

Hoffnung für die Innenstädte –
Aktuelle Themen der
Immobilienbranche am Beispiel
„sass.am.markt“ Langenfeld



Dipl.- Ing. Benedikt Schmidt-Waechter
Dr. Michael Alberts

Düsseldorf, den 02.11.2011

Index

1. Einleitung
2. Allgemeines zur Struktur von Immobilienprojekten
3. Praxisbeispiel Langenfeld „sass.am.markt“
4. Anmerkungen zum Thema Krise
5. Ausblicke

Orrick weltweit: Standorte



⇒ mehr als 1.100 Berufsträger

iandus Unternehmensgruppe, Düsseldorf

SPEZIALISTEN FÜR: **Projektentwicklung**, Handelsberatung, Handelsoptimierung
Projektmanagement, Prozeßoptimierung, Kostenmanagement
Mieterkoordination
Generalplanung, alle Planungsdisziplinen, Planungskoordination
Vermietung
Property Management, Objektmanagement, Centermanagement

für alle Phasen der immobilienwirtschaftlichen Nutzung

FOKUSSIERUNG AUF: **Handelsimmobilien (Center- und High-Street-Immobilien)**
Mittelstädte
Umnutzung von Warenhäusern
Projektvolumina von 10 – 100 Mio € als Entwickler
400 Mio € als Dienstleister

Immobilienprojekte: Struktur nach Themen

- Entwicklung (Development) Z
 - neu
 - alt (Refurbishment)
- Transaktionen Z
 - Asset Deal
 - Share Deal
- Bestandsmanagement S
 - Vermietung
 - Technik/Gebäude
- Finanzierung S

Z = zyklisch
S = stetig

Immobilienprojekte: Struktur nach Phasen

- Gesellschaft (SPV)
- Grundstückserwerb
- Planungsrecht
- Bauerrichtung
- Vermietung
- Betrieb
- übergreifend: Finanzierung

- Einschätzung des Handelsumfelds
- Einschätzung der Laufbeziehungen
- Machbarkeitsstudie
- Erste funktionale Vorentwurfsskizze
- Miet-Umsatz-Analyse
- Kostenschätzung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- ortsmaßstäbliche Entwicklung
- Kaufverhandlung
- Investorensuche
- Kommunikation mit Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit
- Planung
- Vermietung
- Realisierung



Das Objekt erstreckt sich entlang der **Haupteinkaufslage** Solinger Straße

Die Innenstadt ist entwickelt über die drei Pole

- sass.am.markt
- Stadtgalerie
- Markthalle/Marktplatz und über die Verbindung
- Mall des Marktkarrée

Stadt Langenfeld

Einwohnerzahl (2009)
59.038

Kaufkraft-Kennziffer
111,9

Zentralität
93,0



1968
Das Karstadt
Warenhaus wird
eröffnet.

2005/2006
Umflaggung als Hertie
im Zuge des Verkaufs
Karstadt-Kompakt an
Dawnay Day.

September 2009
Schließung infolge
Hertie-Insolvenz.

November 2009
Einigung mit
Insolvenzverwalter
Karstadt.



Mai 2009

Entwicklung eines Nach-Nutzungskonzepts unter dem Projektnamen „sass.am.markt“

September 2009

Einreichung Bauantrag für die Umnutzung als High-Street-Immobilie

März 2010

Abbruchbeginn

August 2010

Rohbaubeginn

Mai 2011

Eröffnung

Baurecht – besondere Aspekte

- Planungsrecht
- Baugenehmigung
- Angriffe durch Nachbarn
- Nachbarrechtliche Vereinbarungen

Mietrecht – spezielle Themen

- Konditionen

aber auch:

- AGB-Recht
- Schriftform
- Aspekte zur Finanzierung

Bauleistungsverträge – einzelne Themen

- GU-Verträge
- Planerverträge
- Schnittstellen-Thematik
- Nachträge

Mietfläche:

Erdgeschoss
3.746,47 qm



Erdgeschoss

Mietfläche:

Basement
3.730,05 qm



Nutzflächen:

1. Obergeschoss

3.884,16 qm

2. Obergeschoss

3.679,16 qm

Stellplätze 1. und 2. OG:

ca. 215



1. und 2. Obergeschoss (Parken)



Teil-Abbruch April 2010



Teil-Abbruch Mai 2010



Neubau September 2010



Neubau Dezember 2010



Neubau März 2011



Eröffnung Mai 2011

- Grundstückskaufpreis
die simple Formel:
Rentable Gesamt-Investkosten
- Bau- und Nebenkosten
- Abbruch und Schadstoffentsorgung
= bezahlbarer Grundstückspreis
- genaue Potentialanalyse und Vermietungs-Konzept
all business is local
- Wirtschaftlichkeitsanalyse
immer schön realistisch bleiben
- Unterstützung der Kommune in Politik + Verwaltung
mit Kreativität und Engagement erfolgreich sein
- Erfahrung
senkt das Risiko

Krisen-Betrachtung: Subprime und die Folgen

- Subprime-Markt
- Verbriefung
- 11. September 2001
- Zinspolitik FED (Alan Greenspan)
- Konjunktur-Flaute
- Ende des Preisanstieges für Immobilien
- Steigende Zinsen
- Überdurchschnittliche Ausfälle
- Domino-Effekt

Krisen-Abfolge

- Finanzmarktkrise
- Bankenkrise
- Staatskrise(n)
- Währungskrise(n)

Ausblick

- „Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“ (Karl Valentin, Mark Twain, Winston Churchill)
- Krisen-Szenarien: offen
- Globalisierung: eher nützlich
- Immobilien: gibt es immer

Motto

„Wenn die Winde der Veränderung wehen, bauen einige Menschen Mauern, andere Windmühlen.“

(aus China)



Vielen Dank für das Interesse!

Dipl.- Ing. Benedikt Schmidt-Waechter

iandus Unternehmensgruppe GmbH & Co. KG
Heinrichstraße 155, 40239 Düsseldorf

Fon +49 211 230394-90
www.iandus.de

Dr. Michael Alberts

Orrick Hölters & Elsing
Heinrich-Heine-Allee 12, 40213 Düsseldorf

Fon +49 211 367 87 126
www.orrick.com