

Wann sich die Revitalisierung von Büroimmobilien lohnen kann – und wann nicht

Attraktive Büroimmobilien, mit denen sich Renditen erzielen lassen, müssen sich ständig an die sich veränderten technischen Möglichkeiten und vor allem den Bedürfnissen der Benutzer anpassen.

Um festzustellen, wann sich die Revitalisierung einer Büroimmobilie lohnt, müssen immer mehrere Faktoren gegeneinander abgewogen werden. Löhnen kann sich beispielsweise die Revitalisierung eines Gebäudes, von dem man weiß, dass im Falle eines Abrisses und Neubaus, die jetzt bestehende Brutto-Grundfläche (BGF) und die Geschosshöhe nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Dann ist die Revitalisierung oftmals die einzige Möglichkeit, um die gleiche Masse wie bisher zu bespielen, aber in deutlich besserer Qualität. Das kommt übrigens häufiger vor als man denkt.

Lage und Bedeutung des Gebäudes

Zudem lohnt sich eine Revitalisierung, wenn die Rahmenbedingungen ein solches Vorhaben wirtschaftlich erscheinen lassen, wie eine herausragende Lage oder eine ikonografische Bedeutung des Gebäudes für die Stadtlandschaft.

Im Verhältnis zur Modernisierung oder einer Sanierung von Teilbereichen einer Immobilie stellt die Revitalisierung auf Grund der komplexeren und umfangreicheren Planungs- und Umsetzungsleistungen jedoch kostenseitig immer eine große Herausforderung dar, gepaart mit einer deutlich höheren Unsicherheit im Projektfortgang. Am Anfang sollte deshalb grundsätzlich immer die Überlegung stehen: Wie angesagt ist der Standort und wie viel ist der potenzielle Mieter bereit zu zahlen? Für die zur Diskussion stehenden Maßnahmenpakete ist grundsätzlich die Durchführung einer Grenzrenditenbetrachtung empfehlenswert.

Kostenrisiken bei einer Revitalisierung

Die Risiken einer Revitalisierung sind zweifellos höher als bei Neubauprojekten. Denn der vorsichtige, sukzessive Rückbau verlangt eine komplett andere Kostenplanung als Abriss und Neubau. Dies ist vielen Eigentümern nicht bewusst, da sie meist mit den Kostenkennwerten für Neubauten des BKI arbeiten. Um im Laufe

eines Revitalisierungsprojekts nachträglich böse Überraschungen zu vermeiden, sollten deshalb von Beginn an erfahrene Experten mit ausgewiesenen Kompetenzen in Kostenplanung und Bauausführung eingebunden werden. Und selbst dann ist man bei Revitalisierungen noch nicht auf der sicheren Seite. Denn während der Bauphase können sich jederzeit Probleme ergeben, die vorher nicht abzusehen waren. Ebenfalls nicht zu unterschätzen ist die Baustellenlogistik bei Revitalisierungen, insbesondere im Innenstadtbereich. Zudem ist bei Revitalisierungen oftmals ein erheblich längerer und lautstarker Rückbau erforderlich als bei einem vollständigen Abriss. In manchen Städten, wie beispielsweise in Frankfurt, müssen deshalb besondere und häufig sehr teure Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vollständig über den Haufen werfen können. Eine vollständige technische Simulation aller Bauphasen im Vorfeld kann dabei helfen, solche Kostenfallen frühzeitig zu entdecken.

Energieeinsparpotenziale bei älteren Gebäuden

Dennoch bietet die Revitalisierung auch große Chancen: So existieren viele Gebäude aus nahezu allen Epochen, bei denen man auf den ersten Blick zwar für einen Abriss plädieren würde. Schaut man jedoch genauer hin, stellt man fest, dass gut nutzbare tragende Gebäudestrukturen vorhanden sind, die auch noch weitere 100 Jahre halten. Man muss die Chancen nur erkennen und neue Nutzungsideen entwickeln. Ältere, massive Gebäude sind insbesondere auch vor dem Hintergrund der Hitzewelle des vergangenen Jahres interessant. Wenn wir davon ausgehen, dass wir solche Ereignisse in Zukunft häufiger zu erwarten haben, dann gewinnt die Klimatisierung von Büros einen noch höheren Stellenwert als ohnehin schon. So stellt bei den zeitgenössischen transparenten Fassadenkonstruktionen das Thema Kühlung eine große Herausforderung dar. Ältere Bürogebäude bieten auf Grund des dickeren Mauerwerks und der kleineren Glasfronten auch im Hinblick auf Sonnen- und Wärmeschutz durchaus Vorteile und damit Potenziale zur Energieeinsparung.

Kreativität und mutige Lösungen im Bestand

Der Bedarf, die über viele Jahre vernachlässigten Büroimmobilien attraktiver zu gestalten, ist enorm. Hier sollte man jedoch zwischen Revitalisierung, Sanierung und Modernisierung unterscheiden. Denn es muss nicht immer gleich eine Revitalisierung sein, also das volle Programm. Oftmals ist mit der Modernisierung von

Büroimmobilien schon vieles gewonnen. Interessant ist in diesem Zusammenhang ein Blick auf die unterschiedlichen Organisationskonzepte für die Gestaltung von Büroräumen, die in den vergangenen Jahrzehnten Eingang in die Gebäudeplanung und die Raumstrukturen gefunden haben: erst Großraum, dann Gruppenstruktur, danach Kombilösungen, dann offene Mischstrukturen oder den klassischen Zweibund; die Anforderungen an eine moderne Bürolandschaft lassen die Modernisierung vieler älterer Gebäude auf den ersten Blick unmöglich und unwirtschaftlich erscheinen. Doch oftmals bedarf es nur einer gehörigen Portion Kreativität und dem Mut zu radikalen Lösungen, um diesen Bestandsgebäuden wieder Attraktivität zu verleihen. Dann ist es hilfreich, wenn der verantwortliche Tragwerksplaner auch über tiefere Kenntnisse in Bezug auf die Anforderungen an die entsprechenden Bürostrukturen verfügt. Eine clevere Neuordnung der inneren und äußeren Erschließungsstrukturen kann bereits neue Nutzungsformen ermöglichen und der Immobilie einen vollkommen neuen Charakter einhauchen, ohne dass man alle Komponenten von rechts auf links drehen muss. Dafür besteht vor allem dann großer Bedarf, wenn im unveränderten Bestand nicht mehr die gewünschten Mieten erzielt werden können.

Ein Blick in die Zukunft der Revitalisierung

Die Zeit der vielen An- und Verkaufsdeals ist vorerst vorbei. Wer heute mit Immobilien Geld verdienen möchte, muss sich dem Bestand zuwenden und dort Optimierungen vornehmen. Aktuell sind allgemeine Aussagen zur Zukunft der Revitalisierung im Segment Büroimmobilien schwierig. Die Nachfrage nach Büroflächen ist zwar immer noch hoch, doch die wirtschaftlichen Perspektiven und die Zinsentwicklung sind auf lange Sicht nur schwer zu beurteilen. Zudem muss beim Revitalisierungsbedarf jedes Objekt einzeln in seinem speziellen Umfeld betrachtet werden. So gibt es in bestimmten Gegenden Agglomerate von Büroimmobilien, die heute einfach nicht mehr attraktiv sind. Sei es die Architektur, die ungünstige Lage oder die fehlende Infrastruktur. Dort wollen die Menschen einfach nicht mehr arbeiten. Für diese Bereiche macht eine Revitalisierung keinen Sinn. Gewisse Faktoren werden aber auch in Zukunft immer eine große Rolle bei der Entscheidung für eine Revitalisierung spielen. Dazu gehört unter anderem die Lage und der Imagewert. Denkt man an den gewaltigen Aufwand, mit dem die Türme der Deutschen Bank in Frankfurt in den vergangenen Jahren revitalisiert wurden, dann

geschah dies vor allem deshalb, weil die Bank von ihrem Selbstverständnis her an diesen Standort und in diese städtebauliche Ikone gehört. Da zieht man nicht einfach weg. Bei einer solchen Konstellation wird auch in Zukunft die Revitalisierung immer ein Thema sein.

Es gibt jedoch einen grundsätzlichen Trend: statt starrer Kategorisierung als Bürohaus oder Shopping Mall streben die Eigentümer eine größere Nutzungsvielfalt ihrer Gebäude an. So kann aus einem Bürogebäude ein Wohnhaus oder ein gemischt genutztes Gebäude werden, das alle möglichen Aspekte beinhaltet: von Wohnen und Arbeiten über Retail und Arztpraxen bis hin zu Fitnessseinrichtungen und Gastronomie.

Unabhängig von den genannten Entwicklungen wird es jedoch auch immer eine gewisse Leerstandquote im Bereich der Büroimmobilien geben, sei es auf Grund der unattraktiven Lage oder auf Grund von gewachsenen Gebäudestrukturen, bei denen die Revitalisierung technisch und wirtschaftlich nahezu unmöglich ist. In so einer Situation ist der Leerstand für manchen Eigentümer tatsächlich die wirtschaftlichere Alternative.