

Immobilienbewertung: Die Preislatten richtig anlegen

Die Preise sind stark gestiegen, aber sind die angebotenen Objekte wirklich so viel wert? Bewertungsverfahren geben zumindest Anhaltspunkte.

Das Interesse der Österreicher an Immobilieninvestments steigt. Das bestätigt eine aktuelle GfK-Umfrage zu Trends in der Geldanlage (die „Presse“ berichtete). In der Reihung der interessantesten Anlageformen liegt „Grundstücke kaufen“ jetzt schon auf Platz drei, nach Sparbuch und Bausparen.

Nun haben solche Umfragen nur bedingt Aussagekraft über das Anlageverhalten. Denn das hängt nicht nur von persönlichen Prioritäten ab, sondern ganz wesentlich davon, ob man sich seine Wunsch-Veranlagung überhaupt leisten kann. Fakt ist aber, dass in den letzten Jahren tatsächlich eifrig in Immobilien investiert wurde. „Seit 2008 gibt es einen unglaublichen Zulauf zu diesem Thema“, berichtet Helmut Praniess, Chef der auf Privatkunden und Stiftungen fokussierten RLB-Oberösterreich-Tochter Privat Bank AG. Und mahnt im selben Atemzug zur Vorsicht: „Viele wollen Sachwerte vor allem als Inflationsschutz. Damit das funktioniert, müsste aber die jährliche Wertsteigerung über der Inflationsrate liegen.“ Und ob das weiterhin der Fall sein werde, sei angesichts der derzeit schon „immensen Preise“ fraglich.

Toplagen „extrem teuer“

Wonach richtet sich nun konkret der Wert einer Immobilie? „Lage, Lage, Lage“, meint Praniess spontan, relativiert dann jedoch: „Toplagen sind schon extrem teuer. Andererseits kann, was heute noch keine Toplage ist, morgen attraktiv sein. Nur: Wer kann das voraussehen?“ Auch Andreas Wollein, Geschäftsführer von Realpartners und Immobiliensachverständiger, nennt die Lage als wichtiges Kriterium, ebenso den Bauzustand und das Alter des Gebäudes. Wobei Unterschiede bestehen, je nachdem, um welche Art von Immobilie es sich handelt und ob man sie selbst nutzen oder damit Mieteinnahmen lukrieren will.

Einfamilienhäuser beispielsweise sollten möglichst neu sein. Denn während der Grundstückswert steigt, nimmt jener der Gebäude von Jahr zu Jahr ab, sieht man von eher raren „Klassikern“ ab. Als Wohnungskäufer ist man dagegen mit einem klassischen Altbau meist besser beraten als mit einem neueren, zwischen 1945 und 1980 errichteten Objekt – speziell dann, wenn man selbst dort wohnen möchte und als „Nebeneffekt“ auf eine Wertsteigerung hofft. Will man vermieten, können jedoch gerade solche Wohnungen interessant sein, meint Wollein: „Im Ankauf sind sie günstiger und für die Vermietung oft gut geeignet.“ Vor allem, wenn die Verkehrsanbindung passt – denn auf die U-Bahn-Station in der Nähe legen Mieter oft mehr Wert als auf den historischen oder architektonischen Wert des Gebäudes.

Bei Ertragsobjekten geht es nicht nur ums Wertsteigerungspotenzial, sondern vor allem um die Mietrendite. Sie gibt an, wie viel vom Kaufpreis man pro Jahr durch die Mieteinnahmen wieder hereinbekommt. Praniess warnt vor übertriebenen Erwartungen: Waren früher vier oder fünf Prozent realistisch, müsse man heute meist mit zwei oder zweieinhalb Prozent zufrieden sein.

Die höchsten Mietrenditen lassen sich übrigens nicht unbedingt mit Wohnungen in Top-Objekten erzielen, dafür ist die Anschaffung meist zu teuer. Andererseits kann sich eine auf dem Papier attraktive Mietrendite schnell in Luft auflösen, wenn die Wohnung in schlechtem Zustand ist, lange leer steht und saniert werden muss.

Will man den objektiven Wert einer Immobilie wissen, braucht man ein Verkehrswertgutachten. Als Gutachter kommen „allgemein beeidete, gerichtlich zertifizierte Sachverständige“ in Frage. Weitere Befähigungsnachweise, an denen man sich orientieren kann, sind die Zertifizierung „CIS ImmoZert“ oder, auf internationaler Ebene, „Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors“ (MRICS) und „Recognised European Valuer“ (REV), eine von dem Europäischen Bewertungsverband TEGoVA vergebene Qualifikation.

Fixe Regeln für die Bewertung

„Immobilienbewertung hat in Österreich immer nach den gleichen Maßstäben zu erfolgen“, erklärt Margret Funk, Inhaberin des gleichnamigen Immobilienbüros und Professorin für

Immobilienmanagement an der Fachhochschule Wiener Neustadt. Grundlagen sind das Liegenschaftsbewertungsgesetz und die Ö-NORM B 1802. Auch internationale Bewertungsmethoden werden herangezogen, sind aber, so Funk, „im Grunde immer Spielarten des gleichen Prinzips“: Um einen Marktwert zu ermitteln, werden zwischen dem Bewertungsobjekt und erfolgten Verkäufen Vergleiche angestellt. „Geht es um eine Eigentumswohnung oder ein Grundstück, muss der Bewerter im Grundbuch Vergleichsobjekte auffinden“, so Funk. Anhand von Merkmalen wie Lage, Größe, Bebaubarkeit, Ausstattung werden mit Hilfe von Zu- oder Abschlägen die Vergleichspreise in Relation zum Bewertungsobjekt gesetzt. Das Grundbuch muss herangezogen werden, weil in den Kaufverträgen in der Urkundensammlung die Kaufpreise aufscheinen – und nicht bloß Anbotspreise, wie etwa auf Online-Plattformen.

Klar und verständlich

Die Bewertungsverfahren variieren je nach Objekttyp. „Dient eine Liegenschaft zur Eigennutzung, wird nach Vergleichswert- und Sachwertverfahren bewertet; bei einem Zinshaus oder einer vermieteten Büroimmobilie kommt das Ertragswertverfahren zum Einsatz“, so Funk. Soll auch die Rentabilität beurteilt werden, muss man das dem Gutachter ausdrücklich sagen. „Geht es um eine Ertragsimmobilie, ist das zentrale Merkmal der Liegenschaftszinssatz“, erklärt die Expertin. „Dieser hat alle Risiken abzubilden: Lage, Drittverwendungsmöglichkeit, Besonderheiten. Und das allgemeine Risiko der zeitaufwendigen Transaktion.“ Ein Gutachten muss klar und eindeutig sein, alle Bewertungskriterien müssen nachvollziehbar erklärt werden. Wird zum Beispiel eine Ausstattung als „gut“ bezeichnet, muss, etwa anhand einer Skalierung, nachvollziehbar sein, was das bedeutet. Ebenfalls wichtig ist der Stichtag. Nur zu diesem ist der festgestellte Marktwert gültig – zehn Jahre später kann alles anders sein, auch wenn die Liegenschaft immer noch gleich aussieht.

Die meisten Käufer hoffen auf einen Wertzuwachs, nicht ganz zu Unrecht. Mit plus zwei bis drei Prozent pro Jahr könne man bei einer privat genutzten Immobilie im langfristigen Durchschnitt wohl noch rechnen, meint Wollein. „Wertsteigerungen sind aber ein fiktiver Wert, solange sie nicht realisiert werden“, gibt Praniess zu bedenken. Man muss die Immobilie schon verkaufen, um vom Zuwachs etwas zu haben. Sein Fazit aus Anlegersicht: Liegenschaften seien ein interessantes Instrument zur Risikostreuung, „aber zu siebzig, achtzig Prozent sollte man sie nicht im Portfolio haben.“