

Leitfaden für den Ankauf oder die Anmietung von Gewerbeimmobilien

Bei der [Anmietung](#) oder dem [Kauf einer Gewerbeimmobilie](#) entscheiden, wie so oft, die Kleinigkeiten, ob das Vorhaben Erfolg haben wird.

Der nachfolgende kurze Leitfaden hilft Ihnen als Unternehmer, die richtigen Entscheidungen zu treffen und eine auf Ihre Zwecke ausgerichtete Immobilie zu finden.

1. Der Standort der Gewerbeimmobilie

Es kommt auf die Lage an!!! Abhängig von Ihrer Ausrichtung und Ihrem Geschäftszweck gilt es zu beachten, welche Faktoren für Sie eine Rolle spielen.

- Bietet Ihnen eine Lage in der Nähe Ihrer Kunden und/oder Lieferanten durch die Verringerung von **Transport- und Wegkosten** Vorteile?
- Ist Ihnen eine **gute Verkehrsanbindung an die Autobahn** oder zum **Flughafen** wichtig?
- Wie flexibel wollen/müssen Sie beim **Thema Expansion** sein?
- Legen Sie großen Wert auf **Gestaltungsfreiheit**?
- Welche Anforderungen stellen Sie an die **nähere Umgebung** (Verkehrsinfrastruktur, Nähe zu Verpflegungsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Lebensqualität, Know-how, Ausbildungsmöglichkeiten)?
- In welchem **Umfeld** wollen Sie sich bewegen (Bevölkerungszahl, Klientel, Perspektiven, Prestige)?
- Wie entscheidend sind **Außenansicht, Repräsentativität, Funktionalität und Steuern** (Gewerbsteuer)?

2. Die Größe und Ausstattung der Gewerbeimmobilie

Haben Sie einen passenden Standort für Ihr Unternehmen gefunden, so gilt es nun ein passendes Objekt zu akquirieren. Neben der Größe muss natürlich die

Ausstattung bewertet werden. Jedes Unternehmen hat diesbezüglich **unterschiedliche Anforderungen an eine Immobilie**. Nur Sie wissen und können entscheiden, was Ihr Unternehmen benötigt und braucht. Die Anforderungen sind so spezifisch wie die einzelnen Geschäftszweige.

Folgende Fragen sollten Sie sich dennoch immer stellen:

- Über welche **Geschäftsausstattung** verfügen Sie?
- Kann diese mit „umziehen“ oder stehen die Transportkosten in keiner Relation zu einem eventuellen **Wiederbeschaffungswert**?
- Über welche Ausstattung verfügt die Immobilie und entsprechen die **baulichen Gegebenheiten** dem von Ihnen angedachten Zweck, oder muss „nachgebessert“ werden? Hier sollten u. a. folgende Punkte berücksichtigt werden: Personen- und Warenlifte, Temperaturregulierung, Terrasse, Licht- und Geräuschverhältnisse, Aussicht, spezielle Anlagen je nach Nutzungsbedarf.
- Haben Sie das **Baujahr** der Immobilie berücksichtigt?
- **Wie groß** sollten die einzelnen Bereiche Ihrer Gewerbeimmobilie sein: Gesamtfläche, Bürofläche und Lagerfläche?
- Wie viele **Parkplätze** benötigen Sie für Ihre Mitarbeiter und Kunden?
- Entspricht die **Erreichbarkeit** des Objektes Ihren Erwartungen (Auto, Bahn, Flugzeug, öffentlicher Nahverkehr)?

Haben Sie jetzt die passende Immobilie gefunden, geht es nun um die Bewertung dieser.



3. Die Bewertung der Gewerbeimmobilie (bei Kauf)

Haben Sie ein potentiell Kaufobjekt gefunden, ist es ratsam vorsichtig zu sein und überlegt zu handeln. Bitte machen Sie nicht den Fehler und agieren ohne die entsprechenden Experten, sei es der **ortskundige Makler oder ein Gutachter**, denn nun gilt es, den Wert der Immobilie zu beurteilen und die langfristigen Kosten für die Instandhaltung und den Betrieb zu ermitteln.

Weshalb steht die Immobilie zum Verkauf?

Das ist eine der wichtigsten Fragen! Der wahre Verkaufsgrund bestimmt wesentlich die Flexibilität des Verkäufers hinsichtlich **Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten**. Wenn der Verkäufer die Liegenschaft erst vor wenigen Monaten erworben hat und sich nun zurückziehen will, sollten Sie misstrauisch werden. Ebenso ist Vorsicht geboten, wenn es sich um sehr renovierungsbedürftige oder unterhaltsintensive Gewerbeimmobilien handelt. Lassen Sie sich alle Fragen zu diesen Punkten genau beantworten!

Nutzung und Belastung?

Ein wesentliches Kriterium zur Kaufentscheidung ist die **bisherige Nutzung** der Liegenschaft. Wird sie vom Eigentümer selbst gebraucht oder wird sie vermietet. Wie setzt sich die Mieterschaft zusammen? Wie steht es mit der Mieterfluktuation und der Konstanz der Einnahmen? Könnte die bisherige Nutzung zu Altlasten geführt haben? Ist die Immobilie mit Grundpfand oder Dienstbarkeiten belastet?

Welche Kosten kommen auf Sie zu?

Nicht nur die offensichtlichen Merkmale des Objektes, wie beispielsweise die Bausubstanz, Ausstattung oder die Energieeffizienzklasse, sondern auch die **langfristigen Kosten für Wartungen, Instandhaltungen** und dergleichen spielen hierbei eine Rolle. Auch sollten die Kosten für die Grunderwerbssteuer, den Notar und den Makler mit eingerechnet werden.

4. Die Vertragsunterzeichnung

Wenn Sie (zufriedenstellende) **Antworten auf all diese Fragen erhalten** haben und die Gewerbeimmobilie Ihren Wünschen und Anforderungen entspricht, kann der Vertrag aufgesetzt werden. Nach umfassender Prüfung geht es dann im letzten Schritt an die Vertragsunterzeichnung.

Wenn Sie Interesse am Kauf oder der Anmietung einer Gewerbeimmobilie in und um Dresden haben, [sprechen Sie uns an](#). Wir von Loitzsch Immobilien helfen Ihnen gerne, Ihre Traumimmobilie zu finden!

Wir freuen uns auf Sie, Ihr Team von Loitzsch Immobilien.

Loitzsch Immobilien

Vermietung · Verwaltung · Verkauf

Ammonstraße 35
01067 Dresden

Telefon: 0351 - 307072 80
Fax: 0351 - 307072 81

info@loitzsch-immobilien.de
www.loitzsch-immobilien.de