



Eichenhain 21, 22

# *35 Jahre Terraplan Firmengruppe*

## *35 years of Terraplan business group*

### Starkes Engagement in Potsdam

**D**er Immobilienmarkt hat sich im Laufe der Zeit grundlegend verändert. Für Immobilieneigentümer kommen schon lange nicht mehr alle Standorte und Lagen in Frage. Gute Konzepte garantieren Wertzuwächse und Mieteinnahmen.

Wer heute eine Wohnung kauft oder mietet sucht nicht mehr nur ein Dach über dem Kopf. Die richtige Wohnung und natürlich auch das Wohnumfeld sind heute unbedingt der Ausdruck der eigenen Persönlichkeit. Immobilienentwickler, wie die Nürnberger Terraplan, konzentrieren sich schon lange auf eine bestimmte Zielgruppe. Sie verzichten bewusst auf die Chance mit einem Projekt große Käufergruppen anzusprechen. Die Erfahrung zeigt nämlich, dass Projekte ohne ein eindeutiges Profil nicht selten zu Ladenhütern werden.

Jedes neue Projekt beginnt also mit der Ermittlung der Zielgruppe und deren Bedürfnisse.

### Intensive involvement in Potsdam

**D**uring the course of time the property market has undergone a fundamental change. Accepting any site and location has long been out of the question for property owners. Good concepts guarantee value increase and rental income.

Anyone buying or renting an apartment nowadays is not just looking for a roof over his head. The right apartment and of course the right neighbourhood are today the unqualified expression of one's identity. Property developers such as the Nuremberg Terraplan have long been focussing on a particular target group. They consciously forgo the chance of addressing large purchaser groups with a particular project. Experience actually shows that projects without a clear profile are not infrequently shelf warmers.

Every new project thus begins with the establishment of the target group and its requirements. Once this has



Straßenansicht Eichenhain 21, 22



Gartenansicht Eichenhain 21, 22



Josef Schnocklake und Eric Rossnagel

Foto: Robert Schöpp

Ist das geschehen, kann das Immobilienangebot und die Art den zukünftigen Kunden anzusprechen genau auf diesen zugeschnitten werden. Dies ist dann der Kern des Konzepts der Markenimmobilie, welche Terraplan so erfolgreich macht. Die Idee der Markenimmobilie hat Terraplan die Existenz gesichert. Sie brachte Wachstum statt Stagnation.

Erik Rossnagel, Geschäftsführer der Terraplan Immobilien und Treuhand GmbH in Nürnberg, hat dieses Konzept entwickelt. Er ist der Mann, der in Immobilien aufgeht, diese sozusagen lebt.

Seit 35 Jahren schon gehört Terraplan-Nürnberg zu den wichtigsten Immobilieninitiatoren in Deutschland. In dieser Zeit wurde ein Immobilienvolumen in Höhe von rund 1,5 Milliarden Euro initiiert. Besonders engagiert ist die Immobiliengruppe in Potsdam und Babelsberg. Das neueste Projekt „Im Eichenhain“<sup>®</sup> befindet sich in der Drewitzer Straße 1-22 in Potsdam-Waldstadt. 1933 geplant vom Stadtarchitekten Rheinhold Mohr entstanden die Siedlungshäuser auf dem städtischen Forstfiskus der Teltower Vorstadt. Die gesamte Siedlung ist ein Zeugnis der Potsdamer Baugeschichte- ohne Einflüsse anderer Stilrichtungen. Am gesamten Objekt sind die originalen Gebäudeelemente erhalten geblieben. Die ockergelbe Kratzputzfassade, die vom Architekt Mohr patentierten Schiebefensterläden, das Walmdach mit Gaubenreihung in Holzverschalung, die rote Sockelverklinkerung und die uralten Eichen- und Kieferbestände- all dies sind Dokumente der Potsdamer Historie.

Hier entstehen nun Wohnungen zwischen 43m<sup>2</sup> und 93m<sup>2</sup> mit mindestens einem Balkon oder Dachloggia.

Ein weiteres sehr interessantes Projekt, welches in 2007 gebaut wird, ist das sogenannte Areal „Rote Kaserne“ an der Nedlitzerstraße. Terraplan wird auf dem Gelände am Jungferensee durch Sanierung denkmalgeschützter Altbausubstanz und Neubau rund 3000m<sup>2</sup> Wohnraum schaffen. 1776 wurde das Kammergebäude und die dahinter liegende Heeresbäckerei erbaut. Im ersten Gebäu-



Rote Kaserne / Atrium

taken place, the offer of property and the way of appealing to future clients can be exactly customized. This is then the essence of the concept of proprietary property which has made Terraplan so successful. The idea of proprietary property has secured Terraplan's existence. It has brought growth instead of stagnation.

Erik Rossnagel, managing director of Terraplan Real Estate and Trust Ltd in Nuremberg, developed this concept. He is the man completely absorbed in real estate, who embodies it, as it were.

For 35 years Terraplan-Nuremberg has been one of the most important real estate initiators in Germany. During this time a property volume of around 1.5 milliard euros has been initiated. The property group is particularly involved in Potsdam and Babelsberg. The latest project "Im Eichenhain" <sup>®</sup> (In the oak grove) is in Drewitzerstrasse 1 - 22 in Potsdam-Waldstadt. Planned in 1933 by the city architect Rheinhold Mohr, the estate houses were built on the municipal state forest area of the Teltower suburb. The whole estate bears witness to Potsdam's building history - without influence from other styles. The original elements of the buildings have remained preserved in the entire object. The ochre-yellow sgraffito façade, the rolling window shutters patented by the architect Mohr, the hipped roof with its line of wood-cowled dormer windows, the red clinker wall base and the ancient stand of oaks and pines - these are all a documentation of Potsdam's history.

de werden 27 Etagen- und Maisonettwohnungen entstehen, in der ehemaligen Bäckerei 5 Stadthäuser errichtet. Beide Gebäude werden denkmalgerecht in der bekannten Terraplan Qualität saniert und mit Balkonen oder Terrassen versehen.

Gerade fertiggestellt wurde das Palais de Gayette \* in der Yorckstraße direkt am Stadtkanal. Hier entstanden traumhafte Wohnungen in bester Lage in der Innenstadt.

Nur einen Steinwurf entfernt wurde vor kurzen Richtfest gefeiert. Die ehemalige Ruine in der Spornstraße 6 zeigt auf beeindruckende Weise was möglich ist, wenn ein erfahrenes Unternehmen wie Terraplan sich einem historischen Gebäude annimmt.

Das Konzept des Nürnberger Unternehmens „Alles aus einer Hand“ zahlt sich aus. Zu diesem Konzept gehören die Bauzeitgarantie, Bauqualitätsgarantie, Fertigstellungsgarantie, Abnahme durch TÜV oder vereidigten Sachverständigen. Zu diesem Konzept zählen auch die komplette WEG-Verwaltung inklusive technischer Betreuung, die Vermietung und Mietenverwaltung sowie der Mietpool.

Eine Immobilie als Kapitalanlage erzielt in der Regel eine jährliche Rendite von drei bis vier Prozent. Wir fragten Josef Schnocklake von Terraplan, wie man mit einer Markenimmobilie die Renditeaussichten steigern kann: „Die Rendite einer Immobilie als Kapitalanlage setzt sich aus den folgenden drei Säulen zusammen: Mietrendite, im Wohnungsbau etwa 3,5 Prozent ; Steuerrendite, je nach Förderung pro Jahr rund drei Prozent und Wertsteigerung: bei Marken-Objekten jährlich auch etwa 3 Prozent. Das ergibt eine Jahres – Durchschnittsrendite von rund neun Prozent. Das ist keinesfalls niedrig.“

Für ihr originelles Stadtvillen- Projekt in Potsdam-Babelsberg wurde Terraplan bereits geehrt. Das Immobilienmagazin Cash zeichnete das Projekt mit dem „q2-Goldener Quadratcentimeter“ aus. Da die Qualität und Zufriedenheit des Kunden bei Terraplan auch in Zukunft oberste Priorität haben, werden weitere Auszeichnungen nicht lange auf sich warten lassen, genauso wie neue interessante Projekte in Potsdam und Babelsberg.

*Text: Michael Kiesewetter*

*Fotos: Terraplan*

*Übersetzung: Margaret Kahlberg*

*Info/Information:*

*Terraplan Immobilien und Treuhand GmbH*

*Parsifalstrasse 66*

*90461 Nürnberg*

*Tel./Phone: +49(0)331-93576-0*

*Fax: +49(0)331-93576-99*

*E-Mail: info@terraplan.info*

*www.terraplan.info*

Apartments of 43m<sup>2</sup> to 93m<sup>2</sup> with at least one balcony or roof loggia are now being developed here.

A further very interesting project which will be built in 2007 is the so-called “Rote Kaserne” (Red Barracks) area in Nedlitzerstrasse. Terraplan will create 3000m<sup>2</sup> of housing space on the grounds by the Jungfernsee lake through the redevelopment of old buildings under preservation order, and by new development. The storehouse building and the military bakery behind it were built in 1776. 27 apartments and maisonettes will be developed in the first building, and in the former bakery 5 town houses will be built. Both buildings will be redeveloped in accordance with the preservation order in the well-known Terraplan quality, and will be provided with balconies or terraces.

The Palais de Gayette à has just been completed in Yorckstrasse, directly by the town canal. Dream apartments ideally situated in the city centre have been built here.

Just a stone’s throw away a topping-out ceremony was recently celebrated. The former ruin in Spornstrasse 6 shows in an impressive way what is possible when an experienced firm like Terraplan takes on an historic building.

The Nuremberg firm’s concept “Everything from one hand” pays off. Part of this concept are the guaranteed construction time, guaranteed building quality, completion guarantee and inspection and approval by TÜV or sworn-in assessors. The complete proprietary administration including technical care, renting and rents administration as well as the rent pool are also part of this concept. A property as capital investment normally yields an annual return of three to four per cent. We asked Josef Schnocklake from Terraplan how yield prospects can be increased with proprietary property: “The yield from a property as capital investment comprises three pillars: rent profits, which amount to about 3.5% in house building; tax profits, approximately three per cent according to annual allowances; and increase in value, which with market objects is about three per cent per annum. This gives an average annual yield of about nine per cent. This is by no account negligible.”

Terraplan has already been acclaimed for its novel city villa project in Potsdam-Babelsberg. The real estate magazine Cash awarded the project the “q2 golden square centimetre” prize. As quality and customer satisfaction will in future still remain top priority with Terraplan, it will not be long before further awards are won and further interesting new projects arise in Potsdam and Babelsberg.



Kaserne 2