

Handelsblatt

THE MISSION CONSTRUCTION - HUBONE

„Die Integration von Wohnen, Gewerbe und Handel schafft lebendige und dynamische Gemeinschaften.“

von: Thomas Schmitt
Datum: 12.04.2023 07:47 Uhr

Ungenutzte Gewerbe- und Büroflächen in gemischt genutzte Gebäude umzuwandeln, bietet Synergieeffekte für Menschen und Unternehmen. Wenn Arbeiten und Leben eng verzahnt werden, spart dies Kosten, Zeit und entlastet den Verkehr.

Herr Fäth, was halten Sie von dem Ansatz, Gewerberaum umzuwandeln?

Wir beschäftigen uns mit dem Thema Umwandlung mehr denn je. Nachhaltigkeit sehen wir als Kernkompetenz bei unseren HubOne-Projekten. Und vorhandene Bausubstanz in Wohn- und Lebensraum umzuwandeln, passt dazu. Für ein Start-up im Darmstädter Raum beschäftigen wir uns gerade mit einer solchen Transformation in einem nicht genutzten Büroteil einer Liegenschaft.

Was genau ist nachhaltig bei dem Konzept?

Es geht um weit mehr als die Umwandlung von bestehenden Gebäuden. Der klassische Büro-Arbeitsplatz war gestern. Home-Office, Co-Living-Spaces,



THE MISSION CONSTRUCTION - GOLDBECK

„Wir brauchen klare Förderung für kostengünstigen und nachhaltigen Wohnungsbau.“

Arbeiten und Leben zu überführen.



THE MISSION CONSTRUCTION - VONOVIA

„Der Hebel für Klimaneutralität liegt im Wohnungsbestand“

Coworking-Spaces werden immer dominanter. Dadurch werden nicht mehr so große Büroflächen benötigt. Das schafft Spielraum für neue Nutzungsideen. Die Kunst besteht darin, aus diesen Freiräumen erschwingliche Wohnräume zu schaffen.

Welche Konzepte sagen Ihnen zu?

Es gibt mehrere Strategien für die Transformation von Büro- und Geschäftsräumen, etwa Mikroeinheiten oder angelehnt an die Idee von Wohngemeinschaften Co-Living-Spaces zu schaffen. Die zukunftsorientierteste Lösung ist aus unserer Sicht, Gewerbeimmobilien in eine gemischte Nutzung, also eine Kombination von Wohnen,

Besonders für junge Menschen werden solche Work- und Living-Hubs interessant, vor allem wenn es um preisgünstige Apartments mit weniger als 45 Quadratmeter geht. Laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum vor allem in Städten wie Berlin, Hamburg und Köln besonders groß.

Vor allem Studenten, Auszubildende und Berufseinsteiger, aber auch Pendler oder befristet tätige Experten und Fachkräfte suchen oft kleine Wohnungen mit Dusche und Kochnische.

Sind Gebäude ausschließlich mit Miniwohnungen nicht Wohnsilos?



THE MISSION CONSTRUCTION - GARBE

„Ein Drittel unserer Neubauten werden wir in naher Zukunft in Holz erstellen.“



THE MISSION CONSTRUCTION - SCHWARZ IMMOBILIEN

„Nachhaltig sanieren bedeutet für uns die Standardisierung von grüner Technik über Gebäude- und Ländergrenzen hinweg.“

Nein, das müssen sie nicht sein. Die Nachfrage nach 20 bis 25 Quadratmeter großen Mikrowohnungen ist so hoch, dass viele auf dieses Marktsegment fokussierte Objekte bereits vor ihrer Fertigstellung vermietet sind. Wir sollten bei der Projektentwicklung hier flexibel agieren.

Wenn Kleinstwohnungen stärker in den normalen Wohnungsneubau eingestreut würden, könnten wir Monostrukturen vermeiden und nachhaltig Quartiere in Großstädten entwickeln.

Sind gemischt genutzte Gebäude ein Weg, um den Fachkräftemangel zu lindern?

Ungenutzte Büroflächen in Wohnflächen umzuwandeln, bietet neue Chancen, Menschen in der Nähe ihres Arbeitsplatzes anzusiedeln. Die Integration von Wohnen, Gewerbe und Handel kann dazu beitragen, lebendige und dynamische Gemeinschaften zu schaffen.

Die enge Verzahnung von Arbeiten und Leben, die Work-Life-Balance, an einem Ort abzubilden, spart effizient Kosten und Zeit. Und entlastet den Pendlerverkehr. Gut für die Umwelt, gut für die Menschen, gut für die Unternehmen.

Was genau bringt das für die Akteure?

Der Bauträger kann den Leerstand verringern und den Mangel an Wohnraum ausgleichen. Die Arbeitgeber können ihren Mitarbeitern eine neue Form von



THE MISSION CONSTRUCTION - AUFTAKT

Billiger bauen: „Wir brauchen wieder mehr Werkwohnungen.“

HRI-REPORT ZUM DOWNLOAD - MISSION FOOD

Megatrends und Nachhaltigkeit in der Nahrungsmittelbranche

Mehrfamilienhäuser mit kleineren Läden im Erdgeschoss. Hier wäre eine Umwidmung oft mit vertretbarem Aufwand möglich.

HRI-REPORT ZUM DOWNLOAD

MISSION FOOD: So wird die Lebensmittelbranche nachhaltig umgebaut

Werkwohnungen anbieten, was die Suche nach Fachkräften erleichtert. Aber, wir leben in Deutschland.

Nicht alles, was sinnvoll ist, ist auch machbar. Städtebauliche und rechtliche Rahmenbedingungen müssen berücksichtigt werden. In einigen Fällen kann es notwendig sein, eine Änderung der Nutzungsbestimmungen oder eine Genehmigung für den Umbau einzuholen.

Es ist auch wichtig, sicherzustellen, dass die Umwandlung den örtlichen Bauvorschriften und Sicherheitsstandards entspricht.

Welche Gewerbeimmobilien kommen für eine Umnutzung in Frage?

Besitzer von Hotelliegenschaften denken beispielsweise über Transformationen nach. Eine Umwandlung von Gewerbe- in Wohneinheiten lohnt sich vor allem, wenn der Gewerberaum nicht mehr oder nur noch schwer vermietbar ist. Gerade in Altbaugebieten finden sich oft

Wie interessant sind vollständig möblierte Wohnungen?

Solche Co-Living-Konzepte eignen sich vor allem für junge Berufstätige, Studierende und Menschen, die nur für die Dauer eines Projektes vor Ort eine Unterkunft suchen. Das Konzept ähnelt mehr einer

Wohngemeinschaft und ist angelehnt an den Coworking-Trend.

Co-Living überträgt die neue Arbeitswelt auf die Wohnwelt. Wer solch eine Unterkunft anbietet, offeriert meistens ein Konzept, bei dem der Mieter in eine voll möblierte Wohnung einzieht. In Deutschland sind solche Nutzungen am ehesten in großen Städten zu finden.

HRI-REPORT ZUM DOWNLOAD - MISSION WASTE

Nachhaltig verpacken und effizient recyceln

Welche herausragenden Beispiele gibt es für eine Umwandlung in eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen?

In gemischt genutzten Immobilien werden Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Fitness, Gastronomie und Freizeit gebündelt. Der Omnium in Frankfurt ist ein Beispiel dafür oder das Palais an der Oper in München. Auch in

Stadtquartieren sind verschiedene Nutzungsformen in engem Zusammenhang denkbar, wie etwa in der Hamburger HafenCity mit insgesamt zehn unterschiedlichen Quartieren.

In Zürich ist man noch einen Schritt weiter in die Zukunft gegangen. Im dortigen Stadtquartier Greencity verbraucht jeder Bewohner nur 2.000 Watt Energie im Jahr. Man lebt und arbeitet hier nicht nur. Strom, Wärme und Mobilität sind gekoppelt.

HRI-INTERVIEWBAND ZUM DOWNLOAD - MISSION WASTE

Zehn Mutmacher: Abfall vermeiden und nachhaltig verwerten

Sind neue Formen der Wohnraumschaffung nachhaltig mit Blick auf Zinsen und Materialkosten?

Die Transformation von Gewerbeflächen in Wohnraum kann in einem Umfeld hoher Zinsen und Materialkosten sinnvoll sein, wenn man Synergieeffekte erzeugt, die für alle Beteiligten zu Kosteneinsparungen führen.

Der Bauherr erhält eine gesunde Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe und blickt auf ein nachhaltiges

Mix bei den Mieteinnahmen.

Entscheidend für die Mietpreise sind dabei die Materialkosten, die stark von der Bauweise abhängen.

In Summe betrachtet dürfte die Nachfrage nach diesen Liegenschaften sicher hoch sein.

Entscheidend für den Bauherrn ist dabei auch, dass die möglichen Nutzer die Mieten auch bezahlen können und er somit nachhaltig einen wirtschaftlichen Mehrwert erzielen kann.

Also ist die Verzahnung von Gewerbe und Lebensraum ein Konzept mit Zukunft?

Unbedingt. Wir halten bereits heute bei neuen Entwicklungen von Gewerbeparks nach Objekten Ausschau, die ein Potenzial für diese Transformation haben.

Immobilienentwickler Frank Fäth, Hubone

"Ungenutzte Büroflächen in Wohnflächen umzuwandeln, bietet neue Chancen, Menschen in der Nähe ihres Arbeitsplatzes anzusiedeln. Die Integration von Wohnen, Gewerbe und Handel kann dazu beitragen, lebendige und dynamische Gemeinschaften zu schaffen."

Frank Fäth ist seit über 30 Jahren Projektentwickler. Sein Unternehmen, die HubOne Real Estate GmbH, ist eines der ersten, die beim Bau von Projekten konsequent eine grüne und soziale Marktwirtschaft in den Fokus stellen. Die Leistung liegt auf der gesamten Wertschöpfungskette, vom Grundstückserwerb über die Entwicklung bis hin zum Asset- und Property-Management, sowohl für Single- als auch für Multi-Tenant-Projekte.

Warum ist 'The Mission' das ideale Programm für Entrepreneur*innen und Start-ups?

Hintergrundinformationen zu „The Mission“

„The Mission“ wurde im Jahr 2019 ins Leben gerufen. Seither sind mehr als ein halbes Dutzend Projektrunden gelaufen, mehr als 150 Talente und über 60 Unternehmenspartner waren beteiligt. Dabei sind gut ein Dutzend Startups entstanden, zudem Kollaborationen zwischen Unternehmenspartnern und weitere Ideen, die jeweiligen Branchen nachhaltiger zu machen.

„The Mission“ ist eine Initiative von Futury, der Deutschen Bank, Bain & Company, der Schwarz Gruppe und der Handelsblatt Media Group.

Die konkrete Idee hinter „The Mission“: Startups in der Frühphase von Idee und Gründung (Early-Stage-Startups), unternehmerische Talente (Entrepreneurial Talents) sowie Gründer:innen und Gründungsinteressierte entwickeln in jeweils dreimonatigen Programmen nachhaltige Lösungen und Geschäftsmodelle, in nächster Zeit vor allem für die Wirtschaftsbereiche „Construction“, „Waste“ und „Food“.

ADVERTORIAL-AUFMACHER

THE MISSION CONSTRUCTION TRENDREPORT 2023

Dabei arbeiten sie Hand in Hand mit Unternehmenspartnern aus dem jeweiligen Themenfeld, um alle Lösungen praxistauglich zu gestalten und in die konkrete Umsetzung zu überführen.

Nachhaltig Bauen

THE MISSION CONSTRUCTION - SCHWARZ IMMOBILIEN

„Nachhaltig sanieren bedeutet für uns die Standardisierung von grüner Technik über Gebäude- und Ländergrenzen hinweg.“

THE MISSION CONSTRUCTION - GARBE

„Ein Drittel unserer Neubauten werden wir in naher Zukunft in Holz erstellen.“

Aktuell läuft 2023 „The Mission: Construction“. Es folgen „Waste“ und „Food“.

THE MISSION – CONSTRUCTION

Final Pitch – Ideen für eine nachhaltige Baubranche

#JOINTHEMISSIONNOW

The Mission: Jetzt auf LinkedIn vernetzen

Final Event: The Mission Construction auf Youtube

First Pitch: The Mission Construction auf Youtube

© 2020 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG

Verlags-Services für Werbung: www.iqm.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: Content Sales Center | Sitemap | Archiv

Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste GmbH | Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.