

Vorlage für die Vollversammlung hier TOP 1: IHK-Gebäude R Jägerstrasse 30

Ausgangslage

Mit Fertigstellung des Neubaus Ende Juni 2014 wird das Gebäude R der IHK Region Stuttgart in der Jägerstrasse 30 frei und kann einer anderen Verwendung zugeführt werden.

Die Vollversammlung hat im Dezember 2012 entschieden, dass aufgrund des nicht vorhandenen Bebauungsplans das Gebäude zunächst im Bestand gehalten und vermietet werden soll bis 2024. Danach soll ein erneuter Bescheid über Verkauf oder Behalt erfolgen. Basis des Entscheids war die Immobilienwertermittlung und Investitionsanalyse von Drees & Sommer vom November 2012.

Seit 2013 hat die Deutsche Bahn mehrfach das Gespräch mit der IHK gesucht mit dem Wunsch, dass die IHK unter Beibehalt des Grundstücks das Gebäude der Bahn verkauft und einen Abriss beantragt. Für die Bahn ist der Abriss betriebswirtschaftlich die günstigere Variante als die in der Planfeststellung festgelegte Untertunnellung des Gebäudes.

Die Bahn hat der IHK ein erstes konkretes Angebot im Dezember 2013 übermittelt. Danach hat sie einen Kaufpreis für das Gebäude in Höhe von 3,8 Mio. Euro benannt. Präsidium und Vollversammlung haben in ihren Sitzungen am 11.12.2013 Verhandlungen mit der Bahn auf dieser Basis abgelehnt. Die Bahn ist in der Folge erneut auf die IHK zugekommen und hat nach weiteren Gesprächen erneut ein Angebot vorgelegt. Dieses sieht einen Kaufpreis von 6 Mio. Euro vor, wenn die IHK die Abbruchkosten übernimmt, bzw. von 5,2 Mio. Euro, wenn die Bahn die Abbruchkosten übernimmt.

Die Geschäftsführung der IHK hat gemäß Beschluss der Vollversammlung das R-Gebäude Mitte 2013 zur Vermietung auf den Markt gebracht. Vom Büro Ellwanger & Geiger liegt seit Anfang April für einen potentiellen Mieter eine konkrete Anfrage vor. Beim Mietinteressenten handelt es sich um die Stadt Stuttgart, die für das Gesundheitsamt eine Interimslösung ab 01.04. oder 01.05.2015 sucht.

Um das Angebot der Bahn und die möglichen Optionen beurteilen zu können, hat die Geschäftsführung der IHK in Abstimmung mit dem Präsidenten ein Bewertungsgutachten bei Drees & Sommer in Auftrag gegeben. Zugleich hat die Geschäftsführung auf Basis vorliegender Daten die Variante Vermietung analysiert.

Notwendige Entscheidung

Die Landeshauptstadt wünscht seitens der IHK eine rasche Entscheidung hinsichtlich ihres Mietwunsches. Ebenso ist für die weiteren Planungen der Bahn erforderlich, dass sich die IHK hinsichtlich des gewünschten Verlaufs/Abriss erklärt. Über die Varianten soll auf der Sitzung der Vollversammlung am 13. Mai 2014 entschieden werden.

Vorlage zur weiteren Verwendung des R-Gebäudes

Eckdaten R-Gebäude

- Grundstücksgröße 2.633 m²
- Gebäude Baujahr 1956
- BGF 6.351 m²
- Mietfläche Büro 3.613 m²
- Lagerfläche 754 m²
- Stellplätze ca. 8

- Bilanzwert Grundstück 3.562.449 Euro
- Bilanzwert Gebäude 3.720.158 Euro
- Jährliche Abschreibung 155 T Euro

Option Vermietung des R-Gebäudes

Vier namhafte Büros wurden mit der Vermarktung beauftragt. Seit Anfang April liegt ein verhandlungsfähiges Interesse durch die Stadt Stuttgart vor. Die Vermietung sähe nach den vom Büro Ellwanger & Geiger übermittelten Eckdaten vor

- Mietbeginn April/Mai 2015
- Mitdauer 2 Jahre plus Option für Verlängerung um mehrmals drei Monate
- Anmietung von vier Stellplätzen
- Übernahme des Mobiliars mit gesonderter Vergütung
- gewünschte Fläche: entweder 4.-7. OG, 1800 qm oder 3.-6. OG, 1900 qm
- Je nach Variante fallen Umbaumaßnahmen durch Einzug von Wänden und Türen an, weitere Maßnahmen werden seitens des Mieters nicht benötigt. In die Verhandlungen über den Mietzins mit der Stadt werden diese Kosten eingepreist.

Drei Stockwerke sowie der Vorbau des Gebäudes stünden zur Vermietung an andere Interessenten zur Verfügung.

Nach Einschätzung der Geschäftsführung sind – auf Basis der Eckdaten von Ellwanger & Geiger - Mieterträge in Höhe von mind. 300 T Euro p.a. realistisch, wenn die Ebenen 1 bis 6 und der Vorbau vermietet werden.

Zur Herrichtung des Gebäudes wurden gemäß Gutachten von Drees & Sommer 400 T Euro veranschlagt.

Auf zehn Jahre gerechnet ergibt sich folgendes:

Bilanzieller Gebäudewert 2024	2,17 Mio. Euro
Mieterträge	3,00 Mio. Euro
Sanierungsaufwand bei Vermietung	-0,40 Mio. Euro

Option Verkauf R-Gebäude an die Deutsche Bahn

Das Angebot der Deutschen Bahn vom 30.03.2014 enthält folgende Eckdaten

- Erwerb des Gebäudes
- Verbleib des Grundstücks im Eigentum der IHK
- Räumung des Gebäudes bis zum 31.08.2014
- Abbruch des Gebäudes bis zum 30.11.2014
- Verpflichtung, Fläche bis zur Fertigstellung der Tunnelrohbauarbeiten nicht zu bebauen
- Entschädigung durch Pauschale von 6 Mio. Euro
- Mit der Entschädigung sind sämtliche Ansprüche der IHK im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme des Grundstücks abgegolten, insbesondere
 - die dingliche Absicherung der Tunnelbauwerke
 - die bauzeitliche Inanspruchnahme des Grundstücks durch die Bahn
 - der Abbruch des R-Gebäudes (Abbruchkosten und Substanzwert)
 - die bauzeitliche Nichtbebaubarkeit der Fläche
 - Kosten, die sich bei einer Wiederbebauung mit den technischen Erfordernissen zur Sicherung des Tunnels ergeben
- Sofern die Bahn den Abriss übernimmt, reduziert sich die Entschädigungszahlung auf 5,2 Mio. Euro.

Folgende Fragen sind zum heutigen Zeitpunkt noch ungeklärt:

- Wann, welche und in welchem Zustand die Bahn Teile des Grundstücks nach Abbruch der IHK wieder zur Nutzung zur Verfügung stellt.
- Welche Möglichkeiten der Bebauung Stadt und Bahn nach Fertigstellung der Tunnelarbeiten für das Grundstück aufgrund der Unterfahrung sehen.
- Position der Bahn als Anrainer bei Wiederbebauung des Grundstücks.

Zur Einschätzung der Folgen eines Abbruchs:

Es besteht kein Bebauungsplan für das Grundstück. Ein neuer Bebauungsplan dürfte nicht vor 2018 erstellt werden. Unwahrscheinlich ist, dass ein neuer Bebauungsplan die bisherigen sieben Stockwerke wieder erlaubt. Offen ist, ob die Stadt die Wiederbebauung der kompletten Fläche zulässt. Eine Unterkellerung wäre nur teilweise wegen des Tunnels möglich. Wenig wahrscheinlich aber nicht auszuschließen ist eine völlige Untersagung einer Neubebauung. Drees & Sommer hat für diese Varianten im Gutachten entsprechende Berechnungen aufgestellt.

Wertgutachten zur Einschätzung der Optionen

Drees & Sommer wurde beauftragt, eine aktuelle Wertermittlung für das R-Gebäude vorzunehmen sowie den Wertverlust, der durch Abbruch und unsicherer Wiederbebaubarkeit gegeben ist. Das Ergebnis soll zur Einschätzung der Optionen

- Option 1 Verkauf und Abriss des Gebäudes R
- Option 2 Erhalt und Vermietung des Gebäudes

dienen.

Eine Bewertung des Gebäudes allein ist nicht möglich, da dieses in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Grundstück und dessen Bebaubarkeit steht. Bewertet werden kann daher nur das Objekt. Im Bestand besteht das Objekt aus Grundstück und Gebäude. Nach Abriss des Gebäudes besteht das Objekt nur noch aus dem Grundstück mit unterschiedlicher Bebaubarkeit. Der Saldo aus beiden Objektbewertungen ermöglicht eine – rein wirtschaftliche – Einschätzung der Entschädigungsleistung durch die Deutsche Bahn.

Zur Ermittlung des Objektwertes im Bestand hat Drees & Sommer im ersten Schritt eine Immobilienbewertung im Wege des Ertragswertverfahrens vorgenommen. Basis ist dabei die Herrichtung des Gebäudes und die Vermietung als Multi-Tenant-Nutzung. Bei der Bewertung wurden 3 Szenarien bzgl. der möglichen Mietpreise untersucht. Ausgehend von der fortgeschriebenen Marktanalyse 2012 wurde der Immobilienwert 2014 in den Szenarien

Real-Case-Szenario entsprechend Marktanalyse 2014
Best-Case-Szenario mit + 10 % höheren Mieten gegenüber Real-Case
Worst-Case-Szenario mit – 10 % niedrigeren Mieten gegenüber Real Case

ermittelt.

Danach ergibt sich folgende Immobilienbewertung des Bestands

Best-Case-Szenario Bestand	ca. 5.120.000 €
Real-Case-Szenario Bestand	ca. 4.670.000 €
Worst-Case-Szenario Bestand	ca. 4.220.000 €

Im zweiten Schritt hat Drees & Sommer im Wege der sog. Residualwertanalyse die Objektbewertung nach Abriss vorgenommen. Das ungeklärte Baurecht bzw. eine möglicherweise eingeschränkte Bebaubarkeit wurde durch die Berechnung von ebenfalls drei Szenarien dargestellt:

Ausgehend von einer Wiederbebaubarkeit wie im Bestand wurde das

Best-Case-Szenario mit BGF = 100 % wie im Bestand (6.239 m²)
 Real-Case-Szenario mit BGF = 50 % des Bestands (3.120 m²)
 Worst-Case-Szenario mit BGF = 20 % des Bestands (1.248 m²)

angenommen.

Danach ergibt sich folgende Bewertung

Best-Case-Szenario Abriss	ca. 3.140.000 €
Real-Case-Szenario Abriss	ca. 1.590.000 €
Worst-Case-Szenario Abriss	ca. 660.000 €

Sollte nach Abriss gar kein Baurecht mehr bestehen, würde der Objektwert unterhalb des Worst-Case-Szenarios liegen. Eine genaue Einpreisung lässt sich jedoch in diesem Falle nicht darstellen.

Die den Berechnungen zugrundeliegenden Eckdaten können der Anlage entnommen werden.

Stellt man die beiden Bewertungen

- Objekt im Bestand (Ertragswertverfahren)
- Objekt nach Abriss (Residualwertverfahren)

gegenüber, lässt sich ein daraus resultierender möglicher Wertverlust ermitteln.

Delta aus Objektwert nach Abriss und vor Abriss in €			
	Nach Abriss		
Bestand	Best-Case	Real-Case	Worst-Case
Best-Case	- 1.980.000	- 3.530.000	- 4.460.000
Real-Case	- 1.530.000	- 3.080.000	- 4.010.000
Worst-Case	- 1.080.000	- 2.630.000	- 3.560.000

Aus der Gegenüberstellung lässt sich ableiten, dass der für die IHK **schlechteste Fall** dann gegeben wäre, wenn die bestmögliche Miete im Bestand erzielt werden könnte und nach Abriss nur noch eine Bebaubarkeit von 20 % gegeben wäre. In diesem Fall ist der **Wertverlust mit 4,46 Mio. Euro** am höchsten. Der **realistischere Fall** – Miete gemäß Real-Case-Immobilienbewertung und Wiederbebaubarkeit von 50 % - führt zu einem **Wertverlust von 3,08 Mio. Euro.**

Etwaige Ausgleichszahlungen der Bahn sind diesen Wertverlusten gegenüber zu stellen. Bei dieser Gesamteinschätzung ist zugleich zu beachten, dass es sich um rein wirtschaftliche Betrachtungen handelt. D.h. mögliche Reinvestitionsalternativen und andere qualitative Entscheidungsgrundlagen wurden nicht berücksichtigt.

Beschlussempfehlungen:

Die Vollversammlung entscheidet sich für oder gegen den Bestandserhalt des R-Gebäudes und dessen Vermietung.

Im Falle einer Mehrheitsentscheidung für Verkauf/Abriss beauftragt die Vollversammlung die IHK

- die rechtliche Prüfung des Bahnangebots vorzunehmen und daraus resultierende Forderungen an die Bahn zu verhandeln und umzusetzen.
- in entsprechende Preisverhandlungen mit der Bahn einzutreten.

Im Falle einer Mehrheitsentscheidung für Vermietung in konkrete Verhandlungen mit der Stadt Stuttgart über einen Mietvertrag einzutreten.

Vertraulich

Details zur Analyse von Drees & Sommer

Anlage

Dem Wertgutachten liegen folgende Annahmen und Daten zugrunde:

	Immobilienbewertung Bestand	Residualwertanalyse nach Abriss
Liegenschaftszins	6,67 %	5,60 %
Restnutzungsdauer aufgrund Sanierung	25 Jahre	unendlich
Verfielfältiger	12,01	15,89
Miete / qm 2014 für gesamte Fläche ohne Lager und Archiv bei Multi-Tenant- Nutzung	9,15 €/qm Real Case +/- 10 % best/worst-Case	14,30 €/qm
Miete Archivfläche / qm	4,52 €/qm Real Case +/- 10 % best/worst-Case	6,00 €/qm
Miete Stellplätze (6 Stück) pro Stück	50,02 € +/- 10 % best/worst-Case	80 €
Verwaltungskosten (% der Jahresroherträge)	3 %	
Betriebskosten (% der Jahresroherträge)	0,5 %	
Mietausfallwagnis (% der Jahresroherträge)	3 %	
Instandhaltungskosten / qm Mietfläche	7,50 €	
Nutzungskoeffizient bei Fremdvermietung	70 %	85 %
Abzug für Drittverwendungsfähigkeit (% des vorl. Ertragswerts)	2 %	
Abzug für Flächenflexibilität (% des vorl. Ertragswerts)	3 %	
Abschlag Umfeldhygiene (% des vorl. Ertragswerts)	3 %	

Eingangsparameter Residualwertanalyse:

- Baukosten netto DIN 276 KG 200-700 1.500 € je m² BGF
- Finanzierung Projektentwickler 30 % EK, 70 % FK
Zinssatz 2,5 % p.a.
Laufzeit 2 Jahre
- Vertriebskosten Projektentwickler 2 % der Verkaufserlöse
- Eigenkapitalverzinsung Projektentwickler 11 % der Projektent-
wicklungskosten
- Gemeinkosten Projektentwickler 1 % der Verkaufserlöse
- Grunderwerbsnebenkosten 6,5 % bei Erwerb
Grundstück