

Drees & Sommer nimmt Immobilienbestand der Stadt Düsseldorf unter die Lupe

Das international tätige Beratungs- und Projektmanagementunternehmen Drees & Sommer bietet Städten und Kommunen durch strategische Liegenschaftsberatung unter anderem eine Übersicht über den Instandhaltungsbedarf der öffentlichen Gebäude. So entsteht eine Basis für den strategischen Umgang mit dem Immobilienbestand. Mit Hilfe dieser Dienstleistung ließ die Stadt Düsseldorf ihren Immobilienbestand mit Ausnahme von Schulen erfassen und bewerten und verfügt so über eine Entscheidungsgrundlage für zukunftsfähige Immobilien- und Investitionsstrategien.

Veranstaltungsgebäude mit undichten Dächern, Hallenbäder mit maroden Sanitäreanlagen oder in die Jahre gekommene Turnhallen: viele öffentliche Immobilien sind sanierungsbedürftig. Der Investitionsstau ist groß und die Städte stehen bei der Instandhaltung vor großen Herausforderungen. Zum einen bei der Priorisierung der Maßnahmen und dann – personell und finanziell. Und bei vielen kommunalen Liegenschaften stellt sich zudem die Frage, ob die Nutzung überhaupt noch wirtschaftlich ist und die Flächen oder Immobilien nicht besser für andere, dringendere Zwecke mobilisiert werden sollten – etwa für Innenverdichtungen mit Wohnbauschwerpunkt. Diese Frage kann nicht ohne eine fundierte Entscheidungsgrundlage beantwortet werden.

Zukunftsfähige Immobilienkonzepte sind gefragt

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf hat einen Teil ihres Liegenschaftsportfolios mit rund 750 Gebäuden durch die Experten von Drees & Sommer erfassen und bewerten lassen. Herausgekommen ist ein umfassender Bericht, der einen detaillierteren Überblick über den Immobilienbestand und die zu erwartenden Sanierungskosten der nächsten 25 Jahre gibt. Für die Stadt Düsseldorf ein wichtiger Schritt, um ihr langfristiges Immobilienkonzept strategischer auszurichten und die Haushaltsplanung anzupassen und zu optimieren. „Aufgrund der über mehrere Jahrzehnte gewachsenen Strukturen fehlt es den kommunalen Entscheidungsträgern oftmals an geeigneten Detailinformationen, das Liegenschaftsmanagement nachhaltig zielorientiert zu betreiben. Dabei ist die richtige Priorisierung der Maßnahmen ein wesentlicher Bestandteil,“ erklärt Karsten Eisenmann, Associate Partner bei Drees & Sommer am Standort Düsseldorf und Experte im Real Estate Consulting. Der Bedarf an einem umfassenden und zukunftsfähigen Liegenschaftsmanagement ist in vielen Städten groß, dies gilt gleichermaßen für wachsende als auch für schrumpfende Städte.

„Die Stadt Düsseldorf geht bei der Immobilienverwaltung nicht anders vor als private Eigentümer. Immobilien sind in einem guten wirtschaftlichen und sicheren Zustand zu halten. Dabei sind aktuelle und systematisch aufbereitete Informationen unerlässlich. Darüber hinaus sind für Verwaltung und Politik Entscheidungsgrundlagen erforderlich, um den Bestand anzupassen und zum Beispiel zwischen Sanierung, Verkauf oder Neubau abzuwägen. Mit der Unterstützung durch Drees & Sommer hat die Landeshauptstadt Stadt Düsseldorf die Datenlage zum Immobilienbestand nun optimiert“, erklärt Thomas Geisel, Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf.

Die Bestandserfassung ermöglicht dabei einen neuen Blick auf das Immobilienportfolio: Kostentreiber lassen sich schneller ausfindig machen, Investitionen in den Bestand an die kommunale Haushaltsplanung anpassen und auch der ein oder andere Schatz wird auf diese Weise gehoben. Dank dieser Maßnahme lässt sich auch die Frage nach Möglichkeiten zur Innenverdichtung leichter beantworten. Unrentable Flächen sowohl in finanzieller Sicht als auch hinsichtlich der Raumnutzung können veräußert oder sinnvoller genutzt werden.

Zweistufiges Vorgehen sorgt für standardisierte Erfassung und Auswertung des Immobilienbestandes

Die strategische Liegenschaftsberatung von Drees & Sommer beinhaltet ein umfangreiches Paket an Maßnahmen: Am Anfang steht ein Workshop zur Evaluierung und Festlegung der jeweiligen Untersuchungsschwerpunkte, auf dessen Grundlage ein Prüfkatalog und ein Bewertungssystem entwickelt werden. In Düsseldorf erarbeiteten die Immobilienexperten in enger Abstimmung mit dem Amt für Gebäudemanagement die konkreten Anforderungen für die Gesamterfassung anhand eines Pilotprojekts. Dafür wurden 19 Objekte unterschiedlicher Nutzungsarten ausgewählt, wie Kitas, Verwaltungsgebäude, Feuerwehren, Sportanlagen und Friedhöfe. Aus den erhobenen Daten erstellten die Experten von Drees & Sommer für jedes Gebäude ein Steckbrief mit Maßnahmenkatalog. In der Gesamtschau über alle Liegenschaften erfolgten dann eine Analyse und eine Priorisierung einzelner Maßnahmen. Damit liefert Drees & Sommer seinen Kunden eine Entscheidungsgrundlage für ihre Immobilienstrategie, die Grundlage für jedes Liegenschaftsmanagement ist. Auf diese Weise lassen sich Fehlinvestitionen vermeiden und Instandhaltungen oder auch Verkäufe langfristig planen.

* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Drees & Sommer ist der innovative Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben. Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit fast 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Dadurch entstehen wirtschaftliche und nachhaltige Gebäude, rentable Immobilienportfolios, menschenorientierte Arbeitswelten sowie visionäre Mobilitätskonzepte. In interdisziplinären Teams unterstützen die 3.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 41 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.