

## Längst keine alten Eisen

Die Arbeitswelt befindet sich im Wandel. Waren früher Einzelbüros Standard, sind inzwischen offene Strukturen gefragt. Im Einzelhandel weicht der stationäre Laden immer mehr dem Internetversand. Und in der Logistik stellt die „letzte Meile“ neue Anforderungen. All diese Entwicklungen haben auch Auswirkungen auf Immobilien aus den 1950er bis 1970er Jahren, die zu Zeiten entstanden, als die Welt noch eine andere war. Selbst Gebäude, die erst vor 20 oder 30 Jahren gebaut wurden, sind oft nicht mehr up to date. In den Big 7 hat nur rund ein Viertel des Bürobestands eine Top-Qualität, schätzt Immobiliendienstleister JLL. Und nach Meinung des Analyseunternehmens Bulwiengesa muss ein in-

vestmenttaugliches Bürogebäude bereits nach 15 bis 20 Jahren „zum Schönheitschirurgen“.

### Der Nachwuchs will moderne Büros – das gilt auch in „alten Schätzchen“

Ab wann eine Immobilie „alt“ ist und ob es sich lohnt, ein Bestandsgebäude wieder marktfähig zu machen, lasse sich pauschal jedoch kaum beantworten, sagt Michael Stüber, Leiter Asset und Portfoliomanagement beim Real Asset & Investment Manager Wealthcap. Jede Bauzeit habe ihre Tücken. Gebäude aus den 1950er und

1960er Jahren hätten häufig eine schlechtere Bausubstanz und massive Zwischenwände – was zum Beispiel den Umbau von Einzelbüros in Open-Space-Flächen erschweren könne. In den 1970er Jahren sehe dies schon besser aus, allerdings sei zu dieser Zeit oft Asbest verbaut worden. Wichtig bei der Bewertung sei auch der Pflegezustand der Immobilie und die Frage, ob das Gebäude dem Eigentümer schon lange gehört und es bereits abgeschrieben ist. Dann lohne sich ein Investment in den Bestand eher. Hinzu kommt, ergänzt Stephan Leimbach, Mitglied im JLL Strategy Board und Head of Office Leasing Germany, wie der Mietmarkt aussieht: „Da macht es einen Unterschied, ob ich in der Frankfurter Innenstadt bin oder

Abreißen und neu bauen oder aufwändig revitalisieren: Das ist die Frage, wenn es um in die Jahre gekommene Büro- und Gewerbeimmobilien geht. Ob sich ein Investment in den Bestand lohnt, hängt stark vom Einzelfall ab. Aber es gibt gute Gründe dafür.

am Stadtrand von Gießen.“ Davon hänge es ab, ob es für den Immobilieneigentümer mehr Sinn mache, eine Immobilie in einem mittelmäßigen Standard zu erhalten, oder ob er besser viel Geld investiere, um dann im hochpreisigen Segment mitspielen zu können. So oder so führe an vielen Redvelopments kein Weg vorbei, meint Leimbach. Schon aufgrund des „War for Talents“ müssten Büroräumlichkeiten moderner werden. Außerdem gebe es in vielen Städten in Deutschland schlichtweg kaum mehr Platz, um neu zu bauen. Ein nicht zu unterschätzender Aspekt pro Revitalisierung sei zudem der Bestandschutz: Wer ein altes Gebäude abreiße, müsse bei einem Neubau an gleicher Stelle inzwischen ganz andere Auflagen erfüllen.

Fotos: Beschriftung, Jens Bauer, Herne

Zwei Hemmnisse für die Marktfähigkeit von Bestandsgebäuden hat Leimbach jedoch ausgemacht: „Die Lage und die Deckenhöhe.“ Bei Büroimmobilien liegen ganz klar Gebäude im Trend, die gut erreichbar sind – eine in die Jahre gekommene Immobilie am Rand eines Gewerbegebietes habe es schwer. Und in nur 2,50 Meter Deckenhöhe, wie sie in älteren Häusern oft noch üblich sei, lassen sich offene Bürokonzepte und heutige Technikanforderungen nur schwer unterbringen.

Hätten Investoren bislang eher Bauvorhaben favorisiert, habe mittlerweile ein Umdenken stattgefunden, beobachtet Timm Sassen, Geschäftsführer des auf Redevlopment spezialisierten Unternehmens Greyfield. Man stehe Bestandsimmobilien nun offener gegenüber. Nicht zuletzt mangels Alternativen: „Deutschland ist zugebaut, Platz für Neubauten in zentralen Lagen gibt es kaum noch.“

### Mit Blick auf Nachhaltigkeit und Klimaziele schlägt Umbau Neubau

Ein ganz wichtiger Aspekt bei der Entscheidung, ein Gebäude zu revitalisieren, ist für Timm Sassen das Thema Nachhaltigkeit. Zertifizierte Neubauten mit modernster Technik neu zu bauen, höre sich zunächst gut an, sagt er. Aber dafür sei sehr viel Energie nötig – was in der Umweltbilanz nicht berücksichtigt werde. „Das nachhaltigste Gebäude ist das, was schon gebaut ist“, sagt Sassen. Zudem ließe sich auch im Bestand viel tun, um CO<sub>2</sub> einzusparen, etwa durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage.

Die Coronakrise werde auf dem Immobilienmarkt auch einiges durcheinanderwirbeln, sagt Thomas Steinmüller, Ausschussvorsitzender Logistikimmobilien beim ZIA. „Bestandsimmobilien haben

**50%**  
der aktuell genutzten Flächen müssen bis 2030 für die neue Arbeitswelt fit gemacht werden (ZIA).

jetzt die besten Karten“, meint er. Denn durch die wirtschaftlichen Auswirkungen werde es weniger Neubauinvestment geben. Zudem hoffe er, dass sich neue Einsichten durchsetzen: zum Beispiel, dass es entscheidend sei, bei wichtigen Produkten auch gewisse Lagerbestände vorzuhalten. Dafür würden Flächen benötigt – denkbar seien dazu durchaus auch ausrangierte Büro- oder Einzelhandelsimmobilien. Auch durch andere veränderte Strukturen entstünden neue Nutzungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebauten, so Steinmüller. Benötigt würden zum Beispiel Logistikhubs in den Innenstädten, um Kunden schneller als bislang online gekaufte Artikel zu liefern. Und im Bereich Büroimmobilien werde sich durch die Coronakrise das Arbeiten im Homeoffice oder an flexiblen Orten mehr durchsetzen.

Davon geht auch Michael Stüber von Wealthcap aus. Als Alternative zum Homeoffice zuhause kann er sich vorstellen, dass in älteren Büroimmobilien, die in der Nähe von Wohngebieten liegen, „Homeoffice-Hubs“ entstehen, in denen Firmen Einzelarbeitsplätze für ihre Mitarbeiter anmieten. Damit können sich Angestellte weite Anfahrtswege sparen, ohne dauerhaft einen Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung einzurichten. ☐

Jelka Louisa Beule, Freiburg

### BEST-PRACTICE-BEISPIEL

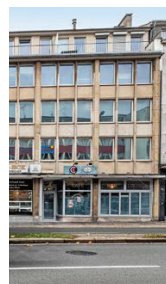
## Umbau eines 1950er-Jahre-Bürogebäudes in Essen

Denkmalgeschützte Altbauten oder spektakuläre Industriehallen sind bekannt für edle Redvelopments. Aber wer kümmert sich um die vielen Alltagsimmobilien in Deutschland aus den 1950er bis 1980er Jahren?

In diesen „Gebäude-Oldies“ liegt für den Essener Projektentwickler Greyfield der besondere Reiz. Auch seinen eigenen Firmensitz hat das Unternehmen inzwischen in genau so einem „alten Schätzchen“. Ende 2018 erwarb Greyfield ein Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1954 in der Essener Innenstadt und wandelte es in ein Open Space Office um (siehe Bilder). Ein Teil der Flächen nutzt das Unternehmen selbst, ein Teil ist vermietet. Vor dem Kauf prüfte Greyfield Statik und Gebäudesubstanz der Im-

moblie – und stellte fest, dass sich das Haus für sein Alter in einem guten Zustand befand. Trotzdem: Redevlopment bringe immer auch einen Unsicherheitsfaktor mit sich, sagt Geschäftsführer Timm Sassen, da man nie wissen könne, was einen genau erwarde. „So war es auch bei unserem Projekt. Aufgrund des Alters des Gebäudes lagen Unterlagen nur teilweise vor, was eine genauere Untersuchung der Bausubstanz erforderlich machte. Wir mussten teilweise während der Bauarbeiten entscheiden, wie die nächsten Schritte ablaufen.“ So etwas kennt Sassen auch von anderen Objekten, die Greyfield realisiert hat. „Es können nicht immer alle Ideen, die im Vorfeld entwickelt wurden, auch tatsächlich umgesetzt werden.“ In seinem Gebäude musste Greyfield zum Beispiel

wegen statischer Probleme Pläne für Deckendurchbrüche während der Bauphase anpassen. So sei beispielsweise eine Galerie im großen Besprechungsraum entstanden, die nun als Verbindungselement zwischen Etagen fungiere. „Im Nachhinein sind wir mit unserer Lösungsvariante sehr zufrieden und haben es geschafft, aus einer Notlösung die optimale Alternative zu entwickeln“, sagt Sassen. All dies seien die Tücken des Bauens im Bestand, meint er – vorausschauendes Handeln und die nötige Flexibilität seien die Schlüssel zum Erfolg. Die wohl größte Herausforderung bei der Revitalisierung alter Gebäude bestehe aber in der Vorstellungskraft. „Man muss das Objekt beim Ankauf betrachten und es schon im fertigen Zustand visualisieren, um entsprechend planen zu können.“



Die Essener Hindenburgstraße 82-86 vor und nach dem Umbau. Dank der passablen Bausubstanz aus den 1950ern lohnte das Update der Wohn- und Gewerbeimmobilie zu einem Open-Space-Bürohaus.

