



Foto: Terraplan

„Das Olympische Dorf von 1936 hätte vor 20 Jahren keiner mit der Beißzange angefasst; heute ist Elstal bei Berlin ein Wachstumsstandort“, freut sich Terraplan-Chef Erik Roßnagel.

# „Dass das Gekaufte lange Zeit überdauert“

**TERRAPLAN** Die Immobilien- und Treuhandgesellschaft haucht alten Gebäuden neues Leben ein und heimst diverse Marketingpreise ein.

## VON USCHI ASSFALG

Menschen lieben Geschichten. Forscher der Stanford-Universität haben herausgefunden, dass Ideen, die mit einer Geschichte geschildert wurden, 22-mal besser in Erinnerung blieben als faktenbasierte Darstellungen. Ohne dass wir es merken, stuft unser Gehirn Erzählungen als wichtig ein – weil sie Gefühle wecken.

im „Opernpalais“ in Berlin unter den Linden, in dem ehemals die Hohenzollern ein- und ausgingen.

Die Sonderpublikation zum „Kloster Karree“ hat Terraplan 2020 den „Immobilien-Marketing-Award“ in der Kategorie Wohnimmobilien sowie 2021 den „German Brand Award 21 Spezial“ des Rates der Formgebung in der Disziplin Excellence in Brand Strategy und Creation eingebracht. 2020 war die Gestaltung des

an Terraplan zu verkaufen. Ein Jahr hätten ihm die Klosterbrüder auf den Zahn gefühlt, bis sie ihm vertraut haben, erinnert sich Geschäftsführer Erik Roßnagel und sagt: „In dieser Zeit habe ich viel über die Denkweise der Karmeliter erfahren. Das war sehr spannend.“

Vertraglich vereinbart wurde, dass die Umwandlung des Klosters zur Wohnanlage Zug um Zug erfolge, sodass selbst während der Bauzeit Klosterkonzerte stattfinden und Klosterkirche, Kreuzgang, Krypta sowie Turmkapelle auch künftig von den Karmelitern genutzt werden können. Bis 2024 wird nun aus der jahrhundertalten denkmalgeschützten Immobilie mitten in der Bamberger Altstadt das Wohnquartier namens „Kloster Karree“ mit 87 Eigentumswohnungen werden.

Für sie Käufer zu finden, dürfte ein Kinderspiel sein. Terraplan hat sich aber auch an Ensembles gewagt, von denen absehbar war, dass sie kein klassisches Investitionsprojekt sein würden, wie die Siedlung Hermann Muthesius am Stadtrand von Berlin. In der *Deutschen Bauzeitung* vom 1. September 2013 ist zu lesen, dass die abbruchreife Anlage von Hand zu Hand gegangen war, ehe sie 2008 in den Besitz von Terraplan gelangt ist. Das Unternehmen habe geschafft, was andere nicht zuwege gebracht hätten: Es habe das Projekt zu marktgängigen Preisen realisiert und damit vor Abriss oder Gentrifizierung bewahrt. Das wiederum warb für Terraplan.

## Viel Phantasie

Roßnagel sagt, dass ihm, sowie er eine Ruine sieht, sogleich etwas dazu einfallen. Was andere für schwierig hielt, regt seine Fantasie an. Denkmalschutz heißt seiner Erfahrung nach, Geld sparen – Geld für Abriss und Entsorgung. Auch müssten Wände, die erhalten werden, nicht mehr aufgebaut werden. Zwar sei die Sanierung denkmalgeschützter Immobilien trotzdem teurer, als neu zu bauen, aber das relativiere sich durch Zuschüsse und Steuerersparnisse.

Etwas 80 Prozent der von Terraplan verkauften Wohnungen gingen an Investoren – Leute mit hohem oder mittlerem Einkommen. 20 Prozent der Käufer zögen selbst ein. „Es ist eine spezielle Kundengruppe“, sagt Roßnagel. „Es sind Menschen, die auf Wertbeständigkeit setzen und darauf, dass das Gekaufte lange Zeit überdauert.“ Er selbst habe deshalb das von Terraplan sanierte ehemalige Hotel Deutscher Hof in Nürnberg behalten. Roßnagel hatte 2012 die ehemaligen Lessingsäle sowie den

unter Denkmalschutz stehenden Deutschen Hof für die DHN Lessingstraße GmbH und die DHN Frauentorgraben Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG, beide Teile der Firmengruppe Terraplan, erworben. Die neu entstandenen Büroräume hat die Berufsgenossenschaft Energie, Textil, Elektro und Medienerzeugnisse gemietet.

Roßnagels Vater Volker gründete Terraplan 1971. Er verkaufte damals als Makler zum Teil mit 40 Mitarbeitern Kapitalanlagen. 1991 stieg Erik Roßnagel ein. Weil er, wie er sagt, kein begnadeter Verkäufer sei, verlegt er sich auf Konzeption, Planung und Marketing denkmalgeschützter Bauwerke, vor allem in Berlin und Potsdam, dem Geburtsort seines Vaters, aber auch in der Rhein-Main/Rhein-Neckar-Region.

Sein Credo: Denkmale dauerhaft in der Originalsubstanz erhalten und einer sinnvollen Nutzung zuführen. Ansonsten setze bei den Bauwerken ein selbstzerstörerischer Prozess ein. Anders als für so manchen Bauherrn, sind Denkmalpfleger für den Unternehmer kein lästiges Übel: „Besonders geprägt hat mich der Potsdamer Denkmalpfleger“, sagt Roßnagel. Dieser habe ihn beispielsweise davon abgehalten, in einem Denkmal eine rabenschwarze Wand einfach einzureißen. „Es war eine originale Esse

und die ist natürlich geliebt.“ Roßnagel hält Terraplans Zukunft für gesichert. Unter Denkmalschutz stehende Bauwerke werde es noch lange geben. Er selbst bekomme Angebote sowohl von Kommunen als auch von Privatleuten.

Die Preisentwicklung für mit Denkmalen bebauten Grundstücke verlaufe standortabhängig nahezu parallel zum allgemeinen Preisentwicklung am Immobilienmarkt. Dementsprechend erhöhten sich die Preise nicht unerheblich. Verkauft werde meist basierend auf Wertgutachten oder Ausschreibung.

## Investitionen von zwei Milliarden

Die Liste der von Terraplan mit neuem Leben erfüllten denkmalgeschützten Gebäudekomplexe ist lang. Wichtig sei deren Lage und weitere Entwicklung. „Das Olympische Dorf von 1936 hätte vor 20 Jahren keiner mit der Beißzange angefasst; heute ist Elstal bei Berlin ein Wachstumsstandort“, erinnert sich Roßnagel.

Vor fünf Jahren hat Terraplan eine Hälfte des Dorfes erworben und errichtet seitdem dort noble Eigentumswohnungen. Dafür hat das Unternehmen 100 Millionen Euro in die Hand genommen. Alle Wohnungen seien bereits verkauft. Terraplans Gesamtinvestitionsvolumen seit 1971 beträgt rund zwei Milliarden Euro.

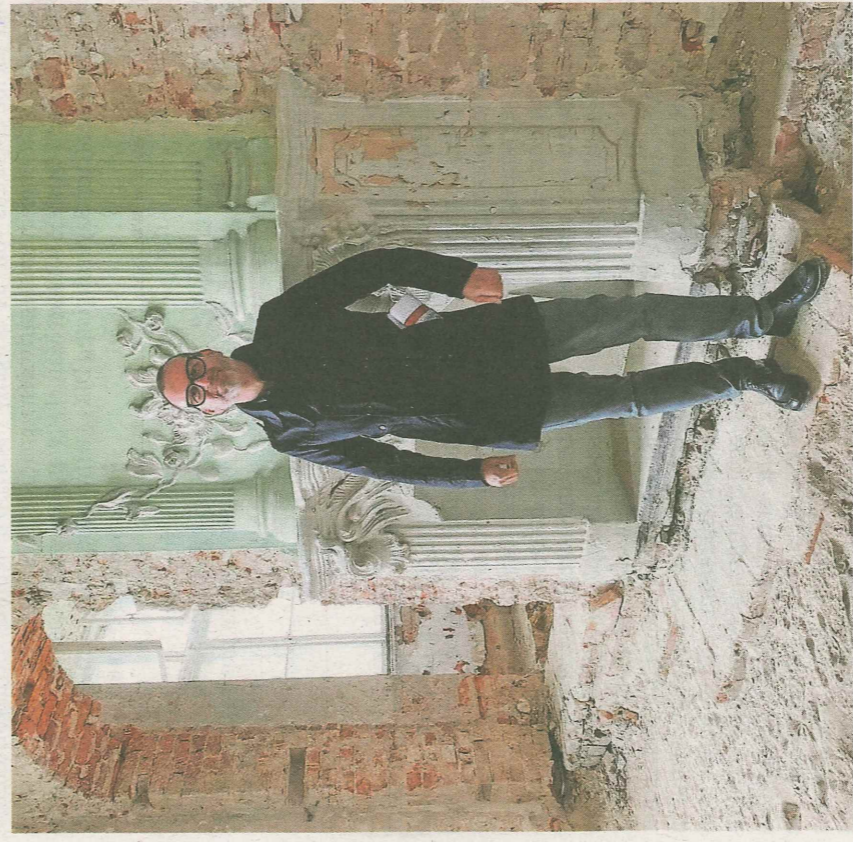


Foto: Terraplan

Was andere schwierig finden, regt seine Phantasie an: Geschäftsführer Erik Roßnagel im historischen Schloss Fürstenberg-Havel.

Das sogenannte Storytelling wird in Marketing und Werbung eingesetzt, um etwa ein Unternehmen aufzuladen, dass sich die Kunden damit identifizieren. Das Marketingkonzept der auf die Sanierung von Denkmalgebäuden spezialisierten Nürnberger Immobilien- und Treuhandgesellschaft Terraplan basiert auf eben diesem Storytelling. Schon die aufwändig gestalteten Verkaufspublikationen wollen zeigen: Bei dieser Immobilie handelt es sich um etwas besonders Wertvolles – um eine Markenimmobilie.

Und die Namensgebung tut ein Übriges: Welch schöne Vorstellung, beispielsweise im „Chateau de Roon“, dem ehemaligen Landsitz des Generalmarschalls Albrecht von Roon in Potsdam zu residieren oder

Exposés mit dem „Red Dot Award Brands & Communication Design“ ausgezeichnet worden.

Die Geschichte hat die zu vermarktende Immobilie selbst geliefert. Der im Kern aus dem 12. Jahrhundert stammende Klosterkomplex der Bamberger Karmeliten hat eine wechselvolle Historie: Er war Spital, Nonnenkloster, verfiel, wurde von den Brüdern der Karmeliter in alter Pracht wiedererweckt. Im Dreißigjährigen Krieg geplündert und im Zuge der Säkularisation 1803 beschlagnahmt und als Kaserne, Lazarett sowie Pferrdestall zweckentfremdet.

## Ein Jahr auf den Zahn gefühlt

Weil es ihnen an Nachwuchs mangelt und die Instandhaltungskosten zu hoch wurden, entschlossen sich die Karmeliten 2017, ihren Konvent

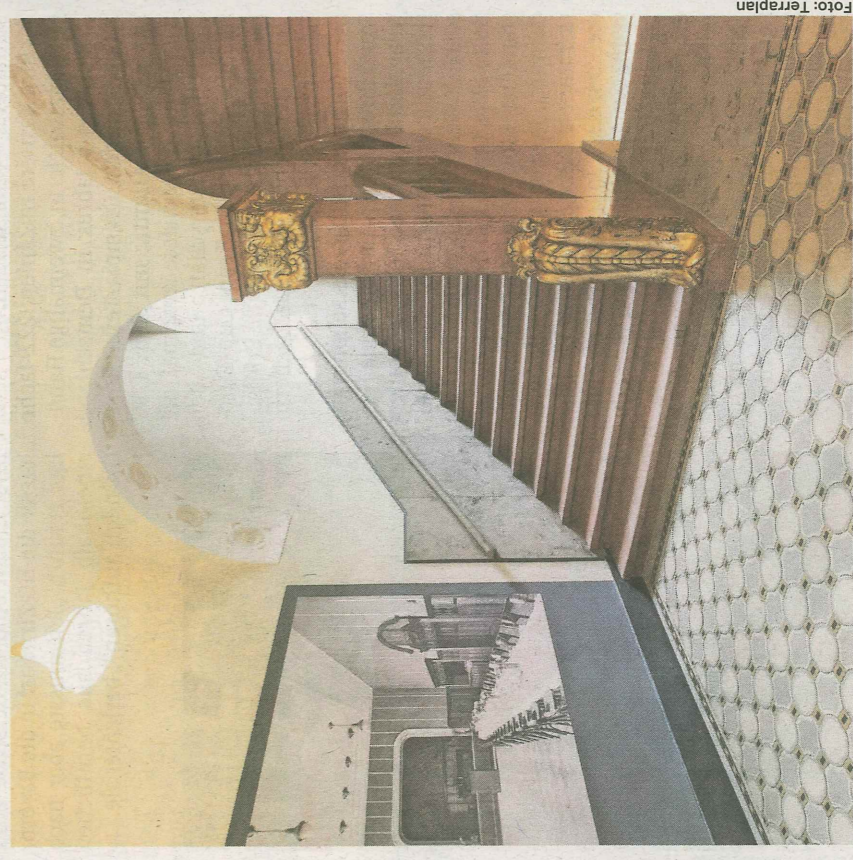


Foto: Terraplan

ist bis heute im Besitz von Terraplan; das frühere Hotel Deutscher Hof in Nürnberg. Hier ein Blick ins historische Treppenhaus nach Abschluss der Sanierung im Jahr 2016.