

SACHWERTE Sachwertradar

Sachwertradar

Die **Immobilienmärkte** treten in eine Konsolidierungsphase ein. Investoren zeigen sich zurückhaltend. Bei der Suche nach Alternativen stoßen sie unweigerlich auf das Energiethema.

Die Ereignisse und Entwicklungen im vergangenen Jahr offenbaren die Verwundbarkeit der mitteleuropäischen Wirtschaft. Der Krieg zwischen Russland und der Ukraine, die Sanktionen gegen Russland und die erzieherische Politik gefährdeten die Energieversorgung und trieben die Energiepreise in schwindelerregende Höhen. Das befeuerte die seit Sommer 2021 steigende Inflation zwischenzeitlich auf bis zu 12 Prozent.

Die Gewinner dieser Krise sind unter anderem die Energieversorger, die voriges Jahr Milliarden Gewinne schießelten, und die Branche der alternativen Energieerzeuger. Die Anbieter von Photovoltaik- und Solaranlagen, Pelletöfen und Wärmepumpen können sich vor Aufträgen kaum retten.

Höhenflug in der Energiekrise

„Die Ereignisse des Jahres 2022 haben uns allen nachdrücklich bewusst gemacht, dass erneuerbare Energien der Weg in eine unabhängige, sichere und leistbare Energiezukunft sind“, erklärte vor Kurzem die niederösterreichische WEB Windenergie AG zum Platzierungsstart ihrer „Anleihe 2023–2033“. Sie will „diesen kräftigen Rückenwind für die Energiewende“ zur „Intensivierung des Wachstumskurses“ nutzen. Das eingeworbene Anleihenkapital soll zur Finanzierung laufender und künftiger Investitionen in Windkraftwerke und Photovoltaikanlagen verwendet werden. Zurzeit betreibt die WEB nach eigenen



Angaben 265 Windkraftanlagen, 42 Photovoltaikanlagen und drei Wasserkraftwerke in Österreich, Deutschland, Frankreich, Tschechien, Italien, Kanada und in den USA. Die technische Nennleistung der Anlagen beträgt insgesamt 596 Megawatt. Davon gingen 52 Megawatt im vergangenen Jahr ans Netz. In Bau beziehungsweise kurz vor Baubeginn befinden sich Anlagen mit einer Gesamtkapazität von 140 Megawatt, für die ein Investitionsvolumen von etwa 200 Millionen Euro veranschlagt ist. Weitere Projekte sind in Planung.

Rentable Geschäfte

Die 1994 gegründete WEB hat seit dem Jahr 2010 17 Anleihen mit einem Gesamtemissionsvolumen von 128,6 Millionen Euro begeben. Vier Emissionen mit rund 35 Millionen Euro sind vollständig getilgt, weitere fünf Bonds sind teilweise zurückgezahlt. In diesem Jahr laufen eine endfällige

und eine teiltigende Anleihe aus. Dafür müssen 7,4 Millionen Euro aufgebracht werden. Das sollte kein Problem darstellen.

Denn in den ersten neun Monaten 2022 verdiente das Energieunternehmen 35,3 Millionen vor Steuern. Der Konzernumsatz stieg um 68 Prozent auf 126,2 Millionen Euro. 2021 erwirtschaftete die WEB mit knapp 114 Millionen Euro Umsatz einen Reingewinn nach Steuern in Höhe von 17,1 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote belief sich zum 30. September 2022 auf 28,7 Prozent (Ende 2021: 27,1 Prozent).

Das Emissionsvolumen der jüngsten Inhaberschuldverschreibungen beträgt 20 Millionen Euro und kann auf bis zu 48 Millionen Euro aufgestockt werden. Die Zeichner erwerben einen Fixzinsanspruch in Höhe von 4,5 Prozent per annum. Das Kapital wird schon in der zehnjährigen Laufzeit vollständig zum Nennwert zurückgezahlt. Der Kupon ist in der aktuellen Phase des Zinsanstiegs mittelmäßig attraktiv, zumal die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen von Österreich und Deutschland wieder bei drei Prozent und mehr liegen.

Höhere Zinsen, höheres Risiko

Angesichts der angekündigten Leitzinserhöhungen bot bis vor Kurzem die PV-Invest GmbH in Klagenfurt eine interessante Alternative an. Bei ihrer sechsten Unternehmensanleihe gab es eine Tranche mit einer variablen Verzinsung. Berechnungsgrundlage ist der 3-Monats-Euribor (jährlicher Stichtag: 31. Oktober) mit einem Aufschlag von drei Prozent. Im ersten Jahr beträgt die Verzinsung des variablen „Green Bond 2022–2032“ schon 4,75 Prozent.

Die in Innsbruck ansässige Greenrock Energy Austria GmbH kombiniert bei

SACHWERTE Sachwertradar


ihren Anleihen fixe und variable Zinsen. Zurzeit laufen vier Emissionen, davon sind jedoch drei Private Placements, die erst ab 100.000 Euro gezeichnet werden können. Öffentlich angeboten werden qualifiziert nachrangige Schuldverschreibungen, die als Kryptowertpapiere unter der Bezeichnung „GREBII – Token“ begeben werden.

Greenrock plant, 25.000 Token im Nennwert von je 1.000 Euro zu platzieren. Dafür bietet das erst im November 2020 gegründete Unternehmen 7,5 Prozent Basiszins plus variable Zinsen in Höhe von fünf Prozent, bezogen auf das Ebitda. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen ist unbegrenzt. Die Gläubiger können ab Ende 2026 mit zwölf Monaten Kündigungsfrist jeweils zum Jahresende aussteigen.

Investment nur für Mutige

Die Versprechen sind groß, die Referenzen sind jedoch schwach. Die Emittentin ist noch nicht operativ tätig. Sie will erst Photovoltaikanlagen auf Dach- und Freiflächen in Deutschland, Österreich und Italien planen, errichten und betreiben. Potenzielle Investitionen hat die Emittentin bei ihren Schwestergesellschaften identifiziert. Diese sollen mit dem Emissionserlös der Bonds finanziert werden. Laut Wertpapierprospekt ist zu einem späteren Zeitpunkt die Ablösung des Investorenkapitals durch „günstigere Bankdarlehen“ geplant, wobei eine Fremdkapitalquote von bis zu 80 Prozent genannt wird.

Die österreichische Emittentin ist Teil der 2016 gegründeten und in Berlin ansässigen

Greenrock-Energy-Gruppe. Schlüsselperson ist der Südtiroler Unternehmer Martin Kofler als geschäftsführender Gesellschafter. Er hält 50 Prozent der Greenrock-Anteile, die andere Hälfte gehört Paolo Buttiglione. Das gesamte Team verfügt nach Unternehmensangaben über 20 Jahre Erfahrung im Bereich erneuerbare Energien. Die betriebswirtschaftliche Selbstdarstellung überzeugt jedoch nicht. Von der Muttergesellschaft der Emittentin, Greenrock Energy AG, liegen weder der Jahresabschluss 2021 noch ein Zwischenbericht für zumindest das erste Halbjahr 2022 vor. Die Jahre 2019 und 2020 schloss die Gesellschaft zwar positiv ab, die Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2020 jedoch nur knapp 4,5 Prozent. ALEXANDER ENDLWEBER 

Aktuelle Sachwertinvestments für Privatanleger im Überblick

Initiator/Anbieter	Produkt	Typ	Mindestinvestment	Volumen	Laufzeit
Immobilien					
Aventia/Auritas	Grenzgasse 2, Kottlingbrunn	VW	266.000 Euro	n. a.	–
BIP Immobilien / RVW	Arakawastraße 3 / Tokiostraße 5A, Wien	VW	229.500 Euro	n. a.	–
Corum	Corum XL	F	195 Euro	1.661.000.000 Euro*	–
Corum	Corum Origin	F	1.135 Euro	2.590.000.000 Euro*	–
IFA AG	3,75 % Nachhaltigkeitsanleihe	A	10.000 Euro	10.000.000 Euro	2027
IFA AG	Josef-Pock-Straße 1–3, Graz (Tranche 2023)	BHM	116.300 Euro	11.900.000 Euro	2041
Immara/RVW	Leibnizgasse 64, Wien	VW	217.000 Euro	n. a.	–
Immovate/Valuita	Jakomini Verde Haus A	VW	136.000 Euro	n. a.	–
Immovate/Valuita	Immovate JVD II	KG	5-%-Anteil	n. a.	n. a.
LLB Österreich	Christian-Bucher-Gasse 15, Wien	VW	216.100 Euro	n. a.	–
Pericon	Färbergasse 4, Graz	BHM	n. a.	n. a.	n. a.
Silver Living	Plabutscherstraße, Graz	BHM	n. a.	52.500.000 Euro	2048
Valuita	Karl-Morre-Straße 78, Graz	BHM	220.000 Euro	9.400.000 Euro	2047
Vienna Estate	Wiener Gold	VW	n. a.	n. a.	–
Wertbau	Zelkingerstraße 16, Linz	VW	227.738 Euro	n. a.	–
Wertbau	Schwingenschußstraße, St. Peter i. d. Au	VW	188.000 Euro	n. a.	–
Wertbau	Hauptstraße, Sankt-Stefan Wolfsberg	VW	176.000 Euro	n. a.	–
Wertsecure	Franz-Stelzhamer-Straße 6–8, Vöcklabruck	BHM	122.000 Euro	12.200.000 Euro	2047
Wertsecure	Absberggasse 17, Wien (2. Tranche)	BHM	106.000 Euro	10.600.000 Euro	2047
Wohninvest	Lazarettgasse 27a, Graz	BHM	n. a.	ca. 2.000.000 Euro	2049
Sonstiges					
Arax Capital Partners	ACP 2022.eins	F	5.000 Euro	3.650.000 Euro	mind. 10 Jahre
Incrementum	Digital & Physical Gold Fonds	F	1.500 Euro	nicht festgelegt	–
Greenrock Energy Austria	GRE Bond two	A	1.000 Euro	25.000.000 Euro	mind. 2026
HMW Emissionshaus	MIG Fonds 17	F	10.000 Euro	100.000.000 Euro	2035
RWB	Direct Return 5	F	10.000 Euro	25.000.000 Euro	2034
RWB	RWB International 8	F	10.000 Euro	nicht festgelegt	2037
RWB / Quantum Leben	RWB Premiums Select	LV	10.000 Euro	–	–
Sun Invest	Registered Euro Bond 2022–2047	A	1.000 Euro	144.000.000 Euro	2047
WEB Windenergie	Anleihe 2023–2033	A	1.000 Euro	20.000.000 Euro	2033

F: Fonds; G: Genussrecht; A: Anleihe; Dt: Direktinvestment; KG: Kommanditbeteiligung; ND: Nachrangdarlehen; VW: Vorsorgewohnung; BHM: Bauherrenmodell; LV: Lebensversicherung | Produkte sind keine Kaufempfehlung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit. | * Kapitalisierung per Ende 04/2022

Stand: 5.3.2023