

LEIPZIG

Holländer investieren im großen Stil



Blüthner Carré: Gründerzeitcharme in der Tschairowskistraße.

Bild: mv

Der deutsche Immobilienmarkt ist trotz gestiegener Preise nach wie vor für viele ausländische Investoren attraktiv. Auch die holländische Floreijn Invest will in nächster Zeit im größeren Stil einkaufen und bis Ende 2008 ein Portfolio im Wert von 1 Mrd. Euro aufbauen. Sie schreckt dabei auch nicht vor schwierigen Projekten zurück. Bislang investierte das Unternehmen aus Eindhoven hierzulande um die 300 Mio. Euro in Immobilien in Berlin, Stuttgart, Nordrhein-Westfalen und Leipzig, wo bisher der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt. Mit der CG-Gruppe, ihrem Partner vor Ort, realisieren sie in der zweitgrößten sächsischen Stadt gleich mehrere größere Vorhaben.

Jan van den Akker sah sich eigentlich schon als Privatier, bevor er, eher nebenbei, zusammen mit seinem damaligen Steuerberater Edgar Plasa in ein paar Immobilien investierte. Das Geschäft begann von den Akker zu interessieren, und anstatt sich zur Ruhe zu setzen, sattelte der heute 48-Jährige von der Automobilbranche, wo er zuvor gutes Geld verdiente, in die Immobilienbranche um. Edgar Plasa, Jahrgang 1963, wurde dabei zu seinem Geschäftspartner. Als Dritter kam Dries Wilschut mit ins Boot, der früher im Südostasien-Handel aktiv war. „Dries Wilschut wollte ich immer gerne dabei haben, wenn ich ein neues Projekt beginne“, sagt van den Akker. Das neue Projekt war die Gründung von Floreijn Invest. Seit zwei Jahren sind die drei Partner in Deutschland aktiv. Während sich Jan van den Akker und Dries Wilschut vornehmlich um die Auswahl und die Akquisition geeigneter Objekte kümmern und die entsprechenden Kontakte knüpfen, stellt Edgar

Plasa die interne Organisation auf die Beine, regelt alle vertraglichen und steuerlichen Angelegenheiten und strickt die Fondsmodelle für die von Floreijn Invest erworbenen Immobilien. Anteile können private Anleger in Form von Genussscheinen erwerben, für die sie eine Verzinsung von 7,25% per annum erhalten sollen.

Auch Problemimmobilien sind interessant

Um trotz stark gestiegener Preise Immobilien günstig einkaufen zu können, erwirbt die Floreijn Invest beispielsweise Objekte aus Zwangsversteigerungen oder wenn möglich schon vorher. Dass man sich dabei nicht nur mit den Gläubigern, dem Insolvenzverwalter und dem früheren Eigentümer einigen muss, schreckt die drei Holländer nicht. Risikofreudig zeigt sich das Trio auch, was die Standortauswahl angeht: „Man muss antizyklisch denken und auch in Orte investieren, die aktuell weniger gefragt sind, aber gute Zukunftsaussichten haben“, sagt van den Akker. Aber auch Immobilien, die auf den ersten Blick wenig attraktiv sind, aber Entwicklungspotenzial bieten, sind für die drei Holländer interessant. „Wer nur einkaufen will, der findet keine interessanten Immobilien“, sagt Jan van den Akker.

Im Februar dieses Jahres erwarb Floreijn Invest die Gewerbeflächen aus der Insolvenzmasse des Münchner Investors Manfred Rübesam in Leipzig (IZ 17/07) und trat damit erstmals ins Licht der Öffentlichkeit. Der Bestand im Stadtteil Plagwitz ist geprägt von maroden, teils leer stehenden Fabrik- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von 124.000 m². Diese sollen jetzt saniert und Stück für Stück durch Neubauten ergänzt werden, die architektonisch an die historischen Klinkerbauten anschließen. Weniger hochwertige Gebäude und Hallen



Die Inhaber von Floreijn Invest: Dries Wilschut, Edgar Plasa und Jan van den Akker (v.l.n.r.). Bild: mv

sollen dagegen nach und nach verschwinden.

Dass sich die Investition in die Flächen auf dem 15,4 ha umfassenden Grundstück lohnen könnte, davon überzeugte Christoph Gröner die Geschäftsführer von Floreijn Invest. Gröner ist Chef der Leipziger CG-Gruppe, die nicht nur als Vermittler, Vermieter und Projektentwickler in Leipzig aktiv ist, sondern auch eine eigene Hausverwaltung betreibt, als Bauträger ihre Dienste anbietet und gegebenenfalls die Vermarktung der Immobilien an Kapitalanleger übernimmt. Außerdem gehören zum Unternehmen Handwerksbetriebe wie eine Stuckwerkstatt oder einer Tischlerei, die vor allem auf die fachgerechte Sanierung denkmalgeschützter Gebäude spezialisiert sind.

Bedarfsgerechte und flexible Projektentwicklung

In der Organisationsstruktur sieht Gröner enorme Vorteile. Zum einen könnte die CG enge Zeit- und Kostenpläne umsetzen, zum anderen aber auch schnell auf die Bedürfnisse potenzieller Mieter reagieren. „Wir bauen in den Markt hinein“, beschreibt Gröner die Unternehmensstrategie. „Und wir können unsere Projektentwicklung innerhalb kürzester Zeit neu aufstellen.“

Das geschah beispielsweise bei der Planung für die ehemaligen Rübesam-Flächen. Als die Projektentwicklung den Bestandsmietern vorgestellt wurde, die besonders im Hinblick auf mögliche Flächenenerweiterungen eine interessante Klientel für die neuen Eigentümer sind, hätten diese zunächst nicht sehr begeistert reagiert, erzählt Gröner. Das Konzept sei daraufhin überarbeitet worden. Offenbar mit Erfolg: Nach Angaben von Gröner konnten 8.500 m² bisher neu vermietet werden, über weitere 7.500 m² werde derzeit verhandelt.

Daran, dass die Projektentwicklung zügig vorankommt, liegt Christoph Gröner nicht zuletzt, weil er an der für das Vorhaben gegründeten Plagwitzer Immobiliengesellschaft mit 22,5% beteiligt ist. Die restlichen Gesellschafteranteile hält die Floreijn Invest.

Nobles Wohnen im Leipziger Waldstraßenviertel

Gemeinsame Geschäfte, in diesem Fall als GbR, macht das deutsch-holländische Quartett auch beim Blüthner Carré, einem Häuserblock mit Gründerzeit- und Jugendstilgebäuden im noblen Waldstraßenviertel Leipzigs. Die fünf Häuser an der Jahnallee/Tschairowskistraße werden derzeit denkmalgerecht saniert und innen luxuriös ausgebaut. Auf einer Nutzfläche von 7.900 m² entstehen insgesamt 96 Wohnungen und

außerdem 600 m² Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Ein Konsum-Markt und eine Bäckerei werden 500 m² davon belegen und für 45 zwischen 40 m² und 60 m² große Wohnungen in den 1910 erbauten Häusern in der Jahnallee hat die Firma Advita Pflegedienst, Berlin, einen Zehnjahresvertrag abgeschlossen. Sie will an diesem Standort Service-Wohnen anbieten. Auch einige der 100 bis 200 m² großen Einheiten in den hochherkömmlichen Gründerzeitbauten in der Tschairowskistraße sind Gröner zufolge schon vermietet, obwohl die Arbeiten erst Ende Oktober dieses Jahres abgeschlossen sein werden.

Die etwa 100 Beschäftigten der CG-Gruppe werden auch nach dieser Zeit noch gut zu tun haben. Ab 2008 soll die Instandsetzung des jüngst von Floreijn und CG erworbenen Pakets von 700 Wohnungen erfolgen. Der Bestand umfasst überwiegend Gebäude aus den 30er Jahren in den Stadtteilen Gohlis, Eutritzsch und Löbnitz und gehörte ursprünglich der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft. Die verkaufte die überwiegend leer stehenden Immobilien an die Firma Almak, die zum Imperium des Bofrost-Gründers Josef H. Boquoi gehört. Die Anteile dieser Firma wurden von der CG und Floreijn Invest vor kurzem zu 94% erworben. Die dafür gegründete Gesellschaft DGI will die 700 Wohnungen denkmalgerecht sanieren und für um die 6 Euro/m² vermieten. Zum Vergleich: Im Blüthner Carré werden Nettokaltmieten von bis zu 9,20 Euro/m² in den Dachgeschoss-Maisonettewohnungen aufgerufen. Die durchschnittliche Miete liegt dort bei um die 7 Euro/m².

Bis auf 90 Einheiten der 700 Almak-Wohnungen, die nicht in einem zusammenhängenden Block integriert sind, sollen alle Einheiten mindestens zehn Jahren lang im Bestand gehalten werden. Das gilt auch für das Blüthner Carré und die ehemaligen Rübesam-Flächen. Diese sollen sogar Stück für Stück durch Zukäufe von angrenzenden Immobilien erweitert werden. Das ganze Projekt wird am Ende ein Volumen von 75 Mio. Euro haben. 60 Mio. Euro sind für das Wohnungspaket kalkuliert und weitere 15 Mio. Euro für das Blüthner Carré.

Bei diesen Investitionen soll es aber nicht bleiben. Während die Holländer eifrig nach Investitionsmöglichkeiten in ganz Deutschland suchen, bereitet Gröner die Übernahme von weiteren Altbauwohnungen mit einer Nutzfläche von 41.000 m² in Leipzig vor. Ob er das neue Projekt erneut gemeinsam mit Floreijn Invest oder mit einem anderen Partner realisieren wird, ist derzeit noch offen. Eine Frage aber ist bereits geklärt: Jan van den Akker wird sich vorerst nicht zur Ruhe setzen. (mv)



Das Flair der 30er Jahre verströmt dieser Wohnblock in der Heinikestraße. Bild: CG-Gruppe



Christoph Gröner: Mann im Hintergrund und zugleich der Drahtzieher in Leipzig. Bild: mv