

Umgang mit Marktdaten von Immobilienplattformen (z.B. Immobilienscout24)

Arnt von Bodelschwingh

Erfahrung:

Die Angebots-Marktdaten sind oft nicht vergleichbar,
Berechnungen nicht rekonstruierbar.

Typische Probleme mit Marktdaten (Angebotsmieten, -kaufpreise):

- Unterschiedliche Datenquellen (z.B. IS24, IDN; etc.)
- Aufbereitung durch unterschiedliche Datenanbieter (z.B. IDN-empirica, F+B), z.T. Black box der Bearbeitung
- Repräsentativität der Daten
- Individuelle Bereinigung der Rohdaten

Erfahrung:

Die Angebots-Marktdaten sind oft nicht vergleichbar,
Berechnungen nicht rekonstruierbar.

Typische Probleme mit Marktdaten (Angebotsmieten, -kaufpreise):

- Unterschiedliche Datenlieferanten (z.B. IS24, IDN; etc.)
- Aufbereitung durch unterschiedliche Datenanbieter (z.B. IDN-empirica, F+B), z.T. Black box der Bearbeitung
- Repräsentativität der Daten
- **Individuelle Bereinigung der Rohdaten**

Individuelle Bereinigung der Rohdaten

Ziel: „Soviel Inserate retten wie möglich“ – wenn sie taugen!

Wunsch: Mehr Einheitlichkeit bei der individuellen Bereinigung

Jeweils individuelle Verfahren bei

- Doubletten
- „Wiedergängern“
- fehlerhafte, unsinnige Anzeigen
- Betrugsanzeigen
- Teilauswertungen: Bsp. Erstbezug/Neubau

- Auswertungsstrategie: Verwendeter Mittelwert (Median, arithm. Mittel)

Individuelle Bereinigung der Rohdaten

Doubletten

- Objekt-ID – reicht nicht!
- Bereinigung über eine Verkettung: Adresse und Geokoordinaten, Wohnfläche, Etage, Zimmeranzahl; „frei ab“; Nettokaltmiete, Betriebskosten und Angebotsquartal

Sonderfall: „Wiedergänger“

gleiche WE taucht mehrmals auf, z. B. innerhalb 1 Jahres

Frage: neuer Vermarktungszyklus?

- Objekt-ID; Verwendung nur der aktuellsten Angaben
- „frei ab“ kombiniert mit Einstelldatum

Individuelle Bereinigung der Rohdaten

fehlerhafte, unsinnige Anzeigen

- Abschneiden von x% oben und unten
- Herausnehmen der potenziellen Fehler durch Begrenzung der Einzelmerkmale:
 - Wohnfläche: 20 bis 200 QM
 - Nettokaltmiete: 100 bis 3.000 EUR bzw. Kaufpreise 10.000 bis 1.000.000
 - Kaltmiete pro QM: 3 bis 40 Euro
 - Optimal: Das „Abgeschnittene“ anschauen!
- Aussortierte Fälle nicht löschen, sondern Status setzen: „unplausibel“
- Aussortierte Fälle anschauen!

Individuelle Bereinigung der Rohdaten

Betrugsanzeigen

- Großstadtproblem (HH: 13%!)
- Problem tritt nur bei Rohdaten auf
- v.a. „latent preiswerte Fälle“ ansehen: sind meist nicht ganz abwegig, müssen gewisse Marktrealität haben
- Abgleich mit <http://wohnungsbetrug.blogspot.de>

Individuelle Bereinigung der Rohdaten

Teilauswertungen: z.B. Erstbezug/Neubau

- Erstbezug = Neubau?
- Oft gemeint: Erstbezug nach umfassender Modernisierung
- Ansatz: Berichtsjahr minus 2 Jahre = Neubau