

# Preisdaten für die Wohnungs- marktbeobachtung

Miet- und Kaufpreisdaten aus dem Internet

Bernhard Faller

Mönchengladbach, den 15.03.2006

# Themen

- Bedeutung und Probleme der Preisbeobachtung im Wohnungsmarkt
- Übersicht über Quellen für Preisdaten
- Überblick über die empirica-Preisdatenbank
- Auswertungsbeispiele

# Preise in der Wohnungsmarktbeobachtung

- Preise geben Auskunft über die relative Zahlungsbereitschaft / Akzeptanz in einzelnen Segmenten:
  - Bauformen, Siedlungstypologien
  - Wohnungsgrößen, Baualtersklassen
  - Lagemerkmale, Stadtteile
- Preise im Zeitverlauf geben Auskunft über:
  - Marktanpassungsreaktionen
  - Knappheiten und Überschüsse in einzelnen Marktsegmenten
  - Räumliche Stadtentwicklungstrends

# Probleme in der Preisbeobachtung

- Wohnungen sind kein homogenes Gut
  - unterschiedliche Lagen
  - unterschiedliche Ausstattungsstandards
- Problem: verfälschende Struktureffekte in der Preisbeobachtung (besonders im Neubau)
- Zwei Lösungsmöglichkeiten:
  - große Beobachtungsmengen
  - Hedonische Modellbildung

# **Datenquellen für die Preisbeobachtung im Wohnungsmarkt**

# Quelle „Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse“

- Vorteile:
  - Tatsächliche Abschlusspreise
- Nachteile:
  - Nur Eigentum, keine Miete
  - Wenige Merkmale
  - Uneinheitliche Auswertung und Darstellung
- Die genannten Nachteile können behoben werden!

# Quelle „Preisberichterstattung des RDM oder der LBS “

- Vorteile:
  - Preisgünstige oder gar kostenlose Verfügbarkeit
  - Einheitliche Darstellung für ganz Deutschland
  - Verfügbarkeit von Zeitreihen
- Nachteile:
  - Expertenbefragung: Keine statistische Basis, kaum kontrollierbare Validität
  - Unzureichende Differenzierung: Nur Marktschwerpunkte, Kurzfristige Zeitverläufe kaum interpretierbar

# Überblick über die empirica- Preisdatenbank

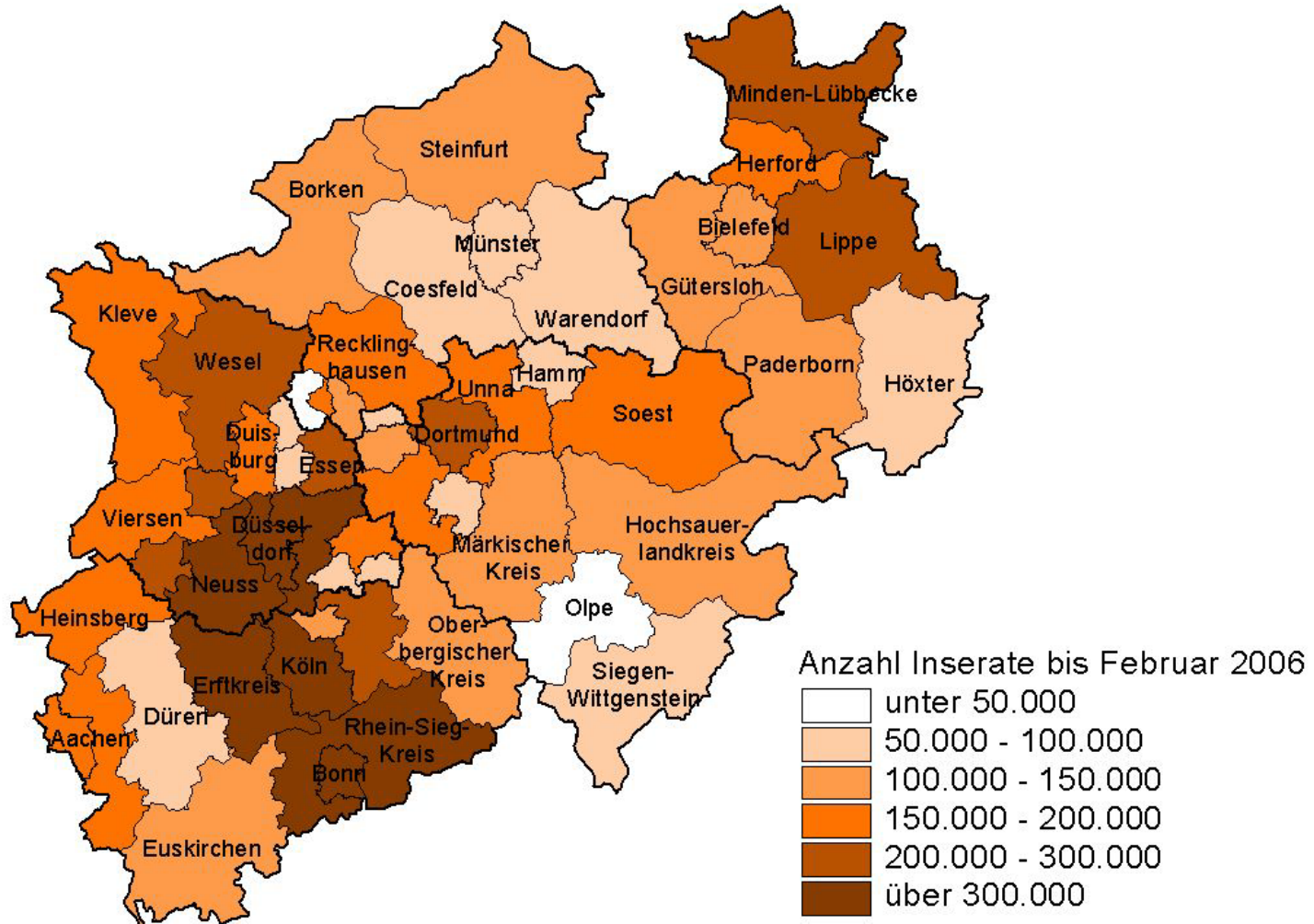
# Grundinformationen

- Datenbankbetreiber IDN Immodaten GmbH
- Erfasst werden Inserate in Tageszeitungen und Internet-Immobilienbörsen (derzeit 95 Online-Quellen)
- Aktuell: 57 Millionen Inserate (+ 1,7 Mio pro Monat)
  - 60% Verkauf, 40% Miete
  - Rd. 10 Millionen in NRW
  - Rd. 41 Mio. Wohnobjekte

# Angebotspreise

- Nachteile:
  - Objekte mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis werden nicht inseriert
  - Abschlusspreise liegen ggf. unter Angebotspreisen (insbesondere bei Wohneigentum)
- Vorteile:
  - Zeitnahe und flächendeckende Verfügbarkeit
  - Zeitreihen in beliebigem Rhythmus
  - Hohe Datenmenge erlaubt hohe Differenzierung (räumlich und nach Marktsegmenten)

# Anzahl auswertbarer Inserate in NRW (Stand 2/2006)



# Auswertungsmöglichkeiten und -beispiele

# Auswertungen (Beispiele)

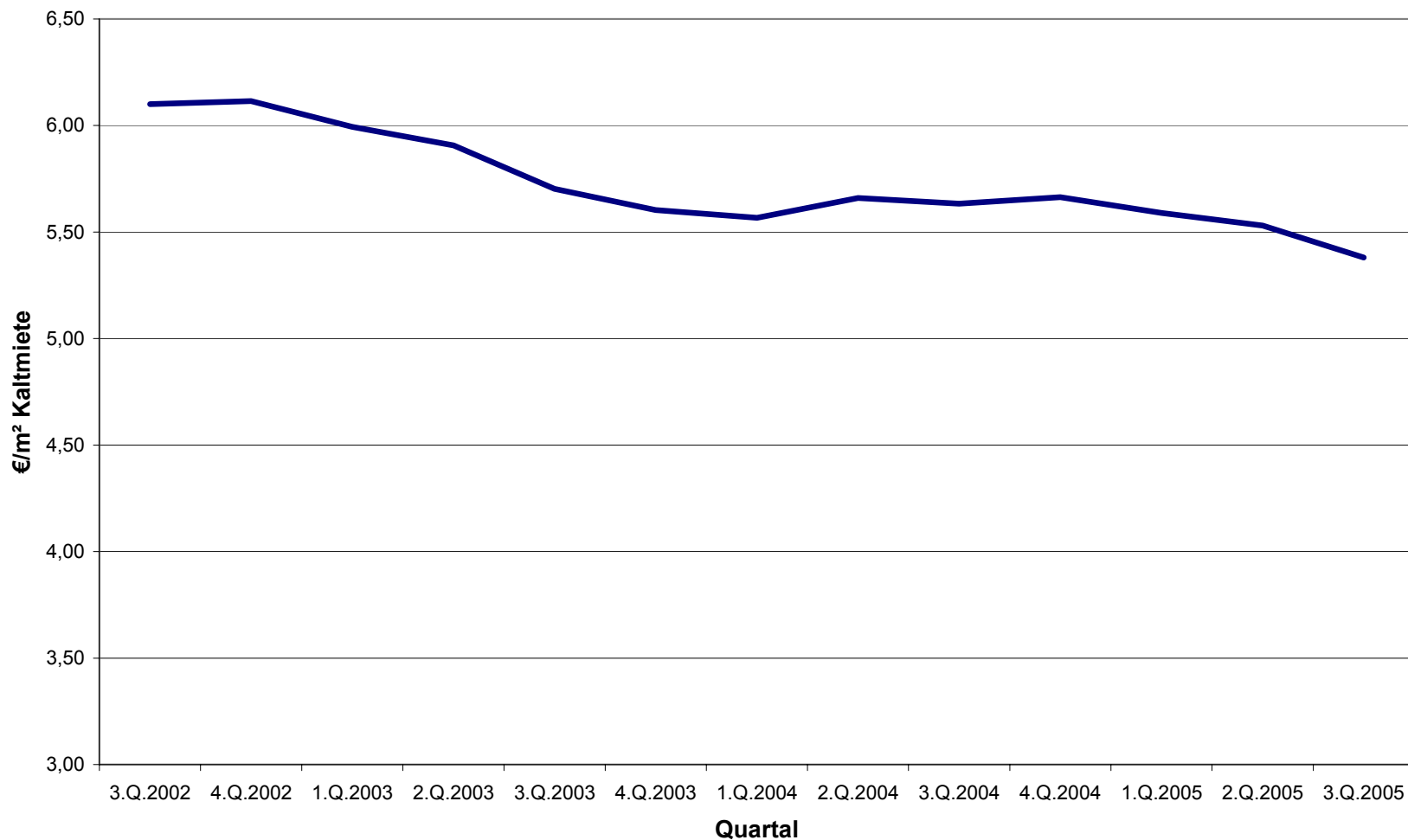
- Preise (Median, Spannbreiten, Verteilung, Zeitreihen ...)
- einzelne Preissegmente
- Objekttyp (EFH, DHH, RH, Eigentums- o. Mietwohnung)
- Objektgröße
- Baujahr
- Wohnfläche
- z.T. kleinräumige Lage bis auf Stadtteile
- Zeitpunkt u. Verweildauer der Anzeige
- ...

# Eigentumswohnungen im Neubau

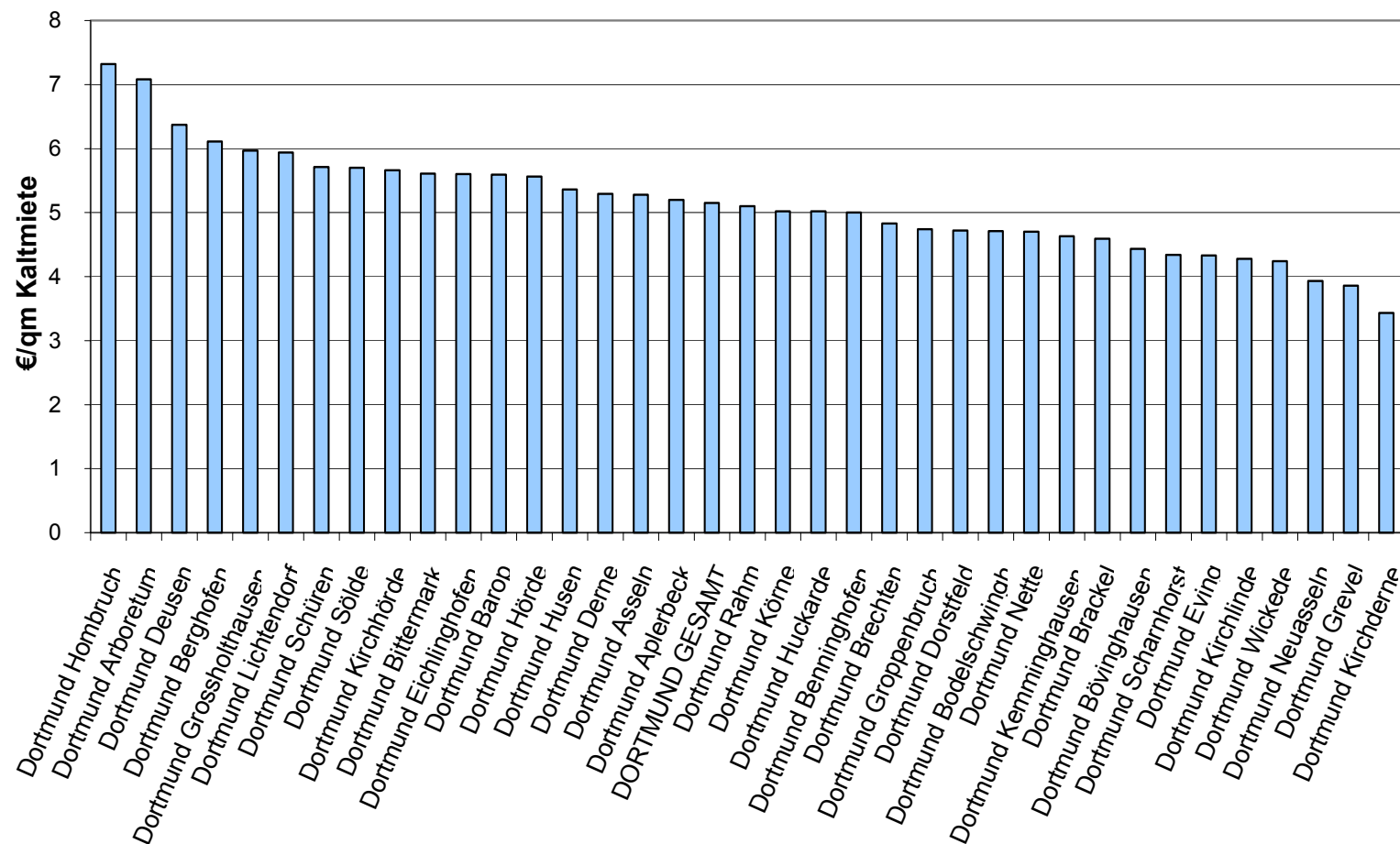
in x-stadt, 4. Quartal 2004

	1 Zimmer Wohnung	2 Zimmer Wohnung	3 Zimmer Wohnung	4 Zimmer Wohnung	Groß- wohnungen	gesamt
durchschn. Wohnfläche in qm	32	57	79	95	125	63
Spanne Wohnfläche in qm	24 - 40	48 - 69	70 - 89	85 - 110	115 - 290	24 - 290
Anzahl Objekte	262	320	980	972	56	2.590
Verhältnis Insertionen/Objekte	3,0 : 1	2,7 : 1	2,1 : 1	1,9 : 1	1,9 : 1	2,0 : 1
Verweildauer (Tage)	72	69	55	54	59	55
durchschn. Kaufpreis in EUR/qm	2.220	2.270	2.000	1.950	1.900	2.000
Spanne Kaufpreis in EUR/qm	1.000 - 3.600	1.020 - 3.560	980 - 3.650	981 - 3.650	982 - 3.450	982 - 3.650
Preistrend	↘	●	↗	↗	●	↗

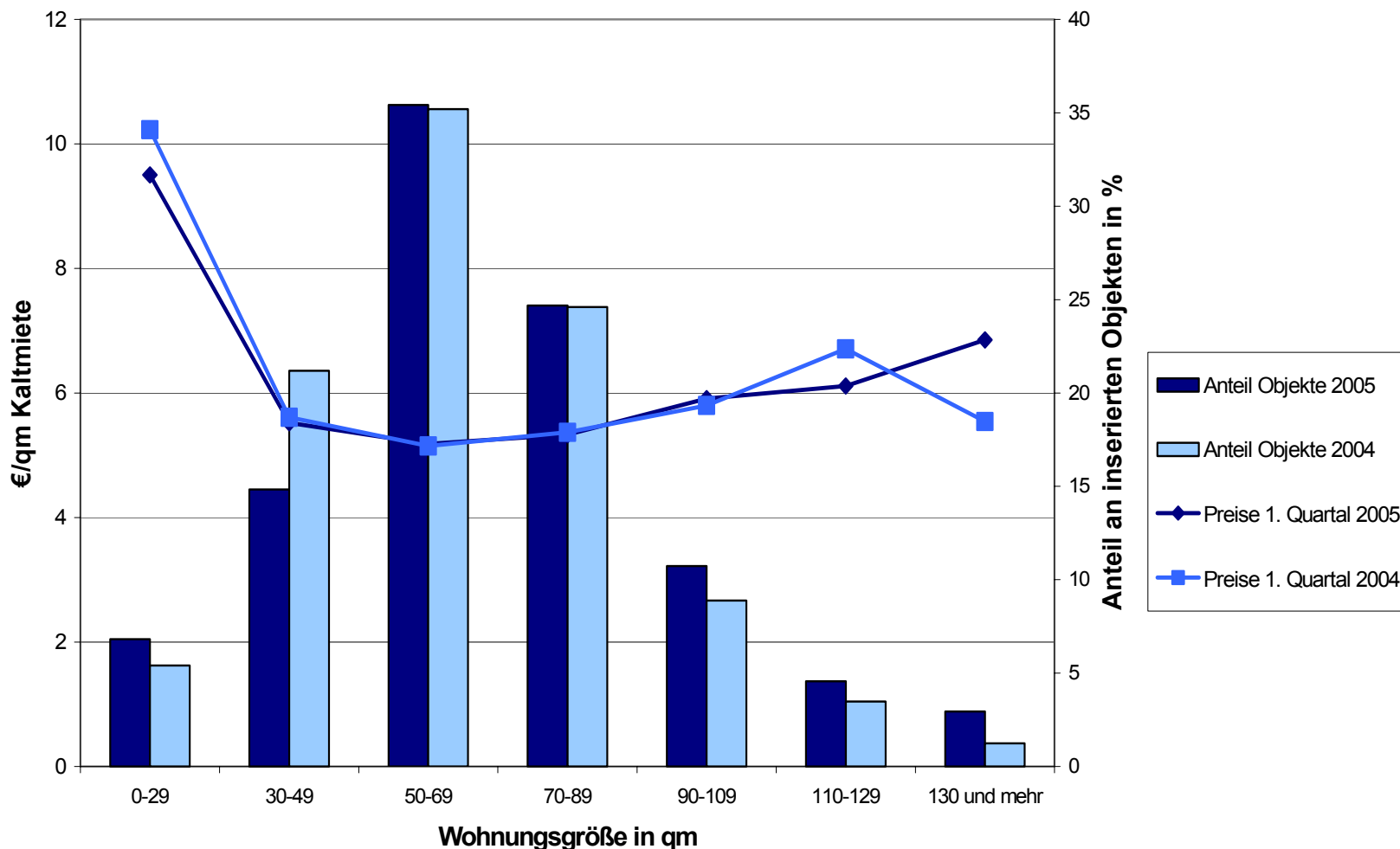
# Preisentwicklung bei Mietwohnungen in Dortmund (gleitendes Mittel über 3 Quartale)



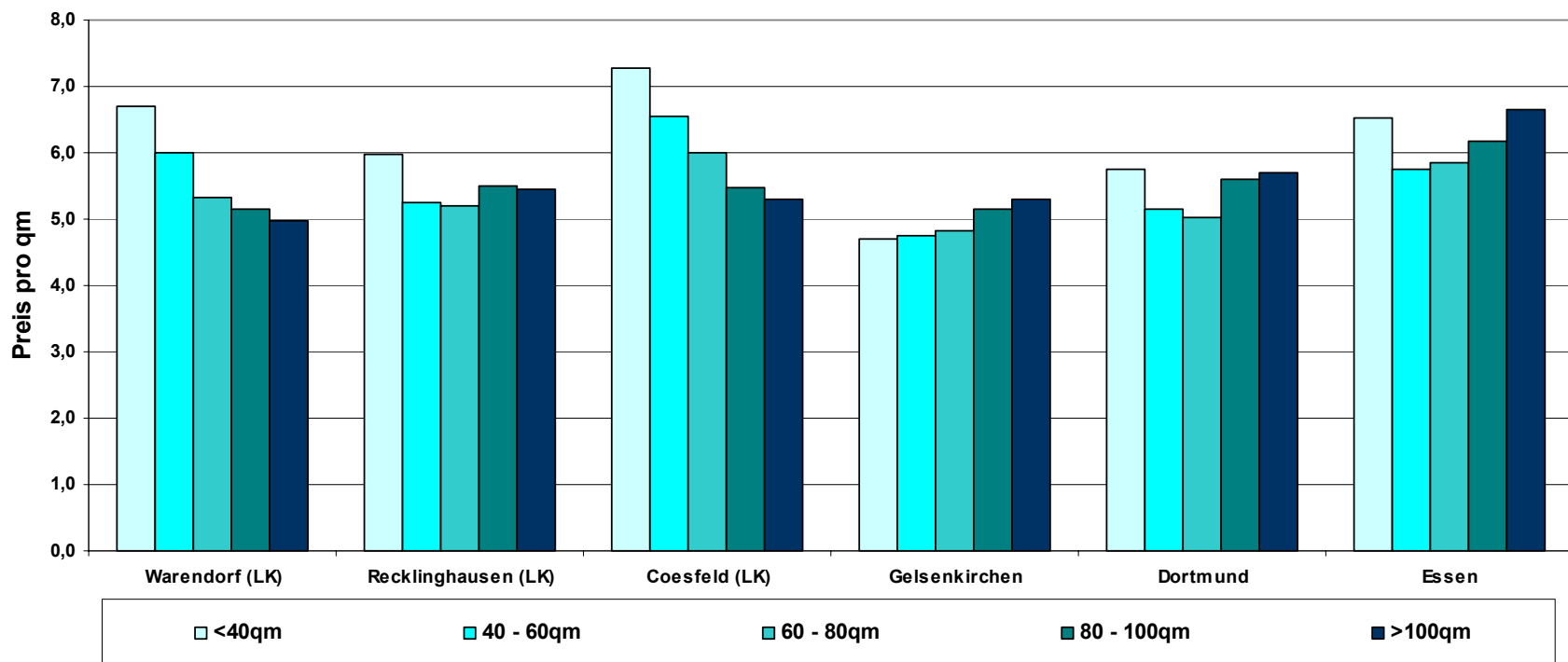
# Mietpreise in Dortmund nach Stadtteilen



# Mietpreise und Verteilung der Angebote nach Wohnungsgröße in Dortmund

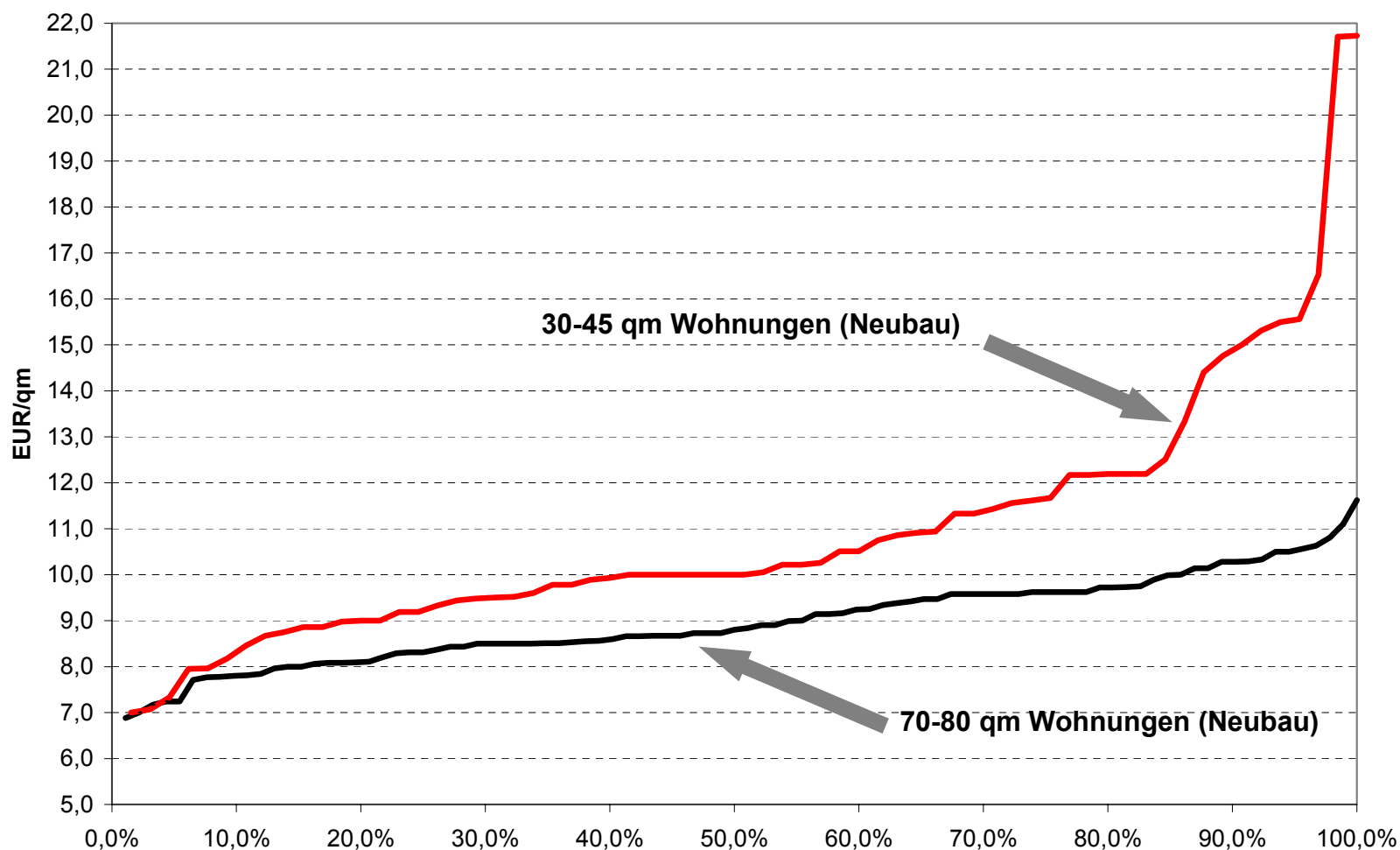


# Wohnungsmieten nach Größe

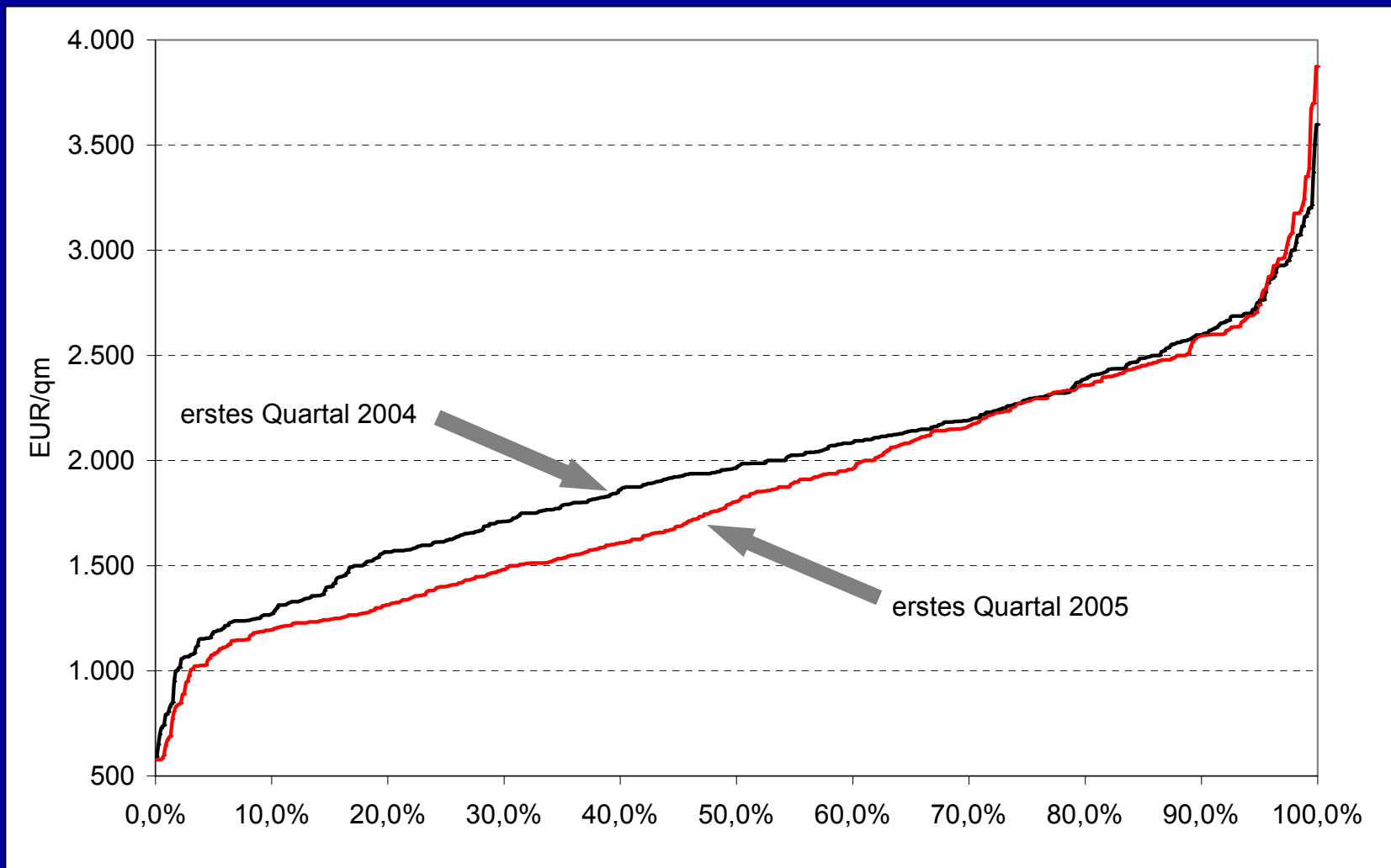


Quelle: empirica (IDN Immodaten GmbH)

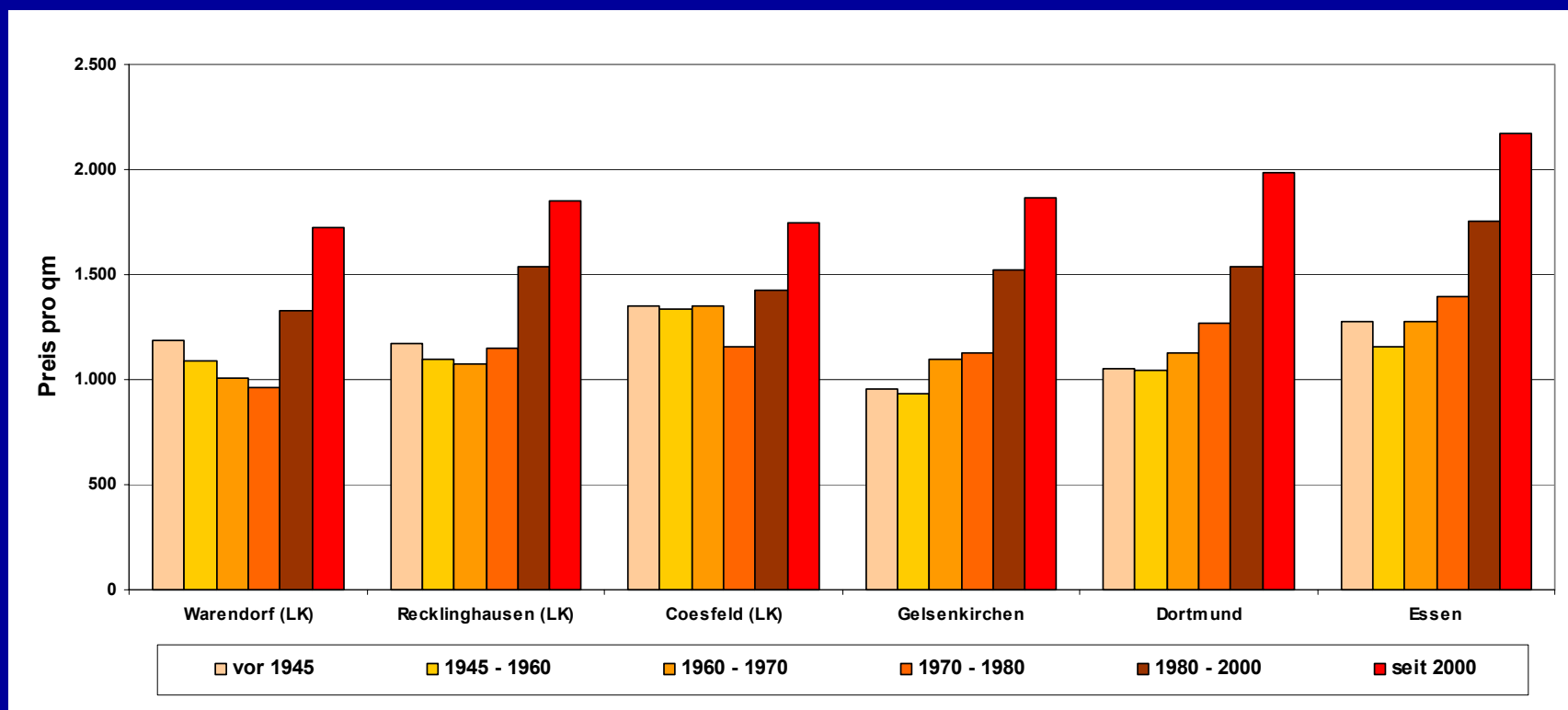
# Mietwohnungen Neubau Köln, 1. Quartal 2005



# Preisentwicklung der Eigentumswohnungen in Köln (70 – 80m<sup>2</sup> Wohnfläche)

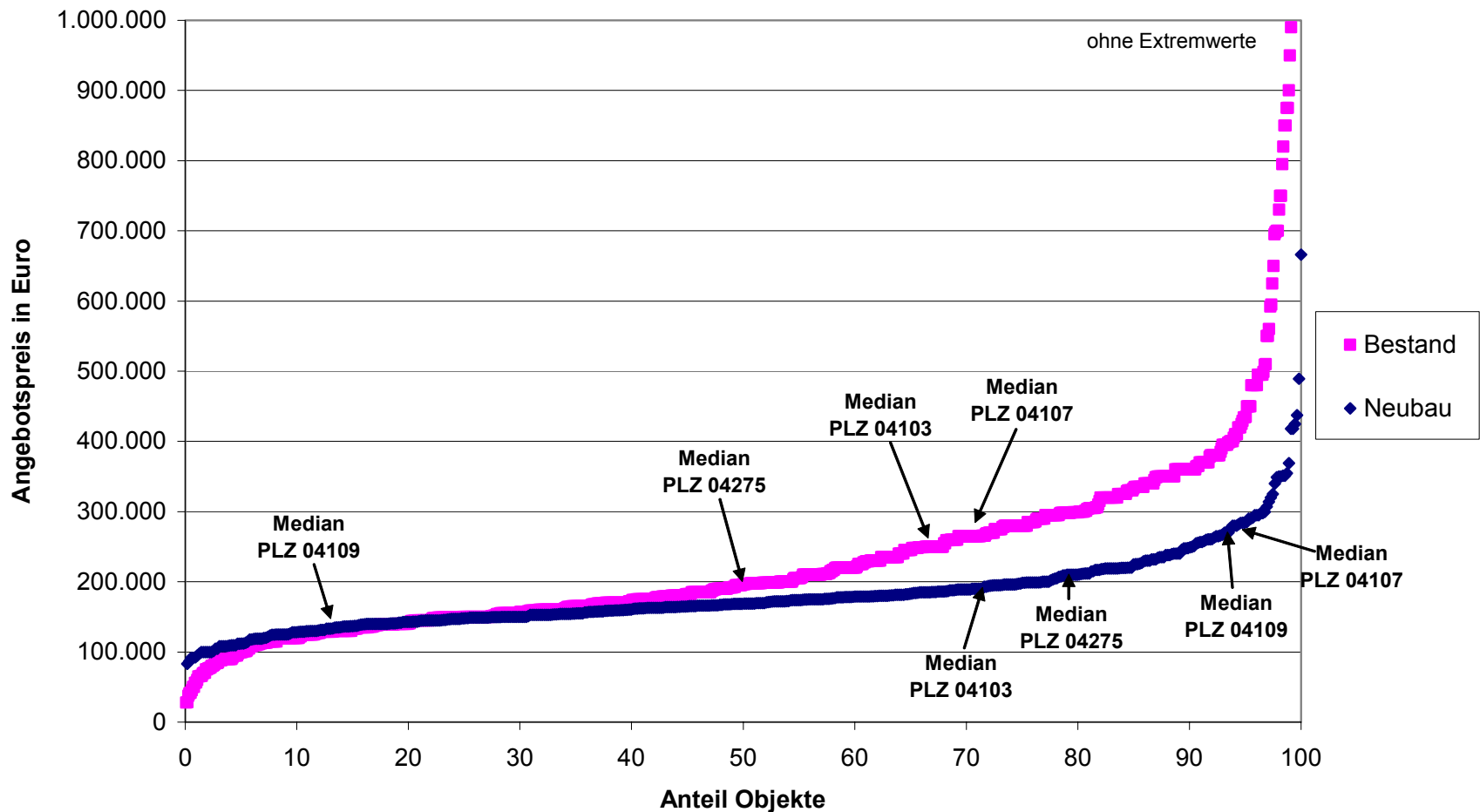


# Preise für Eigentumswohnungen nach Baujahr

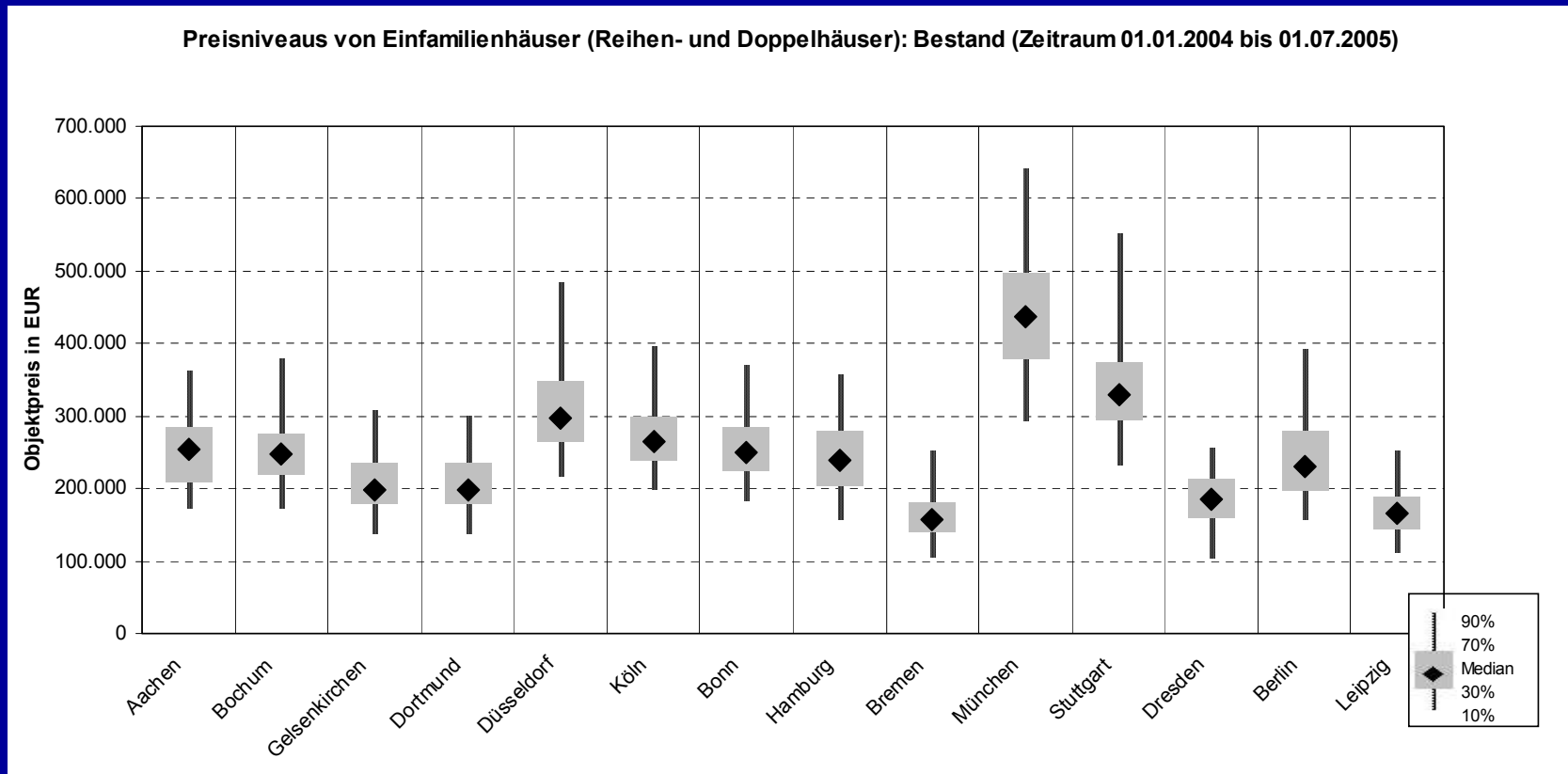


Quelle: empirica (IDN Immodaten GmbH)

# Einfamilienhäuser Leipzig 2005 – Gesamstadt und ausgew. Innenstadtteile

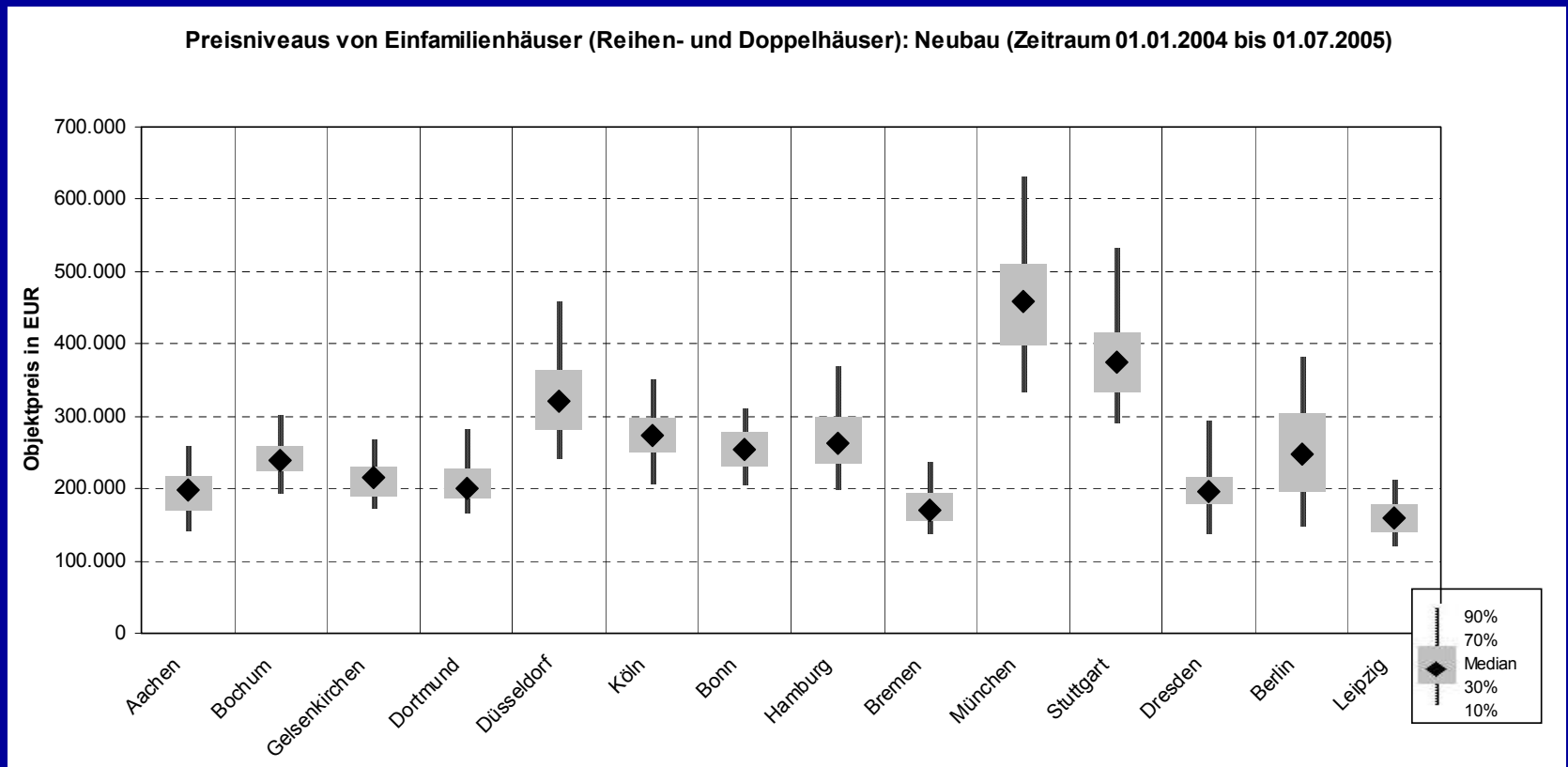


# Preisniveaus von Einfamilienhäusern (Reihen- und Doppelhäuser): Bestand (Zeitraum 01.01.2004 bis 01.07.2005)



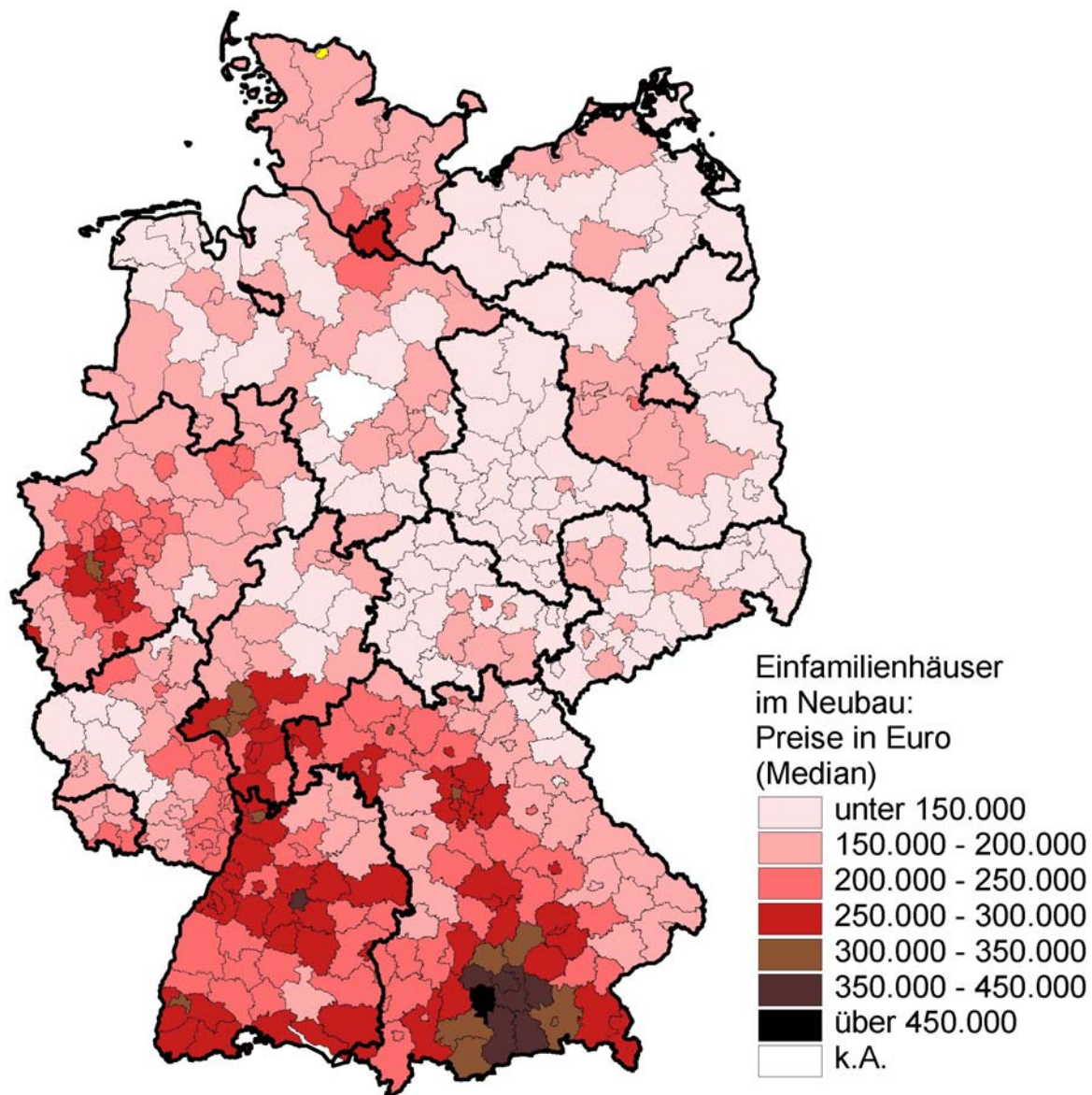
Quelle: empirica (IDN Immodaten GmbH)

# Preisniveaus von Einfamilienhäusern (Reihen- und Doppelhäuser): Neubau (Zeitraum 01.01.2004 bis 01.07.2005)



Quelle: empirica (IDN Immodaten GmbH)

# Einfamilien- häuser Neubau 2005



Quelle: empirica (IDN Immodaten GmbH)