

Crowdfunding Projekt

„AUSBAU DES WEINGUTS DÜRNBERG IN FALKENSTEIN“

Projektbeschreibung, Mittelverwendung, Geschäftsplan



Autor:

Dr. Georg Klein, Miteigentümer Dürnberg Fine Wine GmbH
E-mail: georg.klein@duernberg.at; Tel. Nr. +43 699 12 975 950



Das Weingut

Das Weingut Dürnberg befindet sich im traditionsreichen Weinort Falkenstein, dem historischen Herzen des Weinviertels. Seit dem 12. Jahrhundert ist der Weinbau hier belegt, und zwischen dem 13. Jahrhundert und dem 17. Jahrhundert wurden die Weinbauangelegenheiten zwischen Wien und Brünn vom Falkensteiner Berggericht geregelt. An diesem Brennpunkt der alten und neuen Weinkultur entspringt ein Wein von unverkennbarer Aromatik und tiefer Würze.

Die kühle Charakteristik der Weine ist die Folge eines außergewöhnlichen Terroirs. Auf den kalkreichen Böden und Dank eines günstigen Mikroklimas erreichen die Trauben eine ideale Reife. So entstehen Weine mit feiner Aromatik, ausgeprägter Frucht und vitalem Säurespiel.



Zertifiziert Nachhaltig

Nachhaltige Bewirtschaftung ist uns ein großes Anliegen. Wir leben und arbeiten in und mit der Umwelt. Wir achten auf eine gute CO₂-Bilanz, fahren so selten wie möglich mit Traktoren durch die Weinberge und dann meist mit zwei bis drei Geräten gleichzeitig. Dass wir damit auch die Böden unserer Weinberge vor Verdichtung bewahren und die Pflanzen für die nächste Generation vital erhalten, ist ein positiver Nebeneffekt.

Ökomanagement in Weinberg und Keller rechnet sich für die Natur und für den Winzer!

Eine Solaranlage zur Stärkung der Energieautarkie ist aktuell ebenso in Planung wie ein elektrisches Mitarbeiterfahrzeug mit eigener Stromtankstelle.



**NACHHALTIG
SUSTAINABLE
AUSTRIA**

Im Keller ersparen wir uns heute schon viel Energie durch Nutzung der Erdwärme.

Seit zwei Jahren ist unser Weingut mit dem staatlichen Siegel „Zertifiziert nachhaltig“ ausgezeichnet.

International erfolgreich

Unsere Weine finden auch international sehr viel Zuspruch. Weit mehr als die Hälfte unserer jährlichen Ernte wird von Kunden außerhalb Österreichs, in Europa, Nordamerika oder Asien genossen.

Nähere Information über das Weingut Dürnberg finden Sie auf unserer Homepage unter

www.duernberg.at

Weingut Dürnberg

Top Weine aus dem Weinviertel

Lage:	Falkenstein, nordöstliches Weinviertel
Bewirtschaftete Fläche:	ca. 60 Hektar
Sortenmix:	80% Weiss, 20% Rot und Rosé
Hauptsorten:	WEISS • Grüner Veltliner, Riesling, Weißburgunder, ... ROT • Zweigelt, St. Laurent, Pinot Noir, ...
Eigentümer:	Christoph Körner, Matthias Marchesani, Georg Klein

Weingut Dürnberg

Umsatzentwicklung (in Euro) 2008 bis 2016



Ausbau des Weingutes

Hintergrund und Projektbeschreibung

Das Weingut Dürnberg hat sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt. Seit 2008 konnte der Umsatz verachtfacht und die Anerkennung als Spitzenproduzent des Weinviertels etabliert werden (siehe Chart auf folgender Seite).

Mit dieser beachtlichen Umsatzsteigerung sind wir nun platzmäßig an unsere Kapazitätsgrenzen gestossen. Bereits seit mehreren Jahren haben wir zusätzliche Flächen in der Umgebung angemietet, um unseren Fuhrpark an landwirtschaftlichen Geräten sowie fertig abgefüllte Weine unterzubringen. Diese Auslagerung ist nicht nur mit Kosten verbunden, sondern macht auch effizientes Arbeiten sehr schwer.

Um auch in den kommenden Jahren erfolgreich wirtschaften zu können, ist eine signifikante Erweiterung unserer Produktionsflächen erforderlich und auch für eine Sicherung und weitere Verbesserung der Weinqualität unerlässlich. Mit großer Begeisterung haben wir uns daher entschlossen, den Ausbau unseres Weingutes in Angriff zu nehmen und damit die Weichen für eine weitere erfolgreiche Entwicklung zu stellen.

Zeitplan.

Bereits Anfang 2016 haben wir zwei auf Weingüter spezialisierte Architekten mit der Erstellung von Entwürfen beauftragt. Nach Entscheidung für das Architekturbüro Mag. arch. Thomas Tauber aus Krems haben wir sodann die Planung abgeschlossen und nach Bauverhandlung im September noch kurz vor Weihnachten 2016 die erforderliche Baubewilligung erhalten. Nach der in den ersten Monaten des laufenden Jahres erfolgten Ausschreibung des Projektes wollen wir die Ausbauphase 1 noch im Jahr 2017 beginnen und vor der Weinlese 2018 abschließen.

Architektur & Nachhaltigkeit.

Den Zuschlag für den Ausbau erhielt das Architekturbüro Mag. arch. Thomas Tauber in Krems unter anderem wegen der großen Erfahrung mit Planung und Bau von Weingütern wie etwa dem von F.X. Pichler in der Wachau oder Stadt Krems im Kremstal.

Neben der ansprechenden modernen Optik des Baus, der sich stimmig in die Umgebung einfügen soll, waren auch verschiedene Aspekte der Nachhaltigkeit Vorgabe für das neue Gebäude des Weinguts, das seit 2015 mit dem Label Nachhaltig Austria zertifiziert ist. So werden die Baumaterialien aus der Umgebung bezogen und örtliche Unternehmen bevorzugt eingebunden, um die Wertschöpfung in der Region zu halten.

Großes Augenmerk liegt auf dem Wassermanagement und der Energieeffizienz des Gebäudes, das im Idealfall keine Energie verbraucht und wie ein Plus-Energiehaus einen Überschuss produziert. Wichtig ist auch die Logistik im zukünftigen Produktionsablauf mit effizienten Arbeitswegen, ressourcenschonenden Arbeitsmitteln und einer optimalen Nutzung von Flächen und Technik. Dass in gute Mitarbeiter Räume investiert wird, ist uns ebenfalls ein dringendes Anliegen.

Finanzierung des Ausbaus.

Die finanzielle Situation des Weinguts würde wohl eine Finanzierung aus dem Cash-Flow sowie über einen Bankkredit erlauben. Dennoch haben wir uns dazu entschlossen, einen Teil der erforderlichen Mittel über das in den letzten Jahren aufgekommene „Crowd-Financing“ darzustellen. Über das von uns entwickelte Modell „Club Dürnberg“ wollen wir bestehende Kunden und Freunde des Weinguts noch enger an uns binden und einen persönlichen Kontakt mit neuen Weinfreunden etablieren. Virtuell ist cool, persönlich ist besser ...

Drei verschiedene „Club-Dürnberg-Pakete“ um 500, 1.000 und 5.000 Euro können mit einer jährlichen Verzinsung von 2,5 % (oder 5 % in Wein) sowie weiteren umfassenden Leistungen für eine Laufzeit von fünf Jahren erworben werden. Startschuss für den „Club Dürnberg“ und das Crowd Financing über die Plattform 1000x1000.at ist am Montag, den 18. September.

Projektdaten:

Ausbau/Erweiterung in 2 Abschnitten
Erweiterung um insgesamt ca. 1.700 m²

Realisierung:	Abschnitt I im Jahr 2018, Abschnitt II in den Jahren 2019/2020
Abschnitt I:	Weinbereitung, Palettenlager, Büro, Sozialräume, Verkostungsraum, Maschienenhalle
Abschnitt II:	Weinbereitung, Expedit (Auslieferungslager), Faßkeller
Kosten:	(inklusive Wein- und Agrartechnik), nach (geschätzten) Förderungen: Abschnitt I: ca. Euro 1.400.000,– Abschnitt II: ca. Euro 600.000,–
Finanzierung:	Über Bankkredit, Cash-Flow sowie das Crowd Financing Modell "Club Dürnberg"

"Club Dürnberg" Crowd Financing Modell

Über das "Club Dürnberg" Crowd Financing Modell suchen wir Privatpersonen, die das Weingut Dürnberg beim Ausbau seiner Betriebsstätte mit einem nachrangigen Darlehen begleiten.

Rechtsform:	Nachrangiges Darlehen
Darlehensnehmer:	Dürnberg Fine Wine GmbH
Laufzeit:	5 Jahre
Verzinsung:	jährlich 2,5 % cash oder 5 % in Wein
Darlehensbetrag:	€ 500,–, € 1.000,– oder € 5.000,– (maximal) pro Person
Abwicklung:	über die Crowd Financing Plattform 1.000 x 1.000 (www.1000x1000.at)

Club Dürnberg ist ein exklusiver Kreis von Freunden und Weinliebhabern, die uns als "Markenbotschafter" des Weinguts mit Rat und Tat zur Seite stehen und gemeinsam mit uns die weitere Entwicklung vorantreiben.

Status Quo: aktueller Betrieb

Weinkellerei, errichtet 1997, Gesamtfläche auf 2 Etagen ca. 660 m²



Visualisierung des geplanten Ausbaus

Architekturbüro Mag. arch. Thomas Tauber, Krems

Erweiterung um ca. 1.700 m², Verarbeitungsfläche, Fasskeller, Lager, Büro, Verkostraum



Die Club Dürnberg Pakete



Darlehensbetrag 500 Euro **„Club Dürnberg“**

- jährliche Verzinsung in Höhe von 2,5% oder Weingutscheine über 5%
- 10% Rabatt beim Weineinkauf ab Hof oder im Online-Shop
- Gratisversand aller Bestellungen über den Online-Shop
- 10% Rabatt in Dürnbergs kulinarischer Außenstelle „Schmitt'n" in Falkenstein
- Einladung zur „Lese mit Freunden“
- Zugriff auf Dürnbergs exklusive, im Handel nicht erhältliche Sondereditionen
- Rückzahlung des investierten Kapitals nach fünf Jahren

Darlehensbetrag 1.000 Euro **„Club Dürnberg plus“**

- jährliche Verzinsung in Höhe von 2,5% oder Weingutscheine über 5%
- 10% Rabatt beim Weineinkauf ab Hof oder im Online-Shop
- Gratisversand aller Bestellungen über den Online-Shop
- 10% Rabatt in Dürnbergs kulinarischer Außenstelle „Schmitt'n" in Falkenstein
- Einladung zur „Lese mit Freunden“
- Zugriff auf Dürnbergs exklusive, im Handel nicht erhältliche Sondereditionen
- Einladung zum großen Eröffnungsfest im Herbst 2018
- Rückzahlung des investierten Kapitals nach fünf Jahren

Darlehensbetrag 5.000 Euro **„Club Dürnberg maximal“**

- jährliche Verzinsung in Höhe von 2,5% oder Weingutscheine über 5%
- 10% Rabatt beim Weineinkauf ab Hof oder im Online-Shop
- Gratisversand aller Bestellungen über den Online-Shop
- 10% Rabatt in Dürnbergs kulinarischer Außenstelle „Schmitt'n" in Falkenstein
- Einladung zur „Lese mit Freunden“
- Zugriff auf Dürnbergs exklusive, im Handel nicht erhältliche Sondereditionen
- Einladung zum großen Eröffnungsfest im Herbst 2018
- Einladung zum jährlichen Fest „Meet the Winemaker“, exklusiv für Dürnbergs ganz besondere Club-Mitglieder: weiß gedeckte Tafeln im Weingarten, coole Livemusik, feinstes Essen und das Beste aus dem Keller. Ein Tag, der in Erinnerung bleibt!
- Rückzahlung des investierten Kapitals nach fünf Jahren

BUSINESSPLAN der Dürnberg Fine Wine GmbH

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatzerlöse	1.254.864	1.387.075	1.531.719	1.761.477	1.937.625	2.131.387	2.344.526	2.578.978
		11%	10%	15%	10%	10%	10%	10%
Sonstige Erlöse	61.561	43.262	58.338	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Bestandsveränderung	240.878	51.191	43.163	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Gesamterlöse (Betriebsleistung)	1.557.303	1.481.528	1.633.220	1.861.477	2.037.625	2.231.387	2.444.526	2.678.978
Materialaufwand	-526.664	-443.542	-444.657	-511.356	-562.491	-618.740	-680.614	-748.676
		-16%	0%	15%	10%	10%	10%	10%
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-80.808	-25.722	-89.402	-90.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000
Personalaufwand	-354.771	-411.311	-389.360	-416.212	-508.712	-534.976	-561.482	-588.237
		16%	-5%	7%	22%	5%	5%	5%
Übriger Aufwand	-313.871	-307.370	-436.935	-420.000	-420.000	-441.000	-463.050	-486.203
		-2%	42%	-4%	0%	5%	5%	5%
Gesamtaufwand	-1.276.114	-1.187.945	-1.360.354	-1.437.568	-1.536.204	-1.639.717	-1.750.147	-1.868.116
		-7%	15%	6%	7%	7%	7%	7%
EBITA	281.189	293.583	272.866	423.909	501.421	591.670	694.379	810.863
Afa	-102.736	-111.926	-105.925	-127.592	-145.000	-153.333	-148.333	-143.333
EBIT	178.453	181.657	166.941	296.317	356.421	438.337	546.046	667.529
Finanzertrag	20	0	1	-	-	-	-	-
Finanzaufwand	-71.058	-69.961	-57.434	-81.585	-82.406	-89.614	-83.708	-77.816
Finanzerfolg	-71.038	-69.961	-57.433	-81.585	-82.406	-89.614	-83.708	-77.816
EGT	107.415	111.697	109.508	214.732	274.015	348.724	462.337	589.714
außerordentliche Erträge								
außerordentliche Aufwendungen	-25.550			-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.968	-6.800	-7.918	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
sonstige Steuern	-6.411	-7.082	-	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
Jahresüberschuss	76.897	104.897	101.590	199.732	259.015	333.724	447.337	574.714
Dotierung/Auflösung Rücklagen								
Gewinn/Verlustvortrag	-133.674	-63.189	34.622	136.212	335.944	594.960	928.683	1.376.021
BILANZGEWINN	-56.777	41.708	136.212	335.944	594.960	928.683	1.376.021	1.950.735
Tilgungen auf Verbindlichkeiten	-50.983	7.508	-124.686	-111.111	-236.111	-231.111	-256.111	-256.111

Das angestrebte Investitionsvolumen im Rahmen des Crowdinvestings beträgt im Maximum bis zu € 1.000.000,-. Wird die Fundingschwelle von € 200.000,- nicht erreicht, so wird die Investitionssumme dem Anleger unverzüglich, maximal binnen einem Zeitraum von 4 Wochen, auf das von ihm bekanntgegebene Konto in voller Höhe rückerstattet.

DÜRNBERG

Planrechnung - Entwicklung Fremdkapital

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
"Externe Verbindlichkeiten"										
Bankverbindlichkeiten										
Austran Anadi Bank	921.163	763.226	708.531	662.517	986.660	875.548	764.437	653.326	542.215	431.104
Erste Bank Kredit										
Kredit Ausbau Phase I						950.000	855.000	760.000	665.000	570.000
Kredit Ausbau Phase II									425.000	375.000
Kredit Refinanzierung Crowd Darlehen										
Erste Bank Geschäftskonto	287.211	-	3.712	57.234	58.405	30.000	-	-	-	-
	1.208.374	763.226	712.243	719.751	1.045.065	1.855.548	1.619.437	1.888.326	1.632.215	1.376.104
Sonstige Verbindlichkeiten										
Privatdarlehen Mag. Altenhuber	-	450.000	450.000	450.000	-					
Crowd Darlehen "Friends of Dürnberg"	-	450.000	450.000	450.000	-	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	1.208.374	1.213.226	1.162.243	1.169.751	1.045.065	2.355.548	2.119.437	2.388.326	2.132.215	1.876.104
TOTAL "Externe Verbindlichkeiten"		4.852	50.983	7.508	124.666	1.310.484	236.111	268.889	256.111	256.111
"Interne Verbindlichkeiten"										
Gesellschafterdarlehen										
EAGLE Privatstiftung / Georg Klein	447.340	460.188	473.036	485.884	498.732	511.201	523.981	537.080	550.507	564.270
Christoph Körner	219.404	224.711	230.018	235.326	240.633	246.649	252.815	259.135	265.614	272.254
	666.744	684.899	703.055	721.210	739.365	757.850	776.796	796.216	816.121	836.524
Verrechnungskonten										
Christoph Körner	55.493	55.493	55.493	55.493	30.189	-	-	-	-	-
Mathias Marchesani	12.542	12.542	12.542	12.542	12.940	12.940	12.940	12.940	12.940	12.940
Georg Klein	42.305	47.717	43.342	43.722	44.083	44.083	44.083	44.083	44.083	44.083
	110.340	115.751	111.376	110.756	87.212	57.023	57.023	57.023	57.023	57.023
TOTAL "Interne Verbindlichkeiten"	777.084	800.650	814.431	831.966	826.577	814.873	833.819	853.239	873.144	893.547
TOTAL Alle Verbindlichkeiten	1.985.458	2.013.876	1.976.674	2.001.717	1.871.642	3.170.421	2.953.256	3.241.565	3.005.359	2.769.651
		28.419	37.202	25.043	130.075	1.298.779	217.165	288.309	236.206	235.708
Tilgungen auf Verbindlichkeiten										
Zinsen "Externe Verbindlichkeiten"		-	4.852	50.983	-	7.508	236.111	231.111	256.111	256.111
Zinsen "Interne Verbindlichkeiten"							52.986	59.708	53.305	46.903
							18.946	19.420	20.403	20.913
TOTAL Zinsen							71.585	79.614	73.708	67.816

Ein offenes Wort unter Freunden

Die hier dargestellten Ausbaupläne erfordern eine nicht unwesentliche Investition, die wir nur über die Aufnahme von Fremdkapital realisieren können. Das Crowd Financing Modell "Friends of Dürnberg" hilft uns, gegenüber Banken einen für die Kreditaufnahme erforderlichen Eigenkapitalanteil auszuweisen. Durch die Nachrangigkeit des Darlehens ist dieses "Quasi Eigenkapital" und durch die Endfälligkeit nach 5 Jahren können wir auch unsere zusätzliche laufende Belastung aus Kreditrückzahlungen über die ersten Jahre in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen belassen.

Bis zur Endfälligkeit des Darlehens im Jahr 2022 werden wir einen großen Teil der derzeit bzw. nach der erforderlichen weiteren Kreditaufnahme bestehenden Bankverbindlichkeiten bereits durch laufende Rückzahlungen getilgt haben, sodass wir zu diesem Zeitpunkt – sofern erforderlich – auch die für die Tilgung des Darlehens erforderlichen Mittel durch eine Aufstockung der dann noch aushaftenden Kredite darstellen können.

Wir gehen in unserer Planung von weiteren Umsatzzuwächsen aus; die vergangene Entwicklung, wie auch die sehr positive Entwicklung in den ersten Monaten des Jahres 2017 (Umsatzplus 1. Quartal 2017 gegenüber Vorjahr: +41%) lassen dies plausibel erscheinen. Wir sind davon überzeugt, mit dem anstehenden Ausbau des Weingutes die Weichen für eine weitere sehr positive Entwicklung zu stellen. Wir werden auch in den kommenden Jahren hervorragenden Wein produzieren und wirtschaftlich erfolgreich sein; wir sind daher überzeugt, dass niemand sein "Club Dürnberg" Engagement bereuen wird.

Wir wollen aber – trotz allen Optimus – nicht verschweigen, dass unser Crowd Financing Modell nicht ohne Risiko ist; als landwirtschaftlicher Betrieb sind wir auch und in einem nicht unerheblichen Ausmaß von der Natur und Wetterbedingungen abhängig; Frost, Hagel, Schädlingsbefall und andere nicht vorhersehbare Unbilden der Natur, wie auch sonstige Faktoren, können unsere weitere Entwicklung negativ beeinflussen und damit auch die fristgerechte Rückzahlung des Darlehens gefährden.



Wir "Dürnberg" stehen Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Dr. Georg Klein

+43 (0)699 12 975 950
georg.klein@duernberg.at

Christoph Körner

+43 (0)664 520 66 25
christoph.koerner@duernberg.at

Matthias Marchesani

+43 (0)664 85 15 525
matthias.marchesani@duernberg.at