

Verhandeln und Handeln

Krisenmanagement bei Einzelhandelsimmobilien



Mitglied bei:



ISO-zertifiziert von:



Herkules-Krisenmanagement für Einzelhandelsimmobilien

Wer in Einzelhandelsimmobilien investiert, geht immer auch ein gewisses Risiko ein. Nicht immer entwickelt sich die Geldanlage wie geplant. Treten Schwierigkeiten auf, wünschen sich Investoren einen Partner, der die Situation bereinigt und möglichst schnell für „geordnete Verhältnisse“ sorgt. Die Herkules Gruppe bewirtschaftet seit über zwanzig Jahren Einzelhandelsimmobilien in Deutschland und hat in dieser Zeit Kompetenzen im Umgang mit außerplanmäßigen Situationen erworben.

Nicht ohne Grund führen wir den Namen des erfolgreichsten „Fallmanagers“ der Antike: Als Herkules in den Dienst des Königs von Mykene und Tiryns trat, stellte dieser ihm zwölf scheinbar unlösbare Aufgaben, die er allesamt bewältigte - nicht durch schiere Kraft, sondern durch Geschicklichkeit, Klugheit und unkonventionelles, geradliniges Agieren.

Geradliniges und unkonventionelles Agieren ist auch die Spezialität der Herkules Development GmbH. Wir vermitteln bevor es zum Rechtsstreit – beispielsweise bei Mietminderungen – kommt und helfen, den Konflikt außergerichtlich und damit kostengünstig zu lösen. Wenn Einnahmen ausfallen, weil Mieter ausgezogen oder neue schwer zu finden sind, kümmern wir uns um das Vermietungs-Management oder das Re-Development des Objektes.

Wo und wie genau Ihnen unser Haus bei unerwarteten Herausforderungen helfen kann und welche Dienstleistungen wir im Einzelnen anbieten, finden Sie auf den folgenden Seiten. Wenn Sie an detaillierten Informationen interessiert sind oder mit uns über einen konkreten Fall sprechen möchten, rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Ihr



René Bavn
Geschäftsführer Herkules Development GmbH

Über die Herkules Development GmbH

Die Herkules Development GmbH wurde 2008 gegründet. Das Unternehmen ist Teil der Herkules Gruppe, zu der auch die Herkules Grundbesitz AG gehört. Zusammen decken beide Gesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette im Immobilienbereich ab. Die Herkules Grundbesitz AG bietet Dienstleistungen vom Einkauf über die Fondskonzeption, das Property- und Asset-Management bis hin zum Exit an. Die Herkules Development GmbH ist auf die Neustrukturierung nichtprofitabler Immobilieninvestments spezialisiert. Zu ihren Kernkompetenzen gehören die Mediation von immobilien-spezifischen Konflikten sowie das Re-Development von Einzelhandelsimmobilien. Bei ihrer Tätigkeit greift die Herkules Development GmbH auf die 20jährige Marktkennntnis und auf das Property- und Asset-Management-Team der Herkules Grundbesitz AG zurück.

Konfliktmanagement

Tragfähige Kompromisse sind besser als teure Gerichtsverfahren

Bei Streitigkeiten zwischen Bauträgern, Investoren, Mietern, Kommunen und Nachbarn sind die Positionen häufig verhärtet. In der Regel legen sich die einzelnen Parteien auf formaljuristische Standpunkte fest. Der Entschluss, den Klageweg zu beschreiten, ist dann schnell gefasst. Gerichtsverfahren sind jedoch langwierig und kostspielig. Ihr Ausgang ist zudem meist ungewiss.

Daher ist es oftmals sinnvoller, eine außergerichtliche Einigung zu suchen bevor Streitigkeiten bei Gericht geklärt werden. Die Herkules Development GmbH bietet Ihnen ein auf Themen rund um Einzelhandelsimmobilien eingespieltes Konfliktmanagement.

Unser Ziel ist es, durch einvernehmliche und interessengerechte Lösungen teure und zeitraubende Gerichtsverfahren zu vermeiden. – Denn die beste Basis für die Vorsetzung der Geschäftsbeziehung ist ein Kompromiss, bei dem beide Parteien gewinnen.

Als Mediator bringen wir zunächst einmal einen Verständigungsprozess in Gang, bevor wir gemeinsam mit allen Konfliktparteien Streitpunkte fixieren und Einigungsoptionen ausloten. Das Ergebnis ist dann meist überraschend unkompliziert. Das liegt nicht zuletzt daran, dass oft die einfachen auch die wirtschaftlich tragfähigen Lösungen sind.

Wir bieten

- Konfliktberatung
- Konfliktaufarbeitung
- Vorgespräche mit Konfliktparteien
- Kommunikation mit öffentlichen Einrichtungen und Behörden
- Kommunikation der unterschiedlichen Sichtweisen
- Unterstützung bei der Kompromissfindung
- Fixierung einer oder mehrerer Einigungsoptionen
- Erarbeitung einer schriftlichen Übereinkunft

Immobilienmanagement für gefährdete Kredite

Mietausfall ist auch für viele Banken ein Problem

Kredit-Schiefungen haben ihre Ursachen vielfach auf der Immobilienseite. Der Wert des als Sicherheit dienenden Einzelhandelsobjekts sinkt, weil Mieter ausziehen, die Miete gemindert wird oder für den Cashflow erforderliche Neuvermietungen nicht erfolgen. Zwar weiß eine Bank, dass sie den Kreditnehmer nach dem Ausbleiben der ersten Rate bei der Bewirtschaftung seiner Immobilien unterstützen müsste. Im eigenen Hause mangelt es jedoch oft an den personellen und fachlichen Kapazitäten für eine derartige Herausforderung. Dann empfiehlt es sich, einen externen Dienstleister wie Herkules Grundbesitz AG mit dem Property- und Asset-Management der betroffenen Immobilien zu betrauen.

Die Herkules Development GmbH hilft Banken, den Wertverlust von Einzelhandelsimmobilien zu stoppen. Dabei arbeiten wir eng mit dem Property- und Asset-Management-Team der Herkules Grundbesitz AG zusammen und greifen auf deren langjährige Markterfahrung zurück.

Mit Anzeigen und der gezielten Ansprache von Filialisten erreicht Herkules Grundbesitz AG eine Vermietungsquote von über 97 Prozent. Überdies übernimmt Herkules Grundbesitz AG kaufmännische Tätigkeiten wie Vertragsmanagement, Miet- und Nebenkostenabrechnung oder Controlling und koordiniert die im Bereich der Gebäudetechnik anfallenden Arbeiten.

Alle Maßnahmen der Herkules Gruppe sind darauf ausgerichtet, Investoren langfristig gute Erträge zu sichern. Für eine Bank heißt dies einen sicheren Cashflow, mit dem Zins und Tilgung bedient werden und die gefährdeten Darlehen nicht als Non-performing Loan eingestuft werden müssen. Natürlich stehen wir Kreditinstituten auch dann zur Seite, wenn dieser Fall bereits eingetreten ist. Mit unserem werthaltigen Immobilienmanagement geben wir Banken die Möglichkeit, die ihnen zugefallenen Immobilien zu halten, bis sich wieder gute Preise für sie erzielen lassen.

Wir bieten

- Vermietung
- Vertragsmanagement
- Steuerung der Instandhaltungsmaßnahmen
- Organisation von Wartungsarbeiten und Reparaturen
- Betriebswirtschaftliche Analysen
- Entwicklung von Strategien zur Kostenoptimierung
- Unterstützung beim Verkauf von Immobilien

Revitalisierung

Nicht jede Fläche ist vermietbar

Prekär wird es, wenn bei einer größeren Einzelhandelsimmobilie der Hauptmieter unerwartet ausfällt. Kleinere Geschäfte, die bislang von dessen Anziehungskraft profitierten, sehen sich plötzlich mit sinkenden Kundenzahlen konfrontiert und denken über einen Umzug nach. Der Leerstand wächst weiter, und die Neuvermietung der Flächen wird zusehends schwieriger.

Für manches Objekt finden sich kaum Filialisten, die die Flächen der Altmieten in ihrem bisherigen Umfang und Zuschnitt übernehmen wollen. Dann ist die Neuaufteilung des Objekts ein bewährtes Mittel, um eine dauerhafte Neuvermietung zu erreichen. Für einen solchen Fall hat die Herkules Gruppe das passende Know how.

Auf der Basis einer detaillierten Standort- und Bedarfsanalyse suchen wir zunächst nach geeigneten neuen Mietern. Wir erfragen deren Vorstellungen bezüglich der Mietflächen und entwickeln auf dieser Basis verschiedene mögliche Nutzungskonzepte. Dabei kalkulieren wir auch die Baukosten, die für die einzelnen Konzepte jeweils notwendig wären. Die verschiedenen Pläne werden abschließend dem Investor zur Entscheidung vorgelegt, wobei wir eine Empfehlung für das aus unserer Sicht am besten geeignete Konzept abgeben. Mit dieser Vorgehensweise wird eine optimale Ausnutzung der Flächen sowie eine hohe Mieter- und Eigentümerzufriedenheit sichergestellt.

Wir bieten

- Technische und kaufmännische Beratung
- Leerstandsmanagement und Neuvermietungen
- Standort- und Bedarfsanalyse
- Gesprächsführung mit Vertretern der Kommune
- Kontaktierung von Filialisten aus dem Lebensmittel-, Textil-, Drogerie- und Elektrofachbereich
- Kalkulation der Baukosten
- Erstellen einer Entscheidungsvorlage für den Eigentümer
- Auf Wunsch: Koordination der baulichen und technischen Umsetzung

Ziel ist die 100-prozentige Neuvermietung der Immobilie.

Beispiele

Vermietungsmanagement



In der norddeutschen Kleinstadt **Mölln** hatte der Textildiscounter Kik den Mietvertrag für einen knapp 1.700 m² großen Markt überraschend gekündigt. Auf Nachfrage des ausländischen Eigentümers erklärte Kik, mit dem Standort unzufrieden zu sein. Der Eigentümer ist dann an die Herkules Development GmbH herangetreten. In den Verhandlungen haben wir dann Kik noch einmal die Vorzüge der Immobilie vor Augen geführt. Der Textildiscounter hat daraufhin von seinen Umzugsplänen Abstand genommen.

Revitalisierung



Wenn Filialisten ihre Marktconzepte ändern, hat dies auch Auswirkungen auf die Vermieter. Diese Erfahrung musste auch der Eigentümer eines 3.000 m² großen Nahversorgungszentrums in **Oldenburg** machen. Hier hatte der Hauptmieter, der Lebensmitteldiscounter Aldi mitgeteilt, dass er den Mietvertrag nicht verlängern und ausziehen wolle, weil man eine größere Fläche benötige.

Vom Eigentümer beauftragt, hat die Herkules Development GmbH ein neues Gebäude- und Vermietungskonzept erstellt. Wir planen, den

Aldimarkt um eine seit vier Jahren nicht genutzte Restfläche zu erweitern. Auch eine Spielothek sowie eine im Obergeschoss befindliche kieferorthopädische Praxis sollen vergrößert werden.

Beispiele

Komplettlösung



Im niedersächsischen **Lehrte** führte die Änderung der Verkehrsführung dazu, dass der Betreiber eines Lebensmittelmarktes seinen Vertrag kündigte. Für das knapp 1.7000 Quadratmeter große Gebäude, das im 1. OG eine Zweigstelle der Volkshochschule Hannover beherbergte, entwickelte Herkules eine Komplettlösung. Für das Erdgeschoss konnte eine Videothek als Mieter gewonnen werden im Obergeschoss wollte ein Zahnarzt aus der Umgebung neue Praxisräume eröffnen. Die Räume wurden den Bedürfnissen der Neumieter entsprechend umgebaut.


Konfliktmanagement



Eine deutsche **Landesbank** ist jüngst mit einem gerichtlich nicht lösbaren Problem an uns herangetreten. Ein Bank-Kunde, der ausländische Eigentümer eines Lebensmittelmarktes, hatte Schwierigkeiten mit Baumängeln. Der Mieter hatte aufgrund von geringen Beeinträchtigungen die Miete erheblich gekürzt.

Da man sich zu diesem Zeitpunkt noch in der Gewährleistungsfrist befand, hatte sich der Eigentümer an den Generalunternehmer gewandt und die Beweisaufnahme eingeleitet. Es wurde jedoch versäumt, die Gewährleistungsfrist rechtsgültig zu unterbrechen, sodass diese inzwischen abgelaufen ist. Die Herkules Development GmbH stand somit vor einer doppelten Aufgabe. Zunächst ging es darum, zwischen Mieter und Eigentümer zu vermitteln.

Hier konnten wir erreichen, dass die Miete in einem für beide Seiten akzeptablen Maße gemindert wurde. Darüber hinaus leiteten wir Gespräche zwischen Eigentümer und Generalunternehmer ein: Ziel ist, eine Kulanzregelung zwischen beiden Parteien herbeizuführen. Räume wurden den Bedürfnissen der Neumieter entsprechend umgebaut.



HERKULES GRUNDBESITZ AG
HERKULES DEVELOPMENT GMBH

HOHE BLEICHEN 11
D-20354 HAMBURG

TEL.: +49 (0)40 360 979 0
FAX: +49 (0)40 360 979 17

WWW.HERKULES.COM
INFO@HERKULES.COM