

Bewertung, auf die man bauen kann

EXPERTISE. In den fünf Jahren seit ihrer Gründung hat die Immobilien Rating GmbH neue Maßstäbe hin der Immobilienbewertung gesetzt: in Österreich und zunehmend auch im Ausland – mit Schwerpunkt in

Rund 7.000 Immobilien mit einem Marktwert von etwa 18 Milliarden Euro wurden von der Immobilien Rating GmbH (IRG) seit 2001 in Österreich bewertet. Diese Zahlen zeigen nicht nur die enorme Produktivität der Gesellschaft, sondern bilden auch eine wesentliche Grundlage der künftigen Tätigkeit: Mit jeder abgeschlossenen Bewertung wächst die Datenbank des Unternehmens. Bei neuen Aufträgen kann mit der Recherche in dieser eigenen Datenbank begonnen werden – mit Echt-daten. Damit sind marktkonforme Bewertungen einer Vielzahl von Objekten möglich. „Bei schwierigen, relativ ausgefallenen Objekten werden uns Kunden von Mitbewerbern geschickt, da diese über keine entsprechenden Daten verfügen“, berichtet Martin M. Roth, Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH. „Wir haben sie!“

Beispielhafte Datenbank ist Trumpfkarte des Unternehmens

Die in Österreich beispielhafte Datenbank ist die Trumpfkarte des Unternehmens. Der qualitative Vorsprung wird durch ein Team aus zwei Dutzend Fachleuten der verschiedensten Fachrichtungen – Architekten, Raumplaner, Immo-



„Mit dem Markt- und Objektrating bieten wir ein neues Instrument der Immobilienanalyse an, das Chancen und Risiken von Objekten und Projekten transparent darstellt.“

Martin M. Roth,
Geschäftsführer der IRG

bilienentwickler, Baufachleute, Juristen, Bank- und Wirtschaftsexperten – sichergestellt. Im Mitarbeiterstab der Immobilien Rating GmbH finden sich mehrere allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, Ziviltechniker sowie durch HypZert und ImmoZert zertifizierte Immobiliengutachter beziehungsweise Immobilienanalysten.

„Wir investieren laufend in die Ausbildung der Mitarbeiter“, nennt Martin M. Roth eines der Erfolgsgeheimnisse des Unternehmens. „Wir kennen den Markt und wir sind in den Bewertungsmethoden auf internationalem Top-Standard.“ Die Ausnahmestellung der Immobilien Rating GmbH auf dem österreichischen Markt wird nicht zuletzt dadurch unterstrichen, dass mehrere Mitarbeiter des Unternehmens Vortragende und Lektoren an der TU Wien, der Donau-Universität Krems bzw. der Liegenschaftsbewertungsakademie sind.

Immobilien Rating GmbH ermittelt Markt- und „Beleihungswert“

Die Immobilien Rating GmbH erstellt ihre Gutachten überwiegend als Grundlage für Finanzierungsentscheidungen der Muttergesellschaft Bank Austria Creditanstalt. Je besser ein Gutachten den Marktwert einer Immobilie abbildet, desto kleiner wird das Risiko für den Finanzierungsnehmer und den Finanzierungsgeber. „Der Bankkunde hat somit einen unmittelbaren Vorteil von unserem Know-how“, betont Martin M. Roth. Dazu zählt, dass die Immobilien Rating GmbH seit

Beginn ihrer Tätigkeit 2001 – federführend in Österreich – neben dem aktuellen Marktwert auch den so genannten „Beleihungswert“ ermittelt. „Der Beleihungswert ist der langfristig gesicherte Wert einer Immobilie, ohne Berücksichtigung von Konjunkturschwankungen und spekulativen Aspekten“, erläutert Martin M. Roth. „Wenn man von diesem Wert ausgeht, steht eine Finanzierung für alle Beteiligten auf besonders sicherer Basis.“

Ein wichtiger Tätigkeitsbereich der Immobilien Rating GmbH ist die Erstellung von Gutachten für private Immobilieninvestoren und Unternehmen. Für private Investoren ist es insbesondere dann interessant, sich an das Unternehmen zu wenden, wenn die Bewertung von größeren Anlageportfolios und Ertragsobjekten ansteht. Angesichts einer Untergrenze der Kosten für ein Gutachten ist die Bewertung privater Einzelobjekte – Wohnungen oder Einfamilienhäuser – wohl nur in Ausnahmefälle sinnvoll und steht auch nicht im Produktfokus der Immobilien Rating.

Fälle, in denen Unternehmen auf das Leistungsangebot der Immobilien Rating GmbH zurückgreifen, gibt es viele: Sie reichen vom Kauf einer Immobilie und Standortentscheidung über die laufende Bewertung von Immobilien, die sich im Firmenvermögen befinden und deren Wert in der Bilanz ausgewiesen werden soll, bis hin zur Verwertung nicht mehr betriebsnotwendiger Liegenschaften.

KONTAKT

Immobilien Rating GmbH

A-1020 Wien, Taborstrasse 1-3

Dipl.-Ing. Martin Roth, CIS HypZert (F/R)

Tel.: 05 05 05 DW 51805, Fax: 05 05 05 DW 51669,

E-Mail: bewertung@irg.at, www.irg.at

sichtlich Qualität und Quantität
den CEE-Ländern.

Die IRG führt regelmäßig die für die Bilanzstellung notwendigen Wiederbewertungen für Immobilieninvestoren und große Wohnbauträger durch. „Kostenmäßig besonders günstig ist es für Unternehmen, langfristig mit uns zu kooperieren: Da wir die Liegenschaften gut kennen, können wir Wiederbewertungen mit relativ wenig Aufwand durchführen – und das wirkt sich auf die Kosten aus“, skizziert Martin M. Roth den Idealfall eines Kunden mit „Bewertungs-Dauerauftrag“.

Die Immobilien Rating GmbH bietet eine am österreichischen Markt bislang noch nicht angebotene Form der standardisierten Qualitätsbewertung an: das Markt- und Objektrating für Immobilien, ein neues Instrument der Immobilienanalyse, das Chancen und Risiken von Objekten und Projekten transparent und vergleichbar in standardisierter Form darstellt und somit hilft, die Qualität der Immobilie und deren Verkäuflichkeit zu beurteilen.

„Valuation Desks“ in 16 Ländern Zentral- und Osteuropas

Hauptsitz der Immobilien Rating GmbH ist Wien. Um auch die regionale Expertise entsprechend einbringen zu können, gibt es weitere Büros in Graz, Linz und Salzburg. Aber nicht nur der österreichische Markt wird abgedeckt, sondern die Aktivitäten erstrecken sich auch auf zentral- und osteuropäische Länder. Mitte 2005 erfolgte der Startschuss zur Eröffnung von „Valuation Desks“ in insgesamt sechzehn CEE-Ländern, näm-

Von der Immobilien Rating GmbH (IRG) wurden seit 2001 in Österreich rund 7.000 Immobilien mit einem Marktwert von etwa 18 Milliarden Euro bewertet.



lich Polen, Rumänien, der Tschechischen Republik, Slowakei, Ungarn, Russland, der Ukraine, Slowenien, Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Serbien-Montenegro, Lettland, Estland, Litauen, der Türkei und Bulgarien.

Die Immobilien Rating GmbH ist in diesen Ländern insbesondere für Fragen der Ausbildung der Immobilienbewerter und der Qualitätssicherung zuständig, wobei in manchen Ländern (Tschechische Republik, Polen, Ungarn) bereits seit längerer Zeit lokale Gutachterteams bestehen. „Wir haben seit Anfang 2005 auch zahlreiche Gutachten von Wien aus erstellt, und verfügen mittlerweile – etwa

in Rumänien oder Kroatien – über eine beachtliche Markterfahrung“, berichtet Martin M. Roth. „Wir können damit Unternehmen, die in diesen Märkten Immobilientransaktionen tätigen wollen, mit unserer Expertise begleiten und natürlich auch im Fall der Besicherung einer Finanzierung entsprechende Gutachten erstellen.“

Für Unternehmen und transnationale Investoren wird dank dieses Kooperationsnetzes nicht nur Kauf und Verwertung von Liegenschaften im Ausland einfacher, sondern auch die einheitliche Bewertung von Immobilien, zum Beispiel für internationale Bilanzierungszwecke. ■

AUF EINEN BLICK

Das umfangreiche Leistungsspektrum der Immobilien Rating GmbH umfasst unter anderem folgende Bereiche:

- Bewertung von Immobilien zur Ermittlung eines marktfähigen Verkaufs- oder angemessenen Kaufpreises,
- Ermittlung des Verkehrswertes für die Bilanzstellung, das Liegenschaftsmanagement oder Finanzierungsentscheidungen,
- Immobiliengutachten für steuerliche Zwecke,
- Markt- und Objektrating zur Ermittlung des Chancen- und Risikoprofils von Märkten und einzelnen Immobilienobjekten,
- Marktforschung und Prognosen in Form von Immobilienmarktberichten.

Ein internationales Netzwerk ermöglicht raschen Kontakt zu Immobilienspezialisten in den meisten europäischen Ländern.