

KAI GRUPPE

Wir vereinen bleibende Werte.

BESTANDS- & POTENZIALANALYSE



KLARHEIT FÜR DIE RICHTIGE ENTWICKLUNG IHRER IMMOBILIE.



DIE BESTANDS- UND POTENZIALANALYSE ZEIGT, WELCHE MÖGLICHKEITEN EINE IMMOBILIE BIETET, WELCHE MASSNAHMEN SICH WIRKLICH LOHNEN UND WIE INVESTITIONEN GEZIelt, SINNVOLL UND WIRTSCHAFTLICH EINGESETZT WERDEN KÖNNEN.

Bei Bestandsimmobilien geht es nicht nur um den Sanierungsbedarf, sondern um die Frage, wo Investitionen sinnvoll eingesetzt werden. Dabei betrachten wir notwendige Maßnahmen ebenso wie Potenziale durch optimierte Nutzungen, zusätzliche Flächen, geringere Betriebskosten, höhere Erträge oder eine langfristige Wertentwicklung.

Mit unserer Bestands- und Potenzialanalyse schaffen wir eine belastbare Entscheidungsgrundlage. Wir bewerten den baulichen und energetischen Bestand, identifizieren Risiken und Investitionsbedarfe und untersuchen sinnvolle Sanierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei betrachten wir Kosten, Förderpotenziale, zeitliche Prioritäten und mögliche wirtschaftliche Effekte im Zusammenhang.

Das Ergebnis: ein **klarer Maßnahmen- und Investitionsfahrplan**:

Was muss investiert werden? Was lohnt sich? Was kann warten? Und welche Potenziale können die Wirtschaftlichkeit und den Wert der Immobilie verbessern?



Eine Bestandsimmobilie bietet oft deutlich mehr Möglichkeiten, als auf den ersten Blick sichtbar sind. Gleichzeitig können falsche Entscheidungen bei Kauf, Sanierung, Umbau oder Weiterentwicklung schnell hohe Kosten verursachen. Entscheidend ist deshalb nicht nur, was mit einer Immobilie möglich ist, sondern was tatsächlich sinnvoll ist.

Dafür betrachten wir die Immobilie als Ganzes und führen die entscheidenden Faktoren zusammen: Bestand, Nutzung, Architektur, Energie, Kosten, Förderung und wirtschaftliche Entwicklung.

Sie erhalten Klarheit darüber, wo Ihr Kapital sinnvoll eingesetzt ist und wo nicht. So lassen sich Fehlentscheidungen vermeiden, Investitionen gezielt priorisieren und vorhandene Potenziale für Wirtschaftlichkeit und Wertentwicklung Ihrer Immobilie nutzen. Denn erst wenn Bestand, Potenziale, Risiken und Investitionen gemeinsam betrachtet werden, lässt sich fundiert entscheiden, welcher Entwicklungsweg sinnvoll ist.

„ ERST VERSTEHEN, DANN INVESTIEREN.

Jede Immobilie hat andere Voraussetzungen und Potenziale. Deshalb betrachten wir nicht einzelne Maßnahmen isoliert, sondern ihre Zusammenhänge.

- 1 BESTAND & ZIELE**
Bestand und Ziele werden zusammengeführt und bilden die Grundlage für die weitere Entwicklung.
- 2 POTENZIALE & VARIANTEN**
Potenziale von Immobilie und Grundstück werden sichtbar und zu sinnvollen Entwicklungsvarianten verdichtet.
- 3 RISIKEN & HANDLUNGSBEDARF**
Notwendige Maßnahmen, bestehende Risiken und sinnvolle Zusammenhänge werden frühzeitig erkannt.
- 4 INVESTITION & FÖRDERUNG**
Investitionen werden priorisiert, Fördermöglichkeiten einbezogen und Kapital gezielt eingesetzt.
- 5 BEWERTUNG & ENTWICKLUNGSFAHRPLAN**
Alle Erkenntnisse fließen in eine klare Entscheidungsgrundlage und einen konkreten Entwicklungsfahrplan zusammen.

1

BESTAND & ZIELE

WO STEHT DIE IMMOBILIE HEUTE UND WAS SOLL ERREICHT WERDEN?

Am Anfang steht ein klares Verständnis Ihrer Immobilie und der Ziele, die mit ihr verfolgt werden. Wir sichten vorhandene Unterlagen, betrachten Gebäude, Nutzung, Substanz und energetischen Zustand und klären, welche Entwicklung für die Immobilie angestrebt wird.

Dabei betrachten wir:

- Ziele, Nutzung und Investitionsabsichten
- vorhandene Planungs- und Genehmigungsunterlagen
- Gebäude- und Nutzungsstruktur
- baulichen und energetischen Zustand
- erkennbare Schäden und bauliche Risiken

Je nach Immobilie können einzelne Themen hinzukommen oder vertieft untersucht werden:

Bestandsaufmaß · Genehmigungsstand · Gebäudesubstanz · Tragwerk · Gebäudetechnik · Feuchte · Schadstoffe · Denkmalschutz

DAS ERGEBNIS

Sie wissen, was vorhanden ist, wo Handlungsbedarf besteht und welche Voraussetzungen für die weitere Entwicklung maßgeblich sind.



POTENZIALE & VARIANTEN

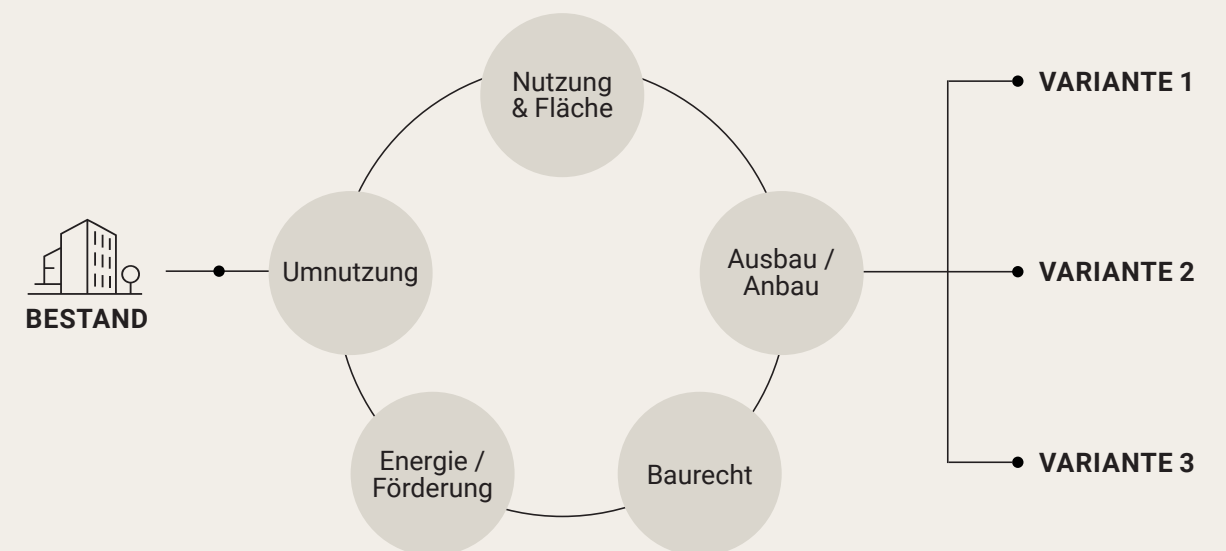
WIR PRÜFEN NICHT NUR DEN BESTAND, SONDERN AUCH
SEIN ENTWICKLUNGSPOTENZIAL.

Dabei prüfen wir unter anderem:

- Nutzungs- und Flächenpotenziale, z. B. Grundrissoptimierungen
- Umnutzungsmöglichkeiten, z. B. von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnen
- architektonische Entwicklungsmöglichkeiten wie Ausbau, Anbau oder Aufstockung
- energetische Entwicklungsmöglichkeiten
- grundsätzlich relevante Förderpotenziale (Bund, Land, Kommune und Denkmalschutz)

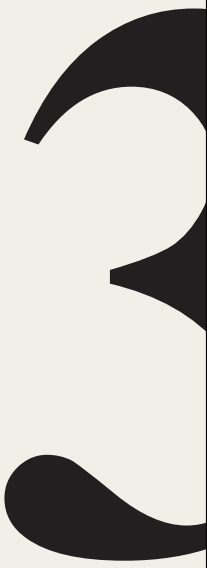
Je nach Aufgabenstellung können weitere Themen miteinbezogen werden:

Architektur · Innenarchitektur · Außenraum · Nutzung · Fläche · Baurecht ·
Denkmalschutz · Energie · Technik



DAS ERGEBNIS

Aus den erkannten Potenzialen entwickeln wir konkrete und realistische Entwicklungsvarianten. So wird sichtbar, welche Möglichkeiten tatsächlich bestehen und welche davon sinnvoll weiterverfolgt werden sollten.

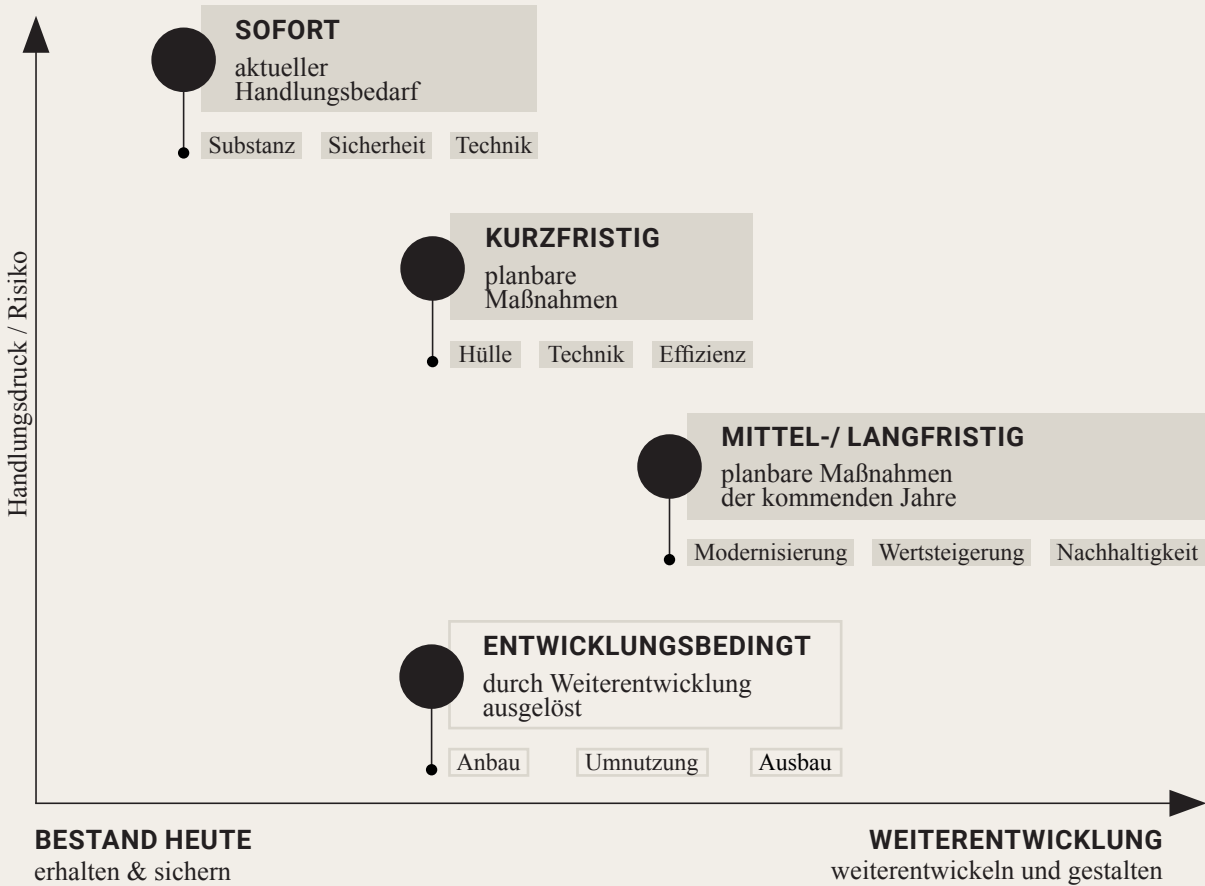


RISIKEN & HANDLUNGS-BEDARF

WAS MUSS GEMACHT WERDEN?

Potenzial allein reicht nicht. Eine belastbare Entscheidung muss auch zeigen, welcher Handlungsbedarf bereits heute besteht, welche Risiken berücksichtigt werden müssen und welche Maßnahmen nicht beliebig aufgeschoben werden können. Wir identifizieren wesentliche bauliche und technische Risiken, notwendige Sanierungsmaßnahmen und Abhängigkeiten zwischen einzelnen Maßnahmen.

Dabei unterscheiden wir zwischen sofort notwendigen, kurz-, mittel- oder langfristigen sowie entwicklungsbedingten Maßnahmen.



DAS ERGEBNIS

Sie erkennen, was zwingend erforderlich ist, welche Risiken bestehen, was planbar ist und welche Maßnahmen sinnvoll miteinander verbunden werden sollten.

4

INVESTITION & FÖRDERUNG

WO SOLLTE KAPITAL EINGESETZT WERDEN?

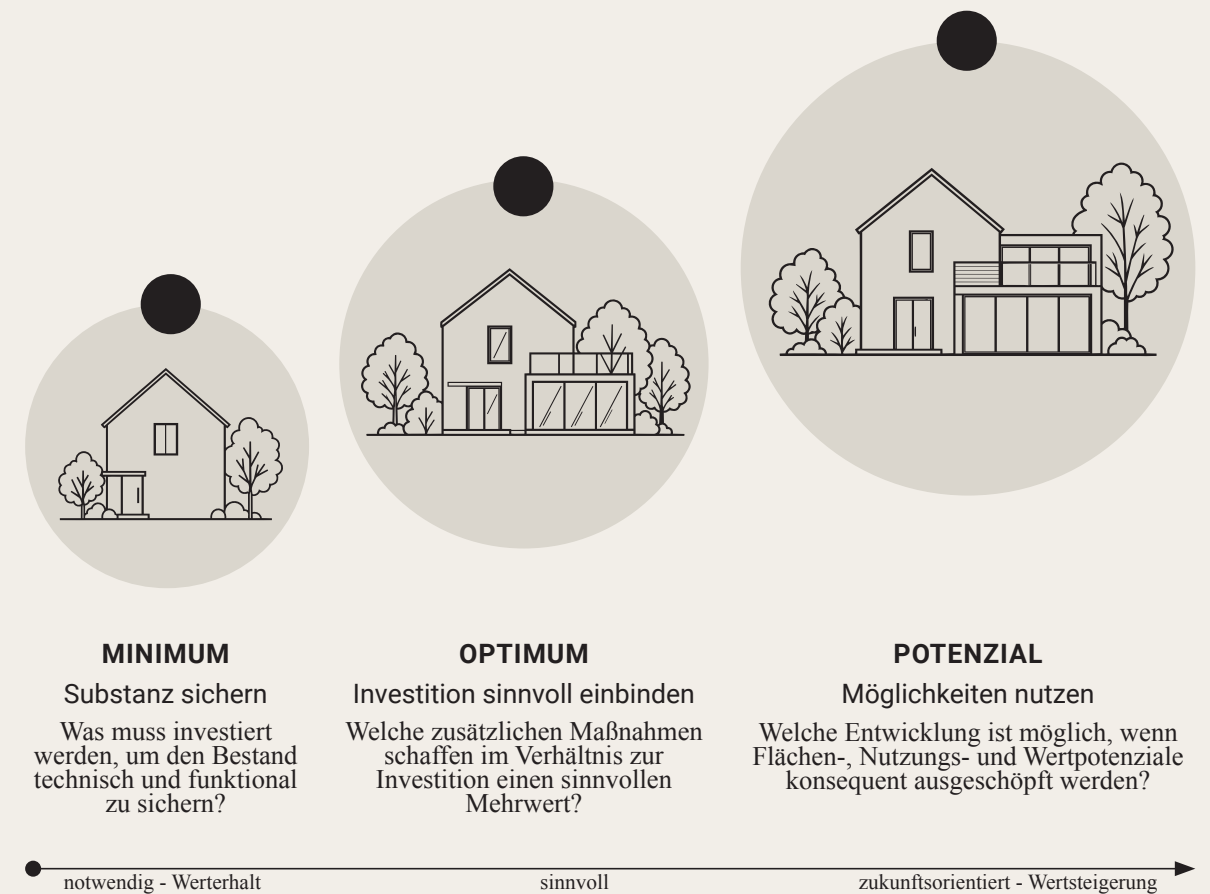
Es werden die geplanten Maßnahmen und Entwicklungsvarianten mit ihrem voraussichtlichen Investitionsbedarf verbunden.

Dabei betrachten wir:

- Kosten der notwendigen Sanierung und zusätzlicher Entwicklungsmaßnahmen
- Kostenunterschiede der Varianten
- Bauabschnitte und zeitliche Priorisierungen
- Abhängigkeiten zwischen einzelnen Investitionen
- Förderfähigkeit, mögliche Fördermittel, energetische Einsparpotenziale
- mögliche Auswirkungen auf die langfristige Wertentwicklung

Je nach Projekt können zusätzliche Fragestellungen zu Immobilienwert, Finanzierung, Steuern oder vertiefter Wirtschaftlichkeit einbezogen werden.

MÖGLICHE INVESTITIONSSTRATEGIEN



DAS ERGEBNIS

Sie erkennen, welche Investitionen notwendig sind, welche zusätzlichen Mehrwert schaffen und wie sich unterschiedliche Entwicklungswege wirtschaftlich unterscheiden.

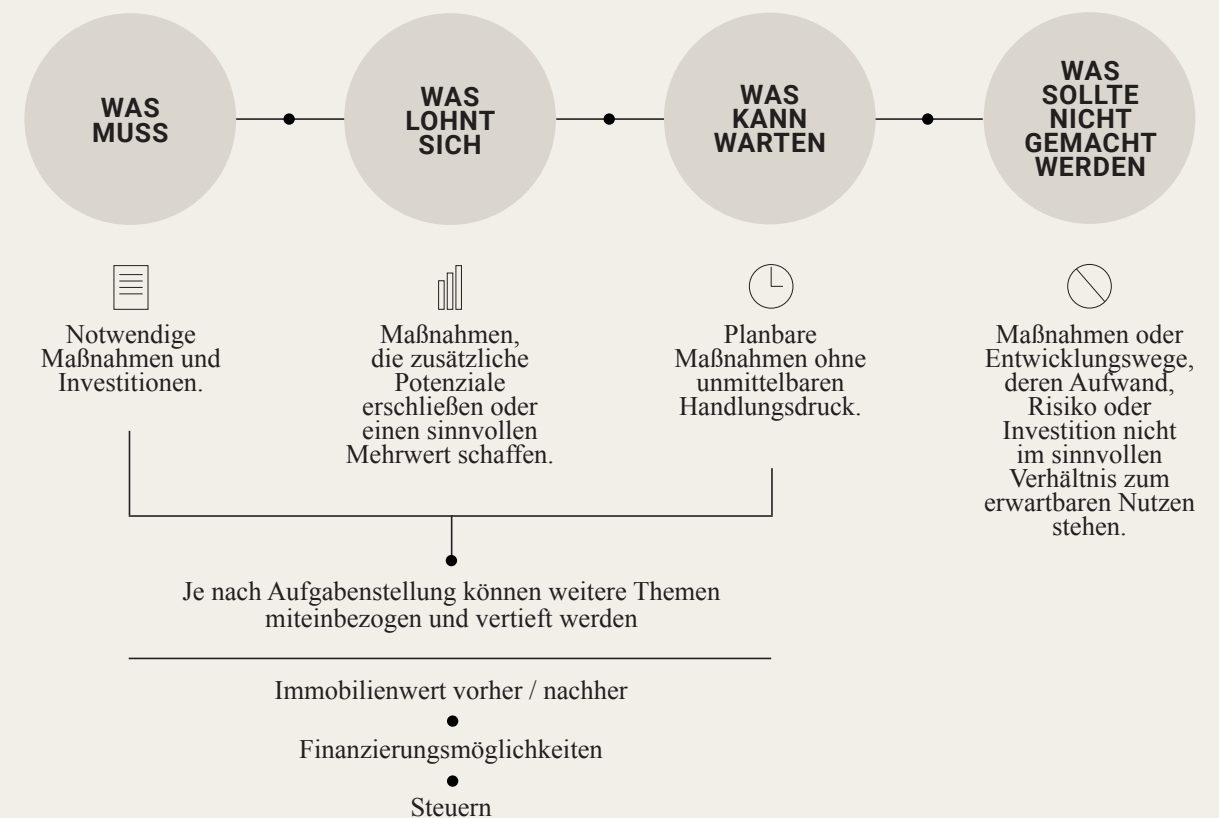
BEWERTUNG & ENTWICKLUNG

AUS MÖGLICHKEITEN WIRD EINE ENTSCHEIDUNG.

Am Ende werden die Ergebnisse der Analyse zusammengeführt und die untersuchten Entwicklungswege im Gesamtzusammenhang bewertet.

Dabei beantworten wir unterschiedliche Fragen:

- Welche Potenziale bestehen?
- Welche Risiken und Handlungsbedarfe gibt es?
- Welche Investitionen werden notwendig?
- Wie stark können Fördermittel die Investitionskosten reduzieren?
- Welche Variante ist sinnvoll und was sollte nicht weiterverfolgt werden?
- Was sollte wann umgesetzt werden?



DAS ERGEBNIS

Sie erhalten keine Sammlung einzelner Maßnahmen, sondern eine klare Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung Ihrer Immobilie.

SO VIEL WIE NÖTIG. NICHT SO VIEL WIE MÖGLICH.

Gemeinsam legen wir zu Beginn fest, welche Untersuchungen für Ihre Immobilie und die anstehende Entscheidung tatsächlich notwendig und sinnvoll sind.

So entsteht keine Analyse nach Schema F, sondern eine individuell auf die Immobilie und Ihre Ziele abgestimmte Entscheidungsgrundlage.



EINE IMMOBILIE. EIN GESAMTBILD.

Wir führen die entscheidenden Perspektiven zusammen. So entsteht kein Nebeneinander einzelner Beratungen, sondern ein Gesamtbild der Immobilie - koordiniert aus einer Hand.

ARCHITEKTUR & NUTZUNG

Gebäude · Innenraum · Außenraum · Flächen · Entwicklung

BESTAND & TECHNIK

Substanz · Tragwerk · Bauphysik · Brandschutz · Gebäudetechnik

ENERGIE & FÖRDERUNG

Sanierungsstrategie · Energieeffizienz · Fördermöglichkeiten

KOSTEN & INVESTITION

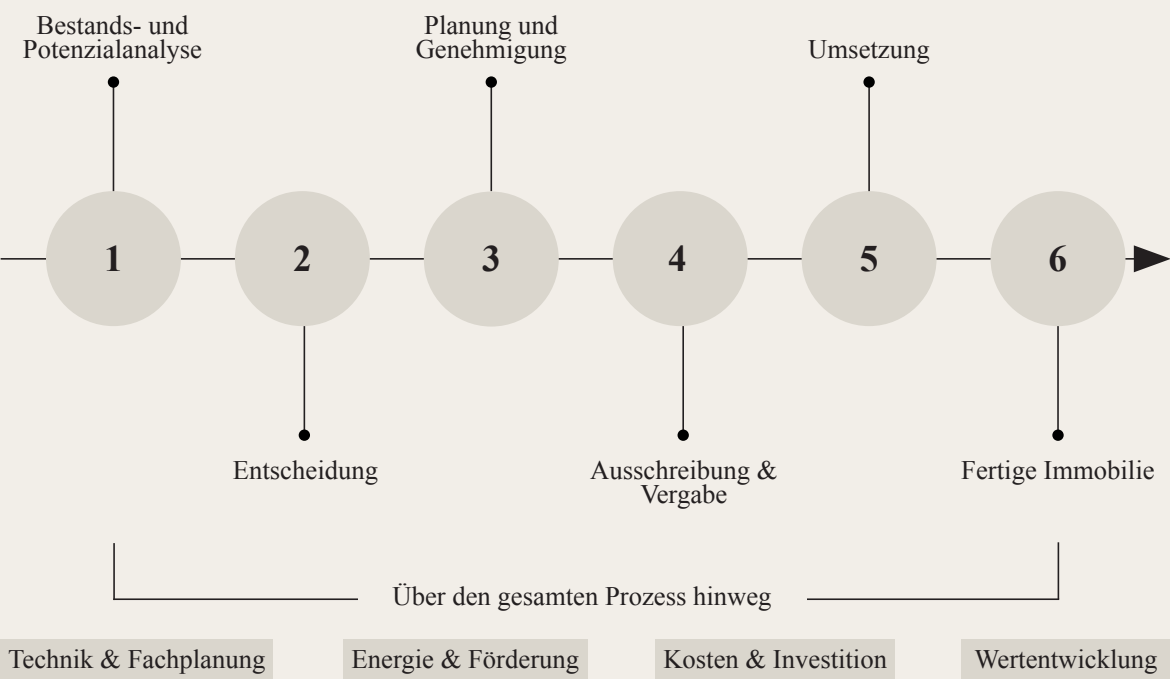
Kosten · Varianten · Priorisierung · Investitionsfahrplan

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Nutzungspotenziale · Wertentwicklung · Finanzierung · steuerliche und wirtschaftliche Fragestellungen

VON DER ANALYSE ZUR UMSETZUNG.

Die Bestands- und Potenzialanalyse ist der Einstieg in die weitere Entwicklung der Immobilie.
Die gewonnenen Erkenntnisse und erarbeiteten Grundlagen können unmittelbar für die anschließende Planung und Umsetzung genutzt werden und aus der Analyse kann sich ein durchgängiger Planungsprozess entwickeln.



Über den gesamten Projektverlauf behalten wir die wesentlichen Themen im Blick.

So entsteht aus einer ersten Entscheidungsgrundlage eine konsequente Entwicklung der Immobilie bis zur Umsetzung.

”
**BEVOR GEPLANT WIRD.
BEVOR SANIERT WIRD.
BEVOR INVESTIERT WIRD.**

Gute Projekte beginnen mit den richtigen Entscheidungen.
Die Bestands- & Potenzialanalyse schafft die Grundlage dafür.

DER NÄCHSTE SCHRITT BEGINNT MIT IHRE IMMOBILIE.

Zu Beginn klären wir gemeinsam, welche Entscheidungen anstehen und welche Fragen dafür beantwortet werden müssen.

Daraus entwickeln wir Ihre individuelle Bestands- und Potenzialanalyse: so kompakt wie möglich und so umfassend wie notwendig.

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wirklich kann und welche Investitionen sich lohnen?

Lassen Sie uns darüber sprechen.

Ihr Ansprechpartner für komplexe Bestandsimmobilien. Mit klarem Blick auf Investition, Wirtschaftlichkeit, Entwicklungspotenzial und langfristige Wertsteigerung.

Ihre
KAI GRUPPE

Mail: a.gerling@kai-architekten.de

Tel.: 0251 37904279

Ansprechpartner: Anne Gerling

Wir vereinen bleibende Werte.



KAI GRUPPE

Wir vereinen bleibende Werte.

