STATISTIK- DATENBANK

Wohnungsmarktbeobachtung per Mausklick

Wer sich einen Überblick über die Preise und die Vermarktungsdauer von Wohnimmobilien wrschaffen will, braucht die lokale Tageszeitung, Zugang zu den richtigen Online-Plattformen und viel Zeit. Wer dies nicht hat und zum Beispiel für Portfoliobewertungen detaillierte Zahlen benötigt, dem helfen spezialisierte Anbieter. Mit der IDN ImmoDaten GmbH gibt es einen, der sich rühmt, 85 Quellen mit etwa 1,7 Mio. Anzei-gen pro Monat auszuwerten.

Die Idee, über die Auswertung von Anzeigen in Tageszeitungen Kreditrisiken und Ausfallwahrscheinlichkeiten von Wohnimmobilienfinanzierungen besser einschätzen zu können, ist nicht neu. Schon früh haben Banken und Bausparkassen angefangen, ensprechende Daten zu sammeln und aufzubereiten. Dieses Sammeln ist sehr mühsam, mussten doch per Auge und Hand die Informationen zu Häusern, Wohnungen und Grundstücken sowie deren Einzelmerkmale zu Baujahr, Fläche, Ausstattung, Preis etc aus den Printmedien gefiltert und in entsprechende Softwaresysteme eingegeben werden.

Vom Abtippen der Annoncen ...

Seit über 15 Jahren ist die Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV) aus Rei-chertshausen bei München als Dienstleister in diesem Geschäftszweig ättig. Etwa 2 Mio. Daten werden nach eigenen Angaben pro Jahr erfasst und in das EDV-gestützte Infor-mationssystem gespeist. 100 Publikationen – Tageszeitungen, Anzeigenblätter, aber auch zusätzliche Maklerangebote – bilden die Quellen für den Datenpool, der von Banken und Sparkassen genauso genutzt wird wie von Maklern, Sachverständigen

														- 6-
364	50 p													
- Marin			hands and											
	Water Street													
	Attacket	Or 0 s	and the same of the same	-0.00		T 1								
	Her galacter	The second	the Entertain Dis-			Section 2								
		2-4-	manual Distriction Chief			Service Marco								
	The bound of		hadd Promise Pro		-	1000								
11.00														Later Company
100		Mary Park	Market and											
had dead														
	C	-												
	72.00													
	Value tal		A Committee of American	1	7	- Charles		-			- I and an	grade markets are at mark		
	iliani.	4-7	Andrew Market	-		75.	de la company							
	Section Sec	4-7	de Samuel Cadami Incom	Toronto										Mintheles
	CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE	de Berlin Van	der Scherenberteilung ber eine Semboren 199	5	10.		de la company		100	Alask I	,£	TOTAL TOTAL SALES	NO. or Pr	
	CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE		Andrew Mills	****	10.				100	Alask I	,£		NO. or Pr	Mit Carlot and according
	Contractor	to de Sent	der Scherenberteilung ber eine Semboren 199	-	10.		201 A	-	-	Albania I	ı£	TOTAL TOTAL SALES	Section 1	Mitalda et ann
2017	Color of	2 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12 - 12 -		===			201 A	-	-	had i	ı£		Table Studio	Mitable of son
To be for	Common of the co		And the control of white the control of the control	= :			201 A		100	State of	e de	The state of the s	State State	What had a see
2017	Color of	to the later	And the control of white the control of the control	= :	100		en a		1000	had i	1 E		Section 1	Minimum Delicionale Delicionale Delicionale Delicionale
Control of the last of the las	Color of Col	10 1 10 1 10 1 10 1 10 1 10 1 10 10 10 1	And the common of the common terms of the common of the co	=	100		en a	200	100	100 to 10	- L		Section 1	Ministration Particularies Particu
Salas	Color of Col	A CONTROL OF THE CONT	And the control of white the control of the control	5	100	Ten 1	P11.4	AND THE PARTY OF T	1 AND 1	101 1 101 1 101 1	- E		STA - ** **Stationis **generalis **stationis**	Marie de la companya del companya de la companya del companya de la companya de la companya de la companya de la companya del company
200 E	Colors of Colors	10 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	And the control of th	-	100		P11.4	Part of the state	1 0000 1 0000 1 0000 1 0000	101 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	- L		STA - ** **Stationis **generalis **stationis**	Whatever
2000 2000 2000 2000 2000 2000 2000 200	Colors of Colors	20 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	And the control of th	-	1 100		eri a	PARTY OF THE PARTY	1 414 1 414 1 414 1 414 1 414 1 414	100 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0			STA - ** **Stationis **generalis **stationis**	State of an analysis of the state of the sta

oder Bauträgern. Sie können den umfang reichen Datenbestand per Mausklick nach bestimmten Kriterien sortieren und so beispielsweise Vergleichsobjekte für das eigene Angebot finden und sich einen Überblick Angebot finden und sich einen Überblick über die Preise innerhalb eines bestimmten Wohnviertels verschaffen. Ebenso können sie analysieren, welche Objekte bereits wie lange am Markt angeboten werden und welche Preisweränderungen in diesem Zeitraum zu verzeichnen waren (www.immobilienmarkdaten.de).

Der Nachteil: Der Service wird deuspaten landweit nicht flächenderken angeboten.

landweit nicht flächendeckend angeboten, weiße Flecken auf der Landkarte finden sich vor allen Dingen in den neuen Bundeslän-dern. Zudem müssen Software und Datenbestand per CD-ROM auf dem eigenen Rechner installiert werden.

Ähnlich ist dies bei der Imn bilien-Marktinformation GmbH aus Ham burg (www.immo-info.de). Großraum Berburg (www.immo-into.de), Lrostaum Ber-lin, Bremen und Hamburg heißen die Ana-lysegebiete (weitere in Vorbereitung), für die statistische Auswertung muss das Programm ISD-2 werwendet werden. Knapp 40 EUR kostet es pro Monat, wenn man sich bspw. Software und Daten für das Teilgebiet Ham-burg City per CD zukommen lässt.

... zur elektronischen Erfassung

So billig wird es nicht, wenn man sich die Dienste der erst 2004 gegründeten IDN ImmoDaten GmbH sichern will, dafür ver-Abdeckung sämtlicher Miet- und Kaufange-bote von Wohnimmobilien in Deutschland"

(www.immodaten.de). 1,7 Mio. Anzeigen werden durchschnittlich pro Monat erfasst. Ausgewertet werden 88 Internetquellen, darunter die großen Immobilienportale genauso wie die Online-Auftritte von Tageszeitungen. Aktuell finden sich in der Datenbark über 50 Mio. Objektangebote knapp 35 Mio. davon sind Kauf- und knapp 18 Mio. Mietangebote. Mie twa 9,4 Mio. Angeboten ist Nordrhein-Westfalen naturgemäß am stärksten vertreten, aber auch Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern liegen jenseits der 800.000er-Grenze. Sachsen sogar bei über 3,6 Mio. Offerten. Von , anderer Dimension" und einem "kaum einholbaren Marktworsprung" spricht denn auch Pardis Tehrani, Geschäftsführer der IDN, mit Blick auf seine Mitbewerbet. Zudem entfalle bei ihm das umständliche Hantieren mit Software und CD, da die komplette Datenbank internebasiert sei. Möglich sind auch hier umfassende Verleiche zum Oblekten nach Kriterien wie

Möglich sind auch hier umfassende Ver-gleiche von Objekten nach Kriterien wie Baujahr, Quadratmeterpreis, Lage etc. (siehe Beispiel) sowie daraus abgeleitete Prognosen oder Portfoliobewertungen. Für entspre-chend große Unternehmen rechnet sich dann auch der Preis von 6.500 EUR pro Jahr für die Daten aus einem Bundesland bzw 24.000 EUR für ganz Deutschland. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumord-nung sowie einige prominente Wohnungs-baugesellschaften zählen derzeit schon zu

Ein grundsätzliches Problem bei der Ein grundsätzliches Problem bei der Datenerfassung kann jedoch im Grunde kein Anbieter lösen: die Dubletten. Viele Objekte werden von mehr als einem Inse-renten angeboten, zudem variieren die Anzeigentexte. So zerlegt bspw. der Suchro-boter der IDN den Anzeigentext in einzelne Bestandteile wie Größe, Lage, Baujahr etc. Die Inhalte dieser Keywords werden dann mit denen anderer Anzeigen verglichen. Sind sie identisch, handelt es sich um ein Objekt. Lässt aber einer der Vermarkter etwa die vorhandene Einbauküche im Anzeigentext weg, dann stimmen die Schlüsselwörter nicht mehr überein, und die Immobilie

Wie viele solcher Dubletten die Statistik werfalschen, kann kein Datenbankanbieter genau sagen, denn eine Prüfung müsste quasi "vor Ort" durch Anruf beim Inseren-ten erfolgen – bei zigtausend Anzeigen pro Monat kaum möglich. Und eine eindeutige Monat kaum mogitch. Und eine eindeutige identifizierung über die konkrete Adresse ist ebenfalls selten möglich, da selbst bei gut sortierten Datenbanken wie der IDN gut 70% der Anzeigen noch nicht einmal den Straßennamen aufführen. (pp)

IDN, ein Suchbeispiel

IDN, ein Suchbeispiel

Gesucht wurden alle Zwei-Zimmer-Wohnungen, die in Wesbaden-Sonnenberg in einem stimmten Zeitraum zum Kauf angeboten worden sind.

Das Ergebnis eigt eine Objektliste mit Detailmerkmalen zu einzelnen Offerten. Die erste Wohnung ist bspw. 54 m² groß. Sie wurde in den vergangenen 36 Wochen insgesamt 22 Mal inseriert, und zwar bei ImmobilienScout24 sowie bei Immopool. Zunächst lag der Preis bei 105.000 EUR, aktuell bei 95.000 EUR, über die Telefonnummer lassen sich der Anbieter sowie sein weiteres Immobilienangebot identifizieren. Eine statistische Auswertung gibt Auskunft darüber, welche Preiss wie oft im ausgewählten Stadtteil für den Quadratmeter gefordert werden (Preisspanne und Mittelwert). Bei Kaufoljekten lässt aboten ein Verviehaltigliegt errechnne. Es lassen sich Preis-Zeitreihen, sortiert nach Kriterien wie Lage, Qualitätsstufe oder Baujahr, anfertigen.