

Marktanalyse von Miet- und Kaufpreisen für Wohnen und Gewerbe

Online oder individuell – wir bieten beides nach Wunsch

Wenn die geoport Online-Produkte für Ihre Zwecke nicht optimal sind, können Sie bei infromation individuelle Analysen schnell und günstig erhalten. Auch Miet- und Kaufpreis-Analysen für Angebote und Gesuche von Wohn- und Gewerbeobjekten.

Rund um die Uhr schnellstmöglich: geoport

Im Service „Research für die Immobilienbewertung“ finden Sie **lizenzierte** Auswertungen von Objekten des **marktführenden Immobilien-Portals ImmobilienScout24:**

- **Angebote und Gesuche**
- auf PLZ- und Gemeinde/Kreis-Ebene
- **Wohnen Mietpreise** und **Kaufpreise**,
- **Gewerbe Mietpreise** (Büro/Praxis, Handel, Lager/Produktion, Hotel/Gast, Sonstige)
- als Anzahl, Mittelwert, Streuungsintervall
- für Objekttypen und Flächenklassen (Wohnen) bzw. Objekttypen (Gewerbe)

Diese Inhalte sind für viele Fragestellungen ausreichend und werden rund um die Uhr innerhalb von Minuten für minimale Euro-Beträge geliefert.

Anspruchsvoll und individuell: infromation Projektanalyse

Möchten Sie genauer, individueller und arbeitssparend analysieren? Dann nutzen Sie unsere Auswertungen von ImmobilienScout24 Objekten nach kundenspezifischen Kriterien, z.B. für

- **Portfolien** von 30 bis 30.000 Objektadressen
- **Spitzenmieten** und **Qualitäts-Perzentilen** für gute-mittlere-schlechte Objekte
- geografisch präzise **Umkreis-Analysen** für Kern- und erweiterte Gebiete
- Wohnangebote nach **Baujahresklassen und Neubauten**
- Gewerbe nach **Typ- und Fläche**
- **Sondereigenschaften** wie Etagenlage, Aufzug oder Kühlanlage
- Die 10 nächstliegenden passenden **Angebots-„Comparables“**

Die Lieferzeit beträgt meist ca. **2-3 Arbeitstage**, bei aufwändigen Arbeiten ggfs. länger.

Sie sparen den Zeitaufwand für das Abrufen von geoport und die Nachverarbeitung. Die genannten Auswertungen sind derzeit nur in Projekten verfügbar. Pro Objekt kommen die Auswertungen dennoch meist aufwandstechnisch sehr günstig.

PLZ-Analyse

Die administrative Analyse ist am schnellsten und mit geringstem Aufwand möglich.

Bei innerstädtisch z.B. 100 bis 500 Angeboten (Wohnen) pro PLZ pro Halbjahr können Flächen- und Baujahresklassen sehr differenziert analysiert werden. Zu prüfen ist, ob die Vergleichsgebiete der Referenzobjekte durch Verwendung der PLZ adäquat abgebildet werden.

Umkreis-Analyse

Mit einer Umkreisanalyse wird das Referenz-Objektumfeld lokal passgenau abgebildet.

Pro Standort wird nach Vereinbarung ein Radius um ein Referenzobjekt ausgewertet, welcher einen Maximalradius nicht überschreiten soll (lokaler Objektbezug), aber eine Mindestanzahl Objekte garantieren soll (ca. 30-100-500 je nach Auswertungstyp). Dabei entstehen Radien von ca. 250 m innerstädtisch bis 50 km in sehr ländlichen Regionen.

Dieses Vorgehen ist bei geeignetem Radius deutlich aussagekräftiger als administrative Gebiete wie PLZ oder Gemeinde, die meist nicht optimal zum Objekt liegen.

Gemeinde und Landkreis

Wir empfehlen die Gemeinde- und Landkreisebene als Benchmark.

Sie bedeutet nur sehr geringen Mehraufwand, bietet aber ggfs. guten Zusatznutzen.

Aktuell mit historischer Entwicklung

Auswertungsbasis ist das aktuell bei infromation in Produktion befindliche Halbjahr, sofern nicht z.B. für Quartal, Kalenderjahr oder abweichend vereinbart.

Auswertungen sind **ab 2004/2005** möglich, so dass auch **Zeitreihen** darstellbar werden.

Ihr Input entscheidet mit

Input ist Ihre EXCEL-Liste, welche die Standorte der „**Referenzobjekte**“ enthält, z.B. Repräsentanten von Wirtschafts- oder Verwaltungseinheiten oder interessanten Zielmärkten.

Die Genauigkeit Ihrer Lage-Angabe beeinflusst die Ergebnis-Qualität: vollständige postalische („begehbare“) Adressen mit Hausnummern können räumlich sehr präzise verortet und in Umkreisanalyse ausgewertet werden. Für „PLZ-Ort“-Angaben ist die nicht so gut möglich.

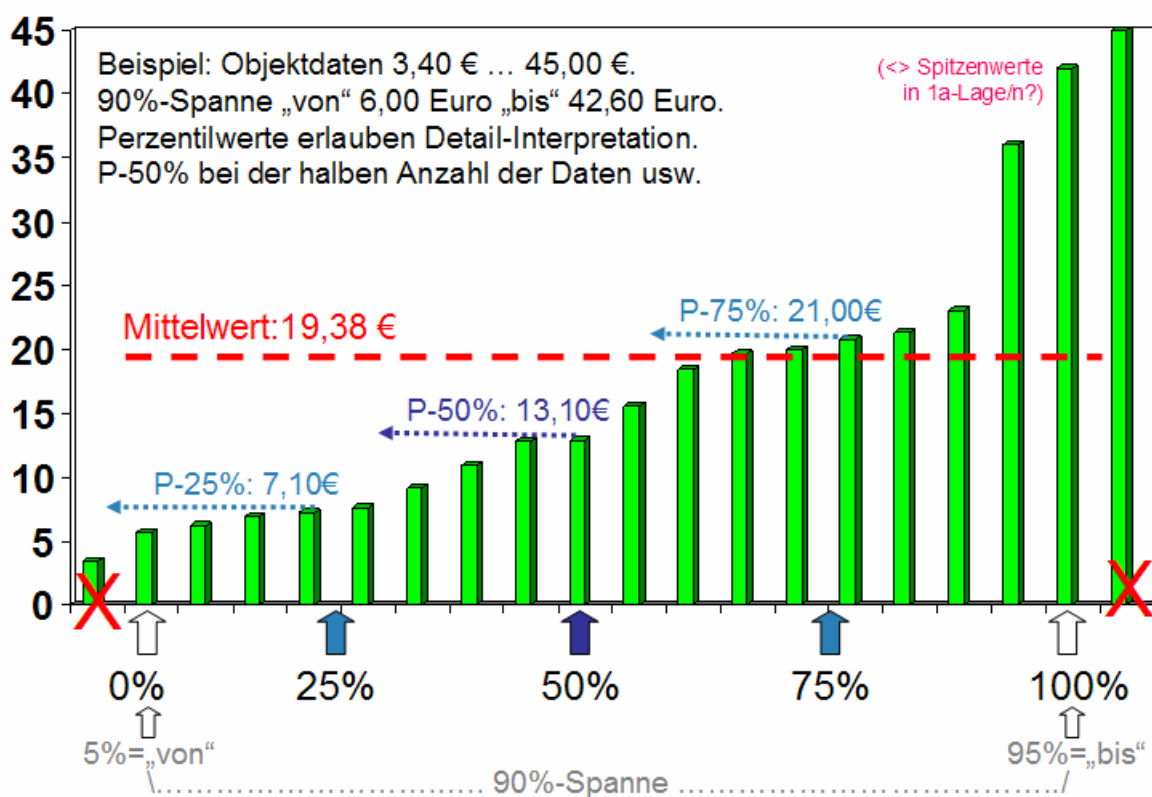
Attribute der einzelnen Referenzobjekte können gezielt für weitergehende Auswertungen genutzt werden, wie z.B. Objekttyp, Größenklasse oder Baujahres-Klasse.

Damit wird **bestmögliche Passung zum Referenzobjekt** erreicht.

Qualitäts-Perzentilen

Die Auswertung der Verteilung von Miet- oder Kaufpreisen ermöglicht die bessere qualitative Zuordnung von Objekten zu Einstufungen wie „gut-mittel-schlecht“ bei sonst gleichen Attributen. Ein Mittel, die Preisunterschiede darzustellen, ist die Auswertung von „Qualitäts-Perzentilen“ (z.B. 25%, 50% = Median, 75%; s. Abbildung).

inframation Marktauswertung mit Perzentilen



Ergebnisse: Zahlen und Karten

Die Ergebnisse der Analyse werden üblicherweise an Ihre Referenzliste angespielt und in **EXCEL**-Datei/en, ggfs. mit mehreren Tabellenblättern geliefert.

Auf Wunsch erstellen wir eine ACCESS-Datenbank mit Tabelle/n und Report-Vorlage/n.

Übersichts- und Detailkarten der Auswertungslage können die Analyse optisch ansprechend abrunden.

Aufwands-Struktur: Arbeit und Lizenzen, Folgeauswertung, Jahreslizenz

Die **Arbeitskosten** werden im „Sockel“ berücksichtigt. Arbeitskosten ändern sich mit der Stückzahl häufig vergleichsweise wenig. **Lizenzkosten** werden pro Objektgruppe (Wohnen, Gewerbe) pro Preistyp (Miete, Kauf) pro Gebiet (z.B. Umkreis) pro Ergebnis-Zeitraum (z.B. Halbjahr) abgerechnet. „Comparables“ werden pro Stück abgerechnet. Lizenz-Basispreise werden bei größeren Stückzahlen **rabattiert**. Beispiel: 200 Standorte * 2 Umkreisgebiete * 1 Objektgruppe (Wohnen) * 1 Preistyp (Mieten) * 1 Halbjahr ergibt 400 Lizenz-Units.

Strukturidentische **Folgelieferungen** für dieselben Referenz-Objekte können meist etwas schneller und mit etwas geringerem Arbeitsaufwand durchgeführt werden.

Für besonders umfangreichen und/oder wiederholten Auswertungsbedarf stehen kostengünstige „**Jahres-Auswertungslizenzen**“ zur Verfügung.

Standard-Analyse-Beispiele

Nachfolgend sind einige typische Analysestrukturen für Wohnen und Gewerbe, PLZ- und Umkreisanalyse dargestellt. In [Klammern] individuell zu verändern. Angebote dazu legen wir Ihnen gerne auf Anfrage.

PLZ-Analyse Wohnen Mieten (Angebote)

Eine besonders schnelle und kostengünstige Auswertungsform!

Pro Gebiet werden ermittelt und geliefert:

für **Miet-Preise** von **Angebotsobjekten** für **Wohnungen** und/oder **Häuser**

für **PLZ-5** und **Gemeinde** und **Landkreis/Krfr. Stadt**

BASIS für die gefundenen Objekte gesamt

Anzahl, Mittelwert pro qm, Streuungsintervall von –bis,

Qualitäts-Perzentile 25%, 50%, 75%.

OPTION nach **Größenklasse**

(Grenzen z.B. [30, 60, 90, 120, ++] qm)

Inhalte analog „BASIS“

OPTION nach Baujahresklasse

(Grenzen z.B. [1910, 1930, 1950, 1965, 1980, 2000, ++, „keine Angabe“])

Inhalte analog „BASIS“

Umkreisanalyse Wohnen Mieten (Angebote)

Eine besonders passgenaue Auswertungsfom! Sie geben die Fachlichkeiten vor.

Pro definiertem Gebiet werden ermittelt und geliefert:

für **Miet-Preise** von **Angebotsobjekten** für **Wohnungen** und/oder **Häuser**

für je zwei **Umkreis – Radian**

z.B. [400m und 600m] (städtisch), [1km und 2km] (ländlich); Radian werden ggfs. so erweitert, so dass mindestens je [30..100] Angebotsobjekte enthalten sind: z.B. maximal [1.000m] (städtisch), maximal [10km] (ländlich).

und für **Gemeinde** und **Landkreis/Krfr. Stadt**

Inhalte z.B. analog „PLZ-Analyse Wohnen Mieten (Angebote)“ (siehe oben)

Umkreisanalyse Gewerbe Mieten (Angebote)

Passgenau auch bei verstreut liegendem Gewerbe!

Pro definiertem Gebiet werden ermittelt und geliefert:

für **Miet-Preise** von **Angebotsobjekten** für **Gewerbe** – getrennt nach

Büro/Praxis, Handel, Hallen/Produktion, Hotel/Gast, Sonstige

für je zwei **Umkreis – Radian**

z.B. [800m+1.500m] (städtisch), [2km+10km] (ländlich); Radian werden ggfs. so erweitert, so dass mindestens je [10..100] Angebotsobjekte enthalten sind: z.B. maximal [5.000m] (städtisch), maximal [50km] (ländlich).

und für **Gemeinde** und **Landkreis/Krfr. Stadt**

BASIS für die gefundenen Objekte gesamt

Anzahl, Mittelwert pro qm, Streuungsintervall von –bis,

Qualitäts-Perzentile 25%, 50%, 75%.

OPTION nach **Typ** und **Größenklasse**

(Grenzen z.B. [Büro 200, 1000, ++ qm, Handel 100, 200, ++ qm])

Inhalte analog „BASIS“

Bei allen Fragen wenden Sie sich bitte an **Ihren information Ansprechpartner.**

IHR geoport Team

www.geoport.de

Hotline: 0231 427 888 28

geoport-betrieb@information.de