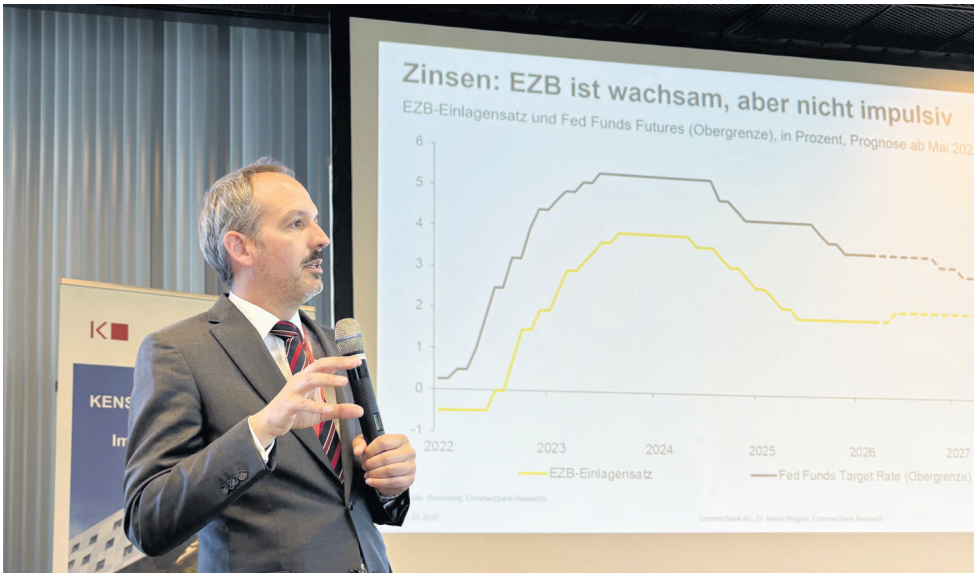
Ein Beitrag aus der
IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wer den Wert der Immobilie erhalten will, muss investieren

Bewertung. Dass die Zeiten nicht rosig sind, wissen auch die Immobilienbewerter. Auf dem 17. Kenstone Immobilientag zeigt sich, dass alle Assetklassen mit der erhöhten Unsicherheit leben müssen. Für den Werterhalt sind aber unabhängig von makroökonomischen Rahmenbedingungen ganz verschiedene Faktoren ausschlaggebend, die sich zudem von Gebäudetyp zu Gebäudetyp erheblich unterscheiden.



Die Lage bei Wachstum, Inflation und Zins erläuterte Commerzbank-Volkswirt Marco Wagner.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Ulrich Schüppler

Unsichere Zeiten machen die Aufgabe der Immobilienbewerter nicht unbedingt einfacher, wie die Vorträge und Diskussionen auf dem 17. Immobilientag des Bewertungsunternehmens Kenstone vergangene Woche in Berlin zeigten. Eines zieht sich wie ein roter Faden durch nahezu alle Assetklassen: Aktives Asset-Management und gezielte Capex-Maßnahmen sind zunehmend erforderlich, um den Wert einer Immobilie zu erhalten.

Den makroökonomischen Rahmen, in dem sich die Immobilienbranche bewegt, umreißt Marco Wagner, Senior Economist bei der Commerzbank. „Sehr viel hängt derzeit am Verlauf des Iran-Kriegs“, räumt er ein. Er gehe allerdings nach wie vor davon aus, dass der Krieg zeitlich begrenzt sein werde, unter anderem, weil sich beide Parteien enormen wirtschaftlichen Schaden aufhalsen, je länger er dauert. Ein weiterer Grund liege in der Persönlichkeit des US-Präsidenten begründet. „Ich kann mir nicht vorstellen, dass sich Trump ein halbes Jahr auf ein Thema konzentrieren kann“, sagt Wagner. Der Schaden, den der Krieg über höhere Preise für viele erdölbasierte Produkte bereits angerichtet hat, werde sich jedoch in der Wirtschaftsleistung niederschlagen, fügt er hinzu. „Wir werden ein sehr mageres Wachstum erleben.“

Da gleichzeitig die Inflation anziehen dürfte, sei seitens der Europäischen Zentralbank in diesem Jahr von einer Erhöhung der Leitzinsen auszugehen. Mehr als einen Zinsschritt hält Wagner jedoch für unwahrscheinlich. Die langfristigen Zinsen dürften leicht nach oben driften, was vor allem der steigenden Staatsverschuldung geschuldet ist. Insgesamt erwartet Wagner für die kommenden zwei bis drei Jahre aber noch ein relativ günstiges Finanzierungsumfeld, sofern keine neuen Krisen hinzukommen. Die Nervosität an den Kapitalmärkten bleibe hoch.

„Wir müssen in den nächsten Jahren mit mehr Unsicherheit umgehen“, sagt entsprechend Angelus Bernreuther, Head of Business Development beim Fachmarktspezialisten Defama. Er analysierte auf dem Immobilientag die Lage bei den Handelsimmobilien. Zwar habe die Passantenfrequenz inzwischen wieder 80% bis 90% des Niveaus vor der Corona-Pandemie erreicht, aber das Konsumverhalten habe sich geändert. „Die Leute halten das Geld mehr zusammen“, beobachtet Bernreuther. Zudem werde die Ia-Lage in den Innenstädten tendenziell kleiner. „Man trifft sich auf weniger Raum.“

Diese Veränderungen erforderten angepasste Retail-Formate. Bei den Einkaufszentren spreizt sich der Markt nach Bernreuthers Beobachtung zusehends in leistungsstarke und abgehängte Standorte. Wer Kunden halten will, brauche unter anderem mehr Gastronomie, die in gefragten Centern mehr als 15% des Mieterbesatzes ausmachen kann. „Das heißt, Sie müssen umbauen. Das braucht viel Capex.“

Auch bei den Fachmärkten seien laufende Konzeptanpassungen nötig, um einen Standort auf der Höhe der Zeit zu halten. Das könne geänderte Flächenzuschnitte für Click-and-Collect-Konzepte ebenso einschließen wie technische Veränderungen für Erlebnis- und Unterhaltungsangebote. Auch das Thema Nachhaltigkeit sei nicht zu unterschätzen, wenn es zur Strategie des Händlers passe. „Das Handelskonzept mit den meisten Schnellladestationen in Deutschland ist derzeit McDonald’s.“

Der Stromspeicher macht den Logistikstandort resilient

Für Logistikstandorte wird der Aspekt der Energieversorgung ebenfalls immer wichtiger, weiß Alexander Decker, Director Asset-Management bei LIP Invest. „Die Energieinfrastruktur wird Teil der Standortbewertung“, sagt er. Das habe mit dem gestiegenen Energiebedarf der Mieter zu tun. Digitale Prozesse, wie sie heute in einer von Automatisierung und Robotik geprägten Lagerhaltung vorkommen, spielen dabei ebenso eine Rolle wie Wärmepumpen zum Heizen oder Ladestationen für E-Lkw. „Alles benötigt Strom.“

Zunehmend werde daher die Planung von PV-Anlagen und Batteriespeichern ein wesentlicher Teil für die Konzeption eines Logistikgebäudes. „Ein Stromspeicher macht den Standort resilient“, sagt Decker. Wird der Speicher hinter dem Stromzähler installiert, so dämpft er Spannungsspitzen ab und bietet dem Mieter einen Kostenvorteil bei der Stromversorgung, was tendenziell mit einer höheren Mietzahlungsbereitschaft verbunden ist.

Wird der Speicher vor dem Zähler platziert, kann der Mieter sogar selbst in den Stromhandel einsteigen und sich so eine zusätzliche Einkommensquelle erschließen. Der Gewinn wird mit dem Eigentümer geteilt. „Pro 5 MW Leistung lassen sich zwischen 100.000 Euro und 120.000 Euro Zusatzertrag im Jahr generieren.“

Wie resilient ein Hotelstandort heute ist, hängt hingegen eher an der Vertragsgestaltung zwischen Eigentümer und Betreiber, erläutert Erik Florvaag, Managing Partner des zur Zech-Gruppe gehörenden Hotelbetreibers The Chocolate on the Pillow. Die heute üblichen Pachtverträge, die das operative Risiko von der Ebene der Immobilie trennen sollen, böten eine Scheinsicherheit. „Ein Hotelmietvertrag ist nur so belastbar wie die Bonität des Betreibers“, sagt Florvaag.

Zwar sei die Dynamik des Transaktionsmarkts für Hotels zuletzt besser gewesen als für Büros. Das dürfe aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Hotelmarkt großen Konsolidierungsdruck herrsche. Ein Eigentümer, der auf einer hohen Festmiete beharre, erschwere letztlich notwendige Investitionen des Betreibers, was diesen langfristig in Schwierigkeiten bringen kann. Florvaag plädiert für ein Umdenken bei der Vertragsgestaltung, hin zu einem Konzept mit Mindestmiete und Umsatzkomponente. „Wenn Betrieb und Immobilie stärker miteinander verzahnt werden, hat auch die Bank auf der Sicherheitenseite ganz andere Möglichkeiten“, sagt Florvaag. **Ulrich Schüppler**