

IDEAL ASSET

Neue Adresse für Investoren

Achim Erner, Noch-Geschäftsführer der Firmengruppe Interboden in Ratingen, macht sich im Transaktionsmarkt selbstständig. Ideal Asset heißt das Unternehmen, für das er sich soeben die Namensrechte gesichert hat und mit dem er im Dezember durchstarten will.

Mit Ideal Asset will Erner nationale und internationale Investmentgesellschaften sowie vermögende Privatinvestoren bei der Beschaffung, Beurteilung, Entwicklung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien begleiten. Erner, seit 2002 Geschäftsführer von Interboden, beginnt mit vier bis fünf Mitarbeitern; Sitz des Unternehmens wird Düsseldorf sein.

Er geht ohne böse Miene, hinterlässt auch Interboden-Geschäftsführer Reiner Götzen nicht grollend. „Das Interboden-Geschäft ist die Planung, Realisierung und der Einzelvertrieb unserer Wohnprojekte; der Paketverkauf an institutionelle Investoren ist eine andere Schiene“, sagt der. „Das wollten wir mit Interboden nicht auch noch in größerem Stil stemmen.“ Tatsächlich ist das Unternehmen zuletzt leicht zweigleisig gefahren, hat beispielsweise aus dem 170 Einheiten umfassenden Ile-Projekt in Düsseldorf die Hälfte der Wohnungen für 25 Mio. Euro an einen Pensionsfonds veräußert. Der wolle die Einheiten zehn bis 15 Jahre lang im Bestand halten, erklärt Erner.

Projekte für 450 Mio. Euro

„Investoren haben erkannt, dass es sinnvoll ist, den Wohnimmobilien-Anteil zu erhöhen“, sagt Erner und verweist auf den vom Datenbankbetreiber IPO veröffentlichten institutionellen Immobilienindex DIX. Dem zufolge kamen Wohnimmobilien in Deutschland 2006 auf einen Total Return (Nettocashflow- plus Wertänderungsrendite) von +6,5%, Handelsimmobilien auf +5,4%, Büros auf -0,9%.

Erner blickt optimistisch in die Zukunft: „Es ist unheimlich viel Geld auf dem Markt,



Gehen künftig getrennte Wege, bleiben aber auf Tuchfühlung: die Interboden-Geschäftsführer Achim Erner (links) und Reiner Götzen. Bild: thk

der Anlagedruck ist hoch. Einen Engpass gibt es nur auf der Produktseite.“ In den vergangenen sechs Monaten akquirierte er bereits Projekte im Wert von etwa 450 Mio. Euro: für knapp 100 Mio. Euro in Köln, für 350 Mio. Euro in München; auch in Stuttgart gelegene Portfolios würden in nächster Zeit in trockene Tücher gepackt, sagt Erner. Von den bislang an Land gezogenen Projekten sind zwar etwa zwei Drittel gewerbliche; in erster Linie ist er jedoch an Wohnungen interessiert, insbesondere Neubau-Wohnungen, deren Baubeginn noch nicht erfolgt ist. „Es soll noch möglich sein, entsprechend den Suchkriterien von Investoren Optimierungen vorzunehmen.“

Gesucht: Neubauprojekte

Auch beim Festlegen dieser Nachfragekriterien wird Erner, gemeinsam mit dem Institut für Innovatives Bauen (IIB) in Plankstadt, seine Dienste anbieten. Denn seiner Ansicht nach ist es nicht allein damit getan,

an einem Wachstumsstandort zu investieren. Wichtig zu wissen sei obendrein, wer wo und wie wohnen wolle. „Auf Wunsch erstellen wir daher genaue, bis auf Straßenzüge hinuntergebrochene Marktanalysen.“

Neubauprojekte sucht Erner an den Top-Standorten wie Köln, Stuttgart, München, Frankfurt und Hamburg; auch in Nürnberg und Freiburg Entstehendes ist für ihn interessant. Bei Berlin gibt er sich vorsichtig: „Der Markt ist überhitzt.“

Die ideale Größenordnung sei ein Volumen von 20 Mio. bis 50 Mio. Euro, bei sehr guten Objekten in herausragenden Lagen dürfe es auch unter die 20 Mio. Euro gehen. Verlangen könnten Entwickler je nach Lage und Qualität des Produkts das 17- bis 20fache des Jahresmietertrags, erwartet werde eine Anfangsrendite von mindestens 5%.

Interboden und Erner bleiben künftig auf Tuchfühlung: Das neue Marktfeld sei gemeinsam entdeckt und entwickelt worden, sagt Götzen. Biete es sich an, werde zusammengearbeitet. (cr)

FONDS

Corestate kauft Pakete

Corestate Capital, Zürich, hat trotz Kreditmarkt-Krise seit August für 200 Mio. Euro Wohnungsportfolios gekauft. Für seinen 2006 gestarteten Corestate German Residential Fund erwirbt das Unternehmen

KLIMASCHUTZ

Gabriel will Sanktionen

Im Ringen um die Details des Klimaschutzprogramms hält das Bundesumweltministerium gegen den Widerstand anderer Ministerien daran fest, mit Sanktionen

THS TREUHANDSTELLE

TÜV-Siegel für Quartiere

Die Qualität eines Quartiers zu messen und zu bewerten, um es auf der Basis dieser Erkenntnisse weiterentwickeln und Arbeit sowie Ergebnisse überprüfen zu können -