

# Vermögenspool

Praxisworkshop 31.1.2024  
B.R.O.T. Pressbaum

*Bernhard Mager*  
*Vermögenspool-Team „Garten der Generationen“*



Der Vermögenspool (VP) ist eine **alternative Finanzierungsform**, die in konkreten Projekten zur Anwendung kommen kann.

## Kernelemente

### Kreislaufprinzip

Im Unterschied zum Abzahlungsprinzip (Zurückzahlen von Schulden) ist es durch das Kreislaufprinzip möglich, Grund und Gebäude zu nutzen, zu bewahren und erhalten statt es (irgendwann schuldenfrei) zu besitzen. Der VP bleibt so lange bestehen wie das damit finanzierte Projekt und wird im Normalfall nie aufgelöst oder zurückgezahlt. Das Kreislaufprinzip durch laufende Zu- und Abgänge bleibt immer bestehen.

### Treuhandschaft

Die Treuhänderin

- verwaltet das Treuhandkonto, von dem nur sie Überweisungen tätigen darf
- kontrolliert und zeichnet die Anleiheverträge
- wickelt die Rückzahlungen nach Kündigungen ab
- sorgt dafür, dass die Summe der Einlagen nicht den Gegenwert von Grund und Gebäuden übersteigt, so dass immer ein realer Gegenwert zu den Einlagen vorhanden ist. Es können somit auch neue Verträge abgelehnt werden.
- Stellvertretend für alle Anleger\*innen wird sie mit einer Treuhandhypothek ins Grundbuch eingetragen
- Sie kann - wenn es nötig werden sollte - eine Versteigerung einleiten (ausgerufen zum gesamten Schätzwert der Immobilie)

### Liquiditätsreserve

10% des gesamten Anleihevolumens liegen liquide auf dem Treuhandkonto, um Rückzahlungen möglichst termingerecht (zum Ende des auf die Kündigung folgenden Quartals) zu ermöglichen. Wenn diese Liquiditätsreserve unter 10% oder (maximal einmal im Jahr) auf 0 fällt, dürfen keine Rückzahlungen geleistet werden, bis sie wieder die 10% des Gesamtvolumens erreicht hat.

### Absicherung im Grundbuch

Die Einlagen im Vermögenspool werden durch eine Treuhandhypothek zugunsten der Treuhänderin - stellvertretend für alle Anleger\*innen - abgesichert.

### Wertsicherung

Die Anleger erhalten keine Zinsen oder sonstige Kapitalrenditen, sondern bekommen ihren Anleihebetrag im Falle der Kündigung wertgesichert zurück, womit die Kaufkraft des angelegten Betrages erhalten bleibt. Der angelegte Gesamtbetrag eines Anleihevertrages wird jeweils zum Stichtag 31.12. um die Jahresinflationsrate (i.d.R. nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)) erhöht. Bei Einzahlung oder Auszahlung im wertzusichernden Jahr werden aliquot volle Monate berücksichtigt. Somit erhöht sich der

Nominalwert der Anleihen und auch des gesamten VP. Die Immobilienwerte und somit der Wert des Grundstückes und der Gebäude steigen normalerweise im Ausmaß der Inflation bzw. des Wohnbauindex. Wenn der Immobilienwert geringer als die Inflation gestiegen ist, wird bei einer Auszahlung in Höhe der Immobilienwertsteigerung wertgesichert. Am Verhältnis des Wertes des Grundes und der Gebäude zum Gesamtwert des VP ändert sich dadurch nichts. Die vollständige Absicherung der Anleihen durch reale Werte bleibt dadurch erhalten.

## **Vorteile aus Sicht der Poolbetreiber**

### **Ohne Kredite**

Projekte können auch ohne Bankkredite oder langfristig gebundenes Eigenkapital umgesetzt werden. Dadurch ist eine Realisierung oft überhaupt erst möglich.

### **Ohne Renditedruck**

Die Anleger erhalten keine Renditen und diese müssen daher auch nicht erwirtschaftet werden.

### **Günstiges Wohnen**

Es wird den BewohnerInnen ein zum Vergleich zum Marktpreis weitaus günstigeres Wohnen ermöglicht ohne die Notwendigkeit Eigenmittel aufzubringen.

## **Nachteile aus Sicht der Poolbetreiber**

### **Zusätzlicher Finanzierungsbedarf**

Kosten für die Errichtung des VP (z.B. Eintragung des Pfandrechts ins Grundbuch, Erstellung von Anleihevertrag und Pfandurkunde) können nicht durch den VP bezahlt werden, da sie nicht unmittelbar einen realen Gegenwert generieren. Diese Kosten müssen über Eigenmittel oder anderweitig finanziert werden. In neuen Verträgen verrechnen wir den AnlegerInnen 3 Promille der jährlich gutgeschriebenen Wertsicherung als Kostenbeitrag.

### **Laufende Kosten**

Es fallen jährlich Treuhandkosten an, die gleichfalls nicht über den Vermögenspool finanziert werden dürfen. Ein Teil davon wird von den AnlegerInnen getragen (3 Promille der jährlich gutgeschriebenen Wertsicherung).

## **Vorteile aus Sicht der Anleger**

### **Sinn**

Für Anleger kann die Tatsache ein nachhaltiges, ökologisch und sozial sinnvolles Projekt zu unterstützen, ein sinnvolles Motiv sein.

Persönlicher Bezug zum Projekt und seinen Betreiber\*innen ist möglich und wird auch gewünscht; es ist kein anonymes Verhältnis wie bei anderen Finanzprodukten

### **Unabhängigkeit**

Durch den VP wird ein vom Bankensystem weitgehend unabhängiger, alternativer, zinsenloser, den Wert erhaltender und legaler Vermögenskreislauf geschaffen.

### **Sicherheit**

Eine 100%ige Sicherheit gibt es nicht, aber die Absicherung im Grundbuch über die Treuhandhypothek und die Tatsache, das reale Vermögenswerte als Gegenwert vorhanden sind, bietet eine relativ große Sicherheit. Das veranlagte Geld darf nur für die Anschaffung von dauerhaftem Wert (Ankauf von Grund, Errichtung von Gebäuden) und für die Abzahlung von Kreditraten verwendet werden.

### **Werterhalt**

Grundsätzlich Inflationsausgleich durch Wertsicherung

Wenn der Immobilienwert nicht mit der Inflation mitgestiegen ist, wird bei einer Auszahlung nur in Höhe der Immobilienwertsteigerung wertgesichert.

### **Flexibilität**

Falls keine Bindung eingegangen wurde, ist die Anleihe jederzeit kündbar und wird am Ende des Folgequartals ausgezahlt, vorausgesetzt die entsprechende Liquidität ist gegeben. Es gibt auch die Möglichkeit, sich einen Teilbetrag auszahlen zu lassen.

### **Transparenz**

Über die Beteiligung und Nutzung des Immobilienvermögens herrscht volle Transparenz. Einmal jährlich erhalten alle Anleger\*innen einen ausführlichen Bericht.

### **Haftungsfreiheit**

Für Anleger gibt es keine Haftung bezüglich der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Bau der Gebäude und deren Erhaltung.

## **Risiko aus Sicht der Anleger**

### **Mögliche Verzögerung bei der Auszahlung**

Es kann zu Verzögerungen bei der Auszahlung kommen bei nicht ausreichend vorhandener Liquidität, wenn etwa zu viele Kündigungen für ein Quartal vorliegen und somit der Gesamtauszahlungsbetrag die Liquidität übersteigt.

### **Verkaufserlös eventuell geringer als Verkehrswert**

Wenn sich zwischen dem Verkaufserlös und dem ermittelten bzw. angenommenen Verkehrswert der Immobilie im Falle eines Verkaufs bzw. einer Versteigerung eine erhebliche Diskrepanz ergeben sollte, kann es auch für die Anleger\*innen zu Verlusten kommen.

### **Bankkredit**

Bei der parallelen Inanspruchnahme eines Bankkredites werden die Forderungen der Bank vorrangig gestellt. Wenn im Falle einer Zwangsveräußerung der Bankkredit einen erheblichen Anteil ausmacht, kann es für die nachrangigen Anleger\*innen zu einem Verlust oder auch Totalausfall kommen. Es ist daher wichtig, dass der Poolbetreiber die Bankverbindlichkeiten stets zuverlässig bedienen kann.

Wenn die Bankverbindlichkeiten nicht bezahlt werden können, kann die Bank eine Versteigerung beantragen, wobei der Ausrufungspreis zum halben Schätzwert der Immobilie erfolgt. Dadurch ist die Gefahr eines ungünstigen Verkaufserlöses und in Folge von Verlusten für die Anleger\*innen gegeben.

### **Unterversicherung**

Verluste bei großen Schäden durch nicht ausreichende Versicherung. Für eine ausreichende Versicherung der Immobilie ist der Poolbetreiber verantwortlich.

### **Wertverlust der Immobilie**

Verluste durch Absinken der Immobilienpreise und somit des Verkehrswerts der Immobilie in unattraktiven (z.B. durch Abwanderung bedrohten) Regionen.

### **Geringerer Wertausgleich als lt. VPI**

Wenn der Immobilienwert nicht mit der Inflation mitgestiegen ist, wird bei einer Auszahlung nur in Höhe der Immobilienwertsteigerung wertgesichert. Diese kann auch unter Umständen wesentlich geringer ausfallen als der VPI.

### Quellen:

[www.vermoegenspool.at](http://www.vermoegenspool.at)

<https://www.gartendenerationen.net/investieren/>

<https://www.statistik.at/>