



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BEWERTUNGSKONFERENZ VON BBA UND RICS IN BERLIN

16.11.2009 Fachinformation

Die Finanzmarktkrise hat auch die Bewertung von Immobilien verändert. Über die Folgen für den Wohnungsmarkt werden Vorstände, Geschäftsführer und Sachverständige auf der Bewertungskonferenz der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft am 10. Dezember 2009 in Berlin diskutieren. Wie im letzten Jahr findet die Konferenz in Kooperation mit der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) statt. Das ist kein Zufall, denn die RICS prägt maßgeblich die internationale Bewertung. Ihre Mitglieder sind geprüfte, hoch qualifizierte Experten. Davon können sich die Teilnehmer der Bewertungskonferenz überzeugen, auf der mehrere Chartered Surveyors als Referenten vertreten sind. Den Anfang macht Birger Ehrenberg MRICS, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und stellvertretender Vorsitzender des Bundesverbands der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BiiS) e.V., Frankfurt. Er wird über aktuelle Preisentwicklungen berichten und Bewertungsverfahren dahingehend überprüfen, ob sie sich in der Finanzmarktkrise bewährt haben. Dr. Sven Bienert MRICS, Director der KPMG Financial Advisory Services GmbH, Innsbruck und Vorstandsmitglied von RICS Österreich, legt den Fokus auf Nachhaltigkeit. Welche Bedeutung hat der grüne Wert (Green Value) und wie wird er gemessen? Dabei stellt er auch der Frage, ob sich die energetische Sanierung letztlich auszahlt. Was auf dem Berliner Immobilienmarkt "noch geht", kann Thilo von Stechow MRICS beurteilen. Er ist Vorsitzender der Geschäftsführung bei der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH in Berlin und wird über die Entwicklung des Transaktionsmarktes für Wohnimmobilien berichten. Weitere Themen der Konferenz sind: Immobilienbewertung und Kreditvergabe, aktuelle Bewertungsfragen im Immobilienrecht sowie die Anforderungen an eine technische Due Dilligence. Einen Vorgeschmack auf die Tagung bietet das Interview mit Dr. Christian Huschke, Asset Management – Real Estate bei PricewaterhouseCoopers. Er wird die Bewertungskonferenz moderieren:

"Immobilien entwickeln sich zu Finanzinstrumenten"

BBA: Bereits im letzten Jahr fand die Bewertungskonferenz von RICS und BBA im Schatten der Finanzkrise statt. Was hat sich seitdem verändert?

Dr. Huschke: Wir werden natürlich an die Diskussion der letzten Bewertungskonferenz anknüpfen: Was haben wir vorhergesagt, was ist eingetreten und wo sind wir heute schlauer? Wir können jetzt sagen, welche Bewertungsverfahren sich als krisenanfällig herausgestellt haben und welche der Krise standgehalten haben.

BBA: Was hat sich denn für Portfoliotransaktionen geändert?

Dr. Huschke: Immobilien entwickeln sich von einzelnen Immobilien zu Finanzinstrumenten. Früher hat man jede Immobilie einzeln bewertet, heute kann ich den Wert des Portfolios nicht mehr allein aus den einzelnen Immobilienwerten ableiten, sondern muss die Finanzierungsstruktur sowie steuerliche Aspekte mit einbeziehen. Im Moment geht es darum, diese Struktur zu verstehen und sauber kommunizieren zu können. Wenn nicht verkauft wird, kann das nicht nur an unterschiedlichen Preisvorstellungen sondern auch an der Aufbereitung des Portfolios liegen, vor allem bei komplexen Paketen. Intransparenz führt zu Unsicherheit. Unsicherheit führt zu Preisabschlägen oder es kommt kein Kauf zustande.

BBA: Welche neuen bilanziellen Bewertungsaspekte sind von Relevanz?

Dr. Huschke: Die geplante Neuregelung der Abbildung von Leasingverträge nach IFRS ist auf dem Weg und wird wohl kaum noch aufzuhalten sein. Ich kann Ihnen schon jetzt versprechen: Sie wird erheblichen Einfluss auf die Geschäftsmodelle haben.

BBA: Ein wesentliches Themenfeld der Tagung sind rechtliche Fragen. Was hat sich in diesem Bereich getan?

Dr. Huschke: Besonders interessant sind die Auswirkungen der Finanzkrise auf Kreditverträge. Heute fragt man sich bereits: Hat der Loan to Value-Ratio als Covenant ausgedient? Im aktuellen Markt sind die Beleihungsgrenzen in den Kreditverträgen zwar festgehalten, werden aber häufiger gerissen, ohne dass daraus Konsequenzen resultieren. Wir beobachten eine Tendenz zum Ausharren. Die Banken hoffen, dass es sich nur um kurzzeitige Wertminderungen handelt. Sie haben kein Interesse daran, einzugreifen, weil

sie dann entsprechende Rückstellungen bilden müssten. BBA: Welchen Einfluss hatte die Finanzmarktkrise auf den Immobilienmarkt in Berlin? Dr. Huschke: Im Vorjahr hieß es: Es geht schon noch was. Heute wissen wir: Es war nicht viel, was ging, hauptsächlich kleinteilige Transaktionen. Häufiger kamen Käufer und Verkäufer nicht zusammen, weil ihre Preisvorstellungen zu weit auseinander lagen. Dennoch muss man sagen: In Berlin brach der Umsatz weit geringer ein als in anderen deutschen Städten. Und: Die Zahl der Transaktionen nimmt derzeit von Quartal zu Quartal wieder zu. Experten halten Kaufpreis- und Mietsteigerungen im nächsten Jahr für wahrscheinlich. Bei der BBA-Tagung werden wir die Markterwartungen für die nächsten Monate diskutieren und die Geschäftsmodelle der Akteure vorstellen, die jetzt den Markt bewegen. Außerdem werden wir die Frage beantworten, worauf sich die Käufer jetzt fokussieren. Eines hat sich seit letztem Jahr ganz sicher nicht geändert: Qualität kommt vor Quantität. BBA: Wie hoch ist die Nachfrage nach energetisch sanierten Immobilien? Dr. Huschke: Natürlich sind Green Value, Nachhaltigkeit und die EnEV 2009 in aller Munde. Selbstverständlich können Sie den Wert von Gebäuden durch energetische Sanierung erhöhen. Die Frage ist nur: Was bezahlt der Markt, was bezahlt der Mieter? Zurzeit sind die Umlagemöglichkeiten begrenzt, Vermieter bleiben auf ihren Sanierungskosten sitzen. Hier darf man gespannt sein, wie die neue Bundesregierung das Mietrecht liberalisiert und anderweitige Anreize für energetische Maßnahmen schafft. Allerdings dürfen wir bei der gesamten Diskussion um die Rentabilität nicht die Reputation vergessen. Ein Beispiel: Die deutsche Bank hat ihre Zwillingstürme nach den Auflagen des LEED-Zertifikats sanieren lassen. Diese Kosten werden sich wohl nie amortisieren, dafür hat die Deutsche Bank nun ein riesiges Aushängeschild für Green Value. Das ist wie bei Ökostrom, er verkauft sich, weil Umweltbewusstsein einen Wert darstellt für viele Menschen. Bei Immobilien könnte es genauso funktionieren, auch wenn es sich nur um eine Beimischung in einem Portfolio handelt. BBA: Wird Nachhaltigkeit zum must have? Dr. Huschke: Wenn ich mir die derzeitigen gesetzlichen Anforderungen anschau und was von der EU-Seite für 2011 geplant ist, muss ich davon ausgehen, dass ich ohne energieeffiziente Sanierung und Neubau meine Immobilien in absehbarer Zeit nicht mehr vermarkten kann – auch weil viele potenzielle Erwerber besonderen Wert auf Nachhaltigkeit legen. Es wird eine massive Spreizung geben von unsanierten Immobilien im niedrigen Preissegment, die sich durch vergleichsweise hohe Betriebskosten auszeichnen und energieeffizienten Wohnungsneubau mit vergleichsweise hohen Nettokaltmieten und sehr geringen Betriebskosten. Dabei besteht jedoch die Gefahr der Übertechnisierung. Erdwärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlagen gehören mittlerweile zum Neubau-Standard. Zurzeit kann niemand absehen, welche Instandhaltungskosten damit verbunden sind. Das ist ja alles elektrisch vom Keller bis zum Dachgeschoss und kann unter Umständen unverhältnismäßig hohe Wartungskosten verursachen. Berücksichtigen sollte man auch, was der Mieter will und was der Mieter bedienen kann. Die BBA-Bewertungskonferenz findet am 10. Dezember 2009 in den neuen Tagungsräumen der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft statt. Die Teilnahmegebühr beträgt 420 Euro für BBA- und für RICS-Mitglieder, 504 Euro für Nicht-Mitglieder. Weitere Informationen bei Sandra Niedergesäß, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Telefon: 030 230855-14, E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de sowie unter www.bba-campus.de. Am 19. April 2010 startet der Intensivlehrgang "Immobilienbewertung" (BBA). Er behandelt rechtliche, steuerliche und technische Aspekte der Bewertung sowie technische und kaufmännische Due Dilligence. Die Gliederung des Lehrgangs in einzeln buchbare, inhaltlich abgeschlossene Module ermöglicht die Vertiefung einzelner Fachbereiche. Module 2 und 3 werden von der HypZert als Weiterbildungsmaßnahme anerkannt. Weitere Informationen bei Christiane Mahr, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Telefon: 030 230855-20, E-Mail: christiane.mahr@bba-campus.de sowie unter www.bba-campus.de.