



PRESSEMITTEILUNG

Immobilien-Projektentwicklungen der cai capital asset invest genießen in Frankreich viele Vorteile

Deutlich höhere gesetzliche Sicherheit als in Deutschland; sehr hohe Nachfrage

Berlin, 05. Juli 2011. Die Nachfrage nach Immobilien an der Côte d' Azur ist ungebrochen. Objekte mit Meerblick sind faktisch nicht unter ein bis zwei Millionen Euro zu erhalten, solche mit Meerzugang noch viel teurer. „Nicht nur jeder Franzose, viele Menschen auf der ganzen Welt träumen davon, morgens vom Schlafzimmer aus einen Sprung ins Mittelmeer wagen zu können“, meint Joseph Stoffer, Geschäftsführer der französischen Côte d' Azur Investissements S.A.R.L., die im Unternehmensverbund mit der Berliner cai capital asset invest GmbH Immobilien-Projektentwicklungen an Europas begehrtester Küste betreibt. Dementsprechend gering ist das Angebot an Brauchimmobilien und noch geringer das von bebaubaren Grundstücken.

Die Immobilienkrise ist dabei an Frankreichs Traumküste vorbei gegangen. Zwar verharrten die Immobilienpreise für zwei bis drei Jahre auf einem zugestandenermaßen hohen Niveau. Aber Preisabschläge wie in Spanien kannte der französische Markt nicht – zumindest nicht im hochpreisigen Bereich. Und eben den findet man an der Côte d' Azur. Dabei ist das Geschäft eigentlich ganz einfach: Dank seiner hervorragenden Kontakte findet Stoffer attraktive Grundstücke, beplant und verkauft diese mit regionaler Unterstützung. In derartigen Lagen werden dabei acht von zehn Objekten vom Plan weg verkauft, bestätigt die französische Immobilien-Fachjournalistin. Stoffer kennt dieses Geschäft deshalb so gut, weil er viele Jahre Vorstand in Unternehmen der Galeries Lafayette-Gruppe und technischer Direktor der Metro France und Group Promode France war. Auch in Frankreich gilt, dass Franzosen am liebsten Geschäfte mit Franzosen machen.

Dabei ist die Umsetzung von Projektentwicklungen dieser Art in Frankreich sehr viel sicherer als in Deutschland. Dies hat mehrere Gründe, wozu man die Arbeit von Projektentwicklern kennen muss: Sie sind schließlich diejenigen, die dafür sorgen, dass aus einer Idee ein Haus wird. Die erste Phase beginnt dabei mit der Suche nach dem Grundstück, dessen Erwerb, der Erstellung des Bauantrags sowie dessen Genehmigung. Ein Risiko besteht darin, dass die Entwickler auf dem Grundstück sowie den möglichen Vorkosten für Architekten, Genehmigungen etc sitzen bleiben, wenn sie das Grundstück nicht oder nicht zum entsprechenden Preis verkaufen können. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass sie gegebenenfalls das Grundstück schon erworben haben, der Verkäufer also Anspruch auf den Kaufpreis hat, sie aber entweder keine oder keine geeignete Baugenehmigung bekommen.

Nach der Phase der Entwicklung kommt die des Baues des Objektes. Hier können sich Fertigstellungsrisiken oder Sachmängel als Risiko auswirken. Schon lange fordern in Anbetracht vieler Insolvenzen von Bauträgern deutsche Verbraucherschützer, dass es eine Pflichtversicherung für den Fall geben müsste, wenn dieser während der Erstellung Pleite geht. Zudem lassen sich viele Gewährleistungsansprüche eben aus den gleichen Gründen nicht realisieren.

„Das ist in Frankreich ganz anders: Hier gibt es gleich mehrere Vorschriften, über die Deutschlands Verbraucherschützer eigentlich applaudieren müssten“, erklärt der cai-Geschäftsführer Dirk Zieglschmid.

Im „Vorvertrag“ - dem „compromis de vente“ - verspricht der Verkäufer und Eigentümer der Immobilie, diese an den „Kaufkandidaten“ zu präzise aufgeführten Bedingungen innerhalb einer vereinbarten Frist zu verkaufen. Der Kaufkandidat bindet sich, indem er eine übliche Anzahlung von 10 Prozent des Kaufpreises bezahlt. Wird keine Baugenehmigung erteilt, ist der Vertrag unwirksam und der Käufer erhält seine Anzahlung zurück. Erst wenn die Baugenehmigung vorliegt, unterzeichnen beide Parteien den eigentlichen Kaufvertrag - die „acte de vente“. Erst dann wird auch der Kaufpreis fällig. „Für Projektentwickler in Frankreich bietet dies den großen Vorteil, dass die Risiken, die mit der Erstellung und Genehmigung des Bauantrags verbunden sind, faktisch ausgeschaltet werden“, erklärt Stoffer. Doch die Vorteile gehen noch weiter:

Die (Bau-)Gewährleistungshaftung (Décennale) für den Bauträger und alle sonst am Bau Beteiligten läuft in Frankreich generell über zehn Jahre. Beim Verkauf „vom Plan“ ist zudem - also neben der Décennale - gesetzlich vorgeschrieben, dass der Verkäufer (in der Regel ein Bauträger) Sicherheiten für die Fertigstellung des Bauwerks leisten muss. Er hat also eine Baufertigstellungsgarantie zu leisten, meist durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung (Baugarantieversicherung). Auch dies kann nicht individuell, also vertraglich ausgeschlossen werden. Wer entgegen dieser Vorschriften in Frankreich baut oder – im Falle des Verkaufs vom Plan – Geld annimmt, macht sich strafbar. „Alle diese Aspekte sorgen beim Erwerber für ein hohes Sicherheitspotential. Die Immobilie ist vor diesem Hintergrund in Frankreich gut beleumundet. Für Projektentwickler und Bauträger bietet sich somit eine gute Verkaufsposition“, meint Zieglschmid.

Und darum fühlen sich frankophile Berliner auch so wohl bei ihrem aktuell in der Platzierung befindlichen Fonds: Die Côte d' Azur 2 GmbH & Co. KG bietet Anlegern ab 10.000 Euro die Möglichkeit, von den besonderen Chancen dieses Geschäftsfeldes zu profitieren. Rund 12-14 hochwertige Immobilienprojekte sollen realisiert werden. Durch die erzielbaren Verkaufspreise der Immobilien werden dabei bis zum 31.12.2016 Rückflüsse generiert, die sich auf 167,5 Prozent einschließlich der Kapitalrückführung belaufen. Diese sind im Rahmen des Progressionsvorbehaltes als französische Einkünfte steuerbegünstigt. Geplant ist, ab dem Jahre 2013 Ausschüttungen in Höhe von 37 Prozent, im Jahre 2014 von 53 Prozent und für die Jahre 2015 und 2016 von 40 bzw. 37,5 Prozent zu realisieren. Dies entspricht den Chancen, die dieser äußerst begrenzte Markt bietet.

5.949 Zeichen. Druckfreigabe erteilt. Belegexemplar erbeten.

cai capital asset invest GmbH

Die Berliner cai-Gruppe hat sich auf die Entwicklung von innovativen Kapitalanlage-Modellen spezialisiert und lässt hierbei ihr über 20 Jahre am Anlagemarkt erworbenes Wissen einfließen. Die Ausrichtung liegt derzeit in der Umsetzung unternehmerisch geprägter Beteiligungen im Investitionsmarkt Frankreich. Hier wurde ein entsprechendes Netzwerk ausgebaut, um für Investoren eine Vielzahl von interessanten Anlagezielen zu schaffen. Zur Unternehmensgruppe zählt dabei mit der Côte d' Azur Investissements S.A.R.L. auch ein französisches Unternehmen unter der Führung von Joseph Stoffer.

www.cai-group.de

Herausgeber:

cai

capital asset invest GmbH, Tauentzienstraße 17, 10789 Berlin

Telefon +49 (0)30 23 63 50 00; Telefax +49 (0)30 23 63 50 01

Presseanfragen:

Michael Oehme ■ Tel. (+49) 6031.96 59 800 ■ E-Mail: info@finanzmarketingberatung.de

■ www.finanzmarketingberatung.de