

# Entwickeln » statt verramschen

Das Areal der Koch'schen Speicher hatte sich den Namen Brache redlich verdient. Zwei ausrangierte Speichergebäude, ein in die Jahre gekommener Fachmarkt und ein Grundstückseigentümer, der aus dem Ganzen partout ein Altenheim machen wollte – und das im Duisburger Innenhafen! Der Eigentümer geht 2002 Pleite, der Kreditgeber will retten, was zu retten ist: Die Zwangsversteigerung, nun ist es schon November 2003, scheitert allerdings. Potenziellen Käufern sind die Risiken zu hoch und Chancen nicht ersichtlich. Der einzige Mieter, ein Zoofachmarkt, kündigt seinen Auszug an. Der Bank droht der Totalausfall ihres Kredits. Was tun?

Die Bank nimmt Verbindung auf zu einem Nischenanbieter, der SGE Stüdemann Grundbesitz-Entwicklung GmbH, ein Spezialist für Notleidende Liegenschaften. Zunächst beauftragt die Bank den Dienstleister damit, die Vermarktbarkeit der Brache zu klären. Das Team ist klein, aber die erforderlichen Kompetenzen sind vorhanden: Erfahrung mit Altlasten, Kompetenz am Bau, Finanzierungsfragen, Vermietung, Kontakte zur Stadtverwaltung. „Die Kommune hat die Planungshoheit. Deshalb muss man mit ihr gemeinsam nach einer Lösung suchen, die Wert für alle Beteiligten hat“, erläutert Robert Fabi, Mitglied der SGE-Geschäftsführung.

Als erstes gilt es herauszufinden, was geht. Das Ergebnis: Dr. Jens-Martin Stüdemann stellt fest, dass ein konkreter Verdacht auf Altlasten nicht besteht, der Mie-

ter will unter bestimmten Bedingungen am Standort bleiben. Der Duisburger Innenhafen hat sich weiter östlich bereits zum erfolgreichen Bürostandort entwickelt – bei entsprechender Vorbereitung ist sogar die teilweise Vermarktung der abgeräumten Flächen für Büroneubauten vorstellbar.

Es geht also doch etwas – die Bank erkennt ihre Chance und gibt grünes Licht. Die SGE lässt in Abstimmung mit der Kommune und der Innenhafen Duisburg Entwicklungsgesellschaft (IDE) Bürogebäude entwerfen, die in mehreren Abschnitten errichtet und entsprechend an Investoren veräußert werden können. Parallel dazu wird der Abbruch der Speichergebäude bis zur Unterschriftsreife verhandelt. Dem Zoofachmarkt sagen die Entwickler zu, was er braucht: die umfassende Sanierung seines Gebäudes, einen durch die Abrisse möglich werdenden Parkplatz und ein präsentables Erscheinungsbild nach außen. Unter diesen Bedingungen lässt sich mit dem Nutzer ein neuer Mietvertrag aushandeln.


## Außerhalb der Bilanz

Mit den entsprechenden Planungen, Verträgen und Genehmigungen erfolgt nun der eigentliche Schachzug. Die SGE gründet in Abstimmung mit der Bank eine Objektgesellschaft, SIP genannt, die ihr zu 100 Prozent gehört. Die SIP erwirbt das Objekt zum Verkehrswert, die Bank ge-

Ein Kreditnehmer geht in Konkurs, seine beliebene Liegenschaft lässt sich nicht einmal per Zwangsversteigerung vermarkten. Wie sich eine solche Situation zum Guten wenden lässt, zeigt folgendes Beispiel.

> Von Christof Hardebusch

währt zu diesem Zweck einen Kredit in Höhe des Kaufpreises zuzüglich der erwarteten Entwicklungskosten. Mit dem Fachmarkt schließt die SIP den zuvor ausgehandelten Mietvertrag ab, die daraus entstehenden Einnahmen tritt sie an die Bank ab. Als Sicherheit verpfändet die SGE ihre Anteile an der Objektgesellschaft an die Bank. Der Vorteil für den Kreditgeber: Er erhält statt eines Totalausfalls nun stetige Mittelzuflüsse und tauscht einen zu hundert Prozent leistungsgestörten Kredit gegen eine neue Finanzierung mit Perspektiven. Die Entwicklung der Liegenschaft kann sie vorantreiben lassen, ohne damit die eigene Bilanz zu belasten.

Die SGE verdient als Dienstleister an ihrer Arbeit. Ein größeres Stück vom Kuchen steht ihr in Aussicht, wenn die Vermarktung der abgeräumten Flächen als Baugrundstücke gelänge. Träte die SGE selbst als Entwickler auf, müsste sie sich allerdings einen anderen Finanzierer suchen – der Bank reicht es, wenn sie halbwegs ungeschoren aus der einst ausweglos erscheinenden Lage herauskommt. 



Eine Kombination aus Abriss und Sanierung gab der Liegenschaft Schifferstraße 52-60 neue Perspektiven.

FOTOS: SGE