

Case Study 151 | Ankauf, Planung und Bau, Vermietung, Verwaltung, Verkauf

Bürogebäude in Bremen

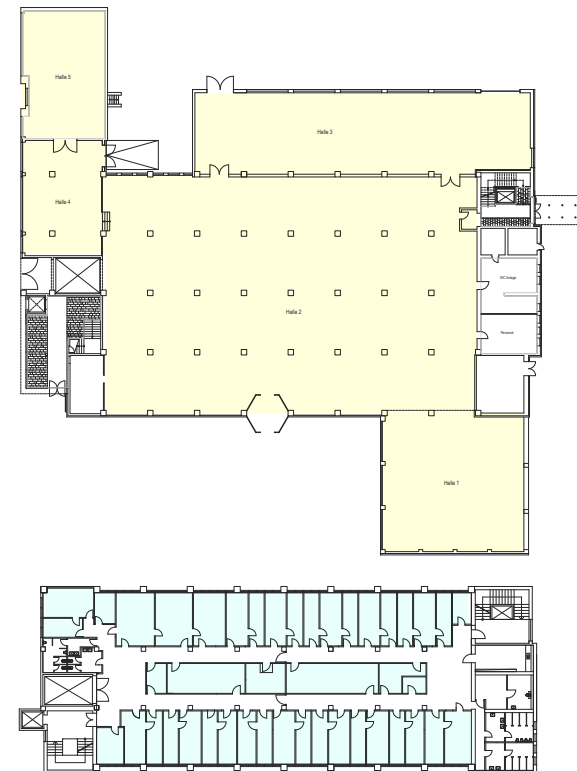


Objektbeschreibung und -lage

Das Bürogebäude liegt in der norddeutschen Stadt Bremen in Fußnähe zur Weser. Einkaufsmöglichkeiten bieten ein Baumarkt und das Shopping-Center „Hansa Carré“ in unmittelbarer Nachbarschaft. Eine Straßenbahnlinie, die direkt vor dem Objekt hält, fährt in wenigen Minuten direkt ins Zentrum der Hansestadt.

Das Gebäude wurde 1940 in Stahlbetonskelettbauweise mit verblendeter Außenschale und Ausfachungen für Mauerwerk errichtet, die mittlere Geschosshöhe beträgt 4,35 m. Beheizt wird der Komplex über städtische Fernwärme. An beiden Giebelseiten befinden sich ein dreiläufiges Treppenhaus sowie ein Personenaufzug, im Bereich des vorderen Haupttreppenhauses zusätzlich ein Lastenaufzug. Zum Objekt gehören 128 Parkplätze. Die letzte Sanierung des Gebäudes vor der Übernahme durch die IdealWert AG war im Jahr 1962 durchgeführt worden.

Baujahr:	1940
Objektart:	Bürohaus
Grundstücksgröße:	7.537 qm
Mietflächen:	9.494 qm Gewerbefläche
Baukosten/Investitionen:	ca. 1,6 Mio. Euro
Bauzeit:	Oktober 2003 bis Januar 2004, Januar und Februar 2005



Baumaßnahmen

Aufgrund der unterschiedlich langen Laufzeiten der Mietverträge für die vier Gewerbeeinheiten führte die Ideal-Wert AG die Baumaßnahmen in mehreren Etappen durch. Sämtliche Arbeiten wurden durch eigene Mitarbeiter geplant, gesteuert, geprüft und abgerechnet.

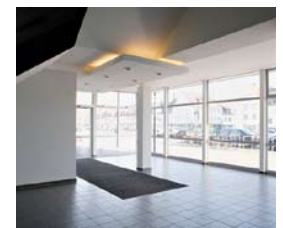
Um die Vermietungssituation langfristig zu verbessern, wurden die leer stehenden Etagen nach den Wünschen künftiger Mieter gestaltet – inklusive Änderungen der Grundrisse für moderne Bürostrukturen. Die komplette Erneuerung der Bodenbeläge, Maler- und Lackierarbeiten sowie ein umfangreicher Sonnen- und Blendschutz in Absprache mit den neuen Mietern erhöhten den Gesamtkomfort.

Zusätzlich wurde die Fernmeldetechnik komplett erneuert, um die IT- und Telekommunikationskapazitäten zu erhöhen, ebenso wie die Elektroinstallationen, da bei Vollvermietung mit einer stärkeren Nutzung zu rechnen ist. Die Modernisierung der Heizungs- und Sanitäreanlagen sorgt für moderate Mietnebenkosten und steigert ebenfalls die Aufenthaltsqualität im Gebäude.

Objektzustand vor den Baumaßnahmen



Objektzustand nach den Baumaßnahmen



Vermietung, Verwaltung

Aus der Lage des Objekts in einer strukturschwachen Region ergab sich die Herausforderung, Verträge mit angemessenen Konditionen zu schließen. 2004 erkundigte sich die Stadt Bremen bei mehreren Eigentümern nach Büroflächen für eine neu einzurichtende Behörde. Dabei gab es bereits sehr konkrete Vorstellungen hinsichtlich Anzahl und Ausstattung der Büros. Da wir die gewünschten Flächen schnell und kosteneffizient bereitstellen konnten, erhielten wir den Zuschlag. Die Stadt Bremen akzeptierte dabei einen Basismietzins, der leicht über dem Marktniveau liegt, und erklärte sich zum anderen damit einverstanden, einen großen Teil der Investitionskosten auf die Miete umzulegen.

Verkauf

Das Objekt wurde 2007 als Bestandteil eines umfangreichen Portfolios an einen internationalen Investor veräußert. Der Käufer beauftragte die IdealWert AG anschließend damit, das Objekt weiterhin zu verwalten.

Kontakt

IdealWert AG

Telefon: +49 (30) 310 11-0, E-Mail: info@idealwert.de

