

AW: Rathaus Luisenstraße für Wohnungsnutzung

An  
Nostadt, Thomas : [A.Buchauer@loerrach.de](mailto:A.Buchauer@loerrach.de) 26.07.2023 17:42

Liebe Frau Buchauer,

vielen Dank für Ihre E-Mail! Mittlerweile konnte ich mir die Unterlagen ansehen.

Die Umnutzungsstudie von Muck Petzet Architekten enthält viele gute Gedanken und charmante Nutzungsvorschläge. Unabhängig von möglichen Herstellungskosten und Verkaufspreisen scheinen mir die Vermarktungsmöglichkeiten der vorgeschlagenen Wohnnutzung am Standort Lörrach jedoch begrenzt zu sein. Große - fast loftartige – Wohnungen (durchschnittlich je ca. 110 - 115 qm) ohne Freisitz würden in Metropolen wie Frankfurt, München oder Berlin vermutlich ihre Abnehmer finden, gerade auch in Verbindung mit den Sondernutzungen im UG, im 1. OG und ganz oben. Allerdings dürften auch diese Sondernutzungen (Restaurant/Rooftop-Bar, Wellness-/Saunabereich, Eventraum, Werkstatt u.a.) im gegebenen kleinstädtischen Umfeld nur schwer platzierbar zu sein.

Wenn man den Gedanken einer Wohnnutzung im Rathaustrum weiterverfolgen wollte, könnte und müsste man m. E. über andere Wohnangebote nachdenken. Würde man an den vier vorgeschlagenen Sanitärsträngen nicht nur jeweils ein Badezimmer anordnen sondern zwei, könnten acht Wohnungen je Regelgeschoss mit durchschnittlichen Wohnflächen von 55 – 60 qm entstehen. Damit ließen sich deutlich größere Nachfragegruppen aktivieren. Mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit sind vertiefte Überlegungen allerdings unnötig.

Bei einer Wohnnutzung werden die Flächen im Erd- und Untergeschoss realistischerweise lediglich eine dienende Funktion haben (Großzügiges Foyer, Abstellräume, Veloabstellplätze etc.), so dass dort keine zu veräußernden Flächen entstünden. Dann verblieben unter Anrechnung der Freisitze zu 25 % veräußerbare Nettotonutzflächen von 7.330 qm (in der Aufstellung auf dem letzten Blatt heißt es „ohne Treppenhaus, Balkone und Dachterrasse, ohne WCs und Aufzüge“; ich gehe davon aus, dass auch die sehr großen Flurflächen in den Regelgeschossen nicht enthalten sind. Ansonsten fällt die nachfolgende Rechnung noch schlechter aus.).

Die Sanierungskosten wurden von den Architekten im Jahr 2019 mit rund 45,2 Mio. € veranschlagt. Die Indexierungsvariante mit 8% über 4 Jahre (die Realität sah ähnlich aus, allein im Jahr 2022 stiegen die Baukosten durchschnittlich um über 16 %) weist einen Betrag von rund 61,5 Mio. € für das laufende Jahr aus. Dieser Betrag führt bei maximal vermarktbareren Flächen von bereits oben genannten 7.330 qm zu Sanierungskosten von 8.390 €/qm. Hinzu kämen die Kosten des Erwerbs von Grundstück und vorhandener Substanz, Kaufnebenkosten, Zwischenfinanzierungskosten sowie Aufwand und Gewinn des Investors.

Unter der Annahme, dass Sie die Kostenschätzung in der Größenordnung als plausibel bewerten, lässt sich am Standort Lörrach keine wirtschaftlich tragfähige Wohnnutzung im Rathaustrum entwickeln. Das örtliche Preisniveau für Neubauimmobilien liegt durchschnittlich in der Größenordnung von 5.000 €/qm und überschreitet nur in wenigen Einzelfällen den Betrag von 6.000 €/qm. Damit klafft eine sehr große Lücke zu den erwartbaren Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Ich hoffe, Ihnen mit meiner Einschätzung weiter geholfen zu haben.

Freundliche Grüße

Thomas Nostadt

AW: Antwort: AW: Rathaus Lörrach - Planunterlagen

Maurer, Jessica

An  
: A.Buchauer@loerrach.de

17.11.2023 12:14

Sehr geehrte Frau Buchauer,

vielen Dank für Ihre Mails, ich musste jedoch erst Kontakt mit dem zuständigen Projektentwickler-Team des Projekts in Konstanz aufnehmen.

Nach interner Rücksprache ist das Baujahr des Gebäudes sehr „schwierig“ für eine Sanierung bzw. Umbau zu Wohnungsbau. Ebenfalls ist der Denkmalschutz ein Punkt, der die Entwicklung und eine Umnutzung sehr erschwert. Abgesehen davon kann unser Projekt in Konstanz aufgrund der hohen Komplexität nicht als eine Art „Blaupause“ verwendet werden.

Eine konkretere Einschätzung kann ich Ihnen leider nicht zur Verfügung stellen. Ebenso macht eine konkretere Prüfung aufgrund der o.g. „großen Punkte“ keinen Sinn.

Ich hoffe, diese Auskunft hilft Ihnen dennoch weiter.  
Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende!

Mit freundlichen Grüßen



**Jessica Maurer | Projektentwicklung**  
BPD Immobilienentwicklung GmbH

Region Südwest  
Paula-Modersohn-Platz 9 | 79100 Freiburg



060000000000243601240

Sparkasse Lörrach-Rheinfelden · Haagener Straße 2 · 79539 Lörrach

Stadt Lörrach  
z.Hd. Frau Annette Buchauer  
Luisenstr. 16  
79539 Lörrach

Hauptstelle Lörrach Teamleitung  
Immobilienbewertung  
Haagener Str. 2  
79539 Lörrach

Jennifer Keller  
Telefon +49 7621 411-0  
Fax +49 7621 411-6560  
jennifer.keller@sparkasse-loerrach.de

16.01.2024

#### Zukunft Rathaus

Sehr geehrte Frau Buchauer,

gerne möchten wir Ihnen unsere Einschätzung über die verschiedenen Varianten zur potentiellen Nachnutzung des aktuellen Rathauses schriftlich darlegen:

Bei einer Umgestaltung des Objektes zu Wohnungen stufen wir aus heutiger Sicht die erzielbare Mietrendite auf Basis der skizzierten Investitionskosten gemäß der uns zur Verfügung gestellten Übersicht mit Investitionskostenannahme vom 25.09.2019 und einer Vermietung zu marktüblichen Konditionen als nicht attraktiv ein. Um eine angemessene Verzinsung auf die Investitionskosten erzielen zu können, müsste ein durchschnittlicher Mietpreis von über 20 EUR je m<sup>2</sup> Vermietungsfläche erzielt werden. Ggf. zusätzlich anfallende Kosten für die Umgestaltung der bislang als Büros genutzten Flächen zu Wohnraum sind hierbei nicht berücksichtigt.

Auch bei einer Mischnutzung (EG und ggf. 1. und 2. OG Handel und Gastronomie) mit im Vergleich zur wohnwirtschaftlichen Nutzung höheren Mietpotentialen dürften sich die erzielbaren Mieten unserer Einschätzung und Analyse nach unter der für eine Rentabilität des Investments liegenden Grenze bewegen. Ebenso bei einem Verkauf der in diesem Zuge noch umzugestaltenden Flächen müssten - alleinig zur Deckung der skizzierten Investitionskosten ohne Substanzwertberücksichtigung und ohne ggf. zusätzlich anfallende Kosten für die Umgestaltung zu Wohnraum - Verkaufspreise von rund 8.000 EUR je m<sup>2</sup> erzielt werden, welche deutlich über den aktuell am Markt aufgerufenen Preisen liegen.

Die Verwendung des Gebäudes als reine Büroimmobilie in Verbindung mit einer Fremdnutzung bzw. Vermietung der gesamten Nutzfläche schätzen wir aufgrund folgender Beobachtungen des Immobilienmarktes speziell im Segment Büro sowie bereits zuvor beschriebenen Investitionskosten und Rentabilität als unattraktiv ein: Auswertungen ergeben, dass die Anzahl der Nachfragen nach Büroimmobilien in den vergangenen drei Jahren deutlich nachgelassen

Sparkasse Lörrach-Rheinfelden  
Haagener Straße 2  
79539 Lörrach  
Anstalt des öffentlichen Rechts

Vorstand:  
Rainer Liebenow  
Christian Eschbach  
HR Nr. 411355 (AG Freiburg)

Telefon +49 7621 411-0  
Fax +49 7621 411-4000  
www.sparkasse-loerrach.de  
info@sparkasse-loerrach.de

SWIFT-Adresse (BIC): SKLODE66XXX  
BLZ: 683 500 48  
USt-IdNr. DE 142 381 708



Seite 2 von 2

16.01.2024

haben. Sämtliche Fachartikel bestätigen zudem diese Auswertung. Die Gründe hierfür sind unterschiedlich: zum einen die Pandemie, die das Home-Office oder mobile Arbeiten in vielen Branchen erst ermöglichte aber auch die neue Generation, welche auf Flexibilität, Desk-Sharing und Work-Life-Balance viel Wert legt. Eine Umfrage des Münchner Ifo-Instituts zeigt, dass jedes elfte Unternehmen aktuell seine Büroflächen verkleinert, hingegen nur ein Prozent aller Unternehmen ihre Fläche vergrößert.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Einschätzungen, welche auf den aktuellen Marktbeobachtungen und den uns zur Verfügung gestellten Investitionskostenschätzung beruht, weiterhelfen kann. Gleichzeitig möchten wir aber auch darauf hinweisen, dass die Entwicklungen sowohl im Immobilien- wie auch im Zinsbereich sehr volatil sind.

Mit freundlichen Grüßen

**Sparkasse Lörrach-Rheinfelden**



Jennifer Keller



Sebastian Mingos