

I FALLSTUDIE

Objekt Dittrichring in Leipzig

Verkaufsvorbereitende Verwaltung und Asset Management mit anschließender Veräußerung des Objekts

Aufgabe

Janzen & Co. GmbH wurde mit dem Objektmanagement der Immobilie beauftragt mit dem Ziel, Mietverträge zu optimieren, die Vermietungsquote zu erhöhen und den Verkauf des Objekts vorzubereiten.

Ausgangssituation

Der dreiteilige, aus einer Insolvenz stammende Gewerbe- und Bürokomplex im Zentrum Leipzigs zeigte bei Übernahme des Mandats eine vernachlässigte Gebäudesubstanz, divergierende Objektqualitäten und unvollständig dokumentierte Mietverhältnisse auf. Langfristige Mietverträge bestanden für die großen Mieteinheiten mit einer Diskothek, einer Cocktail-Bar, einem Kinobetreiber und einem Auktionshaus. Der Leerstand konzentrierte sich daher auf die unmodernen Büroflächen, auch wegen der geringen Anzahl an Stellplätzen und des Überangebots an Flächen in Leipzig. Es gab weder ein Sanierungs- noch ein Instandsetzungsbudget.

Strategie & Umsetzung

Das Team entwickelte ein nachhaltiges Vermietungskonzept für die Büroflächen, das kleine Flächen für Existenzgründer und Kleingewerbetreibende vorsah. Ziel war es, die Büros als Kreativloft mit moderaten Mietpreisen und kurzen Laufzeiten in sehr guter Lage Leipzigs neu zu positionieren und die Flächen vollständig zu vermieten. Unterstützt durch ein aktives Vermietungsmanagement konnten die ersten Flächen kurzfristig vermietet werden. Die so generierten Einnahmen investierte Janzen & Co. GmbH in die Infrastruktur und die Vermarktung, um die Qualität im Objekt zu erhöhen und den Leerstand weiter zu minimieren.

Vermietungskonzept und aktives Vermarktungs-Management

Durch das vor Ort eingerichtete Vermietungsbüro konnten in Einzelgesprächen mit bisherigen Mietern die laufenden Verträge kurzfristig angepasst, vollständig dokumentiert und die Erträge optimiert werden.

Flankierend zum entwickelten Vermietungskonzept förderten neu eingerichtete Gemeinschaftsküchen die Entstehung eines „Community-Gefühls“ und den Netzwerkgedanken im Objekt. Die Vermarktung der Leerstandsflächen erfolgte über das Internet und zielgruppenspezifische Flyer. Die neue Positionierung als „Kreativloft“ zu moderaten Mieten, ohne großes finanzielles Risiko für den Eigentümer, zog vor allem Architekten, Internetagenturen und Freiberufler an. Darauf folgte eine erhöhte Nachfrage durch Interessenten aus dem lokalen Umfeld, wodurch sich weitere Vermarktungsprozesse erübrigten. Zusätzliche durch das Objektmanagement angebotene Dienstleistungen wie die Bereitstellung eines Konferenzraums, Postservice und WLAN trugen zum Vermietungserfolg bei.



Erfolg

Janzen & Co. Gmbh gelang es mit einem kreativen Vermietungskonzept, die sanierungsbedürftige Immobilie ohne großen finanziellen Einsatz als Kreativloft neu zu positionieren und zu vermieten. Durch das aktive Objektmanagement stellte Janzen & Co. GmbH eine optimale Mieterbetreuung und ein proaktives Mietermanagement sicher. Das Team von Janzen & Co. GmbH erzielte so eine langfristig positive Vermietungssituation. Zusammen mit langfristig angelegten Mietverträgen erreichte es einen werthaltigen Cashflow.

Das Exit-orientierte Handeln von Janzen & Co. GmbH führte nahezu zur Vollvermietung. Das Objekt wurde 2012 im Auftrag des Eigentümers, deutlich besser als geplant verkauft.



KURZ UND BÜNDIG

Janzen & Co. GmbH wurde 2010 mit der Verwaltung und dem anschließenden Verkauf der aus einer Insolvenz stammenden Immobilie beauftragt.

Das Objekt konnte nach zwei Jahren in 2012 zu einem Preis verkauft werden, der die Erwartungen des Eigentümers um mehr als 25 % überstieg.

Strategie

- Nachhaltiges Vermietungskonzept durch eine kleinteilige Vermietung an Existenzgründer und Kleingewerbetreibende
- Aktives Vermietungs- und Objektmanagement vor Ort

Kompetenz

- Kreative Konzepte engagiert umsetzen trotz eines knappen Budgets
- Aktive Vor-Ort Betreuung
- Exit-orientiertes Handeln

Janzen & Co. GmbH, ein junges, inhabergeführtes, immobilien-wirtschaftliches Unternehmen mit fünf Mitarbeitern, ist seit mehr als 10 Jahren am Markt etabliert.

Das Team von **Janzen & Co. GmbH** zeichnet sich durch eine proaktive Betreuung der Objekte und ein lösungsorientiertes Asset Management aus.

Janzen & Co. GmbH arbeitet mit professionellen Anlegern und versteht sich als Problemlöser für Immobilien, die eine intensive Betreuung und kreative Ansätze erfordern. Zu den Kernkompetenzen gehören Asset Management, Objektverwaltung sowie Transaktionsanbahnung und -begleitung.

Kontakt

Janzen & Co. GmbH
Liebigstraße 8 a
60325 Frankfurt/Main
Tel.: +49 69 420 8898 0
Fax: +49 69 420 8898 99
info@JanzenCo.com
www.JanzenCo.com