

# *fortuna*

**FIRMENGRUPPE**



## **Unternehmensbroschüre**

**1. Quartal 2024**

## ■ Disclaimer

Weder die BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H. („Gesellschaft“) noch deren Geschäftsführer, Mitarbeiter, Berater oder verbundene Unternehmen sind verpflichtet, in diesem Dokument enthaltene Informationen zu aktualisieren oder es an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen und geben weder ausdrücklich noch implizit eine Erklärung, Zusicherung oder Gewährleistung ab, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Aussagen richtig, vollständig, ausgewogen oder nicht irreführend sowie für die Zwecke des konkreten Lesers geeignet und ausreichend sind.

Diese Präsentation enthält zukunftsgerichtete Aussagen, wobei die hierin verwendeten Annahmen und Parameter nicht die einzigen sind, die berechtigter Weise hätten gewählt werden können.

Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten bekannte und unbekanntes Risiken, Unsicherheiten und sonstige Faktoren, die dazu führen können, dass tatsächliche Ergebnisse, Finanzlage, Performance oder Zielerreichung der Gesellschaft oder die Ergebnisse der Immobilienwirtschaft insgesamt wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit beschriebenen Ergebnissen, der Finanzlage, Performance oder Zielerreichung abweichen.

Diese Präsentation wurde von der Gesellschaft ausschließlich zu allgemeinen Werbezwecken erstellt.

Sie dient nur der Information des konkreten Empfängers bzw. von dessen Mitarbeitern und Beauftragten, ist von diesen vertraulich zu behandeln und darf für keine anderen Zwecke als für jene, für welche die Präsentation dem Empfänger übermittelt wurde, verwendet werden. Sie stellt auch weder eine Finanzanalyse noch eine auf Finanzinstrumente bezogene Beratung oder Empfehlung, noch ein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten der Gesellschaft dar.

Die Gesellschaft lehnt jegliche Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit den Informationen in dieser Präsentation sowie aus einem allfälligen unberechtigten Zugriff oder Lesen der Präsentation ergeben könnten, ab.

**fortuna**  
FIRMENGRUPPE



## Das Unternehmen

Die fortuna Firmengruppe besteht aus der 1993 gegründeten BAUUNTERNEHMEN fortuna GesmbH sowie den 25 Tochter- bzw. Projektgesellschaften.

### Fokus

Der Fokus der fortuna Firmengruppe liegt seit Beginn an der Entwicklung und der Realisierung von Immobilienprojekten im Raum Niederösterreich und Oberösterreich.

Seit ihrer Gründung stellte die fortuna Firmengruppe 35 Wohnhausanlagen bzw. mehr als 830 Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 57.820 m<sup>2</sup>, als auch vier Lagerflächenanlagen mit einer Vermietungsfläche von insgesamt 4.800 m<sup>2</sup> fertig.

Derzeit befinden sich mehr als 550 Wohneinheiten in 6 innovativen Wohnhausanlagen, zwei Hotels, mehrere betreute Wohnhausanlagen und drei Campingresorts in der Entstehungs- und Planungsphase.

### Der fortuna USP

Die fortuna Firmengruppe, bekannt für Ihre hochqualitativen und lebenswerten mehrstöckigen Wohnhausanlagen, agiert hier jedoch nicht nur als Bauträger. Auch die Projektentwicklung, die Konzeptionierung, die Planung bis hin zur Errichtung und der Vermarktung der fertigen Flächen führt das Unternehmen eigenständig durch.

Die einzigartige Kompetenz als Komplettanbieter rund um Wohnbau-, Gewerbe- und Spezialimmobilien gibt Investoren die Sicherheit von klar strukturierten und nachhaltigen Investments.

## Investment Ansätze & Policy

### Investment Kriterien

Die Investitionen, die die fortuna Firmengruppe tätigt, sind auch im Bereich Development risikoavers. Durch eine gesicherte Pipeline an Projekten, die sich in unterschiedlichen Bauphasen befinden, kann ein risikoeffizienter ROI (Return on Invest) erwirtschaftet werden. Investitionen werden stets mit dem Fokus auf die Kosten und die Steuerbarkeit durch den Manager abgewickelt.

### Investment Policy

Die Investments werden direkt oder indirekt (durch SPVs) in Immobilien platziert. Der Fokus liegt auf Wohnen als Nutzklasse innerhalb von Österreich. Die Investmentregion ist innerhalb von Niederösterreich und Oberösterreich angesiedelt. Ebenfalls finden Entwicklungen in Wien und Umgebung statt. Der Investmentfokus liegt im Bereich des Wohnbaus und gemischter Objekte (Wohnen + Kommerziell wie z.B. Büro- oder Geschäftsflächen). Zum Bereich Wohnen zählen ebenfalls die Gruppen betreutes bzw. betreubares Wohnen.

Die fortuna Firmengruppe investiert ebenfalls in rein kommerzielle Immobilien. Dazu zählen Lagerflächenvermietungen oder Storage Places.

### Diversifikation

Die fortuna Firmengruppe ist der Ansicht, dass eine gelungene Mischung im Bereich Wohnen im Verkauf und der Vermietung liegen. Zusätzliche Risikostreuung erfolgt durch Gewerbeflächen und Spezialflächen wie z.B. Storage Places. Auch durch die unterschiedlichen Märkte, in die die fortuna Firmengruppe investiert, erfolgt eine weitere Risikominimierung.

### Immobilienbestand

Aktuell hält die Bauunternehmen fortuna Ges.m.b.H. ein Wohnobjekt mit 30 Einheiten in Stockerau. Das Objekt hat einen Marktwert von ca. 6,6 Mio. EUR und einen aushaftenden Kredit idHv. 4,5 Mio. EUR. Aufgrund der Strategieergänzung "Develop to Hold" werden künftig die Projekte S1, S2, WA10, GHH HL und Camping (siehe Seite 10 und 11) im Bestand des Unternehmens gelassen.

## Der geschäftsführende Gesellschafter



### Alexander Waltner

Gesellschafter und Geschäftsführer

Themengebiet:

- Aquisition von Projekten
- Bedarfsanalyse des Marktes
- Projektkalkulation, Finanzierung, Nachkalkulation
- Projektcontrolling während der Ausführung



## Das Management



### Thomas Keinrath, MSc

Betriebsleitung, operatives Geschäft

Themengebiet:

- Aquisition von Projekten
- Bedarfsanalyse des Marktes
- Projektkalkulation, Finanzierung, Nachkalkulation
- Prozess- und Projektcontrolling



### BM DI Martina Waltner-Cap

Gesellschafterin, Abteilungsleiterin Controlling und Gewährleistungsmanagement

Themengebiet:

- Prozesscontrolling
- Interne Revision und Qualitätsmanagement
- Reklamationen



### Andrea Hagen

Gesellschafterin, Abteilungsleiterin Buchhaltung

Themengebiet:

- Finanzcontrolling
- Bilanzierung und Buchhaltung
- Hausverwaltung



### BM Ing. Christian Binder

Gesellschafter, Abteilungsleiter Haustechnik

Themengebiet:

- Projektkoordination
- Ausschreibung und Vergabe
- Örtliche Bauaufsicht



### Lambert Schmidl

Gesellschafter, Abteilungsleiter Bautechnik

Themengebiet:

- Projektkonzepte
- Ausschreibung und Vergabe
- Örtliche Bauaufsicht



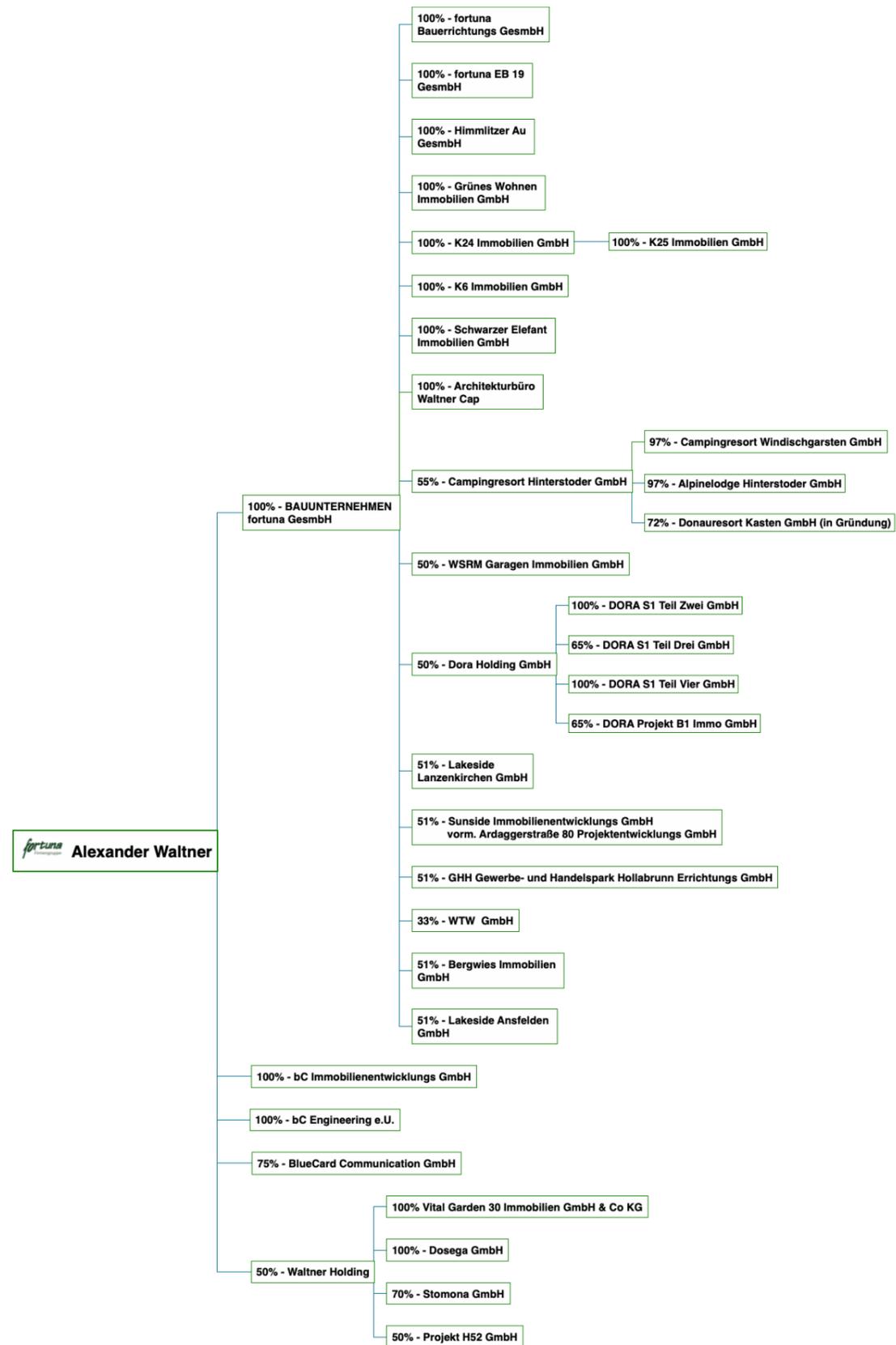
### Leopold Bayer

Auftragsvergabe

Themengebiet:

- Ausschreibung und Vergabe

## Organigramm



**fortuna**  
FIRMENGRUPPE

Marktplatz 3, Leobersdorf (NÖ)

### Projekte vor Gesamtfinanzierung

Projekt Kürzel	Ort	m <sup>2</sup> Nutzfläche	Einheiten	Art	Status
Camping Windischgarsten	Windischgarsten (OÖ)	in Ausarb.	200	Campingplatz	Planungsphase
Camping Kasten	Kasten (OÖ)	in Ausarb.	227	Campingplatz	Planungsphase
WA30	Mistelbach (NÖ)	12.640	250	Wohnen	Einreichphase
WA24-28	Hollabrunn (NÖ)	5.041	73	Wohnen & Supermarkt	Einreichphase
WA22	Stockerau (NÖ)	2.368	38	Wohnen	Einreichung 2024
Fortuna Businesspark	Guntersdorf (NÖ)	26.000	in Ausarb.	Gewerbeflächen	Ausschreibungsphase
<b>Summe</b>		<b>&gt; 46.049</b>	<b>&gt; 788</b>		

### Projekte vor Baubeginn und bereits finanziert

Projekt Kürzel	Ort	m <sup>2</sup> Nutzfläche	Einheiten	Art	Status
WA25	Königstetten (NÖ)	3.299	48	Wohnen	Einreichphase
<b>Summe</b>		<b>3.299</b>	<b>48</b>		

### Projekte in Bau

Projekt Kürzel	Ort	m <sup>2</sup> Nutzfläche	Einheiten	Art	Baubeginn	Fertigstellung
WA3	Leobersdorf (NÖ)	3.919	47	Wohnen	2021	2024 1Q
WA6	Kirchberg/Wagram (NÖ)	3.690	54	Wohnen	2023	
WA5	Steyr (OÖ)	3.542	47	Wohnen	2023	
Camping	Hinterstoder (OÖ)	14.390	100	Campingplatz	2023	
S1	Schwechat (NÖ)	8.400		Hotel, betreutes Wohnen, Ärztezentrum, Kindergarten	2023	
S2	Schwechat (NÖ)	13.900		Gewerbeflächen	2023	
<b>Summe</b>		<b>47.841</b>	<b>&gt; 248</b>			

### Projektvolumen gesamt

	m <sup>2</sup> Nutzfläche	Einheiten
<b>Summe</b>	<b>&gt; 111.624</b>	<b>&gt; 1.084</b>

### Abgeschlossene Projekte:

#### Stadtplatz, Laa/Thaya (NÖ)

- Wohnobjekt
- 11 Wohneinheiten
- 715m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 1.500.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 1997
- 100% verkauft



#### Venusstraße, Laa/Thaya (NÖ)

- Wohnobjekt
- 12 Wohneinheiten
- 780m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 1.640.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 1999
- 100% verkauft



#### Staatsbahnstr., Laa/Thaya (NÖ)

- Wohnobjekt
- 16 Wohneinheiten
- 1.040m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 2.180.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2002
- 100% verkauft



#### Marktplatz, Laa/Thaya (NÖ)

- Wohnobjekt
- 16 Wohneinheiten
- 1.040m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 2.180.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2002
- 100% verkauft



### Abgeschlossene Projekte:

#### Pappelweg, Laa/Thaya (NÖ)

- Wohnobjekt
- 8 Wohneinheiten
- 360m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 760.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2004
- 100% verkauft



#### WA58, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 16 Wohneinheiten
- 1.080m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 2.430.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2004
- 100% verkauft



#### WA11, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 20 Wohneinheiten
- 1.440m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 3.470.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2006
- 100% verkauft



#### Raika, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 7 Wohneinheiten
- 500m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 1.200.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2006
- 100% verkauft



### Abgeschlossene Projekte:

#### WA66, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 33 Wohneinheiten
- 2.400m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 5.790.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2007
- 100% verkauft



#### WA65a, Krems (NÖ)

- Wohnobjekt
- 10 Wohneinheiten
- 820m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 2.100.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2008
- 100% verkauft



#### WA90a, Tulln (NÖ)

- Wohnobjekt
- 48 Wohneinheiten
- 3.430m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 8.190.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2008
- 100% verkauft



#### WA30, Korneuburg (NÖ)

- Wohnobjekt
- 22 Wohneinheiten
- 1.620m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 4.050.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2009
- 100% verkauft



### Abgeschlossene Projekte:

#### WA UZI, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 4 Wohneinheiten
- 240m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 580.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2010
- 100% verkauft



#### WA52, Brunn (NÖ)

- Wohnobjekt
- 24 Wohneinheiten
- 2.360m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 6.030.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2011
- 100% verkauft



#### WA82, Brunn (NÖ)

- Wohnobjekt
- 37 Wohneinheiten
- 3.330m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 9.640.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2013
- 100% verkauft



#### WA14, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 4 Wohneinheiten
- 500m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 1.510.000 EUR Herstellungskosten
- Fertigstellung 2014
- In Vermietung



### Abgeschlossene Projekte:

#### WA2-4, Langenzersdorf (NÖ)

- Wohnobjekt
- 22 Wohneinheiten
- 1.800m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 5.930.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2014
- 100% verkauft



#### WA Glaser, Enzersfeld (NÖ)

- Wohnobjekt
- 11 Wohneinheiten
- 820m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 2.710.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2015
- 100% verkauft



#### WA1, Korneuburg (NÖ)

- Wohnobjekt
- 24 Wohneinheiten
- 1.630m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 5.640.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2016
- 100% verkauft



#### WA UZ2, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 6 Wohneinheiten
- 430m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 1.410.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2016
- 100% verkauft



### Abgeschlossene Projekte:

#### WA13, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 30 Wohneinheiten
- 2.110m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 4.130.000 EUR Herstellungskosten
- Fertigstellung 2016
- In Vermietung



#### WA6-8, Hollabrunn (NÖ)

- Wohnobjekt
- 11 Wohneinheiten
- 805m<sup>2</sup> EUR Wohnnutzfläche
- 2.025.000 EUR Herstellungskosten
- Fertigstellung 2016
- In Vermietung



#### WA29, Pottendorf (NÖ)

- Wohnobjekt
- 40 Wohneinheiten
- 2.660m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 6.840.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2017
- 100% verkauft



#### WA35, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 24 Wohneinheiten
- 1.620m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 4.690.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2017
- 100% verkauft



### Abgeschlossene Projekte:

#### GLH, Hollabrunn (NÖ)

- Lagerflächenvermietung
- 32 Garagen
- 580m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- 260.000 EUR Herstellungskosten
- Fertigstellung 2019
- In Vermietung



#### GLH, Krems (NÖ)

- Lagerflächenvermietung
- 107 Garagen
- 1.900m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- 1.450.000 EUR Herstellungskosten
- Fertigstellung 2019
- In Vermietung



#### WA33, Krems (NÖ)

- Wohnobjekt
- 35 Wohneinheiten
- 2.150m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 7.370.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2019
- 100% verkauft



#### WA21, Leobersdorf (NÖ)

- Wohnobjekt
- 83 Wohneinheiten
- 5.330m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 17.350.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2019
- 100% verkauft



### Abgeschlossene Projekte:

#### WA14, Großrußbach (NÖ)

- Wohnobjekt
- 12 Wohneinheiten
- 830 Wohnnutzfläche
- 2.700.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2018
- 100% verkauft



#### WA3133, Traismauer (NÖ)

- Wohnobjekt
- 22 Wohneinheiten
- 1.380m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 4.020.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2020
- 100% verkauft



#### WA19-21, Ebreichsdorf (NÖ)

- Wohnobjekt
- 46 Wohneinheiten
- 3.160 Wohnnutzfläche
- 9.850.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2020
- 100% verkauft



#### WA80, Amstetten (NÖ)

- Wohnobjekt
- 25 Wohneinheiten
- 1.715m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 680.000 EUR Umsatzvolumen
- Grundstück inkl. Projektstudie verkauft 2021



### Abgeschlossene Projekte:

#### WA25, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 50 Wohneinheiten
- 2.830m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 11.420.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung Sommer/Herbst 2021
- 98% verkauft



#### WA10, Krems (NÖ)

- Lagerflächenvermietung
- 122 Lagerabteile
- 515m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- 1.100.000 EUR Herstellungskosten
- Fertigstellung 2021
- In Vermietung



#### GHH, Hollabrunn (NÖ)

- Lagerflächenvermietung
- 93 Garagen + Tankstelle als Pächter
- 1.800m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- 1.500.000 EUR Herstellungskosten
- Fertigstellung 2021
- In Vermietung



#### WA Lakeside, Lanzenkirchen (NÖ)

- Wohnobjekt
- 48 Wohneinheiten
- 4.155m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 17.200.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung 2022
- 100% verkauft



### Abgeschlossene Projekte:

#### WA50, Hollabrunn (NÖ)

- Wohnobjekt
- 50 Wohneinheiten
- 2.800m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 9.420.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung Sommer/Herbst 2022
- 76% verkauft



### Projekte in Bau:

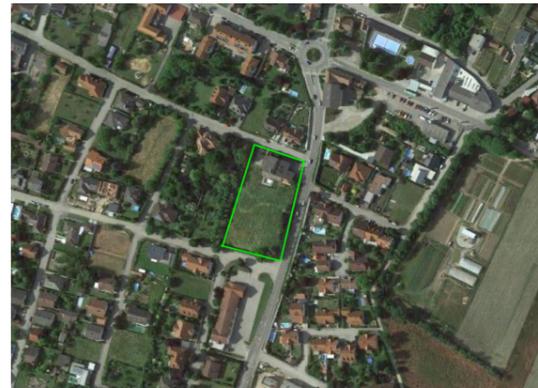
#### WA3, Leobersdorf (NÖ)

- Wohnobjekt
- 47 Wohneinheiten
- 3.920m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 14.120.000 EUR Umsatzvolumen
- Fertigstellung Herbst/Winter 2022
- 39% verkauft



#### WA6, Kirchberg/Wagram (NÖ)

- Wohnobjekt
- 54 Wohneinheiten
- 3.690m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 12.400.000 EUR Umsatzvolumen
- Ausschreibungsphase



#### WA5, Steyr (OÖ)

- Wohnobjekt
- 30 Wohneinheiten
- 2.400m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 9.600.000 EUR Umsatzvolumen
- Ausschreibungsphase
- Baubeginn für Herbst 2022 geplant



#### Camping, Hinterstoder (OÖ)

- Campingplatz
- 100 Stellplätze
- 14.400m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 7.000.000 EUR Herstellungskosten
- Einreichphase



### Projekte in Bau:

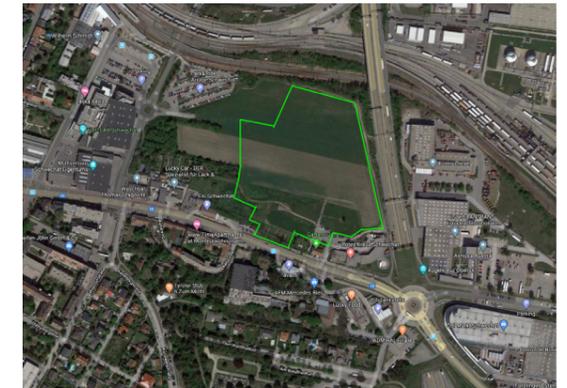
#### S1, Schwechat (NÖ)

- Hotel, betreutes Wohnen, Ärztezentrum, Kindergarten
- 8.400m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 19.500.000 EUR Herstellungskosten
- Einreichung 2022



#### S2, Schwechat (NÖ)

- Gewerbefläche
- 13.900m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 40.000.000 EUR Herstellungskosten
- Einreichung 2022



### Projekte vor Baubeginn und bereits finanziert:

#### WA25, Königstetten (NÖ)

- Wohnobjekt
- 48 Wohneinheiten
- 3.300m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 11.000.000 EUR Umsatzvolumen
- Einreichphase



### Projekte vor Gesamtfinanzierung:

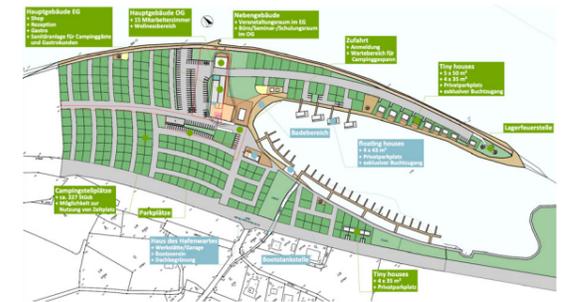
#### Camping, Windischgarsten (OÖ)

- Campingplatz
- ca. 200 Stellplätze
- Einreichphase



#### Camping, Kasten (OÖ)

- Campingplatz
- ca. 227 Stellplätze
- Einreichphase



#### WA30, Mistelbach (NÖ)

- Wohnobjekt
- 250 Wohneinheiten
- 12.640m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 38.200.000 EUR Umsatzvolumen
- Einreichung 2022



#### WA24-28, Hollabrunn (NÖ)

- Wohnobjekt
- 30 Wohneinheiten
- 1.950m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 5.100.000 EUR Umsatzvolumen
- Einreichung 2024



### Projekte vor Gesamtfinanzierung:

#### WA22, Stockerau (NÖ)

- Wohnobjekt
- 38 Wohneinheiten
- 2.368m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 5.100.000 EUR Umsatzvolumen
- Einreichung 2024



#### Fortuna Businesspark, Guntersdorf (NÖ)

- Gewerbeflächen
- Firmensitz bC Werbeagentur
- Firmensitz Fortuna Firmengruppe
- 26.000m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Ausschreibungsphase



”  
**INVESTIEREN SIE IN DEN  
 WOHNRAUM VON MORGEN**  
 ”

# Ihre Ansprechpartner

**Alexander Waltner**

Geschäftsführer

[alexander.waltner@fortunabau.at](mailto:alexander.waltner@fortunabau.at)

+43 664 200 88 45

**Thomas Keinrath, MSC**

Betriebsleitung, operatives Geschäft

[thomas.keinrath@fortunabau.at](mailto:thomas.keinrath@fortunabau.at)

+43 664 131 63 52

[www.fortunabau.at](http://www.fortunabau.at)



**fortuna**  
**FIRMENGRUPPE**

**BAUUNTERNEHMEN fortuna Ges.m.b.H.**

Rathausplatz 14

2000 Stockerau

ÖSTERREICH

Tel: +43 (0) 22 66 / 65 878 - 0