



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“.*

Der Emittent

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
Stammeinlage:	EUR 35.000,-- – voll einbezahlt
Gründungsdatum:	01.04.2015
Ersteintragung:	08.04.2015
Geschäftsführer:	Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958
Gesellschafter:	Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958, Anteil 100%
Unternehmensgegenstand:	Bauträger; Errichtung und Verkauf von Häusern und Eigentumswohnungen
Gewerbeberechtigung:	Teilgewerbe Bauträger gem. §117(4) GewO
Mitarbeiter:	4

Historie

Die im Alleineigentum von Geschäftsführer Wolfgang Bittermann stehende Gesellschaft wurde 2015 neu gegründet. Herr Bittermann selbst ist seit 1992 mit der Schwestergesellschaft Wohnpark Einfamilienhaus Bauträger GmbH im Bereich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser aktiv und blickt mit knapp 1.000 übergebenen Wohneinheiten auf eine erfolgreiche Vergangenheit zurück. Davor war Herr Bittermann 10 Jahre bei ELK Fertighäuser im Vertrieb tätig. Er ist also sozusagen ein alter Hase in diesem Segment.

Leistungen der Unternehmensgruppe

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 Reihenhauser – alle WOHN-PARK 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 Bau-träger 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.

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 beeideten 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 Lokalaugenschein genommen und auf Projekttauglichkeit (Beschaffenheit des Geländes und Untergrundes, Probebohrung, 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 4 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 12 und 18 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. Nach der Umsetzung der Basel-Richtlinien werden für die benötigten Kreditfinanzierungen jedoch höhere Eigenmittel von den Banken gefordert und Eigen- und Vorlaufkosten, die bereits aus den Betriebsmitteln der Bauträger finanziert wurden, sind nur selten anrechen- oder finanzierbar. Dadurch steigt die Eigenkapitalbindung in bestehenden Projekten auf das Zwei- bis Dreifache im Vergleich zu vor fünf Jahren. Außerdem sind für Kreditanträge nun sehr viel detailliertere Unterlagen erforderlich, was dazu führt, dass die Beantragung von kreditfinanzierten Liegenschaftsankäufen manchmal länger dauert, als Top-Liegenschaften auf dem Markt sind. Daher sind qualifizierte Nachrangdarlehen eine perfekte Beimengung zur bestehenden Finanzierungsstruktur, um die Flexibilität auf Marktentwicklungen reagieren zu können, zu erhalten.

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 10 Wohneinheiten, 2018 7 Wohneinheiten und 2019 bisher ebenfalls bereits 7 Wohneinheiten fertig gestellt und übergeben. Aktuell befinden sich 23 Wohneinheiten aus 7 unterschiedlichen Projekten in Umsetzung. Davon sollen plangemäß 8 Wohneinheiten ebenfalls noch 2019 übergeben werden. Für 2020 sind aktuell 15 Übergaben geplant. Und es werden bereits weitere Liegenschaften für Projekte noch mit Baubeginn 2019 und mit einer voraussichtlichen Übergabe 2020 geprüft.

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 im Jahresabschluss 2015 nicht realisiert werden. Aufgrund des steigenden Projektumschlages konnte 2016 bereits erstmalig ein Jahresgewinn realisiert werden und durch den Jahresgewinn 2017 ist das Eigenkapital bereits auch ohne Hinzurechnung von Gesellschafterzuschüssen, die Herr Bittermann während der Anlaufphase zur Fixkostendeckung geleistet hatte, wieder positiv. Um mit dem Geschäftsmodell eine adäquate Eigenkapitalrendite zu erzielen, muss der Eigenkapitalumschlag weiter erhöht werden. Dies setzt jedoch auch die Anhebung des Projektumschlages voraus. Je schneller der Projektumschlag gehoben wird, desto schneller können entsprechende Gewinne langfristig stabilisiert 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. Aufgrund des dadurch entstehenden Leverage-Effektes wird die Eigenkapitalrendite erhöht.

Werden bei Funding-Kampagnen die Funding-Schwellen 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 sind und erneut eingesetzt werden können. Sämtliche Fundingkampagnen sind von der Zeitspanne und der Fundinghöhe her so kalkuliert, dass die Rückzahlungen jedenfalls durch die präsentierten Projekte möglich sein sollten.