

I FALLSTUDIE

Objekt Nackenheim (Region Mainz)

Asset und Property Management, Exit durch Verkauf als Spezialimmobilie

Aufgabe

Janzen & Co. GmbH wurde von einem Kreditinstitut mit dem Asset und Property Management eines ehemaligen Hotels mit Einzelhandelsflächen und einer Arztpraxis im Anbau beauftragt. Die Herausforderung bestand darin, die als unverkäuflich eingestufte Immobilie marktfähig zu platzieren und das langjährig notleidende Objektengagement der Bank zu beenden.

Ausgangssituation

Das 1986 bis 1989 erbaute Hotel in der Ortsmitte Nackenheims ging nach der Scheidung der Eigentümer in den Besitz eines regionalen Kreditinstituts über. Bei Übernahme des Managementauftrags befand sich eine gutgehende Bäckerei im ehemaligen Restaurant und in einer anderen Fläche eine Arztpraxis. 80 Prozent der Gesamtnutzfläche von 1.614 m² standen über einen längeren Zeitraum leer, darunter ein 600 m² großer Lebensmittelmarkt.

Strategie & Umsetzung

Das Team von Janzen & Co. GmbH identifizierte Sofortmaßnahmen und ließ notwendige Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten durchführen. Auf Basis einer Markt- und Standortanalyse entwickelten die Asset Manager ein tragfähiges Vermarktungskonzept mit Business Plan. Die Strategie sah die Umnutzung der Hotelzimmer in möblierte Appartements und verschiedene Szenarien für die Einzelhandelsfläche vor.

Asset & Property Management aus einer Hand

Die Spezialisten von Janzen & Co. GmbH steuerten und überwachten den Umbau der Hotelzimmer. In Kooperation mit einem ortsansässigen Makler erzielten sie bereits nach eineinhalb Jahren die Vollvermietung für die 14 vollmöblierten Appartements.

Zur Vermarktung der Einzelhandelsflächen verfolgten die Asset Manager mehrere Ansätze, etwa die Neuansiedlung von EH-Betreibern, die Nutzung als Lager oder Produktionsstätte und die Belebung als neue Mitte des Orts mit einem Marktplatz für regionale Lebensmittel und Weine. Die Aufteilung in kleine Gewerbeeinheiten stellte eine weitere Option dar.

Zugleich übernahmen die Property Manager von Janzen & Co. GmbH die Koordination von Handwerkerterminen, die Mieterkommunikation, das Beschwerdemanagement, das Forderungsmanagement und erstellten für den Eigentümer Reportings mit belastbaren Zahlen. Gezielt eingeleitete Maßnahmen wie die Aufwertung der Fassade und Außenanlagen führten dazu, dass sich der Zustand des Objekts kontinuierlich verbesserte.



Verkauf

Janzen & Co. GmbH verfolgte eine mehrgleisige Verkaufsstrategie. Die Asset Manager boten das Objekt als Spezialgewerbe-Immobilie und Anlage-Immobilie im Internet an. Potenzielle Investoren aus dem eigenen Beziehungsnetzwerk sprachen sie direkt an. Im Interesse des Eigentümers führten sie alle Verkaufsgespräche und begleiteten die Transaktion bis zur Beurkundung beim Notar.

Erfolg

Janzen & Co. GmbH konnte das notleidende Objektengagement der Bank nach drei Jahren mit einem Mehrerlös von 100 Prozent gegenüber der Einschätzung eines ortsansässigen Maklers veräußern. Dies gelang durch die Neupositionierung als Spezialimmobilie mit möblierten Appartements und durch unterschiedliche Vermarktungsansätze für die Gewerbeflächen.

KURZ UND BÜNDIG

Janzen & Co. GmbH wurde mit dem Asset und Property Management eines ehemaligen Hotels mit Gewerbeflächen und dem Verkauf des bis dato nicht vermarktungsfähigen Objekts beauftragt.

Durch die Neupositionierung als Spezialimmobilie mit möblierten Appartements und Gewerbeflächen erzielte Janzen & Co. GmbH beim Verkauf einen Mehrerlös von 100 Prozent.

Strategie

- Schlüssiges Vermarktungskonzept
- Umbau der Hotelzimmer in Appartements
- Diverse Vermietungsansätze für die Gewerbeflächen

Kompetenz

- Ganzheitlicher Lösungsansatz für die unverkäufliche Immobilie, abgestimmt auf das Marktpotenzial vor Ort
- Wertoptimierter Verkauf im Auftrag des Eigentümers (alignment of interest)
- Asset und Property Management aus einer Hand

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