bauen + rechnen

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **100 (2013)**

Heft 3: **et cetera Bovenbouw**

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Nutzungsbedingungen

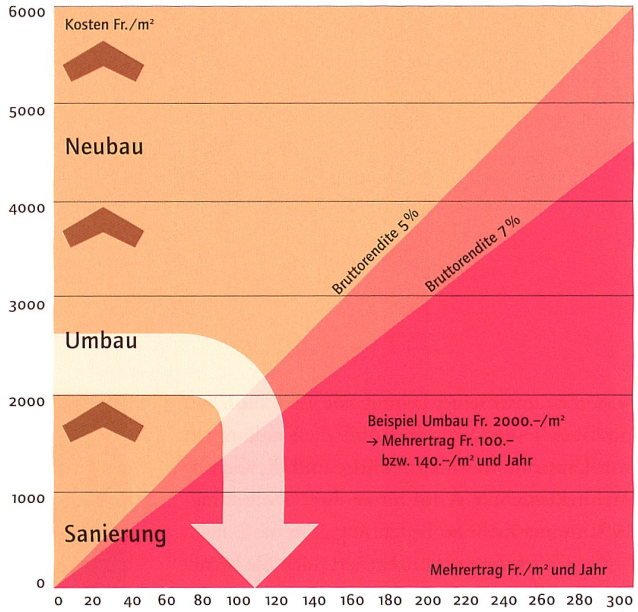
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Umnutzung von Büros zu Wohnungen

Wieso das nicht immer funktioniert

Wenn der Büroflächenmarkt lahmt, rückt das Thema in den Fokus – Büro sollen zu Wohnungen umgenutzt werden. Eine verlockende Idee – Die Überproduktion des Büroflächenmarktes soll durch den Nachfrageüberhang aus dem Wohnflächenmarkt absorbiert werden. So der Wunsch aus den Städten. Erfolgreich umgesetzte Einzelobjekte sind bekannt, doch in Massen sind die Umnutzungen noch nicht erfolgt.

Die Realität zeigt: Es sind viele Hürden zu nehmen, damit eine Umnutzung erfolgreich ist. Weder die Verfügbarkeit der Bauten noch das Baurecht sind dabei die grossen Herausforderungen im Entwicklungsprozess. Ein Umnutzungsprojekt wirtschaftlich zu machen ist das zentrale Problem.

Wirtschaftlichkeit und Ertragsdifferenz

Die Investitionsrechnung für ein Umnutzungsprojekt ist einfach: Die Ertragswertsteigerung durch Umnutzung muss höher sein als die Investitionen in den geplanten Umbau. Sehr oft unterliegen die Planer der Verlockung, die Kosten zumindest in der Planung zu optimistisch, d. h. zu tief einzuschätzen. Doch erfahrungsgemäss können die Umnutzungskosten kaum unter einen Schwellenwert von 2000 Franken pro Quadratmeter Nutzfläche gesenkt werden. Kaum variabel ist auch die von den Investoren formulierte Zielrendite, die sich zwischen 5 und 7 Prozent (brutto) bewegt. Der Schlüssel zum Erfolg liegt in einer durch Umnutzung generierten Ertragsdifferenz. Die genannten Zielwerte für Kosten und Renditen verlangen nach einem Mehrertrag von rund 100 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Die Ertragsdifferenz lässt sich leider nicht durch die blosse Nutzungsänderung erzielen: Die Wohn- und Büroflächenerträge bewegen sich normalerweise in sehr ähnlichen, engen Bandbreiten. So liegt zum Beispiel der Medianpreis in der Schweiz bei 200 Franken pro Quadratmeter für Büro, für Wohnen wird ein Wert von 190 Franken ausgewiesen. Dieses Ertragsmuster ist in vielen Gemeinden anzutreffen. Gutes Ertrags- und somit Umnutzungspotenzial muss aufgespürt werden, weil es nicht durch die makroökonomischen Marktverhältnisse geliefert wird. Das Gebäude selbst, dessen Mikrostandort und Nutzungsgeschichte liefern das Potenzial für eine erfolgreiche Umnutzung. Es gibt drei Strategien, um Umnutzungsprojekte zu finden und wirtschaftlich zu entwickeln: «Ab Plan», «Nischen» und «Toplagen». Wir schliessen in unseren Überlegungen eine Umnutzung in Wohneigentum aus, da dies oft aufgrund der Eigentumsstruktur der Häuser nicht möglich oder nicht gewünscht ist.

Umnutzen ab Plan

Am einfachsten ist eine Umnutzung, bevor die Bürobauten realisiert werden. Eine Marktanalyse kann Problemobjekte vor Baubeginn identifizieren. Sofern notwendig, müssen die Pläne an baurechtliche Rahmenbedingungen angepasst werden (z. B. Gestaltungsplananpassungen). Sofern die Dimensionierung der Baukörper nicht geändert werden kann, müssen innovative Wohnungstypen entwickelt werden.

Als Beispiel für diese Kategorie sei hier das bekannte «Kraftwerk 1» erwähnt: Die Entwicklungsgeschichte begann rund 1995, also am Tiefpunkt der letzten Immobilienkrise. Im damals noch nicht angesagten Zürich West wurde das Wohnbauprojekt aus einem Büroprojekt entwickelt. Voraussetzung war eine innovative Nutzungs- und Grundrissstruktur, die für die ungewöhnlich grosse Gebäudetiefe eine sinnvolle Nutzung ermöglichte. Die rund 100 Wohnungen, darunter sehr grosse Wohngemeinschaften, werden bis heute sehr erfolgreich bewirtschaftet und genutzt.[1]

Umnutzen in Nischen

Bürohäuser mit Handlungsbedarf werden von Architekten und Investoren mit offenen Augen im städtischen Kontext aufgespürt. Es sind meistens unscheinbare, kleinere Bauten, erstellt in einer Periode geprägt von wirtschaftlichem Optimismus. Sehr oft befinden sich diese Liegenschaften in Wohnquartieren, wo sie in der heutigen Zeit eigentliche Fremdkörper sind. Neben den alten, verlebten und unscheinbaren Bauten aus besseren Zeiten finden sich in dieser Kategorie auch neu erstellte Häuser, die seit Jahren leer stehen oder noch gar nie einen Mieter erleben durften. Die Ertragserwartung der Eigentümer ist stark gesunken und bildet sich in einem hohen Sockelleerstand ab. Die negative Einschätzung ist als Abschreibung in den Bewertungen eingeflossen, so dass Umnutzungspläne rentabel werden.

Beispielprojekte, die dieser Kategorie zugeordnet werden können, gibt es viele. So die Liegenschaft Leonhardstrasse 55 in Basel, die Mitte der 1950er Jahre als Geschäftshaus erbaut und als solches bis ins neue Jahrtausend genutzt wurde. 2007 erfolgte dann die Umgestaltung zu einem Wohnhaus mit Praxen und Büros im Erdgeschoss.[2]

Umnutzen an Toplagen

Geschäftshäuser an Toplage sind keine Problemkinder, aber oft Optimierungsfälle. Die Erträge

sind in der Regel gut, die Leerstände tief. Durch Sanierungs- oder Umbauarbeiten in Kombination mit Neuvermietung kann oft Mehrwert generiert werden. Typischerweise nehmen an solchen Lagen die kommerziellen Marktmieten für Büros mit zunehmender Geschosszahl ab, die Wohnungsmieten verhalten sich gegenläufig. Dies eröffnet Potenzial für partielle Umnutzungen in den obersten Geschossen. Lagerräume, Ateliers oder Büroräume werden zu teurem Wohnraum umgebaut.

Ein Beispiel für diese Kategorie ist die Revitalisierung des Geschäftshauses am Bellevue 1 in Zürich. Das ehemalige Hotel, welches seit Jahrzehnten als Geschäftshaus genutzt wurde, erlebte im Jahre 2009 einen Umbau zu einem hochwertigen Geschäftshaus mit Wohnanteil. Die Luxuswohnungen in den obersten Geschossen erreichen in der Vermietung Topniveau und wurden deshalb zum Stadtgespräch.

Die digitalen Helfer

Bereits heute können Angebotsmieten parzellenscharf lokalisiert werden, ebenso sind viele Parzelleninformationen wie Grösse und Bauzone digital verfügbar. Durch die Entwicklung guter Mikrolageratings dürfte mittelfristig die Berechnung von Ertragspotenzialen für die einzelne Parzelle möglich sein. Dadurch eröffnen sich interessante Perspektiven für datenbasiertes Suchen nach Umnutzungspotenzial im städtischen Raum.

Anders zeigt sich die Situation im ländlichen Raum. Der Abzug der Industrie aus diesen ländlichen Gebieten führte zu hohen Sockelleerständen, Wertkorrekturen und sehr tiefen Ertragserwartungen. So wurde in diesen Gebieten der Weg frei für zahlreiche Umnutzung.[3] Ein aktuelles Beispiel ist die schutzwürdige ehemalige Schuhfabrik Hug in Dulliken bei Olten, die nach langem Leerstand nach einem Projekt von Adrian Streich zu Loftwohnungen und Gewerbehallen umgenutzt wird.[4]

Marcel Scherrer, Wüest & Partner, wuestundpartner.com

[1] www.kraftwerk1.ch/geschichte
[2] www.fnp-architekten.ch
[3] www.umnutzer.ch
[4] www.traumfabrik-hugi.ch

MIT HERZ GEMACHT.
VON HAND VEREDELT.

Badezimmer von Laufen und arwa sind pure Leidenschaft für Form und Material.
Verbunden mit der Liebe zum Detail entstehen Räume voller Lebensqualität:
LAUFEN Palomba Collection 2012 und arwa-twin.

LAUFEN | arwa
Bathroom Culture since 1892 www.laufen.com | WATER INSPIRATION SINCE 1854

§ Störung des Gleichgewichts

«Der Inhalt des Vertrages kann innerhalb der Schranken des Gesetzes beliebig festgestellt werden.» Diese eingängige Formulierung in Art. 19 Abs. 1 OR erfasst die Inhaltsfreiheit und damit einen Aspekt der Vertragsfreiheit. Weitere Aspekte machen diese aus, etwa die Abschlussfreiheit (niemand muss einen Vertrag abschliessen), die Freiheit, die Vertragspartner zu wählen, oder die Freiheit von Form und Typ: Es gibt zwar vom Gesetz vorgegebene typische Vertragsverhältnisse (etwa den Werkvertrag), die Vertragstypen können aber auch frei gestaltet und vorgegebene Typen können kombiniert und modifiziert werden – alles jedoch nur «innerhalb der Schranken des Gesetzes». Solche können generell gelten; ungültig sind zum Beispiel Verträge, die gegen die guten Sitten verstossen oder eine Notlage der einen Partei ausbeuten. Oder es können für einzelne Vertragsverhältnisse, etwa zum Schutz von Schwächeren, bestimmte Beschränkungen ausdrücklich geregelt oder besondere Vertragsinhalte oder -formen vorgeschrieben sein. Grundsätzlich gilt aber: Von Gesetzes wegen muss ein Vertrag nicht eine echte Balance von Leistung und Gegenleistung herstellen. Es gilt vielmehr die Freiheit, einen Vertrag zum einseitigen eigenen Vorteil zu gestalten oder umgekehrt, einen unvorteilhaften Vertrag einzugehen. In der Vertragsfreiheit ist gewissermassen das Ungleichgewicht mit angelegt, oder anders: Die Parteien bestimmen selbst, was als «gleichgewichtig» gelten soll. Es ist eine rechtspolitische Frage, ob das richtig sei; faktisch jedenfalls wird die Vertragsfreiheit nicht nur durch gesetzliche Differenzierungen beschränkt, sondern ebenso oder vielleicht sogar überwiegend durch die Verhandlungsmacht der einen Partei.

Mit Abschluss des Vertrages ist es mit der Freiheit vorbei: Verträge sind zu halten. Zwar gehört zur Vertragsfreiheit auch das Recht, einen Vertrag wieder aufzulösen; es besteht aber nur unter der Voraussetzung des beiderseitigen Einverständnisses. Ganz schutzlos sind die Vertragsparteien aber doch nicht, wenn sich die Umstände während längerer Dauer eines Vertragsverhältnisses ändern. Allerdings gehört es gerade zum Wesen eines Vertrags (sofern er nicht unmittelbar nach Abschluss erfüllt wird, wie etwa ein Kauf im Lebensmittelladen), dass das Verhältnis zwischen den Parteien auf lange Sicht und damit im Wissen um mögliche Veränderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Gegebenheiten verlässlich geregelt wird.

Wenn es also im Belieben der Parteien steht, die zwischen ihnen geltenden Regeln vertraglich zu bestimmen, müssen sie auch die absehbaren Veränderungen mitbedenken und vorausschauend in den Vertrag einbinden. Darauf wird auch das Gericht abstellen, wenn es zu entscheiden hat, ob ein Vertrag wegen geänderter Verhältnisse (meist eben zu Ungunsten einer Vertragspartei) abgeändert werden solle.

Zu den absehbaren, wenn auch im Ausmass nicht voraussehbaren Veränderungen gehört die Teuerung, und der klassische Weg, diese in den Vertrag einzubeziehen, besteht in der Indexierung. Darin kann allerdings besonders bei langfristigen Verträgen, ausgeprägt bei Baurechtsdienstbarkeiten mit einem über Jahrzehnte geltenden Baurechtszins, die besondere Tücke der unerwarteten und ungleichen Haussen oder Baissen liegen: Während die Zinsen auf Bankdarlehen oder -guthaben gegen Null tendieren, steigen die Immobilienpreise immerzu. Was gilt nun, wenn die Rendite für den Baurechtgeber nicht mit diesen Bodenpreisen mithält, wenn das frühere Gleichgewicht von Baurechtszins und Baurechtsnutzen auseinanderfällt?

Anpassungen sind nur möglich, wenn (a) die Änderung der Verhältnisse nicht voraussehbar oder nicht vermeidbar war (allenfalls auch, wenn die Änderung an sich zwar voraussehbar war, aber nicht im erfolgten Ausmass oder nicht mit der eingetretenen Wirkung), weiter wenn (b) der Vertrag nicht immer vorbehaltlos erfüllt worden ist und schliesslich wenn (c) die Störung des Gleichgewichts so drastisch ist, dass ein Beharren auf dem ursprünglich Vereinbarten geradezu rechtsmissbräuchlich wäre. Dabei ist daran zu erinnern, dass die Parteien bestimmt haben, was als Gleichgewicht zu gelten hat. Hat beispielsweise jemand ein Baurecht «halb geschenkt» eingeräumt, kann auch nach vielen Jahren und massiv geänderten Verhältnissen auf nicht mehr als wiederum eine halbe Schenkung angeglichen werden.

Dieser Mechanismus gilt auch bei anderen Verträgen für Anpassungen an (massiv) geänderte Verhältnisse. Entscheidend bleibt deshalb, dass künftige Veränderungen in die Vertragsgestaltung eingebunden werden, etwa im Sinn einer Indexklausel. Keine Hilfe böte der Kunstgriff, davon gänzlich abzusehen. Wird nämlich keine Indexierung (und nichts Vergleichbares) vereinbart, bedeutet dies, dass Preisschwankungen kraft Vertrages hinzunehmen sind. In solchen Fällen greift kein Gericht helfend ein, es verweist vielmehr auf die Vertragsfreiheit und die Pflicht zur Vertragstreue. Wegen dieser sind die Hürden für Anpassungen an geänderte Verhältnisse auch für Korrekturen an vereinbarten Anpassungsklauseln immer hoch.

Dominik Bachmann