

Gallus: Partizipieren am Schweizer Immobilienmarkt

Immobilien-Investments sind in währungsschwachen und zugleich historisch zinstiefen Zeiten automatisch in breiten Anlegerkreisen en vogue. Doch "wie schaut es zwecks Währungsabsicherung mit dem Schweizer Immobilienmarkt eigentlich aus?" Eine Frage, die wir seit der EZB-Geldflutung und der damit verbundenen Weichwährungs-Politik im Euro-Währungsraum immer öfter aus Leserkreisen gestellt bekommen. Der Grundstückserwerb in der Schweiz durch ausländische Personen ist jedoch beschränkt. Ohne ersten Wohnsitz bzw. ohne Nachweis eines beruflichen Zweckes lässt sich dieser in aller Regel nicht realisieren. Denn Grund und Boden ist im dicht besiedelten eidgenössischen Nachbarland rar und deshalb auch begehrt wie teuer zugleich. Mit einem Bevölkerungswachstum von 1,2 % gilt die Schweiz als eines der am dynamischsten wachsenden Länder in Europa, dessen Bevölkerung sich seit Beginn des 20. Jahrhunderts auf inzwischen über 8 Mio. Bürger verdoppelt hat. Rund die Hälfte der Schweizer wohnt zur Miete, was Nachfrage und damit Potential im Wohneigentumsbau insbesondere auch angesichts der günstigen Zinslage eröffnet. Diese sich im Schweizer Markt bietenden Chancen hat die Münchener **Gallus Immobilien Konzepte GmbH** lokalisiert und in ein Anlagekonzept für deutsche Investoren transferiert:

Anbieter: Gallus ist ein junges Unternehmen, dessen Geschäftsführer **Michael Bauer** bereits langjährig im Kapitalanlagemarkt tätig ist, u. a. als Prokurist bei der **eFonds Group** bzw. Vorstand bei **Brenneisen Capital**, so dass die unerlässliche Markterfahrung hier vorliegen dürfte. Als deutscher Marktteilnehmer und zugelassener Immobilienentwickler erwirbt Gallus in der Schweiz kein Immobilieneigentum, sondern arbeitet mit Schweizer Immobilienpartnern zusammen, die über eine langjährig positive Leistungsbilanz verfügen. Partner der bisherigen Projekte ist der Schweizer Full-Service-Anbieter **IBAG Consulting AG**, der über 3 Mio. CHF Aktienkapital verfügt und mit seinem Management auf eine 20jährige Historie in Bau- und Projekterstellung mit rd. 1.000 realisierten Wohneinheiten zurückblickt. Zur Unternehmensgruppe gehören weitere Bauträger- und Generalunternehmensgesellschaften. Die durchschnittlich realisierte Projektrendite gibt IBAG mit ca. 20 % bei einem stetigen Abverkauf aller Einheiten an. Aus der Perspektive von Gallus ist dieses Joint Venture insofern sinnvoll, als die IBAG laut Eigenangabe eine große Produktpipeline bereitstellen kann.

Investitionskriterien: Gallus investiert nur in fertig projektierte Neubauobjekte im Durchschnittspreissegment, überwiegend Wohnungsbau. Weitere Voraussetzungen sind ++ vollständige Finanzierungszusage des Projektes ++ Bauvolumen pro Immobilien-Projekt maximal 10 Mio. € ++ maximal zwei Jahre Bauzeit ++ relevanter Abverkauf vor Baubeginn ++ keine Projektentwicklung und ++ Investition erst nach vorhandener Baubewilligung. Nur bei Vorliegen dieser Kriterien fließt das Eigenkapital (ca. 20 %) auf das Konto der finanzierenden Bank, wie Gallus-Geschäftsführer Bauer ausführt: "Die Bank gibt 80 % dazu und betreut ab da die Projektrealisierung. Die Bank sieht die Finanzierung übrigens als Ganzes in der Schweiz, sie unterscheidet nicht zwischen EK und FK. Das hängt damit zusammen, dass die Bank dem weiteren Abverkauf der Wohneinheiten ebenfalls zustimmen muss und damit weiß, dass der realisierte Preis ausreichend ist, um die Gesamtfinanzierung zurückzuführen. Die IBAG realisiert nur Projekte mit einer Gesamtfinanzierungsgarantie. Zudem sind die eingesetzten Bauträger in der Schweiz gegen Fertigstellungsrisiken über den vereinbarten Preishinaus versichert. Direkt nach Baugenehmigung und Finanzierungszusage gehen die Projekte in den Verkauf."

Angebot: Ab einer Mindestzeichnung in Höhe von 10.000 € zzgl. 3 % Agio gibt der Anleger aktuell der **GIK2 GmbH & Co. KG** ein Nachrangdarlehen zwecks organisatorischer Betreuung und Abwicklung von Bauvorhaben. Die Vereinbarung endet zum 15.04.2017. Das Nachrangdarlehen wird mit 8 % p. a. bei quartalsweiser Zinszahlung bedient, so dass entsprechende Investitionsanreize bei



Ihr direkter Draht... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)
02 11 / 66 98 - 164
Fax: 02 11 / 69 12 - 440
e-mail: kmi@kmi-verlag.de
... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapitalmarkt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapitalmarkt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredaktion: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

kurzer Laufzeit bestehen. Investoren müssen sich hier bewusst sein, dass sie über keine eigenen Grundpfandrechte als Absicherung verfügen: *"Die Bank trägt sich während der Bauphase ins Grundbuch ein. Da wir dies als Ausländer nicht dürfen, ziehen wir als Gallus bei der IBAG einen Immobilienpfandbrief über die Höhe des bereitgestellten Eigenkapitals als Absicherung. Als Käufer der Immobilien kommt darüber hinaus nur in Frage, wer eine Finanzierungsbestätigung durch die Bank vorlegt. Das entspricht deutlich mehr einer Garantie als in Deutschland. Dafür gibt es – trotz derzeitiger Finanzierungsbedingungen unter einem Prozent – nur eine Finanzierungszusage, wenn aufgrund der persönlichen Bonität und/oder Mieteinkünfte auch eine Finanzierung mit Kosten zwischen 4,5 und 5 % bedient werden könnte. Man weiß also recht schnell, zu welchen Konditionen die Objekte verkauft werden können und kann damit auch erkennen, wie werthaltig der mögliche Ertrag ist",* so Bauer. Laut Angabe von Gallus arbeitet die IBAG in der Regel bei Baufinanzierungen mit regionalen Banken am Ort der Projekte zusammen, wie mit der **Raiffeisenbank Zürich Flughafen**, aber auch mit der **Credit Suisse/St. Gallen** oder der **Centrums Bank Vaduz**.

Projekte: Gallus richtet den Investitionsfokus auf die wirtschaftsstarke Bodensee-Region um Winterthur, Zürich und Sankt Gallen. Hier übersteigt derzeit die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum das zur Verfügung stehende Angebot, was auch Folge der restriktiven Besiedlungspolitik ist. In der Projektumsetzung mit IBAG befinden sich derzeit 4 Reihenfamilienhäuser mit je 3 Hauseinheiten am Lindenberg in Buttwil im Kanton Aargau. Die Fertigstellung des knapp 9,1 Mio.-CHF Projektes ist für das 1. HJ 2016 vorgesehen. An Verkaufserlösen kalkuliert Gallus 10,48 Mio. CHF, davon entfallen auf 8 Eckhäuser je 0,88 Mio. CHF (205,5 m² Wohnfläche und 21,1 m² Balkon) und auf 4 Mittelhäuser je 0,86 Mio. CHF (291,9 m² und 21,1 m²). Die zur Realisierung benötigten rund 1,8 Mio. € Eigenkapital konnten innerhalb weniger Wochen platziert werden. Beim neuesten Projekt **WOOG-Park** in Menziken im Kanton Aargau, wo die **Alu Menziken Gruppe** beheimatet ist und der weltweit zweitgrößte Büromöbelhersteller **Haworth** seine Schweizer Niederlassung hält, sind zwei Stadtimmobilien als Niedrigenergiehäuser auf einer Grundstücksfläche von 3.109 m² geplant und einer Wohnfläche von 2.798 m² geplant. Die Erstellungskosten für die zwei Immobilien werden auf 12,2 Mio. CHF taxiert, als Verkaufspreis wird mit knapp 16,8 Mio. CHF kalkuliert. Bei der Wohnfläche wird mit einem Verkaufspreis von 4.000 CHF/m² gerechnet. Für dieses Projekt will Gallus in den kommenden Wochen rund 3 Mio. € Eigenkapital einwerben.

'k-mi'-Fazit: Beim Gallus-Angebot handelt es sich um keine direkte Sachwertanlage, vielmehr um ein Renditeinvestment, das am Bauträgergeschäft der ausgesuchten Partnerunternehmen in der Schweiz partizipiert. Aufgrund des kurzen Investitionszyklus sollte hier das Risiko eines plötzlich gegenläufigen Immobilienmarktes als überschaubar einzuschätzen sein, weshalb das Investment im Schweizer Franken-Raum als Beimischung durchaus geeignet erscheint.

Auszug aus 'k-mi' 13/15 vom 27.03.2015