

Nachhaltigkeit und Mietverträge

Michael Reinberg über Lebensdauer von Immobilien und neue Ansätze bei der Bewertung.

Auf wie viele Jahre ist es sinnvoll, die Lebensdauer einer Gewerbeimmobilie anzusetzen?

REINBERG: Die Marktteilnehmer stellen auf eine rein „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer ab, das heißt ohne Berücksichtigung der Kosten von Generalsanierungs- bzw. Adaptierungsmaßnahmen, die diese verlängern würden. Auf Basis einer Studie der deutschen Kollegen beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von Bürohochhäusern bis zum Abbruch oder zu einer Generalrenovierung 32,5 Jahre!

Wie sehr fließt bereits Nachhaltigkeit in die Bewertung ein?

REINBERG: Nachhaltigkeit gewinnt immer mehr an Bedeutung und schlägt sich somit im Wert der Immobilien nieder. Die Nachfrage nach entsprechenden Objekten steigt kontinuierlich. Vorwiegend bei Büroimmobilien ist die Anforderung von Mietern an eine entsprechende Gebäudequalität stark gestiegen und es hat sich in der Zwischenzeit ein eigener Teilmarkt entwickelt. Ebenso ist bei Wohnimmobilien

die Bedeutung der Nachhaltigkeit stark gestiegen und somit auch ein wesentlicher Teil des Wertes.

Sehen Sie derzeit die Gefahr einer Blase bei gewerblichen Immobilien?

REINBERG: Im Bereich der gewerblichen Investments ist die teilweise geringe Rentabilität der Investments darin begründet, dass das Zinsniveau niedrig ist und ausreichend Kapital zur Veranlagung vorhanden ist. Die mietvertragliche Qualität hat stark an Bedeutung gewonnen und steht neben dem Gebäude als Asset immer mehr im Vordergrund. Teilweise zeigen sich am Markt Kaufentscheidungen, die ein sehr starkes Wertsteigerungspotential aufweisen müssen, um die getätigte Investition wirtschaftlich darzustellen. Die Gefahr einer Blase ist daher vorhanden.

