



die auenweide

VERMÖGENSPOOL

Der Vermögenspool-Vertrag einfach erklärt

Verträge sind (leider) oft sehr sperrig formuliert und mit Fachbegriffen gefüllt. Deshalb wollen wir euch mit diesem Dokument eine kleine Übersetzungshilfe zur Verfügung stellen. Unabhängig von diesem Dokument gilt rechtlich natürlich nur der Vertragstext.

§ 1 BEGEBUNG, NENNWERT UND DEFINITION DER ANLEIHE

Orderschuldverschreibung = ein Wertpapier, bei dem der Aussteller (Verein "Wohnprojekt Wördern" = offizieller Name des Vereins, *die auenweide* ist der Spitzname) die Zahlung an jene Person (Gläubiger*in) verspricht, die das Papier besitzt.

§ 2 VERWENDUNG DES KAPITALS AUS DER BEGEBUNG DER ANLEIHE

Beschreibt, wofür das Geld des Vermögenspools verwendet wurde (Kauf des Grundstücks) bzw. noch verwendet werden darf:

1. Finanzierung der Kosten für den Kauf von Liegenschaften (falls wir mal unser Grundstück erweitern können/wollen) sowie für die Errichtung von Gebäuden im Sinne des Vereinszwecks auf den Grundstücken.
2. Tilgung von Darlehen (z.B. Bankkredite), die für die Punkte 1-3 aufgenommen wurden. Es dürfen jedenfalls in Summe nicht mehr Darlehen (Vermögenspool und andere) aufgenommen werden als der Wert des Immobilienvermögens.
3. Bildung der Liquiditätsreserve: Das bedeutet, ein Teil des aufgenommenen Vermögenspool-Geldes bleibt auf dem Treuhandkonto liegen, um einen reibungslosen Cashflow zu ermöglichen, wenn Anleger*innen ihre Anlage zurückwollen.
4. Für Nebenkosten, die zu den Punkten 1-3 entstehen inklusive der Kosten für die Treuhänderin.

§ 3 ERWERB DER ANLEIHE UND BEURKUNDUNG

Mit der von Verein, Anleger*in und Treuhänderin unterzeichneten Anleihe in der Hand besteht ein Anrecht auf die darauf genannte Summe, daher kann das Rechtsgeschäft erst abgeschlossen sein, wenn die angeführte Summe auf das Treuhandkonto überwiesen ist. Erst dann wird der Vertrag durch die Treuhänderin und den Verein unterschrieben und dem/der Anleger*in zurückgesandt.

§ 4 LAUFZEIT UND ÜBERTRAGBARKEIT

Die Laufzeit der Anleihe ist unbestimmt, eine Mindestdauer kann jedoch eingetragen werden. Die Anleihe kann jederzeit an andere übertragen werden („Indossament“). Verein und Treuhänderin müssen darüber informiert werden. Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist durch beide Seiten – Zeichner*in und Verein – möglich. Bedeutet konkret, dass jedenfalls ein volles Quartal (1.1.-31.3; 1.4.-30.6; 1.7.-30.9; 1.10.-31.12) alle Kündigungen gesammelt werden und zum Ende des Quartals die Auszahlung fällig wird. Also konkret alle Kündigungen von 1.1. bis 31.3. werden am 30.6. fällig zur Überweisung, alle Kündigungen bis 30.6. am 30.9. und so fort...).

§ 5 WERTSICHERUNG

Anleger*innen erhalten prinzipiell die Wertsicherung über die Zeit Ihrer Anlage bei uns, bemessen am österreichischen Verbraucherpreisindex 2015. Die der realen Anleihezeit an der nächsten kommenden Zeitspanne, die auch zum Auszahlungszeitpunkt publiziert ist, ist 3 Monate vor Einzahlung und vor Auszahlung. Da unsere Verschuldung für uns auf lange Zeit hin planbar bleiben muss haben wir eine maximale Wertsicherung von durchschnittlich 2.5% pro Anlagejahr vorgesehen. Schwache Jahre und Jahre mit hoher Inflation (über 2.5%) werden somit gegengerechnet. Da die Sicherheit des Vermögenspools ja in der Besicherung im Grundbruch und dem Wert der Immobilien liegt haben wir auch einen Deckel für den Fall, dass über die gesamte Anlagedauer, der Immobilienpreisindex (Wohnungen in Niederösterreich) sich geringer entwickelt hat, als der Verbraucherpreisindex. In so einem Fall wertsichern wir mit dem kleineren Wert über die Gesamtlaufzeit, jedoch keine Entwicklungen, die eine negative nominelle Wertentwicklung darstellen würden.

§ 6 SICHERUNG DER ANLEIHE DURCH TREUHÄNDER- HÖCHSTBETRAGSHYPOTHEK

Beschreibt die Pfandrechte der Zeichner*innen durch Treuhänderhypotheke; die Treuhänderin steht als solche im Namen aller aktuellen Anleger*innen im Grundbuch. Durch diese Gestaltung werden etwaige (teure) Grundbuchänderungen vermieden. Es wird darauf hingewiesen, dass im ersten Rang der ehemalige Besitzer Alfred Kögel sowie die Bank steht bzw. stehen wird. Grund für den Ersteren ist, dass wir den Grundstückkauf nur unter dieser Kondition (Teil des Preises erst später zu zahlen) abschließen konnten, zur Stellung der Banken siehe auch § 7.

Weist auf die Versicherungspflicht des Vereins für Immobilien und Anlagen gegen Elementarereignisse und Feuer hin. Erklärt die Höchstbetragshypothek, den maximal ausschöpfbaren Rahmen für den Vermögenspool, der im Grundbuch eingetragen wird, da das Pfandrecht nicht höher sein kann als der Gegenwert in der Immobilie und der Verein dementsprechend nicht darüber hinaus Geld aufnehmen kann. Es muss immer sichergestellt werden, dass die Hypothek neben den Gesamtschulden auch immer die Kosten der Versteigerung decken könnte, daher muss sie im Verlauf der Zeit regelmäßig angepasst werden.

§ 6A GLEICHRANGIGKEIT IM RAHMEN DER TREUHANDHYPOTHEK

Alle aktuellen und zukünftigen Zeichner*innen von Auenweide-Anleihen sind gleichrangig, unabhängig davon, ob es sich um Bewohner*innen oder nicht handelt oder ob früh oder spät eingestiegen wird.

§ 7 VORRANGSEINRÄUMUNG FÜR LANGFRISTIGE DARLEHEN (außerhalb der Treuhandhypothek)

Dieser Paragraph ermöglicht dem Verein, Darlehen der öffentlichen Hand und von Kreditinstituten vorrangig hypothekarisch abzusichern. Grund hierfür ist, dass dies eine übliche Anforderung für eine Kreditvergabe ist, mit anderen Worten, anders wird man z.B. Geld für die Zwischenfinanzierung bei der Bank nicht bekommen.

§ 7A HÖCHSTGRENZE DER BELASTUNG DER LIEGENSCHAFT DURCH HYPOTHEKEN

Die Höchstgrenze für die Vergabe neuer Anleihen bzw. die Aufnahme hypothekarisch abgesicherter Darlehen ist der Verkehrswert der Liegenschaften, welcher auf Basis eines Sachverständigen-Gutachtens erfolgt. Als Mindestverkehrswert kann jedenfalls folgender Wert angenommen werden:

- Anschaffungspreis
- +Nebenkosten
- +Aufschließungsgebühren
- +Bauinvestitionen
- +Wertsicherung (siehe § 5)
- Abschreibung (1,5 % jährlich auf vorhandene Bauwerte)

Dieser Paragraph dient der Sicherheit der Anleger*innen, indem vermieden wird, dass die Summe der Darlehen den Wert der Grundstücke plus Bauwerke übersteigt und damit unterbesichert wäre. In dem Sinne muss der Abschreibung durch Reparatur/Investition oder Auszahlung von Anleihen Rechnung getragen werden.

§ 8 SICHERSTELLUNG DER LIQUIDITÄT UND AUSZAHLUNG VON ANLEIHEN

Dieser Paragraph listet auf, wie der Verein und die Anlegergemeinschaft sicherstellen, dass Anleger*innen ihre Anlagen auch pünktlich zurückbezahlt bekommen können.

1. Der Vertrag schreibt eine Liquiditätsreserve von 10% des Vermögenspoolvolumens vor, welche am Treuhandkonto verbleibt. Diese Reserve darf nur für Rückzahlungen von Anleihen, Darlehen oder anderer Fremdmittel verwendet werden. Wurde sie in einem Kalenderjahr einmal ausgeschöpft, muss sie wieder auf mindestens 10% aufgefüllt werden, bevor erneut ausbezahlt werden kann.
2. Alle Anleger*innen bilden eine Interessensgemeinschaft und nehmen Rücksicht auf die Liquidität des Pools, anders als üblich soll es kein Gegeneinander sein.
3. Zeichner*innen können sich ihre Anleihen ganz oder teilweise auszahlen lassen. Die Auszahlung erfolgt nach Ende der 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende des nächsten

Quartals. Große Auszahlungssummen von mehr als 7,5% des Vermögenspoolvolumens können im Abstand von 3 Monaten ausbezahlt werden, falls die nötige Liquidität nicht vorhanden ist.

4. Machen Zeichner*innen mit der Kündigung neue Zeichner*innen namhaft, wird also die entnommene Summe gleich wieder ersetzt, so sind die angeforderten Anleihen spätestens 3 Monate nach der neuen Einzahlung auszuführen (Punkt 5. gilt dann nicht). Der Verein hat trotzdem immer das Recht neue Zeichner*innen abzulehnen.
5. Reicht die Liquiditätsreserve nicht für die Auszahlung, kann die Auszahlung schrittweise um 3 Monate bis zu im Extremfall 3 Jahren verzögert werden.
6. Nach 3 Jahren wird die Auszahlung jedenfalls fällig.

Allen diesen Punkten (vor allem 5.) liegt einerseits die hohe Stellung des Rechts auf Wohnraum einerseits und andererseits das Ziel zu Grunde, auch im Falle von kurzfristigen Krisen eher etwas später, aber immer in voller Höhe, Anleihen wieder auszahlen zu können (Entschleunigung).

§ 9 BESCHRÄNKUNGEN VON AUSZAHLUNGEN UND DER WERTSICHERUNG IM FALLE EINER NATIONALEN ODER INTERNATIONALEN WIRTSCHAFTSKRISE

Im Fall einer Wirtschaftskrise kann die Auszahlung ausgesetzt werden, wenn nicht genügend Liquidität besteht. Der Vertrag legt 3 Faktoren für die Definition einer Wirtschaftskrise fest:

- Währungsreform mit zwangsweise Umtauschung des Zahlungsmittels und Wertreduktion von Guthaben um mehr als 20%
- Jahresdurchschnittsarbeitslosigkeit über 20%
- Bruttoinlandsprodukt von Österreich (oder Nachfolgestaatseinheit wie ev. EU) schrumpft über einen festgelegten Zeitraum (1 Jahr: 5%; 2 Jahre: 8% in Summe; 3 Jahre: 10% in Summe)

§ 10 AUSZAHLUNG VON ANLEIHEN MIT HILFE VON FREIHÄNDIGEM VERKAUF VON TEILEN DES LIEGENSCHAFTSVERMÖGENS

Ermöglicht den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Vereines zum Zweck der Liquiditätswiederherstellung. Der Verkauf darf nicht unter dem Liegenschaftswert erfolgen. Der Verkaufserlös wird zuerst zur Befriedigung offener (vorrangiger) Forderungen von Darlehensgeber*innen oder Anleger*innen verwendet, der Rest geht in den Vermögenspool ein.

§ 11 REALISIERUNG DER TREUHANDHYPOTHEK DURCH VERSTEIGERUNG

Wenn der Verein auch nach Ablauf der Fristverlängerungen (siehe § 8) die gekündigten Anleihen nicht auszahlen kann, ist die Treuhänderin dazu verpflichtet, die Grundstücke und Gebäude des Vereins zu festgelegten Bedingungen zu verkaufen. Wichtig ist hier, dass nicht (wie bei Banken üblich) unter dem Schätzwert angeboten werden darf. Auch hier ist im Fall der höchsten Krise das primäre Ziel, Verluste für die Anleger*innen zu vermeiden und Verzögerung im Gegenzug bewusst in Kauf zu nehmen und damit ein Gegenmodell zum üblichen Vorgehen zu wählen, das sich auch ganz bewusst nicht im Kleingedruckten versteckt.

§ 12 HAFTUNGSBEGRENZUNG

Beschränkt die Haftung des Vereines auf das im Vermögenspool liegende Sach- und Geldvermögen. Zeichner*innen untereinander oder der Vereinsvorstand sind (Ausnahme eines Schadens durch strafbare Handlung) nicht haftbar.

§ 13 DATENSCHUTZ, TRANSPARENZ UND RECHNUNGSLEGUNG

Den Zeichner*innen muss vor Vertragsabschluss die Datenschutzerklärung übermittelt werden, das wird auch mitunterschrieben. Mindestens jährlich erhalten alle Anleger*innen einen Bericht über den Vermögenspool, die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden, den Verkehrswert der Objekte und die Wertentwicklung. Der Bericht enthält auch einen Überblick über die Anleger*innen inklusive Möglichkeit zur Kontaktaufnahme. Mit der grundsätzlicheren Vertragsumstellung im Oktober 2022 muss der Verein Auskunft darüber geben, wie viele Verträge und welche Gesamtsumme in jeweils welchem Vertragsregime sind.

§ 14 TREUHANDVEREINBARUNG

Benennt die Treuhänderin und beschreibt die Voraussetzungen für finanzieller Transaktionen aus dem Vermögenspool. Auszahlungen in Fällen von Bauinvestitionen sind an einen Nachweis gebunden, dass die Auszahlung der Wertsteigerung/dem Baufortschritt entspricht, für Rechnungen über 60.000€ muss dieser Nachweis auch durch einen Projektsteuerer, Bauaufsicht oder behördlich befugten und beeideten Ziviltechnikers zusätzlich bestätigt werden.

§ 15 KOSTEN DIESES VERTRAGES, DER TREUHANDSCHAFT

Der Verein trägt die Kosten, die im Zusammenhang mit der Treuhandenschaft entstehen. Es entstehen keine Kosten für die Anleger*innen.

§ 16 HAFTUNG UND ENTLASTUNG DER TREUHÄNDERIN

Die Treuhänderin haftet nur für die am Treuhandkonto liegenden Beträge sowie ihre vertraglichen Pflichten. Es gibt 14 Tage Zeit für Widerspruch gegen den jährlichen Rechenschaftsbericht, ansonsten ist die Treuhänderin entlastet.

§ 17 DAUER UND BEENDIGUNG DER TREUHANDSCHAFT

Regelt die Möglichkeiten der Beendigung der Treuhandenschaft inklusive des Todesfalles der Treuhänderin.

§ 18 RECHTLICHE INFORMATIONEN

Es wird klargestellt, dass mittels Vermögenspool die Risiken für Anleger*innen, Verein und Bewohner*innen möglichst fair verteilt werden sollen und es letztlich dem/der Anleger*in obliegt, die Angemessenheit zu beurteilen. Es wird auch klargestellt, dass eine Vermögenspoolanleihe

keinen Anteil an einem Immobilienfonds oder alternativen Investmentfonds darstellt, sondern einzig eine Schuldverschreibung, die an den Besitz der Urkunde gebunden ist. Bei Verlust der Urkunde muss diese für kraftlos erklärt werden, um eine neue Urkunde erstellen zu können. Die Kosten dafür trägt der/die Zeichner*in. Danach kann eine neue Urkunde erstellt werden.

Der/die Zeichner*in bestätigt mit der Vertragsunterzeichnung auch Erhalt und Verständnis der Datenschutzerklärung bzw. im Fall des öffentlichen Anbots nach dem AltFG auch der gesetzlich vorgeschriebenen Informationsblätter. Ebenso wird auf das Rücktrittsrecht hingewiesen für den Fall, dass der Verein Informationspflichten nicht erfüllt hätte. Dieser Paragraph dient beiden Seiten als Erinnerung, welche Informationsdokumente der Gesetzgeber vorsieht, und mittels Unterschrift wird bestätigt, dass es zum Austausch und Erklärung dieser gekommen ist.

Den immer strenger werdenden Richtlinien gegen Geldwäsche folgend verpflichtet sich der/die Zeichner*in die aktuell und zukünftig vorgeschriebenen Dokumente (aktuell z.B. Ausweiskopie sowie unterschriebenes Geldwäscheformular) zu übermitteln, da es der Treuhänderin vorgeschrieben ist, diese zu erhalten, bevor sie das Geld annehmen darf.

§ 19 ERKLÄRUNGEN UND UNTERFERTIGUNGEN

Hier füllen die Zeichner*innen Folgendes aus:

- persönliche Daten (Name, Geburtsdatum, Adresse, Telefonnummer und E-Mail)
- die Höhe des Anlagebetrages (in Zahlen und in Worten)
- (freiwillige) Mindestbindung

Bei Anleihen über Euro 5.000 müssen Anleger*innen dem Alternativfinanzierungsgesetz zufolge mit einer Unterschrift bestätigen, dass der Betrag höchstens das Doppelte ihres durchschnittlichen Nettomonatseinkommens (unter Einrechnung des 13. und 14. Gehalts) oder maximal 10 % ihres Finanzanlagevermögens ausmacht. Eine Überprüfung dieser Angaben durch den Verein hat nicht zu erfolgen.

Dr. Markus Distelberger ist der Entwickler des Vermögenspool-Konzepts und war als Treuhänder bis zu seinem Ruhestand 2020 in der Umsetzung unseres Vermögenspools tätig. Seine frühere Kollegin Mag. Ilse Kutil ist nun für unseren Vermögenspool treuhänderisch tätig.

Weitere Informationen zum Wohnprojekt
www.auenweide.at

Kontakt und Anfragen
vermoegenspool@auenweide.at

Verein Wohnprojekt Wördern - ZVR : 180 511 7731
IBAN : AT36 2011 1840 6550 2700 - BIC/SWIFT : GIBAAWXXXX - UID : ATU74168189
info@auenweide.at – www.auenweide.at