



Presseinformation

Freiburg, 8. Oktober 2018

Verleihung des DIA-Forschungspreises 2018

Zum 20. Mal verlieh die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real ihren Forschungspreis. In diesem Jahr zeichneten Karin Schütz, Staatssekretärin im baden-württembergischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, und Günther Oettinger, EU-Kommissar für Haushalt und Personal, eine Dissertation und eine Masterarbeit aus. Die Preisträgerinnen sind **Dr. Hanne Lea Eilers** für ihre Dissertation „Housing Prices and Neighborhood Structure: Microeconomics Evidence from Germany“ und **Saskia Baum** für ihre Masterarbeit „Crowdfunding in der Immobilienwirtschaft - eine empirische Studie zur Zukunftsfähigkeit von Immobilien-Crowdfunding als Anlageform“.

„Die immobilienwirtschaftliche Forschung in Deutschland ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten im Hinblick auf die Anwendung analytischer Methoden, die Darstellung der Ergebnisse und die Diskussion von Schlussfolgerungen deutlich professioneller geworden“, stellte Professor Marco Wölflé, wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies, einem Gemeinschaftsinstitut von DIA und Steinbeis Hochschule Berlin, fest. Allerdings gebe es für Fragen der Immobilienwirtschaft in anderen Ländern noch immer meist besser zugängliche Datensätze als in Deutschland. Insbesondere im angloamerikanischen Raum werde der Datenschutz in diesem Bereich nicht so stringent gehandhabt. Um die Forschung in der Immobilienwirtschaft weiter voran zu treiben, unterstütze die Deutschen Immobilien-Akademie neben der Aus- und Weiterbildung auch die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit aktuellen Fragen. Die Arbeiten der Preisträger zeichneten sich durch ihre Aktualität und ihren praktischen Nutzen sowohl für die Forschung als auch für die Praxis aus.

„Die Dissertation von **Hanna Lea Eilers** setzt sich aus mehreren Aufsätzen zusammen. Eine dieser Studien analysiert die Hintergründe und Auswirkungen regionaler Segregation. Insbesondere in Ballungsräumen sind Maßnahmen zu deren Verringerung ein wichtiges

politisches Ziel geworden“, erläuterte Professor Wölfle. Da segregierte Gebiete häufig sehr kleinräumig auftraten, gestalte sich die Analyse schwierig. Geo-referenzierte Daten seien häufig nur auf großer regionaler Ebene verfügbar und bildeten somit lediglich Durchschnitte über Städte, Gemeinden oder Landkreise ab. Damit gingen wichtige Informationen über Verteilungen innerhalb einer Stadt, Gemeinde oder eines Landkreises verloren. Basierend auf einem einzigartigen kleinräumigen Datensatz habe Eilers in ihrer Dissertation untersucht, inwieweit die Zusammensetzung der Nachbarschaft die individuelle Arbeitsmarktpartizipationsentscheidung von Frauen beeinflusse. Sie weise nach, dass exogene Nachbarschaftsmerkmale keine signifikanten Auswirkungen auf die Beschäftigungswahrscheinlichkeit von Frauen haben. Weiterhin untersuche die Dissertation, ob Personen mit einem Migrationshintergrund dahingehend diskriminiert würden, dass sie höhere Mieten als Einheimische zahlen müssten und welchen Einfluss die Eröffnung einer Flüchtlingsunterkunft auf die angebotenen Mietpreise umliegender Wohnungen ausübe. „Die Ergebnisse zeigen, dass Personen mit Migrationshintergrund im Vergleich zu Einheimischen keine höheren Mietzahlungen leisten müssen“, so Professor Wölfle. Allerdings könne die Zugangsdiskriminierung ein erhebliches Problem für Migranten darstellen. Die Neueröffnung einer Flüchtlingsunterkunft zeige laut Eilers keinen signifikant negativen Einfluss auf den Mietpreis umliegenden Immobilien.

„**Saskia Baum** beschäftigt sich in ihrer Masterarbeit mit dem Thema Immobilien-Crowdfunding in Deutschland, das sich seit seiner Einführung im Jahr 2012 vom Nischenprodukt zur Finanzierungsalternative gerade für kleinere und mittelgroße Immobilienprojekte entwickelt hat“, erläuterte Professor Wölfle. Sie zeige auf, dass gerade für Emittenten, die unter der durch Basel III hervorgerufenen, restriktiveren Kreditvergabe der Banken litten, Immobilien-Crowdfunding eine Alternative zu bisher geläufigen Formen der Kapitalergänzung darstelle. Als Vorteile im Vergleich zur klassischen Mezzanine-Finanzierung nenne Baum das vorteilhafte Kostenprofil sowie den mit der Veröffentlichung der Online-Kampagne verbundenen Marketingeffekt. Auch aus Sicht der Kapitalgeber berge Immobilien-Crowdfunding einige Vorteile. Neben der Möglichkeit, sich bereits mit Kleinstbeträgen ab zehn Euro über den kurzen Weg des Internets an Immobilienprojekten zu beteiligen, bewerteten Anleger vor allem die vergleichsweise attraktive Verzinsung von bis zu 7,25 Prozent pro Jahr als wesentliche Stärke der Anlageform. Allerdings seien Investoren aufgrund der kurzen Historie von Immobilien-Crowdfunding und der damit verbundenen fehlenden Verfügbarkeit von Ausfallwahrscheinlichkeiten maßgeblich auf die von den Emittenten und Plattformen bereitgestellten Informationen angewiesen. Kritiker mahnten, dass diese oftmals, nicht zuletzt durch den Verweis auf vermeintlichen Sicherheiten und erfolgte Due-Diligence-Prüfungen, den Anlegern ein falsches Sicherheitsgefühl vermittelten. Dadurch akzeptierten Anleger - nach Ansicht der Kritiker - regelmäßig Sollrenditen, die weit

unter dem vom Markt vorgegebenen Rendite-Risiko Profil lägen. Baums Arbeit habe die bislang rein subjektiv begründete Kritik im Rahmen einer empirischen Analyse verifiziert. Sie habe ein Rendite-Risiko-Profil der Anlageform erstellt, das einen direkten Vergleich von Immobilien-Crowdfunding zu anderen, klassischen Anlageformen erlaube und Rückschlüsse auf die Zukunftsfähigkeit von Immobilien-Crowdfunding zulasse. Die Gegenüberstellung der Rendite-Risiko-Profile belege eine deutliche Abweichung der risikoadäquaten Verzinsung von Immobilien-Crowdfunding im Marktvergleich. Anleger akzeptierten demnach regelmäßig Zinszusagen, die im Mittel rund 50 Prozent unter den für das eingegangene Risiko üblichen Renditen lägen. Baum komme zu dem Schluss, dass sich Immobilien-Crowdfunding trotz der nicht risikoadäquaten Verzinsung der Kapitalgeber am Markt behaupten könne, sich das fehlende Risikobewusstsein der Anleger jedoch spätestens mit den ersten enttäuschenden Investmententwicklungen und Totalausfällen relativiere. Auch im Hinblick auf das allgemeine Marktumfeld und den noch nicht abschließend bestimmten gesetzlichen Rahmenbedingungen sei die Zukunftsfähigkeit von Immobilien-Crowdfunding nur bedingt gegeben. Damit sich die Anlageform auch unter veränderten Rahmenbedingungen am Markt behaupten könne, sehe Baum die Notwendigkeit, die bereits beginnende Professionalisierung sowie den Abbau von Informationsasymmetrien weiter voranzutreiben, um so die Investorenbasis nachhaltig zu stärken.

Ansprechpartner für die Presse:

Peter Graf
Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)
an der Universität Freiburg
Eisenbahnstraße 56
79098 Freiburg
Tel.: 0761 – 20755-12
graf@dia.de
www.dia.de

Über die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Seit 1995 engagiert sich die DIA, eines der größten überregionalen Weiterbildungsinstitute für die Immobilien- und Finanzwirtschaft, mit steigendem Erfolg in der beruflichen Weiterbildung. Mehr als 1500 Teilnehmer pro Jahr absolvieren die unterschiedlichen Studiengänge. Seit 1997 besteht ein Kooperationsvertrag mit der Universität Freiburg. Träger der gemeinnützigen Gesellschaft sind die Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) für den Regierungsbezirk Freiburg und der Immobilienverband Deutschland (IVD). Die DIA bietet ein vielfältiges Weiterbildungsangebot in den Bereichen Immobilienwirtschaft und Sachverständigenwesen - speziell für Berufstätige. Seit 2009 bietet die DIA in Kooperation mit der Steinbeis Hochschule Berlin auch Bachelor- und Masterstudiengänge im Bereich Real Estate an.