

FORSCHUNGSGEGENSTAND IMMOBILIENBEWERTUNG

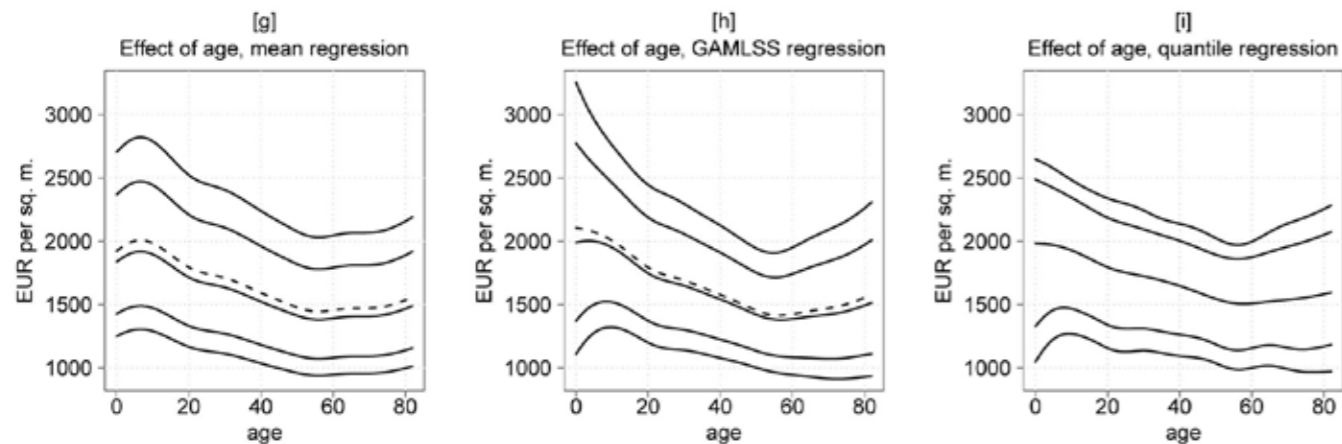
Wohnimmobilien stellen eine der wichtigsten Komponenten des Vermögens privater Haushalte dar und dienen ihnen häufig als Sicherheit bei der Kreditaufnahme. Die Preisdynamik am Wohnimmobilienmarkt beeinflusst daher einerseits privaten Konsum und Investition, andererseits ist sie für die Risikoanalyse von Banken speziell für die Kreditvergabe von großer Bedeutung. // Text: Barbara Wildauer



An der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck, Institut für Statistik, läuft ein Forschungsprojekt, das sich mit den Themen Immobilienbewertung und Immobilienpreisentwicklung befasst und die statistischen Grundlagen erarbeitet, die die Immobilienbewertung in Zukunft mit neuen aussagekräftigeren Berechnungsmodellen versorgen kann.

MODELLIERUNG KLEINRÄUMIGER IMMOBILIENENTWICKLUNG UND IMMOBILIENBEWERTUNG

Projektleiter sind von Seiten der Universität Univ.-Prof. Dr. Stefan Lang und für die Projektpartner aus der Immobilienwirtschaft Dr. Wolfgang Brunauer. Die Projektpartner F+B Forschung und Beratung in Hamburg sowie die UniCredit Bank Austria in Wien liefern entsprechendes Datenmaterial zur Auswertung. Ziel bzw. Fragestellung des Forschungsprojektes ist die Bewertung von Wohnimmobilien in Abhängigkeit von Beschaffenheit, Ausstattung, Lage und zunehmend auch Energieverbrauch mit Hilfe der Regressionsanalyse. Auf diese Weise soll eine umfassende und differenzierte Sichtweise auf regionale Wohnimmobilienmärkte gewährleistet



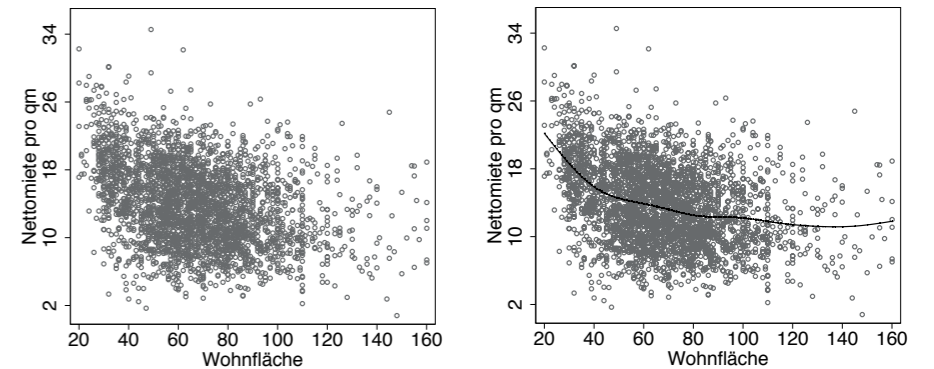
Die Grafiken stellen die verschiedenen errechneten Bandbreiten bei verschiedenen Berechnungsmethoden vor. Wobei gerade für Banken in der Immobilienbewertung die Quantilsregression eine aussagekräftigere Größe ist, als die Durchschnittsgrößen, die bisher in den meisten Modellen berechnet wurden.

werden und öffentliche Institutionen, Banken und Private bei der Entscheidungsfindung unterstützen.

Immobilienbewertung wird aussagekräftiger
Im Rahmen der Wertermittlung von Wohnimmobilien findet bisher vor allem das Sachwertverfahren, das ist eine Ermittlung des Wertes über die Herstellungskosten zuzüglich Bodenpreis bzw. das Vergleichswertverfahren Anwendung, bei dem ein Vergleich mit „ähnlichen“ Immobilientransaktionen erfolgt mit Errechnung eines Mittelwerts. Diese Verfahren greifen aber oft zu kurz: In angespannten Märkten wird oft weit mehr als der Sachwert bezahlt, während bei schwacher Nachfrage der Marktwert darunter liegt. Oftmals findet man nicht genügend Vergleichspreise, oder diese sind durch individuelle Umstände wie z.B. Verkauf innerhalb der Familie verzerrt. Eine Aussage über die wertbestimmenden Bestandteile der Immobilie, die Messung von Lagequalität und die Preisdynamik und damit verbundene Risiken lassen weder das eine noch das andere Verfahren zu. Im Forschungsprojekt wird daher versucht, weitere aussagekräftige Daten zu ermitteln bzw. in die Bewertung mit einzubeziehen. Der Immobilienwert wird durch die Summe der werthaltigen Bestandteile, die Preisdynamik und die Lagequalität statistisch erklärt. Auf Basis dieser Modelle lassen sich flächendeckend und für jede beliebige Immobilie Marktwerte ermitteln. Eine wesentliche Errungenschaft, die gerade für Banken in der Immobilienbewertung sehr wichtig ist, sind darüber hinaus Worst-Case (Best Case)-Szenarien. Dabei wird nicht nur ein „erwarteter“ Durchschnittswert der bewerteten Immobilie abgebildet, sondern mindestens oder maximal erzielbare Preise. Dazu wird ein relativ neues statistisches Verfahren eingesetzt, die sogenannte Quantilsregression. Dieses Verfahren könnte mittelfristig sogar für eine statistisch fundierte Definition des „Beleihungswertes“, also des für Banken bei der Kreditvergabe relevanten Wertes, führen. Prof. Stefan Lang: „Die Bewertung von Immobilien war schon vor Beginn der Krise 2008 ein Thema, hat aber natürlich durch die Finanzkrise, die durch eine großflächige Fehlbewertung von Immobilien vor allem in den USA aber auch in Europa, etwa in Spanien, maßgeblich mitausgelöst wurde, noch größere Sensibilität in der Aufmerksamkeit gerade von Banken erhalten. In Österreich und auch Deutschland ist man aber weit entfernt von extremen Übertreibungen am Immobilienmarkt. In Ballungsräumen wie München, Wien oder auch in Tirol ist die Bewertung von Immobilien nicht nur für Banken, sondern

MIETSPIEGEL MACHEN DEN IMMOBILIENMARKT TRANSPARENT

In vielen Städten und Gemeinden werden Mietspiegel veröffentlicht. Sie sollen Mietern und Vermietern eine Marktübersicht zu ortsüblichen Vergleichsmieten bieten und so das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent machen. Ein Mietpreisspiegel hat einen sehr praktischen Nutzen sowohl für Vermieter als auch Mieter – er ist ein verlässliches Instrument, um sich einerseits über die zulässige Miethöhe zu informieren. Dazu werden alle rechtlichen Voraussetzungen wie gesetzliche Betriebskosten etc. eingerechnet. Ein Mietspiegel bildet aber auch die wichtigsten Parameter der realistisch erzielbaren Immobilienpreise ab, die sich maßgeblich durch Größe, Lage und Alter der Immobilie bestimmen sowie durch weitere Faktoren wie Ausstattungsdetails und zunehmend auch Energieverbrauch. Die Stadt München beispielsweise erarbeitet derzeit alle zwei Jahre einen Mietspiegel auf der Grundlage von aktuellen Daten von mehr als 3.000 repräsentativ ausgewählten Münchner Mietwohnungen. München ist dabei von der oft üblichen Praxis abgegangen, die Werte des Vorgängermietspiegels mit Hilfe des Verbraucherpreisindex anzupassen. Der aufwändig erstellte Mietspiegel rechnet sich, indem er hilft, Konflikte zwischen den Mietparteien zu vermeiden und den in München sehr angespannten Wohnungsmarkt transparenter zu gestalten. Innsbruck hat keinen offiziellen Mietspiegel, aber es gibt zahlreiche Bewertungen von Immobilien und Mietwohnungen von verschiedenen Einrichtungen.



Aus vorhandenen Daten werden mittels statistischer Berechnungen Grundlagen für aussagekräftige Bewertungen geschaffen.

auch (Ver)Käufer und (Ver)Mieter ein wichtiges Thema.“ Zur Schätzung der Marktpreise werden im Forschungsprojekt der Universität Innsbruck neben Kaufpreisdaten zu tatsächlichen Transaktionen auch umfangreiche Angebotsdaten aus Internetportalen verwendet. Die Angebotsdaten sind dabei deutlich umfangreicher als die Daten zu tatsächlichen Immobilienkäufen. Nachteil der Angebotsdaten ist aber, dass es sich nicht um tatsächliche Transaktionen handelt. Oft kommt kein Immobiliengeschäft zustande da sich kein Käufer findet oder es müssen Preisabschläge und gelegentlich auch Preiszuschläge vor allem in Ballungsgebieten im Vergleich zum Angebot berücksichtigt werden. Dazu werden dann sogenannte „Angebotsaufschläge“ geschätzt.

Interessant sei, so Prof. Lang, dass die Datenlage bis vor wenigen Jahren im Immobilienbereich viel schlechter war, als erwartet. Erst in den letzten Jahren hat sich das Bewusstsein der Bedeutung von sauberen Datensammlungen verbessert und werden die Daten besser und vor allem detaillierter ge-

sammelt und damit als Bewertungsgrundlage auch verfügbar.

Ein Übersichtsartikel zur derzeitigen Stand der Immobilienforschung der Uni Innsbruck erscheint in Kürze im Buch Computational Approaches for Urban Environments, Springer-Verlag, herausgegeben von Marco Helbich, Jamal Jokar und Michael Leitner in der Serie „Geotechnologies and the Environment“.



UNIV.-PROF. DR. STEFAN LANG

Professor für angewandte Statistik
Institut für Statistik,
Universität Innsbruck
Universitätsstr. 15, 6020 Innsbruck
www.ubik.ac.at