

# Stellungnahme zum Beitrag „Hedonische Verfahren in der Immobilienbewertung“

In dem Artikel „Hedonische Verfahren in der Immobilienbewertung“ von Herrn Dipl.-Ing. *Franz Josef Seiser* (SV 2011, 93) werden weniger hedonische Verfahren generell als eher einige von mir entwickelte Modelle beurteilt (dazu später). Leider unterliegt der Autor, wie so mancher andere Kritiker, einem Missverständnis.

Hedonische Modelle und die Frage der Besichtigung/Nichtbesichtigung haben nichts miteinander zu tun. So entwickeln wir seit einiger Zeit hedonische Modelle gemeinsam mit der Immobilien Rating, Bewertung und Analyse GesmbH (IRG), wo die Datenbasis ausschließlich aus besichtigten Objekten und tatsächlich erhobenen Kaufpreisen besteht. Andererseits gibt es auch Sachwertermittlungen ohne Besichtigung basierend auf subjektiven Einschätzungen (zB <http://www.immowert123.at/immobilien-bewertung-schritt3.php>) und dem Immobilienindex der Wirtschaftskammer.

Um auf „meine“ Modelle zurückzukommen: GPSIM, ursprünglich 1995 entwickelt, wird heute nur mehr zur Berechnung der zeitlichen Veränderungen von Immo-

bilienpreisen (Immobilienindex für Wien und Rest-Österreich) verwendet. Da zu Recht angenommen werden kann, dass sich Angebotspreise und tatsächliche Verkaufspreise weitgehend parallel entwickeln, ist eine genaue Unterscheidung für diesen Zweck nicht relevant. ÖGRUSIM analysiert und schätzt keine Grundstückspreise im Einzelnen, sondern einen Durchschnittspreis für unbebaute Grundstücke der Bauklasse 1 in allen österreichischen Gemeinden. Basis sind Angaben von Gemeindeämtern und Maklern, also durchaus vergleichbar mit dem WKO-Index, allerdings räumlich viel differenzierter. Zu der von mir angebotenen Einzelbewertung (GEWINN) ist zu sagen, dass hier tatsächlich keine Besichtigung stattfindet, allerdings der Bewertungsurkunde die subjektiven Angaben des Kunden beigefügt und somit offengelegt sind. Bei dieser Bewertung kombiniere ich zwei unterschiedliche hedonische Modelle, ein vereinfachtes Sachwertverfahren und eine Internetrecherche (Vergleichsobjekte).

Zusammenfassend bin ich der Meinung, dass hedonische Modelle, vor allem, wenn sie auf einer ausreichend großen Zahl besichtigter Objekte beruhen, sehr wohl (wahrscheinlich sogar besser) geeignet sind, den Marktwert standardisierter Kleinimmobilien (Wohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, keine Sonder- oder Luxusobjekte) zu ermitteln, als die üblichen kodifizierten Verfahren.

*Korrespondenz:*

*ao. Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr  
Fachbereich Stadt- und Regionalforschung  
Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und  
Umweltplanung  
TU Wien, Operngasse 11, 1040 Wien*