

THEMEN + AUTOREN:

REFURBISHMENT:

Wie aus Büros ein Hotel wird



THOMAS GUT MRICS

Fondsmanagement
Union Investment Institutional
Property GmbH, Hamburg
www.union-investment.de

KONVERSIONSFLÄCHEN:

Neue Wertschöpfung



PROF. ULRICH ELWERT

Architekturbüro
Elwert + Stottele, Ravensburg
www.elwert-stottele.de

DENKMALSANIERUNG:

Verborgene Schätze heben



HENDRIK LINDEMANN

Mitglied im Bundesfachausschuss
Bauen und Wohnen der FDP
www.atrium-immo.de

BESTANDESENTWICKLUNG:

Werthebel am Beispiel der Alten Waggonfabrik in Mainz



STEFAN GUBI

Senior Projektmanager
Beos AG, Rhein-Main
www.beos.net

REFURBISHMENT:

Wie aus Büros ein Hotel wird

Von Thomas Gut MRICS

Der Hauptmieter verlässt die Büroimmobilie und deren wirtschaftliche Lebensdauer gelangt damit scheinbar an ihre Grenze. Wie sich der Lebenszyklus der Immobilie durch die Umsetzung einer performance-orientierten Objektstrategie verlängern lässt.

Die Ausgangslage: Ein Gebäudekomplex aus den 1980er Jahren, gelegen am City-Rand einer norddeutschen Großstadt, verfügt über mehrere Bauteilen mit unterschiedlichen Nutzungen. Hauptmieter des Büroteils war ein Finanzamt, das den langjährigen Mietvertrag beendet hat. Ein Verkauf schied vor diesem Hintergrund aus. Eine performance-orientierte Objektstrategie war zu entwickeln und umzusetzen.

[Mehr...](#)

KONVERSIONSFLÄCHEN:

Neue Wertschöpfung

Von Prof. Ulrich Elwert

Als ‚Konversionsflächen‘ werden im Allgemeinen Grundstücksflächen und Gebäudegrundflächen charakterisiert, die durch Umnutzung oder Nutzungsänderung eine Wertschöpfung erfahren haben oder bewirken können.

Damit gehören diese Flächen zu den Spekulationsobjekten der Immobilienwirtschaft und unterliegen somit den in dieser Branche üblichen Kriterien der Wirtschaftlichkeit. Interessant sind derartige Grundflächen, wenn sie in ohnehin hochpreisigen Wirtschaftsräumen oder innerstädtischen Toplagen entwickelt werden können, z.B. brachliegende ehemalige Bahnhofflächen oder ehemalige Gewerbeflächen, wie sie seit Ende des 20. Jahrhunderts in städtischen Randgebieten entwickelt und heute in attraktiven und gut erschlossenen Mischgebieten liegen.

[Mehr...](#)

DENKMALSANIERUNG:

Verborgene Schätze heben

Von Hendrik Lindemann

Wegen des demographischen Wandels und der damit verbundenen gestiegenen Nachfrage im Innenstadtbereich gewinnt das Refurbishing von Bestandsimmobilien an Interesse.

Durch öffentliche Subventionen, wie z.B. erhebliche Steuervorteile oder Eigenkapital ersetzende direkte Zuwendungen aus Städtebaufördermitteln wird der gegenüber einem Neubau entstehende Kostenmehraufwand nicht nur kompensiert, sondern sogar eine wesentliche Attraktivitätsverbesserung erzielt. Zudem erhält man für sein Investment einen gewachsenen Standort, der sich in der Regel gegenüber konjunkturell bedingten Marktschwankungen unbeeindruckt zeigt.

[Mehr...](#)

BESTANDESENTWICKLUNG:

Werthebel am Beispiel der Alten Waggonfabrik in Mainz

Von Stefan Gubi

Einer der größten Vorteile einer Bestandsimmobilie ist die Möglichkeit diese zu einem Kaufpreis unter den Wiederherstellungskosten zu erwerben. Vor allem bei renditeorientierten Objekten macht es Sinn, permanent und nachhaltig Werthebel zu identifizieren, die für eine anhaltende Wertsteigerung sorgen.

Langwierige Planungs-, Genehmigungs- und Bauphasen entfallen hier und dies verkürzt nicht nur die Reaktionszeit des Entwicklers (time-to-market), sondern minimiert auch das (Umsetzungs-) Risiko. Verfügt eine Bestandsimmobilie dann noch über Nutzer und generiert einen Cash-Flow, ist ein klares Renditeprofil darstellbar.

[Mehr...](#)

AUTOR:



THOMAS GUT MRICS
Fondsmanagement
Union Investment Institutional
Property GmbH, Hamburg
www.union-investment.de

>>> **Wie aus Büros ein Hotel wird (Fortsetzung):** Dies erfolgte in unterschiedlichen Phasen. Nach der Festlegung des Projektziels und der Bildung eines interdisziplinären Teams begann die **Analysephase** mit einer detaillierten Aufnahme des Gebäudebestandes. Dabei standen die Kriterien Planungsrecht, Bauzustand, Raumtiefen, Stützen- und Fassadenraster, Deckentragfähigkeit, innere Erschließung sowie die Analyse weiterhin bestehender Mietverträge im Vordergrund. Gleichzeitig erfolgte eine umfassende Markt- und Standortanalyse. Hier lag der Schwerpunkt in der Analyse der Lagefaktoren, Nutzeranforderungen, Nachfrage- und Angebotssituation auf unterschiedlichen Nutzermärkten sowie schließlich der Analyse potentieller Mietpreise.

Aus den gewonnenen Informationen arbeitete das Projektteam in der anschließenden Phase der **Strategieentwicklung** die drei folgenden Handlungsalternativen aus:

- Die Modernisierung und Herstellung kleinteiliger Büroeinheiten.
- Die Umnutzung in Wohnungen unterschiedlicher Größe.
- Die Umnutzung in ein Hotel.

Diese Handlungsalternativen wurden dann ergebnisoffen geprüft und anschließend bewertet. Auf der Grundlage der entwickelten Szenarien wurden zur Evaluation die gewonnenen Parameter in die jeweilige Investitionsrechnung übernommen. Hier standen die wesentlichen Kriterien Bauaufwand, Bauzeit, die in der Bewirtschaftungsphase zu erwartenden Cash-Flows sowie die zukünftige Wertentwicklung des Bauteils im Vordergrund. Es zeigte sich, dass die Modernisierung der Büroflächen die geringsten Investitionen erforderte. Die prognostizierten Cash-Flows der Bewirtschaftungsphase bewegten sich aufgrund des standortbedingten niedrigen Mietpreise und der erfahrungsgemäß hohen Kosten der

Mieterfluktuation auf niedrigem Niveau. Die Umnutzung in Wohnungen schnitt bei den Umbaukosten insbesondere aufgrund der nicht abzugsfähigen Vorsteuern deutlich schlechter ab. Dagegen entwickelten sich die prognostizierten Cash-Flows trotz des erheblichen Flächenverlustes infolge der nutzungsbedingten Flächendefinition günstiger. Auch die zukünftige Wertentwicklung des Bauteils wurde für diese Option positiv eingeschätzt. Die Umnutzung in ein Hotel lag bei den Investitionen geringfügig unterhalb der Wohnungsvariante. Die zukünftigen Cash-Flows bewegten sich mit weitem Abstand auf dem höchsten Niveau. Die Prognosen zur Wertentwicklung waren ebenfalls günstig. Diese Phase endete mit der Empfehlung des Projektteams, den Bauteil in ein Hotel umzunutzen.

Mit dem Realisierungsbeschluss der Gremien begann die **Umsetzungsphase**. Für das den Bedürfnissen dieser Phase angepasste Projektteam galt es nun, den Hotelbetreiber auszuwählen und den Pachtvertrag abzuschließen. Gleichzeitig wurde die Baugenehmigung beschafft und anschließend die Bauleistung vergeben. Mit dem Baubeginn erfolgte das laufende Baumanagement. Hier standen die Themen Bauqualität, Budgeteinhaltung und die termingerechte Fertigstellung im Vordergrund. Nach 12 Monaten Bauzeit konnte das Haus schließlich eröffnet werden. Das designorientierte 2-Sterne-Hotel war bereits zu Beginn profitabel und weist auch heute noch überdurchschnittliche Belegungsraten auf. Es ist davon auszugehen, dass die Betreiber-gesellschaft den langfristigen Mietvertrag erfüllen wird.

Aus einem dem wirtschaftlichen Ende nahen Objekt wurde somit eine zukunftsfähige Immobilie.

AUTOR:



PROF. ULRICH ELWERT
Architekturbüro
Elwert + Stottele, Ravensburg
www.elwert-stottele.de

>>> **Konversionsflächen (Fortsetzung):**

Konversionsflächen in Gebäuden – Grund- und Wandflächen: Immer häufiger entstehen Konversionsflächen in gewerblich genutzten Gebäuden, deren Geschossflächen und Grundrissstrukturen nicht mehr den neuzeitlichen funktionalen und gebäudetechnischen Nutzungsanforderungen genügen. Nach Rückbau lassen sich bedarfsgerechte Arbeitswelten zukunftstauglich gestalten, und dies unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Anforderungen. Selbst wenn sich dies zunächst nicht rechnen sollte, ergeben sich u.U. nach Prüfung der für das Objekt geltenden Vorgaben des Maßes zur Baulichen Nutzung und deren noch geltender baurechtlicher Genehmigung höhere Ausnutzungsziffern (Miet- oder Kaufflächen) als sich mittels eines Neubaus nach derzeit geltendem Bau- und Planungsrecht und mit neueren Vorschriften ergeben würden. Mittels FM-Consulting lassen sich die nutzungsbedingten Konversionsmaßnahmen auf ein wirtschaftlich ausgewogenes Mindestmaß beschränken, indem die baukonstruktiven und anlagentechnischen Gegebenheiten mit den betrieblichen Anforderungen abgeglichen werden

Konversionsflächen in Grundstücken – Freiflächen in öffentlicher und privater Hand: Nur beschränkt lassen sich vormals militärische Bauwerke für zivile Zwecke nutzen, was oft zu grundlegenden Veränderungen bzw. Rückbaumaßnahmen führte. Auch durch ihre Lage unterliegt die Widmung solcher Flächen als Konversionsflächen den wirtschaftlichen Spekulationen von Kommunen, die damit strategische Entwicklungspotenziale großen Umfangs generieren können (s. Stuttgart 21).

Planungsrechtlich sind geltende Bebauungs- bzw. Flächennutzungspläne zu aktualisieren, was oft durch Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) verfahrenstechnisch vereinfacht und ohne

größeren finanziellen und organisatorischen Aufwand erfolgen kann. Militärische Flächen unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinde und können daher nicht einfach mittels Bebauungsplan überplant werden. Zuvor ist zur Freigabe der Liegenschaft eine Abgabenerklärung des Bundesministers der Verteidigung erforderlich; erst danach erfolgt der Wechsel (zurück) zur kommunalen Planungshoheit.

Oft gelingt es wegen der zentralen Lage solcher innerstädtischen Konversionsflächen klimatische Verbesserungen für die umliegenden Wohnquartiere zu erzielen, was unter kommunaler Verantwortung für angestrebte Wohnqualitäten nachhaltiger sein kann, als der kurzfristige, rein finanzielle Erfolg einer Vermarktung. Jedoch kann der Verkauf der verfügbaren Grundstücksflächen zu einer dringend notwendigen Deckung von Haushaltsdefiziten führen, was politisch nicht minder wichtig sein mag, aber gegenüber sozioökonomischen Lösungen zu kurz ‚gesprungen‘ ist.

Risikofaktoren von Konversionsflächen: Im Zuge wachsenden Umweltverständnisses war es unvermeidbar den Bausünden der Vergangenheit in Bezug auf Kontamination von Baustoffen und Auffüllmaterialien immer höhere Bedeutung beizumessen. Baustoffe wie Asbest, PCP-haltige Materialien oder bitumen- und ölhaltige Schadstoffe sind verboten bzw. streng reglementiert.

Die Beseitigung dieser Schadstoffe unterliegt im Allgemeinen dem Verkäufer, kann aber gemäß Bebauungsplan im Zusammenhang mit der baurechtlich genehmigungsfähigen Planung auf die davon betroffenen Flächen beschränkt werden. Umweltverträglichkeit und Umwelterheblichkeit bestimmen die jeweiligen Auflagen für die mit der Entsorgung zu treffenden Maßnahmen.

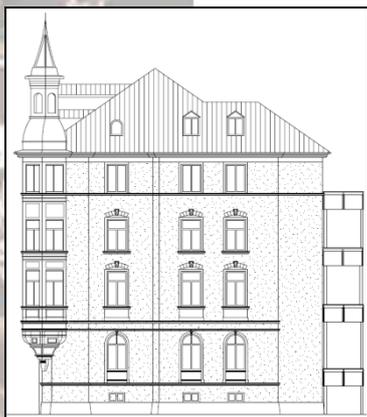
AUTOR:



HENDRIK LINDEMANN
Immobilienbewerter
Atrium Immobilien, Schweinfurt
www.atrium-immmo.de

>>> Verborgene Schätze heben (Fortsetzung): An einem Praxisbeispiel aus einem eigenem Investment soll dies kurz veranschaulicht werden: Am östlichen Eingang zur Fußgängerzone eines Oberzentrums in Bayern befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Reichsbank, malerisches Eckhaus in Neu-Renaissance, Ende 19. Jahrhundert“.

Anstelle des ehem. Mühltores am historischen Stadteingang gelegen, entstand auf den Fundamenten der Stadtbefestigung und Resten o. g. Tores in den späten 1870er Jahren das viergeschossige, walmdachgedeckte Anwesen, dem eine wichtige städtebauliche Funktion am östlichen Eingang der Fußgängerzone zukommt. Das mit einer Putzfassade und Rotsandsteinarchitekturgliederungen versehene Gebäude besitzt an der ehemals stadtauswärts orientierten Gebäudeecke in den drei Obergeschossen einen polygonal gebrochenen Erker mit Zwiebelhaube und aufgesetzter Laterne.



Das Gebäude wurde zuletzt ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt. Da die letzten Sanierungsmaßnahmen in den 60er Jahren vorgenommen wurden, hatte der Unterhaltsstau zu einem 50% Leerstand geführt und die übrigen Wohnungen waren nur noch weit unter den Marktmieten an einkommensschwache Bezieher von Transferleistungen zu vermieten.

Da die bestehenden Wohnungen aufgrund der Größe von rd. 125-130 m², unzeitgemäßer Grundrissaufteilung mit vielen Durchgangszimmern nicht den Erfordernissen des Wohnungsmarktes und den Ansprüchen an heutige Wohnqualität entsprachen, wurden im 1. - 3. OG aus bisher 2 Wohnungen durch verschiedene Grundrissänderungen 3 Wohnungen mit ca. 80 - 90 m² Wohn-

fläche neu geschaffen. Ein Dachgeschossausbau war nicht möglich. Rückwärtig wurden an den beiden wenig vortretenden Seitenrisaliten Balkone angefügt, und im Bereich des Treppenhauses eine Aufzugsanlage neu angebaut, um die Wohnungen auch für ältere Bewohner attraktiv zu machen. Die Wohnungen im Erdgeschoss blieben unverändert, dadurch ergaben sich insgesamt 11 Wohnungen.

Durch die optischen und technisch ansprechenden Sanierungen, verbunden mit der hervorragenden Innenstadtlage, konnten alle Wohnungen bereits während der Bauzeit ohne jeglichen Werbeaufwand an solvente Mieter langfristig vermietet werden.

Durch die Bewilligung von Städtebaufördermitteln Bund, Land und Stadt sowie einem Fassadenzuschuss der Bayerischen Landesstiftung verbesserte sich die Netto-Anfangsrendite um rd. 10 %, gleichzeitig konnten durch den höheren Eigenkapitaleinsatz und die Ausnutzung von Modernisierungsdarlehen der KfW die Finanzierungskosten gegenüber den Marktdurchschnitt um rd. 15 % gesenkt werden.

Da sich die Immobilie in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB befindet, und ein Sanierungsvertrag mit der oberen Baubehörde abgeschlossen wurde, erhält man neben den bereits erwähnten Städtebaufördermitteln auch noch einen Steuervorteil nach § 7 h EStG auf die gesamten Sanierungskosten.

Nicht zuletzt erhält der Investor neben den genannten finanziellen Vorteilen auch noch einen erheblichen Imagegewinn durch die Sanierungsmaßnahme, da die erreichte Verschönerung des Stadtbildes eine äußerst positive Resonanz in der Öffentlichkeit bewirkt.

AUTOR:



STEFAN GUBI
Senior Projektmanager
Beos AG, Rhein-Main
www.beos.net

>>> *Werthebel am Beispiel der Alten Waggonfabrik in Mainz (Fortsetzung):*

Die Alte Waggonfabrik (AWF) liegt am westlichen Rand der Stadt Mainz und im 19. Jahrhundert wurden dort zunächst Eisenbahn- und Straßenbahnfahrzeuge gebaut. Nach dem zweiten Weltkrieg erfolgte eine Umnutzung des Areals als Sonderfahrzeugwerk von Magirus-Deutz und Iveco, später kamen die Mainzer Panzerwerke. Nach einer Konversion durch den BUND im Jahr 2001 wurde das Nutzungsspektrum durch übliche Gewerbebetriebe breiter und so konnte die Alte Waggonfabrik zu einer gemischt genutzten Unternehmensimmobilie avancieren.

Im Objekt, das seit Ende 2008 durch die BEOS AG betreut wird, verteilen sich 120 Mieter auf 120.000 m² Mietfläche. Mit 75 Gebäuden unterschiedlicher Nutzungsarten, die während der letzten 150 Jahre errichtet wurden, ist nicht nur der technische Komplexitätsgrad in der Bewirtschaftung hoch. 88 Prozent betrug der Vermietungsstand zum Zeitpunkt des Erwerbes (heute 95 Prozent) und die Immobilie zeichnet sich unter anderem durch eine geringe Volatilität in Bezug auf Mieterwechsel aus. Gleichsam sind die Mieteinnahmen verglichen mit den Flächenqualitäten unter Marktniveau.

Werthebel in Gang setzen

Vor allem Bestandsmietverträge bieten vielseitige Potenziale, wertsteigernde Maßnahmen zu identifizieren. Ein Ansatzpunkt ist es pauschalisierte Mietverhältnisse zu optimieren und in die Bestandteile Miete und Nebenkosten zu teilen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit kurz laufende Verträge mit alt eingesessenen Mietern langfristig zu verlängern – oft ohne nennenswerten Investitionsaufwand. Investitionen in Mietflächen kommen jedoch nicht nur dem Gebäudezustand zugute, sondern auch der Rendite, wenn der Mieter bereit ist für eine sanierte Fläche mehr

Miete zu zahlen. Dabei spielt es selbstverständlich auch eine Rolle, dass eine Mietsteigerung einer Bürofläche in der AWF von beispielweise 4 auf 5 Euro (25 Prozent Steigerung) einfacher zu erzielen ist, als eine Mietsteigerung einer Bürofläche zum Spitzenmietsatz in Mainz von 12 auf 13 Euro (8 Prozent Steigerung). Die Möglichkeit, die Miete durch Neuvermietungen oder Veränderung der Bestandsmietverträge zu steigern und selbst bei einem hohen Flächenstandard unter Marktmiet-niveau zu bleiben, bringt auch bei der zweiten oder dritten Nachvermietung Steigerungspotenziale.

Die nachhaltige Sicherung der technischen Infrastruktur ist eine der Hauptaufgaben eines aktiven Asset Managements. Auch hier bieten sich Werthebel, die zum Teil mit wenig Aufwand einen großen Nutzen mit sich ziehen. Optimierungen von Strom- oder Wärmelieferverhältnissen oder die Durchführung von energetischen Maßnahmen werden von Mietern verstanden, sind fassbar und bieten die Möglichkeit eine Win-Win-Situation für Vermieter und Mieter zu schaffen. Geringere Flächenkosten durch gesenkte Nebenkosten stabilisieren die Kostensituation des Mieters, selbst bei Mietpreissteigerungen, die unter Marktniveau liegen.

Aktiv und mieternah eine Bestandsimmobilie zu betreuen und vor allem inhaltlich zu verstehen macht Arbeit. Veränderungen zu bewirken ist mitunter zeitintensiv. Oftmals treten nicht vorhergesehene Umstände ein (Instandhaltungen, bauliche Restriktionen, etc.), die bei Neubauobjekten zunächst einfacher zu handhaben sind. Der Aufwand ist jedoch sinnvoll. Die Möglichkeit den Wert einer Bestandsimmobilie nicht nur zu erhalten sondern maßgeblich zu steigern ist dabei der Lohn.

Herausgeber:
Mario Bonet
Der Mietflächengutachter
realUP expertises
PF 10 04 16
63703 Aschaffenburg

Büroadresse:
Heinrich-Geißler-Str. 30
63801 Kleinostheim

T: 06021 – 310900
E: bonet@realup.eu
W: www.realup.eu