



Businessplan WOHN PARK BAUTRÄGER W.B. GMBH

Wolfgang Bittermann: *„Wir wollen Ihr Zuhause bestmöglich nach Ihren persönlichen Wünschen gestalten. – Es geht schließlich um die Menschen, die in den von uns gebauten Häusern leben werden“.*

Die Unternehmensgruppe

Die Wohnpark Gruppe steht im alleinigen Eigentum von Wolfgang Bittermann und besteht aus zwei Gesellschaften – die Wohnpark Einfamilienhaus Bauträger GmbH und die WOHNPAK BAUTRÄGER W.B. GMBH.

Herr Bittermann ist seit 1992 als Bauträger im Bereich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser aktiv und blickt mit knapp 1.000 übergebenen Wohneinheiten nicht nur auf eine erfolgreiche Vergangenheit zurück, sondern verfügt in diesem Segment auch über überaus große Erfahrung. Zusammen mit seinem Team bestehend aus kompetenten und erfahrenen Mitarbeitern für Planung, Kundenbetreuung und organisatorische Abwicklung, langjährigen und fachlich hoch qualifizierten Partnerfirmen für die Bauausführung, sowie externen Zivilingenieuren und gerichtlich beeideten Sachverständigen zur Qualitäts- und Baufortschrittkontrolle bietet Herr Bittermann Projekte in Toplagen, in hoher Qualität und zu leistbaren Preisen an.

Ob Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser – alle WOHNPAK Projekte haben etwas gemein:

- Hochwertige Ausstattung von namhaften Markenfirmen
- komplette Spezifikation aller Funktionen
- Fertigstellung der gesamten Außenanlagen
- Erstklassige, ganzheitliche und persönliche Kundenbetreuung mit Blick auf die individuellen Bedürfnisse jedes Kunden - selbst Geomantie und Feng-Shui können bei der Planung berücksichtigt werden
- Die Wohnpark Einfamilienhaus Bauträger GmbH hat bereits seit 2001 durchgehend das Gütesiegel der Österreichischen Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität (ÖQA) *Anm.: Die ÖQA verleiht als einzige Organisation das Austria Gütesiegel für Produkte Österreichischen Ursprungs. Das Gütesiegel wird für jeweils 2 Jahre vergeben und ist ein Zertifikat für geprüfte, hohe Qualität von Produkt und Dienstleistung aus Österreich*
- **Im Fokus steht immer:** Qualität, Modernität und Attraktivität zu erschwinglichen Preisen.

Der Emittent

Die WOHNPAK BAUTRÄGER W.B. GMBH wurde 2015 neu gegründet, um künftig großvolumigere Projekte abzuwickeln. Das bewährte Team der Wohnpark Einfamilienhaus Bauträger GmbH ist auch in der WOHNPAK BAUTRÄGER W.B. GMBH am Werk. Die Unternehmensdaten im Überblick:

Firma:	WOHNPARK BAUTRÄGER W.B. GMBH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer:	431793s
Firmenbuchgericht:	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft:	politische Gemeinde Wien
Geschäftsadresse:	1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125/Top 8001
Stammkapital:	EUR 35.000,-- – voll einbezahlt
Gründungsdatum:	01.04.2015
Ersteintragung:	08.04.2015
Geschäftsführer:	Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958
Gesellschafter:	Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1968, Anteil 100%
Unternehmensgegenstand:	Erschließung von Grundstücken; Bauträger
Gewerbeberechtigung:	Teilgewerbe Bauträger gem. §117(4) GewO
Mitarbeiter:	4

Herr Bittermann kümmert sich um die Projekt- und Liegenschaftsauswahl, die Dimensionierung, die Herstellung der Verkaufsunterlagen und die Verhandlungen mit den Partnerfirmen. Für die Detailplanung, Abstimmung von Kundenwünschen und Koordination der Partnerfirmen, sowie die Überwachung der Projektliquidität sind zwei sehr erfahrene und gut eingespielte Mitarbeiter verantwortlich. Und jedes Unternehmen hat schließlich auch noch eine gute Seele im BackOffice. Der Vertrieb wird von eigens auf BTVG-Projekt-Verkauf geschulten externen Verkäufern erledigt. Ausgeführt werden die Bauaktivitäten dann von ausgewählten Partnerfirmen, die lediglich Markenqualität auf den Baustellen zum Einsatz bringen. Diese werden zusätzlich noch von einem unabhängigen gerichtlich beideten Sachverständigen laufend auf ÖNORM-gerechte Ausführung geprüft und dokumentiert.

Das Geschäftsmodell

Die Wohnpark Gruppe arbeitet nach einem seit Jahren sehr gut eingefahrenen und erprobten Geschäftsmodell:

1. Angebotene Liegenschaften werden zuerst in Lokalausweis genommen und auf Projekttauglichkeit (Beschaffenheit des Geländes und Untergrundes, Bauordnung, Verdachtsflächenkataster-Abfrage, Projektdimensionierung, Infrastruktur und Verwertbarkeit) geprüft.
2. Fällt die Erstprüfung positiv aus, wird das Grundstück angekauft.
3. Anschließend werden die Detailprojektierung ausgearbeitet, die Pläne und Vertriebsunterlagen fertiggestellt, um Baubewilligung angesucht und Preise mit den Dienstleistern verhandelt.
4. Während Beantragung und Warten auf Baubewilligung startet bereits die Verwertung des Projektes über die eigenen speziell geschulten Verkäufer.
5. Zwischen 2 und 3 Monaten dauert in der Regel der Vorverwertungsprozess eines Doppelhauses.
6. Sind die Verträge unterfertigt werden noch die Adaptierungswünsche der Kunden in die Planung aufgenommen und die Umsetzung beginnt.
7. Die Zahlungsabwicklung erfolgt nach Bekanntgabe der Bauträgervertragsgesetzkonformen Baufortschrittmeldungen eines unabhängigen Zivilingenieurs Zug-um-Zug über einen Treuhänder.
8. Während der Umsetzung bekommt Wohnpark von einem unabhängigen gerichtlich beeideten Sachverständigen regelmäßig eine detaillierte Fotodokumentation des aktuellen Zustands der Gewerke und eine Befundung über die ÖNORM-gerechte Ausführung.
9. Die reine Bauzeit beträgt zwischen 6 und 8 Monaten. Die Ausführung übernehmen langjährige, gut eingespielte Partnerfirmen.
10. Die Übergabe der fertig gestellten Gesamtanlagen erfolgt in der Regel zwischen 10 und 14 Monaten (ohne Berücksichtigung witterungsbedingter Verzögerungen) nach Unterfertigung der Kaufverträge.

Finanzierungsbedarf

Der Finanzierungsbedarf in Bauträgerprojekten, wie jene von Wohnpark ergibt sich aus den Grundanschaffungskosten einerseits und aus einer Vorfinanzierung der Baukosten, da die beauftragten Baufirmen in kurzen Abrechnungsrythmen bezahlt werden, als die Kaufpreistraten gemäß Bauträgervertragsgesetz vom Treuhänder abgerufen werden können. Die Finanzierungslandschaft der Banken engt Bauträger wie Wohnpark jedoch zusehends ein. Neue Projekte können nur noch mit erheblichem Eigenmittelbedarf entwickelt werden. Eigenmittel, die bereits in aktuell laufenden Projekten gebunden sind. Und die Beantragung von Liegenschaftsankäufen dauert manchmal länger, als Top-Liegenschaften auf dem Markt sind. Daher sind qualifizierte Nachrangdarlehen eine perfekte Beimengung zur bestehenden Finanzierungsstruktur.

Geschäftsplan

Bei der Gesellschaft WOHNTRÄGER BAUTRÄGER W.B. GMBH der Wohnpark Gruppe handelt es sich um eine 2015 gegründete Gesellschaft. 2016 wurden 9 Wohneinheiten, 2017 wurden 10 Wohneinheiten fertig gestellt und übergeben. Aktuell befinden sich 17 Wohneinheiten aus 4 unterschiedlichen Projekten in Umsetzung und 4-6 weitere Wohneinheiten befinden sich aktuell in Vorbereitung.

Im österreichischen Unternehmensrecht existiert ein Gewinnrealisierungsverbot bei der Bilanzierung von im Firmenbuch eingetragenen Gesellschaften. Das bedeutet: Gewinne dürfen nur dann realisiert werden, wenn die entsprechende Leistung vollständig erbracht wurde. Da im ersten Rumpfgeschäftsjahr zwar Projekte gestartet jedoch nicht fertiggestellt wurden, konnten die, in diesen Projekten steckenden Gewinne nicht im Jahresabschluss 2015 realisiert werden. Lediglich die Leistungen der beauftragten Firmen, die Grundstückanschaffung und die bewertbaren Leistungen des eigenen Personals wurden aktiviert. Dadurch weist die Bilanz 2015 einen Bilanzverlust aus, der aus den Fixkosten resultiert, die in diesem Jahr angefallen sind. Das dadurch entstandene negative Eigenkapital hat der Gesellschafter der Gesellschaft als Darlehen zur Verfügung gestellt. Im Februar 2016 stellte der Gesellschafter der Gesellschaft weitere Geldmittel zur Verfügung, um die weitere Fixkostendeckung zu gewährleisten.

Aufgrund des steigenden Projektumschlages konnte 2016 bereits ein Jahresgewinn realisiert werden und aufgrund des erwarteten Jahresgewinnes 2017 wird das Eigenkapital bereits, auch ohne Gesellschafterzuschüsse wieder positiv sein. Je schneller der Projektumschlag gehoben wird, desto schneller kann der Break-Even erreicht und Gewinne erzielt werden. Um diesen Projektumschlag weiter zu erhöhen, sollen bereits eingebrachte Eigenmittel und die von der Bank nicht finanzierbaren Vorleistungen für die Projekte, die über die eigenen Betriebsmittel finanziert wurden, durch Kapital von Crowdfunding-Kampagnen abgelöst werden. Damit können weitere hochprofitable Projekte entwickelt werden, die ab Mitte 2018 in die Umsetzung starten können.

Wird die Funding-Schwelle nicht innerhalb der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist erreicht, erhalten die Investoren ihre einbezahlten Beträge ohne jeglichen Abzug wieder zurück und der Start zusätzlicher Projekte verzögert sich bis die Zahlungseingänge aus den aktuell in Umsetzung befindlichen Projekten vollständig freigegeben und erneut eingesetzt werden können. Sämtliche Fundingkampagnen sind von der Zeitspanne und der Fundinghöhe her so kalkuliert, dass die Rückzahlungen jedenfalls durch das präsentierte Projekt erfolgen. Sowohl zeitlich als auch betragsseitig ist genügend dafür Puffer vorgesehen. Außerdem befinden sich immer auch noch weitere Projekte gleichzeitig in der Umsetzung, sodass Notfalls Fundingrückzahlungen auch durch Rückflüsse anderer Projekte gedeckt werden können.