

Immobilienbewirtschaftung Geschäftshäuser

Die Von Graffenried AG Liegenschaften bewirtschaftet eine beachtliche Anzahl von Geschäftshäusern an Zentrumslagen. Diese bilden ein Spezialgebiet, welches sich von der Bewirtschaftung von Wohnhäusern unterscheidet und erfordern eine strategische Bewirtschaftung.

Innerstädtische Geschäftshäuser sind begehrte Anlageobjekte mit hoher Wertbeständigkeit und beinhalten verschiedene Nutzungen wie Ladenlokale, Restaurants, Büro- und Praxisräume oder andere gewerbliche Dienstleistungsflächen. Der Wohnanteil ist untergeordnet.

Objektstruktur

Die in Geschäftshäusern vermieteten Flächen verändern sich im Verlauf der Zeit immer wieder und werden den Bedürfnissen der Nutzer angepasst. Auch der Verwendungszweck kann sich ändern. Schranken sind hier nur durch bauliche Möglichkeiten oder denkmalpflegerische Aspekte gesetzt. Im Gegensatz zu Wohnbauten weisen Geschäftshäuser keine gleichbleibende Objektstruktur auf.

Mietzins

Bei geschäftlich genutzten Mietflächen beeinflusst die Wirtschaftslage Höhe der Mieten und Nachfrage erheblich. Die Mietpreisentwicklung ist volatil als bei Wohnungsmieten. Mietzinsverhandlungen innerhalb einer gewissen Bandbreite sind häufig, da Geschäftsräume nicht als «Fertigprodukt» angeboten werden.

Mietvertrag

Der Geschäftsmietvertrag fasst das Ergebnis der Vertragsverhandlungen zusammen. Er muss unmissverständlich sein und darf keinen Interpretationsspielraum zulassen, der während einem langjährigen Mietverhältnis zu Streitigkeiten führen könnte. Geschäftsräume werden

selten vollständig, meistens teilweise oder, bei Verkaufsflächen, überhaupt nicht ausgebaut bzw. im Rohbau vermietet. Jeder Geschäftsmietvertrag muss daher mit einem Schnittstellenpapier über den Ausbau sowie mit Plänen des Mietobjekts ergänzt werden.

Ausbauerneuerung

Die Ausbauerneuerung in Geschäftshäusern stellt einen laufenden Prozess dar und findet hauptsächlich bei Mieterwechsel statt. Die Rohbaunutzung eines Geschäftshauses ist über Jahrzehnte möglich. Erst wenn die Tragstruktur den Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht wird und grosse Einschränkungen in der Vermietbarkeit entstehen, werden denkmalgeschützte Liegenschaften durch Auskernung, d. h. Abbruch und Wiederaufbau innerhalb der bestehenden Fassaden, ersetzt.

Strategische Bewirtschaftung

Eine strategische Bewirtschaftung ist für Werterhalt und optimale Vermietbarkeit von Geschäftshäusern unabdingbar. Der Betrachtungshorizont liegt bei 10 bis 20 Jahren. Die Marktentwicklung und deren Einfluss auf die Vermietbarkeit müssen abgeschätzt und berücksichtigt werden. Die Umsetzung erfordert fundierte Marktkenntnisse, Erfahrung, proaktives Handeln und Zeit.

*Adrian Kaser, eidg. dipl. Immobilienreuhänder
Leiter Geschäftshäuser-Verwaltung
Von Graffenried AG Liegenschaften*

