

Expertengespräch – Eindrücke aus der Praxis

Experteninterview mit Dipl.-Ing. Barbara Elwardt, Geschäftsführerin ioo Planungsgesellschaft mbH, Berlin

Denken Eigentümer bzw. Investoren aktuell verstärkt über eine Umnutzung ihrer Immobilie von Büro zu Wohnen nach?

Die Umnutzung von Büro zu Wohnen ist komplex. Entscheidend bei dieser Frage ist, ob der Eigentümer schon bereit ist (Wert-)Abschläge für seine Immobilie in Kauf zu nehmen. Schließlich steht diese mit einem Wert in den Büchern. Darüber hinaus habe ich bei Umnutzungen einen Mehrwertsteuerschaden.

Weiterhin ist die Umnutzung eine Frage des bestehenden Baurechts. Die zentrale Frage lautet: Ist eine Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen an diesem Standort überhaupt zulässig/möglich? Wichtig zu bedenken ist dabei auch, dass mit einer genehmigten Nutzungsänderung eine neue Rechtsgrundlage geschaffen wird – der Schritt ist unumkehrbar.

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Wirtschaftlichkeit. Dabei sollte auch die Erschwinglichkeit für die Nutzer bedacht werden. So ist es schon recht früh im Prozess der Umnutzung überprüfbar, wie viel beispielsweise ein Berliner am Standort im Durchschnitt verdient. Rechnet man mit der Faustregel, dass etwa ein Drittel des Einkommens für die Miete aufgewendet wird, lässt sich schnell beurteilen, ob das Vorhaben an diesem Standort wirtschaftlich tragfähig ist. Zudem sollte ich mir immer überlegen, wer an dem Standort wohnen soll – passt das dann auch noch mit der Miete zusammen? Am Ende kann dann die Sanierung des bestehenden Bürogebäudes die bessere Alternative sein.

Vor dem Hintergrund all der beschriebenen Herausforderungen – lohnen sich Umnutzungen von Büro zu Wohnen überhaupt?

Basierend auf meiner praktischen Erfahrung und den Erkenntnissen aus meinem Zusatzstudium (Anmerkung: Real Estate Management, TU Berlin), in dessen Abschlussarbeit wir uns intensiv mit Umnutzungen befasst haben, kann ich sagen: Umnutzungen von Büro zu klassischem Wohnen sind keineswegs ein Selbstläufer. Ihr Erfolg hängt maßgeblich von der (Markt-)Lage ab und lohnt sich oftmals nur unter bestimmten Bedingungen. Anders kann es am gleichen Standort bei Mikrowohnen aussehen – das löst aber in der Regel das allgemeine Wohnungsproblem nicht.

Welche technischen Schwierigkeiten – an der Immobilie – treten bei Umnutzungen von Büro zu Wohnen häufig auf?

Auf technischer Seite stellt der Erschließungskern häufig eine Herausforderung (neben vielen weiteren) dar, da er größer und anders angelegt ist als bei Wohngebäuden. Zwar ist das Tragsystem (Deckenlast) in Bürogebäuden meist besser ausgelegt, dennoch kann es passieren, dass man ganze Treppen-

häuser einfügen muss – das macht die Umnutzung dann wieder kompliziert.

Gibt es aus Ihrer Erfahrung „No-Gos“, die eine Umnutzung von vornherein ausschließen?

Ein wesentlicher Faktor sind die Gebäudetiefen. Werden diese zu groß, gestaltet sich eine Umnutzung schwierig. In manchen Fällen mag es dann trotzdem noch funktionieren, doch wenn die Gebäudetiefe zu extrem ist und die Erschließung über Treppenhäuser und einen Mittelgang erfolgt, fehlt es oft an Attraktivität – sowohl für die neue Nutzung als auch für potenzielle Bewohner.

Auch sind Stahlsteindecken immer eine große Herausforderung. An sich sind diese ein cleveres System, doch sie funktionieren nur in ihrer Gesamtheit. Sobald ein Eingriff nötig wird – etwa ein Durchbruch – beeinträchtigt dies das gesamte Deckenfeld. Jedes neu geschaffene Loch bedeutet, dass größere Bereiche ersetzt werden müssen, was nicht nur die Konstruktion erschwert, sondern auch das Gewicht der Decke erhöht. Zudem entsteht ein erhebliches Problem beim Schallschutz. Gerade im Wohnungsbau ist es essenziell, die Schalldämmung einzuhalten – insbesondere bei hochpreisigen Mietobjekten. Schließlich möchte man bei einem hohen Mietpreis nicht die Nachbarn hören.

Wie hoch ist der Flächenverlust, wenn man von Büro zu Wohnen umwandelt?

Der Flächenverlust ist schon erheblich, da man bei Gewerbe die Mietfläche nach gif (Anm.: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) berechnet. Weiterhin muss man zwischen Alt- und Neubau unterscheiden. So bekommt man im Altbau eine gute Flächeneffizienz nur schwer hin. Im Neubau kann man hingegen bis zu 80 % erreichen.

In Bezug auf die Lage einer Immobilie – wie ist Ihre Erfahrung: Eignet sich jede Lage für eine Umnutzung?

Der entscheidende Knackpunkt bei den meisten Projekten ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Wer eine attraktive Miete erzielen möchte, sollte darauf achten, dass die Immobilie auch ohne Auto gut erreichbar ist. In einer Stadt wie Berlin, wo die durchschnittlichen Haushaltseinkommen eher niedrig sind, ist diese essenziell, da bspw. ein Auto nicht noch – zusätzlich zur Miete – leistbar ist. Im Idealfall sind nicht nur öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar, sondern auch wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte. Auch die soziale Infrastruktur (z. B. Kitas) sollten vorhanden sein.