



Aktuelle Wohnungsmarktentwicklung – der „F+B-Wohn-Index Deutschland“ und die „3 M“ der aktuellen Mietdatenangebote: Material – Methoden – Modelle

74. Sitzung des AGW-„AK Wohnungsmarkt“ am 11. Juni in Leipzig

Dr. Bernd Leutner

Inhalt

- 01 Über F+B
- 02 Ausgangslage
- 03 Mietenberichterstattung im F+B-Wohn-Index Deutschland
- 04 **3 M** der Mietenberichterstattung:
Material – **M**ethode – **M**odelle
- 05 Empfehlungen

F+B – Kompetente und sichere Beratung für Ihre Entscheidung

F+B-Profil

- **Praxisorientierte Forschung und Beratung** in den Bereichen Wohnungs- und Immobilienmarktanalyse, **wohnungswirtschaftliche Unternehmensberatung**, Wohnungspolitik und Stadtentwicklung
- F+B analysiert seit 1996 regelmäßig und deutschlandweit die **Neuvermietungs- und Kaufangebote für Wohn- und Gewerbeimmobilien**
- **Bundesweite Beratung** seit 26 Jahren, Sitz in **Hamburg** und **Standort in Nordrhein-Westfalen (Neuss)**
- Unsere Kunden: **Wohnungs- und Immobilienunternehmen**, Städte und Gemeinden, Banken und Bausparkassen, **Verbände** sowie Länder- und Bundesministerien
- **Mietspiegel**, Immobilienpreisindizes, **Wohnungsmarktanalysen/-prognosen**, Wohnungsmarktkonzepte



Analyse der Marktmieten für unterschiedliche Zwecke und Auftraggeber zählt zum Kerngeschäft von F+B

IMMOBILIENMARKT-DATEN UND WERTERMITTLUNG

- BODENPREISE UND RECHERCHE BODENRICHTWERT
- MARKTMieten UND MARKTPREISE
- MARKTRANKING UND -MONITORING
- MIETSPIEGELINDEX
- WOHNANLAGEINDEX
- IWC IMMOBILIEN-WERT-CHECK
- MIETEN- UND PREISSTUDIEN FÜR PORTFOLIO- UND ZEILMIETENANALYSE
- REGIONALE IMMOBILIENMARKTINFORMATIONEN UND ANALYSEN
- WOHN-INDEX DEUTSCHLAND

WOHNUNGS- UND IMMOBILIEN-WIRTSCHAFT

- VERMIETUNGS- UND VERTRIEBSTESTS
- MIETENANALYSE; F+B-MARKTMietenMONITORING
- STANDORT- UND MARKTANALYSEN; QUARTIERSKONZEPTE
- DEMOGRAFIEANALYSE
- F+B-HOMPAGE-CHECKS
- KUNDENBEFRAGUNGEN
- WORKSHOPS UND IDEENWERKSTÄTTEN
- KOMMUNIKATIONSTRAINING
- ZIELMIETEN; WOHNWERTMIETEN

WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND UMWELT

- MIETSPIEGEL, WOHNLAGENERHEBUNG
- WOHNKOSTENERHEBUNG. KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU)
- WOHNUNGSMARKTANALYSEN UND -KONZEPTE
- PROGNOSEN DER BEVÖLKERUNGS-, WOHNUNGSBEDARFS-ENTWICKLUNG
- KONZEPTE DER DEMOGRAPHIE UND KOMMUNALER SOZIALPLANUNG
- KOMMUNALBERATUNGSKONZEPTE ZUR DASEINSVORSORGE

Unterschiedliche Markteinschätzungen und kontroverse Diskussion über die Nachhaltigkeit der aktuellen Preis- und Mietentrends

Ausgangslage

“Investoren rechnen mit Preisverfall”

“Wohnungspreise steigen weiter”

„Blasengefahr so hoch wie nie“

„Experten sehen keine flächendeckende Blasengefahr“

Muss der Staat die Mieter stärker vor Spekulanten schützen?

“Zweifel an einem großen Verfall der Häuserpreise”

“Sinken die Preise für Immobilien in manchen Großstädten jetzt wirklich um ein Viertel bis ein Drittel? Die Immobilienweisen glauben das. Viele in der Branche aber nicht”

In Städten und Boom-Regionen explodieren die Mieten. Warum sind Wohnungen vielerorts Mangelware?

Breites Angebot an Marktdaten – Wichtige Fragestellungen für Wohnungsunternehmen

Ausgangslage

- Regionale und kleinräumige Differenzierung der Mietentwicklung: Gewinner- und Verliererstandorte – aber welche?
- Welcher Differenzierungsgrad der Daten ist bei der Mietanalyse erforderlich?
- Welche zentralen Trends beeinflussen die Marktentwicklung in der Zukunft (Demografie, Kaufkraft, Nachfrageverhalten)?
- Welche zusätzlichen Marktdaten und Indikatoren sind erforderlich, um künftig Marktanspannung/Leerstände verlässlich abzuschätzen?
- Wie lassen sich die Marktdatenangebote auf die spezifischen Bestandsstrukturen und Prozesse der Unternehmen anpassen (Stichworte Digitalisierung und Prozessoptimierung)?

Vielfältige Anwendungsbereiche von regionalisierten Marktdaten bei Wohnungsunternehmen

Ausgangslage

- Zielmietenplanung wichtigster Anwendungsbereich für regionalisierte Marktdaten
- Weitere wichtige Felder für die Nutzung sind:
 - Kaufpreise, Mieten und Renditen für Portfoliomanagement und -bewertung und die Ankaufsprüfung
 - Daten zu den Markttrends im Risikomanagement
 - Einzelauswertung von Marktdaten für Standort- und Marktanalysen

Welche Marktinformationen in welcher Aufbereitung und Detailtiefe sind erforderlich und aktuell gewünscht?

F+B Wohnindex Deutschland – aktuelle Marktdaten für alle PLZ-Bereiche in Deutschland

F+B Wohn-Index

Methodik im Überblick

Aktuelle Ergebnisse im Schnelldurchlauf

Maximale Datengrundlage für die Analyse von Preis- und Mietdaten in Deutschland

- Bundesweit größte Marktdatenbank – Immobilienangebote aus inzwischen rund 120 führenden Internetportalen
- Deutschlandweite und nahezu vollständige Marktabdeckung: Auswertung von knapp 30 Mio. Immobilienangeboten seit 2004
- Komplexe Aufbereitung, Geocodierung und sorgfältige Datenkontrolle sichern exzellente Datenqualität. Veränderungen von Stadt- und Kreisgrenzen werden rückwirkend berücksichtigt
- Differenzierung nach Objektart, Baualter, Größe und Ausstattungsmerkmalen
- Quartalsweise Aktualisierung erlaubt verlässliche Trendaussagen



immonet.de
 Wir sind Immobilien

IMMOBILIEN
SCOUT 24

ebay **Kleinanzeigen**
 Kostenlos. Einfach. Lokal.

immowelt.de
 Eine Welt voller Zuhause

kalaydo.de

F+B Wohn-Index für eine kleinräumige Darstellung der Preis- und Mietentwicklung bei dt. Wohnimmobilien

- Analyse der Preis- und Mietentwicklung mit Hilfe einer hedonischen Schätzmethode auf Ebene der Postleitzahlgebiete
- Normierung auf eine 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
- Differenzierung nach Objektarten
 - Einfamilienhäuser
 - Eigentumswohnungen
 - Mehrfamilienhäuser
 - Mietwohnungen (Bestand, Neuvermietung)

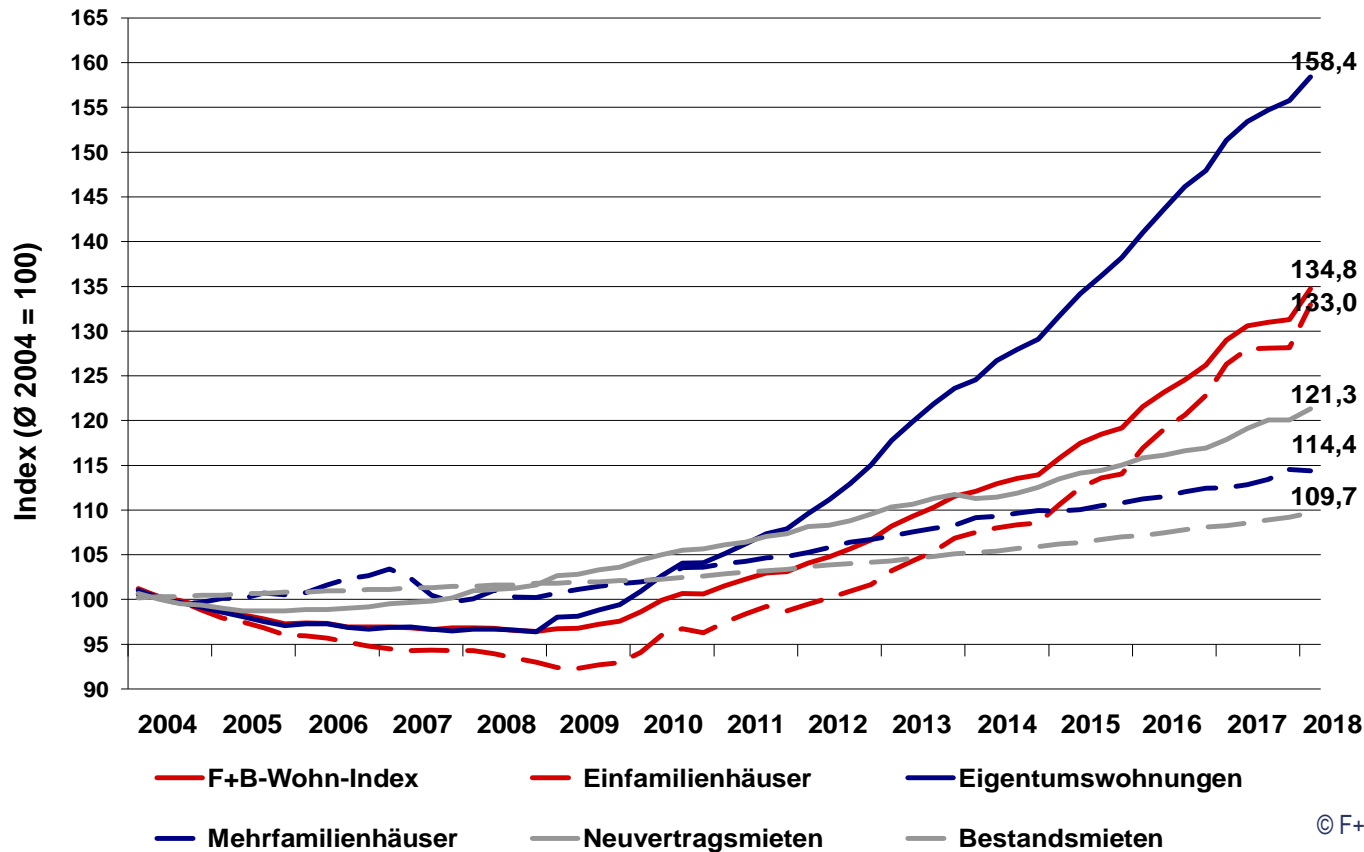


Vierteljährlich aktualisiertes, detailliertes Bild der regionalen Marktzyklen und Identifizierung stark schwankender Märkte

Preis- und Mietentwicklung in Deutschland seit 2004: Neuvermietungsmieten steigen erheblich stärker als die Bestandsmieten – Eigentumswohnungen heben ab

F+B Wohn-Index

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2018-I Einzelindizes der Objektarten

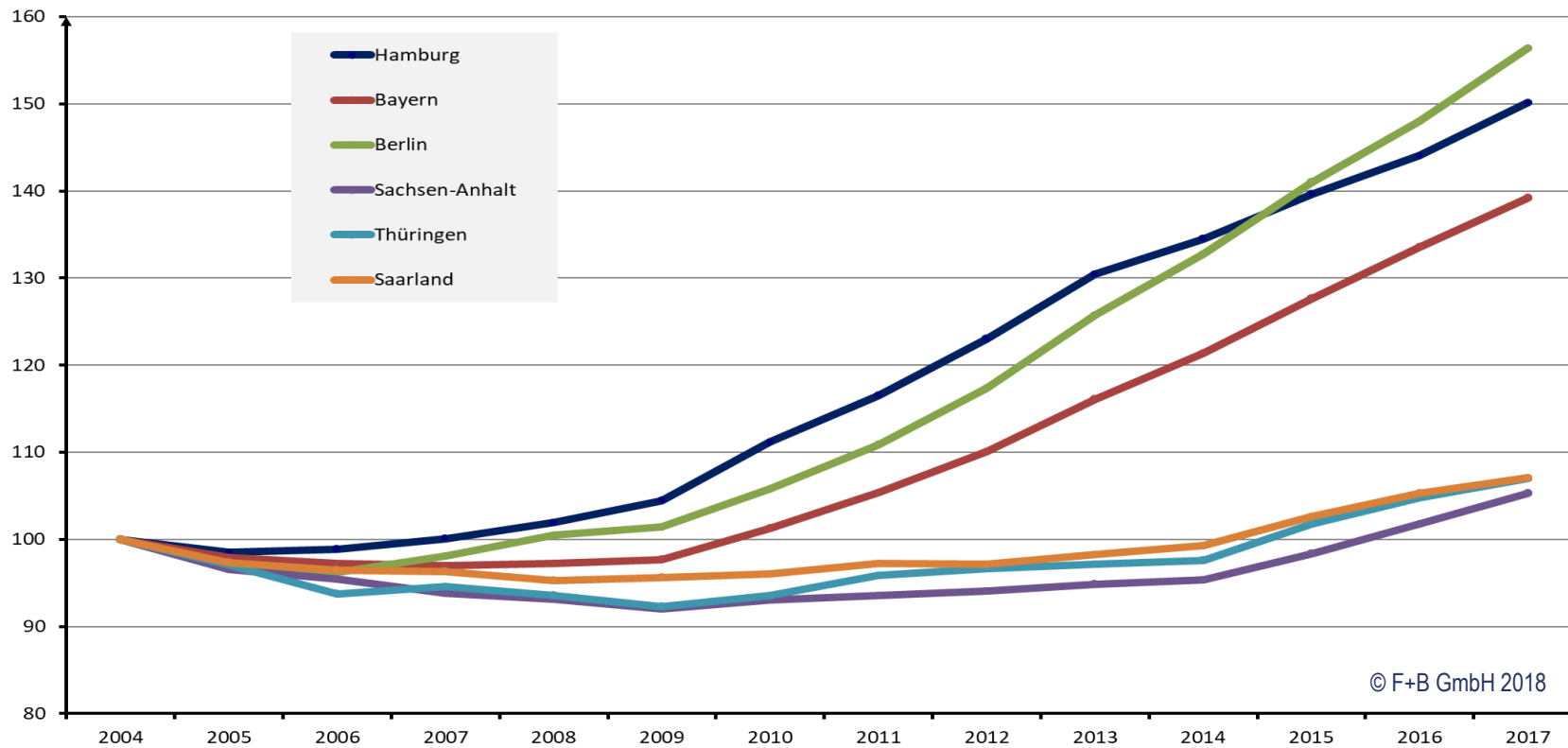


© F+B GmbH 2018

Starke regionale Ausdifferenzierung der Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt

F+B Wohn-Index

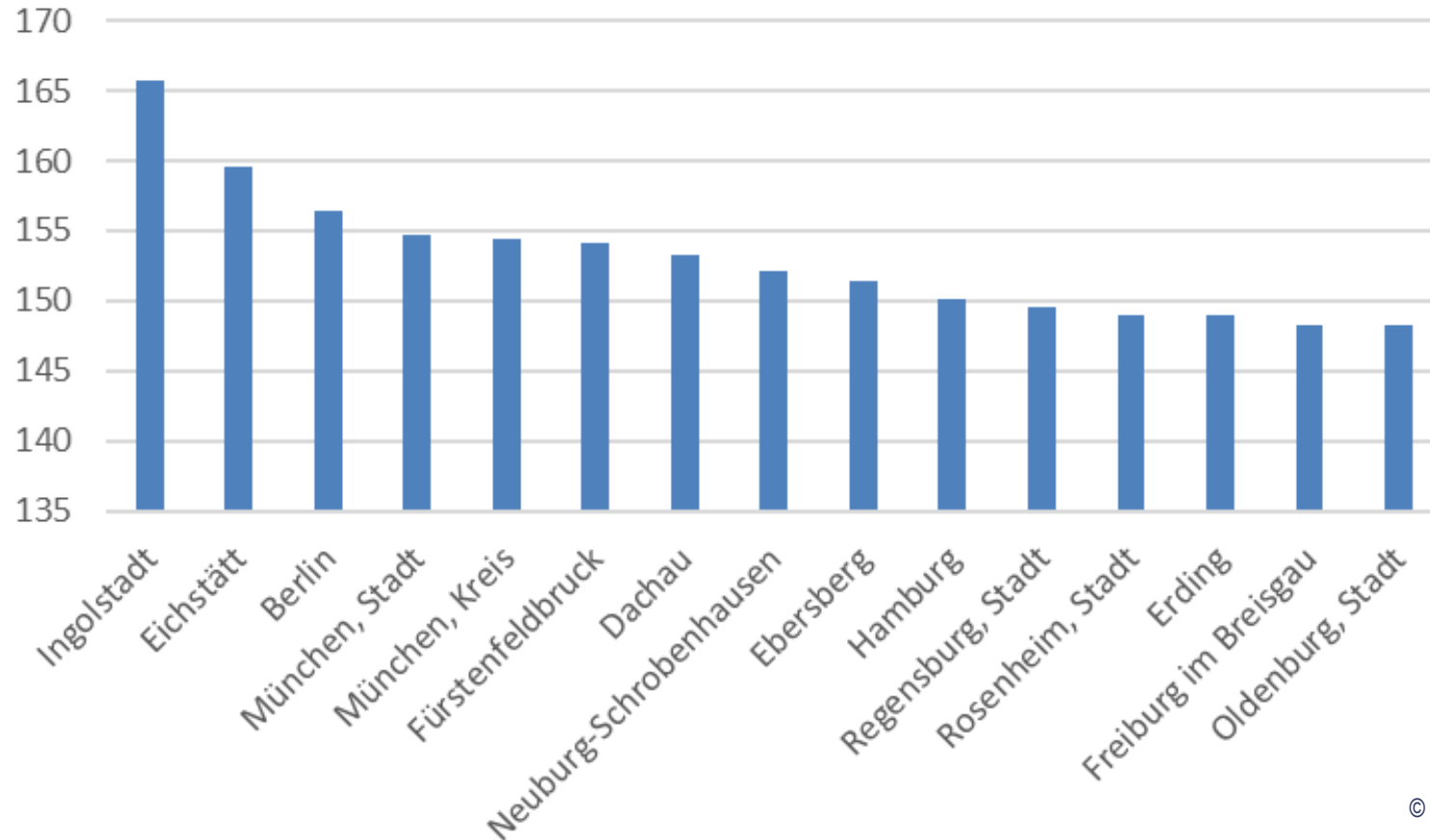
Wohn-Index-Entwicklung in den Bundesländern mit der stärksten/schwächsten Dynamik (2004 = 100)



© F+B GmbH 2018

Starke Preisdynamik nicht nur in den Metropolen

Wohn-Index-Entwicklung in den 15 Kreisen/kreisfreien Städten mit der stärksten Dynamik (2004 = 100)

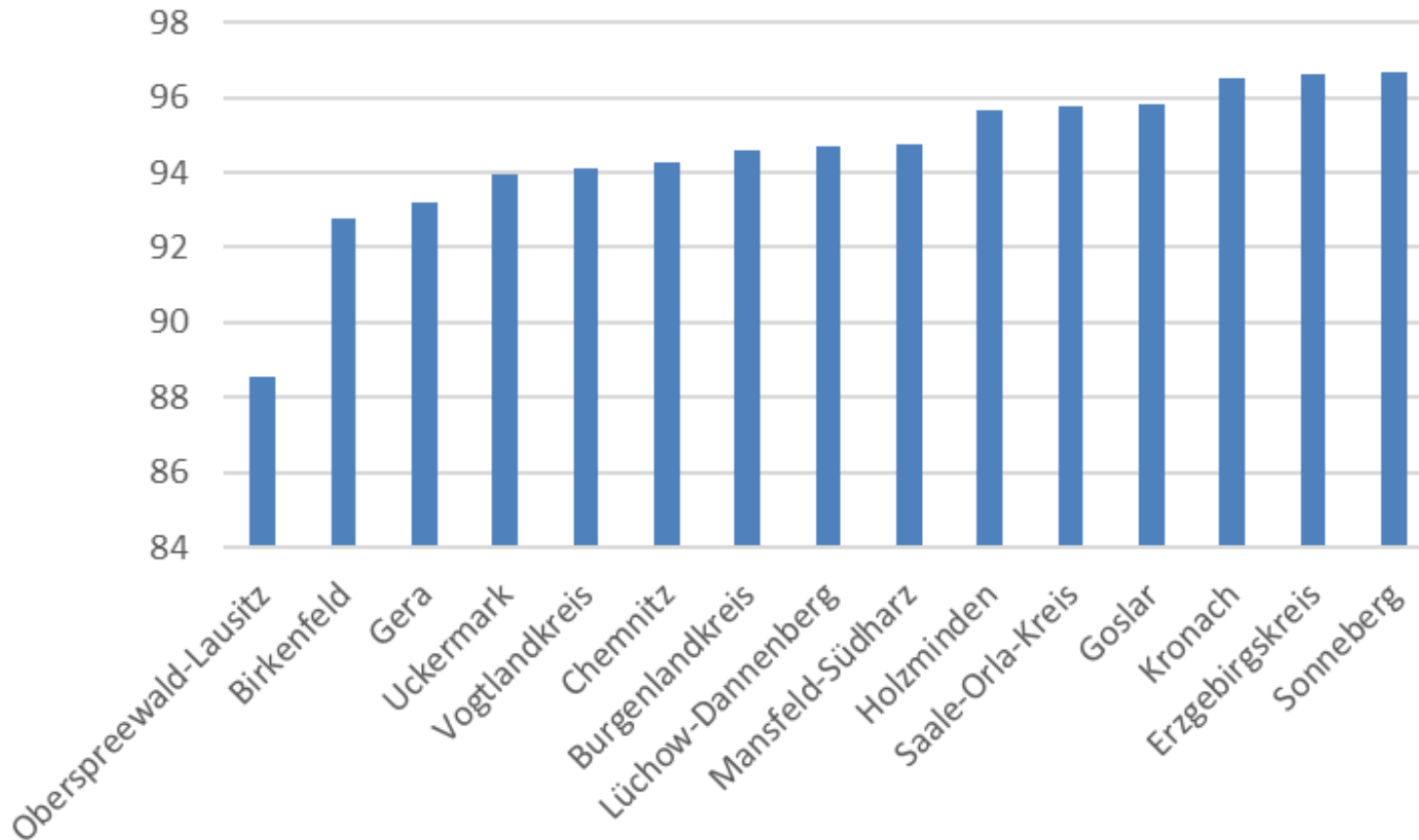


© F+B GmbH 2018

Geringe Preisdynamik vor allem in strukturschwachen Regionen

F+B Wohn-Index

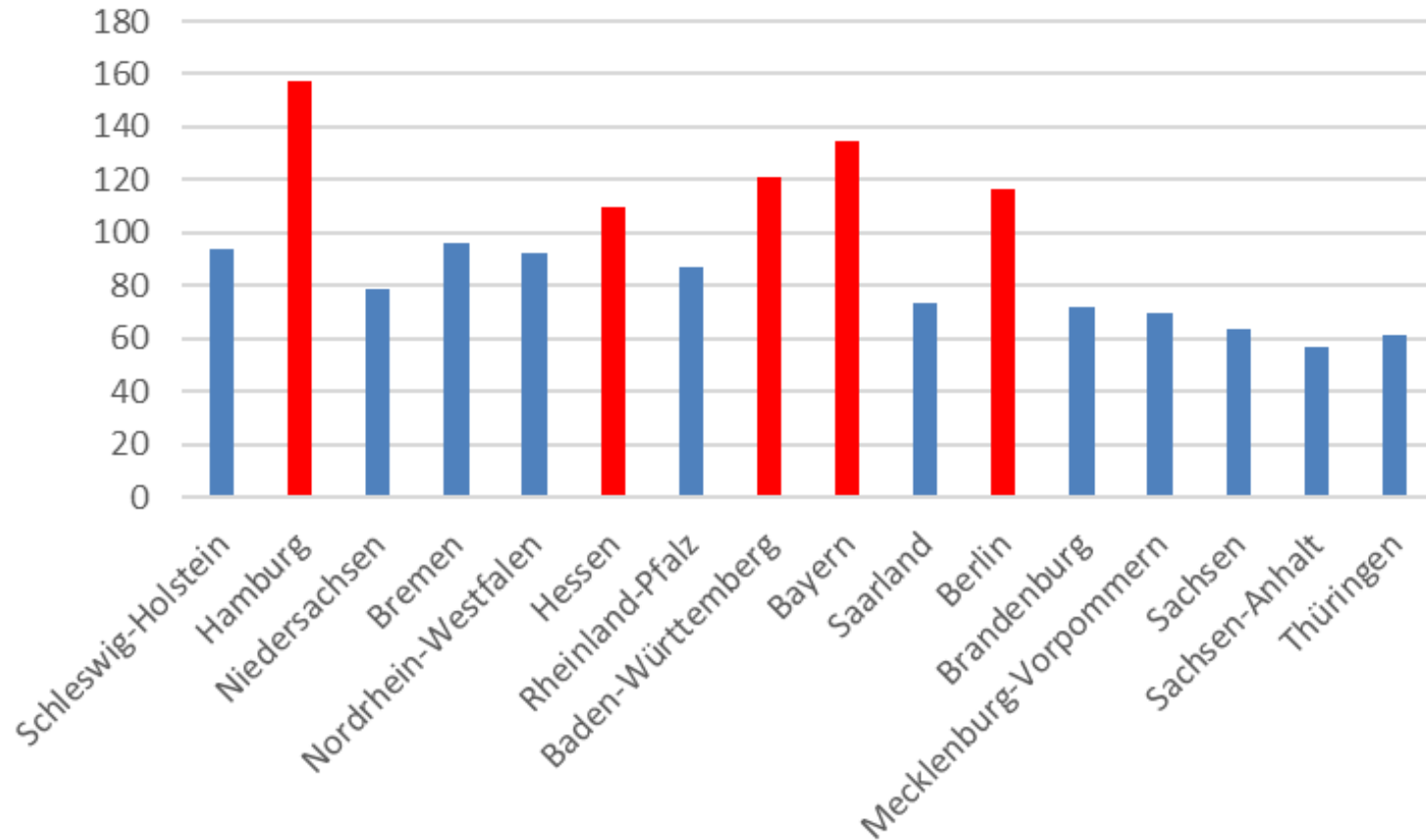
Wohn-Index-Entwicklung in den 15 Kreisen/kreisfreien Städten mit der schwächsten Dynamik (2004 = 100)



© F+B GmbH 2018

Stadtstaaten Hamburg und Berlin sowie Bayern, Baden-Württemberg und Hessen mit dem höchsten Preisniveau

Aktuelles Wohn-Index Niveau in den Bundesländern (Deutschland = 100)



© F+B GmbH 2018

München und einige Umlandgemeinden führend bei den Neuvertragsmieten – Berlin Platz 100

F+B Wohn-Index

Rang Q4'17 / Q3'17	Stadt	Markt- Miete [€]	Änderung Vorquartal [%]	Änderung Vorjahresqu. [%]	Spanne (Straßenabschnitte) [€]
1 1	München	13,20	-0,5 ↓	0,7 ↗	8,20 – 21,90
2 4	Germering	11,30	4,5 ↑	0,9 ↗	9,20 – 12,70
3 3	Frankfurt am Main	11,00	0,2 →	0,5 ↗	6,40 – 18,60
4 2	Unterschleißheim	11,00	-3,3 ↓	1,5 ↗	10,00 – 12,70
5 5	Dachau	10,70	-0,1 →	-0,9 ↓	9,00 – 14,70
6 6	Stuttgart	10,70	0,5 →	1,8 ↗	7,20 – 19,30
7 8	Freising	10,50	0,2 →	-0,7 ↓	7,80 – 14,20
8 17	Fürstenfeldbruck	10,50	2,6 ↑	0,7 ↗	8,80 – 13,10
9 7	Lörrach	10,50	-1,1 ↗	5,0 ↑	8,00 – 13,60
10 10	Olching	10,30	-0,4 →	3,2 ↑	8,90 – 13,30
11 12	Ingolstadt	10,30	0,5 →	1,0 ↗	7,70 – 13,50
12 10	Hamburg	10,30	0,3 →	1,3 ↗	5,20 – 20,40
13 13	Konstanz	10,30	0,6 ↗	2,1 ↑	7,10 – 13,40
14 9	Tübingen	10,30	-1,3 ↓	-0,5 →	7,80 – 12,80
15 15	Heidelberg	10,20	0,1 →	1,3 ↗	6,50 – 14,50
nachrichtlich: 100 103	Berlin	8,30	0,5 ↗	1,8 ↗	4,70 – 17,00

**Top 15 der
Neuvertragsmieten
für Wohnungen
(Städte ab 25.000
Einwohner)**

Preis einer 75 m²-Wohnung,
Baualter 10 Jahre,
Ausstattung und Zustand
normal
Spanne: Preise in
teuerstem und günstigstem
Straßenabschnitt der Stadt

Mietenniveau wiederum im (Süd-)Osten von Deutschland am niedrigsten

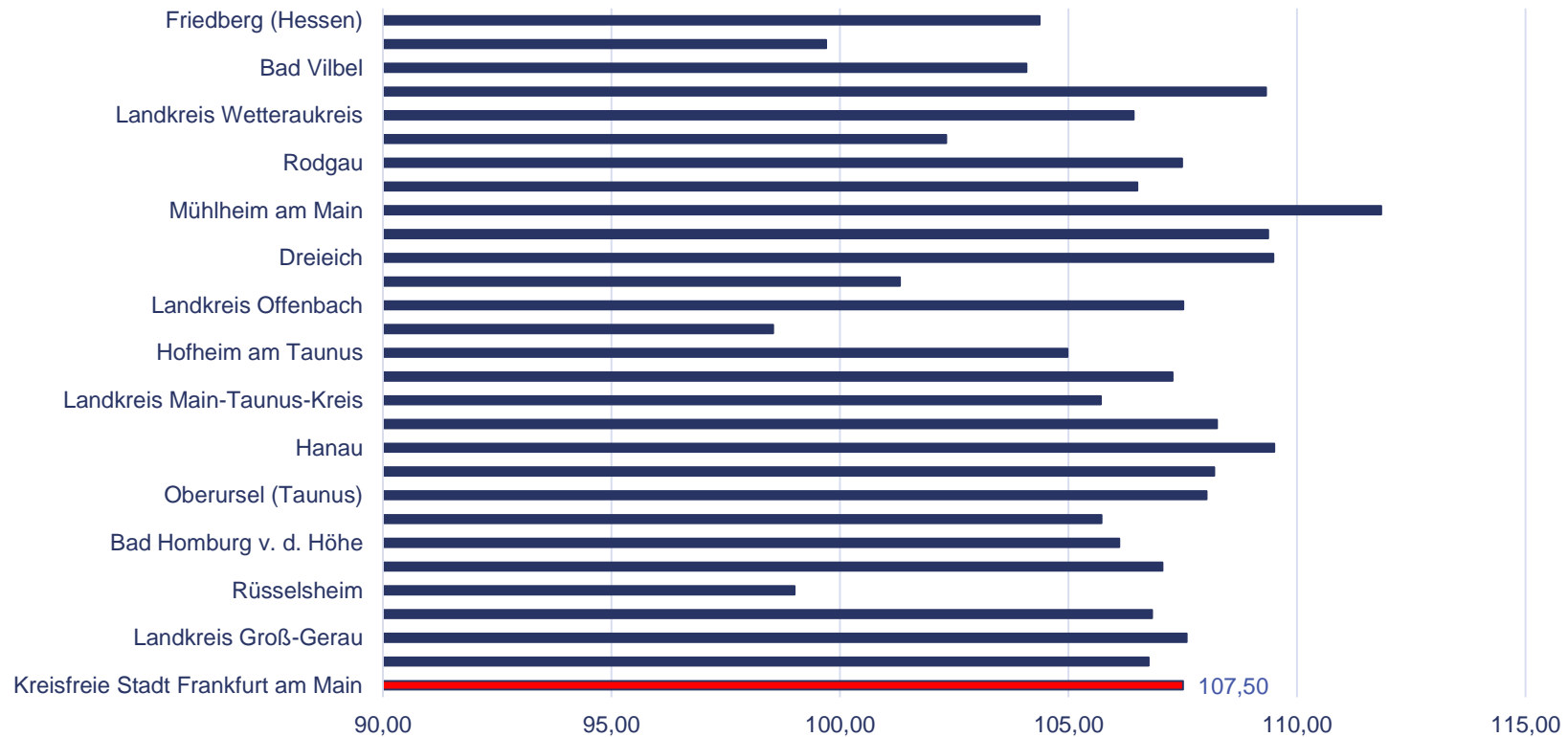
Rang Q4'17 / Q3'17		Stadt	Marktmiete Q3'17 [€]	Änderung Vorquartal [%]	Änderung Vorjahresq. [%]	Spanne (Straßenabschnitte) [€]
494	494	Zittau	4,40	0,5 →	0,9 ↗	3,20 – 5,00
493	493	Gera	4,40	0,0 →	0,5 →	3,40 – 6,60
490	490	Idar-Oberstein	4,50	-0,4 →	-2,4 ↗	3,60 – 6,20
491	492	Plauen	4,60	0,2 →	0,9 ↗	3,60 – 6,30
390	489	Görlitz	4,60	0,2 →	4,3 ↑	3,30 – 7,00
489	488	Zeitz	4,60	-0,6 ↘	2,0 ↗	3,60 – 6,80
488	490	Staßfurt	4,60	2,9 ↑	2,4 ↑	3,10 – 5,70
487	487	Pirmasens	4,70	-1,1 ↘	0,0 →	3,60 – 5,90
486	485	Altenburg	4,70	-0,8 ↘	-0,2 →	3,70 – 6,60
485	480	Grimma	4,80	-2,3 ↓	-0,4 →	3,00 – 6,00
484	486	Weißenfels	4,80	0,2 →	0,4 →	3,60 – 7,40
483	482	Nordhausen	4,80	-1,0 ↘	-0,2 →	3,30 – 6,00
482	479	Chemnitz	4,80	-0,6 ↘	-0,6 ↘	3,40 – 7,10
481	464	Höxter	4,80	-5,8 ↓	-1,0 ↘	3,80 – 6,10
480	480	Zwickau	4,80	-0,2 →	-0,6 ↘	3,40 – 6,20

Flop 15 der Neuvertragsmieten für Wohnungen (Städte ab 25.000 Einwohner)

Preis einer 75 m²-Wohnung, Baulalter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
 Spanne: Preise in teuerstem und günstigstem Straßenabschnitt der Stadt

Das Beispiel Region Frankfurt: Mieten in den Umlandstandorten passen sich an

Mietenentwicklung in der Region Frankfurt
 2013 bis 2018 (Index 2013 = 100)



Die 3 M der Mietenberichterstattung

Material

Methoden

Modelle

M1: das (Daten-)Material – Überblick über die Aussagefähigkeit und über die Fallstricke der Datenquellen I

Die 3 M

- Amtliche Daten über Mieten unzureichend
- Angebotsdaten/kontrahierte Daten als Lückenbüßer, Mietenanalyse fast ausschließlich auf der Grundlage der in Immobilienportalen veröffentlichten Neuvermietungsmiten – **Datenangebote durch gesetzliche** (Bestellerprinzip) oder **marktbezogene Rahmenbedingungen** (Kooperationsstrategie der Verbände) **möglicherweise verzerrt**
- Datenangebote auf der Grundlage der Daten des Marktführers IS24 allein oder in Kombination aller verfügbaren Portalanbieter – **Unterschiede in der regionalen Repräsentanz der Daten/Datenlücken**
- **Angebotsmieten, keine Information über kontrahierte Wohnungsmieten**

M1: das (Daten-)Material – Überblick über die Aussagefähigkeit und über die Fallstricke der Datenquellen II

Die 3 M

- Angebote aus Print-Angeboten und aufgrund Direktvermietung aus der Bewerberliste sind in der Regel nicht enthalten – **Überschätzung des Mietenniveaus und der Mietenentwicklung**
- **Bewusste oder unbewusste Skandalisierung der Wohnungsmarktsituation** durch Belastungs-/Tragfähigkeitsanalysen in Kombination mit grob geschätzten Einkommensdaten
- Überblick über das **Niveau der Bestandsmieten ausschließlich über vergleichende Auswertungen der Mietspiegel** in deutschen Städten möglich

Vergleichsdaten über die Mieten nur so gut wie die Daten über den Eigenbestand der Wohnungsunternehmen

Die 3 M

- Differenzierte Portfolio- und Mietenanalyse erfordert ebenso differenzierte Daten über das Bestandsportfolio
- Rolle der Marktdaten im Verhältnis zur Marktkenntnis der Asset Manager?
- „Matching“ der Vergleichsdaten mit dem Bestand
- Aktuelle Daten insbesondere über die aktuelle vermietetseitige Ausstattung (und den Modernisierungsgrad) in der Stammdatenverwaltung vielfach nicht vorhanden
- Wie können die Stammdaten in pragmatischer Form ergänzt/aktualisiert werden?

Wodurch unterscheiden sich die Daten der Anbieter von Marktmietedaten? – ein kursorischer Vergleich

Die 3 M

- Anzahl der abgefragten Portale
- Anzahl der Vergleichsobjekte/regionale Repräsentanz
- Prüfung der regionalen Zuordnung der angebotenen Objekte
- Ausschaltung von Doubletten
- Umfang der Variablen pro angebotener Wohnung (Art, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit/Baualter, Wohnlage)
- Kennzeichnung von Wohnungen aus Sonder-Teilmärkten (vermietete EFH/ZFH, möblierte Wohnungen)
- Ergänzung der Portaldata durch weitere Datenquellen
 - Matching der Portaldata mit Daten aus der Direktvermarktung von Wohnungsunternehmen (die Beispiele in Hamburg und SH)

M2: die Methodik der Auswertung: Viele Fallstricke – Prüfstrategien und Lösungen

Die 3 M

- Mietangaben aus den Portalen sind von den Anbietern unter vertrieblichen Gesichtspunkten eingestellt worden. Ein Sekundärdatenauswertung erfordert deshalb eine **sorgfältige Kontrolle der Datenübernahme und Datenprüfung**
- Besonders wichtig: die **Kontrolle der regionalen Zuordnung der Objekte**
- **Ausschluss von Sonder-Objekten**, die Auswertung verzerren (Klein- und möblierte Wohnungen, Luxusobjekte, Fake-Anzeigen)
- **Differenzierte Auswertung** zwingend erforderlich
 - „beschreibende Statistik“ in Form von Neuvermietungsmitteispiegeln oder
 - „ökonometrische Analyse“ mit Hilfe hedonischer Regression
- **Einzelbewertung durch „handverlesen“ ausgewählte Vergleichsobjekte** (Comparables) Umfang und regionale Repräsentierung der Daten
- Verfahren zur **Schließung von Datenlücken, zur Plausibilisierung** der Daten und zur Fehlerprüfung
- **Transaktionsabschlüsse** notwendig?

M3: die Modelle der Analyse

- Probleme der Analysen von Mietentrends durch Strukturveränderungen bei den Angeboten – auch interregionale Vergleiche erschwert
- Verlässliche Indexierung im Rahmen von Trendanalysen mit Hilfe ökonomischer Analysen?
- Sind deren Methoden und Ergebnisse ausreichend transparent?

F+B-Mietspiegelindex –wichtige Datenquelle für die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten in

F+B-Mietspiegelindex

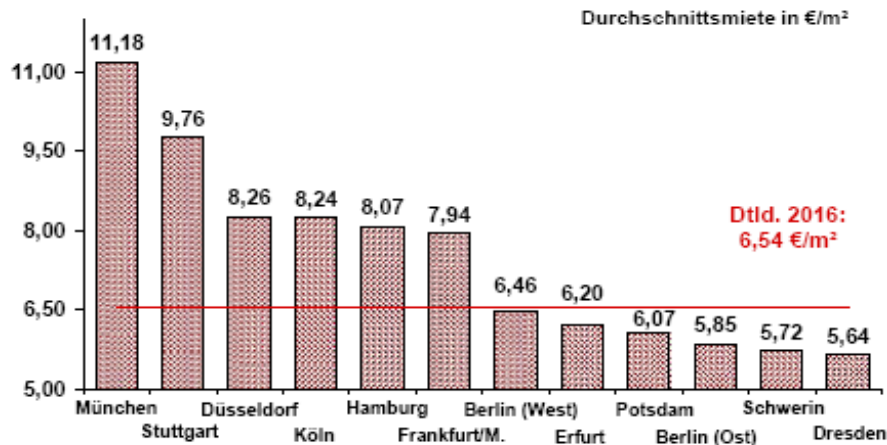
- **Einziges Datengrundlage zum Niveau aktuell gezahlter Bestandsmieten*)**
- **Ermöglicht einen Vergleich des Mietenniveaus für Städte mit Mietspiegeln durch standardisierte und indexiert vergleichbare Mietangaben**
- **F+B-Mietspiegelindex als Datenbank: Jährlich aktualisiertes Informationssystem differenziert nach Baualter und Wohnungsgröße**
- **Informationsgrundlage für eine verlässliche Schätzung des Vergleichsmieten-Niveaus in allen Gemeinden in Deutschland**

*) bundesweit einmaliges Archiv aller 500 in Deutschland herausgegebenen Mietspiegel seit 1996

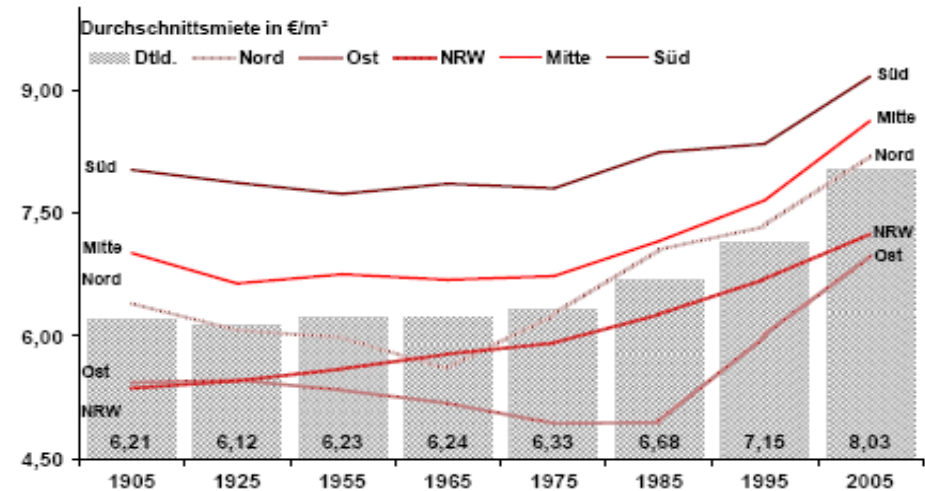
München auch bei den Vergleichsmieten Spitzenreiter in Deutschland

Ortsübliche Vergleichsmieten in Deutschland 2016

Durchschnittliche Vergleichsmieten 2016 in deutschen Großstädten

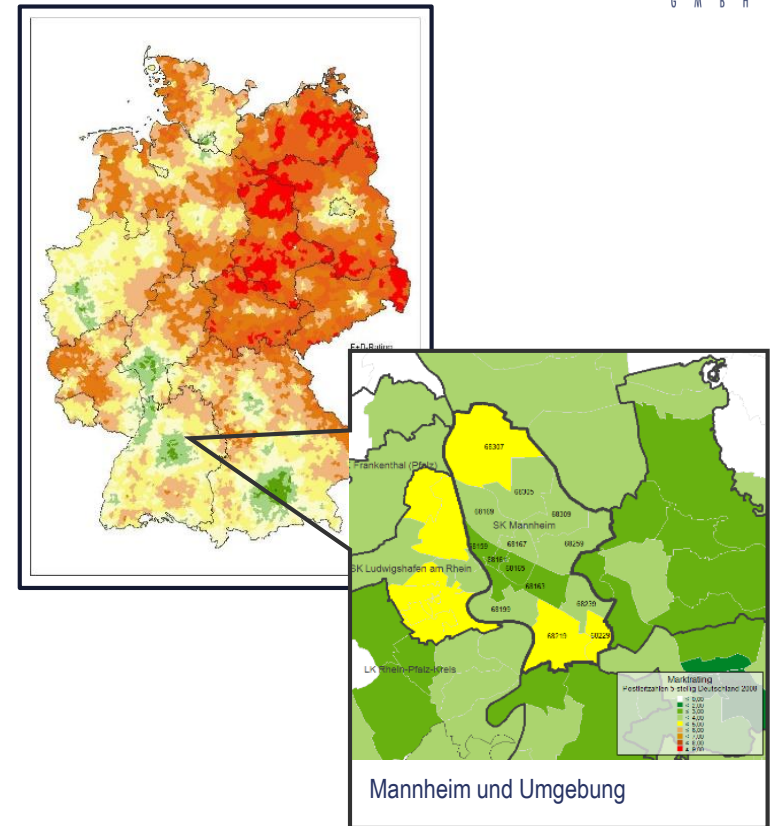


Durchschnittliche Vergleichsmieten 2016 nach Baualter und Regionen



Marktdaten und Indikatoren zur Einschätzung der regionalen Marktentwicklung – F+B Marktrating

- Trennscharfes System zur Beurteilung regionaler Immobilienmärkte (F+B-Marktrating)
 - Verdichtete Kennziffer zur Beurteilung regionaler und lokaler Immobilienmärkte
 - Einstufung auf einer Skala von 1,0 -10,0
- Differenzierte Einstufung aller deutschen PLZ-Bereiche
- Einsatz u.a. zur Standortbeurteilung und im Risikomanagement
- Basiert auf dem European Property and Market Rating der TEGoVA (Mikro-/Makro-Standort, Immobilienmarkt)
- Kriteriengruppen für die Marktentwicklung:
 - Soziodemografie (Bevölkerungsentwicklung und -struktur)
 - Wirtschaftliches Umfeld (Kaufkraft,...)
 - Immobilienmarkt (Preisentwicklung,...)
 - Standort (Wohnlageeinschätzung, Verkehrsanbindung)



Versuch eines Ausblicks

- Markt für Wohnimmobilien ist in Deutschland nach wie vor äußerst heterogen – kleinräumige Marktanalyse für Wohnungsunternehmen zwingend erforderlich.
- Spreizung zwischen der Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen und der Neuvertrags- und Bestandsmieten hält weiterhin an.
- Die Wachstumsdynamik der letzten 15 Monate zeigt sich im bundesdeutschen Durchschnitt eher moderat, die vor allem bei Angebotsmieten und teilweise auch bei Preisen die Spitze eines Preiszyklus markieren könnte.
- Aber: Zum Teil (noch) deutliche Preis- und Mietenanstiege – auch in den B- und C-Standorten.
- Vielzahl von Datenangeboten und Studien über die regionale Mietenentwicklung mit unterschiedlicher Qualität.
 - Herausforderung, den Überblick zu behalten
 - Qualitätsbewertung erforderlich – „die Spreu vom Weizen trennen“
- Marktanalysen fast durchgängig auf der Grundlage von Angebotsmieten (ohne Direktvermarktung, teilweise unzureichende Datenbasis und Methodik). Mietenniveau und Mietenentwicklung wahrscheinlich überschätzt:
 - bestimmen Anspruchsniveau der Nachfrager
 - skandalisieren aber auch die Entwicklung und fordern die Politik zu Maßnahmen heraus
- Laufende Verbesserung der Informationsangebote erforderlich.

Immer die Interessenlagen von Auftraggebern berücksichtigen sowie den Grad der (Un-) Abhängigkeit der ausführenden Institute.

Zweite Meinungen minimieren das Risiko von Fehlentscheidungen!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Sprechen Sie uns an!**



Dr. Bernd Leutner (Hamburg)
Telefon: (040) 28 08 10-10
E-Mail: bleutner@f-und-b.de



Manfred Neuhöfer (Neuss)
Telefon: (0 21 37) 9 37 91 31
Mobil: 0162 411 22 96
E-Mail: mneuhoefer@f-und-b.de



**F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH**

**Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Internet: www.f-und-b.de**