

EIN BIERDECKEL REICHT

Immobilien Gutachter pochen auf ihre Fachkenntnis und Objektivität. Aber auch sie hoffen auf Folgeaufträge.

Autor: Michael Neubauer

Wer erinnert sich nicht an den Immobilien-Boom zur Jahrtausendwende. Klein- und Großanleger hatten die Immobilienaktien für sich entdeckt. Milliarden flossen in Immo AGs und Fonds. Die Kurse stiegen in lichte Höhe und damit auch die Stimmung bei den Investoren. Die in der Bilanz ausgewiesenen Gewinne kamen vielfach nicht durch das operative Geschäft zustande. In erster Linie sorgten Sachverständige mit ihren Gutachten für „Aufwertungsgewinne“. Dann kam das böse Erwachen. Die Gutachter korrigierten und korrigierten. Die Gesellschaften fuhren „Aufwertungsverluste“ in Millionenhöhe ein – und die Gesichter der Anleger wurden länger und länger.

Den Bestand positiver darstellen

„Natürlich kann man durch konsequentes Schönrechnen der Immobilien den Bestand positiver darstellen, als er tatsächlich ist. Gerade aus diesem Grund müssen Immobilienbewer-

Die Berechnung könnte man auf einem Bierdeckel unterbringen.

tungen bei Immobilien AG und Fonds von externen Gutachtern vorgenommen werden“, erklärt Thomas Martin,

Befundaufnahme ist das Um und Auf

„Bei einer Immobilienbewertung gibt es nicht viele Stellschrauben. Eine exakte Befundaufnahme ist das Um und Auf“, erklärt Michael P. Reinberg, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (SV)



HSBC Global Research Immobilien. „Das Schönrechnen geht nur bis zu einem gewissen Grad.“

Immobilien AGs haben in der Regel eigene Immobilienexperten, die den eigenen Bestand bzw. im Falle von Investitionen auch angebotene Immobilien bewerten. „Da kann es dann schon zu Diskussionen kommen. Zum Beispiel, wenn ein Bürogebäude einen zu hohen Leerstand aufweist. Denn das kann heißen: Niemand will dort hin oder aber die Betreiber stehen bereits mit einem Top-Mieter kurz vor Vertragsabschluss.“ Meist wird in diesen Fällen ein Kompromiss getroffen. Die

bei Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH. „Werden die wichtigen Indikatoren wirklich perfekt erhoben, könnte man, wenn man will, die Berechnungen auf einem Bierdeckel unterbringen“, so der Immobilienexperte. Doch die Befundaufnahme hat es

Bei der Bewertung von Immobilien, die Erträge abwerfen, wie etwa dem Wiener Zinshaus spielt der Liegenschafts- oder Kapitalisierungszinssatz eine entscheidende Rolle.

externen Prüfer folgen der Einschätzung ihrer internen Kollegen und setzen die Bewertung höher an. Kündigen aber gleichzeitig an, diese Bewertung zurückzunehmen, sollte sich bei einer Folgebewertung herausstellen, dass sich der angekündigte Vermietungserfolg doch nicht realisieren habe lassen. „Das geht halt nur einmal gut. Da kann man sich ein maximal zwei Quartale drüberschummeln. Dann schlägt die Stunde der Wahrheit.“

in sich. „An exakter Recherche geht kein Weg vorbei. Da muss man das Gebäude genau unter die Lupe nehmen.“ Einzig die Wahl des Liegenschafts- oder Kapitalisierungszinssatzes biete ein wenig Spielraum.

Hoch oder niedrig: Im Zweifel wird beim Zinssatz der Mittelwert genommen.

Hard- und Softfacts entscheiden

Immer wieder hört man von den Maklern, dass die Mikrolage großen Einfluss auf den Preis habe. Da geht es um Fragen: Gibt es Kindergärten in der Nähe? Wie sieht es mit Stellplätzen für Autos aus? Gibt es in der Nähe eine U-Bahn-Station, Bushalte-

stellen? Viele Eigentümer sehen es da ganz gerne, wenn bei ihren Objekten in den Gutachten Positives besonders hervorgehoben, Negatives unter den Tisch gekehrt wird – oder eben nicht so ganz negativ bewertet wird – wie zum Beispiel das einschlägige Etablissement gleich um die nächste Ecke. Beim Haus selbst kommt es auf harte Fakten an. Ob die Tapetenauswahl oder die Farbe im Stiegenhaus potenziellen Käufern zusagt oder vielleicht doch nicht, ist nicht relevant. Viel wichtiger sei der Zustand von Fens-

tern, Dach und Außenhaut. Auch eine gedämmte Kellerdecke, ein dichtes, gut gedämmtes Dach, neue Rohrleitungen oder ein modernes Badezimmer können einen Preis überaus positiv beeinflussen.

Kapitalisierungszinssatzes

Bei der Bewertung von Immobilien, die Erträge abwerfen, wie etwa dem Wiener Zinshaus oder auch Büro- und sonstige Gewerbeimmobilien, spielt der sogenannte Liegenschafts- oder Kapitalisierungszinssatz eine ent-

Dient eine Liegenschaft zur Eigennutzung, wird nach Vergleichswert- und Sachwertverfahren bewertet; bei einem Zinshaus oder einer vermieteten Büroimmobilie kommt das Ertragswertverfahren zum Einsatz.



scheidende Rolle. Hier trennt sich Flop von Top. „Für eine Wohnliegenschaft in einer hochwertigen Lage kann bei der Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von zwei bis vier Prozent ausgewiesen werden“, so Rechtsanwalt Rudolf Hauswirth, Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG. Dabei könnten auch höhere oder niedrigere Zinssätze angenommen werden. „Man muss begründen, warum man von der Bandbreite abweicht.“ Da haben es mache Gutachter lieber einfacher: „Im Zweifel wird der Mittelwert genommen.“ Auch beim Kapitalisierungszinssatz hat der Bewerter die Qual der Wahl. Diskontzinssatz, Lombardzinssatz, VIBOR oder Sekundärmarktrendite. Was die Sache so interessant macht, ist, dass sich die Kapitalmarktzinssätze im Detail völlig unterschiedlich berechnen und somit verschiedene Werte abbilden. Ein Rechenbeispiel: Eine Wohnliegenschaft hat bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2 Prozent einen Ertragswert von 7 Millionen Euro. Entscheidet sich der Gutachter für 4 Prozent, also am oberen Ende der vom Sachverständigenverband empfohlenen Bandbreite, halbiert dies den Ertragswert auf 3,5 Millionen Euro. Das heißt in der Praxis: Bewerter können allein mit der „richtigen“ Auswahl des Liegenschaftszinssatzes oder Kapitalisierungszinssatzes eine Immobilie ein klein wenig schönrechnen. „Dass die Gutachter bei der Wahl des Kapitalmarktzinssatzes innerhalb einer Bandbreite die Wahl haben, ist

eine österreichische Besonderheit. In Deutschland sind diese Zinssätze vorgegeben.“

Kein Spielraum bei korrekten Arbeiten

Die Möglichkeit, durch geschickte Auswahl der Methoden den „Wert“ von Immobilien zu beeinflussen, wird von den Gutachtern in Abrede gestellt. „Immobilienbewertung folgt strengen Regeln. Da hat man keinen Spielraum – wenn man es korrekt macht“, erklärt Margret Funk, Inhaberin des gleichnamigen Immobilienbüros. Die Grundlagen sind das Liegenschaftsbewertungsgesetz und die Ö-NORM B 1802. „Bei einem Immobiliengutachten geht es immer darum, für einen bestimmten Stichtag einen Marktwert zu ermitteln. Da heißt es

genau recherchieren. Da gilt es, Lage, Größe, Bebaubarkeit, Ausstattung mit Hilfe von Zu- oder Abschlägen die Vergleichspreise in Relation zum Bewertungsobjekt zu setzen. „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. Von im Internet angebotenen Plattformen, die kostenlose Immobilienbewertungen anbieten, hält Funk gar nichts: „Wie genau können solche Bewertungen wirklich sein? Ein Profi schaut sich jedes Objekt bei einem Lokalaugenschein genau an. Desktop-Bewertungen können vielleicht eine erste Orientierung geben – mehr nicht.“ «