

21./22.04.2012

Auf einen Kaffee an den Schalder

Durch Bankfusionen fallen vielerorts Filialen weg – Gastronomie und Einzelhandel entdecken die ehemaligen Geldinstitute für sich. VON SUSANNE TRÖSSER



Zentrale Lage, große Fensterfront: Leer stehende Bankfilialen lassen sich ohne großen Aufwand umnutzen.

RAUFELD/JÖRN KÄSEBIER

Die Bankenlandschaft ist im Umbruch, was sich auch auf die Gebäude auswirkt, in denen Filialen untergebracht sind. Mit der Übernahme der Dresdner Bank durch die Commerzbank vor drei Jahren sind viele Niederlassungen überflüssig. Der Kauf der Postbank durch die Deutsche Bank führte dazu, dass die Direktbank-Tochter der Deutschen Bank, die Norisbank, bundesweit rund 100 Filialen schließt.

Hinzu kommt der allgemeine Trend, dass immer mehr Kunden ihre Bankgeschäfte online ausführen und nur zum Geldabheben eine Filiale aufsuchen. Auch dafür müssen sie immer seltener zu ihrer Hausbank, seit einigen Monaten werden in der Kölner Innenstadt zunehmend Kioske mit Geldautomaten ausgestattet. Für Bankimmobilien in der Innenstadt ist es in der Regel einfach, diese in Einzel-

handels- oder Gastronomiebetriebe umzunutzen und Nachmieter zu finden. So wurde vor einigen Monaten am Kölner Chlodwigplatz eine Bankfiliale zu einem Café-Restaurant mit Außenbestuhlung umgewandelt. Und als sich vor einigen Jahren die Kölner Ehrenstraße in eine begehrte Einkaufsmeile verwandelte, zog auch eine regionale Bank aus ihrem Gebäude aus. Die Fläche wurde auf drei Etagen für eine spanische Textilkette umgewandelt. Als letzte Erinnerung an die Bank verblieb neben dem Eingang ein Geldautomat.

Einen anderen Weg ging eine Privatbank an der Düsseldorfer Königsallee: Sie reduzierte ihren Schalteraum im Erdgeschoss auf Geldautomaten und Kontoauszugsdrucker. Die restliche Fläche wurde in ein Ladengeschäft mit separatem Eingang unterteilt und vermietet. Die Bank-

beratung findet nun ausschließlich im ersten Stock statt.

Weitaus schwieriger gestaltet sich hingegen eine Umnutzung in Nebenlagen sowie in ländlichen Gebieten. Im Leverkusener Stadtteil Opladen wird etwa für eine ehemalige Bankfiliale in einer guten 1-b-Lage – in direkter Nähe einer Fußgängerzone – ein Nachmieter gesucht.

Der Tresor-Ausbau kann teuer werden

„Aber auch hier sind Umnutzungen möglich, etwa für Läden mit Kunden, die ganz gezielt dieses Geschäft ansteuern. Darunter fallen beispielsweise Küchenstudios“, erläutert Joachim Stumpf, Geschäftsführer der BBE Handelsberatung GmbH in München. Die meisten Bankfilialen verfügen im Erdgeschoss über 150 bis 300 Quadratmeter Nutzfläche. Damit haben sie für expansionsstarke Bäckereifilialen und

Cafébars eine optimale Größe. Textil- und Schuhketten suchen hingegen zumeist größere Verkaufsflächen, oft mit 800 Quadratmetern und mehr.

Erstrecken sich die ehemaligen Bankräume über mehrere Etagen, sind für die Einzelhandelsmieter gegebenenfalls ausschließlich Erd- und Untergeschoss sowie der erste Stock interessant. Ab der zweiten Etage winken sie meistens ab, weil die Konsumenten diesen Weg nur ungerne gehen und die Umsätze in den oberen Etagen sehr viel geringer ausfallen als im Erdgeschoss.

Werden diese Obergeschosse als eigenständige Büros vermietet, müssen sie einen separaten Eingang sowie Toiletten und Kaffeeküche erhalten. Die Bank hatte ihre darüber liegenden Stockwerke über eine Treppe innerhalb ihrer Filiale zugänglich gemacht, nicht über ein separates Treppen-

haus, das nun errichtet werden müsste. Kostenintensiv ist ferner der Ausbau des Tresors, der häufig im Untergeschoss untergebracht ist und von einer Spezialfirma abgebaut werden muss. Hier ist entscheidend, ob laut Mietvertrag die Bank bei ihrem Auszug für den Rückbau geradesteht, der Vermieter oder Neumieter.

Laut BBE-Berater Stumpf ist die große Fusionswelle innerhalb der Bankenbranche vorbei. Die zahlreichen Zusammenschlüsse regionaler Banken wie Sparkassen und Volks- und Raiffeisenbanken vor über zehn Jahren seien tiefgreifender gewesen als die derzeitigen Umnutzungen.

DIE EXPERTIN

Susanne Trösser ist Mitgeschäftsführerin des Rheinischen Immobilienservice (RIS) und Vorstandsmitglied des IVD West.