

Kosten und Wirtschaftlichkeit von Quartiershäusern

Investoren, Projektentwickler und Planer stehen derzeit bezüglich der Kosten und der Wirtschaftlichkeit von Quartierskonzepten vor großen Herausforderungen.

Von Marco Kelle

Die Gesamtkosten für die Errichtung der Quartiersbestandteile umfassen sämtliche Aspekte der Erstellung eines Gebäudes. In der Abbildung rechts ist die Aufgliederung der Kosten eines Bauvorhabens gemäß DIN 276 dargestellt.

Wie aus der Darstellung ersichtlich ist, sind bei einem Bauvorhaben nicht nur die Kosten zu berücksichtigen, die mit der tatsächlichen Errichtung des Bauwerks zusammenhängen – in der Abbildung Bauwerks- und Gebäudekosten (KGR 300 bis 700) genannt – sondern darüber hinaus auch diejenigen Kosten, die nur indirekt auf das Bauwerk zurückzuführen sind. Dabei handelt es sich vor allem um die Kosten für das Grundstück, dessen Erschließung und die Finanzierungskosten. Dieses Gesamtpaket muss bei jedem Bauvorhaben im Blick behalten werden.

Durch die massiven Preissteigerungen, den Anstieg der Grundstückskosten, den Wegfall der KfW-Förderung und der Zinssteigerung steigen die Gesamtkosten für Bauvorhaben und damit das Investmentrisiko wesentlich an. Die Wirtschaftlichkeit eines Quartiersprojektes (aus der Investition in die Immobilie) sinkt dadurch erheblich.

Die sinkende Wirtschaftlichkeit hat zwangsläufig dazu geführt, dass eine Vielzahl von geplanten Projekten nicht mehr realisiert werden können. Der Neubau von Quartierszentren wird bis auf die bereits finanzierten und bereits in Realisierung befindlichen Projekte ins Stocken geraten.

Was heißt das für die Akteure in der Sozialimmobilienbranche? Um Neubauvorhaben wirtschaftlich realisieren zu können, müssen Architekten und Ingenieure mehr denn je auf Flächeneffizienz achten. Da ein Großteil des Quartiers aus Servicewohnungen / betreuten Wohnungen besteht, sollte die

vermietbare Fläche (Wohnfläche) im Verhältnis zu der BGF so hoch wie möglich sein (Flächeneffizienz).

Man spricht von einem guten Verhältnis von vermietbarer Fläche (WF) zu Bruttogrundfläche (BGF), wenn die Flächeneffizienz zwischen 65 Prozent – 70 Prozent beträgt. Durch optimale Planungslösungen erzielt man geringe Verkehrs- und Technikflächen.

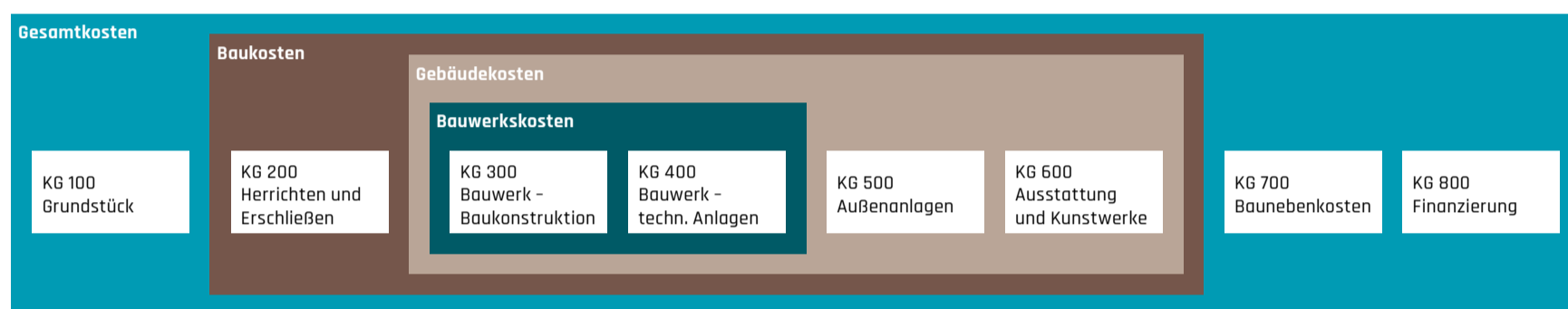
Die Refinanzierung der Quartierszentren erfolgt entsprechend der Nutzungsart. Für teilstationäre Einrichtungen (Tagespflege) erfolgt die Refinanzierung über den zu berechnenden Investitionskostenersatz. Für alle weiteren Wohnangebote im Alter erfolgt die Refinanzierung in der Regel über Mietzahlungen.



„Es ist zu erwarten, dass in zukünftigen Bauvorhaben die Wohnungen mit kleineren Grundrissen eher nachgefragt werden als große Wohnungen.“

Marco Kelle

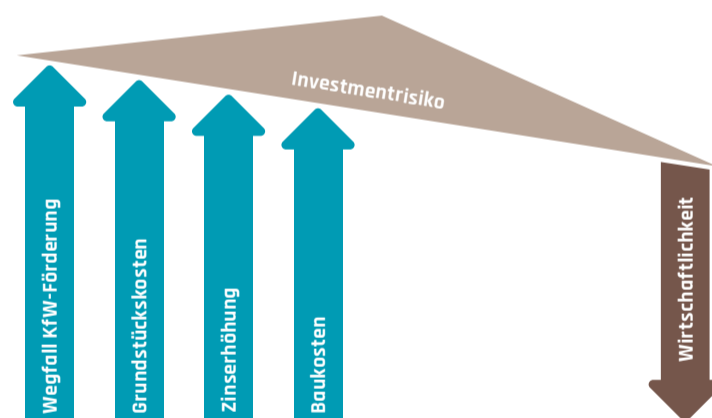
KOSTEN EINES BAUVORHABENS GEMÄSS DIN 276



Unterschiedliche Kostengruppen (KG) für ein Bauvorhaben, die berücksichtigt werden müssen.

Quelle: PlanKonzept GmbH

UNGLEICHGEWICHT DES MARKTES



Aktuell erschweren viele Faktoren neue Bauvorhaben.

Quelle: PlanKonzept GmbH

stationären Pflege vor. Überschlägige Berechnungen weisen aus, dass bei je ein Prozent Zinssteigerung die Investitionskosten um einen Euro täglich und je zehn Prozent Baukostensteigerung um ca. 1,50 Euro täglich steigen müssten.

Was also tun, um geplante Projekte zu realisieren? Die Umsetzung und Prüfung des Projektes im KfW 40 NH – Standard ist eine Option und inzwischen leider die einzige Option einen günstigen Zinssatz zu erzielen und sein Bauvorhaben nach KfW-Standard fördern zu lassen. Diese rechnet sich allerdings nur für größere Projekte ab ca. zehn Wohnungen.

Das „KfW-40“-Gebäude verbraucht 60 Prozent weniger Primärenergie jährlich als ein Effizienzhaus 100. Zur Finanzierung der barrierefreien Wohnungen im Quartier ist nur noch eine Variante verfügbar – KfW 40 NH. Der Tilgungszuschuss beträgt bei voller Nutzung der max. Kreditsumme von 120.000 Euro genau fünf Prozent (6.000 Euro). Er wird wie bisher für jede erstellte Wohnung gezahlt. Das bedeutet für den Investor eine Subvention für die Gegenleistung, die Anforderungen von KfW 40 NH einzuhalten.

Das Effizienzhaus 40 NH gilt nur für den Neubau und wird erreicht, wenn das Haus ein Nachhaltigkeitszertifikat besitzt (Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“).

Weiterhin muss bei der Realisierung von Quartierszentren

bedacht werden, dass die Höhe der einzelnen Bestandteile der Miete für die künftigen Mieter eher uninteressant ist. Wichtig ist am Ende die Summe der Warmmiete, da dem Mieter nur ein bestimmtes Budget zur Verfügung steht, aus dem sowohl die Kaltmiete als auch die Betriebskosten refinanziert werden müssen. Daher ist zu erwarten, dass in zukünftigen Bauvorhaben die Wohnungen mit kleineren Grundrissen eher nachgefragt werden als große Wohnungen. Hier ist die Kreativität der Architekten gefragt, auf möglichst geringer Grundfläche komfortable und nutzerfreundliche Wohnungsgrundrisse zu schaffen.

Außerdem muss durch innovative haustechnische Lösungen versucht werden, die Nebenkosten pro Quadratmeter so gering wie möglich zu halten. Denn je geringer die Nebenkosten je Quadratmeter sind, desto mehr Miete ist zur Refinanzierung möglich. Hier spielen die Wärmeerzeugung, die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie die Stromspeicherung in Verbindung mit Wärmepumpen eine große Rolle.

Marco Kelle, Geschäftsführer der PlanKonzept GmbH, ist Referent des Webinars „Quartiersentwicklung - planen und bauen bei steigenden Kosten“ am 8. Dezember. webinare.altenheim.net