

Mag. Heinz Guntschnig

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien, Kärnten

Wie zuverlässig sind die Daten aus dem Immobilienpreisspiegel?

1. Der Immobilienpreisspiegel

1.1. Allgemeines

Der Immobilienpreisspiegel¹ (in der Folge: IPS) ist eine Marktstudie, deren Daten alljährlich von den Mitgliedsbetrieben der Immobilien- und Vermögenstreuhänder erhoben werden.

„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Durchschnittspreise.“

*Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschlossen.“*²

Die Daten aus dem IPS werden vielfach verwendet. Es seien folgende Beispiele aus dem öffentlichen Bereich angeführt:

- Folgenabschätzung der finanziellen Auswirkungen bei Regelungsvorhaben, Berechnung des sonstigen betrieblichen Sachaufwands;³
- Prüfungsmaßstab des Rechnungshofs;⁴
- Plausibilitätsprüfung durch die Grundbuchgerichte gemäß § 26 Abs 2 Gerichtsgebührengesetz;⁵
- Prüfungsmaßstab für den Unabhängigen Finanzsenat (nunmehr Bundesfinanzgericht);
- Gebäude unter Denkmalschutz – Begünstigung gemäß § 28 BewG 1955;⁶
- Kalkulationsgrundlage für die Telekom Austria AG etc.⁷

Neben der Nutzung durch öffentliche Stellen wird der IPS auch von Banken, Versicherungen, Immobilienreuhändern und Sachverständigen herangezogen. Es ist anerkannt, dass der IPS eine „wesentliche Datenquelle“⁸ für die Wertermittlung darstellt. Auch das Standardwerk der Liegenschaftsbewertung in Österreich, „der Kranewitter“, enthält im Anhang Listen aus dem IPS.⁹ Schließlich beziehen sich namhafte Sachverständige in Bewertungsbeiträgen auf den IPS.¹⁰

Im Vorwort erhebt der Fachverbandsobmann unter anderem folgenden Anspruch: *„Transparent und übersichtlich erlaubt er, Trends und Strömungen der gewerblichen und privaten Immobilienentwicklung und -nutzung zu betrachten, zu vergleichen und für die Zukunft zu planen.“*¹¹

In dieser Studie wird dieser Anspruch anhand von Daten aus Kärnten überprüft.

1.2. Objektkategorien

Für den IPS werden die Daten für folgende Objektkategorien erhoben:

- Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser;
- Grundstücke Betriebsansiedlung;
- Eigentumswohnungen – Erstbezug;
- gebrauchte Eigentumswohnungen;
- Reihenhäuser;
- Einfamilienhäuser;
- Mietwohnungen gemäß § 1 Abs 4 MRG (frei vereinbarter Mietzins);
- Büroflächen Mieten;
- Geschäftslokale Mieten.

Für eine überprüfende Analyse sind Mieten generell nicht geeignet, weil es in Österreich keine gesicherten, überprüfbareren Daten gibt. Gerade für diese Rechtsverhältnisse sind im Sinne der Transparenz des Immobilienmarktes gesicherte, offen zugängliche Daten unabdingbar. Für den Autor ist es nicht erklärlich, warum die Finanzverwaltung bei der Beurteilung der Angemessenheit von Mieten nicht auf den meines Erachtens ungehobenen Schatz der Daten aus der Vergebührung der Mietverträge zurückgreift und diese Daten offenbar nicht auswertet. So wird in vielen Entscheidungen des Unabhängigen Finanzsenats der IPS als Datengrundlage ohne Weiteres anerkannt.

Die Kategorien „Grundstücke für Betriebsansiedlungen“, „gebrauchte Eigentumswohnungen“ und „Einfamilienhäuser“ sind ohne weitere Differenzierung für einen Vergleich aufgrund ihrer Heterogenität nicht verwendbar. Wenn man die Publikation von Vergleichswerten in diesen Kategorien anstrebt, wären zumindest die Alters- und die Nutzflächenklassen anzugeben.¹²

Reihenhäuser werden in Kärnten nur in verhältnismäßig geringer Zahl angeboten. So wurden in dieser Kategorie zwischen 2009 und 2012 jährlich zwischen 21 und 28 Kaufverträge geschlossen.

Zur Prüfung der Daten eignen sich besonders solche Objekte, die in der Liegenschaftsbewertung mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden: in erster Linie unbebaute Grundstücke, aber auch Eigentumswohnungen.

2. Analyse der Kaufverträge für Baugrundstücke

Für eine Prüfung der Zuverlässigkeit der Daten eignet sich die Kategorie „Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600 – 800 m²)“, weil sie aufgrund der fehlenden Bebauung eine relativ homogene Gruppe darstellt.

Die Ergebnisse werden im IPS in normale, gute und sehr gute Wohnlage eingeteilt. Allerdings wird das Ergebnis im Bundesland nur bezirksweise ausgewiesen, sodass sich eine für eine vergleichende Untersuchung nicht geeignete Streuung im Bezirk ergibt. Die Analyse der Transaktionen in den Ballungsräumen ist ökonomisch, weil durch die dichte Verbauung und die damit hohen Kaufpreise eine relativ geringe Menge an Kaufverträgen anfällt. In der Folge werden daher die Daten aus den Städten Klagenfurt und Villach untersucht.

Ein weiterer Vorteil dieser Kategorie ist, dass alle Kaufverträge vollständig erfasst werden.

Ein Nachteil ist, dass der tatsächliche Kaufpreis höher sein könnte, als er im Kaufvertrag angegeben wird.¹³

2.1. Methode

Auf der Grundlage der Daten aus ImmoMapping von IMMOUnited – Roland Schmid e.U. wurden für die Stadtgebiete Klagenfurt und Villach die Kaufverträge über Grundstücke von 2009 bis 2012 mit einer Fläche zwischen 600 und 800 m² erhoben. IMMOUnited wertet sämtliche Immobilientransaktionen in Österreich aus. Es ist daher davon auszugehen, dass die erhobenen Transaktionen vollständig sind.

Die erhobenen Preise pro Quadratmeter wurden anschließend der Größe nach sortiert und in einem weiteren Schritt den Werten für normale, gute und sehr gute Wohnlage des jeweiligen Jahres aus dem IPS zugeordnet.

2.2. Ergebnis

2.2.1. Klagenfurt

Die in den IPS 2011 und 2012 angeführten Werte für „Gute Wohnlage“ finden keine Entsprechung in den Kaufverträgen. Dasselbe gilt für „Sehr gute Wohnlage“ in den IPS 2010 und 2011. Es ist völlig rätselhaft, woher die Werte in den jeweiligen IPS stammen.

Wo IPS-Werte wenigstens durch bestehende Kaufvertragswerte repräsentiert sind, bestehen zum Teil große Unterschiede.

Interessant ist, dass die Kaufvertragswerte aus 2012 nahezu genau mit den Werten aus dem IPS 2013 übereinstimmen (ausgenommen eine etwas größere Differenz bei sehr guter Wohnlage).

2.2.2. Villach

Die in den IPS 2010 und 2012 angeführten Werte für „Gute Wohnlage“ finden keine Entsprechung in den Kaufverträgen. Dasselbe gilt für „Sehr gute Wohnlage“ in den IPS 2010, 2011 und 2012.

Wo IPS-Werte wenigstens durch bestehende Kaufvertragswerte repräsentiert sind, bestehen große Unterschiede.

Auch in Villach lässt sich für das Jahr 2012 eine bessere Übereinstimmung der Durchschnittspreise mit den Preisen aus dem IPS 2013 feststellen. Allerdings ist hier die Differenz wesentlich größer als in Klagenfurt.

3. Analyse der Kaufverträge für Eigentumswohnungen – Erstbezug

Die Kategorie „Eigentumswohnungen – Erstbezug“ ist deshalb gut für die Analyse geeignet, weil die Vergleichsobjekte neu errichtet wurden und somit gegenüber etwa der Kategorie „Gebrauchte Eigentumswohnungen“ zB keine Wertminderung aufgrund Alters zu berücksichtigen ist.

In den IPS jeden Jahres sind die Eigentumswohnungen im Erstbezug wie folgt definiert und nach ihrem Wohnwert eingeteilt:

Eigentumswohnungen – Erstbezug

3-Zimmer-Eigentumswohnung, zirka 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz.

- Mittlerer Wohnwert: gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, Mindestausstattung (Spannteppich, Mindestverfließung in den Sanitärräumen), anspruchslose Architektur.
- Guter Wohnwert: gute Wohnlage, Standardausstattung (bessere Qualität), Balkon, Loggia, Gemeinschaftsanlage, ansprechende Architektur.
- Sehr guter Wohnwert: sehr gute Wohnlage (Villenlage, Grünblick in Citylage), hochwertige Ausstattung (zB Parkettböden, modern ausgestattete Bäder), großer Balkon, Terrasse, repräsentative Architektur, moderne Haus-/Heiztechnik.

Durch die Beschreibung der Kriterien „3-Zimmer Eigentumswohnung, zirka 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz“ sollte sichergestellt sein, dass die jeweiligen Eigentumswohnungen relativ gut miteinander vergleichbar sind,

weil Bauträger in Kärnten – von Sonderfällen abgesehen (zB reine, hochpreisige Tourismusgebiete) – Wohnungen in der 70-m²-Kategorie in der überwiegenden Masse etwa mit demselben Aufwand errichten. Aus der Komponente „Wohnwert“ ist die Wohnlage für die Untersuchung wertbestimmend; die anderen Eigenschaften wie Ausstattung etc konnten aus Kapazitätsgründen nicht in die Untersuchung integriert werden.

3.1. Auswahl der geeigneten Gebiete für die Untersuchung

Im Stadtgebiet Klagenfurt findet der bei Weitem größte Anteil an Wohnungstransaktionen in Kärnten statt. Der Anteil beträgt zwischen 36 und 41% im Untersuchungszeitraum (469 bis 589 Transaktionen; Villach hat 232 bis 280 Transaktionen bzw einen Anteil zwischen 16 und 21 %, also in etwa die Hälfte des Klagenfurter Volumens). Zusammen repräsentieren die beiden Städte somit weit über die Hälfte der Wohnungstransaktionen in Kärnten.

3.2. Methode

Basis ist die Auswertung der Datenbank <http://www.immomapping.com> für die vier Jahre von 2009 bis 2012. In jedem Jahr wurden für Kärnten jeweils zwischen 1.306 und 1.435 Datensätze für Kaufverträge in der Kategorie „Wohnungen“ angelegt.

Aus diesen Datensätzen wurden die Kaufverträge, die den Vermerk „Bauträger“ tragen, herausgefiltert. Die Datensätze, die keine Nutzfläche enthalten, wurden nach Recherche beim Grundbuch teilweise ergänzt, sodass auch in diesen Fällen der Preis pro Quadratmeter Nutzfläche berechnet werden konnte. Zusätzlich wurden die Kaufverträge, die nicht als „Bauträger“ gekennzeichnet sind, um diejenigen ergänzt, die trotz fehlender Kennzeichnung in <http://www.immomapping.com> als Bauträgerwohnungen anzusprechen sind.

Anschließend wurden die Nutzflächen geordnet und Datensätze für die relevanten Flächen von zirka 70 m² +/- 10 %, sohin von 63,00 bis 77,00 m² ermittelt. Von den sich ergebenden Kaufpreisen wurden die Tiefgaragen- (€ 15.000,-), Garagen-, Carport- (jeweils € 10.000,-) und Abstellplätze (€ 5.000,-) im Freien subtrahiert und der bereinigte Kaufpreis pro Quadratmeter Nutzfläche festgestellt.

Schließlich wurden die Quadratmeter-Preise so zusammengefasst, dass der jeweilige Durchschnittspreis dem Preis der jeweiligen Kategorie im IPS möglichst nahe kommt. Da in dieser Studie nur die Plausibilität der Werte im IPS überprüft werden soll, ist die Zuordnung der Werte aus den Kaufverträgen zur tatsächlichen Qualität der Wohnlage nicht notwendig.

3.3. Ergebnis

Das wesentliche Ergebnis ist: In beiden Städten findet die Kategorie „Normale Wohnlage“ keine Entsprechung, und zwar in keinem der vier Beobachtungsjahre.

Gut darstellbar ist die sehr gute Wohnlage. Insbesondere in Klagenfurt kann – wie bei den Baugrundstücken – im Jahr 2012 eine weitestgehende Übereinstimmung bei „Sehr guter“ und bei „Guter Wohnlage“ festgestellt werden.

Die Werte für „Gute Wohnlage“ im IPS sind ansonsten eher nicht plausibel. Man sollte sich nicht von den relativ vielen Kaufverträgen im Jahr 2009 in dieser Kategorie in Klagenfurt täuschen lassen; sie stammen zu zwei Dritteln aus einer einzigen Einlagezahl. Die Werte für „Gute Wohnlage“ finden in Klagenfurt für 2011 keine Entsprechung, in Villach in den Jahren 2011 und 2012.

4. Zusammenfassende Beurteilung

Es ist meines Erachtens nicht anzunehmen, dass die Daten aus den nicht überprüften Kategorien zuverlässiger sind als die hier untersuchten.

Kärnten könnte allerdings eine Ausnahme sein. Für Kärnten gilt aber: Die Daten aus dem IPS sind (derzeit) nicht zuverlässig.

Zeitreihen auf der Grundlage der IPS sind aufgrund der offenbar nicht zuverlässigen Daten problematisch. Trends können dadurch nicht festgestellt werden. Insofern sind Publikationen, die Daten aus IPS aggregieren,¹⁴ meines Erachtens nicht sinnvoll verwertbar. Es wird der Eindruck einer Exaktheit vermittelt, die nicht vorliegt.

Im Anhang zum IPS werden Übersichten von Preisreihen, zuletzt von 2008 bis 2013,¹⁵ präsentiert. Diese werden als arithmetisches Mittel über die Kategorien (also zB normale – gute – sehr gute Wohnlage) gebildet und sind daher überhaupt nicht verwendbar.

Möglicherweise geht der Trend in Richtung Zuverlässigkeit – siehe die Ergebnisse aus Klagenfurt für 2012. Die Daten aus dem IPS sind daher weiter zu beobachten und zu evaluieren.

Der Druck auf die Mitgliedsbetriebe, genaue Daten zu liefern, wird sich angesichts der sich langsam entwickelnden Transparenz auf dem Immobilienmarkt in Österreich verstärken. Dadurch entsteht auch Druck auf den Fachverband, genauere und mehr Kategorisierungen vorzunehmen und die Angaben der Mitgliedsbetriebe zu plausibilisieren.

Anmerkungen:

¹ Immobilien-Preisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

² IPS 2013, 12 f.

- ³ Verordnung der Bundesministerin für Finanzen über die Abschätzung der finanziellen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte im Rahmen der wirkungsorientierten Folgenabschätzung bei Regelungsvorhaben und sonstigen Vorhaben (WFA-Finanzielle-Auswirkungen-Verordnung – WFA-FinAV), BGBl II 2012/490, Anlage 3.
- ⁴ Rechnungshof, GZ 860.124/002-1B1/11, Generalsanierung des Standorts Himmelfortgasse 6 – 8, S 78.
- ⁵ ErlRV 1984 BlgNR 24. GP.
- ⁶ „Es bestehen keine Bedenken, die ortsüblich erzielbaren Mieten in Anlehnung an den ‚Immobilienpreisspiegel‘ zu ermitteln“ (BMF vom 21. 6. 2007, BMF-010202/0093-IV/5/2007).
- ⁷ VwGH 25. 3. 2009, 2008/03/0021.
- ⁸ *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich² (2009) 149.
- ⁹ *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁶ (2010).
- ¹⁰ *Tischler* in *Stabentheiner*, LBG² (2005) 118.
- ¹¹ IPS 2013, 5.
- ¹² Ein Beispiel unter vielen aus Deutschland: Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2012, 35 f, online abrufbar unter http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/gutachterausschuss/HF_sections/content/ZZk0n77u2mhgxZ/ZZkMZ0w88sgjLw/IMB_KA_2012_Seite_1bis38_2013_05_14.pdf (abgerufen am 9. 7. 2013).
- ¹³ Vgl dazu *Stabentheiner*, LBG², 26.
- ¹⁴ *Keiler/Koch*, Immobilienpreisanalyse. Trends – Regionen – Nutzungen (2010).
- ¹⁵ IPS 2013, 232 ff.

Korrespondenz:

Mag. Heinz Guntschnig

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Wölzing 49, 9433 St. Andrä

Tel.: 0676 / 43 03 913

E-Mail: immobilien@guntschnig.at