

Denkmal

SANIERUNG 2021/2022

Kunst
Beeindruckende Projekte

Können
Material für höchste Ansprüche

Kapital
Förderung und Finanzierung

8,90 EUR
Österreich / Luxemburg 9,50 EUR
Schweiz 10,50 CHF



Lohnt sich die Umnutzung?

Einschätzung der Investitionskosten bei der Umnutzung historischer Gebäude

von Christof von Borries

Sehr viele Unbekannte sind im Spiel bei historischen Bauwerken, wenn sie zu neuem Leben durch Umbau und Umnutzung gebracht werden sollen. Die Hauptvariablen sind fehlende Maße und die unvorhergesehenen Bauschäden, die zu Beginn nicht ersichtlich sind und während der Bauphase auftreten können. Je mehr Fremdleistungen eingekauft werden müssen, desto geringer wird der Spielraum, ohne extreme Mehrkosten zu arbeiten. Wer mit viel Eigenleistung planen kann, hat Vorteile, aber sicherlich auch keine Lust auf Überraschungen.

Die Planung von Investitionskosten erfolgt wie beim Neubau in mehreren Stufen:

Zunächst wird ein Kostenrahmen kalkuliert. Das kann mit eigenen oder fremden Erfahrungswerten z. B. in Euro je Quadratmeter Nutzfläche erfolgen. Werden die Mietentnahmen ebenso über die Nutzfläche berechnet und beides gegenübergestellt, erlaubt dies die Berechnung der Rentabilität einer Investition.

Ein professionelles Standardwerk sind z. B. die Statistischen Kostenkennwerte der BKI (Baukosteninformationszentrum der Architektenkammern) für Altbauten (ISBN 978-3-945-649-95-4).

Um Klarheit über die Rentabilität zu bekommen, muss die angestrebte spätere Nutzfläche nach Fertigstellung bekannt sein. Sie ergibt sich auf Grundlage einer fachgerechten Vermessung und Bepanung der Gebäude. Ein sorgsames Vorgehen verhindert Unsicherheit in der Kostenschätzung und unliebsame Überraschungen.

Vorbereitende Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Grundlagenschaffung bei der Umnutzung von Altbauten dringend zu empfehlen:

- Die Erstellung eines **Nutzungskonzeptes** durch einen mit Nutzungsänderungen erfahrenen Experten dient als grundsätzlich erster Schritt. Die wirtschaftlich sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten werden darin erarbeitet und dargestellt. Dieses Konzept ist Basis für die Entscheidungsfindung des Bauherren und ebenso essenzielle Planungsgrundlage für den Architekten.
- Eine **digitale Vermessung** ist wichtig bei fehlenden oder unzutreffenden Bestandsplänen. Tipp: Nicht alle Vermessungsingenieure wenden diese Technik an; am besten genauer nachfragen! Digitale Vermessung: Mobile Scanner werden an verschiedenen Positionen im und am Gebäude aufgestellt. Es ergibt sich eine „digitale Punktwolke“, aus der später millimetergenaue und vor allem **verformungsgerechte** Pläne entstehen. Mit Hilfe dieser Daten können alle später eingesetzten Gewerke, beginnend mit dem Architekten und dem Statiker, Grundlagen für ihre Leistungen ablesen. Die Vermessungskosten können je nach Komplexität des Gebäudes durchaus fünfstellige Euro-Beträge annehmen, der Nutzen für das Projekt ist jedoch unschätzbar hoch.
- Eine **Bauschadensuntersuchung** ist ebenso eine wichtige frühzeitige Grundlagenforschung. Diese wird von einem mit vergleichbaren Altbauten erfahrenen Bauschadensgutachter durchgeführt und kann unterschiedliche



Dieser denkmalgeschützte ehemalige Kuhstall wird heute trotz seiner enormen Raumtiefe von 16 m als Wohnraum genutzt.

Schwerpunkte beinhalten. Die einfachste Form ist die Inaugenscheinnahme und Feuchtigkeitsmessung der Bausubstanz. Aufwendiger, aber auch aussagekräftiger ist eine Bauteiluntersuchung mit Probenentnahme, um z. B. Salzgehalte zu messen. Eine zusätzliche Baugrunduntersuchung bringt Transparenz über die Tragfähigkeit des Bodens und seinen Wassergehalt. Auch diese Untersuchungskosten können durchaus fünfstellig sein.

- Die **Untere Naturschutzbehörde** verlangt nicht selten bei der Umnutzung von historischen Gebäuden ein Artenschutzgutachten. Für die Planungssicherheit ist es empfehlenswert, schon bei Planungsbeginn einen Artenschutzfachmann durch den Bauherren zu beauftragen und die Gebäude untersuchen zu lassen. Das Ergebnis muss lösungsorientiert sein. Das bedeutet, der beauftragte Fachmann muss Lösungen z. B. für vorgefundene Fledermausarten aufzeigen. Das kann etwa eine zusätzliche Einflug-Gaube im Firstbereich sein. Die Kosten für derartige Gutachten liegen im vierstelligen Euro-Bereich.
- Die Notwendigkeit eines **Verkehrsgutachtens** kann sich ergeben bei Nutzungsänderung von Ensembles außerhalb von Wohngebieten (§ 35 Außenbereich). Die Gemeinde möchte mit dem Gutachten sicherstellen, dass ggf. entstehender zusätzlicher Verkehr ungehindert über die vorhandenen Verkehrswege fließen kann. Es empfiehlt sich daher ein frühzeitiger Gedankenaustausch mit der Baubehörde.
- Der frühzeitige vertrauensvolle Austausch mit der **Denkmalenschutzbehörde und dem Bauamt** ist ebenso wichtig und nützlich. Die partnerschaftliche Einbindung der Genehmigungsbehörden durch den Bauherren erhöht grundsätzlich die Erfolgswahrscheinlichkeit des Projektes.

Wir sind bis hierher noch immer bei vorbereitenden Maßnahmen mit Kostenpotenzial bis zum sechsstelligen Euro-Bereich, ohne dass der Architekt losgelegt hat oder gar ein Stein bewegt wurde. Bei nüchterner Betrachtung werden diese Gutachten jedoch im Laufe des Bauprojektes ohnehin notwendig. Die Erfahrung zeigt: Je früher diese Maßnahmen proaktiv durchgeführt werden, desto schlanker ist der spätere Planungs- und Genehmigungsprozess und desto sicherer ist die Kostenschätzung.

Kosten abschätzen

Auf Basis des Nutzungskonzeptes und der aktuellen digitalen Bestandspläne sowie der Abstimmungsergebnisse mit der Baubehörde und dem Denkmalschutz kann der Architekt die geeigneten Nutzungen im Gebäude planen und Flächen aufzeigen für eine erste Berechnung eines Kostenrahmens.

Wo liegen nun die Kosten je Quadratmeter Nutzfläche? Beginnen wir zunächst „von hinten“: Welche Kosten je Quadratmeter sind wirtschaftlich tragbar bei einer zuvor im Nutzungskonzept herausgearbeiteten orts- und objektüblichen Miete?

Folgende beispielhafte Annahmen sollen dabei für ein Wohnobjekt gelten, das nach der Sanierung vermietet werden soll:

Beispiel

- Kaltmiete: 8,00 €/m² Wohnfläche je Monat
- Jährlicher Verwaltungsaufwand je Wohneinheit: 350,00 €
- Jährliche Instandhaltung Dach und Fach: 11,00 €/m² Wohnfläche
- Mietausfallrisiko: 2 %
- Erwartete Gesamtkapitalrendite: 3 %

Daraus ergibt sich folgende Berechnung der tragbaren Investitionskosten je Quadratmeter Nutzfläche:

Wirtschaftlichkeit einer 75 m ² -Wohnung	
Bruttomiete pro Monat	8,00 €/m ²
Miete p.a.	96,00 €/m ²
Verwaltung p.a.	350 €/Einheit -4,67 €/m ²
Instandhaltung lfd. p.a.	-11,00 €/m ²
Mietausfallwagnis	2,00% -1,92 €/m ²
= Bewirtschaftung p.a.	-17,59 €/m ²
Reinertrag p.a.	78,41 €/m ²
pro Monat	6,53 €/m²
Erwartete Gesamtkapitalrendite	3,00%
tragbare Investition (Brutto inkl 19% MwSt)	2.614 €/m²

Bezogen auf eine Wohnung von 75 m² und eine Renditerwartung von 3 % p. a. sind demnach Investitionskosten von bis zu 2614 €/m² tragbar. Es erfolgt hier die Brutto-Rechnung, da bei Wohnungsvermietung keine Vorsteuer in Abzug gebracht werden kann.

Dieses Ergebnis mag für denjenigen, der mit viel Eigenleistung planen kann, wie „goldene Wasserhähne“ klingen. Wir wollen uns jedoch einem Bauvorhaben nähern, welches vollständig fremd vergeben wird. Dazu hilft ein Blick in die Kostenkennwerte der BKI für Altbauten. Dort sind für unterschiedlichste abgerechnete Projekte die Kosten je Quadratmeter BGF (Bruttogrundfläche) der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) angegeben.

Die Kostengruppen 300 und 400 beinhalten in der Regel den größten Kostenanteil der Gesamtinvestition. Aber auch hier gibt es eine Unsicherheit, da deren Anteil an den Gesamtkosten je nach Objekt- und Nutzungsart zwischen 60-80 % schwankt.

Folgende Brutto-Kostenstpannen wurden im Jahr 2020 für den Umbau zu unterschiedlichen Nutzungsarten vom BKI erfasst und zeigen eine große Streuung innerhalb der Objektarten:

Gebäudeart	€/m ² BGF für KG 300 + 400				
	min.	von	mittel	bis	max.
Bürogebäude	750 €	840 €	1.180 €	1.720 €	1.930 €
Mehrfamilienhaus	420 €	650 €	910 €	1.140 €	1.250 €
Kindergärten	460 €	550 €	780 €	1.120 €	1.400 €
Gewerbegebäude	530 €	640 €	970 €	1.140 €	1.210 €

Die zuvor errechnete Zahl der tragbaren Investitionskosten je Quadratmeter Nutzfläche ist zur Vergleichbarkeit nun noch auf Quadratmeter BGF umzurechnen. Das Verhältnis BGF zu NF ist wiederum bei jedem Objekt unterschiedlich und muss individuell vom Architekten berechnet werden. Bei guter Flächeneffizienz ergibt sich ein Anteil von 70 % Nutzfläche an der Bruttogrundfläche. In unserem oben genannten Beispiel entspricht dies nach Umrechnung einer Gesamtinvestition von 1830 €/m² BGF. Der Anteil der Kostengruppen 300 und 400 daran entspricht bei einem angenommenen 70-prozentigen Anteil 1281 €/m² BGF.

Deutlich – wenn auch noch nicht sicher – wird, dass der errechnete Wert unter den gemachten Annahmen eine Investition als realistisch erscheinen lässt. Es wird jedoch auch klar, dass es in der Frühphase der Planung große Unsicherheiten auszuschalten gilt. Umso wichtiger sind die einführung genannten Maßnahmen zur Herstellung einer größtmöglichen Transparenz über das Objekt. Beispielsweise sind manche Hersteller von Gebäudeabdichtungen bereit, eine Kostenschätzung für die geeignete Gebäudeabdichtung auf Basis der digitalen Pläne und des Bauschadensgutachtens zu erstellen.

Mit den fertig abgestimmten Bauplänen kann der Architekt eine erste Kostenschätzung vornehmen, die schon etwas genauer die Investitionssumme darstellt. Sicherer wird die Aussage jedoch erst nach der Ausschreibung der notwendigen Leistungen. Und hier steckt der Teufel im Detail: Je genauer die Ausschreibungsgrundlagen zwischen Bauherr und Architekt ausgearbeitet werden, desto sicherer wird der Kostenanschlag des Architekten nach der Ausschreibung. Eine weitere Möglichkeit der Absicherung der Investitionskosten liegt in der Form der Vergabe der Bauleistungen. Sicherlich Standard im Altbau ist die Einzelvergabe der Leistungen. Dafür ist ein sehr erfahrener Architekt notwendig, der die mit dem Bauherren abgestimmten Kosten, Zeiten und Qualitäten am Bau durchsetzt. Das wiederum gelingt umso besser, je mehr Transparenz zuvor über den Baukörper hergestellt wurde. Am Markt gibt es einige wenige Unternehmen, die als Generalübernehmer feste Baukosten für Altbauten anbieten. Diese Sicherheit ist allerdings mit entsprechenden Risikozuschlägen zu erkaufen.

Der Weg zu einer realistischen Investitionssumme im Altbau ist also lang und benötigt sowohl Geduld beim Bauherren als auch Vorlaufkosten und vor allem die richtigen Experten als Wegbegleiter schon in der Frühphase.

**CHRISTOF VON BORRIES**

ist zertifizierter Sachverständiger und Spezialist für die Bewertung und optimierte Nutzung von Landwirtschafts-, Gewerbe- und Wohnimmobilien. Er berät mit seiner Firma VON BORRIES|ADVISORY|PARTNERS seit vielen Jahren Nutzer von Immobilien, Eigentümer, Investoren und Finanzinstitute: von der Kurzbewertung für Einzelimmobilien über Marktwertanalyse von Portfolien bis zur komplexen Nachnutzungsstudie für unzureichend genutzte Immobilien. www.vb-ap.de