

Kurzinput
Vergleich von Mietdaten
unterschiedlicher Anbieter bzw. Quellen

Berlin, 22.11.2019

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

IB.SH
Ihre Förderbank

Fragestellungen

IB.SH
Ihre Förderbank

- Kann anhand des Mietenmonitorings SH eine Einschätzung erfolgen, welchen Einfluss Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen auf den Gesamtmarkt haben?
- Ist es möglich bereits auf Basis der (Portal-)Rohdaten eine Aussage zur erwarteten Marktentwicklung zu treffen?
- Wie übertragbar sind die Ergebnisse auf andere Städte/Länder?

**Untersuchung für drei anonymisierte
Beispielmärkte**

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

22.11.2019 2

Abgleich Angebotsdatenquellen mit Gesamtmarkt

Datenquellen des Mietenmonitorings in Schleswig-Holstein

- IS24
- empirica-systeme
- Direktlieferungen der Verbände vnw, BFW und Haus & Grund

Verarbeitungsreihenfolge

- (1) IS24 (viele Merkmale, hohe Datenqualität)
- (2) Direktlieferungen (wenige Merkmale, sehr hohe Datenqualität)
- (3) empirica-systeme (viele Merkmale, schwankende Datenqualität)

Nur Aussagen möglich zu Rohdaten nach Quelle sowie zum verschnittenen Gesamtdatensatz

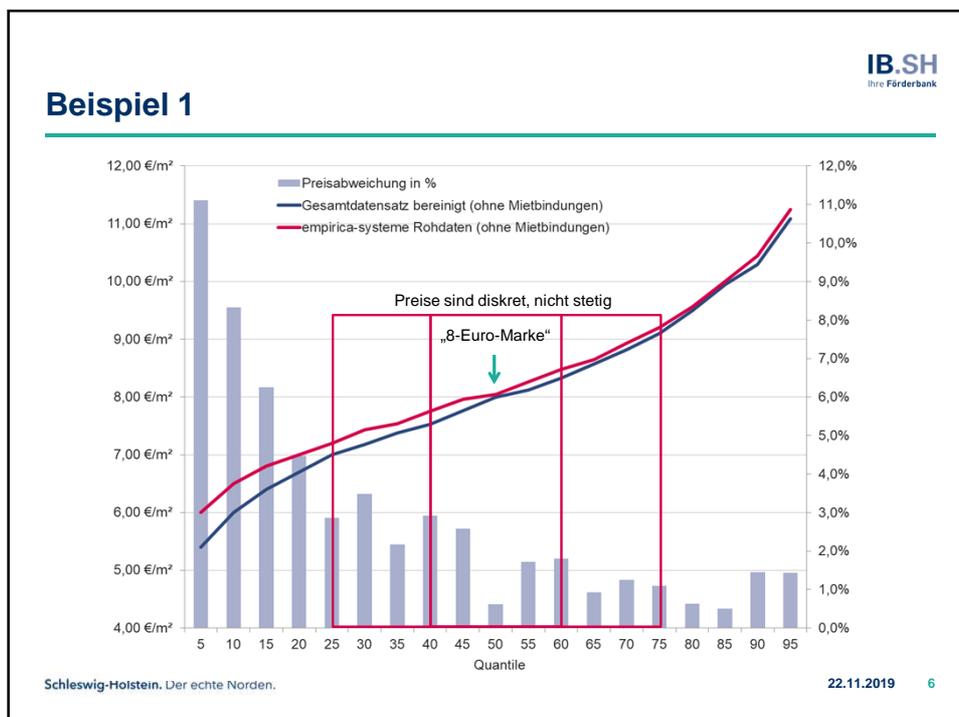
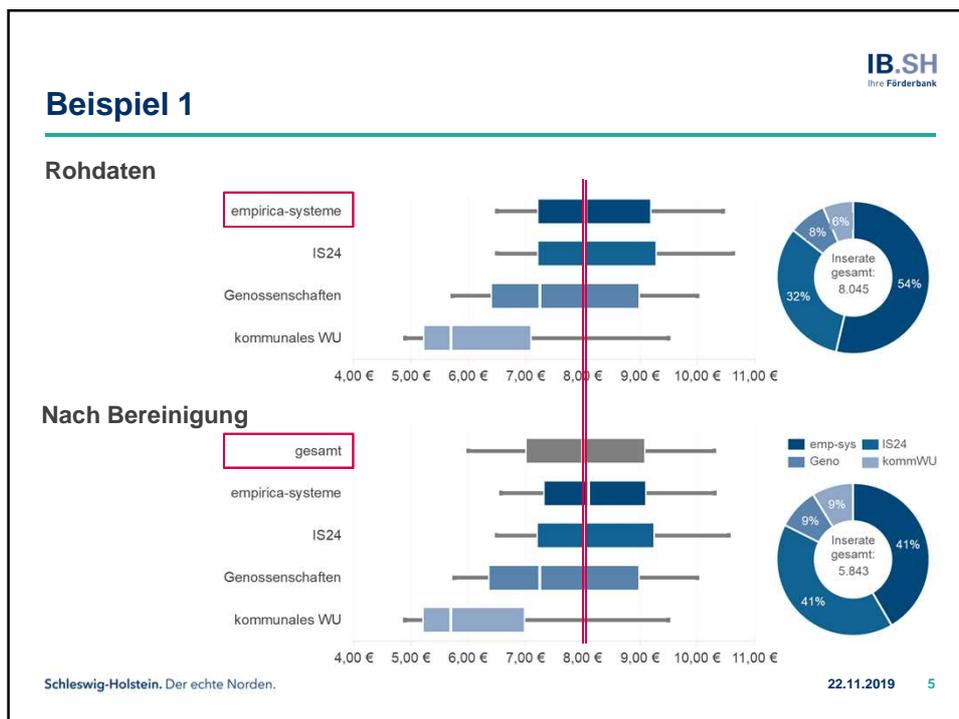
Beispiel 1

Rahmendaten

- Anzahl Mietwohnungen ohne Belegungsbindungen (2018): 72.683
- Kommunales WU und mehrere Genossenschaften mit einem Anteil von 22 % aller Mietwohnungen
- Die Fluktuation bei diesen Anbietern liegt bei 7,2 % und damit etwas niedriger als im gesamtstädtischen Markt (ca. 9%).
- Marktdeckung Mietenmonitoring ca. 89 % (5.843 Fälle)

Genossenschaften und kommunales WU im Mietenmonitoring 2018

- Alle Genossenschaften + Kommunales WU liefern Neuvermietungsdaten über Verbandsabfrage
- Von 1.157 neu vermieteten Wohnungen ohne Mietbindung waren in IS24 und empirica-systeme nur 131 Angebote enthalten (11% der Neuvermietungen)
- Nach Datenmanagement (Prüfung, Vereinigung, Dublettenentfernung) sind 19,8 % der Angebote von Genossenschaften und dem kommunalen WU.



Beispiel 2

Rahmendaten

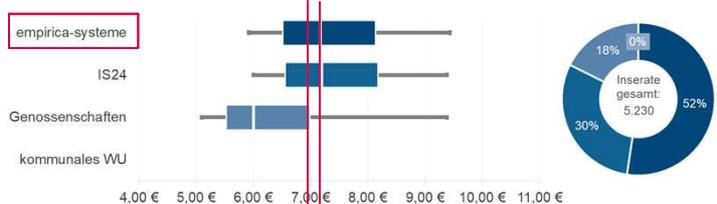
- Anzahl Mietwohnungen ohne Belegungsbindungen (2018): 35.673
- Zwei Genossenschaften mit einem Anteil von 28 % aller Mietwohnungen
- Die Fluktuation bei diesen Anbietern liegt bei 9,2 % und damit etwas niedriger als im gesamtstädtischen Markt (ca. 11%).
- Marktabdeckung Mietenmonitoring ca. 97 % (3.915 Fälle)

Genossenschaften im Mietenmonitoring 2018

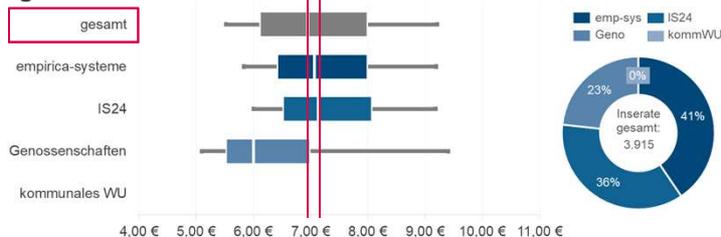
- Beide Genossenschaften liefern Neuvermietungsdaten über Verbandsabfrage
- Von 921 neu vermieteten Wohnungen ohne Mietbindung waren in IS24 und empirica-systeme nur 11 Angebote enthalten (1% der Neuvermietungen)
- Nach Datenmanagement (Prüfung, Vereinigung, Dublettenentfernung) sind 23,5 % der Angebote von Genossenschaften.

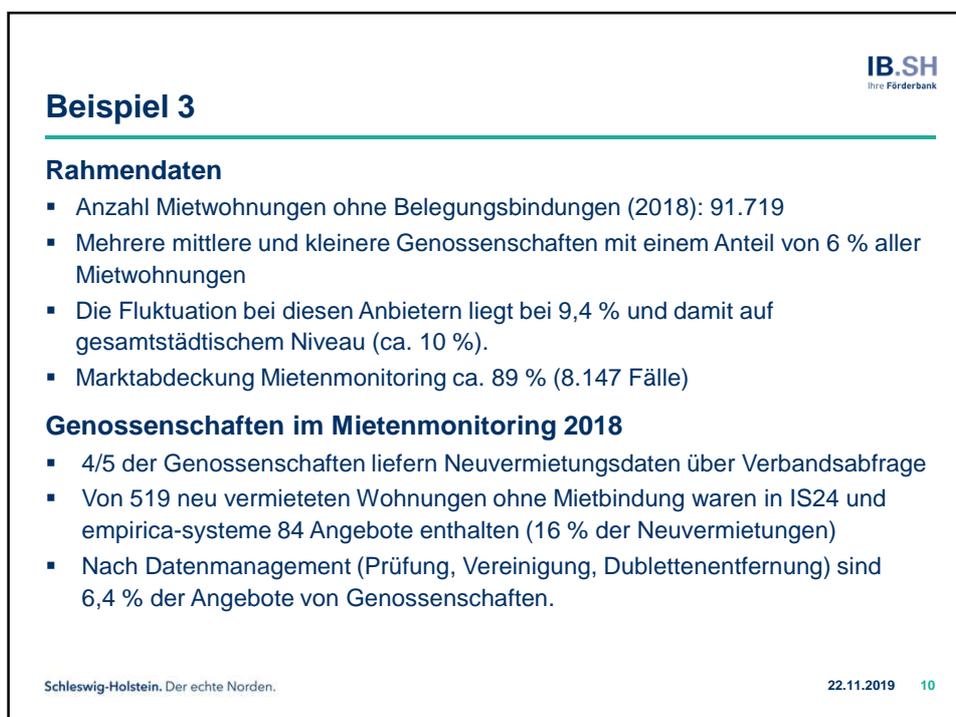
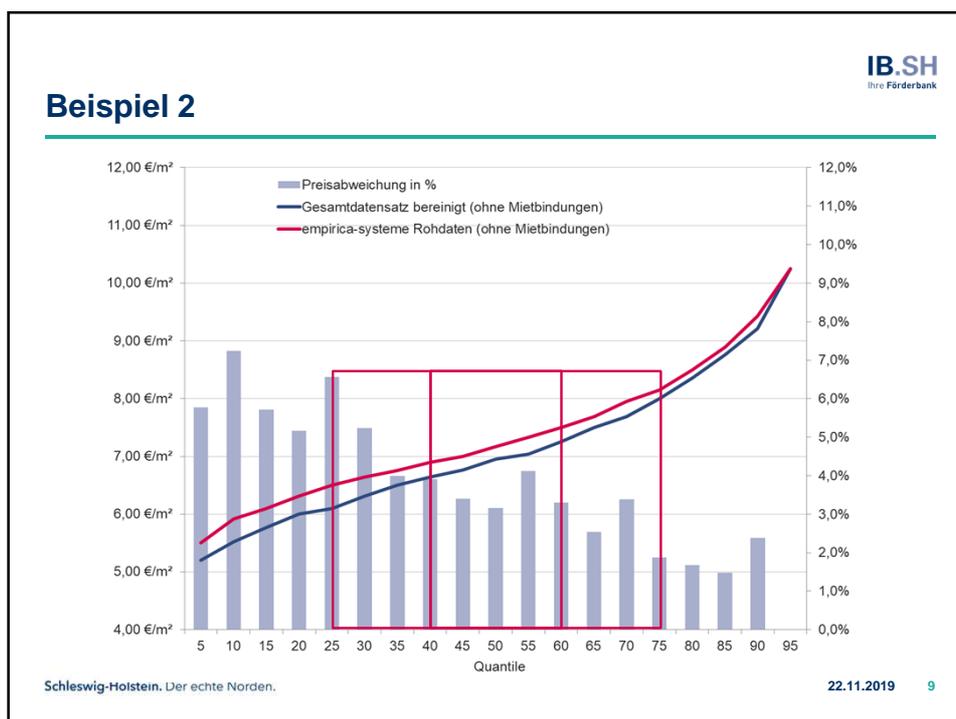
Beispiel 2

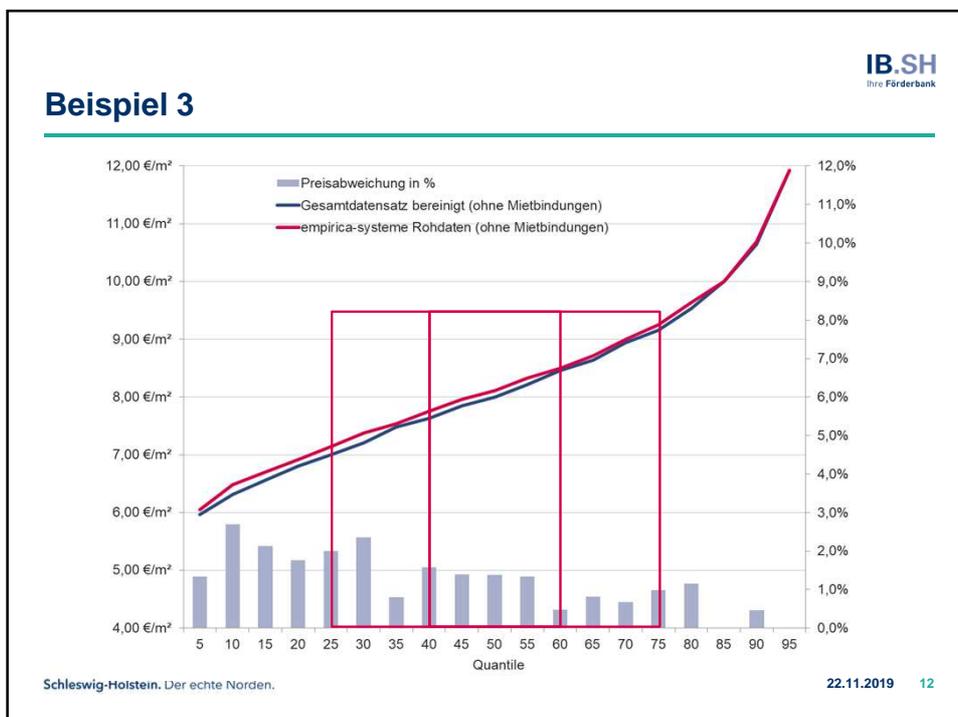
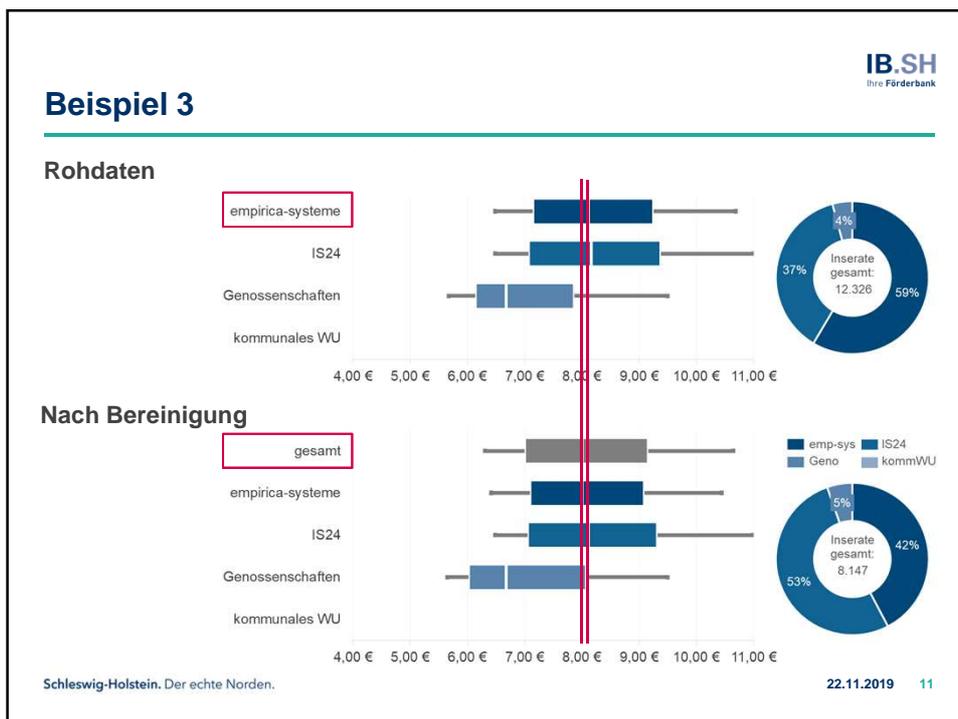
Rohdaten



Nach Bereinigung







Erste Ergebnisse

Kann anhand des Mietenmonitorings SH eine Einschätzung erfolgen, welchen Einfluss Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen auf den Gesamtmarkt haben?

- Der Abstand der Plattformdaten zum Gesamtmarkt hängt davon ab, wie viele Angebote von Genossenschaften und kommunalen WU im Markt zu erwarten sind und wie viele davon sich in den Angebotsdaten finden.
- Der Preisabstand in der Angebotsmitte kann deutlich niedriger sein als angenommen; aber: Vorsicht an den Rändern, insbesondere im preiswerten Segment!

Erste Ergebnisse

Ist es möglich bereits auf Basis der (Portal-)Rohdaten eine Aussage zur erwarteten Marktentwicklung zu treffen?

- Möglicherweise modellhaft ja, wenn der kommunale oder regionale Markt hinsichtlich Anbieterstruktur, Vermarktungssituation und Preisausgestaltung untersucht wurde
- Nur für kurze Frist anwendbar (z.B. Vorab-Indikation)

Erste Ergebnisse

Wie übertragbar sind die Ergebnisse auf andere Städte/Länder?

- Jede Stadt/Region hat eine andere Anbieterzusammenstellung
- Genossenschaftliche Anbieter sind heterogen in ihrem Wohnungsbestand, ihrer Preis- und Vermarktungspolitik
 - Übertragbarkeit eher nicht gegeben

6 Ihre Ansprechpartner in der IB.SH



Bereich: Mietwohnungsbau
Dipl.-Geogr. Hilmar Müller-Teut
Tel.: +49 431 9905 3239
hilmar.mueller-teut@ib-sh.de