

KEIN BEWERTUNGS-ROBOTER – ABER NAHE DRAN

Ein neues Produkt von ImmoUnited wirbelt nicht nur gehörig Staub auf, sondern hat das Zeug, die Branche zu revolutionieren. Auch wenn der eine oder andere Berater diesen neuen Trend noch durchaus kritisch beäugt.

Autor: Gerhard Rodter

Freitag, 17.25 Uhr, und die Liste der Kunden ist noch lange nicht abgearbeitet. Dabei war es für Johannes Erdmann schon ein langer Tag. Der erste Mietinteressent war einfach zum vereinbarten Termin um 8.00 Uhr nicht erschienen, dafür der nächste Termin um 9.30 fast am anderen Ende von Wien und anstrengend ohne Ende. Der Job eines Immobilienmaklers ist

bevorstehende Termin, der alles andere als Routine für den seit eineinhalb Jahren in der Branche tätigen 32-jährigen Makler ist.

Es geht um seinen ersten „AV“, also einen Alleinvertretungsvertrag. Und dafür will seine Kundin vorab seinen fachkundigen Rat, was die Wohnung in Wien-Hietzing überhaupt wert ist. Die nächste Premiere für Erdmann ist, dass er dafür ein nagelneues Instrument einsetzt. „Bewertungsroboter“ nennen sie es in seiner Firma. Obwohl das alles andere als zutrifft, denn das neu eingesetzte Produkt IMMOvaluation ist nichts anderes als ein cleveres Werkzeug, das den fachkundigen Experten nicht ersetzt. Im Gegenteil erfordert es sogar deutlich mehr Know-how, als in einer bis zu einem Jahr alten Liste so wie bisher einfach die richtige Zahl herauszusuchen. Der wesentliche Unterschied ist aber,

dass das Ding tausendmal genauer ist. Wenn man es richtig einsetzt. Und genau das hat Erdmann auch vor. Mit einem Tablet bewaffnet geht er durch die Wohnung und klickt einige dutzend Optionen an, bereinigt händisch klar erkennbare Unschärfen. Wieder im Büro wird aus dieser Vorortbefassung automatisch eine 20- bis 30-seitige Werteinschätzung erstellt. „Was dabei herauskommt ist aber kein Ersatz für professionelle Bewerter, es ist eher so, dass dieses Tool gerade für diese professionellen Bewerter ein perfektes und vor allem effizientes Arbeitsinstrument ist.“, sagt Roland Schmid, Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH, die hinter diesem neuen Produkt steht.

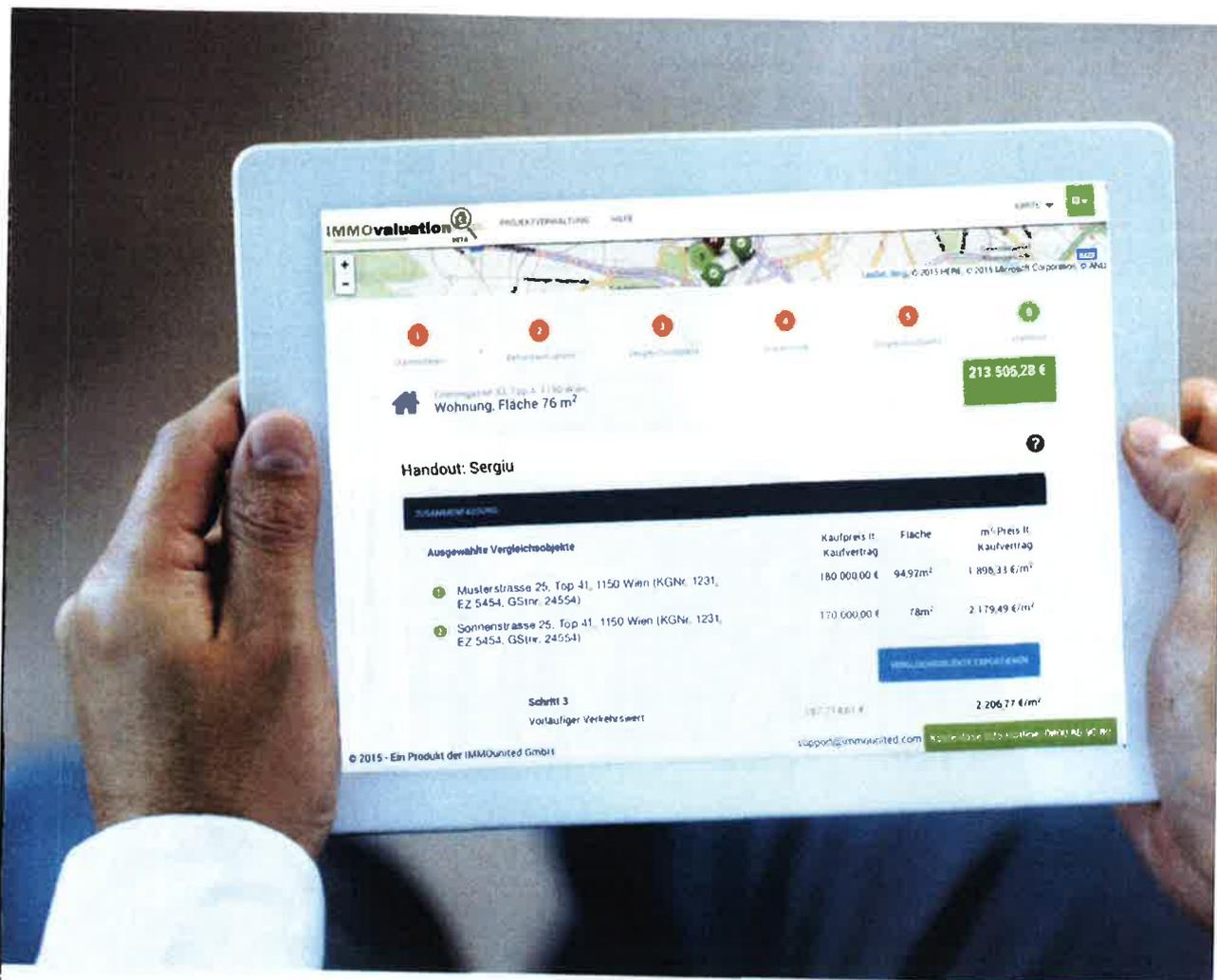
Rechtzeitig vor der Steuerreform im nächsten Jahr hat der Immobiliendatenexperte IMMOUnited seinen Kunden damit jedenfalls ein professionelles Immobilienbewertungstool

IMMOvaluation
als sinnvolle
All-inclusive-Lösung

Knochenarbeit. Und wenn man es mit Wohnimmobilien zu tun hat, umso mehr. Und jetzt dieser in fünf Minuten

18 Immobilien Magazin 10 15





zur Verfügung gestellt. Diese von Bewertungsexperten des Landes mitentwickelte Software wird Immobilienprofis künftig gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl 1992/150 und ÖNORM B-1802 beim Analysieren, Bewerten und Vergleichen von Liegenschaftswerten aus tatsächlichen Immobilienkaufverträgen unterstützen. Mit geringem Zeitaufwand kann für die Bewertung von Eigentumswohnungen und Grundstücken nach dem Vergleichswertverfahren online eine professionelle Wertanalyse erstellt und damit sichergestellt werden, dass ein objektiver Verkehrswert (etwa als Ausgangsbasis für neue Besteuerungen) ermittelt wird.

Der Aufbau des brandneuen Bewertungstools IMMOvaluation folgt dem im Vergleichswertverfahren vorgesehenen Bewertungsprozess. Jeder der einzelnen Schritte ist kundenfreundlich von Hilfetexten aus der Fachliteratur begleitet, bequem können vom Immobilienprofi erstmals direkt in der Software karten- oder listenbasierend entsprechende Preisvergleichswerte zum gewünschten Bewertungsobjekt ausgewählt werden, um den Wert von Grund und Boden zu bestimmen – entweder im Büro oder praktisch (etwa zur Befundaufnahme vor Ort) via Smartphone bzw. Tablet. Als Datenbasis für die Vergleichswertberechnung dient eine vollständige und aktuelle Sammlung von Immobilien-Kauf-

verträgen, die seit 2008 die Grundbuch-Transaktionen aller Landeshauptstädte inkludiert und seit Jänner 2009 sämtliche Immobilientransaktionen transparent österreichweit flächendeckend abbildet, sowie aktuelle Angebotsdaten der Plattform imabis.com zur Plausibilisierung der Resultate.

Dabei wird das neue Produkt, das in der Einführungsphase allen IMMOmapping-Kunden völlig kostenfrei zur Verfügung steht, schon jetzt von einigen professionellen Bewertern durchaus offen aufgenommen, auch wenn es natürlich derzeit auch so manchen Kollegen gibt, der das neue Tool sehr kritisch beäugt, weil er Konkurrenz fürchtet.

„Alles, was uns technisch unterstützt, spart Zeit für Besichtigungen und ausführliche Befundaufnahmen. So sehe ich IMMOvaluation als sinnvolle All-inclusive-Lösung, die eine professionelle Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren innerhalb einer einzigen Software ermöglicht. Die inhaltliche Auswahl von aussagekräftigen Vergleichsobjekten obliegt freilich immer dem sach- und fachkundigen Immobilienreuhänder“, meint Georg Flödl, Geschäftsführender Partner der Dr. Funk Immobilien GmbH. Von der einfachen Stammdaten-Eingabe des gewünschten Objekts und dessen grundlegenden Informationen gelangt man direkt zur Übersicht der bestehenden Mikro-Makrolage



Roland Schmid, Geschäftsführer IMMOUNITED

in der Umgebung des gewünschten Objekts, Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nächsten Schritt, der Befundaufnahme, entweder vom Arbeitsplatz aus oder via mobilem Endgerät erfasst.

Je nach Userverhalten dienen karten- oder listenbasierende Suchmöglichkeiten dazu, bis zu 100 Vergleichswerte nach den Kriterien Relevanz, Adresse, Entfernung, Fläche, Kaufvertrags-Datum, Preis bzw. Quadratmeter-Preis zum Bewertungsobjekt auszuwählen. Im Anpassungs-Schritt werden Zu-/Abschläge für abweichende Objekteigenschaften hinsichtlich Lagefaktor, Loggia/Balkon, Terrasse/Garten, Alter und Zustand, Lage im Gebäude, Ausstattung, Kfz-Abstellplatz etc. evaluiert. Ebenso können hier Preisvalorisierungen aus den Vergleichsdaten ermittelt bzw. sonstige wertheinflus-

sende Umstände als Absolutbeträge berücksichtigt werden, was in die endgültige Wertermittlung des harmonisierten Vergleichswerts einfließt. Highlight ist hier die grafische Verfolgungsmöglichkeit der Preisänderungen anhand einer sich anpassenden Trendlinie, die den Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Kaufzeitpunkten visualisiert.

Zur Überprüfung ihres Ergebnisses haben Kunden der Angebotsdatenplattform imabis.com noch die Möglichkeit, das Bewertungsergebnis mithilfe von Angebotspreisen zu plausibilisieren. Abschließend können die gewählten Vergleichstransaktionen per Excel-Export weiterverarbeitet oder in Form einer Wertanalyse als Word-Handout (inkl. aller eingegebenen Werte bzw. Demografiedaten bzw. Infrastrukturinformationen) erstellt werden. Die Diskussionspunkte rund um

die Steuerreform sowie das steigende Interesse am „wahrhaftigen“ Immobilienpreis als Basis für einen objektiven Verkehrswert (gem. §2 LBG) veranlassen den Immobiliendatenbereinsteller IMMOUNITED zur Entwicklung dieses neuen Online-Tools, das Gutachter und Immobilienmakler in ihrer täglichen Qualitätsarbeit unterstützen soll. „Als verlässlicher Partner am Immobilienmarkt hören wir unseren Kunden sehr genau zu und freuen uns, wenn wir Anregungen aufgreifen und zeitnah umsetzen können, um diejenigen bei ihrer Arbeit zu unterstützen, die eine angebotene Immobilie am besten kennen und bewerten sollen“, so Schmid über die neue Online-Möglichkeit, die Sachverständigen/Gutachtern sowie Immobilienmaklern eine noch professionellere Art der Wertermittlung bieten wird.