

“Apartment layout qualities become increasingly important for rental price valuation, and measuring these qualities is essential to hedge against vacancies too.”

Fredy Hasenmaile, IS&P Head Real Estate Economics, Credit Suisse

Archlyse in der Anwendung: Revolution in der Mietzinsfestlegung - genauere Mietpreisschätzungen führen zu mehr Rendite und weniger Leerstand

Analyse der Grundrisspläne ermöglicht eine genauere Kalkulation der Mietpreise

Die Herausforderung: Ein Überangebot auf dem Wohnungsmarkt führt zu vermehrten Leerständen

Ausgangslage: Grundrissqualität wird in der Bewertung von Wohnungen zu wenig berücksichtigt

Durch das Überangebot auf dem Markt für Mietwohnungen rückt die Qualität der Wohnungen als Verkaufsargument zunehmend in den Fokus.¹ Zu einer gut bewerteten Wohnung zählt unter anderem auch ein funktionaler Grundriss. Erstaunlicherweise war die Grundriss-Qualität in der Immobilienwirtschaft jedoch lange Zeit kein Thema. Dies, obwohl Wohnungssuchende dem Grundriss nach Mietpreis, Grösse und Helligkeit die grösste Bedeutung in der Beurteilung einer Wohnung beimessen.²

Das liegt einerseits daran, dass es sich beim Wohnungsmarkt in der Schweiz in der Vergangenheit um einen sogenannten Vermietermarkt gehandelt hat: Ausgeschriebene Wohnungen waren begehrt, die Leerwohnungsziffer entsprechend tief – die Vermieter sassen am längeren Hebel. Das hat sich in den letzten Jahren gewandelt, die Anzahl der Leerstände hat – gerade ausserhalb von Ballungszentren – zugenommen. Entsprechend ist eine hohe Qualität der Wohnung wichtig, um sie gewinnbringend vermieten und Leerstände reduzieren zu können.

Andererseits wurde der Grundriss bislang in der Beurteilung einer Wohnung auch vernachlässigt, weil die Grundrissqualität nur schwierig objektiv zu erfassen war. Neue Technologien erlauben es nun jedoch, die Qualität eines Grundrisses quantitativ zu erfassen und so gute von schlechten Grundrissen zu unterscheiden.

Gut durchdachte Grundrisse beeinflussen die Qualität einer Wohnung

Gut durchdachte Grundrisse können die Qualität einer Wohnung massgeblich beeinflussen. Zu den wichtigsten Merkmalen zählen unter anderem die Lichtverhältnisse, der Ausblick aus der Wohnung, die Flexibilität des Grundrisses in Hinblick auf Möblierungsoptionen, die Lärmbelastung und die Gestaltung der Aussenräume. Eine geschickte Anordnung etwa von Nasszellen oder Balkonen, grosse Sichtvolumina im Wohnungsinneren oder eine funktionale Nähe von Bad und Schlafzimmer sind Kriterien, die darüber entscheiden, wie hoch die Qualität eines Grundrisses ist. Qualitativ gute Grundrisse ermöglichen zudem mehr Nutzen und Funktionalität als dies bei schlecht geschnittenen Wohnungen der Fall ist

Die Analyse von Grundrissen erlaubt genauere Aussagen über den Wert einer Wohnung

Die Lösung: Objektive Beurteilung von Grundrissen

¹ Credit Suisse, Schweizer Immobilienmarkt 2019

² Immo-Barometer, Neue Zürcher Zeitung/Wüest Partner AG, 2018

Archilyse hat ein Verfahren entwickelt, das es ermöglicht, Grundrisse umfassend zu analysieren. Diese Analyse erlaubt es, die Qualität eines Grundrisses objektiv zu beurteilen und einzuordnen und Grundrisse hinsichtlich ihrer Qualität miteinander zu vergleichen. Neu werden in der Analyse auch tausende wohnungsspezifische Datenpunkte berücksichtigt; Ausblick, Lichtverhältnisse, Lärmeinflüsse und Geometrie der Grundrisse werden quantifiziert.

Durch die Analyse von Archilyse werden Grundrisse quantitativ messbar. Dies wiederum macht Grundrisse und somit Wohnungen einfacher vergleichbar. Auf diese Weise lassen sich die einzelnen Wohnungen besser einschätzen, der Mietpreis lässt sich genauer kalkulieren. Dies führt nicht nur zu einer Senkung von Leerständen, sondern auch zu einer geringeren Fluktuation und somit am Ende zu einer gesteigerten Rendite. Die Analyse mit Hilfe der Archilyse-API erhöht die Genauigkeit der Mietpreisschätzungen signifikant.

Das Resultat: Weniger Leerstände und mehr Rendite durch genauere Mietzinsberechnung

Für Wohnungsanbieter, Immobilien Asset Manager und Portfolio Manager steht damit ein Instrument zur Verfügung, das es ermöglicht, den Wert eines Objekts zu beurteilen und zu beziffern. Kunden dieser Zielgruppe nutzen die Analyse von Archilyse zur besseren Abschätzung der Mietpreise, was dazu beiträgt, Leerstände zu reduzieren, den Verkaufszyklus zu beschleunigen und dadurch die Gesamtmieterelöse zu steigern.

Insbesondere auch für Neubauten, wo keine historischen Transaktionsdaten zur Verfügung stehen, sind die Erkenntnisse von Archilyse für die Mietpreisgestaltung eine wertvolle Entscheidungsgrundlage.

Genaue Aussagen zu Raumnutzung, Lichtverhältnissen oder Reisezeiten sind möglich

Für die qualitativen Analysen werden in einem ersten Schritt sämtliche Grundrisse digital erfasst und in einem nächsten Schritt 3D-Modelle aus dem Grundriss generiert. Diese Modelle werden in der Folge halbautomatisch in georeferenzierten Modellen positioniert und schliesslich mit Simulationen aus Industrie und Forschung bewertet, um qualitativ interpretierbare Vektoren zu erzeugen. Archilyse verfügt als einziger Anbieter weltweit über Informationen sowohl über die Lage als auch über das Objekt selbst und vereint so Grundriss- mit verschiedensten Geodaten, welche die Umgebung abbilden. So werden die genaueste Bestimmung zum Beispiel der Aussicht und der Sonneneinstrahlung aber auch Aussagen zu Reisezeiten oder Wegdistanzen möglich.

Hinzu kommen Angaben zur möglichen Raumnutzung und zu funktionalen Eigenschaften der Wohnung. Die gewonnenen Daten können entweder direkt, das heisst in einem eigenen Bewertungs- oder Preiskalkulationstool oder allenfalls durch ein Partnerunternehmen ausgewertet und interpretiert werden.

Die Analyse von Archilyse hilft Unternehmen zudem dabei, ganze Planarchive zu digitalisieren und den Plandatensatz im BIM-Format (ifc) zu homogenisieren – was die Effizienz ebenfalls erhöht.

Da Menschen unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen an ihre Wohnung haben, gibt es *den* perfekten Grundriss jedoch nicht. Familien legen beispielsweise Wert auf eine grosse Küche, helle Kinderzimmer oder die akustische Separierbarkeit von Räumen. Für junge Einzelverdiener spielt die Aussicht oder Abendsonne auf dem Balkon möglicherweise eine grössere Rolle, dafür legen sie keinen Wert auf gute Lichtverhältnisse in den „Kinderzimmern“.

Vermarktungsvorteil: Archilyse hilft, die Eignung einer Wohnung für bestimmte Segmente zu erkennen

Archilyse hilft auch hier mit qualitativen Analysen, die Eignung einer Wohnung für bestimmte Segmente zu erkennen und innerhalb eines Portfolios auch entsprechend einzuordnen – dies hilft nicht zuletzt auch bei einer gezielten Vermarktung der verschiedenen Objekte.