

## Informationsblatt für Anleger

Gem. § 4 Abs 1 Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG)

### 1. Angaben über den Emittenten

Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung			
Firma	WOHNPARK BAUTRÄGER W.B. GMBH (im folgenden „Emittent“)			
Sitz	Anton-Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien			
Telefon	+43 1 715 9403			
Firmenbuchnummer	FN 431793 s			
UID-Nummer	ATU69602334			
Gewerbeschein(e)	Immobilientreuhänder, eingeschränkt auf Bauträger			
OENACE 2008	41.10-0			
<b>Kapitalstruktur lt.</b>	<b>Art</b>	<b>TEUR</b>	<b>Stimmrecht</b>	<b>Reihenfolge</b>
Bilanz vom 31.12.2015 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	Stammkapital (Wolfgang Bittermann)	35	100%	3
	<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>Dauer</b>	
	Stammkapital	35	unbefristet	3
	Bilanzverlust	-228	unbefristet	3
	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>-193</b>		
	<b>Fremdkapital</b>			
	Gesellschafterdarlehen	203	langfristig	3
	Qualifiziertes Nachrangdarlehen	25	mittelfristig	2
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.073	mittelfristig	0
	Verbindlichkeiten L+L	61	kurzfristig	1
	Erhaltene Anzahlungen	1.310	kurzfristig	0
	Sonstige Rückstellungen	5	mittelfristig	1
	Sonstige Verbindlichkeiten	102	kurzfristig	1
	<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>2.780</b>		
	<b>Summe Kapital</b>	<b>2.588</b>		
<b>Kapitalstruktur lt.</b>	<b>Art</b>	<b>TEUR</b>	<b>Stimmrecht</b>	<b>Reihenfolge</b>
Saldenliste per 30.09.2016 nach Stimmrecht, Dauer, Reihenfolge im Insolvenzfall (in Tausend EURO)	Stammkapital (Wolfgang Bittermann)	35	100%	3
	<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>Dauer</b>	
	Stammkapital	35	unbefristet	3
	Ergebnisvortrag 2015	-228	unbefristet	3
	Vorläufiges Ergebnis 2016	126	unbefristet	3
	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>-67</b>		
	<b>Fremdkapital</b>			
	Gesellschafterdarlehen	289	langfristig	3
	Qualifiziertes Nachrangdarlehen	25	kurzfristig	2
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.242	kurzfristig	0
	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	195	mittelfristig	0
	Erhaltene Anzahlungen	305	kurzfristig	0
	Verbindlichkeiten L+L	41	kurzfristig	1
	Sonstige Rückstellungen	5	mittelfristig	1
	Sonstige Verbindlichkeiten	9	mittelfristig	1
<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>2.122</b>			
<b>Summe Kapital</b>	<b>2.055</b>			

Die Reihenfolge im Insolvenzfall ist wie folgt definiert:	„0“ – Besicherte Verbindlichkeiten, „1“ – unbesicherte Verbindlichkeit, „2“ – qualifiziert nachrangige Verbindlichkeit, „3“ – Eigenkapital Eine niedrigere Nummer spiegelt hierbei einen höheren Anspruch auf Rückzahlung wider. Die Kapitalstruktur unterliegt laufenden Änderungen. Die Chance auf Befriedigung im Insolvenzfall ist unter anderem von der jeweiligen Kapitalstruktur, den tatsächlich geltend gemachten Forderungen mit höherem Anspruch und den Ergebnissen eines Insolvenzfalles abhängig.
Organwalter (zB. Geschäftsführer)	Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958, Geschäftsführer 2500 Baden, Strassergasse 13
Eigentümer	Wolfgang Bittermann, W.O.
Wirtschaftliche Eigentümer mit Beteiligung von wenigstens 25%	Wolfgang Bittermann, W.O.
Unternehmensgegenstand	Erschließung von Grundstücken; Bauträger
Beschreibung des geplanten Produkts oder der geplanten Dienstleistung	Der Darlehensnehmer realisiert in Tribuswinkel, Oberwaltersdorfer Straße, aktuell 5 Einfamilienhäuser. Die bereits investierten Eigenmittel sollen mittels Crowdfunding abgelöst werden.

## 2. Angaben über das alternative Finanzinstrument

Rechtsform und Art des alternativen Finanzinstruments	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Laufzeit	10 Monate ab Zuzählung
Kündigungsfristen	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
Kündigungstermine	Eine Kündigung ist nicht vorgesehen.
Angaben über die Art und Höhe der Verzinsung oder Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses	Feste Verzinsung: 6,60% p.a. bei Zeichnung bis 21.12.2016; danach 6,15% p.a. Die Zinsen werden am Ende der Laufzeit ausbezahlt.
Kosten für Anleger	Angaben jeweils nach Höhe und Verrechnungsform (Zu- oder Abschlag) bezogen auf die Zeichnungssumme.
Etwaige Vertriebskosten	0%
Etwaige Verwaltungskosten	0%
Etwaige Managementkosten	0%
Summe der etwaigen Einmalkosten	0%
Summe der etwaigen laufenden Kosten pro Jahr	0%
Angabe allfälliger Belastungen	Der Anleger hat weder einmalige noch laufende Kosten durch diese Emission. Der Emittent hat mit einmaligen Kosten von etwa 7,6% und laufenden Kosten in Höhe von zirka 0,15% p.m. zu rechnen. Diese Kosten haben keinen Einfluss auf die Zeichnungssumme.
Bestimmungen über die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzählungstichtag.

<p>Etwaige Nachschusspflichten bei Geschäftsanteilen an Genossenschaften</p>	<p>Das alternative Finanzinstrument stellt keinen Geschäftsanteil an Genossenschaften dar. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.</p>
<p>Kontroll- und Mitwirkungsrechte</p>	<p>Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte. Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben. Darüber hinaus wird jährlich der Jahresabschluss gemäß §§277 bis 279 UGB des Emittenten veröffentlicht. Weiters erfolgen quartalsmäßige Berichte.</p>
<p>Darstellung der Möglichkeit und Kosten einer späteren Veräußerung</p>	<p>Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens im Ganzen durch den Anleger auf einen Dritten ist mit Zustimmung des Emittenten möglich. Es entstehen dabei keine Kosten seitens des Emittenten oder der Plattformbetreiberin. Es muss (a) sich bei dem Dritten um eine natürliche Person oder eine juristische Person in Form einer AG, GmbH oder KG handeln und (b) im Falle einer natürlichen Person und einem Darlehensbetrages innerhalb von 12 Monaten von über EUR 5.000 bei dieser Emission gegenüber der Plattformbetreiberin bestätigt wird, dass diese Person maximal 10 Prozent seines Finanzanlagevermögens investiert oder der Darlehensbetrag nicht mehr als das Doppelte seines durchschnittlichen Nettoeinkommens beträgt. Der Dritte muss auf der Plattform registriert sein und die Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens sowie die Stammdaten des Dritten inkl. Ausweiskopie müssen dem Emittenten und der Plattformbetreiberin unverzüglich mittels eigenhändig unterfertigtem Schreiben gemäß §886 ABGB angezeigt werden.</p>
<p>Angabe der auf die Einkünfte aus dem alternativen Finanzinstrument zu entrichtenden Steuern</p>	<p>Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind die Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG.  <b>Veranlagungsfreibetrag</b> gem. § 41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommenssteuerklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,-- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt.  Somit sind Einkünfte bis EUR 730,-- steuerfrei. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,-- gibt es eine Übergangsbestimmung.  Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.</p>

### 3. Sonstige Angaben und Hinweise

Angaben zur Verwendung der durch die Ausgabe alternativer Finanzinstrumente eingesammelten Gelder	Ablöse von gebundenen Eigenmittel des präsentierten Bauprojekts zur Entwicklung neuer Bauprojekte
Angabe der für den Emittenten im Falle eines Verwaltungsstrafverfahrens örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde	Magistratisches Bezirksamt des 23. Bezirks Perchtoldsdorfer Straße 2, 1230 Wien
<b>Angestrebtes Emissionsvolumen:</b>	<b>EUR 130.000,-- bis EUR 350.000,--</b>
<p><b><u>Besondere Vertragsbestimmungen:</u></b></p> <p>Bei vorzeitigem Erreichen von EUR 350.000,-- innerhalb der Zeichnungsfrist kann der angestrebte Höchstbetrag erhöht werden. Eine Verlängerung der Zeichnungsfrist danach ist nicht zulässig.</p> <p>Werden EUR 350.000,-- innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann die Zeichnungsfrist um maximal einen Monat verlängert werden.</p> <p>Wird ein Betrag von EUR 130.000,-- während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten.</p> <p>Die Zuzählung der Darlehensbeträge und deren Übergabe in die alleinige Verfügungsmacht des Emittenten ist an aufschiebende Bedingungen geknüpft:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vorliegen einer Baubewilligung für das dargestellte Bauprojekt</li> <li>2. Vorliegen einer für die Projektumsetzung ausreichenden Bankfinanzierung (<b>bereits erfüllt</b>)</li> </ol> <p>Kann der Emittent den Nachweis über die Erfüllung der Bedingungen nicht innerhalb 4 Wochen nach Ende der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist erbringen, gilt der Vertrag als aufgelöst. Diese Frist kann unter bestimmten Voraussetzungen um maximal 2 Wochen erstreckt werden.</p> <p>Der Emittent hat ohne Angabe von Gründen die Möglichkeit, innerhalb 14 Tagen nach Ende einer (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist von Darlehensverträgen zurückzutreten.</p> <p>Tritt der Emittent vom Vertrag zurück oder gilt der Vertrag als aufgelöst, erhalten die Anleger ihre erlegten Beträge ohne Abzug auf ihr Referenzkonto zurück.</p>	

### 4. Risikohinweise

<p><b>Der Erwerb alternativer Finanzinstrumente beinhaltet das Risiko des Verlustes des gesamten investierten Kapitals. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass höhere mögliche Renditen aus einem höheren Risiko resultieren.</b></p>	
<p>Es liegt keine Beaufsichtigung durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hinsichtlich der Einhaltung des Alternativfinanzierungsgesetzes oder einer aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung vor.</p> <p>Wertpapierdienstleistungsunternehmen, die auf einer Internetplattform alternative Finanzinstrumente vermitteln, unterliegen ausschließlich hinsichtlich der Einhaltung des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2007 der Beaufsichtigung durch die FMA.</p>	
Datum der Erstellung des Informationsblatts	01.12.2016

## INCITE Weiterbildung - Zertifizierung - Service für UBIT-Mitglieder Firmenreport

Quelle: Firmen-Compass  
Firmenreport vom: 29.11.2016 18:49:54  
Firmenbuchstand: 29.11.2016

### WOHNPARK BAUTRÄGER W.B. GMBH, FN 431793s

<b>Firmenwortlaut</b>	WOHNPARK BAUTRÄGER W.B. GMBH
<b>Adresse</b>	Anton-Baumgartner-Straße 125/Top 8001 1230 Wien
<b>Internet-Adressen</b>	<a href="http://www.wohnpark.at">http://www.wohnpark.at</a>
<b>E-Mail</b>	vertrieb@wohnpark.at
<b>Telefon</b>	01 715 94 03-0
<b>Fax</b>	01 715 94 03-15
<b>Eigentümer</b>	<b>Gesellschafter</b> Bittermann Wolfgang, geb. 24.05.1958 ( <b>100 %</b> )
<b>Management</b>	<b>Geschäftsführer</b> Bittermann Wolfgang, geb. 24.05.1958 <i>vertritt seit 01.04.2015 selbständig</i>
<b>Kapital</b>	EUR 35.000 EUR 35.000,00 einbezahlt
<b>Jahresabschluss</b>	zum 31.12.2015 eingereicht am 28.09.2016
<b>Beschäftigte</b>	2015: 4
<b>Firmenbuchnr.</b>	431793s
<b>Ersteintragung</b>	08.04.2015
<b>Letzte Eintragung</b>	30.09.2016
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Sitz in</b>	politischer Gemeinde Wien
<b>Gericht</b>	Handelsgericht Wien
<b>UID</b>	ATU69602334
<b>Gründungsjahr</b>	2015
<b>Geschäftszweig lt. Firmenbuch</b>	Bauträgergewerbe, Errichtung und Verkauf von Häusern und Eigentumswohnungen
<b>OENACE 2008</b>	Erschließung von Grundstücken; Bauträger (41.10-0)
<b>Produkte</b>	Bauträger
<b>Rechtstatsachen</b>	<b>001</b> Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 24.03.2015 Nachtrag vom 02.04.2015

<b>Firma:</b>	WOHNPAK BAUTRÄGER W.B. GMBH
<b>FN:</b>	431793s
<b>Beginn/Ende des GJ:</b>	08.04.2015 - 31.12.2015
<b>Bilanzart:</b>	Einzelabschluss

### Bilanz zum 31.12.2015

<b>Aktiva</b>	EUR 2015	EUR 2014	<b>Passiva</b>	EUR 2015	EUR 2014
<b>- Anlagevermögen</b>			<b>- Eigenkapital (Negatives Eigenkapital) *</b>		
Finanzanlagen	1.000,00	0,00	Nennkapital (Stammkapital)	35.000,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>1.000,00</b>	<b>0,00</b>	Bilanzverlust	-227.984,89	0,00
<b>- Umlaufvermögen</b>			<b>Summe</b>	<b>-192.984,89</b>	<b>0,00</b>
Vorräte	2.008.275,75	0,00	<b>Rückstellungen</b>	<b>4.500,00</b>	<b>0,00</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	573.881,36	0,00	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.775.840,88</b>	<b>0,00</b>
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	606,60	0,00			
<b>Summe</b>	<b>2.582.763,71</b>	<b>0,00</b>			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.592,28</b>	<b>0,00</b>			
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.587.355,99</b>	<b>0,00</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.587.355,99</b>	<b>0,00</b>

\* Die Geschäftsführung nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung: Da in den Folgejahren mit Gewinnen gerechnet werden kann, ist ein positiver Fortbestand des Unternehmens gewährleistet. Das Unternehmen ist nicht zahlungsunfähig. Des weiteren erfolgte die Gewährung eines nachrangigen Darlehens seitens des Geschäftsführers Wolfgang Bittermann in Höhe von EUR 186.000,00 im Jahr 2016 bzw. in Form von Crowdfunding im Wirtschaftsjahr 2016 zugeflossenes Kapital in Höhe von EUR 172.000,00.



## **Businessplan WOHNPAK 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 über 980 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)
- (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

Von der organisatorischen Aufteilung her, kümmert sich Herr Bittermann 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 Wohnparkbaustellen 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, 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 die Verwertung 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 Monate. Die Ausführung übernehmen langjährige, gut eingespielte Partnerfirmen.
10. Die Übergabe der fertig gestellten Anlagen 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 bereits 7 Wohneinheiten fertig gestellt und übergeben. 10 Wohneinheiten befinden sich aktuell in Umsetzung (davon gelangen noch 2 im Jahr 2016 zur Übergabe, Rest 2017) und 10 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 Fixkostendeckung für das gesamte laufende Jahr zu gewährleisten.

Aufgrund des steigenden Projektumschlages ist gemäß Planung für 2016 bereits ein Jahresgewinn zu erwarten und spätestens mit Jahresabschluss 2017 wird das Eigenkapital, auch ohne Gesellschafterzuschüsse wieder positiv sein. Je schneller der Projektumschlag gehoben wird, desto schneller kann die Fixkostendeckung erreicht und Gewinne erzielt werden. Um den Projektumschlag noch schneller erhöhen zu können, sollen Eigenmittel und Deckungsbeiträge aus einem Projekt vorfinanziert werden, aus dem die Beträge erst im Herbst 2017 erwartet werden. Damit können über die Wintermonate zusätzliche hochprofitable Projekte entwickelt werden, die ab März 2017 zur Umsetzung gelangen können.

Wird die Funding-Schwelle nicht innerhalb der Zeichnungsfrist erreicht, erhalten die Investoren ihre einbezahlten Beträge ohne jeglichen Abzug wieder zurück und der Start zusätzlicher Projekte wird sich solange verzögern, bis die Eigenmittel und Gewinne aus den aktuell in Umsetzung befindlichen Projekten zurückfließen und erneut eingesetzt werden können, ds. ca. 6 Monat



Sehr geehrte Investoren,

Sie sind in Begriff in eines unserer Projekte zu investieren. Daher möchte ich die Gelegenheit nutzen und mich bei Ihnen vorstellen. Mein Name ist Wolfgang Bittermann. Ich bin 58 Jahre alt und ich bin noch immer Bauträger aus Leidenschaft.

Die Leidenschaft für das Bauen von Häusern hat schon sehr früh begonnen – während meiner Tätigkeit bei ELK Fertighäuser in den 1980er Jahren. Daher habe ich auch nicht lange gezögert, als mich 1992 ein ehemaliger Arbeitskollege gefragt hat, ob wir uns nicht gemeinsam um die Entwicklung, Betreuung und Koordination von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern kümmern möchten. Daraus entstand dann die erste Wohnpark-Gesellschaft – die jetzige Wohnpark Einfamilienhaus Bauträger GmbH.

Heute, fast 25 Jahre später und mittlerweile schon über zehn Jahre als Alleingesellschafter und -geschäftsführer, bin ich noch immer mit dieser Gesellschaft und der Marke für die sie steht aktiv. Knapp 1.000 neu errichtete Wohneinheiten konnten wir seit Beginn der Wohnpark bereits realisieren. Ich bin also, wenn man so will, ein „alter Hase“ im Bauträgergeschäft, der noch immer Freude an der Entwicklung und Umsetzung neuer Projekte hat. Und warum mein Feuer für unsere Projekte immer noch brennt? Auch wenn ich bald die 1000ste Wohneinheit übergebe, so ist jedes Projekt in seiner Konstellation einzigartig; jedes Haus ein Unikat. Und mein seit Jahren gut eingespieltes Team aus Mitarbeitern und Partnerfirmen garantieren den für unsere Branche so wichtigen reibungslosen Projektablauf. Auch dann, wenn es einmal Herausforderungen zu meistern gilt.

Seit 2010 stiegen die Grundstückspreise rasch an. Optionen zur Sicherung einer aussichtsreichen Liegenschaft in Toplagen während der Projektierungs- und Verwertungsphase wurden rar, da Grundstückseigentümer mittlerweile nur dann verkaufen, wenn sie den Verkaufserlös tatsächlich als liquide Mittel benötigen – dann aber sofort. Und aufgrund geänderter Spielregeln bei unseren Finanzierungspartnern, konnten nur noch Projektfinanzierungen genehmigt werden, wozu alle Projektdetails vollständig ausgearbeitet vorliegen mussten, bevor ein Grundstück angekauft werden konnte. Das in Kombination mit der Auflage immer höherer Eigenmittelanteile führte schließlich dazu, dass wir in Summe weniger Projekte als früher umsetzen konnten. Teils, weil die Zeit bis zu einer Finanzierungszusage länger gedauert hat, als die Liegenschaften überhaupt auf dem Markt waren. Teils, weil die notwendigen Eigenmittel in anderen Projekten gebunden waren. Mittlerweile kümmert sich zederbauer + partner erfolgreich um unsere Projektfinanzierungen. Von der Auswahl der passenden Finanzierungsstruktur für das jeweilige Projekt, bis zur Koordination der Abwicklung. Dadurch können wir uns besser auf unsere Kernkompetenz konzentrieren: Die Entwicklung und Verwertung schöner Toplagen-Projekte.

Als ich Ende 2015 von der neuen Möglichkeit von Finanzierungen über Crowdfunding erfuhr, war mir relativ schnell klar, dass dies eine neue und interessante Finanzierungssäule für Bauträgerprojekte, wie wir sie in der Wohnpark realisieren, sein könnte. Doch gleichzeitig war ich auch skeptisch, wie genau wir diese Finanzierungsmöglichkeit nutzen können, und ob wir mit unserem Angebot entsprechend Investoren ansprechen können. Jetzt, knapp ein Jahr, nachdem wir gemeinsam mit zederbauer +

partner begonnen haben, einen möglichen Crowdfinanzierungsansatz zu erarbeiten, bin ich sehr froh, diese Möglichkeit ergriffen zu haben. Der enorme Zulauf zu unseren bisherigen Crowdinvesting-Kampagnen hat meine Erwartungen übertroffen und meine anfängliche Skepsis weichen lassen. Nicht nur, dass wir durch die vielen Investitionen schneller und flexibler auf den Markt reagieren können, der Erfolg ist zugleich auch sehr motivierend für mein Team und mich. Dafür und für das Vertrauen, das die Investoren der ersten Funding-Kampagnen in uns gesetzt haben, bedanke ich mich sehr, denn ich weiß, dass das nicht selbstverständlich ist. Wir arbeiten hart, um dieses Vertrauen nicht zu enttäuschen und werden bei jeder unserer Kampagnen danach trachten, die vorgestellten Projekte im vorgesehenen Zeitrahmen abzuschließen, um die Darlehensrückzahlungen daraus zu gewährleisten. So, wie wir das bereits bei unseren ersten beiden Kampagnen geschafft haben. Daher kalkulieren wir auch immer einen zeitlichen Sicherheitspuffer dafür ein.

Ihre Investitionen dienen zur „Ablöse“ von Eigenmitteln und Eigenleistungen, die wir bereits in Projekte eingebracht haben, um sie bis kurz vor Baubeginn oder darüber hinaus voranzutreiben. Wir können damit neue Projekte entwickeln. Sie erhalten Ihre Investition aber aus dem vorgestellten und bereits in Umsetzung befindlichen Projekt zurück. Das Projekt ist dann schon so weit fortgeschritten, dass die Realisierung jedenfalls stattfinden kann. Deshalb können wir auch kurze Laufzeiten anbieten. Durch die bisherigen Investitionen haben wir mehrere Projekte entwickeln können. Eines davon ist unser Projekt mit fünf Einfamilienhäusern in Tribuswinkel, in unmittelbarer Nähe zu Baden bei Wien. Wir haben die Liegenschaft nach detaillierter Prüfung bereits im Juli 2016 angekauft und um Baubewilligung angesucht. Diese wird uns nun voraussichtlich im Dezember vorliegen. Die Rodung und Vorbereitung des Grundstückes für den Baubeginn sind abgeschlossen, und vier der fünf Einheiten sind bereits verwertet. Nach unserem veranschlagten Bauzeitplan ist die Fertigstellung der gesamten Anlage und die anschließende Übergabe für Anfang Herbst 2017 geplant.

Ich freue mich schon darauf, Sie über die News-Funktion von dagobertinvest über unsere Projektfortschritte informieren zu können und bedanke mich für Ihr Vertrauen.

Mit herzlichen Grüßen



Wolfgang Bittermann

