Immobilien Magazin **04.03.2025**
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 428.048 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 52-60 1/9

Thema: CBRE
Autor: Elisabeth k. Fürst

Die Top-Immobilien-bewerter:innen 2025

Auch Immobilienbewerter:innen haben es im Moment nicht leicht: Die angespannte Marktlage fordert nicht nur die Kund:innen, sondern fordert verstärkt Flexibilität, Expertise und ständige Weiterbildung. Jene Damen und Herren, die wir hier vorstellen, sind die Besten ihres Faches.

Autorin: Elisabeth K. Fürst



Foto: Adobe Stock /ep media

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 04.03.2025 für CBRE GmbH zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2025 - www.clip.at

Immobilien Magazin 04.03.2025
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 428.048 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 52-60 2/9

Thema: CBRE
Autor: Elisabeth k. Fürst

Theresa Legath

Teamleiterin Bewertungsteam BIG



Theresa Legath ist seit zehn Jahren in der Stabstelle der Geschäftsführung „Real Estate Investment Management" der Bundesimmobiliengesellschaft tätig und leitet seit vier Jahren das Bewertungsteam. Führen, Fördern und Fordern ist dabei ihr Credo. Ihre Expertise gibt sie mittels spezialisierter Schulungen in der hausinternen BIG-Akademie wie auch extern weiter. Ihre Verantwortung liegt hierbei im Management und der Steuerung der Fair Value-Ermittlung im Rahmen der IFRS-Bilanz des BIG-Konzerns mit über 2.000 Liegenschaften und einem Volumen von über 17 Milliarden Euro. Sie ist Sparring-Partnerin für sämtliche Fragen der Bewertung des BIG-Konzerns. Gutachten zu Transaktions- und Finanzierungszwecken vervollständigen ihren Aufgabenbereich. Bei neuen Immobilienprojekten im BIG-Konzern hat sie eine wesentliche Rolle im Due Diligence-Prozess. Alle großvolumigen BIG- und ARE-Projekte gehen über ihren Tisch.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Theresa Legath: Die besondere Herausforderung IST die aktuelle Marktlage. Dies ist aus meiner Sicht insbesondere auf die weiterhin turbulente (geo-)politische und wirtschaftliche Situation zurückzuführen. Egal, ob Zinsentwicklung, Inflationsentwicklung, gesetzliche Rahmenbedingungen oder die notwendige Transformation in eine nachhaltige Immobilienwirtschaft – es sind kaum verlässliche Zukunftsprognosen möglich. Professionelle Immobilienbewerter:innen besitzen die Fähigkeit, Marktentwicklungen frühzeitig zu erkennen sowie Annahmen fundiert, nachvollziehbar und plausibel herzuleiten. Wer darüber hinaus einen kühlen Kopf bewahrt, ist für turbulente Zeiten bestens gewappnet.

Markus Brandstetter

Geschäftsführer der Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder



Markus Brandstetter ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger und Geschäftsführer der Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder GmbH sowie der Brandstetter Immobilientreuhand GmbH. Er begann seine Karriere als Hausverwalter bei der IFA sowie später im eigenen Familienunternehmen. 2014 trat er in die Realkanzlei Edlauer ein, wo er derzeit als Geschäftsführer tätig ist. Im Jahr 2018 gründete er die Brandstetter Immobilientreuhand, welche die Abwicklung von Bauträgerprojekten realisiert. 2013 schloss er die Konzessionen zum Immobilientreuhänder ab, 2019 die Zertifizierung zum Sachverständigen nach CIS ImmoZert. 2023 schloss er das Masterstudium der Internationalen Immobilienbewertung ab und ist seit 2023 allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger. Brandstetter ist Mitglied bei der Tegova. In den letzten Jahren hat er sich vorrangig auf die Bewertung von Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie Marktanalysen spezialisiert, mit einem starken lokalen Fokus auf den Zentralraum Niederösterreich/Wien.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Markus Brandstetter: Immobilienbewerter sehen sich aktuell mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert, die durch wirtschaftliche, regulatorische und technologische Veränderungen bedingt sind. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist es entscheidend, flexibel zu bleiben, sich kontinuierlich weiterzubilden und Entwicklungen in diesen Bereichen aufmerksam zu verfolgen.

Foto: Markus Schieder, Edlauer Immobilien

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 04.03.2025 für CBRE GmbH zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2025 - www.clip.at

Immobilien Magazin 04.03.2025
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 428.048 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 52-60 3/9

Thema: CBRE
Autor: Elisabeth k. Fürst

Michael Buchmeier

Vorstandsmitglied und Abteilungsleitung Bewertung ÖRAG



Michael Buchmeier ist seit 2020 Mitglied des Vorstands der ÖRAG-Gruppe. Der studierte Sozial- und Wirtschaftswissenschafter zeichnet darüber hinaus für den Fachbereich der Immobilienbewertung bei der ÖRAG verantwortlich. Buchmeier ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen, konzessionierter Immobilienmakler und Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (Internationale Vereinigung für Immobilienexperten und Sachverständige). Dank seiner beruflichen Stationen in der Finanzierung und weiteren Unternehmen im Immobiliensektor, sowie durch die Nutzung von Synergien mit den weiteren Fachbereichen der ÖRAG-Gruppe, wie Wohnen, Gewerbe und Investment, zählt er zu den erfahrensten Immobilienbewertern des Landes.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Michael Buchmeier: Die aktuelle Marktlage stellt Bewerter vor große Herausforderungen, insbesondere durch die gestiegenen Zinsen hat sich die Marktlage deutlich verändert. Große Transaktionen sind ausgeblieben und die Gutachter konnten nur auf wenige Verkäufe zurückgreifen. Gerade Projektliegenschaften sind bis dato kaum nachgefragt, da sich hier die gestiegenen Finanzierungskosten sowie hohe Baukosten stark negativ auf die Grundstückspreise auswirken. Dennoch lassen sich aus diesen Markttendenzen valide Schlüsse ziehen und können so in die Bewertungen einfließen. Bewerter, die nur nach dem Lehrbuch agieren und keinen direkten Marktzugang haben, haben es in dieser Zeit schwer.

Anna Geher

Abteilungsleiterin Immobilienbewertung, Otto Immobilien



Anna Geher leitet die Abteilung für Immobilienbewertung bei Otto Immobilien. Sie stieg in die Branche nach dem Architekturstudium an der TU Wien ein und war danach bei Durst Bau und Rustler, bevor sie zu Otto Immobilien wechselte. Ihr Team und sie bewerten – vorwiegend im B2B-Bereich – alle Assetklassen. Ihre Expertise ist durch internationale Zertifizierungen wie CIS ImmoZert, MRICS & RICS Registered Valuer anerkannt, zudem ist sie allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige und ÖGNI Consultant & Taxonomy Advisor. Geher ist bekannt für ihre analytische Stärke und ihre Fähigkeit, komplexe Bewertungen durchzuführen.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Anna Geher: Aus meiner Sicht ist die aktuelle Situation nicht herausfordernder als jene vor ein oder zwei Jahren. Damals waren teils große Abwertungen an der Tagesordnung, derzeit zeigt sich der Markt immerhin stabil. Die Vergangenheit verdeutlicht jedoch einmal mehr, dass eine Bewertung nur eine Momentaufnahme ist. In einem dynamischen Marktumfeld halte ich daher regelmäßige Wiederbewertungen für wesentlich, um fundierte und belastbare Entscheidungsgrundlagen zu gewährleisten.

Foto: ÖRAG/WILKE. Otto/Steinbrenner

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 04.03.2025 für CBRE GmbH zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2025 - www.clip.at

Immobilien Magazin 04.03.2025
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 428.048 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 52-60 4/9

Thema: CBRE
Autor: Elisabeth k. Fürst

Astrid Grantner-Fuchs

Geschäftsführerin EHL Immobilien Bewertung



Astrid Grantner-Fuchs ist Geschäftsführerin der EHL Immobilien Bewertung. Ehe sie zu EHL wechselte, führte Grantner-Fuchs die Bewertungsabteilung der Raiffeisen Bausparkasse und blickt auf weitere Karrierestationen bei der m+p gruppe sowie einer privaten Bewertungsgesellschaft zurück. 2021 wurde ihr der Cäsar in der Kategorie Immobiliendienstleister verliehen. Sie studierte Immobilienmanagement und Bewertung am ACE der TU Wien, wo sie seit 2012 auch als Vortragende der Immobilienbewertung tätig ist. Sie ist allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien, Mitglied der RICS und des Salon Real. Im EHL-Bewertungsteam werden sämtliche Assetklassen abgedeckt und Gutachten für unterschiedlichste Bewertungszwecke erstellt.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Astrid Grantner-Fuchs: Wir stehen täglich vor der Herausforderung, belastbare Einschätzungen in einem weiterhin volatilen Umfeld zu treffen. Erschwerte Finanzierungsbedingungen, sich verändernde Transaktionsmärkte und uneinheitliche Markterwartungen erfordern eine noch tiefere Marktbeobachtung und Analyse. Dabei bleibt das Verständnis für die einzelne Liegenschaft ebenso essenziell wie der gesamte Bewertungskontext – oft unter Einbindung verschiedener Stakeholder. Gerade in unsicheren Zeiten ist es entscheidend, unterschiedliche Einflussfaktoren präzise einzuordnen und fundierte, tragfähige Bewertungen zu erstellen. Wir punkten gerade jetzt mit unserer Marktkenntnis und langjähriger Expertise in unterschiedlichsten Bewertungsfragen.

Katharina Hubner

Geschäftsführende Gesellschafterin Immobilienbewertung
Hölzl & Hubner Immobilien



Foto: Lichtpunkt Fotografie, Hölzl & Hubner

Katharina Hubner ist Geschäftsführerin und Gesellschafterin von Hölzl & Hubner Immobilien in Salzburg. Zusammen mit ihrem Team erstellt sie Verkehrswertgutachten für alle Asset Klassen außer Land- und Forstwirtschaften. Nach ihrem Bachelorstudium der Betriebswirtschaftslehre an der FH Kufstein absolvierte sie den Masterstudiengang Facility & Immobilienmanagement an der Fachhochschule Kufstein gefolgt vom Masterstudium „International Real Estate Valuation" an der Donauuniversität Krems. Sie ist mittlerweile seit mehr als 11 Jahren in der Immobilienbewertung tätig und hat im Jahr 2018 die Prüfung zur Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien absolviert. Ihren Erfahrungsschatz bringt sie als Teil der Prüfungskommission für das Gewerbe der Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienmakler sowie als Vortragende an der Liegenschaftsbewertungsakademie ein. Sie ist auch Mitglied des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie (LBA) und Vorstandsmitglied der Austrian Association of Real Estate Experts.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Katharina Hubner: Die Immobilienbewertung stellt Bewerter:innen täglich vor neue Herausforderungen, es gibt wohl kaum ein heterogeneres Gut am Markt. Unsere Aufgabe als Bewerter:innen ist es, aus unseren Marktbeobachtungen und den daraus gewonnen Daten einen Verkehrswert abzuleiten. Insbesondere im aktuellen Marktumfeld, in dem wir vielfach auf ein nur sehr geringes Datensample zurückgreifen können, ist es aus meiner Sicht besonders wichtig und hilfreich, auf fundierte Markterfahrung und ein breites stabiles Netzwerk zurückgreifen zu können.

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 04.03.2025 für CBRE GmbH zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2025 - www.clip.at

Immobilien Magazin 04.03.2025
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 428.048 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 52-60 5/9

Thema: CBRE
Autor: Elisabeth k. Fürst

Sandra Hochleitner

Gründerin und Geschäftsführerin RESH Advisory



Sandra Hochleitner ist Gründerin und Geschäftsführerin des Immobilienbewertungsunternehmens RESH Advisory. Die Hochbauingenieurin ist seit 25 Jahren in der Bau- und Immobilienwirtschaft, hauptsächlich beratend, tätig. Sie ist seit über 10 Jahren allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige und Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) sowie Chartered Valuation Surveyor. Seit 2023 ist Hochleitner auch DGNB-ESG-Manager sowie Taxonomie Advisor (approved by ÖGNI) und ist ehrenamtlich im Taxonomie-Bereich der ÖGNI tätig. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Bewertung von großvolumigen Objekten wie Einkaufszentren, Logistikimmobilien, Büros oder Wohnbauten sowie Sonderimmobilien wie z.B. Sportanlagen, Schlösser, Forste.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Sandra Hochleitner: In der aktuellen Marktsituation gibt es meiner Meinung nach mehrere Herausforderungen: Erstens mangels aktueller Vergleichstransaktionen müssen Transaktionen aus „besseren Zeiten" in die Gegenwart übersetzt werden. Zweitens suchen viele Kund:innen bei uns Sicherheit und Lösungsvorschläge bzw. Beratung. Sie hier zu unterstützen ist aktuell ein wichtiger Teil unserer Arbeit. Und drittens beschäftigen uns täglich Unsicherheiten hinsichtlich Nachhaltigkeitsanforderungen und deren Auswirkung auf die Werthaltigkeit von Immobilien sowie deren Berücksichtigung in der Immobilienbewertung. Insgesamt denke ich, dass mit entsprechender Erfahrung und Marktkenntnis sowie Resilienz auch diese Herausforderungen zu meistern sein werden und bessere Marktphasen wieder auf uns zukommen.

Christian Aplienz

Prokurist und Leiter der Bewertungsabteilung CBRE



Christian Aplienz ist seit Mai 2010 Leiter der Bewertungsabteilung und seit 2019 Prokurist bei CBRE GmbH in Wien. Er ist seit 1993 im Immobilienbereich tätig und startete seine Karriere bei DTZ Austria. Dort arbeitete er als Immobilienberater und wechselte danach – mit dem erfolgreichen Abschluss an der European Business School in Berlin – in die Immobilienbewertung. Anschließend war Christian Aplienz von 1999 bis 2003 bei der GVA Immoconsult sowie 2009 bei der KPMG im Bereich der Immobilienbewertung tätig. Er ist seit 2002 Mitglied der Royal Institute of Chartered Suveryors RICS, seit 2013 Mitglied bei HypZert sowie TEGoVA und seit 2024 auch allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Christian Aplienz: Die Herausforderungen sind derzeit mannigfaltig und beinhalten weiterhin die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, die Erwartungen hinsichtlich der Finanzierungskonditionen und ihre Auswirkungen auf die Renditen und das geänderte Investorenverhalten in den unterschiedlichen Assetklassen. Da aktuell sich wieder deutlich positivere Markttendenzen ergeben, ist ein regelmäßiger Austausch mit meinen Kollegen in den anderen CBRE-Abteilungen notwendig.

Foto: RESH Advisory, Kraneuitter Liegenschaftsbeuertung

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 04.03.2025 für CBRE GmbH zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2025 - www.clip.at

Immobilien Magazin 04.03.2025
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 428.048 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 52-60 6/9

Thema: CBRE
Autor: Elisabeth k. Fürst

Gerhard Josef Maier

Geschäftsführender Gesellschafter [Immobewertung]5



Gerhard Josef Maier ist Zivilingenieur für Forst- und Holzwirtschaft, seit 1994 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und seit 2005 Geschäftsführender Gesellschafter der [immobewertung]5. Maier wird seit vielen Jahren von Infrastrukturunternehmen, wie der ÖBB Infrastruktur AG, der ASFINAG BMG und der APG (Netzbetreiber des Verbundes) mit der Entschädigungsbewertung in Zusammenhang mit Grundeinlösen beauftragt.
Darüber hinaus macht er Bewertungen für Gerichte, Notare, Rechtsanwälte, Private, Beratung von privaten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Prüfung und Vorbereitung von forstlichen Investments im Ausland und Prüfung von möglichen Beteiligungen an Gesellschaften mit landwirtschaftlichen Betrieben in Rumänien, Uruguay und Paraguay. Maier ist auch Vortragender an der LBA, an der Donauuniversität Krems und der ÖVI-Immobilienakademie, Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor, MRICS und Mitglied der Prüfungskommission der beeideten und gerichtlich zert. SV.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Gerhard Josef Maier: Während der Niedrigzinsphase und insbesondere mit steigender Inflation haben vermehrt Investoren, welche weder ein jagdliches Interesse noch irgendeinen Bezug zu land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften hatten, Land- und Forstgüter nachgefragt bzw. auch gekauft. Dabei war die zu erwartende Rendite aus diesen Immobilien sekundär, im Vordergrund ist lediglich die Hoffnung Werthaltigkeit bzw. einer möglichen Wertsteigerung gestanden. Dieses Marktverhalten hat zu dieser Zeit zu einer verstärkten Nachfrage und demnach auch zu deutlich steigenden Preisen geführt. Seit 2024 hat die Nachfrage dieser Käufergruppe nach land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften stark nachgelassen. Dies hat dazu geführt, dass die Preisentwicklung bei weniger attraktiven Liegenschaften sich deutlich eingebremst hat und diese Liegenschaften auch länger am Markt sind. Geschlossene Land- und Forstgüter in landschaftlich schöner und ungestörter Lage, insbesondere solche mit attraktiven Jagdmöglichkeiten, werden nach wie vor gut nachgefragt und es werden dafür auch hohe Preise bezahlt. Dies weitgehend unabhängig von der zu erwartenden Rendite. Die besondere Herausforderung für uns Sachverständige ist, die Soft Facts derartiger Liegenschaften klar herauszuarbeiten und deren Einfluss auf den Verkehrswert nachvollziehbar abzuleiten. Dies sehe ich im aktuellen Marktgeschehen als besondere Herausforderungen bei der Bewertung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften.

Thomas Malloth

CEO Malloth & Partner Immobilien



Foto: [Immobewertung]5 , Stefan Brandstetter

Der studierte Jurist Thomas Malloth ist als Immobilientreuhänder sowie als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger in allen Bereichen des Immobilienwesens tätig. Er wickelt Bewertungsaufträge in ganz Europa ab. Malloth war Präsident des Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder, sowie 10 Jahre Obmann des Fachverbandes der österreichischen Immobilientreuhänder.
Er wurde als Lehrbeauftragter u.a. an die Technische Universität Wien und die juridische Fakultät der Universität Wien berufen. Seit 2019 steht Malloth dem Forum Nachhaltigkeit Illmitz vor, dessen Ziel es ist, Zivilgesellschaft und Wissenschaft zum Thema „Nachhaltigkeit" zu vereinen.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Thomas Malloth: Die zentrale Aufgabe des/r Bewerter:in in Zeiten wie diesen ist es, Sicherheit und Transparenz zu vermitteln. Es geht nicht darum, den Markt zu kommentieren, es geht darum, für die Marktteilnehmer:innen den Markt transparent und optimal nachvollziehbar abzubilden, um den handelnden Wirtschaftssubjekten evidenzbasierte Entscheidungen zu ermöglichen. Von größter Bedeutung ist dies im Zusammenspiel von Immobilien- und Kapitalmarkt, dies auch vor dem Hintergrund der vielfältigen Anforderungsprofile wohnrechts- aber auch gesellschaftspolitischer Natur, vom Klima bis zur Bevölkerungsentwicklung.

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 04.03.2025 für CBRE GmbH zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2025 - www.clip.at

Immobilien Magazin 04.03.2025
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 428.048 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 52-60 7/9

Thema: CBRE
Autor: Elisabeth k. Fürst

Klaus Petraschka

Geschäftsführender Gesellschafter kppk ZT



Klaus Petraschka schloss als Diplomingenieur an der TU Wien ab, bevor er sich mit RWT+ Wien und Kollitsch & Stanek Wien auf den Bau und die statische Berechnung privater und öffentlicher Gebäude spezialisierte. 2001 gründete er das Büro KPPK und 2005 die KPPK Ziviltechniker. Seit 2010 ist er gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger. Petraschka hat dadurch ein umfassendes Wissen über die Anforderungen von modernen, wirtschaftlichen und ökologischen Konstruktionen und Bauwerken. Der Beratungsfokus liegt bei ihm darin, auf Basis einer technischen due diligence das Bestandsgebäude realitätsnah zu bewerten und die folgende Bewertung mit den üblichen Methoden abzugleichen. In weiterer Folge wird auch der bestehend CO_2-Footprint der Immobilie ausgewertet.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Klaus Petraschka: Für uns als interdisziplinäres ZT-Büro und in Folge für Bewertungen von Immobilien ist die aktuelle Marktlage geprägt durch eine große Unsicherheit unserer Auftraggeber über Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Gebäude und die maximale Flexibilisierungsmöglichkeiten der Nutzung in Bezug auf eine möglichst lange Nachhaltigkeit über die Bestandsdauer. Weiters sehen wir Schwierigkeiten bei der Bewertung im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden der minimal flexiblen und oft unklaren Behördenauflagen. Für die nachhaltige Nutzung von Bestandsgebäuden muss es in Zukunft möglich sein, auch Abstriche und/oder Erleichterungen bei Behördenauflagen zu erreichen, in Abtausch eines verringerten CO_2-Footprint. Die energetische Einordnung von Gebäuden (Neubau und Bestand) muss weg vom Energieausweis hin zu einer gesamten CO_2-Bilanz kommen und somit auch als Bewertungsgrundlage dienen.

Isabel Liebl

Prokuristin und Leiterin Bewertung Reinberg & Partner Immobilienberatung



Isabel Liebl verantwortet als Prokuristin und Leitung der Bewertungsabteilung mit ihrem Team bei Reinberg & Partner jetzt seit mittlerweile 11 Jahren Dienstleistungen in der Immobilienbewertung. Zuvor war sie bei L-Quadrat Immobilien und Engel & Völkers tätig. Neben ihrer Vollzeitbeschäftigung absolvierte sie 2015 den Bachelorstudiengang an der FH Wien der WKW und 2017 den Masterstudiengang mit Auszeichnung. 2019 legte sie die Prüfung bei ImmoZert ab und erlangte 2022 den „allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen" am Handelsgericht Wien. Ihre Spezialisierung liegt auf Portfoliobewertungen von Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie auf Objekten, die in Besitz der öffentlichen Hand sind. Die Bewertung von klassischen Zinshäusern und von Stadtentwicklungsgebieten gehören auch zu ihren laufenden Agenden. Sie ist Mitglied des Boards der ÖVI Young Professionals und seit 2023 Prüferin für Austrian Standards in Bezug auf die Personenzertifizierung zur/zum Expert:in Immobilienbewertung AS+C Zertschema P22

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Isabel Liebl: Schwankende Immobilienpreise auf Grund von wirtschaftlichen Unsicherheiten, Zinsänderungen und Inflationen bedürfen einer präzisen Recherche, um eine fundierte Bewertung zu liefern. Sachverständige sind dazu angehalten, die Auswirkungen von Zinserhöhungen zu berücksichtigen. Der Fokus liegt aktuell auf umweltfreundlichen Bauweisen und energieeffizienten Gebäuden. Immobilienentwickler und Investor:innen setzen verstärkt auf nachhaltige Materialien, energieeffiziente Systeme und umweltfreundliche Designs, um den Anforderungen der Gesetzgebung und der Verbraucher:innen gerecht zu werden. Diese Thematik hat jedenfalls einen Einfluss auf die Immobilie und wird der energetische Zustand oder eine durchgreifende Sanierung zur Verbesserung der Effizienz mit einbezogen. Die Immobilienbewertung in dieser dynamischen und unsicheren Marktumgebung verlangt von Sachverständigen ein hohes Maß an Marktkenntnis und Anpassungsfähigkeit.

Foto: Reinberg&Partner, KPPK Ziviltechniker

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 04.03.2025 für CBRE GmbH zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2025 - www.clip.at

Immobilien Magazin 04.03.2025
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 428.048 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 52-60 8/9

Thema: CBRE
Autor: Elisabeth k. Fürst

Andreas Wollein

Inhaber und Geschäftsführer Realpartners + Geschäftsführender Gesellschafter [Immobewertung]5



Andreas Wollein ist seit 1982 in der Immobilienbranche und seit 30 Jahren selbständig als Immobilientreuhänder (Makler, Verwalter, Bauträger) tätig. Er ist Immobilienbewerter aus Leidenschaft. Er ist Vizepräsident des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft, Vorsitzender des Lenkungsgremiums der ImmoZert. Vortragender bei führenden Seminaranbietern, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Personenzertifiziert gemäß EN-ISO/IEC 17024 (CIS ImmoZert). Geschäftsführender Gesellschafter der [Immobewertung]5. Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), REV Recognised European Valuer. „Boutique"-Immobilienbewertung Ing. Andreas Wollein ist ein spezialisiertes, flexibles Bewertungsunternehmen. Im Gegensatz zu großen Bewertungsfirmen, die standardisierte Massenbewertungen anbieten, konzentriert er sich als Boutique-Bewerter auf individuelle und oft komplexe Immobilienbewertungen.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Andreas Wollein: Aufgrund der Marktzurückhaltung gibt es weniger aktuelle Verkaufsfälle, was die Ableitung marktkonformer Werte erschwert. Die gestiegenen und derzeit wieder fallenden Zinssätze beeinflussen die Immobilienbewertungen erheblich, da sie direkte Auswirkungen auf die Finanzierungskosten und den Kapitalisierungszinssatz haben. Nachhaltigkeitskriterien beeinflussen mittlerweile die Immobilienwerte, insbesondere bei Altbeständen, die hohe Investitionen für Modernisierung erfordern. Während die meisten Märkte stabil bleiben, erleben wenige andere Preiskorrekturen. Insgesamt müssen Bewerter:innen flexibler und datengetriebener arbeiten, um fundierte Entscheidungen in einem dynamischen Marktumfeld zu treffen.

Heimo Kranewitter

Geschäftsführender Gesellschafter kppk ZT



Heimo Kranewitter ist Inhaber des Sachverständigenbüros „Kranewitter Liegenschaftsbewertung", das österreichweit Bewertungsgutachten für Investor:innen, Banken, Wirtschaftstreuhänder:innen, Notar:innen, Rechtsanwält:innen und Gerichte sowie Nutzwertgutachten für Wohnbauträger erstellt. Er ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Mitglied der Fachgruppe Bauwesen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
Als Seminarleiter und Vortragender für Ausbildungsstätten wie die Donau-Universität Krems, der Liegenschafts Bewertungs Akademie Graz oder der Akademie der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen, etc. gibt er sein Wissen weiter. Er ist auch Autor des Standardwerks „Liegenschaftsbewertung" und Schriftleiter der im Verlag Manz erscheinenden „Österreichischen Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung".

Foto: Realpartners , CBRE

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Heimo Kranewitter: Die aktuellen Kaufpreisentwicklungen sind in den regionalen Märkten sehr unterschiedlich. Festzustellen sind rückläufige Preisentwicklungen, Seitwärtsbewegungen sowie nach wie vor bzw. teilweise schon wieder steigende Preise, letztere insbesondere bei Wohnungen. Sehr herausfordernd ist derzeit die Bewertung von gewerblichen Immobilien, da aufgrund von Standortschließungen vermehrt Immobilien veräußert werden sollen, die Nachfrage nach dieser Assetklasse aber aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Gesamtsituation sowie den unsicheren Zukunftsaussichten sehr verhalten ist. Der durch Bewerter:innen ermittelte Verkehrswert, führt somit oftmals zu Enttäuschungen bei den Eigentümer:innen von Gewerbeliegenschaften. Für Bewerter:innen ist es daher besonders wichtig, die ermittelten Verkehrswerte durch intensive Marktrecherchen und -beobachtungen abzusichern, zumal Gutachten zunehmend und teilweise auch äußerst kritisch hinterfragt werden.

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 04.03.2025 für CBRE GmbH zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2025 - www.clip.at

Immobilien Magazin **04.03.2025**
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 428.048 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 52-60 9/9

Thema: CBRE
Autor: Elisabeth k. Fürst

Experts | Top-Immobilienbewerter:innen 2025

Andreas Karg

Immobilienmakler und Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Andreas Karg ist seit 2005 allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien und Unternehmensberatung (Facility Management). Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Innsbruck und dem postgradualen Masterlehrgang Facility Management an der Donau-Universität in Krems, arbeitete er in einem weltweiten Konzern im Bereich Real Estate Management. Bis Oktober 2015 war er über 12 Jahre in der Rhomberg Gruppe tätig, unter anderem als Geschäftsführer der Rhomberg Bau und der vplus. Seit 2015 arbeitet er selbstständig als Berater, Makler und Sachverständiger mit dem Bewertungsschwerpunkt Wohn- und Spezial-Immobilien für Projektentwickler, Steuerberater und Banken in der Region Bodensee und am Arlberg.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Andreas Karg: In unserer Region ist die Anzahl von Transaktionen teils erheblich eingebrochen, was die Expertise des Bewerters mit Marktkenntnis und Erfahrung umso wichtiger macht.

Heimo Degen

Geschäftsführer Degen Immobilien



Heimo Degen ist Geschäftsführer des Sachverständigenbüros Degen Immobilien, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Zertifizierter Sachverständiger CIS ImmoZert für Marktwertermittlung von Immobilien nach nationalen und internationalen Verfahren. Er hat einen Masterabschluss in „International Real Estate Valuation" an der Donau-Universität Krems und ist dort Lehrbeauftragter für das Studium „Real Estate Management" für den Bereich Liegenschaftsbewertung. Gleichzeitig ist er auch Geschäftsführer der Liegenschafts Bewertungs Akademie, Mitglied der Arbeitsgruppe von Austrian Standards für die ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung und Autor diverser Fachpublikationen in der ZLB – Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung.

Was ist die besondere Herausforderung an der aktuellen Marktlage?

Heimo Degen: Nur durch langjährige Erfahrung in der Immobilienbewertung können die derzeitigen Herausforderungen an die Verkehrswertermittlung gemeistert werden. Voraussetzungen für eine exakte Bewertung sind neben einem umfangreichen Fachwissen vor allem auch der regelmäßige Austausch mit hochqualifizierten Expert:innen in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft.

Foto: Degen Immobilien, Andreas Karg

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag

Presseclipping erstellt am 04.03.2025 für CBRE GmbH zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2025 - www.clip.at