Eventus eG
Geno 1 und Geno 2 – 2016

Die Eventus eG bietet Anlegern zwei Beteiligungsmöglichkeiten für investierende Mitglieder an. Die positive Leistungsbilanz ist noch relativ kurz, die Substanzquote des Konzepts sorgt für eine ausgeprägte Kapitalerhaltsicherheit und sichert die Zinsverpflichtungen, zumindest aktuell, umfassend ab.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa in Deutschland e. V.
Hayek-Kreis Regensburg

Die Genossenschaft

Die Eventus eG, Stuttgart, wurde 2012 eingetragen. Der übliche Genossenschaftszweck – die Versorgung mit adäquatem und günstigem Wohnungsangebot – steht nur ordentlichen Genossen offen. Solche werden bei der Eventus eG aber nicht gesucht, sondern ausschließlich zahlende investierende Genossen auf Zeit. Laut Prospekt sollen bis dato 397 investierende Mitglieder über €7,6 Mio. eingebracht haben, die ein Projektvolumen von rund €9,5 Mio. ermöglichten. Offensichtlich wurden ab 2012 zwei andere Beteiligungsmöglichkeiten mit einem Zins von 6,5 % und 8,5 % p. a. emittiert, die – laut Prüfbericht – problemlos bedient werden.

Der Vorstand besteht aus Marco Terracciano und Serkan Akarsu. Der Aufsichtsrat ist besetzt mit Yvonne Lüer, Dean Mühleisen und Marc Schmidt.

Marco Terracciano und Yvonne Lüer sind, laut Prüfbericht, auf den Bereich Immobilien spezialisiert. Dean Mühleisen ist Jurist in Stuttgart.

Laut Prospekt soll eine umfangreiche Expertise im Haus für Immobilienprojekte vorliegen, dies wird durch die Prüfberichte 2012/13 und aktuell 2014 bestätigt. Gemäß Aussage des Vorstandes existieren 5 nutzende Mitglieder, diese besetzen sämtliche Funktionsmandate im Unternehmen. An sich ist am Ansatz der Eventus eG nichts Ungewöhnliches: Wie die meisten Kapitalgesellschaften unterscheidet auch die Eventus zwischen Unternehmensinhabern (ordentliche Mitglieder) und Kapitalgebern (investierende Mitglieder). Kapitalgeber haben, wie allgemein üblich, keinerlei Einfluß auf die unmittelbare Geschäftsführung oder die Verteilung der Gewinne oder Einsichtsrechte in die Interna des Unternehmens. Auf der anderen Seite werden sie bevorzugt (vor den Inhabern) behandelt aus dem Jahresgewinn und in der Absicherung aus den Unternehmenswerten.

Auf Fragen im Rahmen der Fondsanalyse reagierte die Anbieterin umgehend mit sämtlichen notwendigen Nachweisen.

Schwächen | Noch vergleichsweise kurze Historie.

Stärken | Investitionsmodell ist über mehrere Jahre belegt und steht auf soliden Füßen.

Die Investitionskriterien

Die Auswahlkriterien der Eventus sind nachvollziehbar und marktüblich. So soll ein breit diversifiziertes Portefeuille von Wohnobjekten in deutschen Metropolen und kleineren Städten mit Wachstumspotential erworben werden. Der Hauptfokus soll auf Projektentwicklungen liegen, um eine höhere Rendite zu erwirtschaften. Dies ist vor dem aktuellen Marktumfeld sinnvoll, mittelfristig wird der Anteil an Bestandsobjekten erhöht. Exemplarisch realisiert Eventus gerade den Umbau von Penthouse-Wohnungen in Ludwigsburg; bei diesem Projekt wird ein Wohnobjekt aus den 60er Jahren um ein Dachgeschoß mit 4 neuen Wohnungen erweitert, die von der Eventus vermarktet werden. Eventus ist hier von der Planung über die Baubegleitung bis zum Verkauf in jeden Schritt der Wertschöpfungskette eingebunden.

Stärken | Eventus deckt die Wertschöpfungskette der kleineren Zielprojekte in der Region selbst ab. Überregional werden örtlich ansässige Unternehmen eingebunden.

Das Konzept

Die Eventus eG wirbt Eigenkapital mittels investierender Genossen ein, um Immobilienprojekte zu finanzieren. Mittelfristig

Vier Wohneinheiten in der Wiener Straße 18 in Stuttgart.

Links und rechts: Sieben Wohneinheiten in der Hinteren Gasse 30 in Schwieberdingen.

sollen 40 % Bestands- und 60 % zu handelnde Immobilien erworben werden. De facto liegt aktuell die Quote der Bestandsimmobilien deutlich niedriger, legt man die Investitionsübersicht zu Grunde (rund € 340.000 von rund € 9,5 Mio.). Dem Anleger, als solcher wird der investierende Genosse in den Unterlagen bezeichnet, wird eine ordentliche Verzinsung seiner Einlage von 3,85 % p. a. (2 Jahre Laufzeit) oder 6 % p. a. (4 Jahre) avisiert. Eine höhere Verzinsung ist, laut Satzung, nicht möglich, die investierenden Mitglieder haben darauf keinen Einfluß. Systembedingt sind Projektrückflüsse, die die ausgelobten Zinsen erwirtschaften, im Immobilienhandel relativ problemlos möglich, wenn der Projektant sein Geschäft versteht. Dies haben die Entscheidungsträger in der Eventus bereits mehrfach bewiesen.

Im Prospekt wird bei einem angenommenen Investitionskapital von € 50 Mio. eine Weichkostenquote von 10 % ausgewiesen. Für den Investor fallen keine direkten Kosten an, da kein Aufgeld erhoben wird. Die Verwaltungskosten sind vernachlässigbar, solange die Projektrückflüsse die Zinsen (und den Kapitalerhalt) sichern. Dies ist angesichts der Marktlage und der Arbeitsweise der Eventus aus heutiger Sicht problemlos möglich. Eine Fremdkapitalaufnahme auf Projektebene ist nicht vorgesehen, dies stärkt die Anlegerposition weiter, da ein Fremdkapitalgeber stets bevorzugt zu behandeln wäre. Unter dem Strich hat der Anleger die Position eines Kapitalgebers inne, der keinen direkten Einfluß auf oder auch nur Einblick in die Geschäftsführung hat. Auf der anderen Seite ist er bevorrechtigter Kapitalgeber, der eine hohe Kapitalerhaltsicherheit genießt und bevorzugt seine Verzinsung erwarten kann. Die Historie der Eventus ist noch vergleichsweise jung, alleine 2016 wurden bis November 10 Wohneinheiten in 4 Objekten abverkauft. Das Verkaufsvolumen 2016 liegt bei rund € 4,8 Mio.

Schwächen | Noch vergleichsweise junge Historie.

Stärken | Konzept funktioniert nachweislich. Eventus kann die komplette Wertschöpfungskette abdecken. Keine Fremdfinanzierung auf Projektebene. Hohe Gesamtanlagesicherheit.

Die Zielgruppe

Die angebotenen Beteiligungsvarianten richten sich an kurzfristige Kapitalgeber, die eine vernünftige Verzinsung bei einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Verhältnis suchen. Es werden keine langfristigen Genossen gesucht, die den eigentlichen Genossenschaftszweck – die Versorgung mit adäquatem und günstigem Wohnungsangebot – nutzen wollen, sondern ausschließlich investierende Genossen, also Anleger. Auch wenn dies vom Genossenschaftsgesetz durchaus so vorgesehen ist (§ 8 Abs. 2 GenG), sind investierende Mitglieder weder im Vorstand noch im Aufsichtsrat möglich. Damit handeln die aktiven ordentlichen Mitglieder zum eigenen Wohle und verweisen die investierenden Mitglieder auf eine schwächere Position; immerhin sind die zu bestimmenden Zinsen bevorrechtigt zu zahlen, was als fairer Ausgleich gewertet werden kann.

Summa summarum

*halte ich das Angebot „Geno 1 und Geno 2“ der Eventus eG, Stuttgart, für einwandfrei. Trotz einer kurzen Historie hat die Eventus bereits bewiesen, daß sie ihr Geschäft beherrscht. Die Prüfberichte sind positiv, bis dato wurden alle Zinsverpflichtungen aus den Erträgen bedient. Dank der lastenfreien Zielobjekte überzeugt das Risikoprofil, die Verzinsung erscheint angemessen. In meinen Augen verdient das vorliegende Angebot eine Bewertung mit **„einwandfrei“ (2+)**.* ■

Zahlen und Fakten

Angebotsstruktur	zeitlich befristete Genossenschaftsanteile, die fest verzinst werden sollen
Investitionsfokus	Immobilienprojekte in deutschen Metropolen
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Kapitalvermögen
Mindestbeteiligung	€ 1.000
Maximalbeteiligung	€ 20.000 und € 1 Mio.
Laufzeit Beteiligung	2 Jahre (Geno 1) oder 4 Jahre (Geno 2)
Plazierungsfrist	offen
Angebotsvolumen	max. jeweils € 100 Mio.
Mindestkapital	ohne
Verzinsung	3,85 % p. a. und 6 % p. a.
Zusatzzins	nein
Weichkosten	10 %
Investitionsquote	90 %
Alleinstellungsmerkmale	Ausschließlich eigenkapitalbasierte Zielinvestitionen. Geringe Kostenquote auf Anlegerebene.