

Lohnt sich die Umnutzung?

Durch den Strukturwandel werden Wirtschaftsgebäude frei und produzieren weiterhin Kosten. Eine erfolgreiche Umnutzung steht und fällt mit dem passenden Nutzungskonzept. Wie man das klug angeht, zeigt Christof v. Borries.



Foto: landpixel

Viele Schweinehalter stehen aktuell unter erheblichem wirtschaftlichen Entscheidungsdruck und stellen sich die Grundsatzfrage: Weiter Eigenkapital verbrennen oder aussteigen? Und was geschieht dann mit den frei werdenden Wirtschaftsgebäuden? Die Herausforderungen bei der Konzeptentwicklung, Planung und Umsetzung eines solchen Projektes sind groß – die Chancen aber auch.

Für die Nachnutzung landwirtschaftlicher Spezialimmobilien sind viele Unbekannte im Spiel, wenn sie durch Umbau zu neuem Leben erweckt werden sollen. Und diese gilt es vor Planungs- und Baubeginn möglichst vollständig transparent zu machen. Die Hauptvariablen sind das Baurecht, fehlende Maße und die unvorhergesehenen Bauschäden, z. B. durch Gülle, die zu Beginn nicht ersichtlich sind und während der Bauphase entdeckt werden. Je mehr Fremdleistungen Sie einkaufen 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.

Vorbereitende Maßnahmen

Was also ist zu tun? Folgende Maßnahmen sind zur Grundlagenschaffung bei der Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden dringend zu empfehlen.

- **Erstellung eines Nutzungskonzeptes.** Dies ist grundsätzlich der erste Schritt. Die

Welche Ideen und Pläne haben Sie für die Umnutzung – was will der Markt? Die Schnittmenge daraus ist die Basis für die Konzeptentwicklung.

Übersicht 1: Einflussfaktoren für die Umnutzung

Art der Nutzung	Gute Verkehrs-anbindung	Großstadt-nähe	Einzelhoflage	Erholungs-gebiet	Gute Infra-struktur	Leistungs-starkes Internet
Mietwohnungen	x	x			x	x
Übernachtungen für Urlaubsgäste	x		x	x		
Übernachtungen für Geschäftsreisende, Monteure	x	x				x
Bauernhofcafé	x		x	x		
Feierscheune	x	x	x			
Büroräume	x				x	x
Lagerräume	x	x				
Direktvermarkter	x	x		x		
Handwerker	x				x	
Dienstleister	x				x	x

Quelle: LWK Nordrhein-Westfalen, verändert



Foto: patitabelle – stock.adobe.com

Je nach Umnutzung treten bestimmte Faktoren in den Vordergrund, die maßgeblich den Erfolg mitbestimmen. So hat z. B. eine Produktionshalle für Handwerker andere Standortansprüche als ein Bauernhofcafé.

wirtschaftlich sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten werden darin erarbeitet und dargestellt. Gemeint sind hierbei vorrangig die Marktpotentiale (Quadratmeterpreise), die sich aus der Lage des Objektes und seiner Qualität ergeben. Dieses Konzept ist Basis für die Entscheidungsfindung des Landwirts und ebenso Planungsgrundlage für den Architekten. Verschaffen Sie sich vor einer Investitionsentscheidung Transparenz über die Chancen und Risiken einer Umnutzung. Denn nur die Schnittmenge aus Markt, Immobilie und Eigentümer-Präferenzen kann zu einem nachhaltigen Nutzungskonzept führen.

• **Frühzeitiger vertrauensvoller Austausch mit dem Bauamt.** Bei historischen Gebäuden gilt dies ebenso für die Denkmalschutzbehörde. Binden Sie die Genehmigungsbehörden schon in der Vorplanungsphase mit ein, erhöht sich grundsätzlich die Erfolgswahrscheinlichkeit des Projektes. Der Versuch hingegen, durch Eigenleistung neue bauliche Tatsachen und außerlandwirtschaftliche Nutzungen zu schaffen, führt nicht selten zum Verlust jeglichen Baurechtes.

• **Digitale Vermessung.** Bei der digitalen Vermessung werden mobile Scanner an verschiedenen Positionen im und am Gebäude aufgestellt. So entsteht eine »digitale Punktwolke«, aus der später millimetergenaue und vor allem vermessungsgerechte Pläne entstehen. Mit Hilfe dieser Daten können alle später eingesetzten Gewerke, beginnend mit dem Architekten und dem Statiker, Grundlagen für ihre Leistungen ablesen. Bei fehlenden oder

unzutreffenden Bestandsplänen ist die digitale Vermessung ein wichtiges Instrument. Tipp: Nicht alle Vermessungsingenieure wenden diese Technik an; fragen Sie genau nach und seien Sie gewappnet. Die Vermessungskosten können je nach Komplexität des Gebäudes durchaus fünfstellige Beträge annehmen – der Nutzen für das Projekt ist jedoch unschätzbar hoch.

• **Die Statik** des Wirtschaftsgebäudes ist z. B. ausgelegt auf eine Stallnutzung. Andere Nutzungen haben andere Anforderungen an den Raum und somit an die Tragfähigkeit von Böden und die Lastenverteilung in der Konstruktion. Insofern ist es ratsam, bei absehbarer Veränderung der Raumstruktur und Deckenbelastung die

Konstruktion durch einen Statiker untersuchen zu lassen. Der wiederum kann auch beurteilen, ob einzelne Bauteile auf Schäden untersucht werden sollten.

• **Bauschadenuntersuchung.** Sie kann unterschiedliche 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, verursacht durch Gülle, zu messen. Eine zusätzliche Baugrunduntersuchung bringt Transparenz über die Tragfähigkeit des Bodens und seinen Wassergehalt. Auch diese Untersuchungskosten können durchaus fünfstellig sein.

Übersicht 2: Berechnung der tragbaren Investitionskosten (in €/m²)

Beispiel: Umbau Schweinestall und Vermietung als Produktionshalle		
Nettomiete pro Monat		6,00
Miete p. a.		72,00
Verwaltung p. a.	350 €/Einheit	-4,67
Instandhaltung p. a.		-5,00
Mietausfallwagnis p. a.	5 %	-3,50
= Bewirtschaftung p. a.		-13,27
Reinertrag p. a.		58,73
Reinertrag pro Monat		4,89
erwartete Gesamtkapitalrendite	3 %	
tragbare Investition (netto)		1958

Baurecht, Statik, Bauschäden – darüber brauchen Sie Klarheit, bevor die Sanierung beginnen kann.



Foto: yackers1 – stock.adobe.com

• **Artenschutzgutachten.** Wenn die Wirtschaftsgebäude eine größere Kubatur haben oder historisch sind, verlangt die untere Naturschutzbehörde nicht selten bei der Umnutzung ein Artenschutzgutachten. Für die Planungssicherheit ist in diesem Fall empfehlenswert, schon bei Planungsbeginn einen Artenschutzfachmann 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 z. B. eine zusätzliche Einflug-Gaube im Firstbereich sein. Die Kosten für derartige Gutachten liegen im vierstelligen Bereich.

• **Verkehrsgutachten.** Die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens kann sich ergeben bei Nutzungsänderung von Wirt-

schaftsgebäuden außerhalb von Wohngebieten (§ 35 Außenbereich). Die Gemeinde möchte damit sicherstellen, dass möglicherweise entstehender zusätzlicher Verkehr ungehindert über die vorhandenen Verkehrswege fließen kann. Auch in diesem Punkt empfiehlt sich ein frühzeitiger Gedankenaustausch mit der Baubehörde.

Kosten abschätzen

Sie sehen: Allein für die umfangreichen vorbereitenden Maßnahmen summieren sich je nach Vorhaben Kostenpotentiale bis in den sechsstelligen 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 die-

se Maßnahmen proaktiv durchgeführt werden, desto schlanker ist der spätere Planungs- und Genehmigungsprozess und desto sicherer ist die Kostenschätzung.

Wo liegen nun die Kosten je m² Nutzfläche? Auf Basis des Nutzungskonzeptes und der digitalen Bestandspläne sowie den Abstimmungsergebnissen mit der Baubehörde kann der Architekt die geeigneten Nutzungen im Gebäude planen und einen Kostenrahmen kalkulieren.

Die Übersicht 2 auf S. 25 zeigt ein Beispiel für die Umnutzung eines Schweinestalls zur Produktionshalle, die nach der Sanierung an einen mittelständischen Betrieb vermietet werden soll. Beginnen wir zunächst »von hinten«. Welche Kosten sind bei der zuvor im Nutzungskonzept herausgearbeiteten orts- und objektüblichen Miete wirtschaftlich tragbar? Wir unterstellen eine Miete von 6 €/m² pro Monat. Aufgeführt sind ebenso die weiteren notwendigen Annahmen für die Berechnung der tragbaren Investitionskosten.

Das Ergebnis von 1958 €/m² mag für denjenigen, der mit viel Eigenleistung plant, 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. Dort sind für unterschiedlichste abgerechnete Projekte die Kosten je m² Bruttogrundfläche (BGF) der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) angegeben.

Übersicht 3: Schwankungsbreite der kalkulierbaren Investitionskosten

Gebäudeart	€/m ² Bruttogrundfläche (BGF) für Kostengruppe 300 + 400		
	von	Mittel	bis
Bürogebäude	840	1180	1720
Mehrfamilienhaus	650	910	1140
Kindergarten	550	780	1120
Gewerbegebäude	640	970	1140

Die aufgeführten Brutto-Kostenspannen wurden im Jahr 2020 für den Umbau zu unterschiedlichen Nutzungsarten vom Baukosteninformationszentrum der Architektenkammern (BKI) erfasst und zeigen eine große Streuung.

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 und 80% schwankt.

Die zuvor errechnete Zahl der tragbaren Investitionskosten je m² Nutzfläche ist zur Vergleichbarkeit nun noch auf m² BGF umzurechnen. Das Verhältnis BGF zu Nutzfläche ist wiederum bei jedem Objekt unterschiedlich und muss individuell vom Architekten berechnet werden. Bei guter Flächeneffizienz ergibt sich ein Anteil von 70%. In unserem aufgezeigten Beispiel des Schweinestallumbaus entspricht dies nach Umrechnung einer Gesamtinvestition von 1370 €/m² BGF. Der Anteil der Kostengruppen 300 und 400 daran entspricht bei einem angenommenen 70%-Anteil 960 €/m² BGF. Allerdings gilt es noch zu beachten, dass die Baukosten in den vergangenen beiden Jahren zweistellig gewachsen sind.

Deutlich – wenn auch noch nicht sicher – wird, dass der errechnete Wert unter den gemachten Annahmen eine Investition realistisch erscheinen lässt. Es wird jedoch auch ersichtlich, dass es in der Frühphase der Planung große Unsicherheiten auszuschalten gilt. Umso wichtiger sind die einführung genannter Maßnahmen zur Herstellung einer größtmöglichen Transparenz über das Objekt.

Ausschreibung und Bauvergabe

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



Was kann die Immobilie und was will der Markt? Dies ist zuerst zu klären.

Christof v. Borries

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 Bauherrn 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 und Spezialimmobilien anbieten. Diese Sicherheit ist allerdings mit entsprechenden Risikozuschlägen zu erkaufen.

Fazit. Wie man sieht, ist der Weg zum Ziel bei der Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden durchaus komplex. Ihr erfolgreiches Umnutzungsprojekt startet mit dem richtigen Konzept in der Frühphase.

Christof v. Borries, Sachverständiger, v. Borries Advisory-Partners, Hamburg



[HTTP://DE.VICON.EU/HIGHLIGHTS](http://de.vicon.eu/highlights)



Mit Vicon Qualität ernten
Jetzt für die Saison vorbereiten

