

Wunsch und Wirklichkeit

Anlässlich des letzten ERFA vom 11. April 2018 nutzte der amtierende Präsident Gunnar Gärtner den Rahmen, um das Thema «Verfügbarkeit und Nutzung von Transaktionsdaten» auszuleuchten.



Angebotsdaten, Transaktionsdaten oder der altbewährte Expertenrat? (Bild: iStock.com).

STEPHAN WEGELIN* •

RUF WIRD LAUTER. Dass Transaktionsdaten der Wahrheit näherkommen als Angebotsdaten, ist offensichtlich, weshalb sie jeder gerne hätte. Gerade in hart umkämpften Märkten, wie beispielsweise im aktuellen Büroflächenmarkt, nimmt die Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit dramatisch zu, was den Bedarf nach Transaktionsdaten zusätzlich verstärkt. Dazu kommt der Umstand, dass Topobjekte oft gar nicht unter den Angebotsdaten erscheinen, da sie unter der Hand gehandelt werden. Bedenkt man ferner, dass Angebotsdaten in der Regel einem Time-Lag von rund einem Jahr unterliegen, wird der Ruf nach Transaktionsdaten noch lauter.

Es wird sehr deutlich – nur eine aktuelle und ausreichende Datenbasis ergibt auch verlässliche Werte. Damit dies funktioniert, bedarf es fortlaufend einer Vielzahl von Angaben. Diese potenziert sich, wenn man sie mit den relevantesten Objekttypologien (Mietwohnungen, Eigenheime, Büroflächen, Gewerbe und

Verkaufsflächen) sowie den Schweizerischen Regionen multipliziert. Im Grunde wäre mit der SEK (Schätzungsexpertenkammer) und der SMK (Schweizerische Maklerkammer) sowie weiteren Mitglie-

» Die solide Datenlage bleibt eine Herausforderung – es müssten mehr Anreize geschaffen werden, Daten zu liefern.«

dern der Mitgliederorganisationen aus den Regionen des SVIT eine stattliche Basis potenzieller Datenlieferanten vorhanden. Leider ist es nicht ganz so einfach, so bleibt es auch für REIDA, die Real Estate Investment Data Association, eine dauernde Herausforderung, an genügend Daten zu gelangen, um eine tragfähige Datenlage zu sichern.

DATEN MÜSSEN EXPORTIERT WERDEN. Wo sind denn die Engpässe? Schlicht und einfach fehlende Zeit, ungenügende Anreize und Vertraulichkeitsgründe. Dafür bieten sich folgende Lösungsansätze an.

Die Daten müssten automatisiert aus bestehenden Bewertungs-, Makler- und Bewirtschaftungsprogrammen exportiert werden können, was entsprechende Schnittstellen erfordert. Dann müssten valable Anreize geschaffen werden, die aus Datenlieferantensicht tatsächlich motivieren, die Daten hochzuladen. Ferner müssen die Themen Vertraulichkeit und Datenschutz im Detail aufgearbeitet werden.

Ein weiteres Problem ist die Vergleichbarkeit der Daten – ungeachtet davon, ob es sich um Transaktionsdaten oder modulierte Angebotsdaten handelt. Gibt der Bewerter auf verschiedenen Bewertungstools gleiche Orte und

Werte ein, so sind dennoch Differenzen bis zum Faktor zwei keine Seltenheit. Dies hat vor allem mit schwer erfassbaren Konfigurationskriterien einzelner Immobilien zu tun. Selbst bei identischer Mikrolage können die Werte extrem variieren, da beispielsweise ein Grundstück dank seiner erhöhten Lage über Seesicht verfügt, das benachbarte jedoch nicht mehr. Das Beispiel zeigt, dass Details wie Aussicht, Privatsphäre oder Lärmbelastung den Wert extrem beeinflussen können. Quantitative Daten helfen hier kaum weiter. Vielmehr braucht es den qualifizierten Expertenrat wegen der qualitativen Informationen. Ein Ansatz, diesen institutionalisiert anzubieten, wäre die Schaffung von regionalen

Experten, welche die Gegebenheiten vor Ort sehr gut kennen und als Auskunftspersonen fungieren würden. Logischerweise müssten auch diesbezüglich Anreize geschaffen werden, damit die Bereitschaft dazu nachhaltig gegeben ist.

Die anwesenden Experten sind der Meinung, dass dies alles gute Ideen seien – jedoch in der Umsetzung mit beträchtlichem finanziellem und organisatorischem Aufwand verbunden seien. Bis es soweit ist, würden sie auf Altbewährtes setzen: nämlich auf die Pflege des Netzwerkes und damit auf den Zugang zu sehr detaillierten, spezifischen und aktuellen Informationen, indem man einfach den Kollegen vor Ort konsultiert. ●

ERFA-DATEN 2018

Nächster Termin: 31. Oktober 2018, 9.15 Uhr, «Au Premier» im Zürcher Hauptbahnhof



*STEPHAN WEGELIN

Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und Erfa-Organisator.

ANZEIGE



HTW Chur
Hochschule für Technik und Wirtschaft
University of Applied Sciences

Certificate of Advanced Studies (CAS)

Weiterbauen am Gebäudebestand

Wie können denkmalpflegerische Belange und dringend notwendige Erneuerungen miteinander in Einklang gebracht werden? Wie schaffen wir es, Städte und Dörfer zu erneuern und zu erweitern, ohne dass diese planlos weiterwuchern? Bilden Sie sich weiter im Umgang mit dem Bauen im Bestand.

Weitere Informationen:
htwchur.ch/weiterbauen