

REGIONALE UND DESKRIPTIVE ANALYSE VON BÜROMIETEN

Möglichkeiten der empirica-Preisdatenbank

Ludger Baba

September 2007
empirica paper Nr. 160
<http://www.empirica-institut.de/kua/empi160lb.pdf>

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank

Preise sind das Ergebnis von Angebot und Nachfrage. Der beste Indikator für eine Angebotsknappheit oder einen Angebotsüberschuss sind deswegen Preisänderungen. Über Preisänderungen lassen sich Trendwenden in einzelnen Marktsegmenten rechtzeitig erkennen. Dabei reicht es nicht aus, lediglich die Entwicklung von Durchschnittspreisen zu beobachten. Vielmehr muss die gesamte Bandbreite der Preise (beispielsweise über so genannte Dezile; s.u.) und deren Streuung beobachtet werden.

Aus diesem Grund bietet empirica Auswertungen auf Basis einer umfangreichen Preisdatenbank der IDN Immodaten GmbH an, in die regelmäßig und deutschlandweit Angebotspreise verschiedener Kauf- und Mietobjekte aus den Immobilieninseraten von rund 90 Anzeigenquellen fließen (zurzeit knapp 2 Mio. Objekte je Quartal).

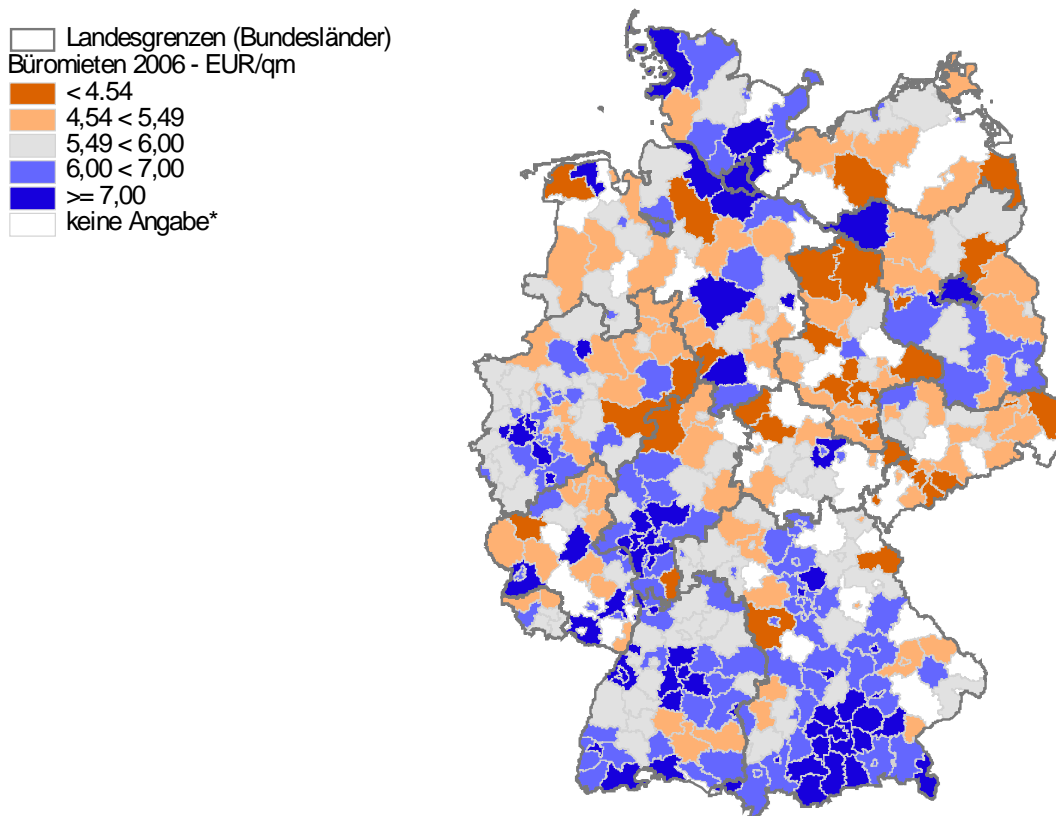
Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell, denn sie wird wöchentlich aktualisiert. Die Auswertungsergebnisse liegen bereits drei Wochen nach Erscheinen des Inserates vor. Zusätzlich wird **viermal jährlich** daraus eine konkrete **Wohnungsmarktübersicht** (für alle Landkreise und kreisfreien Städte) erstellt. Für diverse regionale Wohnungsmärkte werden regelmäßig detaillierte Marktberichte erstellt. Für den **Büromarkt** erfolgt die Aktualisierung auf der Ebene der Stadt- und Landkreise gegenwärtig noch **jährlich**. Zusätzlich liegen die Mietpreise der Büroflächen in den **deutschen Bürohochburgen** (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) differenziert nach Bürolagen vor.

Regionaler Vergleich und Entwicklung des Nettokaltmietenniveaus

Nachfolgende Abbildung 1 zeigt die Mediane der Nettokaltmieten differenziert nach Stadt- und Landkreisen. Deutlich sichtbar ist insbesondere in den alten Bundesländern eine Preisdifferenzierung nach

siedlungsstrukturellen Kreistypen. In den Agglomerationsräumen sind die Medianmieten in der Regel höher als in den verstäderten Räumen, die wiederum höher ausfallen als in den ländlichen Räumen. In den neuen Bundesländern ist, abgesehen vom Raum Berlin, das Mietniveau generell niedriger. Das regionale Muster unterscheidet sich aber nicht grundlegend gegenüber den alten Bundesländern.

Abbildung 1: Median der Nettokaltmieten für Büroflächen 2006



Anmerkung: * = keine Angabe, da Mietpreise nicht sicher genug (rel. Standardfehler > 15%)

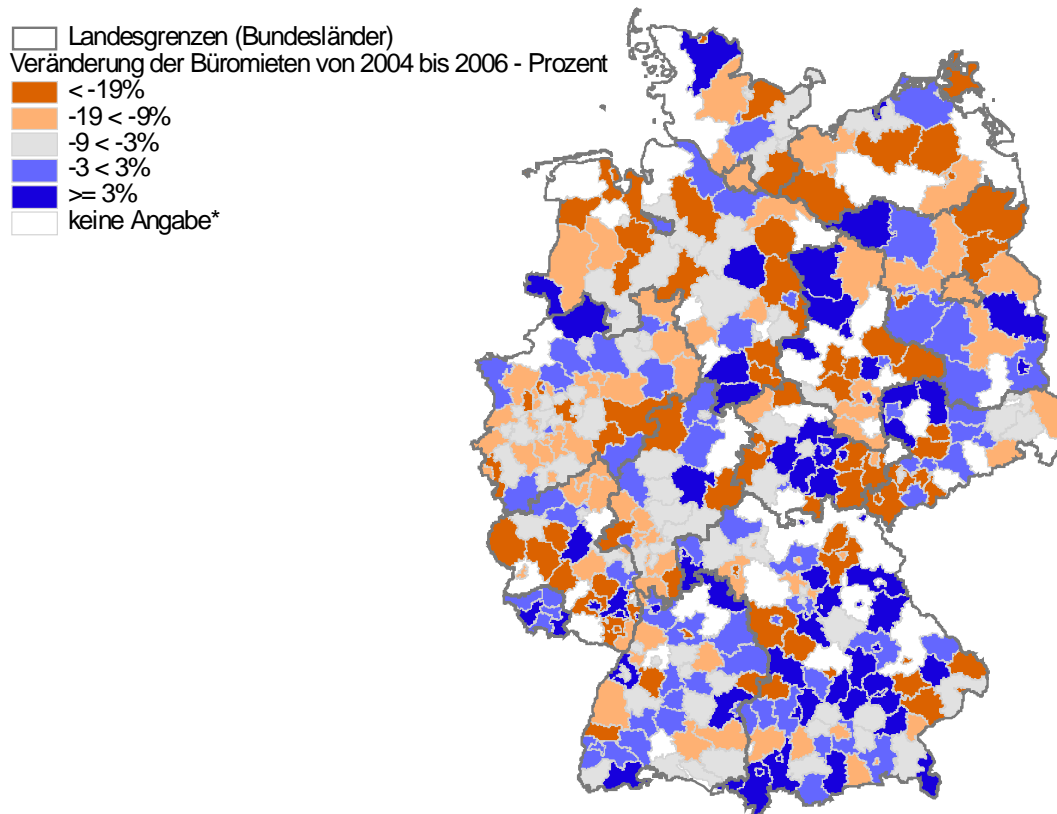
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN-Immodaten GmbH; Kartengrundlage: infas)

empirica

Im Zeitraum von 2004 bis 2006 sind die Medianmieten in Deutschland von rd. 7,00 € je m² auf 6,50 € je m² gesunken. Die regionale Entwicklung verlief unterschiedlich (vgl. Abbildung 2). In rund zwei Drittel aller Stadt- und Landkreise sind die Medianmieten für Büroflächen gesunken, in rund 7% blieben diese gleich und in gut jedem Vierten Stadt- und Landkreise stiegen die Mieten an. Ein räumliches Verteilungsmuster der Stadt- und Landkreise mit stark sinkenden Mieten ist nicht erkennbar. Am ehesten gingen die Mieten in den ländlichen Kreisen zurück.

Gestiegen sind die Mieten vor allem im suburbanen Raum der größeren Städte sowie in den dynamischen Wirtschaftsregionen des Südens. In rund der Hälfte aller Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs und Bayerns blieben die Mieten stabil oder erhöhten sich gegenüber dem Jahr 2004.

Abbildung 2: Veränderung der Medianmieten für Büroflächen (nettokalt) im Zeitraum von 2004 bis 2006



* = keine Angabe, da Mietpreise nicht sicher genug (rel. Standardfehler > 15%)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN-Immodaten GmbH; Kartengrundlage: infas)

empirica

Die Mieten erscheinen vor dem Hintergrund der Veröffentlichungen von gewerblichen Immobilienmaklern niedrig. Sie repräsentieren jedoch die gesamte Bandbreite der Büromieten und umfassen somit auch Angebote in Neben- und Streulagen. Die Preise sind die Medianmieten aller Angebote unabhängig von der Mikrolage, der Qualität und dem Baualter der Objekte. Diese Darstellung erlaubt keine Analyse der Struktur der Angebotsmieten, sondern nur einen regionalen Vergleich des Niveaus und der Entwicklung. Die Preisdatenbank erlaubt darüber hinaus aber auch eine Analyse der Struktur der Mieten.

Lage- und Streuungsmaße von Mietpreisen für Büroflächen

Die Analyse von Lage- und Streuungsmaßen erlaubt die Darstellung der regionalen Mietpreisstruktur. Einen Auszug für 22 Stadt- und Landkreise Nordrhein-Westfalens gibt Tabelle 1 für das Jahr 2006 wieder. Für Investoren ermöglicht diese Analyse die eigene Positionierung von Projekten innerhalb der Mietpreisstruktur. So liegen beispielsweise die Medianmieten in der Stadt Köln höher als in der Stadt Düsseldorf. Das obere Ende der Mietpreisspanne ist dagegen in der Stadt Düsseldorf deutlich ausgeprägter als in der Stadt Köln, in Düsseldorf werden also höhere Spitzenmieten erreicht.

Tabelle 1: Lage- und Streuungsmaße der Angebotsmieten (nettokalt) für Büroflächen 2006 (Auszug aus der Datenbank)

empirica-Preisdatenbank													
Angebotsmieten - Büroflächen - Jahreswerte 2006													
Region			Mietpreis pro qm in Euro										
Name	Typ	KKZ	Mittelwert (Arithm.)	Streuung Std.abw.	10%	20%	30%	40%	Median	60%	70%	80%	90%
Düsseldorf	Stadt	5111	9,58	5,45	5,00	6,25	7,00	7,99	8,40	9,09	10,00	11,42	13,75
Duisburg	Stadt	5112	6,44	3,00	4,01	4,44	4,91	5,08	5,80	6,48	7,32	8,00	9,50
Essen	Stadt	5113	7,12	3,58	4,45	5,00	5,60	6,25	6,78	7,33	8,00	8,50	9,69
Krefeld	Stadt	5114	6,78	3,48	4,23	4,93	5,22	5,69	6,01	6,82	7,47	8,00	10,00
Mönchengladbach	Stadt	5116	8,10	5,09	4,25	5,02	5,85	6,33	7,08	7,78	8,50	8,79	11,67
Mülheim an der Ruhr	Stadt	5117	6,07	1,81	3,94	4,38	5,00	5,51	6,00	6,33	6,75	7,49	8,48
Oberhausen	Stadt	5119	6,30	1,64	4,58	5,14	5,63	5,83	6,00	6,00	6,52	7,50	8,58
Remscheid	Stadt	5120	5,56	2,30	3,23	3,60	4,42	5,00	5,23	5,56	6,00	6,67	7,81
Solingen	Stadt	5122	5,63	2,02	3,00	4,25	4,80	5,00	5,40	5,67	6,02	7,15	8,01
Wuppertal	Stadt	5124	5,93	2,98	3,51	4,11	4,92	5,00	5,50	6,00	6,28	6,70	7,80
Kleve	Landkreis	5154	7,08	4,86	4,67	5,00	5,28	5,50	5,81	6,02	7,00	7,75	13,01
Mettmann	Landkreis	5158	7,60	3,67	4,50	5,27	6,00	6,49	7,00	7,50	8,00	9,00	12,00
Neuss	Landkreis	5162	8,75	5,52	4,95	5,88	6,34	7,00	7,58	8,42	9,00	10,00	11,20
Viersen	Landkreis	5166	6,00	2,10	3,68	4,51	5,00	5,43	5,88	6,24	6,78	7,50	8,04
Wesel	Landkreis	5170	6,29	1,94	4,00	4,98	5,36	5,99	6,00	6,36	7,11	8,00	8,44
Aachen	Stadt	5313	7,14	3,99	4,84	5,00	5,58	6,00	6,36	7,00	7,50	8,22	9,00
Bonn	Stadt	5314	8,50	4,38	5,00	6,00	6,67	7,29	7,93	8,14	9,00	10,00	12,00
Köln	Stadt	5315	9,30	4,40	5,30	6,52	7,47	8,00	8,73	9,32	10,00	11,00	12,52
Leverkusen	Stadt	5316	7,31	2,84	4,20	5,28	5,80	6,44	7,00	7,70	8,00	8,85	10,56
Aachen	Landkreis	5354	5,71	1,81	3,20	4,73	4,88	5,09	5,56	5,90	6,33	7,18	8,46
Düren	Landkreis	5358	5,55	1,39	4,08	5,00	5,00	5,19	5,50	5,50	5,51	6,28	7,53
Erftkreis	Landkreis	5362	7,43	3,99	4,29	5,00	5,89	6,02	6,70	7,12	7,94	8,59	10,68

Zeichenerklärung
 / keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug (rel. Standardfehler > 15%)
 [] Aussagewert eingeschränkt, da Zahlenwert statistisch unsicher (rel. Standardfehler > 10% bis 15%)

*Lesebeispiel: in Düsseldorf kosten die 10% preiswertesten Objekte höchstens 5,00 Euro/qm, die Hälfte mehr/weniger als 8,40 Euro/qm und die 10% teuersten mindestens 13,75 Euro/qm.

Quelle: IDN-Immodaten GmbH

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN-Immodaten GmbH)

empirica

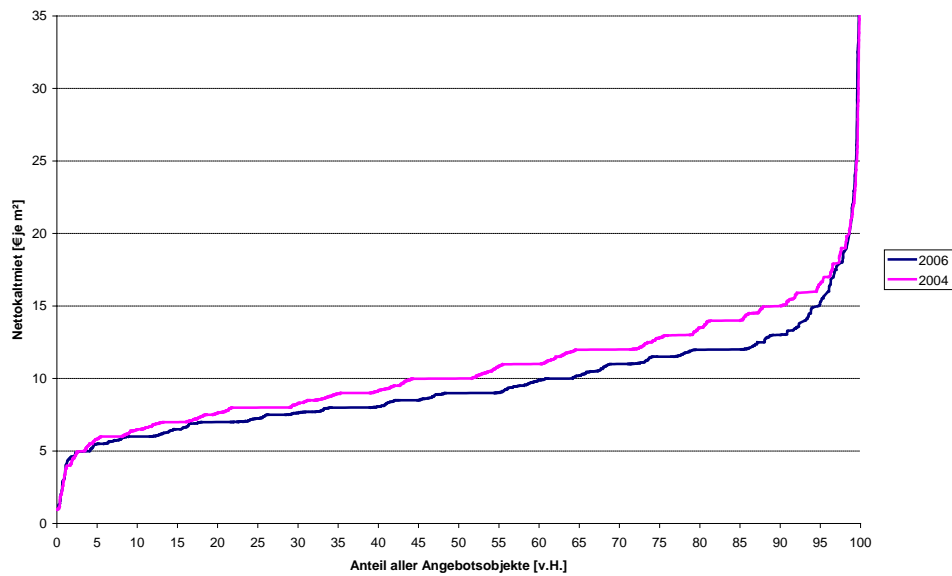
Die Lage- und Streuungsmaße der Angebotsmieten lassen sich gegenwärtig für 280 Stadt- und Landkreise statistisch gesichert auswerten (relativer Standardfehler < 10%).

Das Beispiel Hamburg

Zwischen 2004 bis 2006 fielen die Preisrückgänge für Büroflächen in Hamburg im oberen Preissegment relativ höher aus als in den unteren Segmenten. Während die Medianmiete von rd. 10 € auf rd. 9 € um rund 1 € je m² sank, fielen die Mieten in der Spitze um bis zu 2 € je m² (vgl. Abbildung 3). Mieten von in der Spitze über 20 € je m² machen in Hamburg rund 1,5% des Gesamtangebotes aus.

Über das gesamte Stadtgebiet betrachtet, liegt der Schwellenwert für die Spitzenmieten, d.h. die obersten 5% des Gesamtangebotes, bei rund 16 €/je m².

Abbildung 3: Verteilung der Angebotsmieten (nettokalt) für Büroflächen in Hamburg

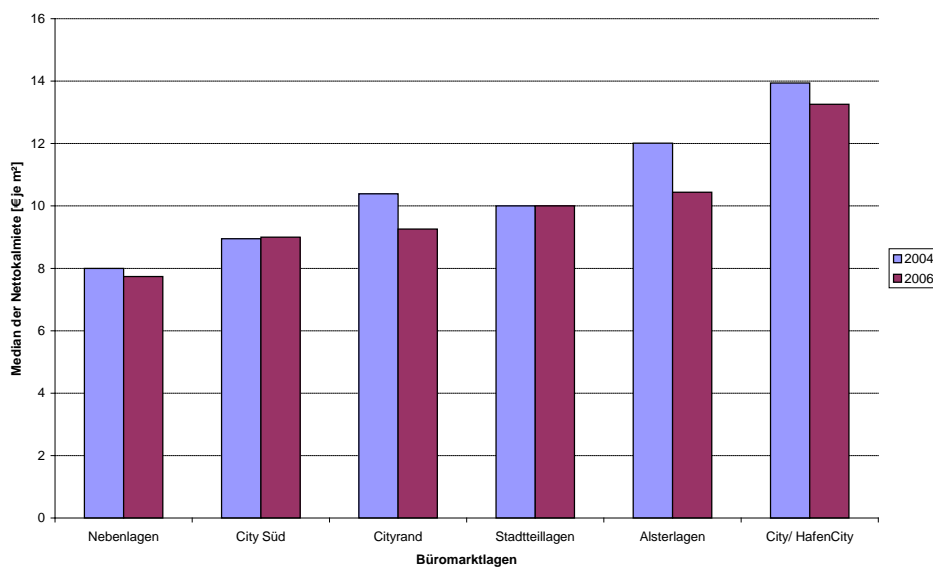


Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Eine detaillierte Markt- und Standortanalyse erfordert neben der gesamträumlichen Preisstruktur eine Differenzierung nach unterschiedlichen Lagen. Die Mieten waren vor allem in den Alsterlagen und am Cityrand rückläufig, während sie in den Stadtteillagen und in der City-Süd stabil blieben (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) nach Bürolagen in Hamburg



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica

Die Analyse der Preisstruktur differenziert nach Lagen zeigt, dass sich die von Maklern angegebenen Spitzenmieten für die Stadt Hamburg von über 20 €/je m² ausschließlich auf den Teilbereich der City und HafenCity erzielen lassen, aber nicht das Preisniveau der Gesamtstadt repräsentieren (vgl. Tabelle 2). Lediglich die Alsterlagen erzielen ein ähnlich hohes Mietniveau. Der überwiegende Teil der Mietangebote, auch in den besseren Lagen Hamburgs, liegt unter 15 €/je m².

Tabelle 2: Lage- und Streuungsmaße der Angebotsmieten (nettokalt) nach Bürolagen in Hamburg 2006

empirica-Preisdatenbank													
Angebotsmieten - Büroflächen - Jahreswerte 2006													
Region			Mietpreis pro qm in Euro										
Name	Typ	Code	Mittelwert (Arithm.)	Streuung Std.abw.	Dezile*								
					10%	20%	30%	40%	Median	60%	70%	80%	90%
Hamburg gesamt			9,57	9,00	6,00	7,00	7,62	8,06	9,00	9,89	11,00	12,00	13,00
Hamburg City und Hafen City		31	14,12	13,26	9,79	11,00	12,00	12,35	13,26	14,08	15,01	16,00	19,00
Hamburg Alsterlagen		32	[10,85]	[10,44]	[7,62]	[8,00]	[8,50]	[10,00]	[10,44]	[10,50]	[10,96]	[12,28]	[17,24]
Hamburg City Süd		33	8,61	9,00	6,00	7,00	8,00	8,55	9,00	9,00	9,00	10,00	10,45
Hamburg Cityrand		34	9,81	9,26	7,00	7,70	8,50	8,97	9,26	10,25	11,12	11,90	12,85
Hamburg Stadtteilagen		35	10,31	10,00	6,84	8,00	9,00	9,03	10,00	10,61	11,50	12,00	12,50
Hamburg Nebenlagen		36	8,32	7,74	5,54	6,11	7,00	7,37	7,74	8,11	9,00	10,98	12,00

Zeichenerklärung
 / keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug (rel. Standardfehler > 15%)
 [] Aussagewert eingeschränkt, da Zahlenwert statistisch unsicher (rel. Standardfehler > 10% bis 15%)

*Lesebeispiel: in Hamburg kosten die 10% preiswertesten Objekte höchstens 6 Euro/qm, die Hälfte mehr/weniger als 9 Euro/qm und die 10% teuersten mindestens 13 Euro/qm.

Quelle: IDN-Immodaten GmbH

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

empirica