»OBSERVER«
Fonds Professionell
Ö. unabhängiges Magazin für Investmentfondsberater
Wien, im April 2019, Nr: 1, 4x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 28 700, Größe: 92,86%, easyAPQ: _
Auftr.: 1278, Clip: 12045017, SB: Silver Living GmbH
Position
www.observer.at

Sachwertradar

Wie unterschiedlich Risiko- und Renditeprofile bei Immobilieninvestments aussehen können, zeigen zwei aktuelle Projekte.

Vor zehn Jahren war Peter Maierhofer eine zentrale Figur im heimischen Vertrieb von geschlossenen Fonds. In jüngerer Zeit sieht man ihn seltener, was aber nicht heißt, dass er untätig wäre. Der ehemalige Vorstand von MPC Capital Austria will demnächst mit seiner Gesellschaft ERE European Real Estates bis zu 100 Millionen Euro bei Privatanlegern akquirieren.

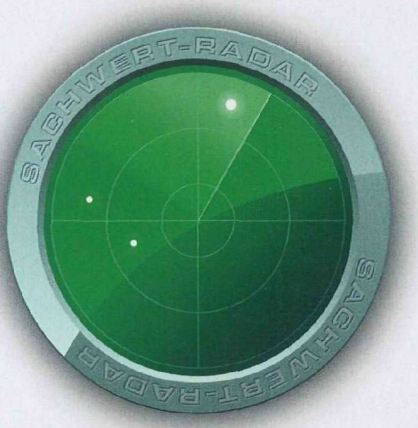
ERE Genussrechte 2019

European Real Estates ist kein Neuling: Die Gesellschaft platzierte bereits ab 2016 mit einer prospektfreien Emission gemäß Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG) etwa eine Million Euro. Wegen dieses Erfolgs wurde das jüngste Angebot mit einem Kapitalmarktprospekt ausgestattet. Damit entfallen die Beschränkungen des AltFG, das nur Emissionen bis fünf Millionen Euro und Zeichnungen eines Anlegers bis 5.000 Euro erlaubt. Mit dem Prospekt für die neue Tranche ist man im Absatz deutlich flexibler, weil die Genussrechte von Vertriebspartnern nun wie jede andere Veranlagung verkauft werden dürfen. Den Exklusivvertrieb verantwortet Maierhofers WM AG. Die Gesellschaft gründete er nach seinem Weggang von MPC, um sich auf den Vertrieb geschlossener Fonds zu fokussieren.

Bei dem aktuell angebotenen Investment handelt es sich um ein Substanzgenussrecht. Dabei wird der Anleger aber nicht Gesellschafter, sondern Gläubiger des emittierenden Unternehmens. Läuft alles nach Plan, erhält der Investor während der Laufzeit jährlich fünf Prozent Zinsen. Ob dies möglich ist, hängt vom wirtschaftlichen Erfolg und Vermögen der European Real Estates ab, daher besteht auch ein unternehmerisches Risiko. Ungünstigstenfalls erfolgen weder Gewinnausschüttungen, noch wird das Kapital zurückgezahlt. Finanzielle Nachschusspflichten müssen die Investoren aber nicht befürchten.

Sprung in den Blindpool

Das Kapital der Investoren fließt laut Prospekt in Liegenschaften, die entweder zur Gänze oder nur teilweise erworben, danach entwickelt und vermarktet werden. Im Fokus



FONDS professionell liefert einen Überblick über die aktuell in Zeichnung befindlichen Beteiligungen.

stehen Wohnimmobilien. Die Auszahlungen an die Anleger sollen „primär aufgrund von Rückflüssen aus Verkäufen" der Immobilien erfolgen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen weder konkrete Projekte fest, noch gab es Absichtserklärungen. Laut Maierhofer werden zurzeit mögliche Investments „selektiert"; wer aktuell einsteigt, investiert somit in einen Blindpool.

Bei der Gründung von European Real Estates im Jahr 2016 holte Maierhofer den Wiener Projektentwickler Real Estate Development (RED) als Beteiligten mit an Bord. Die Gesellschaft verfügt über die benötigte Immobilienkompetenz, die gesellschaftsrechtliche Verbindung hielt man für sinnvoll, weil das Genussrechtskapital der Anleger ohnehin in die Immobilienprojekte der RED floss. Im Sommer des Vorjahres übernahm Maierhofer dann aber sämtliche Anteile des Partners, sodass er seither alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer bei European Real Estates ist. Im Kapitalmarktprospekt wird diese Änderung nicht erläutert. Auf Nachfrage erklärt Maierhofer, dass sich der Immobilienentwickler nicht um Finanzprodukte kümmern will, aber weiter exklusiv mit European Real Estates zusammenarbeitet: „Wir haben die Struktur bereinigt, und jeder kann sich auf seine Kernkompetenz konzentrieren." Über das Know-how und die Performance von RED werden die potenziellen Anleger jedoch im Dunkeln gelassen. Weder der Kapitalmarktprospekt noch die Internetseite der Immobilienfirma geben darüber Aufschluss. Es wird lediglich mit „Eigenkapitalrenditen ab zirka zehn Prozent" vor Steuern geworben.

Zinskorrektur

Gegenüber FONDS professionell erklärt der European-Real-Estates-Chef, dass zurzeit in drei Projekte investiert werde. Drei weitere Immobilien seien in den vergangenen beiden Jahren verkauft worden. Gewinne erzielte die Emittentin laut der veröffentlichten Jahresabschlüsse 2016 und 2017 dabei nicht. Trotzdem, so Maierhofer, haben die Anleger der ersten Genussrechtstranche bisher jährlich die in Aussicht gestellten Zinsen in Höhe von 5,5 Prozent vor Steuern erhalten.

Für die neuen Genussrechte wurde die Erfolgsbeteiligung auf fünf Prozent reduziert. Das passt zwar zum Zinsumfeld und zu den sinkenden Margen im Immobiliengeschäft, muss aber in Relation zum eingegangenen unternehmerischen Risiko beurteilt werden. Einsteigen können Anleger schon mit 2.500 Euro zuzüglich drei Prozent Agio, wobei auch eine Ratenzahlung erlaubt ist. Die Genussrechte haben eine unbegrenzte Laufzeit und müssen vom Anleger gekündigt werden. Die Behaltefrist beträgt jedoch mindestens vier Jahre beim Einmalerlag und sieben Jahre bei Sparplänen.

HMW Niederhofstraße 2

HMW Cornerstone bietet aktuell die zweite Tranche eines 2018 konstituierten Bauherrenmodells im zwölften Wiener Gemeindebezirk an. Das Bauvorhaben betrifft ein Eckgebäude an einem kleinen Kreisverkehr, das um die Wende zum 20. Jahrhundert errichtet wurde. Es verfügt derzeit über zwei Obergeschoße und ein nicht ausgebautes Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befindet sich eine Geschäftsfläche, die bereits leer steht. Derzeit sind 30 Prozent der gesamten Nutzfläche unbefristet vermietet.

Die Bauherrengemeinschaft soll nach den aktuellen Plänen das Gebäude „stubstanzschonend" sanieren und um zwei Dachgeschoße aufstocken. Außerdem sollen die freien Wohnungen in den „Kategorie A"-Standard geho-

Foto: © Roberto1977 | Dreamstime.com

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 01/8155484*0).

»OBSERVER«
Fonds Professionell
Ö. unabhängiges Magazin für Investmentfondsberater
Wien, im April 2019, Nr: 1, 4x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 28 700, Größe: 92,9%, easyAPQ: _
Auftr.: 1278, Clip: 12045017, SB: Silver Living GmbH
Position
www.observer.at

ben und ein Lift eingebaut werden. Die Initiatoren gehen davon aus, dass 70 Prozent der aktuellen Mietflächen bis 2020 frei sein werden. Durch den Ausbau verdoppelt sich die Nettonutzfläche. Laut HMW besteht eventuell die Möglichkeit einer zusätzlichen Flächenerweiterung. Dazu gebe es sehr positive Vorgespräche mit den zuständigen Behörden, erklärt HMW-Geschäftsführer Bernd Huber auf Nachfrage.

Landesförderungen

Das Objekt erfüllt den Beteiligungsunterlagen zufolge alle Anforderungen, um Landesförderungen der Stadt Wien zu bekommen. Laut HMW Cornerstone gab es bereits Gespräche mit dem Stadterneuerungsfonds. Nach derzeitigem Planungsstand sollen die Bauarbeiten im Juni 2020 beginnen und bis Dezember 2021 abgeschlossen sein.

Das prognostizierte Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 8,5 Millionen Euro. Davon entfallen 3,2 Millionen Euro auf den Erwerb des Altbestands und 3,2 Millionen auf die Baukosten. Hinzu kommen Neben- und Ausstattungskosten von rund einer Million Euro sowie eine Dreiviertelmillion Euro Projektkosten, die als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden können.

Im Erstplan haben die Projektinitiatoren einen Eigenmittelanteil in Höhe von 2,8 Millionen Euro angesetzt. Zwei Drittel des Investitionsvolumens werden über günstige Kredite abgedeckt. Es ist beabsichtigt, ein Förderdarlehen, ein Landesdarlehen und einen freien Kredit aufzunehmen. Einmalzuschüsse des Wohnfonds Wien, die laut HMW voraussichtlich erzielbar sind, wurden in der Kalkulation nicht berücksichtigt. Alle notwendigen Anträge und Verträge müssen ohnehin von den Investoren in der Miteigentümergemeinschaft gestellt und geschlossen werden. Laut Huber haben die Projektinitiatoren zugesagt, 20 Prozent zu übernehmen. Investoren müssen sich mit mindestens 100.000 Euro beteiligen.

Für die Rentabilitätsbetrachtung wurde mit der Vermietung aller 29 Einheiten bei Abschluss der Bauarbeiten im Dezember 2021 kalkuliert. Im Förderzeitraum bis 2037 erwartet HMW für die Wohnflächen Nettomieten von 6,74 bis 8,93 pro Monat und Quadratmeter. Danach wird mit einer maximalen Nettomiete von 10,50 Euro in den letzten beiden Obergeschoßen gerechnet. Angesichts der jüngsten Marktentwicklung und der aktuellen Mietpreissituation ist diese Erwartung durchaus vertretbar.

Denn die Immobilie liegt zentral und verkehrsgünstig zwischen den U-Bahn-Stationen Niederhofstraße (U3) und Längenfeldgasse (U6 und U4). Die Meidlinger Hauptstraße mit ihrer Fußgängerzone, der Meidlinger Markt und der Bahnhof Meidling sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der zwölfte Bezirk zählt aktuell zu den gefragtesten Wohngegenden in Wien, weil hier die Immobilienpreise noch deutlich unter dem Niveau in den inneren Bezirken liegen.

In der Projektkalkulation haben die Initiatoren eine jährliche Mietsteigerung von 1,7 Prozent und vernünftige Instandhaltungs- und Leerstandskosten von sechs Prozent der jährlichen Mieteinnahmen berücksichtigt. Wenn alles nach Plan läuft, erzielen die Investoren im Förderzeitraum eine Nettorendite von 3,41 Prozent. 2037 soll das Projekt komplett entschuldet sein und die Rendite auf 6,76 Prozent steigen.

ALEXANDER ENDLWEBER | FP

Aktuelle Sachwertinvestments für Privatanleger im Überblick

Initiator/Anbieter	Produkt	Typ	Mindestinvestment	Volumen	Laufzeit
Immobilien					
BK Immo	Albrechtskreithgasse 38, Wien	VW	199.680 Euro	n. a.	–
CPI	Landstraßer Hauptstraße 144, Wien	DI	279.000 Euro	2.500.000 Euro	2021
ERE	Substanzgenussrechte	G	2.500 Euro	5.000.000 Euro	mind. 4 Jahre
Haring Group	Ziegelhofstraße 64	VW	159.500 Euro	n. a.	–
HMW Cornerstone	Niederhofstraße 2, Wien	BHM	100.000 Euro	8.492.000 Euro	2037
IFA AG	Aspernstraße 120, Wien	BHM	160.370 Euro	7.900.000 Euro	2043
IFA AG	Unternehmensanleihe	A	5.000 Euro	10.0000.Euro	2022
IFA AG	Palais Faber, Salzburg	BHM	120.000 Euro	60.000.000 Euro	2051
IFA AG	Buchengasse 58, Wien	BHM	130.500 Euro	13.050.000 Euro	2043
Immobilienrendite AG	Profitbox	A	5.000 Euro	2.500.000 Euro	5 Jahre
Raiffeisen/Breiteneder	Huttengasse 25–27, Wien	VW	164.700 Euro	n. a.	–
Raiffeisen / Peter Pilz	Schopenhauerstraße 26, Wien	VW	250.992 Euro	n. a.	–
Raiffeisen	Floridusgasse 50, Wien	VW	159.000 Euro	n. a.	–
Selected Estates	Langenzersdorf, 3er-Paket	VW	464.172 Euro	n. a.	–
Silver Living	Vinzenzgasse 75, Graz	BHM	199.600 Euro	4.990.000 Euro	2046
Silver Living	Denkstraße 34, Linz	BHM	180.000 Euro	4.500.000 Euro	2046
Wertbau	All-in 99, Klagenfurt	VW	114.400 Euro	7.000.000 Euro	–
Vienna Equity	Glanzinggasse 7, Wien	KG	10.000 Euro	3.500.000 Euro	2023
Wertsecure	Breitenfurter Straße, Wien	BHM	127.500 Euro	8.500.000 Euro	2046
Whitestone	WISA Genussrecht	G	2.500 Euro	2.000.000 Euro	mind. 3 Jahre
Whitestone	WISA Namensanleihe	A	2.500 Euro	2.000.000 Euro	mind. 3 Jahre
Energie					
AL Energie Effizienz	AL EEH-Substanzgenussrechte	G	2.500 Euro	5.00.000 Euro	3 Jahre
PV Plus	PV Investment	ND	500 Euro	n. a.	mind. 5 Jahre
Vienna Life	Neue Energien Sachwert Polizze	LV	5.000 Euro	–	–
Private Equity					
Arax Capital	ACP 2018.eins	F	5.000 Euro	n. a.	mind. 10 Jahre
RWB	Global Market Fonds 7	F	100.000 Euro	nicht festgelegt	2033
RWB	RWB Direct Return II	F	100.000 Euro	30.000.000 Euro	2029
Crowdinvestments					
Home Rocket	IR 19 C&P	KG	1.000 Euro	7.000.000 Euro	2024
Rendity/Winegg	Blechturmgasse 33	ND	1.000 Euro	1.000.000 Euro	24 Monate
Rendity / JP Immobilien	Schlossgasse 14	ND	1.000 Euro	1.000.000 Euro	48 Monate

F: Fonds, G: Genussrecht, A: Anleihe, DI: Direktinvestment, KG: Kommanditbeteiligung, ND: Nachrangdarlehen, VW: Vorsorgewohnung, BHM: Bauherrenmodell, LV: Lebensversicherung

Produkte sind keine Kaufempfehlung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit. Stand: 9. 3. 2019

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 01/8155484*0).