

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 39-40/10 vom 30.9.2010  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

CALEUS

## „Berlin bietet die besten Chancen“

Die beiden Ex-apellas-Chefs Ulrich Weber und Patrick Reich haben Lust aufs Investieren – mit apellas und Redwood Grove als Mehrheitsgesellschafter hatten sie in den vergangenen zweieinhalb Jahren keine Immobilien mehr gekauft, kürzlich wurde die Investmenttätigkeit komplett ad acta gelegt. Das von ihnen neu gegründete Unternehmen caleus capital investors, Berlin, sucht nun Wohnungen für 300 Mio. bis 350 Mio. Euro, und zwar ausschließlich in der Bundeshauptstadt. „Berlin bietet extrem gute Chancen“, meint Weber.

„Unser Geschäft ist es, Risiko zu kaufen – kalkulierbares Risiko“, betont Weber. Gesucht wird in erster Linie Value-add, und damit fahren er und Patrick Reich mit caleus auf der gleichen Schiene wie bei apellas, deren Gesellschafter sie nach wie vor sind. Auch sonst ist das Konzept nah an dem von apellas. caleus capital investors arbeitet mit Kapitalpartnern. Das operative Management liegt in Händen von caleus residential asset management, bei der Veit Fischer, ebenfalls Ex-apellas-Chef, als dritter Geschäftsführer mit an Bord ist. Insgesamt zehn Mitarbeiter sind derzeit bei caleus beschäftigt.

Erster Kapitalgeber ist die Fondsmanagementgesellschaft AEW Europe, die bislang vor allem auf Büros, Handels- und Logistikimmobilien gesetzt hat. „Wir haben unsere Strategie erweitert, weil

es ein guter Zeitpunkt für Value-add-Geschäfte im Wohnungssegment ist“, sagt Gereon Kohlgrüber, AEW-Investmentdirektor in Deutschland. „In den Krisenjahren finanzierten Banken fast nur Core-Investments; ein angemessener Leverage, der – gleich welche Risikoklasse – wichtig ist, war nicht zu erzielen“, ergänzt Weber. Mittlerweile sei das aber wieder möglich. Man komme beim Wohninvestment in Berlin auf einen Leverage von 70% bis 75% aufs eingesetzte Kapital, sagt Kohlgrüber.

### Keine Platte, keine Brennpunktecke

AEW steckt aus einem mehr als 2 Mrd. Euro schweren, für institutionelle Investoren aufgelegten Fonds um die 350 Mio. Euro (davon ca. 100 Mio. Euro Eigenkapital) in Berliner Wohnungen. caleus steuert als Co-Investor 2 Mio. Euro Eigenkapital bei. Investiert werden sollen die Mittel innerhalb der nächsten eineinhalb Jahre. Interessant sind Losgrößen ab 10 Mio. Euro pro Kauf, als ideal bezeichnet Weber Volumina zwischen 20 Mio. und 50 Mio. Euro. caleus sucht in mittleren bis guten Wohnlagen Bestände, keine Platte, nichts in sozialen Brennpunktvierteln. Der Kaufpreisfaktor sollte in etwa zwischen dem 11fachen bis 15fachen der Jahreskaltmiete liegen. Wichtig ist, dass die Marktmiete längst nicht erreicht ist. „Bei 20% bis 30% Luft nach oben und einer Fluktuation von 8% bis 10% schaffen wir es



Drei an der Caleus-Spitze (von links): Veit Fischer, Ulrich Weber und Patrick Reich.

Bild: caleus

innerhalb der laut Businessplan veranschlagten drei bis fünf Jahre bis zum Verkauf, Potenziale optimal zu heben“, erklärt Weber. Durch straffes Management, Modernisierung und Sanierung soll es mit Mietpreisen und Werten nach oben gehen. Strangsanierungen, Dächer, Treppenhäuser und das Hinmontieren von Balkonen – angepackt wird, wo es nützt. Die Mieten sollen bis zum Verkauf an institutionelle Investoren um 30% bis 50% nach oben geschraubt werden. Erzielen will man beim Exit zwei bis drei Faktoren mehr, als beim Kauf gezahlt wurden – dann aber mit den höheren Mieten als Grundlage.

Ein erstes Portfolio mit etwa 800 Wohnungen ist so gut wie gekauft; rund 40 Mio. Euro zahlt man dafür. Um die 700 Einheiten eines ausländischen Investors werden wohl in Kürze hinzukommen. Unter den Verkäufern am Berliner Wohnungsmarkt sieht Ulrich Weber vor allem Private-Equity-Investoren und Banken. „Die eine große Verkaufsgruppe gibt es nicht. Am ehesten sind das vielleicht noch ausländische Investoren, die sich in den Boomjahren verhoben haben.“ Die einst große Hoffnung auf von Banken mit hohen Abschlägen angebotene Objekte und Portfolios ist nicht mehr sehr groß. Zwar stehe 2011 und 2012 die Refinanzierung vieler der in den Boomjahren gekauften Bestände und verbrieft Kredite für Portfolios an; doch eine große Welle an Problembeständen sieht Weber nicht auf den Markt schwappen. „Banken werden über Jahre hinweg bereinigen.“

Warum der Berliner Wohnungsmarkt wieder ein solcher Magnet ist? Weber muss nicht lange überlegen. Das Mietpreinsniveau bezeichnet er als „extrem tief“. Als Grund dafür nennt er nicht die womöglich geringen Einkommen, sondern den jahrzehntlang abgeschotteten und hochsubventionierten Markt. Allein die etwa 400.000 kommunalen Wohnungen hätten lange Zeit eine stark verzerrende Wirkung gehabt. „Jetzt aber löst sich das künstlich niedrig gehaltene Mietniveau langsam auf.“ 20% und mehr Rendite aufs eingesetzte Eigenkapital seien, wenn überhaupt, nur noch schwer zu erzielen, meint der caleus-Chef, aber über 10% sieht er noch drin.

### **Assets für 1 Mrd. Euro managen**

Sowohl caleus als auch AEW Europe wollen über die gemeinsam festgezurten 350 Mio. Euro hinaus in (Wohn-)Immobilien investieren. Die Fondsmanagementgesellschaft plant einen Core-Fonds, der unter anderem Wohnungen in Deutschland kaufen kann, sagt Kohlgrüber. Partner wird dann jedoch nicht die auf Value-add spezialisierte caleus sein.

Die ist Weber zufolge mit etlichen institutionellen Investoren im Gespräch, die einen Partner suchen, der Investment und operatives Geschäft beherrscht. Auch in Büros will caleus in Kürze investieren. „In drei Jahren Assets im Wert von 1 Mrd. Euro managen – das ist unser Minimalziel“, sagt Weber. (cr)