

Die Kraft der Zahlen

Wohnen in Mitteldeutschland – ein Interview mit propfox.io-Gründer Martin Müller



Martin Müller, Mitglied im BFW Landesverband Mitteldeutschland e.V. und Macher mit Hands-on-Mentalität

Der Ruf nach Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten wird immer lauter. Das macht sich im Bundestagswahlkampf sicherlich gut. Doch oft entstehen derartige Forderungen aus dem Gefühl heraus. „Konkrete Zahlen sprechen hingegen eine deutliche Sprache“, sagt Martin Müller. Der Geschäftsführer der R&M Die Makler GmbH hat vor drei Jahren das Dresdner Startup-Unternehmen „propfox.io“ gegründet, um verlässliche, signifikante Zahlen präsentieren zu können.

Im BFW wiederum fand er Verbündete. Schließlich gehört es zu den wichtigsten Aufgaben des Verbandes, sich für eine kontinuierliche Bautätigkeit unter optimalen Investitionsbedingungen in den Wohnungsbau einzusetzen. Besonderes Interesse fällt hierbei auf die Vertretung der Mitglieder. Ein ganz entscheidender Bestandteil der Verbandsarbeit ist die Marktbeobachtung und Datenauswertung. Ein nachhaltiger und innovativer Markt erfordert ein Umdenken und die Entwicklung neuer Strukturen. Das gilt auch für den BFW: Um der Rolle als qualifizierter Berater und Partner gerecht zu werden, muss auch er up-to-date bleiben. So geht der BFW Mitteldeutschland mit der Kooperation mit propfox.io neue Wege: Digitalisierung löst etablierte Mechanismen ab oder macht sie unbrauchbar.

Martin Müller und Steffen Bieder, Geschäftsführer des BFW Mitteldeutschland, sprechen über die Zusammenarbeit.

Herr Müller, was hat Sie bewogen, Ihr Start-up zu gründen?

Ich ärgere mich über schnell hingeworfene Behauptungen. Oft hat der Makler einen Preis aufgrund seiner Erfahrungen genannt, aber für den Kunden war das schwer nachvollziehbar. Als Geschäftsführer der R&M Die Makler bemerkte ich immer wieder, dass Preisschätzungen, Ausstattungsmerkmale und andere Merkmale einer Immobilie oft schwer mit objektiven Werten für den Kunden erläutert wurden und keinen realen Zahlen am Markt entsprachen. Der Immobilienmarkt braucht aber sachliche und ungeschönte Zahlen, um Entwicklungen darzustellen. Diese Herausforderung nahmen wir mit propfox.io an.

Was wollen Sie mit Ihrer Plattform konkret bewirken und woher beziehen Sie die Daten?

Bisher standen vorrangig Marktberichte von den großen Marktteilnehmern zur Verfügung. Unser Hauptanliegen ist es deshalb, ein neutrales Organ zu schaffen und damit den Immobilienmarkt transparenter zu gestalten. So soll jeder frei recherchieren können und seine eigenen Einschätzungen des Immobilienmarkts treffen, ohne fremderstellten Statistiken zu unterliegen. Wir haben in den zurückliegenden drei Jahren alle zugänglichen Merkmale des Miet- und Kaufmarkts von Wohnungen deutschlandweit erhoben. Dazu gehören zum Beispiel Fragen nach Preisen und den jeweiligen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung. Unsere Algorithmen greifen mittlerweile auf eine Immobiliendatenbank mit mehr als *14 Millionen Einträgen* zurück. Das gibt den Nutzern die Möglichkeit, konkrete Immobilien und Sachverhalte zu vergleichen und zu bewerten. Mit unseren Marktberichten sorgen wir für Transparenz.

Ich empfinde das als Bereicherung für unseren Dreiländerverband. Aber für wen lohnt sich propfox.io konkret?

Wir haben propfox.io vor allem für Dienstleister und Projektentwickler konzipiert, die sich in ihrer Planungsphase mit den individuellen Bedürfnissen ihrer Kunden auseinandersetzen möchten. Ein Beispiel, wir konnten einem Investor verdeutlichen, wie sich in seinem konkreten Fall die Vermietungschancen durch den Anbau einer Balkonanlage verbessern. Heute ist es wichtig, aus der enormen Informationsflut schnell und einfach relevante Inhalte zu filtern. Gerade Vertreter der Immobilienbranche, die sich in der Öffentlichkeit sehr häufig für ihr Tun rechtfertigen müssen, brauchen verlässliche Daten und Transparenz. Mit unserer Plattform werden Miet- und Eigentumspreise dargestellt und das bereichert die Kommunikationskultur.

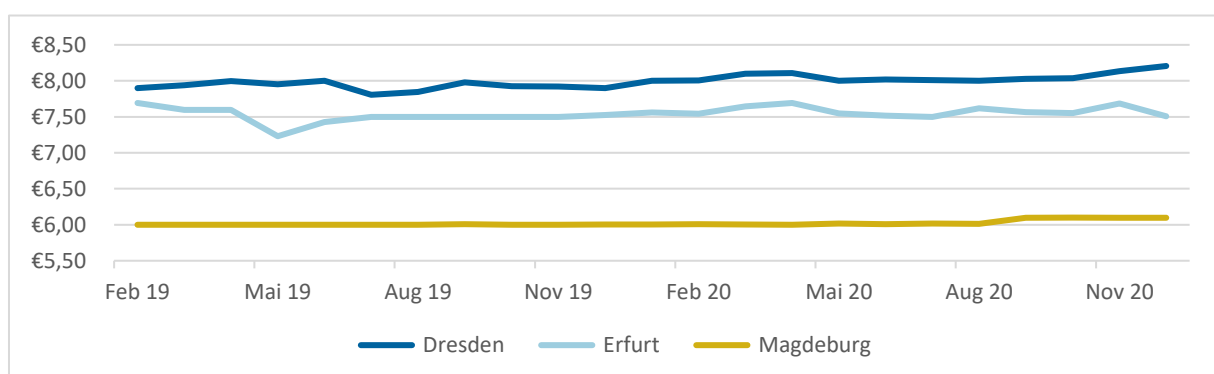


Abb.1 Angebotsmietpreisentwicklung im Vergleich Dresden, Erfurt, Magdeburg 2019 zu 2020, Quelle propfox.io

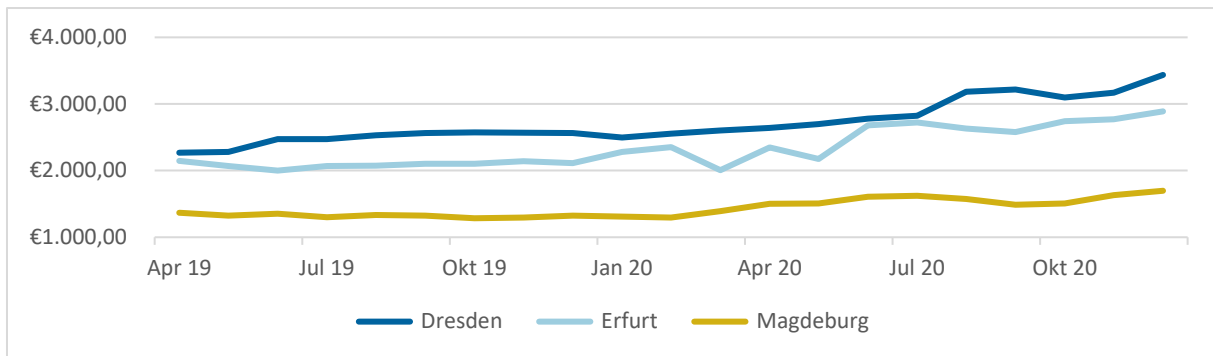


Abb.2 Angebotskaufpreisentwicklung im Vergleich Dresden, Erfurt, Magdeburg 2019 zu 2020, Quelle propfox.io

Sie haben viel Mühe und Kosten für propfox.io aufgewendet und stellen nun dem BFW-Landesverband und dessen Mitgliedern die Marktberichte zur Verfügung. Was erhoffen Sie sich von der Kooperationspartnerschaft im Verband?

Ich sehe meine Aufgaben im Verband darin, den Bereich neue, digitale Medien zu entwickeln. Das ist für die Zukunft des BFW, so glaube ich, unerlässlich. Auch die Kommunikation muss transparenter werden, wir brauchen mehr Interaktion, um mehr zu bewegen. Ein erster Schritt war mit dem Jahreswechsel unser interaktiver Newsletter, gepaart mit dem Marktbericht als Geschenk. Ich erhoffe mir zugleich, dass die BFW-Mitglieder durch unsere propfox-Zahlen eine neue Sicht auf den Markt erhalten und ihre persönlichen Einschätzungen treffen können. Und ehrlich, ich würde mich auch freuen, wenn auch die Politik einen neutraleren Blick auf die Wirtschaftslage nutzt.



Scannen Sie den QR-Code mit ihrem Handy und scrollen Sie zu „Aktuelles“ um Ihre kostenlosen Marktberichte zu erhalten.

Lassen Sie uns das bitte am Beispiel des Angebots für Sozialwohnungen erläutern.

Wir haben das Wohnungsangebot mit den Obergrenzen für die Kosten der Unterkunft verglichen. Für die Stadt Dresden entsprachen 69 Prozent der verfügbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte den Hartz-IV-Kriterien. Bei Wohnungen für Zweipersonenhaushalte waren es 34 und bei Wohnungen für Vierpersonenhaushalte 25 Prozent. Ist die Not wirklich so groß, wie es allgemein gesagt wird? Und ist es am Ende nicht wirtschaftlicher, wenn den Bedürftigen ein konkreter Mietzuschuss gezahlt wird, statt eine Subventionierung über den Bauträger zu erzwingen?

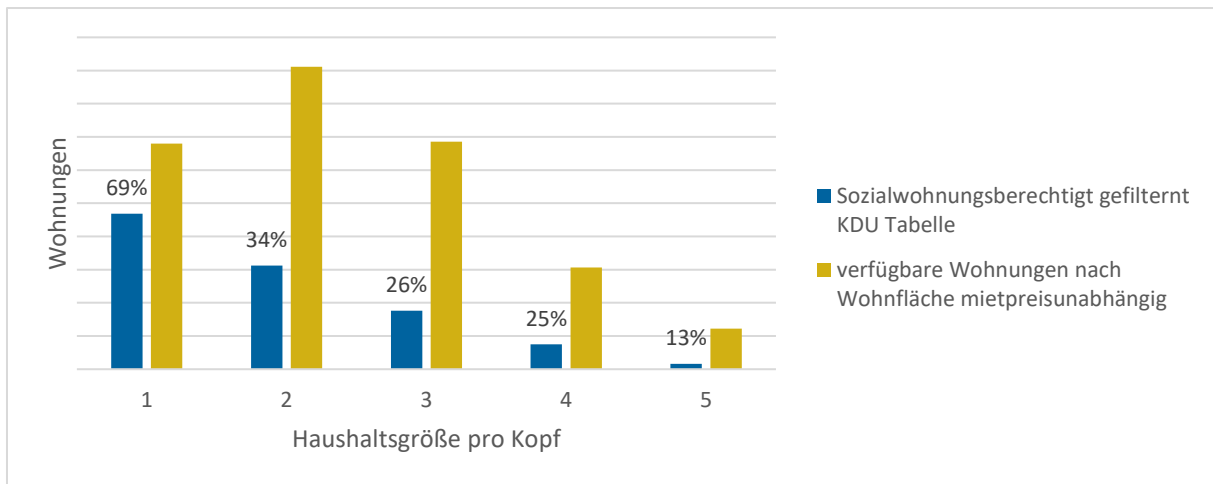


Abb. 3: Sozialwohnungsangebot in Dresden 2020, Quelle propfox.io

Die Wohnungspolitik unserer Regionalmärkte für Mitteldeutschland stellt den sozialen, mietzinsgebundenen Wohnungsbau über alle anderen Belange des Wohnungsmarktes. Durch Anhebung der Einkommensgrenzen nach Wohnbaufördergesetz um durchschnittlich weitere 20 Prozent wird in unseren Ländern ein künstlicher Bedarf für Sozialwohnungen geschaffen. Konsequenz: Unsere freien Bauträger und Projektentwickler werden bei der Entwicklung neuen Wohnraums mit Sozialbauquoten bis zu 30 Prozent beauftragt.

Das sehe ich ähnlich. In Leipzig wird bereits über 50 Prozent Sozialwohnungen diskutiert. Das ist für alle Mieter und Käufer problematisch, denn es lässt die Kosten für den freifinanzierten Wohnungsbau in die Höhe steigen. Wir haben den BFW-Mitgliedern in Mitteldeutschland neun Marktberichte bereitgestellt - konkret für die Städte Dresden, Leipzig, Chemnitz, Magdeburg, Halle, Dessau, Erfurt, Jena und Gera. Die Angebotskaufpreise sind nach unseren Untersuchungen in allen diesen Städten im Schnitt zwischen 2019 und 2020 zwischen 9 und fast 16 Prozent gestiegen. Die Erhöhung der Angebotsmietpreise lag zwischen 1 und 5 Prozent.

Welche Rückschlüsse ziehen Sie für unser Verbandsgebiet, Herr Müller?

Der Markt entwickelt sich gut, die Kauf- und Mietpreise kennen nur eine Richtung. In fast allen Gebieten hat sich der Markt selbst unter den Einschränkungen der Corona-Pandemie als sehr robust erwiesen. Mehr noch, die Preise sind gestiegen. Ich gehe von einer weiterhin positiven Entwicklung aus.

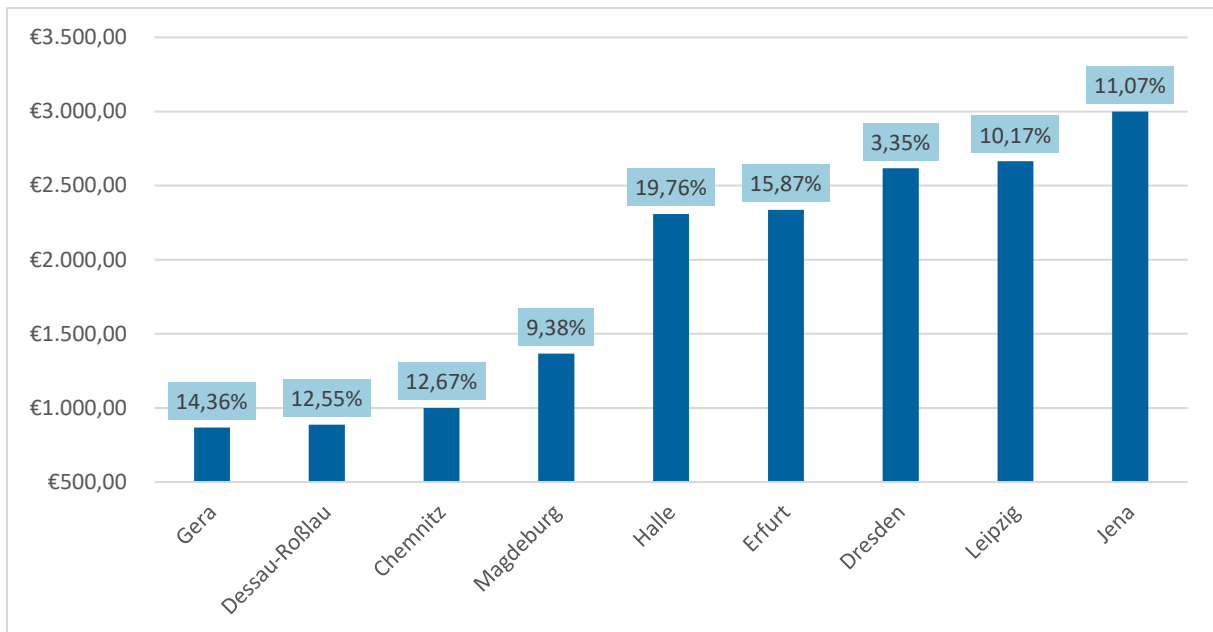


Abb.4: Entwicklung der Angebotsmietpreise 2019 zu 2020 in Prozent, Quelle propfox.io

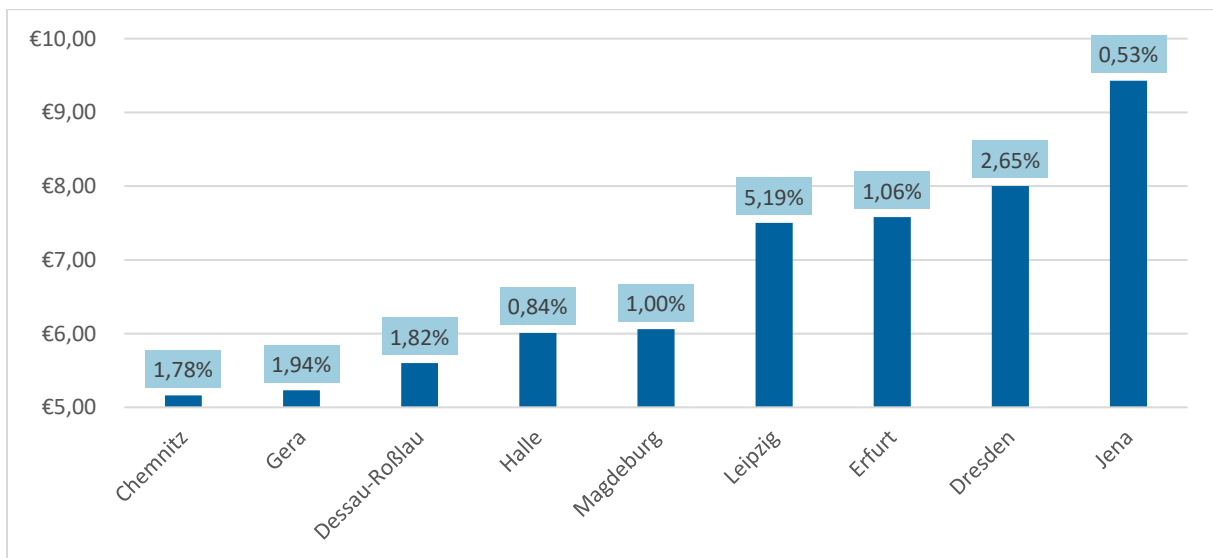


Abb.5: Entwicklung der Angebotskaufpreise 2019 zu 2020 in Prozent, Quelle propfox.io

Steffen Bieder dankt für die von propfox.io zur Verfügung gestellten Zahlen, Daten und Fakten. Er hofft auf eine weitere enge Zusammenarbeit.