

Vorwort

Eine der zentralen Fragen der Praxis in der Immobilienwirtschaft ist die nach dem Wert eines Objektes. Bei allen Kauf- und Verkaufsentscheidungen, Investitionen in Neubau oder Renovierung, bei allen Kreditvergaben für Immobilienprojekten und an vielen anderen Stellen tritt die Frage auf, wie viel denn das Objekt wert ist oder nach der Adaptierung wert sein wird. Im Lauf der Jahrzehnte haben sich ein Set an Bewertungsmethoden und ein ganzer Industriezweig entwickelt, der diese mehr oder weniger den Normen entsprechend anwendet. Dabei fließen je nach Methode Transaktionspreise, Produktpreise und zu erwartende Erträge und Kosten ein, vermengen sich mit Erfahrung, Marktkennntnis und dem Bauchgefühl des Bewerter zu einer Zahl, die dann mit vielen, den Bewerter vor möglichen rechtlichen Konsequenzen absichernden Formulierungen versehen in einem Wertgutachten als Wert des Objektes ausgewiesen wird.

Aus wissenschaftlicher Sicht hat dieses Vorgehen der traditionellen Immobilienbewertung erhebliche Schwächen. Die beiden wichtigsten sind die, dass erstens viele subjektive Vorstellungen des Bewerter einfließen, was es schwierig macht, das Verfahren und sein Ergebnis nachzuvollziehen, und zweitens, dass die traditionellen Methoden keinen Anhaltspunkt über die Qualität der Bewertung liefern. Das rührt daher, dass die traditionellen Verfahren nicht auf einer statistischen Theorie aufbauen und daher auch keine statistisch fundierten Ergebnisse liefern können.

Eine Alternative dazu stellt die Methode der hedonischen Preise dar. Diese Methode wird in diesem Buch ausführlich erläutert und mit einem Anwendungsbeispiel illustriert. Das letzte Kapitel zeigt auch, wie man die Ergebnisse einer hedonischen Schätzung dazu verwenden kann, um den Verkehrswert bzw. den Preis eines zu bewertenden Objektes zu prognostizieren. Die Methode ist zwar eng mit dem Vergleichswertverfahren der traditionellen Immobilienbewertung verwandt, fokussiert aber im Gegensatz dazu nicht auf einige wenige „Comparables“, sondern versucht, möglichst viel Information über den Markt zu berücksichtigen. Das erlaubt eine solide statistische Fundierung der Aussagen und die Ableitung von Standardfehlern, Streuungsmaßen für die Prognose, Konfidenzintervallen und ähnlichen Maßzahlen für die Qualität der Bewertung.

Nach unserer Meinung sollte die Methode der hedonischen Preise ein Standardverfahren der Immobilienbewertung werden. Weil sie dieser in allen Punkten überlegen ist, sollte sie die Vergleichswertmethode aus den Anleitungen und dem Methodenrepertoire der Immobilienbewerter verdrängen. Wir hoffen, dass dieses Buch einen kleinen Beitrag dazu leisten kann.

Wien und Sydney im Oktober 2014

Gunther Maier, Shanaka Herath

Immobilienbewertung mit hedonischen Preismodellen

Theoretische Grundlagen und praktische Anwendung

Maier, G.; Herath, S.

2015, IX, 199 S. 30 Abb., Hardcover

ISBN: 978-3-658-02861-9