

Die großen Trends treiben die Bewerter um

Immobilienbewertung. Viele Faktoren wirken direkt oder indirekt auf den Immobilienwert ein, von der Zollpolitik der USA über sich verändernde Konsummuster bis hin zu neuen Technologien am Bau. Der Kenstone-Immobilientag in Berlin gab einen Überblick.

Immobiliengutachten werden zunehmend komplexer. Das gilt nicht nur in regulatorischer Hinsicht, sondern auch, weil sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschieben, unter denen Immobilien in den einzelnen Assetklassen gehandelt werden. Hinzu kommt ein veränderter Blick auf die Gebäudehülle, etwa bei der Frage, welche Rolle Modulbauweise und Kreislaufwirtschaft künftig für die Wertermittlung spielen werden. Der 16. Immobilienstag des Bewertungsunternehmens Kenstone in Berlin bündelte diese Fragen in zahlreichen Fachvorträgen.

Als einer der größten Einflussfaktoren auf die allgemeine ökonomische Entwicklung und damit die Fähigkeit der Unternehmen, Mietsteigerungen zu schultern, gilt derzeit die Handelspolitik der USA. Marco Wagner, Senior Economist bei der Commerzbank, tritt der Befürchtung entgegen, dass das Vorgehen der Trump-Regierung mit Blick auf die Zölle so chaotisch bleiben wird. „Wir sind in einer sehr frühen Phase der Zollpolitik“, sagt Wagner. Trump teste, wie weit er gehen könne, reagiere aber durchaus auf äußeren Druck. Der Commerzbank-Volkswirt erwartet, dass sich die Zollsätze mittelfristig im niedrigen einstelligen Prozentbereich einpendeln werden. „Wenn die Zölle hoch bleiben, wäre das für die USA langfristig ein Desaster.“ Am Immobilienmarkt, insbesondere für Wohnimmobilien, sieht Wagner eine gewisse Erholung. Er geht davon aus, dass diese sich in diesem und im nächsten Jahr fortsetzt; dank steigender Realeinkommen seien moderate Preissteigerungen möglich.

Der Markt für Büroimmobilien ist dreigeteilt

Der Büromarkt wiederum habe sich in den vergangenen zwei Jahren erheblich verändert, beobachtet Stephan Leimbach, bisher Leiter Büroinvestment bei JLL und ab Herbst bei CBRE tätig. So habe sich der Anteil der Büroinvestments am Gesamtmarkt auf 17% reduziert, gegenüber einem langjährigen Mittelwert von 20% bis 25%. Der Mietmarkt sei extrem uneinheitlich. „Man sieht, dass der Leerstand, aber gleichzeitig auch die Spitzenmiete steigt“, stellt Leimbach fest. Rein betriebswirtschaftlich sei das nicht erklärbar. Der Grund ist psychologischer Natur: Zahlungskräftige Unternehmen, die Fachpersonal ins Büro zurückholen wollen, drängen in die Spitzenlagen, während periphere Büros keine Mieter mehr finden. „Der Markt ist im Grunde dreigeteilt“, sagt Leimbach. Neben den Top-Büros gebe es solche, die ein fähiger Asset-Manager mit Aufwand wieder attraktiv machen könnte. Daneben verbleibe ein Restbestand, den keiner mehr will und der sich nur für Umnutzung oder Abriss eignet.



Kenstone-Geschäftsführer Martinus Kurth (r.) im Gespräch mit Manuel Jahn (Habona). Quelle: Immobilien Zeitung. Urheber: Ulrich Schüppler

Auch auf dem Markt für Handelsimmobilien trennt sich die Spreu vom Weizen. Manuel Jahn, geschäftsführender Gesellschafter bei Habona Invest Consulting, macht vier Trends aus, die dem klassischen urbanen Einkaufsbummel im Weg stehen. Da ist zum einen die stärkere Hinwendung zu Online-Freizeitgestaltung wie Social Media und Computerspielen. Hinzu kommt eine abnehmende Markenbindung sowie eine demografische Entwicklung, die insgesamt für weniger junge Menschen sorgt. Außerdem erkennt Jahn einen Trend zur Suburbanisierung, also dem verstärkten Wohnen in den Vorstädten. „Je weiter die Menschen raus ziehen, desto weiter ist die Fußgängerzone entfernt.“ Genau dort habe klassischerweise der Modehandel stattgefunden, der nun reihenweise in die Insolvenz geht. An einen Aufschwung der Innenstädte glaubt Jahn dementsprechend nicht. „Es fehlt einfach die Kohle.“

Wo der Mangel an Geld hingegen oft einen Vorwand bildet, ist die Dekarbonisierung des Immobilienbestands, findet Diana Anastasija Radke, Managing Partnerin bei KVL Bauconsult. „Die Dinge sind nur so teuer, weil wir in Deutschland nicht verstanden haben, wie wir mit bestimmten Themen umgehen müssen“, sagt sie. So werde bei der Nachhaltigkeitsbeurteilung von Gebäuden nicht berücksichtigt, dass die graue Energie, die beim Bau verbraucht wird, die Einsparungen im Betrieb um ein Vielfaches übersteigt. Unter energischen Gesichtspunkten sei die Sanierung dem Neubau fast immer vorzuziehen. „Der Bestand wird benachteiligt behandelt“, sagt

Radke. Wenn Neubau stattfinde, dann sollte das mit wiederverwendbaren Materialien geschehen. Entsprechende Lösungen gebe es

hierzulande längst, etwa die Holzbausteine der Firma Triqbrig, die dafür den deutschen Nachhaltigkeitspreis 2025 gewonnen hat

(siehe „Edeka baut mit Holzbausteinen“, IZ 18/24). Allerdings werde in der Bewertung eines solchen Objekts bisher gar nicht abgebildet, dass es sich eben auch um ein wiederverwendbares Baumateriallager handelt.

Auf Holzbau setzt auch das österreichische Proptech Gropypus, an dem Vonovia als strategischer Partner beteiligt ist. Gropypus erstellt mehrstöckige Wohngebäude in Holzmodulbauweise, rund 80% der Fertigung geschieht in der Fabrik. Das spart eine Menge Zeit. „Im Idealfall steht das Gebäude in sieben Monaten ab Baugenehmigung“, sagt Meltem Cömertbay, Head of Acquisition bei dem Holzbauunternehmen. Diese Art des Bauens verändert Prozesse auch für die Bewerter: Um den Baufortschritt eines solchen Gebäudes gegenüber der finanzierenden Bank zu dokumentieren, werden diese um einen Ortstermin in der Gropypus-Fabrik nicht herumkommen. „Wir sind darauf eingestellt“, sagt Gropypus-CFO Mirjam Stolz. **Ulrich Schüppler**