

AUSGABE

09
2017

OIZ

ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIEN ZEITUNG

Österr. Wirtschaftsverlag,
Grünbergstr. 15, 1120 Wien
Heftpreis: Euro 11,-
83. Jahrgang

Bauträger

Wiens Kampf um Wohnraum

Makler

Der erste Wiener Villenreport

Verwalter

Der Immobilienpreisspiegel Salzburg im Überblick

Daten, Daten, Daten

Wie Softwareschmieden Profis bei der Bewertung von Immobilien unterstützen.

Österreichische Post AG, MZ 122039149 M, Retouren an PF 555, 1008 Wien

VERMITTLUNG | VERWALTUNG
BEWERTUNG | BAUMANAGEMENT
www.ehl.at

An International
Associate of



Wir leben
Immobilien.



Daten, Daten, Daten

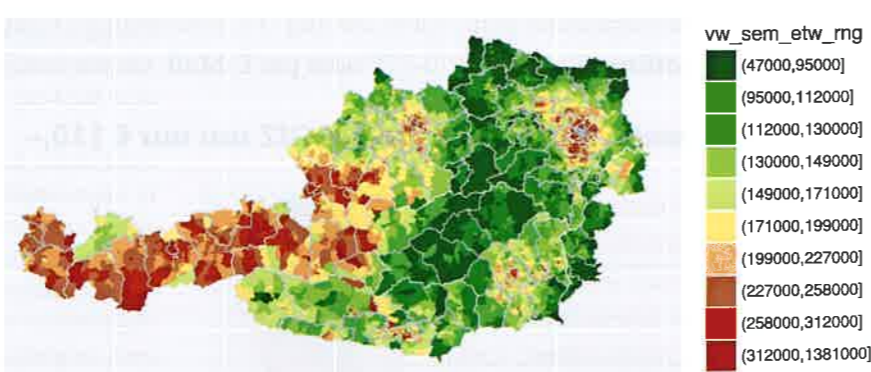
Für professionelle Immobilienbewerter bilden aussagekräftige Marktdaten die Grundlage für jede Bewertung, von Preisen für vergleichbare Transaktionen über statistische Kennzahlen wie die Bevölkerungsentwicklung bis hin zur Kaufkraft.

Beim Kauf oder Verkauf eines gebrauchten Autos wird dessen Wert üblicherweise mittels Eurotax-Ankaufstest berechnet. Für Immobilien gebe es das in der Form noch nicht, sagt Ronald Weberndorfer von der Geschäftsführung der DataScience Service GmbH. „Hier setzen wir mit unserer Software an und versuchen, einen Standard zu schaffen, was die statistischen Modelle dahinter angeht. DataScience Service ist ein Wiener Start-up-Unternehmen, das diesen Herbst erstmals seine Immobilienbewertungs-Software Immazing vorstellt. „Und wir haben einen ganz einfachen Ansatz: Mit wenigen relevanten Eingaben kommt man sofort zu einem validen Immobilienwert“, so Weberndorfer. Der derzeit bestehende Ansatz bei automatisierter Bewertungssoftware sei der einer „Blackbox“, wo man Eigenschaften des zu bewertenden Objektes eingibt, und am Ende komme ein bestimmter Wert heraus, man wisse aber nicht, wie dieser zustande gekommen sei. „Mit unserem ‚Glass-box‘ Ansatz hingegen wollen wir

transparent und nachvollziehbar zeigen, auf welcher Grundlage die errechneten Werte basieren und wie sie zustande kommen“, erklärt Weberndorfer.

Im aktuellen Immazing-Modell kombiniert man die schon seit Langem bewährte hedonische Methode mit dem klassischen Vergleichswertverfahren und bildet dies somit automa-

PREISSCHÄTZUNG WOHNUNGEN GEW. VERGLEICHSWERT



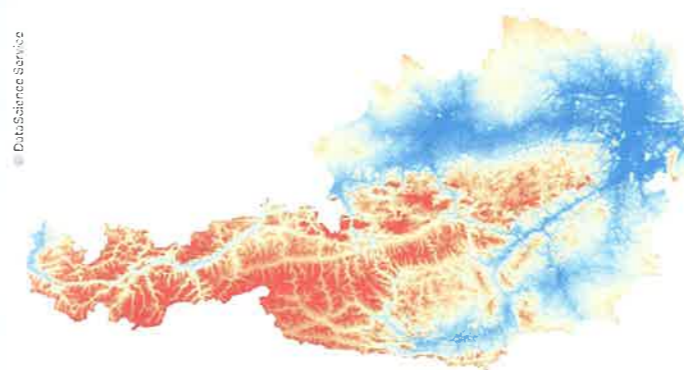
Immazing-Modell: Bei Bedarf kann auch eine Preiskarte des Modells zur Verfügung gestellt werden. Hier im Bild beispielsweise eine Simulation für eine Wohnung über ganz Österreich.

tisiert nach. Das heißt, um einen Vergleichswert zu ermitteln, werden die notwendigen Zu- und Abschläge mit modernsten statistischen Methoden berechnet und dann in dem Vergleichswertverfahren verwendet. Dieses bietet im Vergleich zur Hedonik auch noch den Vorteil, dass mit dieser Modellform kleinräumige Lageeffekte viel besser erfasst werden können. Als Ausgangsbasis werden Daten – monatlich anonymisiert und aktualisiert – des Partners Justimmo (Maklersoftware) verwendet.

Viel Zeitersparnis für Sachverständige

Das System sucht für das zu bewertende Objekt passende Vergleichsobjekte in der Nähe automatisch heraus und berücksichtigt im Modell die Unterschiede etwa in den Eigenschaften oder bezüglich Lage, Alter und Erreichbarkeit und rechnet das dann auf das zu bewertende Objekt um. Dann werden die Objekte über eine Gesamtfunktion noch gewichtet. Wobei man bei näheren Objekten davon ausgehen kann, dass sie das Mikroumfeld besser abbilden und so einen höheren Erklärungswert für das zu bewertende Objekt haben als entferntere Objekte. Der Sachverständige kann die automatisch herausgefilterten Vergleichsobjekte aber auch selber umstellen und seine eigene Expertise einbringen.

Im Hintergrund verfügt Immazing neben den Objektdaten für Immobilien auch über ein umfangreiches Geografisches Informationssystem (GIS), das es ermöglicht, für jeden Standort diverse Lagefaktoren wie zum Beispiel Erreichbarkeit, Lärm, Gehdistanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Ausstattung mit Schulen oder sonstige demografischen Daten oder Einkommen auf 250-Meter-Rasterzellen der Statistik Austria auszuwerten und darzustellen. Auch hat DataScience Service in Zusammenarbeit mit dem Kooperationspartner Fa. WIGeoGIS ein Erreichbarkeitsmodell für Familienhäuser erstellt (s. Abb.).



Erreichbarkeitsmodell für Familienhäuser, das DataScience Service in Zusammenarbeit mit dem Kooperationspartner Fa. WIGeoGIS erstellt hat. Rot bedeutet schlechte Erreichbarkeit von höherrangigen Zentren, blau gute Erreichbarkeit.



Eine zuverlässige Abrechnung ist das Fundament Ihrer Hausverwaltung.

Die IMMOLOGIK Software bietet dazu alles, was Sie brauchen.

Besuchen Sie uns am Bundestag in Salzburg!

IMMOLOGIK
Software

www.immologik.at

IMMOLOGIK Software Gesellschaft mbH
Bergstrasse 22, 5020 Salzburg
Telefon: +43 662 87 06 06, E-Mail: office@immologik.at

www.andromeda-software.at



Mit andromeda steht Ihre Immobilienverwaltung unter einem guten Stern.

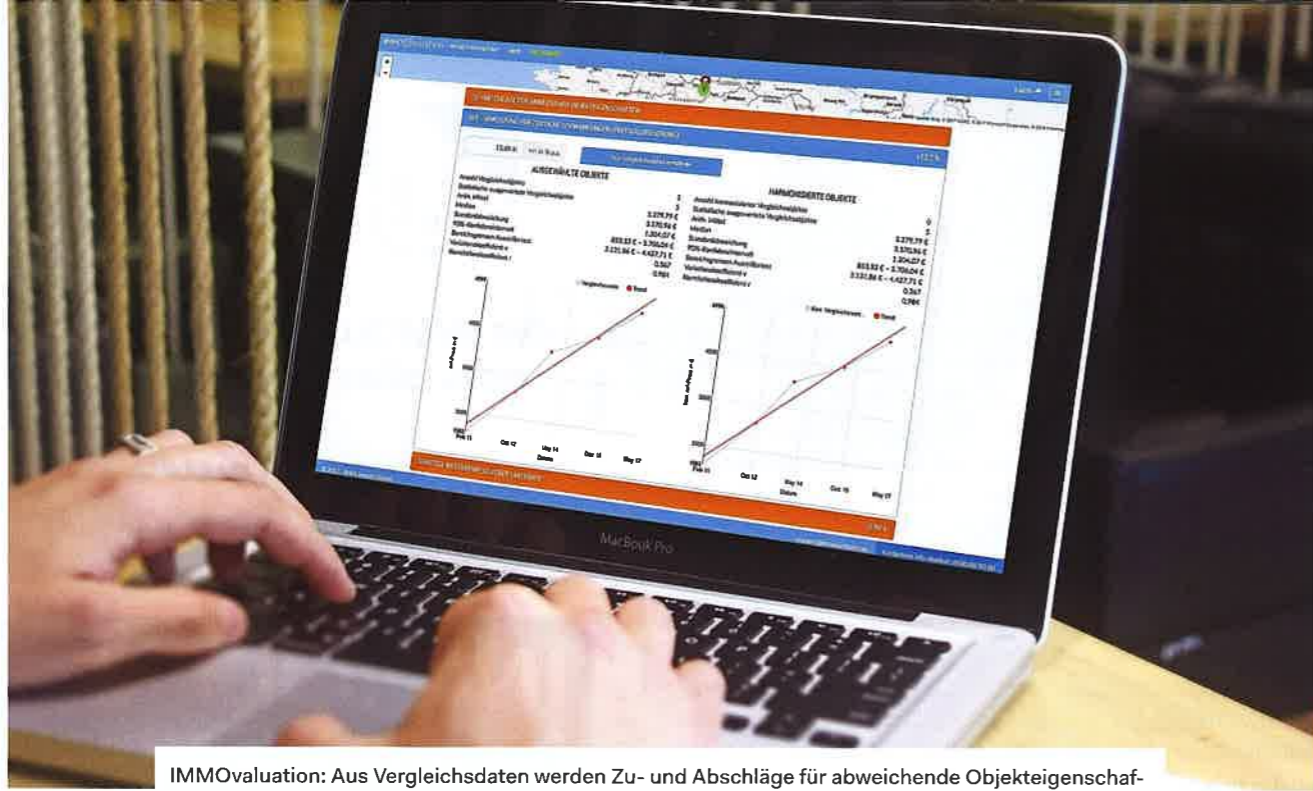
easy pro

easy pro light

easy

andromeda
Innovation Software Systems

A-8020 Graz, Brückenkopfgasse 1
A-1150 Wien, Mariahilfer Straße 196
Tel: +43 / 316 / 32 27 58
office@andromeda-software.at



IMMOvaluation: Aus Vergleichsdaten werden Zu- und Abschläge für abweichende Objekteigenschaften ermittelt sowie die Auf- oder Abwertung für zeitliche Schwankungen (Preisvalorisierung).

© IMMOUnited

Das Immazing-Modell sieht mehrere Stufen vor: sehr einfache Bewertungen bis – wenn gewünscht – zu einem System für einen Sachverständigen, „für den es ein Unterstützungstool ist, das ihm viel Zeit und Aufwand ersparen kann und somit seine Leistung zu einem konkurrenzfähigen Preis anbieten kann“, betont Weberndorfer. Ganz neu ist auch die Einbindung der Immobiliensuche der Firma zoomsquare, das heißt, für das zu bewertende Objekt bekommt man automatisch die angebotenen Objekte im Umfeld angezeigt und kann sich über den Angebotsmarkt informieren. Weiters ist ein Lage-Exposé eingebunden, wo zum Beispiel aufgezeigt wird, welche U-Bahnstationen oder welche Versorgungsmöglichkeiten es in der Nähe gibt.

Kein Ersatz für den klassischen Bewerter

Zu Beginn einer Immobilienbewertung wird immer Grund und Boden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, welches Transaktionsdaten aus Kaufverträgen voraussetzt. Erst danach wird gegebenenfalls das Sachwertverfahren angewandt, um den Wert des Objektes auf dieser Liegenschaft zu bewerten. Erwirtschaftet ein solches Objekt auch noch Erträge, kommt zusätzlich noch das Ertragswertverfahren zur Anwendung. „Immobilientransaktionsdaten sind jedenfalls das Um und Auf für den Bewertungsberuf, weil jedes Bewertungsverfahren auf einem Vergleichswertverfahren aufbaut“, erklärt Roland Schmid, Geschäftsführer der ImmoUnited GmbH, die Marktführer in der Online-Bereitstellung von Informationen rund um Immobilientransaktionen in ganz Österreich ist und naheliegenderweise auch Online-Bewertungsprodukte anbietet, nämlich „ImmoValuation“ und „ImmoValuation-Quick“. Schmid: „Unser Bewertungsprodukt ImmoValuation beinhaltet alle unsere Transaktionsdaten und ist in der Anwendung sehr einfach, und

die Datenauswahl ist selbsterklärend.“ ImmoValuation-Quick baut auf einer hedonischen Bewertungsmethode auf, die gemeinsam mit der Bank Austria entwickelt wurde. Man muss nur die entsprechenden Parameter eingeben, und das System gibt automatisch einen Marktwert aus. „Die hedonische Bewertungsform hilft vor allem in der Plausibilisierung oder bei Wiederbewertungen – bei Banken auch Portfolio-Bewertungen genannt“, so Schmid. Die hedonische Bewertung könne eine klassische Bewertung aber nicht ersetzen, denn den Sachverstand, den der Bewerter mitbringe, werde kein automatisiertes System übernehmen können. Beispiele dafür sind Fragen wie: Wie ist der Zustand der Immobilie? Ist der Dachboden modrig oder der Keller feucht? All diese Dinge kann ein automatisches System nicht erkennen und daher in einem Preisvergleich auch nicht berücksichtigen.

Der Pionier mit neuem Namen

Der erste österreichische Softwareanbieter rund um die Immobilienbewertung ist die heutige Sprengnetter Austria GmbH, bereits 1994 als R&S Software GmbH gegründet und seit 2015 mehrheitlich im Eigentum der deutschen Sprengnetter Gruppe. Mit Jahresbeginn 2017 erfolgte die Umbenennung in Sprengnetter Austria GmbH. „Die Kompetenz und die Verantwortung für den Gesamtmarkt Österreich bleiben aber weiterhin bei der österreichischen Tochter, die darüber hinaus innerhalb der Unternehmensgruppe auch als Kompetenzzentrum für die Region SEE fungiert“, betont Christian Messner, Assistenz der Geschäftsleitung und Leitung Vertrieb der Sprengnetter Austria GmbH. Auch die Ansprechpartner für die Kunden und Interessenten seien dieselben geblieben. Und auch die Kundenstruktur hat sich durch die veränderten

Eigentümer-Verhältnisse kaum verändert. Die größte Kundengruppe, gemessen an den Erlösen, bilden nach wie vor die österreichischen Banken, von denen der Großteil zumindest eines der Sprengnetter-Produkte in Verwendung hat. Die zweite große Kundengruppe sind Immobilitentreuhänder bzw. Sachverständige der Immobilienbewertung sowie Immobilien-Makler. Und die dritte Zielgruppe, die aufgrund steuerlicher Änderungen in der letzten Zeit auch vermehrt mit Immobilienbewertung zu tun hat, sind Steuerberater, Rechtsanwälte und Notare. Für diese Zielgruppe hat Sprengnetter im Zusammenhang mit den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (Grundstückswertverordnung und Grundanteilsverordnung) durch die Steuerreform 2016 jeweils maßgeschneiderte Lösungen entwickelt, mit denen die erforderlichen Berechnungen rasch und unkompliziert vorgenommen werden können.

Neben der bereits etablierten Lösung „Liegenschaftsbewertung SC“, mit der die Bewertung sämtlicher Arten von Immobilien nach allen in Österreich gesetzlich geregelten und normierten Verfahren möglich ist, bietet Sprengnetter mit der Lösung ‚Marktwertmakler-Valuation‘ ein weiteres maßgeschneidertes Produkt, nämlich für die Zielgruppe der Immobilienmakler. Hier ist einerseits ein automatisiertes Bewertungs-Tool integriert, und andererseits kann auch ein kompakter und aussagekräftiger Lage- und Umfeldreport für jede Adresse in Österreich generiert werden. Damit können Anwender auch ohne detailliertes Immobilienwissen schnell und einfach die Bewertung einer privaten Wohnimmobilie durchführen.

Automatisierte Bewertungsmodelle gewinnen aber auch im Bankensektor zunehmend an Bedeutung. Messner: „Ziel dieser Systeme ist eine einfache und rasche indikative Wertermittlung bereits am Anfang des Kreditprozesses, um eine Grundsatzent-



„Wir verstehen uns nicht nur als reiner Anbieter von Softwarelösungen, sondern vermehrt auch als Dienstleister und ‚Wissens-Provider‘.“

Christian Messner, Sprengnetter Austria GmbH



„Den Sachverstand eines Bewerter wird kein automatisiertes System übernehmen können.“

Roland Schmid, IMMOUnited GmbH



„Mit unserem ‚Glassbox‘-Ansatz wollen wir transparent und nachvollziehbar zeigen, auf welcher Grundlage die errechneten Werte basieren und wie sie zustande kommen.“

Ronald Weberndorfer, DataScience Service GmbH

www.erstebank.at www.sparkasse.at

Mit der besten Bank sparen Sie beim Zahlungsverkehr viel Zeit.

Mit dem telebanking der Erste Bank und Sparkassen tätigen Sie Ihre Zahlungen elektronisch – rund um die Uhr und ohne Belege.

Wir informieren Sie gerne über unsere speziellen Lösungen für Immobilitentreuhänder unter Tel. 05 0100 – 19609, per E-Mail an gewerblicher.wohnbau@erstebank.at oder auf www.erstebank.at/immobilienkunden



ERSTE BANK **SPARKASSE**
Was zählt, sind die Menschen.