



„Wir gehen davon aus, dass sich der Markt in den nächsten Monaten wieder bewegen wird. Es trennt sich momentan die Spreu vom Weizen.“

Worauf legen Sie im Zuge einer Immobilienbewertung besonders viel Wert?

Jede Bewertung basiert grundsätzlich auf einer Besichtigung. Es gibt keine Immobilienbewertung, ohne das betreffende Objekt gesehen zu haben. Reine Desktopbewertungen sorgen für eine gewisse Unschärfe und können unter Umständen zu vermeidbaren Überraschungen führen. Darüber hinaus vermeiden wir Interessenskonflikte und betätigen uns nicht in der Maklerei. Transparenz und Unabhängigkeit sind nur einige wichtige Teilbereiche unserer Firmenphilosophie. Wir lehnen mitunter auch den einen oder anderen Auftrag ab, sofern unsere Philosophie nicht eingehalten werden kann. Wir machen nicht alles.

Welche Aufträge lehnen Sie ab?

Wir färben nichts schön und verhandeln auch nicht über Immobilienbewertungen. Vielmehr orientieren wir uns an den reinen Fakten.

Wo liegen Ihre Stärken? Worin unterscheiden Sie sich von anderen Immobilienbewertern?

Unser Team besteht aus derzeit 17 Beraterinnen und Bewertern; daher sind wir personell bestens aufgestellt, um effizient zu agieren. Eine Investmententscheidung muss manchmal sehr rasch erfolgen. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und einer Vielzahl an begleiteten Transaktionen bieten wir zudem eine schnelle Einschätzung. Wir verfügen über einen umfangreichen Datenpool mit einer Vielzahl an Vergleichsdaten, die uns reflektieren lassen.

Sie sind jetzt 15 Jahre im Unternehmen. Was gefällt Ihnen denn nach so langer Zeit an Ihrem Beruf?

Es ist die Mischung, die es ausmacht. Wir bewerten die unterschiedlichsten

Vom Hühnerstall bis zum Flakturm

Exklusivität, Seriosität und die persönliche Betreuung liegen dem **Immobilienbewerter und -berater Reinberg & Partner** seit über 25 Jahren am Herzen und sind das Geheimnis des Unternehmenserfolgs – wie **Geschäftsführerin Isabella Reinberg** im Interview betont.

Mit welchen Kompetenzen servizieren Sie Ihre Kunden?

Unser Unternehmen bietet sowohl Immobilienberatung als auch Immobilienbewertung an, wobei die Bewertung von Immobilien sowie die Erstellung entsprechender Gutachten zu unserem Kerngeschäft gehören. Wir sind drei Geschäftsführer: Während unser Firmengründer Michael Reinberg seinen Fokus auf die Immobilienberatung

legt, sind Wolfgang Fessl und ich für die Immobilienbewertung zuständig. Unsere Expertise dient unseren Kunden, beispielsweise Banken oder Investoren, als Entscheidungsgrundlage für Investitionen, Verkäufe und andere wertoptimierende Transaktionen. Da wir sowohl beratend als auch bewertend tätig sind, offerieren wir unseren Kunden ein gutes und sich ergänzendes Gesamtpaket.



Immobilien, vom Hühnerstall bis zum Flakturm, es gibt nichts, was wir noch nicht bewertet haben (*schmunzelt*). Ich komme sehr viel herum, treffe viele Menschen und finde im Unternehmen jene Stabilität, die ich einerseits brauche und andererseits als Geschäftsführerin selbst pflege.

Inwiefern ist Ihr Unternehmen vom aktuellen Fachkräftemangel betroffen?

Zum Glück gar nicht, wenngleich ich im Vergleich zu den letzten Jahren bemerkt habe, dass Initiativbewerbungen fehlen. Nichtsdestotrotz haben wir letztes Jahr zwei weitere Mitarbeiter aufgenommen. Unser Team besteht aus Individualisten, die nicht in ein und dieselbe Schablone passen. Jeder hat seine ganz persönlichen Stärken, was mir besonders wichtig ist. Haben sich diese im Lauf der Zeit herauskristallisiert, versuche ich, diese Stärken so gut es geht zu fördern.

Was macht Ihrer Meinung nach einen guten Immobilienbewerter aus?

Hier gibt es technische und persönliche Kriterien. Beim ersten Bewerbungsgespräch kann man nur auf die persönlichen Parameter wie Ehrlichkeit, Flexibilität und – wohl das Entscheidendste – Sympathie achten. Der- oder diejenige muss ins Team passen. Technisch gesehen ist natürlich eine Affinität zum Thema erforderlich und die Fähigkeit, gut mit Zahlen umzugehen.

Mir ist es ein besonderes Anliegen, dass im Büro ein gutes Arbeitsklima herrscht. Schließlich verbringen wir fast täglich acht bis zehn Stunden miteinander im Büro. Und da ist es schon wesentlich, dass die Stimmung passt und jeder das Gefühl hat, mit sämtlichen Anliegen dem anderen begegnen

zu können. Wichtig ist, dass nichts im Raum stehen bleibt.

Wie fördern Sie ein gutes Arbeitsklima?

Zunächst durch entsprechende Büroräumlichkeiten. Wir sind vor Kurzem von einem sehr großen, verwinkelten Wiener Altbaubüro in ein Neubaubüro in die Schönbrunner Straße gezogen. Jetzt haben wir zwar 100 Quadratmeter weniger, dafür aber eine bessere Grundrissaufteilung. Dank eines Besprechungszimmers, eines Lounge-Bereichs und einer Begegnungszone gibt es viele Möglichkeiten, miteinander zu kommunizieren. Es gibt regelmäßig Mitarbeitergespräche, zudem steht meine Tür immer offen, egal ob es sich um berufliche oder private Themen handelt. Ich bin ein bisschen die Mama für alle und versuche stets adäquate Lösungen zu finden.

Angesichts der aktuell angespannten Situation inklusive Energiekrise, stetiger Zinserhöhung, Inflation und geringen Immobilientransaktionen: Was sind derzeit die größten Herausforderungen, wenn es um Immobilienbewertung geht?

Zu den größten Herausforderungen zählen die derzeit steigenden Zinsen, die bewirken, dass die Investoren die Füße still halten und sich nichts bewegt. Darüber hinaus mangelt es uns an aktuellen Vergleichsdaten, die auf der neuen Zinslandschaft beruhen.

Wann rechnen Sie mit mehr Marktbewegung?

Wir gehen davon aus, dass sich der Markt in den nächsten Monaten wieder bewegen wird. Es trennt sich momentan die Spreu vom Weizen. Wer es sich leisten und die verschärften Kreditbe-

dingungen erfüllen kann, wird im Privatsektor Immobilien kaufen, für alle anderen wird zwangsläufig der Mietmarkt „übrigbleiben“.

Wären Sie für eine Lockerung der KIM-Verordnung?

Die Verordnung schränkt die Möglichkeiten mancher Marktteilnehmer ein, weshalb sich der Marktteilnehmerkreis verringert. Eine Handlung der Banken wäre natürlich für manche ein Vorteil und würde den Geldverkehr am Immobilienmarkt wieder fördern. Vermutlich wird dies nur nicht so schnell passieren. Es müssen wohl erst die Folgen der letzten Entscheidungen sichtbar werden, damit Gegenlenkungsmaßnahmen ergriffen werden.

Welche Rolle spielt das Thema Nachhaltigkeit bei der Immobilienbewertung?

ESG ist in der Bewertung ein Prozess, der sich vom Qualitativen zum Quantitativen entwickelt. Es gibt immens viele Informationen und Empfehlungen zur Berücksichtigung der ESG-Kriterien, im Bereich der Umsetzung bestehen mangels transparenter Vergleichsdaten jedoch Lücken in der Bepreisung der einzelnen ESG-Faktoren. Noch ist in der Bewertung ein Top-down-Zugang gegeben, wiewohl ein fundierter Bottom-up-Bewertungszugang sinnvoll erscheint. Große Immobilienfonds lösen sich von den „nicht so nachhaltigen“ Immobilien; andere Immobilienfonds setzen aktiv auf Nachhaltigkeit und Green Buildings, investieren in nachhaltige Heizungssysteme und nehmen viel Geld für Umrüstungen in die Hand. Das muss zwangsläufig Auswirkungen auf die Immobilienbewertung haben.

■■■ CAROLIN ROSMANN



„Wir färben nichts schön und verhandeln auch nicht über Immobilienbewertungen. Vielmehr orientieren wir uns an den reinen Fakten.“