

## Kurzbericht eines Anwenders über die Vorteile von PS-Explore NC+/ViDa aus Sicht eines Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Bei der Untersuchung, welche Einflussfaktoren die Kaufpreise bestimmen, besteht eine der größten Herausforderungen darin, numerische Merkmale zu identifizieren, die keinen linearen Zusammenhang mit der Zielgröße (Kaufpreise) aufweisen.

Als Beispiel war bei den Kauffällen unserer Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen kein Einfluss der Wohnfläche auf den relativen Kaufpreis [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] feststellbar, solange dieses Merkmal in quantitativer Ausprägung untersucht wurde.

Nach einer Klassierung der Wohnflächen entsprechend den typischen Größen von Apartments, kleiner und größerer Durchschnittswohnungen sowie Groß- und Übergroßwohnungen, die nicht äquivalent ausfiel, war jedoch ein sehr deutlicher Einfluss der Wohnungsgröße, als klassierte Größenspanne, auf den relativen Kaufpreis feststellbar.

Um diese Klassengrenzen zu finden *war es bislang notwendig*, mit viel Sachverstand und experimenteller Geduld immer wieder neue Klassen zu bilden und diese dann auf Eigenständigkeit z.B. mittels t-Test zu untersuchen.

Weiterhin bedurfte es bis heute eines langen Untersuchungsprozesses, mehrere bereits klassierte bzw. qualitative Merkmale in gemeinsame Gruppen zusammenzufassen.

*Mit ViDa sind wir nun in der Lage diese Probleme zeitsparend und effizient zu lösen.*

Auch folgende und ähnliche Fragen können wir jetzt mit PS-Explore/ViDa in hervorragender Weise automatisiert und schnell lösen und beantworten:

- Welche Gemarkungen einer Stadt, oder Gemeinden eines Kreises haben das gleiche Kaufpreisniveau unabhängig von der Wohnlage?
- Welche Gebäudetypen können sich hinsichtlich des Marktanpassungsfaktors zusammenfassen lassen?
- Ab wie vielen Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern ändert sich der Liegenschaftszinssatz signifikant?
- Ab welchem gewerblichen Anteil am Rohertrag zählen Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten zu den Geschäftshäusern?

