

An aerial photograph of the Seattle skyline at dusk or dawn. The Space Needle is prominent in the lower-left foreground. The city's dense urban landscape is filled with various high-rise buildings. In the background, the snow-capped Mount Rainier rises above a layer of haze. The text "ROOM FOR NEGOTIATION" is overlaid in a large, white, serif font in the upper right quadrant.

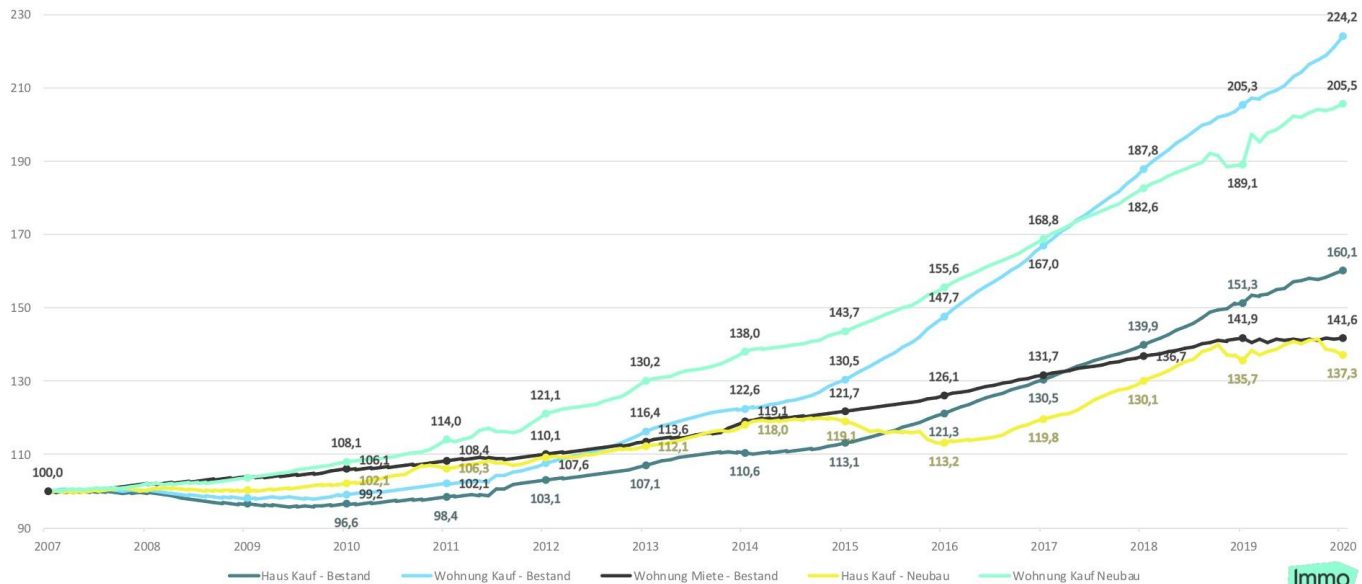
ROOM FOR NEGOTIATION

Finding Orientation in
Dynamic Real Estate Markets

Die Immobilienmärkte entwickeln sich mitunter rasant:

Entwicklung IMX Deutschland

²März 2007 - März 2020



ROOM FOR NEGOTIATION

Ziel:

- Wir wollen testen, ob sich ein **Tool** entwickeln lässt, mit welchem potentielle Käufer und Verkäufer **bessere Einsicht in die Angemessenheit von (Ver-)Kauf(s)preisen** gewinnen können
- Hier gilt es zu beachten, dass **potentielle Prädiktoren von Nutzern** des Tools **selbst ermittelt/eingeschätzt** werden können
- außerdem soll unser Tool keinen punktgenauen Preis, sondern einen **realistischen Verhandlungsspielraum** aufzeigen

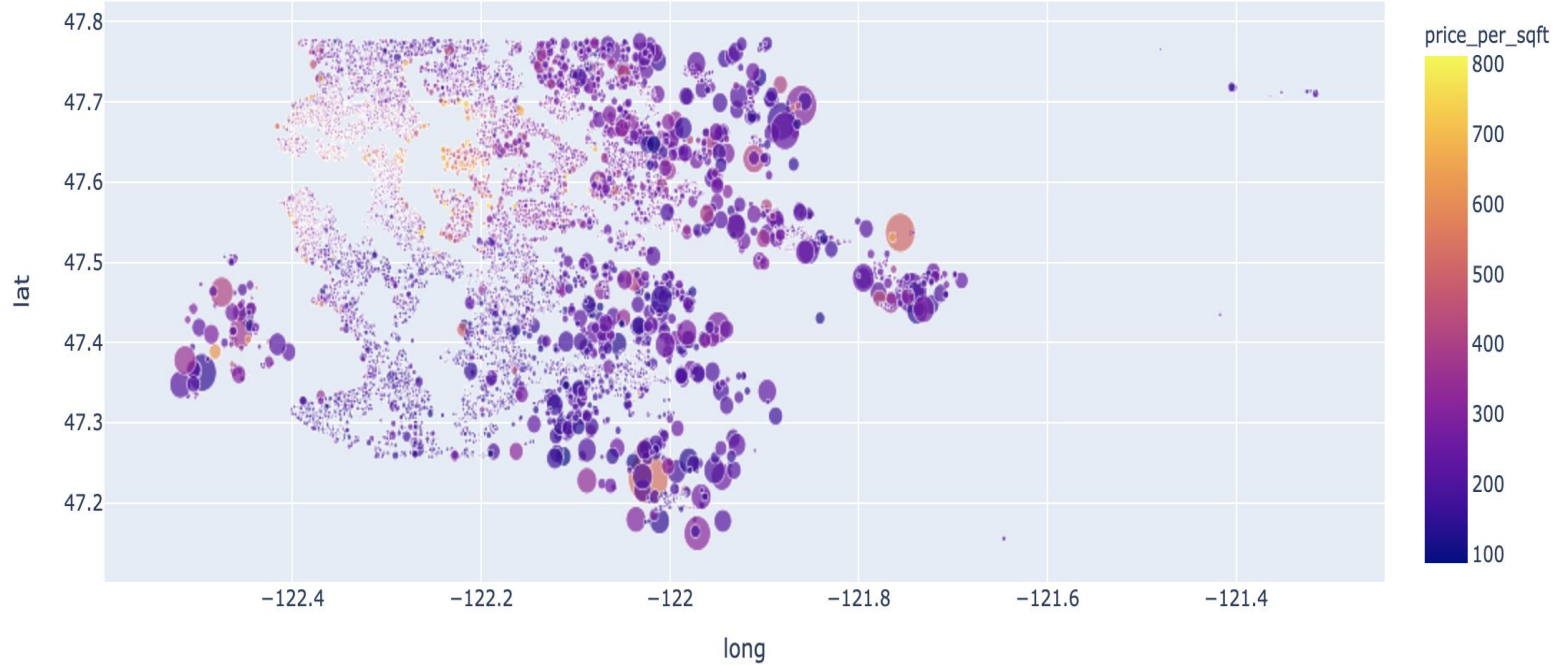
ROOM FOR NEGOTIATION

Methode:

- Wir nutzen den **King-County Datensatz**, der Verkaufsdaten aus dem King County in Washington aus den Jahren **2014 und 2015** hat
- Der Datensatz umfasst Informationen zu knapp **21600 Hausverkäufen** und liefert Auskunft über bspw. **Größe, Zimmerzahl, Zustand und Preise der Objekte**

ROOM FOR NEGOTIATION

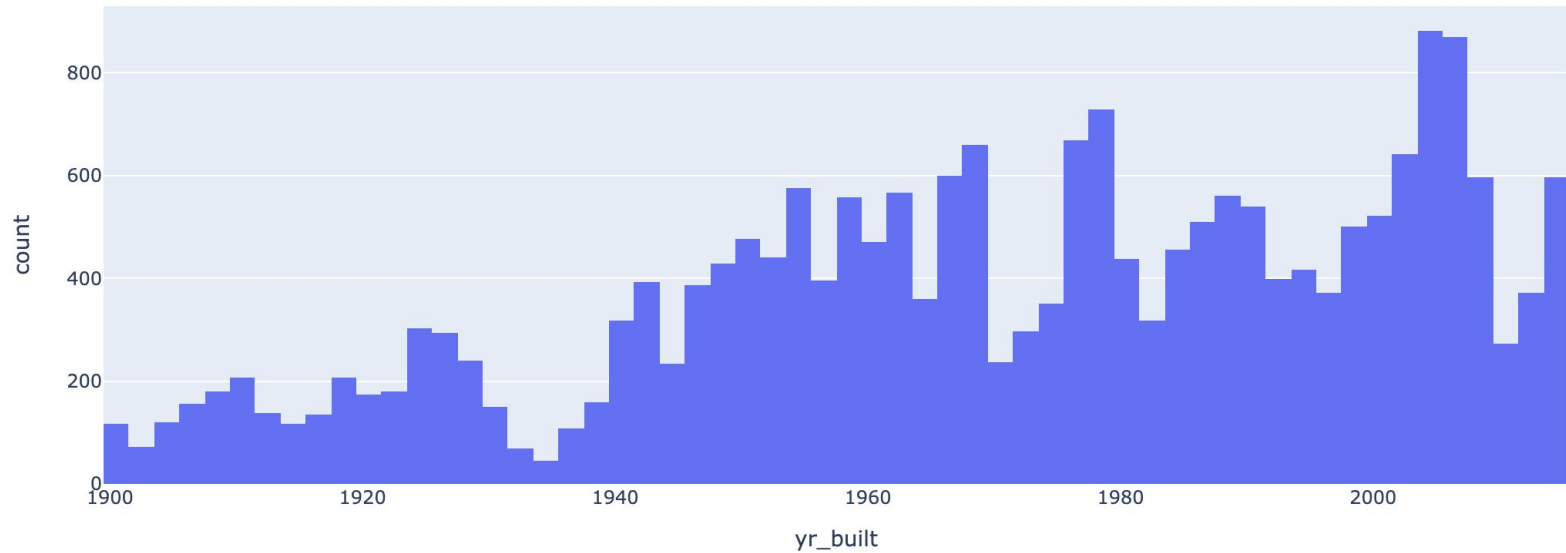
Geografische Position der Hausverkäufe



size of dots = size of property; color = price per sqft

ROOM FOR NEGOTIATION

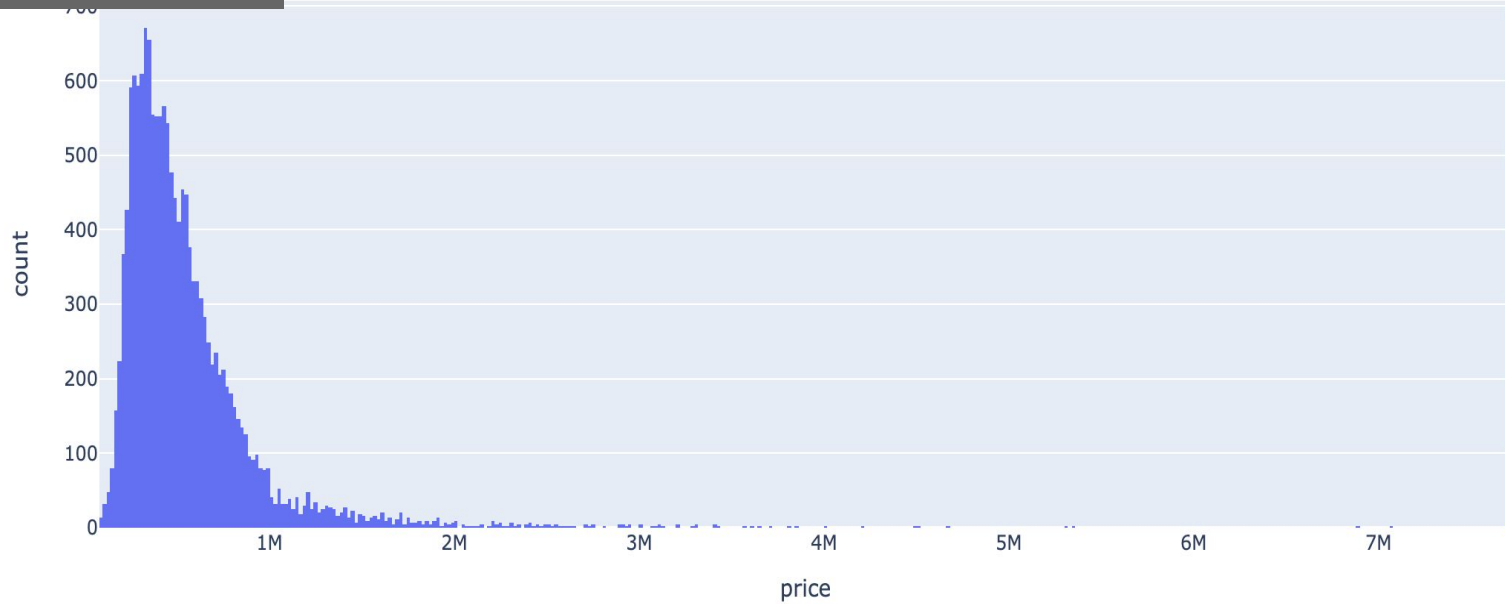
Altersstruktur



von Häusern die in 2014 und 2015 im King County verkauft wurden

ROOM FOR NEGOTIATION

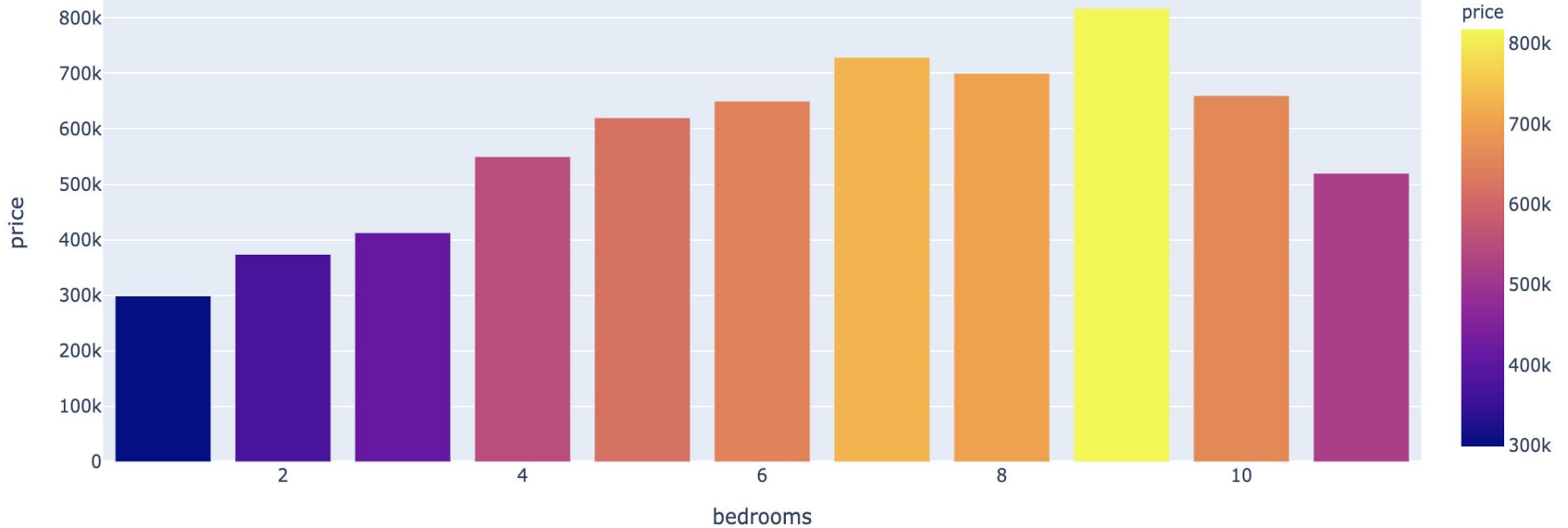
Preisverteilung



von Häusern die in 2014 und 2015 im King County verkauft wurden

ROOM FOR NEGOTIATION

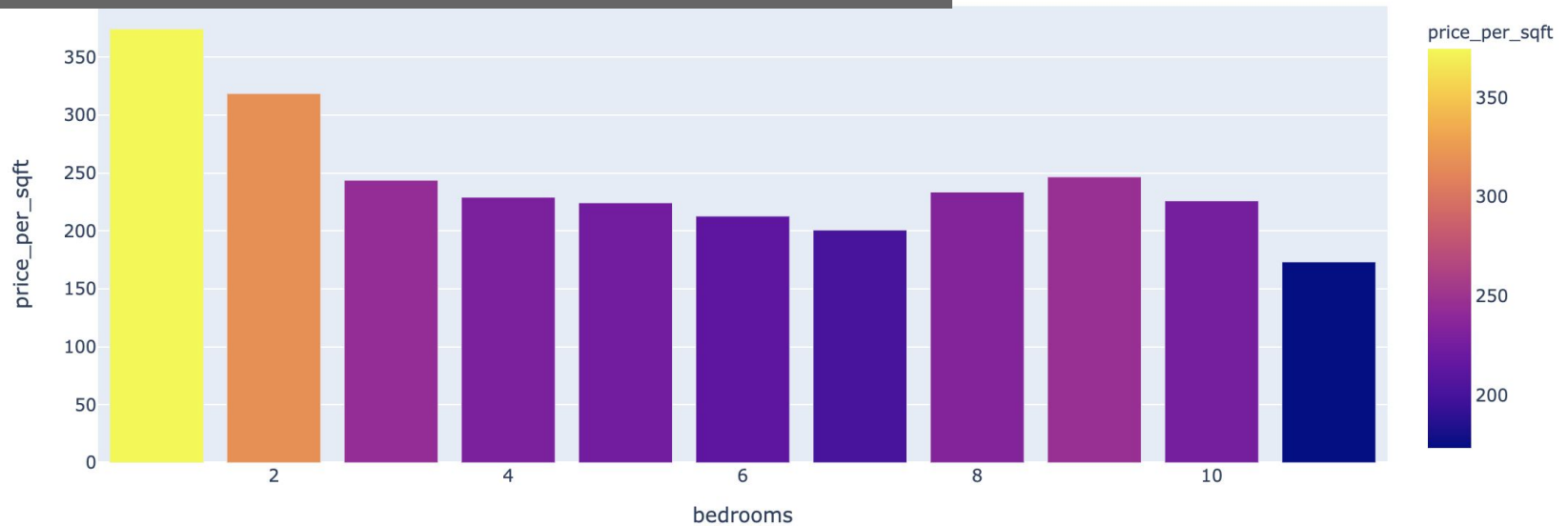
Median der Preise nach Anzahl an Schlafzimmern



von Häusern die in 2014 und 2015 im King County verkauft wurden

ROOM FOR NEGOTIATION

Median der Quadratmeterpreise nach Anzahl an Schlafzimmern



von Häusern die in 2014 und 2015 im King County verkauft wurden

ROOM FOR NEGOTIATION

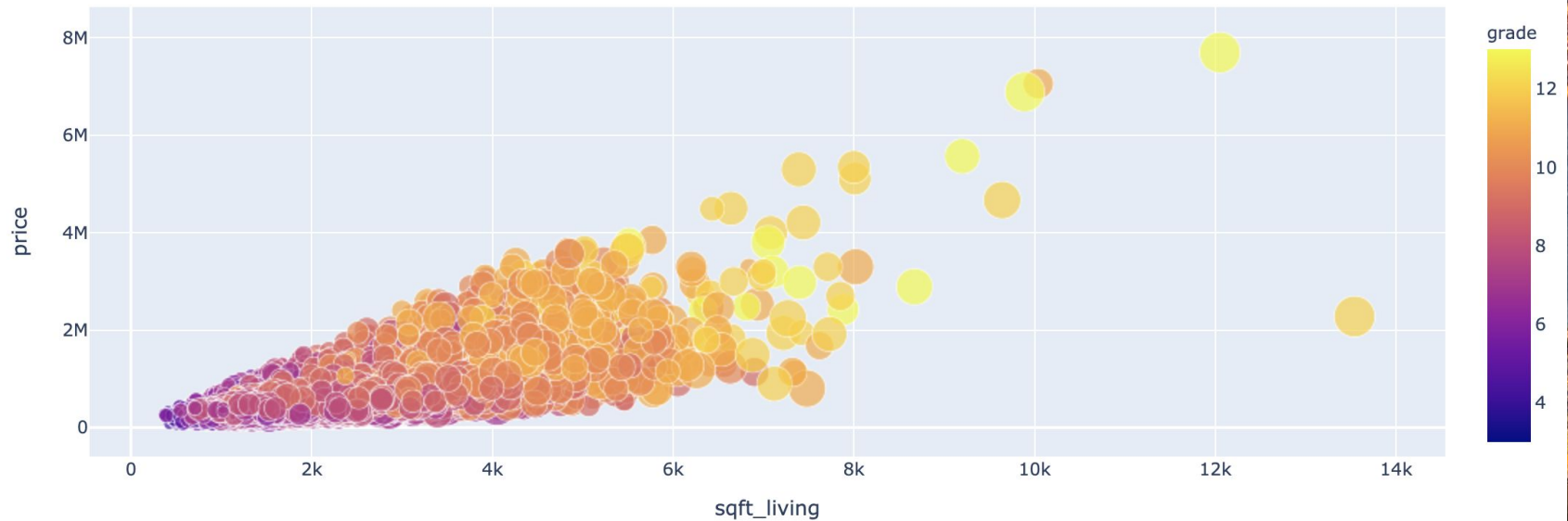
User-zugängliche Prädiktoren sind:

- Wohnfläche
- Anzahl Schlafzimmer
- Anzahl Badezimmer
- Anzahl Etagen
- Alter des Hauses
- Lage am Wasser
- Postleitzahl
- Qualität des Baus*

*https://library.municode.com/wa/seattle/codes/municipal_code?nodeId=TIT22BUCOCO_SUBTITLE_IBGRCO_CH22.170GRCO

ROOM FOR NEGOTIATION

Ein ziemlich gutes Bild mit einem Problem für unser Modell

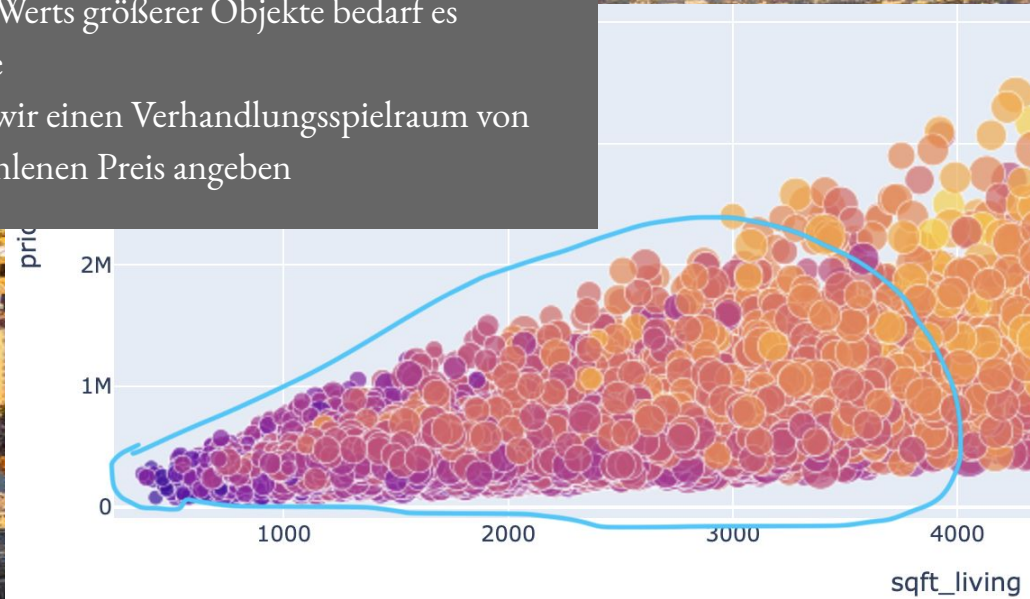


square foot living vs price; color = grade; size = number of bathrooms

ROOM FOR NEGOTIATION

Lösung:

- wir beschränken unser Tool auf Häuser bis zu 4000 square foot (das sind ganze 370 qm)
- zur Abklärung des Werts größerer Objekte bedarf es genauerer Expertise
- hierdurch können wir einen Verhandlungsspielraum von +/- 8% vom empfohlenen Preis angeben



square foot living vs price; color = grade; size = number of bedrooms

ROOM FOR NEGOTIATION

Abschließend lässt sich sagen:

- unser Test ist vielversprechend
- es müssten mehr Regionen und längere Zeiträume untersucht werden
- ein implementiertes Tool sollte laufend mit aktuellen Daten über Immobilienverkäufe justiert werden

An aerial photograph of Seattle, Washington, taken from a high vantage point. In the foreground, the top of the Space Needle is visible on the left. The city's skyline is filled with various skyscrapers and buildings. In the background, the snow-capped Mount Rainier rises above a layer of haze. The city extends to the waterfront, where a large port area with many cranes and ships is visible. The text "Thank You!" is written in a white, cursive font in the upper right corner.

Thank You!