



Deals Deals Deals

Hamburg: Doughty Hanson & Co European Real Estate Fund, erwarb von der Verlagsgruppe Georg von Holtzbrinck GmbH ein Portfolio von acht Immobilien, vorwiegend Büros, mit einer Gesamtnutzfläche von 35 000 qm jeweils in oder bei Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart und Würzburg. Sechs Gebäude mietete der Verlag zurück (Betreuung durch Freshfields Bruckhaus Deeringer).

Frankfurt: Die SEB Immobilien-Investment GmbH hat für ca. 170 Mio. Euro von der Viterra Development GmbH ein für 25 Jahre an Maritim vermietetes Vier-Sterne-Kongresshotel (505 Zimmer) in Berlin-Mitte gekauft. JLL vermittelte den Mietvertrag. Der siebengeschossige Hotelbau auf einem 12 000 qm großen Grundstück hat 505 Zimmer und rund 475 TG-Stellplätze. Ausschlaggebend für die Investitionsentscheidung war die Veranstaltungskapazität für maximal 5 000 Gäste, die lt. Maritim im Zentrum von Berlin bislang fehlt.

Leipzig: Die Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft (LEVG), Eigentümer des alten Messengeländes, und die TLG Immobilien GmbH, deren Objekte unmittelbar an das Areal angrenzen, schließen eine Kooperationsvereinbarung, um eine einheitliche Marketingstrategie für das 55 Hektar große innerstädtische Gelände zu realisieren.

mobilen GmbH und OFB Projektentwicklungs-GmbH, deren Interessen die 1994 gegründete Westhafen Projektentwicklungs GmbH vertritt sowohl hinsichtlich der Vermarktung wie der Bauvorbereitung und Erschließung. Der Reinerlös geht hälftig an die Stadt Frankfurt und das Investoren-Konsortium. Die Übernahme von Einzelbauvorhaben ist durch Konsortium-Mitglieder zum dann gültigen Schätzwert möglich und z.T. erfolgt.

Für die Stadt liegt der Vorteil gegenüber einem konventionellen Verkauf von Brachflächen nicht nur in der Chance auf eine Beteiligung an höheren Erträgen, sondern in der Begleitung der Gesamtentwicklung in ihrer städtebaulichen Qualifizierung. In dieser Hinsicht hat bereits 1995 das Frankfurter Architekturbüro Schneider + Schumacher einen entscheidenden Beitrag geleistet. Hier wurde das Gesamtkonzept erarbeitet, das jetzt Grundlage der Planungen ist und die Wiedergewinnung des Mainufers als städtischen Raum fortsetzt, wie sie weiter östlich am Museumsufer begonnen worden war und 2002 am Ufer gegenüber mit der neuen Zentrale der Allianz (Architekten HPP, Düsseldorf) einen weiteren Akzent erhielt.

In der Konkretisierung entstehen sechs Einzelobjekte nach Entwürfen des Büros Schneider + Schumacher, darunter auch die Infobox Westhafen, rot wie diejenige, die lange am Potsdamer Platz in Berlin stand, aber diesmal hochkant gestellt. Daneben setzt eine Dreiergruppe von Gebäuden den markanten Auftakt für das Areal: Der kreisrunde Westhafen Tower mit ca. 100 m Höhe und das siebengeschossige Westhafen Haus auf dem Grundriss eines Dreiecks, dessen Mansarddach die Dachlinie der benachbarten Bebauung aufnimmt, beide kurz vor der Fertigstellung. Dazwischen steht vorgeschoben das fünfgeschossige "Brückengebäude". Quer zum Fluss positioniert und auf V-Trägern aufgeständert mit schräg auskragender Fassade über dem Wasser erinnert es an Hafenarchitektur.

Ein signifikantes Merkmal hier wie auch an der äußeren Glashülle des Turms sind geschosshohe "Fenster" in Dreiecksform, deren Spitze nach unten zeigt. Das ergibt nicht nur ein ungewöhnliches Fassadenmuster, sondern wirkt sich günstig auf Belichtung und Verschattung im Inneren aus. Die besondere Konstruktion des Hauses erlaubt die flexible Nutzung der vollen Raumtiefe von 18,76 m in den Büroetagen, wovon auch der erste Mieter im Hause mit einer an die speziellen Bedürfnisse angepassten Kombination aus Großraum- und Einzelbüros profitiert.

C & W H & B hatte 1998 im Auftrag der OFB-Projektentwicklungs-GmbH, einer Tochter der HELABA, für das Projekt Westhafen Tower die amerikanische Immobilieninvestmentgesellschaft Security Capital als Joint-Venture Partner vermittelt und berät seither bei Verkäufen, Planungsoptimierung und Vermietung. Mit dem Umzug in das Brückengebäude bekräftigt C & W H & B jetzt das Engagement für das Gesamtprojekt. Nachbar im Hause wird demnächst die Bauherrin OFB selbst, die hier 10 Mio € investierte.

Unternehmen besser machen durch Corporate Real Estate Management: Fakten schaffen > Fakten bewerten > Benchmark erreichen

Stefanie Wonner, ABB Grundbesitz GmbH

In Zeiten fortschreitender Globalisierung, wachsendem Wettbewerbsdruck und steigender Ansprüche von Aktionären haben Unternehmen auch in Deutschland das verborgene Potential entdeckt, das in den betriebseigenen Immobilien liegt. Dass Immobilienkosten nach den Personalkosten den zweitgrößten Kostenblock einnehmen und rd. 5 - 15% der jährlichen Gesamtkosten eines Unternehmens ausmachen, ist längst kein Geheimnis mehr. Bleibt trotz allem die Frage: Was muss ein Unternehmen konkret tun, um diese Situation zu verändern? Wie können Immobilienkosten dauerhaft gesenkt und Erträge gesteigert werden? Corporate Real Estate Management ist die unternehmensstrategische Ebene der Liegenschaftsoptimierung.

Seit über 10 Jahren hat sich die ABB Grundbesitz GmbH, Ladenburg, mit dieser Aufgabe beschäftigt. Ins Leben gerufen nach der Fusion der schwedischen Asea AB und der schweizerischen BBC Brown, Boveri & Cie hatte sie 1989 die Aufgabe übernommen, das Immobilienportfolio zweier großer, internationaler Industriekonzerne mit insgesamt vier Millionen Quadratmeter Grundstücksfläche allein in Deutschland zu strukturieren, zu steuern und zu optimieren.

Auf dem Markt sind heute eine Vielzahl von Anbietern präsent, die sich mit der pragmati-



Veranstaltungshinweis

BERLINER IMMOBILIENRUNDE :
Polen - Frankreich - Österreich, Intensivseminar mit individuellem Vorgesprächservice und Referenten aus Deutschland, Polen, Frankreich und Österreich

Das Seminar richtet sich an **Initiatoren geschlossener Fonds, Bauträger, Projektentwickler und institutionelle Investoren**, die in Polen, Frankreich oder Österreich investieren wollen. Immobilienmarktexperten, Steuerberater und Rechtsberater von **Ernst & Young Real Estate** und von Ernst & Young aus den genannten Ländern behandeln rechtliche Probleme beim Immobilienerwerb bzw. bei der Vermietung von Immobilien in den genannten Ländern, die steuerlichen Bedingungen und Gestaltungsmöglichkeiten sowie Marktgegebenheiten und Praxis-Probleme.

Teilnehmer können vorab ihre individuellen Fragen an die Referenten richten, damit Ihre spezifischen Anliegen bei der Veranstaltung behandelt werden können.

Die Veranstaltung findet am 11. Juni im maritim pro Arte Hotel in Berlin statt. Programm anfordern: info@sonjahagemann.de oder Fax: 030 - 39 49 49 22.

schen und strategischen Optimierung einzelner Objekte beschäftigen. „Mit Corporate Real Estate Management (CREM) wird die nächste strategische Ebene der Liegenschaftsoptimierung sichtbar. CREM setzt bei der Gesamtheit der in Unternehmensbesitz befindlichen Immobilien an und reorganisiert nicht nur einzelne Objekte, sondern das gesamte Portfolio. Es zielt darauf ab, die gesamten Liegenschaften optimal im Rahmen der Unternehmenspolitik sowie der allgemeinen Unternehmensziele zu nutzen“, so **Dr. Stefan Beretsch**, Geschäftsführer der ABB Grundbesitz GmbH.

Dementsprechend stellt das Corporate Real Estate Management auch andere Fragen: Verfügt ein Unternehmen über aktuelle und transparente Daten über seine Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie deren Nutzungsgrad und Betriebskosten? Wie schnell sind diese Daten abrufbar? Welche Standorte sind betriebsnotwendig, in welche sollte investiert oder desinvestiert werden? Wie steigert effiziente Raumplanung und Nutzung die Produktivität Ihres Unternehmens? Wie gut passt der – oftmals über Jahrzehnte gewachsene – Standort-Mix noch zu den Zielen des Unternehmens? Wie lassen sich Kosten einsparen ohne Strukturen und Effizienz des Unternehmens anzugreifen?

Flächen- und Kostentransparenz ist Voraussetzung für gezielte Kostenreduktion. Schnell wird erkennbar, dass zur Beantwortung solcher Fragen die Kenntnis um die Bestands- und Kostensituation des gesamten Portfolios vorhanden sein muss. Nur das Unternehmen, das sein Portfolio tatsächlich kennt, kann dieses in Beziehung zur Unternehmensstrategie setzen und die richtigen Entscheidungen treffen. Hier muss der Ansatzpunkt jedes Unternehmens liegen, das seine Immobilien strategisch als aktive Wirtschaftsgüter und „Produktionsmittel“ erkennen und nutzen will. Transparenz über Flächen und Betriebskosten in Form von aktuellem Datenmaterial ist die Voraussetzung, um resultierende Kosten zu separieren, zu analysieren und zu reduzieren.

Ehe ein non-property-Unternehmen strategisches Immobilienmanagement sinnvoll betreiben kann, um sich an diesem Punkt entsprechend weiterzuentwickeln und nachhaltige Kostensenkungs- und Ertragsteigerungspotentiale zu erwirtschaften, muss es fundierte Kenntnisse über Gebäude- und Grundstücksflächen sowie resultierende Immobilienkosten haben – und das innerhalb möglichst kurzer Zeit. Nach den Erfahrungen der ABB Grundbesitz GmbH wird die Bedeutung der Bestands- und Kostentransparenz bei den meisten Unternehmen zwar gesehen, sie ist allerdings nicht wirklich vorhanden.

Beispiel ABB - Immobilieninformation per Knopfdruck: Nach einer erstmaligen Erfassung des gesamten Immobilienportfolios der deutschen ABB im Jahre 1991 ermittelt die ABB Grundbesitz GmbH in regelmäßigen Abständen die aktuellen Bestandsflächen und Betriebskosten, so dass innerhalb kurzer Zeit flexibel auf unternehmensstrategische Entscheidungen reagiert werden kann. Hierfür hat sie ein IT-gestütztes Immobilienreportingsystem entwickelt, das ihr Transparenz und Aktualität von Daten sichert und einen Zugriff innerhalb von Minuten ermöglicht.

Als Immobiliengesellschaft einer der Konzerne, der sich in den letzten Jahren am stärksten der Umstrukturierung widmete, kennt die ABB Grundbesitz GmbH die Anforderungen, die sich daraus für das strategische Management des konzerneigenen Immobilienportfolios ergeben. Es gilt: Professionelles CREM beginnt dort, wo das Immobilienportfolio den Veränderungsprozess nicht mehr bremst oder belastet, sondern unterstützt. Durch Synchronisationsmaßnahmen gelang es, innerhalb von 6 Jahren den Flächenverbrauch um etwa 30% zu reduzieren. Die Belegungskosten wurden durch gezielte Maßnahmen um mehr als 30% reduziert. Die ABB Grundbesitz GmbH gibt ihre langjährige Praxiserfahrung nun auch an externe Unternehmen weiter. (**Ansprechpartner: Markus Dietz, ABB Grundbesitz GmbH, Tel.: 06203/71-6627**)

Banken optimieren ihre „Ressource Immobilie“

Dr. Lars Bernhard Schöne und Martin Behrends, REAL I.S. AG, München

Auch im Zeitalter des Online-Banking bleibt die Immobilie die zentrale Schnittstelle für alle Bankgeschäfte. Folglich wird das Thema Immobilienmanagement bei Finanzinstituten zunehmend zu einer festen Größe in der Ausrichtung der Unternehmensstrategie. Diese Entwicklung ist nicht nur auf die aktuellen wirtschaftlichen Veränderungen und Rahmenbedingungen zurückzuführen, sondern ist auch Folge der Besinnung auf den Dienstleistungsgedanken, der die Konzentration auf das Kerngeschäft und folglich auf den Kunden fordert.