



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

DIADAT

STIMMUNGSBAROMETER DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

VORTRAGSGLIEDERUNG

- 1. Grundlagen
(Information in Finanz- und
Immobilienmärkten)**
- 2. Konzept Stimmungsindikatoren**
- 3. Aktuelle Ergebnisse**



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

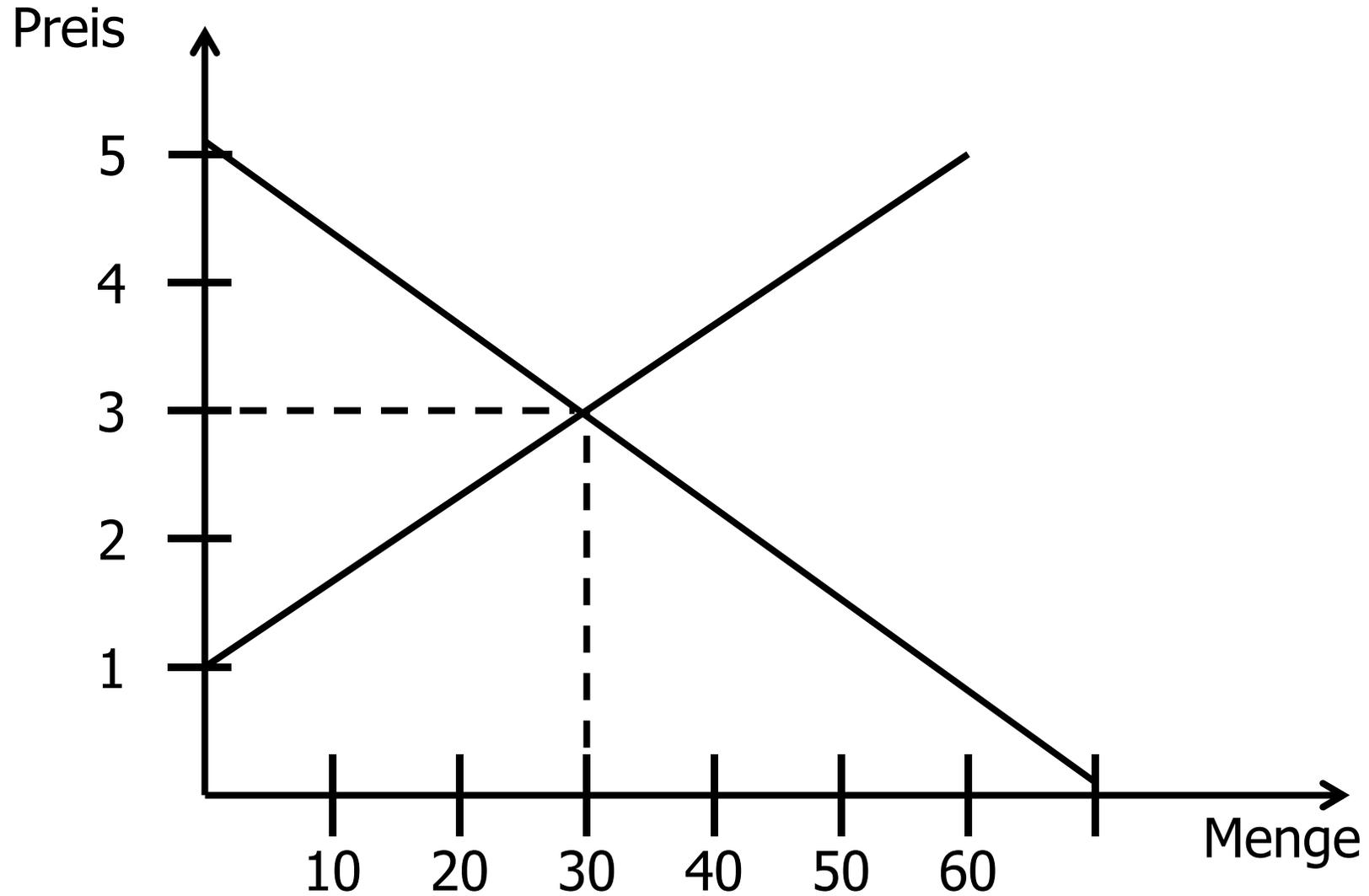
1. Grundlagen

MOTIVATION

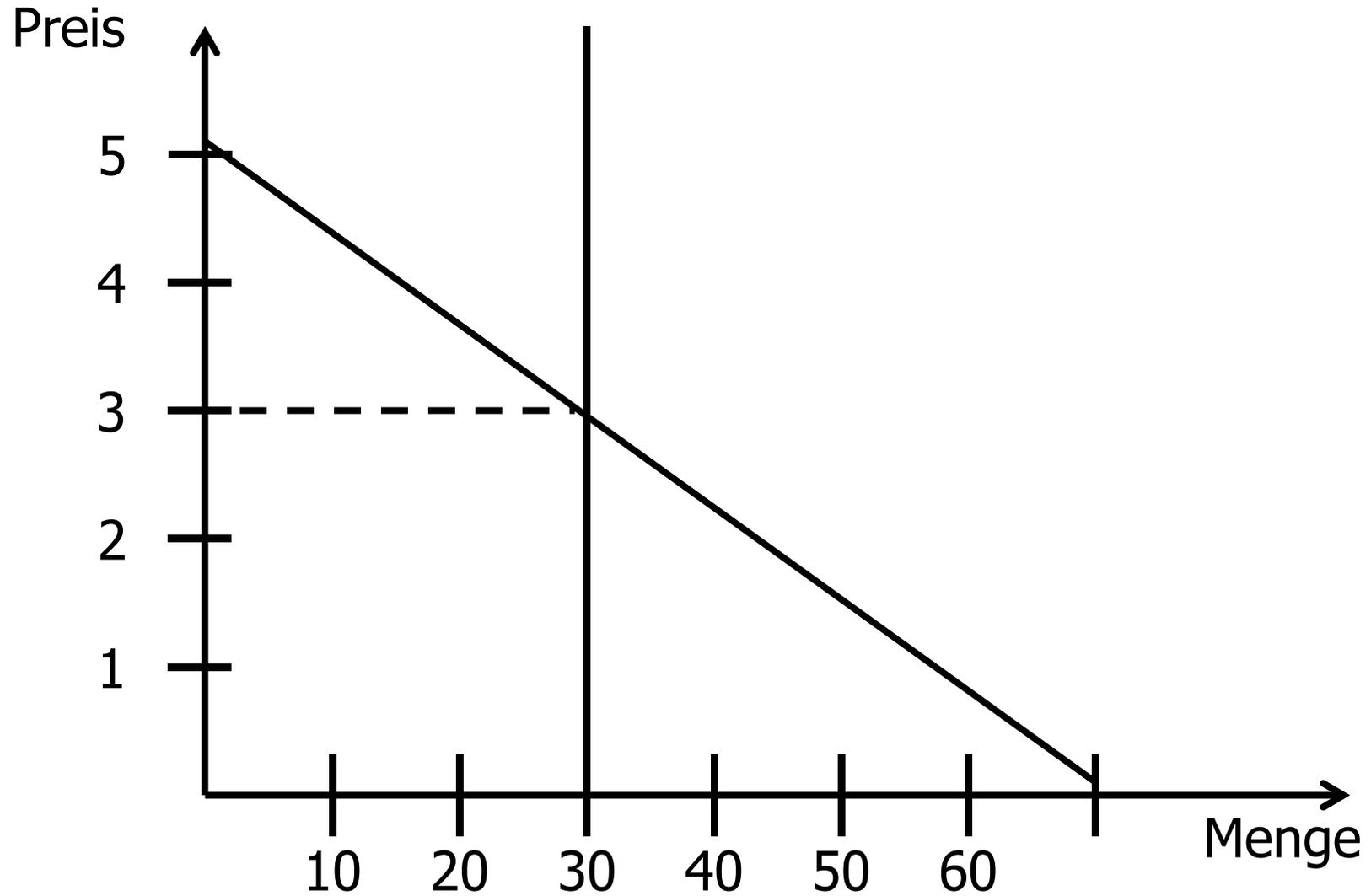
- Die **Effizienz von Märkten** liegt seit langer Zeit im Fokus wissenschaftlicher Arbeiten. Forschungsgegenstand waren in den meisten Fällen die Geld- und Kapitalmärkte.
 - Fama (1969, 1970 und 1976) prägt und definiert dabei den Begriff der Informationseffizienz. Für seine Leistung erhielt er 2013 den Nobelpreis.
 - Kritische Auseinandersetzung des Begriffs u.a. durch LeRoy (1976), Jensen (1978), Grossman und Stiglitz (1980), Beaver (1981) und Latham (1986)
- Mitte der 80iger Jahre beginnen Wissenschaftler auch die **Effizienz der Immobilienmärkte** zu untersuchen (u.a. Gau, 1984; Hamilton und Schwab, 1985; Rosenthal, 2006).
 - Inzwischen besteht eine Vielzahl empirischer Arbeiten zur Informationseffizienz von Immobilienmärkten weltweit (USA, GB, Kanada, Frankreich, Japan, Norwegen, ...)
- Der **deutsche Immobilienmarkt** wurde bisher noch **nicht** auf dessen Informationseffizienz hin untersucht! → **Forschungslücke!**

Quelle: Nädele, T. (2014)

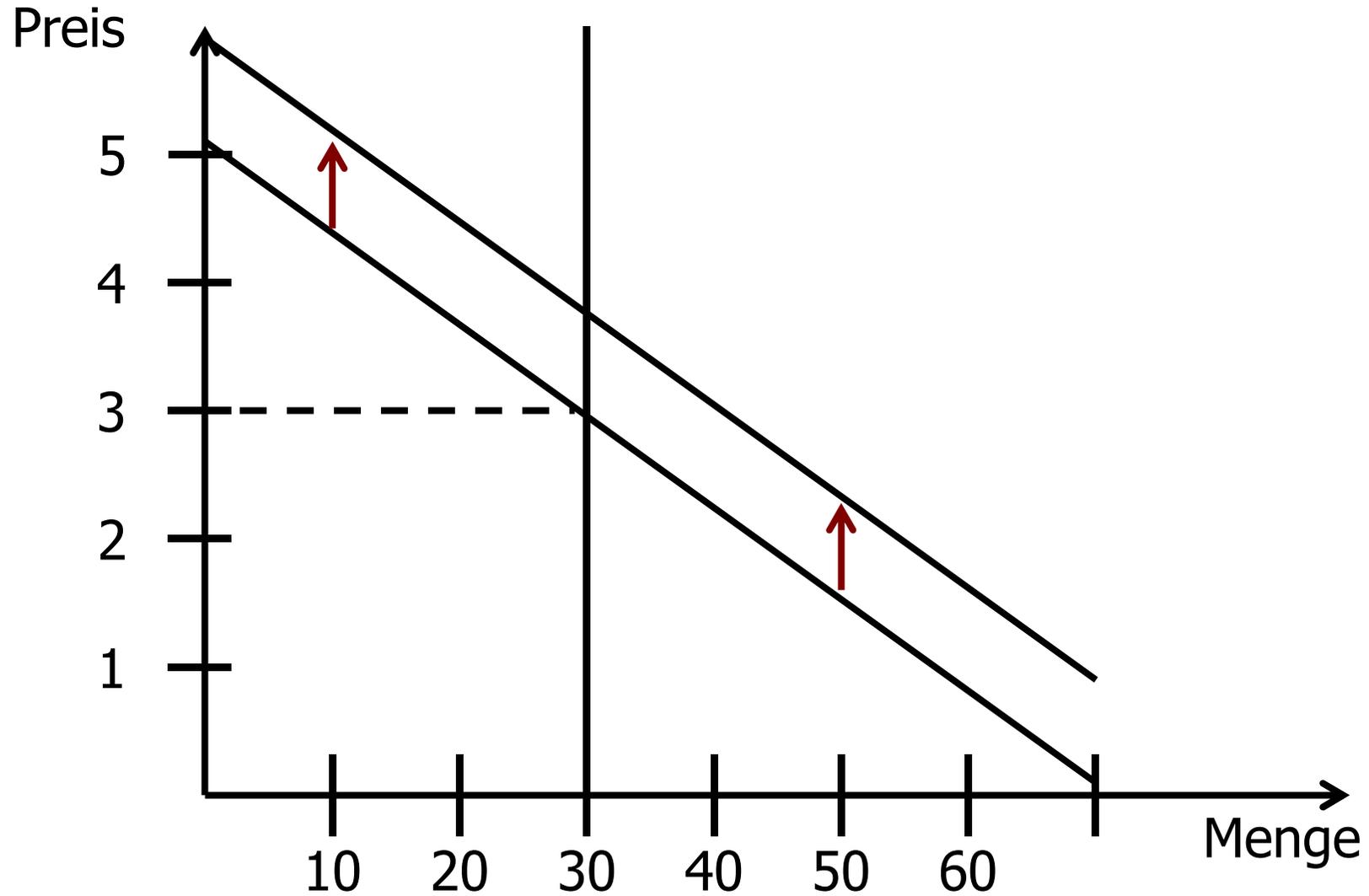
ALLGEMEINES GLEICHGEWICHT



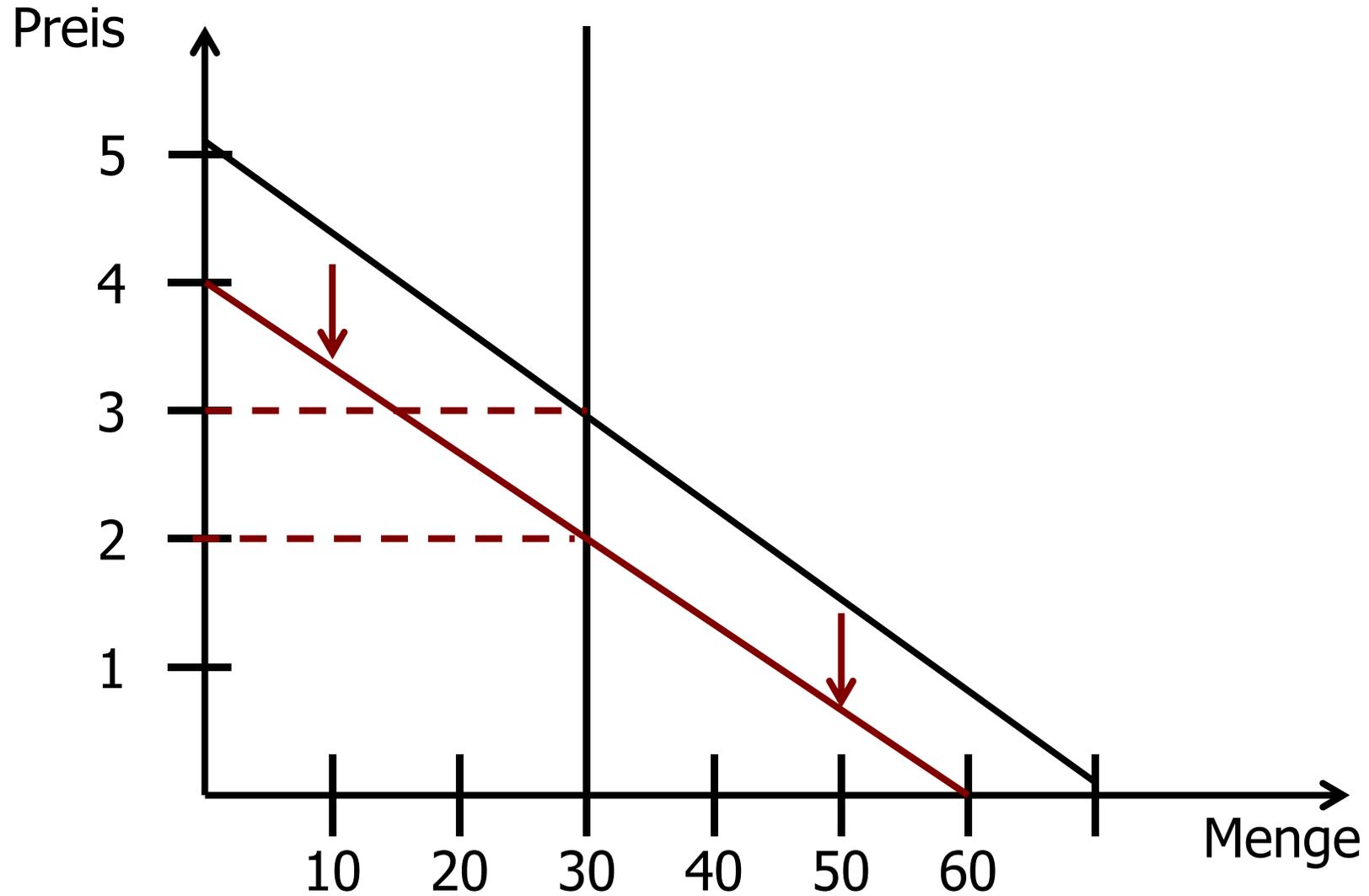
RIGIDES ANGEBOT



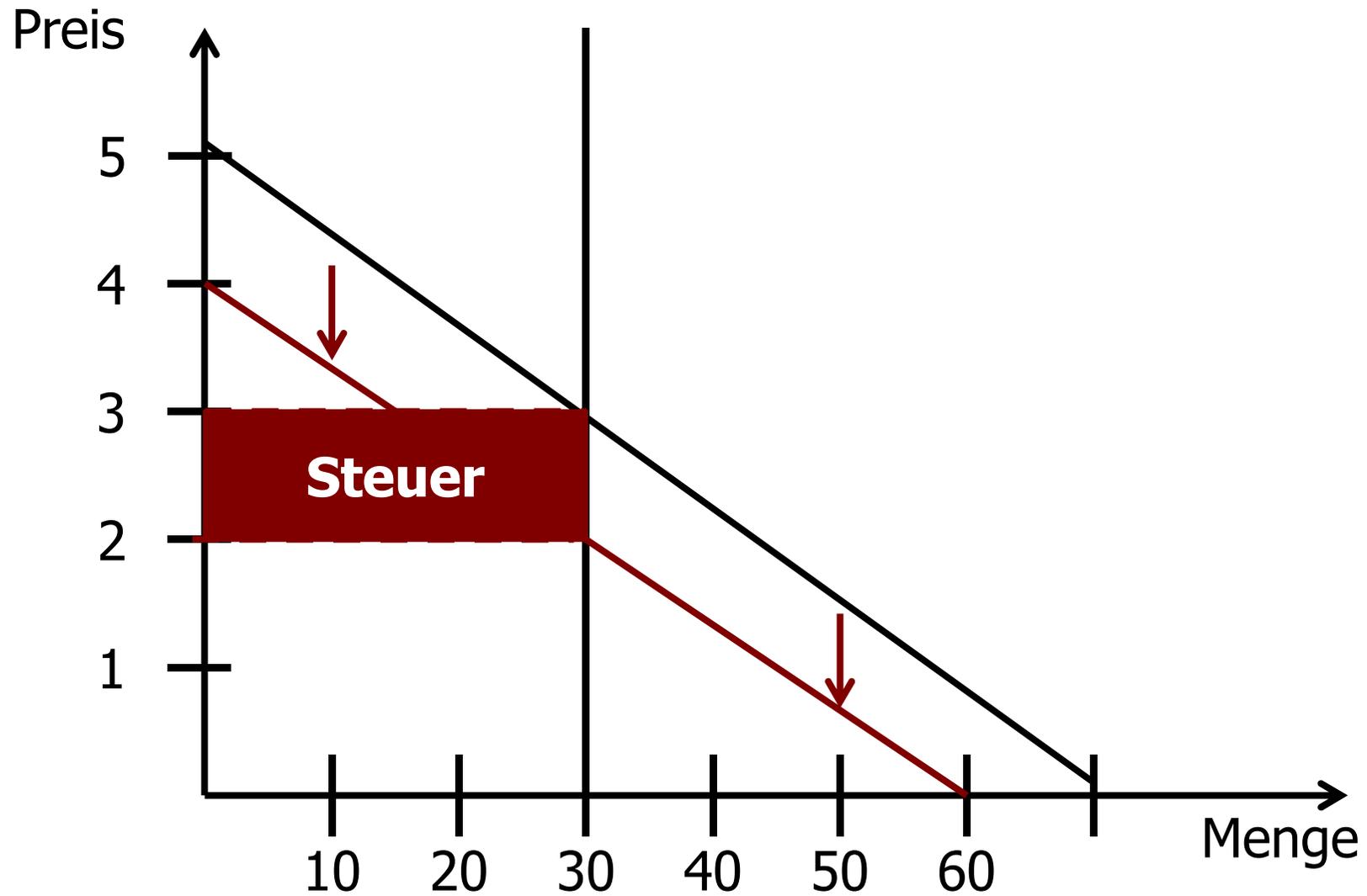
RIGIDES ANGEBOT UND STÄRKERE NACHFRAGE



RIGIDES ANGEBOT MIT STEUER



RIGIDES ANGEBOT MIT STEUER



IMMOBILIENMÄRKTE

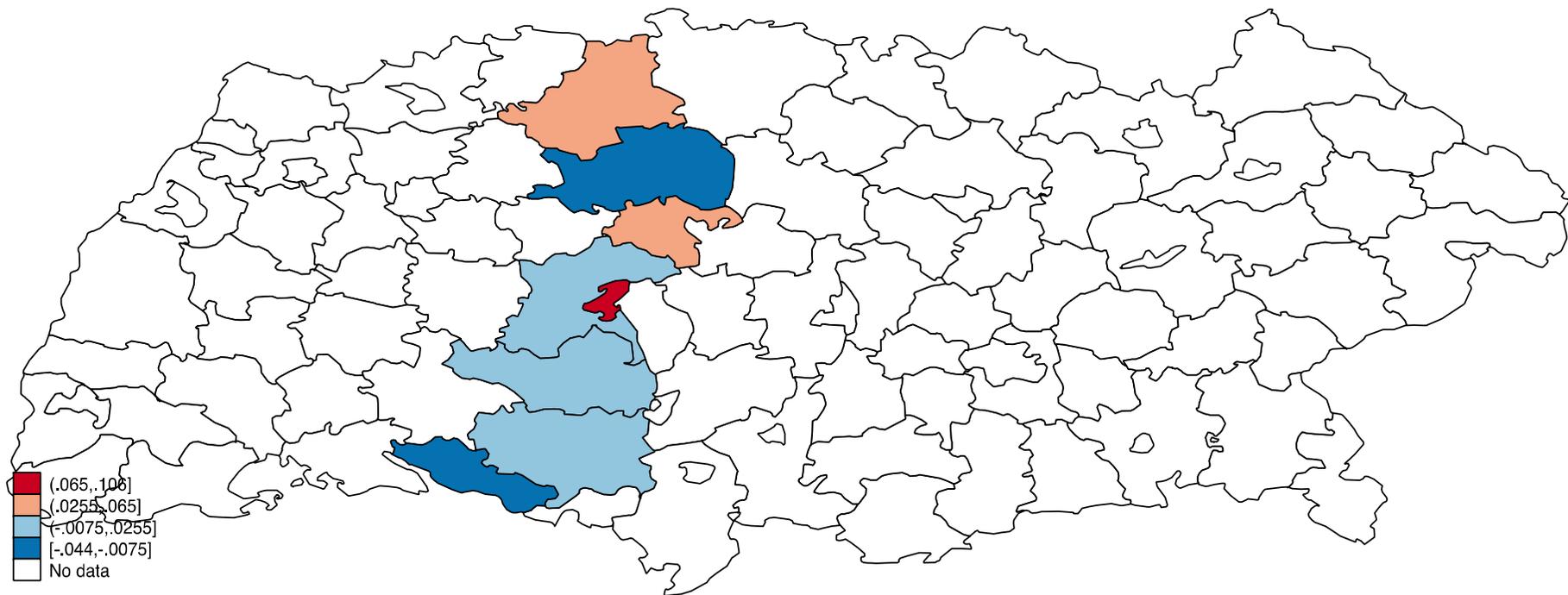
- **Die Realität ist kein stationäres Gleichgewicht**
- **dynamische Anpassung ggf. zum Gleichgewicht**
- **Mikroökonomik divers und Wölfle, M. (2014): Individuen optimieren intertemporal
→ suchen die langfristig optimale Strategie am Markt**

IMMOBILIENMÄRKTE

- **Rottke, N. / Voigtländer, M.:**
 - → **Steuererhöhungen und intertemporale Optimierung**
 - **Steuererhöhung führt zu**
 - **A) weniger Transaktionen**
 - **B) Transaktionen mit stärkeren Korrekturen**

- **Nädele, T.: Direkte / kurzfristige Preiseffekte**

Z.B. WIE SCHNELL WIRD EINGEPREIST?



Quelle: Nädele, T. (2014)



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

2. Konzept

GRUNDLAGEN

■ Halbjährliche Befragungen

■ Marktexperten

- Nähe zu fachlicher Qualifikation und Immobilienverband

■ Ziele

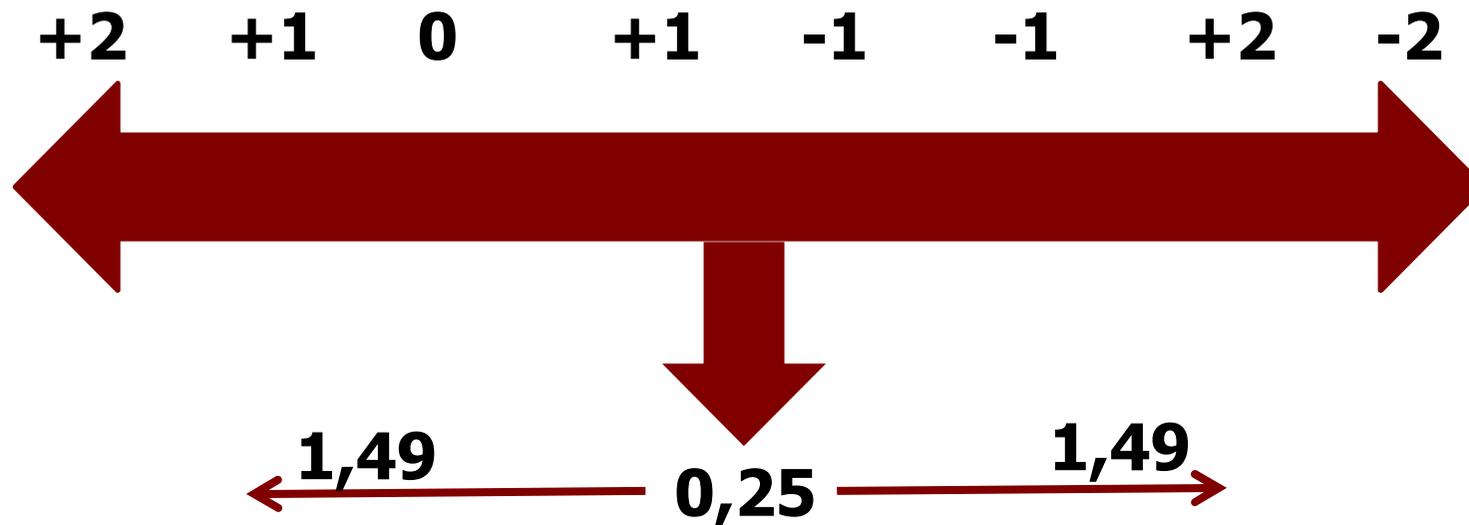
- Aktuelle Situation ermitteln
- Vergleiche im Zeitablauf
- Vergleiche mit anderen Daten

FRAGENAUSWAHL

- Aktuelle Lage und Trend
- Ursachen / Teilphänomene
- Zielgruppenorientierung
- Herausforderungen
- Stadtbezirke

DATENPROBLEMATIK

- Keine Stichprobe,
- **sondern Experteninterview**



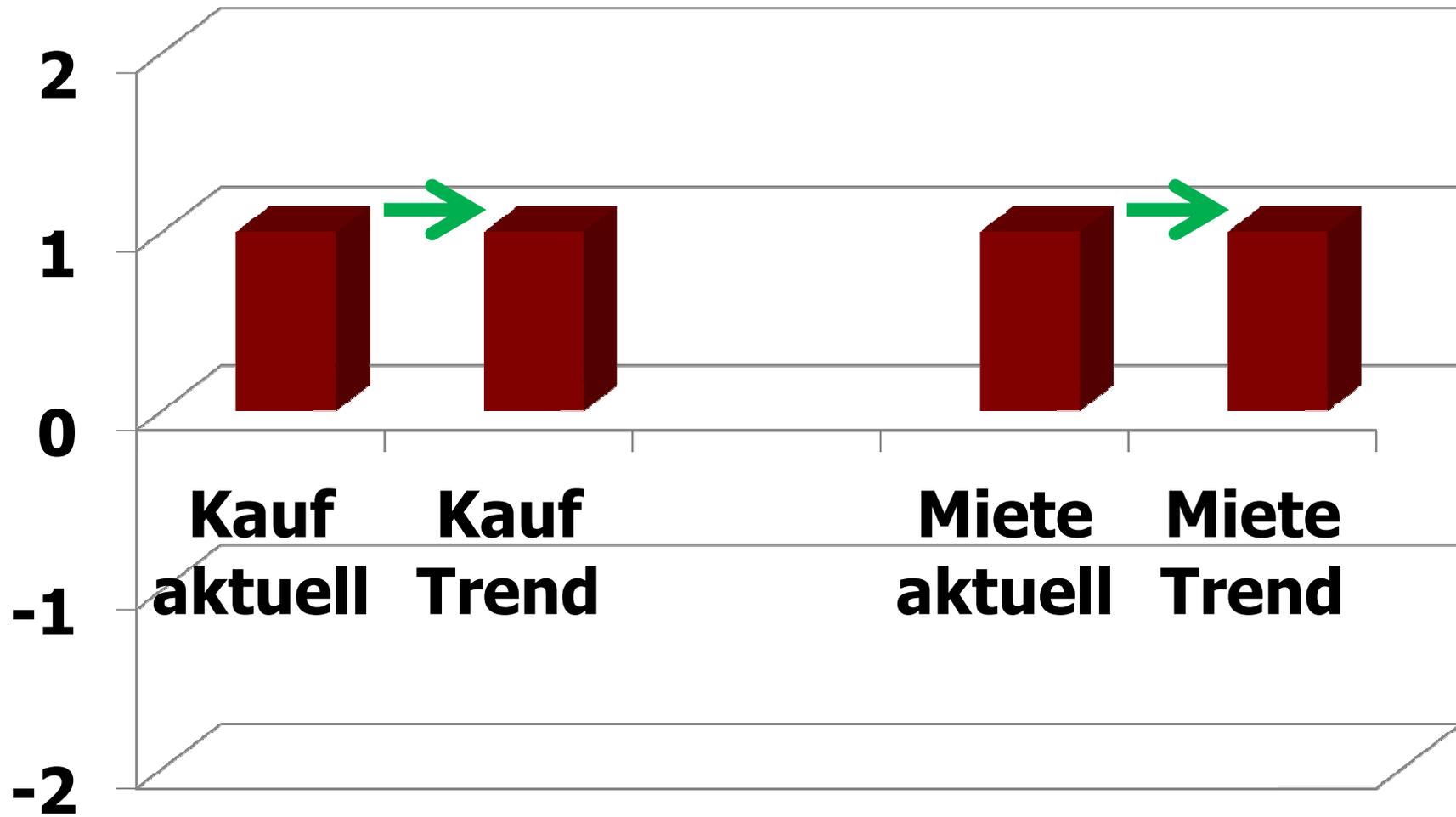
- **Statistisch korrigieren**



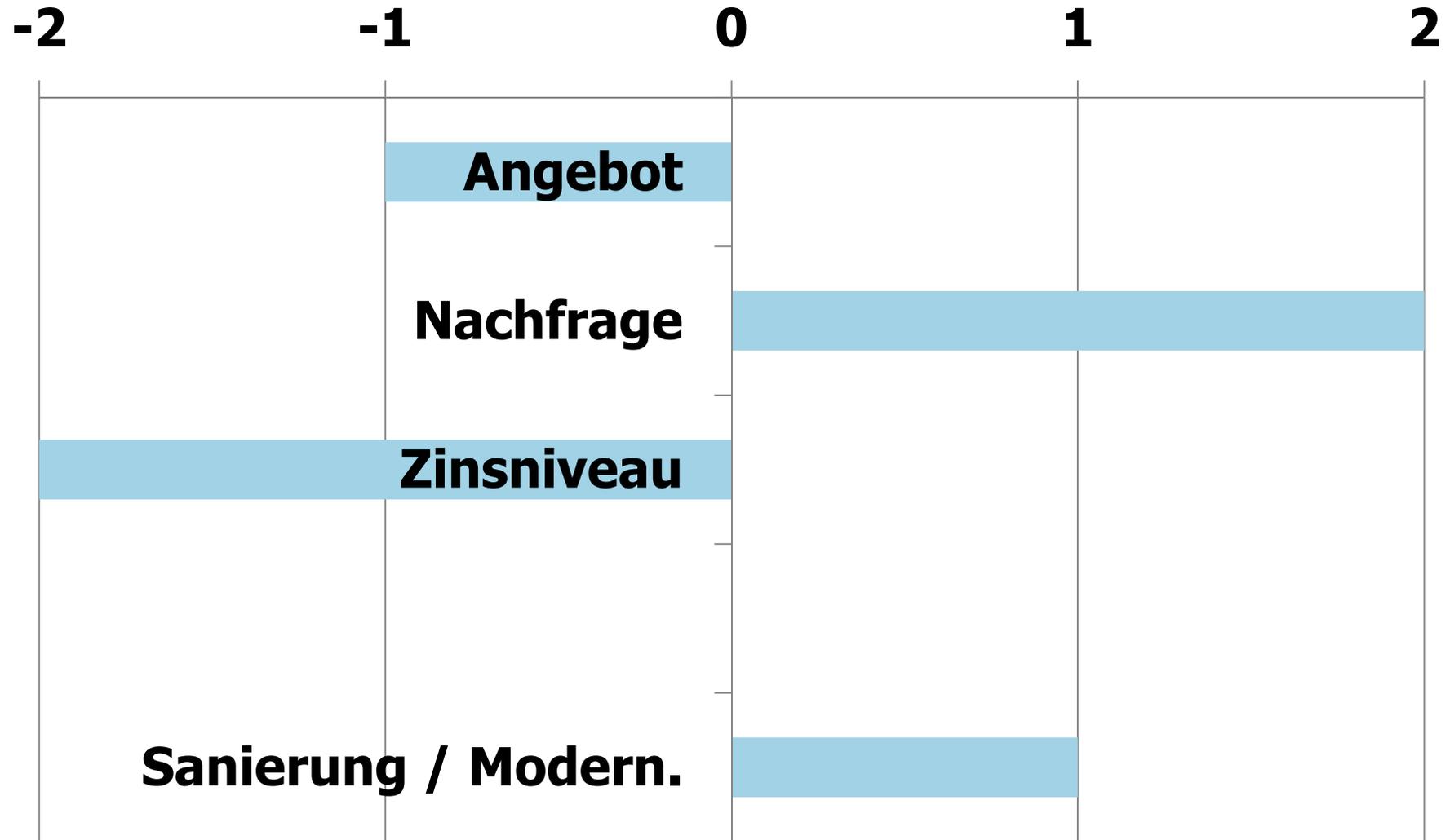
Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

3. Aktuelle Ergebnisse

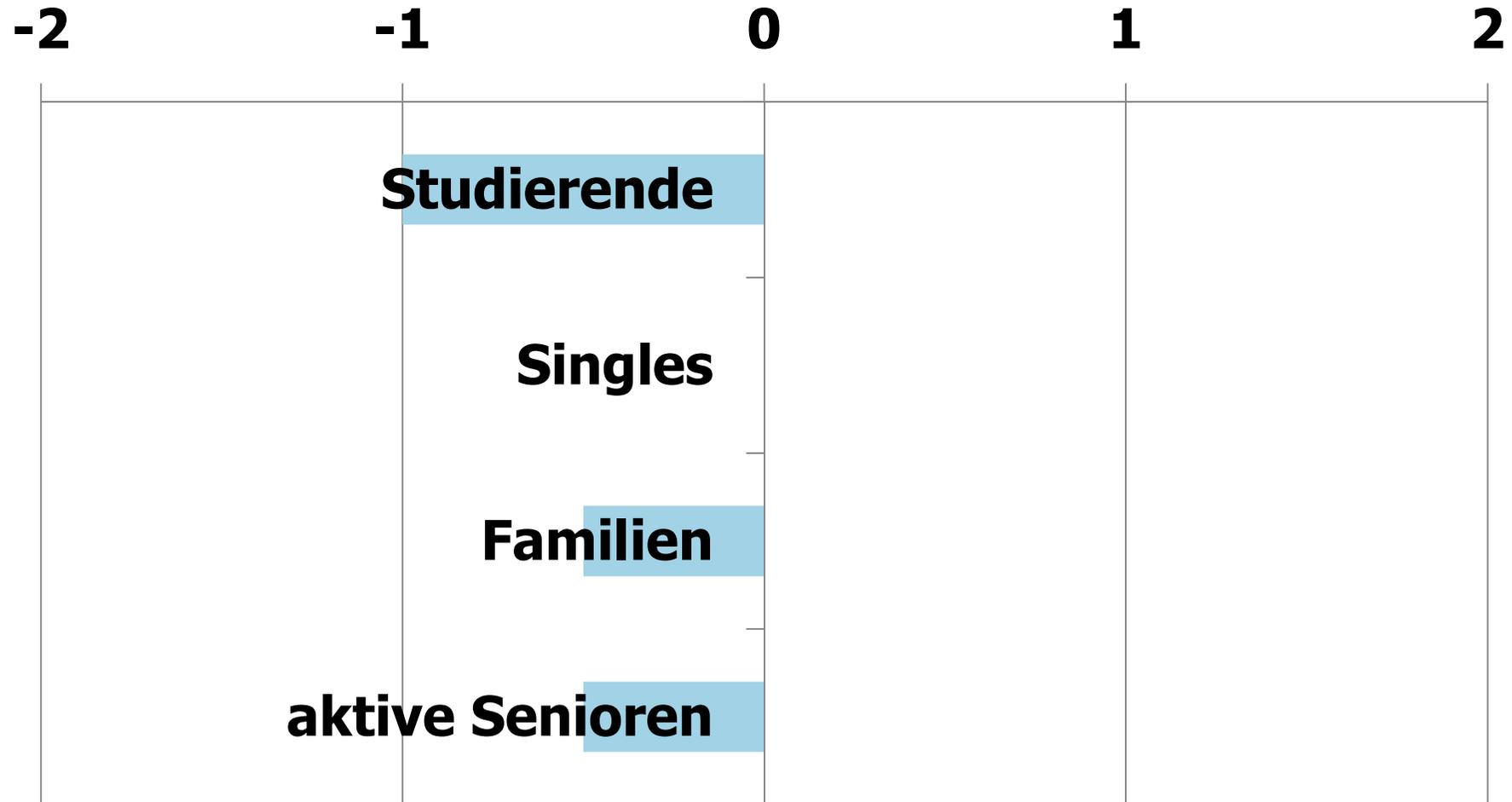
GESAMTMARKT



URSACHEN MARKTLAGE

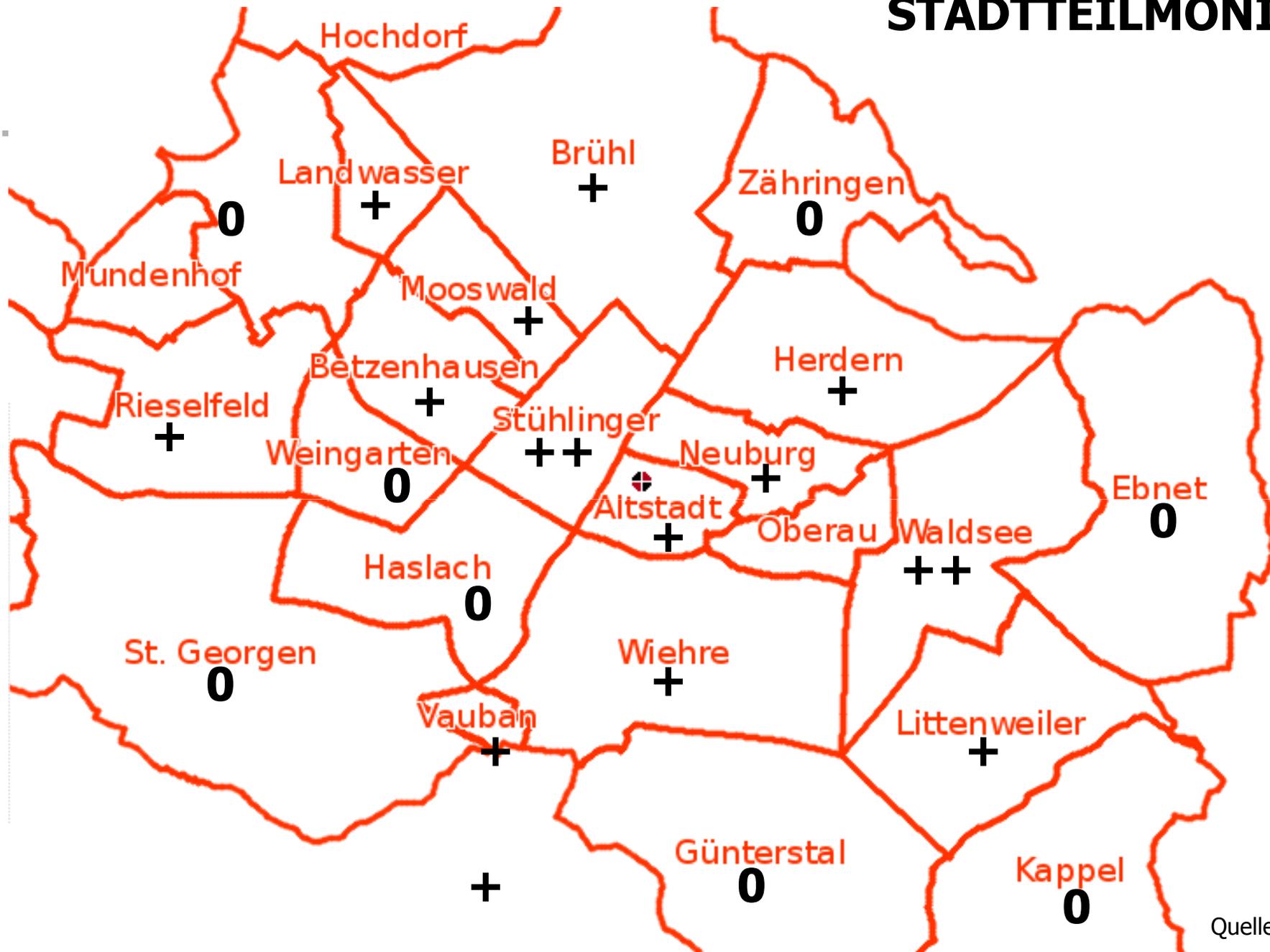


BEURTEILUNG AKTUELLES ANGEBOT FÜR...



Bei Familien genauere Untergliederung bei der nächsten Befragungsrunde

STADTTEILMONITOR



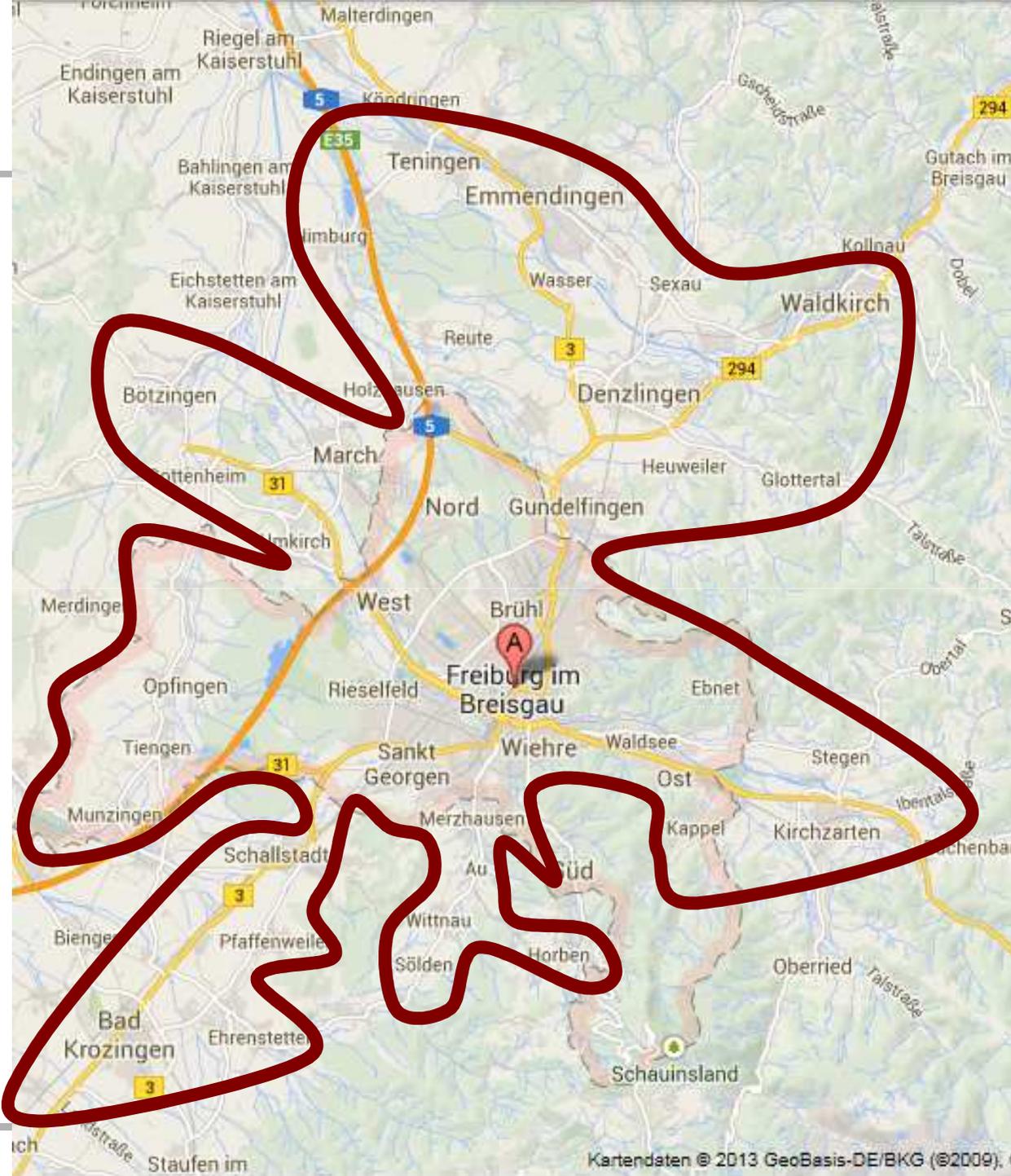
Quelle: FreiGIS

UNTERSCHIEDE



Quelle: FreiGIS

SPECKGÜRTEL



HERAUSFORDERUNGEN

- Angebotssituation
- Günstiger Wohnraum
- Preisblase
- Mehr Sanierungsobjekte
- Wohnraum für Studierende
- Wanderungsbewegung der Senioren
(Innenstadt und nahe Lagen)

BEDARF IN DER ZUKUNFT

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (auch für Familien und Studierende)
- Mehr Neubau
- Neue Grundstücke
- Barrierefreies Wohnen im Bestand

AUSBLICK

- Nächste Befragungsrunde im Februar
- Analyse der Veränderungen
- Weiterentwicklung des Fragenkatalogs
- Aktuelle Themen



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Vielen Dank für Ihr Aufmerksamkeit !