



ERFOLG AUF ALTEM FUNDAMENT

Wie man die Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebs- und Wohnimmobilien klug und mit Bedacht plant, erklärt der Experte Christof v. Borries.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, der technische Fortschritt mit immer größeren Maschinen oder die Aufgabe eines Betriebszweiges bringen häufig den Leerstand von Betriebsgebäuden mit sich. Insbesondere historische Bausubstanz kann in vielen Fällen nicht auf eine geänderte betriebliche Nutzung angepasst werden. Die Frage, ob es überhaupt richtig ist, in eine Umnutzung der Betriebsimmobilien zu investieren oder sie besser zu verkaufen, wird dabei viel zu oft nur durch die Brille des Nut-

zers selbst gesehen. Planerische, ästhetische und emotionale Aspekte dominieren häufig. Keine noch so schöne Architektur kann durch eine Umnutzung in Wert gesetzt werden, wenn die entsprechende Nachfrage nicht gegeben ist. Was also ist zu tun? Die Möglichkeiten der Nachnutzung oder des Verkaufs müssen in einer ersten Grundlagenermittlung objektiv untersucht werden. Welche Nutzungen und welche Quadratmeterpreise realisierbar sind, hängt wesentlich von der Lage und der Qualität des Objektes ab. Klug aufeinander

der abgestimmte Nutzungen befruchten sich gegenseitig. Der landwirtschaftliche Betrieb selbst muss genau in dieses Zusammenspiel passen.

Der Markt entscheidet

Wohnen: Gemeinden im Nahbereich größerer Städte ziehen Neubürger aus städtischem Umkreis an, die ein ruhiges, grünes und naturnahes Umfeld für ihre Familie mit Kindern suchen. Ebenso spielt der Preisunterschied zu städtischem Wohnraum in dieser Lebenssituation manchmal eine wichtige Rolle. Auf der anderen Seite wird ein authentisches, historisches Umfeld auch mit deutlich über dem Markt liegenden Mietzahlungen honoriert.

Ferienwohnungen bieten häufig eine deutlich höhere Investitionsrendite – sind aber keine Selbstläufer! Feriengäste erwarten eine gastfreundliche Zugewandtheit und zusätzliche Servicebereitschaft.

Lager/Produktion: Gesucht werden flexible Flächen mit moderner Ausstattung und hoher Energieeffizienz sowie guter Anbindung an die überregionale Infrastruktur. Bei ständig steigenden behördlichen Anforderungen, z.B. im Brandschutz, ist bei älteren Objekten eine sehr bedachte Planung erforderlich.

Büro: Freiberufler oder Selbständige, wie Architekten oder kleine Beratungsunternehmen und Ingenieurbüros, die keinen hohen Kundenverkehr erwarten, suchen oft eine Kombination aus Büro- und Wohnflächen in kleinen originellen Einheiten im selben Objekt.

Damit die Umnutzung ein Erfolg wird, ist diese Kernfrage als erstes zu klären: „Was kann die Immobilie und was will der Markt?“ Denn in dieser Vor-Phase der Grundlagenermittlung werden die entscheidenden gedanklichen Weichen zum Erfolg gestellt. Hier sind auch die größten Einsparungspotentiale zu erreichen – inklusive einer eventuellen Streichung einer geplanten Investition.

Die Nachnutzungsstudie als professionelle Basis

Ist ein Leerstand absehbar oder bereits eingetreten, kann als Lösungsansatz über eine Nachnutzungs- und Vermarktungsstudie zunächst der Gesamtmarkt für die spezifische Immobilie untersucht werden. Darin werden verschiedene Szenarien der Umnutzung oder des Verkaufs analysiert und ihre monetären Effekte gegenübergestellt. Der Eigentümer erhält so Transparenz über Chancen und Risiken im Bestand bzw. eine professionelle Entscheidungsbasis für die nächsten



Maßnahmen. Das können beispielsweise die Ansprache von spezialisierten Architekten oder Projektentwicklern für eine Umnutzung und Revitalisierung bzw. eines spezialisierten Maklers sein. ■

Christof von Borries, von Borries Advisory Partners ist Vertragspartner der SCHENCKS Land- und Forstimmobilien GmbH