

# DREI – DUTCH REAL ESTATE INVESTMENTS

Zukunftsfähiger Wohnungsbau: barrierefrei von der Tiefgarage bis zum Penthouse



Herr Kronenberg, Sie sind Geschäftsführer der seit Anfang letzten Jahres neu gegründeten Dutch Real Estate Investments (DREI) GmbH.

Bitte stellen Sie uns Ihr Unternehmen kurz vor.

Die DREI ist die Neugründung eines holländischen Investors in privater Hand. Das Mutterhaus betreibt das Immobiliengeschäft in den Niederlanden seit vielen Jahrzehnten sehr erfolgreich und erschließt sich mit der DREI den deutschen Markt.

Welche Anlagephilosophie verfolgt das Unternehmen DREI?

Die DREI ist ein klassischer Bestandhalter im Wohnungsbau mit mittel- und langfristigem Anlagehorizont. „Wir kaufen Steine“ – unser im letzten Jahr noch von vielen Marktteilnehmern als „altmodisch“ bezeichneter Claim – kennzeichnet die Anlagephilosophie unserer Gesellschaft. Wir sind an soliden Investments im Bestand und im Neubau für den Wohnungsbau interessiert. Hierunter fallen sowohl Geschosswohnungsbauten als auch vermietbare Einfamilienhäuser. Mit dieser Strategie geht eine sehr hohe Eigenkapitalausstattung bei den Ankäufen einher.

Anhand welcher Kriterien bewerten Sie ein Immobilieninvestment?

Welche aktuellen Merkmale sind wichtig für Ihre Ankaufsentscheidung?

Sehr wichtig ist für uns die integrierte urbane Lage. Wir glauben, dass die Zukunft in eben diesen vernetzten Standorten liegt und dass hier langfristig das nachhaltigste Investment zu finden ist. Unsere Projekte haben einen Umfang von jeweils 3 Mio. bis ca. 60 Mio. € und umfassen sowohl Einzelobjekte wie auch Wohnanlagen. Im Regelfall sind Portfolien nicht auf unsere Ankaufsstrategie zugeschnitten.

Wo liegen Ihre regionalen Anlageschwerpunkte?



Neuss-Meertal – 55 barrierefreie Wohneinheiten im KFW-60-Standard; © Kontrola, Köln 2007

Für 2008 haben wir den Schwerpunkt auf die Regionen Rhein-Main, Rheinland zwischen Bonn, Köln und Düsseldorf sowie Rhein-Ruhr gelegt. Berlin, Hamburg und München beobachten wir mit Interesse für die nächsten Jahre.

Welche Standards sollte ein nachhaltiges Immobilieninvestment aufweisen, um für Ihr Haus interessant zu sein? Welche Bedeutung spielen dabei die Themen Energieeffizienz und Barrierefreiheit?

Die Diskussion um Green Building ist in Deutschland gestartet. Wir achten bei unseren Objekten auf Zukunftsfähigkeit. Insbesondere in der Anwendung des KFW-60-Standards sehen wir eine solide Grundlage für die Zukunft und werden daher künftig sicherlich auch hierüber hinaus gehende Standards anwenden. Ein zweiter Aspekt ist die Barrierefreiheit. Wir sehen darin ein Komfortelement für künftiges Wohnen, das wir, wo immer möglich, in die Grundrisse übernehmen. Speziell der Bedarf an barrierefreien Wohnungen ist enorm. Die Umzugs- und Wechselnotwendigkeit von Mietern nimmt dann zu, wenn sie in ihrer Mobilität beeinträchtigt werden. Wir sind davon überzeugt, dass auch andere Zielgruppen dieses Komfortelement erkennen. So ließe sich z. B. in einem barrierefreien Haus auch ein Kinderwagen einfacher bis in die einzelnen Wohnungen befördern und auf dem Balkon abstellen.

Neben Bestandsobjekten erwerben Sie auch Projektentwicklungen. Heißt das, dass Sie sich auch am Risiko beteiligen?

Die DREI ist kein Developer. Hierfür haben wir nicht die erforderlichen Kapazitäten. Wir sind auf gute und erfahrene Projektentwickler oder Bauträger angewiesen, die uns schlüsselfertige Objekte anbieten können. Aufgrund unserer hervorragenden Bonität sind wir ein gern gesehener Projektpartner für den Projektexit des Entwicklers.

Weshalb ist der deutsche Immobilienmarkt so attraktiv für Ihre Gesellschafter und welche Chancen möchten Sie nutzen?

Wir glauben an einen wachsenden Mietmarkt in Deutschland. Die Fertigstellungszahlen aus den letzten Jahren lassen eine neue Unterversorgung mit Wohnraum in den nächsten Jahren erkennen, wobei dies regional sicherlich sehr unterschiedlich sein wird. Glaubt man den Prognosen, so wird die Zahl der Haushalte noch über einen langen Zeitraum zunehmen. Dagegen läuft der Markt der Eigentumswohnungen nicht mehr auf dem Niveau der Vorjahre.

Wie schätzen Sie die Auswirkungen der US-Immobilienkrise auf Ihr hiesiges Geschäft ein?

Auf dem Markt erleben wir derzeit einen Wechsel der Investorentypen. Im letzten Jahr waren es vor allem opportunistische Investoren, die über einen geringen Eigenkapitalanteil die Deals stark über Leverage-Effekte strukturiert haben.



Köln-Mülheim – Wohnen direkt am Rhein; © KSK-Immobilien

Diese Gruppe scheint vom Markt verschwunden zu sein. Die Eigenkapitalausstattung – wie wir sie darstellen können – ist derzeit gefragt. Die Immobilie steht wieder mehr im Vordergrund. Wir beobachten interessiert, welche Chancen sich aus Wiederverkäufen dieser im Regelfall nur an einer kurzen Haltedauer interessierten und entsprechend finanzierten Investorengruppe für unser Haus ergeben werden.

Bitte schildern Sie uns einige Ihrer Referenzobjekte.

Wir realisieren an mehreren Orten derzeit Neubau. Für unser Projekt in Neuss-Meertal wird der Spatenstich im Mai stattfinden. Dort haben wir 55 Wohnungen erworben, die nach KFW-60-Standard mit Solarenergienutzung errichtet werden. Diese Objekte sind barrierefrei von der Tiefgarage bis zum Penthouse. Wir rechnen mit der Fertigstellung und dem Beginn der Vermietung ab Mitte 2009. Örtliche Partner werden die Vermietung und die Verwaltung übernehmen.

Welche Ziele verfolgen Sie in Deutschland auf mittelfristige Sicht?

Wir sind intensiv mit dem Aufbau eines umfangreichen Immobilienportfolios beschäftigt, mit Schwerpunkt im Wohnungsbau. Die Volumina bewegen sich im dreistelligen Millionenbereich über fünf bis zehn Jahre.

Das Interview führte Andreas P. Lienig

Kontakt:

Tel. 0221 – 554 05 – 140  
kronenberg@dre-i.de  
www.dre-i.de

**drei**   
DUTCH REAL ESTATE INVESTMENTS