IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 25/2021
vom 24. Juni 2021

www.iz.de

Das Erdgeschoss neu denken

Der Projektentwickler Strabag Real Estate nutzt die Erdgeschosse seiner Büroimmobilien nicht als Renditebringer, sondern zur städtebaulichen Positionierung des Projekts. Das nützt der Stadt und dem Investment, meint Geschäftsführer Rainer Schäfer.

Ob Neubau oder Bestand, die Corona-Pandemie legt die Problemzone von Gebäuden gnadenlos offen: Es sind die Flächen im Parterre, allen voran die in Innenstadtlagen. Der Leerstand beginnt paradoxerweise dort, wo in vergangenen Zeiten der Ertragsbringer Handel zusätzliche Vermietungen in den Obergeschossen sogar überflüssig machte.

Mit der Pandemie und den stetig steigenden Internetkäufen geht den wirtschaftlich potenten Laden- und Gastronomiemietern die Puste aus. Dieses Problem innerstädtischer Zinshäuser setzt sich in Quartieren und klassischen Bürohäusern fort. Einst die Ertragstreiber in den Wirtschaftlichkeitsrechnungen, neutralisiert sich der pekuniäre Beitrag der Handelsmieten im Erdgeschoss oder wird sogar zum Zuschussgeschäft.

Rainer Schäfer. Urheber: Rudi Froese

Diese Umkehr in den wirtschaftlichen Betrachtungen müssen Projektentwicklungen aushalten. Man kann es auch als Inkubationshilfe für gesellschaftlich relevante Frequenzbringer verstehen. Dazu muss das Vermietungsvisier für neuartige Erdgeschossnutzungen geöffnet werden, um den Blick durch z.B. Vereinsheime, Stadtteilbüros, Kultureinrichtungen, Coworkingangebote, Bildungsstätten, Kinder- und Altenbetreuung, digitale Hofläden, Citylogistik und vieles mehr auf soziale Komponenten zu lenken. Der Kreativität sind keinerlei Grenzen gesetzt. Auch Interimsvermietungen, aus denen häufig später längerfristige Mietverhältnisse werden können, sind hilfreich.

Letztlich kommt es in wirtschaftlicher Hinsicht jedoch immer zum Schwur. Der Eigentümer der Immobilie muss sich entscheiden: Lasse ich die Fläche für 20 Euro/m² unvermietet oder gebe ich mit anteiliger Miete dem alternativen Konzept eine Chance?

Strabag Real Estate schafft in den Produkten, die wir selbst entwickeln, den Spielraum fürs Experiment, indem sich der wesentliche Ertrag unserer Büroimmobilien über die Miete in den Regelgeschossen abbilden muss. Als Gegenlohn fördern wir spannende Formate, die der Büroimmobilie, deren Erdgeschoss mit seinem städtebaulichen Umfeld nicht in Dialog tritt, ein eigenes Gesicht verleihen.

Neben den Büronutzern in den oberen Etagen erleben dann auch Passanten das Haus, da sie dort Angebote finden, die ihnen nützen. So gelingt auch eher der Schulterschluss mit den Interessen der Kommunen. Der Entwickler profitiert ebenfalls: Die Nutzung bringt zwar keine hohen Mieteinnahmen, aber sie stärkt das Umfeld, was über diesen Umweg auch dem Projekt zugute kommt.