

Zürcher Kantonalbank

Preisfindung für Häuser

Der Wert einer Immobilie ergibt sich nicht nur aus Lage und Alter einer Liegenschaft. Die Zürcher Kantonalbank hat sich deshalb für SAS entschieden, um Kunden wie auch Hypotheken-Sachbearbeitern konkrete und verlässliche Informationen in der Immobilienbewertung zu liefern.

Aufgrund der hohen Konzentration wohlhabender Einwohner in und um den schweizerischen Kanton Zürich ist der Zürcher Immobilienmarkt ein bedeutender: sowohl für Miet- und Eigentumswohnungen als auch für Häuser. Dennoch waren bis weit in die 90er Jahre so gut wie keine zuverlässigen statistischen Daten für Immobilien verfügbar, und Schätzungen des Verkaufswerts wurden entweder von Maklern vorgenommen oder von Verkäufern «über den Daumen gepeilt». Listen von Immobilien zum Verkauf oder zur Vermietung waren fast ausschliesslich in Zeitungen erhältlich.

Schnell auf starke Nachfrage reagieren

Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) sah, dass der schweizerische Immobilienmarkt sich verändern würde und erkannte sowohl Wachstums- als auch Kostenersparnispotenzial durch die Bereitstellung statistischer Informationen sowohl für Hypotheken-Sachbearbeiter als auch für Kunden. Immobilienmärkte sind immer von lokalen Gegebenheiten geprägt, und der Kanton Zürich ist in dieser Beziehung keine Ausnahme. Während hier Mietwohnungen stärker gefragt sind, stehen etwa in den USA

Eigentumswohnungen höher im Kurs. Als die ZKB im März 2001



Verlässliche Bewertung dank SAS Technik.

ihren Online-Immobilien-service, www.homegate.ch, in Betrieb nahm, sollte dieser daher mehr bieten als nur Listen von Wohnungen in den Kategorien «Zum Verkauf» und «Zur Vermietung». Kunden wie z.B. Immobilien-Verwaltungsgesellschaften sollten analysegestützte Auswertungen der aufgelisteten Immobilien erhalten, die in so genannten «hedonischen Preisindizes» nach Qualität gewichtet sind.

«Die Preisfindung wird durch viele andere Faktoren als nur den Standort beeinflusst. Marktfluktuationen, Zeitpunkt von Kauf oder Vermietung, Merkmale und Vorgeschichte des Hauses sowie entstehende Nebenkosten werden alle analysiert und zusammengefasst, um einen Index zu errechnen, der so genau wie möglich ist», erklärt Marco Salvi, Ökonom bei der Zürcher Kantonalbank. «Gegenwärtig herrscht auf unserem Markt eine starke Nachfrage, und wir müssen schnell reagieren, um ihr nachzukommen.» Dies ist dank einer tiefgreifenden Analyse der Merkmale eines gelisteten Objektes möglich, und die Informationen können umgehend an Vermieter oder Medien weitergegeben werden.

Der Vorteil dieser Bewertung liegt für Salvi auf der Hand: «Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaften können damit die richtigen Kunden finden und ihre Preisfindungsstrategie optimieren. Unser Ziel ist, dass Vermieter auf der Grundlage dieser Daten entscheiden, ob sie länger auf Mieter warten wollen, die mehr zahlen, oder ob es für sie sinnvoller ist, eine Wohnung sofort zu einem niedrigeren Preis zu vermieten.»

Daten und Geschäftskosten kontrollieren

In einer Erweiterung der Analysetechniken von Immobiliendaten hat die ZKB ein automatisiertes Schätzungstool entwickelt. Interne Kundendaten der vergangenen

20 Jahre werden mit externen historischen Immobiliendaten und Marktstatistiken kombiniert. «Das Zusammenfassen und Verfügbarmachen dieser diversen Daten aus unterschiedlichen Quellen ist eine der besonderen Stärken von SAS. Lösungen anderer Anbieter, die

Euro) zu Buche, sanken die Kosten mit SAS auf etwa 30 Franken (rund 20 Euro). «Darüber hinaus sind die Informationen sehr genau, und wir können die Passung des Modells ständig überwachen», betont Salvi. Durch den Einsatz von SAS senkte die ZKB die Kosten einer Schät-

Alter, Ort, Qualität usw.). Das Modell verwendet dann Regressionsmethoden, um den Einfluss der Merkmale auf den Marktpreis sehr

«Für uns hat das Projekt zu einer Ausfallrate von annähernd Null geführt.»

Marco Salvi, Ökonom ZKB

wir in der Vergangenheit verwendet haben, konnten nicht skaliert werden, als unsere Anforderungen wuchsen. Für SAS ist dies dagegen kein Problem», so Salvi. «Wenn die Unternehmensleitung der ZKB spezifische Wachstumsziele setzt, können wir uns entsprechend vergrössern, da wir den tatsächlichen Wert jeder Immobilie kennen und da wir diese Immobilien dann über das Intranet für alle unsere Mitarbeiter verfügbar machen können. Wir haben genaue Informationen zu den Fluktuationen auf dem Markt und können daher unseren Kunden auf beiden Seiten des Hypothekenvertrags Zusatzdienste mit echtem Mehrwert bieten», fährt Salvi fort.

Messbare Rendite

Die ZKB verwendet SAS zur Erstellung statistischer Auswertungsmodelle seit 1997, um die genauesten und aktuellsten Immobilienpreise zu ermitteln. Schlagen herkömmliche Auswertungsmethoden mit rund 900 Franken (rund 600

zung um 97 Prozent. Wenn man bedenkt, dass 2002 rund 40 Prozent aller Hypothekenanträge in der Schweiz nach hedonischen Modellen ausgewertet wurden, wird deutlich, dass dies zu einer bedeutenden Änderung des Kosten/Gewinn-Verhältnisses geführt hat. Die ZKB kontrolliert auch Risiken und Verluste. «Der Schätzungsprozess ist wichtig bei der Überwachung des Hypothekenrisikos. Für uns hat dies zu einer Ausfallrate von annähernd null Prozent geführt.»

Kundendaten analysieren

Die ZKB nutzt umfangreiche Datenquellen und AVM (Automated Valuation Models), um den Marktwert von Immobilien über statistische Methoden einzuschätzen, einschliesslich hedonischer Modelle, die unter Wirtschaftswissenschaftlern seit den 60er Jahren verwendet werden. Grob gesagt sammelt ein AVM Transaktionsdaten zu Häusern und hält dabei deren Merkmale fest (Grösse,

genau herauszufiltern. «SAS ist unser bevorzugtes Tool, um auf Kundendaten zuzugreifen, sie zu analysieren, weiterzugeben und sie als Entscheidungshilfen einzusetzen. Durch die Arbeit an Projekten dieser Art können wir der gesamten Gruppe zeigen, wie fortschrittliche Geschäftspraktiken wie diese aufwärts und horizontal in der gesamten Organisation angewendet werden können.»

Die erfolgreiche Kombination von Online-Diensten und SAS Analysefunktionen half Salvi und seinem Team, neue Standardpraktiken zu entwickeln, die abteilungsübergreifend eingesetzt werden können. So halfen sie, die Marktposition der ZKB entscheidend zu stärken. ■

