



- der Spezialist für die Neuen Länder

Unternehmensgeschichte

Die Fa. Dr. Krüger Immobilien GmbH entstand aus der am 27. Mai 1990 gegründeten Einzelfirma von Frau Dr. Ute-Maria Krüger, die zum 1.1.1991 in der Dr. Krüger Immobilien KG aufging, die wiederum zum 1.7.1991 in die Dr. Krüger Immobilien GmbH umgewandelt wurde. Im April 1994 bezog die Gesellschaft den heutigen Geschäftssitz in der Prellerstraße 14. Gründungsgesellschafter und Geschäftsführer waren Frau Dr. Ute-Maria Babick-Krüger und Herr Dipl.-Ing. oec. Paul-Gerhard Babick.

Die Dr. Krüger Immobilien GmbH begleitet seit 1991 im Auftrag der CONFERENCE ON JEWISH MATERIAL CLAIMS AGAINST GERMANY - in Sachsen exklusiv - die Rückerstattung des erblosen und unbeanspruchten jüdischen Vermögens, das den Verfolgten durch die NS-Rassenverfolgung entzogen wurde. Die Tätigkeit bezog sich vertragsgemäß auf die Recherche, Dokumentation, Bewertung der Ansprüche sowie auf die Verwertung und Verwaltung der an die Auftraggeberin rückerstatteten Grundstücke.

Die Verwaltung wurde 1997 in die Dr. Krüger Immobilien Liegenschaftsverwaltung GmbH ausgegründet, die zusammen mit einer Tochtergesellschaft, der damaligen BfG Bank, gehalten und zum 22.12.2000 gänzlich auf den Mitgesellschafter übertragen wurde. Geschäftsführer bis zum Verkauf der Beteiligung war Herr Paul-Gerhard Babick.

Der Bereich Vermögensrecht, geführt von Frau Dr. Babick-Krüger, wurde zum 1.1.2001 auf die Genesis Gesellschaft für Wirtschaftsgeschichte mbH übertragen und in ein eigenes Profitcenter umgewandelt. Frau Dr. Babick-Krüger schied daher zum 30.11.2001 als Geschäftsführerin und Gesellschafterin aus der Dr. Krüger Immobilien GmbH aus.

An der Stelle der unselbständigen Niederlassung Leipzig wurde 2002 die Dr. Krüger Immobilien Leipzig GmbH gegründet, an der die Dr. Krüger Immobilien GmbH bis zum Jahr 2004 beteiligt war.

Heute ist die Dr. Krüger Immobilien GmbH auf den Geschäftsfeldern Privatimmobilie, Investment, Gewerbe und Consulting tätig. Besondere Kompetenzen sind in der hohen Marktdurchdringung

des Marktsegmentes individuelles Wohnen für Eigennutzer (Privatimmobilie), im sicheren Wissen um Anforderungen, Marktteilnehmer und Markt des Bereiches Sozialimmobilie, wo in enger Zusammenarbeit mit externen Spezialisten gearbeitet wird, sowie in den umfangreichen Erfahrungen mit den besonderen bodenrechtlichen Regelungen in Ostdeutschland zu sehen. Aufgrund der langjährigen überregionalen Tätigkeit bestehen (neben der tiefen Kenntnis des Marktes Dresden) enge Verbindungen zu den Investmentmärkten Leipzig, Chemnitz und Berlin. Seit 2002 wird durch uns das Portfolio der Vermögensverwaltungsgesellschaften Lippman & Dubuque GmbH und LD Asset Management GmbH entwickelt und betreut. Herr Paul-Gerhard Babick ist Prokurist der Gesellschaften.

Besondere Projekte, an deren Konzeptionierung, Planung oder Realisierung die Dr. Krüger Immobilien GmbH auf verschiedene Art und Weise maßgeblich beteiligt war, sind u. a.

- » Gewerbegebiet Dresden-Hellerau (Investor: Derag),
- » Innerstädtische Wohnquartiere Lukas-Areal und Beutlerpark (Initiator: Petersen Immobilien GmbH),
- » Steigenberger Hotel de Saxe am Neumarkt (Initiator: Baywobau AG),
- » Kaufhaus Bamberger und Herz, Augustusplatz in Leipzig (Initiator: Dr. Jürgen Schneider),
- » Pflegeeinrichtung mit 130 Betten, Kommandantenstraße in Berlin-Mitte.

Leistungsprofil Dr. Krüger Immobilien GmbH

Unsere Gesellschaft ist seit 1990 - damals als Gewerbemakler beginnend - in den neuen Bundesländern - konkret in den Regionen Dresden, Chemnitz, Leipzig, Berlin und Halle - tätig. Den Namen gab die Gründerin des Unternehmens, Frau Dr. sc. phil. Ute-Maria Babick-Krüger, die heute Geschäftsführender Gesellschafter der - uns verbundenen - Fa. Genesis Gesellschaft für Wirtschaftsgeschichte mbH ist. Alleinigere Gesellschafter der Dr. Krüger Immobilien GmbH ist Herr Dipl.-Ing. oec. Paul-Gerhard Babick.

Die Schwerpunkte unserer Tätigkeiten sind wie folgt zu fassen:

Seit dem Januar 1991 bearbeiten wir auf vertraglicher Grundlage im Exklusivauftrag der CONFERENCE ON JEWISH MATERIAL CLAIMS AGAINST GERMANY (im Folgenden: CC) die Rückerstattung, Bewertung, Verwaltung und Verwertung des ehemals jüdischen erblosen Vermögens. In diesem Auftrag sind durch uns etwa 15.300 Grundstückssachen bearbeitet worden, wobei Transaktionsvolumen von bis zu 31 Mio. EUR umgesetzt wurden. Die bekanntesten Objekte sind das Gewerbegebiet Dresden Rähnitz (ca. 1.435.000 m²) und das Kaufhaus Bamberger und Herz am Augustusplatz Leipzig. Aus dieser Tätigkeit resultiert ein besonderes Maß an Kenntnissen im Bereich des besonderen Bodenrechts der neuen Bundesländer sowie eine überdurchschnittlich umfangreiche, langjährige Markterfahrung in vielen Segmenten des Marktes. Unsere besonderen Erfahrungen auf diesem Gebiet wurden u. a. durch Aufträge der Stadt Leipzig zur Realisierung von Ausschreibungen nach § 19 InvorG im Auftrag der Stadt anerkannt.

Wir sind in den Geschäftsfeldern Privatimmobilie, Investment, Gewerbe und Consulting tätig. Zugleich wird das operative Geschäft der Vermögensverwaltung Lippman & Dubuque GmbH durch die Geschäftsführung unserer Gesellschaft geleitet. Aufgrund unserer Marktkenntnis haben wir verschiedentlich für Insolvenzverwalter und Banken gearbeitet, u. a. für die Kanzlei Henningsmeier in Berlin (Dr. Dietrich) und die HVB Real Estate AG (Herrn Holger Braun).

Aufgrund exklusiv erteilter Verwertungsaufträge und der Entwicklung des Marktes sind wir zunächst ab 1996 als Quereinsteiger in die Vorentwicklung von gewerblichen und wohnlichen Projekten eingetreten. Wir erarbeiten Nutzungskonzeptionen, Marktanalysen, Machbarkeitsstudien, gewinnen Mieter, klären das Baurecht und gewinnen auf dieser Basis Investoren. Referenzobjekte sind u. a. das Hotel de Saxe am Neumarkt in Dresden, das Projekt Römerwerk in Suhl (SB-Markt und Langzeitpflege) und die Wohnsiedlung Lukas-Areal in Dresden. Wichtige Auftraggeber waren u. a. die CONCORDIA Bau und Boden AG, die Baywobau AG und die HochTief Construction AG. Vorentwicklungen bearbeiten

wir zusammen mit externen Partnern, insbesondere für die Segmente Hotel- und Sozialimmobilien, ggf. auch für Handelsimmobilien.

Strategischer Schwerpunkt unserer Entwicklung ist seit 1998 die Vorbereitung von Projekten für die Sozialimmobilie, darunter Einrichtungen für die Langzeitpflege. Aufgrund fundierter Marktanalysen zu den jeweiligen Standorten - erarbeitet durch oder unter Anleitung von externen Fachleuten - und der genauen Kenntnis der Anforderungen der wichtigsten Betreiber, sind wir gleichberechtigt an der Auswahl, Entwicklung und dem Vertrieb von Projekten für Sozialimmobilien beteiligt. Die dazu erforderlichen unterschiedlichen Kompetenzen sichert die Zusammenarbeit mit den externen Partnern, dem Ingenieurbüro Dr. Gerlach in Zirndorf, dem Architekturbüro Löser+Körner+Partner GbR in Nürnberg und der GS Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH in Fürth in einer Art virtuellem Unternehmen. Zusammen mit den Partnerunternehmen werden wir nachhaltig jährlich zumindest fünf Vorhaben - disloziert auf dem gesamten Territorium der Bundesrepublik - bearbeiten.

Wir freuen uns auf die zukünftige Zusammenarbeit auch mit Ihnen.

Schwerpunkt Sozialimmobilie

Unsere Grundsätze für die Bewertung

- » Flexibilität und Komfort durch modular konzipierte Raumgrößen und -zuschnitte,
- » Kombination von stilvollem, marktgerechtem Servicewohnen und Pflege,
- » Raumkonzepte für tagesstrukturierte Wohngruppen, auch für an Demenz erkrankte Menschen sowie Pflegewohnungen für das familiäre Zusammenleben,
- » An der Wirtschaftskraft der Regionen orientierte, nachhaltig erzielbare Mieten bei Reduzierung der weichen Kosten durch effiziente Projektentwicklung, Realisierung und Vertrieb aus einer Hand,
- » Flexible Bauweise und nachhaltige Nutzungskonzepte auch unter Beachtung der Drittverwendung.

Unsere Dienstleistungen

- » Standortanalyse Marktübersicht
- » Standortanalyse Mikrostandort und Umfeld
- » Betriebswirtschaftliche Analyse der Betreiber
- » Machbarkeitsstudien
- » Qualifizierte Beratung und Auswahl zu den Betreibern, Beratung/Planung/Konzeptionierung von Einrichtungen
- » bauliche Realisierung von Projekten
- » Beratung und Vermittlung Betreiberverträge
- » Vermittlung von Projekten und Einrichtungen, „Schlüsselfertig“ oder „Löffelfertig“

Unsere Partner

Löser+Körner+Partner GbR, Ostendstraße 181, 90482 Nürnberg,
Ingenieurbüro Dr. Ing. Harald Gerlach, Schwalbenstraße 19, 90513 Zirndorf



Vorentwicklung/Vermittlung/Beratung Gewerbe + Investment

Unser Grundsätze

- » Unabhängigkeit und stete fachlich-methodische Durchdringung aller Aufgaben
- » Wir haften für unsere Beratung wie ein Unternehmensberater, jedoch nicht für die Erzielung einer bestimmten Rendite.
- » Wir sind Dienstleister, zuverlässig, freundlich, flexibel, schnell.
- » Ihr nachhaltiger Erfolg ist unser Ziel.

Unsere Geschäftsfelder

- » Privatimmobilie
- » Investment
- » Gewerbe (Vermietung nur in den Bereichen Hotel, Sozialimmobilie, Handel)
- » Vorentwicklung (Wohnen, Sozialimmobilie, Hotel, Handel)
- » Beratung
- » bauliche Realisierung von Projekten
- » Vermögensverwaltung

Komplexe Dienstleistungen aus einer Hand

- » Standortanalyse, Marktanalyse
- » Erarbeitung von Nutzungskonzeptionen,
- » Erarbeitung Verwertungsstrategien,
- » Machbarkeitsstudien,
- » Immobilienbewertung,
- » Due Dilligence, betriebswirtschaftliche Analysen,
- » Beschaffung von Baugrundstücken und Sanierungsobjekten,
- » Professionelles Gesellschafts- und Vertragsmanagement,
- » Nutzerakquise (nur in den Bereichen Sozialimmobilie, Hotel, Handel),
- » Geschäftsführung Vermögensverwaltung

Unsere externen Partner

Schneider + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dresden
 Rechtsanwälte Cramer von Clausbruch Steinmeier & Cramer, Dresden
 Lippman & Dubuque Vermögensverwaltung GmbH, Dresden
 Dr. Krüger Immobilien Leipzig GmbH, Leipzig
 Lenz Immobilien GmbH, Herr Jochem Schöppler, Berlin



Referenzobjekte



Beutlerpark in Dresden

- » Vermittlung innerstädtischer Wohnbaustandorte mit ca. 3.700 und 11.300 m² Grundstücksfläche
- » Vorentwicklung der Nutzungs- und Bebauungskonzeption für anspruchsvolles innerstädtisches Wohnen im Zusammenwirken mit Architekten Reimann, Langner von Hatzfeld



Kaufhaus Bamberger und Herz in Leipzig

- » Gewerbeobjekt mit ca. 8.800 m² BGF für Handel und Büro, 1a-Lage in Leipzig
- » Vermittlung des Kaufvertrages



Hotel de Saxe (4-Sterne-Hotel, 185 Zimmer)

- » Grundstücksvermittlung 1a-Lage Dresdner Neumarkt
- » Entwicklung einer Nutzungskonzeption
- » Nachweis des Hotelbetreibers



Zinshäuser und Renditeobjekte

- » Vermittlung von ca. 100 Wohnimmobilien in Dresden, Leipzig, Chemnitz und Berlin
- » Volumina bis 3,5 Millionen EUR

Pflegeeinrichtung Kommandantenstraße in Berlin

- » Entwicklung einer Pflegeeinrichtung mit 130 Pflegeplätzen
- » Vorentwicklung und Kalkulation des Projektes
- » Erarbeitung von Standort- und Bedarfsanalysen
- » Nachweis Betreiber
- » Vermittlung des Kaufvertrages

Gewerbegebiet Dresden-Rähnitz

- » Entwicklungsvorhaben Gewerbegebiet mit ca. 1,34 Mio. m²
- » Zusammenfassung der Eigentümer
- » Vermittlung des gesamten Areals an Initiator

Wer wir sind

Wir sind Dienstleister: Wir sind dafür da, Ihnen in Immobilienangelegenheiten aller Art - wenn Sie wollen - den Weg zu weisen, Ihnen Arbeit abzunehmen und Ihre Aufträge zuverlässig, freundlich, flexibel und schnell umzusetzen. Sie sollen Zeit und Geld sparen.

Wir sind Berater in Immobilienangelegenheiten:

Wir analysieren, begutachten und bewerten Grundstücke und Kapitalanlagen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht. Dabei achten wir darauf, dass Ihnen keine unkalkulierbaren Risiken entstehen und Ihre Investitionen - sei es in das selbst genutzte Haus, in die Kapitalanlage oder in das Sanierungs-/Neubauprojekt - nachhaltig erfolgreich sein können.

Wir sind Consultants:

Wenn es darum geht, für Ihre Liegenschaften oder aus Ihren Ansätzen Ideen und konkrete Lösungen zu entwickeln, können Sie auf unser Wissen, unsere Erfahrungen und unsere Kompetenzen zurückgreifen. Wir erarbeiten für Sie Standortanalysen, Wertgutachten, Nutzungskonzeptionen und Bedarfsaussagen. Über belastbare Erfahrungen verfügen wir bei der Vorentwicklung von Hotels und Sozialimmobilien.

Wir sind Fachmakler:

Wenn es darum geht, für Ihre Grundstückssuche das passende Objekt oder für Ihre Verkaufsabsicht einen bonitätsstarken Käufer zu finden, können wir Ihnen mit unseren Kundendateien, unserem internen Grundstückskataster und vor allem mit unseren hochqualifizierten Mitarbeitern behilflich sein. Wir selbst bauen keine Häuser, wir handeln mit Informationen und produzieren Ideen. Erfolgreich zu sein, heißt für uns, Nutzen schaffen: Mit dem passenden Objekt, dem sicheren Käufer oder der passenden Verwertungsstrategie. Fachlich begründete, nachvollziehbare und transparente Vorlagen und Arbeiten sollen Sie in die Lage versetzen, die nachhaltig richtigen Entscheidungen zu treffen.

Wir sind Vermögensverwalter:

Wir beraten Sie beim Aufbau eines Portfolios, bei der wirtschaftlichen Gestaltung und gewährleisten durch die Einbindung langjähriger Partner (die direkt in Ihrem Auftrag tätig werden), dass die steuerlichen und rechtlichen Interessen gewahrt werden.

Für uns mag sprechen: Dass wir aus der Bearbeitung von - mehr als 16.000 - Vermögenssachen in ganz Sachsen und Berlin/Potsdam im Auftrag einer internationalen Organisation, eine überdurchschnittliche Breite und Tiefe der Kenntnis zu den Teilmärkten und des Wissens um die besonderen bodenrechtlichen Gesetze in Ostdeutschland sowie stabile Arbeitsbeziehungen zu den Stadtverwaltungen erwerben konnten. Dass wir seit 16 Jahren am Standort Dresden und überregional tätig waren und sind. Dass wir mit langjährigen fachlichen Erfahrungen, Vernetzungen und stets mit solidem Hintergrund ihre Zielstellung verfolgen.

Was können Sie von uns erwarten:

- » Loyalität, Diskretion, Wahrung Ihrer Interessen,
- » Zuverlässigkeit, Ideenreichtum, Nachhaltigkeit, Engagement für Ihre Ziele
- » Kenntnis der Märkte, Qualität, Realismus in der Einschätzung, stets fachlich begründete Aussagen

Erfüllung Ihres Auftrages: Wir schaffen Nutzen für Sie



Prellerstr. 14
01309 Dresden
Phone: + 49 351 31595-0
Fax: + 49 351 31595-11
E-Mail: info@dki-immo.com

<http://www.dki-immo.com>

