

# Potsdam ist schon ausverkauft

Die Prinz von Preussen Grundbesitz AG aus Bonn ist auf denkmalgeschützte Gebäude spezialisiert. Seit 2002 wurden Wohnungen für mehr als 300 Millionen Euro entwickelt

Von Guido Hartmann

BEIM BAUSTELLENRUNDGANG über die „Auenhöfe“ in Köln-Worringen ist Theodor J. Tantzen kaum zu bremsen. „Schauen Sie hier, das ist alles neu und massiv“, begeistert sich der Mitgründer der Prinz von Preussen Grundbesitz AG und verweist auf modernste Bautechnik hinter einer historischen Fassade. „Wir haben hier fast alle Steine abgebaut, nummeriert, gereinigt und wieder aufgebaut.“

Die Hofanlage in Worringen ist eines der derzeitigen NRW-Projekte des Immobilienentwicklers, dessen Schwerpunkte neben dem Rheinland Potsdam und Berlin sind. Zwei Abschnitte des 2007 gestarteten Wohnprojekts sind bereits verkauft und demnächst bezugsfertig, ein dritter soll 2011/2012 entstehen.

Gegründet wurde die Prinz von Preussen Grundbesitz AG 2002 durch Immobilienvermarkter Tantzen und Diplom-Ingenieur Frank Lotz, einen erfahrenen Baufachmann. Und da es private Kontakte zum heute 65-jährigen Franz-Friedrich von Preussen gab, gewann man den Prinzen bei der Gründung als Partner, Mitaktionär und Namensgeber. Allerdings leiten nur Lotz und Tantzen das operative Geschäft und bürgen persönlich für die jeweiligen Projektkredite.

In NRW startete die AG mit dem Parkensemble Rheinallee, einem Gründerzeit-Carrée in Bad Godesberg, das zuletzt als Studentenwohnheim genutzt worden war. Dazu nahm das Unternehmen das Ensemble in Zahlung und baute dem Studentenwerk im Gegenzug ein modernes Wohnheim.

„Bauen, das können andere auch“, sagt der 55-jährige Tantzen, der seit 1977 im Immobiliengeschäft tätig ist. „Wir wollen das In-

dividuelle, das Besondere, das nicht Alltägliche und uns mit besonderen Objekten vom Markt abheben.“

Bei fast allen Projekten profitieren Käufer von der sogenannten Afa-Abschreibung auf denkmalgeschützte Gebäude, wobei 70 Prozent des Anschaffungswertes steuerlich abgesetzt werden können. „Wir halten jedoch nichts von Immobilien als Spekulationsobjekt“, betont Tantzen. Ihm und seinen Partnern gehe es darum, durch Immobilien „langfristig und nachhaltig Werte zu schaffen“. Derzeit werde das Geschäft aber auch durch die Sorge vor Inflation noch einmal beflügelt.

Die Umsätze pro Jahr beliefen sich im Schnitt auf 40 Millionen Euro, 2009 waren es sogar 45 Millionen Euro. „Das war bislang unser bestes Jahr“, sagt Tantzen. Auch dieses Jahr sei sehr gut angelaufen: „Wir können die Nachfrage kaum befriedigen.“ Mittlerweile hat die Bonner AG ein Verkaufsvolumen von mehr als 300 Millionen Euro auf den Markt gebracht und in der Entwicklung, so der Vorstand.

Eine Besonderheit bei Afa-Projekten ist, dass zunächst der Preis für den Grundstücksanteil und die bestehende Bausubstanz bezahlt werden muss; danach werden je nach Baufortgang weitere Zahlungen fällig. „Der Erwerber ist bei uns wie eine Art Bauherr zu sehen“, sagt Tantzen. Und aufgrund der Begleitung durch Banken gebe es für die Investoren eine hohe Sicherheit.

Da die Kunden ihre Kaufpreisraten auf ein Treuhandkonto der Bauträgerbank einzahlten, seien selbst im schlimmsten Fall einer Insolvenz des Bauträgers die bis dahin geleisteten Zahlungen des Erwerbers geschützt. Die Bauherren könnten dann mithilfe der Bank das Vorhaben zu Ende führen. „Das,



Gründer und Vorstand Theodor J. Tantzen

was wir bauen, muss weitere 100 Jahre halten – mindestens“, betont Tantzen, für den Qualität nach eigenen Angaben über alles geht. In Potsdam etwa haben die Bonner bereits „ganze Straßenzüge saniert und mehr als 1000 Wohnungen gebaut“. So wurde ein ehemaliges Mädchenpensionat, das zu DDR-Zeiten die Zentrale des sowjetischen Geheimdienstes KGB war, zu einem Wohnpalais umgebaut: Das Kaiserin-Augusta-Stift, das sich am Eingang zum Park des Hohenzollernschlosses Cecilienhof befindet.

Und die historische Speicherstadt Potsdam, also das ehemalige Königlich-Preussische Heeresproviantamt, erwarb das Unternehmen, nachdem sich ein anderer Investor schon fünf Jahre lang dort die Zähne ausgebeißt hatte.

Zudem baut die Prinz von Preussen Grundbesitz AG in Potsdam die historischen Pferdeställe eines ehemaligen preußischen Artillerie-Regiments zu 102 Wohnungen und das ehemalige AEG-Kraftwerk am Ufer der Havel zu 115 hochwertigen Wohnungen mit Yachthafen um.

„Mich haben Grundstücke am Wasser immer besonders interessiert“, sagt Tantzen, der von seinem Bonner Büro auf den Rhein hinausblickt. Dort zeugen ein historischer Schreibtisch, eine alte preußische Fahne, historische Landkaufurkunden und eine Schneiderpuppe mit Galauniform von Tantzens Preußen-Begeisterung. Bei der Einweihung jedes Projekts lassen die Vorstände der Bonner AG die „Langen Kerls“ des altpreußischen Infanterieregiments Nummer 6 aufmarschieren. „Und Salut schießen, wenn wir die Genehmigung bekommen“, schmunzelt Tantzen.

Von Neubauten hält der Vorstand persönlich nicht besonders viel. „Denkmalsanierung ist die Königsklasse“, schwärmt der gebürtige Norddeutsche, der in Düsseldorf aufwuchs und heute mit Frau und Kindern im Kölner Westen lebt. Auch im Rheinland würden sich viele Menschen zunehmend wieder stärker auf alte Architektur besinnen. Tantzen hält auch nichts davon, Projekte für andere Anbieter einfach zu „labeln“, also ihnen die Marke „Prinz von Preussen Grundbesitz AG“ zu verleihen. Allerdings baue man auch schon einmal neu, wenn vermögende Privatinvestoren dies wünschten. Aber nur, wenn die Bauten den hohen Qualitätsansprüchen genügten. „Unser Problem ist der Nachschub an at-



Auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei in Berlin-Kreuzberg entwickelt die Bonner Firma gerade das Projekt „Central Park Living“ mit 59 denkmalgeschützten Lofts, Maisonnetten und Lounge-Studios

traktiven und hochwertigen Bauprojekten“, sagt Tantzen. Schließlich dauere der Vorlauf für ein Projekt oft zwei Jahre bis zum Abschluss, auch wegen der hohen Auflagen beim Denkmalschutz. „Wir suchen derzeit die Objekte für 2011 und 2012“, sagt Tantzen. „Potsdam ist ausverkauft, jetzt gehen wir nach Berlin.“ Dort bauen die Denkmalspezialisten demnächst auch ein altes Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei in Kreuzberg zu 59 Lofts, Maisonnetten und Studios um. „Potsdam und speziell Berlin als Hauptstadt der größten Volkswirtschaft Europas sind völlig unterbewertet“, sagt Tantzen. In den kommenden zehn bis 20 Jahren prognostiziert der Immobilien-Entwickler steigende Preise, die dann auch das Niveau von Paris, London und Rom erreichen könnten. Die Metropolen im Rheinland hingegen seien schon

jetzt sehr hochpreisig und hätten, verglichen mit Berlin, „kaum noch Fantasie nach oben“. Derzeit kosten die Wohnungen in Potsdam und Berlin zwischen 3000 und 4500 Euro im Quadratmeter, in NRW, etwa in den neuen „Auenhöfen“, liegen die Preise bei 3400 Euro. „Wir nehmen nicht die billigsten, sondern möglichst die besten“, sagt Tantzen über die Generalunternehmer, die die Bauausführung übernehmen. Zudem hat die Firma vier eigene Projektleiter, die auf den Baustellen mit nach dem Rechten schauen. Auch nach dem Kauf betreut die Prinz von Preussen Grundbesitz AG ihre Kunden. So verwalten die Bonner bereits knapp 4000 Wohnungen für die Eigentümer in einer eigenen Tochtergesellschaft. Dort kümmert man sich um die Beschaffung und Betreuung von Mietern, führt die Eigentümerversammlungen durch und ist mit einem Haus-

meisterservice immer vor Ort. „Wir machen das gesamte wohnwirtschaftliche Management“, sagt Tantzen, der die Verwaltungstochter selbst einige Jahre geleitet hat. Als Kunden nennt er vor allem gut verdienende Freiberufler, die ihr Geld sicher investieren wollten.

Weitere Projekte in Berlin und auch in NRW haben Tantzen und seine Partner bereits im Auge. Allerdings könne man noch nichts Genaues sagen. Die Konkurrenz sei schließlich auch auf der Suche nach den „raren Perlen“, sagt der Immobilienmann. Dessen konservative Grundeinstellung scheint sich durch alle Lebensbereiche zu ziehen. So ist er auch mit seinem Vorstandskollegen Frank Lotz, den er schon seit Jahren kennt, immer noch „per Sie“. Und das solle auch weiter so bleiben, betont Tantzen.