



Die HOCHTIEF-Gebäudediagnose:

Einnahmen erhöhen,
Kosten senken, Werte steigern



HOCHTIEF Construction AG
HOCHTIEF Consult
Bernhard Hohmann
Lyoner Straße 25
60528 Frankfurt am Main

Tel.: 069 7117-2536
Fax: 069 7117-2068
bernhard.hohmann@hochtief.de
www.hochtief-construction.de



HOCHTIEF Facility Management GmbH
FM-Consult
Winfried Dinspel
Alfredstraße 236
45133 Essen

Tel.: 0201 824-8071
Fax: 0201 824-7957
winfried.dinspel@hochtief.de
www.hochtief-facilitymanagement.de



HOCHTIEF Property Management GmbH
Asset Management Service
Jochen Haselhoff
Alfredstraße 236
45133 Essen

Tel.: 0201 824-7814
Fax: 0201 824-8031
jochen.haselhoff@hochtief.de
www.hochtief-propertymanagement.de



Schlummerndes Potenzial

Die Revitalisierung von Bestandsimmobilien ist ein Wachstumsmarkt: 80 Prozent der deutschen Gewerbe- und Wohngebäude sind älter als 25 Jahre. Viele sind renovierungsbedürftig, für Mieter nicht attraktiv. Die Standorte sind dabei oft unübertroffen – zentral gelegen und bestands-geschützt. Vorteile, die kein Neubau bieten kann.

Der wahre Wert lässt sich in drei Stufen ermitteln: Quick Check Analysen schätzen das Potenzial schnell ein. Due Diligence Prüfungen unterstützen Kaufprozesse. Die HOCHTIEF-Gebäuediagnose betrachtet Immobilien ganzheitlich. Unsere Expertenteams aus Bauleitern, Architekten, Kaufleuten und Fachplanern erstellen Analysen zum Bestand und den Entwicklungspotenzialen des Objekts. Wir bieten drei Module an, die Ihren Immobilienbestand entwickeln und optimieren.

Am Anfang steht die Analyse des Standorts. Anschließend prüfen wir den Zustand des Objekts. Wir untersuchen, wie energieeffizient das Gebäude ist und ob die Betriebsprozesse günstig ablaufen. Wir entwickeln Nutzungskonzepte und zeigen Optionen zur Optimierung beziehungsweise Revitalisierung auf. Wer sich für die Gebäuediagnose von HOCHTIEF entscheidet, erhält auf Wunsch auch den Energieausweis, der unter anderem die gesetzlich geforderten Informationen über die Energieeffizienz der Immobilie enthält. Diesen Ausweis können wir Ihnen entsprechend Ihrem individuellen Wunsch als bedarfsorientierten oder verbrauchsorientierten Energieausweis liefern.

Stufenmodell zur Bewertung von Bestandsimmobilien

		Gebäuediagnose	
		Markt- und Standortanalyse	
		Objektanalyse	
	Due Diligence	Maßnahmenkatalog	
Quick-Check-Analyse	Zur Unterstützung bei Ankaufs- und Verkaufsprozessen	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	
Potenzialeinschätzung			

Ein bestehendes Hochhaus aus den Siebzigerjahren an der Bockenheimer Anlage in Frankfurt wurde auf eine Höhe von 110 Metern aufgestockt und in das zeitgemäße Bürogebäude Parktower umgebaut. Das Altgebäude musste zunächst komplett entkernt, vier Geschosse mussten abgebrochen und die Fassade zurückgebaut werden. Neben der Ergänzung des zweiten Baukörpers wurden die Fassade, der Innenausbau und die technische Gebäudeausstattung komplett erneuert. Eine wichtige Grundlage für diese gelungene Revitalisierung war unsere Gebäuediagnose. Dabei standen eine detaillierte Analyse des Bestands sowie die daraus folgenden planerischen Randbedingungen, wie zum Beispiel die vorhandenen Gebäudeverformungen, im Mittelpunkt unserer Untersuchungen.





In Berlin-Mitte haben wir die Umnutzung des ehemaligen Staatsratsgebäudes der DDR realisiert. Die denkmalgeschützte Immobilie wandelten wir in ein modernes und effizientes Hochschulgebäude der European School of Management and Technology um. Nach einer umfangreichen Gebäudediagnose versah HOCHTIEF die historische, denkmalgeschützte Hülle mit einem neuen Kern, der allen modernen Ansprüchen gerecht wird. Die markante Aluminium-Glas-Fassade errichteten wir als Nachbildung des Originals von 1964 komplett neu – Schall und Wärme dämmend, entsprechend dem neuesten Stand der Technik.

Gebündelte Kräfte

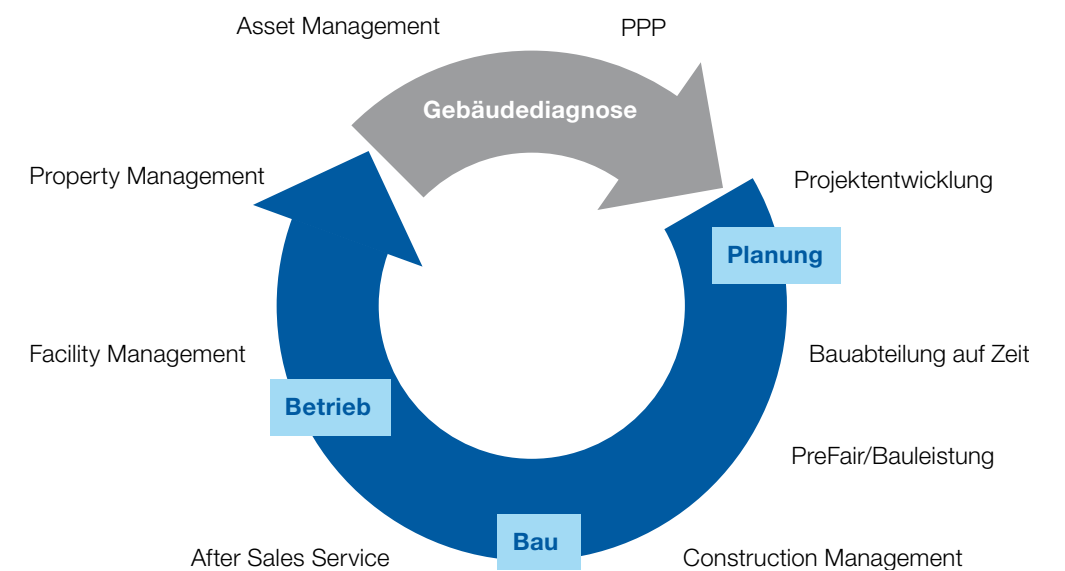
Die Gebäudediagnose von HOCHTIEF schafft Mehrwert durch Vernetzung. Drei Unternehmenseinheiten bündeln ihre Expertise und bieten Ihnen alle Phasen der ganzheitlichen Analyse, strategischen Entwicklung und Optimierung aus einer Hand an.

HOCHTIEF Property Management analysiert den Standort, die Marktsituation, die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und erarbeitet nachhaltige Nutzungskonzepte. Damit liefert der Bereich Asset-Management-Services wichtige Entscheidungskriterien zur Revitalisierung. Ziel ist es, den Immobilienwert zu steigern. Die Bauexperten von HOCHTIEF Construction prüfen den baulichen und technischen Zustand des Gebäudes und schätzen Entwicklungs- und Optimierungsmöglichkeiten ein.

HOCHTIEF Consult entwirft anschließend neue Konzepte für eine nachhaltige Architektur, das Tragwerk und die technische Gebäudeausrüstung. HOCHTIEF Facility Management führt vollständige Zustandsbewertungen durch, analysiert Betriebskosten sowie Energieverbrauch und liefert damit die Grundlage für eine zielgerichtete, effiziente Bewirtschaftung. Sie ermitteln den Zustand der baulichen und technischen Anlagen, zeigen gegebenenfalls Instandsetzungsbedarf auf und prüfen die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen.

Die Vorteile für Sie als Kunden liegen dabei auf der Hand: Das gebündelte HOCHTIEF-Know-how ist deutschlandweit einzigartig. Sie profitieren von fundierten Handlungsempfehlungen. Durch den modularen Aufbau der Gebäudediagnose bleiben Sie jederzeit flexibel. Die Gebäudediagnose optimiert den Lebenszyklus Ihrer Bestandsimmobilien.

Optimierter Lebenszyklus für Bestandsimmobilien



Flexible Bausteine

Die Module unserer Angebotspalette sind eng miteinander verzahnt und decken die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien ab. Wir bieten Ihnen maßgeschneiderte Leistungspakete an. Auf Basis unserer Expertise können Sie entscheiden, wie es mit Ihrer Immobilie weitergehen soll. Wir begleiten Sie gerne bei der Planung und Realisierung der erforderlichen Maßnahmen. Die drei Module der HOCHTIEF-Gebäudediagnose werden wie Steine in einem Baukastensystem zusammengesetzt. Je nachdem, wie weit Sie mit der Untersuchung Ihrer Immobilie fortgeschritten sind, analysieren unsere Expertenteams nur den Stand-

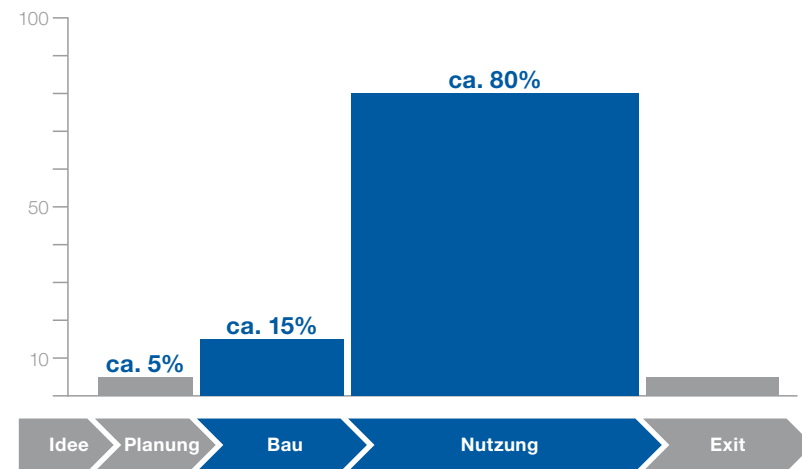
ort Ihres Bauwerks oder fügen einen weiteren Baustein hinzu. Sie kümmern sich um die detaillierte Analyse des Objektes, entwickeln konkrete Maßnahmen zur Instandhaltung des Gebäudes oder betrachten als weiteren Baustein neue Nutzungskonzepte unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit. Jedes Element kann flexibel und separat genutzt werden. Die Gebäudediagnose kann auch ganzheitlich ausgeführt werden. In diesem Fall kümmert sich HOCHTIEF um die komplette Diagnose Ihres Gebäudes. Bestandteile der einzelnen Bausteine sind die drei Bereiche: Objektanalyse, Maßnahmenkatalog und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Gebäudediagnose		
Objektanalyse	Maßnahmenkatalog	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
Standort	Baurecht	Kosten und Ertrag
Gebäude	Instandsetzung	Cash-Flow
Flächen	Nutzungskonzepte	Handlungsalternativen
Nebenkosten	Investitionskosten	Handlungsempfehlung



Auch beim Projekt „Fokus“ in Essen wurde die Gebäudediagnose von HOCHTIEF erfolgreich eingesetzt. Das Hochhaus am Hauptbahnhof gehört zum Bestand von aurelis Real Estate, die im September 2007 zu 50 Prozent von HOCHTIEF übernommen wurde. Bei dieser ersten gemeinsamen Gebäudediagnose wurden neben der Objekt-, Markt- und Standortanalyse auch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet. Außerdem haben wir aufgezeigt, wie die Rentabilität und Qualität der Immobilie optimiert, der Energieverbrauch reduziert sowie der effiziente Betrieb gewährleistet werden könnte.

Kostenentwicklung im Lebenszyklus



Effiziente Nutzung

Neben den klassischen Anforderungen an Immobilien wie Gestalt und Komfort haben Wirtschaftlichkeit und Planungssicherheit für unsere Kunden zunehmend an Bedeutung gewonnen. Ein berechtigtes Anliegen wenn man bedenkt, dass bis zu 80 Prozent der Lebenszykluskosten in der Nutzungsphase anfallen.

Mit der Gebäudediagnose erhält der Kunde eine individuell auf seine Wünsche zugeschnittene Bewertung und Dokumentation seiner Immobilie. In einem Vorgespräch erfassen wir gemeinsam die Prüfkriterien, die Gegenstand der Diagnose werden. Neben Zustandsbewertungen

und Investitionsprognosen für bauliche und technische Anlagen analysieren wir Betriebskosten, den Energieverbrauch oder beleuchten sicherheitsrelevante Aspekte. Bei Bedarf erstellen wir Energieausweise, prüfen den Energieträger Mix und verhandeln gegebenenfalls die Verträge mit Versorgungsunternehmen.

Mit unserer Gebäudediagnose zeigen wir Wege zur Steigerung der Effizienz auf und unterstützen unsere Kunden dabei, die Verwendung von Ressourcen wirtschaftlich und zielgerichtet planen und gestalten zu können.

In Gelsenkirchen haben wir für das etwa 39 000 Quadratmeter umfassende Büro- und Verwaltungsgebäude der ehemaligen BP Hauptverwaltung eine Gebäudediagnose durchgeführt. Auftraggeber war die E.ON/InduBoden GmbH & Co Industrierwerke OHG. Auf Wunsch des Kunden haben wir für das im Jahr 1980 erstellte Gebäude eine umfassende Gebäudediagnose durchgeführt. Hierbei wurden Verbrauchsanalysen erstellt und Wartungsverträge geprüft. Weiterhin wurden sicherheitstechnische Aspekte beleuchtet, der Zustand sämtlicher baulichen und technischen Anlagen dokumentiert, mit Prioritäten und Handlungsempfehlungen versehen und die zu erwartenden Investitionen monetär bewertet.



Nach einer langjährigen Vermietung des Bürogebäudes an einen Generalmieter sollten andere Verwendungszwecke für das Objekt an der Bockenheimer Landstraße in Frankfurt geprüft werden. Die Planungsleistung bei diesem Projekt erbrachte HOCHTIEF Consult. Die Spezialisten entwickelten zwei Nutzungskonzepte. Diese Konzepte entstanden nach einer detaillierten Objektanalyse des Standortes, des Gebäudes und der technischen Gebäudeausrüstung. Das Nutzungskonzept „Boarding House“ beinhaltet unter anderem die Neugestaltung des Erdgeschosses. Dieser Vorschlag ist im Bild als Zeichnung dargestellt.



Erfolgreiches Konzept

Ein Vorzeige-Modell einer erfolgreichen Gebäudediagnose ist die Erstellung alternativer Nutzungskonzepte für ein bestehendes Bürogebäude in Frankfurt am Main. Das ursprüngliche Gebäude stammt aus den Sechzigerjahren. Im Jahr 1996 wurde es aufgestockt und kernsaniert. Seit dieser Zeit wurde das Objekt durch einen Generalmieter genutzt.

Im Zuge einer anstehenden Neuvermietung wurde HOCHTIEF Consult damit beauftragt, ein nachhaltiges Nutzungskonzept für die weitere Vermietung und Vermarktung unter Einbeziehung der aktuellen Lage am Frankfurter Immobilienmarkt zu entwickeln. Zwei Konzepte wurden angefertigt. Der erste Vorschlag beinhaltete die Umnutzung der Immobilie in ein Boarding House. Als zweite Möglichkeit schlugen wir ein ganzheitliches Konzept für eine Büro- und Gewerbenutzung vor.

Besonders großes Interesse fand die Idee zur Umnutzung in ein Boarding House. Noch wird das Gebäude für einige Jahre als Bürohaus genutzt. Bei entsprechender Marktlage kann es danach in ein Boarding House umgewandelt werden.