

Sachwerttradar

Obwohl die **Immobilienpreise** permanent steigen, versprechen Investmentanbieter weiterhin **hohe Renditen**. Die dahinter liegenden Konzepte sind dabei durchaus unterschiedlich.

Steter Tropfen höhlt den Stein“, wussten schon die alten Römer. In der Investmentbranche wird diese Devise mit Aktien- und Fondssparplänen längst umgesetzt. Im Immobilienmarkt ist das kontinuierliche Investieren kleiner Beträge schwierig, weil die Mindestbeteiligungen in der Regel höher sein müssen. Allenfalls über offene Fonds, Aktien, Anleihen und Nachrangdarlehen können Anleger ratierlich, aber indirekt in Immobilien investieren.

Rendity Sparplan

Die Crowdfundingplattform Rendity vermittelt seit 2015 Nachrangdarlehen für Immobilienfinanzierungen und führte kürzlich den Sparplan als Zeichnungsvariante ein. Die Crowdfundings haben typischerweise eine kurze Laufzeit von wenigen Monaten bis einigen Jahren. Die Einstiegshürde liegt meistens nur bei ein paar hundert Euro Mindestzeichnung, daher eignen sie sich fürs Ansparen. Ob man damit tatsächlich „ein Vermögen ansparen“ kann, wie Rendity auf der Website schreibt, muss sich noch zeigen. Fest steht, dass Vermögensberatern aus solchen Initiativen Konkurrenz erwächst. „Der Rendity Sparplan ist perfekt für Investoren, denen Sicherheit und Diversifikation am Herzen liegen, ohne dabei auf eine hohe Rendite verzichten zu müssen“, heißt es auf der Plattform. Mit nur 100 Euro pro Projekt können Anleger einen Investitionsplan einrichten. Das funktioniert über die Internet-



seite komplikationslos mit nur wenigen Klicks. Dabei können die Laufzeit und die Investitionshöhe pro Zielinvestment individuell festgelegt werden. Das System erlaubt Vorgaben hinsichtlich Rendite, Laufzeit und Rendity-Rating der Projekte. Für den Abschluss eines Sparplans entstehen dem Anleger keine Kosten. Die Zinsen, die während der Laufzeit der Nachrangdarlehen von den Emittenten gezahlt werden, werden auch im Sparplan unmittelbar ausgeschüttet.

Interessante Performance

Rendity hat nach eigenen Angaben bislang für 102 Immobilienprojekte insgesamt 60,6 Millionen Euro Anlegerkapital akquiriert. Etwa ein Viertel des Volumens wurde an die Anleger zurückgezahlt. Die durchschnittliche Rendite beträgt laut Rendity 6,2 Prozent pro Jahr – bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 27 Monaten.

Bei Redaktionsschluss befanden sich vier Projekte von vier Entwicklern im Vertrieb. Die Liegenschaften mit drei Bestandsimmobilien und einem Neubauvorhaben befinden sich in Wien. Das Gesamtemissionsvolumen betrug rund 4,5 Millionen Euro. Die Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt sollen jährlich Zinsen von 4,75 bis sieben Prozent abwerfen.

IFA Hirschstettner Straße

Mit einer prognostizierten Vorsteuerrendite in Höhe von 5,1 bis 5,8 Prozent vertriebt die IFA aktuell ihr 481. Bauherrenmodell. Beteiligungsgegenstand ist die Errichtung und Vermietung von 37 Neubauwohnungen und 30 Kfz-Stellplätzen im geförderten Wohnbau. Die Einheiten verfügen über 38 bis 104 Quadratmeter Wohnfläche und über Eigengarten, Balkon, Terrasse oder Loggia. Nach Angaben des Projektinitiators liegt die Baubewilligung vor. Der Baubeginn ist im Herbst 2021 und die Fertigstellung für Sommer 2023 geplant. Die Liegenschaft befindet sich in der Hirschstettner Straße 99 im 22. Wiener Gemeindebezirk. Sie liegt also im nördlichen Stadtteil zwischen der Donau und der Stadtgrenze. Die Infrastruktur ist gut, da Anbindungen sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an die Autobahn sowie an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten vorhanden sind. Ums Eck befinden sich ein kleiner Schlosspark und die bekannten Blumengärten Hirschstetten.

Für die Anschaffung des Grundstücks mit einem Altgebäude, das abgerissen wird, und die Errichtung kalkuliert die IFA ein Investitionsvolumen von 14,35 Millionen Euro (netto ohne Umsatzsteuer). Hinzu kommen 215.250 Euro Beratungskosten.

Anleger können in das Projekt einsteigen, wenn sie davon mindestens 0,8 Prozent übernehmen. Die Anlegergemeinschaft erwirbt das Grundstück für 3,2 Millionen Euro von einer IFA-Gesellschaft, die es im Jahr 2019 um nur 2,65 Millionen Euro gekauft hat. Diesen Handelsgewinn weist die IFA in den Verkaufsunterlagen nicht aus. Für den Neubau wurden 8,5 Millionen Euro veranschlagt. Die Substanzinvestitionsquote beläuft sich folglich auf nur rund 80,5 Prozent. Für die wirtschaftliche Betreuung, die Hausverwaltung und Erstvermietung und für das Finanzierungsmanagement erhält die IFA stolze 1,2 Millionen Euro.

Der Initiator schlägt vor, das Investment zu zwei Dritteln mit langfristigem Fremdkapital zu finanzieren. In der Gesamtfinan-

zierung hat die IFA ein gefördertes Landesdarlehen über etwa 1,4 Millionen Euro und ein Bankdarlehen in Höhe von 8,2 Millionen Euro geplant. Die kalkulierten Zinsen von 1,00 beziehungsweise 1,75 Prozent zuzüglich Spesen und Gebühren sind erwartungsgemäß niedrig.

Optimistische Prognose

Die Refinanzierung erfolgt über die Vermietung. In der Prognoserechnung wurden zu Beginn eine Nettokaltmiete in Höhe von 9,25 Euro und 60 Euro für einen Stellplatz angesetzt. Da die Mieten durch die Landesförderung gedeckelt sind und lediglich mit der Inflation steigen, gibt es im 20 Jahre laufenden Förderzeitraum keine Luft nach oben. Danach steigert die

IFA die prognostizierte Miete auf optimistische 14,70 Euro. Das ist eine mutige Wette, was wiederum die Analyse der Wirtschaftlichkeitsrechnung wichtig macht. Das sind die Prognoseannahmen: Die IFA rechnet mit fünf Prozent Verwaltungskosten und vier Prozent Aufwand für Leerstand und Mietausfall, wobei eine ununterbrochene Vollvermietung unterstellt ist. Hinzu kommen die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. In Summe erwartet der Initiator in der ersten Vermietungsphase 13,5 Prozent Kosten, bezogen auf die jährliche Gesamtmiete, die bis zum Jahr 2020 auf 16,5 Prozent steigen. Mit einer guten Bauqualität und fürsorglichen Mietern kann das reichen.

ALEXANDER ENDLWEBER 

Aktuelle Sachwertinvestments für Privatanleger im Überblick

Initiator/Anbieter	Produkt	Typ	Mindestinvestment	Volumen	Laufzeit
Immobilien					
Avoris	Avoris Darlehen	NRD	300 Euro	1.000.000 Euro	max. 3 Jahre
Breiteneder	Frömmelgasse 42, Wien	VW	178.000 Euro	n. a.	-
C&P AG	Gate 17, Graz	VW	134.00 Euro		
Captura / Allf Immobilien	Strachgasse 8, Linz	VW	205.845 Euro	n. a.	-
Haring Group	Maximilian-Reich-Weg 4, Wien	VW	175.700 Euro	n. a.	-
IFA AG	4 % Unternehmensanleihe	A	10.000 Euro	10.000.000 Euro	2025
IFA AG	Klosterpark Salzburg 4,25 % Anleihe	A	100.000 Euro	8.000.000 Euro	2023
IFA AG	Hirschstettner Straße 99, Wien	BHM	143.500 Euro	14.350.000 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	280.500 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
Strobl Bau	Marburger Straße 20, Weiz	VW	n. a.	n. a.	n. a.
Wegraz / Icon Real Estate	Wiener Straße 249a, Graz	VW	n. a.	n. a.	n. a.
Wertbau	Novus Via Villach	VW	144.200 Euro	n. a.	-
Wertsecure	Altmanndorfer 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
Wiga	Wolke 7 Graz	VW	n. a.	n. a.	n. a.
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	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
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	Registered EURO Bond 2020	A	1.000 Euro	48.000.000 Euro	2025

F: Fonds, G: Genussrecht, A: Anleihe, DK: Direktinvestment, KG: Kommanditbeteiligung, ND: Nachrangdarlehen, VW: Vorsorgewohnung, BHM: Bauherrenmodell, LV: Lebensversicherung | Produkte sind keine Kaufempfehlung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit. |
* bei ratenweiser Zahlung: ab 100 Euro pro Monat

Stand: 9.5.2021