



## Das Immobilienpooling im juristischen und immobilienwirtschaftlichen Sinne Ein Instrument zur Neuentdeckung und Entwicklung von Einzelimmobilien oder innerstädtischen Räumen

Der strategische Ansatz zum **Immobilienpooling** ist entstanden bzw. beruht auf den Erfahrungen und Erkenntnissen aus zahlreichen Begleitprozessen für Immobilieneigentümern und Kommunen:

Städte unterliegen einem steten Veränderungsprozess. Sowohl gesellschaftliche, als auch bauliche Veränderungen führen zu Umgestaltungen räumlicher Umgebungen. Sie sind das Ergebnis veränderter Vorstellungen von Einwohnern, Besuchern, Nutzern und Kommunen. Areale und Quartiere sowie einzelne Immobilien und Einzellagen sind beständig in ihren Nutzungs- und Funktionszusammenhängen „neu“ zu erfinden und zu denken. Im Vordergrund steht immer die Beziehung zwischen „Mensch“ und „Umwelt“ in seinen „Umfeldbedingungen“, also alles, was Stadträume mit den Funktionsbestimmungen „Leben, Wohnen und Arbeiten“ prägt. Diese Beobachtung ist weder neu, noch bahnbrechend. Dennoch ist festzustellen, dass kommunale und private Akteure, trotz des Wissens um das notwendige Miteinander, zumeist nur die bestmögliche Verfolgung der eigenen Interessen in den Vordergrund stellen.

Das **Immobilienpooling** vermittelt zwischen den unterschiedlichen Interessensträgern und ermöglicht die konstruktive Miteinbeziehung der Interessen und Perspektiven der jeweils „anderen“ Seite. Ziel ist, statt eines Kompromisses, die gemeinsame konsensual getragene und entwickelte Lösung. Um dies zu erreichen werden unterschiedliche Dialog- und Beteiligungsverfahren mit spezifischen immobilienbezogenen Analyseverfahren verbunden und führen somit zu einem Instrument mit der echte „Win / Win“ - Lösungen erzielt werden können.

Gerade in kleineren und mittleren Städten ist vor allem die Kleinteiligkeit der Geschäftsräumzuschnitte ein Grundproblem für eine erfolgreiche Standortvermarktung und Innenstadtentwicklung. Die Kleinteiligkeit im Zuschnitt steht oft nicht im Einklang mit den Flächenanforderungen größerer Markenunternehmen oder den Anforderungen an ein modernes Stadtleben. Hinzu tritt, dass eine wünschenswerte Anbindung von Brachflächen und von Baulücken sowie die Erschließung von Innenhöfen vielerorts nicht realisiert werden kann.

**Immobilienpooling (im engeren Sinn)** bezeichnet einen neuen methodischen Ansatz um rechts- und gestaltungssicher die Umwandlung von gegenwärtig nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Flächen in kommerziell bzw. gesellschaftlich nutzbare Flächen durch Überwindung der bestehenden Grundstückszuschnitte sicher zu stellen. Hierzu werden die in juristischer und immobilienwirtschaftlicher Hinsicht standortbedingt notwendigen Speziallösungen entwickelt und z. B. mit den Anforderungen des lokalen Baurechts, des Brand-schutzes und den bautechnischen bzw. statischen Herausforderungen in Einklang gebracht.

**Immobilienpooling** ist die bewusste, gewollte und abgestimmte Verlagerung bestehender Grundstücksgrenzen und Zuschnitte im juristischen und tatsächlichen Sinn, mit dem Ziel, durch die Vereinheitlichung von Vermarktung, Management und Steuerung von Immobilien neue und größere Handels- oder Geschäftsflächen sowie kulturell genutzte Flächen auf Zeit in einer innerstädtischen Kernlage zu realisieren.

Voraussetzung für den Erfolg des einzelnen Eigentümers, der jeweiligen Stadt und der Immobiliennutzer ist eine Offenheit für die Neuentdeckung der vorhandenen kernstädtisch gelegenen Flächen und Quartiere durch Betrachtung der Einzellage unter Einbeziehung der übrigen Mikro- und Makrobedingungen des jeweilig eigenen Standortes in einem interdisziplinären Prozess.

Durch die Neuordnung von bisher einzeln genutzten und zunehmend den modernen Verhältnissen und Wünschen von Nutzern, Besuchern und Stadt nicht länger genügenden Flächen werden die Aussichten einer erfolgreichen Nutzungsnachfolge und Vermietung gesteigert.

Zudem ergeben sich so kurz- und mittelfristig neue Wertsteigerungspotenziale, da, bezogen auf die konkrete Immobilie, nutzungsartspezifische Ansiedlungspotentiale aufgezeigt werden. Hierzu wurde der **Werkzeug- und Instrumentenkasten Immobilienpooling** entwickelt.



anwaltsKONTOR Schriefers Rechtsanwälte  
Reisholzer Wertftstr. 29a, 40589 Düsseldorf  
Telefon: 0211\_59 89 15 10  
Telefax: 0211\_59 89 15 11  
mail(at)anwaltskontor-schriefers.de



Bestandsoptimierung  
Prozeßsteuerung  
Konfliktmanagement

KORN – Immobiliencoach  
Rainer Korn,  
Stolbergstr. 4, 12103 Berlin  
Telefon: 030\_919 088 36  
Telefax: 030\_710 961 87  
korn(t)korn-immobiliencoach.de