

Informationsblatt für Anleger

Risikowarnung		a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt. b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos möglicherweise keine Rendite zu erhalten. c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme. d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren. e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.
Teil A	Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt	a) <u>Emittent</u>: WOHN PARK BAUTRÄGER W.B. GmbH; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien <u>Anschrift</u>: 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125/8001; <u>Telefon</u>: +4317159403 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000, zur Gänze einbezahlt <u>Geschäftsführer</u>: Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958, Strasserngasse 13, 2500 Baden bei Wien <u>Gewerbeschein</u>: Immobilienreuhänder, eingeschränkt auf Bauträger; UID-Nr.: ATU69602334 <u>Eigentümer</u>: Wolfgang Bittermann, w.o. b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Bauträgertätigkeit c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verwertung von 2 Einfamilienhäusern in 2380 Perchtoldsdorf, Kolonieasse 20, Österreich
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 125.000; <u>bereits nach AltFG durchgeführte Angebote</u>: 17, davon zurückbezahlt: 13 b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 24.08.2021 c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 14 Tage verlängern. Wird der Funding-Mindestbetrag während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen zurücktreten. d) <u>Funding-Höchstbetrag</u>: EUR 150.000 e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 729.600 an Eigenmittel bereit. f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.
Teil C	Besondere Risikofaktoren	• Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung des Darlehens zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlung keinen Insolvenzgrund auslöst. • Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen. • Im Falle einer Insolvenz trägt jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst. • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht. • Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet. • Das Eigenkapital des Emittenten zum 31.12.2020 ist negativ.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	a) Qualifizierte Nachrangdarlehen im Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d)) b) <u>Laufzeit</u>: bis 31.12.2022; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich <u>Zinssatz</u>: 7,25% p.a., endfällig, kalenderjährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung im Verlängerungszeitraum <u>Zinssatz im Falle einer Verzögerung der Rückzahlung</u>: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Finanzierung der Eigen- und Finanzierungs-kosten des Projektes c) - d) - e) - Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeberin, die MaRie GmbH, FN444961f, Wohllebengasse 12-14/601, ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der eventuell verlängerten Laufzeit abgibt. Diese Nachrangigkeit können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst. g) -
Teil E	Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen	a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf www.dagobertinvest.at veröffentlicht und erfolgen freiwillige Fortschrittsberichte zum Projekt. b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit. c) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger. d) <u>Ausstiegsmöglichkeiten</u>: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung e) -
Teil F	Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe	a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren. b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8% der Investition zuzüglich Umsatzsteuer. c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden. d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 10.08.2021 von Thorsten Beeh, Controlling, dagobertinvest gmbh
Hinweis	Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen: 1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss; 2) den Geschäftsplan; 3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen; 4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten. Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at	

MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich
Lizenzgeber: Bundesministerium für Justiz
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag 09.08.2021	Insolvenzdatei	FN 431793 s
---------------------	----------------	-------------

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

Stichtag 09.08.2021	Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten	FN 431793 s
---------------------	---------------------------------------	-------------

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 05.02.2021 mit der Eintragungsnummer 6
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

- FIRMA
- 1WOHN PARK BAUTRÄGER W.B. GMBH
- RECHTSFORM
- 1Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- SITZ in
- 1politischer Gemeinde Wien
- GESCHÄFTSANSCHRIFT
- 1Anton-Baumgartner-Straße 125/Top 8001
1230 Wien
- GESCHÄFTSZWEIG
- 1Bauträgergewerbe, Errichtung und Verkauf von Häusern
und Eigentumswohnungen
- KAPITAL
- 1EUR 35.000
- STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
131. Dezember
- JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
- 6zum 31.12.2019 eingereicht am 26.01.2021
- VERTRETUNGSBEFUGNIS
- 1Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer.
- 1Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft
- 001vom 24.03.2015
Nachtrag vom 02.04.2015
- GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
- 1A Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958
vertritt seit 01.04.2015 selbständig
- GESELLSCHAFTER/IN
- STAMMEINLAGE
- HIERAUF GELEISTET
- 1A Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958
- 1..... EUR 35.000
- 1..... EUR 35.000

Summen:

EUR 35.000

EUR 35.000

PERSONEN

1 A Wolfgang Bittermann, geb. 24.05.1958
1 Strasserngasse 13
2500 Baden bei Wien

VOLLZUGSÜBERSICHT

Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 08.04.2015 Geschäftsfall 74 Fr 3145/15 y
Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 25.03.2015
6 eingetragen am 05.02.2021 Geschäftsfall 73 Fr 2940/21 t
Elektronische Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 26.01.2021

INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK

zum 09.08.2021 gültige Identnummer: 18358632

MANZ Firmenregister

Abgefragt am 09.08.2021 11:35

HINWEIS

MANZ übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Information. Diesbezügliche Haftungsansprüche gegen MANZ sind grundsätzlich ausgeschlossen.



Jahresabschluss 31.12.2019

FN 431793s

FIRMA

WOHNPARC BAUTRÄGER W.B. GMBH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

26.01.2021

UNTERZEICHNET VON

Wolfgang Bittermann, geb 24.05.1958

am 26.01.2021

PRÜFWERT: 74a663f4b4cde2d7ca6ec9f5dd01ae07

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in TEUR

AKTIVA	6.588.857,08	4.365
Anlagevermögen	60.683,95	71
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	23.347,53	34
Finanzanlagen	37.336,42	37
Umlaufvermögen	6.513.382,36	4.278
Vorräte	5.377.222,79	2.947
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	558.387,26	1.107
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	289.581,42	299
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	577.772,31	224
Rechnungsabgrenzungsposten	14.790,77	15
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	6.588.857,08	4.365
Negatives Eigenkapital / Eigenkapital	-201.169,86	38
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35
Stammkapital	35.000,00	35
davon eingezahlt	35.000,00	35
Kapitalrücklagen	0,00	0
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-236.169,86	3
davon Gewinnvortrag	2.904,25	65
Rückstellungen	9.000,00	39
Verbindlichkeiten	6.781.026,94	4.288
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	711.817,78	266
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

offenzulegender Anhang

Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):

Die Übergabe einiger Projekte hat sich leider verzögert. Der Deckungsbeitrag aus in Realisierung befindlichen Projekten wird im unternehmensrechtlichen Ergebnis teilweise erst in den Folgejahren bei Übergabe realisiert. Die Ergebnisentwicklung unter kostenrechnerischen Gesichtspunkten ist positiv.

Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten.

Bewertungsgrundlagen für die verschiedenen Posten:

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbare Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Angabe zur Übereinstimmung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit dem Konzept der Unternehmensfortführung:

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Grundlagen für die Umrechnung von Posten, die auf fremde Währung lauten, in Euro:

Forderungen und Verbindlichkeiten sind mit dem Devisenkurs zum Zeitpunkt der Entstehung berechnet, wobei Kursverluste aus Kursänderungen zum Bilanzstichtag berücksichtigt wurden.

Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:

EUR 202.288,65 Fremdkapitalkosten, welche auf den Zeitraum der Herstellung entfallen ("Bauzinsen") wurden aktiviert.

Vorschüsse, Kredite und eingegangene Haftungsverhältnisse (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB) an bzw. für

a) Geschäftsführer/innen

Betrag der Vorschüsse/Kredite: EUR 169.155,26

Zinsen dafür: EUR 1.138,96

Die steuerliche Hinzurechnung der Zinsen erfolgt jährlich.

wesentliche Bedingungen:

Rückzahlung EUR 5.000,00 pro Jahr

im Geschäftsjahr zurückgezahlt/erlassene Beträge: EUR 0,00

zugunsten der Geschäftsführer/innen eingegangene Haftungsverhältnisse:

keine

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

3

Anlagenspiegel

	Teil 1	Anschaffungs- und Herstellungskosten				in EUR
	Stand 01.01.2019	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2019
Anlagevermögen	79.009,06	2.266,70	0,00	0,00	0,00	81.275,76
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	41.672,64	2.266,70	0,00	0,00	0,00	43.939,34
Finanzanlagen	37.336,42	0,00	0,00	0,00	0,00	37.336,42

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2019	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	7.644,65	12.947,16	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	7.644,65	12.947,16	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2019
Anlagevermögen	0,00	0,00	20.591,81
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00	20.591,81
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2019	Buchwert 31.12.2019
Anlagevermögen	71.364,41	60.683,95
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	34.027,99	23.347,53
Finanzanlagen	37.336,42	37.336,42



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 Abrechnungsrhythmen 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, 2019 7 Wohneinheiten, im Jahr 2020 10 und im Jahr 2021 bisher 12 Wohneinheiten fertig gestellt und übergeben. Aktuell befinden sich 21 Wohneinheiten aus 5 unterschiedlichen Projekten in Umsetzung. Davon sollen bis Ende des Jahres 2021 noch weitere 9 Wohneinheiten übergeben werden. Für 2022 sind somit aktuell 12 Übergaben geplant. Und es werden bereits weitere Liegenschaften für Projekte mit einer voraussichtlichen Übergabe 2022 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 war das Eigenkapital bereits auch ohne Hinzurechnung von Gesellschafterzuschüssen, die Herr Bittermann während der Anlaufphase zur Fixkostendeckung geleistet hatte, wieder positiv und blieb dies trotz der wenigen im UGB-Abschluss realisierbaren Projektgewinne auch 2018. Da 2019 nur wenige Wohneinheiten übergeben wurden, wurde ein Jahresverlust realisiert und ist das Eigenkapital im Jahresabschluss negativ. Im Jahr 2020 konnten wieder mehr Übergaben realisiert werden und der Jahresabschluss wird wieder einen Jahresgewinn ausweisen. Dieser wird das negative Eigenkapital jedoch nicht vollständig bereinigen. Mit den bereits übergebenen und noch in diesem Jahr voraussichtlich zu übergebenden Wohneinheiten wird jedoch ein namhafter Jahresgewinn erwartet, der auch das Eigenkapital nachhaltig und deutlich ins Positive führen sollte.

Um mit dem Geschäftsmodell eine adäquate Eigenkapitalrendite zu erzielen, muss der Eigenkapitalumschlag und damit auch der Projektumschlag zukünftig weiterhin auf dem für 2021 prognostizierten Niveau zumindest gehalten werden. Je schneller der Projektumschlag ist, desto schneller können entsprechende Gewinne langfristig stabilisiert werden. Um diesen Projektumschlag zu stabilisieren, sollen bereits in andere Projekte eingebrachte Eigenmittel und die von der Bank nicht finanzierbaren Eigenleistungen für 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.

Aktuelle Situation „Corona“

Die aktuelle Situation stellt auch die Bauträgertätigkeit von Herrn Bittermann vor Herausforderungen und leider stehen zeitliche Verzögerungen und sich ständig ändernde Rahmenbedingungen auf der Tagesordnung. War es zu Beginn der Pandemie der Harte Lockdown, der medial für die Bauwirtschaft nur 2 Wochen gedauert haben soll, aber in Wirklichkeit Verzögerungen von 8-12 Wochen zur Folge hatte, waren es im Herbst auftretende Quarantänen für ausführende Professionisten-Teams und seit März dieses Jahres herrscht bei einigen wichtigen Baumaterialien ein nie da gewesener Lieferengpass. Dadurch mussten bei früheren Kampagnen Verlängerungsoptionen genutzt werden und wurde bei zwei auch diese überschritten. Für neue Kampagnen werden daher mindestens fünf Monate zusätzlicher Sicherheitspuffer in die Regelvertragslaufzeit einkalkuliert.

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	WOHNPARK W.B. GmbH <u>Anschrift:</u> 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125/8001 <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Bauträger <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 431793s, <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung der wesentlichen Merkmale	Es wird ein qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Das ist ein Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann dieses Nachrangdarlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Investors und es handelt sich um keine Unternehmensbeteiligung. Ein Investor veranlagt zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (in Ausnahmefällen sind auch geringere bzw. höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens endet am 31.12.2022 und der Zinssatz beträgt 7,25% p.a., endfällig, kalenderjährlich kapitalisiert. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	Gesamtpreis	Es werden keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Darlehensbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	Risikohinweise	Verlässliche Prognosen über künftige Erträge sind nicht möglich. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Insbesondere sind folgende Risiken zu beachten: • Immobilienpezifische Risiken: Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und einem verringerten Verkaufserlös führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen, hinsichtlich z.B. der Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie oder einen etwaigen Verkaufserlös auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen. Diese Risiken erhöhen das Ausfallrisiko des Emittenten, welches Sie als Investor tragen. • Insolvenzrisiko: Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko. • Totalverlustrisiko: Ist das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten. • Operatives Risiko: Ist das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht, sowie besonders das Risiko der jeweiligen Branche, in der das Unternehmen seiner Hauptgeschäftstätigkeit nachgeht. • Malversationsrisiko: Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen (un)mittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen. • Klumpenrisiko: Ist das Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten. • Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen: Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.4	Steuern	Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig. Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. Veranlagungsfreibetrag gemäß §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen haben gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung („EStE“) nur dann zu erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,00 übersteigen, oder eine andere Verpflichtung zur EStE vorliegt. Weiter können Einkünfte aus diesem Investment bis EUR 730,00 steuerfrei sein und wirkt der Veranlagungsfreibetrag bis EUR 1.460,00 steuermindernd. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Darlehensforderung sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.
2.5	Zahlung und Erfüllung	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Darlehensbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 3 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 9 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht	Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.at, oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Darlehensbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zB wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	Ausübung des Rücktrittsrechts	Die Rücktrittserklärung ist an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an welcome@dagobertinvest.at zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	Gerichtsstand, Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragssprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtsbehelfe	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An

dagobertinvest gmbh
Wohllebengasse 12-14, Top 6.01
1040 Wien

oder per E-Mail an: welcome@dagobertinvest.at

Hiermit widerrufe ich den von mir abgeschlossenen Nachrangdarlehensvertrag.

Name des Verbrauchers (mein Name):

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung zum Nachrangdarlehensvertrag:

Ort, Datum

Unterschrift

X
