

NPL – Non Performing Loans



Wohnimmobilie – Marktkonzept

- Auftraggeber: Bauherrengemeinschaft Hinrichs
- Lübeck – Hochofenstraße 5/7, 9/11, 13/15
- BGF: ca. 3.500 m²
- Wohnungen: 12
- Auftrag: Wohnraumoptimierung für optimale Vermarktungsfähigkeit unter Renditeaspekten

Projektbeschreibung

Vom Auftraggeber wurde beabsichtigt, drei Wohnblocks aus der Insolvenzmasse zu kaufen. Da die Wohnungen nicht mehr der aktuellen Nachfrage entsprechen, wurde die **KTU** mit dem Modernisierungskonzept für eine optimale Marktgängigkeit betraut.

Das Markt-Konzept

Die Wohnungsgrößen waren mit bis zu 200 m² Wohnfläche am Standort nicht oder nur schwer zu vermarkten. Daher wurden, wo immer sinnvoll möglich, die Wohnungsgrößen an die Nach-

frage am lokalen Wohnungsmarkt angepasst. Die **KTU** hat Optionen entwickelt, aus einer Wohneinheit bis zu drei kleinere Wohnungen zu erstellen.

Das Realisierungs-Konzept

Da die Wohnungen aus der Insolvenz zu kaufen waren, und der bisherige Eigentümer lediglich eine tlw. unvollständige Außensanierung vorgenommen hatte, entsprach die vorgefundene Situation einem erweiterten Rohbau. Zudem waren einige Wohnungen vermietet, so dass diese

zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden sollen. Eine Sanierung mit modernen Grundrisse wurde geplant.

Ergebnisse

Mit dem von der **KTU** erarbeiteten Konzept war eine kleinteiligere Vermietung von bis zu knapp 40 Wohnungen möglich. Diese waren optimal an die Nachfrage am Standort angepasst. Die Zimmeraufteilung wurde entsprechend heutiger Bedürfnisse vorgenommen. Alternative Szenarien für verschiedene Kosten- und Einnahmevarianten wurden entwickelt.