WOHNPARK
BAUTRÄGER

Wien, am 30.05.2021

Sehr geehrte InvestorInnen,

sie alle haben uns in einem oder mehreren unserer Projekte durch Ihre Investition bereits Ihr Vertrauen geschenkt. Ich möchte mich mit diesem Brief einerseits sehr herzlich dafür bedanken und Ihnen andererseits auch einen kurzen Einblick in unsere aktuelle Lage und unseren momentanen Arbeitsalltag bieten.

Einleitend hierzu möchte ich erwähnen: Die Strategie der WOHNPARK ist, kleine überschaubare Projekte in bevorzugten und anspruchsvollen Wohnlagen zu realisieren. Das hat den Vorteil, dass aufgrund von nur wenigen Wohneinheiten ein Knappheitsprinzip vorherrscht und daher der Vermarktungszeitraum relativ kurz ist. Dies hat wiederum zur Folge, dass bereits bei Baubeginn alle Wohneinheiten verkauft sind. Diese Strategie verfolgen wir bereits seit 1992 - also schon fast 30 Jahre mit Erfolg!

Seitdem wir Crowdkapital 2016 erstmals als Beimischung zu unserer Bauträgerfinanzierung aufgrund der höheren Eigenmittelerfordernisse der Banken und der Beschränkungen, dass Eigenleistungen nicht als Eigenmittel in der Finanzierung angesetzt werden können, verwendet haben, waren wir immer bemüht das Kapital samt Zinsen unserer Crowdfunding-Kampagnen zum Ende der Laufzeit fristgerecht zu bedienen.

Seit über einem Jahr sehen wir uns nun, genauso wie alle anderen Lebensbereiche und Branchen einer außergewöhnlichen Herausforderung ausgesetzt. Während die Berichterstattung in den Medien noch bis vor ein bis zwei Wochen den Bau als eine nicht bis wenig betroffene Branche der Auswirkungen der Corona-Pandemie darstellte, sah unser Arbeitsalltag schon lange anders aus.

Im vergangenen Jahr, zu Beginn der Pandemie, als jeder von der noch nie dagewesenen Situation überrascht war und niemand so richtig wusste wie damit umzugehen ist, kam es vorübergehend zu einem totalen Lockdown. Die Arbeiten auf den Baustellen wurden binnen drei Tagen vollständig unterbrochen und alle Zulieferbetriebe und Professionisten schlossen, meldeten Mitarbeiter zur Kurzarbeit an oder kündigten sie, da es keine Prognose gab, wie lange dieser Zustand anhalten wird. Auch unsere Mitarbeiter waren in Kurzarbeit. Zwei Wochen später wurde von heute auf morgen unter Auflagen der Bau wieder erlaubt. Ich habe daher mit Beginn der darauffolgenden Woche unsere Mitarbeiter wieder zurückgeholt. Sie starten dann unverzüglich mit Abstimmungen mit den Professionisten unserer laufenden Baustellen, wann die tatsächliche Wiederaufnahme der Bautätigkeit starten kann. Einige hatten massiv mit Mitarbeitermangel zu kämpfen, da ausländische Arbeitskräfte in der Zwischenzeit nach Hause zu ihren Familien gefahren waren und zu diesem Zeitpunkt nicht wieder einreisen durften. Andererseits war nicht klar, ob die Baumaterialversorgung wieder normal anläuft. Hier fehlten den Professionisten zu Beginn einfach die Rückmeldungen Ihrer Lieferanten. Es dauerte rund sechs Wochen, gerechnet ab der Verkündung des ersten Lockdowns, bis wir für alle Baustellen wieder adaptierte Bauzeitpläne hatten. Einige davon waren bereits wieder gestartet, weil die Materialversorgung gegeben war, bei anderen war der Start aber erst zwei Wochen später möglich. Und

das betraf einmal nur die laufenden Baustellen. Bei den in Entwicklung befindlichen Projekten stellte sich das Problem dar, dass auch der Parteienverkehr bei den Baubehörden ausgesetzt wurde und später nur drastisch eingeschränkt möglich war. Abstimmungsgespräche über zu einzureichende oder zu bewilligende Projekte waren in dieser Phase schlicht nicht möglich. Alles in Allem haben wir in dieser Phase je nach Projekt zwischen 8 und 12 Wochen Zeit verloren.

Die eingangs erwähnte und über Jahre so erfolgreiche Strategie, kleine überschaubare Projekte zu projektieren und umzusetzen, geht auch einher mit dem Einsatz von kleineren, überschaubaren Firmen, mit denen wir schon jahrelange Erfahrung in der Abwicklung der einzelnen Gewerke auf unseren Baustellen haben. In der Regel ist das ein Vorteil, weil man von jeder Firma die Mitarbeiter auf den Baustellen kennt und sehr genau weiß, wo die Stärken und die Schwächen in der Ausführung liegen. Doch auch dies führte ab Ende September 2020 zu Problemen in der Abwicklung. Es kam zuweilen vor, dass bei diesen Firmen Mitarbeiter positiv auf Covid-19 getestet wurden, daher in Quarantäne mussten und dies gleich auch für einige Kollegen als K1-Kontaktpersonen galt. Die Folge war ein Dominoeffekt: Wieder mussten die Bauzeitpläne aller Baustellen überarbeitet und neu abgestimmt werden. Denn es war ja nicht nur die Baustelle betroffen, auf der diese Mitarbeiter gerade arbeiteten, sondern dadurch, dass sich auf einer Baustelle die Fertigstellung verzögerte, auch gleich die nächste Baustelle, die erst später begonnen werden konnte. Aber die Umplanung eines einzelnen Gewerks auf zwei Baustellen, bedarf der Umplanung aller darauffolgenden Gewerke dieser Baustellen (Elektriker, Installateur, Zimmerer…), was wiederum zur Folge hat, dass diese ausführenden Firmen verspätet mit den Arbeiten auf einer anderen darauffolgenden Baustelle beginnen können, usw. Ganz zu schweigen davon, dass ähnliche Vorfälle bei Zulieferern von Baumaterial die Gewerke von den Professionisten unverschuldet verzögert haben. Kurz gesagt: Seit Oktober 2020 sind meine Mitarbeiter und ich mit dem permanenten Jonglieren unserer Bauzeitpläne und der Koordinierung aktualisierter Übergabetermine mit unseren Käufern beschäftigt.

Zusehens problematisch entwickelt sich seit rund einem Monat die Versorgung mit Baustoffen. Speziell bei Bauholz, Stahl und Dämmmaterial kommt es immer wieder zu Lieferengpässen. Diese werden durch die weiterhin hohe Nachfrage aber zu geringen Produktion (aufgrund der Pandemie haben Produzenten ihre Kapazitäten zurückgefahren) hervorgerufen. Durch die längeren Lieferzeiten und teilweise nicht eingehaltenen Liefertermine sind wiederum Umstellungen in den Bauzeitplänen notwendig.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen damit ein wenig näherbringen, wie der Arbeitsalltag von den Auswirkungen der Pandemie seit mittlerweile über einem Jahr beeinflusst wurde und noch immer wird. Das Positive ist jedoch, dass all unsere Projekte in enger Abstimmung mit unseren finanzierenden Banken auch weiterhin vollständig ausfinanziert sind. Ihre Nachrangdarlehen decken einen Teil von Eigenmitteln und nicht bankfinanzierbare Eigenleistungen unserer jeweils präsentierten Projekte ab. Die Projekte können daher jedenfalls fertiggestellt, an die Käufer (beinahe alle Einheiten der präsentierten Projekte sind vollständig verwertet – lediglich in Baden gibt es noch freie Einheiten) übergeben und damit die Kaufpreise und Rückflüsse aus den Projekten lukriert werden, die auch zur Rückzahlung Ihrer Nachrangdarlehen dienen.

Abschließend möchte ich Ihnen für jedes unserer aktuell ausstehenden Projekte eine Vorausschau bieten:

1. P146 – 5 Einzelhäuser in Tribuswinkel:

Dieses Projekt ist bereits auch über die vertraglich vereinbarte Verlängerungsoption hinaus verspätet. Die Fassaden an 4 von 5 Häusern sind fertiggestellt. Zurzeit wird an der Fassade von Haus 5 und der Fertigstellung der Außenanlagen gearbeitet. Die vorzeitige Übergabe der ersten 4 Häuser ist bereits in Vorbereitung. Die Fertigstellung der Gesamtanlage inklusive aller Übergaben soll im Juni erfolgen.

2. **P222 – 6 Wohneinheiten als Reihen- und Doppelhaus in Wien nahe der Seestadt:**

Für dieses Projekt haben wir im Februar 2021 die Verlängerungsoption von 6 Monaten genutzt, die am 30.09.2021 endet und bereits darauf hingewiesen, dass es eventuell zu einer darüberhinausgehenden Verspätung kommen könnte. Es wurde eine neue Baufirma engagiert, um in diesem Projekt etwaigen Pandemie-Problemen unserer üblichen Baufirma entgegenzuwirken. Der revidierte Projektzeitplan sieht eine Verzögerung in der Fertigstellung vor. Allerdings halten wir vorläufig am zuletzt prognostizierten Rückzahlungsdatum fest, da sich das Projekt leicht vor dem revidierten Zeitplan befindet und bis dahin auch Liquidität von nicht durch Crowdfunding co-finanzierten Projekten zur Verfügung stehen wird.

3. **P228 – 9 Einzelhäuser in Mödling bei Wien:**

Die Verwertung hat, pandemiebedingt länger gedauert, als im Projektzeitplan veranschlagt. Mittlerweile sind alle 9 Wohneinheiten verwertet. Um die Bauzeit zu verkürzen, werden die Einheiten dieses Projektes in Fertigteilbauweise der Firma ELK errichtet. Drei Keller sind und zwei ELK Häuser wurden bereits errichtet. Die übrigen Keller/Häuser sind bereits beauftragt. Mit der Gesamtfertigstellung und kaufmännischen Abwicklung rechnen wir aktuell knapp vor Jahresende 2021. **Deshalb teilen wir allen Investoren, die in dieses Projekt investiert haben, mit, dass wir hiermit die vertragliche Verlängerungsoption von 6 Monaten fristgerecht ausüben und sich daher die Vertragslaufzeit von 30.6.2021 auf den 31.12.2021 verlängert. Sie erhalten für den Zeitraum der Verlängerung, den im Vertrag vereinbarten Zinszuschlag in Höhe von 1,25%-Punkten.**

4. **P238 – Doppelhaus Baden bei Wien**

Gerade Baden benötigt sehr detaillierte Vorabstimmungen mit der Baubehörde, wenn es um die Beantragung von neu zu errichtenden Gebäuden geht. Da es aber keinen Parteienverkehr bei der Badener Baubehörde gab, mussten diese Vorabstimmungen per E-Mailverkehr abgewickelt werden. Dies hat den Zeitraum für die Detailplanung um zirka zwei Monate verlängert. Aktuell sind die beiden Wohneinheiten im Verkauf – genauer gesagt, werden bereits Gespräche mit ersten Interessenten geführt. Voraussichtlich werden wir die Verkaufsphase innerhalb der nächsten zwei Monate abschließen können. Wir informieren Investoren dieses Projektes zum Abschluss der Verkaufsphase, ob es notwendig werden wird, die vertraglich vereinbarte Verlängerungsoption zu nutzen. Aktuell gehen wir noch nicht davon aus.

Abschließend möchte ich mich noch einmal herzlich für Ihr in uns gesetztes Vertrauen bedanken. Wir tun alles, was wir in diesen schwierigen Zeiten können, um unsere Projekte so rasch als möglich fertigzustellen. Wir haben auch in der Umsetzung auf diese Herausforderungen reagiert, indem wir einerseits für Ziegelmassiv-Bauten auf eine zweite Baufirma setzen, als auch, sofern verwertungs- und baugenehmigungstechnisch möglich, zukünftig wieder vermehrt auf Fertigteilhäuser setzen wollen.

Ich freue mich Sie demnächst in einem Funding für ein neues Projekt begrüßen zu dürfen und verbleibe

Mit herzlichen Grüßen

Wolfgang Bittermann