

Ein Indikator für Mieten und Immobilienpreise

PropertyPrice wertet jährlich zehn Millionen Inserate aus

jfr. FRANKFURT, 30. Mai. In Amerika ist es selbstverständlich, daß Preise und Mieten für Wohnimmobilien, Bürohäuser und Gewerbeobjekte Straße für Straße und Stadt für Stadt aufgelistet werden. Die Daten sind im Internet abrufbar. In Deutschland ist die Sammlung und Steuerung solcher Daten relativ neu.

Marktforschungsunternehmen und Datenbanken plagt nicht so sehr der Datenschutz, sondern die mangelnde Bereitschaft von Mietern und Eigentümern, ihre Daten als Grundlage für lokale und überregionale Bemessungs- und Prognosemodelle zur Verfügung zu stellen. Ohne sie aber bleiben Steuerungsinstrumente und Indikatoren in einer Grauzone der Zufälligkeit stecken.

Das soll sich jetzt ändern. Die Münchener Freiherr von Weichs & Partner Gesellschaft für strategische Unternehmens- und Investitionsberatung hat einen Preisindikator aufgestellt, der die aktuellen Immobilien-Angebotspreise auf Postleitzahl- und zum Teil auch auf Straßenebene nach Wohn-, Büronutzung und Einzelhandelsobjekten auflistet und zurückgehend auf einen Zeitraum von fünf Jahren auswertet. Im Einzelfall sind Zeitreihen bis zu 25 Jahren möglich, sagte Freiherr von Weichs in einem Gespräch mit dieser Zeitung. Von Weichs wertet vor allem die wichtigsten überregionalen und regionalen Anzeigenteile der Zeitungen aus achtzig Städten aus. Bei wöchentlich ungefähr 200 000 Marktdaten soll sein PropertyPrice-System (www.propertyprice.com) eine statistisch gut abgesicherte Aussage und Markttransparenz auch außerhalb von Großstädten bringen. Da es sich um Angebots-, nicht aber um tatsächliche Abschlußpreise und Mieten handelt, sollte der Anwender gegebenenfalls Zu- und Abschläge berücksichtigen, die auf eigenen Erfahrungen beruhen. Auf einer breiten statistischen Grundlage hat von Weichs einfache Excel- Nutzungen für Prognosen und Vergleichszwecke vorbereitet, die sich der Anwender herunterladen kann. Als unentbehrlich sieht er die Daten für das Risikomanagement, für die Bewertung von Kreditrisiken, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Portfolio-Bewertungen und Prognosen an. Per Mausklick könne sich jeder Makler über das Preisniveau in der Region oder im Regierungsbezirk informieren. Das Spektrum der Nutzung reiche bis zum Mietspiegel der Kommunen.

Im Herbst will das Unternehmen eine erweiterte Version mit den Daten aus europäischen Städten vorstellen. Von Weichs denkt bereits über einen Index nach, der überregionale und - soweit möglich - auch regionale Indikatoren für Wohn- und Gewerbeimmobilien präsentieren soll.

Alle Rechte vorbehalten. (c) F.A.Z. GmbH, Frankfurt am Main