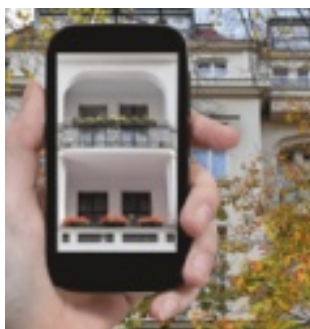


# גרמניה - מנוף להתרחבות עסקית ושיווקית וגן עדן לפעילות נדל"ן

גופים ומשקיעים ישראלים רבים מוצאים בגרמניה כר נוח מאד לשיווק מוצריהם לארצות אירופה ולמפרץ הפרסי באמצעות חברת בת גרמנית או שיתוף פעולה עם שותף גרמני. ישראלים רבים אחרים פועלים בגרמניה בתחום הנדל"ן המניב. להלן דגשים ודוגמאות לפעילות בגרמניה, אשר ליווה או מלווה המשרד // ד"ר יובל חן, עו"ד ונוטריון



הסופי לשיווק ולמכירה התקבל במפעל בגרמניה.

## פעילות נדל"ן בגרמניה

גרמניה היא גן עדן למשקיעי נדל"ן. היציבות הכלכלית במדינה, המחירים היחסית זולים, הביקוש לשכירות, הבירוקרטיה המסודרת ותנאי ההלוואה לרכישת הנכס, מייצרים תנאי השקעה אופטימאליים לרכישת נכסים מניבים. אין פלא, אפוא, שיש ישראלים רבים מאד, גם לא משקיעי נדל"ן, רוכשים נכסי סים מניבים ברחבי גרמניה בקצב הולך ועולה. בערים רבות בגרמניה ניתן לרכוש דירות או מקבצי דיור בתשואות של לפחות 5%, כאשר התשואה השכיחה היא כ-9%. בכפוף למצב הפיזי, למיקום ולפרמטרים אחרים, מחיר דירה ממוצע בברלין, באזורים דימובוק שים, נע באזור 2,500 אירו למ"ר, בלייפציג כ-700 אירו למ"ר ובערים אחרות כגון דורטמונד כ-500 אירו למ"ר. המבורג, מינכן, שטוטגרט, קלן, נעים מחירי הדירות באזור ה-4,500 אירו למ"ר.

## אופי הרוכשים נחלק ל-3:

- חברות נדל"ן בורסאיות: הן רוכשות בגרמניה בד"כ נכסים בהיקף של 10 מיליון אירו ומעלה. השיקול העיקרי שלהן לצד פוטנציאל ההשכחה ועליית הערך, הוא תזרים המזומנים. אם עולה נכס למשל 100 אירו והוא מניב 8 אירו שכירות בשנה, הרי שב-ריבית קבועה של 4.5% ועוד קרן של 2.5% ובהלוואה בגובה של 75 אירו, תזרים המזומנים השוטף מדי שנה יהיה 2.5 אירו ויעלה מדי שנה מאחר והקרן משולמת וההחזרים

- שם המנכ"ל וכתובתו
  - זכויות החתימה בחברה
- לאחר החתימה על התקנון, יש להפקיד את הון היסוד של החברה בסך של לפחות 12,500 אירו בבנק גרמני. סכום זה יופקד בחשבון מעבר "עבור חברה בייסוד". עם הגעת אישור ההפקדה לרשם החברות, תירשם החברה ותהיה רשאית לפעול. כל אדם רשאי לייסד חברה בגרמניה ולהחזיק במניותיה ואין קשר בין אזרחותו או מקום מושבו לזכותו של לייסוד חברה בגרמניה.



ד"ר יובל חן, עו"ד ונוטריון

מים ואישורים נוטריוניים ורישום מינוי של מנכ"ל נאמדות בסך של כ-8,500 ₪.

## "Made in Germany"

רבים מהיצרנים בישראל, להם חברות בת בגרמניה, מבקשים להטביע על מוצריהם "Made in Germany" ובכך להסב את חברת השיווק הגרמנית למעין חברה יצרנית, אשר תוכל בקלות יחסית לחדור לשווקים עתירי הממון של המפרץ הפרסי או לחדור בקלות רבה יותר לשווקים האחרים באירופה. הסיווג "Made in Germany" אינו פשוט בשעה שעסקינן במוצר, אשר חלקיו מגיעים מארץ אחרת או יותר. ניתן לומר, כי מוצר, בו משתתפת "בייצור" ארץ או יותר, יסווג כמיוצר בגרמניה, אם עיבודו האחרון מבחינה מהותית וכלכלית נעשה בגרמניה, כך שאופי המוצר

רצונים מישראל נתקלים בקשיים רבים בשיווק מוצריהם בשוק הגרמני ובחדירה לשוק זה. הסיבות יכולות להיות רבות ומגוונות, אולם אין ספק, כי הסיבה השכיחה ביותר היא המנטליות השונה והאופי הגרמני. "הסחב" קיות" הישראלית אינה מתאימה לנוקשות ולקריירות הגרמנית. הגרמני זקוק לזמן רב יותר כדי לקבל החלטה, מאשר הגוף הישראלי. המרחק הפיזי וחוסר רצון בולט וכן אי נוחות של הגרמני לנישוחח באנגלית, מהווים מכשול לא פשוט. השוק הגרמני הוא שוק מכוון ליצוא

והרכבה פחות לייבוא, בוודאי מצד רצות שאינן מערב אירופאיות. על מנת להתגבר על קשיים אלו מחד ולהגדיל את השווקים מאידך תוך חדירה לגרמניה, רבים מייסדים חברת בת גרמנית, המחזיקה בזכות ההפצה של המוצר הישראלי בטריטוריה הרלוונטית. חברה זו, באמצעות מנכ"ל מקומי, מתקשרת בהסכמים או יוצרת קשרים עם הלקוחות הפוטנציאליים.

ההליך לפתיחת חברה גרמנית בע"מ GmbH הוא יחסית פשוט. יש לערוך תקנון חברה בגרמנית, אשר עליו לקבוע לכל הפחות את הנקודות הבאות:

- שם החברה: עדיף לעגן בשם החברה את פעילותה העיקרית, למשל R+M פלסטיק בע"מ
- כתובת החברה
- תחום עיסוקה
- חלוקת המניות

שלה יורדים מדי שנה. במצב כזה התשואה על ההון העצמי תהיה 10% לפחות. כמובן שהתשואה על ההון העצמי גדלה הרבה יותר, ככל שתנאי ההלוואה נוחים יותר.

- חברות נדל"ן פרטיות משראלי. מאחר והן אינן מגייסות כסף מהציבור, הן יותר גמישות בתנאי העסקה ואחד הדגשים שלהן הוא אפשרות ההשכחה.
- משקיעים פרטים של דיירות או נכסים בודדים, בברלין, בלייפציג, דורטמונד, דרזדן וערים אחרות בגרמניה. ההערכה היא כי אלפים רבים של ישראלים רכשו בשנים האחרונות בגרמניה דירות או בנייני מגורים להשקעה במחיר של לכל היותר מאות אלפי אירו בודדים. נכסים אלו השביחו את עצמם, לא רק באמצעות קבלת תשואה שוטפת, אלא עקב עליות מחירי הנדל"ן בגרמניה, שהן בין היתר, פועל יוצא של ביקוש חזק מצד משקיעי חוץ וגופים פיננסיים בגרמניה לנכסים מניבים.

הכותב הוא עו"ד בישראל וד"ר למשפטים מאוניברסיטת פרינקיפוטס, אשר עיקר תחום עיסוקו הוא הדין הגרמני. אין באמור לעיל משום ייעוץ כלשהו וכל האמור בו נסמך על פעילות משרד עוה"ד ד"ר יובל חן.  
www.henadvoc.com