f|e

finanzierung
entwicklung

renz|solutions

Wissen schafft RaumWert

Existieren Raumnutzungskonzepte, die die ***Nutzungs- und Zukunftsfähigkeit*** einer Immobilie maßgeblich steigern und sogar zur Wiederbelebung struktureller Leerstände beitragen können?

Das Unternehmen

Die renz solutions GmbH ist einer der innovativsten und damit führendsten Systemdienstleister der deutschen Bau- und Immobilienbranche. Den Grund dafür liefern ihre vier Unternehmensgesellschaften, die sich den Themen der Beratung *(renz solutions),* der Forschung *(renz visions),* der Umsetzung *(renz systeme)* und der Kommunikation *(renz forum)* widmen.

„Die 50 %ige Steigerung der Produktivität innerhalb des Verwaltungs- und Dienstleistungsbereichs ist machbar, aber nur, wenn Qualität und Funktion wieder Vorrang vor Oberflächlichkeit und Mittelmaß erhält.

Jochen Renz

Auf Grundlage dieses integralen Leistungsspektrums können von der Entwicklung über die Planung bis hin zur Realisierung innovative Raumkonzepte geschaffen werden, die sich von den marktüblichen Angeboten und Lösungen maßgeblich differenzieren. Denn hier werden alle Belange des technischen Innenausbaus und besonders klimatische, lichttechnische, akustische und nutzerspezifische Aspekte gleichzeitig in Betracht gezogen.

Denken, Beraten, Bauen und Kommunizieren sind damit die Leitvokabeln der Unternehmensgruppe. Mit zahlreichen Niederlassungen und Partnern in Deutschland sowie im europäischen und globalen Marktumfeld konnte das Unternehmen im Schulterschluss mit Entwicklern, Architekten und Fachingenieuren zukunftsfähige Raumnutzungskonzepte für führende Unternehmen konzipieren und realisieren.

Das Themenspektrum der renz solutions

a|**k** architektur ***kreativität***

u|**m** unternehmen ***management***

f|**e** finanzierung ***entwicklung***

b|**k** bauen ***konstruieren***

t|**e** technik ***engineering***

Die Herausforderung

Welcher Invest zahlt sich aus?

Nach dem Banker und Publizist Oliver W. Schwarzmann zu urteilen, ist jede Immobilieninvestition und -entwicklung eine Verabredung mit der Zukunft. Doch welches heute entwickelte Immobilienangebot wird morgen noch nachgefragt?

Daher fragen sich Investoren, Entwickler und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien gleichermaßen: Wie kann sich „unsere“ Immobilie im Rahmen der sich wandelnden Marktbedingungen gewinnbringend positionieren? Machen sich „unsere“ Investitionen und Entwicklungsansätze bezahlt? Mit welchen Raumkonstellationen und Nutzungsstrategien kann „meine“ Immobilie den zukünftigen Anforderungen des Marktes, des Unternehmens und Nutzers gerecht werden?

Gleichzeitig stellt sich für den Immobilienmarkt die Thematik des ständig wachsenden Leerstandes in den Bestandsimmobilien als problematisch dar. Hieraus ergibt sich eine Herausforderung zur Entwicklung von Lösungen, angetrieben von der Frage: Welche Maßnahme oder Investition führt die Immobilie zu höherer Attraktivität und zum Mehrwert auf dem Marktplatz der Anbieter?

Die Renz-Unternehmensgruppe verfügt zur Entwicklung derartiger Lösungen über eine eigene Gesellschaft – die renz solutions. Mit den nachfolgenden Beispielen zeigen wir Ihnen einen Auszug aus dem großen Portfolio von Projekterfolgen, bei denen mit Renz-Konzepten in vorbildlicher Weise Vorteile und Mehrwert geschaffen wurden.

Die Lösung

Sind Sie auch der Meinung, dass ein wesentlicher Marktvorteil einer Immobilie in ihrem Mietwert und ihrer Attraktivität beruht? Denn welche Rendite erzeugt z. B. eine Core-Immobilie in bester Lage ohne Mieter? Hieraus lässt sich ein Weg zu einem planbaren Erfolg herleiten: Ein Invest rechnet sich vornehmlich für solche Maßnahmen, welche einen Mehrwert und Zusatznutzen generieren.

Unter dieser Prämisse verstehen sich alle von Renz entwickelten Lösungen. Ob Sie es glauben oder nicht – am Markt bestehen bereits systemtechnische Lösungen, die Ihnen in einzelnen Gewerken bis zu 40 % Ihrer Investitionskosten einsparen, ohne dabei auf höchste Immobilien-, Raum- und Nutzungsqualität verzichten zu müssen. In den nachfolgenden Beispielen geben wir Ihnen einen kurzen Einblick.

Erst das integrale Zusammenführen der unterschiedlichen Aspekte zu einem funktionierenden Gesamtkonzept führt zu einem deutlichen Mehrwert für alle Beteiligten – vom Investor/Entwickler bis zum Nutzer.

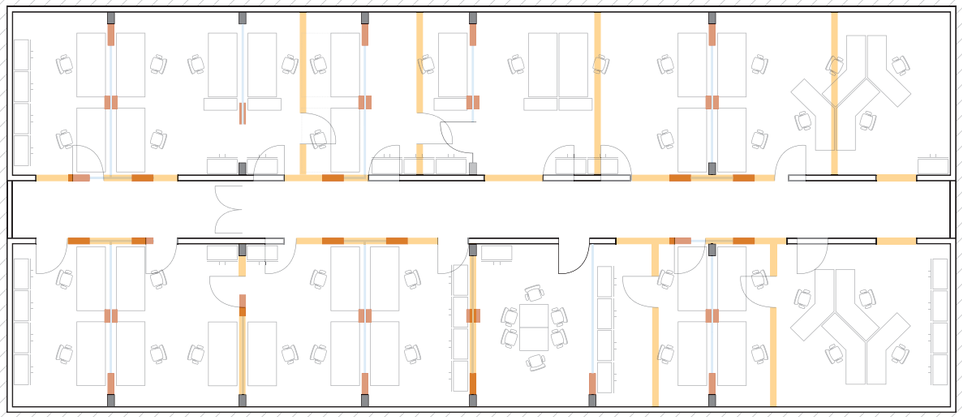
Gewinn durch Wissen

Wussten Sie, warum eine Investition in eine fortschrittliche Ausbaustruktur nachhaltig ist?

- Weil sich der Ausbau nach 2,5 Jahren amortisiert.
- Weil die hohe Flächenwirtschaftlichkeit Attraktivität und Kostenersparnis bei einem Mieter bedeutet.
- Weil Rückstellungen für den Nachmieterumbau auf Grund der leichten Umrüstbarkeit der Renz-Systeme entfallen.

Ein Invest, der sich rechnet!

Fortschrittliche Ausbaustruktur



Ten Towers, München

Immobilienrendite in Reinstform

Beim Einzug eines Großmieters in die am Münchner Ostbahnhof gelegene Immobilie offenbarten sich gravierende Defizite. Die Menge der schallharten Oberflächen war, wie in heutigen Gebäuden üblich, sehr groß. Die Anzahl und der Wirkungsgrad der installierten Deckensegel waren viel zu gering. Schon während der ersten Bezugnahme diskutierte man die fehlende Nutzbarkeit für Teamsituationen. In einer Sofortaktion entwickelte und realisierte die renz solutions Ergänzungsmaßnahmen zur Herstellung der geforderten Nutzbarkeit. Die eingebaute Lösung basierte auf Glasakustikelementen mit der höchst möglichen Wirksamkeit sowohl in der globalen Leistung als auch in der Frequenzleistung. Die erreichte Arbeitsplatzqualität basierte auf 20 dB Pegelabfall im Nahfeld. Entscheidend bei dieser Maßnahme war die sofortige Installierbarkeit mit so geringem Störaufkommen, dass dies während der Arbeitszeit durchführbar war. Vier Monteure realisierten den Ausbau eines Stockwerks in drei Tagen und der Invest für die Maßnahme passte problemlos in das Budget. Die höchste Rendite zeigte sich in dieser Systemtechnologie in den folgenden Jahren. In mehr als 30 Stockwerken wurde die Teamkonfiguration für eine geänderte Nutzung neu justiert, jeweils ad hoc, ohne nennenswerten Aufwand, mit geringsten Kosten. Hier entsteht Wirtschaftlichkeit für eine Immobilie in Reinstform.

UMBAU LEICHT GEMACHT:
4 Monteure, **3** Tage, **1** Geschoss (250 m²)

Mietwert durch **Teamzonierung**

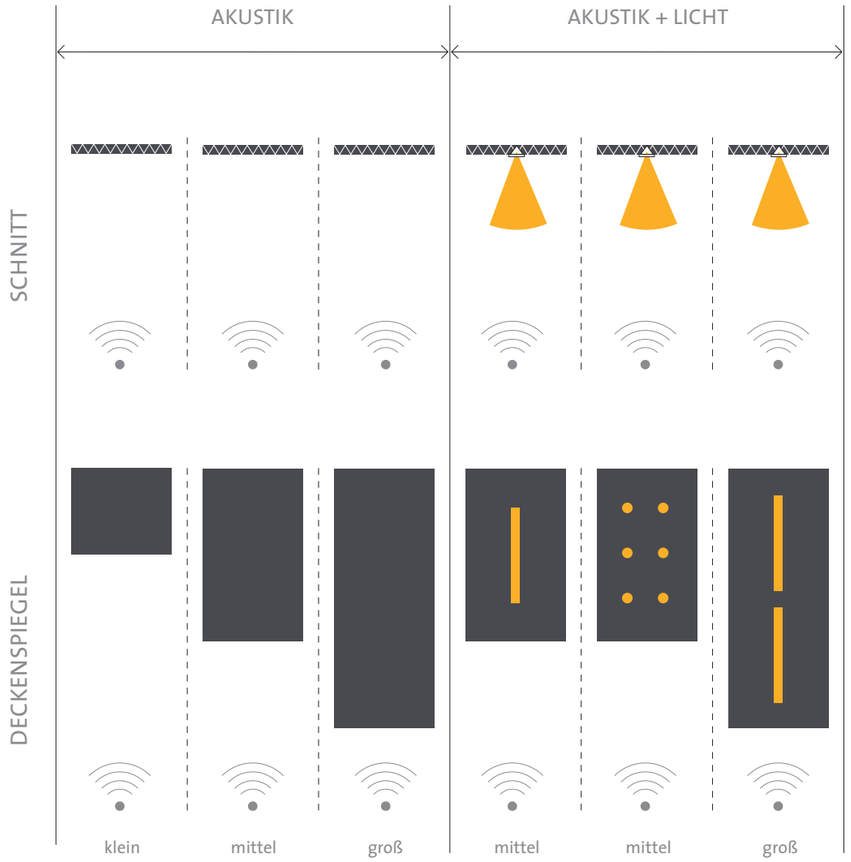
Deutsche Telekom, Düsseldorf

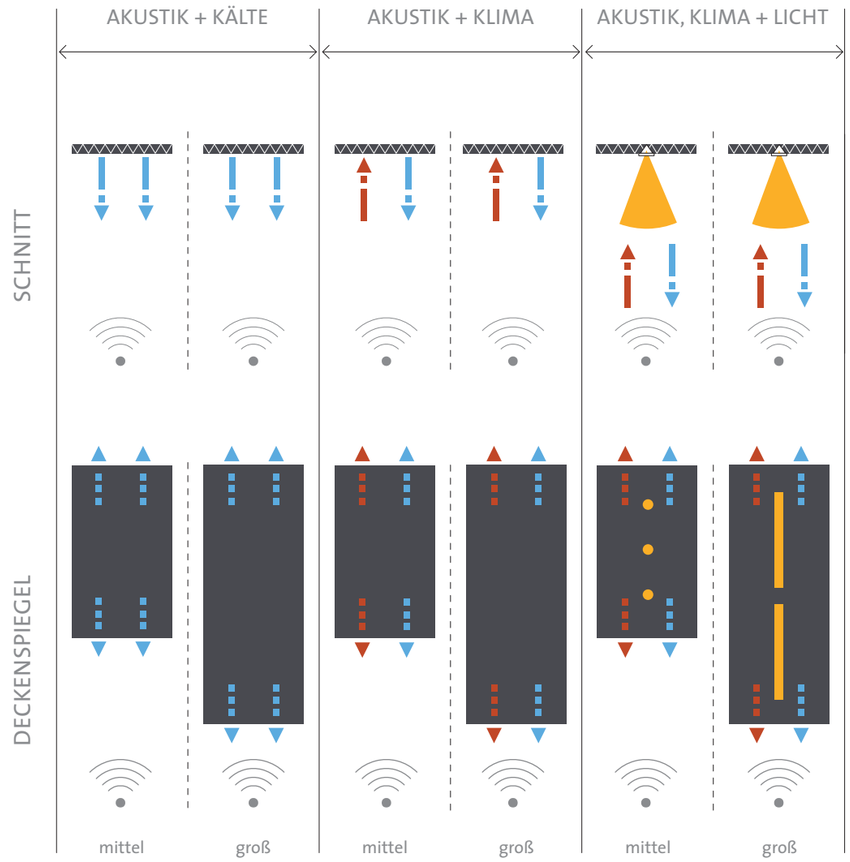
Aus alt wird attraktiv

Die Basisgeschosse einer älteren Bestandsimmobilie waren über Jahre nicht vermietbar. Raumtiefen von 24 Metern und Breiten von 50 Metern, sowie der Ausbau mit Zellenrasterdecken, stammen aus Zeiten klassischer Großraumbüros. Auf Basis einer funktionierenden und leistungsfähigen Haustechnik genügte ein begrenzter Invest, um für die Immobilie und potenzielle Mieter neue Attraktivität und Mietwert zu erzeugen. Ein hierauf aufbauendes Lösungskonzept enthielt eine Flächendecke mit Designanspruch, eine Beleuchtungsanlage, welche den bei großen Raumtiefen üblichen Höhleneffekt auflöste und das Erscheinungsbild des Raumes durch effektive und harmonische Leuchtdichteverteilung im besonderen Maße positiv prägte. Die dritte Komponente bildete das akustische Teamzonenkonzept mit exzellenter Schallpegelreduktion und hohem Arbeitsplatzwert.

Die Investition in diese Systemkomponenten amortisierte sich in wenigen Jahren.

[Raum] Wert





Innovationsprojekt, München

Wirtschaftlichkeit durch Technologieinnovation

In der Regel haben Großprojekte bei Baubeginn noch keine Vollvermietung. Hieraus leitet sich eine eigene Problemstellung ab.

Wie viel Invest rechnet sich für eine Ausbauqualität und welcher Qualitätsstandard wird sich in Zukunft auf dem Markt durchsetzen? Reicht eine gekühlte Betondecke? Wird eine Zuluftanlage sinnvoll oder sogar notwendig sein? Wie viel Vorhaltung im Bereich Kabelwege für Lichtsysteme sollte man realisieren oder plant man grundsätzlich nur Stehleuchten?

Die Tragweite dieser Entscheidungen ist groß und besitzt eine Schlüsselfunktion für den wirtschaftlichen Erfolg des Objekts. Ein Konzern wird für Standard-Arbeitsplätze seine Mietentscheidung nach Mietpreis und Flächenwirtschaftlichkeit treffen. Ein Global Player wird dagegen individuelle Qualität im Bereich Licht, Luft und Klima einfordern. Alles vorzurichten war bislang teuer und risikobehaftet.

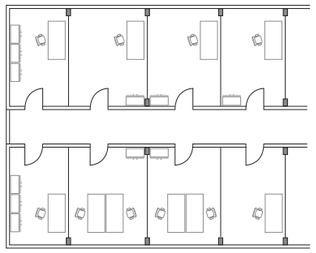
renz solutions hat speziell für diese Thematik eigene Ausbaulösungen entwickelt, die nahezu ohne Vor-Invest alle Qualitätsanforderungen offen halten und erst zum Zeitpunkt der Mietvertragsentscheidungen der notwendige Invest erfolgen muss. Ein Meilenstein hierbei war der Erfolg, dass ab dem Tag der Entscheidung acht Wochen zur Fertigstellung bis zum Einzug genügen.

So ist z. B. ein Vor-Invest in folgende Gewerke möglich und sinnvoll:

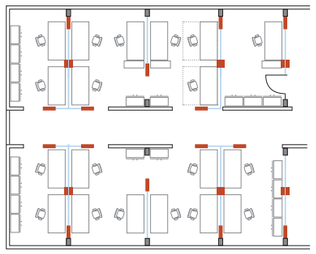
> Vorhaltung Zuluft für ein- bis zweifachen Luftwechsel im Steigeschacht bis zur Brandschutzklappe und Übergabe im jeweiligen Geschoss
> Leerrohr für Licht je Achse eingelegt beim Betonieren der Zwischendecke
> Deckenkoffer in Gebäudemitte / Flurbereich zur Aufnahme von Technik
> Ringleitung, Vorlauf, Rücklauf, Kälte mit Übergabepunkt, Eintritt in Deckenkoffer

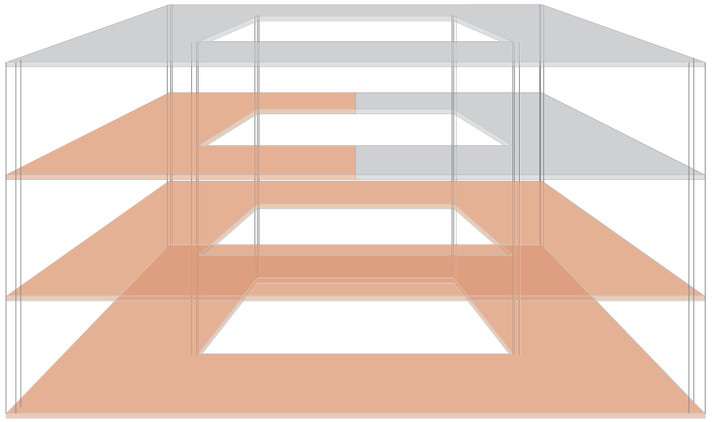
Der Invest für eine derartige Vorhaltung ist relativ gering. Der hiernach möglichen Vielfalt an Ausbauqualitäten ist keine Grenze gesetzt. Innerhalb von 8 Wochen lassen sich Kühldeckensegel realisieren. Diese können als Strahlungssegel ausgebildet werden, als Aktivsegel mit thermostatisch geregeltem Konvektor, als Hybridsegel, als Flächenkühlsegel oder als Vertikalkühler an den Stirnwänden. Diese Elemente können gleichzeitig als Schallabsorber ausgerüstet werden und damit die raumakustischen Anforderungen erfüllen. Durch integrierte LEDs, Spiegelrasterleuchten, Reflektorleuchten, etc. können die Segel auch als Leuchten fungieren. Alle Systeme können auch heizen und kühlen, sodass Leitungsreduktionen möglich werden. Zusätzlich können alle Elemente Frischluft führen und letztendlich den Raum entfeuchten sowie die Luftfeuchte regeln. Bei einer ganzheitlichen Gebäudeinstallation kann der Preis für ein elektronisch gesteuertes VKW-Kühlsegel-Modul günstiger sein als die bisherige Billigvariante einer gekühlten Betondecke – nämlich günstiger als 1,- € pro installiertem Watt an Kühltechnik – und dies bei einer Quellufttechnik mit garantierter Zugfreiheit.

Herkömmliche Ausbaustruktur



Fortschrittliche Ausbaustruktur





Einsparung durch fortschrittliche Ausbaustruktur

Mieterausbau, Münster

Raumeffizienz schafft Mehrwert

Eine attraktive Neubauimmobilie kam in die Auswahl eines potenziellen Mieters. Nach Erstellung einer Belegungsplanung ermittelte der Mieter den Bedarf von vier kompletten Stockwerken. Es zeigte sich sehr schnell, dass dies aufgrund des Immobilienzuschnittes deutlich mehr notwendige Mietfläche bedeutete, als im Vergleich mit anderen Immobilen notwendig war.

2 1/2 statt **4** Stockwerke

Ein hiernach vom Investor erteilter Auftrag hatte vier Ziele:

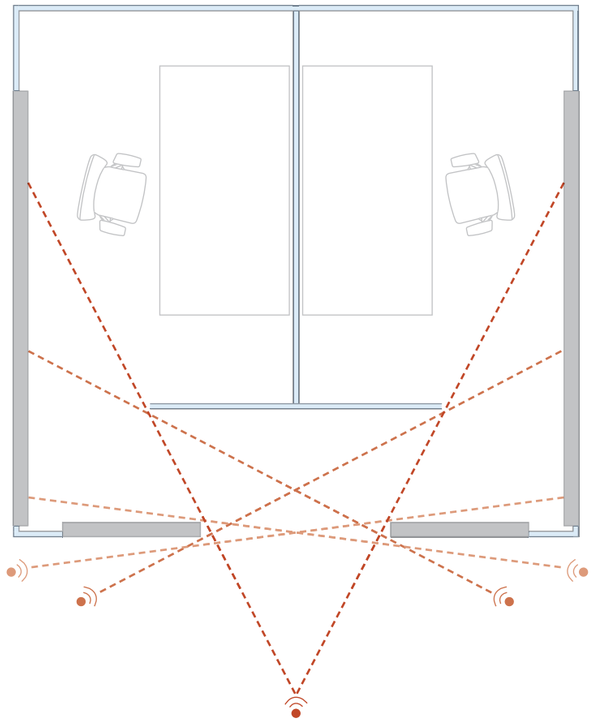
- Eine Flächenentwicklung mit gleicher Mitarbeiterzahl auf geringerer Mietfläche
- Eine Flächenentwicklung mit attraktivem Layout
- Eine Ausbaustruktur zur Generierung vorteilhafter Organisations- und Nutzungsqualität
- Die Entwicklung einer Ausbaustruktur mit geringen Erstellungskosten

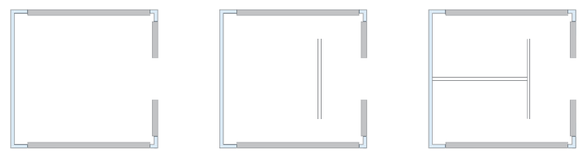
Alle Ziele wurden mit 2 1/2 Geschossflächen – anstatt 4 – zur vollsten Zufriedenheit des Investors und Nutzers erreicht.

Gewinn durch Wissen

Wussten Sie, dass eine bauphysikalische Innovation Türen überflüssig macht?
Sie kann ohne Türen höchste Schalldämmwerte und Schallpegeldifferenzen generieren und das in exakt dem Maß, welches für konzentriertes Arbeiten und Vertraulichkeit benötigt wird.

Vertraulichkeit ohne Tür





Der Mehrwert

Lösungskonzepte von renz solutions basieren auf einer grundsätzlichen Prämisse: Sie erzeugen Profit für alle Immobilienbeteiligten – vom Investor bis zum Nutzer.

Die Win-Win-Lösung der renz solutions umfasst auszugsweise folgende Kriterien:

> Steigerung des Immobilien-, Nutz- und Zukunftswertes
> Steigerung des Immobilienmietwertes durch Generierung von Zusatznutzen
> Effektive Flächennutzung mit geringsten Arbeitsplatzkosten
> Niedrige Unterhalts- bzw. Nebenkosten durch reduzierten Energieverbrauch
> Eine Raumstruktur, welche den Arbeitsprozess unterstützt
> Flexibilität und Multinutzbarkeit der Ausbaustruktur vom Teamarbeitsplatz bis zum Abteilungsleiter
> Schaffung eines motivationsfördernden und störungsarmen Arbeitsumfeldes
> Teamflächen mit Privatsphäre anstatt unproduktivem Open Space
> Eine gesundheitsfördernde Raumstruktur (Licht, Luft, Schall)

Existieren Raumnutzungskonzepte, die die ***Nutzungs- und Zukunftsfähigkeit*** einer Immobilie maßgeblich steigern und sogar zur Wiederbelebung struktureller Leerstände beitragen können?

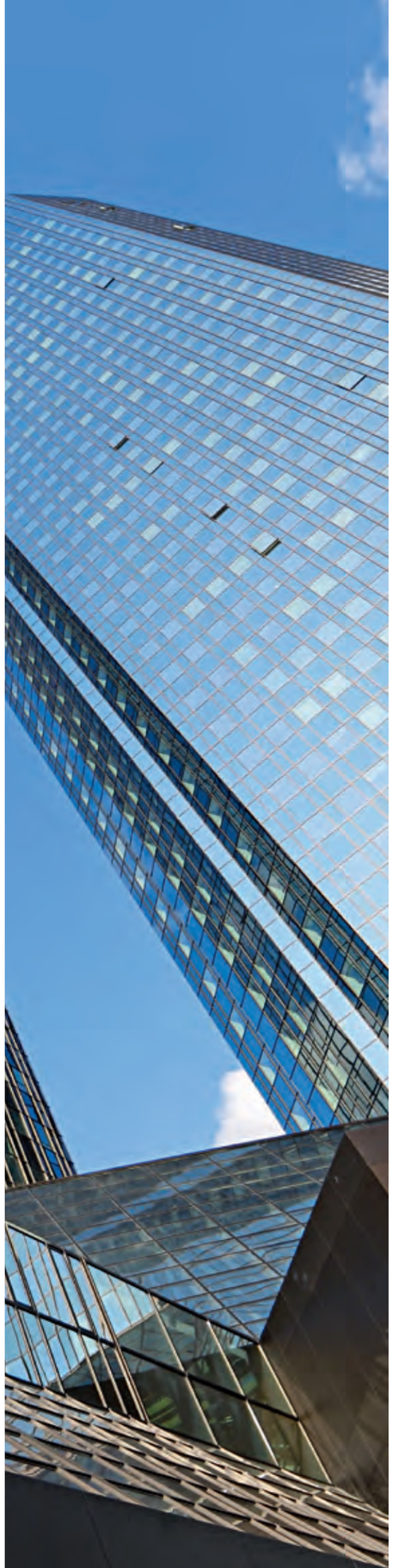
JA, ABER NUR ...

> wenn es gelingt, für diese Immobilien einen eindeutigen Mehrwert zu realisieren.

> wenn dieser Mehrwert sich in einem Kostenvorteil für Vermieter und Mieter aufzeigen lässt.

> wenn sich für die Immobilie ein deutlicher Nutzungsvorteil ergibt.

> wenn die aufgewendeten Kosten sich kurzfristig amortisieren.



Das Angebot

01 **BERATUNGSHOTLINE** zu allen Themen der Bauphysik und des innovativen Innenausbaus

02 Haustechnische und innenraumspezifische **GRUNDBERATUNG** mit Potenzialanalyse und Machbarkeitsstudien

03 Ausarbeitung von innovativen **KONZEPTENTWICKLUNGEN** inkl. einer vorläufigen Kostenkalkulation

04 Umsetzung akademischer **FORSCHUNGSPROJEKTE** im interdisziplinären Verbund mit zahlreichen Hochschulen

05 Erbringung **GUTACHTERLICHER LEISTUNGEN**

06 **PRODUKTENTWICKLUNG** auf Basis der aktuellen Forschungsergebnisse

07 **PRODUKTION** von Systemkomponenten **UND UMSETZUNG** von Bauvorhaben, von Einzelgewerke bis hin zur Übernahme des Gesamtausbaus

08 Betrieb eines eigenen **FORSCHUNGS- UND LEHRZENTRUMS**

09 **SCHULUNGEN UND SEMINARE** für alle Disziplinen der Bau- und Immobilienwirtschaft

10 **INTERDISZIPLINÄRE DIALOGE** zu unterschiedlichen Themen der Bau- und Immobilienwirtschaft

Die Renz-Unternehmensgruppe besteht aus vier, sich ergänzenden, aber eigenständigen und unabhängigen Unternehmensbereichen:

renz solutions
Wissen schafft RaumWert

Beratungs- und Lösungsgesellschaft zur integralen Entwicklung zukunftsfähiger Raumnutzungskonzepte

renz visions
Wissen schafft RaumWert

Forschungsgesellschaft mit hauseigenem Forschungsinstitut und unterschiedlichen Forschungspartnerschaften (z. B. Universität Eichstätt, Hochschule Konstanz, Hochschule Stuttgart, Fraunhofer-Institut für Bauphysik)

renz systeme
Wissen schafft RaumWert

Produkt- und Ausführungsgesellschaft mit 65 Warenprogrammen für alle Bereiche des designorientierten und wirtschaftlichen Immobilienausbaus (Wand, Akustik, Klima, Licht), von der Herstellung bis zur schlüsselfertigen Übergabe

renz forum
Wissen schafft RaumWert

Gesellschaft für interdisziplinären Wissenstransfer als Kommunikations- und Schulungsplattform für unterschiedliche Themenbereiche der Bau- und Immobilienwirtschaft

renz GmbH System Komplett-Ausbau
Forchenweg 37
D-71134 Aidlingen
Tel. +49 (0)7034 65 03-0
Fax +49 (0)7034 65 03-28
info@renz-systeme.de
www.renz-systeme.de

Fotonachweis Titel: Friedhelm Kirscher, Innen: fotolia, Ingo E. Fischer, renz solutions