

Anders denken ist gefragt

Die Zukunft stellt einige große Herausforderungen für die Bewerter von Immobilien.

Die Immobilienindustrie ist ein zentraler Faktor im Wirtschaftsgeschehen. Nahezu 50 Prozent des Weltvolksvermögens sind Immobilienvermögenswerte. Durch die Entwicklung der letzten 20 bis 25 Jahre hat sich die Immobilienindustrie leider sehr stark in Richtung Finanzindustrie entwickelt. Immobilien sind sukzessive „Part of the Game“ geworden, aber jetzt hat sich diese Verwicklung wieder gelöst und mehr und mehr werden Immobilien das, was sie eigentlich sein sollen: solide Werte. Diese soliden Werte befinden sich allerdings in einem sich schnell verändernden Umfeld – nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht. Zahlreiche sich bereits entwickelnde oder abzeichnende Veränderungen werden die Immobilienbewertung in den nächsten Jahren prägen.



„Sicheres“ Investment

Immobilien wird deshalb so viel Aufmerksamkeit geschenkt, da das Investment in Immobilien in allen Sparten faktisch als „sicher“ gilt. Zu groß ist für viele Investoren die Gefahr eines Absturzes der Aktienmärkte. Wer sicher investieren will, der tut dies in Immobilien. Doch haben die vergangenen Jahre eines gezeigt: Eine Immobilie ist nur so gut, wie ihre Bewertung. Alfred Nemetschke, Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte: „Wir sehen jetzt zunehmend die Folgen unbedachter oder unprofessionell abgewickelter Käufe während der Boom-Jahre. Manche Investoren lernen jetzt, dass sie keine nachhaltig ertragreiche Immobilie, sondern einen Restrukturierungsfall besitzen.“ Mehr denn je gilt Bewertung nicht nur für die Gegenwart, sondern auch mit Blick auf die



Die Wirtschaftslage des Standortes wird für Immobilien immer wichtiger.

„Nur ein unabhängiger Spezialist wird in den zukünftigen Szenarien eine realistische Bewertung und Einschätzung der Entwicklung für die jeweilige Immobilie abgeben können.“

Zukunft. Was prinzipiell für die Bewertung einer Immobilie noch wichtiger sein wird, sind Ausbildung, Erfahrung und Unabhängigkeit der Bewerter. „Nur ein unabhängiger Spezialist wird in den zukünftigen Szenarien eine realistischere Bewertung und zukünftige Einschätzung der Entwicklungen für die jeweilige Immobilie abgeben können“, meint Alfons Metzger, Geschäftsführer der Metzger Realitäten Gruppe. Schema „F“- oder 08/15-Bewertungen bieten – realistisch gesehen – für Unternehmen keinen Anhaltspunkt für ihre weiteren Entscheidungen. Ein 08/15-Gutachten ist nun einmal kein Gutachten, auf dem Entscheidungen aufgebaut werden können, doch nimmt Michael Reinberg, Geschäftsführer der Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH, auch die Auftraggeber in die Pflicht und wünscht sich, „dass die Gutachten vermehrt gelesen werden und nicht mehr lediglich ein Blick auf die erste und die letzte Seite geworfen wird.“

Die Qualität des Wirtschaftsstandortes

Direkte Immobilieninvestments sind „unverrückbar“, weshalb einem Blick auf das Umfeld immer mehr Bedeutung zukommt. Längst sind nicht mehr die Länder für eine Immobilieninvestition ausschlaggebend, sondern die Regionen. Die Qualität des Investments ist abhängig von der Wirtschaftslage des Standortes der Liegenschaft. „Investments sind Käu-

fe und Verkäufe – sie spielen sich auf dem Assetmarkt ab –, aber für den Wert ist primär der Space-Markt entscheidend, derjenige, auf dem das Mietgeschehen abgebildet wird“, so Reinberg: „Kurz gesagt: keine Mieter – keine Miete – kein Cash – kein Käufer – kein Wert! Es ist gar nicht so sehr die Art der Immobilie entscheidend, sondern die Nachfrage der Nutzer. Hier erwarte ich in den kommenden Jahren sogar ein Umdenken in verschiedenste Richtungen.“

Die Qualität von Immobilieninvestments hängt vom Zeitpunkt, der Sicherheit und der Höhe von zukünftigen Zahlungsströmen ab. Da diese nur bedingt vorausszusehen sind, hofft jeder Investor, dass der Barwert der zukünftigen Zahlungen höher ist als die getätigte Investitionssumme. Es liegt somit an der „Beurteilung“ und „Einschätzung“ oder „Erwartung“ der Zukunft. „Somit sind Prognosen besonders wichtig“, so Reinberg.

Die Geschwindigkeit, in der sich im Wirtschaftsleben Situationen verändern, wirkt sich natürlich auch bei den Immobilien aus. So sieht Martin Roth, Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH (IRG) „die Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungszyklen und Nutzungsdauern, denen man mit der Bewertung von alternativen Nutzungsszenarien“ begegnen wird. Überhaupt wird die „flexible“ Immobilie diejenige sein, die in den nächsten Jahren und vermutlich auch in Zukunft

die besten Chancen hat. Da Immobilien nun einmal nicht verändert werden können, was ihre Lage betrifft, so ist zumindest die Flexibilität in ihrem Inneren von wesentlichem Wert. Die technische Veränderung unserer Arbeitswelt steht erst am Anfang – ein Ende ist in diesem Sinne noch nicht abzusehen. Der mobile Arbeitsplatz ist schon Realität, er wird aber in den kommenden Jahren noch mehr an Wichtigkeit gewinnen. Kleine Büros in Kombination mit Wohn-Arbeitsräumen stellen komplett neue Anforderungen an Immobilien dar. In allen Bereichen zeigen sich bereits die „Auswirkungen der Veränderung in der Arbeitswelt auf Büroimmobilien“, so Roth und für ihn ist dies auch eines der wichtigsten Bewertungsthemen für Büroimmobilien in der nächsten Zeit.

Eine der größten Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft – aber auch eine der größten Chancen – wird das prognostizierte Bevölkerungswachstum sein. Derzeit haben wir 7,2 Milliarden Menschen auf der Erde, bis 2050 sollen es 9,5 bis 10 Milliarden sein. Diese Menschen benötigen Wohnraum, Arbeitsplätze, Freizeiträume und Möglichkeiten für Bildung und Ausbildung. Diese alle sind im weitesten Sinne mit Immobilien verbunden. Metzger: „Das heißt, die Immobilie an sich wird sich an die veränderten Bedingungen anpassen müssen bzw. müssen neue Formen an Immobilien entwickelt werden.“

„Risk & Rating“

Finanziers und Investoren beschäftigen sich immer mehr mit den Themen Risikomanagement, -steuerung und -beurteilung innerhalb des Portfolios. Dabei sollte die Beurteilung für diese Gruppen möglichst einfach sein und so hat die Metzger Realitäten Gruppe das Produkt „Risk and Rating“ entwickelt. Michael Buchmeier, Geschäftsführer der Metzger Realitäten Gruppe: „Das von uns entwickelte Tool ist in der Lage, für die einzelne Immobilie sowohl die Länder bzw. Marktrisiken als auch die Objektrisiken zu erfassen und in einem Ratingprozess auszuwerten. Diese Auswertung kann nach Ländern oder Assetklassen oder über das Gesamtportfolio erfolgen und führt letztendlich zu einem einheitlichen Ratingansatz.“ Durch die Einzelerfassung jeder Immobilie bietet dieses Verfahren auch den Vorteil, dass die Immobilien untereinander objektiv verglichen werden können und daher ist der Auftraggeber aufgrund dieser Ratinganalyse in der Lage, Entscheidungen und Maßnahmen abzuleiten und im Sinne von Risikominimierung zu agieren.

Je mehr Verständnis und Wissen über das einzelne Objekt dank einer gut aufbereiteten und für viele verständlichen Art vorhanden ist, desto leichter lassen sich für die Zukunft Entscheidungen treffen.