

Immobilienmarktberichte mit Blick auf die Anforderungen der Immobilienbewertung

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Andreas Millonig

Lukas Adami, MSc

00651819

Wien, 03.12.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **LUKAS ADAMI, MSC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "IMMOBILIENMARKTBERICHTE MIT BLICK AUF DIE ANFORDERUNGEN DER IMMOBILIENBEWERTUNG", 91 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 03.12.2018

Unterschrift

Inhalt

1. Einleitung	1
1.1 Die Bedeutung von Immobilien und der Immobilienbewertung	2
1.2 Wirtschaftliche Anwendungsbereiche (Transaktionen und Finanzierungen)	3
1.3 Rechtliche Anwendungsbereiche	4
1.4 Wertdefinition - der Verkehrswert	6
2. Das Vergleichswertverfahren	8
2.1 Definition des Verfahrens	8
2.2 Überblick über die Vorgehensweise	10
2.3 Der Ablauf des Vergleichswertverfahrens im Detail	11
2.3.1 Definition der Lage- und Nutzungsmerkmale des Objekts	11
2.3.2 Suche nach Vergleichskaufpreisen	17
2.3.3 Prüfung der Qualität der Vergleichswerte	18
2.3.4 Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Vergleichswerte	18
2.4 Zeitliche Anpassung der Vergleichswerte	30
2.5 Berechnung des arithmetischen Mittels	33
2.6 Durchführung des Ausreißertests	34
2.7 Beachtung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	35
2.8 Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	35
3. Übersicht über die aktuell verfügbaren Marktberichte in Wien	37
3.1 willhaben Marktübersicht von willhaben.at	38
3.1.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	38
3.1.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	38
3.2 Marktbericht Immobilienpreise in Wien von immowelt.at	39
3.2.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	40
3.2.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	40
3.3 ImmobilienScout24 Immobilienpreise in Wien	41
3.3.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	42
3.3.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	43
3.4 derstandard.at Aktuelle Immobilienpreise	43
3.4.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	43
3.4.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	46
3.5 RE/MAX Immospiegel	46
3.5.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	46
3.5.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	48
3.6 Erster Wiener Wohnungsmarktbericht EHL Immobilien/BUWOG Group	49
3.6.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	49
3.6.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	50
3.7 Wohnungsatlas OTTO Immobilien	51
3.7.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	51
3.7.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	52

3.8	Immobilienmarktbericht Österreich Colliers	52
3.8.1	Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	52
3.8.2	Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	53
3.9	Immobilienpreisspiegel der WKO	53
3.9.1	Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	54
3.9.2	Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	56
3.10	ÖVI Marktbericht	57
3.10.1	Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	57
3.10.2	Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	59
3.11	OeNB Immobilienmarktanalysen	60
3.11.1	Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	60
3.11.2	Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	62
3.12	Statistik Austria Häuser- und Wohnungspreisindex	62
3.12.1	Datenquelle und ausgewiesene Zahlen	62
3.12.2	Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung	63
4.	<i>Erfüllung der Anforderungen durch die einzelnen Marktberichte</i>	64
5.	<i>Daten der einzelnen Marktberichte auf Bezirksebene</i>	67
5.1	Aufbereitung der Daten	67
5.2	Vergleichsdatensatz von IMMOUnited	68
5.3	Analyse und Interpretation der Daten	70
5.3.1	Trennung zwischen neuwertigen und sonstigen Eigentumswohnungen	73
6.	<i>Schlussfolgerung</i>	78
	<i>Kurzfassung</i>	80
	<i>Literaturverzeichnis</i>	81
	Bücher und sonstige Quellen	81
	Online Quellen	83
	<i>Abbildungsverzeichnis</i>	84
	<i>Tabellenverzeichnis</i>	85
	<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	87

1. Einleitung

Die Marktdatenermittlung ist ein zentraler Bestandteil der Immobilienbewertung. Die benötigten Daten variieren dabei, je nachdem welches Bewertungsverfahren (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, etc.) für die Verkehrswertermittlung herangezogen wird und welche Art von Immobilie bewertet werden soll (Wohnimmobilie, Gewerbeimmobilie, etc.). So sind neben Verkaufspreisen und Mietpreisen etwa auch nicht umlegbare Betriebskosten, Leerstandquoten oder sonstige marktübliche Kostenfaktoren (Kaufnebenkosten, Finanzierungskosten, etc.) für die Immobilienbewertung von Interesse. Viele dieser Informationen werden durch die Auftraggeber übermittelt (z.B. nicht umlegbare Betriebskosten), andere können vom Immobilienbewerter (Sachverständigen) anhand marktüblicher Parameter berechnet werden (Kaufnebenkosten, Finanzierung, etc.). Die jedoch für die Bewertung der Immobilie wohl relevantesten Daten die Verkaufspreise (bzw. Mietpreise) müssen vom Sachverständigen selbst ausgehoben bzw. recherchiert werden. Die Generierung vergleichbarer Daten (Vergleichspreise) für das gegenständliche Bewertungsobjekt kann aufgrund der Heterogenität der einzelnen Objekte sehr viel Zeit in Anspruch nehmen. Hinzu kommt, dass es immer mehr Möglichkeiten zum Abruf von Daten gibt, da immer mehr Marktteilnehmer, vor allem Beratungs- und Consultingunternehmen sowie Online-Verkaufsplattformen eigene Marktberichte veröffentlichen. Die Datengrundlagen und die Darstellungsart der einzelnen Marktberichte variieren jedoch stark, was eine Vergleichbarkeit und damit auch die Einsetzbarkeit dieser Daten in der Immobilienbewertung erschwert.

Im Zuge dieser Arbeit soll geklärt werden inwiefern die mannigfaltigen Marktberichte dem Immobilienbewerter (Sachverständigen) als Basis bzw. Unterstützung für seine Bewertung dienen können oder ob die Aushebung von Kaufvertragsdaten die einzige fachgemäße und marktnahe Datengrundlage für eine Immobilienbewertung darstellt. Hier soll primär geprüft werden, ob die zur Verfügung gestellten Daten als Basis für das Vergleichswertverfahren, also als Ersatz oder Ergänzung für Vergleichswerte herangezogen werden könnten bzw. ob die veröffentlichten Daten den Immobilienbewerter in anderen Teilbereichen wie der Bildung von Indexreihen dienen können. In weiterer Folge soll ein Überblick über die in den verschiedenen Marktberichten ausgegebenen Daten geschaffen und auch geprüft werden inwieweit die die Daten der einzelnen Marktdatenanbieter voneinander abweichen.

Der Schwerpunkt der Arbeit soll auf der Analyse von Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen in Wien liegen. Eigentumswohnungen gelten als zweckgebundene und langfristige Kapitalanlage, die entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben

werden. Unter Wohnungseigentum versteht man in Österreich das ausschließliche Nutzungsrecht an einer bestimmten Bestandseinheit, welches mit einem ideellen Eigentumsrecht am Grundstück sowie den gemeinsamen Einrichtungen des Gebäudes (Keller, Stiegenhaus, Dachböden, Lift, etc.) verbunden ist.¹ Das Recht wird durch die Eintragung im Grundbuch erworben und ist nicht mit dem einfachen Miteigentum an einer Liegenschaft zu verwechseln.

Zu Beginn der Arbeit wird kurz auf die Bedeutung und die Einsatzbereiche von Immobilienbewertungen eingegangen. In weiterer Folge wird das Vergleichswertverfahren im Detail beschrieben und die wichtigsten Anforderungen im Hinblick auf die Analyse der untersuchten Marktberichte festgelegt. Nach einer Beschreibung der einzelnen Marktberichte werden zuerst die Ergebnisse der Analyse zusammenfassend dargestellt und die erhobenen Daten analysiert. Im letzten Teil werden die daraus gewonnen Erkenntnisse in der Schlussfolgerung erläutert.

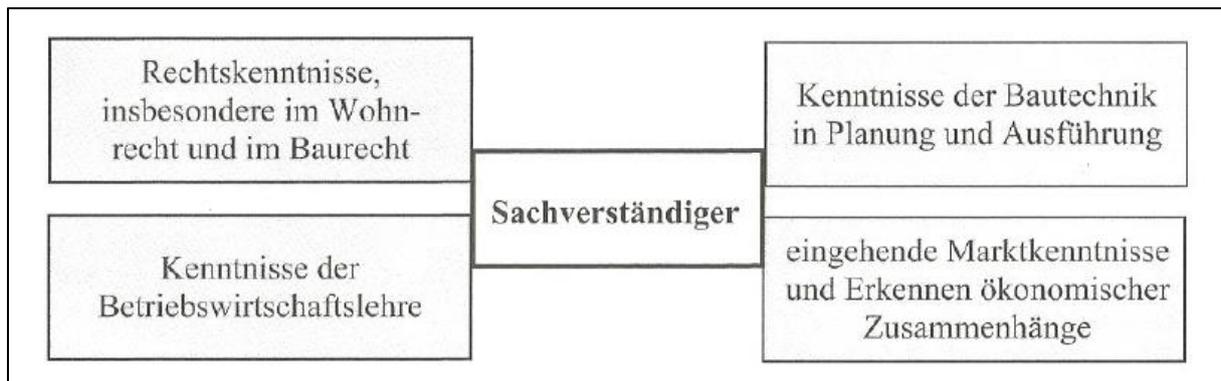
1.1 Die Bedeutung von Immobilien und der Immobilienbewertung

Unter Immobilien versteht man unbewegliches Vermögen in Form von Grundstücken und Gebäuden. Weltweit sind deutlich größere Werte in dieser Asset-Klasse gebunden als in Aktien oder Anleihen. Der Kenntnis von Liegenschaftswerten, insbesondere des Verkehrswerts, ist also sowohl aus volks- als auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht große Bedeutung in weiten Bereichen von Wirtschaft, Recht und Verwaltung zugemessen. Um dieser hohen Relevanz gerecht werden zu können, benötigt man eine Wertermittlung von Immobilien, die mit nachvollziehbaren und international anerkannten Standards, Methoden und Instrumentarien erfolgt. Die dabei an den Immobilienbewerter (Sachverständigen) gestellten Anforderungen erstrecken sich dabei über mehrere Wissensgebiete.²

¹ vgl. (Kranewitter, 2017, S. 163)

² vgl. (Seiser, 2011, S. 10)

Abbildung 1: Anforderungen an den Immobilienbewerter (Sachverständigen)



Quelle: (Seiser, 2011, S. 10)

Die von den Sachverständigen in den Bewertungsgutachten ermittelten Liegenschaftswerte bilden die Entscheidungsgrundlage in vielen Bereichen. Es gibt dabei eine Vielzahl von verschiedenen Anlässen für eine Immobilienbewertung, die voneinander unterschieden werden können.

1.2 Wirtschaftliche Anwendungsbereiche (Transaktionen und Finanzierungen)

Die Immobilienbewertung findet in verschiedensten wirtschaftlichen Bereichen Anwendung:

- Kaufpreisfindung von Einzelobjekten
- Kaufpreisfindung von Portfolios und Unternehmen
- Feststellung eines angemessenen Mietzinses
- Kaufpreisaufteilungen im Nachgang zu Unternehmenstransaktionen
- Entscheidungshilfe für Beteiligungen
- Feststellung des Beleihungswertes (Bewertung der als Sicherheit geltenden Immobilie im Vorfeld einer Hypothek)
- Feststellung von Belehnungsgrenzen
- Anmerkung einer Rangordnung
- Hinterlegung einer einverleibungsfähigen Pfandbestellungsurkunde
- Prüfung einer Bürgschaft welche auf Immobilienbesitz basiert
- Verbriefung von Immobilienkrediten für die Platzierung am Kapitalmarkt
- Analyse von Sale-and-Lease-Back Geschäften
- Bewertungen im Zuge von Restrukturierungsprozessen
- Berechnung von Belastungen (z.B. Wohnrecht, Altmietverträge, etc.)

- Messung der Performance von Immobilienfonds oder Unternehmen zur Bemessung von Ausschüttungen oder zur Information der Anteilseigner
- Entnahmen aus Betriebsvermögen
- Streuung von Portfolien
- uvm.³

1.3 Rechtliche Anwendungsbereiche

Auch im rechtlichen Bereich gibt es eine Vielzahl von Anwendungsbereichen für die Immobilienbewertung.

- Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse
- Enteignungsentschädigungsverfahren
- Schenkungen
- Verlassenschaftsverfahren
- Vermächtnisrecht
- Berechnung des Pflichtteils
- Nachlassregelungen
- Anlage von Mündelgeldern
- Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes
- Exekutionsverfahren
- Insolvenzverfahren
- laufende Besteuerung
- Ermittlung von Bilanzwerten und –ansätzen
- Feststellung der Entwicklung der stillen Reserven
- Informationsgenerierung von Entscheidungsgrundlagen für Managemententscheidungen bzgl. der Entbehrlichkeit bzw. Betriebsnotwendigkeit von Immobilien
- uvm.⁴

Die Bewertungsanlässe können aber auch nach Auslösern für den Informationsbedarf auf Gesellschaftsebene und Anlässen auf der Objektebene differenziert werden:

³ Aufzählungen vgl. (Kranewitter, 2017, S. 1), (Bienert, 2014, S. 46-47), (Seiser, 2011, S. 12)

⁴ Aufzählungen vgl. (Kranewitter, 2017, S. 1), (Bienert, 2014, S. 46-47), (Seiser, 2011, S. 12)

Abbildung 2: Bewertungsanlässe von Immobilien



Quelle: (Bienert, 2014, S. 47)

Abschließend kann man zusammenfassen, dass es eine Vielzahl an Bewertungsanlässen für Immobilien gibt, die abgesehen von den verschiedenen Ursachen meist (außer z.B. bei der Beleihungsgutachten oder Versicherungsgutachten bei denen der Beleihungswert bzw. Versicherungswert berechnet wird) zum gleichen Ergebnis führen, dem Verkehrs- oder Marktwert.

1.4 Wertdefinition - der Verkehrswert

Der Verkehrswert bildet die Grundlage für Transaktionsentscheidungen zwischen Verkäufer und Käufer und ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelt. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert bezeichnen denselben Wert zu einem bestimmten Bewertungsstichtag, wobei die Bezeichnung Marktwert international bevorzugt wird und auch in Österreich immer mehr gebräuchlich wird.⁵

Der Verkehrswert wird gemäß § 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen beschrieben:

„(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“⁶

Der Verkehrswert gibt den Betrag an, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den tatsächlichen Eigenschaften und den rechtlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und der Liegenschaft ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (im Gesetzestext mit „üblicherweise“ umschrieben) ist der Handel am freien Markt zu verstehen, wo die Preise durch Angebot und Nachfrage definiert werden. Der Verkehrswert bezieht sich zwar immer auf einen bestimmten Stichtag, jedoch sind Umstände welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind zu berücksichtigen; so müssen Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit erfolgen werden, berücksichtigt werden (z.B. Staffelmieten, über Marktpreis vermietete befristete Bereiche wo ein Auszug des Mieters bevor steht, etc.) und in die Verkehrswertermittlung einfließen. Rein spekulative Parameter sind jedoch bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen. Unter „redlich“ in der Erläuterung des Gesetzes versteht man, dass z.B. betrügerische Veräußerungen oder Schwarzmarkt- bzw. Schwarzgeldgeschäft nicht als Maßstab herangezogen werden dürfen.

⁵ vgl. (Bienert, 2014, S. 50)

⁶ (Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2018, § 2)

Zudem sollte der Verkehrswert so bemessen sein, dass eine Veräußerung an einen jeweils angepassten Interessentenkreis in angemessener Zeit erfolgen kann.⁷

Der Verkehrswert kann gemäß dem LBG vom Ertragswert, Sachwert oder Vergleichswert sowie anderen, dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren (z.B. dem Residualwertverfahren, der Discounted-Cash-Flow-Methode, etc.) abgeleitet werden.

Vom Verkehrswert (bzw. Marktwert) zu unterscheiden sind der Beleihungswert (Risikowertansatz von Kreditinstituten), der Versicherungswert (versicherter Wert der Aufbauten einer Liegenschaft) und der Einheitswert (steuerlicher Wert vom Finanzamt ermittelt).

Der Kaufpreis ist ebenfalls vom Verkehrswert zu differenzieren. Er bildet sich bei jeder Transaktion aus den subjektiven Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer. Die Fixierung des Preises hängt dabei von spekulativen Elementen, der jeweiligen Verhandlungsposition und anderen subjektiven Faktoren ab. Der dabei realisierte Preis ist eine Tatsache, die feststellbar ist. Diese realisierten Preise bilden dann wiederum die Grundlage für das Vergleichswertverfahren.⁸

⁷ vgl. (Kranewitter, 2017, S. 2)

⁸ vgl. (Bienert, 2014, S. 54)

2. Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird bei der Bewertung verschiedenster Immobilien herangezogen und findet auch bei der Durchführung anderer Bewertungsverfahren, wie z.B. dem Ertragswertverfahren (Festsetzung von Marktmieten, etc.) Anwendung.

2.1 Definition des Verfahrens

Der Vergleichswert definiert sich gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) § 4 folgendermaßen: Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).⁹ Ein Hauptaugenmerk der Analyse der verschiedenen Marktberichte wird also auf der Berechnungsmethodik der vorhandenen Daten liegen; also ob die Daten aus Angebotspreisen oder tatsächlich erzielten Verkaufspreisen gewonnen werden und wenn ersteres der Fall ist ob bzw. inwieweit diese Angebotspreise von den tatsächlichen Verkaufspreisen abweichen.

Das Vergleichswertverfahren wird für die Berechnung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern, Einfamilienhäusern oder sonstigen bebauten z.B. gewerblichen oder industriellen Liegenschaften sowie für die Ermittlung des Bodenwerts im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren verwendet. Hierbei ist zu beachten, dass sich der Vergleich von unbebauten Liegenschaften deutlich einfacher gestaltet als jener von bebauten Liegenschaften, weil diese durch eine deutlich facettenreichere Ausprägung der wertbestimmenden Merkmale gekennzeichnet sind. Der Vergleich von Eigentumswohnung ist also mit einem gewissen Rechercheaufwand verbunden. Die folgende Beschreibung des Vergleichswertverfahrens wird sich rein auf die Erhebung von Vergleichswerten für Eigentumswohnungen beschränken.

Vergleichbare Objekte (Eigentumswohnungen) sind jene, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände bzw. Eigenschaften weitgehend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Eigentumswohnung und geänderte Marktverhältnisse sind nach dem Ausmaß ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen¹⁰.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichswerten) vorliegt. Dies sollte im Falle des untersuchten Gebiets, der Stadt Wien, kein Problem darstellen. In diesem Fall ist das Vergleichswertverfahren auch

⁹ vgl. (Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2018, § 4)

¹⁰ vgl. (ebd.)

die marktkonformste und einfachste Wertermittlungsmethode. Das Gutachten ist aufgrund der Vergleichspreise insbesondere für Laien leicht nachvollziehbar und eher plausibel, was die Akzeptanz des Gutachtens positiv beeinflusst.¹¹

Sind genügend Vergleichsobjekte vorhanden, müssen die Wertermittlungsobjekte direkt vergleichbar sein, die Kaufpreise grundsätzlich für einen Preisvergleich geeignet sein, keine Liebhaberpreise oder Gefälligkeitspreise (z.B. Verkäufe unter Verwandten und Bekannten Personen oder innerhalb von Unternehmensgruppen) darstellen und weder durch Notverkäufe (z.B. Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren) noch durch nicht nachvollziehbare Preisbildungskomponenten determiniert worden sein. Weiters müssen die Vergleichstransaktionen relativ zeitnah um den Wertermittlungstichtag vollzogen worden sein.

Wenn das zu bewertende Objekt und die Vergleichsobjekte genügend bzw. nahezu übereinstimmende Zustandsmerkmale aufweisen und die Daten bzw. Vergleichspreise von sehr zeitnahen Transaktionen zum Bewertungstichtag stammen, handelt es sich um einen direkten bzw. unmittelbaren Preisvergleich.¹² Diese Rahmenbedingungen sind in der Praxis jedoch nur sehr selten gegeben, da die Vergleichsobjekte, wie bereits einleitend erwähnt, sehr heterogen sind. In der Regel kommt es in der Immobilienbewertung zu mittelbaren bzw. indirekten Preisvergleichen bei denen die Unterschiede in den Wertbestimmungsmerkmalen zwischen dem zu bewertenden Objekt und den Vergleichsliegenschaften durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst bzw. ausgeglichen werden. Hierbei spielt vor allem auch die Aktualität der Daten bzw. der Vergleichspreise eine wichtige Rolle, da diese entsprechend der geänderten Marktverhältnisse im Zeitraum zwischen Kaufvertragsabschluss und Bewertungstichtag angepasst werden müssen. Das Kaufvertragsdatum (bzw. die Datengrundlage des Marktberichtes) sollte also möglichst nahe am Bewertungstichtag liegen und daher idealerweise nicht älter als vier Jahre sein¹³.

¹¹ vgl. (Kranewitter, 2017, S. 61)

¹² vgl. (Bienert, 2014, S. 173)

¹³ vgl. (Kranewitter, 2017, S. 62)

2.2 Überblick über die Vorgehensweise

Die folgende Abbildung skizziert die allgemeine Vorgehensweise im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren. Die nähere Erläuterung der einzelnen Schritte im nächsten Abschnitt dient dazu festzustellen, wie die Anforderungen an Datenmaterial (aus Marktberichten) für die Vergleichswertermittlung aussehen.

Abbildung 3: Vorgehensweise Vergleichswertverfahren



Quelle: eigene Abbildung¹⁴

¹⁴ vgl. (Bienert, 2014, S. 176), (Kranewitter, 2017, S. 64), (Seiser, 2011, S. 366)

2.3 Der Ablauf des Vergleichswertverfahrens im Detail

In diesem Abschnitt soll geklärt werden welche Daten und Informationen für den Immobilienbewerter besonders wichtig sind.

2.3.1 Definition der Lage- und Nutzungsmerkmale des Objekts

Um herauszufinden welche Vergleichsdaten in Frage kommen, muss geklärt werden was die wertbestimmenden Lage- und Nutzungsmerkmale des zu bewertenden Objektes sind. Herangezogen werden dann jene Vergleichsliegenschaften (bzw. Vergleichswohnungseigentumsobjekte), deren Wertbestimmungsmerkmale mit dem Bewertungsobjekt maßgeblich übereinstimmen. Umso mehr für den Wert ausschlaggebende Eigenschaften der Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, desto einfacher und präziser wird die Ermittlung des Vergleichswertes für den Immobiliensachverständigen.

Bei den wertbestimmenden Merkmalen wird grundsätzlich zwischen Lagemerkmalen und Nutzungsmerkmalen unterschieden, wobei man bei den Lagemerkmalen zwischen Mikro- und Makrolage differenziert.

Abbildung 4 Wertbestimmende Nutzungsmerkmale

Mikrolage	Makrolage
Harte Faktoren	
Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	Lage des Gebietes und Entfernung zu Nachbarstädten
Integrierte oder solitäre Lage	Regionale Entwicklung
Sichtanbindung und Ausblick	Staatliche Einrichtungen
Grundstücksgröße, -konfiguration und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit	Wirtschaftsstruktur
Lage in Hochwasser- oder Lawinenzonen	Verkehrsstruktur: Flughäfen, Bahnanbindungen, Autobahnanbindung, Anbindung an den Fernverkehr, innerstädtisches Straßennetz
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	Nutzungsstruktur im Umfeld
Verkehrslage und Anbindung an das Straßennetz	Besonderes Umfeld: Wälder, Berge, Seen, Flüsse, Parkanlagen bzw. Staatsgrenzen
Entfernung und Frequenz des öffentlichen Personennahverkehrs	
Weiche Faktoren	
Image und Attraktivität des Standortes	Image der Stadt, der Region, des Landes
Wohnbevölkerung, Büroangestellte und Personengruppen im Einzugsgebiet	Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung
Wohnqualität und Wohnlage	Investitionsklima
Freizeitmöglichkeiten und soziale Infrastruktur	Verwaltungsstruktur und Genehmigungspraxis
Sozialstruktur und Anteil einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen	Politische und steuerliche Situation
Einkommen und Kaufkraft	Einkommen und Kaufkraft
Altersentwicklung und Altersverteilung	Migrationstrends und -prognosen

Quelle: (Bienert, 2014, S. 208)

Lagermerkmale – Makrolage

Die Makrolage bezieht sich auf die Stadt, den Bezirk oder den Ballungsraum¹⁵ und berücksichtigt das großräumige Umfeld des gegenständlichen Bewertungsobjektes in Bezug auf die Vergleichswerte. Hierbei ist es naheliegend Vergleichswerte zu wählen, die im selben Bezirk liegen. Sind Bezirke sehr homogen (speziell in Bezug auf das Preisniveau) macht es natürlich auch Sinn, besonders im Grenzgebiet zwischen Bezirken, auch Vergleichswerte aus benachbarten Bezirken heranzuziehen, da Stadtviertel oder beliebte Wohn- oder Einkaufsstraßen sich natürlich auch über Bezirksgrenzen hinaus erstrecken. In Wien würde

¹⁵ vgl. (Bienert, 2014, S. 208)

ein Vergleich über die Bezirksgrenzen hinweg z.B. bei den Bezirken Neubau (7. Bezirk) und Josefstadt (8. Bezirk) deutlich mehr Sinn machen als bei den Bezirken Hernals (17. Bezirk) und Währing (18. Bezirk). Zwar weisen beide Bezirkspaarungen untereinander jeweils eine sehr ähnliche Anordnung und Konfiguration auf, während Neubau und Josefstadt auch preislich sehr homogen sind, gibt es hier einen deutlichen Unterschied zwischen Hernals und Währing. Denn neben der einfachen Lage innerhalb Wiens fließen noch andere Faktoren in die Kategorie Makrolage ein. So spielen auch das öffentliche und private Dienstleistungsangebot, das kulturelle Angebot sowie Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und Einkaufsmöglichkeiten eine zentrale Rolle. Diese Faktoren sind, um auf das Beispiel zurückzukommen, in Neubau und Josefstadt sehr ähnlich ausgeprägt, in Hernals und Währing hingegen nicht.

Lagemerkmale – Mikrolage

Die Mikrolage stellt einen Teilbereich der Makrolage dar und bezieht sich auf das kleinräumige Umfeld des Bewertungsobjektes. Dabei werden jene wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt, die den direkten Nahbereich betreffen. Darunter fällt die Beurteilung des Stadtviertels (z.B. die architektonische Qualität oder die Aufenthaltsqualität), der Charakter der näheren Umgebung (handelt es sich um eine Zentrums-lage, Grün-lage, Ruhe-lage, Verkehrs-lage, Emissions-lage, Geschäfts-lage, Wohn-lage, Gewerbelage, Hanglage etc.¹⁶), die Anbindung an den Individualverkehr, die Verkehrsbelastung, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (regionale und überregionale Verbindungen) oder die Immissionsbelastung (auf den Menschen einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen¹⁷) sowie Verkehrsbelastung.¹⁸ Hier kann zwischen qualitativen und quantitativen Faktoren in der näheren Umgebung des Objektes unterschieden werden.

Zu den qualitativen Merkmalen zählen z.B. die architektonische Qualität oder die Aufenthaltsqualität des Stadtviertels bzw. der direkten Umgebung, die subjektiv und nicht quantifizierbar sind.

Der Großteil der Lagemerkmale der Mikrolage lässt sich jedoch mehr oder weniger quantitativ messbar machen. Zu den messbaren Parametern gehören z.B. die Immissionsbelastung durch Verkehr oder Industrieanlagen. Genaue Zahlen dazu sind für Wien auf laerminfo.at¹⁹ einsehbar. Dort finden sich Karten, die den Lärm durch Autobahnen, Landesstraßen,

¹⁶ vgl. (Kleiber, 2010, S. 821)

¹⁷ vgl. (a.a.O., S. 826)

¹⁸ vgl. (Bienert, 2014, S. 177)

¹⁹ Die Daten werden vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus zur Verfügung gestellt.

Schienerverkehr, Industrieanlagen und Flugverkehr in Dezibel darstellen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann durch den nötigen Fußweg zu den verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn, Straßenbahn und Bus) gemessen werden (entweder in Wegzeit oder -strecke). Die Anbindung an den Individualverkehr kann ebenso dargestellt werden; wie lange benötigt man etwa um bestimmte Straßen und Wege (Autobahnen, Landstraßen, Fahrradwege etc.) zu erreichen. Die Verkehrslage kann mithilfe von Google Maps gemessen werden, die normale Verkehrslage von Montag bis Sonntag von 0-24 Uhr wird auf der Karte in vier Abstufungen zwischen fließend und stockend in verschiedenen Farbstufen für die einzelnen Straßen dargestellt. Die Qualität der Freizeitmöglichkeiten und der sozialen Infrastruktur ist ebenfalls durch die Distanz bzw. die Wegzeit zu öffentlichen Parks, Sportplätzen, Museen, Kinos, etc. definierbar.

Ähnliche Parameter werden nun auch von der Stadt Wien (MA 25) in der 2018 neu erschienene Lagezuschlagskarte für die Bewertung der einzelnen Zählbezirke herangezogen. In die Beurteilung ob für ein Zählgebiet eine Lagezuschlagsempfehlung ausgesprochen wird, spielen nun entsprechend dem aktuellen OGH Urteil²⁰ nicht mehr nur der Grundkostenanteil, sondern auch weitere Faktoren eine entscheidende Rolle. So fließen sechs gleich gewichtete Merkmale in die Beurteilung mit ein, neben dem Grundkostenanteil nun auch die Merkmale öffentlicher Verkehr, Bildung, ärztliche Versorgung inkl. Apotheken, Geschäftslokale und Grünraum²¹

Der Charakter der näheren Umgebung stellt dabei wohl eine Mischung aus quantitativen und qualitativen Lagemerkmalen dar. Während die Beurteilung, ob eine Lage als Zentrumslage definiert werden kann nicht unmittelbar messbar ist, können jedoch Parameter bestimmt werden (z.B. Distanz zum Stadtkern, Dichte an Nahversorgungsgeschäften, etc.), die es möglich machen diese Charaktereigenschaft mittelbar zu quantifizieren.

²⁰ (OGH Erkenntnis 5 Ob 74/17v, 2017)

²¹ (Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG, 2018, S. 3)

Nutzbarkeitsmerkmale – Eigentumswohnungen

Da hier nur das Vergleichswertverfahren in Bezug auf Eigentumswohnungen beschrieben wird, werden Nutzbarkeitsmerkmale für Grundstücke wie z.B: Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen außer Acht gelassen. Bevor man die Nutzbarkeitsmerkmale im Detail betrachtet, kann man den Markt für Eigentumswohnungen in zwei Teile trennen. Einerseits gibt es einen Markt für neu errichtete erstbezogene Eigentumswohnungen und andererseits gebrauchte Eigentumswohnungen. Diese zwei Teile könne wiederum jeweils in eigengenutzte und vermietete Eigentumswohnungen unterteilt werden. Bei der Suche nach Vergleichswerten sollte also darauf geachtet werden, dass nur Daten von passenden Wohnungen (Erstbezug oder nicht) mit demselben Nutzungsmerkmal (vermietet oder nicht) verglichen werden. Weder ein Vergleich einer Erstbezugswohnung mit einer gebrauchten Wohnung noch ein Vergleich einer vermieteten Wohnung (Ertragsobjekt) mit einer eigengenutzten Wohnung sind zielführend. Insbesondere deshalb nicht, weil vermietete Eigentumswohnungen in der Praxis meist mit dem Ertragswertverfahren zu bewerten sind, da dieses Verfahren am ehesten die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale abdecken würde. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Ertragswertverfahren zu einem weitgehend deckungsgleichen Ergebnis führen müssen.²²

Bei der Suche nach Vergleichswerten sind zuerst die wesentlichen Nutzbarkeitsmerkmale festzulegen. Die Nutzfläche der Wohnung ist dabei ein sehr wichtiges Merkmal, diese Information ermöglicht es dem Immobiliensachverständigen das Bewertungsobjekt mit den Vergleichsobjekten über den Preis pro Quadratmeter vergleichbar zu machen. Zudem spielt die Nutzbarkeit der Wohnung eine wichtige Rolle, ein Vergleich zwischen Kleinwohnungen bzw. Garconnieren mit Mehrzimmerwohnungen oder Penthouse-Wohnungen macht wenig Sinn. Bei der Suche nach Vergleichsobjekten sollte also nicht nur auf die Fläche sondern auch die Nutzbarkeit der Wohnung die anhand der Anzahl der Zimmer beurteilt werden kann Rücksicht genommen werden.

Ein weiteres sehr wichtiges Merkmal ist das Baualter und der Zustand der Wohnung²³. Handelt es sich um eine Altbauwohnung, eine ältere Neubauwohnung oder eine Neubauwohnung. Altbauwohnungen mit höheren Räumen haben eine sehr gute Wohnqualität, jedoch sind die Energiekosten aufgrund der Raumhöhe und schlechteren Isolierung deutlich teurer als im Neubau.

²² vgl. (Bienert, 2014, S. 243-244)

²³ vgl. (Wyatt, 2007, S. 73)

Der Grundriss bzw. die Konfiguration der Wohnung spielen ebenfalls eine zentrale Rolle. Von Vorteil ist es, wenn alle Wohnräume zentral begehbar sind und ein vom Bad getrenntes WC vorhanden ist.

Die Stockwerkslage sowie Ausrichtung der Wohnung (Innenhof- bzw. Straßenlage, West-, Nord-, Ost-, Südausrichtung) sind ebenfalls sehr bedeutende Merkmale, welche einen entscheidenden Einfluss auf die Attraktivität (Belichtung, Fernblick, etc.) der Wohnung haben.

Des Weiteren wirkt sich auch das Vorhandensein von Freiflächen, wie einem eigenen Garten, einer Loggia, einem Balkon oder einer Terrasse positiv aus.

Bestehende Bestands- und Ertragsverhältnisse haben durch das in Österreich geltende Mietrechtsgesetz (MRG) ebenfalls einen sehr bedeutenden (jedoch vor allem negativen) Einfluss auf den Wert der Wohnung. Dieses Merkmal sollte aber, wie eingangs beschrieben, bereits bei der Suche entsprechend berücksichtigt werden.

Die Ausstattung der Wohnung ist ebenfalls zu beachten. Sind Küche und Bad oder sogar Möbel im Verkaufspreis inkludiert oder wurde die Wohnung ohne jegliche Ausstattung verkauft? Verfügt die Wohnung über eine moderne Heizungsanlage und neuwertige Sanitäreanlagen? Gibt es Gemeinschaftsanlagen in dem Haus, wie Kinderwagenabstellplätze, Wasch- und Trockenräume, Liftanlagen, Parkplätze für Besucher, Kinderspielplätze oder Grün- und Erholungsanlagen?

Zudem ist zu prüfen, ob Zubehör (mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile) wie z.B. Kellerabteile, Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze vorhanden ist, das vom Wohnungseigentümer ausschließlich verwendet werden darf²⁴.

Zu berücksichtigen ist ebenfalls, ob die Vergleichswohnungen über Stellplätze verfügen und wenn ja, ob diese im Verkaufspreis inkludiert sind. Diese sind gegebenenfalls aus dem Verkaufspreis des Vergleichswertes herauszurechnen bzw. separat darzustellen.

Problematisch ist in der Praxis, dass die Nutzbarkeits- und Zustandsmerkmale häufig nicht vom Immobilienbewerter überprüft werden können.²⁵

²⁴ vgl. (Wohnungseigentumsgesetz, 2018, § 2)

²⁵ vgl. (Bienert, 2014, S. S 243)

2.3.2 Suche nach Vergleichskaufpreisen

Auf der Suche nach Vergleichswerten muss der Immobilienbewerter umfangreiche Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Wohnungseigentumspreise für das gegenständliche Bewertungsobjekt durchführen. Dabei greift der Sachverständige auf verschiedene Quellen zurück. Der erste Blick wird auf die eigene Kaufpreissammlung fallen; gegebenenfalls sind in der hauseigenen Immobiliendatenbank bereits Vergleichswerte vorhanden.

Die übliche externe Quelle für Vergleichspreise stellt das Grundbuch mit den darin erhobenen Kaufpreisen dar. Diese können vom Sachverständigen beim Grundbuchgericht ausgehoben werden. Die Digitalisierung hat die Möglichkeiten der Kaufpreiserhebung deutlich erleichtert und verbessert. So ist es auf IMMOmapping.com²⁶ gebührenpflichtig möglich, anhand einer Landkarte Vergleichspreise (von im Grundbuch verbücherten Transaktionen ab dem Jahr 2008) nach Nutzungstypen unterteilt, in der Umgebung des Bewertungsobjektes abzurufen. Sollten in der näheren Umgebung nicht genügend Kaufpreise vorhanden sein, können hier auch einfach Vergleichspreise aus naheliegenden Gebieten einfach auf der Landkarte ausfindig gemacht werden. Örtliche Verhältnisse und Marktsituation sollten jedoch vergleichbar sein.²⁷ Zudem ist natürlich zu beachten, dass die wichtigsten Wertermittlungsmerkmale wie z.B. Baujahr, Bau- und Erhaltungszustand oder die Ausstattung der Eigentumswohnungen möglichst genau zum Bewertungsobjekt passen.

Die Verwendung von Marktberichten wird in der Literatur zwar explizit nicht erwähnt, jedoch wird fallweise die Meinung vertreten, dass Angebotspreise, d.h. nicht angenommene Angebote von Verkäufern, zum Vergleich herangezogen werden können. Da die Angebotspreise aber nur eine Basis für die Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer darstellen, ist es nicht einfach möglich die erhobenen Angebotspreise einfach ungeprüft zu übernehmen, da das LBG eine Verwertung von Zeitungsanzeigen (und somit auch Onlineinseraten) im Rahmen des Vergleichswertverfahrens nicht zulässt.²⁸

Empirische Studien zeigen, dass die tatsächliche Verhandlungsspanne auf Immobilienmärkten etwa zwischen 10% bis 20% beträgt. Angebotspreise können auf dieser Grundlage bereinigt werden und zur Plausibilisierung von Ergebnissen herangezogen werden, wenn keine Erhebung anhand tatsächlicher Transaktionen möglich ist.²⁹

²⁶ Produkt des Unternehmens IMMOUnited GmbH

²⁷ vgl. (Bienert, 2014, S. 180)

²⁸ vgl. (Stabentheiner, 2005, S. 27)

²⁹ vgl. (Bienert, 2014, S. 180)

Ein zentraler Ansatzpunkt bei der Untersuchung der Marktberichte wird also sein, woher die Daten stammen, die als Basis für die Berechnung der veröffentlichten Zahlen gedient haben. Wurden tatsächliche Transaktionen verwendet oder nur Angebotsdaten übernommen?

2.3.3 Prüfung der Qualität der Vergleichswerte

Die herangezogenen Vergleichswerte müssen im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sein. Darunter versteht man, dass sich die am Markt gezahlten Preise durch vernünftige rationale Handlungsweise der beteiligten Marktakteure bilden, wobei dabei die sinnvollste wirtschaftliche Alternative realisiert werden soll und im Zuge dessen alle gesetzlichen Anforderungen an den Vertragsabschluss und dessen Erfüllung eingehalten werden. Unredliche Verkaufsvorgänge oder Kaufpreise, die durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, dürfen nicht als Maßstab herangezogen werden³⁰. Darunter fallen z.B. Kaufpreise in Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren, Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise unter Verwandten, Verkäufe innerhalb von Unternehmenskonzernen³¹, Arrondierungsverkäufe, Kaufpreise mit günstigen Konditionen von Bund, Ländern und Gemeinden an gemeinnützige oder private Wohnbauträger aus siedlungspolitischen Überlegungen, vergünstigte Kaufpreise für Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Kaufpreise aufgrund von Entschädigungen oder Enteignungen sowie Kaufpreise, die zur Ausschaltung der Konkurrenz bezahlt wurden.³²

2.3.4 Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Vergleichswerte

Um die unterschiedliche Ausprägung der wertbestimmenden Merkmale der Vergleichswerte gegenüber jenen des Bewertungsobjektes auszugleichen sind Zu- und Abschläge nötig. Die vorgenommenen Korrekturen der Vergleichspreise müssen nachvollziehbar begründet werden und im Gutachten in ausreichendem Umfang beschrieben werden. Folgend wird auf die relevanten wertbestimmenden Zustandsmerkmale von Eigentumswohnungen eingegangen.

³⁰ vgl. (Bienert, 2014, S. 182)

³¹ vgl. (Kranewitter, 2017, S. 61)

³² vgl. (Bienert, 2014, S. 183)

Lage

„Die Lage ist in der Verkehrswertermittlung der umfassendste und vielleicht aber auch der schillerndste Begriff. Gemeinhin wird hierzu die Auffassung vertreten, dass die Lage der eigentliche verkehrswertdominante Faktor ist. Dies kommt auch in der immer wieder angeführten lapidaren Feststellung zum Ausdruck, nach der der Verkehrswert lediglich durch drei Größen bestimmt werde: der Lage, der Lage und wiederum der Lage (location, location, location).“³³

Die deutlichen Preisunterschiede innerhalb der 23 Wiener Gemeindebezirke zeigen, dass die Lage einen deutlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie hat. Die Lagemerkmale teilen sich wie bereits beschrieben in Makrolage und Mikrolage.

Makrolage

Eine Vielzahl von Lagemerkmale wird bei der Vergleichswertermittlung schon dadurch berücksichtigt, dass man bei der Auswahl der Vergleichsobjekte grundsätzlich solche Objekte heranzieht, die mit dem zu bewertenden Objekt in Bezug auf die Makrolage vergleichbar sind³⁴, so dass es nur noch Unterschiede in der Mikrolage zu berücksichtigen gilt. In Bezug auf die Makrolage sollten speziell bei der Vergleichswertermittlung in Ballungsräumen wie Wien keine Anpassungen der Makrolage mehr durchgeführt werden, da sich die Vergleichswerte im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes - also im selben Bezirk oder im selben Viertel - befinden sollten. Für den Fall, dass in unmittelbarer Nähe keine Vergleichswerte zu finden sind, muss der Sachverständige gegebenenfalls Vergleichswerte aus vergleichbaren Lagen in anderen Bezirken oder Vierteln suchen. In diesem Fall müssen dann Zu- oder Abschläge gemacht werden, je nachdem ob die Lage der Vergleichsobjekte schlechter oder besser als jene des Bewertungsobjektes sind.

³³ (Kleiber, 2010, S. 820)

³⁴ vgl. (ebd.)

Mikrolage

Die direkte Mikrolage wird sich im Gegensatz zur Makrolage auch bei sehr guten Vergleichswerten von jener des Bewertungsobjektes unterscheiden. Hier wird der Immobilienbewerter vor allem die Qualität der Umgebung (z.B. Nähe zu Nahversorgern, Restaurants, Schulen und sozialer Infrastruktur, Immissions- und Verkehrsbelastung, etc.), die öffentliche Verkehrsanbindung, sowie die Individualverkehrsanbindung mittels PKW (hier spielt auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen in der Umgebung eine Rolle) oder Fahrrad berücksichtigen. Diese wertbestimmenden Merkmale sind gut quantifizierbar und es ist möglich diese (relativ) objektiv zu bewerten und mittels Wegzeiten bzw. Distanzen (wie bereits unter dem Punkt „Lagemerkmale – Mikrolage“ dargestellt) zum gegenständlichen Vergleichsobjekt darzustellen. Weißt also ein Vergleichsobjekt eine schlechtere Anbindung an den öffentlichen Verkehr (positives Wertbestimmungsmerkmal) auf als das Bewertungsobjekt, wird ein Zuschlag auf den Verkaufspreis des Vergleichsobjekts gemacht um beide Objekte auf das gleiche „Niveau“ zu bringen. Oder besitzt ein Vergleichsobjekt bspw. weniger Belastung (in Form von Ausmaß oder Dauer) durch Immissionen (negatives Wertbestimmungsmerkmal) als das Bewertungsobjekt, wird ein Abschlag auf den Verkaufspreis des Vergleichsobjekts getätigt um die beiden Objekte vergleichbar zu machen.

Wenn also Vergleichswerte in gewissen wertbestimmenden Merkmalen vom Bewertungsobjekt abweichen, wovon in den meisten Fällen ausgegangen werden kann, werden Zu- und Abschläge vorgenommen.

Berechnung von Zu- und Abschlägen für Infrastruktur (erreichbare Dienste, soziale Umgebung)

Die Qualität der Freizeitmöglichkeiten und der sozialen Infrastruktur ist ebenfalls durch die Distanz bzw. die Wegzeit, die zurückgelegt werden muss um diese zu erreichen, quantitativ messbar. Je nach Entfernung zu den als wichtigsten Infrastrukturmerkmalen definierten Teilbereichen können für das Bewertungsobjekt z.B. Schulnoten von eins bis fünf vergeben werden und so das Bewertungsobjekt mit den Vergleichsobjekten verglichen werden. Eine Bewertung für die wertbestimmenden Infrastrukturmerkmale könnte im innerstädtischen Bereich nach der Distanz erfolgen und z.B. wie folgt vorgenommen werden:

Tabelle 1: Beispiel für Bewertung von Distanzen bei der Beurteilung der Mikrolage

Note	Distanz
1	0 m - 300 m
2	301 m - 600 m
3	601 m - 900 m
4	901 m - 1.200 m
5	1.201 m und mehr

Quelle: eigene Tabelle

Wie diese Parameter gewählt werden wird von der Lage des Bewertungsobjektes abhängen. So werden die Abstufungen der zurückzulegenden Distanzen vom Immobilienbewerter im 1. Bezirk kürzer, im 22. Bezirk oder außerhalb des innerstädtischen Bereichs länger gewählt werden.

In weiterer Folge werden diese Schulnoten für die einzelnen wertbestimmenden Infrastrukturmerkmale dann in eine Tabelle eingetragen:

Tabelle 2: Beispiel Benotungstabelle Wertbestimmungsmerkmale Infrastruktur

Wertbestimmungsmerkmale Infrastruktur	Merkmalsfaktoren									
	Bewertungsobjekt					Vergleichsobjekt				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Nahversorgungsgeschäfte										
Kindergärten und Schulen										
Ärzte und Krankenhäuser										
Kunst- und Kulturangebot										
Restaurants und Lokale										
sonstiges Dienstleistungsangebot										

Quelle: eigene Tabelle³⁵

Je nach Ausmaß der dabei gezeigten Übereinstimmung bzw. Abweichung bestimmt der Sachverständige dann die Zu- oder Abschläge auf den Wert der einzelnen Vergleichsobjekte.

³⁵ vgl. (Seiser, 2011, S. 368)

Berechnung von Zu- und Abschlägen für die Verkehrsanbindung

Wie bereits beschrieben kann die Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder dem Individualverkehr ebenfalls durch den nötigen Gehweg (Zeit oder Strecke) zu den verschiedenen Zielen dargestellt werden. Die Anbindungen bzw. Ziele, welche von Interesse sind, sind dabei wie folgt in öffentliche Verkehrsanbindung und Individualverkehrsanbindung unterteilt:

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn
- Straßenbahn
- Bus
- Bahnhof (Zug und Langstreckenbusverbindungen)
- Flughafen

Individualverkehrsanbindung

- Garage, Stellplätze, Verfügbarkeit öffentlicher Parkplätze
- Autobahn
- Landesstraße (bzw. nächste größere Straße, in Wien z.B. Ring oder Gürtel)
- Fahrradwege

Der Immobilienbewerter prüft dann welche dieser Anbindungen in einem gewissen Umkreis vorhanden sind und vergibt in weiterer Folge Noten (wie bei der Bewertung der Infrastrukturellen Lagemerkmale) je nachdem ob die Ziele nahe (Note 1) oder weit entfernt (Note 5) voneinander liegen. Die Verfügbarkeit von Abstellplätzen in der Umgebung und die allgemeine Verkehrslage, also ob es auf den umliegenden Straßen zu Stoßzeiten öfter zu Verzögerungen kommen kann, sollte in die Bewertung der Individualverkehrsanbindung miteinfließen (derartige Daten können wie beschrieben auf Google Maps für jede Tageszeit abgerufen werden). Die Tabelle für die Bewertung könnte dann z.B. folgendermaßen aussehen.

Tabelle 3: Beispiel Benotungstabelle Wertbestimmungsmerkmale Verkehrsanbindung

Wertbestimmungsmerkmale Verkehrsanbindung	Merkmalsfaktoren									
	Bewertungsobjekt					Vergleichsobjekt				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Anbindung öffentlicher Nahverkehr (U-Bahn, etc)										
Bahnhöfe (Zug und Bus)										
Flughafen										
Anbindung Straßennetz										
Anbindung Fahrrad										
Garagen/Stellplätze/öffentliche Parkplätze										
Verkehrslage Umgebung										

Quelle: eigene Tabelle³⁶

Entsprechend der abweichenden Benotung der Vergleichsobjekte werden dann vom Sachverständigen Zu- oder Abschläge durchgeführt.

Berechnung von Zu- und Abschlägen für Immissionen

Vor allem in Ballungszentren zählt Lärm zu den weitest verbreiteten Belastungen für Mensch und Umwelt. Der Straßenverkehr ist im innerstädtischen Bereich dabei die größte Lärmquelle, gefolgt vom Luftverkehr und dem Schienenverkehrslärm. In Österreich gibt es keine einheitlichen Grenzwerte für Verkehrslärm. Die Empfehlung der WHO liegt bei 45 Dezibel in der Nacht und 55 Dezibel unter dem Tag.³⁷

Lärm im gegenständlichen Sinn ist jene Schallemission, welche in erster Linie über die Luft übertragen am Immissionsort infolge von Schalldruck und Frequenz vom Menschen mit dem Gehör (subjektiv) störend wahrgenommen wird und dabei entsprechend gegebener Lage und Nutzung als (objektiv) das ortsübliche Ausmaß überschreitend eingestuft werden muss. Je nach Art und Intensität wirkt sich der Lärm belästigend oder sogar gesundheitsschädlich aus und beeinflusst damit durch einen Wohnqualitätsverlust und Freizeitwertverlust im Endeffekt auch den Wert einer Immobilie.³⁸

Natürlich unterscheidet sich das ortsübliche Ausmaß je nach Lage der Eigentumswohnung. Die folgende Abbildung zeigt die Planungsrichtwerte für zulässige Immissionen bzw.

³⁶ vgl. (Seiser, 2011, S. 368)

³⁷ vgl. (a.a.O., S 812)

³⁸ vgl. (Huemer, 2004, S. 184)

Grenzwerte laut Ö-Norm³⁹ für die folgenden (für Wien relevanten) Kategorien für Eigentumswohnungen:

- Kategorie 1: Wohngebiet in Vororten, Wochenendhausgebiet, ländliches Wohngebiet, Schulen;
- Kategorie 2: städtisches Wohngebiet, Gebiet für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit Wohnungen;
- Kategorie 3: Kerngebiet (Büros, Geschäfte, Handel, Verwaltung ohne wesentliche Emission störenden Schalls, Wohnungen, Gebiet für Betriebe ohne Schallemission);

Dargestellt wird der Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA,eq). Dabei handelt es sich um eine Zahl, die der Beschreibung von Schallereignissen mit schwankendem Schalldruckpegel dient bzw. als jener Wert errechnet wird, welcher bei dauernder Einwirkung dem gemessenen unterbrochenen Geräusch oder dem Geräusch mit schwankendem Schalldruckpegel energieäquivalent ist. Vereinfacht dargestellt kennzeichnet der Energieäquivalente Dauerschallpegel die durchschnittliche Dauerbelastung je Bewertungs-Zeitraum.⁴⁰

Es wird jeweils ein Wert für Tag (06:00 – 22:00) sowie für Nacht (22:00-06:00) dargestellt.

Tabelle 4: Richtwerte für energieäquivalenten Dauerschallpegel bei Tag und Nacht

Kategorie	LA, eq tags	LA,eq nachts
1	50 dB	40 dB
2	55 dB	45 dB
3	60 dB	50 dB

Quelle: eigene Tabelle⁴¹

Diese Richtwerte für die verschiedenen Wohngebiete im innerstädtischen Bereich dienen dem Sachverständigen als Orientierungshilfe bei der Interpretation der Daten aus den verschiedenen Lärmkarten.

Um jedoch den Einfluss der unterschiedlichen Lärmpegel zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt besser in Relation setzen zu können, ist für den Immobilienbewerter wichtig welche Kaufpreisminderungen zusätzliche Dezibel an

³⁹ vgl. (ÖNORM B 8115-2, 2006)

⁴⁰ vgl. (Huemer, 2004, S. 188)

⁴¹ vgl. (Huemer, 2004, S. 185)

Lärmbelastung mit sich bringen. Folgende Tabelle dient dabei als Orientierungshilfe für entsprechende Abschläge (Kaufpreisminderungen) je nach Lärmquelle angegeben⁴²:

Tabelle 5: Einfluss von Lärmpegel auf den Kaufpreis

Immission	Preiseinfluss in %	Bemerkung
Straßenlärm	- 0,66 % pro dB(A) über 55 dB	dB Tageslärm gemessen als L_{eq} über 16 h
Bahnlärm	-4%	falls näher als 100 m an einer Bahnlinie
Fluglärm	- 0,67 % pro dB(A) über 65 dB	Medianwert aus 33 internationalen Studien

Quelle: (Salvi, 2006) nach (Seiser, 2011, S. 813)

Nachdem der Sachverständige die Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Immissionsbelastung der einzelnen Vergleichsobjekte eingestuft hat, bewertet er aufgrund dieser Erkenntnisse die Objekte mit einer Gesamtnote und stellt diese dem ebenfalls auf diese Art beurteilten Vergleichsobjekt gegenüber.

In der Praxis wird der Sachverständige zur wertmäßigen Berücksichtigung der Lageabweichungen zumeist versuchen aus den Wertverhältnissen der einzelnen Lagetypen untereinander nach bestimmten Skalierungen ein Punktesystem abzuleiten, dem die Lagefaktoren zugeordnet sind. Ähnlich dem Schulnoten System kann eine solche Bewertung für Eigentumswohnungen z.B. nach den folgenden fünf Abstufungen erfolgen.⁴³

Tabelle 6: Beispiel Lagefaktor Eigentumswohnungen

Note	Lage	Lagefaktor ETW
1	sehr gut	1,30
2	gut	1,15
3	durchschnittlich	1,00
4	mäßig	0,85
5	schlecht	0,70

(Seiser, 2011, S. 379)

⁴² vgl. (Salvi, 2006) zitiert nach (Seiser, 2011, S. 813)

⁴³ (Seiser, 2011, S. 378)

In weiterer Folge werden dann die Lagefaktoren der Bewertungsliegenschaft (FB) mit jener der Vergleichsliegenschaften (FV) in Verhältnis gebracht, woraus sich der Umrechnungsfaktor UF ergibt. Daraus ergibt sich gemäß den beispielhaften Abstufungen folgende Tabelle.

Abbildung 5: Umrechnungsfaktoren Bewertungsliegenschaft-Vergleichsliegenschaften

Umrechnungsfaktoren UF (Wohnbau) = FB / FV

			<i>Lagefaktoren FB der Bewertungsliegenschaft</i>					
			<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	
			<i>sehr gut</i>	<i>gut</i>	<i>normal</i>	<i>mäßig</i>	<i>schlecht</i>	
			<i>1,30</i>	<i>1,15</i>	<i>1,00</i>	<i>0,85</i>	<i>0,70</i>	
<i>Lagefaktoren FV der Vergleichsliegenschaft</i>	<i>1</i>	<i>sehr gut</i>	<i>1,30</i>	<i>1,00</i>	<i>0,88</i>	<i>0,77</i>	<i>0,65</i>	<i>0,54</i>
	<i>2</i>	<i>gut</i>	<i>1,15</i>	<i>1,13</i>	<i>1,00</i>	<i>0,87</i>	<i>0,74</i>	<i>0,61</i>
	<i>3</i>	<i>normal</i>	<i>1,00</i>	<i>1,30</i>	<i>1,15</i>	<i>1,00</i>	<i>0,85</i>	<i>0,70</i>
	<i>4</i>	<i>mäßig</i>	<i>0,85</i>	<i>1,53</i>	<i>1,35</i>	<i>1,18</i>	<i>1,00</i>	<i>0,82</i>
	<i>5</i>	<i>schlecht</i>	<i>0,70</i>	<i>1,86</i>	<i>1,64</i>	<i>1,43</i>	<i>1,21</i>	<i>1,0</i>

Quelle: (Seiser, 2011, S. 379)

Wenn die Lage der Vergleichswohnung schlechter als jene der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist, muss der Kaufpreis für die vergleichbar bessere Lage, wie sie diesfalls die zu bewertende Wohnung aufweist, auch ein höherer sein. Dies bedeutet, dass der Umrechnungsfaktor in diesem Fall größer als 1 sein muss, da seine Multiplikation mit dem Kaufpreis der Vergleichswohnung einen entsprechend höheren berichtigten Kaufpreis (Vergleichskaufpreis) ergeben muss. Preisvergleiche über mehrere Lageabstufungen hinweg sind jedoch mit besonderer Sorgfalt anzustellen, da bei sehr großen Wertigkeitsunterschieden die grundsätzliche Vergleichbarkeit zu prüfen ist. So ist gewöhnlich eine sehr gute Lage nur begrenzt mit einer mäßigen Lage und kaum mit einer schlechten Lage zu vergleichen; insbesondere Unterschiede von über 40 % (siehe Abbildung 5) sind vom Standpunkt der Vergleichbarkeit als problematisch anzusehen.⁴⁴

⁴⁴ (Seiser, 2011, S. 380)

Nutzbarkeitsmerkmale

Bevor Zu- und Abschläge für wertbestimmende Nutzbarkeitsmerkmale erfolgen können ist es für die Wertermittlung erheblich ob die Vergleichsobjekte entsprechend dem bewertungsgegenständlichen Objekt entweder neuwertige bzw. erstbezogene Wohnungen oder gebrauchte Wohnungen sind.

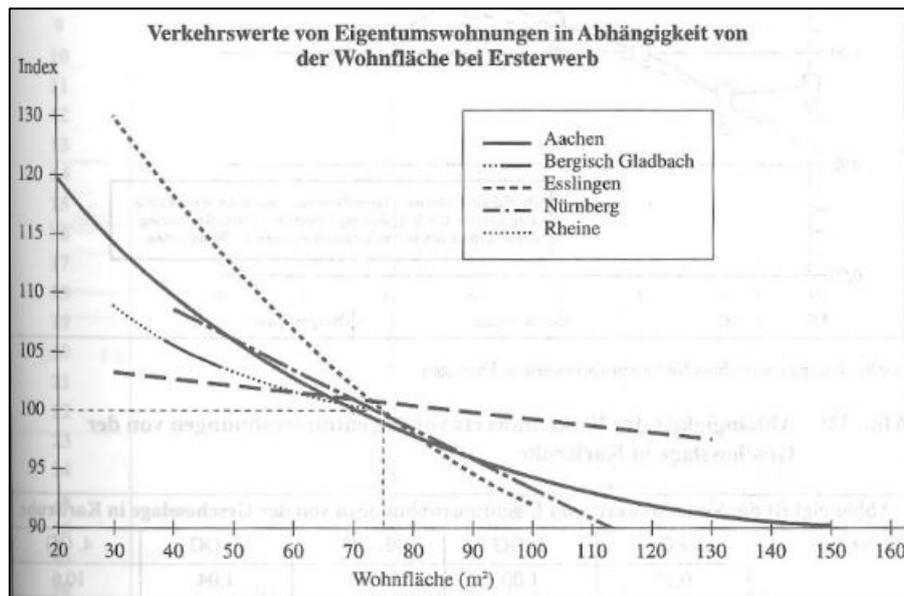
Weicht das Vergleichsobjekt in dieser Hinsicht vom Bewertungsobjekt ab ist dieser Vergleichswert auszuscheiden. Bei der Suche nach Vergleichswerten sollte man also bereits bei der Auswahl darauf Rücksicht nehmen nur Daten von tatsächlich passenden Vergleichsobjekten zu berücksichtigen.

Die für den Sachverständigen wesentlichsten Nutzbarkeitsmerkmale bei der Untersuchung von Kaufverträgen sind Zustand, Größe, Stockwerkslage und Ausstattung (im erweiterten Sinn also Freiflächen, Gemeinschaftsflächen, Wohnungszubehör, Stellplätze, etc.) der Wohnung.

Berechnung von Zu- und Abschlägen für die wichtigsten Nutzbarkeitsmerkmale

Grundsätzlich gilt je kleiner die Wohnung umso höher der Preis pro m² Nutzfläche. Weist ein Vergleichsobjekt eine deutlich geringere Nutzfläche auf als das Bewertungsobjekt, ist also ein Abschlag vom Verkaufspreis durchzuführen. Die folgende Abbildung zeigt den negativen Zusammenhang von Wohnfläche und Preis (hier als Indexpreis dargestellt) für verschiedene Städte in Deutschland.

Abbildung 6: Zusammenhang zw. Wohnungsfläche und Preis pro Quadratmeter



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte⁴⁵

Der Einfluss der Geschößlage auf den Kaufpreis stellt sich zum Teil recht widersprüchlich dar. Ausgehend vom Preis einer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoß kann generell von einem verminderten Wertniveau im Erdgeschoß ausgegangen werden. Wenn Erdgeschoßwohnungen jedoch zusätzliche Sonderflächen aufweisen, wie z.B. direkt zugängliche Gartenflächen oder Terrassen müssen diese separat berücksichtigt werden (dies kann z.B. mit dem Umrechnungskoeffizienten „Ausstattung“ erfolgen). Natürlich wirkt sich die Geschößhöhe, wenn kein Lift vorhanden ist, ab einem gewissen Stockwerk nicht mehr positiv aus (gemäß dem deutschen Gutachterausschüssen ist dies ab dem vierten Stock der Fall).

Unter dem Punkt Ausstattung können wie bereits erwähnt, zusätzliche Freiflächen, Stellplätze oder sonstige Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden. In der Praxis ist es aufgrund des hohen Erfassungsaufwandes der getrennten Verzeichnung und Gewichtung jedes einzelnen dieser Ausstattungsmerkmale von Vorteil eine Bewertungsskala für die gesamte Ausstattung eines Objektes zu verwenden. Bei dieser Gesamtbeurteilung und Pauschaleinschätzung der Summe aller Ausstattungsmerkmale ist die sachverständige Einschätzung in einem höheren Ausmaß erforderlich als bei einfach quantifizierbaren Einflussgrößen wie der Wohnfläche oder dem Alter der Wohnung.⁴⁶

⁴⁵ nach (Kleiber, 2010, S. 2011)

⁴⁶ vgl. (Seiser, 2011, S. 440)

Um die verschiedenartige Ausprägung der Eigenschaften zu berücksichtigen, können Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden, sodass in weiterer Folge Zu- und Abschläge berechnet werden können. Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Umrechnungskoeffizienten wurden von den deutschen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Tabelle 7: Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen								
Jahre	Alter	Wohnfläche		Geschoss		Ausstattung		
	UK _{Alter}	m ²	UK _{WF}	Geschoss	UK _{Geschoss}	Qualität	UK _{Ausstattung}	
	1	0,90	20	1,15	UG	0,95	einfach	0,85
	2	0,86	30	1,10	EG	0,98	mittel	1,00
	3	0,84	40	1,06	1. OG	1,00	gut	1,10
	4	0,83	50	1,04	2. OG	1,02	sehr gut	1,15
	5	0,82	60	1,02	3. OG	1,04		
	6	0,80	70	1,00	4. OG	1,06		
	7	0,78	80	0,98	4. OG*	1,00		
	8	0,76	90	0,96	5. OG	1,06		
	9	0,75	100	0,95	5. OG*	0,95		
	10	0,74	110	0,94	6. OG	1,06		
	11	0,73	120	0,93				
	12	0,72	130	0,92	* ohne			
	13	0,71	140	0,91	Aufzug			
	14	0,71	150	0,90				
	15	0,70	160	0,90				
	16	0,70	170	0,89				
	17	0,69	180	0,89				
	18	0,69	190	-				
	19	0,68	200	-				
	20	0,68						
	21	0,67						
	22	0,67						
	23	0,66						
	24	0,65						
	25	0,64						
	30	0,61						
	40	0,51						

vgl. (Kleiber, 2010, S. 2008)

2.4 Zeitliche Anpassung der Vergleichswerte

Der Verkehrswert einer Eigentumswohnung ist selbst bei unverändertem Zustand nur in Ausnahmefällen, und dann allerhöchstens über einen eng begrenzten Zeitraum, unveränderlich. Der Verkehrswert ändert sich unter dem Einfluss der allgemeinen Preisverhältnisse auf dem Liegenschaftsmarkt, die durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden.⁴⁷

Angebot und Nachfrage werden durch die allgemeine wirtschaftliche und konjunkturelle Situation der Gesamtwirtschaft, die Entwicklung an den Kapitalmärkten sowie durch die örtlichen Gegebenheiten auf dem jeweiligen Immobilienmarkt beeinflusst.

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichsobjekte für gewöhnlich nicht unmittelbar aus den Vergleichspreisen ableiten, da sich diese abgesehen von qualitativen Unterschieden auf einen vom Wertermittlungstichtag abweichenden Zeitpunkt beziehen.⁴⁸

Die Vergleichspreise dürfen jedoch zeitlich nicht zu weit vom Bewertungstichtag entfernt sein. Da in der Praxis, wie bereits erwähnt, davon auszugehen ist, dass die Preise von Vergleichsobjekten zu einem Zeitpunkt vereinbart wurden zu dem ein gegenüber dem Bewertungstichtag abweichendes Preis- bzw. Wertniveau vorgeherrscht hat, muss eine Anpassung der Preise erfolgen. Generell gilt, dass der zeitliche Abstand zum Bewertungstichtag durchaus mehrere Jahre betragen kann. Der Zeitabstand sollte sich aber in einem Rahmen halten, welcher die verlässliche Herstellung einer Preisrelation noch zulässt. Entsprechende Preisschwankungen des gegenständlichen Teilmarktes sind zu berücksichtigen.⁴⁹

Ist die Preislage über einen bestimmten Zeitraum konstant oder verändern sich die die Preise gleichmäßig - besteht also entweder ein sehr geringer oder ein sehr enger Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis und dem Kaufzeitpunkt - kann der zeitliche Abstand zwischen dem Bewertungstichtag und dem Zeitpunkt aus dem die Daten der Vergleichsobjekte stammen durchaus auch mehrere Jahre betragen.⁵⁰

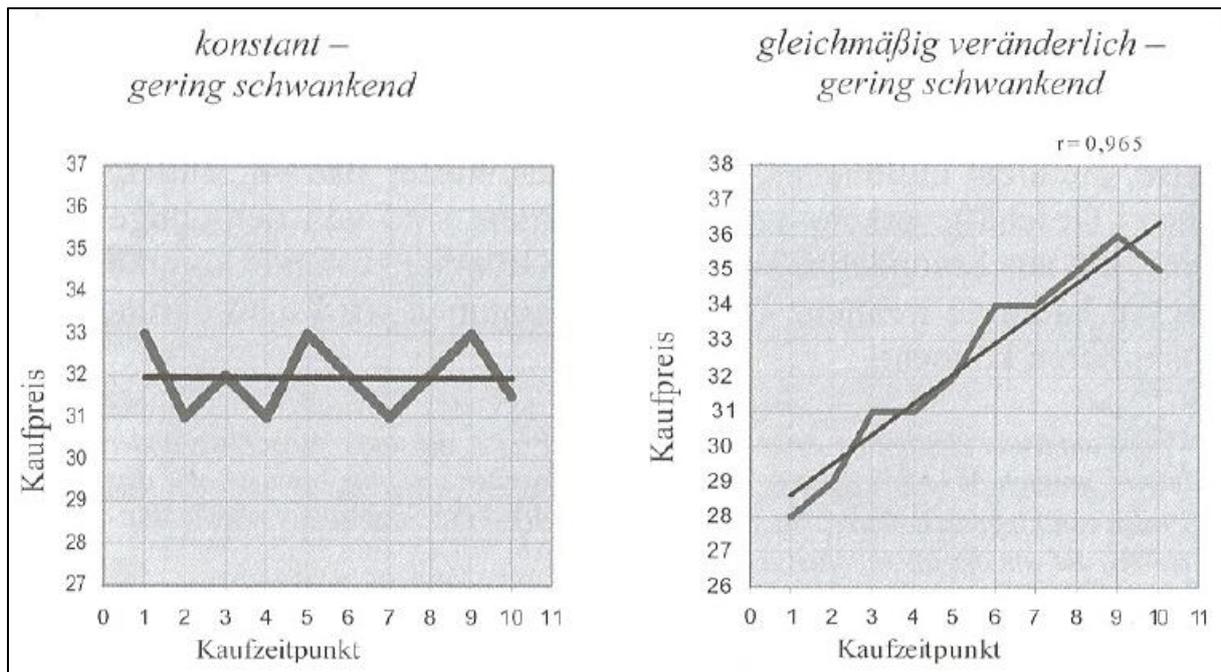
⁴⁷ vgl. (Seiser, 2011, S. 374)

⁴⁸ vgl. (Kleiber, 2010, S. 1441)

⁴⁹ vgl. (Bienert, 2014, S. 181)

⁵⁰ (Seiser, 2011, S. 374)

Abbildung 7: Zusammenhang zw. Kaufpreis und Kaufzeitpunkt



Quelle: (Seiser, 2011, S. 374)

Die linke Grafik zeigt eine gleichmäßige geringe Schwankung und ein konstantes Preisniveau, also keinen praktischen Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Kaufzeitpunkt. Hier können also auch weiter zurückliegende Kaufpreise als Vergleichswerte verwendet werden.

Die rechte Grafik zeigt eine enge Verbindung zwischen Kaufpreis und Kaufzeitpunkt (Korrelationskoeffizient ist deutlich positiv). Allerdings kann jedem Verkaufszeitpunkt ein bestimmter Kaufpreis zugeordnet und durch eine Anpassung (entsprechend den Preisschwankungen auf- oder abzuwerten) der Kaufpreise auf den Wertermittlungszeitpunkt vergleichbar gemacht werden. Auch hier können deshalb weiter zurückliegende Transaktionen herangezogen werden.

Wenn die Kaufpreise jedoch in einem stark veränderlichen, unregelmäßigen und stark schwankenden Marktumfeld erzielt worden sind, dann ist über einen längeren Zeitraum keine verlässliche Relation zwischen den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der einzelnen Kaufverträge der Vergleichsobjekte und jenen zum Wertermittlungsstichtag herzustellen. Hier müssen die Abstände zwischen Bewertungsstichtag und den Vergleichsdaten entsprechend geringer sein.⁵¹

Um die entsprechenden Marktbewegungen abbilden zu können ist es für den Immobilienbewerter wichtig für den gegenständlichen Teilmarkt eine Indexreihe zu erstellen. Hier sollte keinesfalls auf die die Inflationsrate lt. Verkäuferpreisindex zurückgegriffen werden.

⁵¹ vgl. (Seiser, 2011, S. 374)

Dies wäre nicht fachgemäß, da die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt in keiner Weise mit jener des repräsentativen Warenkorbs des VPI zusammenhängt.

Um die Indexierung des Teilmarktes nachvollziehbar aus dem Marktgeschehen darstellen zu können greift der Sachverständige auf Datenreihen aus Kaufpreissammlungen, fundierte Marktberichte oder Datenerhebungen aus Vergleichstransaktionen zurück. Dabei können je nach entsprechender Marktentwicklung Datenreihen aus bis zu sechs Jahre herangezogen werden.⁵²

Tabelle 8: Beispiel Indexreihe Wohnungen neu Wien

Preisentwicklung Wohnungen neu in Wien	
Jahr	Index
2012	100,00
2013	105,86
2014	109,31
2015	111,36
2016	115,32
2017	117,41

Quelle: ÖVI Marktbericht 2017

Die Abbildung zeigt die Preisentwicklung von neuen Eigentumswohnungen in Wien über die letzten fünf Jahre (gemäß ÖVI Marktbericht 2017). Es zeigt sich ein klarer positiver Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Kaufzeitpunkt. Wenn der Bewertungsstichtag im Jahr 2017 liegt und z.B. ein Vergleichswert aus dem Jahr 2015 angepasst werden muss ergibt sich aus der Indexreihe ein Umrechnungskoeffizient von 1,05436 ($117,41/111,36$).

⁵² vgl. (Bienert, 2014, S. 188)

2.5 Berechnung des arithmetischen Mittels

Bevor es zur Bildung des arithmetischen Mittels kommt sollten genügend Vergleichswerte zur Verfügung stehen. Sowohl im Liegenschaftsbewertungsgesetz als auch in der ÖNORM B 1802 wird keine notwendige Mindestanzahl von Vergleichswerten explizit erwähnt, es sollten nur Kaufpreise (Mehrzahl) den Vergleichsmaßstab bilden.⁵³ Oftmals können auch wenige Kaufpreise eine ausreichende Grundlage für die Verkehrswertermittlung bilden. Eine kleine Anzahl an Stichproben mit geringen Abweichungen weist in diesem Kontext oft eine bessere Eignung auf, als eine große Stichprobe mit starken Abweichungen in den Wertbestimmungsmerkmalen der Eigentumswohnung. Aufgrund statistischer Erfahrungswerte spricht man aber von einer Zahl von rund sieben bis acht Vergleichspreisen als verlässliche Basis für das Vergleichswertverfahren. Es sollten aber wenn es aufgrund von Datenmangel nur wenige Vergleichsobjekte gibt zumindest drei sein.⁵⁴

Nachdem die erhobenen Vergleichswerte durch den interqualitativen und intertemporalen Abgleich auf den „gleichen Nenner“ mit dem Bewertungsobjekt gebracht wurden, weichen die einzelnen Vergleichswerte für gewöhnlich immer noch in einem gewissen Maß voneinander ab, ohne dass diese verbleibende Streuung der Kaufpreise auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Diese Tatsache lässt sich auf Zufälligkeiten zurückführen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchaus charakteristisch sind, da auf dem freien Wohnungsmarkt auch regelmäßig Zufälligkeiten wie z.B. das Verhandlungsgeschick oder die subjektive Anschauung der Vertragsparteien eine Rolle spielen, auch wenn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse keine Rolle spielen.⁵⁵

Da der Verkehrswert nicht als Bandbreite der angepassten Vergleichspreise dargestellt werden kann müssen diese in geeigneter Weise zusammengefasst werden, um daraus den Vergleichs- bzw. Verkehrswert ableiten zu können. Hierzu wird bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens vor allem die Mittelwertbildung, das wichtigste Maß einer Häufigkeitsverteilung, zum Einsatz.⁵⁶

⁵³ vgl. (Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2018, § 4 (1))

⁵⁴ vgl. (Bienert, 2014, S. 178)

⁵⁵ vgl. (Kleiber, 2010, S. 1255)

⁵⁶ vgl. (Bienert, 2014, S. 190)

2.6 Durchführung des Ausreißertests

Ausreißer sind extrem gelegene Werte, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und aus der erhobenen Stichprobe auszuschließen sind. Dazu werden sogenannte „Ausreißertests“ durchgeführt. Diese Tests werden aber erst dann durchgeführt, wenn die Vergleichswerte bereits im Hinblick auf persönliche Verhältnisse und ungewöhnliche Umstände bereinigt wurden. Dabei liegt die Ausreißerbandbreite bei +/- 35 % des arithmetischen Mittels. Das bedeutet in diesem Bereich befinden sich keine „ausreißerverdächtigen“ Werte. Alle Vergleichswerte, die mehr als 35 % vom errechneten Mittelwert nach oben oder unten abweichen, werden von der weiteren Vergleichswertberechnung ausgeschlossen. Nachdem die Ausreißer aus der Stichprobe entfernt wurden, wird das arithmetische Mittel erneut berechnet und stellt dann den vorläufigen Verkehrswert der Eigentumswohnung dar.⁵⁷

Der Einsatz von statistischen Methoden sollte jedoch nicht überbewertet werden, denn das errechnete Ergebnis ist nur so gut, wie es die in das Verfahren der Vergleichswertermittlung eingebrachten Vergleichsobjekte zulassen.⁵⁸

Neben der Mittelwertbildung und dem Ausreißertest werden auch andere statistische Methoden bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens verwendet. So können die Regressionsanalysen (z.B. hedonische Verfahren) und Korrelationsanalyse sowie Konfidenzintervalle und Korrelationskoeffizienten ebenfalls unterstützend eingesetzt werden.

⁵⁷ vgl. (Bienert, 2014, S. 192)

⁵⁸ vgl. (a.a.O., S. 190)

2.7 Beachtung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Vergleichswert ist nun noch dahingehend zu kontrollieren, ob dieser Wert unter Berücksichtigung der aktuellen Lage am Liegenschaftsmarkt erzielt werden kann.⁵⁹ In der Regel und bei sorgfältiger Vergleichswertermittlung kann davon ausgegangen werden, dass der im Vergleichswertverfahren ermittelte Wert dem Verkehrswert entspricht. Ist dies jedoch nicht der Fall, muss eine Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung) vorgenommen werden. In begründeten Einzelfällen können sonstige wertbeeinflussende Umstände, insofern diese nicht schon in früheren Verfahrensschritten berücksichtigt wurden, wie z.B. gesamtwirtschaftliche Faktoren, hier noch in die Bewertung miteinfließen.⁶⁰

2.8 Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Aus der detaillierten Beschreibung der einzelnen Schritte die bei einer Bewertung einer Eigentumswohnung nach dem Vergleichswertverfahren nötig sind, lassen sich folgende Punkte als Voraussetzungen an die Daten aus Marktberichten ableiten:

- Lagedefinition
 - Makrolage
 - Mikrolage
- Definition der Nutzbarkeitsmerkmale (Infrastruktur, Verkehr, Immissionen)
- Qualität der Daten
- Zeitpunkt/Zeitraum der Datengewinnung

Aus der Aufbereitung der Marktberichtsdaten muss die Makrolage als auch die Mikrolage erkennbar sein. Hier muss es also eine genaue Definition der Lage geben. Eine reine Unterteilung nach Bezirken (Makrolage) wird nicht ausreichend sein. Zumindest eine weitere Unterteilung, z.B. in Bezirksteile, wird nötig sein.

Zudem muss der Marktbericht auch eine grobe Definition der Nutzbarkeitsmerkmale der Wohnungen liefern können. Natürlich werden Marktberichte hier keine Detailinformationen

⁵⁹ vgl. (Kranewitter, 2017, S. 63)

⁶⁰ vgl. (Bienert, 2014, S. 204)

über Freiflächen, Geschoßlage, Ausstattung, etc. liefern können, jedoch sollte eine grobe Einteilung vorhanden sein, ob diese Wohnung einen guten, durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Wohnwert aufweist.

Zudem sollte auch eine Aussage über die Qualität der Daten getroffen werden. Hier wird man in erster Linie prüfen, ob die Daten auf tatsächlichen Kaufverträgen basieren oder nur Angebotspreise die Datengrundlage der ausgegebenen Zahlen bilden. Eine detailliertere Prüfung der Daten, die auf tatsächlichen Verkäufen beruhen - etwa ob diese im redlichen Geschäftsverkehr erfolgt sind - wird hier nicht möglich sein.

Zuletzt wird der Zeitraum der Datenerhebung eine Rolle spielen. Da Marktberichte in regelmäßigen Abständen erscheinen, sollte dies möglich sein. Es wird jedoch auch zu prüfen sein, ob die Daten zeitnah erhoben worden sind oder ein längerer Zeitraum zwischen dem Erscheinen des Marktberichts und der Erhebung der Daten liegt.

3. Übersicht über die aktuell verfügbaren Marktberichte in Wien

In Österreich und vor allem für Wien wird eine Vielzahl an Marktberichten angeboten, neben Onlineplattformen und Immobilienunternehmen bieten auch staatliche und öffentliche Organisationen sowie Verbände Daten zum Thema an.

Onlineplattformen und Immobilienunternehmen:

- Willhaben Marktübersicht
- Immowelt Marktbericht Wien
- ImmobilienScout24 Immobilienpreise in Wien
- DerStandard Aktuelle Immobilienpreise
- RE/MAX Immospiegel
- EHL/BUWOG Erster Wiener Wohnungsmarktbericht
- Otto Wohnungsatlas

Staatliche/Öffentliche Organisationen und Verbände

- Immobilienpreisspiegel der WKO
- ÖVI Marktbericht
- OENB Immobilienmarktanalysen
- Statistik Austria Häuser- und Wohnungspreisindex

Eine Auswahl der genannten Marktberichte soll in Bezug auf die verfügbaren Daten bezüglich Eigentumswohnungen folgendermaßen analysiert werden:

- Allgemeine Informationen
- Datenquelle und ausgewiesene Zahlen
- Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung (vor allem der Vergleichswertermittlung)

3.1 willhaben Marktübersicht von willhaben.at

Die Onlineplattform willhaben.at veröffentlichte zuletzt am 20.02.2018 die willhaben Marktübersicht 2018. Darunter finden sich auch Daten zu Kaufpreisen von Eigentumswohnungen in Wien. Des Weiteren werden regelmäßig Pressemeldungen zu den preislichen Entwicklungen verschiedener Bereiche (Mietpreisentwicklung, Preisentwicklung von Ferienimmobilien, Suchverhalten von Benutzern, Preisschere bei Wohnimmobilien etc.) veröffentlicht.

3.1.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Als Datengrundlage dienen im Jahr 2017 mehr als 120.000 Anzeigen in ganz Österreich. Dargestellt werden aber allerdings ausschließlich die Preisveränderungen von 2016 auf 2017. Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen werden in den Marktübersichten von willhaben.at hingegen nicht veröffentlicht. Außerdem erscheint ein separater Marktüberblick, der Auskunft über die Preisunterschiede zwischen Angebotspreisen und tatsächlichen Verkaufspreisen gibt. Die erhobenen Unterschiede von willhaben.at in Kooperation mit IMMOUnited zeigen je nach Bezirk deutlich geringere Abweichungen innerhalb von Wien.⁶¹

3.1.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Da die Marktübersichten von willhaben.at keinerlei Daten zu den Quadratmetrepreisen von Eigentumswohnungen veröffentlichen, kann eine Prüfung der Anforderungen aus Sicht der Vergleichswertermittlung hier gänzlich unterbleiben. Aus Sicht der Immobilienbewertung ist jedoch die Darstellung der Preisschere bei Wohnimmobilien für sämtliche Bezirke in Österreich von Interesse. In der Literatur wird von 10%igen bis 20%igen Abschlägen von Angebotspreisen gesprochen⁶². Die Tabelle zeigt für Wien deutlich geringere Abweichungen.

⁶¹vgl. (willhaben.at, 2018)

⁶² vgl. (Bienert, 2014, S. 180)

Tabelle 9: willhaben.at Preisschere Eigentumswohnungen Wien

Bezirk		Abweichung
1. Bezirk	Innere Stadt	-1%
2. Bezirk	Leopoldstadt	-10%
3. Bezirk	Landstraße	-7%
4. Bezirk	Wieden	-7%
5. Bezirk	Margareten	-6%
6. Bezirk	Mariahilf	-9%
7. Bezirk	Neubau	-12%
8. Bezirk	Josefstadt	-8%
9. Bezirk	Alsergrund	-10%
10. Bezirk	Favoriten	-5%
11. Bezirk	Simmering	-5%
12. Bezirk	Meidling	-5%
13. Bezirk	Hietzing	-7%
14. Bezirk	Penzing	-3%
15. Bezirk	Rudolsheim-Fünfhaus	-11%
16. Bezirk	Ottakring	-4%
17. Bezirk	Hernals	-2%
18. Bezirk	Währing	-3%
19. Bezirk	Döbling	-6%
20. Bezirk	Brigittenau	-15%
21. Bezirk	Floridsdorf	-10%
22. Bezirk	Donaustadt	-3%
23. Bezirk	Liesing	0%

Quelle: willhaben.at

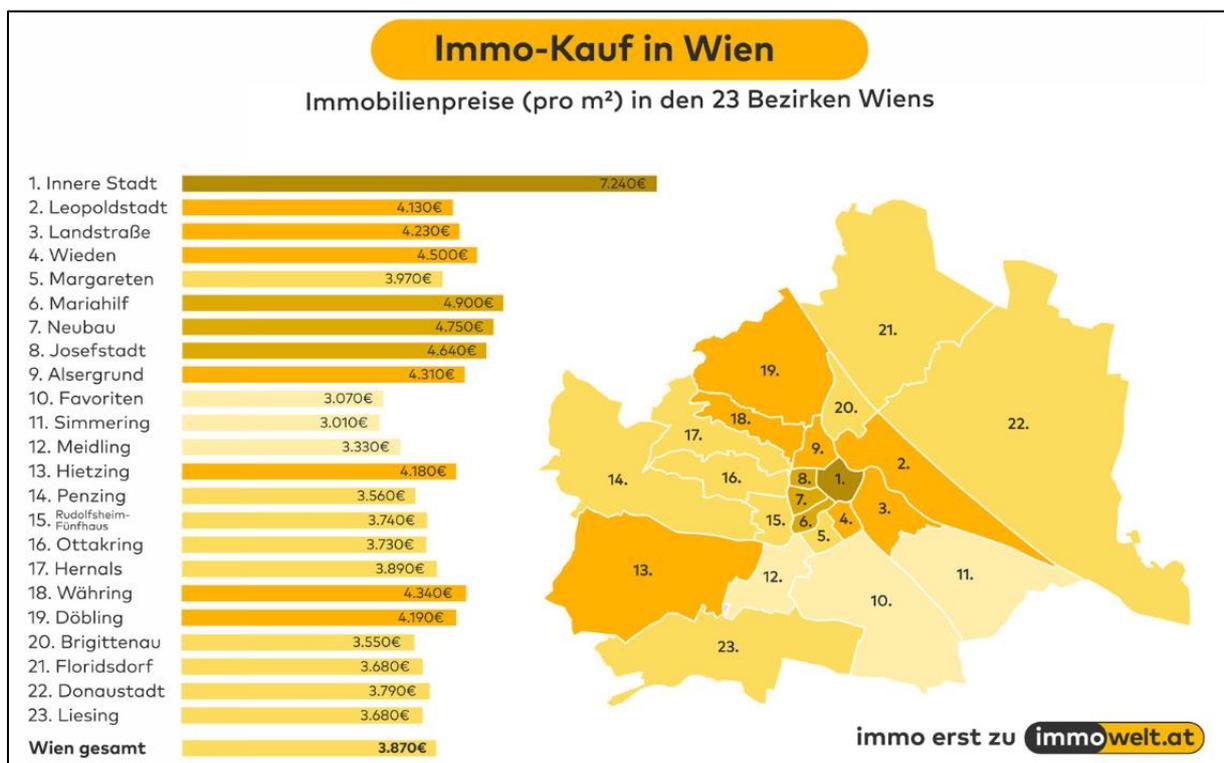
3.2 Marktbericht Immobilienpreise in Wien von immowelt.at

Die Onlineimmobilienplattform immowelt.at brachte zuletzt am 14.03.2018 einen Marktbericht für Verkaufspreise von Wohneigentum in Wien heraus. Zudem veröffentlicht die Plattform immowelt.at Marktberichte zu Kaufpreisen in ganz Österreich (auf Bezirksebene), zu Mietpreisen von Wohnungen in Wien und Österreich, sowie Marktberichte zu Kauf- und Mietpreisen im internationalen Vergleich.

3.2.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Dargestellt werden die Immobilienpreise pro m² und Bezirk. Außerdem sind auch die Median Preise für das Jahr 2016 sowie die prozentuelle Veränderung zwischen den beiden Jahren in Tabellen dargestellt. Die Datenauswertung basiert auf den Angebotspreisen von Eigentumswohnungen und Häusern in den einzelnen Bezirken Wiens. Für das Jahr 2016 und 2017 wurde dabei in den 23 Bezirken insgesamt auf ca. 158.000 inserierte Angebote auf immowelt.at zurückgegriffen (es wurden nur Angebote von stark nachgefragten Inseraten berücksichtigt).⁶³

Abbildung 8: immowelt.at Preisübersicht Eigentumswohnungen Wien



Quelle: immowelt.at

3.2.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Da die ausgegebenen Preise nicht auf tatsächlichen Kaufpreisen sondern auf Angebotspreisen basieren, können diese Daten die Anforderungen an die Datenqualität nicht

⁶³vgl. (immowelt.at, 2018)

erfüllen. Zudem werden außer der Definition der Makrolage (Bezirke) dem Zeitraum der Datengewinnung keinerlei Kriterien erfüllt.

Tabelle 10: immowelt.at Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Lagedefinition		Definition	Datenqualität	Zeitraum der Datengewinnung
Makrolage	Mikrolage	Nutzbarkeitsmerkmale		
x				x

Quelle: eigene Tabelle

3.3 ImmobilienScout24 Immobilienpreise in Wien

Die Onlineplattform immobilenscout24.at bietet eine Preisübersicht über die Angebotspreise in Wien. Neben den Kaufpreisen für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen werden auch Kaufpreise für neue und gebrauchte Häuser, Grundstücke und Mietpreise für neue und gebrauchte Wohnungen dargestellt. Daneben werden jeweils die preislichen Veränderungen seit 2014 in Prozenten angegeben. Siehe als Beispiel die folgende Abbildung für den 18. Bezirk.

Tabelle 11: immobilenscout24.at Preisübersicht Bezirk

Immobilienpreise Wien 18., Währing				
Immobilienart	Zustand	Preise 2017 €/m²	+/- seit 2014	
Mietwohnungen	gebraucht	10,30€	+2,2%	Zu den aktuellen Immobilien
	neu	11,20€	+1,4%	
Eigentumswohnungen	gebraucht	4.037,70€	+6,1%	Zu den aktuellen Immobilien
	neu	5.609,60€	+3,9%	
Häuser	gebraucht	6.447,40€	+2,3%	Zu den aktuellen Immobilien
	neu	7.975,40€	+8,9%	
Grundstücke		1.988,20€	+9,2%	Zu den aktuellen Immobilien

Quelle: immobilenscout24.at

3.3.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Die Preise beruhen auf historischen Angebotsdaten von ImmobilienScout24 aus dem zweiten Halbjahr 2017. Die Berechnung berücksichtigt alle Wohnungen, die im angegebenen Zeitraum in dem entsprechenden Bezirk angeboten wurden. Es werden nur Werte ausgewiesen, wenn die Anzahl der Immobilienangebote eine aussagekräftige Information zulässt. Zudem wurden die Angebotsdaten zuvor von Dopplungen und Extremwerten bereinigt.⁶⁴

Tabelle 12: immobilenscout24.at Ausschnitt Preisübersicht Wien auf Bezirksebene

Bezirk	Durchschnittlicher Kaufpreis einer gebrauchten Wohnung in Euro pro Quadratmeter	Durchschnittlicher Kaufpreis einer neuen Wohnung in Euro pro Quadratmeter
Wien 1., Innere Stadt	10.401	10.836
Wien 2., Leopoldstadt	3.775	4.736
Wien 3., Landstraße	3.882	5.440
Wien 4., Wieden	4.539	5.822
Wien 5., Margareten	3.455	4.418
Wien 6., Mariahilf	4.157	5.317
Wien 7., Neubau	4.443	5.586
Wien 8., Josefstadt	4.310	5.857
Wien 9., Alsergrund	4.243	5.816
Wien 10., Favoriten	2.878	3.575
Wien 11., Simmering	2.844	3.365
Wien 12., Meidling	3.177	3.463
Wien 13., Hietzing	3.957	5.475
Wien 14., Penzing	3.017	3.723
Wien 15., Rudolfsheim-Fünfhaus	2.897	4.199
Wien 16., Ottakring	2.986	4.269
Wien 17., Hernals	3.316	4.364

Quelle: immobilenscout24.at

⁶⁴vgl. (immobilienscout24.at, 2018)

3.3.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Da die ausgegebenen Preise nicht auf tatsächlichen Kaufpreisen sondern auf Angebotspreisen basieren, können die Bedingungen bzgl. der Datenqualität nicht erfüllt werden. Zumindest werden hier aber grobe Nutzbarkeitsmerkmale definiert, da zwischen neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen unterschieden wird. Wie die deutlichen preislichen Unterschiede zeigen, ist diese Aufteilung in jedem Fall notwendig. Jedoch reicht diese grobe Beschreibung der Nutzbarkeitsmerkmale nicht aus. Die Makrolage wird durch die Unterteilung auf Bezirksebene ausreichend dargestellt und auch der Zeitraum der Datengewinnung ist genau definiert.

Tabelle 13: immobilenscout24.at Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Lagedefinition		Definition	Datenqualität	Zeitraum der Datengewinnung
Makrolage	Mikrolage	Nutzbarkeitsmerkmale		
x				x

Quelle: eigene Tabelle

3.4 derstandard.at Aktuelle Immobilienpreise

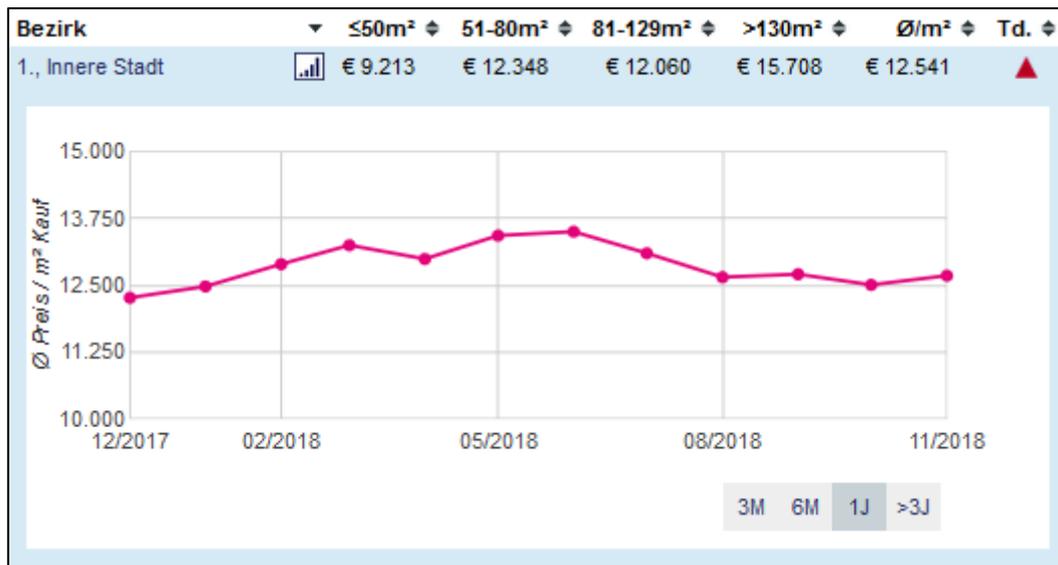
Die Tageszeitung Der Standard bietet im Zuge ihres Onlineauftritts unter derstandard.at eine Immobilienplattform an, auf der man wiederum einen aktuellen Immobilienpreisspiegel auf Bezirksebene abrufen kann. Außerdem können die durchschnittlichen Wohnungsmieten insgesamt, sowie die Wohnungsmieten für Altbau und Neubau separat abgerufen werden.

3.4.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Die Daten werden monatlich aktualisiert und beruhen auf den Angebotspreisen jener Objekte, die im jeweiligen Monat auf derStandard.at/immobilien inseriert wurden. Zum Zeitpunkt des Abrufs am 05.11.2018 waren in Wien 11.389 Inserate zu Wohnungsverkäufen aktiv. Für Wien sind die Eigentumswohnungen jeweils auf Bezirksebene für verschiedene Wohnungsgrößen (<50m², 51-80 m², 81-129 m², >130 m²) und im Gesamtdurchschnitt dargestellt. Jeder Preis errechnet sich aus mindestens vier Objekten der jeweiligen Kategorie und stellt einen Durchschnittspreis dar, der um statistische Ausreißer bereinigt wurde. Die dargestellten Punkte zeigen den jeweiligen Monatsschnitt, welcher für Wien bis Oktober 2012 abrufbar ist.⁶⁵

⁶⁵vgl. (derstandard.at, 2018)

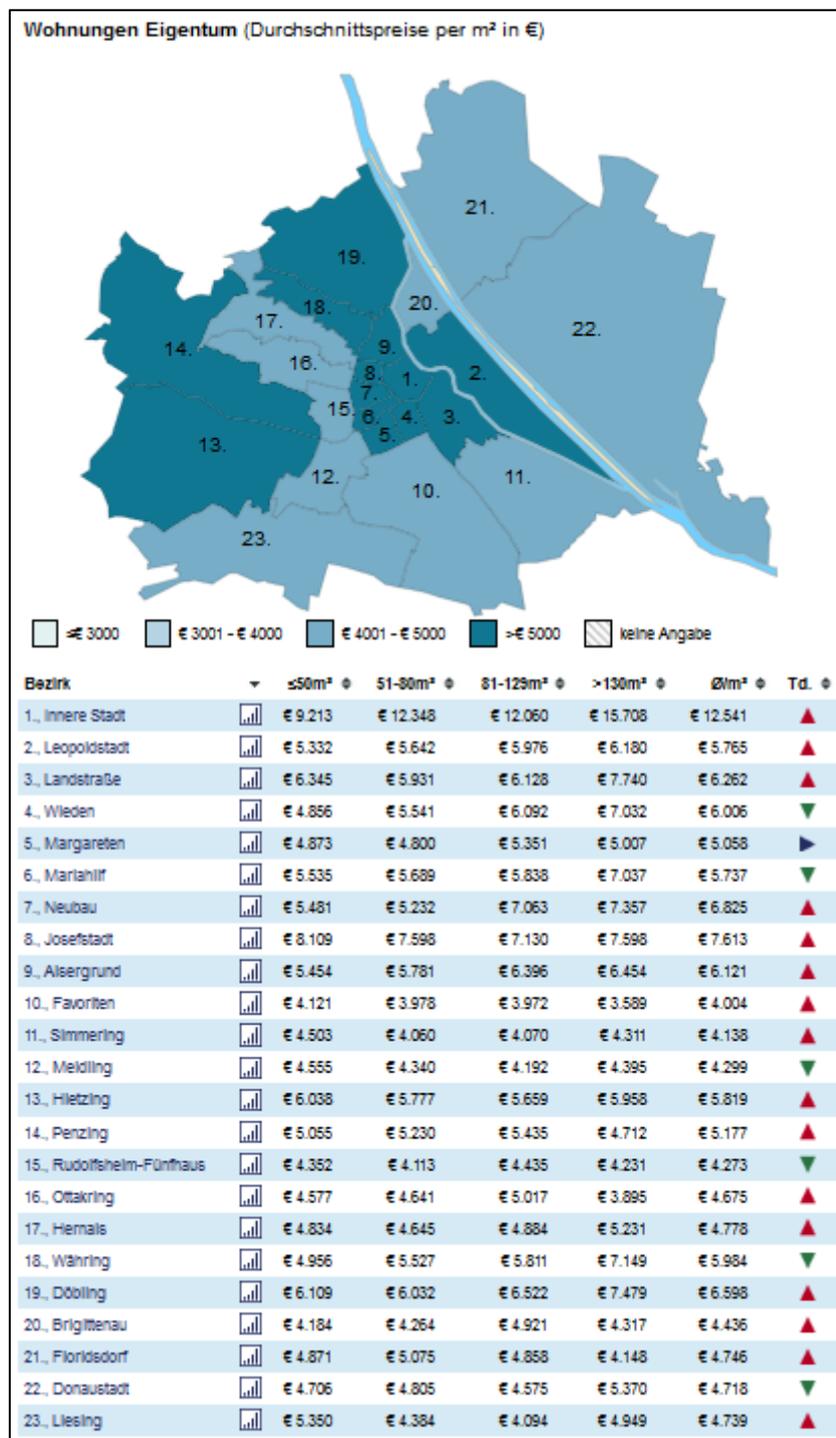
Abbildung 9: derstandard.at Preisentwicklung 1. Bezirk



Quelle: derstandard.at/immopreise⁶⁶

⁶⁶ Die in der Abbildung dargestellten Preise beziehen sich auf den Zeitpunkt des Abrufs (05.11.2018)

Abbildung 10: derstandard.at Preisübersicht Wien auf Bezirksebene



Quelle: derstandard.at/immopreise⁶⁷

⁶⁷ Die in der Grafik dargestellten Preise beziehen sich auf den Zeitpunkt des Abrufs (05.11.2018)

3.4.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Da die ausgegebenen Preise auch hier nicht auf tatsächlichen Kaufpreisen, sondern auf Angebotspreisen basieren, können die ausgegebenen Daten nicht als mögliche Datenbasis für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Eine Unterteilung in verschiedene Wohnungsgrößen ist durchaus sinnvoll, jedoch erfolgt bei den Wohnungen, die zum Verkauf stehen, im Gegensatz zu den Mietwohnungen, keine Unterteilung in neue und gebrauchte Eigentumswohnungen. Dies wäre aber wie bereits erwähnt eine sehr wichtige Unterscheidung. Die Makrolage wird definiert, ebenfalls der Zeitraum der Datengewinnung.

Tabelle 14: derstandard.at Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Lagedefinition		Definition	Datenqualität	Zeitraum der Datengewinnung
Makrolage	Mikrolage	Nutzbarkeitsmerkmale		
x				x

Quelle: eigene Tabelle

3.5 RE/MAX Immospiegel

Der Immobilienvermittler RE/MAX veröffentlicht jährlich verschiedene Marktberichte. Neben dem Gesamtmarktbericht, der auch Wien und die einzelnen Bezirke beinhaltet, werden separate Marktberichte zu Einfamilienhäusern und Wohnungspreisen sowie der Europe Housing Report veröffentlicht.

3.5.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Als Datengrundlage werden nicht Angebotspreise, sondern tatsächliche Kaufverträge verwendet, wobei dabei auf die Kaufvertrags-Sammlung von IMMOUnited zurückgegriffen wird. Dabei werden die Anzahl und der Wert der verkauften Immobilien, die Veränderung dieser beiden Kennzahlen sowie die durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche dargestellt. Für die Berechnung der ausgegebenen Durchschnittspreise wird gemäß den Informationen von RE/MAX⁶⁸ ein gewichtetes Mittel verwendet, das aus geschichteten Datensätzen generiert wird. Zuerst wird ein Durchschnitt aller Preise gebildet, im zweiten Schritt werden vorab das billigste und das teuerste Prozent und damit Extremewerte entfernt, um danach erneut einen

⁶⁸ <https://www.remax.at/presse/immospiegel/datenqualitaet>

Durchschnitt zu berechnen. Im dritten Schritt werden die oberen und unteren 2 % aus dem Datensatz entfernt und wiederum ein Durchschnitt berechnet. In weiteren Schritten werden jeweils 5 %, danach 10% und schließlich 25% der Daten am oberen und unteren Ende entfernt und jeweils der Durchschnitt gebildet. Aus der Gesamtheit der errechneten Durchschnittswerte wird im letzten Schritt ein weiterer Durchschnittswert errechnet, dieser beinhaltet zwar alle Ausreißer, durch die Schichtung wird der Einfluss der Extremwerte aber deutlich abgedämpft.⁶⁹

Tabelle 15: Ausschnitt remax.at Preisübersicht Wien auf Bezirksebene

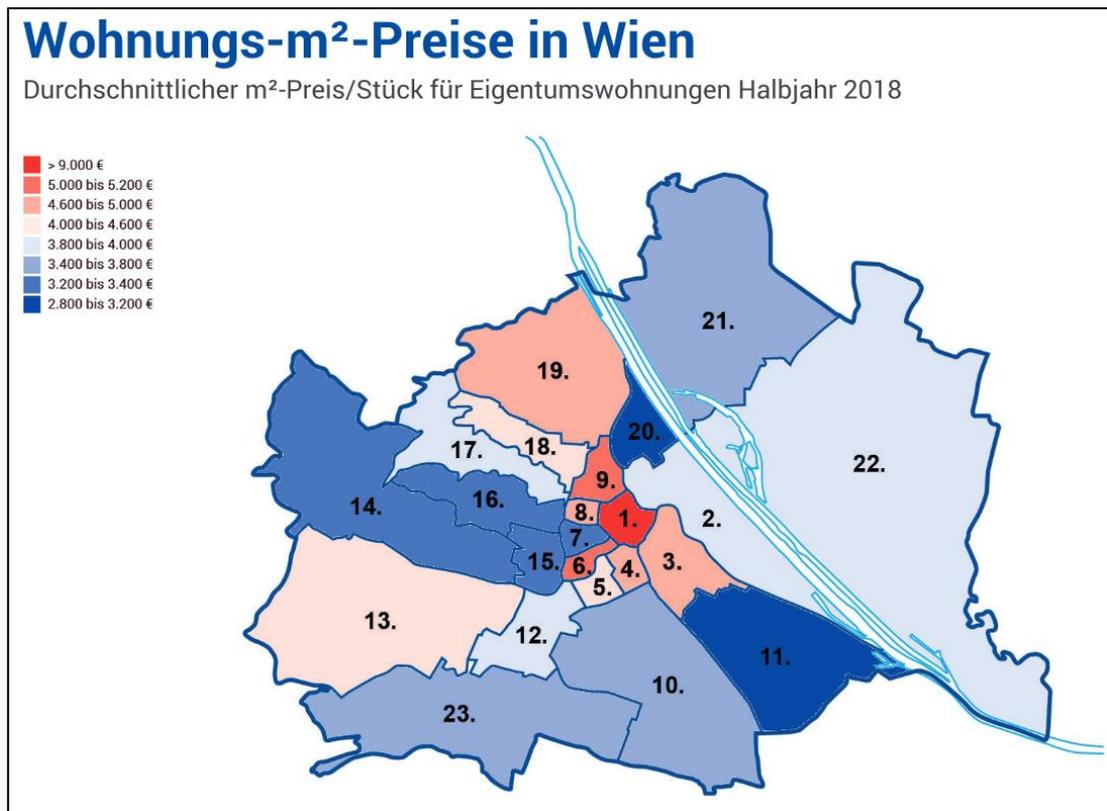
Wien						
	Anzahl	+/- Vorjahr	Preis	+/- Vorjahr	m ² - Preis	+/- Vorjahr
Österreich	26.166	4,0%	192.475	1,0%	3.059	0,5%
Wien	7.790	7,1%	221.222	1,1%	3.771	2,1%
Wien 1.,Innere Stadt Wien	60	-15,5%	1.097.834	20,2%	9.606	-3,1%
Wien 2.,Leopoldstadt	572	73,3%	228.844	1,0%	3.803	-4,0%
Wien 3.,Landstraße	588	1,6%	252.579	5,8%	4.618	10,5%
Wien 4.,Wieden	118	-9,2%	267.002	-23,2%	4.651	-13,6%
Wien 5.,Margareten	215	-2,3%	208.902	3,7%	4.013	4,3%
Wien 6.,Mariahilf	174	4,2%	266.167	10,0%	5.124	8,0%
Wien 7.,Neubau	195	30,9%	177.804	-31,6%	3.392	-27,1%
Wien 8.,Josefstadt	95	11,8%	307.978	1,6%	4.931	-3,8%
Wien 9.,Alsergrund	243	21,5%	328.445	-1,8%	5.180	2,4%
Wien 10.,Favoriten	724	-10,3%	176.779	2,5%	3.439	17,4%
Wien 11.,Simmering	394	30,9%	193.484	5,2%	2.824	-8,2%
Wien 12.,Meidling	373	-7,0%	205.554	10,9%	3.842	12,8%
Wien 13.,Hietzing	240	54,8%	299.135	3,0%	4.135	-2,7%
Wien 14.,Penzing	501	25,3%	213.164	3,8%	3.272	-7,6%
Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	346	-3,4%	162.732	1,8%	3.244	0,7%
Wien 16.,Ottakring	406	2,0%	158.805	-5,3%	3.206	-5,7%
Wien 17.,Hernals	227	-20,9%	205.161	4,5%	3.846	6,6%

Quelle: remax.at/presse/immospiegel/gesamtmakrt#wien⁷⁰

⁶⁹ vgl. (remax.at, 2018)

⁷⁰ Die in der Grafik dargestellten Preise beziehen sich auf das 1 HJ 2018

Abbildung 11: remax.at Überblick Wohnungspreise Wien



Quelle: remax.at/presse/immospiegel/gesamtmakrt#wien⁷¹

3.5.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Die veröffentlichten Preise beruhen hier im Gegensatz zu den bisher untersuchten Marktberichten auf tatsächlichen Transaktionen. Somit ist die Datenqualität hier aus Sicht der Immobilienbewertung ausreichend. Leider werden aber keinerlei Nutzbarkeitsmerkmale definiert, wodurch die essenzielle Teilung in gebrauchte und neue Eigentumswohnungen nicht erfolgt. Die Makrolage wird definiert, ebenfalls der Zeitraum der Datengewinnung.

Tabelle 16: remax.at Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Lagedefinition		Definition	Datenqualität	Zeitraum der Datengewinnung
Makrolage	Mikrolage	Nutzbarkeitsmerkmale		
x			x	x

Quelle: eigene Tabelle

⁷¹ Die in der Grafik dargestellten Preise beziehen sich auf das 1 HJ 2018

3.6 Erster Wiener Wohnungsmarktbericht EHL Immobilien/BUWOG Group

Der Erste Wiener Wohnungsmarktbericht 2018 wird von den beiden Unternehmen EHL Immobilien (Immobiliendienstleister) und BUWOG Group (Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich) 2018 zum sechsten Mal herausgegeben und zählt zu den umfangreichsten Marktberichten für Eigentumswohnungen in Wien. Des Weiteren werden jedes Jahr Marktberichte für den Büromarkt, Geschäftsflächen, Vorsorgewohnungen und Zinshäuser für Wien veröffentlicht.⁷²

3.6.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Als Datengrundlage dienen ausschließlich tatsächlich erzielte Kaufpreise. Die Daten werden gemäß den Informationen aus dem Wohnungsmarktbericht von der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria) und dem Magistrat der Stadt Wien (MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik) bezogen. Alle angegebenen Quadratmeterpreise beziehen sich auf die reine Nettowohnnutzfläche (ohne Loggia, Balkon, etc.), ohne Stellplatz und Nebenkosten. Auf Bezirksebene werden diverse Zahlen dargestellt. Neben dem Preis für Erstbezugswohnungen sowie sonstigen Wohnungen, werden auch die Anzahl der Transaktionen und das Gesamtkaufpreisvolumen ausgewiesen. Zudem finden sich Kaufpreise für Zinshäuser sowie Mietpreise, ebenfalls separat für Erstbezugswohnungen und sonstige Wohnungen dargestellt. Bei Erstbezugswohnungen handelt es sich um Neubau oder einen Altbau nach Komplettsanierung. Zusätzlich werden besondere Hotspots in den jeweiligen Bezirken grob dargestellt. Damit sind Lagen und Wohngegenden gemeint, innerhalb derer es eine konstant hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen gibt. Die einzelnen Hotspots werden jedoch ohne eine gesonderte preisliche Ausweisung dargestellt. Zudem werden die Wohnbevölkerung, die Hauptwohnsitze, die Personen pro Haushalt (2017), die Wanderungsbilanz sowie die Flächenverteilung (in Baufläche, Verkehrsfläche und Grünflächen inkl. Gewässer) ausgewiesen. Außerdem wird der Anteil der nicht österreichischen Staatsbürger und das Durchschnittseinkommen der im Bezirk Ansässigen mit den Zahlen für gesamt Wien verglichen.⁷³ Abschließend werden noch die Bevölkerung des Bezirks nach Altersgruppen (von 0-5 Jahren, 6-14 Jahren, 15-24 Jahren, 25-64 Jahren und über 65 Jahren) und das Durchschnittsalter ausgewiesen.

⁷² (ehl.at, 2018)

⁷³ (EHL Immobilien und BUWOG Group, 2018)

Tabelle 17: EHL/BUWOG Preisübersicht Wien auf Bezirksebene

BEZIRKE	EINWOHNER	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS	
			ERSTBEZUG	SONSTIGE
1010 WIEN - INNERE STADT	16.465	€ 34.748	€ 18.600	€ 11.200
1020 WIEN - LEOPOLDSTADT	105.003	€ 21.177	€ 5.100	€ 3.600
1030 WIEN - LANDSTRASSE	90.183	€ 24.267	€ 5.150	€ 3.600
1040 WIEN - WIEDEN	33.035	€ 24.719	€ 5.300	€ 3.800
1050 WIEN - MARGARETEN	55.356	€ 19.794	€ 4.450	€ 3.500
1060 WIEN - MARIAHILF	31.865	€ 23.150	€ 5.100	€ 3.650
1070 WIEN - NEUBAU	32.197	€ 24.327	€ 5.700	€ 4.400
1080 WIEN - JOSEFSTADT	25.528	€ 24.523	€ 6.000	€ 4.400
1090 WIEN - ALSERGRUND	42.709	€ 23.720	€ 5.700	€ 4.100
1100 WIEN - FAVORITEN	198.083	€ 19.047	€ 3.800	€ 2.500
1110 WIEN - SIMMERING	100.137	€ 20.375	€ 3.200	€ 2.100
1120 WIEN - MEIDLING	95.955	€ 19.780	€ 3.900	€ 2.900
1130 WIEN - HIETZING	54.171	€ 29.402	€ 5.500	€ 3.950
1140 WIEN - PENZING	92.337	€ 23.520	€ 4.100	€ 3.000
1150 WIEN - RUDOLFSHEIM	78.999	€ 17.528	€ 3.750	€ 2.700
1160 WIEN - OTTAKRING	104.323	€ 19.702	€ 3.900	€ 2.700
1170 WIEN - HERNALS	57.180	€ 20.936	€ 4.000	€ 2.800
1180 WIEN - WÄHRING	51.128	€ 25.137	€ 5.500	€ 3.650
1190 WIEN - DÖBLING	72.107	€ 26.607	€ 6.000	€ 3.950
1200 WIEN - BRIGITTENAU	86.868	€ 18.515	€ 3.800	€ 2.500
1210 WIEN - FLORIDSORF	158.712	€ 22.330	€ 3.700	€ 2.550
1220 WIEN - DONAUSTADT	184.188	€ 24.213	€ 3.800	€ 2.550
1230 WIEN - LIESING	101.053	€ 25.257	€ 3.750	€ 2.750

Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2018

Abbildung 12: EHL/BUWOG Bezirkskarte inkl. Hotspots



Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2018

3.6.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Als Datenbasis für den Marktbericht dienen tatsächlich erzielte Verkaufspreise, wodurch die Datenqualität entsprechend den Anforderungen der Immobilienbewertung gegeben ist.

Zusätzlich werden Informationen über die Anzahl der zugrunde liegenden Transaktionen beigefügt. Der Zeitraum der Datengewinnung, das Vorjahr (2017) des Erscheinungszeitpunktes, ist ebenfalls klar definiert. Die Nutzbarkeitsmerkmale der Eigentumswohnungen werden hier zwar zumindest grob in Form von erstbezogenen und sonstigen Wohnungen unterteilt - diese grobe Unterscheidung sollte jedenfalls erfolgen - jedoch nicht im Detail beschrieben. Durch die verschiedenen Hotspots werden zwar Mikrolagen hervorgehoben, aber keine preislichen Definitionen beigefügt. Obwohl es Ansätze zur Beschreibung der Mikrolage und von Nutzbarkeitsmerkmalen gibt, sind diese aus Sicht der Immobilienbewertung daher dennoch als nicht ausreichend zu beurteilen.

Tabelle 18: EHL/BUWOG Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Lagedefinition		Definition	Datenqualität	Zeitraum der Datengewinnung
Makrolage	Mikrolage	Nutzbarkeitsmerkmale		
x			x	x

Quelle: eigene Tabelle

3.7 Wohnungsatlas OTTO Immobilien

Der Wohnungsatlas des Immobiliendienstleisters Otto Immobilien erscheint bereits zum dritten Mal. Der jährliche Marktbericht bildet aber ausschließlich den 1. Bezirk ab. Zudem veröffentlicht die Research-Abteilung von OTTO Immobilien einen Zinshausmarktbericht, einen Büromarktbericht, einen Villenreport, einen Retail-Marktbericht sowie einen Industrie- und Logistikmarktbericht.⁷⁴

3.7.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Zu Datenquellen und Berechnungsmethoden der ausgegebenen Zahlen gibt es keine genauen Informationen. Der 1. Bezirk wird in vier Teile unterteilt: das Schottenviertel, das Burgviertel, das Kärntnerviertel und das Stubenviertel. Für jedes Viertel werden die gesamt verfügbare Wohnfläche, die Anzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der Transaktionen und das Transaktionsvolumen pro Jahr dargestellt. Zudem werden der niedrigste Quadratmeterpreis der Mittelwert und der höchste Quadratmeterpreis pro Jahr ab 2010 dargestellt.⁷⁵

⁷⁴ (otto.at, 2018)

⁷⁵ (OTTO Immobilien, 2018)

3.7.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Da diese Marktübersicht die Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen nur für den 1. Bezirk darstellt und die Datenquelle nicht näher definiert wird kann, kann eine Prüfung der Anforderungen aus Sicht der Vergleichswertermittlung hier unterbleiben. Aus Sicht der Immobilienbewertung ist die Teilung des Bezirks in vier Bezirksteile interessant; auch wenn keine separaten Daten zu den Quadratmeterpreisen in den einzelnen Teilen vorhanden sind. Dennoch erfolgt erstmals eine Teilung in grobe Mikrolagen innerhalb des Bezirks.

3.8 Immobilienmarktbericht Österreich Colliers

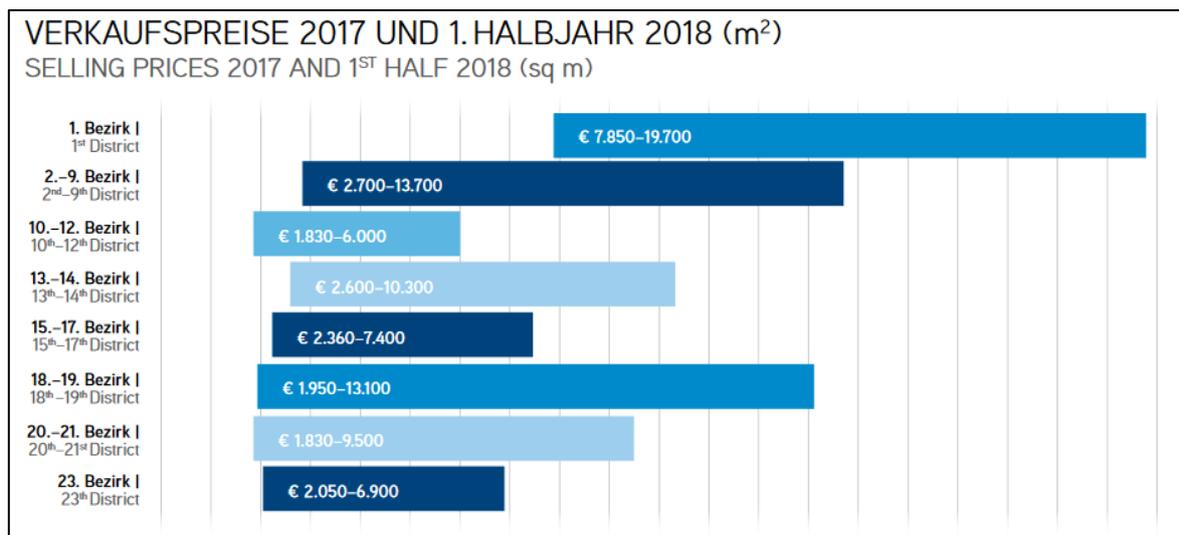
Der Immobilienmarktbericht des Immobiliendienstleisters Colliers fokussiert sich hauptsächlich auf den Gewerbebereich des Immobiliensektors. So werden im Marktbericht die Bereiche Investment, Industrie und Logistik, Einzelhandel und Büro sehr ausführlich behandelt. Zudem wird auch der Wohnungsmarkt Wiens kurz beleuchtet.⁷⁶

3.8.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Die verwendeten Daten beruhen auf tatsächlichen Kaufverträgen und stammen von IMMOUNITED. Als Datenbasis wird das Jahr 2017 sowie das erste Halbjahr 2018 herangezogen. Die Darstellung der Verkaufspreise erfolgt nur sehr grob in einer Bandbreite von der niedrigsten Transaktion bis zur höchsten Transaktion und in einer grobe Gliederung nach Bezirksgruppen.

⁷⁶ (colliers.at, 2018)

Abbildung 13: Colliers Verkaufspreise Eigentumswohnungen Wien



Quelle: (Colliers, 2018)

3.8.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Eine detaillierte Prüfung der einzelnen Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung kann hier aufgrund der sehr groben Darstellung der Daten unterbleiben. Zwar basieren die zugrundeliegenden Daten auf tatsächlichen Transaktionen, jedoch erfolgt lediglich eine Gliederung nach Bezirksgruppen, weshalb nicht einmal die Makrolage klar definiert werden kann. Des Weiteren werden nur sehr weitläufige Bandbreiten von Verkaufspreisen skizziert. Zudem erstrecken sich die Daten über mehr als ein Kalenderjahr, was die Verwendung im Zuge der Immobilienbewertung zusätzlich erschweren würde. Eine Verwendung dieser Daten im Zuge der Bewertung von Eigentumswohnungen ist aufgrund der nur überblicksmäßigen Darstellung auszuschließen.

3.9 Immobilienpreisspiegel der WKO

Der Immobilienpreisspiegel wird jährlich vom Fachverband der Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) herausgegeben und zählt zu den umfangreichsten Marktberichten für Immobilien in Österreich. Die aktuelle Ausgabe des Immobilienpreisspiegels erscheint bereits zum neunundzwanzigsten Mal. Im Bericht finden sich neben Verkaufspreisen für Eigentumswohnungen auch Mietpreise für Büros, Mietpreise für Geschäftslokale, Mietpreise für Wohnungen (freier und angemessener Mietzins),

Verkaufspreise für Baugrundstücke, Verkaufspreise für Einfamilienhäuser und Verkaufspreise für Grundstücke zur Betriebsansiedlung.

3.9.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Als Datengrundlage für den Immobilienpreisspiegel dient eine Umfrage unter allen Mitgliedern des Fachverbandes. Aus den aus dieser Befragung ermittelten Daten wird ein statistisch errechneter Durchschnittspreis auf Bezirksebene ermittelt und dargestellt.

Die im Immobilienpreisspiegel 2018 ausgewiesenen Daten beziehen sich auf das Jahr 2017 und stellen einen Rückblick auf die Entwicklungen des Vorjahres dar. Als Qualitätskontrolle für die in der Mitgliederbefragung erhobenen Daten für die Kategorien Baugrundstücke und Eigentumswohnungen (erstbezogen und gebraucht) werden seit der Ausgabe 2016 Daten von tatsächlichen Transaktionen (Kaufverträgen) zur Validierung eingesetzt. Die Transaktionsdaten stammen von der Firma ZT datenforum⁷⁷. Die Daten für Eigentumswohnungen werden in sehr genauer Form aufgeschlüsselt. Im ersten Schritt wird zwischen Erstbezugseigentumswohnungen und gebrauchten Eigentumswohnungen unterschieden. Im nächsten Schritt wird zwischen mäßiger, normaler, guter und sehr guter Wohnlage unterschieden. Im letzten Schritt werden die einzelnen Wohnlagen außerdem nach der Qualität der Eigentumswohnungen in Wohnungen mit einfachem, mittlerem gutem und sehr gutem Wohnwert unterteilt. Zur Beurteilung des Wohnwertes gibt es genauere Anmerkungen. Die Beurteilung der Lage erfolgt hingegen nur grob.⁷⁸

Anmerkung zur Bewertung der Lage:

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Die Unterteilung der Qualität der Wohnlage erfolgt in die folgenden vier Abstufungen:

- mäßige Wohnlage
- normale Wohnlage
- gute Wohnlage
- sehr gute Wohnlage

⁷⁷ (WKO Immobilientreuhänder, 2018)

⁷⁸ (WKO, 2018)

Anmerkungen zum Wohnwert der Erstbezugswohnungen:⁷⁹

Ausgangspunkt der Daten ist eine freifinanzierte Eigentumswohnung im Erstbezug, 3-Zimmer (ca. 70 m²), ohne PKW-Abstellplatz

- einfacher Wohnwert – WC in der Wohnung, einfaches Bad, beheizbar, jedoch keine Zentralheizung, Fenster mit Einfachverglasung
- mittlerer Wohnwert – Mindestausstattung (Spannteppich, Mindestverfliesung in den Sanitäräumen), anspruchslose Architektur
- guter Wohnwert – Standardausstattung (bessere Qualität), Balkon, Loggia, Gemeinschaftsanlage, ansprechende Architektur
- sehr guter Wohnwert – hochwertige Ausstattung (z.B. Parkettböden, modern ausgestattete Bäder), großer Balkon, Terrasse, repräsentative Architektur, moderne Haus-/Heiztechnik

Anmerkungen zum Wohnwert gebrauchten Eigentumswohnung:⁸⁰

Basis ist eine gebrauchte Eigentumswohnung, 3-Zimmer Wohnung (ca. 70 m²) ohne PKW-Abstellplatz

- einfacher Wohnwert – WC in der Wohnung, einfaches Bad, beheizbar, jedoch keine Zentralheizung, Fenster mit Einfachverglasung, wenig bevorzugte Wohnlage
- mittlerer Wohnwert – Bad, WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung, gute Bausubstanz
- guter Wohnwert – modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, eventuell Lift, gute Wohnlage, kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf
- sehr guter Wohnwert – moderne Ausstattung der Sanitäranlagen, Zentralheizung, Parkettböden, Balkon, Lift, moderne Haustechnik

Die sehr detaillierte Darstellung der einzelnen Bezirke erfolgt dann wie in der folgenden Tabelle dargestellt. Für jeden Bezirk in Wien werden also je nach Wohnlage und Wohnwert 16 verschiedene Durchschnittspreise dargestellt.

⁷⁹ (WKO, 2018)

⁸⁰ (WKO, 2018)

Tabelle 19: WKO Überblick Preise Eigentumswohnungen Erstbezug

Eigentumswohnung Erstbezug Wien 6. Bezirk								
mäßige Wohnlage				normale Wohnlage				
e.W.	m.W.	g.W.	s.g.W.	e.W.	m.W.	g.W.	s.g.W.	
2017	€ 3 000,0/m ²	€ 3 150,0/m ²	€ 3 200,0/m ²	€ 3 200,0/m ²	€ 3 400,0/m ²	€ 3 600,0/m ²	€ 3 890,0/m ²	€ 4 150,0/m ²
gute Wohnlage				sehr gute Wohnlage				
e.W.	m.W.	g.W.	s.g.W.	e.W.	m.W.	g.W.	s.g.W.	
2017	€ 4 100,0/m ²	€ 4 300,0/m ²	€ 4 400,0/m ²	€ 4 550,0/m ²	€ 4 500,0/m ²	€ 4 700,0/m ²	€ 5 300,0/m ²	€ 6 005,7/m ²

Quelle: (WKO, 2018)

Tabelle 20: WKO Überblick Preise Eigentumswohnungen gebraucht

Eigentumswohnung gebraucht Wien 6. Bezirk								
mäßige Wohnlage				normale Wohnlage				
e.W.	m.W.	g.W.	s.g.W.	e.W.	m.W.	g.W.	s.g.W.	
2017	€ 1 800,0/m ²	€ 1 900,0/m ²	€ 2 005,0/m ²	€ 2 150,0/m ²	€ 2 395,8/m ²	€ 2 665,0/m ²	€ 2 733,3/m ²	€ 2 933,3/m ²
gute Wohnlage				sehr gute Wohnlage				
e.W.	m.W.	g.W.	s.g.W.	e.W.	n.W.	g.W.	s.g.W.	
2017	€ 2 787,5/m ²	€ 3 050,0/m ²	€ 3 266,7/m ²	€ 3 493,3/m ²	€ 3 100,0/m ²	€ 3 400,0/m ²	€ 3 716,7/m ²	€ 4 050,0/m ²

Quelle: (WKO, 2018)

3.9.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Es wird neben der Makrolage, die in fast allen Marktberichten mit der Darstellung der Daten auf Bezirksebene ausreichend dargestellt ist, auch eine grobe Unterteilung des jeweiligen Bezirks in Mikrolagen skizziert. Diese Einteilung in mäßige, normale, gute und sehr gute Wohnlage ist durchaus schlüssig und auch grob definiert. Sowohl die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur sowie sonstige allfällige Beeinträchtigungen fließen in die Bewertung der Lagekomponenten mit ein, eine detaillierte Beschreibung wie die einzelnen Wohnlagen nun genau definiert sind bleibt jedoch aus. Eine derartige Unterteilung ist hier auch deshalb möglich, weil die zugrundeliegenden Daten keine tatsächlichen Transaktionen darstellen sondern nur aus den Rückmeldungen einer Befragung der Mitglieder der WKO generiert werden. Dies erschwert eine klare Abgrenzung der Mikrolagen innerhalb des Bezirks, die für den Immobilienbewerter im Vergleichsverfahren nötig wäre. Zudem beruhen die ausgegebenen Werte in Bezug auf die Mikrolagen auf den subjektiven Einschätzungen der befragten Mitglieder, womit auch in der Gestehung der Daten keine klare Abgrenzung zwischen mäßiger, normaler, guter und sehr guter Wohnlage stattfindet.

Im Gegensatz dazu werden die unterschiedlichen Nutzbarkeitsmerkmale sehr genau beschrieben und voneinander abgegrenzt. Somit kann der Immobilienbewerter ebenfalls eine genaue Abgrenzung zwischen einfachem, mittlerem, gutem und sehr gutem Wohnwert treffen

und Vergleiche zu dem bewertungsgegenständlichen Objekt ziehen. Außerdem wird im Immobilienpreisspiegel die wichtige Unterscheidung zwischen Eigentumswohnungen im Erstbezug und gebrauchten Eigentumswohnungen getroffen.

Der Zeitraum der Datengewinnung ist ebenfalls klar definiert. So bezieht sich der Immobilienpreisspiegel 2018 auf das Jahr 2017. Trotz der Tatsache, dass eine Plausibilisierung der aus der Befragung der Mitglieder des Fachverbandes stammenden Daten mit tatsächlichen Verkaufspreisen vorgenommen wird, muss die Datenqualität aufgrund der Immobilienbewertung hier als unzureichend eingestuft werden, da die Datengrundlage basierend auf subjektiven Einschätzungen der befragten Personen generiert wurde.

Tabelle 21: WKO Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Lagedefinition		Definition	Datenqualität	Zeitraum der Datengewinnung
Makrolage	Mikrolage	Nutzbarkeitsmerkmale		
x		x		x

Quelle: eigene Tabelle

3.10 ÖVI Marktbericht

Der Marktbericht des ÖVI (Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft) Immobilien Akademie erscheint im Jahr 2017 zum zweiten Mal und wird in Kooperation mit IMMOUnited publiziert. Der Bericht befasst sich ausschließlich mit Transaktionen von Wohnimmobilien. Dabei werden neben gebrauchten und neuwertigen Wohnungen auch Häuser und Baugrundstücke analysiert.

3.10.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Als Datengrundlage dienen ausschließlich Auswertungen von tatsächlichen Transaktionen, die statistisch gesichert ausgewertet wurden. Dabei werden von IMMOUnited sämtliche im Grundbuch verbücherte Kaufverträge erfasst und in Zusammenarbeit mit RE/MAX Austria ausgewertet. Dabei handelt es sich österreichweit um etwa 100.000 Kaufverträge jährlich, wobei als Referenz das Kaufvertragsdatum und nicht der Zeitpunkt der Verbücherung herangezogen wird. Die Preise werden exklusiv einer ggf. ausgewiesenen Umsatzsteuer

herangezogen. Gibt es in einer Region weniger als zehn Werte innerhalb des Jahres 2017, ist keine Signifikante Aussage möglich und in Folge dessen werden keine Werte dargestellt.⁸¹

Die neun Landeshauptstädte werden im Detail analysiert. Dabei werden eine Bandbreite (2. und 3. Quartil) sowie der mittlere Wert (Median) der Verkaufspreise für das Jahr 2017 dargestellt. Zusätzlich werden Daten zur Bevölkerungszahl und –entwicklung sowie zum Jahresnettoeinkommen und dem Wohnungsbestand dargestellt. Außerdem wird der durchschnittliche Preis einer 70-80 m² großen, gebrauchten Eigentumswohnung in den einzelnen Landeshauptstädten angegeben. Auf Bezirksebene werden zudem für ganz Österreich Medianwerte und Preisbandbreiten (2. und 3. Quartil) angegeben. Hierbei wird ebenso zwischen neuwertigen und gebrauchten Eigentumswohnungen unterschieden. Außerdem finden sich auch zudem Ergebnisse einzelner Katastralgemeinden um eine bessere Einsicht das lokale Marktgeschehen gewähren zu können.

Ergänzt werden diese Daten noch mit Informationen zum Rechtsgrund für die Wohnungsnutzung; also ob die Bewohner einer Wohnung, Eigentümer derselben, Eigentümer des Hauses, Hauptmieter oder ein sonstiges Rechtsverhältnis vorliegen.

Dabei wird zwischen folgenden Wohnungskategorien unterschieden:⁸²

Wohnung neuwertig – Wohnungen (inkl. Dachgeschoßwohnungen), für die aus dem Kaufvertrag ersichtlich ist, dass es sich um eine neue oder neuwertige Wohnung handelt, etwa wenn der Verkäufer ein Bauträger ist

Wohnung gebraucht - Wohnungen (inkl. Dachgeschoßwohnung) für die aus dem Kaufvertrag nicht ersichtlich ist, dass es sich um eine neue oder neuwertige Wohnung handelt

Die Folgende Tabelle zeigt die Medianwerte und das 2. und 3. Quartil für neuwertige Eigentumswohnungen in Wien:

⁸¹ (ÖVI, 2017, S. 10-11)

⁸² (ÖVI, 2017, S. 10)

Tabelle 22: ÖVI Überblick Preise Eigentumswohnungen neuwertig

2017					
	Anzahl	von €	mittlerer Wert in €	bis €	Anzahl
WIEN					
Wien 1., Innere Stadt	55	9.313	12.417	15.891	27
Wien 2., Leopoldstadt	170	4.251	4.800	5.249	337
Wien 3., Landstraße	453	4.210	4.674	5.159	422
Wien 4., Wieden	78	6.442	7.307	8.691	185
Wien 5., Margareten	110	4.063	5.068	5.512	196
Wien 6., Mariahilf	56	5.258	5.795	6.125	93
Wien 7., Neubau	56	4.523	4.766	5.185	104
Wien 8., Josefstadt	27	5.198	5.634	6.453	38
Wien 9., Alsergrund	172	4.782	5.522	7.012	125
Wien 10., Favoriten	444	3.327	3.905	4.862	648
Wien 11., Simmering	321	2.862	3.112	3.573	243
Wien 12., Meidling	378	3.446	4.018	4.443	316
Wien 13., Hietzing	147	4.203	4.645	5.593	178
Wien 14., Penzing	305	3.565	4.205	4.746	381
Wien 15., Rudolfsh.-Fünfhaus	232	3.618	4.037	4.457	256
Wien 16., Ottakring	189	3.155	4.000	4.492	205
Wien 17., Hernals	171	3.504	4.024	4.606	248
Wien 18., Währing	155	4.255	4.940	5.769	219
Wien 19., Döbling	222	3.999	4.623	5.835	245
Wien 20., Brigittenau	241	3.350	3.734	4.320	248
Wien 21., Floridsdorf	312	3.481	3.783	4.227	421
Wien 22., Donaustadt	446	3.502	3.872	4.302	501
Wien 23., Liesing	386	3.444	3.998	4.706	285

Quelle: (ÖVI, 2017)

3.10.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Als Datengrundlage für den Marktbericht dienen tatsächlich erzielte Verkaufspreise, die mit gesicherten statistischen Methoden ausgewertet wurden. Somit ist die Datenqualität aus Sicht der Immobilienbewertung als geeignet zu beurteilen. Der Zeitraum der Datengewinnung ist ebenfalls klar definiert. So werden für die Daten auf Bezirksebene ausschließlich Kaufvertragsdaten aus dem Jahr 2017 verwendet. Die Nutzbarkeitsmerkmale der Eigentumswohnungen werden grob im Zuge einer Trennung zwischen neuwertigen und gebrauchten Wohnungen dargestellt. Diese grobe Unterscheidung sollte, wie bereits erwähnt, in jedem Fall erfolgen. Die Nutzbarkeitsmerkmale werden jedoch nicht detaillierter beschrieben und auch auf Mikrolagen wird nicht genauer eingegangen. Diese zwei Punkte sind somit aus Sicht der Immobilienbewertung unzureichend abgebildet.

Tabelle 23: ÖVI Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Lagedefinition		Definition	Datenqualität	Zeitraum der Datengewinnung
Makrolage	Mikrolage	Nutzbarkeitsmerkmale		
x			x	x

Quelle: eigene Tabelle

3.11 OeNB Immobilienmarktanalysen

Die Österreichische Nationalbank (OeNB) publiziert in Kooperation mit der DataScience Service GmbH (DSS) und Prof. Feilmayr von der TU Wien in regelmäßigen Abständen verschiedenste Daten zum österreichischen Immobilienmarkt. Neben dem Immobilienpreisindex, der quartalsweise erscheint, wurden zuletzt (Stand 15.11.2018) der OeNB-Immobilienmarktmonitor, der OeNB-Immobilien-Roundup, der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien, verschiedene Wohnimmobilienpreisdaten und Fact Sheets zum Thema veröffentlicht.

3.11.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Als Datengrundlage für den Immobilienpreisindex dienten in der Vergangenheit Datensätze des Makler-Software Anbieters EDI Real⁸³. Diese wurden ab dem dritten Quartal 2017 durch Daten des Makler-Software Anbieters JUST IMMO⁸⁴ ersetzt. Die gelieferten Daten beruhen zum Großteil auf Angebotsdaten beinhalten aber zum Teil Daten von tatsächlichen Transaktionen. Die Berechnung der ausgegebenen Zahlen erfolgt anhand eines hedonischen Regressionsmodells mit einer im Zeitverlauf fixen Struktur. Die ausgegebenen Daten werden in Form eines Index für Österreich gesamt, Österreich ohne Wien und Wien dargestellt.

⁸³ der Firma EDI-Real GmbH

⁸⁴ Der Firma B&G Consulting & Commerce GmbH

Abbildung 14: Wohnimmobilienpreisindex OeNB

	Österreich						Österreich ohne Wien					
	Gesamt ¹⁾	Wien		Eigentumswohnungen			Gesamt	Einfamilien- häuser	Eigentumswohnungen			
		Gesamt	Einfamilien- häuser	Gesamt	Neue	Gebrauchte			Gesamt	Neue	Gebrauchte	
Index												
2017	187,2	220,4	176,0	223,8	190,1	228,3	174,9	153,8	183,5	124,3	191,8	
Q1 17	183,0	220,0	185,7	222,6	185,6	228,8	169,3	144,6	179,8	115,5	189,2	
Q2 17	188,3	220,1	172,2	223,8	188,4	229,7	176,5	155,1	185,7	126,5	194,3	
Q3 17	188,2	221,6	172,7	225,3	195,0	226,9	175,0	157,0	181,7	128,0	187,3	
Q4 17	189,3	220,1	173,3	223,6	191,5	227,6	178,8	158,3	187,1	127,3	196,4	
Veränderung zum Vorjahr in %												
2017	3,8	1,5	2,5	1,4	1,8	0,8	4,9	1,9	5,8	2,1	5,9	
Q1 17	2,3	-0,1	15,7	-1,0	1,5	-1,3	3,5	-4,1	6,4	-8,0	7,9	
Q2 17	3,6	2,4	-0,4	2,5	1,2	2,7	4,2	0,1	5,8	1,8	6,2	
Q3 17	4,5	3,4	0,6	3,6	3,2	2,1	4,5	4,5	4,0	1,6	3,0	
Q4 17	4,7	0,3	-4,7	0,6	1,3	-0,1	7,3	7,5	7,0	14,2	6,7	

Quelle: OeNB Wohnimmobilienpreisindex, DataScience Servie GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr

Zudem werden in den verschiedenen Publikationen diverse Daten zum Wohnimmobilienmarkt veröffentlicht und grafisch aufbereitet:⁸⁵⁸⁶

- Aktivität im österreichischen Wohnbau
- Anzahl der Baubewilligungen in Österreich und Wien
- Anzahl der neu entstehenden Wohnungen
- Wohnbauinvestitionen und Transaktionen am österreichischen Immobilienmarkt
- Fundamentalpreisindikatoren für Wohnimmobilien (reale Immobilienpreise, Leistbarkeit, etc.)
- Real verfügbares Haushaltseinkommen
- Zahlen zu Wohnbaukrediten, Hypothekarkrediten, Kreditbelastung der Haushalte
- Entwicklung der Zinsen für Wohnbaukredite
- Nachfrage nach Wohnbaukrediten
- Risikofaktoren der Kredite Fremdwährungskredite & variabel verzinsten Neukredite
- uvm.

⁸⁵ (OeNB, 2018)

⁸⁶ (OeNB, 2018)

3.11.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Da die Marktanalysen der OeNB keinerlei Daten zu Quadratmeterpreisen in absoluten Zahlen von Eigentumswohnungen veröffentlichen, kann eine Prüfung der Anforderungen aus Sicht der Vergleichswertermittlung hier unterbleiben. Die von der OeNB gelieferten Daten können im Zuge der Immobilienbewertung jedoch durchaus verwendet werden. Der Sachverständige kann auf die Indexreihen und volkswirtschaftlichen Daten zurückgreifen und diese in den Bewertungsprozess miteinfließen lassen, etwa im Zuge der Indexierung seiner Vergleichswerte (obwohl hier Daten auf Bezirksebene zu bevorzugen wären) oder bei der Marktanpassung des Vergleichswertes am Ende des Vergleichswertverfahrens, wo durch die aufbereiteten Fundamentalfaktoren volkswirtschaftlich relevante Rückschlüsse gezogen werden können.

3.12 Statistik Austria Häuser- und Wohnungspreisindex

Der Häuser- und Wohnungspreisindex von Statistik Austria erscheint seit Anfang 2015 quartalsweise. Dargestellt werden Indexreihen für verschiedene Bereiche des selbst genutzten Wohnungseigentums in Österreich.

3.12.1 Datenquelle und ausgewiesene Zahlen

Grundlage für die einzelnen Indexreihen rund um Häuser und Wohnungen in Österreich sind tatsächliche Transaktionspreise die quartalsweise ausgewertet werden. Es werden diverse Indexreihen veröffentlicht, darunter ein Gesamtindex (HPI), ein Index für neuen Wohnraum, für bestehenden Wohnraum, für bestehende Häuser und bestehende Wohnungen. Zusätzlich werden noch verschiedene Indexreihen zu diversen Kostenfaktoren im Zusammenhang mit dem Wohnen wie z.B. einen Indizes für größere Reparaturen und Instandhaltungen, für Versicherung in Zusammenhang mit Wohnraum, sonstigen Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf aber auch mit dem Eigentum von Wohnraum uvm. veröffentlicht. Zudem werden einzelne regionale und internationale Vergleiche gezogen.⁸⁷

⁸⁷ (statistik.at, 2018)

3.12.2 Erfüllung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung

Die Indexreihen der Statistik Austria bieten kaum relevantes Material für die Immobilienbewertung. Eine genauere Prüfung der Anforderungen aus Sicht der Immobilienbewertung ist hier also nicht notwendig. Die Indexreihen werden nur auf Basis von ganz Österreich dargestellt, da der Wiener Immobilienmarkt sich aber recht deutlich vom Rest Österreichs abhebt ist eine Verwendung des Index für Eigentumswohnungen in Wien nicht zweckmäßig.

4. Erfüllung der Anforderungen durch die einzelnen Marktberichte

Kein untersuchter Marktbericht konnte alle Anforderungen erfüllen. Jene Marktberichte, die keine Daten hinsichtlich der Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen auf Bezirksebene für ganz Wien zur Verfügung stellen, wurden in die Bewertungstabelle nicht aufgenommen. Darunter fallen die Marktberichte von willhaben.at, der OeNB und der Statistik Austria.

Tabelle 24: Überblick über die Erfüllung der Anforderungen durch die einzelnen Marktberichte

Herausgeber	Lagedefinition		Definition Nutzbarkeitsmerkmale	Datenqualität	Zeitraum der Datengewinnung
	Makrolage	Mikrolage			
immowelt.at	x				x
immobilienscout24.at	x				x
derStandard.at	x				x
RE/MAX	x			x	x
EHL/BUWOG	x			x	x
WKO	x		x		x
ÖVI	x			x	x

Quelle: eigene Tabelle

Wenn der Marktbericht Informationen zu Quadratmeterpreisen liefern kann, war die Darstellung der Makrolage als erste Stufe der Lagebestimmung die Grundbedingung der Prüfung der Marktberichte hinsichtlich der Anforderungen der Immobilienbewertung bzw. der Vergleichswertermittlung. Solche Marktberichte, die diese Bedingung nicht oder nur teilweise erfüllt haben, wurden ebenfalls nicht in die Tabelle aufgenommen. Darunter fällt der Wohnungsatlas von Otto Immobilien, der sich ausschließlich mit dem ersten Bezirk befasst und der Immobilienmarktbericht von Collier, der nur Preisbandbreiten für Bezirksgruppen darstellt.

Eine genaue Darstellung der Daten in Bezug auf die Mikrolage konnte keiner der Berichte erfüllen. Eine Darstellung der Bezirke in Teilbezirke oder in sogenannte „Grätzel“ wird von keinem der Anbieter durchgeführt. International gibt es jedoch Marktberichte für Großstädte, die diese Bedingung erfüllen würden (z.B. im Wohnimmobilien-Marktbericht 2017/18 für Hamburg der Firma Grossmann und Berger⁸⁸, wo die einzelnen Bezirke in weitere Stadtteile unterteilt werden). Eine entsprechende Unterteilung sollte also auch für Wien möglich sein. Problematisch in Hinblick auf Wien ist jedoch die nicht einheitliche Definition bzw. Abgrenzung

⁸⁸ <https://www.grossmann-berger.de/marktbericht/wohnen/bestandsimmobilien/>

der Teilbezirke. Eine Möglichkeit wäre die Unterteilung in Zählbezirke (in Wien gibt es 250 Zählbezirke) oder Zählgebiete (in Wien gibt es 1364 Zählgebiete). Während eine Unterteilung in Zählgebiete eine zu minutiöse Aufteilung bedeuten würde und in vielen Zählgebieten zu wenige Transaktionen zur Verfügung stehen würden, wäre eine Aufteilung in Zählbezirke eine durchaus vernünftige Variante. Die Problematik besteht darin, dass Kaufverträge diese Informationen nicht beinhalten und somit auch die von IMMOUnited oder anderen Datenanbietern ausgelesenen Daten diese Einteilung in Teilbezirke nicht aufweisen.

Bezüglich der weiteren Unterteilung von Bezirken ist anzumerken, dass der Immobilienpreisspiegel der WKO sehr wohl eine weitere Unterteilung innerhalb der Bezirke in vier verschiedene Wohnlagen trifft. Leider gibt es nur eine allgemeine Anmerkung welche Parameter in die Bewertung der Wohnlage miteinfließen. Eine detaillierte Beschreibung der Einflussfaktoren für jede der vier Wohnlagen unterbleibt jedoch, was eine klare Abgrenzung der Mikrolage schlussendlich also nicht ermöglicht. Zudem ist diese lose Einteilung auch nur deshalb möglich, weil die Daten nicht auf tatsächlichen Transaktionen basieren sondern nur auf einer Befragung der Mitglieder des Fachverbandes.

Die Marktanalysen von immowelt.at und RE/MAX liefern keine Informationen in Bezug auf die Nutzungsmerkmale der Wohnungen, die Immobilienpreisübersicht auf derstandard.at unterteilt die Wohnungen zumindest in verschiedene Größen (<50m², 51-80 m², 81-129 m², >130 m²), eine wichtige Teilung in neue und gebrauchte Eigentumswohnungen erfolgt jedoch ebenfalls nicht. Die Marktberichte von immobilienscout.at, EHL/BUWOG und ÖVI erfüllen zumindest die größten Anforderungen und liefern eine grobe Definition der Nutzbarkeitsmerkmale in Form einer Aufteilung in neue (neuwertige oder erstbezogene) und alte (gebrauchte oder sonstige) Eigentumswohnungen. Diese Unterteilung ist wie die Zahlen zeigen (siehe Überblick über die Quadratmeterpreise im nächsten Abschnitt) jedoch jedenfalls nötig, aber in Bezug auf die Immobilienbewertung nicht ausreichend. Einzig der Immobilienpreisspiegel der WKO liefert hier eine ausreichende Unterteilung in vier unterschiedliche Wohnwerte (einfach, mittel, gut und sehr gut), die jeweils klar definiert werden.

Eine derartige Darstellung der Daten, deren Grundlage tatsächliche Kaufverträge darstellen, wird sich in der Praxis aber als schwierig erweisen. Einerseits beinhalten Kaufverträge (vor allem zwischen Privatpersonen) diese Informationen oftmals nicht, andererseits würde die Datenanalyse der einzelnen Kaufverträge (unter der Annahme, dass alle Nutzungsmerkmale im Kaufvertrag vermerkt sind) den zeitlichen Rahmen für die Datenverarbeitung der Kaufverträge übersteigen.

In Bezug auf die Datenqualität wurde die Bedingung gestellt, dass die Daten aus tatsächlichen Transaktionen stammen müssen. Somit fallen alle Marktberichte der Immobilienplattformen immowelt.at, immobilienscout24.at und derstandard.at aus, da diese ausschließlich auf Angebotsdaten zurückgreifen. Der Immobilienpreisspiegel ist hier etwas schwerer zu beurteilen. Zwar werden die ausgegebenen Daten mit tatsächlichen Transaktionen plausibilisiert, die Daten basieren jedoch wie schon erwähnt auf einer Befragung der Mitglieder die nur die einzelnen (subjektiven) Einschätzungen der befragten Personen widerspiegeln.

Der Zeitraum der Datengewinnung ist bei allen in der Tabelle aufgenommenen Werten klar dargestellt und somit im Sinne der Immobilienbewertung ausreichend definiert.

5. Daten der einzelnen Marktberichte auf Bezirksebene

Im folgenden Kapitel werden die den verschiedenen Marktberichten entnommenen Daten in Form von Übersichtstabellen dargestellt. Dabei werden einerseits die Preise pro Quadratmeter für den jeweiligen Bezirk, sowie prozentuelle Abweichungen zum Kontrolldatensatz gezeigt.

Tabelle 25: Übersicht Marktberichte Preise für Eigentumswohnungen in Wien pro m² in €

Preise für Eigentumswohnungen in Wien pro m ² in €						
	immowelt	derstandard	immoscout	EHL/BUWOG	RE/MAX	ÖVI
1. Bezirk	7 420	12 265	10 619	14 900	9 606	10 407
2. Bezirk	4 130	4 906	4 256	4 350	3 803	4 438
3. Bezirk	4 230	5 550	4 661	4 375	4 618	4 471
4. Bezirk	4 500	7 769	5 181	4 550	4 651	6 004
5. Bezirk	3 970	5 107	3 937	3 975	4 013	4 195
6. Bezirk	4 900	5 898	4 737	4 375	5 124	4 867
7. Bezirk	4 750	5 938	5 015	5 050	3 392	4 621
8. Bezirk	4 640	7 421	5 084	5 200	4 931	5 286
9. Bezirk	4 310	5 595	5 030	4 900	5 180	4 871
10. Bezirk	3 070	3 853	3 227	3 150	3 439	3 287
11. Bezirk	3 010	3 591	3 105	2 650	2 824	3 024
12. Bezirk	3 330	4 355	3 320	3 400	3 842	3 583
13. Bezirk	4 180	5 217	4 716	4 725	4 135	4 073
14. Bezirk	3 560	4 494	3 370	3 550	3 272	3 794
15. Bezirk	3 740	4 427	3 548	3 225	3 244	3 474
16. Bezirk	3 730	4 358	3 628	3 300	3 206	3 485
17. Bezirk	3 890	4 280	3 840	3 400	3 846	3 855
18. Bezirk	4 340	6 185	4 823	4 575	4 571	4 637
19. Bezirk	4 190	6 334	5 547	4 975	4 992	4 325
20. Bezirk	3 550	4 234	3 459	3 150	3 113	3 270
21. Bezirk	3 680	4 268	3 353	3 125	3 412	3 652
22. Bezirk	3 790	4 765	3 682	3 175	3 819	3 755
23. Bezirk	3 680	4 066	3 494	3 250	3 495	3 767

Quelle: eigene Tabelle

5.1 Aufbereitung der Daten

Um alle bewerteten Marktberichte miteinander vergleichen zu können war eine Anpassung der gesammelten Daten notwendig. Für jene Marktberichte, die zwischen neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen unterscheiden wurde auf Bezirksebene ein Mittelwert aus den beiden Werten für gebrauchte und für neue Wohnungen gebildet. In Gesamt Wien gibt es jährlich etwa gleich viele Verkäufe von neuwertigen und gebrauchten Eigentumswohnungen. In den

meisten Bezirken halten sich die Verkäufe von neuwertigen und gebrauchten Eigentumswohnungen ebenfalls die Waage, jedoch kann es bei einzelnen Bezirken durch die Mittelwertbildung zu leicht verzerrten Werten kommen (dies gilt vor allem für den 7. und 8. Bezirk wo der Anteil der neuwertigen Wohnungen z.B. nur 15% bzw. 28% ausmacht). Diese Anpassung wurde für die Werte von Immobilienscout24.at (immoscout), EHL/BUWOG und ÖVI durchgeführt. Die Werte von immowelt.at (immowelt), derstandard.at⁸⁹ (derstandard) und RE/MAX⁹⁰ wurden aus den untersuchten Marktberichten entnommen. Aufgrund der Darstellung von sechzehn verschiedenen Werten mit verschiedenen Nutzungs- und Lageattributen ist eine vereinfachte Darstellung der Daten des WKO Immobilienpreisspiegels leider nicht möglich.

5.2 Vergleichsdatensatz von IMMOUnited

Im nächsten Schritt werden die Daten der Marktberichte durch die Kaufvertragsdaten (aus dem Jahr 2017) von IMMOUnited ergänzt. Die Daten beinhalten alle in Wien im Jahr 2017 abgeschlossenen Kaufverträge für Eigentumswohnungen, denen nach Durchsicht des Kaufvertrags ein genauer Standort zugeordnet werden kann. Der Datensatz enthält rund 15.000 Transaktionen, die sich nach Bereinigung der Ausreißer auf rund 13.500 reduzieren.

Dazu wurde ebenfalls das arithmetische Mittel aus allen erfassten Kaufverträgen gebildet. Dabei wurde vorerst, zur besseren Vergleichbarkeit mit den Marktberichten, keine Trennung von neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen vollzogen. Das arithmetische Mittel ist das am häufigsten verwendete Maß der zentralen Tendenz, da es die meisten Informationen aus den Daten berücksichtigt und außerdem günstige mathematische Eigenschaften aufweist. Bei einer sehr schiefen Verteilung oder Ausreißern kann auch auf den Median zurückgegriffen werden. Die zugrundeliegenden Daten sind jedoch relativ gleichmäßig verteilt und Ausreißer wurden zudem aus dem Datensatz entfernt. Hierzu wurden die untersten 5% und die obersten 5% der Kaufverträge aus dem Datensatz entnommen um die extremsten Fälle pro Seite für die Berechnung des arithmetischen Mittels auszuschließen.⁹¹ Durch die Anpassung des Datensatzes erhöhte sich der Durchschnitt der niedrigsten Werte pro Bezirk von 939 €/m² auf 2.235 €/m², der Durchschnitt der höchsten Werte reduzierte sich von 11.554 €/m² auf 6.940 €/m². Die Korrektur ist also jedenfalls zweckmäßig um Kaufverträge, die mit großer Wahrscheinlichkeit nicht unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen zustande gekommen sind oder Liebhaberpreise darstellen auszuschließen. Die Tabelle zeigt einen Überblick über

⁸⁹ Die Daten beziehen sich auf Dezember 2017

⁹⁰ Die Daten beziehen sich auf H1 2018

⁹¹ (Holling, 2015, S. 281-282)

die Auswertung des von IMMOUnited zur Verfügung gestellten Datensatzes (nach der Bereinigung der Ausreißer).

Tabelle 26: Überblick über die Preise pro m² in € Datensatz IMMOUnited

Überblick Preise in € pro m ² Datensatz IMMOUnited							
	Transakt.	Durchsch.	niedr. W.	1.Quartil	Median	3.Quartil	höchs. W.
1. Bezirk	69	10 839	5 205	8 065	10 183	12 723	18 403
2. Bezirk	317	4 116	1 947	3 419	4 259	4 870	5 994
3. Bezirk	1 773	4 427	1 903	4 022	4 511	4 977	6 453
4. Bezirk	291	6 074	2 861	4 545	5 828	7 606	9 570
5. Bezirk	336	3 994	1 898	2 954	3 875	4 978	6 147
6. Bezirk	255	5 170	2 748	4 040	5 110	5 958	9 129
7. Bezirk	102	4 170	1 679	3 245	4 393	5 202	6 396
8. Bezirk	39	5 834	2 927	4 512	5 318	6 480	9 959
9. Bezirk	206	5 038	2 311	4 232	4 895	5 832	9 228
10. Bezirk	2 076	3 449	1 613	2 544	3 344	4 225	5 923
11. Bezirk	1 343	3 154	2 087	2 833	3 057	3 478	4 289
12. Bezirk	456	3 649	1 820	3 137	3 710	4 267	5 143
13. Bezirk	234	4 227	2 584	3 505	4 277	4 807	6 350
14. Bezirk	665	3 675	1 764	3 103	3 624	4 396	5 625
15. Bezirk	363	3 691	1 967	3 045	3 860	4 272	5 260
16. Bezirk	743	3 484	1 475	2 706	3 571	4 240	5 036
17. Bezirk	462	3 788	1 924	3 205	3 854	4 437	5 660
18. Bezirk	646	4 591	1 687	3 842	4 696	5 273	7 125
19. Bezirk	266	4 566	2 979	3 863	4 349	5 099	7 495
20. Bezirk	598	3 171	1 232	2 585	3 275	3 795	4 825
21. Bezirk	690	3 583	1 944	3 327	3 613	3 950	4 858
22. Bezirk	1 094	3 917	2 690	3 446	3 845	4 283	5 488
23. Bezirk	506	3 714	2 162	3 165	3 698	4 221	5 264

Quelle: eigene Tabelle

Ein Vergleich der errechneten Durchschnittspreise mit dem Median der einzelnen Bezirke zeigt, dass die beiden Werte in allen Bezirken relativ nahe aneinander liegen (der Unterschied liegt bei allen Bezirken unter 10%). In zwölf Bezirken ist der Durchschnittswert höher als der Median, es liegt also eine leicht rechtsschiefe Verteilung der Daten vor. In elf Bezirken ist der Median höher als der Durchschnittswert, hier liegt also eine leicht linksschiefe Verteilung der Daten vor. Für gesamt Wien zeigt sich also insgesamt eine relativ gleichmäßige Verteilung der Daten. Diese Tatsache erleichtert den Vergleich der Ergebnisse zwischen den einzelnen Marktberichten, die sowohl das arithmetische Mittel (Durchschnitt) als auch den Median als Lageparameter verwenden.

5.3 Analyse und Interpretation der Daten

Tabelle 27: Übersicht Marktberichte Preise für Eigentumswohnungen in Wien pro m² in € inkl. Daten IMMOUnited

Preise für Eigentumswohnungen in Wien pro m ² in €							
	immowelt	derstandard	immoscout	EHL/BUWOG	RE/MAX	ÖVI	IMMOUnited
1. Bezirk	7 420	12 265	10 619	14 900	9 606	10 407	10 839
2. Bezirk	4 130	4 906	4 256	4 350	3 803	4 438	4 116
3. Bezirk	4 230	5 550	4 661	4 375	4 618	4 471	4 427
4. Bezirk	4 500	7 769	5 181	4 550	4 651	6 004	6 074
5. Bezirk	3 970	5 107	3 937	3 975	4 013	4 195	3 994
6. Bezirk	4 900	5 898	4 737	4 375	5 124	4 867	5 170
7. Bezirk	4 750	5 938	5 015	5 050	3 392	4 621	4 170
8. Bezirk	4 640	7 421	5 084	5 200	4 931	5 286	5 834
9. Bezirk	4 310	5 595	5 030	4 900	5 180	4 871	5 038
10. Bezirk	3 070	3 853	3 227	3 150	3 439	3 287	3 449
11. Bezirk	3 010	3 591	3 105	2 650	2 824	3 024	3 154
12. Bezirk	3 330	4 355	3 320	3 400	3 842	3 583	3 649
13. Bezirk	4 180	5 217	4 716	4 725	4 135	4 073	4 227
14. Bezirk	3 560	4 494	3 370	3 550	3 272	3 794	3 675
15. Bezirk	3 740	4 427	3 548	3 225	3 244	3 474	3 691
16. Bezirk	3 730	4 358	3 628	3 300	3 206	3 485	3 484
17. Bezirk	3 890	4 280	3 840	3 400	3 846	3 855	3 788
18. Bezirk	4 340	6 185	4 823	4 575	4 571	4 637	4 591
19. Bezirk	4 190	6 334	5 547	4 975	4 992	4 325	4 566
20. Bezirk	3 550	4 234	3 459	3 150	3 113	3 270	3 171
21. Bezirk	3 680	4 268	3 353	3 125	3 412	3 652	3 583
22. Bezirk	3 790	4 765	3 682	3 175	3 819	3 755	3 917
23. Bezirk	3 680	4 066	3 494	3 250	3 495	3 767	3 714

Quelle: eigene Tabelle

Um die Tabelle für die Interpretation der Daten übersichtlicher zu gestalten wurden die verschiedenen Durchschnittspreise farblich abfallend in den Farben Grün, Weiß und Rot abgestuft. Die Tabelle wurde in der Spalte ganz rechts zudem mit den durchschnittlichen Verkaufspreisen auf Basis des Datensatzes von IMMOUnited ergänzt.

Die verschiedenen Marktberichte beruhen auf unterschiedlichen Datengrundlagen. Während die drei Immobilienplattformen immowelt.at, derstandard.at, und immobilienscout24.at auf Angebotsdaten zurückgreifen, basieren die ausgegeben Zahlen von RE/MAX, EHL/BUWOG, ÖVI auf tatsächlichen Transaktionen (wobei EHL/BUWOG auf Daten der Statistik Austria zurückgreift während RE/MAX und der ÖVI auf die Kaufvertragsdaten von IMMOUnited aufbaut).

Die Datenaufbereitung erfolgt ebenfalls nicht einheitlich. So werden die auf Bezirksebene ausgegebenen Preise bei einigen Marktberichten mit dem arithmetischen Mittel berechnet

(derstandard.at, immobilienscout24.at, RE/MAX), bei anderen mit dem Median (immowelt.at, ÖVI). Die zugrundeliegenden Datensätze werden zudem mit unterschiedlichen statistischen Verfahren bereinigt um Ausreißer oder nicht valide Daten zu entfernen.

Ein Blick auf die Tabelle zeigt ein recht homogenes Bild im Überblick über alle Bezirke. Besonders hervorstechend sind jedoch die Preise von derstandard.at die in 22 von 23 Bezirken den Höchstwert darstellen. Nur im ersten Bezirk liegt der Wert von EHL/BUWOG darüber. Die Preise von immowelt.at liegen hingegen in acht Fällen im Vergleich mit den restlichen Marktberichten an unterster Stelle, gefolgt von EHL/BUWOG (7), RE/MAX (5), Immobilienscout24.at (2) und ÖVI (1). In Bezug auf die von derstandard.at angegebenen Preise ist anzunehmen, dass auf dieser Plattform vor allem hochpreisige Immobilien angeboten werden. Im Gegensatz dazu werden auf immowelt.at tendenziell tiefpreisigere Wohnungen vermittelt. Die auf immobilienscout.at angegebenen Durchschnittspreise bewegen sich zwar tendenziell etwas unter den Preisen des Kontrolldatensatzes von IMMOUnited, was auch darauf hinweist, dass die auf dieser Plattform angebotenen Immobilien tiefpreisiger sind als der Gesamtdurchschnitt.

Die Datenquellen der restlichen Marktberichte beziehen sich allesamt auf tatsächlich abgeschlossene Kaufverträge (wobei die Daten von EHL/BUWOG von Statistik Austria stammen die Daten von RE/MAX und ÖVI von IMMOUnited). Die Preise von EHL/BUWOG befinden sich ebenfalls oft am unteren Ende der Bandbreite, außer im ersten Bezirk, wo ein deutlich höherer Wert als bei allen anderen Marktberichten dargestellt wird. Hier gibt es also offensichtlich leichte Unterschiede in den Datensätzen von Statistik Austria und IMMOUnited, obwohl diese abgesehen von dem Wert im 1. und 4. Bezirk relativ gering ausfallen.

Die von RE/MAX ausgegebenen Preise bewegen sich, wie aufgrund der Datenquelle zu erwarten, immer sehr nahe an jenen des ÖVI und den Durchschnittspreisen, die aus dem von IMMOUnited zur Verfügung gestellten Datensatzes, berechnet wurden. Lediglich im 4. Bezirk (wie bei EHL/BUWOG) und 7. Bezirk kommt es zu größeren Abweichungen Diese Unterschiede müssen aufgrund der sehr ähnlichen Datenbasis auf die Bearbeitung des Datensatzes insbesondere auf die verschiedenen Ausschlussverfahren für Ausreißer zurückzuführen sein (insbesondere der 7. Bezirk weist nur eine sehr niedrige Anzahl an Kaufverträgen auf; werden im Zuge der Bereinigung der Ausreißer größere Teile des Datensatzes entfernt könnten hier nur sehr wenige Transaktionen übrig bleiben, die dann ein verzerrtes Bild liefern).

Trotz der Wahl unterschiedlicher Lageparameter im Marktbericht des ÖVI (Median) und den Kontrolldatensatz von IMMOUnited (arithmetisches Mittel) kommt es kaum zu relevanten Abweichungen in den einzelnen Bezirken, was wie auch beim Überblick des Kontrolldatensatzes für eine relativ gleichmäßige Verteilung der Daten spricht.

Ein abschließender Blick über die prozentuellen Abweichungen der einzelnen Marktberichte vom Kontrolldatensatz von IMMOUnited zeigt ein mit den Interpretationen konkludentes Bild.

Tabelle 28: Prozentuelle Abweichungen im Vergleich zum Kontrolldatensatz von IMMOUnited

Prozentuelle Abweichungen im Verhältniss zum Kontrolldatensatz von IMMOUnited						
	immowelt	derstandard	immoscout	EHL/BUWOG	RE/MAX	ÖVI
1. Bezirk	-32%	13%	-2%	37%	-11%	-4%
2. Bezirk	0%	19%	3%	6%	-8%	8%
3. Bezirk	-4%	25%	5%	-1%	4%	1%
4. Bezirk	-26%	28%	-15%	-25%	-23%	-1%
5. Bezirk	-1%	28%	-1%	0%	0%	5%
6. Bezirk	-5%	14%	-8%	-15%	-1%	-6%
7. Bezirk	14%	42%	20%	21%	-19%	11%
8. Bezirk	-20%	27%	-13%	-11%	-15%	-9%
9. Bezirk	-14%	11%	0%	-3%	3%	-3%
10. Bezirk	-11%	12%	-6%	-9%	0%	-5%
11. Bezirk	-5%	14%	-2%	-16%	-10%	-4%
12. Bezirk	-9%	19%	-9%	-7%	5%	-2%
13. Bezirk	-1%	23%	12%	12%	-2%	-4%
14. Bezirk	-3%	22%	-8%	-3%	-11%	3%
15. Bezirk	1%	20%	-4%	-13%	-12%	-6%
16. Bezirk	7%	25%	4%	-5%	-8%	0%
17. Bezirk	3%	13%	1%	-10%	2%	2%
18. Bezirk	-5%	35%	5%	0%	0%	1%
19. Bezirk	-8%	39%	21%	9%	9%	-5%
20. Bezirk	12%	34%	9%	-1%	-2%	3%
21. Bezirk	3%	19%	-6%	-13%	-5%	2%
22. Bezirk	-3%	22%	-6%	-19%	-3%	-4%
23. Bezirk	-1%	9%	-6%	-12%	-6%	1%

Quelle: eigene Tabelle

Insgesamt liefert der Überblick über die von den verschiedenen Unternehmen publizierten Daten für ganz Wien trotz unterschiedlicher Datengrundlagen und Wertermittlungsmethoden, ausgenommen den von derstandard.at veröffentlichten Daten, jedoch ein relativ homogenes Bild. Überraschenderweise liegen die in den Marktberichten veröffentlichten Preise bis auf jene von derstandard.at sogar größtenteils unter jenen des Kontrolldatensatzes. Für die Immobilienplattformen immowelt.at und immobilienscout24.at ist die Annahme naheliegend, dass die angebotenen Eigentumswohnungen sich tendenzielle in einem niedrigeren Preissegment bewegen als die durchschnittlich verkaufte Wohnung. Für die Angebote auf derstandard.at gilt das Gegenteil. Die auf der Plattform offerierten Eigentumswohnungen bewegen sich deutlich über dem Durchschnittspreis der verkauften Wohnung je Bezirk.

Die Tendenz zu niedrigeren Preisen bei ÖVI und RE/MAX ist in Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei den zugrundeliegenden Datensätzen um dieselbe Datenquelle wie beim Kontrolldatensatz handelt, auf die statistische Bearbeitung des Datensatzes (Entfernung von Ausreißern) zurückzuführen.

5.3.1 Trennung zwischen neuwertigen und sonstigen Eigentumswohnungen

Wie bereits im Zuge der Beschreibung des Vergleichswertverfahrens thematisiert, ist die Unterscheidung zwischen neuwertigen (bzw. erstbezogenen) und sonstigen (bzw. gebrauchten) Wohnungen essentiell. Wie auch die folgende Tabelle zeigt gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Preisen der beiden Kategorien. Um eine höhere Relevanz nicht nur aus Sicht der Immobilienbewertung sondern auch hinsichtlich der generellen Aussagekraft eines Marktberichts zu schaffen, sollte diese grobe Trennung in Bezug auf die Nutzbarkeitsmerkmale von Eigentumswohnungen jedenfalls erfolgen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die deutlichen Preisunterschiede zwischen neuwertigen (rechter Teil der Tabelle) und gebrauchten (linker Teil der Tabelle) Wohnungen. Die Daten zeigen vor allem bei den neuwertigen als auch bei den sonstigen Wohnungen ein relativ homogenes Bild.

Tabelle 29: Übersicht Marktberichte Preise für Eigentumswohnungen in Wien pro m² in € inkl. Daten IMMOUnited getrennt für neuwertige und sonstige Wohnungen

Preise für neuwertige und sonstige Eigentumswohnungen in Wien pro m ² in €								
	immoscout	EHL/BUWOG	ÖVI	IMMOUnited	immoscout	EHL/BUWOG	ÖVI	IMMOUnited
	neuwertige	neuwertige	neuwertige	neuwertige	sonstige	sonstige	sonstige	sonstige
1. Bezirk	10 836	18 600	12 417	12 162	10 401	11 200	8 397	9 120
2. Bezirk	4 736	5 100	4 800	4 554	3 775	3 600	4 076	3 870
3. Bezirk	5 440	5 150	4 674	4 668	3 882	3 600	4 268	4 165
4. Bezirk	5 822	5 300	7 307	7 026	4 539	3 800	4 701	5 348
5. Bezirk	4 418	4 450	5 068	4 723	3 455	3 500	3 322	3 599
6. Bezirk	5 317	5 100	5 795	6 162	4 157	3 650	3 938	4 405
7. Bezirk	5 586	5 700	4 766	4 737	4 443	4 400	4 475	4 072
8. Bezirk	5 857	6 000	5 634	6 557	4 310	4 400	4 938	5 550
9. Bezirk	5 816	5 700	5 522	5 677	4 243	4 100	4 220	4 553
10. Bezirk	3 575	3 800	3 905	3 984	2 878	2 500	2 668	2 785
11. Bezirk	3 365	3 200	3 112	3 243	2 844	2 100	2 936	3 042
12. Bezirk	3 463	3 900	4 018	3 923	3 177	2 900	3 147	3 299
13. Bezirk	5 475	5 500	4 645	4 610	3 957	3 950	3 500	3 952
14. Bezirk	3 723	4 100	4 205	4 050	3 017	3 000	3 383	3 389
15. Bezirk	4 199	3 750	4 037	4 019	2 897	2 700	2 910	3 161
16. Bezirk	4 269	3 900	4 000	3 780	2 986	2 700	2 970	3 293
17. Bezirk	4 364	4 000	4 024	4 045	3 316	2 800	3 686	3 629
18. Bezirk	5 609	5 500	4 940	5 041	4 037	3 650	4 333	4 352
19. Bezirk	6 491	6 000	4 623	4 816	4 603	3 950	4 027	4 291
20. Bezirk	3 836	3 800	3 734	3 578	3 082	2 500	2 805	2 691
21. Bezirk	3 774	3 700	3 783	3 708	2 932	2 550	3 521	3 348
22. Bezirk	4 187	3 800	3 872	3 878	3 176	2 550	3 638	3 970
23. Bezirk	3 870	3 750	3 998	3 901	3 117	2 750	3 535	3 484

Quelle: eigene Tabelle

Bei einem genaueren Blick auf die prozentuellen Unterschiede fällt jedoch auf, dass es bei den Marktberichten von immobilienscout24.at und EHL/BUWOG in einigen Bezirken zu doch relativ starken Abweichungen im Vergleich zum Kontrolldatensatz kommt.

Tabelle 30: Prozentuelle Abweichungen im Vergleich zum Kontrolldatensatz von IMMOUnited getrennt für neuwertige und sonstige Wohnungen getrennt für neuwertige und sonstige Wohnungen

Prozentuelle Abweichungen im Verhältniss zum Kontrolldatensatz von IMMOUnited						
	immoscout	EHL/BUWOG	ÖVI	immoscout	EHL/BUWOG	ÖVI
	neuwertige	neuwertige	neuwertige	sonstige	sonstige	sonstige
1. Bezirk	-11%	53%	2%	14%	23%	-8%
2. Bezirk	4%	12%	5%	-2%	-7%	5%
3. Bezirk	17%	10%	0%	-7%	-14%	2%
4. Bezirk	-17%	-25%	4%	-15%	-29%	-12%
5. Bezirk	-6%	-6%	7%	-4%	-3%	-8%
6. Bezirk	-14%	-17%	-6%	-6%	-17%	-11%
7. Bezirk	18%	20%	1%	9%	8%	10%
8. Bezirk	-11%	-8%	-14%	-22%	-21%	-11%
9. Bezirk	2%	0%	-3%	-7%	-10%	-7%
10. Bezirk	-10%	-5%	-2%	3%	-10%	-4%
11. Bezirk	4%	-1%	-4%	-7%	-31%	-4%
12. Bezirk	-12%	-1%	2%	-4%	-12%	-5%
13. Bezirk	19%	19%	1%	0%	0%	-11%
14. Bezirk	-8%	1%	4%	-11%	-11%	0%
15. Bezirk	4%	-7%	0%	-8%	-15%	-8%
16. Bezirk	13%	3%	6%	-9%	-18%	-10%
17. Bezirk	8%	-1%	-1%	-9%	-23%	2%
18. Bezirk	11%	9%	-2%	-7%	-16%	0%
19. Bezirk	35%	25%	-4%	7%	-8%	-6%
20. Bezirk	7%	6%	4%	15%	-7%	4%
21. Bezirk	2%	0%	2%	-12%	-24%	5%
22. Bezirk	8%	-2%	0%	-20%	-36%	-8%
23. Bezirk	-1%	-4%	2%	-11%	-21%	1%

Quelle: eigene Tabelle

Auffallend ist vor allem der im Marktbericht von EHL/BUWOG ausgegebenen Preis für neuwertige Eigentumswohnungen im 1. Bezirk. Dieser weicht deutlich (+53%) vom Kontrolldatensatz ab, ebenso die Werte für den 19. Bezirk (+25%), 4. Bezirk (-25%), 7. Bezirk (+20%), 13. Bezirk (+19%) und dem 6. Bezirk (-17%). Trotz einiger starker Abweichungen nach oben ist insgesamt keine klare Tendenz der Daten von EHL/BUWOG im Vergleich zum Kontrolldatensatz zu erkennen. In zwölf Bezirken liegen die Preise für neuwertige Eigentumswohnungen über und in elf Bezirken unter jenen des Datensatzes von IMMOUnited.

Der Marktbericht von immobilenscout24.at zeigt besonders starke Abweichungen im 19. Bezirk (+35%), im 7. Bezirk (+18%), im 3. Bezirk (+17%) sowie im 4. Bezirk (-17%). Auch hier ist trotz einiger größerer Abweichungen nach oben keine eindeutige Tendenz zu erkennen. Vierzehn Bezirke liegen preislich über dem Kontrolldatensatz, neun Bezirke liegen darunter.

Wie erwartet sind die Marktdaten des ÖVI jenen des Kontrolldatensatzes sehr ähnlich. Es gibt nur eine Abweichung über 10% im 8. Bezirk (-14%). Insgesamt werden fünfzehn Bezirke höher und acht Bezirke niedriger bepreist als im Kontrolldatensatz.

Der Blick auf die sonstigen Wohnungen zeigt ein anderes Bild. Hier liegen die Werte der Marktberichte meist unter jenen des Kontrolldatensatzes von IMMOUnited.

Die größten Abweichungen zeigen sich bei immobilienscout24.at im 8. Bezirk (-22%) und im 22. Bezirk (-20%). Insgesamt liegen hier nur sechs Durchschnittspreise höher als im Kontrolldatensatz während siebzehn darunter liegen.

Beim Marktbericht von EHL/BUWOG zeigen sich die größten Abweichungen im 22. Bezirk (-36%), im 11. Bezirk (-31%), im 4. Bezirk (-29%), im 21. Bezirk (-24%), im 17. Bezirk (-23%), im 1. Bezirk (+23%) und im 23. Bezirk (-21%). Insgesamt liegen zwanzig von dreiundzwanzig Bezirken unter den Preisen im Kontrolldatensatz.

Die Abweichungen des ÖVI Marktberichts halten sich aufgrund derselben Datengrundlage wieder in Grenzen, die höchste Abweichung zeigt sich im 4. Bezirk (-12%).

Insgesamt kann beobachtet werden, dass sonstige (gebrauchte) Wohnungen in den Marktberichten deutlich günstiger bepreist sind als im Kontrolldatensatz. Neuwertige (erstbezogene) Wohnungen sind bis auf den 4., 5., 6. 8. Und 10. Bezirk tendenziell höher bepreist als im Kontrolldatensatz.

Da die Tatsache, dass einerseits gebrauchte Wohnungen tendenziell teurer verkauft als angeboten werden und andererseits für neuwertige Wohnungen meist Verkaufspreise erzielt werden, die unter den Angebotspreisen liegen, eher unplausibel erscheint, muss davon ausgegangen werden, dass es deutliche Unterschiede in der Definition von neuwertigen (erstbezogenen) bzw. gebrauchten (sonstigen) Wohnungen geben muss.

Bei der Recherche ergab sich außerdem, dass auf Immobilienportalen Bauträgerwohnungen im Gegensatz zu den Transaktionsdaten vom IMMOUnited unterrepräsentiert sind. Unter den Inseraten ist oftmals nur eine einzige Wohnung eines Bauträgerprojekts zu finden, dementsprechend fehlen die restlichen (hochpreisigen) Wohnungen des Projekts in den Angebotsdaten der Immobilienportale. Außerdem finden sich Verkäufe unter Verwandten oder Bekannten zu meist günstigen Konditionen nicht auf Immobilienportalen.

Entgegen den im Zuge der Erläuterung des Vergleichswertverfahrens thematisierten Daten (Abbildung 6) des deutschen Gutachterausschusses hat die Wohnungsgröße lt. den zur

Verfügung gestellten Kaufvertragsdaten von IMMOUnited für Wien für das Jahr 2017 keinen eindeutigen Einfluss auf den Quadratmeterpreis einer Wohnung (die auf derstandard.at veröffentlichten Angebotsdaten unterstützen diese Aussage ebenfalls). Deshalb unterbleibt eine gesonderte Darstellung der Daten abgestuft nach Wohnungsgröße.

6. Schlussfolgerung

Trotz der Tatsache, dass die unterschiedlichen Marktberichte an verschiedene Personengruppen adressiert sind, verschiedene Datengrundlagen aufweisen und verschiedene Datenmodellierungsprozesse durchlaufen sind, zeigt sich beim Vergleich der durchschnittlichen Verkaufspreise der Wohnungen auf Bezirksebene für ganz Wien (bis auf die Daten von derstandard.at) ein recht einheitliches Bild. Ein Blick auf die prozentuellen Abweichungen zeigt jedoch, dass es vor allem bei Marktberichten, die auf Angebotsdaten basieren, in den einzelnen Bezirken zu größeren Abweichungen kommen kann. Vor allem zeigt sich, dass die Richtung der Abweichung je nach Plattform stark variiert. So liegen die Preise von derstandard.at deutlich über jenen des Kontrolldatensatzes, während die Preise von immowelt.at und immobilienscout24.at darunter liegen. Dies widerspricht der These Angebotsdaten müssten pauschal mit einem Abschlag von 10% bis 20% bereinigt werden um diese mit tatsächlichen Transaktionen vergleichbar zu machen. Größere Abweichungen werden zudem bei der separaten Darstellung der Preise für neuwertige und gebrauchte Eigentumswohnungen ersichtlich. Diese Unterschiede sind aber wohl vor allem auf die unterschiedliche Aufbereitung der Daten zurückzuführen.

Bei der Beurteilung der Marktberichte anhand der vorher definierten Anforderungen sind neben der Qualität der Daten vor allem zwei Punkte besonders problematisch. Die Definition der Mikrolage und die Darstellung von Nutzbarkeitsmerkmalen.

Eine zu detaillierte Darstellung der Nutzungsmerkmale in Marktberichten bringt mehrere Probleme mit sich. Einerseits werden die Nutzungsmerkmale von Eigentumswohnungen in den Kaufverträgen oft nicht im Detail beschrieben; eine Darstellung der einzelnen Merkmale in einem Datensatz ist also von vornherein nicht möglich. Außerdem stellt die automatisierte Auslesung dieser Informationen (wenn vorhanden) ein weiteres Problem dar. Die Auslesung müsste also manuell erfolgen, was aus ökonomischer Sicht nicht vertretbar ist. Auch wenn diese Daten uneingeschränkt zur Verfügung stehen würden, würde eine detaillierte Darstellung von Nutzbarkeitsmerkmalen den Rahmen eines Marktberichts übersteigen, dessen Ziel eine kompakte Zusammenfassung der aktuellen Marktlage ist. Der Immobilienpreisspiegel der WKO stellt hier eine Ausnahme dar. Er geht als einziger über die grobe Trennung zwischen neuwertigen und gebrauchten Eigentumswohnungen hinaus und definiert nähere Nutzungsmerkmale. Diese detaillierte Aufbereitung ist aber nur deshalb möglich, weil die zugrundeliegenden Daten nicht aus tatsächlichen Kaufverträgen ausgelesen werden müssen. Die detailliertere Ansicht führt zudem auch dazu, dass die ausgegebenen Ergebnisse deutlich unübersichtlicher werden. Anstelle von zwei Preisen, für erstbezogene und gebrauchte Wohnungen, gibt es hier acht unterschiedliche Preise pro Bezirk.

Ebenso gestaltet sich die Definition von einheitlichen Mikrolagen in Marktberichten problematisch. Es gibt zwar mehrere Ansätze wie die Unterteilung in „Grätzel“, Teilbezirke, Zählbezirke oder Zählgebiete. Neben der Tatsache, dass es jedoch keine einheitliche Definition der „Grätzel“ und Teilbezirke in Wien gibt, erstrecken sich diese oft auch über mehrere Bezirke und erschweren damit eine Darstellung im Rahmen eines Marktberichts der auf Bezirksgrenzen aufbaut. Die Unterteilung in Zählbezirke (250) und Zählgebiete (1.364), die zwar einheitlich definiert sind aber ebenfalls Bezirksgrenzen überschreiten, würde zudem aufgrund des Umfangs den Rahmen der meisten Marktberichte übersteigen. Zudem werden Unterteilungen dieser Art in Kaufverträgen nicht vermerkt und sind somit auch in den Datensätzen nicht vorhanden. Auch eine noch so detaillierte Aufteilung der Bezirke in kleinere Teilbereiche kann die Auswahl von einzelnen Vergleichswerten durch den Sachverständigen nicht ersetzen. Oft erstreckt sich die als Mikrolage definierte nähere Umgebung über mehrere Häuserblocks nur entlang einer Straße. Eine pauschale Lösung durch eine Unterteilung der Bezirke in weitere Teilbereiche stellt hier also auch keine optimale Lösung im Sinne der Immobilienbewertung dar.

Auch wenn also die Datenqualität den Anforderungen der Immobilienbewertung entspricht, sind eine ausreichende Definition von Nutzbarkeitsmerkmalen und eine angemessene Unterteilung in Mikrolagen im Zuge der Erstellung von Marktberichten nicht zweckmäßig und technisch kaum durchführbar.

Die Aushebung der einzelnen Vergleichswerte und entsprechende Anpassung abweichender Nutzbarkeitsmerkmale und Lageparameter bleibt also die einzige fachgemäße Vorgehensweise bei der Vergleichswertermittlung. Marktberichte können zwar zur Plausibilisierung von Vergleichswerten, zur Bildung von Indexreihen oder als Informationsquelle über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung unterstützend herangezogen werden, sofern die zugrundeliegenden Daten auf tatsächlichen Transaktionen aufbauen. Abschließend ist aber festzuhalten, dass die Aushebung und Prüfung einzelner Kaufverträge durch den Sachverständigen dadurch dennoch keinesfalls ersetzt werden kann.

Kurzfassung

Die Marktdatenermittlung ist ein wichtiger Bestandteil der Immobilienbewertung. Die vielfältige Auswahl an Marktberichten liefert dabei eine immer größer werdende Menge an Daten. Die Datengrundlagen und die Darstellungsart der einzelnen Marktberichte variieren jedoch stark, was eine Vergleichbarkeit und die Einsetzbarkeit der Daten erschwert. Im Zuge der Arbeit soll die Frage beantwortet werden ob Marktberichte dem Immobilienbewerter als Basis bzw. Unterstützung für seine Bewertung dienen können. Hier soll primär geprüft werden, ob die zur Verfügung gestellten Daten als Basis für das Vergleichswertverfahren, also als Ersatz oder Ergänzung für Vergleichswerte herangezogen werden könnten bzw. ob die veröffentlichten Daten den Immobilienbewerter in anderen Teilbereichen wie z.B. der Bildung von Indexreihen dienen können. Der Schwerpunkt der Arbeit soll dabei auf der Analyse von Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen in Wien liegen. Eine Auswahl an Marktberichten soll in Bezug auf die zur Verfügung gestellten Daten geprüft werden, im Zuge dessen werden Allgemeine Informationen, die Datenquelle und die ausgewiesenen Zahlen untersucht. Dabei wird gezeigt, dass keiner der Marktberichte alle Anforderungen (Darstellung von Mikro- und Makrolage, Definition der Nutzbarkeitsmerkmale, Datenqualität und Zeitraum der Datengewinnung) in Hinblick auf das Vergleichswertverfahren erfüllen kann. Insbesondere die Darstellung der Mikrolage und die Definition der Nutzbarkeitsmerkmale werden unzureichend dargestellt. Trotz der Tatsache, dass die unterschiedlichen Marktberichte an verschiedene Interessenten adressiert sind, auf unterschiedlichen Datengrundlagen aufbauen und verschiedene Datenmodellierungsprozesse durchlaufen, zeigt sich beim Vergleich der durchschnittlichen Verkaufspreise der Wohnungen auf Bezirksebene für ganz Wien (bis auf die Daten von derstandard.at) ein recht einheitliches Bild. Ein Blick auf die prozentuellen Abweichungen zeigt jedoch, dass es insbesondere bei Marktberichten, die auf Angebotsdaten basieren, in den einzelnen Bezirken zu größeren Abweichungen kommen kann. Auch wenn also die Datenqualität den Anforderungen der Immobilienbewertung teilweise entspricht, zeigt sich, dass eine ausreichende Definition von Nutzbarkeitsmerkmalen und eine angemessene Unterteilung in Mikrolagen im Zuge der Erstellung von Marktberichten nicht zweckmäßig und technisch kaum durchführbar sind. Die Aushebung der einzelnen Vergleichswerte und entsprechende Anpassung abweichender Nutzbarkeitsmerkmale und Lageparameter bleibt also die einzige fachgemäße Vorgehensweise im Zuge des Vergleichswertverfahrens. Marktberichte können zwar zur Plausibilisierung von Vergleichswerten, zur Bildung von Indexreihen oder als Informationsquelle über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung behelfsmäßig herangezogen werden, sofern die zugrundeliegenden Daten auf tatsächlichen Transaktionen aufbauen. Abschließend ist aber festzuhalten, dass die Aushebung und Prüfung einzelner Kaufverträge damit jedoch keinesfalls ersetzt werden kann.

Literaturverzeichnis

Bücher und sonstige Quellen

Betts, R.M. (2001). Basis Real Estate Appraisal. Ohio: South Western College Publishing

Bienert, F. (2014). Immobilienbewertung Österreich (3. Auflage). Wien: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft.

Brunauer, F. W. (2017). Der österreichische Wohnimmobilienpreisindex: Methodische Verfeinerungen. Wien: OeNB.

Colliers. (2018). Immobilienmarktbericht Österreich. Wien: Colliers.

Dabrowski R., Latos D. (2015), Possibilities of the practical Application of Remote Sensing Data in Real Property Appraisal. Journal of Real Estate Management and Valuation. Warschau: DE GRUYTER Polen.

EHL Immobilien und BUWOG Group. (2018). Erster Wiener Wohnungsmarktbericht. Wien: EHL Immobilien und BUWOG Group.

Holling, S. (2015). Handbuch Statistik, Methoden und Evaluation. Göttingen: Hogrefe.

Huemer, K. K. (4 2004). Richtlinien für Abschläge wegen Umweltbelastungen bei der Liegenschaftsbewertung (Der Sachverständige). Wien: Hauptverband der Gerichtssachverständigen.

Kothbauer, C., Reithofer, M. (2013). Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar. Wien: Linde Verlag.

Kleiber, W. (2010). Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Köln: Bundesanzeiger Verlagsges.mbH..

Kranewitter, H. (2017). Liegenschaftsbewertung (7. Auflage). Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsuchhandlung.

Liegenschaftsbewertungsgesetz. (20. 11 2018). abgerufen

OeNB. (2018). Factsheet Strukturelle Daten zum Immobilienmarkt. Wien: OeNB.

OeNB. (2018). Factsheet Wohnimmobilienmarkt Österreich. Wien: OeNB

OeNB. (2018). Factsheet Wohnimmobilienmarkt Österreich Dokumentation der Zeitreihen. Wien: OeNB.

- OGH Erkenntnis 5 Ob 74/17v. (20. 11. 2017). Wien: Oberster Gerichtshof.
- ÖNORM B 8115-2. (1. 12 2006). Schallschutz und Raumakustik im Hochbau Teil 2: Anforderungen an den Schallschutz. Wien: Austrian Standards Institute.
- OTTO Immobilien. (2018). Wohnungsatlas. Wien: OTTO Immobilien.
- ÖVI. (2017). Marktbericht 2017. Wien: ÖVI.
- MA 25 Stadt Wien (2018). Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. (9 2018). Wien: MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser
- Münchehofe, M. (2007). Ermittlung des Vergleichswertes von Eigentumswohnungen mit dem Wohnwertverfahren.
- Salvi, M. (2006). Vom Wert der sichts und anderer Dinge - Der hedonische Ansatz. Zürich: Vortragsreihe der Eigenössische Technische Hochschule Zürich.
- Seiser, K. (2011). Der Wert von Immobilien (Standards und Praxis der Bewertung). Graz: Agentur für Neue Medien.
- Stabentheiner, J. (2005). Das Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtssprechung. Wien: Mainz Verlag.
- Thrall, G., Thrall, S. (2011). Data Resources for Real Estate and Business Geography Market Analysis: A Comprehensive Structured Annotated Bibliography, Version 2.0. Journal of Real Estate Literature. Clemson: American Real Estate Society.
- Wang, K. (2002). Real Estate Valuation Theory. Boston: Kluwer Academic Publishers
- WKO . (2018). Immobilienpreisspiegel. Wien: WKO Fachverband für Immobilientreuhänder.
- WKO. (2018). Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2018. Wien: WKO Fachverband für Immobilientreuhänder.
- Wohnungseigentumsgesetz. (19.11.2018). abgerufen
- Wyatt, P. (2007). Property Valuation in an economic context. Oxford: Blackwell Publishing.

Online Quellen

colliers.at. (13. 11 2018). Von <http://www.colliers.com/de-at/austria/insights/research-reports> abgerufen

grossmann-berger.de. (16.11.2018) Von <https://www.grossmann-berger.de/marktbericht/wohnen/bestandsimmobilien/> abgerufen

derstandard.at. (6. 11 2018). Von <https://derstandard.at/Immopreise/Wien/Wohnung/Eigentum> abgerufen

ehl.at. (12. 11 2018). Von <https://www.ehl.at/research/> abgerufen

immobilienscout24.at. (5. 11 2018). Von <https://www.immobilienscout24.at/immobilienpreise/immodex.html#amap> abgerufen

immowelt.at. (9. 11 2018). Von <https://presse.immowelt.at/pressemitteilungen/marktberichte.html> abgerufen

otto.at. (12. 11 2018). Von <http://www.otto.at/uber-otto/unsere-marktberichte.aspx> abgerufen

remax.at. (10. 11 2018). Von <https://www.remax.at/immobilien/marktberichte> abgerufen

statistik.at. (14. 11 2018). Von http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/haeuserpreisindex/index.html abgerufen

willhaben.at. (8. 11 2018). Von <https://www.willhaben.at/iad/presse/presstext> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anforderungen an den Immobilienbewerter (Sachverständigen)

Abbildung 2: Bewertungsanlässe von Immobilien

Abbildung 3: Vorgehensweise Vergleichswertverfahren

Abbildung 4: Wertbestimmende Nutzungsmerkmale

Abbildung 5: Umrechnungsfaktoren Bewertungsliegenschaft-Vergleichsliegenschaften

Abbildung 6: Zusammenhang zw. Wohnungsfläche und Preis pro Quadratmeter

Abbildung 7: Zusammenhang zw. Kaufpreis und Kaufzeitpunkt

Abbildung 8: immowelt.at Preisübersicht Eigentumswohnungen Wien

Abbildung 9: derstandard.at Preisentwicklung 1. Bezirk

Abbildung 10: derstandard.at Preisübersicht Wien auf Bezirksebene

Abbildung 11: remax.at Überblick Wohnungspreise Wien

Abbildung 12: EHL/BUWOG Bezirkskarte inkl. Hotspots

Abbildung 13: Colliers Verkaufspreise Eigentumswohnungen Wien

Abbildung 14: Wohnimmobilienpreisindex OeNB

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beispiel für Bewertung von Distanzen bei der Beurteilung der Mikrolage

Tabelle 2: Beispiel Benotungstabelle Wertbestimmungsmerkmale Infrastruktur

Tabelle 3: Beispiel Benotungstabelle Wertbestimmungsmerkmale Verkehrsanbindung

Tabelle 4: Richtwerte für energieäquivalenten Dauerschallpegel bei Tag und Nacht

Tabelle 5: Einfluss von Lärmpegel auf den Kaufpreis

Tabelle 6: Beispiel Lagefaktor Eigentumswohnungen

Tabelle 7: Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

Tabelle 8: Beispiel Indexreihe Wohnungen neu Wien

Tabelle 9: willhaben.at Preisschere Eigentumswohnungen Wien

Tabelle 10: immowelt.at Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Tabelle 11: immobilienscout24.at Preisübersicht Bezirk

Tabelle 12: immobilienscout24.at Ausschnitt Preisübersicht Wien auf Bezirksebene

Tabelle 13: immobilienscout24.at Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Tabelle 14: derstandard.at Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Tabelle 15: remax.at Preisübersicht Wien auf Bezirksebene

Tabelle 16: remax.at Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Tabelle 17: EHL/BUWOG Preisübersicht Wien auf Bezirksebene

Tabelle 18: EHL/BUWOG Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Tabelle 19: WKO Überblick Preise Eigentumswohnungen Erstbezug

Tabelle 20: WKO Überblick Preise Eigentumswohnungen gebraucht

Tabelle 21: WKO Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Tabelle 22: ÖVI Überblick Preise Eigentumswohnungen neuwertig

Tabelle 23: ÖVI Bewertungstabelle Anforderungen Immobilienbewertung

Tabelle 24: Überblick über die Erfüllung der Anforderungen durch die einzelnen Marktberichte

Tabelle 25: Übersicht Marktberichte Preise für Eigentumswohnungen in Wien pro m² in €

Tabelle 26: Überblick über die Preise pro m² in € Datensatz IMMOUnited

Tabelle 27: Übersicht Marktberichte Preise für Eigentumswohnungen in Wien pro m² in € inkl. Daten IMMOUnited

Tabelle 28: Prozentuelle Abweichungen im Vergleich zum Kontrolldatensatz von IMMOUnited

Tabelle 29: Übersicht Marktberichte Preise für Eigentumswohnungen in Wien pro m² in € inkl. Daten IMMOUnited getrennt für neuwertige und sonstige Wohnungen

Tabelle 30: Prozentuelle Abweichungen im Vergleich zum Kontrolldatensatz von IMMOUnited getrennt für neuwertige und sonstige Wohnungen getrennt für neuwertige und sonstige Wohnungen

Abkürzungsverzeichnis

etc. – et cetera

z.B. – zum Beispiel

d.h. – das heißt

lt. – laut

exkl. – exklusive

ggf. – gegebenenfalls

uvm. – und vieles mehr

bzw. – beziehungsweise

ebd. – ebenda

a.a.O. am angegebenen Ort

VPI – Verbraucherpreisindex

HPI - Häuserpreisindex

ETW – Eigentumswohnung

WKO – Wirtschaftskammer Österreich

ÖVI – Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

OeNB – Österreichische Nationalbank

OGH – Oberster Gerichtshof

e.W. – einfacher Wohnwert

m.W. – mittlerer Wohnwert

g.W. – guter Wohnwert

s.g.W. – sehr guter Wohnwert

m² - Quadratmeter

Transakt. – Transaktion

niedr. W. – niedrigster Wert

höchs. W. – höchster Wert

standard – derstandard.at

immoscout – immobilienscout24.at

immowelt – immowelt.at

Rudolfsheim.-F. – Rudolfsheim-Fünfhaus