

# Gewerbeimmobilien – ein lohnendes Investment

**V**iele Investoren scheuen sich, in Gewerbeimmobilien zu investieren. Der Vermittlungsmarkt für Wohnungen ist größer und die Story einfach. Bei Gewerbeimmobilien gibt es keinen Standard, keine 08/15-Wohnung. Die Gegebenheiten sind immer anders. Es gibt auch kaum Vermittler, die über Gewerbeimmobilien richtig beraten können. Das Interesse der Privatinvestoren wird daher auf Wohnungen umgelenkt. Aber ist es wirklich so schwer, eine geeignete Gewerbeimmobilie zu finden?

Für eine langfristige Veranlagung ist die Gewerbeimmobilie oft das ertragreichere Investment. Gebraucht können sie im Vergleich zu Wohnungen günstiger eingekauft werden und die Renditen sind wesentlich höher. Mein Rat in dieser Hinsicht ist immer, die Umfeldbe-

dingungen mit Hausverstand zu überlegen. Ein solches Investment tätigt man am besten in jener Region, in der man selbst lebt und die regionalen Bedürfnisse und Nachfragen kennt. Der landesweite Immobilienmarkt ist da normalerweise nur zweitrangig. Ein Geschäftslokal in guter Lage, eine kleine Logistikhalle oder Büroräume müssen zur Region passen. Die Kaufpreisrendite sollte zwischen fünf und zehn Prozent liegen – und der Zustand muss natürlich geprüft werden. Eine Gewerbehalle, die ein Dachproblem hat, kann schnell einmal einige zigtausend Euro an zusätzlichen Kosten nach sich ziehen.

Die Gesamtkapitalrendite liegt bei Gewerbeimmobilien jedenfalls beim Zwei- bis Dreifachen von Wohnungsinvestments. Und dass Gewerbeimmobilien eine wesentlich geringere Wertsteigerung haben als Wohnungen,

kann man so auch nicht mehr sagen. Die erhöhte Nachfrage nach Immobilien generell hat auch den Gewerbemarkt beflügelt. Man kann also auch hier von einer Wertsteigerung über der Inflation ausgehen. Ein Nachteil ist hingegen oft, dass Banken für Gewerbeimmobilien höhere Eigenkapitalquoten verlangen als bei Wohnungen. Ganz einfach, weil auch dort das Wissen über solche Investments geringer ist als bei Wohnungen. Aber wenn man die doppelte Rendite hat, dann ist auch dieser Nachteil gut verkraftbar.



Mario Kmenta,  
Geschäftsführer,  
trivium GmbH

[mario.kmenta@trivium.at](mailto:mario.kmenta@trivium.at)

KOLUMNE