

Das künftige MEG Weng. Auch hier wird ein ehemals leerstehendes Altobjekt durch moderne und nachhaltige Wohnungen ersetzt.

Nachhaltig investieren für jedermann leistbar

Als Experte für wertvolle Immobilien, erneuerbare Energie und nachhaltige Kapitalanlagen ist die Green Finance Group AG der perfekte Ansprechpartner für Anleger, die mehr aus ihrem Geld machen möchten.

or sieben Jahren wurde Green Finance mit dem Ziel gegründet, privaten Anlegern die Möglichkeit zu geben, auch mit kleineren Beträgen in Produkte zu investieren, mit denen sie sich identifizieren können und die gleichzeitig hohe Gewinne abwerfen.

Die heutige Green Finance Group AG und ihre Tochtergesellschaften sind international tätig und bieten ein breites Portfolio an Dienstleistungen. Die Green Finance Group AG fungiert dabei als Holdinggesellschaft und legt als Kopf der Green Finance Gruppe die gesamtstrategischen Unternehmensentscheidungen fest. Mittlerweile sind mehr als 5.000 Green Business Partner an 20 Standorten in fünf Ländern und mit mehr als 40.000 Kundenbeziehungen Teil der Green Finance Erfolgsgeschichte. 2021 erwirtschaftete

die Green Finance Gruppe Erlöse in Höhe von 31.45 Millionen Euro und ein EBIT von 2,76 Millionen Euro.

ImmoWerte schafft echte Werte

Das Tochterunternehmen Immo-Werte GmbH mit Sitz in Linz beschäftigt sich mit einer Vielzahl von Geschäftsfeldern: Mobilienvermietung, Immobilienentwicklung und Immobilienvermietung. Ein besonderer Fokus liegt jedoch auf dem Erwerb und der Revitalisierung von Liegenschaften, mit denen eine hohe Wertsteigerung erreicht werden kann.

Umgesetzt werden diese Projekte für Anleger in Form von Miteigentümergemeinschaften (MEG). Im Unterschied zu Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) haben bei MEGs alle grundbücherlichen Eigentümer aliquot das Eigentumsrecht an der gesamten Liegenschaft und auch die Mieterträge werden bei MEG-Projekten entsprechend den jeweiligen grundbücherlichen Anteilen aufgeteilt. Und im Vergleich zu Bauherrenmodellen kaufen Investoren kein im Bau befindliches Projekt oder gar erst ein Vorprojekt, sondern bei Immo-Werte-MEG-Projekten, eine fertig gebaute bzw. revitalisierte Liegenschaft, welche bereits zum Teil vermietet ist oder zeitnah vermietet wird.

Bereits erfolgreich realisierte Projekte sind MEG Schloss Frein mit einem Projektvolumen von fünf Millionen Euro und MEG Scharnstein mit einer Million Euro Projektvolumen (beide in Oberösterreich). Das jüngst fertiggestellte MEG-Immobilienprojekt der ImmoWerte GmbH in Mauerkirchen befindet sich ebenfalls in Oberösterreich und umfasst

ein Projektvolumen von zwölf Millionen Euro.

MEG Mauerkirchen: wie ein Zinshaus

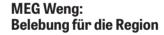
Beim Immobilienprojekt MEG Mauerkirchen handelt es sich um eines der größten Wohnprojekte in der gesamten Region. Entsprechend der Strategie der ImmoWerte GmbH wurde auch hier einer alten und leerstehenden Gewerbeimmobilie neues Leben eingehaucht und nachhaltiger Wohnraum geschaffen. Durch ausgeklügelte Planung wurden aus einem ehemaligen Möbelhaus - ohne neuer Bodenversiegelung - 38 Wohneinheiten zuzüglich Balkonen, Terrassen und Eigengärten verwirklicht. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach ermöglicht zusätzliche Erträge für die Eigentümer. Die Niedrigstenergiebauweise garantiert ebenso äußerst geringe Betriebskosten. Jede Wohnung ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

Das einzigartige und zukunftsträchtige Projekt MEG Mauerkirchen bietet eine ideale Ertragschance als Zinshaus. Und das bereits ab einem Betrag von 25.000 Euro.

Das Projekt ist (Stand September 2022) bereits zu 95 Prozent vermietet und der Erwerb von Anteilen ist aktuell noch möglich. Hervorzuheben ist die Sicherheit als Eigentümer im österreichischen Grundbuch. Die weiteren Vorteile für den Investor sind zusätzlich zu den stetigen Mieteinnahmen (je 25.000 Euro Investition 50 Euro pro Monat), auch der einzig-

GEWINN 10/22

artige Rundumservice. Seitens der Hausverwaltung und des Steuerberaters wird das individuelle steuerliche Ergebnis ermittelt und automatisch per Finanz-Online auf das persönliche Steuerkonto des Kunden übertragen.



2021 erwarb die ImmoWerte GmbH das Grundstück in der Hauptstraße 69, in der Gemeinde Weng im Innkreis. Auch hier werden aus einem leerstehenden Altobjekt 32 moderne und nachhaltige Wohnungen gemacht. Die Versorgung mit Energie übernimmt das Unternehmen Hargassner, welches in Weng seinen Hauptsitz für die Produktion von Biomasseheizungsanlagen hat. Geschäftsführer Markus

> Das Green Business Center Graz hat zu Jahresbeginn den Betrieb aufgenommen. Über 30 umfassend servicierte Büroräume sowie ein Veranstaltungsbereich stehen hier zu Verfügung.



Hargassner zum geplanten Wohnprojekt: "Als Familienunternehmen und einer der größten Arbeitgeber in der Region, setzen wir auf Nachhaltigkeit und Regionalität. Wir freuen uns immer, wenn neue Projekte sich an unserem Nahwärmenetz anschließen und auch die Gemeinde aufgewertet und weiterentwickelt wird."

Bürozukunft mit Green Business Center

Zusätzlich zu Immobilienprojekten, an denen sich Investoren direkt beteiligen können, begann die Green Finance Gruppe im Jahr 2020 mit der Entwicklung sogenannter Green Business Center. Neben einer gemeinsamen Rezeption bieten diese einen umfassenden Service wie beispielsweise Telefonannahme, Bewirtung von Kunden und Geschäftspartnern, Postversand, Büroreinigung oder Verpflegung von Mitarbeitern und Gästen. Ebenso werden die gesamte notwendige Büroinfrastruktur wie notwendige EDV-Anschlüsse, Internet, Drucker, Kopierer und Scanner zur Verfügung gestellt.

Vor allem für Kleinunternehmer und Jungunternehmer bietet dies die Möglichkeit, sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren zu können, ohne wertvolle Ressourcen in Gedanken um die Infrastruktur verschwenden zu müssen. Im Gegensatz zu internationalen Anbietern bei Shared-Office Lö-



sungen gibt es bei den Green Business Centern eine simple Preisgestaltung.

GBC Graz bereits in Betrieb. GBC Linz eröffnet 2023

Das erste Green Business Center wurde in Graz erworben und hat nach einer kurzen Umbauphase den laufenden Betrieb zu Jahresbeginn 2022 aufgenommen. Auf drei Etagen stehen über 30 Büroräume zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein 250 Quadratmeter großer Veranstaltungs- und Schulungsbereich. Zusätzliches Highlight des Green Business Center Graz: Alle Mieter und Besucher können am Gelände kostenfrei parken. Das Green Business Center Graz ist nur drei Minuten von der nächsten Autobahnabfahrt entfernt, sowie nur wenige Minuten zum Hauptbahnhof und Jakominiplatz.

Das zweite Green Business Center entsteht in Linz, wo die Green Business Center Linz GmbH an der Wegscheider Straße 26, 4020 Linz aktuell ein viergeschoßiges Bürogebäude er-

richtet. Im Juni 2022 fand bereits die Gleichfeier statt, die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

Neben modernen und flexiblen Büroflächen, punktet das künftige GBC Linz mit einer großzügigen Tiefgarage und Restaurantflächen, die von einem erfahrenen Linzer Gastronomen betrieben werden. Das alles auf

einer Bruttofläche von 7.900 Quadratmetern. Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, hausinterne Catering-Dienstleistungen in den Bürooder Besprechungsräumen zu nutzen. Im Dachgeschoß wird darüber hinaus ein großzügiger Veranstaltungs-, Schulungs-, und Besprechungsbereich errichtet.

Weitere Green Business Center werden aktuell in anderen Städten evaluiert.

Green Bond 8 die nachhaltige Kapitalanlage

Die Green Finance Gruppe ist jedoch nicht nur absoluter Experte im Bereich wertvoller Immobilien, sondern

"Uns ist wichtig, dass unsere Kunden zufrieden sind."

Green Finance wurde 2015 gegründet. um auch Kleinanlegern Zugang zu modernen, nachhaltigen Finanzlösungen zu ermöglichen. Wie erfolgreich sind Sie damit?

Gerald Frühauf: Die grundsätzliche Idee war, dass wir wegwollten von den klassischen Finanzprodukten, die aufgrund der hohen und undurchsichtigen Kostenstrukturen für Konsumenten nachteilig sind. Und wir wollten den Prozessfinanzierungen durch un-

Projekte umsetzen, durch die private Anleger wirklich an den Substanzen beteiligt werden. Das machen Synonym für das was wir wir mit Photovoltaik. mit nachhaltigen Kapitalanlagen und mit Im-

mobilien, wo Sie bereits ab 25.000 Euro Mitbesitzer einer Liegenschaft werden können.

Michael Kottnig: Was man ergänzend sagen kann, ist, dass die Green Finance 2016 das erste Unternehmen war, das den Mut gehabt hat, das Thema Nachhaltigkeit in den Fokus zu stellen. Und das ist uns bis heute in allen Bereichen wichtig.

Christian Schauer: Was uns sehr freut, dass mittlerweile Green Finance zu einem Synonym für das was wir tun geworden ist. Der Markt ist uns mit dem Thema ESG (für Environment, Social, Governance, zu Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) auch stark entgegengekommen.

Green Finance hat aber – zumindest in der Branche – nicht nur Freunde? Wie sichern Sie sich das Vertrauen Ihrer Kunden?

Schauer: Uns ist wichtig, dass unsere Kunden zufrieden sind, für die wir beispielsweise ein quartalsmäßiges Reporting eingeführt haben, was sonst im Immobilienbereich sehr unüblich ist. Aber natürlich haben wir auch mit

"Was uns sehr freut,

dass mittlerweile Green

Finance zu einem

tun geworden ist."

Christian Schauer, CEO

sere Tochter LVA24 bei einigen angeeckt.

Kottnig: Ein Vertrauensbeweis für unsere Kunden ist letztlich. was sich in den sieben Jahren entwickelt hat. Mittlerweile haben

wir das dritte große MEG-Projekt erfolgreich umgesetzt und bald zwei Green Business Center. Das ist in Wahrheit die beste Sprache, um jemanden zu überzeugen.

Was macht Immobilienprojekte der *Immo-Werte GmbH nachhaltig?*

Schauer: Ein gutes Beispiel ist das Immobilienprojekt MEG Weng, wo wir gerade die Planung eingereicht haben. Auf der Liegenschaft stand ein großes Objekt lange leer. Jetzt entsteht dort ein Neubau mit 32 Wohnungen, wodurch Wohnraum geschaffen und der Ortskern belebt wird.

Kottnig: Nachhaltigkeit leben wir bei unseren Immobilienprojekten auch mit Photovoltaik, Niedrigenergiebauweise oder barrierefreien Zugängen zu allen Wohnungen.

Markus Jäkel: Unser Ziel ist es, Immobilieninvestments, die nach wie vor lukrativ, sonst aber nur wenigen Eliten zugänglich sind, auch für kleine Privatanleger zu öffnen. Bei uns haben Kunden ab 25.000 Euro die Chance, an der Wertsteigerung von Immobilien zu partizipieren und monatlich eine anteilige Miete ausgeschüttet zu bekommen.

Damit meinen Sie die Miteigentümergemeinschaften, über die man in eine bereits fertiagestellte Immobilie investiert. Heißt das, dass Green Finance das Projektrisiko selbst trägt?

Jäkel: So ist es. Der Anleger investiert in eine schlüsselfertige Liegenschaft, wo bereits Mieter drinnen sind. Das heißt, er profitiert ab seiner Investition von der Wertsteigerung und von den Mieteinnahmen. Diese sind an den Verbraucherpreisindex angepasst, der Anleger hat also auch eine Wertsteigerung in der Miete.

Der zweite Schwerpunkt bei Immobilien sind die Green Business Center? Wie sieht hier das Geschäftsmodell

Jäkel: Die Green Business Center sind im Eigentum der Green Finance und werden zum Teil von uns selbst und unseren Business-Partnern genutzt,





Michael Kottnig, COO







(v. li. n. re.) Christian Schauer, Michael Kottnig, Gerald Frühauf, Walter Schuster und Markus Jäkel Direktoren und Management, Green

zum anderen lukrieren wir Einnahmen durch Fremdvermietung. Unser aktuelles Prestigeobjekt in Linz wird nach der Fertigstellung im nächsten Prozess dafür bereits angestoßen.

Jahr einen Cashflow aus Vermietung von etwas über einer Million Euro liefern.

Und wie kann man als Anleger an den Green Business Centers partizipieren?

Schauer: Mit der Green Finance Capital AG haben wir eine Konzernfinanzierungsgesellschaft, die aktuell zwei Nachranganleihen – in Euro und in Schweizer Franken - sowie ein Nachrangdarlehen emittiert, jeweils mit einer Laufzeit von acht Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 5,5 Prozent ohne Ausgabeaufschlag.

Damit meinen Sie die "Green Bonds", die mittlerweile ebenfalls ein Synonym für nachhaltige Anleihen sind. Sind diese auch als solche zertifiziert? Schauer: Für ein kleines Unternehmen wie unseres ist das ein wenig ein Kapazitätsthema und insgesamt fehlen hier auch noch wirklich einheitliche Vorgaben. Aber wir streben eine ESG-Zertifizierung an und haben den

"Ein Vertrauensbeweis Um ein ganz anders für unsere Kunden ist Thema geht es bei der letztlich, was sich in LVA24 Prozessfinanden sieben Jahren entzieruna. Was ist hier wickelt hat." die Strategie?

> Walter Schuster: Kerngeschäft der LVA24 ist

es, Konsumenten beim Durchsetzen ihrer Rechte zu helfen. Finanziert wird lediglich auf Erfolgsbasis. Wenn unsere Klienten bei Gericht Erfolge erzielen, bekommen wir einen kleinen Anteil vom erstrittenen Kapital. Besonderen Erfolg hatten wir hier mit der Finanzierung von Klagen gegen Lebensversicherungen, wo wir für Tausende Menschen Auszahlungen erwirken konnten.

Aktuell bereiten Sie eine Sammelklage gegen Energieunternehmen wegen deren Preiserhöhungen vor. Stimmt

Schuster: Wir haben die Kampagne im Sommer gestartet und bereits im

ersten Monat Tausende Anfragen erhalten. Das ist auch der Brisanz des Themas geschuldet. Wir sprechen hier also von einer überbordenden Preisgestaltung, die in keiner Relation zur Inflation steht und die sich viele kaum mehr leisten können.

Schauer: Bei der Sammelklage geht es auch um das Thema irreführende Werbung. Jahrelang wurde mit 100 Prozent Strom aus erneuerbarer Energie und 100 Prozent Energie aus Österreich geworben und jetzt zeigt sich, dass die Konsumenten sehr wohl Atomstrom mitbezahlen. Das ist vom ökologischen Bewusstsein her doppelt bitter.

Was kostet es Konsumenten, die sich der Sammelklage anschließen wollen?

Schuster: Konsumenten haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei unter lva24.com anzumelden. Wenn wir den Fall zur Prozessfinanzierung übernehmen und die Ansprüche durchgesetzt werden, erhält die LVA24 einen Anteil von 15 Prozent. Das aber wie gesagt nur im Erfolgsfall.

GEWINN 10/22

zählt auch nachhaltige Kapitalanlagen zu ihren Kernkompetenzen. Hierbei kommt die Green Finance Capital AG mit der von ihr ins Leben gerufenen qualifizierten Nachranganleihe Green Bond 8 ins Spiel über die Investoren der Green Finance Capital AG Wachstumskapital bereitstellen können.*

Der "Green Finance Capital AG Subordinated Step Up Bond 2022" (kurz: Green Bond 8) ist eine qualifizierte Nachranganleihe mit einer Laufzeit von acht Jahren. Der Zinssatz beträgt drei Prozent per annum (vom 1.7. 2022 bis 30. 6. 2022) am Beginn der Laufzeit und wird nach den ersten vier Jahren auf acht Prozent per annum erhöht (vom 1. 7. 2026 bis 30. 6. 2030).

Was den Green Bond 8 weiters auszeichnet: Bei einer Zeichnung fällt kein Agio an und eine Beteiligung ist bereits ab 500 Euro möglich. Mehr Informationen sowie den Prospekt zum Green Bond 8, finden Sie unter www.greenfinance-capital.com.



Neben modernen und flexiblen Büroflächen, punktet das künftige GBC Linz mit einer Tiefgarage. Restaurantflächen. Catering und einem Veranstaltungsbereich im Dachgeschoß.

Geldmittel für Konsumentenrechte

Eine weitere Tochter der Green Finance Group ist schließlich die LVA24 Prozessfinanzierung GmbH, die seit über fünf Jahren erfolgreich im Bereich der Prozessfinanzierung tätig ist.

Bis dato konnte die LVA24 bereits viele Themenbereiche für ihre Kunden

erfolgreich abschließen. Dazu zählten etwa die Meinl-Sammelklage oder die Sammelklage "Spätrücktritt" bei Lebensversicherungen. Bekanntheit erlangte die LVA24 auch durch die Finanzierung von Sammelklagen in der Causa Commerzialbank Mattersburg.

Aktuell läuft eine Kampagne zur Vorbereitung von Sammelklagen gegen Energieanbieter, bei der es zum einen um die massiv erhöhten Energiepreise geht, die in keiner Relation zu den Kostenanstiegen stehen und zum anderen um den Verdacht der Täuschung von Konsumenten. (Siehe dazu auch das Interview im Kasten auf den Seiten 76/77).

Über die Green Finance Group AG

Diese Tochtergesellschaften sind Teil der Green Finance Group:

- Green Finance Capital AG: Finanzierungsgesellschaft – Emission von Nachranganleihen und Nachrangdarlehen – Kapitalbereitstellung für die Green Finance Gruppengesellschaften
- Green Finance Broker AG: Vertriebsgesellschaft mit über 5.000 angebundenen selbstständigen Vertriebspartnern (sog. Green Business Partner), davon sind zirka 700 regelmäßig für die GFB tätig. Diese vermitteln die Produkte und Dienstleistungen der Green Finance Gruppe und Partnergesellschaften, bzw. führen Identifizierungen durch.
- ImmoWerte GmbH: (bis 2022 Green Finance GmbH) Mobilienvermietung, Immobilienentwicklung und -vermietung, Liegenschaftsmanagement (Hausverwaltung). Weiters befinden sich über 130.000 m² Liegenschafts-

- fläche im Eigentum der ImmoWerte GmbH.
- LVA24 Prozessfinanzierung GmbH: Seit über fünf Jahren erfolgreich im Bereich der Prozessfinanzierung tätig und übernimmt, nach erfolgter Vorprüfung das gesamte Prozesskostenrisiko (inkl. Rechtsanwalts-, Gerichts-, Gutachter und gegnerischer Kosten) gegen Erfolgsbeteiligung.
- Zenith GmbH: Versicherungsagentur
- Green Business Center Linz GmbH:
 Bau, Betrieb und Vermietung der Gewerbeliegenschaft 4020 Linz, Wegscheider Straße 26
- Green Business Center Graz GmbH:
 Betrieb, Entwicklung und Vermietung der Gewerbeliegenschaft

 8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 82c
- Green Assets AT GmbH: Es ist geplant Agrar- und Gewerbeliegenschaften anzukaufen- und zu betreiben.

* Prospekte abrufbar unter www.greenfinancecapital.com. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann niedriger ausfallen Eine allfällige Steuer ist nicht berücksichtigt. Achtung: Auch ein vollständiger Verlust des Kapitals ist möglich. Qualifiziert nachrangig bedeutet: Die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen sind nachrangig gegenüber den Verbindlichkeiten aus nicht-nachrangigen Finanzinstrumenten oder sonstigen nicht-nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin. Im Fall der Liquidation, Insolvenz oder eines Verfahrens zur Abwendung der Insolvenz der Emittentin, sind die Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Schuldverschreibungen im Rang gegenüber den Ansprüchen der Inhaber nichtnachrangiger Verbindlichkeiten nachrangig In diesen Fällen erfolgen Zahlungen auf die Schuldverschreibungen nur dann, wenn alle Ansprüche gegen die Emittentin aus Verbindlichkeiten, die den Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen im Rang vorgehen, vollständig befriedigt sind. Gemäß den Anleihebedingungen haben Anleger bei der Zeichnung von Schuldverschreibungen zu akzeptieren, dass kein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin aufgrund der Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen eröffnet werden muss; diese Verbindlichkeiten werden bei der Überprüfung, ob eine Überschuldung der Emittentin vorliegt, nicht berücksichtigt. Zahlungen aus den Schuldverschreibungen werden nicht geleistet, solange das Eigenkapital der Emittentin negativ ist oder durch eine Zahlung der Emittentin aus den Schuldverschreibungen negativ werden könnte.

Foto: Green Finance Group A