

# Lokale Erfahrung versus Big Data?

Für einmal widmeten sich die SEK-Experten anlässlich des Erfahrungsaustausches vom 12. April 2017 einer politischen Diskussion. Die Frage nämlich, welche Rolle die Marktdaten der grossen Anbieter in den Bewertungen spielen?



Die Zahl der Daten, welche rund um Immobilien gesammelt werden, nimmt exponentiell zu.

STEPHAN WEGELIN\*

**AUF DIE DATEN KOMMT ES AN.** Im Grundsatz widerspiegeln statistische Daten die effektive Realität, vorausgesetzt, es besteht eine ausreichende Datenbasis vergleichbarer Objekte. Es ist offensichtlich, dass dies vor allem im Wohnmarkt bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeinheiten der Fall ist. Allerdings wurde der Einwand angeführt, dass diese Daten auf der Betrachtung der Vergangenheit beruhen, was unter Umständen zu falschen Resultaten führen kann. Der Bewertungsgrundsatz besagt, dass sich der Wert von Gütern vom zukünftigen Nutzen ableitet. Hedonische Modelle stellen dagegen die in der Vergangenheit tatsächlich erzielten Handelspreise in den

Vordergrund. Geht man davon aus, dass die verhandelten Preise am Ende wiederum auf der Basis der Zukunftsbewertung entstanden sind, dürften

**» Die renommierten Daten-Anbieter geniessen eine Monopolstellung, die auch kritisch betrachtet werden darf.«**

hedonisch ermittelte Werte in der Tat verlässlich sein, natürlich – wie erwähnt – nur bei solidem Datenmaterial.

Als weiterer Gedanke wurde angeführt, dass der Bewertungsexperte selber oft nicht

über die gigantische Anzahl an Daten verfügt wie die grossen Anbieter von solchem statistischem Material. Er hätte zwar weniger Daten, dafür aber oft

konkretere. Tatsächlich sind zahlreiche Bewertungsexperten in Bezug auf ihr Marktgebiet hochspezialisiert; sie verfügen zwar über weniger Datenmaterial, dafür aber oft über vertiefte und detaillierte

Ortskenntnisse, welche durchaus entscheidend sein können – gerade, wenn es um wertbeeinflussende lokale Zukunftsentwicklungen geht.

Ein weiterer Punkt, der an diesem Morgen genauere Beachtung fand, war der Aspekt der Monopolisierung. Big Data sei unbestritten eine starke Macht geworden. Gerade die grossen, renommierten Anbieter von Daten geniessen eine gewisse Monopolstellung, welche auch kritisch betrachtet werden dürfe. Es sei zwar verständlich, dass sich zahlreiche Entscheidungsträger ihre Strategien extern absichern lassen, und es sei ebenfalls naheliegend, dass man gerne etablierte Akteure mit der Erarbeitung der zugrun-

de liegenden Daten und Fakten beauftrage. Solche Gutachten und Expertisen hätten logischerweise grosses Gewicht, doch nicht immer seien sie in der Qualität der Aussagen über alle Zweifel erhaben. Kritisches Hinterfragen sei in jedem Fall angezeigt.

Die anwesenden Experten waren sich darin weitgehend einig, dass sowohl das eine wie das andere seine Berechtigung hätte. Im Idealfall würden sich kleinere regionale Bewertungsanbieter auf verschiedenen Plattformen mit statistischem Material eindecken und dieses mit ihren individuell erstellten Berechnungen verglei-

chen. Liegen die Resultate eher nah beieinander, gibt das dem Bewerter eine gewisse Sicherheit – wenn nicht, ist die Differenz kritisch zu hinterfragen und zu begründen. Oft wird gerade durch die Differenz ein Problem oder ein verdeckter Pluspunkt offenbart, was eine echte Chance darstellt. Leider ist der Dateneinkauf oft nicht ganz billig, sodass sich nicht jeder Bewerter gleich mehrere Datenlieferanten leisten kann.

**SEMINARWORKSHOPS IN OLTEN.** Zum anderen wurde die reale versus die nominale Bewertung besprochen. Ein Aspekt, der oft vernachlässigt wird,

weshalb die SEK am 27. Juni 2017 und am 23. August 2017, jeweils am Nachmittag, in Olten, zwei Seminar-Workshops plant. Das Thema lautet «Bewertung von Mehrfamilienhäusern». Marie Seiler spricht über die Arten von Diskontsatzmodellen; Vor- und Nachteile, Brutto- versus Nettokapitalisierung, Unterschied zwischen nominalem und realem Diskontsatz, korrekter Einbezug der Teuerung. Beat Ochsner behandelt die nominale und reale Betrachtung am Beispiel einer DCF-Bewertung (Wie kann die Inflation bei den Einnahmen, bei den Ausgaben und im Diskontsatz rich-

tig berücksichtigt werden, damit eine nominale und reale Betrachtung denselben Wert ergeben?). Und Gunnar Gärtner widmet sich dem Thema Bewertung mit Hilfe einer statischen Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der Teuerung. ●

**NÄCHSTER TERMIN:**

Mittwoch, 25. Oktober 2017, um 9.15 Uhr,  
Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof.



**\*STEPHAN WEGELIN**  
Der Autor ist Mitglied SEK/  
SVIT und Erfa-Organisator.

ANZEIGE



## Die Zukunft kann kommen, wir sind bereit Real Estate Management – nächste Generation

Städte verdichten sich. Häuser werden intelligent. Dinge reden mit Dingen. Die Menschen arbeiten, wo sie gerade sind. Eine neue Welt erwartet uns. Sie verändert alles. Je mehr wir davon verstehen, desto lustvoller und erfolgreicher können wir damit umgehen. Das gilt auch für das Real Estate Management. Wir haben uns auf das vorbereitet, was morgen wirklich wird. Damit Immobilien für Eigentümer profitabel und für Mieter attraktiv bleiben.

**Livit Real Estate Management**

Experten für Bewirtschaftung, Facility Management,  
Vermietungsmanagement, Baumanagement

[www.livit.ch](http://www.livit.ch)



Real Estate Management