



**Center for Real Estate Studies**

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES | Center for Real Estate Studies

# DIADAT

Stimmungsbarometer der Immobilienwirtschaft  
Erhebung Freiburg 09/2013

# 1 Grundlagen

## 1.1 Ausgangspunkt des Projekts

Die Rolle funktionsfähiger Märkte in der Entdeckung und Verbreitung von Informationen wurde bereits in der Nachkriegszeit von von Hayek theoretisch diskutiert und in den 1960er und 1970er Jahren in mehreren Arbeiten von Fama empirisch aufgegriffen sowie mit unterschiedlichen Finanzmarktdaten überprüft. Beide Forscher, die mit dem Nobelpreis ausgezeichnet wurden, stehen stellvertretend für eine ganze Reihe an Arbeiten, die sich mit der Informationseffizienz und Liquidität von Märkten befassen. Insbesondere die Arbeiten und Veröffentlichungsdaten der Autoren LeRoy (1976), Jensen (1978), Grossman und Stiglitz (1980), Beaver (1981) und Latham (1986) weisen auf die zentrale Bedeutung informationseffizienter Märkte über einen längeren Forschungszeitraum hin.

Auch in Bezug auf Immobilienmärkte wurde und wird das Thema Informationseffizienz regelmäßig diskutiert, wie die Arbeiten von Gau (1984), Hamilton und Schwab (1985), Rosenthal (2006) sowie Nädele (2014) zeigen. Während Finanzmärkte für Aktien, dem Prototyp volkswirtschaftlicher Markt mikrotheorie mit homogenen, teilbaren Gütern, schnellen Transaktionszeiten und transparenten Institutionen zur Übermittlung von Preisänderungen sehr nahe kommen, sind Immobilienmärkte ungleich komplexer. Immobilien unterscheiden sich typischerweise maßgeblich in deren Lage, Größe und Ausstattungsstandards. Neben dieser Heterogenität treten üblicherweise hohe Transaktionskosten und lange Transaktionszeiten im Vergleich zum Aktienhandel auf. Preise werden in der Regel nicht öffentlich bekannt gegeben. Nur über Angebote auf Internetplattformen oder in Zeitungsinseraten lassen sich Indizien zum aktuellen Preisniveau ablesen.

## 1.2 Ansatz von DIADAT

DIADAT befasst sich eingehend mit den genannten Punkten und spricht einzelne Aspekte in verschiedenen Projekten an. „Keimzelle“ dieser Projekte ist ein Stimmungsbarometer zu lokalen/regionalen Immobilienmärkten in Freiburg, welches in regelmäßigen Abständen bei den ortsansässigen Marktexperten er-

hoben wird. Die Herangehensweise basiert auf der Erkenntnis aus Untersuchungen zu US-amerikanischen Finanz- und Immobilienmärkten, die gezeigt haben, dass sich Marktstimmungen - z. B. durch Abfrage bei Branchenexperten oder deren Kommunikationsmedien - als Prognoseinstrument für langfristige Marktentwicklungen eignen, insbesondere bei Veränderungen kurzfristiger Trends.

### **1.3 Fragebogenerhebung**

Die Bedeutung von Marktexperten und deren Informationsvorteil wird im ersten DIADAT-Projekt aufgegriffen: Im ersten Schritt werden in enger Zusammenarbeit mit dem Immobilienverband Deutschland (IVD) lokale Marktexperten identifiziert, deren Stimmungsbild zur aktuellen Marktlage mittels standardisierter, telefonischer Befragung erhoben wird. Während bei den meisten Stichproben statistische Repräsentativität durch eine genügend große Anzahl an Erhebungseinheiten zustande kommt (Annahme ist hierbei, dass das Gewicht/Risiko zufällig ausgewählter untypischer Antworten mit einer ausreichend großen Stichprobe irrelevant klein wird), handelt es sich bei der DIADAT-Befragung bewusst um eine geringe Stichprobengröße.

Gemäß dem statistischen Prinzip des Experteninterviews wird hier die Repräsentativität gerade dadurch erreicht, dass nur Personen befragt werden, die maßgeblich an der Entwicklung des Marktes teilnehmen und diesen überblicken können. Ausschlaggebende Kriterien für die Expertenauswahl sind die fachliche Vorbildung, Verbandsmitgliedschaft und Netzwerk. Daneben zählt die Breite der Marktabdeckung hinsichtlich verschiedener Objekt- und Kundentypen und die Zugehörigkeitsdauer (Markterfahrung) der Marktexperten.

Die Fragebögen werden halbjährlich erhoben, um neben aktuellen Informationen zur Marktstimmung auch deren Entwicklung über die Zeit untersuchen zu können. Durch den Vergleich mit weiteren Informationen (z. B. Preisen), lässt sich die Eignung des ermittelten Stimmungsbilds für Prognosen über den lokalen Markt nutzen.

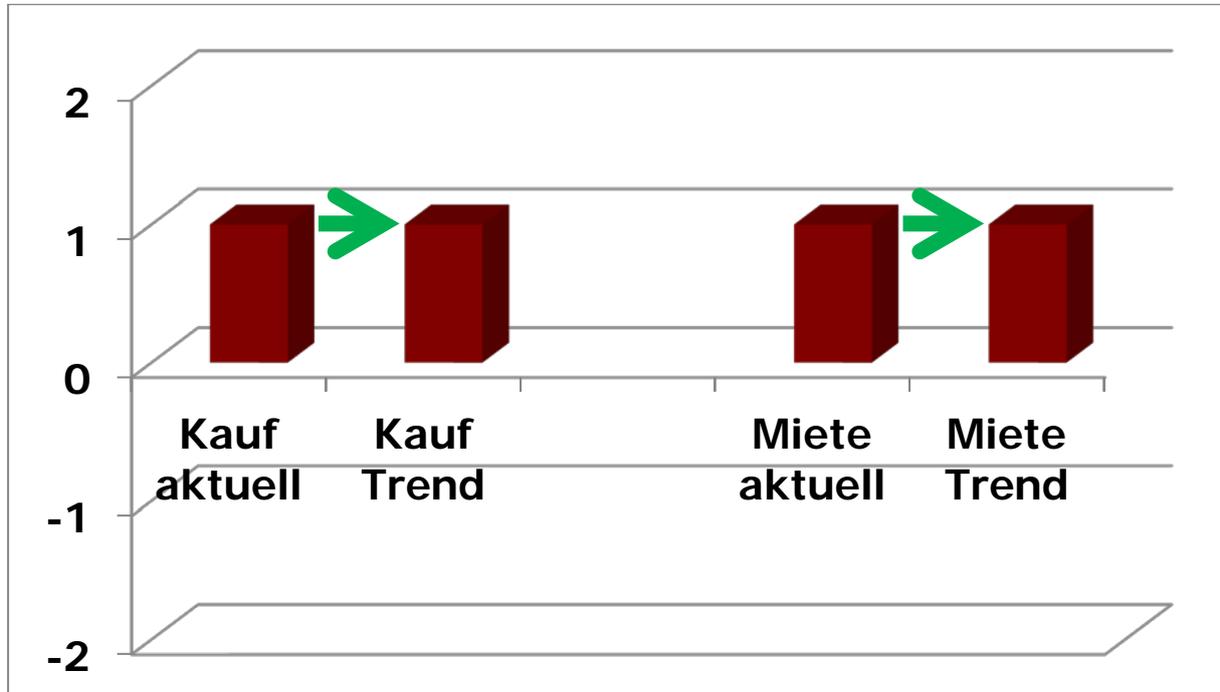
Das Konzept von DIADAT ist nicht allein auf den Freiburger Markt für Wohnimmobilien begrenzt, sondern eignet sich zur Anwendung in anderen Regionen und auf andere Objekte.

#### **1.4 Auswertung**

Aufgrund der kleinen Anzahl an Untersuchungseinheiten und zur Korrektur möglicher Ausreißerverzerrungen werden ermittelte Mittelwerte und Standardabweichungen regelmäßig dem Median und anderen Lageparametern gegenüber gestellt, um belastbare Informationen interpretieren zu können.

## 2 Ergebnisse

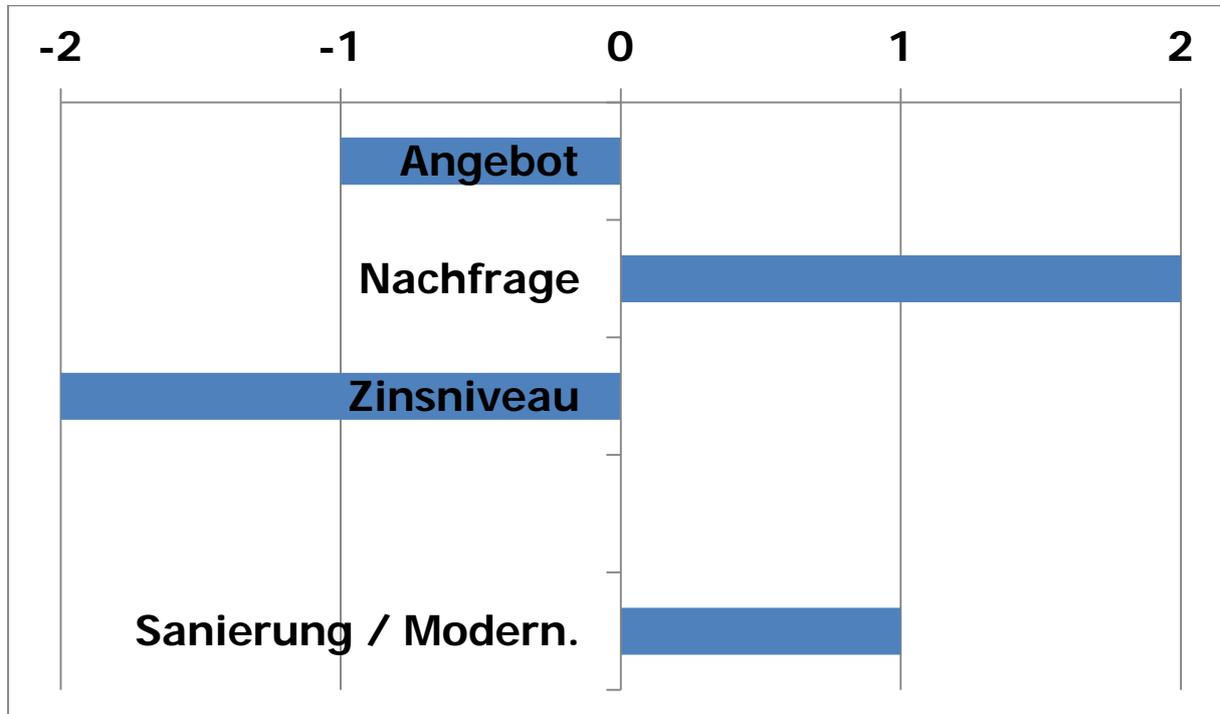
### 2.1 Gesamtmarkt aktuell und Trend



Bei der Frage zum Gesamtmarkt wurden die Marktexperten gebeten, ein Urteil zur aktuellen Marktlage und eine Einschätzung zum Trend, jeweils geteilt für Kauf- und Mietobjekte abzugeben. In allen Fällen konnten die Befragten Antworten auf der Skala von „sehr schlecht“ (-2) bis „sehr gut“ (+2) abgeben.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen eine positive Gesamtmarktlage für Kauf- und Mietobjekte. Die Marktexperten gehen von einem anhaltenden Trend aus.

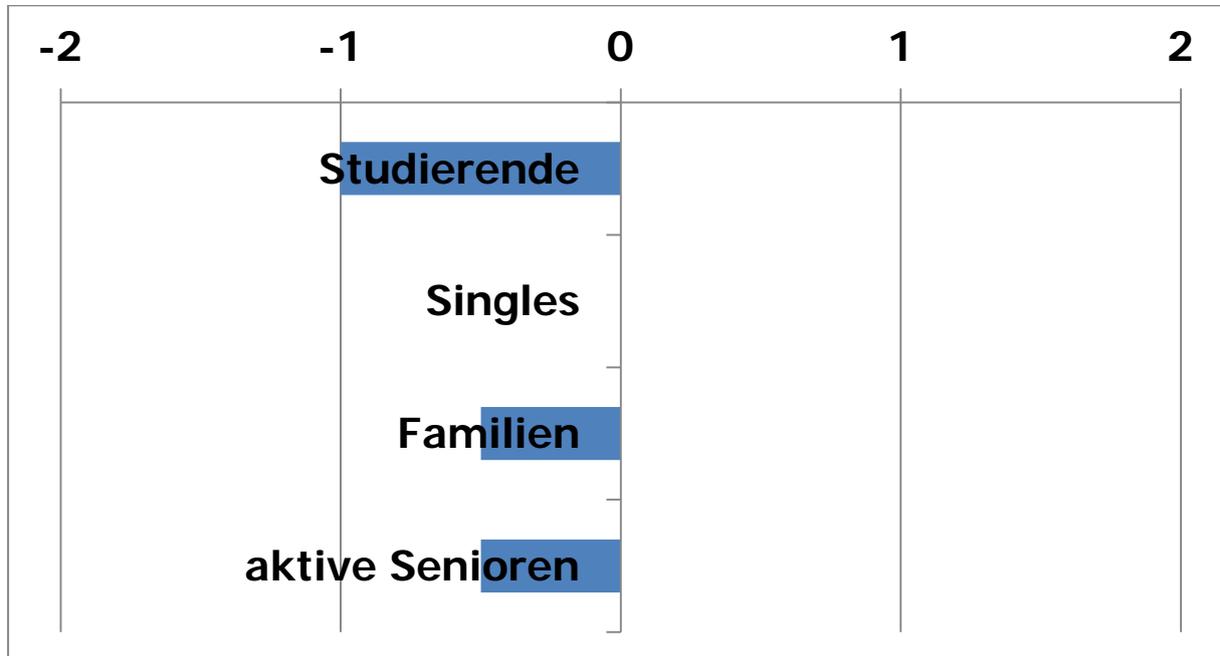
## 2.2 Ursachen für die aktuelle Marktlage



Mehrere potentielle Ursachen für die aktuelle Marktlage wurden abgefragt. Hier konnten die Marktexperten Antworten auf der Skala von „sehr niedrig“ (-2) bis „sehr hoch“ (+2) geben.

Während energetische Standards eine untergeordnete Rolle spielen, weisen die Antworten der Marktexperten auf eine hohe Bedeutung des aktuell geringen Zinsniveaus hin. Nachfrage und Angebot fallen deutlich auseinander und deuten auf die kontinuierlich steigenden Mieten und Kaufpreise auf dem Freiburger Markt hin.

### 2.3 Angebotslage nach Zielgruppen

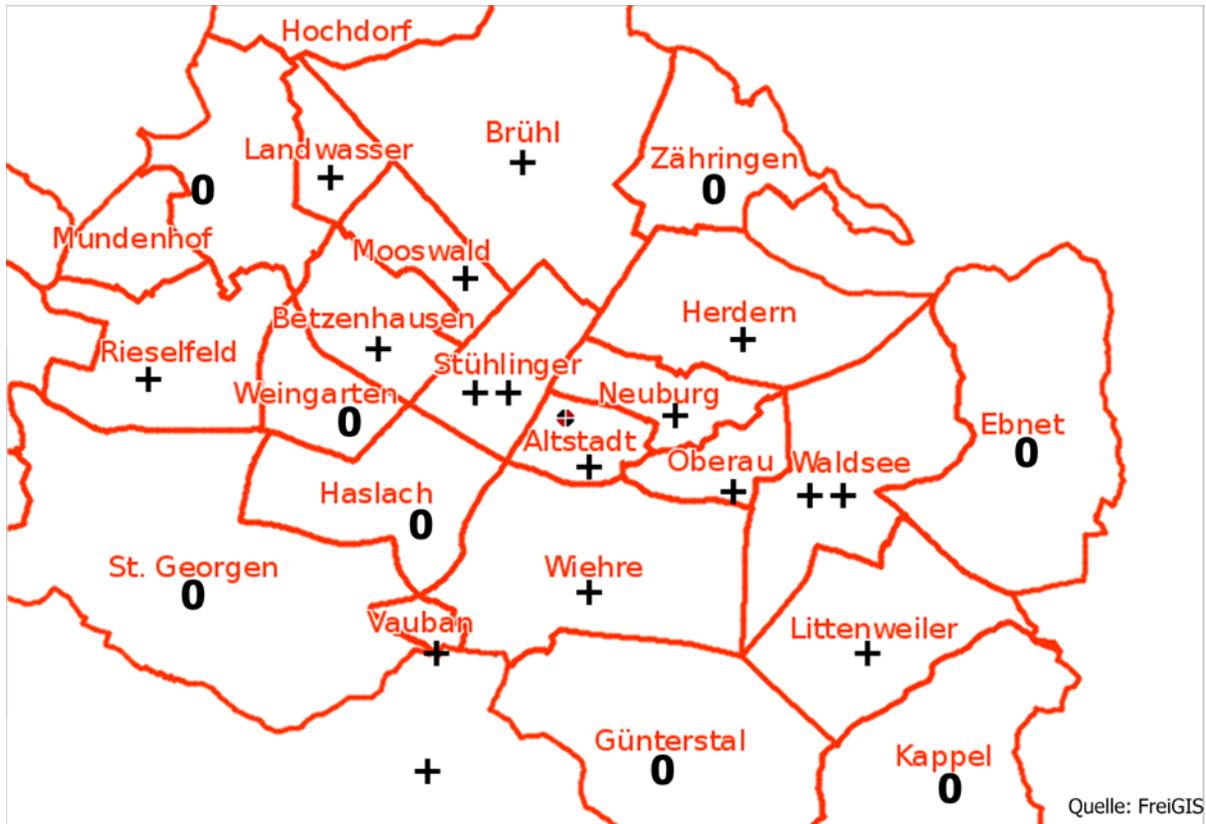


Um prüfen zu können, welche Zielgruppen besonders vom aktuell niedrigen Angebot betroffen sind, wurden die Marktexperten gebeten, die Angebotslage für verschiedene Zielgruppen auf der Skala von „sehr schlecht“ (-2) bis „sehr gut“ (+2) zu beurteilen.

Familien und aktive Senioren scheinen mit -0,5 keine optimalen Bedingungen bei der Wohnungssuche zu haben. Die erste Befragungsrunde hat gezeigt, dass insbesondere in Bezug auf Familien in der nächsten Runde differenzierter abgefragt werden muss (z.B. Familien ohne, mit einem oder mit mehreren Kindern). Auch bei Senioren wird bei der nächsten Runde stärker nach Altersklassen unterschieden.

Deutlich schlechtere Bedingungen ergeben sich mit -1 bei der Beurteilung des Angebots für Studierende. Dieses Votum gilt es jedoch im zeitlichen Verlauf zu überprüfen. Während der Durchführung der Befragung im September 2013 wurde in den Medien besonders stark auf wohnungssuchende Studienanfänger in der Universitätsstadt hingewiesen.

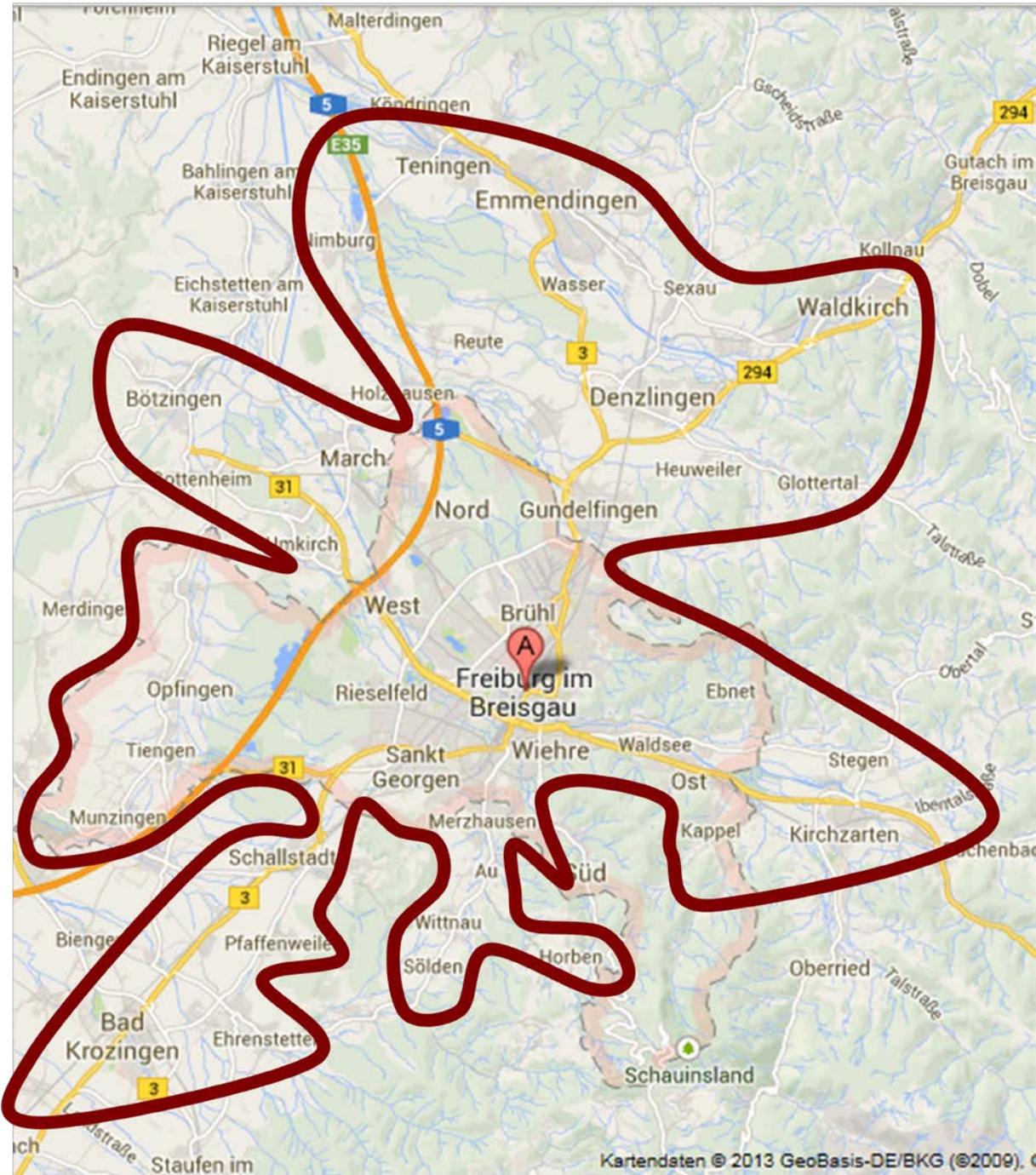
## 2.4 Marktlage in den Stadtteilen



Auch zu den einzelnen Stadtteilen wurde ein Stimmungsbild erhoben. Erwartungsgemäß zeigen sich Stadtteile der Innenstadt und mit hohem Durchschnittseinkommen stärker. Insbesondere Stadtteile wie Stühlinger und Waldsee schneiden sehr positiv ab. Da in beiden Stadtteilen ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Studierenden wohnt, könnte hier eine Verbindung mit den Erkenntnissen zur Knappheitssituation aus den vorherigen Fragen bestehen, die auch für die nächste Befragungsrunde Anhaltspunkte für weitergehende Fragen sein könnte.

In Bezug auf die Stadtteile wurde ergänzend gefragt, zwischen welchen beiden Stadtteilen Marktexperten die größten Unterschiede in der Marktlage beurteilten. Hierbei wurden meist die Stadtteile Haslach und Weingarten genannt, die im Gegensatz zum Rieselfeld, zur Wiehre und zu Herdern stehen sollen. Als Ursache benannten die Marktexperten die unterschiedlichen soziodemographischen Strukturen in den Stadtteilen.

## 2.5 Freiburger „Speckgürtel“



Die Marktexperten wurden auch nach ihrer Ansicht zur Ausdehnung des Freiburger „Speckgürtels“ befragt. Die oben stehende Abbildung wurde auf Basis des Schwerpunkts der Nennungen erzeugt und zeigt deutlich das Abbild der regionalen Verkehrsinfrastruktur aus Bundesstraßen und Bundesautobahnen sowie dem Öffentlichen Personennahverkehr.

## 2.6 Herausforderungen und Bedarf in der Zukunft

Offene Fragen wurden den Marktexperten zu Herausforderungen und dem Zukunftsbedarf gestellt. Die folgende Liste fasst die meistgenannten Stichpunkte zusammen:

- Umgang mit der aktuellen Angebotssituation
  - mehr Neubau
  - mehr Grundstücke
- Günstiger Wohnraum
- Mögliche Preisblase
- Begrenztes Angebot an Sanierungsobjekten
- (Bezahlbarer) Wohnraum für Studierende und Familien
- Wanderungsbewegungen von Senioren (mit hoher Kaufkraft) in die Innenstadt und innenstadtnahe Lagen, könnte den dortigen Preisdruck noch verstärken

### **3 Ausblick und Weiterentwicklung**

Die Ergebnisse der durchgeführten Befragung haben weitere Informationen und relevante Fragestellungen offen gelegt, denen in der nächsten Befragungsrunde im Februar 2014 mit einem verfeinerten Fragebogen nachgegangen wird.

Durch die nächste Befragungsrunde werden Vergleiche im Zeitablauf möglich.

Das entwickelte Konzept lässt sich bei Bedarf zeitnah auf andere regionale Märkte oder andere Objektklassen ausdehnen.

**Ansprechpartner:**

Center for Real Estate Studies

**Prof. Dr. Marco Wölfle**

**Wissenschaftlicher Leiter**

Eisenbahnstraße 56

D-79098 Freiburg

[www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)

E-Mail: [woelfle@steinbeis-cres.de](mailto:woelfle@steinbeis-cres.de)

Tel: 0761 2075550

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.