

In Gewerbeimmobilien investieren? Vorteile und Risiken

Beim Investieren in Immobilien, denken die meisten vermutlich an Wohnimmobilien. Also ein Eigenheim, Eigentumswohnungen oder Anteile bei einem Wohnungsunternehmen. Es gibt aber auch die Möglichkeit in Gewerbeimmobilien sein Geld anzulegen. Also Immobilien, die nicht zum Wohnen, sondern für verschiedenste Unternehmen genutzt werden. Besonders in Gegenden mit knappen Angeboten an Büros, Lager- und Produktionsmöglichkeiten ist das eine gute Alternative.

Was spricht für eine Investition in Gewerbeimmobilien?

Vorteile von Gewerbe gegenüber Wohnimmobilien gibt es ein paar. Zum Beispiel sind die Einnahmen langfristiger. Während bei Wohnungen eine hohe Fluktuation der Mieterschaft besteht, werden Gewerbeimmobilien meistens mit einer langen Mietvertragslaufzeit vergeben. Laufzeiten von fünf oder zehn Jahren sind üblich. Denn Unternehmen wollen sich langfristig an einen Standort binden und dort etablieren. Das ist ein Vorteil für dich, weil du dadurch langfristig mit Mieteinnahmen rechnen kannst.

Du hast auch steuerliche Vorteile, denn viele Kosten, die im Zusammenhang mit der Immobilie entstehen, können steuerlich abgesetzt werden. Darunter fallen zum Beispiel Kosten für die Instandhaltung der Immobilie. Auch die Zukunft sieht gut aus. Diverse ExpertInnen prognostizieren einen positiven Wachstum, sodass auch in Zukunft stabile Renditen zu erwarten sind. Besonders Praxisräumlichkeiten haben sich als solide herausgestellt. Heilberufe werden immer gebraucht und sind selten von starken Wirtschaftsschwankungen betroffen.

Wie bei jedem Investment gibt es auch bei Gewerbeimmobilien

Risiken

Wenn es einmal zu einem Leerstand gekommen ist, bleibt es meist länger bei einem Leerstand. Unternehmen ziehen weniger und zögerlicher um, als Menschen ihre Wohnungen wechseln. Das gleiche gilt für Mietausfälle, die vorkommen, wenn Unternehmen finanzielle Schwierigkeiten haben. In dem Fall bleiben auch die Renditen aus.

Auch der Aufwand rund um eine Gewerbeimmobilie ist um einiges höher. Umbaumaßnahmen und Renovierungen bei Gewerbeimmobilien sind komplexer und verschlingen meistens mehr Geld und Zeit. Auch einen neuen Mieter zu finden, ist mit einem höheren Aufwand verbunden, da Unternehmen sich genau überlegen, wo sie sich niederlassen.

Wie Privatwohnanlagen sind Gewerbeimmobilien ein umkämpfter Markt. Besonders in Ballungsräumen ist der Platz knapp und viele potentielle AnlegerInnen buhlen um die Anteile. Wenn du dich entschieden hast in Gewerbeimmobilien zu investieren, gibt es verschiedene Möglichkeiten: Du kannst entweder über Direktinvestments dein Geld anlegen. Immobilienfonds als indirekte Kapitalanlage wählen oder digitale Immobilieninvestments vornehmen.

Wie bei allen Investitionen ist es ratsam sich genau mit dem Produkt auseinander zu setzen und zu überlegen, wie viel Zukunftspotential die einzelne Anlage hat. Dabei spielt unter anderem die Örtlichkeit, der Zustand und die Art des Gewerbes eine entscheidende Rolle.