

Homeoffice, E-Commerce und ESG hinterlassen Spuren in der Bewertung

von Ulrich Schüppler



Jan Karwatzki vom Ökozentrum NRW informierte über die Folgen des GEG. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Ulrich Schüppler

Auf dem 15. Immobilitag des Bewertungsunternehmens Kenstone informierten sich die Sachverständigen über diejenigen Faktoren, die sich besonders auf die Immobilienwerte auswirken. Die sind je nach Assetklasse höchst unterschiedlich. Die Zinsen hingegen wirken auf alle Nutzungsarten gleichermaßen. Zwar ist hier kurzfristig Entspannung zu erwarten, doch übertriebener Optimismus scheint fehl am Platz.

Die Immobilienbranche stellt sich allmählich auf die geänderten Bedingungen am Kapitalmarkt ein. „Es gibt Anzeichen, dass diese Gewöhnung eintritt und der Schock der Zinserhöhung langsam durch ist“, erläutert Ralph Solveen, stellvertretender Leiter Economic Research bei der Commerzbank, auf dem Kenstone-Immobilitag. Dass die Europäische Zentralbank (EZB) im Juni eine Leitzinssenkung vornimmt, erachtet Solveen als eine sichere Sache. Ob das allerdings schon den erhofften Schub für die Immobilienmärkte bringen wird, sei keineswegs ausgemacht. Kurzfristig könnten die Langfristzinsen zum Jahresende zwar etwas sinken, doch die am Kapitalmarkt unterstellte Inflationsrate von langfristig rund 1,5% hält Solveen zumindest für die kommenden zwei bis vier Jahre für zu optimistisch. Hat Solveen Recht, wären der Preisentwicklung am Immobilienmarkt enge Grenzen gesetzt. „Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Korrektur bei den Immobilienpreisen noch nicht ganz durch ist“, sagt der Commerzbank-Volkswirt.

„Der perfekte Mord findet freitags statt“

Für Büros sind laut Thomas Beyerle, Chefresearcher der Catella Group, die Spitzenmieten in den großen deutschen und europäischen Bürozentren bisher robust. Das gelte trotz der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und des Trends zum flexiblen Arbeiten. Büros würden nicht an jedem Tag der Woche gleichmäßig genutzt, daher müsse vom Arbeitgeber bisher Fläche für die Spitzenauslastung zur Wochenmitte vorgehalten werden. Gerade am Freitag blieben die meisten Büromitarbeiter hingegen zumeist im Homeoffice. „Der perfekte Mord findet freitags statt“, scherzte Beyerle mit Blick darauf, dass ein Übeltäter an diesem Tag nicht viele Zeugen zu befürchten hat. Allerdings sollte er wohl sein Handy daheim lassen, um nicht getrackt zu werden.

Gerade die ständige Erreichbarkeit der Mitarbeiter per Smartphone ist laut Beyerle ein Grund, warum sich die Personalchefs längst mit dem Homeoffice arrangiert hätten. Der Druck zur Flächenreduzierung komme eher von den CFOs, die Kosten sparen wollen. Wenn es den Unternehmen nicht gelinge, die Mitarbeiter dauerhaft ins Büro zurückzuholen, sei zu erwarten, dass Spitzenzeiten der Büronutzung von den Unternehmen eher durch flexible Arbeitsplatzangebote aufgefangen werden, anstatt dauerhaft hohe Flächen vorrätig zu halten. „Diese Effekte werden ab 2025 sichtbar“, sagt Beyerle. Den dann anstehenden Prolongationen der Mietverträge sollten Bewerber daher besondere Aufmerksamkeit schenken. Probleme könnten periphere Standorte bekommen, die nicht ESG-konform sind. Moderne und zentrale Büros bleiben hingegen gesucht.

Bei Handelsimmobilien gibt es laut Manuel Jahn, Geschäftsführer von Habona Invest Consulting, ebenfalls eine starke Spreizung der Attraktivität. Der E-Commerce habe zwar seinen Peak aus der Corona-Zeit überschritten, eine generelle Entwarnung für die Innenstädte bedeute das aber nicht. „Es gibt die Innenstadtbesucher noch“, sagt Jahn, „ob sie etwas kaufen, ist die andere Frage.“ Um in der Innenstadt als Händler Geld zu verdienen, brauche es das richtige Konzept. Wer das hat, fordere mehr von der Immobilie. „Der Einzelhändler, der sich die Innenstadt leisten kann, erwartet Qualität“, sagt Jahn, „und das muss nicht die klassische Fußgängerzone sein.“ Während der Lebensmittelhandel pro Jahr weiterhin stärker zulege als die Inflationsrate, sei die Flächenreduktion der Textilhändler im Vergleich zu ihren durch den E-Commerce bedingten Umsatzrückgängen eher gering. „Da schlummert noch einiges an Abschmelzungspotenzial.“

Für die Bewertung von Wohnimmobilien dürfte künftig vor allem eine Rolle spielen, wie viel energetischer Sanierungsbedarf besteht. Jan Karwatzki, Bereichsleiter Energieeffiziente Gebäude beim Öko-Zentrum NRW, räumt mit einigen häufigen Fehlinterpretationen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auf. „Es gibt im Gesetz keine erweiterten Betriebsverbote für Öl- oder Gaskessel“, betont Karwatzki. Lediglich Standardheizkessel, die älter sind als 30 Jahre, müssten ausgetauscht werden, was schon bisher so war. Die Pflicht, zu 65% mit erneuerbarer Energie zu heizen, gelte abgesehen von Neubaugebieten erst mit Ablauf der Fristen, zu denen die Kommunen eine Wärmeplanung vorlegen müssen. Und auch dann sei das zunächst nur bindend, wenn eine neue Heizung eingebaut werde. Die Nutzung fossiler Brennstoffe bleibt laut GEG längstens bis zum 31. Dezember 2044 erlaubt. Die EU könnte diesen Termin allerdings demnächst noch um vier Jahre nach vorne verlegen.