



Dipl.-Ing. Martin M. Roth

Welche bedeutsamen Veränderungen gab es Ihrer Ansicht nach im Bereich der Immobilienbewertung? Die heimische Immobilienbewertungsbranche wird immer professioneller. Vor 15 Jahren gab es in Österreich keine Ausbildungsstätten, an denen umfassende Lehrgänge für diesen Bereich angeboten wurden. Heute gibt es diese an Universitäten wie auch an der Liegenschafts Bewertungs Akademie.

Woran erkennt man die Qualität einer Immobilienbewertung?

An zertifizierten Beratern: Neben den bereits seit Langem bestehenden Zertifizierungen zum Gerichtssachverständigen in Österreich gibt es auch Zertifizierungsstellen nach internationalen Zertifizierungsvorschriften für Immobilienbewerter.





Wertvolle Immobilien

Immobilien haben sich in den letzten zwei Jahrzehnten vom meist eigengenutzten Objekt zum Investoren- und Investmentprodukt gewandelt. Damit wurden auch Immobilienbewertungen zum notwendigen Erfordernis. Wie wichtig professionelle Gutachten für Werterhalt und Wertsteigerung einer Immobilie sind, erläutert Dipl.-Ing. Martin M. Roth, Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH.

„Die Besonderheit von Immobilien liegt in ihrer nicht wegzudenkenden Präsenz und sie sollen zur Verschönerung der gebauten Umwelt beitragen. Außerdem sind Immobilien sehr werthaltig und können bei guter Bewirtschaftung ihren Wert auch gegenüber einer Inflation halten sowie ihre Erträge abschöpfbar für den Eigentümer erwirtschaften“, sagt einer, der jedes Bauprojekt sowohl architektonisch als auch aus Sachverständigensicht unter die Lupe nimmt. Dipl.-Ing. Martin M. Roth ist studierter Architekt mit Berufserfahrung. Sein beruflicher Werdegang brachte ihn über die Zeit zur Immobilienbewertung und seit 2001 ist er Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH, der Immobilienbewertungsgesellschaft der Bank Austria. Als solcher bewertet er gemeinsam mit rund 35 Mitarbeitern pro Jahr mehr als 2.000 Objekte – sowohl in Österreich als auch im Ausland, vom Wohnhaus über Einkaufszentren bis hin zu Büroobjekten, Hotels und Gewerbeimmobilien.

Treffende Wertaussagen

Was den Beruf des Immobilienbewerter so interessant macht, ist, dass man stets mit neuen Objekten, neuen Fragestellungen und neuen Herausforderungen zu tun hat. Das liegt daran, dass in ein professionelles Immobilienbewertungsgutachten technische, rechtliche, gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen einzufließen haben, um zu einer gut nachvollziehbaren und plausiblen Wertableitung zu gelangen. „Wer glaubt, dass die Immobilienbewertung lediglich das Festsetzen von Wertansätzen pro berechneter Einheit ist, und sich nur mit dem Berechnen von Kubatur und Fläche auseinandersetzt, unterliegt einem Irrtum“, erklärt Martin Roth, „Alle Investorenobjekte, die zur Vermietung und Ertragszielung gebaut oder erworben werden, müssen differenziert und unter Berücksichtigung objektartspe-

zifischer Aspekte sowie ihres Marktumfeldes analysiert werden.“ Immobilienbewertung ist im Wesentlichen eine Simulation des Marktes. Um diesen realistisch einschätzen und abbilden zu können, sind umfassende Marktkenntnisse erforderlich, die alle relevanten Marktforschungsdaten mit einbeziehen. Für ein Einkaufszentrum ist es demnach sinnvoll, für die Wertermittlung nicht nur die Ausdehnung des Einzugsgebiets, sondern auch die Kaufkraft der dort lebenden Bevölkerung abzuschätzen, weil sie einen wesentlichen Aspekt für das erfolgreiche Betreiben des Centers darstellt.

Marktentwicklung

Die letzten Jahre waren sehr ereignisreich und die Immobilie hat sich über die Zeit von einem meist eigengenutzten Objekt, das auch Großfirmen zur Eigennutzung gebaut haben, zu einem Investoren- und Investmentprodukt gewandelt. In den Jahren vor der Finanzkrise boomte der Immobilienmarkt, besonders in Ost- und Südosteuropa. 2008 folgte dann eine Zäsur und eine starke Marktberuhigung. In den letzten zwei Jahren ist eine sehr starke Flucht von Geldveranlagungen in Immobilien festzustellen, eine Entwicklung, die Preise von Wohnobjekten, im Besonderen von Eigentumswohnungen in Wien stark ansteigen ließ. „Die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung in wirtschaftlicher Hinsicht ist derzeit die größte Herausforderung, da man bei Immobilienbewertungen, aber auch in der Immobilienwirtschaft, -planung und -entwicklung allgemein langfristig zu denken hat“, erklärt Martin Roth, „hohe Professionalität und Weitblick werden so zum wichtigen Erfolgsfaktor der Immobilienbranche, aber auch bei der Immobilienbewertung.“

Gutachten als Entscheidungsgrundlage

Die Bewertung selbst wird auch bedeutsamer – wegen der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Bilanzierungsrichtlinien und als Basis für strategische Steuerungsentscheidungen bei Immobilienportfolios, aber auch wegen Prospekt- und Publizitätserfordernissen bei Aktiengesellschaften. „Bewertungsgutachten dienen als Grundlage, um den Werterhalt oder die Wertsteigerung zu steuern, denn die einzelnen Faktoren können beeinflusst und optimiert werden“, so Martin Roth. „Wer rechtzeitig Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen setzt, kann die Miethöhe, aber auch die Wahrscheinlichkeit von Leerstand gering halten. Auch die Nutzungsdauer der Immobilie kann dadurch verlängert und so ein Beitrag zur Wertsteigerung geleistet werden. Letztendlich wird auch mit einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit eines Objekts das Gesamtrisiko minimiert.“

