



Presseinformation

Freiburg, 7. Oktober 2019

Verleihung des DIA-Forschungspreises 2019 auf der Expo Real

Zum 21. 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 Preisträger sind **Dr. Lorenz Thomschke** für seine Dissertation „Empirical Evidence on Rent Dynamics in Germany“ und **Maximilian Frye** für seine Masterarbeit „Impact of the Expansion of Production Sites on Land Values“.

„In kaum einem anderen Wirtschaftszweig übt der Staat so umfassende regulatorische Eingriffe in den Markt aus wie in der Immobilienwirtschaft“, stellte Professor Marco Wölfle, wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), einem Gemeinschaftsinstitut von DIA und Steinbeis Hochschule Berlin, fest. Ohne Forschung stünde den Akteuren keine auf Fakten basierte Basis zur Verfügung, um Potenziale, Risiken und Entwicklungen zu erkennen und richtig einzuschätzen. Die Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg unterstütze daher neben der Aus- und Weiterbildung auch die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit aktuellen Fragen.

„Der Anstieg von Mieten und Preisen in vielen Groß- und Universitätsstädten verstärkte die politisch initiierten Eingriffe des Staates in die Wohnimmobilienmärkte“, führte Professor Wölfle aus. Mit einem dieser Eingriffe, der Mietpreisbremse setze sich die kumulative Dissertation von **Lorenz Thomschke** auseinander. Sie analysiere auf der Basis eines klassischen Difference-in-Difference Ansatzes (DiD) die Preiseffekte in den sechs größten deutschen Städten. Thomschke weise nach, dass die Preiseffekte stark variierten und in zwei Städten gar nicht aufträten. Die Ergebnisse deuteten darauf hin, dass die Reform hinter den erwarteten Wirkungen zurückbleibe. In einem weiteren Aufsatz werde das Spektrum der Untersuchungen erweitert und die Preiseffekte der Reform in verschiedenen Mietpreissegmenten des Berliner Wohnungsmarktes diskutiert. „Als Forschungsmethode wählt Thomschke das Changes-in-

Changes-Modell mit Kovariablen (CiC), um so die Auswirkungen entlang der Preisverteilung zu bestimmen“, so Professor Wölflé. Den Ergebnissen zufolge gebe es tatsächlich einen dämpfenden Effekt auf die Entwicklung neuer Vertragsmieten. Die Auswirkungen seien jedoch im oberen Preissegment am größten und verschwänden bei relativ günstigen Wohnungen fast vollständig. Dies deute darauf hin, dass insbesondere wohlhabende Haushalte von der Maßnahme profitierten – entgegen der politischen Intention. Der dritte Beitrag widme sich methodischen Fragen der Berücksichtigung von Standortwirkungen. Weiterhin analysiere die Arbeit die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf die Mietspiegel als Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. „Bisher waren Mietspiegel nur für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen relevant; durch die Reform erhalten sie eine Funktion, die sie in ihrer ursprünglichen Konzeption kaum erfüllen können“, erläuterte Professor Wölflé ein Ergebnis des Beitrags. Thomschke argumentiere, dass es durchaus ausreiche, die Berechnung von Mietspiegel methodisch zu optimieren und nicht – wie manchmal gefordert – eine andere Datenbasis einzuführen. Dabei sei jedoch eine einheitliche Optimierung der verwendeten Methodik erforderlich, da zahlreiche Mietspiegel in der Praxis erhebliche methodische Mängel aufwiesen. Es sei jedoch noch zu früh, um die möglichen positiven oder negativen Auswirkungen über die Preiseffekte hinaus empirisch zu untersuchen. Auch die Bewertung von Preiseffekten, die im Mittelpunkt der Promotion stünden, zeige, dass die Maßnahme kaum zu einer deutlichen Entspannung der Wohnungsmärkte beigetragen habe. Insgesamt seien die Auswirkungen geringer als erwartet, und es gebe keine Hinweise darauf, dass Haushalte mit mittleren oder niedrigen Einkommen davon profitierten.

„Wolfsburg und VW, Stuttgart und Daimler oder Ludwigshafen und BASF – große Produktionsunternehmen prägen häufig das Prestige und die Entwicklung einer ganzen Stadt“, führte Professor Wölflé aus. **Maximilian Frye** beschäftige sich in seiner Masterarbeit mit den Auswirkungen von großen Produktionsunternehmen auf die Bodenpreise ihrer Umgebung am Beispiel von Airbus, Hamburgs größtem Industriearbeitgeber. In der einschlägigen Literatur fehlten bisher Untersuchungen darüber, ob, in welchem Ausmaß und mit welcher Zeitverzögerung wirtschaftliche Veränderungen in Großunternehmen Grundstückspreise beeinflussten. Konkret habe Frye analysiert, welche externen Preiseffekte sich aus offiziellen Informationen über die wirtschaftliche Situation des Airbus-Unternehmens im Zeitraum von 2010 bis 2017 auf die Bodenwerte von Mehrfamilienhäusern ergeben hätten. Methodisch nutze die Arbeit ein hedonisches Preismodell, basierend auf einer Kombination aus einem hochdetaillierten Datensatz und geografischen Informationssystemen. Dieses erkläre die Schwankungen der Bodenwerte von Mehrfamilienhäusern für die gesamte Stadt Hamburg und erfasse mit Hilfe zusätzlicher Variablen die externen Preiseffekte des Airbus-Werks. Die

Bewertungsgrundlage bildeten 172.400 Datensätze (Bodenwerte), die mit jeweils 130 Variablen im Hinblick auf ihre strukturellen, demografischen und qualitativen Eigenschaften, einschließlich zeitlicher und örtlicher Effekte, analysiert und verglichen worden seien. Die Ergebnisse deuteten auf eine insgesamt positive Korrelation von Unternehmensentwicklung und Bodenwerten im Umkreis von 2,4 Kilometern hin. Auf Basis des durchschnittlichen Grundstückswertes von 827,2 Euro pro Quadratmeter für die drei Hamburger Stadtteile Finkenwerder, Cranz und Neuenfelde hätten die Ankündigungen von Personalaufstockungen in den Jahren 2011 und 2012 um fünf Prozent eine Prämie von rund 67,5 Euro pro Quadratmeter für Objekte in einer Entfernung von 1.200 Meter und 104,7 Euro pro Quadratmeter für Objekte in einer Entfernung von 1.200 bis 2.400 Meter zum Airbus-Werk in Hamburg-Finkenwerder bewirkt.

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.