

Pressemitteilung

ZIA-Hotelausschuss für eine Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) 2020

Berlin, 23.08.2019 – Der Ausschuss Hotelimmobilien des ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss, regt eine grundlegende Überarbeitung der aus dem Jahr 2006 stammenden Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) an. Aus Sicht des ZIA werden in der Verordnung Wertparameter vorgegeben, die nach heutigen Erkenntnissen das langfristige Marktgeschehen nicht ausreichend berücksichtigen.

Olaf Steinhage, ZIA-Ausschussvorsitzender Hotelimmobilien, sagte: „Neue Hotelangebote und die Professionalisierung der Branche erfordern, dass diesen Umbrüchen auch in der Beleihungswertermittlungsverordnung Rechnung getragen wird“

Die derzeitigen Vorgaben bei der Bewertung von Hotelimmobilien seien insbesondere in zwei Punkten zu überprüfen. Laut ZIA-Ausschuss betrifft diese Überprüfung die wirtschaftliche Nutzungsdauer und den Kapitalisierungszinssatz von Hotelimmobilien, so die stellvertretende Ausschussvorsitzende Gaby Deike. Bei der Nutzungsdauer hält der Ausschuss eine Ausweitung von 40 auf 60 Jahre unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit für angemessen.

Zum Vergleich: Büroimmobilien mit einer maximalen Nutzungsdauer von 60 Jahren können heute bereits nach 20 Jahren veraltet sein und bedürfen größerer Investitionen, um bei gleichbleibendem Ertrag eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 60 Jahren zu erreichen. Ähnlich verhält es sich auch bei Einkaufszentren, denen eine maximale Nutzungsdauer von 50 Jahren gemäß BelWertV zugeschrieben wird. Auch hier sind umfassende Revitalisierungszyklen mindestens alle 20 Jahre üblich, um diese wirtschaftliche Nutzungsdauer zu erreichen.

Dazu merkt Gaby Deike an: „Genauso verhält es sich mit einer Hotelimmobilie, die spätestens bei Ablauf eines Mietvertrages umfassend modernisiert werden muss.“

Denn auch Hotelimmobilien müssen regelmäßigen Investitionsmaßnahmen unterzogen werden, um ihre Ertragskraft stabil zu halten und sich im verschärfenden Wettbewerb zu behaupten. Es ist daher nur schwer nachvollziehbar, warum die gültige BelWertV die Nutzungsdauer bei diesem Immobilientyp auf 40 Jahre begrenzt.“

Für Hotels und Gaststätten schreibt die BelWertV Bandbreiten des Kapitalisierungszinssatzes zwischen 6,5 Prozent und 8,5 Prozent vor. Diese dürfen für Hotelimmobilien nicht unterschritten werden. „Eine Novellierung der BelWertV sollte die Reduzierung des Kapitalisierungszinssatzes gemäß §12 Abs. (4) BelWertV auch für Hotelimmobilien aufnehmen. Wir wollen insbesondere bei Prime-Hotelimmobilien das langfristige Marktgeschehen bezüglich seiner Renditeentwicklung nachweisen und damit belegen, dass bei einem Unterschreiten des aktuellen Mindestansatzes um 0,5%-Punkte der Beleihungswert auch bei deutlichen Marktschwankungen ungefährdet ist.“, erläutert Gaby Deike.

„Insgesamt“, so Olaf Steinhage „ist es an der Zeit, die Umbrüche und Innovationen der letzten 13 Jahre in einer neuen BelWertV 2020 zu verankern.“

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

André Hentz
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 23
E-Mail: andre.hentz@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de