

TRANSPARENZ VON WOHNIMMOBILIENMÄRKTEN

Erste bundesweite Immobiliendatenbank

Etwa 1,7 Millionen Anzeigen von deutschen Miet- und Kaufangeboten werden monatlich erfasst. Prominentester Nutzer: das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Text | Alexandra May, Wiesbaden

Die hohe Informationsdichte der ersten bundesweiten Immobilien-Statistikdatenbank der IDN ImmoDaten GmbH ist bislang einzigartig: Über 85 Quellen werden täglich auf verfügbare immobilienpezifische Inserate im Internet ausgewertet. Das umfasst sowohl Anzeigen in Tageszeitungen als auch Online-Portale. Das entspricht bei rund 75.000 Ortsteilen durchschnittlich etwa 1,7 Millionen Anzeigen im Monat und damit einer nahezu 100 Prozent-Abdeckung sämtlicher Miet- und Kaufangebote von Wohnimmobilien in Deutschland.

Damit ein Inserat überhaupt aufgenommen wird, müssen Mindestangaben, wie Preis, Ort und Fläche, vorliegen. Üblicherweise enthalten Anzeigen jedoch inzwischen weitaus mehr Informationen wie zum Beispiel zur Beschaffenheit, Zustand oder Baujahr der Immobilie. „In der Datenbank wird deshalb jede Anzeige entsprechend ihrer einzelnen Bestandteile exakt erfasst“, erläutert Pardis Tehrani, IDN-Geschäftsführer und Chef-Entwickler den besonderen Clou der neuen Datenbank. Das umfasst unter anderem Angaben zur Nutzfläche, Grundfläche, Anzahl der Zimmer und bei Anlageobjekten auch den Vervielfältiger. Der Nutzer kann also bei der Auswahl nach seinen individuellen Vorgaben und Auswertungszielen Einteilungen nach Standards, Lage, Ausstattung, Größe und Preis vornehmen. Auch die Zuordnung nach Straßenzügen ist möglich, und sofern Bilder der jeweiligen Objekte vorliegen, sind diese

ebenfalls in der Datenbank abrufbar. Diese sehr detaillierte Aufschlüsselung nach Objektmerkmalen sei zum einen hilfreich zur Preisfindung, zum anderen diene sie auch zur verbesserten Identifikation und Analyse von Vergleichsobjekten, erklärt Tehrani.

Kreditrisiken besser einschätzen

Mit dem Datenmaterial der IDN-Immobiliendatenbank können Kreditrisiken und Ausfallwahrscheinlichkeiten besser eingeschätzt sowie Portfoliobewertungen und Prognosen fundierter erstellt werden. Sie ist deshalb für all diejenigen nützlich, die mit Wohnimmobilien arbeiten und auf fundierte Marktdaten angewiesen sind. Dazu zählen Sachverständige, Gutachter, Makler, Investo-

ren, Projektentwickler, Banken sowie Bausparkassen und nicht zuletzt Wohnungsgesellschaften. Prominentester Nutzer der neuen Datenbank ist das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, das die Informationen in das eigene Wohnungsmarktbeobachtungssystem einfließen lässt und hinreichend auf ihre Plausibilität überprüft hat. „Die Bedeutung von Wohnimmobilien als eigene Assetklasse innerhalb der Kategorie Immobilien wird zudem durch das Interesse internationaler Finanzinvestoren deutlich“, so der IDN-Geschäftsführer. „Stichhaltige, belastbare Indikatoren zur Beurteilung der jeweiligen, örtlichen Marktsituation bilden eine solide Grundlage zur Risikoeinschätzung.“

Seit Beginn der Erfassung im April 2002 wurden für Deutschland flächendeckend über 45 Millionen Annoncen ausgewertet, und täglich werden es mehr. „Sobald wir eine neue Quelle identifizieren, nehmen wir diese selbstverständlich auf“, versichert der Entwickler. Die Nutzungsmöglichkeiten des Datenpools sind vielfältig. So lassen sich bezogen auf die einzelnen Segmente sowie Stadtteile regional differenzierte und unterjährige Zeitreihen abbilden, die wertvolle Anhaltspunkte über die Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen geben. Nutzer können diese sogar nach Gebäudealtersklassen erstellen. Sämtliche Daten können in Grafiken dargestellt und zur individuellen Weiterverarbeitung in Excel exportiert werden.



Auf einen Blick

» Mit dem Datenmaterial der IDN-Immobiliendatenbank können Kreditrisiken und Ausfallwahrscheinlichkeiten besser eingeschätzt sowie Portfoliobewertungen und Prognosen fundierter erstellt werden. Sie ist deshalb für all diejenigen nützlich, die professionell mit Wohnimmobilien arbeiten und auf fundierte Marktdaten angewiesen sind. Dazu zählen Sachverständige, Gutachter, Makler, Investoren, Projektentwickler, Banken sowie Bausparkassen und nicht zuletzt Wohnungsgesellschaften. www.immodaten.de