



Quality time!

Eine Begrifflichkeit, die schon in den 70er-Jahren publik wurde. Kurzum beschreibt sie die Zeit für Themen, die im hektischen Alltag untergehen. Heute ist „Quality time“ in aller Munde. Und warum? Weil die Schnellebigkeit der Gesellschaft eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf fordert, um langfristig die menschlichen Bedürfnisse in beiden „Welten“ erfüllen zu können. Auch in unserer Immobilienwelt ist es Zeit für „Quality time“! Wir müssen uns Zeit für Themen nehmen, die bislang nur zu einem gewissen Grad unsere Aufmerksamkeit erhalten haben.

Bisher konnte die Werterhaltung von Wohnimmobilien durch Instandhaltung

gewährleistet werden – Wertsteigerung durch Optimierung der Mieterträge. Rückblickend haben sich die Immobilienpreise in den letzten 15 Jahren konstant positiv entwickelt. Die Niedrigzinsphase ermöglichte (zins) günstige Fremdkapitalaufnahmen, wodurch Hebeleffekte und somit Renditeoptimierungen möglich waren.

Nun stehen wir vor der Herausforderung, auf Basis veränderter Rahmenbedingungen (Zinswende) sowie neuen Anforderungen an die Wohnimmobilie stabile und positive Wertentwicklungen zu generieren, denn bei der Bewertung von Immobilien müssen zukünftig weitere Einflussfaktoren, wie z.B. ökologische

Optimierungen, berücksichtigt werden. Der Qualitätsanspruch muss also sein, Wohnimmobilien langfristig zukunftsfähig zu machen. Und das erfordert einen umfassenden Weitblick sowie zusätzliche Investitionen.

Der Assetklasse Wohnen wurde in den letzten Dekaden ein geringes Risiko unterstellt. Mitunter basiert dies auf der Diversifikation der Mieterträge, den kalkulierbaren Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie dem dauerhaften Grundbedürfnis nach Wohnraum. Mit Blick auf die demografische Entwicklung und die Veränderungen unserer Lebensformen gewinnen auch alternative Wohnformen, wie



Senior Living und Co-Living, mehr an Bedeutung. Eine Vielzahl an Einflüssen auf diese Assetklasse bringen die Herausforderung mit sich, ein Rendite-Risiko-Profil abzubilden, das auch unter Berücksichtigung neuer regulatorischer Anforderungen den Erwartungen am Kapitalmarkt entspricht. Kurzum verdeutlicht: Der Begriff „Nachhaltigkeit“ allein darf nicht mit „Qualität“ gleichgesetzt werden. Qualität erfordert, frühzeitig Entwicklungen am Markt zu erkennen und vorausschauend im Rahmen von gesamtheitlichen Strategien zu agieren.

Mehr denn je ist also die qualitative Wertsteigerung entscheidend. Und

dieser Anspruch muss sich wie ein roter Faden durch den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ziehen. Das erfordert insbesondere eine enge, fachlich übergreifende Zusammenarbeit, das Hinterfragen bestehender Strategien und die Fokussierung auf neue Wertschöpfungschancen. Denn „Quality time“ steht nicht für ein konservatives „Entweder-oder“, sondern für ein opportunistisches „Sowohl-als-auch“.



Gilbert Merz
Principal Transaktionsmanagement
Deutsche Investment
Kapitalverwaltung AG

Aukera

REAL ESTATE FINANCE EXPERTS

Ihr Partner für Real Estate
Debt Investments



Aukera Real Estate AG
Goethestr. 89
45130 Essen

0201 89083 40

www.aukera.ag