



WITZLEBEN 13 GMBH | KIENBERGER ALLEE 4 | 12529 SCHÖNEFELD

An die
Anlegerinnen und Anleger
der Vermögensanlage
Wohnen am Lietzensee – Berlin

Witzleben 13 GmbH
Kienberger Allee 4
12529 Schönefeld

TEL.: +49 (0) 30 26 39 76 63 0
FAX: +49 (0)30-700143-1047
EMAIL: post@lenzwerk.com

www.lenzwerk.com

Geschäftsführende Gesellschafter:
JASPER HANNAN

AG CHARLOTTENBURG:
HRB 17075 CB
StNr. 049/113/00279

Betreff: Wohnen am Lietzensee

Berlin, den 28.März 2025

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zunächst möchte ich mich bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass die derzeitige Projekt-Situation bei „Wohnen am Lietzensee“ eine pünktliche Rückführung der Vermögensanlage zum 31.03.2025 nicht zulässt.

Mit diesem Schreiben möchte ich Sie über den aktuellen Stand und die von uns ergriffenen Maßnahmen informieren.

Wie wir Ihnen berichteten, war es von Beginn an schwierig, für das Grundstück eine Baugenehmigung zu erhalten. Trotz anderslautender Absprache mit dem zuständigen Amt dauerte es letztendlich zweieinhalb Jahre, bis uns diese erteilt wurde. Leider hatten sich unterdessen die Rahmenbedingungen im Markt für alle Teilnehmer deutlich verschärft. Neben dem Anstieg der Baukosten sind auch die Zinsen innerhalb eines Jahres von 0,85 % auf 4,23 % geklettert.

Für den erfolgreichen Abschluss unseres Projekts und die Rückführung Ihrer Vermögensanlage richteten wir in den vergangenen Monaten unser Hauptaugenmerk darauf, einen Käufer für die Gesellschaft zu finden, der die bestehenden Verbindlichkeiten ablöst und das Projekt zu Ende führt. Dank der hervorragenden Lage stieß „Wohnen am Lietzensee“ auf großes Interesse und wir konnten mit weit über 60 potenziellen Investoren Gespräche führen. Allerdings entsprach auch das Höchstgebot nicht unseren Vorstellungen – da wir damit weder die Bank noch die Bergfürst-Anleger hätten auszahlen können.

Parallel dazu haben wir mit mehreren Banken Verhandlungen geführt, um die bestehende Finanzierung abzulösen und den Hochbau zu finanzieren. Leider erwarteten die von uns angesprochenen Banken eine Vorvertriebsquote von 35 bis 40 %. Vor der Zinserhöhung wäre dies kein Problem gewesen, doch aktuell sind auch potenzielle Käufer vorsichtiger geworden und möchten erst beurkunden, wenn der Hochbau fortgeschritten ist. Somit haben wir es einerseits mit abwartenden Interessenten zu tun, andererseits mit Banken, die einer Finanzierung erst bei geschlossenen Kaufverträgen zustimmen.



Seit den letzten beiden Wochen könnte sich nun ein Ausweg aus diesem Dilemma abzeichnen. Wir führen derzeit positive Gespräche mit der MaSa Hoch- und Innenausbau GmbH (<https://masabau.eu/>) über eine Zusammenarbeit. Bei der MaSa handelt es sich um ein etabliertes Bauunternehmen aus Berlin, das bundesweit tätig ist. In den vergangenen Jahren hat MaSa erfolgreich mehrere Vorhaben abgeschlossen und sich damit einen sehr guten Ruf in der Branche sowie solide finanzielle Rücklagen aufgebaut.

Aufgrund seiner Expertise sehen wir dieses Unternehmen als idealen Partner für die Umsetzung und den erfolgreichen Abschluss unseres Projektes an. Derzeit wird von der MaSa, wie typisch in diesen Beteiligungsthemen, ein Due Diligence Prozess durchgeführt, welcher geplant in rund vier Wochen abgeschlossen sein soll.

Sofern dieser Prozess positiv abgeschlossen ist, werden die Themen der Umsetzung der Beteiligung angegangen, um letztlich das hier gegenständliche Projekt erfolgreich umsetzen zu können. Selbstverständlich werden wir insbesondere die Grundschuldgläubiger Volksbank Mittweida eG und Sie, als Gläubiger der grundbuchlich besicherten Vermögensanlage, weiter dazu informieren und dann im weiteren Verlauf um die entsprechende Mitwirkung, sicherlich in Richtung einer Prolongation der Laufzeit, bitten.

Mir ist bewusst, dass Sie von uns eine andere Nachricht erwartet haben und selbstverständlich war es unser erklärtes Ziel, Ihnen Ihr Kapital inkl. Zinsen vollständig zum Vertragsende zurückzahlen.

Ich möchte mich an dieser Stelle aufrichtig dafür entschuldigen, dass uns dies nicht gelungen ist. Gleichzeitig versichere ich Ihnen, dass es für uns zu keiner Zeit die Option gab, das Projekt und damit Ihr Investment scheitern zu lassen.

Wir setzen nun alles daran, „Wohnen am Lietzensee“ zwar verspätet, aber dennoch wirtschaftlich erfolgreich zu Ende zu führen.

Mit freundlichen Grüßen,

Jasper Hannan
Geschäftsführender Gesellschafter