

## Coty is calling

Das Ergebnis konnte sich sehen lassen: die bestehenden Flächen wurden zusammengelegt, ergänzt und teilsaniert, die Miete um 15 % gesenkt, die Rückbauverpflichtung aufgehoben.



An einem Dienstagmorgen erreichte unser Frankfurter Vermietungsteam eine E-Mail unserer amerikanischen Savills-Kollegen: „Ruft unbedingt sofort bei Coty in Mainz an! Wir arbeiten mit der Zentrale des Parfumerstellers hier in New York zusammen und deren Mainzer Kollegen brauchen eure Hilfe.“

Der von Coty bereits erwartete Anruf unsererseits brachte Licht ins Dunkel: „Unser Büro platzt aus allen Nähten. Wir brauchen endlich zusammenhängende Räume. Und die Miete ist zu hoch. Und wir haben kaum noch Zeit, eine Lösung zu finden.“

Das Unternehmen hatte 6.000 Quadratmeter Geschäftsfläche in Mainzer 1-A-Lage gemietet. Die Ausstattung entsprach mittlerweile nicht

mehr seinen Ansprüchen, und das Objekt war zu klein geworden. In wenigen Wochen lief der Mietvertrag aus, es musste schnell gehandelt werden!

Wir fragten uns: Welche Alternativflächen gibt es auf dem Markt? Wie hoch sind die Kosten im Falle einer Neuvermietung? Und wäre der jetzige Vermieter bereit, Coty entgegenzukommen?

Unser Fazit nach Prüfung des Marktes und Gegenüberstellung verschiedener Alternativen: Es gab keine 8.000 Quadratmeter großen Flächen, die Cotys Anforderungsprofil entsprachen. Vielversprechend verliefen jedoch die ersten Gespräche mit dem Eigentümer.

So rückte die Möglichkeit der Bestandsoptimierung mehr und mehr in unseren Fokus.

In manchmal hitzigen und schier endlosen, aber am Ende immer konstruktiven Telefonaten zwischen New York, Mainz und Frankfurt entwickelten wir Ideen, diskutierten Alternativen und führten Verhandlungen – bei fünf beteiligten Parteien in zwei verschiedenen Zeitzonen gar kein so leichtes Unterfangen. Die Telefonkonferenzen fanden nicht selten zu nachtschlafender Zeit statt. Und zu Besichtigungen reisten unsere New Yorker Geschäftspartner morgens an und nahmen abends den letzten Flug zurück.

Das Ergebnis konnte sich sehen lassen: Die bestehenden Flächen wurden zusammengelegt und um neue ergänzt, das Objekt teilsaniert, die Miete um 15 % gesenkt und die Rückbauverpflichtung aufgehoben.

In den Folgemonaten wurde bei laufendem Betrieb ein akribisch geplanter Umbau durchgeführt.

Genau vier Monate nach seinem Hilferuf hatte Coty eine neue Deutschlandzentrale mit alter Adresse.

Savills' Aufgabe:	Bestandsoptimierung
Fläche:	8.000 m <sup>2</sup>
Ergebnis:	15 % Mietersparnis