

Geschäftsbericht des Vorstands zur Hauptversammlung am 4. Dezember 2020

Das wichtigste Projekt der letzten drei Jahre, die Entwicklung des Gewerbestandortes Im Technologiepark 6 und 7 in Frankfurt (Oder) wurde mit einer rentablen Vollvermietung zum 1. Mai 2021 erfolgreich abgeschlossen.

Am Anfang dieser Entwicklung standen diese Immobilien mit ca. 3.500 qm Nutzfläche ohne nennenswerten Ertrag weitestgehend leer. Die Gebäude und Betriebsanlagen mussten baulich und technisch ertüchtigt werden. Für die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung der Industriehalle Im Technologiepark 6 waren zwei aufwendige lebensmittelrechtliche Genehmigungsverfahren durchzuführen, die erst Anfang 2020 abgeschlossen waren.

Als Mieter für die gesamte Industriehalle wurde die aus der Schweiz stammende Firma UniCaps GmbH gebunden, die jetzt am Standort Frankfurt (Oder) nicht nur Tee und Kaffee in biologisch abbaubaren Kapseln für die Nespressomaschine füllt, sondern auch Rohkaffee zur Weiterverarbeitung röstet.

Als Mieter für das Büro- und Laborgebäude hat bereits jetzt die Forschungseinrichtung IHP (Innovations for High Performance Microelectronics), ein Mitglied der Leibnitzgesellschaft, zwei Drittel der Nutzfläche bezogen. Ab 1. Mai 2021 wird das IHP allein das gesamte Objekt nutzen.

Für die advides AG, die ihren Sitz jetzt noch in diesem Gebäude hat, bedeutet das, für die Zeit nach dem 1. Mai 2021 einen neuen Unternehmensstandort zu bestimmen. Optionen sind hier ein Umzug innerhalb des Technologieparks, eine Verlegung nach Eisenhüttenstadt in die Immobilie der Beteiligung Sustained Lab GmbH oder ein Umzug in das Berliner Büro der advides AG am Teltower Damm in Zehlendorf. Eine Entscheidung hierüber ist noch nicht gefallen.

Nach dem Abschluss der vorgenannten Mietverträge bot sich ganz unerwartet eine unmittelbare Verwertung der Immobilien im Ganzen an. Erzielt werden konnte ein Kaufpreis in Höhe von 1.700.000 €, aus dem die vollständige Tilgung sämtlicher für die Konsolidierung aufgenommenen Darlehen und eine Umstrukturierung des Forderungs- und Beteiligungsbestandes möglich wurde. Frei von der bisherigen Zinsbelastung, jährlich 37.000 € Zinsen für Verbindlichkeiten, kann nun die verfügbare Liquidität für die laufenden als auch für neue Projekte eingesetzt werden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit der advides AG in den letzten anderthalb Jahren waren die Leistungen als Bauträger im sächsischen Chemnitz. Im September 2019 wurde in Chemnitz die regionale Vertretung der advides AG für Sachsen mit einer festen Mitarbeiterin vor Ort eröffnet.

Chemnitz ist aus meiner Sicht ein lukrativer Immobilienmarkt, der wegen des günstigen Einstands im Gegensatz zu den bereits ausgereizten Regionen Berlin, Dresden oder Leipzig noch einen erheblichen Wertzuwachs verspricht.

Zudem ist Chemnitz eine wunderschöne und moderne Stadt mit Industrie- und Gewerbeentwicklung, erstklassigen Bildungseinrichtungen, Kunstsammlungen und Galerien – der perfekte Markt für Eigennutzer als auch für Anleger.

Unter diesem Gesichtspunkt hatte die advides AG im Jahr 2019 einen Kaufvertrag über den Erwerb von drei noch zu sanierende Wohnimmobilien abgeschlossen. Bei der Finanzierung des Ankaufs und der Sanierung sind wir jedoch an Grenzen gestoßen, so dass es zweckmäßiger war, die Sanierung und Verwertung der Immobilien als Bauträger auf fremde Rechnung zu betreiben. Die advides AG hat sich für die Realisierung dieser Aufgaben als Bauträger ausgerichtet und verfügt über eine Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3a GewO. Der geschlossene Kaufvertrag wurde rückabgewickelt.

Gegenwärtig schließen wir die Sanierung eines Objektes im Stadtteil Schloßchemnitz ab, in dem sechs großzügig und modern geschnittene Wohnungen mit 113 qm bis 142 qm Wohnfläche geschaffen wurden. Für ein weiteres Objekt im sehr nachgefragten Stadtteil Kaßberg mit acht Wohnungen ist eine Baugenehmigung beantragt. Die Sanierung eines Baudenkmals mit 11 Wohnungen, für das die Herstellkosten erhöht nach § 7i EStG von der Steuer abgesetzt werden können, soll im Frühjahr 2021 begonnen werden.

Als Bauträger bewähren konnte sich die advides AG in Chemnitz auch bei der Lösung nicht einfacher baurechtlicher Probleme bezogen auf andere Bestandsimmobilien unserer Auftraggeber gegenüber der Bauverwaltung in Chemnitz.

Ganz besonders gefreut haben wir uns darüber, dass Chemnitz von der Auswahljury der Europäischen Kommission als Titelgewinner für die „Kulturhauptstadt Europas 2025“ empfohlen wurde und wir den Trend und das wirtschaftliche Potential von Chemnitz frühzeitig erkannt haben.

Abschließend möchte ich den Blick in die Zukunft richten. Aus unseren bisherigen Tätigkeitsschwerpunkten und den dabei gesammelten Erfahrungen hat sich die Entscheidung ergeben, die Ausrichtung der Unternehmensstrategie der advides AG für die vor uns liegenden Jahre auf die Entwicklung eines Immobilienunternehmens zu konzentrieren, das einen Bestand von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufbaut mit der Spezialisierung auf ostdeutsche Entwicklungsregionen wie Westsachsen, das Oderland oder auch die Lausitz.

Neben der Arbeit in Chemnitz haben wir konkret vor, die Nutzung der Immobilie unserer Beteiligung in Eisenhüttenstadt als auch den Produktionsstandort der Unicaps GmbH im Technologiepark in Frankfurt (Oder) weiter zu entwickeln. Aktuell sind wir gerade in Frankfurt (Oder) am Beginn der Arbeiten zur Festsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Erweiterung der Produktion und Logistik der UniCaps GmbH. Die advides AG hat hierfür eine Reservierung eines 6.200 qm großen Grundstücks neben der jetzigen Produktionshalle der UniCaps GmbH von der Stadt Frankfurt (Oder) erhalten und plant die Errichtung einer 3.500 qm großen Halle für das kommende Jahr.

Uwe Bläsing
Vorstand advides AG