



die auenweide

VERMÖGENSPPOOL JAHRESBERICHT 2020 des Vereins Wohnprojekt Wördern

*Mit diesem Jahresbericht geben wir Euch Anleger*innen einen Überblick darüber, was Euer Geld im Vermögenspool ermöglicht, und wie unsere finanzielle Situation im Jahresrückblick aussieht.*

1. Rückblick auf 2020

Das Jahr 2020 war sehr intensiv für uns. Bis Juli mussten wir auf den rechtsgültigen Baubescheid warten. Währenddessen haben wir den Vermögenspool gefüllt, den Kredit fixiert, die Ausschreibung und Vergabe durchgeführt und das Haus im Detail geplant. Alles mit hohem zeitlichen und persönlichen Druck und mitten in der im März 2020 nach Österreich kommenden Corona Pandemie. Kurze Zusammenfassung: es hätte nicht besser laufen können. Seit Ende 2020 bauen wir sehr erfolgreich. Zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Berichts im Juli 2021 stehen bereits alle 8 Wohnhäuser. Im Anschluss die Details.



Verein

Im Oktober 2020 wurde der Vereinsvorstand in der Generalversammlung einstimmig entlastet und ein neuer Vorstand gewählt. Wir danken hier dem alten Vorstand für die Pionierleistungen:

- Obmann: Markus Spitzer
- Kassierin: Simone Roth
- Obmann Stvtr: Christian Lechner
- Kassierin Stvtr: Teresa Distelberger

Und begrüßen den neuen Vorstand, der einstimmig für eine 2 jährige Funktionsperiode gewählt wurde:

- Obmann: Christian Lechner
- Kassier: Markus Spitzer
- Kassier Stvtr: Christian Stanetty
- Schriftführerin: Karin Duit

Neue Treuhänderin: Unser bisheriger Treuhänder, Markus Distelberger, ging in den verdienten Ruhestand und wurde im November 2020 planmäßig von seiner bisherigen Partnerin **Ilse Kutil** (3571 Gars am Kamp, Schillerstraße 163, office@ilse-kutil.at) abgelöst. Sie übernimmt seither sämtliche treuhänderischen Aufgaben für unseren Verein.



Gruppengröße und Auslastung

Wir freuen uns sehr, Euch mitteilen zu können, dass unser Projekt weiterhin sehr großen Zulauf hat. Obwohl wir schon voll sind, erreichen uns wöchentlich neue Anfragen. Um diese Anfragen zu beantworten und alle Details rund um die Aufnahme von Mitgliedern abzuklären, arbeitet das Team um Katharina Stanetty mit großer Begeisterung. 44 Erwachsene und 31 Kinder freuen sich auf den Einzugsstermin. Etwa 300 Menschen sind auf unserer Warteliste.



Planung, Baubewilligung und Architektur

Am 22.01.2020 war das Nachbarschaftsverfahren (d.h. Einspruchsmöglichkeit der Nachbar*innen) abgeschlossen. Drei Einwendungen wurden von der Behörde intensiv geprüft. Es gab im ersten halben Jahr eine Menge an Gutachten (Verkehrsgutachten, geohydrologisches Gutachten, Kanalgutachten, etc.), die wir für den positiven Baubescheid zu erstellen hatten. Gleichzeitig hatte unser Team Bau mit Markus Spitzer und Christian Lechner guten Kontakt mit den Nachbarn. Die Einwände wurden beantwortet und im Juli der Baubescheid ausgestellt. Nach 14 tägiger Einspruchsfrist wurde er rechtskräftig.

Währenddessen wurden die unterschiedlichen Gewerke ausgeschrieben und in der schwierigen ersten Corona Lockdown Phase große Fortschritte in der Planung erreicht. Im August unterzeichnet der Vorstand einen 4,2 Mio € Kredit bei der BKS Bank in Mattersburg, die seitdem ein verlässlicher Partner ist. Im Sommer erfolgte ein intensiver Einsparungsprozess, der sich schlussendlich bis Dezember zog, wo die letzten Einsparungen beschlossen wurden. Im Einsparungsprozess setzten wir auf drei Pfeiler. Einsparungen durch Weglassen, Einsparungen durch Selbstbauaktivitäten und Budgeterhöhungen, um den ökologischen Vorreitercharakter unseres Projekts zu erhalten. Seit Dezember 2020 steht das Baubudget, und es wird gebaut.



Bau

Auch der Start des Baus ähnelte einem Krimi. Wir hatten einen unerwartet hohen Grundwasserstand durch Starkregen in den Monaten davor. Die günstigere Bauwasserhaltungslösung stand an der Kippe. Nach einem gemeinsamen Gespräch mit allen beteiligten Firmen entschieden wir uns für Bauwasserhaltung durch Abpumpen in den Hagenbach und ein selbst ausgehobenes Wasserreservoir. In der ersten gemeinschaftlichen Tätigkeit am Bau verlegten wir rund 1 km Rohrleitungen. Dadurch schafften wir es am letzten möglichen Tag, das Wasser abzusenken, sodass der Tiefbau begonnen werden konnte. Einen Tag später hätte die Baufirma den Bau auf das Jahr 2021 verschoben. Seitdem hatten wir Glück mit einem recht milden Winter, und das Grundwasser sank langsam, sodass die Bauwasserhaltung ihren Zweck erfüllte. Im April 2021 konnten wir die Bauwasserhaltung beenden und unsere Keller in Dichtbeton mit brauner Wanne sind auch dicht.

Wir sind bisher sehr zufrieden mit den ausgewählten Firmen und Professionisten. Die Baustelle wird von der ÖBA Herrn Bernhard Fink sehr ruhig, klar, empathisch und humorvoll geleitet. Es ist eine sehr komplexe Baustelle mit vielen Gewerken, sodass die Erfahrung von Bernhard Fink Goldes wert ist.

Vermögenspoolentwicklung und Finanzierung des Projekts

Der Vermögenspool ist seit Beginn ein voller Erfolg. Wir hätten schon zu Beginn das Grundstück nicht ohne dieses Werkzeug kaufen können und haben seitdem und bis Ende 2020 mehr als 4,8 Mio € über den Vermögenspool, sowie zusätzliche 0,6 Mio € an Nachrangdarlehen gesammelt. So haben wir mehr als 5,4 Mio € eingesammelt, das Ziel von 4,9 Mio € also überschritten und können sagen, dass die Finanzierung des Baus gesichert ist.

Bis zum Ende des Baus ist es für uns besonders einfach, noch stärker auf den Vermögenspool zu setzen, da wir dann nicht den gesamten Bankkredit abrufen müssen. **Daher geben wir gerne weitere Anleihen für unseren Vermögenspool aus und laden euch weiterhin ein, bei uns zu investieren.** Wenn du deinen Anteil aufstocken möchtest, schreibe einfach an vermoegenspool@auenweide.at.

Die Kampagne wurde vom Vermögenspool Kampagnenteam und der Öffentlichkeitsarbeitsgruppe professionell umgesetzt und hiermit möchten wir den Hauptbeteiligten nochmal danken.

Vermögenspool-Kampagnenteam (Leitung: Ines Binder-Petzl), Vermögenspool-Beratungsteam

(Leitung: Christian Stanetty), Vermögenspool-Office (Leitung: Karin Duit),

Öffentlichkeitsarbeits-Team (Leitung: Stephi Pongratz) und für den Vermögenspool Spirit (Teresa Diestelberger).

Hier wiederholen wir nochmals die Grundlagen des Vermögenspools, bevor wir zu den Zahlendetails kommen:

Unsere Finanzstruktur für das Ziel der zu erreichenden 4,9 Mio. € setzt sich aus unterschiedlichen Geldern/Quellen zusammen:

1. Nachrangdarlehen (NRD): Das sind Darlehen durch Mitglieder des Vereins, die wahrscheinlich dort auch wohnen werden. Diese Mitglieder geben dem Verein NRD, mit denen wir alle planungsrelevanten Ausgaben bezahlen können. Diese NRD sind hinter dem VP nachrangig. Das bedeutet Folgendes: das Risiko des Verlusts der Ausgaben, die in der Planungszeit zu tätigen sind, wird von den Besitzer*innen der NRD übernommen und ihr Stand als VP Anleger*innen bleibt davon unberührt. Mit Baufertigstellung werden die NRD dann größtenteils in den VP übernommen.
2. Nicht öffentliche Anleihen im Vermögenspool (VP): Wir haben im Jahr 2019 nur nicht-öffentliche Anleihen für unseren VP abgeschlossen. Der Unterschied? Wenn ihr nicht-öffentliche Anleihen abgeschlossen habt, seid ihr Bekannte, Freunde, Verwandte, die durch uns direkt vom Projekt erfahren haben, und nicht durch unser öffentliches Anbot oder größere Aussendungen. Und das macht rechtlich für uns als Verein einen Unterschied.
3. Öffentliche Anleihen im Vermögenspool (VP): Die öffentlichen Anleihen im VP sind solche für alle Menschen, die sich aufgrund unseres öffentlichen Anbots zu einer Anleihe entschlossen haben. Diese Anleihen erfüllen die Bedingungen des sogenannten Alternativfinanzierungsgesetzes (AltFG). Für alle Menschen, die öffentliche Anleihen gezeichnet haben, gelten gesonderte Konsumentenschutzbestimmungen und Beschränkungen im Bezug auf die Höhe des Anlagebetrags aus dem Alternativfinanzierungsgesetz. Nur gegenüber dem sich aus dem AltFG ergebenden speziellen Konsumentenschutz genießen die Anleger*innen aus dem öffentlichen Bereich höheren Schutz, weil sie uns nicht kennen, und der Gesetzgeber das Risiko dieser Anleger*innen daher höher einschätzt.
Zwischen den Anleger*innen dieser beiden Anleihen gibt es in Punkto Besicherung, Auszahlung und Transparenz keinerlei Unterschied. Beide werden gleich behandelt.



2. Finanzielle Entwicklung unseres Vermögenspools

Einzahlungen

Im Jahr 2020 wurden für unseren Vermögenspool 88 Anleihen mit Beträgen von € 5.000 bis € 100.000 gezeichnet. Die daraus resultierenden Einzahlungen (Kapitalvolumen ohne Wertsicherung) betrugen in Summe € 2.143.000. Das VP-Konto saldierte per 31.12.2020 mit € 3.824.412,24.

Ausgänge und Kündigungen

Das Vermögenspoolkonto verzeichnete im Jahr 2020 folgende Ausgänge (ohne Kontospesen):

- € 159.011,22 Anleihekündigungen, davon
 - € 155.000,00 Kapitalrückzahlungen und
 - € 4.011,22 Wertsicherung

Anleihekündigungen im Gesamtumfang von € 155.000,- zzgl. Wertsicherung

Wir danken diesen und allen anderen Anleger*innen für ihr Vertrauen und wünschen viel Glück für ihre weiteren Projekte!

Aktueller Stand

Das Anlagevolumen (Einzahlungen minus Kündigungen) im Vermögenspool zum 31.12.2020 beträgt € 4.865.800.

Jahr	Summe pro Jahr	Summe, kumulativ
2018	€ 1.111.000	€ 1.111.000
2019	€ 1.766.800	€ 2.877.800
2020	€ 1.988.000	€ 4.865.800



3. Darstellung der Wertentwicklung

In diesem Absatz versuchen wir, unseren Anleger*innen ein möglichst realistisches Bild von der Lage am Immobilienmarkt zu geben, um zu veranschaulichen, wie sich die Wertentwicklung hier mit der Wertentwicklung Eurer Anleihen deckt.

Verbraucherpreisindex

Für die im Vermögenspool eingelegten Beträge ergeben sich nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) folgende Erhöhungen auf Indexbasis (2015 = 100) und Prozentbasis (Quelle: VPI 2015, Statistik Austria, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/023344.html, am 04.03.2021).

Jahr	Index	jährliche Steigerung
2018	105,1	2,0%
2019	106,7	1,5%
2020	108,2	1,4%

Die Indexanpassung nach VPI für alle Anlagebeträge wird - wie in der beiliegenden Liste ersichtlich - für jedes volle Monat aliquot berechnet.



Immobilienpreisindex

Anmerkung zu Beginn: wir verwenden für unseren Bericht die Werte der Entwicklung der Wohnungspreise in Niederösterreich, die von der Statistik Austria veröffentlicht werden (https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/sonderauswertung/index.html, am 26.07.2021). Diese Werte verwenden wir seit der Vertragsanpassungen im letzten Jahr, auch weil wir erkannt haben, dass die Schwankungen auf Bezirksebene derart groß sind, dass sie wenig Aussagekraft haben. Für die Anleger*innen mit

altem Vertrag gilt weiterhin ihr Vertragstext. Da auch die Daten von NÖ gewissen Schwankungen unterliegen, stellen wir zusätzlich auch die Entwicklung der Wohnungspreise in ganz Österreich dar.

Laut Vermögenspool-Vertrag sind ihre Anleihen gedeckt, wenn die Wertentwicklung am Immobilienmarkt über der Inflationsrate desselben Zeitraums liegt.

St. Andrä-Wördern ist ein besonderer Anziehungspunkt im Umland Wiens. Der Bürgermeister und Parteienvertreter*innen vor Ort schildern, dass es einen Preiskampf nach oben um frei werdende Grundstücke gibt. Eine Situation, die zu hohen Wohnpreisen führt, was uns persönlich nachdenklich macht und besorgt stimmt. Es wird dadurch für immer weniger Menschen möglich, nach St. Andrä-Wördern zu ziehen, und für viele junge Wörderner unmöglich, sich selbst Wohnraum zu leisten. Diesem Trend wollen wir durch den Vermögenspool und unser Projekt entgegenwirken. Dennoch ist es für die Sicherheit Eurer Anlagen im Vermögenspool durchaus positiv, wenn die Nachfrage im Umland von Wien weiterhin steigt.

Entwicklung der Wohnungspreise in Niederösterreich laut Statistik Austria

Jahr	Prozentuale Steigerung ggü. dem Vorjahr	Kumulierte Steigerung in den letzten 5 Jahren
2018	9,2%	9,2%
2019	1,8%	11,2%
2020	10,0%	22,3%

Quelle:

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/sonderauswertung/index.html, am 26.07.2021

Entwicklung der Wohnungspreise in Österreich laut Statistik Austria

Jahr	Prozentuale Steigerung ggü. dem Vorjahr	Kumulierte Steigerung in den letzten 5 Jahren
2018	7,4%	7,4%
2019	4,6%	12,4%
2020	6,9%	20,1%

Quelle:

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/sonderauswertung/index.html, am 26.07.2021

Die kumulierte Steigerung der Wohnungspreise in Niederösterreich seit 2018 beträgt 22,3%, bei einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 7,0%. Die kumulierte Steigerung der Wohnungspreise in Gesamtösterreich seit 2018 beträgt 20,1%, bei einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 6,3%. **Somit bestätigt sich unsere Annahme, dass die Wertanpassungen der Einlagen im Vermögenspool durch die Immobilienpreisentwicklung gedeckt sind.**



Dieses Projekt begeistert uns weiterhin und wir haben bis jetzt alle noch so hohen Hürden mit viel Freude und hohem Engagement genommen. Es freut uns sehr, einen erfolgreichen dritten Jahresbericht zu senden.

All das wäre so nicht möglich gewesen ohne euch, unsere Anleger*innen!

Daher sagen wir von Herzen noch einmal, und immer wieder: Vielen herzlichen Dank im Namen des Vereins Wohnprojekt Wördern für Euer Vertrauen und Eure Einlagen!

Die Vorstandsmitglieder

Obmann: Christian Lechner
Kassier: Markus Spitzer
Kassier Stvtr: Christian Stanetty
Schriftführerin: Karin Duit

Verein Wohnprojekt Wördern
Mail: info@auenweide.at
Web: www.auenweide.at
ZVR: 180 511 7731
IBAN: AT36 2011 1840 6550 2700
BIC: GIBAATWWXXX
UID: ATU 741 681 89



die auenweide