

ANSICHTEN

WAS ANDERE MEINEN...

FINANZEN 3/98

Per Maus Immobilienuche per Computer zum Haus

Wohnungssuchende und Hauseinsteiger erwarten erschließt sich mit dem Internet ein neuer Weg der Suche. Bisher allerdings eine Ergänzung zur Suche über die Zeitungsannoncen, verspricht die rasante Entwicklung dieses Mediums für die nahe Zukunft interessante Nutzungsmöglichkeiten.

Ob der Altersruhesitz in Palm Beach, Florida, die Ferienvilla an der Côte d'Azur oder schlicht die 2-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf – das Internet bietet jedem die Möglichkeit, seine Wunschimmobilie zu finden. Anstatt zeitraubende Termine mit workatagen Wohnungseigentümern oder rededreudigen Maklern erdulden zu müssen, verschafft sich der Internet-Surfer einen bequemen Überblick über den Grundriß, einen Einblick ins Innere, sowie einen Ausblick auf das umgebende Stadtviertel der angebotenen Wohnung. Leider hat hierzulande der Zugang zum Immobilienmarkt via Bildschirm noch nicht die Größe und Perfektion wie in den USA erreicht. Dort kann mit Hilfe eines Datenbankanbieters wie RentNet aus nahezu allen angebotenen Kauf- und Mietobjekten des nordamerikanischen Kontinents die gewünschte Immobilie herausgefiltert werden. In Deutschland dagegen lassen sowohl die Präsentation als auch die Auswahl der Angebote noch zu wünschen übrig. Von den zur Zeit etwa 70 bis 80 meist regionalen Immobiliendatenbanken enthalten nur wenige mehr als 50 Objekte. „Das Hauptproblem liegt an der Zurückhaltung der Immobilienanbieter, dieses Medium professionell zu nutzen“, glaubt Marcus Jüpner, Betreiber der Münchener Immobiliendatenbank von Interactive Media Consulting. Jüpner berechnet den Maklern für die Präsenz in seiner Datenbank monatlich 290 Mark. Sein Leistungspaket umfaßt unter anderem die Einrichtung einer kundenspezifischen Internetseite und die Erfassung und Übertragung des Angebots sowie des Exposés in die Datenbank. Außer in der Schwellenangst vor dem neuen Medium sieht Jüpner die Zurückhaltung der Makler auch in einer Fehleinschätzung des Kundenpotentials begründet: „Viele Makler glauben, daß nur Studenten in der Datenbank suchen – tatsächlich belegen unabhängige Umfragen das Gegenteil.“ Von den Immobilienvermittlern, die sich mit dem Internet beschäftigen, würden zudem viele die Einrichtung einer eigenen Homepage der Präsenz in einer Datenbank vorziehen.

Aus Sicht der Immobiliennachfrager sind diese Minianbieter allerdings kaum interessant, weil eine zeitaufwendige Suche über einzelne HomePage-Adressen sehr bald zu Gunsten einer systematischen Angebotsselektion über große Datenbanken aufgegeben wird. Marktführer in Deutschland ist das Hamburger Unternehmen EstateNet. Zwar liegt der regionale Schwerpunkt der EstateNet Adressen im Hamburger Raum und in Bayern, doch können über Links sehr schnell Informationen von über 750 000 Objekten weltweit eingeholt werden.

Auch die Maklerverbände RDM und VDM sind im Internet vertreten. Interner-Experte Jüpner erwartet sich von der geplanten Öffnung der RDM-Datenbank einen weiteren Anstoß für den „Web-Immobilienmarkt“. Bisher eignet sich das „Netz“ als Ergänzung zur traditionellen Immobiliensuche über die Tageszeitung. Setzen die Anbieter verstärkte Bilder und Grundrisse ein, so wäre für Immobiliensuchende eine interessante Alternative zum herkömmlichen Medium geboten.

Rechtliche Fallstricke

„Für die in den Internet-Exposés gemachten Angaben haftet der Anbieter wie bei einem gedruckten Prospekt“, erläutert Ulrich Wuermeling, Rechtsanwalt in der Kanzlei Clifford Chance in Frankfurt. Das Problem für die Kunden: Wenn es zu einem Prozeß kommt, ist das Angebot im Internet schon gelbescht. Hier hilft es, wenn vor Zeugen ein Ausdruck gemacht wurde. Die Gefahr, etwa durch unprofessionelles Internet-Surfen eine Immobilie untergeschoben zu bekommen, versichert Wuermeling, besteht nicht: „Ein gültiger Immobilienkauf ist nur über die gesetzliche Schriftform vor einem Notar möglich.“ Eine „digitale Signatur“ genügt hierfür bisher nicht. © Ulrich Lohrer