



von rechts: Theodor J. Tantzen (Vorstandsmitglied der Prinz von Preussen Grundbesitz AG) und Investorenpartner Eric Rossnagel (Terraplan Grundstücksentwicklungs GmbH) nahmen den Bernhard-Remmers-Preis am 6. November von der Jury der Bernhard-Remmers-Akademie (Europäisches Institut für Bauwerkerhaltung) für die Umsetzung des Wohnimmobilienprojektes »The Metropolitan Gardens« an der Clayallee in Berlin-Dahlem in Empfang

## Die Immobilienmanufaktur

Die Prinz von Preussen Grundbesitz AG hat viele hochinteressante Projekte im Fokus. Vor allem im Denkmalschutzbereich zählt die renommierte Aktiengesellschaft zu den Marktführern in Deutschland. Dipl.-Bau- und Dipl.-Wirtschaftsingenieur Frank Lotz und Theodor J. Tantzen lenken als Vorstände die Geschicke der »Immobilienmanufaktur«, die Wohnimmobilien für Kapitalanleger und Eigennutzer in anspruchsvollen Lagen herstellt. Mit Franz-Friedrich Prinz von Preussen, dem Urenkel des Deutschen Kaisers Wilhelm II., haben die beiden einen wahrlich prominenten Mitgründer, Aktionär und Vorsitzenden des Aufsichtsrats an ihrer Seite

Herr Tantzen, bundesweit tragen viele Bauten die Handschrift der Prinz von Preussen AG, aber die Stadt Potsdam hat es Ihnen besonders angetan...

Das stimmt. In den letzten zwölf Jahren haben wir allein in Potsdam weit über 1.000 Wohnungen hergestellt – vornehmlich Umwidmungen denkmalgeschützter Gebäude. Dazu zählen Kasernengebäude, Pferdeställe, aber auch das Kaiserin-Augusta-Stift, das nach dem Krieg zur europäischen Zentrale des KGB umfunktioniert wurde, sowie die gesamte historische Speicherstadt und das ehemalige AEG Kraftwerk an den Ufern der Havel. Was veredeln Sie aktuell in Potsdam?

Derzeit leisten wir mit unserem Projektpartner Kondor Wessels hier mit dem Wiederaufbau des Palazzo Chiericati und des Palazzo Pompei einen erheblichen Beitrag zur Wiederherstellung der historischen Mitte Potsdams, dem zentralen alten Marktplatz rund um das ebenfalls wiedererbaute Stadtschloss. Deren Bauten hatte einst Friedrich der Große angeordnet, er wünschte sich schlichtweg eine schöne Aussicht, eine ästhetisch ansprechende Sichtachse beim Blick aus seinem Schlossfenster... Nach dem Krieg und durch die DDR-Führung ist dann bedauerlicherweise alles zerstört worden, aber schon bald wird alles genauso schön wie es einmal war. In Sachen Neubau ist das Projekt Esplanade mit über 100 Wohneinheiten für Privatanleger und auch für institutionelle Anleger interessant.

In einem Interview haben Sie einmal gesagt, dass Potsdam ausverkauft ist, was historische Gebäude angeht...

Ja, deshalb haben wir begonnen, uns verstärkt auf Berlin zu konzentrieren und unter anderem die alte Schultheißbrauerei in Kreuzberg wiederbelebt. Auch Berlin wird bald »ausverkauft« sein, selbst wenn manch einer dies bezweifeln mag. Deshalb orientieren wir uns auch schon heute bundesweit im Neubaugesamt. Für das Wohnprojekt »The Metropolitan Gardens« an der Clayallee in Berlin-Dahlem erhielten Sie vor Kurzem zusammen mit Ihrem Projektpartner Terraplan Grundstücksentwicklungs GmbH eine Auszeichnung der Bernhard-Remmers-Akademie (Europäisches Institut für handwerkliche Bauwerkerhaltung und Baudenkmalpflege). Was macht dieses Projekt so herausragend?

Es ist in Kooperation mit dem renommierten Berliner Architekturbüro KMH Klaus Meier-Hartmann auf dem 5,7 Hektar großen Grundstück des früheren US Hauptquartiers entstanden, von dem aus die legendäre Luftbrücke in die Wege geleitet wurde. Und wir haben hier eine besondere Raumqualität mit Räumen von teils 3 Metern Höhe, ganz besondere Belichtungsverhältnisse durch große Fenster und wir konnten tolle Grundrisse realisieren von Galerie- bis hin zu Maisonettewohnungen.

Worauf achten Sie beim Kauf eines neuen Grundstücks?

Immer und zu jeder Zeit gilt die alte Immobilienregel »Lage, Lage, Lage!« Und der Einkauf ist natürlich abhängig vom

Kaufpreis. Bevor wir Ja sagen, führen wir eine detaillierte Projektkalkulation durch und screenen den Markt genauestens nach Mieter- und Käuferstruktur, schließlich haben wir ja die Verantwortung dem Anleger gegenüber, da wir als Assetmanager später die Wohnungen verwalten.

Bei einem Denkmalschutzobjekt müssen allerdings viele Auflagen erfüllt und Genehmigungen eingeholt werden...

Wir führen im Vorfeld lange Gespräche mit den Denkmalschutzämtern. Der Vorteil ist, dass man als Anleger die Steuervergünstigungen, die mit dem Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie verbunden sind, nicht außer Acht lassen darf. Im Schnitt kann man etwa 70 Prozent des Gesamtaufwandes innerhalb von zwölf Jahren steuerlich absetzen. Dabei handelt es sich um die Herstellungskosten. Bei 300.000 Euro könnte man also bis zu 210.000 Euro geltend machen. Wenn dann noch eine hohe Steuerprogression des Anlegers hinzukommt, kann dieser nahezu fast die Hälfte der Baukosten in Eigenkapital umwandeln.

Und welche Vorzüge für Kapitalanleger hat ein Neubau?

Nicht ohne Grund sind Immobilien Spitzenreiter unter den Renditeobjekten, aber auch ohne den Steuervorteil, den Denkmalbauten bieten, können Neubauten enorme Wertentwicklungen entfalten. Außerdem ist das derzeit niedrige Zinsniveau äußerst günstig und hilfreich. Dabei ist unser Immobilienentwicklungsgeschäft eher im konservativen Anlagebereich angesiedelt, sodass es für all diejenigen das Richtige ist, die nicht groß spekulieren wollen.


An welchem Projekt kann man sich derzeit noch beteiligen?

Auf der Parkinsel Eiswerder bauen wir das ehemalige Preußische Feuerwerkslaboratorium mit 70 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von circa 25 Millionen Euro um. Das ist wirklich ein einmaliges Objekt und derzeit sind noch Wohnungen verfügbar.

Herzlichen Dank für das Gespräch.

Weitere Informationen: [www.prinzvonpreussen.eu](http://www.prinzvonpreussen.eu)

## The Real Estate Manufactory

 *The Prinz von Preussen Grundbesitz AG is among the market leaders in Germany especially within the monument protected sector*

*Thus, the »real estate manufactory« represents residential properties for investors and owners in demanding situations. In Potsdam alone, the company has created over 1,000 apartments in the last twelve years. For the residential project »The Metropolitan Gardens« in Berlin-Dahlem the company together with its project partner Terraplan Grundstücksentwicklungs GmbH recently received an award from the Bernhard Remmer's Academy (European Institute for Building Preservation and Heritage). Currently, the former Prussian Fireworks Laboratory on the Park island of Eiswerder is being rebuilt with 70 apartments. Apartments are still available... [www.prinzvonpreussen.eu](http://www.prinzvonpreussen.eu)*



Parkinsel Eiswerder – West Village Lofts



Speicherstadt Potsdam – Schinkelspeicher



Kaiserin-Augusta-Stift Potsdam



The Metropolitan Gardens Berlin-Dahlem