



die auenweide

VERMÖGENSPOOL-JAHRESBERICHT 2021 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 2021

Das Jahr 2021 war vom Bau der Auenweide geprägt. Während ich den Bericht hier schreibe, sitze ich in meinem Arbeitszimmer in meiner Wohnung in der Auenweide und schaue auf die lebendigen Szenen im Hof. Das bedeutet also, dass wir eingezogen sind und alles gut gelaufen ist.

Auf den nächsten Seiten geben wir einen Überblick über die Bauphase. Kurz: Wir haben viel gearbeitet, sind zusammen gewachsen und müde, aber übergücklich eingezogen.



Verein

Am 31.10.2021 wurde der Vereinsvorstand in der Generalversammlung einstimmig entlastet.

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 sind auch im Jahr 2021 durchgehend in voller Gruppengröße gewesen, und unsere Warteliste ist auf über 300 Personen angewachsen.



Bau

Hier eine kurze Übersicht über dieses intensive Baujahr!

- Jänner 2021:
 - Umbau der Wasserhaltung für Keller unter Haus 4 und 5
- April 2021:
 - 6. April: Haus 1 wird aufgestellt
 - Keller- und Tiefgaragendecken werden fertiggestellt; Abbau der Bauwasserhaltung (17.04.) und damit die Bedrohung durch hohes Grundwasser gemeistert
- Mai 2021:
 - Workshop zu Sanitärraum-Addons bei *einszueins* Architektur. D.h., die zukünftigen Bewohner*innen können sich ihre Oberflächen aussuchen.
- Juni 2021:
 - Dämmung startet im Selbstbau und begleitet uns bis zum Abschluss des Baus. Als Reaktion auf die großen Preissprünge und die hohen Kosten ökologischer Baumaterialien haben die Auenweiden ein großes Paket im Selbstbau erarbeitet. Die Innendämmung konnte somit aus ökologisch upgecycleter Jute erstellt werden, statt aus energieintensiver Mineralwolle.
- Juli - August
 - Aufgrund des Selbstbaus verleihen die anderen Baufirmen uns freiwilligen Helfer*innen das Prädikat "Selbstbau-Gewerk", und wir müssen dementsprechend innerhalb der Bauzeit liefern.
 - Bekanntgabe der Bauverzögerung: Dinge, die nie für möglich gehalten wurden, ereignen sich, z.B. fehlt beim größten Holzhersteller Europas plötzlich der Leim, weil die Kunststoffindustrie keine Vorprodukte liefern kann. Diese und viele weitere Anekdoten führen zu einem neuen Einzugstermin: 01.04.2022.
- September 2021
 - am 4. September landet unser letztes Wohnhaus, Nummer 8;
 - am 20. September kommt der Kuppelraum;
 - am 21. September und 2. Oktober lernen wir in Lehmbau-Workshops unsere nächste und intensivste Selbstbau-Arbeit, nämlich Lehm an den Innenseiten aller Hauswände eigenhändig grob- und feinzuputzen;
 - am 21. September senden wir euch den Jahresbericht 2020.



- Oktober 2021
 - 4. Oktober: Das Gemeinschaftshaus landet.
 - Erster und einziger größerer Unfall: Ein Zimmerer fällt vom Dach und verletzt sich zu unserer großen Erleichterung nicht bedrohlich. Nach zwei Wochen Krankenstand ist er wieder vor Ort.
 - Herbstferien, Selbstbau-Intensivwoche: Über 50 Arbeitstage werden von uns innerhalb von 5 Werktagen geleistet und führen dazu, dass das Auenweide-Gewerk wieder in den Zeitplan kommt. Immer wieder fragen wir uns, ob wir das Pensum schaffen können.
- November 2021
 - Die Corona-Pandemie führt zu Herausforderungen für den Selbstbau. Wir haben es mit unseren Maßnahmen geschafft, ohne Ansteckungen über die wichtigste Bauphase zu kommen. Danke auch an unsere umsichtige Corona-Beauftragte Danica Vesely und die Einhaltung aller Vorsichtsmaßnahmen.
 - Ein Drittel des gestundeten Restkaufpreises für das Grundstück wird an Herrn Kögl ausbezahlt.
 - Durch großes Verhandlungsgeschick unseres Bauprojektsteuerers können wir alle Firmen halten, denen wir Zuschläge erteilt haben. Einige von ihnen waren durch die Preissteigerungen unter Druck geraten, doch immer wurde eine Lösung gefunden, mit der alle gut weitermachen konnten.
 - Über die Plattform Workaway bekommen wir Unterstützung im Selbstbau aus Spanien.
 - Der dritte große Bereich des Selbstbaus beginnt: die Malerarbeiten.

- Wir lernen zunehmend, wie wir uns auf der Baustelle zu verhalten haben; dass wir Bauarbeitern keine Aufträge übergeben dürfen, um unsere eigene Wohnung zu verbessern und wie wir Mängel sachgemäß melden. Ein komplexes System, durch das wir gute Zusammenarbeit mit allen Beteiligten erhalten und uns gegenseitig unterstützen.
- Dezember 2021
 - Im letzten Moment erreichen wir das Jahresziel, nämlich alle Estriche in den Häusern verlegt zu haben. Andernfalls hätte der Einzugstermin wieder verschoben werden müssen.
 - In einem Kraftakt schaffen wir auch die spezielle Unterkonstruktion und den Lehmputz im Spritzverfahren für die runden Gemeinschaftshäuser zeitgerecht.
 - Der erste Teil der Photovoltaik-Anlage wird montiert.
 - Die erste Januarwoche 2022 wird zur Selbstbau-Woche erklärt. Die Weihnachtsferien fallen beim Bauen kurz aus.

Vermögenspoolentwicklung und Finanzierung des Projekts

Zu Beginn fassen wir nochmals die Grundlagen des Vermögenspools zusammen, bevor wir zu den Zahlendetails kommen:

Unsere Finanzstruktur setzt sich aus unterschiedlichen Geldern/Quellen zusammen:

1. Nachrangdarlehen (NRD): Das sind Darlehen durch Mitglieder des Vereins, die fast alle auch dort wohnen werden. Diese NRD sind hinter dem VP nachrangig. Das bedeutet: Das Risiko im Falle eines Verlusts wird vorrangig von den Besitzer*innen der NRD übernommen, und Euer Stand als VP-Anleger*in wird dadurch zusätzlich abgesichert, da die Ausgaben aus den NRD ja trotzdem wertsteigernd sind. Auch nach der Baufertigstellung werden wir die NRD von Mieter*innen langfristig halten.
2. Nicht öffentliche Anleihen im Vermögenspool (VP): Wir haben bis ins Jahr 2020 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 für eine Anleihe entschieden haben. Diese Anleihen erfüllen die Bedingungen des sogenannten Alternativfinanzierungsgesetzes (AltFG). Für alle Menschen, die öffentliche Anleihen gezeichnet haben, gelten gesonderte Konsumentenschutzbestimmungen und Beschränkungen in Bezug auf die Höhe des Anlagebetrags aus dem AltFG. Nur hinsichtlich des sich aus dem AltFG ergebenden speziellen Konsumentenschutzes genießen die Anleger*innen aus dem öffentlichen Bereich höheren Schutz, weil sie uns nicht kennen und der Gesetzgeber das Risiko dieser Anleger*innen daher als höher einschätzt. Zwischen den Anleger*innen dieser beiden Anleihen gibt es in Punkto Besicherung, Auszahlung und Transparenz keinen Unterschied. Beide werden gleich behandelt.



2. Finanzielle Entwicklung unseres Vermögenspools

Einzahlungen

Im Jahr 2021 wurden für unseren Vermögenspool 37 Anleihen mit Beträgen von € 5.000 bis € 100.000 gezeichnet. Die daraus resultierenden Einzahlungen (Kapitalvolumen ohne Wertsicherung) betrugen in Summe € 882.000.

Das VP-Konto saldierte per 31.12. 2021 mit € 737.985,95; wir hatten also schon einen Großteil des über der Liquiditätsreserve (von rund € 550.000) verfügbaren VP-Kapitals investiert

Ausgänge und Kündigungen

Das Vermögenspoolkonto verzeichnete im Jahr 2021 folgende Ausgänge (ohne Kontospesen):

- € -210.446,85 Anleihekündigungen, davon
 - € 205.000,00 Kapitalrückzahlungen und
 - € 5.446,85 Wertsicherung
- € -3.758.014,26 Ausgaben für den Bau der Anlage

Anleihekündigungen erfolgten durch die Anleger*innen [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]. 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 kündigungsbedingte Auszahlungen) im Vermögenspool zum 31.12. 2021 betrug **€ 5.528.747,18**.

Jahr	Summe pro Jahr	Summe, kumulativ
2018	€ 1.111.000,00	€ 1.111.000,00

2019	€ 1.762.471,52	€ 2.873.471,52
2020	€ 1.983.559,52	€ 4.857.031,04
2021	€ 671.716,14	€ 5.528.747,18



3. Darstellung der Wertentwicklung

In diesem Absatz möchten wir allen Anleger*innen ein möglichst realistisches Bild von der Lage am Immobilienmarkt geben. Dies soll veranschaulichen, wie sich die Wertentwicklung des Grundes 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/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/verbraucherpreisindex-vpi/hvpi>, Zugriff am 08.09.2022). Die kumulierte Steigerung von 2018 - 2021 beträgt 8,0%.

Jahr	Index	jährliche Steigerung
2018	105,1	2,0%
2019	106,7	1,5%
2020	108,2	1,4%
2021	111,2	2,8%

Die Indexanpassung nach VPI für alle Anlagebeträge wird – wie in der beiliegenden Liste ersichtlich – für jeden vollen Monat aliquot berechnet.



Immobilienpreisindex

Anmerkung zu Beginn: Wir haben zwei Vertragsvarianten. Alle Verträge, die bis zu Vertragsnummer 179a bzw. 20d unterzeichnet wurden, haben als Vergleichswert für die Notfallsklausel in §5 die Grundstückspreise in Tulln. Alle danach gezeichneten Verträge, also ab 180a bzw. 21d, vergleichen mit der Entwicklung der Wohnungspreise in Niederösterreich, wie sie von der Statistik Austria

veröffentlicht werden (<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>, Zugriff am 13.09.2022). Der Wechsel auf Wohnungen erfolgte, weil wir ja mittlerweile hier in unseren Wohnungen leben; der gleichzeitige Wechsel auf den niederösterreichischen Index, weil dieser weniger stark im Jahrestakt schwankt als der Index des kleinen Marktes des Bezirks Tulln. Für die Anleger*innen mit altem Vertrag gilt weiterhin ihr Vertragstext. Daher stellen wir beide Varianten dar.

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. Das bewirkt eine Situation, die zu hohen Wohnpreisen führt, was uns persönlich besorgt stimmt. Es wird dadurch für immer weniger Menschen möglich, nach St. Andrä-Wördern zu ziehen und für viele junge Wörderner unmöglich, sich 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
2018	7,1%	7,1%
2019	2,3%	9,6%
2020	13,3%	24,1%
2021	3,8%	28,8%

(Quelle: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>, Zugriff am 13.09.2022)

Entwicklung der Grundstückspreise in Tulln laut Statistik Austria

Jahr	Prozentuale Steigerung ggü. dem Vorjahr	Kumulierte Steigerung
2018	-13,6%	-13,6%
2019	-0,2%	-13,7%
2020	-1,7%	-15,2%
2021	42,0%	20,4%

(Quelle: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>, am 13.09.2022)

Die kumulierte Steigerung der Wohnungspreise in Niederösterreich seit 2018 beträgt 28,8% bei einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 6,6%. Die kumulierte Steigerung der Grundstückspreise in Tulln seit 2018 beträgt 20,4% bei einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 6,6%, wobei die offiziellen Zahlen 2018 - 2020 mit fallendem Immobilienindex nicht

mit der Wahrnehmung vor Ort übereinstimmen, was unterstreicht, warum wir auf den niederösterreichischen Index gewechselt haben. Beide Werte sind höher als die kumulierte Steigerung der Inflation im selben Zeitraum, die 8,0% beträgt. Somit bestätigt sich unsere Annahme, dass die Wertanpassungen der Einlagen im Vermögenspool durch die aktuelle Immobilienpreisentwicklung gedeckt sind.



Es freut uns sehr, einen erfolgreichen vierten 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