



Transformation: Umbau von alten Immobilien lohnt sich

Transformation ist kein neues Schlagwort in der Immobilienwirtschaft. Laut einer Marktstudie des unabhängigen Analyseunternehmens bulwiengesa ist damit die funktionale und bauliche Umgestaltung gemeint, die es ermöglicht, eine bestehende Immobilie für neue Nutzungen zu erschließen.

Auf diese Weise können zum Beispiel aus einer Kaffeerösterei, einer Druckerei oder einem Lager im Hinterhaus neue Wohnungen durch Umnutzung entstehen. Viele ältere Bestandsgebäude entsprechen den modernen Ansprüchen an die Nutzung und den Klimaschutz nicht mehr. Aber in ihnen schlummert ein riesiges Potenzial. Sie sind eine vielversprechende Alternative zum Neubau, denn sie sind bereits in großer Zahl gebaut, verfügen häufig über gute Lagen und können im Sinne des Kli-

maschutzes und neuer moderner Nutzungen gewinnbringend umgebaut werden.

Einige Gebäude, die mehr als fünfzig oder sogar mehr als 100 Jahre alt sind, haben oft schon mehrere Transformationen hinter sich, weil sich die Ansprüche während der Nutzungsdauer immer wieder geändert haben. Transformation ist daher in der Realität ein bekannter und zentraler Baustein.

Um im Sinne des Klimaschutzes voranzukommen, ist der Umbau unserer Städte und älteren Gebäude eine vordringliche Aufgabe. Eine aktuelle Grundlagenstudie von bulwiengesa gibt Aufschluss über „Transformationsimmobilien“. Die Studie basiert auf einer im Sommer 2022 durchgeführten Befragung von fast 200 erfahrenen Marktakteuren in Europa.

Die zentrale Aussage der Studie lautet: Die Transformation im Immobilienbestand ist auf jeden Fall gewinnbringend – und zwar sowohl für die Erreichung der Klimaziele als auch aus der Investmentperspektive.

Was für professionelle Immobilienanleger gilt, ist auch für private Investoren und Hauseigentümer wichtig. Die Anforderungen an Immobilien sehen heute ja ganz anders aus als noch vor einigen Jahrzehnten. Das betrifft zum Beispiel die Gesamtfläche und Aufteilung einer Wohnung, die Anzahl der Zimmer und die technische und energetische Ausstattung.

Die in der Transformation liegenden Chancen werden von gewerblichen und privaten Investoren sowie von Immobilieneigentümern und Nachfragern zunehmend geschätzt. Maßnahmen im Sinne der Transformation wirken sich auf den gesamten weiteren Lebenszyklus des Gebäudes aus und tragen zu einer städtebaulichen und architektonischen Verbesserung des Umfeldes bei.

Mit der Transformation einer Immobilie ist die Chance verbunden, den Wert zu erhalten und eine hohe Ertragssicherheit zu erreichen. Wohnnutzungen sind im professionellen Segment das bevorzugte Ziel nach einer Transformation. Auch nationale und EU-Nachhaltigkeitsanforderungen sind starke Triebfedern, die eine Transformation von Immobilien voran treiben.

Für private Eigenheimbesitzer und private Immobilieninvestoren in Schleswig-Holstein liegt der Fokus bei Umbaumaßnahmen in erster Linie auf Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten mit dem Ziel der Wertbeständigkeit und Wertsteigerung. Das gilt insbesondere für Immobilien mit niedrigem Energiestandard. Diese sind im Zuge des Umschwungs auf dem Immobilienmarkt die ersten, für die stabile Preise nicht mehr garantiert werden können.

Haben Sie Fragen dazu, welche Umbaumaßnahmen den Wert Ihrer Immobilien sich-

ern oder erhöhen.

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Bauen heute: nachhaltig, energiesparend und klimaschonend