

STATISTIK-DATENBANK

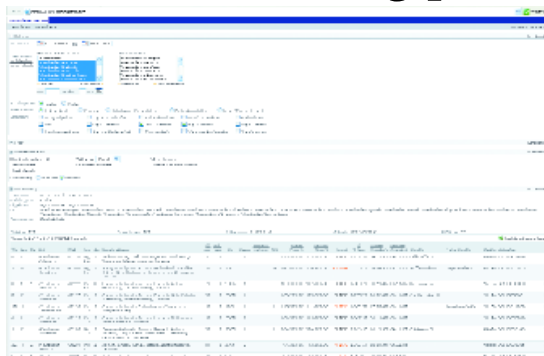
Wohnungsmarktbeobachtung per Mausklick

Wer sich einen Überblick über die Preise und die Vermarktungsdauer von Wohnimmobilien verschaffen 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. Anzeigen 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 Sparkassen angefangen, entsprechende 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 Reichertshausen bei München als Dienstleister in diesem Geschäftszweig tätig. Etwa 2 Mio. Daten werden nach eigenen Angaben pro Jahr erfasst und in das EDV-gestützte Informationssystem 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



Detailauswertung aus der IDN-Datenbank.

Bild: IDN

oder Bauträgern. Sie können den umfangreichen Datenbestand per Mausklick nach bestimmten Kriterien sortieren und so beispielsweise Vergleichsobjekte für das eigene 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 Preisveränderungen in diesem Zeitraum zu verzeichnen waren (www.immobiliemarktdaten.de).

Der Nachteil: Der Service wird deutschlandweit nicht flächendeckend angeboten, weiße Flecken auf der Landkarte finden sich vor allen Dingen in den neuen Bundesländern. Zudem müssen Software und Datenbestand per CD-ROM auf dem eigenen Rechner installiert werden.

Ähnlich ist dies bei der Immo-Info Immobilien-Marktinformation GmbH aus Hamburg (www.immo-info.de). Großraum Berlin, Bremen und Hamburg heißen die Analysegebiete (weitere in Vorbereitung), für die statistische Auswertung muss das Programm ISD-2 verwendet werden. Knapp 40 EUR kostet es pro Monat, wenn man sich bspw. Software und Daten für das Teilgebiet Hamburg 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 versprechen die Berliner eine „nahezu 100% Abdeckung sämtlicher Miet- und Kaufangebote 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 Datenbank über 50 Mio. Objektangebote, knapp 35 Mio. davon sind Kauf- und knapp 18 Mio. Mietangebote. Mit etwa 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 Marktvorsprung“ spricht denn auch Pardis Tehrani, Geschäftsführer der IDN, mit Blick auf seine Mitbewerber. Zudem entfalle bei ihm das umständliche Hantieren mit Software und CD, da die komplette Datenbank internetbasiert sei.

Möglich sind auch hier umfassende Vergleiche von Objekten nach Kriterien wie Baujahr, Quadratmeterpreis, Lage etc. (siehe Beispiel) sowie daraus abgeleitete Prognosen oder Portfoliobewertungen. Für entsprechend 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 Raumordnung sowie einige prominente Wohnungsbau-Gesellschaften zählen derzeit schon zu den Nutzern.

Ein grundsätzliches Problem bei der Datenerfassung kann jedoch im Grunde kein Anbieter lösen: die Dubletten. Viele Objekte werden von mehr als einem Inserenten angeboten, zudem variieren die Anzeigentexte. So zerlegt bspw. der Suchroboter 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 wird zwei Mal erfasst.

Ein Problem bleibt

Wie viele solcher Dubletten die Statistik verfälschen, kann kein Datenbankanbieter genau sagen, denn eine Prüfung müsste quasi „vor Ort“ durch Anruf beim Inserenten erfolgen – bei zigtausend Anzeigen pro Monat kaum möglich. 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. (tp)

IDN, ein Suchbeispiel

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

Das Ergebnis zeigt 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 Immoportal. 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 Preise wie oft im ausgewählten Stadtteil für den Quadratmeter gefordert werden (Preisspanne und Mittelwert). Bei Kaufobjekten lässt sich zudem durch Abgleich mit den Mietangeboten ein Vervielfältiger errechnen. Es lassen sich Preis-Zeitreihen, sortiert nach Kriterien wie Lage, Qualitätsstufe oder Baujahr, anfertigen.