



LIMA INVEST IMMOBILIEN

Die SWOT-Analyse für Immobilien-Investments

Um zu erfahren, welche Stärken und Schwächen eine Immobilie hat und welche Chancen und Risiken möglich sind, sollte man sich mit der SWOT-Analyse vertraut machen.

SWOT steht für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Gefahren/Risiken). Es handelt sich folglich um eine Stärken-Schwächen-Analyse und eine Chancen-Risiken-Analyse. Bei der SWOT Analyse werden Immobilien wie Unternehmen betrachtet, die über Kunden (Mieter) und Mitarbeiter (Handwerker, Lieferanten usw.) verfügen.

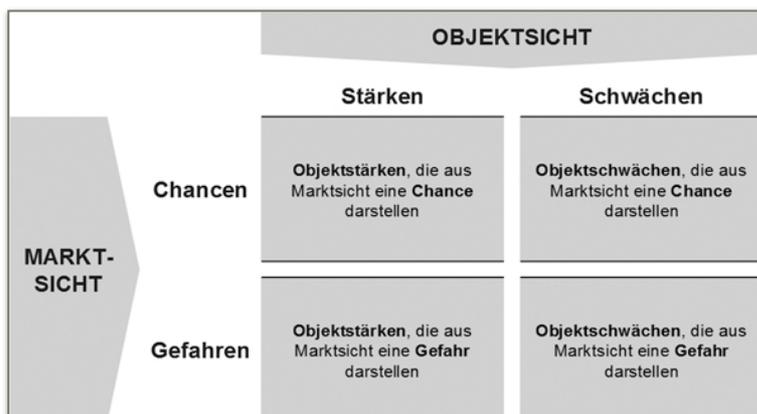
Die Matrix der SWOT-Analyse (s.u.) besteht aus zwei wesentlichen Faktoren (interne und externe), die sich in je zwei Bedingungen unterteilen (Stärken, Schwächen und Chancen, Risiken). In der Folge werden nun die einzelnen Bedingungen miteinander in Beziehung gesetzt. Dadurch entstehen vier Bereiche:

SO = Stärken-Chancen-Strategie

WO = Schwächen-Chancen-Strategie

ST = Stärken-Risiken-Strategie

WT = Schwächen-Risiken-Strategie



Dabei berücksichtigen die **internen Faktoren** alle Bereiche, die für eine nachhaltige **Bewirtschaftung** entscheidend sind. Darunter fallen u.a. :

Bautyp, Ausstattung, Bauwerksqualität, Instandhaltung, Umbau- und Umnutzungsmöglichkeiten, Mietstruktur, Grundstück, Verkehrsanbindung, Lage, Gebäudetechnik.

Die **externen Faktoren** hingegen sind die, die um das Objekt herum existieren und seine Bewirtschaftung oder Verwertung beeinflussen können, wie z.B.:

Steuergesetzgebung, Einwohnerstruktur, Einkommen, Arbeitsmarkt, rechtliche Änderungen und Zwänge, Mikro- und Makroumfeld, Marktnachfrage und Sanierungsgebiete

Das Tool zur strategischen

Investmentplanung: Die SWOT-Analyse liefert eine übersichtliche und treffende Beschreibung des gewärtigen IST-Zustands eines Objektes. Auf Grundlage dieser Beschreibung lassen sich Strategien ausarbeiten, um ein bestimmtes Ziel zu erreichen. Dieses Ziel ist bei Immobilien meist eine Steigerung des Cash-Flows und/ oder die Wertsteigerung des Objekts. Ihre Umsetzung sollte jedoch einer regelmäßigen Erfolgskontrolle mittels Kennzahlen unterliegen!

Die SWOT-Analyse hat sich bereits über Jahrzehnte im Bereich der unternehmerischen Strategieentwicklung bewährt und lässt sich problemlos auf Immobilien übertragen. Dadurch bieten Sie Investoren die Möglichkeit, Kaufentscheidungen von vornherein sorgfältig abzuwägen und bereits vor dem Kauf Ziele zu bestimmen und Strategien zum Erreichen dieser Ziele zu entwickeln.