

## **Archilyse in der Anwendung: Qualitative Suchkriterien für Immobilienmarktplätze**

### **Steigerung der Kundenzufriedenheit und bessere Marketing-KPIs für Immobilienmarktplätze**

*Die Herausforderung: Optimierung der Marketing KPIs wie Verweildauer, Kundenzufriedenheit und Bouncerate von Immobilienportalen*

*Ausgangslage: Wohnungsinserate beinhalten oft unzureichende Informationen*

Rund eine Million Menschen ziehen in der Schweiz Jahr für Jahr um. 92 Prozent sehen sich auf der Suche nach einer neuen Wohnung Online-Inserate an<sup>1</sup>. Je mehr Informationen ein Inserat enthält, desto grösser ist die Zufriedenheit der Wohnungssuchenden, weil sie bereits in einem frühen Stadium beurteilen können, ob eine Wohnung für sie in Frage kommt.

Zum aktuellen Zeitpunkt gibt die Mehrheit der Inserate Auskunft über Grösse, Lage und Preis einer Liegenschaft. Im Idealfall vermitteln aussagekräftige Fotos oder virtuelle Touren den Interessenten einen ersten Eindruck. Weiterführende, insbesondere qualitative, Informationen sind jedoch erst bei einer Besichtigung in Erfahrung zu bringen. Und auch da bietet die Begehung stets nur eine Momentaufnahme der Situation vor Ort, etwa was die Lichtverhältnisse oder die Lärmbelastung betrifft.

*Besichtigungstermine sind zeitintensiv und in vielen Fällen vermeidbar*

Wer bereits auf dem Immobilien-Marktplatz Informationen nicht nur über Lage, Grösse und Preis, sondern auch objektive Angaben zu Distanzen, Sonneneinfall, Lärmbelastung, Grundrissqualität sowie Aussicht erhält, kann effizienter und somit erfolgreicher nach einer Wohnung suchen und sich überflüssige Besichtigungstermine sparen.

Diese zusätzlichen Informationen entsprechen einem Kundenbedürfnis, da eine Wohnungssuche oftmals eine zeitraubende Angelegenheit ist und sich mitunter über mehrere Monate hinziehen kann: 39 Prozent aller Wohnungssuchenden in der Schweiz suchen mehr als drei Monate, bis sie ein neues Objekt gefunden haben<sup>2</sup>. Wer sich also dank vielfältiger und aussagekräftiger Informationen bereits bei der Auswahl der zu besichtigenden Wohnungen fokussieren kann, spart nicht nur Zeit und Nerven, sondern sucht auch deutlich erfolgreicher.

### **Potentielle Mieter wollen Informationen zu Aussichten, Grundriss, Lichteinfall und Kosten**

*Die Lösung: Wettbewerbsvorteil durch mehr relevante Information*

Wer als Marktplatz seinen Kunden bereits zu einem möglichst frühen Zeitpunkt der Wohnungs-suche eine Vielzahl an Informationen zur Wohnung anbieten kann, verfügt über einen klaren Wettbewerbsvorteil. Neben der Lage sind es vor allem Kriterien wie Kosten, Fläche, Licht und Grundrissqualität, die in den Augen der Bewohner über die Attraktivität einer Wohnung entscheiden.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Immo-Barometer, Neue Zürcher Zeitung/Wüest Partner AG, 2018

<sup>2</sup> Homegate-Umzugsstudie: „So wohnen und zügeln wir Schweizer“

<sup>3</sup> Immo-Barometer, Neue Zürcher Zeitung/Wüest Partner AG, 2018

## **Das konkrete Beispiel: Aussicht und Licht sind wichtige Grössen für die Beurteilung einer Wohnung**

*Das Resultat: Ergänzung der Inserate durch objektive Analysen zu Sonnenlicht, Lage und Aussicht*  
Für die Mieterinnen und Mieter einer Wohnung zählen die Aussicht und der Lichteinfall zu den relevanten Kriterien in der Beurteilung einer Wohnung.

Wie relevant die Aussicht für das menschliche Wohlbefinden ist, belegen zahlreiche Studien,<sup>4</sup> die aufzeigen, dass die Aussicht auf Bäume oder Parks wesentlich zur Zufriedenheit und Gesundheit der Bewohner beiträgt und weitere Aspekte ihres Wohlbefindens positiv beeinflusst.

Verfügt eine Wohnung über einen guten Blick auf den See, so hat dies neben positiven Effekten auf die Bewohner auch Auswirkungen auf den Kauf- oder Mietpreis, der bis zu 20 Prozent höher ausfallen kann als bei einer vergleichbaren Wohnung ohne Seeblick. Im Gegensatz dazu können sich laute Ausfallstrassen oder Schienenverkehr vor der Haustüre<sup>5</sup> negativ auf das Wohlbefinden der Bewohner auswirken und den Miet- oder Kaufpreis mindern.

Auch die Menge an Tageslicht, die in eine Wohnung einfällt, zählt zu den wichtigsten Parametern in der Bewertung einer Wohnung: Dem Faktor Licht und Helligkeit messen Wohnungssuchende nach Preis und Grösse einer Wohnung die grösste Bedeutung zu.<sup>6</sup>

Der Grundriss einer Wohnung – und somit die Aufteilung der Zimmer sowie die Anordnung und Grösse der Fenster – hat massgeblichen Einfluss auf die Lichtsituation in den einzelnen Räumen. Daneben spielen Faktoren wie Gebäudeabstände, Balkonanordnungen und Objekte in unmittelbarer Nähe zur Wohnung ebenfalls eine Rolle.

*Besichtigung überflüssig: Ausblick und Lichteinfall per Mausclick beurteilen*

Um den Ausblick und die Lichtsituation einer Wohnung zu beurteilen, bedurfte es bisher einer Besichtigung. Mithilfe neuer Technologien kann dies nun per Mausclick geschehen. Archilyse hat ein Verfahren entwickelt, das es ermöglicht, die Aussicht und die Lichtverhältnisse einer Wohnung mittels objektiver Parameter zu berechnen.

Mit Hilfe der API von Archilyse können Immobilienportale Angaben über die Aussicht und die Helligkeit einer Wohnung in ihre Plattform integrieren und den Kunden so einen Mehrwert bieten. Ausblick und Helligkeit einer Wohnung werden einerseits durch den Grundriss selbst (Tiefe der Wohnung, Lage der Fenster, Balkon usw.) bestimmt, andererseits durch die unmittelbare Umgebung der Wohnung (Gewässer, Parks, Bäume, Strassen, benachbarte Gebäude).

*Archilyse bietet bereits Aussichts- und Lichtsimulationen nur auf Basis von Adressinformationen*

Auf Basis von Adressinformationen einer Wohnung generiert Archilyse Aussichts- und Helligkeitssimulationen und liefert Informationen zu wichtigen Punkten in der Umgebung.

Kommen Angaben zum Geschoss hinzu und liegt der Grundriss der Wohnung vor, ermöglichen die darin enthaltenen Daten in Kombination mit Informationen über Nachbargebäude, Topographie und Baumbestand eine genaue Bestimmung z.B. der Aussicht und der Sonneneinstrahlung aber auch zu Reisezeiten oder Wegdistanzen. Archilyse erstellt die Analysen

---

<sup>4</sup> Z.B. Kaplan, Rachel (2001): The Nature of the View from Home. Environment and Behavior, Vol. 33 No. 4, 507 – 542.

<sup>5</sup> Credit Suisse, Schweizer Immobilienmarkt 2019

<sup>6</sup> Immo-Barometer, Neue Zürcher Zeitung/Wüest Partner AG, 2018

mit Hilfe von Datensätzen, in denen z.B. die Gebäudehöhen, Gewässer, Einzelbäume sowie Grünanlagen erfasst sind.

Der Vorteil liegt auf der Hand: Daten aus unterschiedlichen Quellen, etwa vorhandene Topologie-, Topografie- und Standortdaten sowie Grundrissdaten und Angaben zu Adresse und Stockwerk werden in der Archilyse-API holistisch ausgewertet und können auf diese Weise auf einen Blick Aufschluss über die Sicht und Lichtverhältnisse einer Wohnung, sowie über Strassenlärm oder Wegdistanzen geben. So kann dem Nutzer der Such-Plattform ein spürbarer Vorteil geboten werden: Statt Daten aus mehreren Quellen aufwändig zu analysieren und zu vergleichen, können mit einem Mausklick die gewünschten Informationen abgerufen werden. Das ist nicht nur zeitsparend, sondern auch einfacher in der Anwendung und bietet eine objektive Grundlage für die Beurteilung der Sicht- und Lichtverhältnisse. Zudem bleibt der Nutzer auf der Webseite, die Gefahr, dass er während des Suchprozesses abspringt, wird dadurch gemindert.

#### *Adresse reicht als Grundlage aus*

Archilyse kann anhand eines aussagekräftigen 3D-Modells also berechnen, ob eine Wohnung etwa über Seeblick verfügt und wie stark die Sonneneinstrahlung ist. Für die Simulation reicht grundsätzlich die Adresse als Basisinformation aus, ist der Grundriss ebenfalls vorhanden, erreichen die Aussagen weit höhere Präzision. Zudem lassen sich dann auch qualitative Aussagen zur Funktionalität der Wohnung, Flexibilität in der Einrichtung und zur Eignung der Wohnung für spezifische Zielgruppen wie Familien oder Einzelpersonen automatisch generieren.

#### ***Bessere Positionierung durch grössere Kundenzufriedenheit und bessere KPIs***

Immobilienportale erhalten durch die Integration dieser Analyse auf ihrer Plattform gleich mehrere Vorteile: Mehr Informationen für den Kunden führen zu einer längeren Verweildauer auf der Seite, die Kundenzufriedenheit ist dank aussagekräftiger und zusätzlichen Angaben zur Immobilie höher, die Bouncerate dank mehr Relevanz für den Kunden tiefer, die Kosten pro Lead sinken durch die gesteigerte Effizienz und auch die Abgrenzung von den Wettbewerbern ist ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

#### *Einfache Integration in bestehende Website*

Das Archilyse-Angebot für Immobilienmarktplätze kann die Informationen in Wohnungsinseraten dadurch um relevante Informationen ergänzen und so nicht nur zu einer gesteigerten Kunden-zufriedenheit, sondern auch zu einer Verbesserung der Marketing-KPIs beitragen. Dank sehr einfacher technischer Integration in die bestehende Website und die mobilen Anwendungen lässt sich der Mehrwert ohne grosse Aufwände oder Investitionen erreichen.