



Foto: von Borries

Für das Rittergut Lucklum (www.rittergut-lucklum.de) wurde ein Konzept zur Nutzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage mit ca. 10 000 m² Nutzfläche unter Dach erstellt. So wurde einerseits eine rentable und nachhaltige Nutzung für den Eigentümer aufgezeigt, andererseits die Möglichkeit erarbeitet, den historischen Ort zu einem erlebbaren kulturellen Höhepunkt des Landkreises zu machen. Das Nutzungskonzept wurde Grundlage eines architektonischen Masterplans, der sich in der Umsetzung befindet.

Was tun bei Leerstand auf dem Land?

UMNUTZUNG VON HISTORISCHEN BETRIEBS- UND WOHNIMMOBILIEN von Christof von Borries

Der Strukturwandel und der technische Fortschritt in der Landwirtschaft stellen die Besitzer denkmalgeschützter Immobilien im ländlichen Raum nicht selten vor große Herausforderungen. Aber auch die digitalen Veränderungen in der Arbeitswelt, die Schließung eines Betriebszweiges oder einfach der Generationenwechsel können Leerstand von denkmalgeschützten Gebäuden mit sich bringen.

Daraus resultieren drei Themen, mit denen sich nahezu jeder Eigentümer von Denkmälern irgendwann einmal auseinandersetzen muss: Kapitalbindung, Immobilienkompetenz, Nachnutzungsrisiko.

Insbesondere historische und häufig denkmalgeschützte Bausubstanz kann in vielen Fällen nicht auf eine geänderte betriebliche Nutzung angepasst werden oder ist schlicht zu groß. Ergänzende oder gänzlich alternative Nutzungen außerhalb der bisherigen sind dann ein möglicher Ausweg, um die fortbestehenden Gebäudekosten zu decken. Und gerade bei denkmalgeschützten Gebäuden sind diese deutlich höher.

DENKMALIMMOBILIEN ALS HERAUSFORDERUNG

Gehören Immobilien nicht zur Kernkompetenz des Eigentümers, werden sie oft zur Last oder gar zum Risiko. Die Frage, ob es betriebswirtschaftlich überhaupt richtig ist, in eine Umnutzung von Denkmälern zu investieren bzw. sie im Be-

stand zu halten, wird dabei viel zu häufig nur einseitig durch die Brille des Eigentümers selbst gesehen. Planerische, ästhetische, aber auch emotionale Aspekte dominieren dabei. Allzu oft entstehen hohe Kosten, die nicht refinanzierbar sind. Vermeiden lässt sich dieses Szenario dadurch, dass die Möglichkeiten der Nachnutzung objektiv, umfassend und professionell untersucht werden. Gemeint sind hierbei vorrangig die Marktpotenziale, die sich aus der Lage des Objektes und seiner Qualität ergeben. Keine noch so schöne Architektur kann durch eine Umnutzung in Wert gesetzt werden, wenn die entsprechende Nachfrage seitens des Marktes nicht gegeben ist. Es ist andererseits auch zu prüfen, welche Qualitäten die Immobilie für den Markt bietet. Und nicht zuletzt sind die Präferenzen des Eigentümers zu berücksichtigen. So ergeben sich drei wichtige Themenfelder, die es zu betrachten gilt. Nur die Schnittmenge aus Markt, Immobilie und Eigentümer-Präferenzen kann zu einem nachhaltigen Nutzungskonzept führen.

WAS WILL DER MARKT?

Es gibt zahlreiche Beispiele von interessanten Nutzungsmöglichkeiten, die jeweils ihre eigenen Besonderheiten aufweisen.

Dauerwohnen

Bekannt ist, dass Gemeinden im Nahbereich größerer Städte vermehrt Neubürger aus städtischem Milieu anziehen. Diese suchen ein ruhiges, grünes und naturnahes Umfeld für ihre Familie. Für sie spielt auch der Preisunterschied zu städtischem Wohnen in dieser Lebenssituation eine wichtige Rolle. Aber auch schon die Lage östlich oder westlich ein und derselben Stadt kann für einen Eigentümer erhebliche Ertragsunterschiede mit sich bringen.

Boarding-House/Ferienwohnungen

Sie bieten häufig eine deutlich höhere Investitionsrendite. Abhängig von Standort und Lage kann die umgerechnete Nettomiete je m² (nach Abzug von Möblierung, Nebenkosten und Verwaltung) aus der Vermietung als Boarding-House/ Ferienwohnung deutlich höher liegen als die Nettomiete aus Dauervermietung.

Doch Achtung: Diese Nutzung ist kein Selbstläufer, sondern benötigt ein eigenes schlüssiges Betreiberkonzept und bedeutet einen deutlich höheren Verwaltungsaufwand!

Betreutes Wohnen

Neben einer vollstationären Pflege ergibt sich ein deutliches Nachfragepotenzial nach betreutem Wohnen oder vielmehr seniorengerechtem Wohnen. Dieses zielt im Grunde vor allem auf barrierefreie oder barrierearme Wohnstrukturen ab, mit der zusätzlichen Möglichkeit, verschiedene Pflege- oder Hilfsangebote zu nutzen. Die stark steigende Nachfrage in diesem Bereich ist ein Megatrend im Mietwohnungsbau, da diese Wohnform ein langes Verweilen an einem Standort und eine möglichst lange Selbstständigkeit der älteren Menschen in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Barrierefreiheit ist in vielen historischen Gebäuden nur eingeschränkt herstellbar.

Einzelhandel

Der stationäre Einzelhandel erlebt in den letzten Jahren einen durchgreifenden Wandel. Der Konzentrationsprozess auf zentrale Einzelhandelslagen und Zentren verstärkt sich. Viele kleine Einzelhändler mussten bereits ihr Geschäft aufgeben. Insbesondere der nicht filialisierte Einzelhandel verlor Marktanteile, während Discounter und Fachmärkte dazugewinnen konnten. Inzwischen gehen stationäre Händler zusätzlich in den Online-Handel und konnten so zuletzt die größten Wachstumsraten im Internet aufweisen. Seit Neuestem ist auch zu beobachten, dass reine Onlinehändler dazu übergehen, dem Wunsch des Marktes zu folgen und stationäre Filialen zu eröffnen. Es gibt Varianten, die auch in suburbanen Zonen erfolgreich sind.

Lager/Produktion

Eine weitere Möglichkeit zur Nutzung von Gebäuden ist die Nutzung als Lager und/oder Produktionsstätte. In diesem Bereich sind die Auflagen für die Nutzer in den letzten Jahren zusehends gewachsen. Gesucht werden flexible Flächen mit moderner Ausstattung und hoher Energieeffizienz sowie guter Verkehrsanbindung an die überregionale Infrastruktur. Zusammen mit ständig steigenden behördlichen Anforderungen, z. B. im Brandschutz, führt das bei älteren Objekten schnell zur Unwirtschaftlichkeit der Fortnutzung oder Sanierung. Grundsätzlich sind in diesem Bereich geringere Renditen zu erwarten als bei anderen Nutzungsmöglichkeiten.

Hotel

Die Ertragskraft einer zum Hotel umgewidmeten Immobilie ist fast ausschließlich abhängig von der Nachhaltigkeit des Betreiberkonzepts. Die Fokussierung auf eindeutige Zielgruppen und damit die Profilierung in einem definierten Marktsegment ist von entscheidender Bedeutung für den Erfolg. Zu beachten ist hier, dass die Größe und Bettenzahl darüber entscheiden, ob ein professioneller Betreiber gewonnen werden kann oder ob der Eigentümer selbst die Aufgabe übernehmen sollte.

Gastronomie/Veranstaltungen

Abhängig vom gastronomischen Konzept können vom Betreiber sehr unterschiedliche Mieten bezahlt werden. Dabei ist entscheidend, ob es sich um das kleine Nachbarschaftslokal oder um die Systemgastronomie mit hochwertigem, exklusivem Konzept in Toplagen handelt. Zur vereinbarten Grundmiete kommt in der Regel eine Umsatzpacht mit Freibeträgen. Entsprechend ist der Mietwert für eine Gastronomiefläche weniger von dem eigentlichen Objekt als vielmehr von dem konkreten Betreiberkonzept abhängig. Besonders zu beachten ist, dass hier eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit die Gefahr des Leerstandes in sich birgt.

Büro

In ländlichen Regionen werden bekannterweise reine Büronutzungen nur sehr eingeschränkt nachgefragt. Hingegen suchen aufgrund der modernen technischen Möglichkeiten zunehmend Freiberufler oder Selbstständige, wie Architekten, kleine Beratungsunternehmen und Ingenieurbüros, die keinen hohen Kundenverkehr erwarten, eine Kombination aus Büro- und Wohnflächen in kleinen Einheiten im selben Objekt. Hier strahlt ein aktueller, stark wachsender Trend zunehmend aus den Metropolen auf das Land hinaus. Die Branche der (selbstständigen) Kreativen, die mithilfe neuer Technologien zusammenarbeiten, hat sich neuen Arbeitswelten zugewandt – ein maßgeblicher Treiber für den inzwischen vollständig etablierten Co-Working-Gedanken.



Gut Nenndorf bei Hamburg: Die Eigentümerin beauftragte die Erstellung eines Nutzungskonzeptes für den historischen Resthof, welches eine rentable Nachnutzung der leerstehenden Stallgebäude und Scheunen sowie die Realisierungsschritte aufzeigt. Der ehemalige Kuhstall von 1932 wurde auf Basis des Nutzungskonzeptes vom Architekten Christian v. Bismarck aus Hamburg zu einem Mehrgenerationenhaus umgeplant. Eine ehemalige Lagerhalle dient nun als Garage und Abstellraum für die neuen Mieter.

Welche Nutzungen und welche Quadratmeterpreise realisierbar sind, hängt wesentlich von der Lage und der Qualität des Objektes ab. Weiterhin sind erfolgsbeeinflussende Soft Facts der Nutzungen zu untersuchen und ob die teilweise unterschiedlichen Nutzungen miteinander harmonieren. Das kann selbst einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb auf einem historischen Gutsgelände bei neuen Nutzungen betreffen. Entscheidend für den nachhaltigen Erfolg einer Umnutzung ist eine genaue Recherche der regionalen Marktsituation.

BUMERANG „EINDIMENSIONALE PLANUNG“

Sollten Umnutzungen von Denkmälern ohne detaillierte Marktrecherche konkretisiert werden, ist es möglich, dass sich die erhoffte Nachfrage bzw. der notwendige Mietpreis aufgrund der fehlenden Markttransparenz nicht einstellen. Spätestens hier holt die „eindimensionale Planung“ den Eigentümer unvermittelt ein und gutes Potenzial geht verloren. Insbesondere bei wenig drittverwendungsfähigen Nutzungskonzepten, wie etwa Gastronomie, kommt es dann sogar zu längeren Leerstandszeiten. Das in die Immobilie investierte und dort gebundene Kapital verzinst sich ungenügend. Auch steht die Immobilie mangels werthaltiger Nachnutzbarkeit zur Beleihung nicht mehr zur Verfügung. „Was kann die Immobilie und was will der Markt?“ – Diese Frage ist als Erstes zu klären. Denn dies ist die Vor-Phase, in der auf Grundlage eines Nutzungskonzeptes kluge Entscheidungen getroffen werden können für sinnvolle Investition und Erfolg.

NACHNUTZUNGSSTUDIE ALS PROFESSIONELLE BASIS

Ist ein Leerstand absehbar oder bereits eingetreten, ist die Erstellung einer Nachnutzungsstudie ein notwendiger erster Schritt, um einen Erfolg zu ermöglichen. Hierfür muss zunächst der Gesamtmarkt für die spezifische Immobilie

untersucht werden, bevor konkrete Planungsschritte eingeleitet werden. In der Nachnutzungsstudie werden verschiedene Nutzungsszenarien analysiert und ihre monetären Effekte gegenübergestellt. So wird die Schnittmenge aus Markt, Immobilie und Eigentümer-Präferenzen erarbeitet. Der Eigentümer erhält Transparenz über Herausforderungen und Chancen der Umnutzung seiner Immobilie und somit eine professionelle Entscheidungsbasis für die nächsten Maßnahmen.

Beispielsweise könnte wichtig sein, zunächst die Erschließung der Immobilie durch Straße und Internet zu betrachten und ggf. mit der Kommune zu klären. Des Weiteren ist ggf. ein Aufmaß der Gebäude zu erstellen und Bauschäden und deren Kostenrisiken durch Fachingenieure festzustellen. Erst danach werden erfahrene Architekten oder Projektentwickler für die Planung einer Umnutzung und Revitalisierung angesprochen. Für diese Fachingenieure ist eine professionelle Nachnutzungsstudie ein wichtiger arbeitssparender Baustein bei der Grundlagenermittlung für die Planung. Für Umnutzungen im Außenbereich ist die Studie gute Argumentationsbasis für eine Einzelgenehmigung nach §35 Abs. 2 BauGB.



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 Marktwerteranalyse von Portfolien bis zur komplexen Nachnutzungsstudie für unzureichend genutzte Immobilien. www.vb-ap.de