

Hedonische Verfahren in der Immobilien- bewertung

1. Allgemeines

Die Bezeichnung „hedonischer Wert“ – und nicht „hedonistischer“ Wert – wird in Anlehnung an die englische Bezeichnung *hedonic price method* verwendet und hat mit der aus der Antike stammenden philosophischen Lehre „Hedonismus“ kaum etwas gemeinsam.

Als hedonisch bezeichnet man eine Bewertungsmethode, die den Preis eines Objekts nach den Preisen seiner Qualitätseigenschaften beurteilt und dazu mit Hilfe der Regressionsanalyse den Preis des Objekts anhand dieser Qualitätsmerkmale ermittelt.

Auf Immobilien bezogen ist diese Bewertungsmethode – vereinfacht ausgedrückt – die computerunterstützte, auf statistischen Verfahren beruhende Vergleichswertmethode. Dabei werden möglichst viele Kaufpreise von Objekten mit bestimmten Parametern wie Lage, Volumen, Ausbaugrad, Gebäudezustand usw. erfasst und statistisch ausgewertet (Regressionsanalyse). Der Preis des zu bewertenden Objekts wird nach Eingabe der gleichen Parameter mit Hilfe der Regressionsgleichung ermittelt.

2. Die Theorie der hedonischen Preise

Eine Immobilie kann gedanklich in seine Nutzen stiftenden Eigenschaften (Merkmale) aufgeteilt werden, wie zB die Größe (Wohnfläche, Inhalt), der Ausbaustandard, die Lage usw.

Wer eine Immobilie mietet oder kauft, bewertet implizit sämtliche Eigenschaften dieses Objekts. Der Kaufpreis (bzw die Miete) stellt die Summe der Ausgaben dar, die der Markt für diese Eigenschaften zu zahlen bereit ist.

Der Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Eigenschaften des Objekts lässt sich durch eine hedonische Gleichung darstellen:

Wenn der Kaufpreis und die Daten betreffend die Eigenschaften der Liegenschaften vorliegen, kann diese Gleichung gelöst werden.

Die Koeffizienten

pG (für Grundstücksfläche)
pW (für Wohnfläche)

...

können durch den Einsatz von herkömmlichen statistischen Methoden bestimmt werden (multiple Regression).

In den meisten Fällen wird es sich um eine nicht-lineare bzw logarithmische Regression handeln.

Die Eigenschaften/Merkmale der Immobilie (Grundstücksgröße, Wohnfläche usw) werden mit den berechneten (statistisch: „geschätzten“) Koeffizienten gewichtet, womit sich der geschätzte Preis der Liegenschaft ergibt.

In Österreich zB werden im Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung der TU Wien in Kooperation mit der Maklervereinigung „Austria Immobilienbörse“ die Modelle ÖGRUSIM – Analyse und Simulation österreichischer Baulandpreise – hedonische Preise für ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugrundstücke sowie die GPSIM-Analyse und Simulation Wiener Immobilien angeboten.

3. Vor- und Nachteile der hedonischen Bewertung

Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt in der Effizienz und in den niedrigen Kosten der Bewertung. Das statistische Verfahren stellt sicher, dass die Abweichungen des Bewertungsobjekts zu jenen im System korrigiert werden.

Die Anwendung eignet sich daher auch vornehmlich für Institutionen (Fonds, Emittenten, Hypothekenbanken, Versicherungen, Körperschaften), welche umfangreiche Immobilienportefeuilles bewirtschaften, aber nur bedingt für das Einzelgutachten durch Immobiliensachverständige, denen „die gröbere Immobilienpreiseinschätzung

	statisch bestimmbar	gegeben
Kaufpreis	= Preis/m ² Grundstück	• Menge (m ²)
	+ Preis/m ² Wohnfläche	• Menge (m ²)
	+ Preis/Stück Nasszelle	• Anzahl (Stück)
	+ Alterung/Jahr	• Alter (Jahre)
	+ ...	•
	+ Preis/min. Fahrzeit, zB zu nächst. Zentr.-Raum	• Fahrzeit (Minuten)
	+ ...	•
	+ Valorisierung %/Jahr (Immobilienpreise)	• Zeit (Jahr) bis Stichtag
	+ zufällige (willkürliche) Einflussfaktoren	•

[nur] als Grundlage für die detailliertere Objektfeineinschätzung dienen kann“ (eigene Angabe TU Wien/WIB).

Wird jedoch die hedonische Bewertungsmethode auf einzelne Objekte angewandt, so muss sich der Anwender folgender Tatsachen bewusst sein:

- Liegenschaften sind trotz gegenteiliger Beteuerungen meist „Unikate“. Daher ist eine Bewertung einer einzelnen Immobilie ohne Besichtigung derselben wenig bis nichts wert.
- Werden die Daten für das zu berechnende Objekt vom Eigentümer selbst bestimmt, so erfolgt die Qualifizierung der einzelnen Merkmale meist subjektiv, da ihm in der Regel Quervergleiche zum aktuellen Markt fehlen (außer er ist vom Fach).
- Für bebaute Grundstücke können andere Grundpreise gelten als für unbebaute Parzellen. Die Methode funktioniert deshalb nur bei baurechtlich gut ausgenütztem Land. Bei schlecht genutztem Boden und/oder Baulandreserven sind Fehler zu erwarten.
- Nicht geeignet ist sodann die hedonische Methode bei einzelnen Renditeobjekten, da diese in Bezug auf Substanz, Ausbau, Nachhaltigkeit der Erträge, mietrechtliche Aspekte usw nicht mit denjenigen der Datenbank verglichen werden können.
- Sofern es sich nicht um ein größeres Liegenschaftspaket handelt, sind hedonisch berechnete Werte für Verkaufsverhandlungen, Auseinandersetzungen güterrechtlicher Art, bei Nachlassregelungen usw kaum verwendbar.

Der Nachteil besteht somit im Wesentlichen darin, dass Objekte, die aus dem „Raster“ fallen, nicht beurteilt werden können und dass für kaufpreisarme Gegenden das System nicht genügend Vergleichszahlen hat.

Wenn die hedonische Bewertung für sich in Anspruch nimmt, dass es einen Markt für die gebündelten Eigenschaften eines Objekts gibt und dass sich der Zusammenhang zwischen Marktpreis und Eigenschaften des Objekts durch die hedonische Gleichung darstellen lässt, dann setzt dies voraus, dass für die Bestimmung der Eigenschaftspreise mit statistischen Methoden (multiple Regression) die wesentlich wertbestimmenden Eigenschaften auch tatsächlich Eingang in die Berechnung finden (Beispiel: siehe Tabelle unten).

Wenn demgegenüber etwa für ÖGRUSIM als wesentliche Datenbasis die „Preiserhebungen der Zeitschrift Gewinn“ (eine telefonische Umfrage) und für GPSIM als Datenbasis neben einem Drittel effektiver Transaktionen immerhin „zwei Drittel Angebotspreise“ angeführt sind, dann kann damit dieser Voraussetzung nicht entsprochen sein.

Damit ist eigentlich klargestellt, dass der Immobiliensachverständige als Anwender hedonischer Werte für ein Einzelgutachten nichts gewinnen kann. Denn wie unter diesen Voraussetzungen der Sachverständige der Forderung – insbesondere auch der Gerichte – auf Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens Genüge tun kann, ist ebenso ungeklärt wie die Frage, wie ein Sachverständiger mit der beauftragten Plausibilisierung eines auf solcher Grundlage erstellten Gutachtens umgeht.

Wenn es auch nicht so schlimm ist, wie sich *Martin Frei*, ein bekannter Schweizer Sachverständiger, ausdrückte, dass es mit der hedonischen Bewertung „jeder Laie ... zu einem Resultat bringen kann; die Frage ist allerdings, zu welchem ...“, so ist bei hedonisch ermittelten Verkehrswerten doch eine entsprechende Überlegung in der Nutzanwendung geboten.

Es wird dabei bleiben, dass „die gröbere Immobilienpreiseinschätzung“ (durch die hedonischen Werte) dem bewertenden Sachverständigen bestimmte Kennwerte, vielleicht auch Richtwerte, liefern kann, aber auch nicht mehr.

4. Weiterführende Informationen zur Immobilienbewertung

- Buch: *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- Im Internet: <http://www.immobiliensbewertung.at>

Korrespondenz:

Baurat h.c. Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kalchberggasse 10, 8010 Graz

Tel.: 0316 / 813353

E-Mail: sv@seiserundseiser.at

Makrolage	Grundstückfläche (m ²)	Mikrolage
Bauweise (zB massiv)	Freistehend/angebaut	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Dichte • Nachbarschaft • Nahverkehr • Lärm/Schadstoffe • Einkaufszentrum • Erholungsgebiet • Schule/Kindergarten • ua
Alter	BRI/BGF/NF	
Anzahl Zimmer	Anzahl Nasszellen	
Nebeneinrichtungen (Sauna, Pool usw)	Bausubstanz-Zustand/Modernisierung	
Parkierung	ua	