

Gewerbeimmobilien - das profitable Exit

In meiner letzten Kolumne habe ich die Vorteile von Gewerbeimmobilien für längerfristige Veranlagungen hervorgehoben. Ein wichtiger Faktor für jedes erfolgreiche Immobilieninvestment ist natürlich der profitable Exit nach geplanter Zeit. Ein Fehler, der tunlichst vermieden werden sollte, ist bei der Bewertung von Immobilieninvestments die Wertentwicklung und die Verkaufsmöglichkeiten außer Acht zu lassen. Auf diesen Objekten steht dann meistens ein imaginäres Schild „Forever Yours“. Bei Gewerbeimmobilien sind die Grundfaktoren der Wertentwicklung ähnlich wie im Wohnbereich. Rendite, Lage, geplante Infrastrukturmaßnahmen, Nachfrageentwicklung und Qualitätslevel. Zwei große Unterschiede im Verkauf von Gewerbeimmobilien bestehen allerdings. Einerseits der Wegfall der Möglichkeit der Eigennutzung und ander-

erseits die Option der Umwidmung in Wohnflächen. Nur in seltenen Fällen werden Gewerbeimmobilien zum Zwecke der Eigennutzung gekauft. Umwidmungen können einen Wertsteigerungseffekt haben, der bis zu einer Verdoppelung des ursprünglichen Kaufpreises reicht. Gewerbeimmobilien in Wohnlagen sind oft mit einem sehr hohen versteckten Wert verbunden. Der Investmentcharakter und somit der Ertragswert der Immobilie stehen im Vordergrund. Daher sind auch die Themen Mietausfälle, Beständigkeit der Mieter, Wiedervermietbarkeit und Qualität der Mieter höher zu bewerten als im Wohnbereich. Die Sicherheiten, die mit den Mietverträgen in Verbindung stehen, sind für den Wiederverkaufswert sehr wichtig. Langfristige Kündigungsverzichte in Kombination mit Bankgarantien oder hohen Kautionen bieten Liquidi-

tät. Wie voriges Monat hervorgehoben, ist ein anderer Faktor für Wert und Liquidität die Diversifikation einer Gewerbebeliengenschaft. Je größer die Streuung, desto geringer die Leerstandsrisiken und dadurch auch die Risikokosten. Zusammenfassend ist zu sagen, dass vor Kauf einer Gewerbebeliengenschaft eine Verwertungsstrategie festgelegt werden muss und diese auch fixer Bestandteil der Kaufpreisentcheidung ist.



MARIO KMENTA,

Geschäftsführer,

Trivium GmbH

mario.kmenta@trivium.at