



Der Bereich „Ethics“ gewinnt an Bedeutung und regelt unter anderem die Vorgehens- und Verhaltensweisen von Sachverständigen.

institutionelle Auftraggeber vom Sachverständigen die Erstellung von Wertermittlungsgutachten nach internationalen Standards: „Die starre Anwendung von Verfahren im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist für die Erfüllung solcher Aufträge einfach zu wenig“, so Muhr: „Die praktische und richtige Anwendung der Investment Methode, einer Sensibilitäts- oder Monte-Carlo-Analyse wird vermehrt eingefordert. Die Kenntnis der Unterschiede nationaler und internationaler Wertermittlungsmethoden in all ihren Ausformungen und der damit verbundenen Begrifflichkeiten wird vorausgesetzt.“ Die österreichische Organisation ARE (Austrian Association of Real Estate Experts) vertritt die heimischen Interessen in der TEGoVA und ist aktuell die österreichische Zertifizierungsstelle für den international anerkannten REV (Recognised European Valuer), erzählt Muhr weiter. Und dieser – weitere – Namenszusatz sei ein geeigneter Nachweis dafür, „dass dieser Sachverständige den hohen Qualitätsanforderungen der ARE entspricht und bewiesen hat, die Europäischen Bewertungsstandards richtig anzuwenden.“

Standards werden höher
Internationalität ist also oberste Richtlinie. Die nationalen Entwicklungen der Wertermittlungsmethodik und der Qualitätsanforderungen an den Immobiliensachverständigen können nicht nur aus einer lokalen Sicht betrachtet werden, bestätigt der Contecimmo-Geschäftsführer: „Der Sachverständige ist daher stetig angehalten, internati-

onale Ansätze und Strömungen zu erkunden, kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls für seine Arbeit in den nationalen Bereich überzuführen.“ Auch Immobilienexperte Andreas Wollein sieht international die Standards der Immobilienbewertung immer höher werden: „Das Europäische Parlament verabschiedete noch im Dezember die ‚Mortgage Credit Directive‘ (Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge) formell. Demnach müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass für die Bewertungen von Wohnimmobilien zu Beleihungszwecken zuverlässige Standards angewendet werden und die Gutachter unabhängig und entsprechend gut ausgebildet sein müssen.“ Die Bewertungsstandards sollen internationale Gültigkeit haben

und werden eben von Organisationen wie IVSC, TEGoVA oder RICS verlautbart. Aber auch nationale Zertifizierungsstellen wie in Österreich beispielsweise die ImmoZert prüfen und überwachen ihre Sachverständigen nach internationalen Grundsätzen, berichtet Wollein: „Im Wesentlichen soll bei einer Kreditvergabe sichergestellt sein, dass die zu besichernde Wohnimmobilie von einem unabhängigen Sachverständigen nach den erwähnten internationalen Standards bewertet wird.“

Innovationen gefragt

Für Immobilienmanagement-Professorin Margret Funk ist ebenso das Kriterium Nachhaltigkeit bereits fixer Bestandteil in der Immobilienbewer-

tung, die Anforderungen des Kapitalmarktes fließen in die Ansprüche an die Immobilienbewertung ein, erklärt sie: „Es wird versucht und es gelingt auch, die Begriffe aus der Unternehmensbewertung in der Immobilienbewertung zu spiegeln und trotzdem die Bereiche strikt auseinanderzuhalten.“ Aus der Notwendigkeit heraus, Immobilien, für die es keinen wirklichen, lebendigen und aussagekräftigen Markt gibt, deren Wert aber dennoch ermittelt werden muss, zu bewerten, haben sich verschiedene Methoden herausgebildet: „Da ist innovatives Denken gefragt, aber ebenso muss das Ergebnis nachvollziehbar bleiben. Anspruchsvoll und eben manchmal nicht einfach“, resümiert die Immobilienfachfrau. «



ANDREAS WOLLEIN

Realpartners

1. Eine wichtige Neuerung auf nationaler Ebene soll es heuer in der ÖNORM B1802 geben. Hier wird das Residualwertverfahren normiert werden und – neben dem bereits ebenfalls nachträglich eingeführten „Discounted Cashflow“-Verfahren – die Norm erweitern. Ziel der Normierungen ist es, die Verfahren vergleichbar und nachvollziehbar zu machen und die geforderten Mindeststandards zu setzen.
2. Durch die allgemein besseren Ausbildungsmöglichkeiten bzw. durch die Zertifizierung von Sachverständigen (mit entsprechender Überwachung und Rezertifizierung) soll es in Zukunft immer weniger oft zu unangemessenen

- Bewertungsansätzen kommen. Beispielsweise, dass Ertragswertobjekte einerseits richtigerweise mit dem Ertragswertverfahren, aber andererseits auch mit dem Sachwertverfahren berechnet werden und diese beiden Ergebnisse (Ertragswert und Sachwert) dann einer meist unbegründeten Gewichtung zugeführt werden.
3. Ein weiterer umstrittener Punkt, der sich in Gutachten immer wieder findet, ist der Abschlag für den gebundenen Bodenwert. Diese Theorie geht davon aus, dass ein bebauter Grundstück generell weniger Wert hat als ein unbebautes. Die Gutachter setzen dann meist einen prozentuellen Abschlag vom (richtigerweise über das Vergleichswertverfahren) ermittelten Bodenwert an. Dieser Abschlag ist nicht begründbar und findet sich auch in der modernen Bewertungslehre nicht. Es gibt hier weder Erfahrungswerte noch Richtlinien, sodass von der Anwendung eines Bebauungsabschlages grundsätzlich abzuraten ist. In Ausnahmefällen – etwa bei Minderausnutzung eines Grundstückes ist der Bebauungsabschlag gerechtfertigt anzusetzen.

Consulting mit Qualitätssiegel



Erst kürzlich zeichnete Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner das international tätige Beratungsunternehmen Tecno Office Consult gemäß §68 der Gewerbeordnung aus. Damit ist T.O.C. das erste Beratungsunternehmen mit Schwerpunkt auf ganzheitlicher Immobilienberatung, dem diese besondere staatliche Auszeichnung verliehen wurde.

Über T.O.C.

2003 von Ewald Johannes Stückler gegründet, spezialisierte sich das Unternehmen anfangs auf die klassische Bauherrenberatung im Bereich Standortverlegung und Standortausbau. Die Vision Stücklers jedoch, als Kompetenzschnittstelle zwischen Investoren und Nutzer zu fungieren, wurde rasch Wirklichkeit. Damit setzte er neue Maßstäbe bezüglich der Qualität von Projektenwicklung, Standortsuche und Standortplanung – und das sowohl auf dem österreichischen Immobilienmarkt als auch international. Damit zählt T.O.C. zur absoluten Spitze im Bereich der Immobilienberatung und -entwicklung.

