

Hohe Rendite

Warum die Immobilienbranche verstärkt auf Bürogebäude der 60er und 70er Jahre zugreift
Text: Enrico Santifaller

Einen „steingewordenen Schreibtisch-Butler in Übergröße“ nannte die FAZ 1976 das Helaba-Hochhaus von Novotny + Mähner. Lange Zeit ein Abrisskandidat, wurde es 2005 revitalisiert.

Foto: Archiv der Architekten

„Extravagant, aber rundum passend“, gab die Jury zu Protokoll, als sie im 1969 ausgelobten Wettbewerb um die neue Zentrale der Hessischen Landesbank (Helaba) in Frankfurt am Main den Entwurf des Büros Novotny + Mähner zum ersten Preisträger kürte. Planungs- und Bauzeit dauerten noch Jahre, die Helaba war in eine Krise geraten. Doch als das 127 Meter hohe Gebäude Ende 1976 fertiggestellt war, bekam es durchaus positive Schlagzeilen. Schließlich hatten die in Offenbach ansässigen Architekten mit den bis dato in der Stadt bekannten Hochhaus-Konventionen gebrochen: Statt der üblichen abschlusslosen Scheiben, die in jenen Jahren in den Frankfurter Himmel wuchsen, präsentierten die Architekten ein Ensemble aus vier Prismen – wobei die beiden oktagonalen, bis zum 13. Geschoss verwachsenen Hauptsäulen erstmals mit einer im Spezialverfahren bedampften Spiegelglasfassade umhüllt waren. Der Helaba-Turm ist sicher kein Meisterwerk, aber gut gemachte Hochhaus-Architektur und von einer ganz eigenen, schwer zu beschreibenden Qualität. Selbst Arthur Drexler, damals Kurator am New Yorker MoMA, war von dem Turm angetan und zeigte ihn 1979 in seiner Blockbuster-Ausstellung „Transformations in Modern Architecture“.

Doch unabhängig von der architektonischen Bedeutung halten sich auf dem stets aggressiven Frankfurter Immobilienmarkt Gebäude nur unter dem Vorbehalt ihrer Vermietbarkeit. Stehen sie leer, oder gesteht die Kommunalpolitik eine höhere Grundstücksauslastung zu, dann fallen sie – ohne Mitleid, ohne Rücksicht. So sich Protest erhebt, wird als Begründung, wenn überhaupt, mangelnder Brandschutz nachgeschoben. Die Liste der Hochhäuser, die die jüngere Frankfurter Baugeschichte prägten und später abgerissen wurden, ist lang: Zürichhaus, AEG-Hochhaus, Rundschau-Haus, Eiermanns Hoch-Tief-Gebäude und das Fernmeldehochhaus sind die bekanntesten Beispiele (Heft 17.2001). Freilich gibt es eine Reihe von ebenfalls wichtigen Gebäuden, die in der Vergangenheit zum Teil leer standen und doch diesem Schicksal entgingen: die Olivetti-Türme, die Zentrale der „Schweizer National“, das zum Hotel umgewidmete Bayerhaus und eben der Helaba-Turm, der von der ABG Allgemeinen Bauträger Gesellschaft gekauft und nach Plänen von KSP Engel und Zimmermann revitalisiert und in „Garden Towers“ umgetauft wurde.

Diese bislang vernachlässigte Bestandsentwicklung gewerblicher Immobilien, und das bestätigt sich allmählich als





Kernsaniert und mit neuer Fassade steht das einstige Helaba-Hochhaus an der Neuen Mainzer Straße.

Foto: Achim Reissner, Hofheim

neuer Trend in der Immobilienbranche weit über Frankfurt am Main hinaus, ist nicht etwa einer Besinnung auf das architektonische Erbe, sondern gleichfalls dem Renditeinteresse von Real-Estate-Gesellschaften und Developern geschuldet. Bei einigen der großen Player wie etwa der Deutschen Immobilien Chancen (DIC) nimmt die Ertüchtigung von Bürobeständen aus den späten fünfziger, den sechziger und siebziger Jahren inzwischen einen großen Teil der Geschäftstätigkeit ein – trotz der damit verbundenen Risiken und Beschränkungen. An immobilienwirtschaftlichen Lehrstühlen entstanden in den vergangenen Jahren denn auch einige Dissertationen, die sich mit Aspekten des Redvelopments – etwa Referenz- oder Analysemodellen – beschäftigen. Darüber hinaus versuchen Fachartikel in Immobilienmagazinen, neu gegründete Zeitschriften, Buchpublikationen, Seminare und Veranstaltungen die für die Entwicklerbranche offensichtlich dringend benötigten Informationen über „den unpopulären Zukunftsmarkt Bauen im Bestand“ (so die Zeitschrift Immobilienwirtschaft) zu verbreiten.

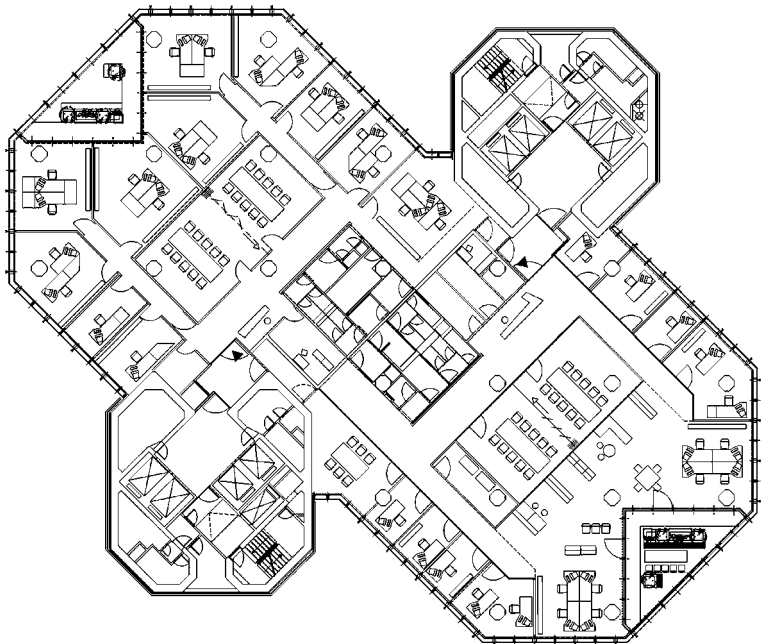
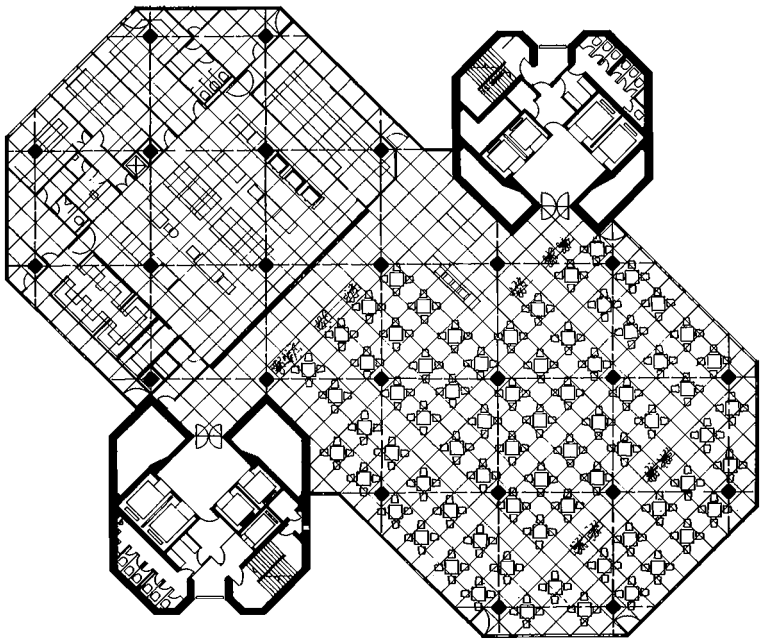
Noch fehlen statistisch valide Angaben zur Anzahl und Zunahme von Revitalisierungen gewerblicher Immobilien. Doch ein Beispiel aus einem eher kleinen Teilbereich zeigt, dass ihre Bedeutung erheblich zugenommen hat: Die von der Stadt Frankfurt am Main beförderte Nutzungsänderung von Bürobauten in Wohngebäude beträgt mit etwa 250 Einheiten fast zehn Prozent des jährlichen Nettoneubauvolumens an Wohnungen. Michael Kummer, Leiter der Bauaufsicht, spricht im Zusammenhang mit dieser Flächenkonversion von einer substantiellen Möglichkeit der Stadtreparatur: Westend und Nordend, beides Gründerzeitquartiere, die in den sechziger und siebziger Jahren durch die teilweise illegale Umwidmung von Wohn- in Bürogebäuden gelitten haben, könnten durch die beginnende Umnutzung in die Gegenrichtung erheblich an Qualität gewinnen. Entscheidend seien allerdings Lage und Typologie. Dennoch glaubt kein Verantwortlicher, wie jüngst auf einer Veranstaltung des Stadtplanungsamtes zu hören, dass diese Flächenkonversion, so nötig sie gerade in der Finanzmetropole auch sein mag, einen nennenswerten Beitrag zum Abbau des Büroleerstandes – im Jahre 2006 betrug er in Frankfurt knapp 2,2 Millionen Büroquadratmeter – leisten kann.

Und es greift auch zu kurz, das erwachte Interesse am Redevopment von Bürogebäuden allein dem Leerstand zuzuschreiben. Die Motive der Projektentwickler sind weit vielfältiger. Revitalisierungen garantieren im Vergleich zum Neubau auf der Grünen Wiese eine hohe Prognosesicherheit hinsichtlich des Marktpotentials: Kundenströme, Konkurrenz und Standortimage sind bei einem bestehenden Bau gut vorauszusagen. Darüber hinaus sparen sich Investoren und Entwickler erhebliche Summen für Stellplätze, die sie neu errichten oder als Ablösen zahlen müssten. Wegen des Bestandsschutzes sinkt außerdem der Aufwand für die Objektentwicklung. Mit der „Neuen Basler Eigenkapitalvereinbarung“, vulgo Basel II, mit der die Spielregeln des internationalen Kapitalverkehrs neu definiert und gemäß einer EU-Richtlinie am 1. Januar dieses Jahres nationales Recht wurden, hat sich schließlich das System der Immobilienfinanzierung grundlegend geändert. Die vom Basler Ausschuss für Bankenaufsicht formulierten Vorschriften sollen eine angemessene Eigenkapitalausstattung der Banken sichern und Kredite an Kunden mäßiger Bonität zu erhöhten Zinsen einschränken. Auch wenn die europäische Bankenwelt zunächst recht fassungslos auf dieses 500 Seiten starke Regelwerk reagiert hat, findet es schon seit einiger Zeit Anwendung. Und es erhöht massiv die Anforderungen für die tendenziell unterkapitalisierten Developer bei der Beschaffung von Fremdkapital. Der Nachweis von Referenzprojekten – die alltägliche Klage unter Architekten – ist nun auch für Projektentwickler erforderlich. Offiziell wird dies als „Ausgleich der Informationsasymmetrie“ bezeichnet. Auch Projektentwickler müssen nun ihr vordem wenig transparentes Geschäftsgebaren offenlegen, um ihre Kapitalbeschaffungskosten, sprich: die Zinsen zu senken. Als Alternativen bieten sich teure Kredite wie Mezzanine-Darlehen, objektbezogene Joint Ventures mit Finanzinstituten oder die Kooperation mit privaten, in der Regel nicht an der Börse notierten Risikokapitalgesellschaften (sogenannten Private-Equity-Tranchen von Opportunity Funds) an – freilich unter Verzicht eines erheblichen Teiles der Gewinnspanne. Oder eben Revitalisierungen, die weniger Kapital binden und zusätzlich eine marktangepasste, flexible Investitionsstrategie ermöglichen.

Nicht nur kommunale Wohnungsbaugesellschaften, auch Konzerne, Versicherungen, Finanzinstitute, selbst mittelstän-

Früher Helaba (oben), heute Garden Towers: Zwölf doppelgeschossige Wintergärten ergänzen den Open Plan.

Grundrisse vor und nach dem Umbau im Maßstab 1:500



dische Firmen verkaufen derzeit in noch nicht gekanntem Ausmaß ihren Gebäudebestand, um den Unternehmenswert zu steigern. Das Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft der TU Darmstadt rechnet mit etwa 50 Milliarden Euro, die als sogenanntes Desinvestmentportfolio in Unternehmensimmobilien hierzulande schlummern. Die bereits erwähnte DIC meldet soeben auf ihrer Homepage, von der Hansainvest, einer Tochter der Signal Iduna Versicherungsgruppe, „ein bundesweit diversifiziertes Immobilien-Portfolio mit 54 Objekten und rund 351.000 m² Nutzfläche“ erworben zu haben. Und kündigt an, weitere Akquisitionen in diesem Jahr für etwa eine Milliarde Euro zu tätigen. Ein Teil dieser Investitionen, jener „mit höherem Ertrags-Risiko-Profil“, soll neu positioniert und „ausplatziert“ werden.

Diese en gros eingekauften Bestände bilden in der Entwicklerbranche, in der durch die mit Basel II einhergehende Veränderung der Immobilienfinanzierung ein starker Professionalisierungsschub zu verzeichnen ist, das Reservoir für Revitalisierungen. Dass damit auch mancher Sinn für architektonische Qualitäten geweckt wurde und wird – so sie sich denn in attraktiven Lagen befinden und als positives Image oder „Wohlfühlambiente“ verkaufen lassen –, ist leider nur ein Faktor unter vielen. Mindestens ebenso wichtig ist, dass zumindest zu einem Teil vermietete Bestandsobjekte weiterhin Cash-Flow generieren, dass der Bestandsschutz eine Grundstücksauslastung und damit Mietflächen sichert, die bei einem Neubau nicht mehr durchsetzungsfähig wären, dass in der Regel Bauzeiten kürzer und damit die Fremdkapitalkosten niedriger sind. Weil schließlich sowohl die Bundes- als auch die Kommunalpolitik, um Flächen- und Energieverbrauch zu senken, Revitalisierungen unterstützt, lockt auch die Hoffnung auf leichtere Genehmigung. Betont wird darüber hinaus auch die Bedeutung individueller Konzepte und langfristiger Nutzungsflexibilität – zum Beispiel innovative Grundrisse. Bereits zur Jahrtausendwende flossen über die Hälfte aller baulichen Investitionen in den Bestand. Wegen der beschriebenen Revitalisierungswelle gewerblicher Immobilien werden es in Zukunft wohl noch mehr werden. Die Baustoffindustrie hat sich schon längst darauf eingestellt und glänzt mit neuen Produkten und Ideen. Die Architekten nur zum Teil.