

Sachwerttradar

Die **Finanzierung von Immobilienprojekten** verspricht Anlegern hohe Renditen. Die Ertragsprognosen sind allerdings mit kalkulatorischen Risiken verbunden, die häufig verborgen bleiben.

Hohe Renditen verlangen den Investoren entsprechende Risiken ab. Sind sie bekannt, ist das kein Problem. Transparenz ist also das Gebot der Stunde. Doch die Realität zeigt: Weit gefehlt! Viele Emittenten verstecken sich immer noch hinter vagen Erfolgsgeschichten und werben mit nicht nachvollziehbaren Zahlen. Dabei verlassen sie sich darauf, dass hohe Zinsversprechen das beste Gegenargument zu Nullzins-Sparbüchern und volatilen Aktien sind.

Whitestone Mehr Wert Papier

Außerdem werfen die Investmentanbieter Steuervorteile in die Waagschale. Bei Whitestone Investment Advisory ist die Nachfrage nach den auf Namen lautenden Orderschuldverschreibungen („Namensanleihe“) „wieder sehr hoch“. Das liegt nach Angaben des Vertriebskoordinators Andreas Raith daran, dass sie für den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag und zur Deckung von Pensionsrückstellungen verwendet werden können. Bereits Ende Oktober seien Zeichnungsscheine mit bis zu 50.000 Euro Ticketgröße eingegangen.

Das „Mehr Wert Papier“ kann bereits ab 500 Euro gezeichnet werden, das entspricht dem Nennwert einer Orderschuldverschreibung. Die Laufzeit endet frühestens am 31. Dezember 2024 und spätestens Ende 2030. Die Emittentin muss einen Fixzins von sieben Prozent im Jahr zahlen. Die prospektfreie Emission ist auf eine Million Euro begrenzt.



Die Emittentin Whitestone ist eine in Wien ansässige Gesellschaft, die jeweils zur Hälfte den Geschäftsleuten Norbert Galfusz und Balasz Györke gehört. Gemäß eigener Angaben sind sie seit 25 Jahren in der Branche tätig. Einen stichhaltigen Track Record bleibt das Unternehmen wie bereits bei früheren Emissionen schuldig (siehe FONDS professionell Ausgabe 3/2018). Whitestone wirbt zwar mit dem Verkauf von 386 Wohnungen, konkret benannt werden jedoch nur drei fertiggestellte und drei aktuelle Projekte mit 181 Wohnungen.

Drei Projekte

Der Emissionserlös der Namensanleihe wird nach Unternehmensangaben für den Ankauf von Grundstücken im nördlichen Burgenland und im Wiener Speckgürtel und als Eigenkapital in den Projektgesellschaften eingesetzt. Aktuell befinden sich zwei Projekte in Wien in der Bau- und Ab-

verkaufsphase. Das dritte laufende Projekt in Laxenburg südlich von Wien ist noch nicht baugenehmigt. Hier plant Whitestone, unter dem Label „Mirabelle Premium Suites Laxenburg“ 16 moderne Luxuswohnungen zu errichten. Aus dem Businessplan 2019 bis 2024 geht hervor, dass man mit einer Umsatzverdoppelung und einer Vervielfachung des operativen Gewinns rechnet und somit die Zinsen an die Anleger zahlen kann. Eine Plausibilisierung der Prognose ist jedoch nicht möglich, weil das Unternehmen die Kalkulationsparameter nicht angibt.

Avoris Crowdangebote

Ähnlich gelagert ist der Fall beim Projektentwickler Avoris. Er baut frei finanzierte Immobilien mit „hohem Entwicklungspotenzial“ und hat seit der Gründung im Jahr 2014 nach eigenen Angaben unter anderem in Wien und Graz 23 gemischt genutzte Projekte mit einer Gesamtnutzfläche von 32.500 Quadratmetern fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug 80 Millionen Euro. Zurzeit verfolgt Avoris Projekte im Wert von 215 Millionen Euro. Die Projekte wurden bisher mit dem Kapital der Firmengründer, der Projektpartner, über Bauherrenmodelle und Banken finanziert. Die entwickelten Immobilien werden teilweise nicht verkauft, sondern im eigenen Bestand gehalten.

Seit Kurzem zapft Avoris die Crowd an, weil Wachstum nur mit Kapital möglich sei, so Geschäftsführer Dominik Peherstorfer. Die alleinige Reinvestition von Gewinnen aus den ersten Projekten, die mit dem Eigenkapital der vier Unternehmensgründer finanziert wurden, reichte nicht aus, um Wachstum zu finanzieren.

SACHWERTE Sachwertradar

Gemeinsam mit dem früheren Raiffeisen-Vorstand Georg Kraft-Kinz hat Avoris zwei Investments entwickelt, die über eine eigene Crowdfundingplattform vermittelt werden: Anleger können sich an der Finanzierung der Avoris GmbH oder einer Immobilie in Leoben beteiligen. In beiden Fällen zeichnen die Investoren Nachrangdarlehen mit drei Jahren Laufzeit, die jährlich mit sieben beziehungsweise vier Prozent verzinst werden sollen. Die Zeichnung ist online bei Avoris schon ab 300 Euro Kapitaleinsatz möglich.

Kredit für neue Tochter


Die Avoris GmbH wurde 2018 gegründet und verantwortet nach eigener Aussage zehn Projekte mit 60.000 Quadratmetern

Nutzfläche. Sie kosten insgesamt 163 Millionen Euro und sollen für knapp 188 Millionen Euro verkauft werden. Das klingt aussichtsreich, ist aber mit Fragezeichen versehen. Denn in den Investmentunterlagen fehlen konkrete Informationen zu den Projekten, zu Zeitplänen und zu den Annahmen, die den prognostizierten Kosten und Erlösen zugrunde liegen. Es geht nicht einmal eindeutig daraus hervor, dass die Projekte bereits fix angebonden sind. Angesichts dessen ist das Crowdfunding für die Avoris GmbH eine Blackbox. Der Zins von sieben Prozent, den die Anleger für ihr Nachrangdarlehen erhalten sollen, mag wirtschaftlich darstellbar sein, er ist allerdings nicht risikoadäquat und würde bei professionellen Anlegern durchfallen.

Stilvolles Gebäude

In Leoben hat Avoris 2017 den historischen „Krempelhof“ mit einem Drittel Leerstand erworben. Durch eine Sanierung soll die Vollvermietung erreicht und die Jahresmiete bis 2022 um 83 Prozent gesteigert werden. Bis Juli 2020 wurden die Ziele zu 85 bis 90 Prozent erreicht. Bereits das heurige Jahr soll einen Vorsteuergewinn abwerfen.

Das schöne Gründerzeithaus will Avoris im Bestand halten. Die Anleger sollen für insgesamt 1,25 Millionen Euro jährlich vier Prozent Zinsen erhalten. Das erscheint realistisch. Fraglich ist, aus welchen Mitteln die Rückzahlung des Anlegerkapitals erfolgen soll.

 ALEXANDER ENDLWEBER 
Aktuelle Sachwertinvestments für Privatanleger im Überblick

Initiator/Anbieter	Produkt	Typ	Mindestinvestment	Volumen	Laufzeit
Immobilien					
Avoris	Krempelhof, Leoben	NRD	300 Euro	1.250.000 Euro	max. 3 Jahre
CPI	Jögerstraße 49 / Hernalser Hauptstr. 64, Wien	DI	100.000 Euro	7.300.000 Euro	2024
ERE	Substanzgenussrechte	G	2.500 Euro	5.000.000 Euro	mind. 4 Jahre
Haring Group	Adalbert-Stifter-Gasse 41–47, Wien	VW	225.000 Euro	n.a.	–
Haring Group	Zachgasse 4	VW	214.000 Euro	n.a.	–
IFA AG	4 % Unternehmensanleihe	A	10.000 Euro	10.000.000 Euro	2024
IFA AG	Wohnen in Floridsdorf	BHM	146.668 Euro	14.666.800 Euro	2044
IFA AG	Extended Stay-Residenz, Salzburg	KG	108.150 Euro	30.000.000 Euro	–
Immobilienrendite AG	Profitbox	A	100.000 Euro	n.a.	5 Jahre
Raiffeisen	Pappenheimgasse 64	VW	157.400 Euro	n.a.	–
Raiffeisen	Preyergasse 1–7, Wien	VW	243.300 Euro	n.a.	–
Silver Living	Laudongasse 25, Graz	BHM	258.720 Euro	12.936.000 Euro	2045
Silver Living	Kärntner Straße 17/17A, Knittelfeld	BHM	159.920 Euro	3.998.000 Euro	2045
Top Living	Projekt M30, Graz	BHM	n.a.	n.a.	n.a.
Wegraz	Ankerstraße 2 & 2A, Graz	BHM/VW	n.a.	n.a.	n.a.
Wertbau	Perg II, Lindenweg, Oberösterreich	VW	117.700 Euro	n.a.	–
Wertsecure	Andreas-Hofer-Straße 3, Linz	BHM	216.000 Euro	7.200.000 Euro	2047
Wertsecure	Angeliggasse 71, Wien	BHM	102.750 Euro	6.850.000 Euro	2047
Whitestone	Mehr Wert Papier 2020	A	500 Euro	1.000.000 Euro	mind. 2024
Wohninvest	Ruthnergasse 46, Wien	BHM	n.a.	n.a.	n.a.
Wohnwert Invest	Dr.-Karl-Renner-Gasse 4, Weiz	BHM	118.000 Euro	n.a.	n.a.
Private Equity					
Arax Capital	ACP 2020	F	10.000 Euro	3.650.000 Euro	mind. 10 Jahre
HMW	MIG Fonds 16	F	10.000 Euro	100.000.000 Euro	2032
RWB	Direct Return III	F	10.000 Euro	20.000.000 Euro	2031
RWB	Global Market Fonds 7	F	10.000 Euro	nicht festgelegt	2033
RWB / Quantum Leben	RWB Premiums Select	LV	5.000 Euro	–	–
Unicredit/Schoellerbank	UC Group Wealth Management Opportunities I	F	200.000 Euro	100.000.000 Euro	2035
Sonstiges					
AL Energie Effizienz	AL EEH-Substanzgenussrechte	G	2.500 Euro	5.000.000 Euro	3 Jahre
Jaederberg	JC Sandalwood 10	KG	10.000 Euro	nicht festgelegt	2033
Sun Contracting	Inhaberanleihe 2019	A	1.000 Euro	10.000.000 Euro	2024

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: 11. 11. 2020