

Zinshaus oder Gewerbeimmobilie?

Viele Investoren wünschen sich als Langfristinvestment ein schönes Zinshaus in bester Lage und in der Nähe des Wohnortes. Im Normalfall ist man nicht der Einzige, der diesen Wunsch hat und „was viele wollen, ist bekanntlich teuer“! D.h. der Einkaufspreis ist hoch und die Mietrendite niedrig. So ein Investment ist entweder ein Hobby oder eine bewusst eingegangene Spekulation. In speziellen Lagen kann man mit überdurchschnittlichen Wertsteigerungen rechnen und über lange Zeit eine stille Reserve aufbauen, die im Falle eines Verkaufes die p.a. Rendite sehr vernünftig aussehen lässt. Man muss aber die Rahmenbedingungen, die regionale Entwicklung und auch alle regionalen „Nebenfaktoren“ (Politik, Wettbewerb, Nachbar Liegenschaften...) sehr genau kennen.

Eine andere Möglichkeit des langfristigen Investments ist der Kauf einer Gewerbeimmobilie. Bei vernünftiger Auswahl kann eine solche

in der Regel mit wesentlich höherer Rendite (je nach Objekt und Risikobereitschaft sechs bis zehn Prozent p.a.) eingekauft werden. Wertsteigerungen sind bei Gewerbeimmobilien nur selten der Fall. Hier spricht man eher von Wertverlusten bzw. Investitionsbedarf. Bei den Gewerbeimmobilien ist die Gestaltung des Mietvertrages, der Laufzeit und Zusatzvereinbarungen von essenzieller Wichtigkeit. Auf diesen beruht der Wert des Objektes. Solche Immobilien sind auch mit etwas mehr Arbeit verbunden, gute Verträge auszuhandeln und diese über die Laufzeit zu verbessern sind die Grundlage für den finanziellen Erfolg.

Für beide Varianten gilt es natürlich, die Basisfaktoren genau zu beachten. Zinssatz und Liquidität richten sich nach der Attraktivität des Objektes. Am wichtigsten ist die regionale Nachfrage. Bei Zinshäusern ist diese Frage leicht beantwortet. Wir haben in allen Zentrumslagen in Österreich eine Übernachtungs-

frage nach Wohnraum, sowohl in der Miete, als auch im Kauf. Bei Gewerbeimmobilien muss man genau die Nutzungsart analysieren. Büroimmobilien hatten zwar im laufenden Jahr einen deutlichen Aufschwung, jedoch gibt es in vielen Bereichen Österreichs nach wie vor ein Überangebot. Gemischt nutzbare Immobilien haben hier einen wesentlichen Vorteil. Wie immer ist als Conclusio zu sagen, dass eine objektive Analyse, die kaufmännische Vorsicht und zu guter Letzt natürlich der persönliche „Geschmack“ für so ein Investment ausschlaggebend sein wird.



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
trivium gmbh

mario.kmenta@trivium.at