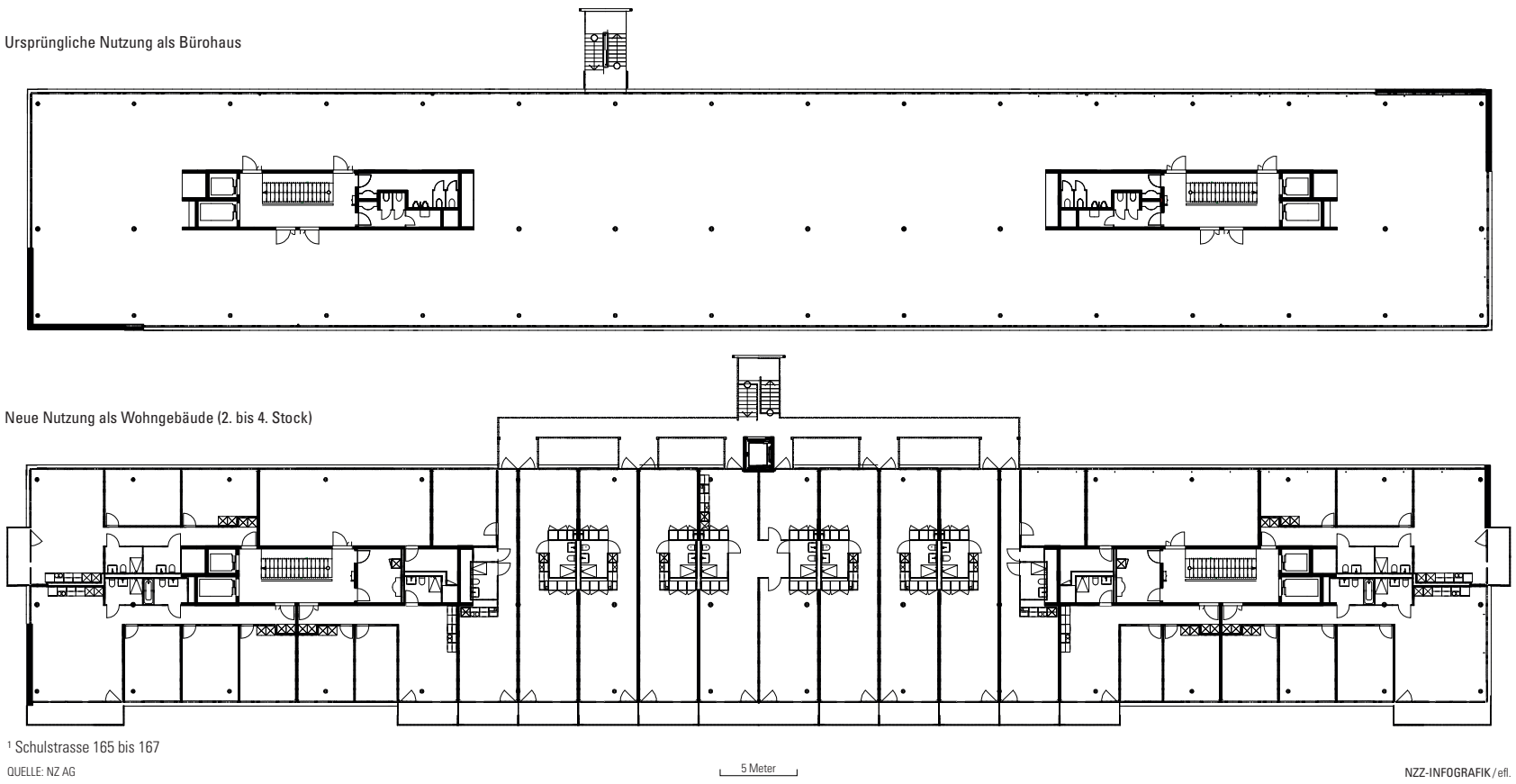
Wenn aus Büros Wohnungen werden

In der Schweiz gibt es zu viele Büroflächen und zu wenige Wohnungen, doch sind Umnutzungen nicht einfach. ***Von Marcel Scherrer und Stefan Meier***

Das «Tiramisu» in Regensdorf[1] vor und nach der Umnutzung



[1] Schulstrasse 165 bis 167

QUELLE: NZ AG

NZZ-INFOGRAFIK / efl.

Die Entwicklung auf dem Büroflächenmarkt erweist sich als wenig erbaulich. Eine hohe Bautätigkeit bei einer gleichzeitig stagnierenden Nachfrage führt zu einer hohen Liquidität und einer bescheidenen Mietpreisentwicklung. Die Angebotsquote bewegt sich nun seit gut zehn Jahren bei 7%, in einzelnen Regionen erreichen die Werte aber gar 10%. Eine hohe Liquidität wird dann problematisch, wenn die angebotenen Objekte lange leer stehen. In vielen Städten haben sich zwar die Leerstandsquoten deutlich von ihren Höchstwerten entfernt, erreichen aber mit Quoten zwischen 2% und 5% immer noch ein hohes Niveau.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie man die leerstehenden Büroflächen sinnvoll umnutzen kann. Die Auswahl an alternativen Möglichkeiten ist breit, bei der Umsetzung scheitern aber viele Konzepte: So gestaltet sich die Schaffung von günstigen Flächen für «Kreativbetriebe» als schwierig, da eine kleinteilige Vermietung nicht erreicht werden kann. Auch das Erstellen eines Gesundheitszentrums ist selten möglich, da die notwendigen technischen Anlagen bei den geringen Geschosshöhen keinen Platz finden.

Eine Lösung der Probleme auf dem Büroflächenmarkt könnte der Wohnungsmarkt bieten, der sich in einer bemerkenswerten Verfassung befindet. Die Überproduktion auf dem Büroflächenmarkt könnte durch den Nachfrageüberhang aus dem Wohnflächenmarkt absorbiert werden. Um aber Büroflächen in Wohnungen umzunutzen, sind weder die Verfügbarkeit der Bauten noch fehlende technische Innovationen im Entwicklungsprozess die grossen Herausforderungen. Als zentrales Problem erweist sich die Rentabilität.

Erfolgskriterien

Ob die Umwandlung von Büros in Mietwohnungen möglich beziehungsweise sinnvoll ist, ergibt sich unter anderem durch die Zonenordnungen und durch die Investitionsrechnung. Einige Entscheidungskriterien sind besonders ausschlaggebend:

1. Bau- und Zonenordnung

Liegt das potenzielle Gebäude in der «richtigen» Zone? Industriell genutzte Standorte lassen aufgrund hoher Lärmimmissionen kein Wohnen zu. Umnutzungskonzepte scheitern oft bereits auf dem Bewilligungsweg: Die gewerbliche Nutzung geniesst in vielen Gemeinden einen Bestandesschutz und führt damit zu einer ablehnenden Haltung gegenüber dem Wohnen.

2. Grundriss

Ist der Fensteranteil hoch genug, um gute Belichtungsverhältnisse für Wohnräume zu bieten? Die Gebäudetiefe darf für optimale Wohnungsgrundrisse maximal 20 m betragen. Die Erschliessungskerne sollten so angeordnet sein, dass sie für eine Wohnnutzung übernommen beziehungsweise durch Anordnung punktueller neuer Kerne verbessert werden können. Grosszügige Raumhöhen von mindestens 2,5 m verbessern das Wohnraumklima und bieten willkommenen Mehrwert für das Wohnen.

3. Umbaukosten

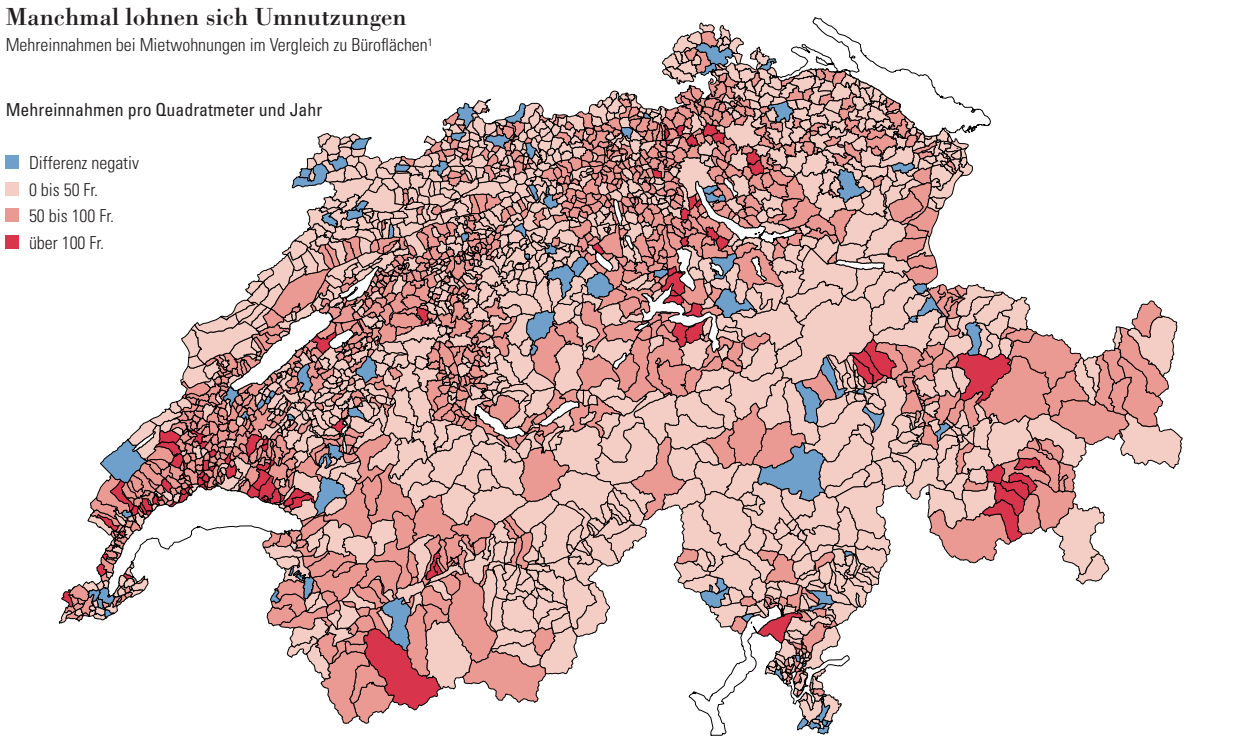
Erfahrungen zeigen, dass Umnutzungen mit strukturellen Eingriffen mit zwischen 2000 Fr. und 3500 Fr. pro m² Nutzfläche zu Buche schlagen. Statische Auflagen zur Erdbebensicherheit und umfassende energetische Massnahmen oder auch hohe Rückbaukosten sind Kostentreiber und daher besonders kritisch zu beurteilen. Ein Unsicherheitsfaktor, der nur mittels detaillierter Prüfungen in seinem ganzen Ausmass erfasst werden kann, sind Schadstoffe in den bestehenden Bauten.

4. Ertragspotenzial

Der Schlüssel zum Erfolg liegt in einer durch Umnutzung generierten Ertragsdifferenz: Bei Kosten von 2000 Fr. und Renditeerwartungen von 5% verlangt die Wirtschaftlichkeitsrechnung, dass nach der Umwandlung in Mietwohnungen Mehreinnahmen in Höhe von rund 100 Fr. pro m² und Jahr erreicht werden können. Nur an ausgewählten Standorten lassen sich allerdings solche Mehreinnahmen erzielen: Die Marktmieten für Wohn- und Büroflächen bewegen sich normalerweise in sehr ähnlichen, engen Bandbreiten. So liegt zum Beispiel der Medianpreis in der Schweiz bei 200 Fr. pro m² für Büros, für Wohnungen wird ein Wert von 190 Fr. ausgewiesen. Bevorzugt sind Gemeinden, in denen die Ertragsdifferenz positiv ausfällt – je höher desto besser (vgl. Grafik).

Manchmal lohnen sich Umnutzungen

Mehreinnahmen bei Mietwohnungen im Vergleich zu Büroflächen[1]



[1] Bei der Berechnung wird das 70%-Quantil der Mietwohnungen mit dem 50%-Quantil bei Büroflächen verglichen. Die Quantile wurden so gewählt, weil davon ausgegangen wird, dass sich spezifische Mikrolagen in einer Gemeinde besser für Wohnungen als für Büros eignen. Folglich wird für Wohnungen ein marktbedingter Zuschlag bezahlt. Anderseits wird in die alten Geschäftshäuser (50%-Quantil) investiert, damit sie als qualitativ bessere Wohnhäuser genutzt werden können, d. h. die neuen Wohnungen sind durch die Investitionen im 70%-Quantil anzusiedeln.

QUELLE: WÜEST & PARTNER

NZZ-INFOGRAFIK / efl.

Besonders interessant sind jene Gebiete, die in der Nähe der Zentren liegen und über hervorragende Mikrolagequalitäten verfügen, beispielsweise die Region um den Genfersee, Gemeinden am Vierwaldstättersee sowie der erste Agglomerationsgürtel um Zürich. Sehr interessante Marktkonditionen für Umnutzungen sind zudem in den touristischen Topstandorten anzutreffen. Eine marktbedingte Ertragsdifferenz von über 100 Fr. pro m² und Jahr wird aber nur selten ausgewiesen. Sehr oft liegt diese Differenz zwischen 0 und 100 Fr.

Sind die Voraussetzungen gegeben, lassen sich mit drei unterschiedlichen Ansätzen Umnutzungsprojekte realisieren und wirtschaftlich entwickeln. Die Umnutzung ab Plan ist am einfachsten. Sie ist dann möglich, wenn die geplanten Bürobauten noch nicht realisiert wurden. Eine Marktanalyse kann Problemobjekte vor Baubeginn identifizieren. Sofern notwendig, müssen baurechtliche Rahmenbedingungen geändert oder angepasst werden (z. B. Gestaltungsplananpassungen). Kann die Dimensionierung der Baukörper nicht geändert werden, gilt es, innovative Wohnungstypen zu entwickeln. Ein Beispiel hierzu ist das «Kraftwerk 1» in Zürich.

Umnutzungsstrategien

Umnutzungen an Toplagen geben grundsätzlich keine Probleme auf, erweisen sich häufig aber als Optimierungsfälle. Die Erträge sind in der Regel gut, die Leerstände tief. Durch Sanierungs- oder Umbauarbeiten in Kombination mit Neuvermietungen kann oft Mehrwert generiert werden, wobei an solchen Lagen die kommerziellen Marktmieten mit zunehmender Geschosshöhe typischerweise abnehmen, ganz im Gegensatz zu den Wohnungsmieten. Dies eröffnet Potenzial für partielle Umnutzungen in den obersten Geschossen. Lagerräume, Ateliers oder Büros werden zu teurem Wohnraum umgebaut, so geschehen bei der Revitalisierung des «Bellevue» in Zürich.

Umnutzungen in Nischen betreffen meistens unscheinbare, kleinere Bürobauten, erstellt in einer von wirtschaftlichem Optimismus geprägten Periode. Sehr oft befinden sich diese Liegenschaften in Wohnquartieren, wo sie in der heutigen Zeit eigentliche Fremdkörper darstellen. Neben den alten, verlebten und unscheinbaren Bauten aus besseren Zeiten finden sich in dieser Kategorie auch jene neu erstellten Häuser, die seit Jahren teilweise oder ganz leer stehen oder noch nie vermietet wurden. Die Ertragserwartung der Eigentümer ist stark gesunken und bildet sich in einem hohen Sockelleerstand ab. Die negative Einschätzung ist in die Bewertungen eingeflossen, so dass Umnutzungspläne rentabel werden. Das «Tiramisù» in Regensdorf ist ein solches Objekt.

Das «Tiramisù» in Regensdorf

Das «Tiramisù» ist ein leerstehendes Gewerbehaus in Regensdorf am Bahnhof mit über 50 loftähnlichen Mietwohnungen und einem Erdgeschoss mit Atelier- und Dienstleistungsflächen. Das Gewerbehaus mit mehr als 4000 m² Nutzfläche steht seit seiner Fertigstellung im Jahr 2002 leer. Zahlreiche Versuche zur Neukonzeption sind am fehlenden Mut der Investoren sowie an den Vorstellungen der Eigentümerin und nicht zuletzt an den geltenden Bauvorschriften gescheitert. Die Eigentümerin wollte verkaufen, fand aber keine Käufer.

Die Wende kam mit der BZO-Revision 2012, welche eine Umzonung der Liegenschaft in die Zentrumszone mit einem hohen Wohnanteil ermöglichte. Bald fand sich ein privater Investor aus der Baubranche, der das Umnutzungspotenzial erkannte. Anhand einer Standort- und Marktanalyse konnten die Zielgruppen definiert und das Konzept für ein jüngeres und jung gebliebenes Publikum mit ergänzenden Gewerbeflächen erarbeitet werden.

Das sachlich gestaltete Gewerbehaus eignet sich hervorragend zur Umnutzung: Raumhöhen von 2,7 m und ein verhältnismässig schlanker Baukörper sorgen für gute Belichtung und ermöglichen auch für Kleinwohnungen eine zweiseitige Orientierung. Das bestehende Gebäude befindet sich im Edelrohbau, so können teure Rückbauarbeiten vermieden und bestehende Bauteile wie zum Beispiel Unterlagsböden übernommen werden. Mit minimalen zusätzlichen Elementen wird die Fläche in rund 50 bis 60 loftähnliche und bei entsprechender Nachfrage auch zusammenlegbare Kleinwohnungen mit Komfortlüftung unterteilt, die eine Küche, Einbauschränke und ein Badzimmer umfassen.

Dabei soll der gewerbliche Charakter erhalten bleiben. Das Flachdach wird zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Nebenräumen aufgewertet und soll den Bewohnern zusätzliche Freiräume bieten. Freiraum zu günstigen Konditionen gibt es auch im Erdgeschoss; hier werden gewerbliche Nutzungen mit Mehrwert für die Bewohner bevorzugt behandelt.

Marcel Scherrer und **Stefan Meier** sind Partner bei Wüest & Partner in Zürich.