

Gewerbeimmobilien – Langfristinvestments

Hört man von Gewerbeimmobilien, denkt man sofort an Frankfurter Bürotürme, holländische Großprojekte oder Einkaufszentren in Osteuropa. Investments, die mit hohem Risiko behaftet sind, in der Regel von den Zyklen der internationalen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig sind und zuletzt oft gelitten haben. Die einfachen Projekte vor der Haustüre sind oft die wirtschaftlich sinnvolleren und renditestärkeren. Die österreichische Wirtschaft wird von KMU dominiert. Wir haben ca. 310.000 Unternehmen in Österreich mit einer Neugründungsrate von 6,5%, also 20.000 neue Unternehmen, und einer Netto-Wachstumsrate von 1% p.a. Darüber hinaus gibt es eine große Anzahl von Freiberuflern, die letztendlich ebenso selbstständig tätig sind. In Summe benötigen 565.000 Betriebe in Österreich einen Platz zum Arbeiten. Die meisten dieser Unternehmen sind

wirtschaftlich stabil und haben eine fundierte regionale Nachfrage. Wir reden bei der Vermietung von Flächen an den örtlichen Schlosser, Glaser oder Mechaniker, nicht von Miethöhen wie in einem Wiener Einkaufszentrum, aber auch von wesentlich geringeren Einkaufspreisen. Die Spanne zwischen Einkaufspreisen und Mieten sind in der Regel wesentlich besser als im Wohnbereich. Dazu kommt, dass der Unternehmer oft hohe persönliche Investments in sein Mietobjekt steckt und somit seine Möglichkeiten zum Wechsel der Immobilie selbst einschränkt. Ein Verlust des Mietobjektes würde in vielen Fällen zum Verlust der Existenzgrundlage führen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass solche Mieter in der Regel genauso zuverlässig zahlen wie Wohnungsmieter. Darüber hinaus hat man die Möglichkeit einer wesentlich freieren Gestaltung des Mietver-

trages und des Einbaues zusätzlicher Sicherheiten. Langfristig denkende Investoren können mit Gewerbeliegenschaften wesentlich bessere Renditen generieren als mit Wohnimmobilien. Sollten Sie also bereits in Wohnimmobilien investiert sein, würde sich eine vernünftige Gewerbeimmobilie als Diversifikation empfehlen und die laufende Rendite erhöhen. In meiner nächsten Kolumne werden wir das Thema Liquidität und Wertsteigerung von Gewerbeimmobilien beleuchten.

mario.kmenta@trivium.at



MARIO KMENTA,

Geschäftsführer,

Trivium GmbH