

Sachwertradar

Ein Jahr nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie ist weiter **kein Ende des Immobilienbooms** in Sicht. Das Kapital sucht sichere Häfen, die nicht nur aus klassischen Wohnimmobilien bestehen.

Im Jahr 2020 brach das Gesamtinvestitionsvolumen auf dem österreichischen Immobilienmarkt im Vergleich zu 2019 um 45 Prozent auf 3,3 Milliarden Euro ein. Das klingt dramatisch, was es aber nicht ist. Denn dieser Wert liegt nach Angaben des Maklers CBRE über dem Durchschnittsumsatz der Jahre 2012 bis 2016. Besonders begehrt sind bei privaten und professionellen Investoren die vermeintlich krisenresistenten Sektoren Wohnen und Logistik. Auch das Mehrfamilienhaus ist ein Klassiker, der im Vertrieb immer zieht. Investitionsbedarf besteht aber auch in anderen Bereichen, beispielsweise bei Sozialimmobilien.

Home Rocket: Betreutes Wohnen

In diesen Markt stößt die steirische Agora Holding vor. Sie realisiert in der Montanuniversitätsstadt Leoben ein „Betreutes Wohnen“-Projekt und sammelt dafür über die Plattform Home Rocket Crowdkapital ein. Direkt im Zentrum in der Mühltalerstraße 1 werden auf einer Fläche von rund 3.400 Quadratmetern ein Altbau saniert und umgebaut und ein Neubau errichtet. Dadurch entstehen laut Plan insgesamt 40 barrierefreie Wohnungen, die für das „betreubare Wohnen“ ausgerichtet sind. Außerdem umfasst die Anlage sechs Gewerbeeinheiten, die für Arztpraxen, Therapieräume oder Büros genutzt werden können.

Die Projektentwicklung befindet sich bereits in der konkreten Umsetzung. Die



Bauarbeiten sind im Gange und sollen bis Mitte 2022 abgeschlossen sein. Bis dahin rechnet Agora auch mit der Vollvermietung beider Immobilien.

Die Agora Holding entstammt einem Beratungsunternehmen im Gesundheitsbereich, das der Sohn des Gründers, Karl Heinz Lukofnak, 2017 zu einem Projektentwickler für Sozialimmobilien mit den Schwerpunkten Pflege und Betreuung umfunktioniert hat. Einen in Zahlen messbaren Track Record kann Agora nicht vorlegen. Auf Nachfrage betont Lukofnak – selbst gelernter Banker – jedoch, dass die Geschäftsleiter und Mitarbeiter über langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung, im Baugeschäft und in der Pflege verfügen.

Objektverkauf in Verhandlung

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Leoben beträgt etwas mehr als 8,6 Millionen

Euro, von denen 7,3 Millionen auf die Anschaffungs- und Baukosten entfallen. Mehr als 5,3 Millionen Euro Fremdkapital hat der Projektentwickler bei einer Bank aufgenommen. Die 525.000 Euro Crowdkapital verwendet der Projektentwickler nach eigenen Angaben zur teilweisen Refinanzierung seines investierten Eigenkapitals, das danach noch in diesem Frühjahr in neue Projekte in Süddeutschland fließen soll.

Die Zinsen und die Kapitalrückzahlung sollen aus dem Verkauf der Immobilie erfolgen. Laut Agora finden zurzeit Endverhandlungen über den Verkauf an eine große Versicherung statt. Lukofnak erwartet einen endgültigen Verkaufspreis von „mehr als neun Millionen Euro“.

Anleger zeichnen bei diesem Investment ein Nachrangdarlehen mit einer kurzen Laufzeit. Das Kapital soll bereits im Juli 2022 zurückgezahlt werden. Der vertraglich vereinbarte Zinssatz beträgt sechs Prozent im Jahr. „Early Bird“-Anleger erhalten zusätzlich 0,5 Prozent jährlich. In Anbetracht des hohen Projektfortschritts handelt es sich hier um ein attraktives Zinsangebot mit dem mutmaßlich überschaubaren Risiko, dass es bei der Fertigstellung und Abnahme der Immobilien oder beim Verkauf zu unerwarteten Schwierigkeiten kommt.

Immovate Realita Anleihe

Die Beteiligung an der Finanzierung mehrerer Immobilien an verschiedenen Standorten bietet die Immovate-Unternehmensgruppe an. Sie ist nach eigenen Angaben seit dem Jahr 2000 tätig und hat seitdem ein Projektvolumen von über einer Milliarde Euro abgewickelt. Emittentin ist die Immovate Realita GmbH, die der Immovate Immobilien GmbH gehört.

Haupteigentümer von Immovate sind die Unternehmer Tilmar Hansen und Martin Kurschel. Die Firmengruppe residiert in der Wiener Innenstadt und versteht sich als Standortentwickler im In- und Ausland. Der Fokus liegt auf Wohnprojekten, Gewerbe- und Hotelprojekten sowie Studentenwohnanlagen. Nach Unternehmensangaben sind aktuell Projekte mit einem Volumen von rund 400 Millionen Euro in Entwicklung und Umsetzung.

Sechs Projekte

Die Emittentin der im Herbst 2020 gegebenen Anleihe ist derzeit ausschließlich in Österreich tätig und hält Anteile an sechs Projekten in Wien, Lieboch, Graz und Innsbruck, die sich in der Umwid-

mung, in der Planung beziehungsweise fertiger Bestand in der Vermietung befinden. Das Portfolio besteht aus zwei großen Wohnbauprojekten, unter anderem auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne in Graz, einem Büro- und Geschäftshaus, einem Entertainmentcenter, sowie zwei Liegenschaften, auf denen unter anderem Büros, Hotels und Gastronomie und Parkgelegenheiten entstehen sollen. Die Gesamtnutzfläche des Portfolios beträgt rund 171.000 Quadratmeter. Die Projekte setzt Immovate nach eigenen Angaben teilweise mit Partnern wie ÖBB oder ARE Austrian Real Estate um.

4,75 Prozent für fünf Jahre

Aus Risikogesichtspunkten ist die Diver-

sifikation von Investitionen gerade in turbulenten Zeiten interessant. Allerdings ist der 4,75-Prozent-Kupon, den Immovate hier anbietet, unter Berücksichtigung der erheblichen Projekt- und Immobilienrisiken nicht besonders lukrativ. Die fünfjährige Anleihe wird sowohl als Inhaber- als auch als Orderschuldverschreibung ausgegeben. Das Emissionsvolumen beträgt knapp fünf Millionen Euro. Die Anleihe kann on- und offline gezeichnet werden. Für die Platzierung zeichnet die Valuita GmbH verantwortlich, die zu drei Viertel Martin Kurschel gehört. Sie ist auf den Immobilieninvestmentvertrieb spezialisiert. Die Anleihe verkauft sie als gebundener Vermittler des deutschen Haftungsdachs Donaucapital. **ALEXANDER ENDLWEBER** 

Aktuelle Sachwertinvestments für Privatanleger im Überblick

Initiator/Anbieter	Produkt	Typ	Mindestinvestment	Volumen	Laufzeit
Immobilien					
Agora Holding	Betreutes Wohnen, Leoben	NRD	250 Euro	550.000 Euro	Juli 21
Avoris	Avoris Darlehen	NRD	300 Euro	1.000.000 Euro	max. 3 Jahre
Breiteneder	Frömmelgasse 42, Wien	VW	178.000 Euro	n. a.	-
Captura / Allf Immobilien	Strachgasse 8, Linz	VW	205.845 Euro	n. a.	-
Captura / Haring Group	Maximilian-Reich-Gasse 4, Wien	VW	166.470 Euro	n. a.	-
Haring Group	Zachgasse 4	VW	279.000 Euro	n. a.	-
IFA AG	4 % Unternehmensanleihe	A	10.000 Euro	10.000.000 Euro	2025
IFA AG	Sandtnergasse 7, Wien	BHM	105.560 Euro	10.400.000 Euro	2044
IFA AG	Idlhofgasse 70, Graz	BHM	230.000 Euro	28.300.000 Euro	2039
Immovate	Realita Anleihe 2020-2025	A	1.000 Euro	4.999.000 Euro	2025
Raiffeisen/Winegg	Pappenheimgasse 64, Wien	VW	157.400 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/Pericon	Ankerstraße 2 & 2A, Graz	BHM/VW	n. a.	n. a.	n. a.
Wertbau	Novus Via Villach	VW	144.200 Euro	n. a.	-
Wertsecure	Altmannsdorfer Straße 184, Wien	BHM	120.000 Euro	6.000.000 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.
Energie					
AL Energie Effizienz	AL EEH-Substanzgenussrechte	G	2.500 Euro	5.000.000 Euro	3 Jahre
Jäderberg	JC Sandalwood 10	KG	10.000 Euro	nicht festgelegt	2033
Sun Contracting	Registered EURO Bond 2020	A	1.000 Euro	48.000.000 Euro	2025
Private Equity					
Arax Capital	ACP2020.eins	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	10.000 Euro *	-	-
Unicredit/Schoellerbank	UC Group Wealth Management Opportunities I	F	200.000 Euro	100.000.000 Euro	2035

F: Fonds, G: Genussrecht, A: Anleihe, DE: Direktinvestment, KG: Kommanditbeteiligung, NRD: Nachrangdarlehen, VW: Vorsorgewohnung, BHM: Bauherrenmodell, LV: Lebensversicherung | * Sparplan ab 100 Euro p. m. | Produkte sind keine Kaufempfehlung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit. Stand: 9.3.2021