



Stellungnahme zum Gutachten über den Verkehrswert einer Liegenschaft

Bewertung und Einordnung des vorgelegten Gutachtens

Einleitung

Im Rahmen des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Green Business Center Graz GmbH wurde ein Gutachten über den Verkehrswert der EZ 1551, KG 63113 Graz Liebenau mit dem darauf errichteten Bürogebäude samt 20 KFZ-Stellplätzen, von Otto Immobilien GmbH vorgelegt. Nach eingehender Prüfung des Gutachtens erfolgt nachstehend eine Stellungnahme, die auf die wesentlichen Aspekte des Gutachtens eingeht und eine eigene Einschätzung zum ermittelten Verkehrswert abgibt.

Zusammenfassung des Gutachtens

Das Gutachten beurteilt die Liegenschaft hinsichtlich Lage, Größe, Nutzungsmöglichkeiten, baulichem Zustand sowie etwaigen Belastungen und beschreibt die Ermittlung des Verkehrswerts. Es wird ein Verkehrswert genannt, der im Rahmen des Ertragswertverfahrens ermittelt wurde.

Würdigung der Bewertungsmethodik

Auf Seite 1 heißt es, dass es sich „um eine Feststellung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der Liegenschaft im IST-Zustand zum Zwecke der Bilanzierung nach IFRS“ handelt, wobei es sich - vereinfacht gesagt - um eine Wertermittlung von als Finanzinvestition gehaltener Immobilien handelt, doch wird im Punkt 01.05 festgehalten, dass die analoge Anwendung des LGB festgehalten wird. In Aufbau und Methodik wird der Verkehrswert im Rahmen des Ertragswertverfahrens ermittelt, welches auch das geeignetste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von gewerblich genutzten Liegenschaften darstellt.

Kritische Anmerkungen

- Im Punkt 01.03 wird angeführt, dass nur jene Teile der Liegenschaft besichtigt werden konnten, die im Gutachten angeführt sind. Im Gutachten fehlt jedoch ein Hinweis darauf um welche Teile es sich handelt.
 - Als Objektspezifischen Unterlagen wurden lediglich die Polierpläne herangezogen und eine Saldenliste. Bei den übrigen Unterlagen handelt es sich um öffentlich zugängliche Daten.
- Auftragsgemäß (Punkt 03.01) wurde weder eine Einsicht in den Bauakt genommen (Baugenehmigung, Fertigstellung, etwaige offene Aufträge, etc.) und auch keine Erhebungen beim zuständigen Magistrat (Bescheide, Rückstände.etc.) durchgeführt. Demzufolge wird auch in dieser Stellungnahme von diesen Annahmen ausgegangen.



- Das Mietausfallswagnis (Leerstandsrisiko) wurde mit 6% für den Veranstaltungsbereich im EG und mit 4% für die Büroflächen angenommen. Für Büroliegenschaften empfiehlt die Literatur (Kranewitter 7. Auflage, Seite 98) eine Bandbreite von 4% -8%. Aus meiner Sicht sollten hier zumindest 6% angenommen werden, insbesondere aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage, die sich im Vergleich zum Gutachten vom Dezember 2023 deutlich verschlechtert hat. Vom AMS Graz wurde im September 2025 eine Veränderung der Arbeitslosenquote innerhalb der letzten 12 Monate für den Großraum Graz um 13,6% erhoben. Dies wirkt sich auch massiv auf den Büromarkt aus, wo etliche Flächen leer stehen und demzufolge auch die Mieten entsprechend angepasst werden müssen.
- Instandhaltungskosten in Höhe von € 12/m² bei einem Baualter von 16 Jahren erscheint trotz der durchgeführten Adaptierungsarbeiten sehr gering. Bei Bürogebäuden lautet die Empfehlung 0,5% - 1,5% der Herstellungskosten. Setzt man 0,5% an, so lassen sich von den angenommenen € 12/m² Herstellungskosten von € 2.400/m² rückrechnen. Demzufolge wäre das Gebäude zum Bewertungszeitpunkt mehr Wert als es in der Errichtung gekostet hat, was für Gewerbeimmobilien sehr ungewöhnlich wäre.
- Im Punkt 02.06 Markt- und Konkurrenzsituation werden drei Vergleichspreise aufgelistet, wobei zwei mit Flächen über 650m² Nutzfläche um ca. € 2.500/m² und eine lediglich ca.90m² große Fläche um € 3.600/m² verkauft wurden. Das bewertungsgegenständliche Objekt wird jedoch mit ca. € 3.900/m² Nutzfläche bewertet.
- Der Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,6% angenommen. Die letzte Empfehlung des SV-Verbandes sieht folgende Kapitalisierungszinssätze vor:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

- Der Einordnung einer sehr guten Lage kann Folge geleistet werden, doch muss den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.

Lagebeurteilung	Büroliegenschaft	sehr gut	3,5 % - 5,5%
Risikostufen			
geringes Risiko			3,5% - 3,90%
mittleres Risiko			3,90% - 4,75%
erhöhtes Risiko			4,75% - 5,50%
Risikobeurteilung	mittleres Risiko		3,90% - 4,75%

Liegenschaftszinssatz

4,325%



- Die Annahme der Restnutzungsdauer von 45 Jahren erscheint als zu optimistisch, da das Gebäude zum Bewertungszeitpunkt bereits ein Alter von 16 Jahren aufwies. Grundsätzlich wird Büroliegenschaften eine wirtschaftliche Lebensdauer von 40 – 60 Jahren unterstellt. Zum Bau- und Erhaltungszustand wird im GA ausgeführt, dass Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen stattgefunden haben. Geht man von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren aus, so müssten diese Maßnahmen sehr gravierend gewesen sein, dass sie die Nutzungsdauer um 11 Jahre bzw. um 22% verlängern könnten. Dieser Punkt ist, ohne eine umfassende Befundaufnahme nicht zu klären, doch erscheint eine Restnutzungsdauer von aktuell 38 Jahren realistischer.

Eigene Einschätzung

Das Ertragswertverfahren ist jedenfalls geeignet, um den Wert einer gewerblich genutzten Liegenschaft zu ermitteln.

Die Herleitung des Bodenwertes ist nachvollziehbar und eine Überprüfung zeigt, dass die Preise seit damals gleichgeblieben sind. (siehe Tabelle Anhang)

Dass die Baulandreserve entsprechend eingepreist wird und konsequenterweise die Bodenwertverzinsung nur vom halben Bodenwert herangezogen wird erscheint ebenfalls nachvollziehbar.

Bewertung

Bodenwert	€ 731.000,-
-----------	-------------

Zur Ermittlung des Ertragswertes werden die Mietansätze übernommen:

Jahresrohertrag	€ 155.933,42
Bewirtschaftungskosten 0,8% des Jahresrohertrages	-€ 1.247,47
Mietausfallwagnis 6% des Jahresrohertrages	-€ 9.356,01
Instandhaltung 0,8% der Neuherstellungskosten (€ 2.400/m ²)	-€ 18.919,10
Jahresreinertrag	€ 126.410,92

Kapitalisierungszinssatz 4,325%

(anteilige) Bodenwertverzinsung € 365.500,- x 0,04325 = -€ 15.807,88

Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung	€ 110.603,04
---	--------------



Ertragswert	
Kapitalisierungszinssatz	4,325%
Restnutzungsdauer	38 Jahre
Vervielfältiger	18,4949
Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 2.045.592,21
Bodenwert gesamt	€ 731.000,00
Ertragswert der Liegenschaft	€ 2.776.592,21

Den wesentlichen Punkten und Annahmen des Gutachtens vom 31.12.2023 folgend, kann unter Berücksichtigung der oben dargelegten Punkte ein Verkehrswert zum gegenwärtigen Zeitpunkt, 30.03.2026, von € 2.775.000,- festgestellt werden.

Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft	€ 2.775.000,-
---	----------------------

Anhang Vergleichspreise

