

Marktanalyse Wohnimmobilien I

„Wir haben die größte und aktuellste Datenbank in Deutschland“

Von etwa 2 Mio. Wohnimmobilien wertet die IDN Immodaten monatlich die Daten aus. Genutzt werden sie unter anderem von Forschungsinstituten und Beratungshäusern, oft im Vorfeld größerer Portfoliokäufe. Der Datenbestand ist außerdem ab sofort Basis für den IZ-Städtecheck, mit dem künftig in jeder Ausgabe der Wohnimmobilienmarkt einer deutschen Stadt untersucht wird. Wir sprachen mit IDN-Geschäftsführer Pardis Tehrani über die Datenqualität und praktische Anwendungsbeispiele.

Immobilien Zeitung: Herr Tehrani, wer sind Sie und was machen Sie?

Pardis Tehrani: Ich bin Geschäftsführer der IDN ImmoDaten. Unser Unternehmen stellt eine umfassende und aktuelle Statistik-Datenbank für Wohnimmobilien zur Verfügung. Mit ihr lassen sich Marktanalysen bis auf die Ebene von einzelnen Straßen durchführen sowie Preistrends für einzelne Immobilienarten an bestimmten Standorten innerhalb eines frei wählbaren Zeitraums feststellen.

IZ: Marktreports gibt es doch schon in Hülle und Fülle von Banken, Maklern, Forschungsinstituten usw. Wozu braucht es dann noch Sie?

Tehrani: Unsere Datenbank ist die größte, die es für Deutschland gibt. Sie ist außerdem die aktuellste, da sie permanent nur mit kurzem Zeitverzug ergänzt wird.

IZ: Wie groß ist denn „die größte“?

Tehrani: Im Schnitt werten wir die Daten von derzeit etwa zwei Millionen Objekten pro Monat aus. Mittlerweile haben sich die Datensätze auf gut 83 Mio. summiert, davon sind 54 Mio. Immobilien zum Kauf, die anderen zur Miete.

IZ: Und diese stammen woher?

Tehrani: Wir erfassen die Online-Inserate von Immobilienbörsen sowie von Tageszeitungen wie z.B. dem Hamburger Abendblatt. Im Moment speist sich unser Datenbestand aus etwa 100 Quellen.

„Doppler werden von uns herausgefiltert“

IZ: Jeder weiß aber doch, dass Immobilienanbieter mehrere Insertionsmöglichkeiten nutzen, also die Drei-Zimmer-Wohnung sowohl bei Immowelt als auch bei ImmobilienScout24 und vielleicht auch noch im Internetauftritt ihrer Regionalzeitung bewerben. Das bedeutet also, es gibt zwangsläufig viele Doppler und Überschneidungen.

Tehrani: Das stimmt, diese filtern wir jedoch heraus.

IZ: Wie?

Tehrani: Wir zerlegen jedes Inserat in seine kleinsten Bestandteile, also beispielsweise den Bestandteil „EBK“ oder „Balkon“ oder die Zimmerzahl. Alle Parameter fließen dann in eine Formel ein, als deren Ergebnis eine eindeutige Prüfsumme entsteht. Finden wir diese Prüfsumme mehrmals, handelt es sich um Doppler, die wieder herausgefiltert werden. Das System funktioniert nur dann nicht, wenn der Anzeigentext sich in den beschriebenen Kriterien unterscheidet, also in einer Anzeige die Einbauküche erwähnt wird, beim Inserat in einem anderen Medium aber nicht.

IZ: Wie steht es mit der Abdeckung?

Tehrani: Im Prinzip decken wir ganz Deutschland ab, bis hin zu jedem Ortsteil liegen Datensätze vor. Es ist natürlich eine Frage der Menge. In Ballungsgebieten erhöht sich die Anzahl logischerweise.

„Im Prinzip decken wir ganz Deutschland ab“

IZ: Nennen Sie uns doch bitte mal ein konkretes Anwendungsbeispiel für die Datenbank.

Tehrani: Dann nehmen wir doch eines, das seit gut einem Jahr sehr aktuell geworden ist, nämlich einen Paketkauf von Wohnimmobilien. Die Käufer von solchen Portfolios sind logischerweise nicht überall dort vor Ort, wo die oft verstreut liegenden Immobilien zu finden sind. Mit der Datenbank kann er aber für alle diese Orte einen Durchschnittspreis beispielsweise für Drei-Zimmer-Etagenwohnungen finden. Durch die Preise, die am Markt verlangt werden, bekommt er auch ein Gefühl für die Preiswürdigkeit des zu bewertenden Portfolios. Eine solche Auswertung kann auch ganz konkret auf eine bestimmte Straße bezogen werden und dann einen vorher definierten Umkreis zu dieser Straße mit berücksichtigen. Diese straßengenaue Betrachtung ist relativ neu als Modul hinzugekommen, weil sehr vielen unserer Kunden die nur ortsteilbezogene Analyse zu wenig war.

IZ: Nicht jeder kauft aber gleich ein ganzes Portfolio. Was ist mit Maklern, Finanzierern, Wohnungsunternehmen als potenziellen Nutzern der Datenbank?

Tehrani: Wohnungsunternehmen nutzen sie tatsächlich, um beispielsweise die Preise von eigenen, zum Verkauf oder zur Vermietung anstehenden Wohnungen mit den Preisforderungen anderer Anbieter zu vergleichen. Die Finanzierer interessieren natürlich vorrangig Bewertungsfragen z.B. hinsichtlich von Kreditrisiken, Forschungsinstitute bedienen sich unter anderem der Daten, um eigene Preisspiegel zu erstellen.

IZ: Und was ist mit den Maklern?

Tehrani: Im vergangenen Jahr hatten wir viele Anfragen von Beratungsgesellschaften, die ihrerseits wieder Aufträge zur Bewertung von Immobilienportfolios hatten. Meist handelt es sich aber wegen unserer Preisstruktur um größere Maklerhäuser.

IZ: Wenn Sie es schon ansprechen – mit welchen Preisen muss ich als Nutzer kalkulieren?

Tehrani: Das hängt davon ab, ob Sie den gesamten Datenbestand oder nur den einzelner Bundesländer benötigen. Wenn Sie die Lizenz für alle Bundesländer haben möchten, schlägt dies für zwölf Monate mit 26.000 Euro zu Buche, drei Bundesländer kosten 15.000 Euro, zwei Länder 11.000 Euro und eines liegt bei 7.000 Euro.

„Die straßengenaue Auswertung ist möglich“

IZ: Mit welchen Weiterentwicklungen von Immodaten.net können wir denn künftig noch rechnen?

Tehrani: Die letzte große Erweiterung war das Modul zur straßengenaue Auswertung, ein gezielter Kundenwunsch. Und auf dieser Linie wollen wir auch bleiben: Wenn unsere Kunden einen konkreten Ergänzungsbedarf haben, werden wir uns dessen annehmen. Zwischenzeitlich werden wir weiter an der Aufnahme von zusätzlichen Quellen mit ihrem Datenbestand arbeiten.

IZ: Herr Tehrani, recht herzlichen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Thomas Porten.