

Führung / Kommunikation

MIT Award 2015 – „Die Umnutzung von Büro- in Wohnflächen als wirtschaftliche Alternative zum planmäßigen Leerstand“ von Antonia Kappler

Die Bachelorarbeit von Antonia Kappler mit dem Thema: „Die Umnutzung von Büro- in Wohnflächen als wirtschaftliche Alternative zum planmäßigen Leerstand“ hat den MIT Award 2015 der Hochschule Mainz gewonnen. Die Arbeit behandelt die Veränderung der Nachfrage an Wohn- und Büroraum in Deutschlands Städten. An einem beispielhaften Bürogebäude wird analysiert, ob eine Umnutzung in Wohnraum möglich ist. Der MIT Award wird von der Hochschule Mainz im Rahmen des Mainzer Immobilientages jährlich ausgeschrieben und von der Initiative Schadenprävention unterstützt.



„Die Umnutzung von Büro- in Wohnflächen als wirtschaftliche Alternative zum planmäßigen Leerstand“

Hervorgerufen durch die alternde Gesellschaft in Deutschland verändern sich die Anforderungen an Wohnraum. Der Bedarf an Wohnungen für verschiedene Generationen, ist neben der zurzeit schlechten Zinsen bei Geldanlagen Grundlage zur Realisierung.

Ob eine Umnutzung tatsächlich machbar und wirtschaftlich ist, hängt von vielen Faktoren ab. Im Rahmen der Bachelorarbeit wurde ein Bestandsgebäude in unmittelbarer Nähe zum Zentrum in Ulm betrachtet. In der näheren Umgebung sind alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Darüber hinaus ist die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Bahnhof mit Verbindungen in Richtung München oder Frankfurt, sowie an die Autobahnen A7 und A8 gegeben. Nach B-Plan befindet sich das Gebäude in einem gemischt genutzten Gebiet, wodurch generell Wohnbebauungen möglich sind. Im Falle des vorliegenden Projektes besteht eine Ausweisung als Sanierungsgebiet, wodurch Neubauten und Sanierungen durch steuerliche Begünstigungen gefördert werden. Sind die Randbedingungen geklärt, kann das Bestandsgebäude unter die

Lupe genommen werden. Das zu untersuchende Objekt ist etwa 1960 als Verwaltungsgebäude gebaut worden und nach jahrelanger Nutzung renovierungsbedürftig, sowie es nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Bürogebäude entspricht. Zur Bewertung des Bestandsgebäudes wurde eine Bewertung verschiedener relevanter Faktoren durchgeführt. Da das Gebäude bis auf eine teilweise Verkleidung der Fassade mit Eternitplatten nicht mit Schadstoffen belastet ist und die Konstruktion intakt ist, sowie das Stützenraster eine Neuaufteilung der Räume zulässt, sind die wichtigsten baulichen Voraussetzungen gegeben.

Für weitere Nutzung renovierungsbedürftig



Verwaltungsgebäude um 1960 gebaut; alle Fotos Antonia Kappler

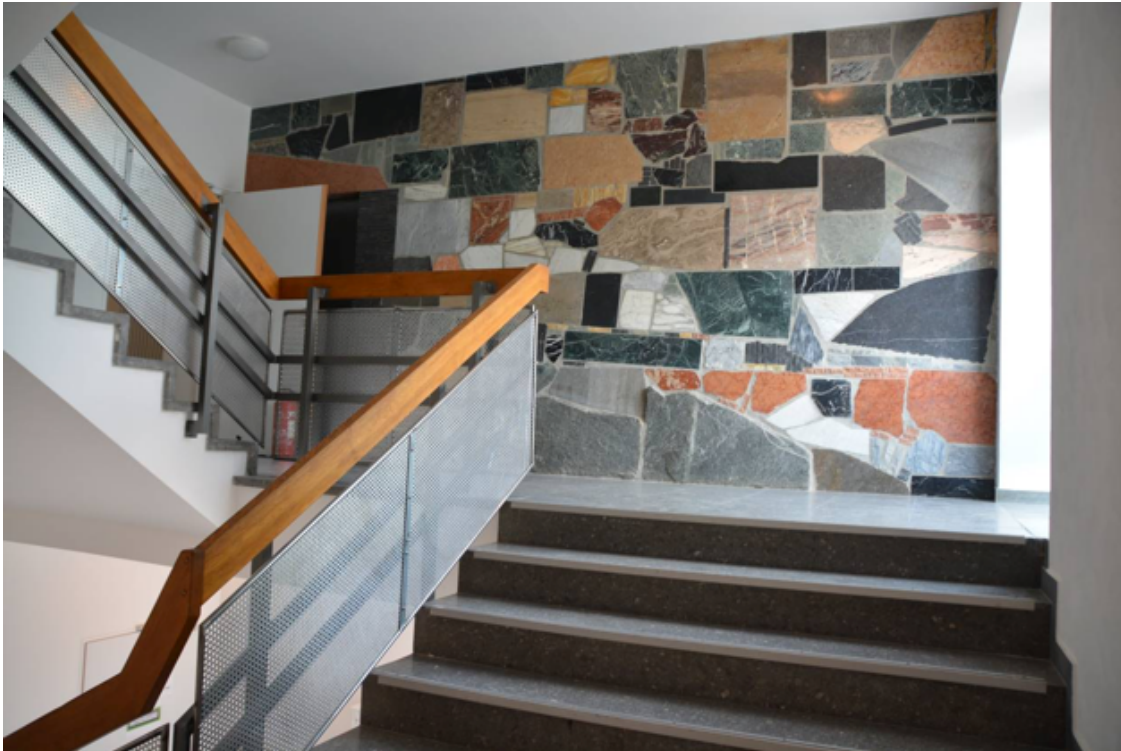
Nutzungskonzept

Es stehen verschiedene spätere Nutzungskonzepte zur Auswahl. Durch die Firma Fides Projekt GmbH wurde das Gebäude mit Wohneinheiten in den Obergeschossen und Büronutzung im Erdgeschoss bereits realisiert. Hervorgerufen durch die Umstrukturierung des Wohnmarktes, beinhaltet das im folgenden ausgeführte Konzept ein Appartementhaus mit 40 Wohnungen zwischen 30 und 50 Quadratmetern für die Nutzung von ein bis zwei Personen. Ausgehend von der Alterung der starken Nachkriegsgeneration, werden immer mehr altersgerechte Wohnungen benötigt. Eine Umfrage belegt, dass im Falle wenn ein selbständiges Leben alleine nicht mehr möglich ist rund 19 Prozent der Befragten ein Mehrgenerationenhaus in Betracht ziehen. Die Besonderheiten eines Mehrgenerationenhauses sind das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen in eigenen Wohneinheiten. Bei dieser Wohnform soll das Miteinander gefördert werden und ein soziales Netzwerk aufgebaut werden. Das beinhaltet auch gegenseitige Unterstützung zum Beispiel im Haushalt.

40 Wohnungen zwischen 30 und 50 Quadratmetern

Das vorliegende Objekt, soll als Mehrgenerationenhaus ausgebaut werden und damit alle Generationen ansprechen. In diesem Fall werden sich die Interessenten aus überwiegend alleinstehende Senioren, Arbeitnehmern und Studenten zusammensetzen. Die Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und barrierearm ausgestattet. Dadurch ist die Nutzung nicht für Rollstuhlfahrer geeignet, da hierfür spezielle Planungsanforderungen beachtet werden müssen. Für Personen mit Gehhilfen oder Rollatoren sind die Wohnungen hingegen geeignet. Außerdem besteht die Möglichkeit durch einen externen Dienstleister Hilfeleistungen zu beanspruchen.

Um die Kommunikation aller Generationen zu fördern sind für das Erdgeschoss verschiedene Nutzungen vorgesehen. Es ist ein Allgemeinarzt, Fitnesscenter und ein Restaurant mit einem Angebot für einen günstigen Mittagstisch, sowie mit einem abtrennbaren Aufenthaltsraum vorgesehen. Die Nutzung aller Einrichtungen ist jedem zugänglich. Somit sind viele potenzielle Kunden des Fitnesscenters, des Arztes, sowie des Restaurants im Umkreis durch umliegende Büros und Haushalte vorhanden.



Der Fliesenspiegel, typisch für die 70er Jahre bleibt erhalten

Maßnahmen

Für eine effektive Ausnutzung der Gebäudefläche pro Stockwerk diverse Anbauten abzureißen. Dadurch entsteht eine einheitliche Gebäudestruktur mit einer nutzbaren Gebäudetiefe.

Insgesamt wird das Gebäude komplett entkernt und neu ausgebaut. Für die Gestaltung der Grundrisaufteilung werden hauptsächlich Leichtbauwände verwendet, die nahezu beliebig um vorhandene Stützen gestellt werden können. Durch das Stellen von Balkonen auf der Nord- und Westseite verbessert sich die Wohnqualität. Eines der Treppenhäuser kann mit dem für die 70er Jahre typischen Fliesenspiegel an der Wand erhalten bleiben. Durch diesen Erhalt bleibt erkennbar dass es sich um ein Bestandsgebäude handelt.

Für die Einhaltung des Brandschutzes sind verschiedene Maßnahmen notwendig. Unter anderem ist ein Treppenhaus leicht zu versetzen, die Decken sind zu ertüchtigen und entsprechende Materialien für Wohnungstüren und Feuerschutztüren in den Fluren zu verwenden. Zudem sind entsprechende Löschwasservorkehrungen sowie eine Feuerwehrezufahrt zu planen. Bei der Planung einer Umnutzung ist auch ein besonderes Augenmerk auf die Nutzungskosten während des laufenden Betriebes zu setzen. Durch die seit der Errichtung des Gebäudes gestiegenen Energiepreise und durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV)¹ sind Änderungen und Anpassungen an das vorhandene Energiekonzept zu machen.

Für eine geringe Wärmedurchlässigkeit der Fassade ist diese mit einer ausreichenden Dämmung zu bestücken und die vorhandenen Fenster gegen neue mit 3-fach Verglasung auszutauschen. Die zusätzlich geplanten Rollläden verhindern eine Überhitzung oder Auskühlung des Gebäudes und dienen zur Verdunklung. Bei der Überarbeitung des Energiekonzeptes ist die Wahl einer Fernwärmeversorgung naheliegend, da ein Anschluss durch die Fernwärme Ulm GmbH verfügbar ist und somit keine große Fläche für eine Heizungsanlage benötigt wird. Die erzeugte Wärme wird hauptsächlich aus Biomasse über eine Heizwärme-Kopplung erzeugt. Damit ist dies eine umweltfreundliche Alternative zur herkömmlichen Wärmeherstellung im Kessel. Auf den Lebenszyklus gerechnet werden Instandhaltungsmaßnahmen eingespart, jedoch gehen einige Prozent der produzierten Energie auf dem Transportweg bereits verloren.²

Für alle Räume wird eine Zwangslüftung für eine optimale Frischluftzufuhr und zur Vorbeugung von Feuchte- und Schimmelschäden vor allem in Nassräumen geplant.

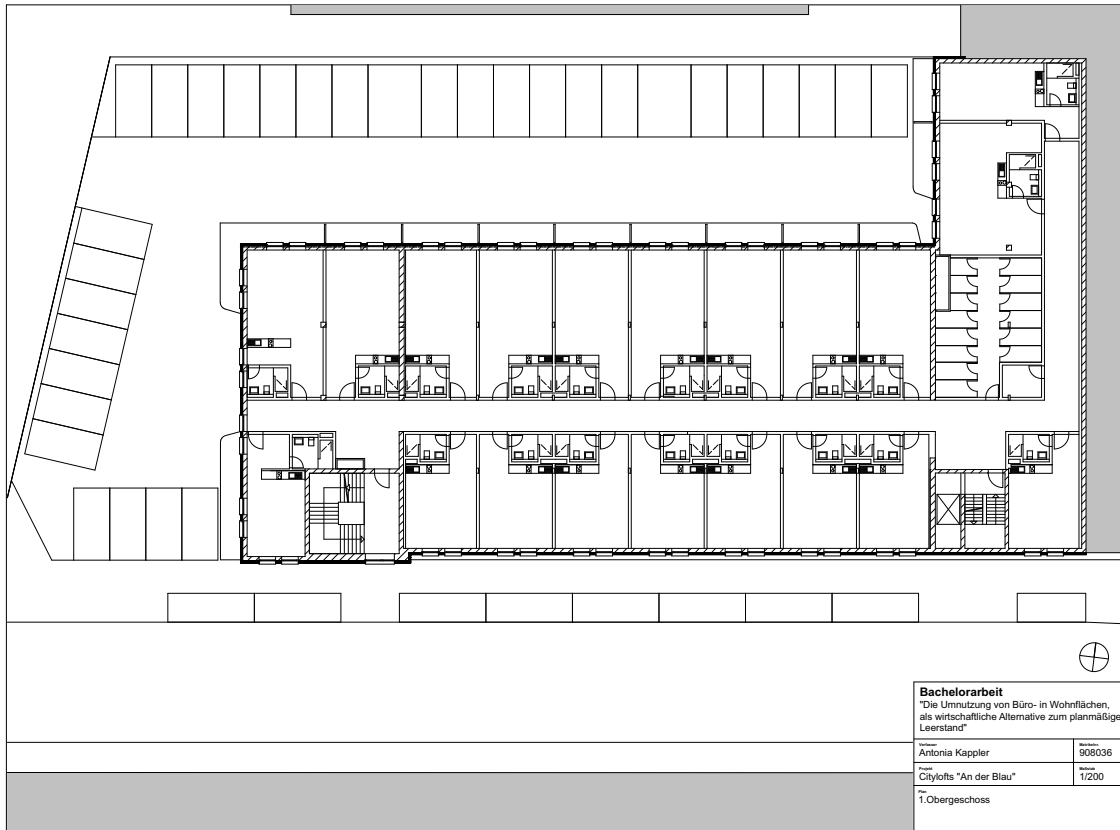
Nachhaltiges Handeln wird von Verbrauchern immer mehr gefordert und nachgefragt. Daher lassen sich Immobilien mit bestimmten Zertifizierungen oft leichter vermarkten. Die Immobilie kann z.B. als KfW-Effizienzhaus 85 ausgeführt werden um dem Anleger entsprechende Kreditvorteile zu ermöglichen.

Gebäude komplett entkernt und neu ausgebaut

¹Vgl. Gabriel, I. u.a. (Hrsg.): Vom Altbau zum Effizienzhaus, Modernisieren und energetisch sanieren, Planung, Baupraxis, KfW- Standards, EnEV 2014, ökobuch Verlag, Staufen bei Freiburg, 2014, 11. vollständig überarbeitete und neu gestaltete Auflage, S.26

²Vgl. Gabriel, I. u.a. (Hrsg.): Vom Altbau zum Effizienzhaus, Staufen bei Freiburg, 2014, S.134

³Vgl. Püschel, Danny u.a. (Hrsg.): Umweltgerechte Baustoffe Graue Energie und Nachhaltigkeit von Gebäuden, Fraunhofer –Informationszentrum Raum und Bau IRB, Stuttgart, 2013, S.26



Rendite von ca. 11 Prozent

Durch das Bauen im Bestand wird ein Teil der Bausubstanz erhalten. Damit wird keine Energie für schon bestehende Materialien verbraucht. Als „Graue Energie“ bezeichnet man die Energiemenge, die für die Gewinnung der Rohstoffe, der Herstellung, dem Transport zur Baustelle sowie dem Einbau und Rückbau benötigt wird.³ Ziel ist es den Energieverbrauch für den Bau eines Gebäudes und die Herstellung der Baustoffe zu minimieren und somit die „Graue Energie“ einzusparen.⁴

Darüber hinaus wird eine Verträglichkeit der Baustoffe für die Umwelt und für Menschen gefordert. Somit sind alle Baustoffe die nach einer Entkernung eines Bauwerkes noch vorhanden sind hinsichtlich der Verträglichkeit zu prüfen. Dabei muss kontrolliert werden ob die bereits verbauten Baustoffe heute noch zugelassen sind. Werden zum Beispiel Produkte wie Asbest vorgefunden, so müssen dies vollständig, fachgerecht entfernt und entsorgt werden. Nach einer Baumaßnahme im Bestand, muss die Qualität des Gebäudes der für einen Neubaus geforderten Qualität entsprechen.⁵

Für Verkauf und Vermietung ist ein ansprechendes Design von Wichtigkeit. Insbesondere für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss ist das Designkonzept für die Etablierung am Markt bedeutend. Mit weißen Fenstern und grauem Sockel ist das Gebäude mit markantem und klarem Design ausgeführt. Die Fassade wird durch ein gleichmäßiges Raster der Fenster strukturiert. Leichte Balkone lockern den kompakten Eindruck des Gebäudes auf und sorgen gleichzeitig für ein hochwertiges Erscheinungsbild. Das Designkonzept wird auch im Inneren des Gebäudes weiter geführt, auch dort dominiert die Farbe Weiß.

Die entscheidende Frage ist, ob alle erforderlichen Maßnahmen am Ende sich als wirtschaftlich erweisen. Im Folgenden wird die Wirtschaftlichkeit beim Verkauf des gesamten Objektes betrachtet. Um festzustellen, ob sich die Investition als Bauträger in die Immobilie gelohnt hat ist der Verkaufspreis gegen die Investitionskosten zu rechnen. Die Lage der Immobilie trägt zu einem hohen Maß dazu bei wieviel Gewinn erzielt werden kann. In gefragten Stadtteilen ist dieser höher, in weniger nachgefragten Regionen dementsprechend niedriger.

Rechnet man die mögliche Verkaufssumme pro m² mit den Kosten des Umbaus pro Quadratmeter jeder Nutzungsart gegen, so erhält man die Rendite. In diesem Falle ist mit einer Rendite von ca. 11 Prozent zu rechnen. Damit ist die Projektentwicklung erfolgreich und lohnenswert.

⁴ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Leitfaden Nachhaltiges Bauen, Berlin, 2. Aktualisierte Auflage, 2014, online: <<http://www.nachhaltigesbauen.de/leitfaeden-und-arbeitshilfen-veroeffentlichungen/leitfaden-nachhaltiges-bauen-2013.html>> ,09.04.2015, S.132

⁵Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Leitfaden Nachhaltiges Bauen, S.137ff

Ausblick

Dieses Beispiel einer Umnutzung eines Verwaltungsgebäudes in überwiegend Wohnraum, zeigt dass Umnutzungen möglich sind und eine ausreichende Rendite für den Bauträger erzielt werden kann. Bleibt der Bedarf an Wohnraum in deutschen Großstädten erhalten, sowie die Kreditzinsen für Kapitalanleger und Kapitalzinsen bei Bankanlagen niedrig, so ist mit weiteren Projekten dieser Art zu rechnen.

Mit solchen Projekten verändert sich die Struktur von Mischgebieten, weshalb neue Projekte im Rahmen von Sanierungsgebieten von Städten gefördert und erwünscht sind. Außerdem tragen Projekte wie diese dazu bei den Wohnungsmarkt an die Anforderungen der Altersstruktur und das Wohnverhalten Deutschlands anzupassen. Durch die Nachfrage an Wohnungen, ist es möglich dass Eigentümer von Verwaltungsgebäuden nicht einen dauerhaften Leerstand zu finanzieren haben, sondern einen Verkauf der Immobilie an Projektentwickler realisieren können oder die Immobilie selbst in Wohnflächen umwandeln können.

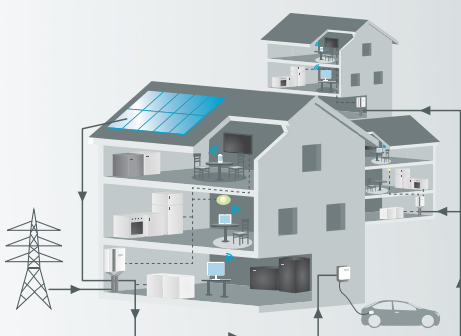
Antonia Kappler

Der Markt ist da

Von 100% auf 25% Energiekosten?

E3/DC macht **Mehrfamilienhäuser autark**.
Heizkosten sinken bis auf 50%, Stromkosten bis auf 0%.

 **0800 760 268 0**



Wie geht das?

Stromspeicher erzeugen Strom als Energiefarm mit Solartechnik- und Kraft-Wärme-Heizung.

Die Vorteile

- förderfähige und risikofreie Investition
- Nebenkostenbremse für Mieter
- kurze Amortisation // langfristige Rendite
- modernste umweltfreundlichste Technik