



Skylight: Nach Auszug des Mieters Anfang 2010 wird jetzt auch über mehrere Mieter nachgedacht ...



... dies setzt die Aufteilung des Gebäudes in mehrere Nutzungseinheiten voraus

SKYLIGHT FRANKFURT: WIEDERVERMARKTUNG

Risiken und Chancen bei Bestandsimmobilien

Auslaufende Mietverträge, rückläufige Mitarbeiterzahlen, effizientere Büroflächen sowie veränderte Ansprüche an technische Ausrüstung, Energieverbrauch oder flexible Raumaufteilungen zwingen Nutzer, Eigentümer und Investoren regelmäßig zum Umdenken. Die Anpassungsfähigkeit der Immobilie ist ein wesentlicher Bestandteil ihrer Zukunftsfähigkeit.

TEXT: ANDREAS MASIOREK

► Bedingt durch die hohe Lebensdauer und unterschiedliche Phasen im Lebenszyklus verändern sich die Anforderungen an eine Immobilie fortlaufend. Auf Planung und Bau folgen die Errichtung und in der Regel die Vermarktungs- und Nutzungsbeziehungsweise Erhaltungsphase. Die Nutzungsphase wird von Begriffen wie „Instandhaltungsmanagement“ oder „Revitalisierung“ geprägt. Sie endet mit einer Redevelopment-Maßnahme oder dem Abriss des Gebäudes. Neben dem Lebenszyklus beeinflussen die demographische Entwicklung, die Mobilisierung und Globalisierung der Arbeit sowie neue Arbeitsformen und die rasant voranschreitende Entwicklung von Informationstechnologien die Anforderungen an moderne Büroflächen.

Hin zum flexiblen Gebäude

Ein Kernproblem vieler Eigentümer beziehungsweise Vermieter sind anstehende Mieterwechsel. Jeder Wechsel führt zu Investitions- und Vermarktungsaufwand, zu zwischenzeitigem Leerstand oder zu Umnutzungs- oder Revitalisierungsmaßnahmen. Jeder Mietinteressent hat andere Ansprüche und Anforderungen an die Räumlichkeiten und deren technische Ausrüstung. Eigentümer, Investoren und Immobilienfonds sehen sich heute immer mehr mit der Situation konfrontiert, dass die vormals durch Einzelmietern genutzte Immobilie in Zukunft in mehrere Nutzungseinheiten untergliedert werden muss. Die Immobilien wurden in der Vergangenheit häufig nur für einen Mieter errichtet oder auf diesen explizit zugeschnitten. In Folge sich verändernder Mitarbeiterzahlen und Unternehmensstrukturen werden bestehende Mietverträge oft nicht mehr verlängert. Die neuen Eigentümer stehen vor der Aufgabe, unflexible

Büroflächen in kleinteiligere Einheiten aufzuteilen, Nutzungsänderungen zu erwirken oder die aktuellen Anforderungen an den Ausbaustandard und die Flächeneffizienz von Büroflächen herzustellen.

Das Skylight in Frankfurt am Main ist ein modernes Hochhaus im Zentrum der Stadt. Die rund 16 000 m² Büromietfläche, verteilt auf insgesamt sieben Etagen, wurden zum Zeitpunkt der Errichtung auf einen Alleinmieter zugeschnitten und entsprechend dessen Vorstellungen ausgestattet. Nach Auszug des Mieters zu Beginn des Jahres 2010 wird für das Objekt zur Verkürzung der Vermarktungsphase und aus Marketing-Sicht neben potentiellen Single-Tenants auch eine Mehrzahl an Mietern in Betracht gezogen. Dies setzt die Aufteilung des Gebäudes in mehrere Nutzungseinheiten voraus. Im Vorfeld mussten die Machbarkeit als auch die erforderlichen Investitionen prognostiziert, geprüft und in zeitlich diversifizierte Investitionszeiträume untergliedert werden. Die kleinste vermietbare Einheit war zu ermitteln und Lösungs-



Die Flächeneffizienz ist so hoch, dass sowohl Zellenbürolösungen als auch Business-Club oder Open-Space-Bereiche möglich sind



Die Räume lassen sich in Größe und Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsarten einzelner Mieter oder Abteilungen zuschneiden

varianten für zukünftige Erschließungssituationen aufzuzeigen. Neben einem Konzept für die künftige Zugangskontrolle wurde untersucht, wie die getrennte Erschließung, Zählung und Abrechnung der Medienversorgung der einzelnen Mieteinheiten zukünftig erfolgen kann. In Bezug auf die sensible Datentechnik ist darauf zu achten, wie vertikale Steigleitungen fremde Mieteinheiten durchlaufen beziehungsweise diese im Zuge von Nachverkabelungen beeinträchtigen.

Kennwerte und Benchmarks

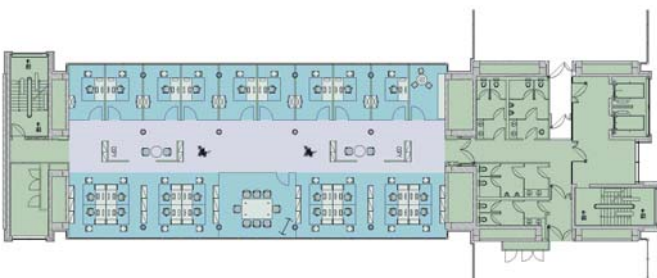
Studien zu möglichen Nutzungsänderungen und alternativen Büronutzungsformen in Abhängigkeit zu den baulichen und technischen Gegebenheiten wurden durchgeführt. Gebäudetiefe und Gebäuderaster, Denkmalschutz, Brandschutz, die Arbeitsstättenverordnung oder die Flexibilität und Leistung der vorhandenen technischen Anlagen liefern die Rahmenbedingungen zur Entwicklung und Prüfung von Umnutzungskonzepten oder der Erhöhung der Flächeneffizienz. Benchmarkwerte lassen Rückschlüsse darauf zu, welche Nutzungsformen und Mieterstrukturen für eine Immobilie am idealsten geeignet sind. So können im Zuge der Vermarktung be-

stimmte Unternehmensformen gezielt angesprochen werden. Durch die Minimierung der Anzahl inkompatibler Kontakte bei gleichzeitiger Konzentration der Vermarktungstätigkeit auf kompatible Zielgruppen, verkürzen sich Vermarktungszeitraum und Leerstandszeiten. So lässt sich die Flächenwirtschaftlichkeit erhöhen und die Rendite von Eigentümern und Investoren sichern.

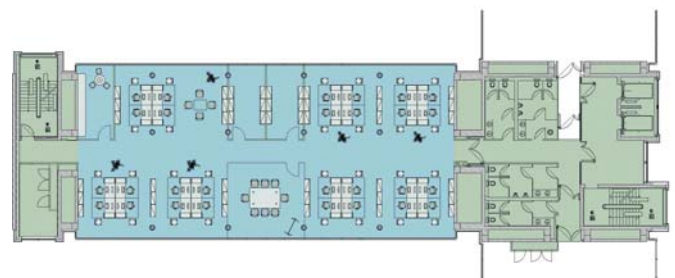
In den vergangenen Jahren wurden von Fachleuten Bewertungsformen und Kennwerte entwickelt und etabliert, die sich eignen, die Flächeneffizienz oder Umnutzungsfähigkeit eines Gebäudes zu bewerten. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) bewerten das Verhältnis der Nutzfläche zur Bruttogeschossfläche. Je höher der Flächeneffizienzfaktor ist, desto besser ist die Bewertung der Immobilie in diesem Punkt. Ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit einem Faktor von 0,75 gilt derzeit als sehr gut. Natürlich lässt sich die Umnutzungsfähigkeit von Gebäuden nicht ohne weiteres anhand eines simplen Kennwertes bestimmen. Hier sind sehr viele Punkte und Faktoren in ihren Zusammenhängen zu untersuchen, beispielsweise das Fassaden- bzw. Gebäuderaster, Raumtiefen und

Raumhöhen oder die vorhandenen Leistungen und Versorgungswege (horizontal und vertikal) für Elektro- und Medienleitungen, Heizung, Klimatisierung sowie Wasserver- und entsorgung.

Ein weiterer Wert zur Beurteilung der Flächeneffizienz ist die Büroflächenkennziffer, die auch Jones Lang LaSalle (JLL) verwendet. Sie stellt die durchschnittliche Anzahl m^2 je Arbeitsplatz dar. Eine 2009 veröffentlichte Studie zu Büroflächen in Deutschland von JLL weist einen durchschnittlichen Flächenverbrauch von $33,2 m^2$ je Arbeitsplatz beziehungsweise Mitarbeiter aus. Aufgeschlüsselt nach Büroformen bewegt sich die Büroflächenkennziffer zwischen $29,2 m^2/MA$ im Großraumbüro bis zu $34,4 m^2/MA$ im Einzelbüro. Darüber hinaus kann man sagen, dass der Flächenverbrauch je Mitarbeiter mit steigender Unternehmensgröße tendenziell sinkt, so dass Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitern im Durchschnitt nur $24,9 m^2$ je Mitarbeiter anmieten. Damit liegt der Flächenbedarf auf dem deutschen Büromarkt im internationalen Vergleich immer noch vergleichsweise hoch. In Nordamerika lag der Flächenbedarf 2008 bei ca. $21,7 m^2/MA$ und in Asien lediglich bei $13 m^2/MA$.



Grundrissausschnitt für eine Büronutzung als Business Club



Grundrissausschnitt für eine Nutzung als Großraumbüro

Kostenrisiken

Untersuchungen zu möglichen Büroformen im Skylight Frankfurt ergaben neben einer hohen Flächeneffizienz, dass sowohl Zellenbürolösungen als auch Business-Club oder Open-Space-Bereiche möglich sind. Die Räumlichkeiten lassen sich in Größe und in Bezug auf die unterschiedliche Büronutzungsarten einzelner Mieter oder Abteilungen zuschneiden. Die Gebäudetiefe als auch das Gebäuderaster erlauben eine hohe Variation in der Anordnung und Größe der Räume. Nicht alle Bestandsgebäude bringen so gute Voraussetzungen mit, wie das Skylight in Frankfurt. Viele Büroflächen entsprechen oft nicht mehr dem Stand der Technik oder verfügen nur über eingeschränkte Anpassungsfähigkeiten bei der Wahl alternativer Nutzungen und neuer Büroformen. Die Erwartungen von Nutzern an Mietflächen, die weit über die Lage, mögliche Büroformen und deren technische Umsetzbarkeit hinaus gehen, sind hoch. Nicht jeder Wunsch ist dabei immer gut umsetzbar. So sind Transparenz und Glasflächen in älteren Bürogebäuden brandschutztechnisch oft nicht zu realisieren. Einen Lösungsansatz bietet die Einteilung einer Ebene in mehrere Nutzungseinheiten kleiner 400 m² oder die Ausbildung von Kombibüros in Einheiten bis zu bis 1 600 m². Die Gliederung in einzelne, neue Nutzungseinheiten ermöglicht den Ausbau solcher Flächen, ohne wesentliche Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer von Bürotüren oder Wänden. In Absprache mit der Branddirektion und den zuständigen Behörden lassen sich so attraktive Möglichkeiten erarbeiten, die Anforderungen und Ausbaukosten in ein vertretbares Maß bringen. Im Falle von Nutzungsänderungen, wie sie in Bestandsimmobilien bei Mieterwechseln oft erforderlich sind, ist in der Regel ein neuer Bauantrag erforderlich. Entsprechend umfangreich können brandschutztechnische

Maßnahmen ausfallen. Die Kosten dafür werden oft zu spät identifiziert und können im laufenden Projekt zu Budgetproblemen führen.

Vermarktungsinstrumente

Im Anschluss an Machbarkeits- und Optimierungstudien wurden für das Skylight Frankfurt wesentliche Vermarktungsinstrumente in Zusammenarbeit mit dem Vertreter des Eigentümers Deko Immobilien GmbH und seinen Maklern erarbeitet. Neben den Aussagen zu den technischen Möglichkeiten und einer Auswahl an Mustergrundrissen und Schnitten, benötigen Vermarktungsstrategen beispielsweise Bau- und Leistungsbeschreibungen zur Immobilie, welche vermietetseitige Leistungen von optionalen, auf Wunsch umsetzbare mieterseitige Leistungen abgrenzt. Hier wurden unter anderem Angaben zur Leistung der Kühlung, zum Luftwechsel im Gebäude oder zur elektrischen Anschlussleistung definiert.

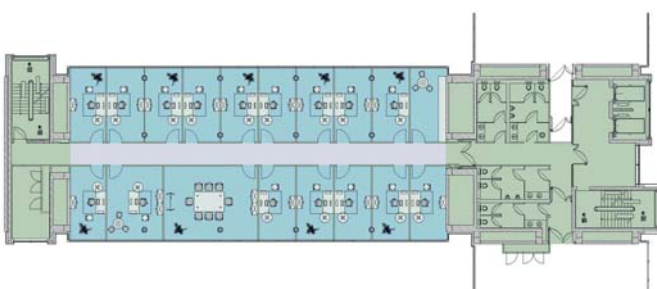
Zusammen mit dem Eigentümerversorger wurden die wesentlichen Vermarktungsinstrumente erstellt, unter anderem Teaser, Flyer, Außenwerbung, Belegungsplanungen sowie eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit Visualisierungen der möglichen Ausbaustandards. Im Skylight Frankfurt wurde mittels Computersimulation dargestellt, wie die derzeit überwiegend in Trockenbauweise ausgeführten Büroflurwände nach einem Ausbau mit Glasanteilen aussehen werden und welche Flexibilität in Bezug auf Büronutzungsar-

ten möglich ist. Studien zur Flächeneffizienz konkreter Mietanfragen, die Erarbeitung von Technikkonzepten einschließlich Kostenprognose sowie Nebenkostenprognosen sind weitere Instrumente, die den Eigentümer bei konkreten Mietanfragen unterstützen.

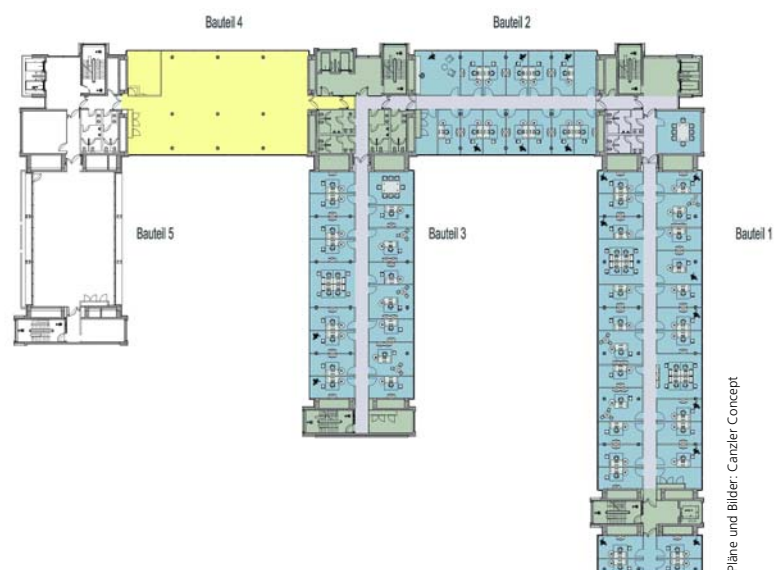
Fazit

Anpassungsfähige Raumstrukturen sind der Schlüssel zum Erfolg langlebiger und unnutzungsfähiger Gebäude. Immobilien mit einem hohen Maß an Flexibilität und Flächeneffizienz erfüllen die variierenden Nutzeranforderungen deutlich besser und sind leichter und schneller zu vermarkten. Die Erfahrung aus vergleichbaren Projekten zeigt, dass auch Bestandsgebäude mit guten Konzepten und Lösungen hinsichtlich flexibler Raumstrukturen und anpassungsfähiger Technik am Markt Bestand haben. Flexibilität ist heute eine Grundqualität, die sich auf vielen Ebenen manifestiert. Büroimmobilien müssen heute ebenso wie andere Branchen mit einer steigenden Reaktionsgeschwindigkeit auf Marktveränderungen reagieren. Vermarktungsphasen können, im Wesentlichen abhängig von der Lage, mehrere Monate oder auch zwei bis drei Jahre dauern. Eine 100-prozentige Vermietung von Multi-Tenant Objekten ist jedoch schwierig und selten. ■

Andreas Masiorek ist Projektleiter bei Canzler Concept, Frankfurt



Grundrissausschnitt für eine Büronutzung als Zellenstruktur



Ausschnitt Belegungsplanung Mietanfrage Regelgeschoss