

# Werden Bewerter überflüssig?

Am letzten ERFA wurde das neue Bewertungs- und Analysesystem «Imbas» vorgestellt. Anschliessend entwickelte sich eine angeregte Diskussion, wie die Immobilienwirtschaft in Zukunft von Softwaretools beeinflusst wird.

STEPHAN WEGELIN\*

**NEUES BEWERTUNGSTOOL VORGESTELLT.** An der letzten ERFA vom 5. Oktober 2016 stellte Dr. Stefan Fahrländer von Fahrländer Partner Raumentwicklung das Immobilien-Bewertungs- und Analysesystem Imbas vor. In der Folge entstand eine angeregte Diskussion über grundlegende Fragen, welchen Einfluss solche Tools auf die Arbeit des Bewerter haben und noch haben werden.

Imbas ist ein Bewertungs- und Analyse-Modell, das auf statistischen Daten beruht, welche wiederum aus möglichst verschiedenen Quellen stammen, um eine grösstmögliche Sicherheit der Aussagen zu gewähren. Es werden verschiedene Module angeboten wie Analysen zur allgemeinen und immobilien-spezifischen Marktlage, der Makro- und Mikrolage eines Standortes sowie zum Analyse-Objekt an sich. Im Grund ist per Knopfdruck, eine umfassende Markt- und Standortanalyse zu generieren, welche Aussagen zu Fakten wie Demografie, Steuern, Politik, Verkehrsanbindungen, Infrastrukturen, Lärmbelastungen, bis hin zur Besonnung, Aussicht oder dem Image eines eingegebenen Standorts macht. Im Modul «Objekt» lassen sich ferner Berechnungen für Wohneigentum, Projektentwicklungen, DCF-Bewertungen durchführen und Marktmieten für Wohnen, Büros und Verkaufsflächen abfragen.

Solche Modelle bieten vor allem dort valable Informationen, wo eine solide Datenbasis gegeben ist – also im Bereich der Eigenheime sowie der Mieten. So hätten – gemäss der anwesenden Experten – Vergleichstests von verschiedenen hedonischen Bewertungstools ergeben, dass die Resultate bei solchen Objekten durchaus in der Bandbreite der Bewertungstoleranz liegen würden.

Verschiedene ERFA-Teilnehmer würden solche Objekte – die sich aufgrund der gegebenen Vergleichbarkeit für hedonische Bewertungen eignen – mit verschiedenen Bewertungsmethoden berechnen und können bestätigen, dass die Streuung der Ergebnisse durchaus im üblichen Rahmen liegt. Dasselbe gilt auch für die Berechnung der Marktmieten, sei es Wohnen oder Büro. Eigentlich logisch. Sind die objektspezifischen Eingaben und Angaben korrekt und sind für ein Objekt genügend statistische Daten vorhanden, muss das Resultat auch verlässliche Werte liefern. Hin-



Dr. Stefan Fahrländer: «Es braucht einige Lampen im Raum, aber mit zusätzlichen Lampen wird der Raum nicht mehr bedeutend heller.»

gegen ist die maschinelle Einschätzung von Verkaufsflächen gemäss Stefan Fahrländer schwierig, weil dort weitere – statistisch nicht erfassbare – Grössen zu berücksichtigen sind.

**SOLIDE DATENBASIS NOTWENDIG.** Vor dem Hintergrund, dass eine hedonische Bewertung um ein Vielfaches günstiger zu haben ist als eine klassische, kommt schnell die Frage auf, welche Berechtigung der Bewerter bei solchen Objekten überhaupt noch hat? Die Antwort liegt auf der Hand. Jedes Modell liefert nur so gute Werte, wie die Qualität der Eingaben und zugrunde gelegten Annahmen. Der Grundsatz lautete demnach: Schlechte Eingaben, schlechte Werte. Zudem betont Fahrländer, dass Modelle eben Modelle sind und keine Kristallkugeln. So gesehen kann die Erfahrung und das Knowhow eines Bewertungsexperten nie durch ein Rechenmodell ersetzt werden. Ferner stossen hedonische Modelle dort an ihre Grenzen, wo es um schlecht vergleichbare Unikate und Sonderimmobilien geht. Es liegt in der Natur der Statistik, dass es eine tragfähige Datenbasis braucht, um verlässliche Aussagen machen zu können. Oder mit den Worten von Stefan Fahrländer: «Es

braucht einige Lampen im Raum, um ihn auszuleuchten – aber mit zusätzlichen Lampen wird der Raum nicht mehr bedeutend heller.» Logischerweise ist die Datenbasis bei Unikaten nicht gegeben (der Raum quasi dunkel), was eine individuelle Auseinandersetzung mit dem zu bewertenden Objekt unerlässlich macht.

Dennoch liefern solche Tools wertvolle Beiträge im Bereich des Deskresearch. Musste man früher tagelang und oft sehr mühsam recherchieren, um die Daten zusammen zu tragen, so sind sie heute dank Bewertungs- und Analysesystemen auf Knopfdruck verfügbar, was mehr Zeit für die eigentlich interessanten Fragestellungen frei macht – nämlich die Auseinandersetzung mit dem Objekt an sich. ●

## ERFAHRUNGSUSTAUSCH 2017

Mittwoch, 12. April und 25. Oktober 2017  
von 9.15 bis 11.00 Uhr.  
Ort: «Au Premier» im Zürcher Hauptbahnhof



\*STEPHAN WEGELIN

Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und Erfahrungsorganisator.