

## DIA fördert immobilienwirtschaftliche Professionalisierung

Die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg präsentierte sich in diesem Jahr auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real in München gemeinsam mit Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Insgesamt 1.708 Aussteller aus 33 Ländern nahmen die Messe als Gelegenheit, ihre Unternehmen vorzustellen. Die DIA zeigte mit der Verleihung des DIA-Forschungspreises ebenso wie in den Diskussionsrunden und Gesprächen, dass sie in der Immobilienwirtschaft gut vernetzt und als Forschungs- und Weiterbildungspartner gefragt ist.

### Verleihung des DIA-Forschungspreises 2015



(v.l.n.r.) Präsident des IVD Bundesverbands Michael Schick, DIA-Geschäftsführer Peter Graf, DIA-Studienleiter Prof. Heinz Rehkugler, Preisträger Dr. Matthias Schaule, Preisträger Heiko Kichhain, Preisträger Niklas Kohl, EU-Kommissar Günther Oettinger, Freiburgs Baubürgermeister Prof. Martin Haag.

Zum 17. Mal verlieh die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real ihren Forschungspreis. In diesem Jahr zeichnete EU-Kommissar **Günther Oettinger** eine Dissertation und zwei Masterarbeiten aus. Die Preisträger sind **Dr. Matthias Schaule** für seine Dissertation „Anreize für eine nachhaltige Immobilienentwicklung – Nutzerzufriedenheit und Zahlungsbereitschaft als Funktion von Gebäudeeigenschaften bei Büroimmobilien“, **Heiko Kichhain** für seine Masterarbeit „Impact of flood disasters and flood risk on real estate markets in Central Europe“ und **Niklas Kohl** für seine Masterarbeit „Crowdinvesting in der Immobilienwirtschaft – Möglichkeiten und Grenzen“.

„Die Deutsche Immobilien-Akademie macht sich schon seit vielen Jahren um die Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses verdient“, lobte EU-Kommissar Günter Oettinger. Die Immobilienwirtschaft stehe vor großen Herausforderungen. Die Umsetzung der digitalen Revolution sei hier ebenso zu nennen wie die Bewältigung des demografischen Wandels und die Beseitigung des Fachkräftemangels. Deutschland wandle sich zunehmend zu einer Wissensgesellschaft. Wissen sei der Rohstoff, die Digitalisierung der Transportweg der Zukunft. Hohe Qualität in der Aus- und Weiterbildung, lebenslanges Lernen und praxisorientierte Forschung seien auch in der Immobilienwirtschaft das Gebot der Stunde. „Möge Ihnen der Preis Anerkennung, aber auch Anreiz bieten, sich weiterhin forschend in der Immobilienwirtschaft zu betätigen“, wünschte Günter Oettinger den jungen Preisträgern für ihren weiteren Lebensweg.

„Die immobilienwirtschaftliche Forschung in Deutschland ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten deutlich professioneller geworden“, stellte DIA-Studienleiter **Professor Heinz Rehkugler** fest. Dies betreffe sowohl die analytischen Methoden, als auch die Darstellung der Ergebnisse und die Diskussion der Schlussfolgerungen. „Probleme bereiten der immobilienwirtschaftlichen Forschung häufig die unzureichenden Datensätze hierzulande“, so Professor Rehkugler. Der Datenschutz sei in Deutschland deutlich restriktiver ausgestaltet als in anglo-amerikanischen Ländern. Um die Professionalisierung der Immobilienwirtschaft weiter voran zu treiben, unterstütze die Deutschen Immobilien-Akademie neben der Aus- und Weiterbildung die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit aktuellen Forschungsfragen. Die Arbeiten der Preisträger zeichneten sich durch ihre Aktualität und ihren praktischen Nutzen sowohl für die Forschung als auch für die Praxis aus.

### *Anreize für eine nachhaltige Immobilienentwicklung*

Der weitaus größte Anteil am weltweiten Energieverbrauch wird direkt oder indirekt durch den Bau, Betrieb und Abriss von Gebäuden verursacht. Der allgemein hohe Stellenwert des Begriffs Nachhaltigkeit hat auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu einem Diskurs über Nachhaltigkeit geführt, jedoch besteht hinsichtlich der Umsetzung noch kein allgemein gültiges Verständnis. Im Mittelpunkt der Dissertation von **Matthias Schaule** steht die Frage, mit welchen marktwirtschaftlichen Anreizen sich die Nachhaltigkeit als Eigenschaft von Immobilienentwicklungen fördern lässt. Er untersucht im Rahmen von zwei 2010 und 2012 durchgeführten Umfragen, wie sich Erwartungshaltung und Zufriedenheit von Büronutzern auf deren Zahlungsbereitschaft auswirken. Zur Auswertung passte er die Kano-Theorie der Kundenzufriedenheit an das Investitionsgut Immobilie an, klassifizierte bestimmte Eigenschaften von Büroimmobilien und fragte für jede Eigenschaft die Konstrukte Erfüllung, Zufriedenheit und Zahlungsbereitschaft ab. Es gelang ihm, Eigenschaften zu qualifizieren, die hohe Zufrieden-

heit und wenig Unzufriedenheit stiften und gleichzeitig in den meisten Büroimmobilien nicht vorhanden sind. Die aus diesen Eigenschaften abgeleitete Strategie kann Projektentwicklern dazu dienen, sich gegenüber ihren Wettbewerbern positiv zu differenzieren. Weiterhin kommt die Arbeit zu dem Ergebnis, dass die Zahlungsbereitschaft von Büronutzern bei 31 von 45 Eigenschaften signifikant größer ist, wenn die Eigenschaft in der Büroimmobilie vorhanden ist.

### *Einfluss von Flutrisiken auf den Immobilienmarkt*

Der Klimawandel ist eine der essenziellen Problemstellungen des 21. Jahrhunderts. Eine charakteristische Konsequenz ist die Zunahme von extremen Wetterereignissen, denen sich die Bevölkerung und die Immobilienmärkte anpassen müssen. Ziel der Masterarbeit von **Heiko Kichhain** war es, den Einfluss dieser Flutkatastrophen und den im Zusammenhang stehenden Flutrisiken auf die Preise ausgewählter Immobilienmärkte in Zentraleuropa zu quantifizieren. Analysiert wurden die Auswirkungen der Flut von 2013 auf die Immobilienmärkte der Städte Passau und Dresden und der Region Gäuboden in Niederbayern. In Dresden wurden darüber hinaus die Auswirkungen der Flut von 2002 auf die Bodenrichtwerte der Stadt untersucht. Für die statistische Analyse wurden hedonische Regressionen verwendet. In der Region Niederbayern wirkten sich weder die Lage innerhalb der Flutrisikozonen noch die Flut von 2013 signifikant auf die Immobilienpreise aus. Allerdings war hier die Datenbasis nach Bereinigung der Rohdaten nur gering. In Passau hingegen weist Kichhain für die Lage innerhalb einer extremen Hochwasserzone einen negativen Effekt von 16 Prozent auf den Immobilienwert nach. Die Lage innerhalb einer hundertjährigen Hochwasserrisikozone führte hier, entgegen dem hypothetischen Zusammenhang von Preisrückgängen unter erhöhtem Risiko, zu einem positiven Effekt von 44 Prozent auf den Immobilienwert. Kichhain geht davon aus, dass die Lage der meisten dieser Objekte innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns zu einer Verfälschung der Datenbasis geführt hat. Ein signifikanter Einfluss der Flut von 2013 auf die Immobilienpreise ließ sich in Passau wie schon in der Region Niederbayern nicht beobachten. In Dresden beobachtete Kichhain für Lagen innerhalb einer hundertjährigen Hochwasserzone einen um 4,5 Prozent geringeren Preis der Immobilien. Die Lage innerhalb einer fünfhundertjährigen Hochwasserzone führte dagegen zu einem um 13 Prozent höheren Preis. Kichhain vermutet hier den Einfluss architektonischer Effekte im Rahmen der Siedlungsgenese. Die Flut von 2013 zeigte auch für diese Lagen keinen signifikanten Einfluss, lediglich eine Ausweitung der Flut-Zone auf die katastrophale Flut von 2002 zeigte einen kurzfristigen signifikanten Preisverlust von 7,1 Prozent. Kirchhain regt eine Erweiterung der verwendeten Methodik auf zusätzliche hochwassergefährdete Märkte, insbesondere europäischer Metropolen wie Wien oder Prag, an, um eine generelle Systematik

hinter der Reaktion von Immobilienmärkten auf hydrologische Naturkatastrophen innerhalb Europas zu bestimmen.

### *Crowdinvesting in der Immobilienwirtschaft*

Die Finanzkrise stellte Projektentwickler bei der Beschaffung notwendiger Finanzmittel jahrelang vor Probleme. Banken finanzierten Entwicklungen nur im Bereich der Core-Objekte und forderten neben einem hohen Eigenkapitaleinsatz einen langjährigen erfolgreichen Track Record des Developers. Alternative Finanzierungsformen gewannen daher zunehmend an Attraktivität. Die Masterarbeit von **Niklas Kohl** beschäftigt sich mit den Potenzialen der Übertragung von Crowd-Konzepten auf die Finanzierung von Immobilieninvestitionen im deutschen Markt. In Deutschland ist Crowdinvesting in der Immobilienwirtschaft noch vergleichsweise unbekannt. Das Konzept beinhaltet das Sammeln von Finanzierungsbeiträgen einer Vielzahl von Menschen zur Immobilienfinanzierung via Internet. Die Finanzierungsbeiträge können sowohl den Charakter von Eigenkapital als auch von hybriden Finanzierungsformen (Mezzanine-Kapital) haben. Die Anleger erhalten auf ihr eingesetztes Kapital drei bis sieben Prozent Zinsen pro Jahr, die Laufzeiten variieren zwischen 21 Monaten und fünf Jahren. Die durchschnittliche Anlagesumme liegt bei 3.000 Euro. Als Vermittler zwischen anlagesuchendem Kapital von Kleinanlegern und von kapitalsuchenden Projektentwicklern oder Bestandshaltern fungieren Immobilien-Crowdinvesting-Plattformen. Der deutsche Markt für Crowdinvesting ist nach den Erkenntnissen von Kohl noch jung. Als bislang aktivste deutsche Anbieter führt er die Plattformen Zinsland, Exporo, Bergfürst, Kapitalfreunde und Companisto auf. Kohl stellt fest, dass es dem deutschen Markt aktuell sowohl an Markttiefe als auch Marktbreite mangelt. Es handelt sich um einen Nischenmarkt mit starkem Entwicklungspotenzial. Die zukünftige Entwicklung sowie der Weg hin zu einer Professionalisierung hängen vom Bedarf an alternativen Finanzierungsmöglichkeiten für Kapitalsuchende, der Finanzierungsbereitschaft sowie den Refinanzierungskonditionen traditioneller Kapitalgeber und der politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen für Crowdinvesting in Deutschland und in der EU ab, so sein Fazit. Kohl sieht die Politik in der Pflicht, den entsprechenden gesetzlichen Rahmen für eine adäquate Lösung zur Wahrnehmung von Investment-Opportunitäten bei gleichzeitigem Anlegerschutz zu schaffen. Die Entwicklung von Strategien zur richtigen Gestaltung nennt Kohl als Voraussetzung zur Etablierung von Immobilien-Crowdinvesting als eine wirkliche Alternative. Sobald die strukturellen Probleme gelöst seien, könne sich das Konzept vom Nischenprodukt zu einer diversifizierten Anlageform mit hohem Grad an Bekanntheit, Professionalität und breiter Akzeptanz heranbilden.

### **Qualitätsbild der Berufe: Der Sach- und Fachkundenachweis**



DIA-Geschäftsführer Peter Graf (2.v.r.) geht der Sach- und Fachkundenachweis nicht weit genug. Er fordert das Qualitätsniveau der EU-Norm DIN 15733 als Mindestvoraussetzung der Berufszulassung.

„Der Gesetzgeber plant, dass Immobilienmakler und WEG-Verwalter künftig als Voraussetzung für ihre Berufszulassung ihre Sachkunde und eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen müssen“, erläuterte Sun Jentsch Geschäftsführerin des IVD Bundesverbandes. Ein entsprechender Gesetzentwurf liege nun vor. Bisher habe das Bundeswirtschaftsministerium keine Bereitschaft signalisiert, die Maklerzertifizierung nach DIN EU 15733:2009 als Mindestqualifizierung anzuerkennen. Der Entwurf bestimme lediglich die Industrie- und Handelskammern der jeweiligen Bundesländer zu Prüforganen der Qualifikationen, nicht jedoch akkreditierte Zertifizierungsorganisationen wie die DIA. Der IVD fordere die Berufsausbildung Immobilienkaufmann als Mindestvoraussetzung für die Tätigkeit als Makler oder Verwalter, bei der Anerkennung der Qualifikationsniveaus müsse die europaweit geltende DIN EU 15733:2009-Zertifizierung Berücksichtigung finden und neben der Berufshaftpflichtversicherung sollten auch die Vertrauensschadens- und Betriebshaftpflichtversicherung zur gesetzlichen Verpflichtung werden. „Die Standards, die in der EU-Norm zusammengefasst sind, setzen hohe Anforderungen. Neben der fachlichen Mindestqualifikation, die in etwa dem Niveau eines Immobilienfachwirts (DIA/IHK) entspricht, müssen Makler bestimmte Verhaltensregeln einhalten und umfangreiche Informationspflichten erfüllen. Zudem ist die Zertifizierung zeitlich befristet und verlangt im Rahmen der Rezertifizierungen die regelmäßige Weiterbildung im Sinne des lebenslangen Lernens“, erläuterte Peter Graf. Es sei wenig verständlich, warum der Gesetzgeber dieses EU-weit anerkannte Qualitätssiegel mit dem Käufer die fachliche und persönliche Qualität der Maklertätigkeit transparent beurteilen könnten, nicht als Mindeststandard übernehme.

## **Personalentwicklung mit Expertenhilfe**



Prof. Marco Wölfle, wissenschaftlicher Leiter DIA/CRES und DIA-Geschäftsführer Peter Graf setzen auf eine lebenslange Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft.

„Der Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft, die demografische Entwicklung und der harte Wettbewerb der globalisierten Wirtschaft machen das ‚human capital‘ auch in der Immobilienwirtschaft zu einem strategischen Erfolgsfaktor“, erläuterte Prof. Marco Wölfle, wissenschaftlicher Leiter der DIA und des Center for Real Estate Studies (CRES). Im Kampf um die besten Köpfe sei die Möglichkeit einer ausgewogenen Work-Life-Balance ebenso gefragt wie eine am Potenzial der einzelnen Mitarbeiter orientierte Personalentwicklung. Die Absorption der Arbeitskräfte am Markt finde aktuell vor allem im Bereich der Fachkräfte und der Hochqualifizierten statt. In diesen Segmenten werde sich der heute schon spürbare Mangel in den kommenden Jahren deutlich verstärken. Für die Unternehmen bedeute dies, dass qualifizierte Mitarbeiter zu einem immer wertvolleren Teil des Wertschöpfungsprozesses würden. Damit komme der Personalarbeit, die in den eher mittelständisch geprägten Unternehmensstrukturen der Immobilienwirtschaft oft vom Inhaber selbst gesteuert werde, eine neue Rolle zu. Eine strategisch ausgerichtete Personalpolitik sei jedoch keine Frage der Unternehmensgröße. Jeder, der heute am Markt reüssieren wolle, benötige kluge und motivierte Köpfe. „Gute Mitarbeiter legen Wert auf gute Entwicklungsmöglichkeiten, eigenverantwortliches Arbeiten, unkonventionelle Arbeitszeitmodelle und die Vereinbarkeit von Arbeit und Familie“, so Prof. Wölfle. Für ältere Mitarbeiter, auf die Unternehmen künftig wieder verstärkt setzen müssten, gelte es, spezifische Weiterbildungen anzubieten und für gut ausgebildete Frauen, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sicherzustellen. DIA und CRES böten daher ein breites Spektrum an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, das vom Grundlagenwissen bis zum Masterabschluss reiche. Die akademischen Angebote erfolgten im Rahmen einer Kooperation mit der privaten, staatlich anerkannten und promotionsberechtigten Steinbeis-Hochschule Berlin. Das modular aufgebaute und tutoriell begleitete Studienprogramm orientiere sich vollständig an den Bedürfnissen Berufstätiger. Die Studieninhalte könnten individuell zusammengestellt und absolviert werden, was einen jederzeitigen Einstieg ermögliche. Zudem ermögliche das DIA-Konzept auch qualifizierten Berufspraktikern, die nicht über die staatlich geforderten Zulassungsvoraussetzungen zu einem Studium ver-

fügten, einen akademischen Grad zu erreichen. Daneben biete die DIA auch einen dualen immobilienwirtschaftlichen Studiengang. „Das Konzept entfernt sich bewusst vom dualen Studium im Dreimonatswechsel und nutzt so die Stärken, die im Projekt-Kompetenz-Konzept der Steinbeis-Hochschule Berlin liegen“, so Wölfle. Über ein kontinuierliches, studienbegleitendes Projekt würden Wissen und Anwendung nicht in Dreimonatsphasen getrennt, sondern fänden eng miteinander verzahnt statt.