

Warum Bestandsimmobilien wirtschaftlich attraktiv sind

Steigende Baukosten, knappe Gewerbeflächen und attraktive Förderprogramme verändern den Blick auf Bestandsimmobilien. Viele Unternehmen setzen auf die Potenziale, die in der Erweiterung und Modernisierung ihrer bestehenden Immobilien liegen. Fabian Heister, Abteilungsleiter Bauen im Bestand bei BREMER, Spezialist für Industrie- und Gewerbebau aus Paderborn, gibt im Interview Tipps, worauf Bauherren achten sollten.

Herr Heister, was versteht man konkret unter „Bauen im Bestand“?

Fabian Heister: Anforderungen an Gebäude, etwa durch neue Produktions- oder Logistikprozesse oder einen höheren Flächenbedarf, ändern sich im Laufe der Nutzungsphase. Manchmal sind Immobilien auch nur etwas in die Jahre gekommen. Unter Bauen im Bestand verstehen wir alle baulichen Maßnahmen an bestehenden Immobilien, dazu zählen Sanierung, Modernisierung, Erweiterungen, Aufstockungen oder Umnutzungen. Oft ist das Bauen im Bestand sogar bei laufendem Geschäftsbetrieb möglich.

Aktuell haben wir den Eindruck, dass Bauen im Bestand stark an Bedeutung gewinnt. Können Sie die Gründe erklären?

Fabian Heister: Da gibt es mehrere Gründe: Zum einen sind attraktive Grundstücke knapp und teuer. Wer bereits über eine Immobilie verfügt, kann durch Modernisierung oder Erweiterung daher oft besonders wirtschaftlich agieren, insbesondere wenn Fördergelder abgerufen werden können.

Zudem profitieren Unternehmen von einer langjährig gewachsenen Belegschaft, was angesichts des Fachkräftemangels ein entscheidender Vorteil ist. Ein dritter Aspekt sind die langfristigen Einsparpotenziale durch verbesserte Energieeffizienz, insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Energiepreise. Mit unkomplizierten und staatlich geförderten Maßnahmen lassen sich bereits spürbare Effekte erzielen. Etwa durch den Austausch alter Beleuchtung gegen LED-Technik, die Sanierung der Gebäudehülle oder den Einbau energieeffizienter Hallentore.

Welche Tipps können Sie Bauherren und Immobilienbesitzern aus der Praxis geben?

Fabian Heister: Wer über eine Baumaßnahme im Bestand nachdenkt, sollte vor Beginn der Planung immer mit einer umfassenden Bestandsaufnahme starten. Dazu gehören technische Analysen, 3D-Scans, Machbarkeitsstudien und eine sorgfältige statische Prüfung. Das schafft Planungs- und Kostensicherheit und vermeidet unangenehme Überraschungen während der Bauphase. Eine belastbare Bestandsanalyse ist auch die Voraussetzung für



Fabian Heister, Abteilungsleiter Bauen im Bestand bei BREMER und Spezialist für Industrie- und Gewerbebau:

„Bauen im Bestand ist in vielen Fällen wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll.“

Foto: BREMER

eine präzise Kalkulation der Bauunternehmer und entscheidend, um die Angebote objektiv vergleichen zu können.

Stichwort Förderung: In welchem Umfang können Bauherren von Förderungen und Zuschüssen profitieren?

Fabian Heister: Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene gibt es attraktive Programme, besonders für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zuschüsse oder Förderanteile von rund 15 Prozent der Investitionssumme sind realistisch, in Einzelfällen auch mehr. Bei einem Bauprojekt in OWL konnte der Bauherr beispielsweise durch 20.400 Euro Mehrkosten bei der Materialwahl von einer zusätzlichen Fördersumme in Höhe von 213.000 Euro profitieren.

Wir unterstützen unsere Bauherren daher bereits in der frühen Planungsphase dabei, zu prüfen, welche Förderprogramme infrage kommen und wie sie optimal kombiniert werden können. Oft werden Fördermittel nicht ausgeschöpft, weil Unternehmen die Programme nicht kennen oder die Voraussetzungen falsch einschätzen. Da wird dann bares Geld „liegen gelassen“. Auf der anderen Seite muss man aber auch klar sagen, dass nicht jede Förderung zu jeder Immobilie passt. Eine individuelle Förderbera-

tung ist daher unerlässlich, damit sich die geplanten Maßnahmen am Ende auch wirtschaftlich auszahlen.

Ist Bauen im Bestand immer die beste Lösung, oder gibt es Fälle, in denen ein Neubau sinnvoller ist?

Fabian Heister: Bauen im Bestand ist in vielen Fällen wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Aber natürlich gibt es Grenzen, wenn die Bausubstanz gravierende Mängel aufweist, die Tragstruktur nicht ausreichend dimensioniert ist oder umfangreiche Schadstoffbelastungen vorliegen.

Auch wenn sich Anforderungen beispielsweise hinsichtlich Höhe oder Spannweite der Hallen geändert haben, sollte man individuell und ergebnisoffen prüfen, ob ein Neubau in diesem Fall die wirtschaftlichere Lösung darstellt. ■