

Wirtschaftliche Nutzungsdauer von Bürogebäuden

Jürgen Rath,
Frankfurt am Main

Es kann beobachtet werden, dass es marktgerecht ist, bei Bürohochhäusern eine andere übliche Gesamtnutzungsdauer anzusetzen als bei »normalen Bürogebäuden«.

Das Ertragswertverfahren im Sinne der ImmoWertV ist in der Regel das Bewertungsverfahren, das als Ausgangswert zur Marktwertbestimmung maßgebend ist. Neben dem marktüblich erzielbaren Jahresreinertrag, ist die Wahl von zwei Parametern von entscheidender Bedeutung für das Ergebnis: der **Liegenschaftszinssatz** und der Ansatz der **Restnutzungsdauer**, da der Barwert zur Kapitalisierung allein aus diesen Vorwerten berechnet wird.

Für Bürogebäude hat sich inzwischen weitgehend durchgesetzt, eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren anzu-

setzen. Dies ist auch die Empfehlung des Städtetages an die deutschen Gutachterausschüsse. Dennoch kann beobachtet werden, dass häufig noch mit 70 oder 80 Jahren Nutzungsdauer gerechnet wird. Für »normale« Bürogebäude erscheint der Ansatz von $n = 60$ Jahren auch marktgerecht und trägt der wirtschaftlichen Realität weitgehend Rechnung, soweit ein regelmäßiger Instandhaltungsaufwand gegeben ist. Es zeigt sich aber, dass es einen Bürogebäudetyp gibt, der sich erheblich von »normalen« Bürogebäuden unterscheidet: **die Bürohochhäuser**. Diese Gebäude, die als »landmark« ein Stadtbild prägen und die eine außergewöhnliche Visibilität auszeichnet,

Objektbezeichnung	Stadtteil	Fertigstellung	Abbruch	Generalrenovierung	Nutzungsdauer
Telekom-Hochhaus	Innenstadt	1954	2004		50
AEG-Hochhaus	Sachsenhausen	1951	1999		48
Zürich-Haus	CBD	1962	2001		39
Holzmann Hochhaus	CBD	1968	2001		33
BfG-Bank	Westend	1964	1988		24
Shell-Hochhaus	Nordend	1966	1993		27
Commerzbank	CBD	1973	2000		27
Hochtief-Haus	CBD	1968	2006		38
AfE-Turm	Innenstadt	1973	2011		38
Eurotower (BfG-HH)	CBD	1977		1996	19
Rhein-Main-Center	Westend	1969		1991	22
Campus-Tower	Niederrad	1969		2001	32
T 11 (Chase-Manhattan)	CBD	1972		1993	21
Turm Center	Nordend	1971		2008	37
Access Tower	Niederrad	1971		2002	31
Hochhaus am Turm	Innenstadt	1974		2001	27
FINA-Hochhaus	Innenstadt	1966		2001	35
Arca-Hochhaus	Westend	1962		1993	31
Business Center	Ostend	1960		2002	42
Gardentower (Helaba)	CBD	1976		2003	27
Bienenkorb-Haus	Innenstadt	1955		2009	54
Parktower (SGZ-Bank)	CBD	1972		2007	35
Silvertower (DreBa)	CBD	1979		2009	30
DB Zwillingstürme	CBD	1984		2009	25
WestendGate (Marriott)	CBD	1976		2010	34
Poseidon-Haus	CBD	1986		2011	25
Triton-Haus	CBD	1985		2011	26

Die durchschnittliche Nutzungsdauer der oben genannten Objekte betrug bis zum Abbruch oder zu einer Generalrenovierung:

32,5 Jahre

sind für Nutzergruppen interessant, die einen hohen Repräsentationsbedarf haben und stark wahrgenommen werden wollen. In diesen Gebäuden, die sich in der Regel in den besten Lagen befinden, werden auch die höchsten Mieten erzielt. Dies ist, neben der Lage, auch dem erhöhten Herstellungsaufwand, der relativ geringen Flächeneffizienz und der in der Regel hochwertigen Innenausstattung zuzuschreiben. Mit den hohen Mieten verbindet sich somit eine hohe Erwartung der Nutzer an ein solches Gebäude. Dieser Nutzwert auf höchstem Niveau kann in den meisten Fällen mit einem üblichen Instandhaltungsaufwand nicht erreicht werden.

Eine Untersuchung hat ergeben, dass sehr häufig die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Bürohochhäusern in Frankfurt am Main nur ca. 32,5 Jahre beträgt (siehe hierzu die beigefügte tabellarische Zusammenstellung).

Es gibt die verschiedensten Gründe, warum ein Bürogebäude nach diesem Zeitraum einer Generalrenovierung unterzogen werden muss oder der Abbruch wirtschaftlich geboten ist.

Gründe für den Abbruch eines Bürogebäudes können sein:

- Geringere Grundstücksausnutzung als planungsrechtlich möglich
- Konstruktive Schwächen (Geschosshöhe, Achsraster, unzureichende Lastannahmen)
- Baumängel (auch rechtliche Mängel), erhebliche Bauschäden (Keller)
- Unattraktive Funktionalität (Grundrissgestaltung, fehlende Flexibilität)

Dementsprechend sprechen folgende Gründe für eine Generalrenovierung (Refurbishment):

- Die vorhandene Grundstücksausnutzung ist erheblich höher als bei einem Neubauantrag genehmigungsfähig (Bestandsschutz)
- Die bereits höhere Ausnutzung kann noch gesteigert werden durch Generierung neuer Nutzflächen (Ehemalige

Technikflächen werden in Büroflächen umgewandelt oder es kann eine Aufstockung erfolgen)

- Vorhandene PKW-Tiefgaragenstellplätze (Restriktion bei Neubauten)
- Besondere Architektur

Unter Generalrenovierung (Refurbishment) wird hierbei eine Baumaßnahme verstanden, die eine weitgehende Erneuerung der Gebäudetechnik, des Innenausbau und der Fassade umfasst.

Ein neuer, aber sehr wesentlicher Aspekt ist die energetische Sanierung. Sie ermöglicht mit der entsprechenden Anerkennung als »Green Building« nicht nur eine Imageverbesserung, sondern auch eine bessere Marktfähigkeit wegen geringerer Nebenkosten für die Nutzer. Eine solche Sanierung wird häufig als Chance genutzt, dem Gebäude eine neue äußere Erscheinung zu liefern (»Selmi-Hochhaus« am Platz der Republik, Marriott/WestendGate), bisweilen wird aber auch die »alte« Fassadengestaltung bewusst beibehalten (»Zwillingstürme« der Deutschen Bank und »Silvertower« der Dresdner Bank). Auch die Vorstellungen von einem zeitgemäßen Innenausbau und die Ansprüche an die Gebäudetechnik wandeln sich sehr innerhalb von 30 Jahren. Die nachträglich Verbessereung des vorbeugenden Brandschutzes sind nicht zu vergessende Renovierungsgründe.

Fast alle Bürogebäude, die in der Tabelle erfasst sind, liegen in sehr guter Lage mit einem Mietniveau von über 20 €/m².

Es ist daher überlegenswert, ob von der im Ertragswertverfahren üblicherweise angesetzten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgewichen und stattdessen mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren gerechnet werden sollte. Da diese Änderung zu keinem anderen Marktwert führen kann als die seither angewendete Methode, muss natürlich ein anderer Liegenschaftszinssatz in Ansatz gebracht werden.

Ein einfaches Beispiel soll verdeutlichen, wie sich diese Änderung auswirkt:

Berechnung 1

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag		1.200.000 €
abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten		
Verwaltungskosten	2,0 %	24.000 €
Betriebskosten anteilig	0,5 %	6.000 €
Instandhaltungskosten		
Mietfläche	4.000 m ² 10 €/m ²	40.000 €
gesamt	3,3 %	40.000 €
Mietausfallwagnis	4,0 %	48.000 €
		<u>118.000 €</u>
Die Bewirtschaftungskosten betragen 9,8%	des Jahresrohertrages	- 118.000 €
Jahresreinertrag		1.082.000 €
Kapitalisierung:		
Angesetzte Restnutzungsdauer	n = 60 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	p = 5,00 %	
Rentenbarwertfaktor	V = 18,929	
Ertragswertanteil		
des marktüblich erzielbaren Jahresreinertrages	1.082.000 € x 18,929	= 20.481.178 €
	gerundet	20.481.000 €
Ertragswert		
Ertragswertanteil des marktüblich erzielbaren Jahresreinertrages		20.481.000 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert		<u>216.000 €</u>
		<u>20.697.000 €</u>

Berechnung 2

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag		1.200.000 €
Jahresreinertrag		1.082.000 €
Kapitalisierung:		
Angesetzte Restnutzungsdauer	n = 30 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	p = 3,721 %	
Rentenbarwertfaktor	V = 17,893	
Ertragswertanteil		
des marktüblich erzielbaren Jahresreinertrages	1.082.000 € x 17,893	= 19.360.226 €
	gerundet	19.361.000 €
Ertragswert		
Ertragswertanteil des marktüblich erzielbaren Jahresreinertrages		19.361.000 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert		<u>1.336.000 €</u>
		<u>20.697.000 €</u>

Es zeigt sich, dass der Liegenschaftszinssatz erheblich geändert werden muss, um zum selben Ertragswert zu kommen (von $p = 5\%$ auf $p = 3,72\%$). Zum anderen ergibt sich aber dadurch bei Anwendung des »vereinfachten Verfahrens« ein anderer diskontierter Bodenwert. Dieser ist mit ca. $6,5\%$ (gegenüber 1%) immer noch weitgehend unbedeutend für das Gesamtergebnis, aber dennoch plausibler als die vernachlässigten 1% . In dem oben angeführten Beispiel beträgt der

Marktwert das 17,25-fache des Jahresrohertrages, entsprechend $5,8\%$ Brutto-Rendite, die Netto-Anfangsrendite beträgt in dem Beispiel $5,2\%$. Die Änderung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bei Bürohochhäusern würde sicherlich zu einer größeren Akzeptanz der deutschen Bewertungsmethodik im Ausland führen.

Dieser Betrag soll als eine Diskussionsgrundlage dienen, um zukünftig ein einheitlicheres Vorgehen bei der Bewertung zu ermöglichen. Natürlich kann das Ergebnis auch zu einem generellen Ansatz von 40 Jahren führen, eine Harmonisierung in der Sicht der Dinge ist aber erstrebenswert. Unabdingbar ist allerdings, dass alle Gutachterausschüsse bei der Bekanntgabe ihrer Liegenschaftszinssätze deutlich machen, von welcher Nutzungsdauer sie ausgegangen sind.

Dipl.-Ing. (TH) Jürgen Rath FRICS

Öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Frankfurt am Main
Dreieichstraße 59
60594 Frankfurt am Main
E-mail: j.rath@gutachter-rath.de
Homepage: www.gutachter-rath.de