

UNTERNEHMEN

Weltbild schließt

Die beiden Stuttgarter Weltbild-Filialen in den Einkaufszentren Cannstatter Carré und Schwaben-Galerie im Ortsteil Vaihingen sollen bereits im Juli geschlossen werden. Damit gehören sie zu den ersten 24 von insgesamt 53 Filialen, die dichtgemacht werden sollen. Insgesamt hat die Verlagsgruppe 220 Filialen bundesweit.

Blue Estate verwaltet Wizemann

Blue Estate hat die Verwaltung des Wizemann-Areals in Stuttgart-Bad Cannstatt übernommen. Das Gelände an der Pragstraße/Quellenstraße/Im Schwenkrain erstreckt sich über rund 20 000 m² und beheimatet unterschiedlichste Mieter. Es stehen Grundstücksflächen und Gebäude-teile für eine Weiterentwicklung zur Verfügung. Neben der Verwaltung übernimmt Blue Estate im Zuge der bevorstehenden Umstrukturierungsmaßnahmen die Beratung bei der Projektentwicklung und die Projektsteuerung.

BERICHTIGUNG

Kindervilla Gänsheide

Der private Kindergarten- und Kita-betreiber Kindervilla hat jüngst einen Mietvertrag in der Pischekstraße 5-7 in der Stuttgarter Gänsheide unterschrieben. Wir hatten im vorigen Immobilienbrief Stuttgart die Planckstraße 56 genannt, dieser Standort besteht schon länger.

Dreiländerfonds sollen aufgelöst werden SI-Centrum und Boschareal werden verkauft

Immobilien für knapp 1 Milliarde Euro stehen in den nächsten Jahren vor dem Verkauf, direkt oder indirekt. Das Kapitel der Kapital-Consult mit ihren Dreiländerfonds wäre damit abgeschlossen, die Geschichte der Balandis hingegen soll weitergehen. Kompliziert ist es allemal.



Die zwei bekanntesten Immobilien aus dem Bestand der Dreiländerfonds

Beginnen müssen wir mit einem Blick in die Geschichte. Die von Walter Fink 1982 gegründete Kapital-Consult mit Sitz in Stuttgart war einmal einer der ganz großen deutschen Fondsiniciatoren.

Immobilien in Deutschland und USA, Wertpapiere in der Schweiz

Von 1986 bis 2002 wurden 17 Dreiländerfonds (DLF) aufgelegt, die in Deutschland und den USA Immobilien und Immobilienbeteiligungen erwarben und Wertpapieranlagen in der Schweiz hielten. Hinzu kamen 11 Dreiländer-Handels-Beteiligungsgesellschaften (DHB), sogenannte Ansparfonds, die lediglich Anteile an den DLFs halten.

Raus ins Grüne, mitten auf dem Flugfeld.



Großzügige Grünflächen und der Lange See bilden das Zentrum des rund 80 Hektar großen Flugfeld-Areals. Hier laden schöne Plätze und die Seepromenade zum Flanieren, Verweilen und Wohlfühlen ein. Von Spielflächen für Sportbegeisterte bis hin zu einem Spielplatz für Abenteuerer: Entdecken auch Sie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt – mitten auf dem Flugfeld.

www.flugfeld.info

PROJEKTE

Ortner & Ortner gewinnt

Die Wüstenrot & Württembergische-Gruppe (W&W) setzt für die geplanten Neubauten an ihrem Standort Ludwigsburg/Kornwestheim auf einen Vorschlag des Berliner Architekturbüros Ortner & Ortner Baukunst. Deren Konzept hätte überzeugt, weil die Bürogebäude einen Wohnbaucharakter und eine filigrane Struktur hätten, statt monumental zu wirken. Ortner & Ortner hat sich gegen die beiden weiteren Wettbewerbsfavoriten GMP Architekten aus Aachen und Müller Reimann Architekten aus Berlin durchgesetzt.

DEALS

Patrizia kauft Arcotel Camino

Patrizia Immobilien hat das Vier-Sterne-Hotel Arcotel Camino in Stuttgart für einen Immobilien-Spezialfonds gekauft. Wir gehen von einem Preis von zirka 24 Millionen Euro aus. Verkäufer ist der „HCI Development Fonds I“ der HCI Capital. Das Hotel verfügt über 168 Zimmer, einen Konferenz- und Seminarbereich sowie einen Fitness- und Spa-Bereich. Das Arcotel Camino wurde im Januar 2008 eröffnet und ist noch 18 Jahre an die Arcotel-Gruppe verpachtet.

Restaurant Böblinger Straße

Ein Privatinvestor erwarb von einer Erbengemeinschaft das Wohn- und Geschäftshaus Böblinger Straße 1 am Stuttgarter Marienplatz mit 330 m². Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant der Kette Hoons. Dr. Lübke & Kelber vermittelte.

Beteiligungsgesellschaft gehört den 17 Fonds

Die DLFs investierten beispielsweise in Cinamaxx-Kinos in Erlangen und Bremen, in das Boschareal und das SI-Centrum in Stuttgart.

2003 wurde aufgrund der stetig sinkenden Zinsen das Wertpapiervermögen in der Schweiz aufgelöst und dafür Immobilien in Deutschland und zusammen mit einem Partner in den USA erworben. Dafür wurde eine Immobilienportfoliogesellschaft gegründet, die den 17 DLF-Beteiligungsgesellschaften gemeinsam gehört.

Seit Februar: Balandis Real Estate als Aktiengesellschaft

Kommen wir zur Gegenwart. Seit 6. Februar ist diese Gesellschaft in eine AG umgewandelt und trägt den Namen **Balandis Real Estate. Ihr gehören in Deutschland 44 Immobilien mit etwa 224 000 Quadratmetern Fläche und 18,8 Millionen Euro Mieteinnahmen.** Bezogen auf die Mieteinnahmen entfallen je 30 Prozent auf die Nutzungsarten Büro und Einzelhandel. Aber auch beispielsweise zwei Hotels gehören zum Portfolio, das IC-Hotel in Kassel-Wilhelmshöhe und das NH in Dresden. **Der Verkehrswert inklusive der Objekte in den USA beträgt etwa 500 Millionen Euro.**

Vom Fondsinitiator zum Immobilienverwalter

„Wir verstehen uns als Immobilienverwalter“, sagt der Balandis-Vorstandsvorsitzende Wolfgang Essler. Zur Zeit ist er dabei, das Portfolio der Balandis, dessen Schwerpunkt im Süden liegt, zu bereinigen. So wurden beispielsweise eine Projektentwicklung in Hamburg und ein kleineres Objekt in Pirmasens verkauft.

Balandis soll verkauft oder an die Börse gebracht werden

Das größere Ziel aber: Bis Ende des Jahres soll die Balandis verkauft oder an der Börse sein. **„Für einen Börsengang sind wir eigentlich nicht groß genug“**, meint Essler. Abzüglich Verbindlichkeiten betrage der **Net Asset Value etwa 250 Millionen Euro.** Zu wenig. Daher sei auch mal überlegt worden, die DLFs in die Balandis zu integrieren, doch das sei als zu komplex für den Kapitalmarkt wieder verworfen worden.

Den Verkaufserlös bekommen die Fondszeichner

„Früher oder später wird es in Deutschland zwei oder drei Gewerbeimmobilien-AGs mit einem Net Asset Value von über 1 Milliarde Euro geben“, meint er. **Als wahrscheinlicher bezeichnet er daher das Zusammengehen mit einer börsennotierten Gewerbeimmobilien-AG oder den Verkauf an einen strategischen Partner.** Der Verkaufserlös fließt an die DLFs, die ihn dann an ihre Eigentümer, die Zeichner der Fonds, ausschütten können. 2011 bereits hat die Mehrheit der Anleger diesem Konzept zugestimmt.



wohninvest

www.wohninvest.de

PERSONEN

Rolf Deyhle gestorben

Der Stuttgarter Unternehmer Rolf Deyhle ist am 2. Mai im Alter von 75 Jahren gestorben. Deyhle baute, unter anderem über seine Immobilienfirma Instag, ab den Siebzigerjahren Wohn-, Freizeit- und Gewerbeimmobilien. Er gründete mit einem Partner den Musicalbetreiber Stella und errichtete für rund 400 Millionen Euro das SI-Centrum. Deyhle baute mit Hans-Joachim Flebbe die Kinokette Cinemaxx auf, besaß zeitweise eine Fluggesellschaft, handelte mit Filmrechten, produzierte Filme, sammelte Kunst und konzipierte mit Sepp Blatter die weltweite Vermarktung der Fußball-WMs. Zeitweise arbeiteten 10 000 Menschen für ihn. 1998 scheiterte der Börsengang der Stella und Deyhle musste, um Kredite für Immobilienprojekte in Ostdeutschland bedienen zu können, unter anderem die Stella, Instag und seine Anteile bei Cinemaxx verkaufen.

Auch die Fondsimmobilien sollen verkauft werden

Immerhin 80 000 Anleger halten Anteile an den Dreiländerfonds. Diese haben dieser Tage Post bekommen. Die KC Holding, hier ist weiterhin Walter Fink geschäftsführender Gesellschafter und Wolfgang Essler für die Finanzen und Fondsverwaltung zuständig, schlägt ihnen als weitere Maßnahme den Verkauf aller Immobilien und **damit die Auflösung der Fonds vor. Zusammen sind das 27 Objekte im Wert von etwa 400 Millionen Euro, die beiden prominentesten dürften das SI-Centrum und das Boschareal im Stuttgarter Westen sein.** Jetzt sei der richtige Zeitpunkt für den Verkauf, meint Essler. Zudem hätten bei einigen Fonds die Anleger bereits das Recht auf Barabfindung.

Der optimale Verkaufszeitpunkt wird für jede Immobilie ermittelt

Hierfür sieht Essler eine Zeitachse von etwa drei bis fünf Jahren, wobei der richtige Vermarktungszeitpunkt für jede Immobilie extra ermittelt würde. So sei das Boschareal zwar einerseits voll vermietet, dies sogar nahe an der Marktmiete, und könne bei der heutigen Nachfragesituation in vier Wochen platziert werden. Andererseits laufe die Finanzierung noch bis 2019.

Das Property Management will die Balandis behalten

Essler würde die verkauften Immobilien gerne weiter verwalten. **Gerade bei komplexen Objekten wie dem Boschareal oder dem SI-Centrum sieht er hier auch für den künftigen Eigentümer Vorteile.** Die Gruppe hat übrigens etwa 50 Vollzeitkräfte, eine eigene Centermanagementgesellschaft gehört dazu und – vorbildlich – es gibt sogar einen Betriebskindergarten. **„Die Zukunft hat begonnen“**, freut sich Essler auf seine Aufgaben. ■


