

Fortsetzung

**Wer A sagt, muss
auch B sagen**

Rendite im Mittelpunkt

Höhere Stabilität und Ausgeglichenheit zeichnen also B-Standorte aus. Dazu kommt ein weiterer wichtiger Grund, um in B-Lagen zu investieren: die Rendite. An B-Lagen gibt es weniger Druck von Seiten der Anleger, so dass die Kaufpreise im Verhältnis zur erzielbaren Miete deutlich niedriger sind. Das führt zu steigenden Renditen. Eine Langzeitstudie von Ernst & Young zeigte in Deutschland auf, dass zwischen 1986 und 1999 Büro-Objekte an B-Lagen mit über 7 Prozent rentierten, während an A-Lagen nur 5,5 Prozent erwirtschaftet werden konnten. Zwar haben sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit wieder etwas angepasst, doch die Renditen an B-Lagen sollten immer noch rund ein Prozent höher liegen, wie Urs Ledermann betont. Denn trotz allen Vorteilen bestehen an B-Lagen halt auch Nachteile, welche durch eine höhere Rendite kompensiert werden müssen.

Für Daniel Peter treten folgende Nachteile der B-Standorte am deutlichsten hervor: „Ihre Märkte sind kleiner und weniger transparent. Die geringe Grösse führt zu einer kleineren Auswahl für Investitionswillige. Besonders sichere und pflegeleichte Immobilien mit möglichst nur einem Mieter, der eine gute Bonität aufweist, sind selten zu finden“. Finde sich an einem B-Standort dennoch eine solche Konstellation, berge diese ein besonderes Risiko: „Sollte der Vorzeige-Mieter ausziehen, findet sich kaum ein entsprechender Nachfolger. Dem gerade noch besonders rentablen Objekt droht damit eine Entwertung“, warnt Peter. Ist ein gutes Objekt gefunden, zeigt sich auf längere Sicht eine weitere negative Charakteristik der hohen Stabilität an B-Standorten: Hier ist die Wachstumsdynamik und das Wachstumspotenzial meist geringer als an A-Standorten. Dies bedeutet, dass eine kräftige Wertsteigerung der Immobilie bis zum Verkauf eher unwahrscheinlich ist. Ausserdem zeigt sich beim Verkauf ein weiterer Nachteil der geringen Marktgrösse: Der Verkäufer kann den Preis nur selten per Bieterwettbewerb in die Höhe treiben, da sich - im besten Fall - nur ein Erwerbwilliger finden lässt. Wer allerdings mit den Vor- und Nachteilen von A- und B-Standorten umgehen kann, wird sein Portfolio entsprechend optimieren können. ■

Remi Buchschacher

Anzeige

KomfortSchutz mit System
www.komfort-rollladen.chCH-3422 Kirchberg
Fon. 034 447 55 55