

AENGEVELT-RESEARCH

AWI

AENGEVELT-Wohninvestment-Index

Frühjahr 2019

WOHNIMMOBILIEN

AWI KURZ UND KNAPP

- AWI erholt sich nach 3-Jahres-Tief
- Investmentmarkt-Index steigt auf breiter Front wieder an
- Positive Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt hält an

AUS EXPERTENSICHT

In den Wachstumsregionen steigen die Einwohner- und Haushaltszahlen v. a. durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland weiter an. So ist die Einwohnerzahl in Deutschland zwischen 2012 und 2017 um rd. 2,3 Mio. gestiegen. Die Wohnungsleerstände sind weiter gesunken und preiswerte Wohnungen in zentralen Lagen sind knapp. Entsprechend steigt weiterhin das Mietpreisniveau.

Der Mietwohnungsneubau findet weiterhin unzureichend statt, obwohl mit rd. 260.000 neu gebauten Wohnungen 2018 das Fertigstellungsniveau von 2017 (ca. 240.000 Neubau-WE) noch einmal übertroffen werden konnte. Die anhaltende Zuwanderung vor allem in die städtischen Zentren spitzt die quantitative Wohnungsunterversorgung der Gesamtbevölkerung weiter zu. Die hohe und weiter steigende Mietkostenbelastung in den Kernstädten führt inzwischen zu einer verstärkten Suburbanisierung, die jedoch kurz- und mittelfristig insgesamt zu keiner Entlastung der Wohnnachfrage in der Region führt. Auch die qualitative Nachfrage wird nicht befriedigt und somit werden Haushalte mit geringen Einkommen von Besserverdienenden aus ihren geringerwertigen, bislang aber preiswerteren Wohnungen verdrängt. Damit scheint die Grenze der überdurchschnittlichen Mietpreiserhöhungsspielräume in den Kernstädten erreicht zu sein. Investoren sollten ihre Bestände auf Zukunftsfähigkeit prüfen und u. U. das noch hohe nachfragebedingte Preisniveau nutzen und den Verkauf von Bestandsimmobilien verstärkt in Betracht ziehen.

AWI

Angeichts der intensiveren Wahrnehmung und wachsenden Bedeutung der Immobilienwirtschaft nehmen die Anstrengungen, ihre Entwicklung sowohl insgesamt als auch in Einzelsegmenten zu analysieren und darauf basierend Prognosen zu erstellen, kontinuierlich zu. In diesem Prozess entstand der **AENGEVELT-Wohninvestment-Index (AWI)**¹. Er hilft, zukünftige Nachfrage- und Kaufpreisentwicklungen in der Wohnimmobilienwirtschaft besser einzuschätzen und Investitionsentscheidungen zu objektivieren.

Dazu wird halbjährlich - zuletzt im Mai 2019 - die Einschätzung von rd. 200 Experten aus allen Bereichen der Wohnimmobilienwirtschaft zu Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt mittels 16 standardisierter Fragen erfasst und analysiert. Die Teilergebnisse werden gewichtet und in einem Indexwert zusammengefasst, so dass Richtung und Ausmaß der sich in jeder Periode ergebenden Änderung der Markteinschätzung punktgenau abzulesen sind.

Der daraus von AENGEVELT-RESEARCH entwickelte AWI berücksichtigt sowohl die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsangebotes und der Mieten als auch die Entwicklung der Nachfrage, des Angebots und der Kaufpreise im Wohninvestmentbereich.

AKTUELLER TREND

Nach den Ergebnissen der Befragung befindet sich der Wohninvestmentmarkt unverändert im Ungleichgewicht zu Gunsten der Eigentümer. Aktuell erreicht der AWI (**AENGEVELT-Wohninvestment-Index**) mit 75,1 Punkten außerhalb des Marktgleichgewichts (40 bis 60 Punkte) mit einer leichten Erhöhung den sechsthöchsten Wert seit Befragungsbeginn im Sommer 2009. Dabei ist der AWI seit der letzten Befragung um 2,0 Punkte gestiegen (Herbst 2018: 73,1). Dieser Anstieg ist in allen Lagen, besonders jedoch in guten Lagen, zu beobachten.

Sowohl in den mittleren und einfachen Lagen, in denen sich der Trend von Wachstum nach dem Rückgang im Herbst zu stabilisieren scheint (Vorzeichenwechsel im Frühjahr 2018), verstetigt sich ebenfalls in guten Lagen der lagedifferenzierte AWI auf einem günstigen Niveau für die Eigentümer und stieg um 4,5 Punkte auf nunmehr 72,3 Punkte. Damit erholt sich der seit zwei Jahren beobachtete negative Trend in guten Lagen. In einfachen und mittleren Lagen betrug der Anstieg moderate 2,1 bzw. 1,2 Punkte. Im Jahresvergleich (Frühjahr 2018 vs. Frühjahr 2019) zeigt der Indexwert in allen ein stabiles Bild.

Alle drei Subindizes zeigen weiterhin ein Ungleichgewicht zu Gunsten der Eigentümer bzw. der Vermieter. In mittleren und einfachen Lagen konnte sich der ansteigende Trend, der von Herbst 2015

AWI – AENGEVELT-WOHINVESTMENTINDEX – AUF EINEN BLICK

INDEX	Herbst 2018	Frühjahr 2019	Veränderung Punkte	Trend ²
AWI	73,1	75,1	2,0	1
Mietwohnungsindex	78,7	76,0	-2,7	1
Wohninvestmentindex	67,5	74,2	6,7	1
nachrichtlich				
ETW-Index	71,9	80,0	8,1	1
Bau-Invest-Index	61,4	60,8	-0,6	4

¹ Methodische Hinweise zur Befragung, Erfassung bzw. Konstruktion des AWI siehe Seite 6

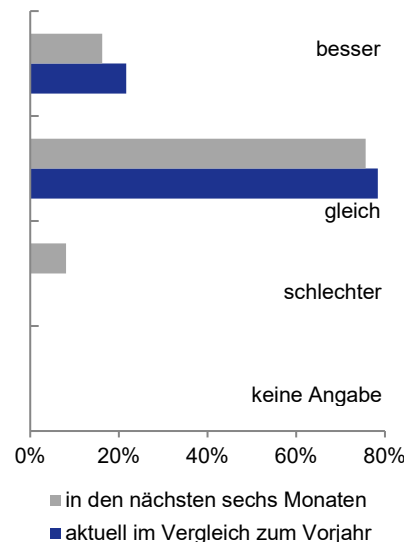
² Anzahl Befragungsintervalle seit dem letzten Richtungswechsel

bis Herbst 2017 bestand, wieder leicht erholen. Auch in guten Lagen wurde der seit Herbst 2016 bestehende negative Trend abgefedert und somit ein steigender Index analysiert.

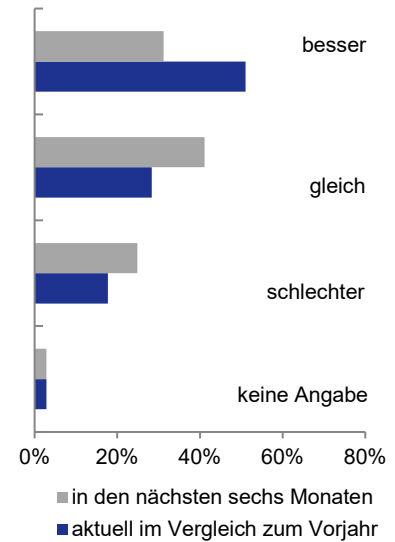
- In guten Lagen wurde also der von Ende 2014 bis Frühjahr 2016 anhaltende positive Trend gestoppt und so sank der Indexwert in fünf Perioden kontinuierlich ab. Dennoch scheint der Sub-Index für gute Lagen eine Kehrtwende zu erreichen. Er ist weiterhin weit weg von einem Marktgleichgewicht entfernt und erreicht aktuell einen Wert von 72,3 (Herbst 2018: 67,8; Frühjahr 2018: 70,7).
- In mittleren Lagen stellt sich die aktuelle Situation ebenfalls wieder positiver dar. Nachdem der AWI für mittlere Lagen im Laufe des Jahres 2018 rückläufig war, stieg er in der ersten Befragung 2019 leicht an und erreicht nun im Frühjahr einen Indexwert von 77,7 (Herbst 2018: 76,5; Frühjahr 2018: 79,1).
- Eine ähnliche Entwicklung ist bei der Betrachtung in den einfachen Lagen zu konstatieren. Der positive Trend, der in einfachen Lagen von Herbst 2015 bis Herbst 2017 (Anstieg von 67,5 bis 74,8 Pkte.) nahezu kontinuierlich zu beobachten war, wurde im Frühjahr 2018 mit 71,6 Punkten gestoppt und steigt nun nach einem leichten Rückgang bis Herbst 2018 wieder um 2,1 auf 72,6 Punkte an. Die dennoch weiterhin hohe Attraktivität einfacher Lagen ist als Folge der seit einigen Jahren anhaltend hohen Zuwanderung in die urbanen Zentren zu sehen, in der der Bedarf an Mietwohnungen auch in einfachen Lagen markant gestiegen ist.

AMI (AENGEVELT-Mietwohnungs-Index)¹
 In allen Lagen herrscht ein Ungleichgewicht zu Gunsten der Vermieter. Dennoch vollzieht sich die lagespezifische Entwicklung des Indizes unterschiedlich: Grundsätzlich zeichnen sich aber in allen Lagen nach wie vor mögliche Mietpreissteigerungen ab.

WIRTSCHAFTLICHE PERSPEKTIVE:
IMMOBILIENMARKT ALLGEMEIN



WIRTSCHAFTLICHE PERSPEKTIVE:
PERSÖNLICH/UNTERNEHMEN



In guten Lagen ist der lagedifferenzierte AMI gegenüber der Vorperiode (Herbst 2018) um 1,8 auf 72,1 Punkte gestiegen, nachdem im Herbst 2018 gegenüber der Vorperiode ein leichtes Nachgeben zu konstatieren war.

Nachdem der lagedifferenzierte AMI in mittleren Lagen von Frühjahr 2015 bis Herbst 2017 um 12,1 Punkte auf den Rekordwert von 82,3 gestiegen war, ist er zuletzt geringfügig aber kontinuierlich gesunken. Gegenüber dem Herbst 2018 hat er in der aktuellen Befragung um 2,6 Pkte. auf 78,9Pkte. nachgegeben.

In einfachen Lagen stieg der lagedifferenzierte AMI von 2015 bis 2017 fünf Mal in Folge bis auf 80,2 Punkte an. Nachdem im Frühjahr 2018 ein markanter Rückgang auf 73,8 Pkte. (-6,4 Pkte.) analysiert wurde, hat er sich nach einem Wachstum in der letzten Periode wieder auf 73,5 Pkte. stabilisiert.

Im Rahmen der analysierten Tendenzen zeigt der Gesamt-AMI mit 76,0 Punkten (minus 2,7 Pkte. gegenüber dem Herbst 2018) weiterhin ein Marktungleichgewicht zu Ungunsten der Nachfrager (Mieter) an. Auch wenn die Mehrheit der Befragten in mittleren und einfachen Lagen leicht ent-

spannende Tendenzen erkennen, kann mit einer Konsolidierung der Mieteinnahmen bzw. einem rückläufigen Mietpreisniveau auf breiter Front nicht gerechnet werden. Dennoch wird in einigen Lagen vereinzelt ein einkommensbedingter Mietpreisdeckel erreicht und auch die Erhöhungsspielräume sind bei den Bestandsmieten aufgrund von Mietspiegelobergrenzen ausgeschöpft oder könnten im Rahmen einer diskutierten Verschärfung der Mietpreisbremse schwieriger durchzusetzen sein.

Beim Abbau der Leerstände sind vielerorts die Potentiale ebenfalls ausgeschöpft. Aus diesem Grund gehen lediglich 47% der Befragten von einem weiteren Leerstandsabbau aus. Im Herbst 2018 waren es 61% der Befragten. 45% rechnen damit, dass es keine Veränderung gibt (Herbst 2018: 30%). Nur 8% der Befragten erwarten – unverändert zum Herbst – einen Anstieg der Leerstände.

- In den guten Lagen rechnen die wenigsten Befragten (3%) mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände. Im Herbst 2018 waren es noch 10%. In mittleren Lagen erwarten dies 5% (Herbst 2018: 3%) und in einfachen Lagen sind es 16% (Herbst 2018: 11%).

¹ berechnet aus Nachfrage nach und Angebot an Wohnungen, Wohnungsleerstand und deren Mietentwicklung

- Von einem Abbau gehen in guten Lagen rd. 43% (Herbst 2018: 55%) aus, in mittleren sind es 51% (Frühjahr 2018: 70%) und in einfachen Lagen 46% (Frühjahr 2018: 58%). Als Grund für die Rückgang müssen logische Gründe herangezogen werden: Es gibt in vielen Städten keinen nennenswerten Leerstand mehr.
- Diese Hypothese kann auch als Erklärung herangezogen werden, warum ein Großteil keine Veränderungen sieht. Das trifft in den guten Lagen auf 54% der Befragten zu (Herbst 2018: 36%), in mittleren Lagen auf 43% (Herbst 2018: 28%) und in einfachen Lagen auf 38% (Herbst 2018: 27%).

All (AENGEVELT-Investment-Index)²

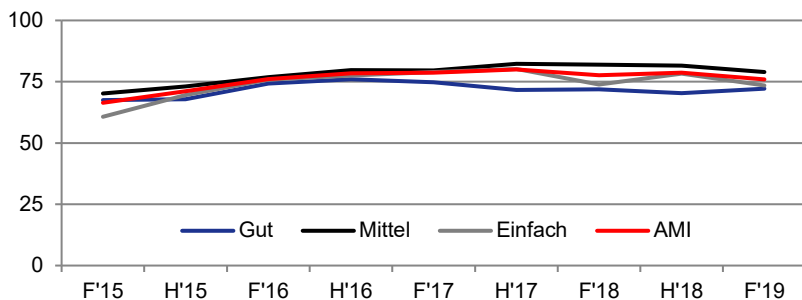
Die Einnahmen aus den laufenden Erträgen sind eine Seite. Die andere ist die Frage nach dem Kapitalwert. Entwicklungstrends bzw. Erwartungen hierzu lassen sich aus dem All ableiten. Zweieinhalb Jahre, von Herbst 2015 bis Frühjahr 2018, hielt sich der All-Index oberhalb der 70-Punkte-Marke. Bei der Herbstbefragung 2018 ist der Wert erstmals wieder unter die 70 Punktemarke gefallen, hat sich nun im Frühjahr 2019 wieder deutlich erholt (74,2).

- In guten Lagen (All-Subindex: 72,4 Pkt.) ist er wieder auf das Niveau von Herbst 2017 geklettert. Der Anstieg gegenüber der Vorperiode betrug 7,1 Punkte (Herbst 2018: 65,3 Pkte.).
- Auch in mittleren Lagen wurde ein deutlicher Anstieg analysiert. Der entsprechende Subindex stieg gegenüber dem Herbst 2019 um 5,0 Punkte auf aktuell 76,5 Punkte. Im Jahresvergleich ist er nahezu gleich geblieben.
- Der All in einfachen Lagen folgt ebenfalls wieder einem positiven Trend. Gegenüber der Vorperiode erhöhte er sich um 9 Pkte. und liegt nunmehr bei 71,7 Zählern (Herbst 2018: 62,7 Pkte). Das somit in einfachen Lagen durchgehend seit Herbst 2015 festgestellte markante Marktgleichgewicht zu Gunsten der Verkäufer bleibt weiter bestehen.

WIRTSCHAFTLICHE PERSPEKTIVE

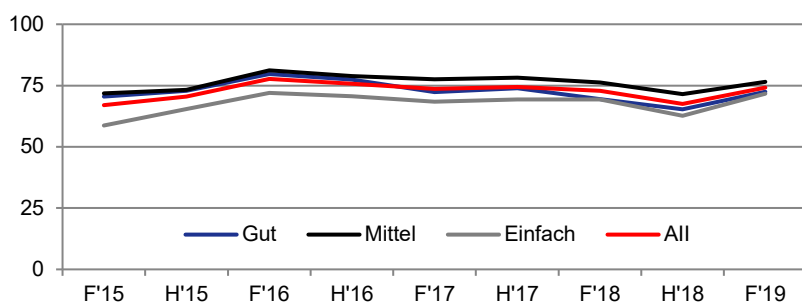
Das wirtschaftliche Umfeld ist weiterhin gut, aber erste Konjunkturertrübungen

AMI – AENGEVELT-MIETWOHNUNGS-INDEX



AMI = Diffusionsindex (Mietwohnungsindex)

All – AENGEVELT-INVESTMENT-INDEX



All = Diffusionsindex (Wohninvestmentsindex)

werden antizipiert. Aktuell bewerten 8% (Herbst 2018: 30%) der Befragten die allgemeine wirtschaftliche Situation besser als vor einem Jahr. Für die nächsten sechs Monate rechnen 14% (Herbst 2018: 9%) mit einer Verbesserung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation. Von einer Konsolidierung auf hohem Niveau gehen 70% der Befragten aus (Frühjahr 2018: 68%).

Am Immobilienmarkt ist die Stimmung ähnlich: Für 21% der Befragten (Herbst 2018: 33%) ist die Situation besser als vor einem Jahr und rd. 16% (Herbst 2018: 20%) erwarten in den nächsten sechs Monaten eine weitere Verbesserung. Auch hier ist eine zukunftsgerichtete Unsicherheit bzgl. der Dauer der aktuellen "Immobilienhausse" zu erkennen.

Bezogen auf die eigene Unternehmensentwicklung fällt die Einschätzung auch vorsichtig aus: Für nur noch 30% (Herbst 2018: 61%) stellt sich die betriebliche Situation besser dar als vor einem Jahr und nur noch rd. 22% der Befragten rechnen in den nächsten sechs Monaten mit einem besseren betrieblichen Ergebnis.

MIETWOHNUNGSMARKT

Über alle Lagen rechnen 18% (Herbst 2018: 18%) der Befragten mit einem geringeren Mietwohnungsangebot. Ebenfalls 18% erwarten dagegen einen Anstieg des Wohnungsangebots (Frühjahr 2018: 29%). Über die Hälfte (64%) geht - im letzten Frühjahr nur 43% - davon aus, dass sich am Wohnungsangebot so schnell nichts ändert. Insofern lässt sich aus den Einschätzungen der Experten kein klarer Trend ableiten.

MIETEN

Keiner der Befragten rechnen mit einem Rückgang der Mieten (Herbst 2018: 1%). Von einer weiter zunehmenden Mietpreisentwicklung gehen 65% der Befragten aus - vergleichbar mit der Herbstbefragung 2018 (67%). In einfachen Lagen ist der Anteil derer, die von einer zunehmenden Mietpreisentwicklung ausgehen, leicht zurückgegangen (Frühjahr 2019: 62%, Herbst 2018: 69%). In mittleren Lagen ist dieser Anteil innerhalb eines Jahres von bei rd. 78% nahezu gleich geblieben. In guten

² berechnet aus Nachfrage nach und Angebot an Wohninvestments bzw. deren Preisentwicklung

Lagen war der Rückgang von 65% (Frühjahr 2018) auf 54% markanter. Hier macht sich inzwischen ein leicht abfedernder Effekt bemerkbar.

WOHNUNGSNEUBAU UND SANIERUNG

Aktuell erwarten nur noch rd. 36% der Befragten (Frühjahr 2018: 51%) einen Anstieg der Investitionen in den Mietwohnungsneubau.

Lagedifferenziert werden die Unterschiede deutlich: In guten wie in mittleren Lagen erwarten 35% bzw. 30% einen Anstieg der Bautätigkeit (Herbst 2018: 43% bzw. 35%). In einfachen Lagen ist der Wert deutlich unter 30%, die ein Anziehen des Mietwohnungsneubaus erwarten (Frühjahr 2019: 22%, Herbst 2018: 31%).

Die Bedeutung der Modernisierung bzw. Sanierung von Wohnungsbeständen ist in der aktuellen Befragung als stabil mit leicht positiver Tendenz einzuschätzen: 46% der Befragten erwarten steigende Investitionen in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Herbst 2018: 42%). Hinsichtlich steigender Investitionen in die energetische Gebäudesanierung sind es 38% (Herbst 2018: 40, Frühjahr 2018: 33%).

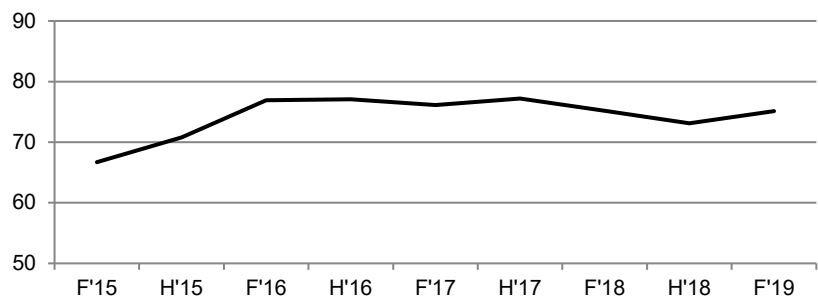
INVESTMENTS

Aktuell mit mehr als die Hälfte der Befragten (51%, Herbst 2018: 42%) davon aus, dass sich an der Angebotssituation nichts ändert. In guten Lagen rechnen 27% der Befragten (Herbst 2018: 35%) mit einem kleineren Angebot, in mittleren Lagen sind es ebenfalls 27% (Herbst 2018: 38%) und in einfachen Lagen nur mit noch 19% - vergleichbar mit der Herbstbefragung.

Die Nachfrage nach Wohninvestments steigt weiter. In der aktuellen Umfrage rechnen 54% wie in der vorherigen Periode mit einer steigenden Nachfrage. Über alle Lagequalitäten hinweg erwarten 30% der Befragten keine Veränderung auf der Nachfrageseite (Herbst 2018: 35%) und ca. 8% (Herbst 2018: 10%) sehen ein Nachlassen der Nachfrage.

Dementsprechend erwarten 65% der Befragten steigende Preise (Herbst 2018:

AWI – AENGEVELT-WOHNINVESTMENT-INDEX



AWI = Komposit-Index

54%) und 22% eine Preisstabilisierung (Herbst 2018: 32%). Lediglich 5% prognostizieren sinkende Preise (Herbst 2018: 12%).

FAZIT

Der Wohninvestmentmarkt steht aus Sicht der Investoren bzw. Vermieter weiterhin gut da. Es besteht ein markantes Marktgleichgewicht zu Gunsten der Vermieter/Eigentümer. Der AWI zeigt nach dem leichten Rückgang in der letzten Periode wieder einen sehr hohen Wert und somit einen noch intakten Trend der weiteren Verknappung. Damit ist er ein Indiz dafür, dass die Zeiten überdurchschnittlicher Kaufpreissteigerungen nicht vorbei sind.

Die Bautätigkeit in Deutschland steigt, doch liegen die Neubaufertigstellungen immer noch unter dem Maximum nach der Jahrtausendwende (2018: 260.000 fertigestellte Neubauwohnungen; 2001: 290.000 WE). Seit dem Minimum im Jahr 2009 mit rd. 140.000 WE sind 2018 immerhin etwa 120.000 WE mehr gebaut worden. Dennoch besteht i. d. R. weiterhin eine markante Wohnungsknappheit in den Wachstumskernen. Das wird sich vor allem im Hinblick auf eine fortgesetzte kurz- bis mittelfristig hohe nationale und internationale Migrationsrate absehbar nicht ändern.

Obwohl die Reallohne seit 2014 wieder stärker ansteigen, hat die Reallohntagnation der zwei Jahrzehnte davor dazu geführt, dass die Mieterschwinglichkeit bei großen Bevölkerungsgruppen bereits ausgereizt ist. Dementsprechend sind vielerorts Mietpreissteigerungen nicht leicht durchzusetzen. Dadurch können zukünftig über die

Mieten kaum überdurchschnittliche Gewinne realisiert werden. Da zudem die Einstiegsrenditen vielerorts bereits sehr gering sind, scheint eine weitere Renditekontraktion besonders in guten Lagen auf breiter Basis schwerer realisierbar.

In einfacheren, weniger gefragten Lagen gibt es trotz aktueller Nachholeffekte dagegen offenbar noch Spielräume, allerdings mit steigendem Risiko. Das betrifft weniger die Wachstumskerne. Hier besteht vielmehr die Gefahr, dass notwendige Sanierungen nicht durchgeführt werden, da durch die Wohnungsknappheit auch Wohnungen mit Substandard bei den Nachfragern auf Akzeptanz stoßen.

Mittelfristig drohen in den Wachstumszentren keine Leerstände. Der Wettbewerb wird allerdings weiter zunehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass z. B. die jungen Haushaltsgründer, die derzeit in die Städte ziehen, in der nächsten Haushaltsphase, der Familienphase, aufgrund des fehlenden - auch preisadäquaten - Angebots der Stadt wieder den Rücken kehren und ins Umland (angebots- und preisbedingt) abwandern. Diese Tendenz ist jetzt schon mancherorts zu beobachten.

Beim Mietwohnungsneubau besteht dagegen weniger eine Blasengefahr: Neubau ist bereits heute schon teuer und stößt aufgrund seiner Qualität auf Akzeptanz bei den zahlungsfähigen Nachfragegruppen. Entsprechend sichert diese Qualität langfristig den Kapitalwert.

Vor dem Hintergrund des hohen Preisniveaus sollte die Verkaufsentscheidung für Bestandsimmobilien insbesondere mit Substandard und absehbar notwendigen

Sanierungsmaßnahmen verstärkt in Betracht gezogen werden. Die Entwicklung des AWI deutet darauf hin, dass die Zeit des Preisauftriebs noch in vollem Gange ist, doch ein Abfedern der hohen Dynamik zu verzeichnen ist. Gleichzeitig sind jetzt überdurchschnittliche Gewinnmitnahmen möglich.

AWI: BEFRAGUNG UND METHODE

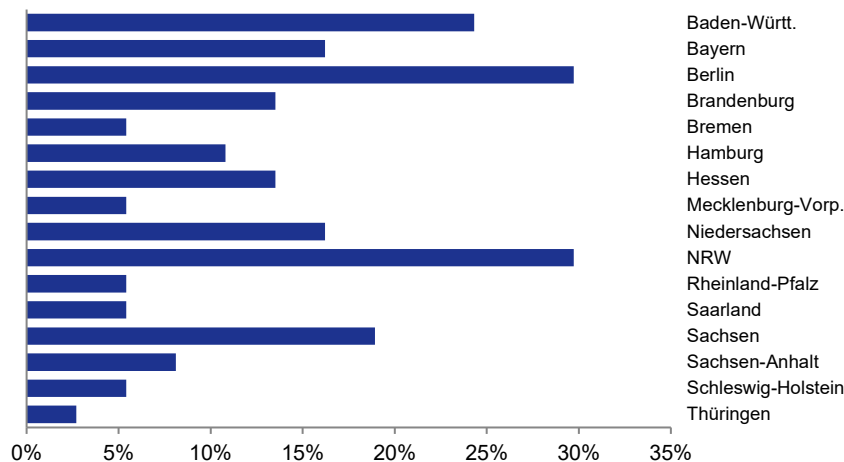
Grundlage der Ergebnisse bildet eine halbjährliche Befragung (Frühjahr und Herbst) wesentlicher den Wohnimmobilienmarkt bestimmenden Akteure wie öffentliche Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, andere (private) Wohnungsunternehmen, institutionelle Investoren, private Eigentümer, Banken/Finanzdienstleister, sonstige Dienstleister und Makler, Verwalter sowie Bauträger und Projektentwickler.

Die von AENGEVELT-RESEARCH periodisch durchgeführte Befragung basiert auf der Erfassung subjektiver Einschätzungen von rd. 200 Marktexperten. Quantitative Größen zum Immobilienmarkt werden nur bei der Bewertung/Interpretation der Ergebnisse als Referenzinformationen der Befragungsergebnisse berücksichtigt.

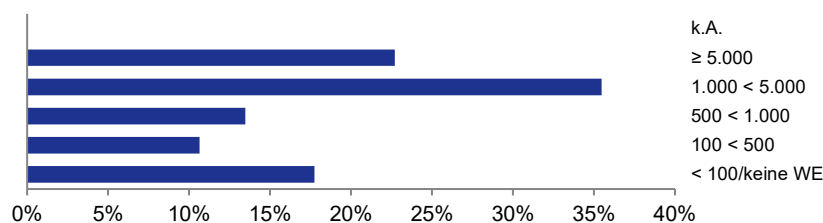
Es werden keine objektiven und quantifizierbaren Daten abgefragt, sondern subjektiv wahrgenommene Sachverhalte wiedergegeben und als Markteinschätzungen und Bewertungen interpretiert, die maximal ein ordinales Messniveau (dreistufige Skala) haben. Makroökonomische Kennzahlen (der Vergangenheit) sollen als Ergänzung und als Mittel zur Plausibilitätsprüfung der Befragungsergebnisse dienen.

Der Fragebogen, auf dessen Auswertung die Indexberechnung (AWI, All bzw. AMI) beruht, behandelt die wesentlichen Merkmale und Determinanten des Marktes für Wohninvestments als Indikatoren für die Konjunkturerwartungen in diesem Segment. So werden Einschätzungen zur Entwicklung des Mietwohnungsmarktes (Angebot und Nachfrage für und von Miet- und Kaufinteressenten, Wohnungsleerstände, Nebenkosten und Kaufpreise) ergänzt und die Einschätzung des Marktes für umgewandelte, privatisierte Woh-

STICHPROBE: REGIONALE VERTEILUNG



STICHPROBE: UNTERNEHMENSGRÖÖE NACH WOHNEINHEITEN



nungen in Mehrfamilienhäusern nach Lagekategorien (gut bis sehr gut, mittel, einfach) abgefragt.

Alle Fragen beziehen sich auf Einschätzungen für das laufende Quartal und damit auf die nahe Zukunft. Die Einschätzungen werden mittels einer einfachen dreistufigen Skala für die Antwortkategorien (positiv/steigend/günstig, neutral/unverändert bzw. negativ/rückläufig/ungünstig) erfasst.

Für ausgewählte Fragen wird ein Diffusionsindex, der Richtung und Ausmaß der Änderung reflektieren soll, aus den relativen Häufigkeiten berechnet: der relative Anteil der neutralen Antworten dividiert durch zwei, plus dem Prozentsatz der positiven Antworten. Die Skalierung des Diffusionsindex reicht von 0 bis 100 Punkten.

Beim AWI handelt es sich um einen Komposit-Index. Er setzt sich aus sieben Diffusionsindizes zusammen, die folgendermaßen gewichtet sind:

- Δ Wohnungsanfrage (0,13)
- Δ Wohnungsangebot (0,06)
- Δ Wohnungsleerstand (0,06)
- Δ Wohnungsmieten (0,25)
- Δ Nachfrage Wohninvestments (0,13)
- Δ Angebot Wohninvestments (0,13)
- Δ Kaufpreise Wohninvestments (0,25)

Nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH indiziert ein Indexwert zwischen 40 und 60 Punkte mehr oder minder einen ausgeglichenen Markt. Werte über 55 deuten allerdings – bei einer wiederholten Erhöhung des Indexwertes – auf einen Aufschwung (steigende Kaufpreise bzw. steigende Mieten) am Immobilienmarkt hin. Analog dazu indiziert ein wiederholtes Absinken des Indexwertes unter 40 Punkte einen Abschwung (fallende Kaufpreise bzw. sinkende Mieten).

AENGEVELT-RESEARCH

Unabhängiges Immobilien-Research
für Ihren Erfolg!

Immobilien sind das wichtigste und langfristige Investitionsgut. Der größte Teil der Vermögenswerte in Deutschland manifestiert sich in Liegenschaften. Der Wert der Immobilien hängt von der Nutzung ab. Die Einschätzung von Umfang und Dauer von Nutzungsmöglichkeiten wird immer schwieriger, die regionale Differenzierung zwischen den Teilmärkten nimmt zu. Gleichzeitig sind die Barrieren für globale Investitionsströme gefallen, so dass internationale Vergleiche der Nachhaltigkeit von Ertragswerten möglich sind.

Die zunehmende Komplexität der Entwicklung von Immobilienmärkten erfordert neue Instrumente der Entscheidungsfindung. Dazu gehören an vorderster Front auf die Bedürfnisse des jeweiligen Kunden zugeschnittene, individualisierte Marktanalysen, die auf umfangreichen Datenbanken und professionellen Fachkenntnissen aufbauen. Langjährige Marktbeobachtungen sind die Basis für abgesicherte Prognosen zum Verlauf von Marktzyklen. Unsere seit Jahrzehnten gesammelten Daten und Erhebungen im Tagesgeschäft der getätigten Transaktionen und deren wissenschaftliche Auswertung sind ein bedeutendes Asset und die Basis unserer Tätigkeit.

Ziel und Umfang der Markt- und Potenzialanalysen werden von den Anforderungen des Kunden bestimmt. AENGEVELT-RESEARCH nimmt diese Aufgaben seit Jahrzehnten wahr.

Zu unserem Dienstleistungspaket für Sie gehören u. a.:

- Markt- und Standortanalysen sowohl für ganze Regionen und Städte als auch für kleinräumige Quartiere oder Einzelobjekte
- Aufbereitung und Auswertung von teilmarktspezifischen Immobilien-daten, die aus unternehmensinternen und externen Datenbanken zusammengestellt werden
- Erstellung von Immobilienmarktberichten sowohl im Auftrag der öffentlichen Hand als auch von privaten Auftraggebern
- Erarbeitung von Nutzungskonzepten, insbesondere für Bestandsimmobilien und Revitalisierungsobjekte
- Erstellung von Verwertungsstrategien zur Erschließung und Nutzung von Entwicklungs- und Wertschöpfungspotentialen
- Erarbeitung von Marketingkonzepten für Vermietung oder Verkauf von Immobilien oder Immobilienpaketen

Zum umfassenden Leistungsspektrum von AENGEVELT-RESEARCH zählen auch die jährlich erscheinenden City Reports bzw. Marktberichte für die wichtigsten ausgewählten Immobilienzentren und Regionen, im ständigen Vergleich von Groß- und Mittelstädten in Nord und Süd bzw. in West und Ost.

WEITERE INFORMATIONEN:
AENGEVELT-RESEARCH



Dipl.-Geogr.
Michael Fenderl
Telefon:
+49 30 20193-125
Mail:
m.fenderl@aengevelt.com



M. A.
Markus Roesnick
Telefon:
+49 30 20193-150
Mail:
m.roesnick@aengevelt.com

DISCLAIMER

Der Herausgeber stützt seine Angaben teilweise auf öffentliche Quellen und eigene Hochrechnungen, die sich aus seinen besonderen Marktkennntnissen ableiten. Diese Veröffentlichung erfolgt daher nach bestem Wissen, ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die Richtigkeit aller Angaben und Prognosen.

Copyright by AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, 2018

AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

D 40476 Düsseldorf
Kennedydamm 55/Ross-Straße
Tel +49 211 83 91-0
Fax +49 211 8391-255
E-Mail: duesseldorf@aengevelt.com

D 10117 Berlin
Friedrichstraße 55
Tel +49 30 201 93-0
Fax +49 30 20193-301
E-Mail: berlin@aengevelt.com

D 01067 Dresden
Altmarkt 10c
Tel +49 351 32 02 02-0
Fax +49 351 320202-10
E-Mail: dresden@aengevelt.com

D 60311 Frankfurt am Main
Große Gallusstraße 9
Tel +49 69 921 03-0
Fax +49 69 921
E-Mail: frankfurt@aengevelt.com

D 04103 Leipzig
Salomonstraße 21
Tel +49 341 997 76-0
Fax +49 341 997 76-20
E-Mail: leipzig@aengevelt.com

D 39104 Magdeburg
Breiter Weg 19d
Tel +49 391 568 78-0
Fax +49 391 564 78-33
E-Mail: magdeburg@aengevelt.com

