


EURO GRUNDINVEST: In München geht die Post ab!

++ "Die Nachfrage ist nicht mehr so hysterisch wie in den vergangenen beiden Jahren. Allerdings sind die Preise in und um München auf einem neuen Höchststand. Und da werden sie wohl auch erst einmal bleiben" ([capital.de](#) 18.04.2013)

++ "München – Deutschlands teuerste Stadt legt weiter zu. Dass sich eine Immobilienblase bildet, erwarten Experten trotzdem nicht" (**Focus Spezial Immobilien Atlas 2013**). Der Grund für diesen positiven Ausblick auf die Münchner Immobilienwelt fußt einerseits auf der sehr hohen örtlichen Wirtschaftskraft und andererseits auf den anhaltend positiven Trendwerten mit ++ einer niedrigen Arbeitslosenquote von 4,9 % (April 2013) und im angrenzenden Einzugsgebiet teils deutlich darunter liegend ++ der höchsten Kaufpreisstärke aller deutschen Stadtkreise – 26.247 € pro Kopf (GfK Kaufkraft Deutschland 2013) mitsamt dem sehr kaufpreisstarken Umland der Landkreise Starnberg (30.509 €/Platz 1 in Deutschland), München (29.099 €/Platz 3) Ebersberg (27.731 €/Platz 6) und Dachau (25.648 €/Platz 9) sowie ++ einem prognostizierten Einwohnerwachstum in

der Stadt München von aktuell knapp über 1,4 Mio. auf 1,6 Mio. Menschen bis 2023. Derzeit genehmigt die Stadt München jährlich den Bau von 3.000 neuen Wohnungen. Benötigt würden jedoch 5.000 pro Jahr, um dem hohen Zuzug gerecht zu werden. Ein Player im Münchner Immobilienmarkt ist die EURO GRUNDINVEST, die Projekthandel über Kurzläufer-Beteiligungsangebote betreibt. Doch sind derartige Investments überhaupt prädestiniert, um auch als sichere Sachwertanlage ein diversifizierendes Anlage-Portfolio zu bereichern?

 **EURO GRUNDINVEST** (EGI)/München, erklärt uns hierzu: "Was ist eigentlich ein Sachwert? Ein Sachwert ist eine Sache, die man anfassen kann – die einen Wert hat. Die Grundstücke haben einen Wert und lassen sich auch anfassen, die Bauleistung hat zwar einen Wert, man kann sie aber nicht anfassen. Wenn die Bauleistung erbracht ist, kann man die Immobilie zwar anfassen, aber dann gehört sie ja nicht mehr der Gesellschaft. Da wir aber deutlich mehr Geld in den Grundstücken und in den Immobilien investiert haben, als auf dem Konto liegt, würde ich schon sagen, dass es sich nicht um Geldwerte, sondern Sachwerte handelt. Ist die Anlage sicher? Hierzu muss man sich die wichtigsten Risiken ansehen. 1. Das Grundstück wird zu teuer eingekauft. Bevor wir ein Grundstück erwerben, prüfen wir eingehend Vergleichspreise, Umfeld, Mikrolage, Makrolage, Baurecht, kann mehr Baurecht geschaffen werden? Zu welchen Preisen verkauft die Konkurrenz? Welche Anforderungen werden an den Bau und die Vorbereitung des Baus gestellt, z. B. Grundwasser? Stimmt die Kalkulation, stimmen alle Mitglieder des Investment-Kuratoriums zu? Erst dann kaufen wir. Auf 100 geprüfte Grundstücke kommt ein gekauftes. 2. Die Projektzeit verzögert sich. Das passiert fast immer. Daher kalkulieren wir vorsichtig mit 36 Monaten, obwohl Baugenehmigung und Bauzeit zusammen eigentlich nur 18 Monate dauern – wenn alles optimal läuft. 3. Der Markt gibt nach, oder bricht gar zusammen. Nun, das wissen wir nicht. Da wir aber eine überschaubare Projektlaufzeit haben, würden wir bei fallenden Preisen ja auch die Grundstücke günstiger einkaufen."

Martin Greppmair, Chefprojektentwickler der EURO GRUNDINVEST (EGI)/München, erklärt uns hierzu: "Was ist eigentlich ein Sachwert? Ein Sachwert ist eine Sache, die man anfassen kann – die einen Wert hat. Die Grundstücke haben einen Wert und lassen sich auch anfassen, die Bauleistung hat zwar einen Wert, man kann sie aber nicht anfassen. Wenn die Bauleistung erbracht ist, kann man die Immobilie zwar anfassen, aber dann gehört sie ja nicht mehr der Gesellschaft. Da wir aber deutlich mehr Geld in den Grundstücken und in den Immobilien investiert haben, als auf dem Konto liegt, würde ich schon sagen, dass es sich nicht um Geldwerte, sondern Sachwerte handelt. Ist die Anlage sicher? Hierzu muss man sich die wichtigsten Risiken ansehen. 1. Das Grundstück wird zu teuer eingekauft. Bevor wir ein Grundstück erwerben, prüfen wir eingehend Vergleichspreise, Umfeld, Mikrolage, Makrolage, Baurecht, kann mehr Baurecht geschaffen werden? Zu welchen Preisen verkauft die Konkurrenz? Welche Anforderungen werden an den Bau und die Vorbereitung des Baus gestellt, z. B. Grundwasser? Stimmt die Kalkulation, stimmen alle Mitglieder des Investment-Kuratoriums zu? Erst dann kaufen wir. Auf 100 geprüfte Grundstücke kommt ein gekauftes. 2. Die Projektzeit verzögert sich. Das passiert fast immer. Daher kalkulieren wir vorsichtig mit 36 Monaten, obwohl Baugenehmigung und Bauzeit zusammen eigentlich nur 18 Monate dauern – wenn alles optimal läuft. 3. Der Markt gibt nach, oder bricht gar zusammen. Nun, das wissen wir nicht. Da wir aber eine überschaubare Projektlaufzeit haben, würden wir bei fallenden Preisen ja auch die Grundstücke günstiger einkaufen."

Was in der Theorie plausibel klingt, muss natürlich in der Praxis von den handelnden EGI-Managern, die seit 1987 in der Immobilien- und Baubranche tätig sind und in dieser Zeit die Planung, den Bau und die Vermarktung von mehr als 2.500 Wohneinheiten mit einem Volumen von über 600 Mio. € begleitet haben, auch unter Beweis gestellt werden. Bester Gradmesser dafür ist die Leistungsbilanz. Das Unternehmen hat seit 2010 fünf Beteiligungen in den Markt gebracht: ++ EGI 12 (13,961 Mio. € Eigenkapital/Platzierungsjahr 2010) ++ EGI 15 (11,686 Mio. € Eigenkapital/2011) ++ EGI 17 (18,6 Mio. €/seit 2012 in der Platzierung) ++ EGI 18 (6,730 Mio. €/seit 2013 in der Platzierung) und ++ EGI 20 (3,230 Mio. €/seit 2013 in der Platzierung). Kumuliert betrachtet konnte bereits vor Schließung der laufenden Fonds ein Eigenkapital-Fondsvolu-

kapital-markt-intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt-intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Ök. Kirk Mangels, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt-intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

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@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt

men in Höhe von über 54,2 Mio. € eingesammelt werden, dem ein geplantes Zielvolumen aller Fonds von 50 Mio. € gegenüber steht. Bis auf EGI 20, der in Hotel-Projekte auf Mallorca investiert, richtet sich ansonsten der Fokus auf Grundstücke und deren Bebauung in und um München: "Hier sind wir zu Hause. Hier kennen wir uns aus. Die Risikostreuung erfolgt über mehrere mittelgroße Bauprojekte und unterschiedliche Objekttypen, wie Apartments, Familienwohnungen, Luxuswohnungen und Häuser", so Greppmaier. Der eigentliche Unterschied bei den EGI-Beteiligungen ist in der Konzeption zu finden. EGI 18 wie auch EGI 20 sehen eine Laufzeit von 36 Monaten vor mit 8 % p. a. vierteljährlicher Auszahlung und Gewinnbeteiligung bis zu 4 % p. a. am Ende der Laufzeit. EGI 17 thesauriert die Gewinne bei einer Zielrendite von 12 % p. a. und Auszahlung am Ende der Laufzeit, die zum 31.12.2017 vorgesehen ist. Bislang haben alle Fondsgesellschaften prospektgemäß ausgeschüttet, in Summe über 4,4 Mio. €.

Allerdings weiß man bei getätigten Ausschüttungen auf den ersten Blick meist nie, inwiefern diesen Geldern auch tatsächlich schon erwirtschaftete Erträge gegenüber stehen. EGI verweist in dem Zusammenhang darauf, dass die Ausschüttungen auf der Grundlage der Jahresabschlüsse nach HGB ermittelt werden, also die Ausschüttungen als Kapitalrückzahlung ausgewiesen werden: "Etwas anderes ist es, wenn die Abfindungsansprüche für die Anleger ermittelt werden, die gekündigt haben. Hier ist der Verkehrswert/Marktwert zu Grunde zu legen. Kündigungen liegen bei EGI 12 zum 30.06.2013 und bei EGI 15 zum 31.12.2013 vor. Da wir die Verkehrswerte zeitnah zum Kündigungsdatum ermitteln, liegen uns schon Indikationen für die Verkehrswerte zum 30.06.2013 vor. Anhand dieser Indikationen ergibt sich, dass tatsächlich für EGI 12 mittlerweile so viel erwirtschaftet worden ist, dass die Einlagen nebst den bisherigen Ausschüttungen verdient worden sind", gewährt Greppmaier uns einen Einblick ins interne Zahlenwerk. Nur wie gelingt es EGI, innerhalb so kurzer Laufzeit die prognostizierten Erträge aus dem Projekthandel auch zu generieren?

"Die Fondsanteile profitieren von der Gewinnmarge beim Verkauf der Immobilien. Ob die Immobilie, die wir in Bogenhausen für 9.500 € pro Quadratmeter verkaufen, in fünf Jahren 12.000, 10.000 oder sogar nur 8.000 € wert sein wird, wissen wir heute nicht. Was wir wissen, ist, dass wir die Immobilien heute mit einer attraktiven Gewinnmarge verkaufen können. Für die Käufer der Immobilien ist die Wertsteigerung nicht der wichtigste Punkt. Bei den meisten zählen die Flucht aus dem Geld in den Sachwert und gleichzeitig der persönliche Lifestyle. Luxusimmobilien sind wie ein besonderer Wein: Ein gutes Investment, aber auch ein Genuss", weist der EGI-Chefprojektentwickler auf das Geschäftsmodell hin, womit aber noch nicht belegt ist, ob EGI auch die angepeilten Verkaufspreise derzeit realisiert. Hierzu legt uns der Anbieter sowohl die interne Kapitalflussrechnung als auch die schon realisierten Verkaufspreiserlöse zweier aktueller Objekte zur Einsicht vor. Daraus lässt sich entnehmen, dass beim Neubau des Wohn- und Geschäftshauses ATRIO in Karlsfeld, dessen Baubeginn im Vorjahr war, bereits ein Jahr später die Objekteinheiten zum größten Teil verkauft sind. Selbst beim Jacobi Palais in Bogenhausen, dessen Baustart erst angelaufen ist, ist der Großteil der Einheiten mit Quadratmeterpreisen von bis zu 9.500 € reserviert oder verkauft, was den Run auf Wohnraum und die Bereitschaft diesen zu den geforderten Kursen zu erwerben, in München unterstreicht.

Der Vertrieb der KG-Anteile bei EGI erfolgt über etwa 200 Vertriebspartner deutschlandweit, hauptsächlich Vermögensverwalter und freie Vermittler. Aus dem aktuell in der Umsetzung befindlichen Projektvolumen erwartet der Anbieter Verkaufserlöse in Höhe von ca. 77 Mio. €. Weitere Einzelprojekte mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rd. 27 Mio. € befinden sich in Planung bzw. Endverhandlung, so dass dem Fonds-Neugeschäft die benötigten Objekte nicht ausgehen sollten.

'k-mi'-Fazit: Die bestehende und sich vermutlich weiter fortsetzende Wohnungsknappheit rund um München nutzt EURO GRUNDINVEST als Basis für Immobilieninvestments mit entsprechender Wertstabilität und Steigerungspotential. Aufgrund der kurzen Fondslaufzeit können die EGI-Fonds die aktuelle Boomphase für ihren Projekthandel zeitnah nutzen, so dass ein zügiger Abverkauf der Eigentumseinheiten aus den Objekten sich in nächster Zeit fortsetzen und zugleich den Fondsanlegern ihre Renditeerwartungen absichern sollte.

Auszug aus 'k-mi' 21/2013 vom 24.05.2013

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
GmbH Intern Bank Intern
steuerberater intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

branchenbriefe

Autos, Immobilien, Elektronik, Sport, Mode, Lebensmittel, etc.

immobilien intern
versicherungstip
investment intern
recht intern
Anleihen
inside track (USA)