

Das Finanzmagazin für Unternehmer

Steht auf der Sonnenseite:
Hartmut Schüning,
CFO von Q-Cells

Licht und Schatten

Mit moderner Finanzierung gewinnen – oder alles verlieren

Märklin
Modellbauer vom
Abstellgleis geholt

Seite 26

Mezzanine-Markt
Pleiten, Pech und
Pannen – und nun?

Seite 46

Spielhallenbetreiber
Private Equity will den
Jackpot knacken

Seite 58

Sonderbeilage
TOP-KANZLEIEN



IMMOBILIENFINANZIERUNG

Nicht immer Standard



Finanzierung des Admiralspalasts in Berlin

Der Berliner Admiralspalast stand lange Zeit leer. Bis sich ein Immobilienentwickler des Gebäudes annahm. Mit Hilfe einer Mezzanine-Finanzierung verhalf er dem alten Gebäude zu neuem Glanz.

Von Julien Reitzenstein

Spätestens seit Henry Ford gilt die Erkenntnis: Je standardisierter ein Produkt ist, desto mehr Rendite kann man durch die sich ergebenden Synergien realisieren. Diese Entwicklung ist Teil der Globalisierungseffekte. Unikate, Kleinserien, Sammlerstücke – der Markt der Nischenprodukte verdient auch Geld – trotz höherer Kosten. Brabus, Louis Vuitton und die Schneider in der Savile Row könnten hier viele Beispiele nennen, auch dafür, dass auch sie interessante Kunden auf dem Kapitalmarkt sind. Trotz der Höhen und Tiefen von Fonds, trotz des Hypes der REITs: Die Immobilienfinanzierer lieben nach wie vor die leicht zu bewertende Standardimmobilie mit einer berechenbaren Zukunft.

So dachte auch Carsten Jung, Generalbevollmächtigter der Berliner Volksbank. Doch der Kunde, der im Frühjahr 2004 vor ihm stand, war kein Reihenhausbauer mit 45 Prozent Eigenkapital. Es war Hans Christian Steinmüller, seit vielen Jahren bekannt für die Entwicklung und Finanzierung von Immobilien der besonderen Art. Dazu zählt auch ein ehemaliges Straßenbahndepot, das „Meilenwerk“ in Berlin, das zur Lager-, Verkaufs-, Reparatur-, Museums- und Eventimmobilie wurde. Doch nun fragte Steinmüller nach einer Finanzierung für den Berliner Admiralspalast.

Ein auffälliges Theater mit ungewisser Zukunft und wenig Eigenkapital ist nicht der Standardtraum eines Bankers. Doch Jung nahm es als sportliche He-

rausforderung: „Wir wollten zeigen, dass man auch mit Nischenprodukten Rendite erzielt.“ Das Engagement für die Berliner Kultur bewog die Volksbank, sich das Vorhaben anzuschauen.

Ehemaliger Amüsiertempel

Der Admiralspalast, Baujahr 1911, galt als der bekannteste Amüsiertempel Berlins. Theater, Eisbahn, Grand Café, die Therme „Admiralsgartenbad“ mit eigenen Solequellen und viele andere Sensationen auf 14.000 qm locken die Berliner an den Verkehrsschnittpunkt aus Friedrichstraße, Spree und Bahnhof Friedrichstraße. Nach dem Krieg begann der Abstieg. Nachdem im unversehrten großen Theatersaal 1946 die SED gegründet worden war, diente er

