



## #11: Identifikation von stranded assets

Kennen Sie das? Sie als Verantwortlicher für ein Familienvermögen lesen viel über „stranded assets“ und fragen sich bei der ein oder anderen Immobilie in Ihrem Portfolio, ob sie nicht vielleicht auch dazu gehört.

Verspricht ein bereits vorhandener Vermögenswert angesichts seiner erwarteten Erträge und Wertentwicklungen, der auf ihn entfallenden Aufwendungen, Steuern und Gemeinkosten unter dem Strich dauerhaft keinen Gewinn, ist die Finanzplanung das optimale Mittel, dies offenzulegen. Gerade bei Immobilien, die in die Jahre gekommen sind, wird es nicht selten vorkommen, dass notwendige Investitionen, nicht zuletzt aus ESG-Gründen, durch künftige Mieten kaum aufgewogen werden. Das gilt insbesondere für Immobilien in weniger attraktiven Lagen. Wenn man dann noch berücksichtigt, welche Personalkosten mit solch schwierigen Immobilien oft einher gehen, kann ihr Verkauf die bessere Lösung sein.



Gleiches gilt bei Wegfall eines spezifischen Mieters, der es erforderlich macht, die Immobilie umzunutzen. Trifft man hier in Anbetracht der betreffenden Immobilie realistische Annahmen hinsichtlich der Investitionskosten, ihrer Abschreibungsmöglichkeiten, der danach zu erzielenden Mieten und der Auswirkungen auf den Bewertungsfaktor und inflationiert diese Daten noch sinnvoll, wird schnell offenbar, ob sich die Investitionen lohnen oder ob ein “stranded asset” vorliegt.



**Dr. Henning Schröder**

Geschäftsführer der  
fidubonum GmbH & Co. KG

✉ [hs@fidubonum.de](mailto:hs@fidubonum.de)

☎ 0172 3530078

Weitere Artikel zur Finanzplanung bei Family Offices finden sich auf meiner Webpage unter <http://fidubonum.de/kompetenzen/>.