



*„Wir wollen in wenigen Jahren ein cashflowstarkes Wohnimmobilienportfolio aufbauen“*

**Gerald Evans**, Gründer und persönlich haftender Gesellschafter, Gecci

**D**ie eigenen vier Wände sind der Lebensraum Nr. 1 der Deutschen. Doch steigende Grundstücks- und Immobilienpreise sowie Eigenkapitalanforderungen der Banken stellen zunehmende Herausforderungen für den Eigentumserwerb dar. Die Gecci-Gruppe möchte Menschen leichter in ihr Traumhaus bringen als jemals zuvor und bietet neben dem Bau eine Erwerbsoption zum Bankkredit oder Mietkauf – ohne Eigenkapital, ohne Restkaufbetrag. Gründer und Geschäftsführer Gerald Evans stellt das Geschäftsmodell und die Anleiheemission im Gespräch mit BOND MAGAZINE vor.

**BOND MAGAZINE:** Herr Evans, stellen Sie uns die Gecci-Gruppe bitte kurz vor.

**Evans:** Die Gecci-Gruppe bietet ein breites Leistungsspektrum von der Bauberatung und -planung bis zum schlüsselfertigen Bau für private und gewerbliche Kunden im In- und Ausland. In den vergangenen 20 Jahren haben wir an Bauprojekten mit einem Gesamtvolumen von über 9 Mrd. Euro mitgewirkt. Neben industriellen und gewerblichen Objekten haben wir bis heute in Zusammenarbeit mit Architekten, Baugesellschaften und Bauträgern über 27.000 Quadratmeter Wohnraum realisiert.

**BOND MAGAZINE:** Sie emittieren eine Anleihe im Volumen von 8 Mio. Euro und einem Kupon von 5,75% p.a. Wie wollen Sie das Kapital verwenden?

**Evans:** Wir setzen das Kapital für den Aufbau eines cashflowstarken Wohnimmobilienportfolios aus Ein- und Mehrfamilienhäusern ein. Neben der Anleihe nutzen wir dafür auch langfristige Bank- und KfW-Darlehen mit Zinssätzen von unter 1,5% p.a. Unser Alleinstellungsmerkmal: Gecci-Kunden erwerben die Eigenheime im Wege der Mietübereignung. Dafür wird bis zur Eigen-

tumsübergabe ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 23 bis 32 Jahren vereinbart. Daher wird Gecci schon in wenigen Jahren hohe Cashflows zur Zahlung der Zinsen und späteren Rückzahlung der Anleihe generieren.

**BOND MAGAZINE:** Klingt erstmal wie der klassische „Mietkauf“.

**Evans:** Die Mietübereignung hat zahlreiche Vorteile für Bauherren und ist rechtlich geschützt. Sie ist sicherer und günstiger als der klassische Mietkauf und der Optionskauf. Ganz entscheidend: Unsere Kunden erhalten eine notarielle Auflassungsvormerkung. Damit ist die Mietübereignung insolvenzfest. Beim Mietkauf ist keine notarielle Auflassungsvormerkung möglich. Die Kaltmiete ist bei der Mietübereignung über die gesamte Laufzeit fest. Beim Mietkauf steigt sie an. Dazu kommt beim klassischen Mietkauf und dem Optionskauf eine Restzahlung – bei der klassischen Variante auch eine Anzahlung – auf die Bauherren zu. Aufgrund der Restzahlung ist zudem eine Bonitätsprüfung durch die Bank nötig.

**BOND MAGAZINE:** Sie sprechen aber nicht nur bonitätsschwache Kunden an?

**Evans:** Natürlich nicht. Zum einen wollen viele Menschen schlicht ihr Eigenkapital nicht über Jahrzehnte binden und trotzdem Eigentum erwerben. Unser Modell eignet sich hervorragend zur Altersvorsorge. Durch die feste Kaltmiete über die gesamte Laufzeit nutzt der Mieter für sich selbst die zukünftige Inflation. So erhält der Mieter durch die Mietübereignung ein profanes Mittel zum Ausgleich gegen die seit Jahren von den weltweiten Notenbanken betriebene Finanzrepression. Zum anderen werden aufgrund der strengeren EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinien bis zu 50% der Kreditanträge abgelehnt. Dabei muss es nicht an der grundsätzlichen Bonität scheitern – beispielsweise wenn eine junge Familie zwar über ein hohes Gehalt verfügt, aber noch nicht genügend Eigenkapital ansparen konnte. Auch befristete Arbeitsverträge oder Selbstständigkeit sind häufig K.o.-Kriterien, obwohl die Bonität eigentlich stimmt.

**BOND MAGAZINE:** Wurde Gecci neu gegründet und wie hoch ist Ihr Eigenkapital?

**Evans:** Unsere Gruppe gibt es wie gesagt seit gut 20 Jahren. Für das neue Geschäftsmodell haben wir, die Gecci Investment KG, sowie



Gecci Immobilien KG gegründet und die Marken Gecci Rent and Buy® für Einfamilienhäuser und Gecci Living® für Mehrfamilienhäuser entwickelt. Die Gecci Immobilien KG wird über eine Finanzierungsgemeinschaft (Gläubigergemeinschaft) nicht nachrangig finanziert. Die Finanzierungsgemeinschaft besteht aus der GECCI Investment KG und den langfristigen Finanzierern. Nach dem Ende der Bauphase bekommt die Gemeinschaft je nach Finanzierungsanteil eine Grundschild ersten Ranges per Grundschildbrief in das Grundbuch der GECCI Immobilien KG. Alle Gesellschaften der Gruppe werden von mir als persönlich haftendem Gesellschafter geführt. Ich habe in den letzten Jahren viel in die Entwicklung des Geschäftsmodells und die Prüfung durch Experten investiert. Unsere Finanzplanung sieht für Ende 2021 ein Eigenkapital von über einer Millionen Euro vor.

**BOND MAGAZINE:** Mit dem Bau der Häuser wird im kommenden Jahr begonnen. Wann rechnen Sie mit den ersten Mieteinnahmen und wie sieht Ihre mittelfristige Finanzplanung aus?

**Evans:** Die ersten 17 Massivhäuser sind bereits entwickelt und auch für die Mehrfamilienhäuser haben wir bereits Grundstücke gesichtet. Daher erwarten wir bereits ab 2022 Mieteinnahmen, die in den Folgejahren kontinuierlich ansteigen sollen. Daneben fließen in den Cashflow natürlich auch Abschreibungen und Bauzuschüsse ein. Daher ist unser Geschäftsmodell stark cashflowgetrieben. Unsere Finanzplanung ist insgesamt konservativ und auf eine Vorkhaltung hoher Liquidität zur Sicherstellung eines schnellen Baufortschritts und der Anleihebedienung ausgerichtet. Die DWP AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat das Geschäftsmodell bezüglich der Kapitaldienstfähigkeit der Anleihe geprüft.

**BOND MAGAZINE:** Sie haben keine Zeichnungsfrist. Wie können Anleger Ihre Anleihe erwerben?

**Evans:** Unsere Anleihe kann über die Börse Frankfurt gekauft werden. Außerbörslich kann sie auf dem neuen Online-Zeichnungsportal [www.hinkel-anlagenvermittlung.de](http://www.hinkel-anlagenvermittlung.de) der Vermögensverwaltung Hinkel & Cie. zum Festpreis von 100% (zzgl. Stückzinsen) ohne weitere Kosten erworben werden.

**BOND MAGAZINE:** Sie brauchen das Anleihkapital also nicht sofort komplett, sondern nach und nach?

**Evans:** Richtig. Wir wollen nach dem Winter anfangen zu bauen. Daher setzen wir uns bewusst nicht unter Druck, innerhalb einer Zeichnungsfrist die Mittel aufnehmen zu müssen.

**BOND MAGAZINE:** Stellt die Coronapandemie für Ihr Geschäftsmodell ein Risiko dar? Gibt es weitere Risiken?

**Evans:** Wir sehen in Corona kein grundsätzliches Geschäftsrisiko. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum außerhalb der teuren Innenstädte schaffen. Da kommt es uns eher zugute, dass durch Homeoffice und Homeschooling das Wohnen in den Speckgürteln der großen Städte wieder an Attraktivität gewinnt. Darüber hinaus bestehen natürlich die üblichen Baurisiken. Diese minimieren wir mit unserer Bau Erfahrung und entsprechenden Versicherungen.

**BOND MAGAZINE:** Wie viele Häuser planen Sie mittelfristig, wo sollen diese gebaut werden und wie groß ist das Potenzial?

**Evans:** Das Potenzial für Wohneigentum ist natürlich riesig. Allein 2019 wurden in Deutschland Neubaukredite mit einem Vo-

lumen von 263 Mrd. Euro vergeben und diese decken den Bedarf nicht ab. Die Folge: Mit rund 47% ist die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich niedrig. Unser Ziel ist es, in den nächsten fünf Jahren bundesweit mindestens 40 Eigenheime und 20 Mehrfamilienhäuser mit je elf Wohneinheiten zu realisieren.

**BOND MAGAZINE:** Ist eine Eigenkapitalfinanzierung für Sie mittelfristig ein Thema?

**Evans:** Wir schauen uns natürlich laufend nach Finanzierungsoptionen um. Doch auch ohne Finanzierungsmaßnahme sollte unser Eigenkapital mit dem Aufbau des Immobilienportfolios und der damit verbundenen stark steigenden Cashflows in den kommenden Jahren auch organisch deutlich zunehmen.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

**Eckdaten zur Gecci-Anleihe**

<b>Emittent</b>	Gecci Investment KG
<b>Emissionsvolumen</b>	bis zu 8 Mio. Euro
<b>ISIN / WKN</b>	DE000A3E46C5 / A3E46C
<b>Kaufmöglichkeiten</b>	Börse Frankfurt & außerbörslich auf <a href="http://www.hinkel-anlagenvermittlung.de">www.hinkel-anlagenvermittlung.de</a>
<b>Stückelung/ Mindestanlage</b>	1.000 Euro
<b>Kupon</b>	5,75% p.a.
<b>Laufzeit</b>	5 Jahre (1. August 2020 bis 31. Juli 2025)
<b>Zinszahlungen</b>	jährlich, erstmals zum 02. August 2021
<b>Rückzahlungskurs</b>	100%
<b>Wertpapierart</b>	Inhaber-Teilschuldverschreibung (nicht nachrangig)
<b>Wertpapier- Informationsblatt (WIB)</b>	<a href="http://www.gecci-investment.de">www.gecci-investment.de</a>