

# REFURBISHMENT IM FOKUS



WP Gespräch bei WITTE im Zoofenster, Berlin, zu Refurbishments von 50er- bis 70er-Jahre-Immobilien mit Dr. Jan Kehrberg, Fachanwalt für Bau- und Vertragsrecht bei GSK Stockmann + Kollegen, Berlin, und Marco Witte, geschäftsführender Gesellschafter der WITTE Projektmanagement GmbH, Spezialist für Sanierung und Refurbishment.

*wp magazin* **Herr Dr. Kehrberg: Wenn man ein Refurbishment eines Gebäudes aus den 50er- bis 70er-Jahren plant, welche Voraussetzungen sind im Vorfeld zu klären?** Dr. Kehrberg Baurechtlich zwei Aspekte: Zunächst wird geklärt, ob der Bestandsschutz genutzt werden kann und man ein neues

umfängliches Genehmigungsverfahren umgehen kann. Falls das nicht geht, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die Bauleitplanung die avisierte Nutzung überhaupt gestattet. Eine Wohnnutzung ist ja im Umfeld von Gewerbe oft nur eingeschränkt zulässig, im Kerngebiet in der Regel gar nicht.

# GESPRÄCH



Dr. Jan Kehrberg und Marco Witte

**wp magazin** *Gibt es einen Weg, in Räume vorzustoßen, die für die gewünschte Nutzung nicht zulässig sind?* **Dr. Kehrberg** Dafür müsste die Bauleitplanung geändert und erst einmal die Kommune ins Boot geholt werden.

**wp magazin** *Also kann man eher davon abraten?* **Dr. Kehrberg** Nein, auf keinen Fall. Die Erfolgsaussichten eines B-Planverfahrens sind heute meist sehr gut. Dabei ist allerdings mit Vorlaufzeiten von bis zu zwei Jahren zu rechnen.

**wp magazin** *Herr Witte, welche Chancen bieten sich dem Entwickler aus technischer Sicht beim Baurecht?* **Witte** Wieder der Bestandsschutz. Häufig ist es ja so, dass Objekte, die in den 50er-/60er-/70er-Jahren gebaut wurden, üppiges Baurecht genossen. Dieses ist später in einen B-Plan gegossen worden. So existieren alte Hochhäuser an Stellen, an denen ein neuer B-Plan dies heute niemals zulassen würde. Oder Stichwort „Stellplätze“: Da diese heute oft nicht mehr in dem Umfang genehmigt werden, kann es von großem Vorteil sein, eine bestehende Tiefgarage weiter zu nutzen – so sie denn von der Substanz und von der Tragfähigkeit her für einen aufgehenden Neubau geeignet ist. Es ist uns aber schon gelungen: oberirdisch der Neubau und unterirdisch der Bestandsschutz für die Tiefgarage.

**wp magazin** *Ist denn die Bausubstanz meist ausreichend oder ist das eher ein Glücksfall?* **Witte** Häufig sind die Tiefgaragen

der 60er-/70er-Jahre zwar recht flach errichtet und die Stützraster passen nicht mehr für die Größe moderner Fahrzeuge. Da gehen ein paar Stellplätze verloren, aber dennoch lohnt der Erhalt meist.

**wp magazin** *In welchen Fällen gilt der Bestandsschutz?* **Dr. Kehrberg** Bestandsschutz gilt, wenn man ein Objekt für denselben Zweck weaternutzt, für den es einmal errichtet worden ist, also ein Hotel als Hotel, einen Bürobau als Büro... **Witte** ... und keine maßgeblichen Um- und Anbauten geplant sind oder die äußere Gestaltung nachhaltig verändert wird ... **Dr. Kehrberg** Ja, oder wenn es nicht erweitert oder verkleinert wird ...

**wp magazin** *Selbst bei einer kleinen Erweiterung verändert sich schon das Baurecht?* **Dr. Kehrberg** Es besteht zumindest die Gefahr, dass dies zu einer vollständigen Neubeurteilung der baurechtlichen Situation führt – wie bei einem Rückbau. Hier entfällt der Bestandsschutz dann komplett, und ein neues Baugenehmigungsverfahren wird nötig.

**wp magazin** *Herr Witte, welche Untersuchungen sind erforderlich, um zu beurteilen, ob ein Rückbau bis auf den Kern anstelle eines Abrisses lohnt?* **Witte** Entscheidend ist z. B. der konstruktive Brandschutz: Entsprechen die Decken der Brandschutzklassifikation F90, so wie es heute baurechtlich erforderlich ist? In den 60er-/70er-Jahren wurde viel gespart.

Daher sollte man immer prüfen, ob das, was damals plane-risch vorgesehen war, auch tatsächlich realisiert wurde. Hier erlebt man schon die eine oder andere Überraschung, z. B. bei der ausgeführten Betondeckung oder auch den Bewehrungsgraden der Bauteile. Die Ertüchtigung des konstruktiven Brandschutzes ist sehr kostenintensiv und kann in Verbindung mit weiteren notwendigen statischen Eingriffen, z. B. der Verlegung vertikaler Erschließungswege, dazu führen, dass der Erhalt unwirtschaftlich wird.

**wp magazin Ist der Denkmalschutz eher eine Chance oder ein Problem? Witte** Das kommt darauf an. Problematisch ist oft die mangelnde Flächeneffizienz. **Dr. Kehrberg** Denkmalschutz ist immer dann eine Chance, wenn er die wirtschaftlichen Faktoren so beeinflusst, dass Effizienznachteile überlagert werden. Auch kann er ein enormes Vertriebsargument sein: Steuervorteile über zehn oder zwölf Jahre wiegen oft die Effizienznachteile für die nächsten 80 Jahre Nutzungsdauer auf. **Witte** Manchmal lässt sich der Denkmalschutz auch nutzen, um die Fassade nicht maßgeblich verändern zu müssen. Muss man z. B. bei einem filigran errichteten 70er-Jahre-Bau alles dämmen, entsteht häufig ein klobiger Klotz. Darüber lässt sich mit den Denkmalschutzbehörden gut verhandeln.

**wp magazin Was ist bei der Finanzierung eines Refurbishments zu beachten? Witte** Grundsätzlich muss die Projektentwicklung gründlicher aufbereitet sein als die eines Neubaus. Sämtliche Aspekte sind zu klären: ob Altlasten, Tragkonstruktion, Brandschutz, Fassaden, Betonuntersuchung oder der Umgang mit der ENEV. Bei einer intensiven Voruntersuchung wird auch bei einer Kernsanierung dann nichts mehr passieren. Gegenüber dem Neubau kann das ein Vorteil sein, denn das Risiko „Baugrube“ entfällt.

**wp magazin Wie viel teurer wird es, wenn man ordentlicher oder mehr untersucht? Witte** Das hängt in erster Linie von der Objektgröße ab. Hinzu kommt, was an aussagekräftigen Bestandsunterlagen vorliegt.

**wp magazin Je mehr Informationen bereits vorliegen, umso besser für die Rendite? Witte** Ja. Kalkulieren Sie so: Jede einzelne Untersuchung kostet zwischen 7.500 und 25.000 EUR. Das bedeutet: Wenn man absolute Kostensicherheit möchte, kann die Voruntersuchung eines größeren Projektes durchaus bei 100.000 EUR liegen, bevor klar ist, was das Refurbish-

ment abschließend kosten wird. Bei der Bodenuntersuchung eines Neubaugrundstückes ist es letztlich nicht anders. Auch hier bestehen Risiken, die Sie nur bei dichterem Bohrraster exakt eingrenzen können.

**wp magazin Wie sollte man kalkulieren, um die Bank zu überzeugen? Witte** Die Banken wollen einen Puffer für Unvorhergesehenes sehen und wenn der beim Neubau vielleicht bei fünf Prozent liegt, dann sind es bei der Sanierung eher zehn Prozent.

**wp magazin Beim Erwerb eines solchen Objekts für ein Refurbishment: Wie geht man am besten vor? Witte** Um keine Überraschungen zu erleben, sollte der Bauherr vor allem bereits vor den Vertragsverhandlungen auf Stichprobenprüfungen bestehen, auch wenn der Verkäufer dies zunächst ablehnt.

**wp magazin Und beim Kauf: Worauf kommt es an? Dr. Kehrberg** Vor allem auf Objekteigenschaften, die der Verkäufer selbst nicht kennt oder aber beim Ankauf nicht erwähnt. Problem ist: Wenn man einen Kaufvertrag anfragt, enthält dieser nur die üblichen Klauseln – ohne weitere Spezifikationen. Aber auf die kommt es an.

**wp magazin Und beim Verkauf und der Vermietung: Worauf kommt es hier an? Dr. Kehrberg** Sämtliche Regel- und Normabweichungen sollten genannt sein, sonst gibt es für beide Seiten Schwierigkeiten. Das gilt später auch bei den Mietverträgen: Große, professionelle Mieter sind haarscharf darauf geschult, solche Abweichungen zu kontrollieren.

**wp magazin Ein Refurbishment: Ist das nun mehr Chance oder mehr Risiko? Dr. Kehrberg** Das lässt sich so pauschal nicht beantworten. Grundsätzlich gibt es hier viel Potenzial ... **Witte** und das ist in vielen Fällen nutzbar. Die größte Krux ist, dass nicht immer ein ausreichendes Gespür für die Notwendigkeit der technischen Untersuchungen vorhanden ist. Ein Klassiker: Der Bauherr stellt fest, dass die Lüftungsanlage vor zwei Jahren erneuert wurde und freut sich, diese weiter nutzen zu können. Ob diese Anlage denn aber ansatzweise dem entspricht, was später vermietet werden soll, DIN-gerecht ist oder für eine Multi-Tenant-Nutzung geeignet ist, muss untersucht werden. Grundsätzlich gilt: Wenn man ein Gebäude technisch anständig prüft, ist es ein sehr kalkulierbares Objekt.