



Chancen und Risiken stiller Reserven

Wenn man zur Vermögensanlage Immobilien im Eigentum hält, sollte man diese nicht sich selbst überlassen. Durch aktives Management der Liegenschaften können Potentiale erkannt und diese auch gehoben werden.

Es bestehen eine Vielzahl von Chancen und Risiken, die bei Immobilien eine Rolle spielen. Ist man beispielsweise im Besitz eines historisch gewachsenem, intransparentem Immobilienvermögen, wird meistens nicht eine gewünschte oder notwendige äußere oder innere Rendite erzielt, die möglich wäre, unabhängig ob es sich um Betriebsimmobilien oder Immobilien zur Kapitalanlage handelt.

Um die Potentiale des Bestandes zu heben, können diverse Maßnahmen ergriffen werden. Ein erstes Mittel um den Ertrag einer Immobilie zu erhöhen ist es, bestehende Mietverträge zu überprüfen. Oft besteht ein Spielraum, Mieten marktgerecht anzupassen oder Modernisierungsmaßnahme zu einem gewissen Prozentsatz auf die Miete umzulegen.

Ein weiterer Schritt kann auch sein, neue Nutzungskonzepte zu entwickeln oder Revitalisierungen zu prüfen. Das Aktivieren von eventuell vorhanden Bau- oder Baulandreserven ist ein gutes Instrument um den Bestand attraktiver zu gestalten oder zu erweitern.

Hierauf aufbauend können in einem dritten Schritt die baurechtlichen Vorschriften überprüft werden. Oftmals können die baurechtlichen Vorgaben in Abstimmung mit der öffentlichen Hand geändert und an die Marktgegebenheiten angepasst werden. So kann eine Umnutzung des Baurechts von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung den Grundstückswert vervielfachen. Bei so genannten „Problemimmobilien“, ermöglichen solche Maßnahmen die Generierung von neuen Vermietungen und damit die Erzielung von Mieteinnahmen.

Um neue Liquidität zu schaffen oder die Wertsteigerung abzuschöpfen, kann auch über einen Verkauf nachgedacht werden. Dazu sollte man zuerst einen möglichen Veräußerungspreis ermitteln und die Käufergruppen definieren. Durch die Intransparenz der Immobilienmärkte ist es ratsam, für die Preisfindung eine Werteinschätzung bzw. Bewertung durchführen zu lassen oder einen darauf spezialisierten Dienstleister einzuschalten. Dieser kann eine umfassende Beratung anbieten, um neben der Bewertung auch über mögliche Optimierungspotentiale zu informieren.

Auch wenn die Anlage in Immobilien viele Vorteile hat, gibt es auch einige Risiken zu beachten. Nicht immer entwickeln sich Werte so wie erhofft. Es muss geprüft werden ob sich die Anlage wie gewünscht entwickelt hat. Daraus können sich z. B. folgende Fragestellungen ergeben:

- Ist die Marktmiete gestiegen wie erhofft?
- Ist dadurch eine Wertsteigerung eingetreten?
- Kann die Immobilie dauerhaft vermietet werden?
- Kann man steuerliche Vorteile realisieren?

Um diese Fragen richtig zu beantworten, bedarf es einen Pool von Experten, die sich auf solche Aufgaben spezialisiert. Dieser Pool kann heutzutage als Wissenslieferant und Umsetzungsstruktur kontaktiert werden, über das Fürstenberg-Forum-Finanzwirtschaft besteht ein Netzwerk an professionellen Unternehmen, welche als Expertensystem für alle anstehenden Themen entlang des gesamten Lebenszyklus der Asset-Klasse Immobilien die benötigten Antworten liefern kann.

Immobilien sind auf Grund Ihrer Heterogenität, Dauerhaftigkeit und Vielseitigkeit eine interessante Anlageform. Es ist wichtig, über die Besonderheiten der Anlageform informiert zu sein, um daraus eine sichere Anlage zu generieren. Diese Anlageform ist eine der ganz wenigen Assets, bei welcher der Eigentümer selbst - oder über erhaltene Beratung - direkt auf den Wert und die Rendite Einfluss nehmen kann. Diese Möglichkeit sich von allgemeinen Entwicklungen auf dem Anlagemarkt zu entkoppeln gewinnt speziell in wirtschaftlich schwierigen Zeiten an Bedeutung. Wenn alle Einflussfaktoren und Besonderheiten beachtet werden, ist die Immobilie immer eines der sichersten und konstantesten sowie auch kreativsten Kapitalanlagen, in die zu investieren ist und zu halten lohnt.

Jürgen Treiber

Michael De Bellis

Dr. Lübke GmbH

Regionalbüro Stuttgart
Bolzstr. 3
70173 Stuttgart
Telefon: +49 711 2146-0
Telefax: +49 711 2146-302

teamstuttgart@dr-luebke.com
www.dr-luebke.com