

# Top-Objekte aus der B-Lage

## Saul Goldstein möbelt mit seiner Activum Altbauten auf

In deutschen Metropolen werden die Top-Immobilien knapp. Investoren schauen sich deshalb auch Objekte aus der zweiten Reihe an, wie Saul Goldstein, der sich mit seiner Plattform Activum auf solche Gelegenheiten spezialisiert hat. Der Unternehmer hat Erfahrungen auf dem deutschen Markt. Bis Mai 2007 war Goldstein Chef des europäischen Immobilienteams von Cerberus, fädelte Deals wie den Kauf der Berliner Wohnungsgesellschaft GSW ein.

Hohe Renditen verspricht Goldstein den Kunden seiner Fonds nun mit deutschen Immobilien. An die 300 Millionen Euro hat der Manager bei institutionellen Investoren wie Stiftungen, Universitäten, Family Offices und sogenannten Fund-of-Funds in den letzten Jahren für zwei Immobilienfonds eingesammelt. In diesem Jahr soll ein dritter Fonds der von Goldstein gegründeten, auf der Kanalinsel Jersey ansässigen Activum SG Capital Management Ltd. aufgelegt werden. Für den ersten, 56 Millionen Euro umfassenden Immobilienfonds wird eine Rendite von 20 Prozent erwartet. Für den zweiten, im Jahr 2011 aufgelegten Fonds, wurden 248,5 Millionen Euro eingeworben. Dafür wurden bislang sechs Objekte in Berlin und Frankfurt/Main eingekauft. Etwa 50 Prozent des Kapitals sind damit bereits investiert.

Relativ früh gelang es Goldstein und seinem Team, zu dem die in Berlin ansässige Activum SG Advisory GmbH gehört, erste Objekte wieder zu vermarkten. Schon im Dezember 2012 konnte er eine Gewerbeimmobilie - das Goldpunkt-Haus - in der Hauptstadt mit 23.000 Quadratmetern Büro- und Einzelhandelsfläche an den kanadischen Dundee International Reit verkaufen. Binnen drei Jahren war es gelungen, die Vermietung des Objektes aus dem ersten Fonds von 43 auf 90 Prozent zu verbessern. Die Mieteinnahmen wurden verdreifacht. Der zweite Coup war die Sicherung für die Finanzierung eines Gewerbeobjektes in bester Innenstadtlage in Frankfurt mit 15.000 Quadratmetern Fläche. Mit einem Mezzanine-Darlehen unterstützte Activum dabei den Frankfurter Entwickler Ardi Goldman.

Das neueste Projekt der jungen Firma ist der Umbau des Max-Bürger-Krankenhauses in der Berliner Pulsstraße. Activum hat das 45.000 Quadratmeter große Areal Anfang 2012 von der britischen Comer Group erworben. In einem ersten Bauabschnitt sollen im Altbau etwa 200 große Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Standard mit insgesamt 20.000 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. Baubeginn könnte schon im nächsten Herbst sein.

Den deutschen Markt schätzt der 43-jährige Goldstein unverändert als sehr attraktiv ein. „Die Stabilität der Wirtschaft, die gute Beschäftigungslage sowie der geringe Neubau machen Sachwerte in Deutschland zu einer im internationalen Vergleich relativ sicheren Anlage“, sagt der Manager. Die Risiken seien im internationalen Vergleich sehr gering. Zudem ließen sich trotz der gestiegenen Preise immer noch gute Renditen erzielen. Viele Immobilienkäufe seien aber angesichts der Zurückhaltung der Banken schwierig. Hier sieht der Activum-Chef Chancen als Ko-Investor.

Daneben soll das Kerngeschäft, die Aufwertung von Immobilien ausgebaut werden. Gerade in Großstädten gebe es Objekte, die auf eine Revitalisierung warten. Hier sieht Activum hohes Potenzial, zumal die Immobilienpreise in deutschen Metropolen im Gewerbebereich noch sehr günstig sind. Für seinen dritten Fonds, sieht Goldstein viele Gelegenheiten. Investoren stehen mit frischem Kapital bereit. „Wer aber Sicherheit sucht in Deutschland, ist bei Activum nicht richtig. Wir suchen Herausforderungen.“ Das verspreche viel höhere Renditen. „Was wir einsetzen, ist aber kein Spielgeld“, sagt Goldstein, der eigenes Kapital in seinen Fonds hat. Misserfolge könne er sich nicht leisten. *n.s.*