

Marktdaten beschrieben sind. Eine eigene Analyse von im Web angebotenen Wohn- und Gewerbeimmobilien zeigt, dass der Angebotsmarkt ein geschätztes Ausmaß von 1-2,5% der Haushalte ausmacht und räumlich stark variiert. Während in Wien vornehmlich Wohnungen zum Kauf und zur Miete angeboten werden, überwiegen im Burgenland Verkäufe von Häusern und Grundstücken. Die analysierten Angebotsdaten beziehen sich auf eine Stichprobe von ca. 10% der jährlichen Verkaufsfälle.<sup>24</sup> Die Analyse hat auch gezeigt, dass im Gegensatz zu Wohn- und Gewerbeimmobilien Marktdaten über Industrieimmobilien sowie über land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften nicht in dem Ausmaß verfügbar sind.

## 2.4 Qualität

Eine Aussage zur Qualität einer Immobilienbewertung bedarf der Analyse des Gesamtprozesses (siehe Abbildung 2) bestehend aus:

- der Qualität der Daten (Aktualität, Vollständigkeit, Homogenität) zur Beschreibung des ertragsrelevanten Parametern (siehe Tabelle 1),
- den gewählten Verfahren,
- den entwickelten Modellen und
- den gemachten Annahmen und Schlussfolgerungen.

Als Ergebnisgröße wird der marktkonforme Wert angestrebt.<sup>25</sup> Die einzelnen Einflüsse der verschiedenen Unschärfen auf das Bewertungsergebnis lassen sich modellieren. Bei den Finanzdaten ergibt sich die Qualität beispielsweise aus der Unschärfe der Ertragsprognose, der Ertragskonformität und der Unschärfe der Märkte. Beim Ertragswert wird der Wert des Objekts durch die Kapitalisierung eines zu erzielenden Reinertrags aus der (möglichen) Nutzung des Objekts zu einem gegebenen (angemessenen) Marktzinssatz ermittelt. Die drei Faktoren für die Prognostizierung des Vermögenswertes sind:

- die zukünftigen Erträge, erhebbar aus Daten des Mietmarktes,
- der Wiederverkaufswert – aus Angebots- bzw. Transaktionsdaten des Immobilienmarktes,
- das Risiko im Vergleich zum Ertrag und zum Risiko einer alternativen Anlage (drückt sich durch den Diskontierungszins aus und folgt den Daten am Kapitalmarkt).

Dort, wo eine größere Menge von gleichartigen Immobilien vorhanden ist, wird der erreichte Präzisionsgrad relativ hoch sein.<sup>26</sup> Umgekehrt werden die Ergebnisse verzerrt, falls die abweichenden Parameter – wie etwa bei Durchmischung eines hochpreisigen Wohngebiets mit Sozialbauten oder Altbauten neben Neubauten – nicht ausreichend erfasst sind.

Die Qualität der Ergebnisse aus Massenbewertungen ist mittels verschiedener Kriterien messbar, wie etwa die der horizontalen und vertikalen Gleichbehandlung im Vergleich zu den Marktpreisen. Ein Vergleich mit

individuellen Bewertungen ergibt kein objektives Qualitätsmaß, da Einzelbewertungen ebenfalls Abweichungen von den Marktpreisen aufweisen. Methoden zur Qualitätsbewertung sind u. a.:

- Stichprobenteilung zur Verifizierung eines Modells mit einer nicht für die Modellentwicklung verwendeten Teilmenge;
- Tests zur horizontalen und vertikalen Ausgewogenheit durch Vergleich im Raum bzw. im Preisband. Dazu werden verschiedene Modelle zum Vergleich der tatsächlichen Marktwerte mit den ermittelten Werten angewendet.<sup>27</sup>

Qualitativ hochwertige Daten bilden also die Basis jedes Massenbewertungssystems. Innerhalb der wertbestimmenden Kategorien (Tabelle 1) können die jeweiligen Geodaten herangezogen werden.

## 2.5 Internationaler Ausblick

In den USA sind in fast allen Staaten Liegenschafts-Massenbewertungssysteme (mit marktnahen Ergebnissen) als Grundlage für eine Grundsteuer eingeführt, die im Wesentlichen die Aufgaben der Kommunen finanziert. Aus diesem Grund sind die Steuersätze relativ hoch (bis 7% vom Wert; in Kalifornien durch Referendum auf 1% begrenzt). Wohnimmobilien werden alle 3-6 Jahre durch Vergleich mit benachbarten Transaktionen mittels multipler Regressionsanalyse bewertet.<sup>28</sup> Als Datenbasis fungieren Transaktionsdaten und Angebotsdaten, die in Form von *Multiple Listing Services* (MLS) aus Kooperationen von Immobilienmaklern mit staatlichen Bewertungsorganen zur Verfügung stehen.

Russland hat im Rahmen von EU-Projekten in den letzten Jahren schrittweise ein Massenbewertungssystem auf der Basis des Katasters eingeführt. Ganz ähnlich laufen derzeit diesbezügliche EU-Projekte in Serbien und Ägypten.<sup>29</sup>

In den Niederlanden erfolgt die jährliche Verkehrswertermittlung auf Basis der Daten über Transaktionspreise, Wohncharakteristika und Lageeigenschaften samt deren Zeitbezug. Im Einzelfall erfolgt die Feststellung durch Gutachter der Kommunen. Die Erfahrungen in den Niederlanden zeigen, dass die Zeitabhängigkeit der Liegenschaftspreise über Jahrzehnte gut durch ein hierarchisches Trendmodell (HTM) abbildbar ist.<sup>30</sup>

In Irland wurde 2009 die Einführung eines „Haus-Preis-Registers“ beschlossen. Mitte 2013 wird eine „*ad-valorem*“-Immobiliensteuer auf Basis einer Selbstbemessung eingeführt.

In Slowenien wurde die Datenbasis für ein modernes Massenbewertungssystem innerhalb weniger Jahre durch Kooperation von Staat und Wirtschaft aufgebaut und wird laufend aktualisiert. Die Geodätische Administration Sloweniens bewertet die Immobilien auf Basis eines Modells, das in der Immobilienbewertungsverordnung veröffentlicht wurde.<sup>31</sup>