



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 04/2014

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 nur 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 Marktmikrotheorie 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 Stimmungsbarmeter zu lokalen/regionalen Immobilienmärkten in Freiburg, welches in regelmäßigen Abständen bei den ortsansässigen Marktexperten erhoben 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.

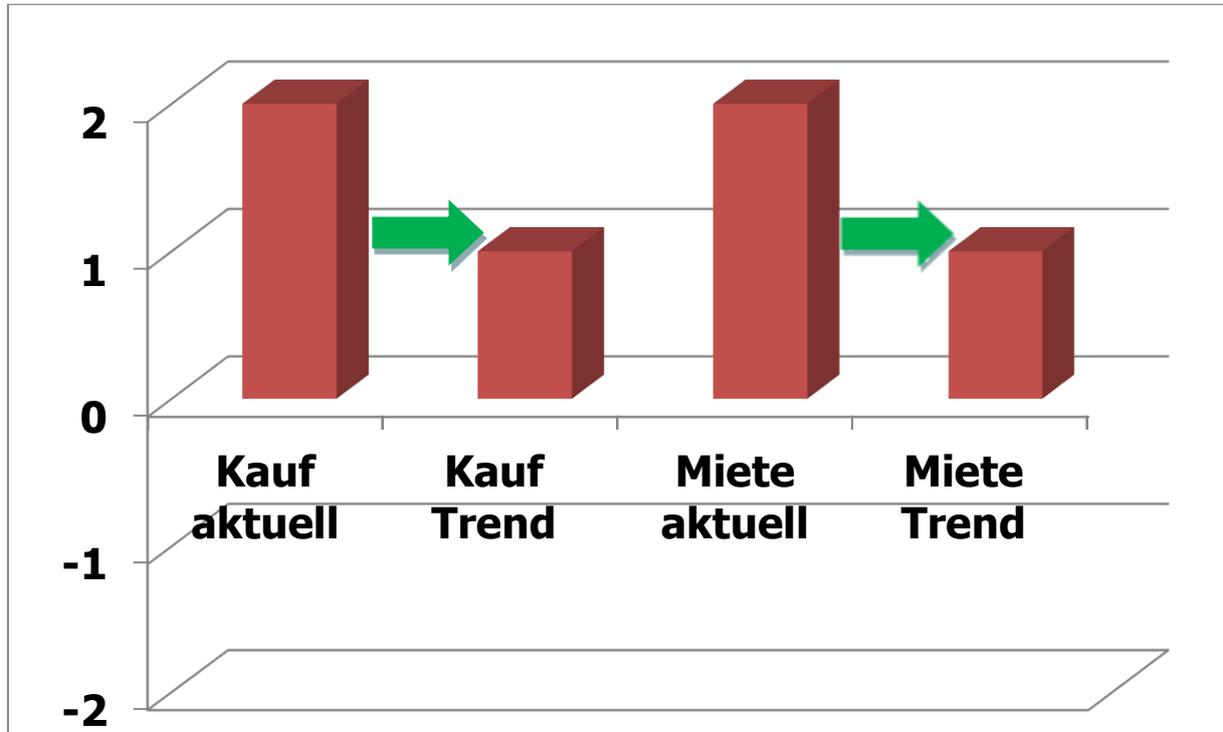
Das Konzept von DIADAT ist nicht allein auf den Freiburger Markt für Wohnimmobilien begrenzt, sondern eignet sich zur Anwendung in anderen Regionen und auf andere Objekte.

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

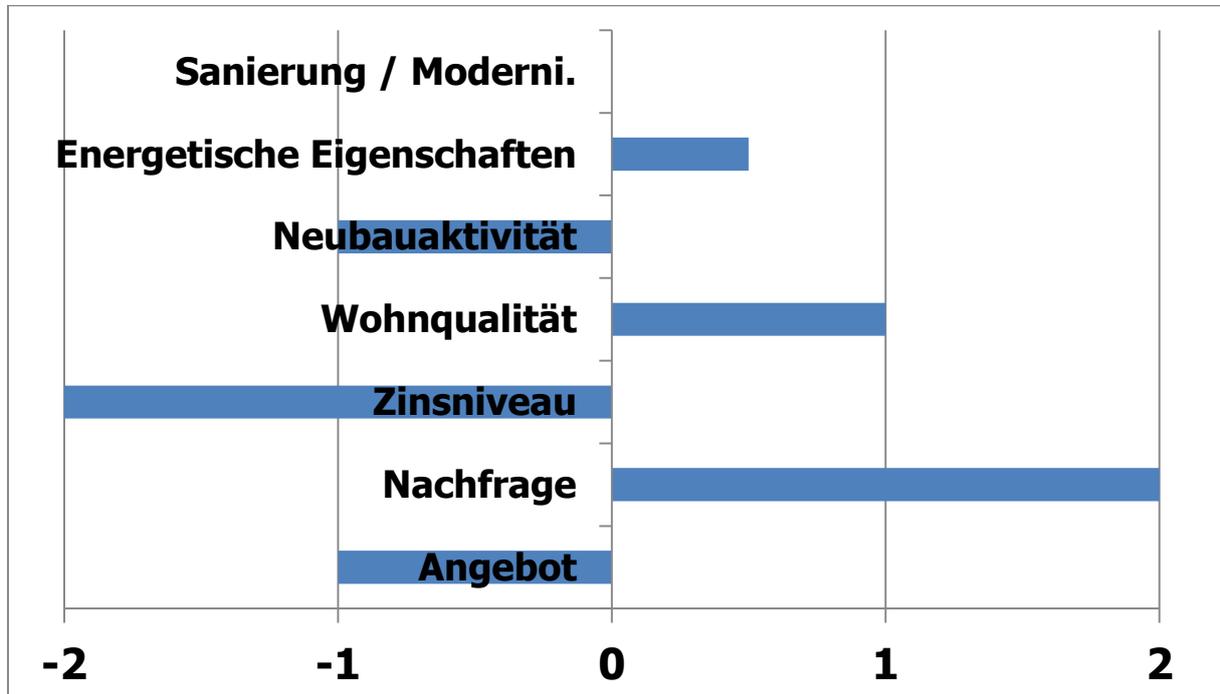
2.1 Gesamtmarkt aktuell und Trend



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 weiterhin eine positive Gesamtmarktlage für Kauf- und Mietobjekte. Die Marktexperten bestätigen den positiven Trend aus der letzten Umfrage, wenngleich nicht mehr mit einer ganz so stark ausgeprägten Entwicklung gerechnet wird.

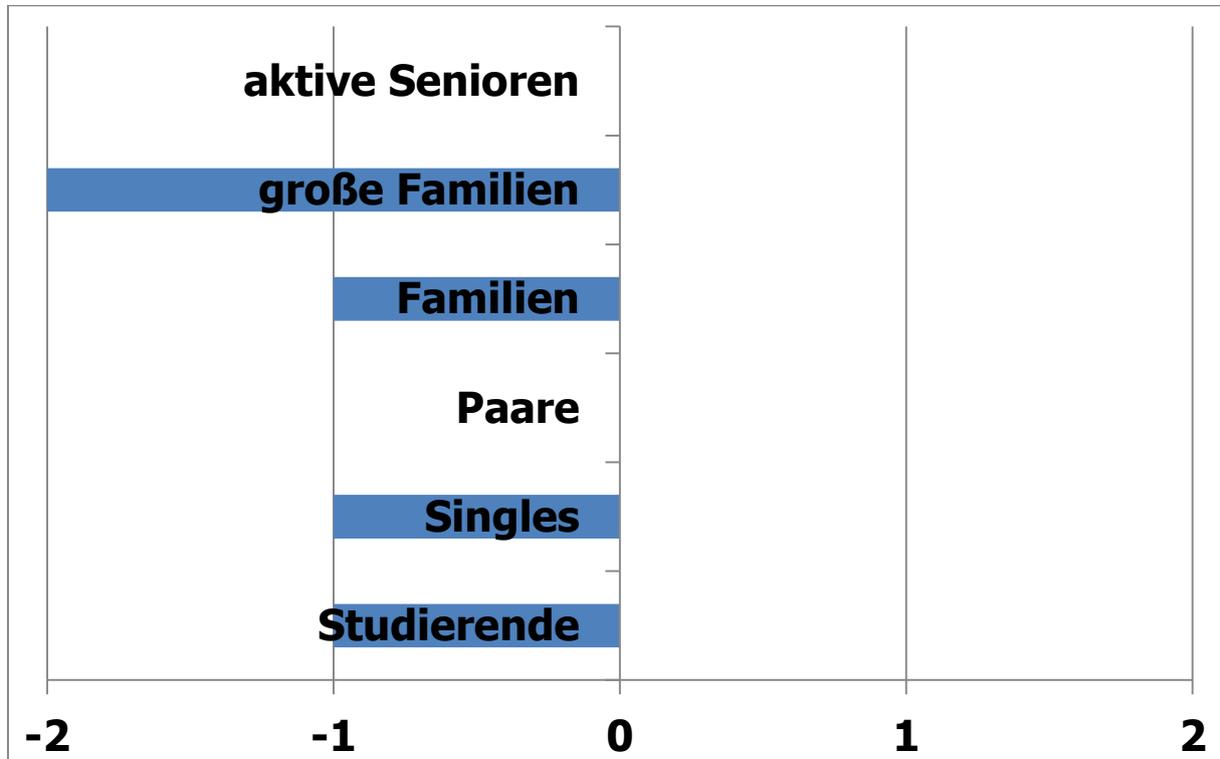
2.2 Ursachen für die aktuelle Marktlage



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 Sanierungen und Modernisierungen, energetische Standards und die geringe Neubauaktivität eine eher untergeordnete Rolle spielen, weisen die Antworten der Marktexperten auf eine hohe Bedeutung des aktuell geringen Zinsniveaus hin. Zudem wirkt sich die Wohnqualität, wenn auch etwas geringer, auf die Marktlage aus. 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



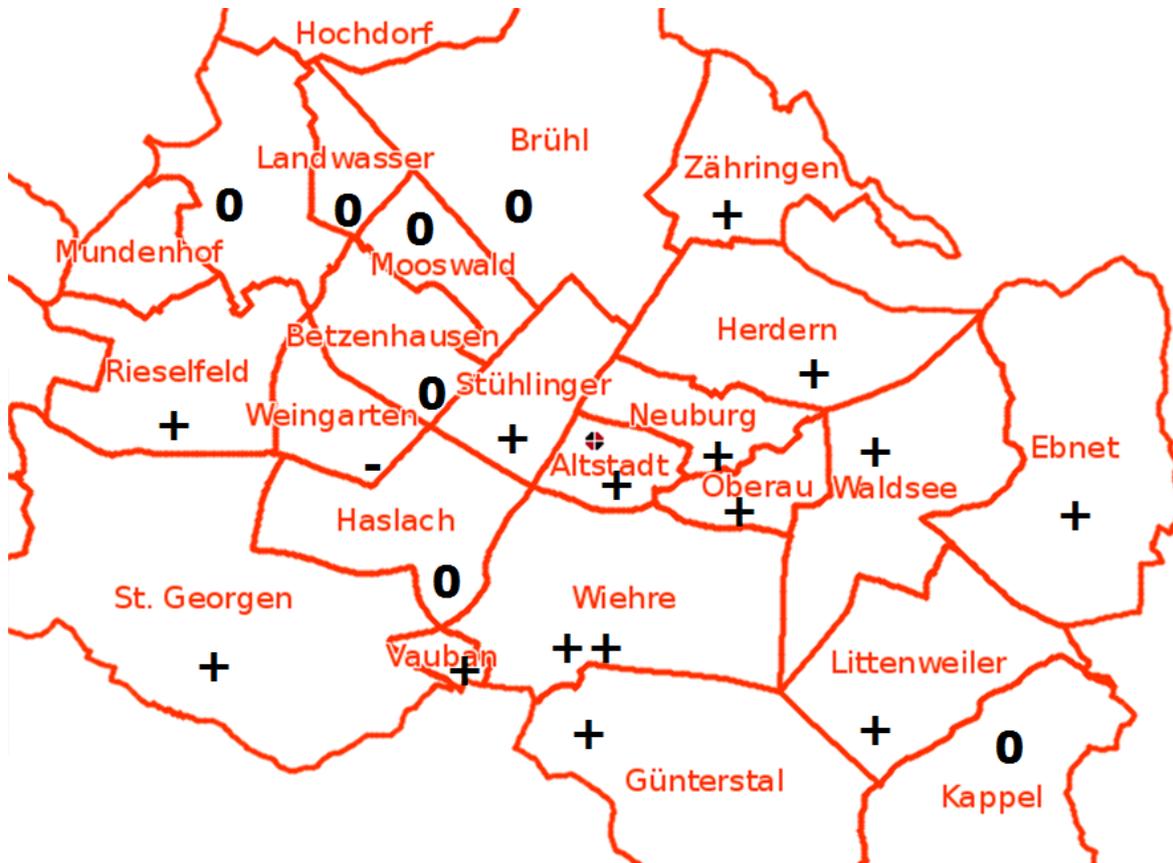
Um prüfen zu können, welche Zielgruppen besonders vom aktuell niedrigen Angebot betroffen sind, wurden die Marktexperten gebeten, die Angebotslage für verschiedene Zielgruppen auf der Skala von „sehr schlecht“ (-2) bis „sehr gut“ (+2) zu beurteilen.

Familien und Singles scheinen mit etwa -1 keine optimalen Bedingungen bei der Wohnungssuche zu haben. Für aktive Senioren und Paare ist das Angebot im allgemeinen weniger problematisch, was nicht verhindert, dass im Einzelfall möglicherweise längere Suchzeiten oder höhere Preise in Kauf genommen werden müssen.

Insbesondere im Hinblick auf die Familiengröße wurde die Expertenbefragung nach der ersten Runde ausgeweitet: Die neue Differenzierung zur Beurteilung des Angebots für große Familien zeigt besonders hier mit -2 Mängel im aktuellen Marktangebot auf.

Für Studierende ergeben sich mit ca. -1 ebenfalls schlechte Bedingungen. Dies war bereits während der ersten Befragungsrunde auffällig und scheint den langfristigen Trend in der Universitätsstadt Freiburg zu bestätigen.

2.4 Marktlage in den Stadtteilen

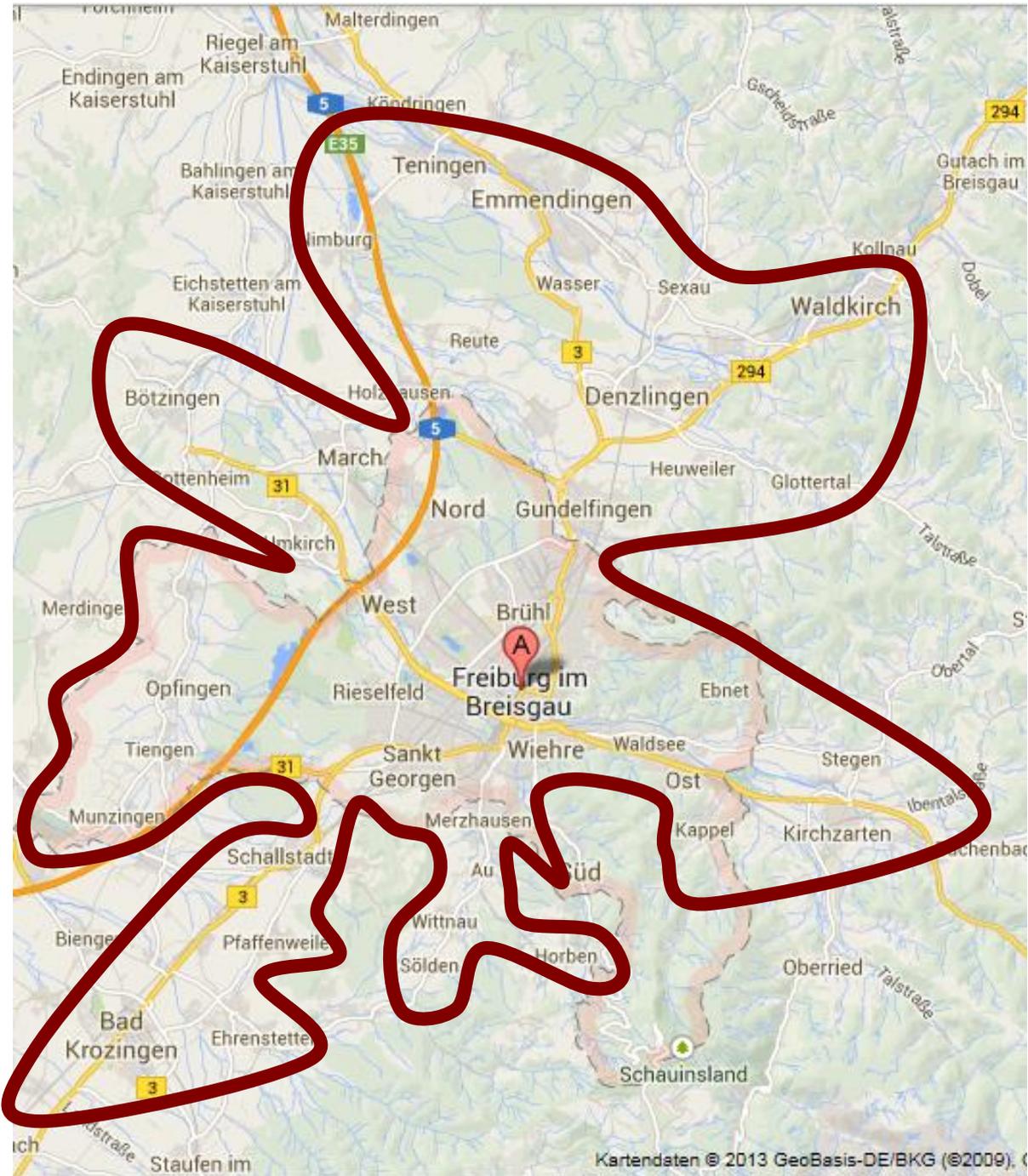


Auch zu den einzelnen Stadtteilen wurde ein Stimmungsbild erhoben. Erwartungsgemäß zeigen Stadtteile der Innenstadt und mit hohem Durchschnittseinkommen stärkeren Preisdruck. Insbesondere der Stadtteil Wiehre schneidet sehr positiv (hoch) ab. Dies lässt sich mit dem geringen verfügbaren Angebot an großen Wohnungen in der innenstadtnahen Lage etwa für Akademiker oder die obere Mittelschicht erklären. Die Wiehre zeichnet sich weitgehend durch einen Altbaubestand an Stadtvillen und -häusern bzw. großzügigen Wohnungen aus. Hier könnte zudem die während der ersten Befragungsrunde deutlich gewordene Wanderungsbewegung von aktiven Senioren mit hoher Kaufkraft in innenstadtnahen Lagen eine Rolle spielen.

Die Stadtteile Waldsee und Stühlinger schneiden positiv ab, da in beiden Stadtteilen ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Studierenden wohnt. Hier könnte zudem eine Verbindung mit den Erkenntnissen zur Knappheitssituation aus den vorherigen Fragen bestehen, die auch für die nächste Befragungsrunde Anhaltspunkte für weitergehende Fragen darstellen könnte.

In Bezug auf die Stadtteile wurde ergänzend gefragt, zwischen welchen beiden Stadtteilen Marktexperten die größten Unterschiede in der Marktlage sehen. Hierbei wurden meist die Stadtteile Haslach und Weingarten genannt, die im Gegensatz 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 (große) Familien
- Wanderungsbewegungen von Senioren (mit hoher Kaufkraft) in die Innenstadt und innenstadtnahe Lagen könnten den dortigen Preisdruck noch verstärken

2.7 Bestellerprinzip und Fachkundenachweis

Den Marktexperten wurden weitere offene Fragen gestellt zu den aktuell in der Politik und der Immobilienwirtschaft ausführlich diskutierten Themen Bestellerprinzip und Fachkundenachweis. Dabei wurden sie gebeten, mit dem geplanten Bestellerprinzip einhergehende Herausforderungen nennen. Die folgende Liste fasst die meistgenannten Stichpunkte zusammen:

- Vermieter als neue Zielgruppe
- Neue Honorierungsmodelle
- Marktberreinigung / Durchsetzen von Qualität
- Größere Transparenz
- Verdeutlichen der Notwendigkeit von Maklerleistungen

Anschließend wurde gefragt, welche Regelungen der Gesetzgeber nach Meinung der Experten für den geplanten Fachkundenachweis in den Gesetzestext aufnehmen sollte. Die folgenden Punkte wurden meistgenannt:

- Qualifizierte Ausbildung (z.B.)
 - Dreijährige Ausbildung oder Studium
 - Mindestens Immobilienkaufmann oder gar Immobilienfachwirt
 - IHK Zertifizierung
- Berufserfahrung
- Nachweis regelmäßiger Seminare/Weiterbildungen
- Pflicht zu einer Vermögensschadenversicherung
- Pflicht eines Maklervertrages in Textform

3 Ausblick und Weiterentwicklung

Die Ergebnisse der durchgeführten Befragung haben weitere Informationen und relevante Fragestellungen offen gelegt, denen in kontinuierlichen halbjährlichen Befragungsrunden nachgegangen wird.

Durch die weiteren Befragungsrunden 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

E-Mail: 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.