

# SOFTFACTS in der Immobilienbewertung

# Vorstellung

- seit über 30 Jahren in der Planung von Industriebauten und deren Einrichtung in Europa, Asien und Afrika tätig
- seit 2003 als SV eingetragen am LG Linz für:
  - Bewertung von gewerblichen und industriellen Liegenschaften
  - Bewertung von Maschinen und Anlagen
- seit 2021 zuständig für gewerbliche & industrielle Gebäude im Rahmen der Empfehlungen für Herstellungskosten durch den HV d. SV Österreichs

# Inhalt

1. Begriffsbestimmung – was sind SOFTFACTS
2. Bekannte versus nicht oft besprochene SOFTFACTS
3. Auswirkungen der SOFTFACTS auf den Wert einer Immobilie
4. Auswirkungen der SOFTFACTS auf die Verwertbarkeit einer Immobilie

# 1. Begriffsbestimmung – was sind SOFTFACTS

## SOFTFACTS

sind Fakten bezogen auf die jeweilige Immobilie, die

- man u.U. kennt, aber die nicht immer 100%-ig greifbar sind
- oft nicht direkt berechenbar sind
- oft vom „Bauchgefühl“ des jeweiligen Käufers abhängen

# 2. Bekannte versus nicht oft besprochene SOFTFACTS

## allgemein bekannte Softfacts

- Lage
  - Wohnliegenschaften – Ruhelage, Zentrumslage, etc.
  - Geschäftslokale – leichte Erreichbarkeit für die Kunden (ÖPNV, Zufahrt mit Auto, etc.)
  - industrielle Liegenschaften
    - Autobahn-, Schiff- & Eisenbahnanschluss
    - Arbeitnehmer mit passender Ausbildung in der Region

# 2. Bekannte versus nicht oft besprochene SOFTFACTS

## allgemein bekannte Softfacts

- ähnlich einem merkantilen Minderwert

Definition lt. Seiser/Kainz (S.432) – Als merkantiler Minderwert wird eine den Verkehrswert mindernde Eigenschaft einer Sache wegen der (sachlich unbegründet) verbleibenden Befürchtung bezeichnet, dass ein (vollständig) behobener Mangel einen Folgeschaden bewirken könnte.

- in der Gegend bekannte ehem. technische Probleme an einer Liegenschaft (auch z.B. ehem. Kontaminationen der Liegenschaft)
- in der Gegend bekannte Historie einer Immobilie (z.B. besondere Todesfälle)

# 2. Bekannte versus nicht oft besprochene SOFTFACTS

## allgemein bekannte Softfacts

- green buildings – Gebäude mit Techniken zur Reduzierung von Einflüssen auf die Umwelt; meist geht es um Energieeffizienz
  - Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften – grüner Gedanke liegt im Trend und unterstützt Wert/Verwertbarkeit
  - Industrielle Liegenschaften – entsprechende Techniken seit jeher zur Senkung der Betriebskosten so weit als möglich angewandt und daher als Standard zu bewerten

# 2. Bekannte versus nicht oft besprochene SOFTFACTS

## allgemein bekannte Softfacts

- Nutzungstauglichkeit - Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften
  - Wohn- bzw. Bürogrößen (bzw. deren Teilbarkeit)
  - Details im Layout bzw. Grundriss
  - Aussicht, Umgebung & Nachbarschaft
  - Form des Grundstücks

# 2. Bekannte versus nicht oft besprochene SOFTFACTS

allgemein bekannte Softfacts

- Nutzungstauglichkeit
  - Industrielle Liegenschaften
    - Säulenraster
    - Beschränkung der Nutzhöhen
    - Niveauunterschiede
    - eventuelle Überausstattungen

# 2. Bekannte versus nicht oft besprochene SOFTFACTS

allgemein nicht/nicht oft besprochene Softfacts

- Ausnutzung der Grundstücksfläche, abhängig von der Liegenschaftsart
  - Liegenschaft als Investment von Investoren – möglichst optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche – d.h. optimale Bebauung
  - industrielle Liegenschaft – Grundstücksreserven sind eminent wichtig

# 3. Auswirkungen der SOFTFACTS auf den Wert einer Immobilie

- Einfluss merkantiler Minderwert → 0 bis 10%
- Ausmaß der Wertminderung hängt nicht unwesentlich von der persönlichen Einstellung eines möglichen Käufers ab – daher schwer zu quantifizieren

# 4. Auswirkungen der SOFTFACTS auf die Verwertbarkeit einer Immobilie

Insbesondere industrielle Liegenschaften

- je mehr bauliche Anlagen auf einen ganz speziellen Betriebszweck ausgelegt sind, desto schwieriger wird die Verwertbarkeit grundsätzlich (daher kommt auch die Neigung von Sachverständigen und Immobilien

DANKE für Ihre  
Aufmerksamkeit!!!