

Der Immobilienbrief Berlin im Gespräch mit Guido Schütte, Standortleiter CA Immo Berlin



... über lernfähige Immobilien, Forderungen an die Stadtentwicklung Berlin bzw. an die neue Senatorin und wie schwer Mann erstes Geld verdienen kann

CA Immo mit Hauptsitz in Wien sieht sich selbst als Spezialist für Büroimmobilien in zentraleuropäischen Hauptstädten und ist mit eigenen Niederlassungen in sechs Ländern Zentraleuropas vertreten. Kerngeschäft ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen Bürogebäuden. Das Unternehmen verfügt über ausgeprägte in-house Baukompetenz und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab. CA Immo wurde 1987 (Insidern bekannt unter dem Namen **Vivico**) gegründet und kontrolliert ein Immobilienvermögen von rd. 3,7 Mrd. Euro. Das Unternehmen notiert seit 1988 an der Wiener Börse, seit 2011 im ATX-Segment.

Das Zentrum Berlins ist für die CA Immo eine permanente Baustelle. Mit unserem Büro sitzen wir direkt an diesem Schauplatz gewaltiger Veränderungen. Berlins Gewicht als Hauptstadt einer führenden Wirtschaftsmacht steht in deutlichem Widerspruch zu ihrer relativen Strukturschwäche, so das Unternehmen. Aus diesem Widerspruch ergibt sich aber ein enormes Potenzial.

Fast alle Berliner Liegenschaften von CA Immo befinden sich in exklusiven, zentralen Lagen. Die Aktivitäten in Berlin spannen sich vom Management attraktiver historischer Gebäude wie der Königlichen Direktion bis hin zur Entwicklung neuer urbaner Zentren wie dem Stadtquartier Europacity am Berliner Hauptbahnhof.

Neuester Coup: In der Europacity am Berliner Hauptbahnhof baut CA Immo einen Büroturm. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 125 Mio. Euro. Von Ende 2018 an soll auf dem rd. 4.000 qm großen Baufeld 4 am Europaplatz ein 84 m hoher Turm mit Sockelgebäude entstehen, insgesamt 28.000 qm BGF. Noch im Dezember wird ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben, teilt

das Unternehmen mit. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Mietverträge gibt es aktuell noch nicht, der österreichische Investor schätzt die Nachfrage auf dem Berliner Markt derzeit aber sehr hoch ein. Auch das weitere Büroprojekt von CA Immo in der Europacity, der „Cube Berlin“ mit 18.500 qm BGF, wird spekulativ errichtet. Hier wird der Hochbau bereits Anfang 2017 beginnen.

Frage: Wie ist Ihre Beziehung zu Berlin?

Berlin ist tatsächlich seit vielen Jahren der Lebensmittelpunkt meiner Familie und mir. Alle meine Kinder und auch ich sind gebürtige Berliner. Ich habe hier studiert und ca. 95% meines Berufslebens in Berlin mit vielen spannenden Projekten – wobei aber nicht alle in Berlin waren – verbracht.

Frage: Das Meinungsbild zu/über Berlin ändert sich sehr zum positiven. Wie trägt Ihr Unternehmen zu einer positiven Akzeptanz des Standorts Berlin bei?

Die CA Immo hat sich bereits in den schwierigen Immobilienzeiten Berlins als verlässlicher Partner für die Stadt etabliert. Unser Immobilienbestand in Berlin wird durch Eigenentwicklungen in den kommenden Jahren weiter an Quantität und Qualität gewinnen. Wir arbeiten dabei stetig daran, vorausschauend zu planen und neue Dinge auszuprobieren. Sie können das an unseren quasi mitdenkenden und lernfähigen neuen Büroentwicklungen erkennen. Aber auch die neue Industrie 4.0 und das unter der innerstädtischen Verdrängung leidende Gewerbe veranlassen uns, neuartige hybride Gebäudestrukturen zu entwickeln. Unsere Stärke und unser Beitrag zur Steigerung des Standortes Berlin sind Pilotinvestitionen und innovative Entwicklungen.

Frage: Wo sehen Sie sich und Ihr Unternehmen in den nächsten Jahren? Immerhin steht CA Immo vor einschneidenden Veränderungen?

CA Immo verfügt über erhebliche Grundstücksreserven – gerade auch in Berlin. Dadurch sind wir -- im Gegensatz zu vielen unserer Wettbewerber -- nicht gezwungen, hohe Risiken einzugehen. Wir können als Unternehmen aus eigener Kraft bei auskömmlichen Renditen wachsen. Kurz: Wir sind hervorragend für die Zukunft aufgestellt.

Frage: Wo birgt aus Ihrer Sicht die Metropole Berlin noch Potenzial in der Stadtentwicklung und warum?

Aus der 10jährigen Entwicklung der Europacity konnten wir viele Erfahrungen mitnehmen. Die Stadtentwicklung sollte viel mehr Vertrauen in Visionen haben. Es ist absolut unerlässlich, dass Berlin für Investoren ein verlässlicher Partner bleibt. Vor Beginn einer Entwicklung müssen Rahmenparameter aufgestellt werden, die über die gesamte Dauer der Entwicklung Bestand haben.

Frage: Was für Anregungen, Wünsche oder sogar dringende Forderungen hätten Sie an die neue Senatorin für Stadtentwicklung und Bauen?

Ich wünsche mir, dass **Frau Senatorin Lompscher** die Verwaltungen Berlins dahingehend beeinflusst, dass die unterschiedlichen Nutzungsarten hinsichtlich Baurechtschaffung und Baugenehmigung wieder gleichwertig bearbeitet werden. Dass hier an einigen Stellen eine Vernachlässigung stattfand, merken wir derzeit in den äußerst starken Preisanstiegen in nahezu allen Bereichen der Immobilienbranche. Hier sollten Fehler aus der Vergangenheit zu einem Lernprozess führen und vorausschauender agiert werden.

Frage: Die Finanzwelt ist gegenwärtig eine „verrückte Welt“: Strafzinsen für Anleger, Null-Prozent-Angebote für Kreditnehmer, Online-Portale liefern sich regelrechte „Preisschlachten“ um Kunden. Wie belasten diese Zustände Ihr Business?

Das vorhandene Geld führt auf der einen Seite dazu, dass es für uns nahezu unmöglich ist, Gebäude zu vernünftigen Preisen zu erwerben. Unsere eigenen Häuser müssen aufgrund der niedrigen Markt-Yields stark aufgewertet werden, was die deutschen Konzernkennzahlen belastet.

Auf der anderen Seite sind die Finanzierungskosten derart niedrig, dass es in diesem insgesamt positiven Immobilienmarkt in Deutschland viel einfacher ist, Projekte auch spekulativ zu beginnen, sofern man die passenden Grundstücke hat.

Frage: Wie haben Sie in die Immobilienbranche gefunden?

Die Spezialisierung auf den Bereich der Projektentwicklung war tatsächlich ein Zufall. Durch einen Aushang in der **TU Berlin** für eine Stelle als studentischer Mitarbeiter bin ich während des Studiums bei **Tishman Speyer** gelandet. Ich habe dort die

Chance gehabt, bei einigen tollen Projekten mithelfen zu dürfen. Die Freude und die Energie der damaligen Kollegen an der Projektentwicklung hat mich dann auch ganz schnell angesteckt und bis heute nicht wieder losgelassen.

Frage: Womit haben Sie Ihr erstes Geld verdient?

Mein erster Job war ein Schülerjob bei einer Baufirma aus der Oberpfalz. Ich habe dort als kleine Hilfskraft beim Bau eines neuen Klärwerkes in Murnau mitgearbeitet. Die neue Anlage wurde dabei direkt neben einer Bestehenden und in Betrieb befindlichen Anlage errichtet. In den ersten Tagen war der Gestank unerträglich. Aber als ich dann nach 3 Wochen den Lohn in den Händen hielt, was das erste selbstverdiente Geld etwas Besonderes.

Frage: Was ist Ihr Lieblingsort in Berlin?

Ich mag den Tiergarten sehr.

Frage: Ihre Lieblingsimmobilie?

Bei den existierenden Gebäuden ist das ganz klar der Hamburger Bahnhof. Das Haus, die Umgebung, die Stimmung im Innern und die Nutzung als Museum an diesem Ort sind sehr beeindruckend. Ich freue mich immer wieder, dass dieses Haus in unserem Portfolio ist, da es sich sehr stark von unseren anderen Häusern unterscheidet. Ich genieße die Gespräche mit den Nutzern. Das ist irgendwie eine andere Welt.

Bei den Developments ist unser von **3XN** entwickelter cube berlin mein absolutes Lieblingsprojekt. Die Chance, an dieser Stelle ein derart spektakuläres Haus zu kreieren, ist einmalig.

Frage: Und mit wem aus der Immobilien- oder Finanzbranche würden Sie einmal gerne zum Mittag/Abendessen gehen und warum?

Gerne mit Frau Senatorin Lompscher auf einen Kaffee. Es ist immer wichtig, einen persönlichen Kontakt zu Politik und Verwaltung zu haben, denn nur so können sie das nötige Vertrauensverhältnis aufbauen. "