

D'fakto:blog

Magazin für Wirtschaftsförderung und Standortmanagement

Startseite

Dfakto: Homepage

Dfakto: Twitter

Dfakto: Facebook

neomediaVerlag Hc

Montag, 24. Juni 2013

Wenn aus Büros Appartements werden

In vielen Städten stehen Büros dauerhaft leer. Gleichzeitig ist der Wohnraum knapp, vor allem in Zentren und Metropollagen sind kleine Appartements gefragt. Die Lösung liegt manchmal ganz nah: Aus Büro mach Wohnung. Wie das geht und wann sich das lohnt, erläutert Achim Georg, Geschäftsführer des Hamburger Investitionsberatungsunternehmens Georg Consulting.



D'fakto: Die Umnutzung von nicht mehr nachfragegerechten Büroflächen für Wohnzwecke wird vielerorts diskutiert. Sie haben viele dieser Umnutzungsprojekte mit Marktbeobachtungen, Machbarkeitsstudien und Konzeptentwicklung begleitet. Wann lohnt eine Umnutzung?

Georg: Eine Umnutzung ist nur an ausgewählten Standortlagen mit ausgewählten Objekten sinnvoll. Viele Dinge spielen eine Rolle: Wir haben einen Trend zur Reurbanisierung, das bedeutet: Viele Menschen möchten wieder in der Stadt leben, das gilt vor allem für die großen Zentren. Gleichzeitig kommen viele dieser Zentren mit der Fertigstellung von Wohnungen nicht nach und wir erleben einen eklatanten Mangel. Andererseits sind in den Zentren die Büromärkte relativ entspannt und durch einen hohen strukturellen Leerstand geprägt. Ob eine Umnutzung lohnt, hängt dann natürlich noch von der Lage im Stadtgebiet und vom Umfeld ab: Gibt es Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in der Nähe oder befindet sich das Gebäude womöglich in einem Gewerbegebiet? Monostrukturierte Standorte sind eher schwierig für eine Umnutzung. Und: Wie ist das Flächen-Layout der Büroimmobilie? Wie alt ist das Gebäude? Wirtschaftlich lohnend ist die Umnutzung nur, wenn wirklich hohe Kauf- oder Mietpreise erzielt werden können - das ist an exponierten Standorten möglich.



Achim Georg

D'fakto: Welche Faktoren sprechen denn für eine Umnutzung?

Georg: Gut geeignet sind häufig ältere, historische Objekte, Kontorhäuser beispielsweise und Innenstadtlagen. In Büroparks und Gewerbegebieten fehlen Infrastruktur und Nachbarschaft, es entstehen auch baurechtliche Probleme, da das Gebiet nicht für Wohnnutzung ausgewiesen ist.

D'fakto: Welche wirtschaftlichen Aspekte spielen eine Rolle?

Georg: Je nach späterer Nutzung ist es bedeutsam, ob man Einzelbüros oder Großraumbüros hat. Ob zusätzliche Treppenhäuser eingebaut werden müssen, Fassaden verändert, Fenster eingebaut und das Gebäude entkernt werden muss. Zu bedenken ist auch, dass die Mehrwertsteuer der Umbaukosten später nicht über die Wohnungsmiete „weitergereicht“ werden kann.