



IMMO-INFO-MORNING

DORIS in der Immobilienbranche

WKOÖ

Freitag, 29. September 2023, 8.30 - 11.00 Uhr, Park Inn by Radisson, Hessenplatz 16-18, 4020 Linz

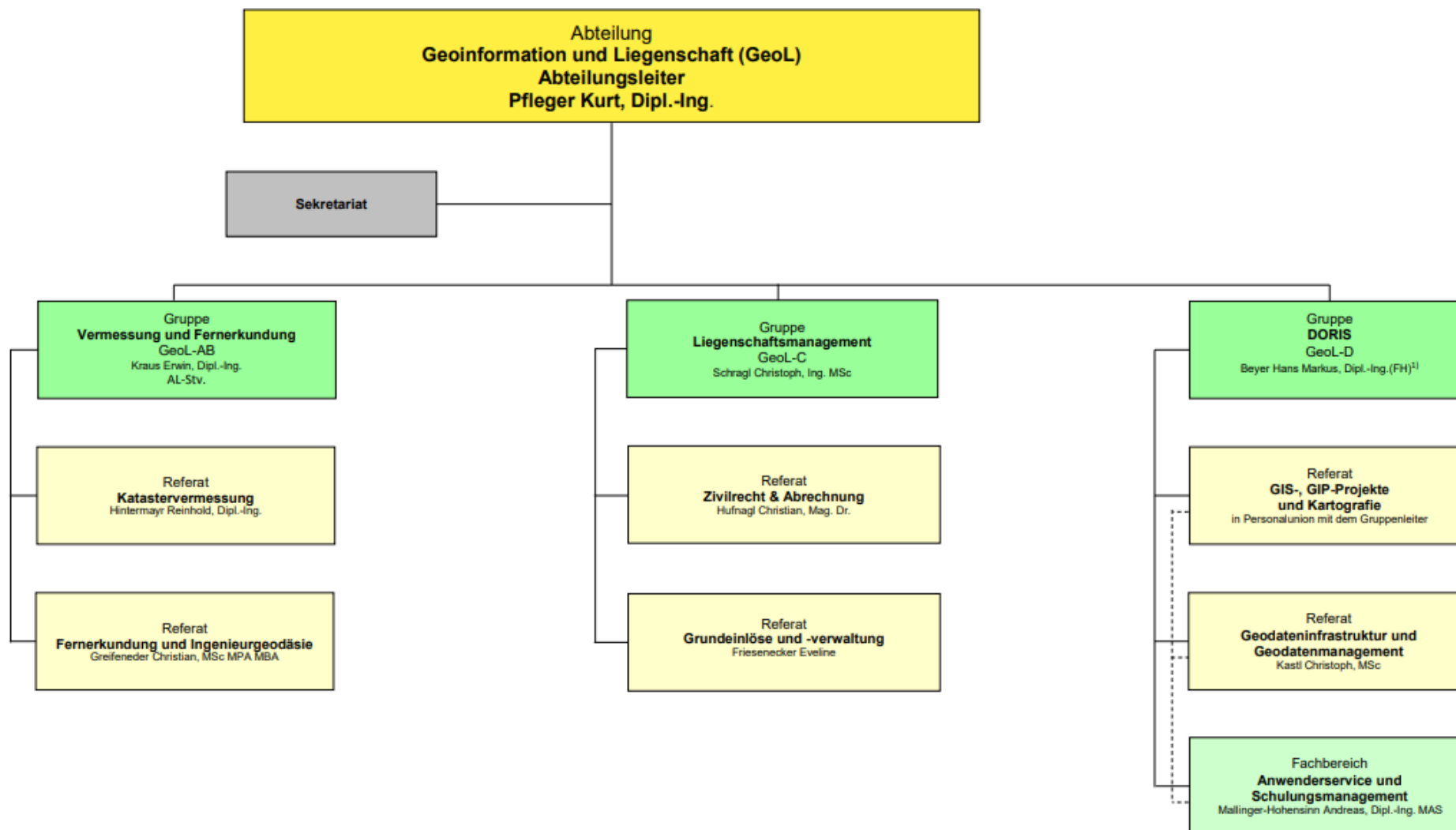




Die Referenten

- DI (FH) Markus Beyer
 - Gruppenleiter der Gruppe DORIS (Abteilung Geoinformation und Liegenschaft) beim Amt der Oö. Landesregierung
 - GIP-Koordinator
 - DORIS-Koordinator
- Ing. Christoph Schragl, MSc.
 - Gruppenleiter der Gruppe Liegenschaftsmanagement (Abteilung Geoinformation und Liegenschaft) beim Amt der Oö. Landesregierung
 - Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Die Abteilung und deren Aufgaben



Der Immobilienmarkt



- Was ist grundsätzlich bei Immobilien zu beachten?
- Wertbeeinflussende Merkmale
- Datenerhebungen in Zusammenhang mit DORIS

Wertbeeinflussende Merkmale



Wertbeeinflussende Merkmale



Wertbeeinflussende Merkmale



		Forstgesetz		
		gelbe Zone	rote Zone	ehem. rote Zone
Widmung	Oö. ROG	mit Auflagen möglich	Widmungsverbot	Widmungsverbot
Bauen	Oö. BauO	mit Auflagen möglich	mit Auflagen möglich	mit Auflagen möglich
Bauen	Oö. BauTG	mit Auflagen möglich	mit Auflagen möglich	mit Auflagen möglich
		Wasserrechtsgesetz		
		HQ 30	HQ 100	
Widmung	Oö. ROG	Widmungsverbot	mit Auflagen möglich	
Bauen	Oö. BauO	Verbot	mit Auflagen möglich	
Bauen	Oö. BauTG	Verbot	mit Auflagen möglich	



Immobilieeneigenschaften

- Immobilität
 - Standortgebunden
- Heterogenität
 - Immobilien nicht gleichartig; dennoch konkurrierend
- Komplexität
 - Eigenschaften und Nutzen werden von Marktteilnehmern verschieden wahrgenommen
- Dauerhaftigkeit
 - Grund und Boden idR zeitlich unbegrenzt vs. bauliche Anlagen



Struktur

- Entwicklungsgrad
 - Ödland - Grünland – Bauland
- Nutzung
 - nutzlos – Bewirtschaftung – Wohnen – Gewerbe - ...
- Rechtsgeschäft
 - Eigentum – Miete / Pacht – Fruchtgenuss - ...



Unkonventioneller Markt

- subjektiv und von persönlichen Vorlieben geprägt
- Preisbildung am Markt (Angebot und Nachfrage)
- Preisbildung durch Verhandlung
- Kaufpreis = keine mathematisch exakt bestimmbare Größe
- hohes Maß an Intransparenz



Eingesetztes Kapital vs. Risiko

- sichere Anlage?
- Krisensicher?
- hohe Produktionskosten vs. geringer Kapitalumschlag
- langfristige Kapitalbindung
- Abhängigkeit vom Kapitalmarkt (Zinsentwicklung)

Methoden der Liegenschaftsbewertung



- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- **Vergleichswertverfahren**
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren
- *DCF*
- *Residualwertverfahren*
- *Weitere Verfahren*



Marktberichte / Bewertung

- Zusammenhänge am Immobilienmarkt
- Marktentwicklung für Asset-Klassen
- statistische Kennwerte
- **Kennzahlen: Hedonische Modelle**

Hedonische Modelle betrachten den Wert des Transaktionsobjektes als Kombination einzelner wertbeeinflussender Merkmale. Voraussetzung: Ausreichendes Marktgeschehen / große Anzahl an Vergleichstransaktionen.





Hedonische Modelle

- Lage der Liegenschaft
- Gartenanteil
- Öffentlicher Verkehr
- Bildung
- Medizinische Versorgung
- Keller
- Alter
- Parkplätze, etc.

Wertbeeinflussende Merkmale – 3L

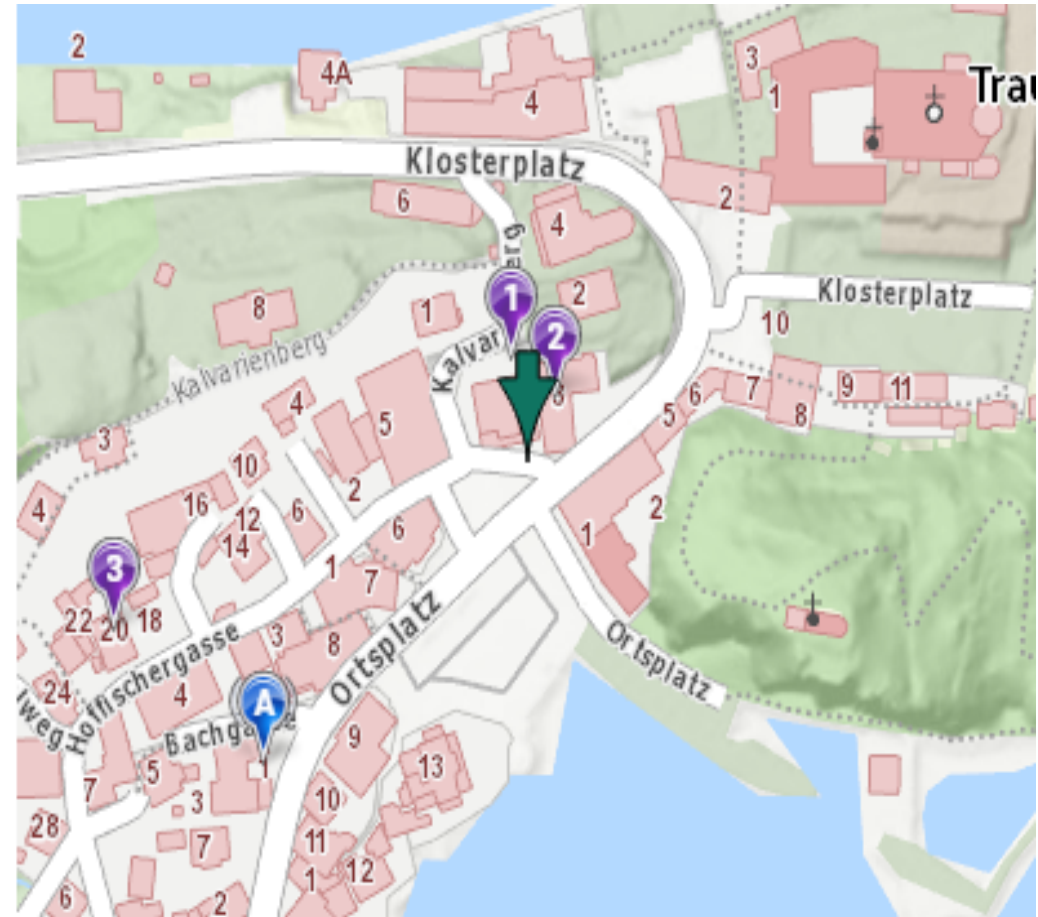
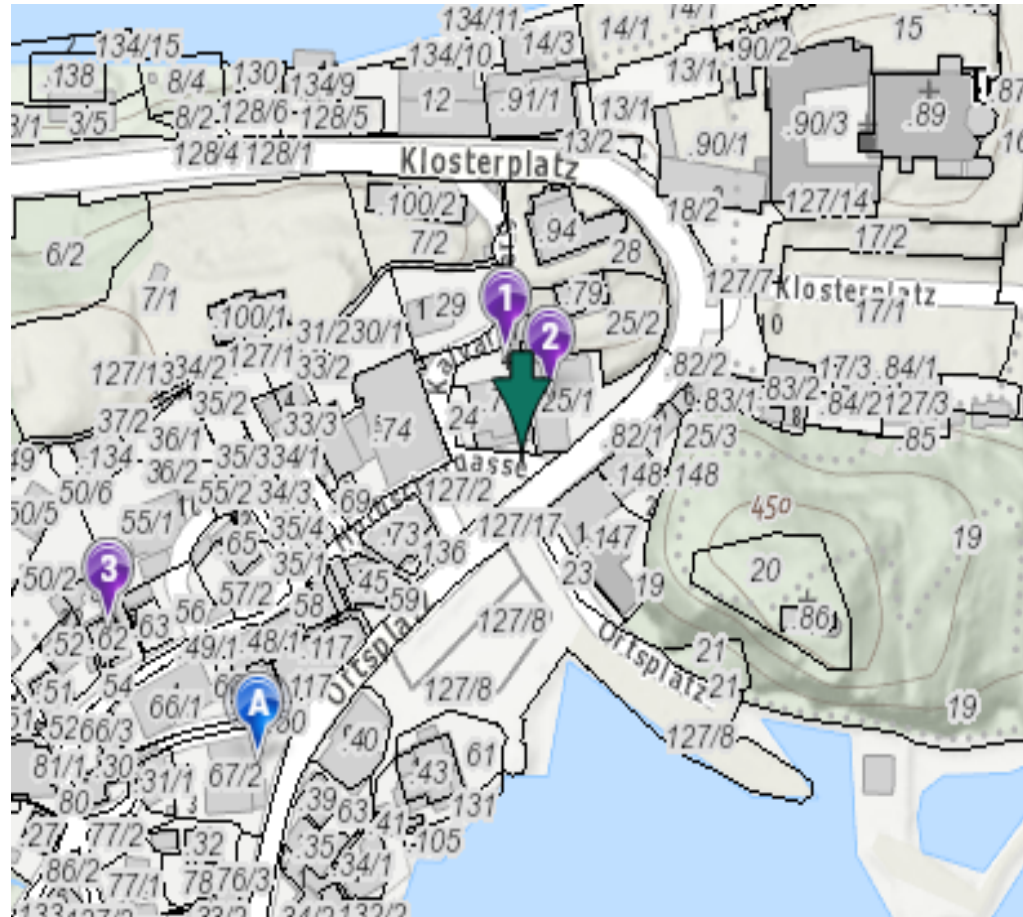


- **Lage, Lage, Lage vs. Leistbarkeit, Lage, Lage**

Lage, Lage, Lage



Kaufpreisabfrage – ein Beispiel





Kaufpreisabfrage – ein Beispiel

Statistik

Erhobene Vergleichswerte

5

Gewählte Vergleichswerte

5

Arith. Mittel

292.440,00 €

Standardabweichung

44.181,31 €

Variationskoeffizient

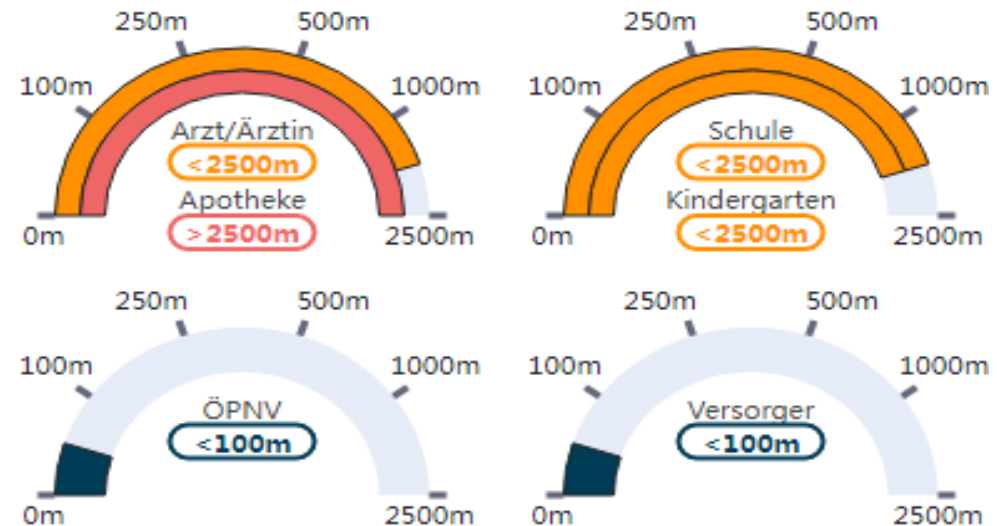
15,11 %

95%-Konfidenzintervall

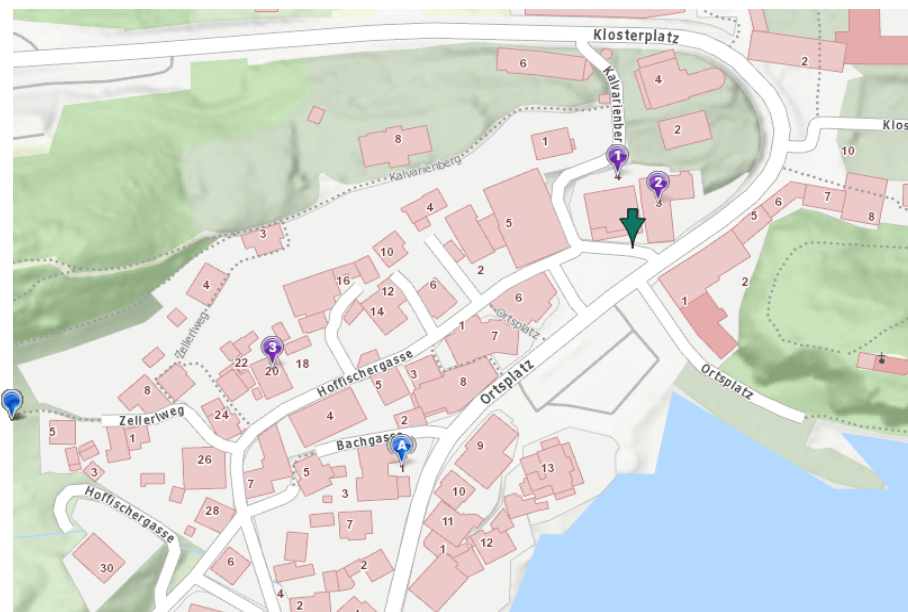
253.713,38 € - 331.166,62 €

Stichtag

28.09.2023



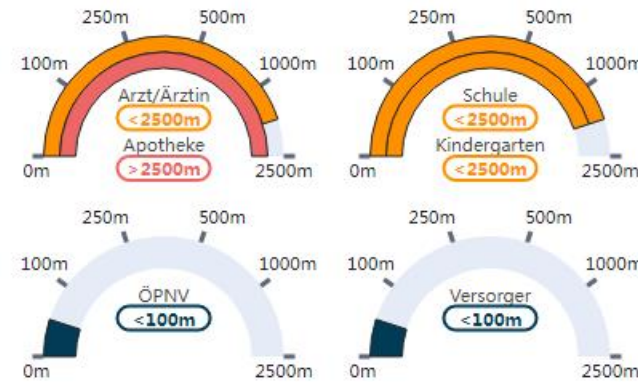
Kaufpreisabfrage – ein Beispiel



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Gesamtpreis Kaufvertrag	Gesamtpreis korr.	
1	Hausanteil (ideeller Anteil)	1782/2023	16.05.2023	201,33	369.000,00 €	369.000,00 €	*
2	Wohnhaus / Haus	455/2019	11.01.2019	686,00	257.000,00 €	257.000,00 €	*
3	Wohnhaus / Haus	2426/2020	03.06.2020	429,00	270.000,00 €	270.000,00 €	*
4/A	Eigentumswohnung	470/2020	16.11.2018	809,00	285.600,00 €	285.600,00 €	*
5/A	Eigentumswohnung	470/2020	16.11.2018	809,00	280.600,00 €	280.600,00 €	*



Kaufpreisabfrage – ein Beispiel



Flächendaten

Grundstücksfläche
201,33 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis
369.000,00 €
Grundstücksfläche
201,33 m²
Preis/m²
1.832,81 €
Gesamtpreis korr.
369.000,00 €

Aus dem KV: Preis inkl.
Inventar, 1/3 Anteil von isg.
604 m² u. 317 m² BauflGeb,
Räumlichkeiten im Parterre
des Hauses (Altbau) sowie
Garten vermietet, Vorbau ist
ein Superädifikat,
Benützungsregelung mit
anderen Miteigentümern
Entfernung zum
Bewertungsobjekt: 48 m

Vertragsdaten

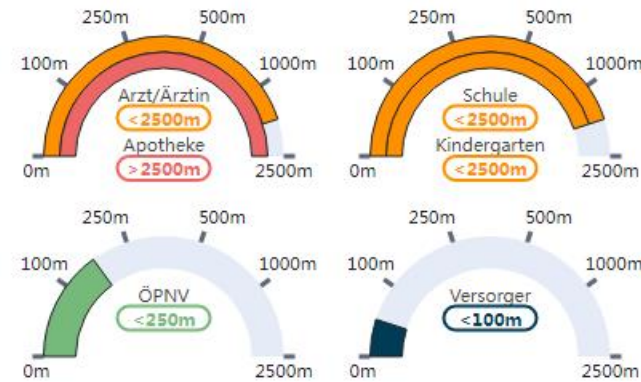
Vertragsdatum
16.05.2023
Tagebuchzahl
1782/2023
Grundbuch
42161 Traunkirchen
EZ
56
Adresse
Ortsplatz 4 4801 Traunkirchen
KG-Grundstück
42161 - 24 | 42161 - .76
Verkäufer
Schmid
Käufer
Schattenberg

weitere Informationen

Kellerabteil
Nein
KFZ-Abstellplätze
Nein
Gartenanteil
Nein
Terrasse
Nein
Balkon/Loggia
Nein



Kaufpreisabfrage – ein Beispiel



Vertragsdaten

Vertragsdatum
11.01.2019
Tagebuchzahl
455/2019
Grundbuch
42161 Traunkirchen
EZ
76
Adresse
Ortsplatz 3 4801 Traunkirchen
KG-Grundstück
42161 - 25/1
Verkäufer
Gemeinde Traunkirchen
Käufer
Stein

Flächendaten

Grundstücksfläche
686,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis
257.000,00 €
Grundstücksfläche
686,00 m²
Preis/m²
374,64 €
Gesamtpreis korr.
257.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 31 m

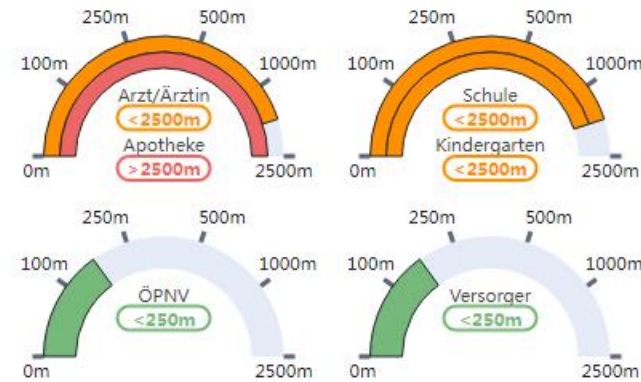
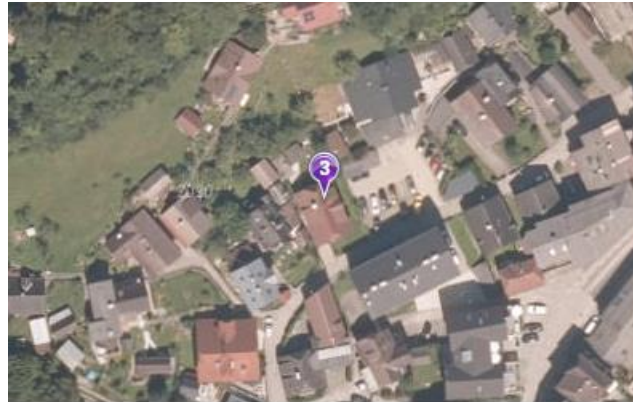


weitere Informationen

Kellerabteil
Nein
KFZ-Abstellplätze
Nein
Gartenanteil
Nein
Terrasse
Nein
Balkon/Loggia
Nein



Kaufpreisabfrage – ein Beispiel



Vertragsdaten

Vertragsdatum
03.06.2020
Tagebuchzahl
2426/2020
Grundbuch
42161 Traunkirchen
EZ
38
Adresse
Hoffischergasse 20 4801 Traunkirchen
KG-Grundstück
42161 - .62 | 42161 - 54
Verkäufer
Jomrich
Käufer
Ploveira Malveiro | Radakowitsch

Flächendaten

Grundstücksfläche
429,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis
270.000,00 €
Grundstücksfläche
429,00 m²
Preis/m²
629,37 €
Gesamtpreis korr.
270.000,00 €

Aus dem KV: zuzügl. Preis Inventar:10.000,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 159 m

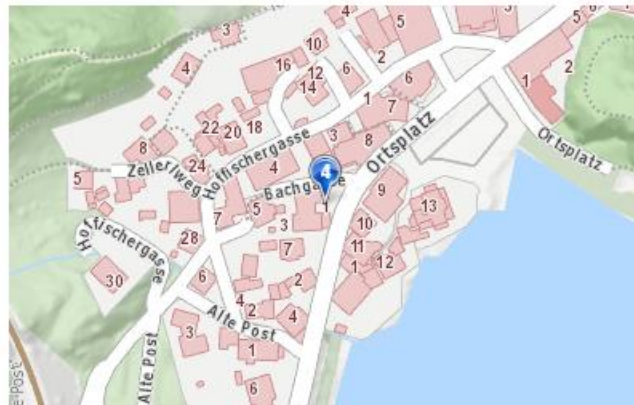
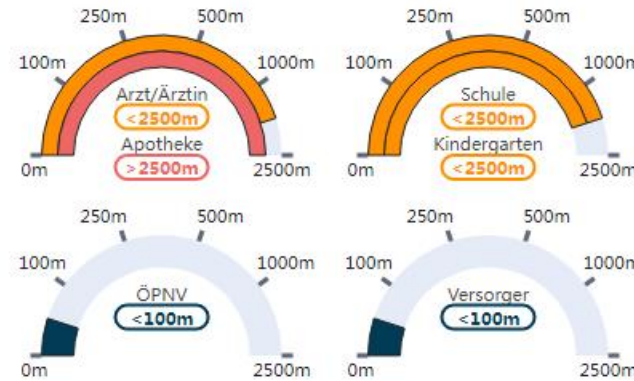
weitere Informationen

Inventar
10.000,00 €
Kellerabteil
Nein
KFZ-Abstellplätze
Nein
Gartenanteil
Nein
Terrasse
Nein
Balkon/Loggia
Nein





Kaufpreisabfrage – ein Beispiel



Flächendaten

Grundstücksfläche
809,00 m²
Nutzfläche
94,06 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis
285.600,00 €
Grundstücksfläche
809,00 m²
Preis/m²
353,03 €
Gesamtpreis korr.
285.600,00 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW
Abstellplatz: 9.600,00 €, NFL inkl. 2
Loggien mit 4,86 6,69m²
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 131
m

Vertragsdaten

Vertragsdatum
16.11.2018
Tagebuchzahl
470/2020
Grundbuch
42161 Traunkirchen
EZ
32
Adresse
Bachgasse 1 Top 6, DG 4801 Traunkirchen
KG-Grundstück
42161 - 67/2
Verkäufer
Oberösterreichische Gemeinnützige Bau- und
Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Käufer
Loidl

weitere Informationen

Parifizierung
2012
Kellerabteil
4,65 m²
KFZ-Abstellplätze
Ja
Gartenanteil
Nein
Terrasse
3,18 m²
Balkon/Loggia
Ja





Wertbeeinflussende Merkmale

- – Kataster
- – Orthofoto
- – Flächenwidmung, ÖEK, Zonierung
- – Topographie (Höhen & Reliefkarte / Geländeneigung in %)
- – Geländeprofile
- – Baumhöhen (Höhen & Reliefkarte / ALS)
- – Hochwasser
- – Gefahrenzonen
- – Fließpfade
- – Lärm - Auto, Schiene, Flug, Industrie
- – Haltestellen, Verkehrsanlagen
- – Waldatlas, Waldentwicklung, Schutzwald, etc.
- – Geologie (Bodentypen)
- – Landschaftsschutzgebiete
- ...

DORIS



- Digitales Oberösterreichisches RaumInformationssystem
- DORS – die Plattform für fundierte Befundaufnahmen, Erhebungen und Expertenwissen