



Presseinformation

Freiburg, 2. November 2020

Verleihung des DIA-Forschungspreises 2020

Zum 22. Mal verlieh die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg ihren Forschungspreis. Corona-bedingt fand die Preisverleihung erstmals nicht auf der Expo Real in München, sondern im Haus der Akademien in Freiburg statt. In diesem Jahr zeichnete DIA-Studienleiter Professor Dr. Heinz Rehkugler eine Dissertation und eine Masterarbeit aus. Die Preisträger sind **Dr.-Ing. Christina Mauer** für ihre Dissertation „Diskontierung von Reinerträgen bei der Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der systemischen und nicht systemischen Risiken“ und **Pascal Schiff** für seine Masterarbeit „Das Phänomen Coworking – Entwicklung und Ausprägungsformen in Berlin“.

„Die Corona-Pandemie stürzte die deutsche Wirtschaft in die tiefste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg“, stellte Professor Rehkugler fest. Nicht einmal in den Jahren der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009 habe es so starke Rückgänge gegeben. Zudem bestünden weiterhin große Unsicherheiten hinsichtlich des Fortgangs der Pandemie und ihrer Folgen für die Weltwirtschaft und die Immobilienmärkte. 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 Fragestellungen.

„Die weltweite Finanzkrise von 2007/2008 hatte ihren Ursprung in Fehlbewertungen auf den Immobilienmärkten. Solche Fehlbewertungen resultieren aus subjektiv beeinflussbaren Bestandteilen von Immobilienbewertungsverfahren“, führte Professor Rehkugler aus. **Christina Mauer** entwickle in ihrer Dissertation das Modell einer Immobilienwertverteilung, die durch verschiedene Kennziffern wie den Erwartungswert, den Median oder verschiedene Perzentile charakterisierbar sei. Damit ließe sich unter Berücksichtigung systemischer und nicht systemischer Risiken der wahrscheinlichste Wert einer Immobilie festlegen. Mauer kombiniere in ihrem Verfahren das aus der Finanzwirtschaft stammende sogenannte

Faktormodell und die Sicherheitsäquivalenzmethode. Sie setze den über das Faktormodell ermittelten Diskontierungszinssatz und die mit Hilfe der Sicherheitsäquivalenzmethode stochastisierten Zahlungsströme in die Formel der Barwertberechnung ein und verrechne diese mittels einer Monte-Carlo-Simulation.

„Die Bewertung von Immobilien, die als Investition gehalten werden, erfolgt regelmäßig über den Barwert ihrer künftigen Zahlungsströme wie Mieten oder Pachten. Diese fallen in unterschiedlichen Höhen und zu verschiedenen Zeitpunkten an und unterliegen gewissen Unsicherheiten“, so Professor Rehkugler. Diese Risiken gingen einerseits aus allgemeinen Marktentwicklungen hervor oder entstünden durch das Objekt selbst und würden entsprechend in systemische und nicht systemische Risiken unterschieden. Zudem weise der eingesetzte Diskontierungszinssatz, der zukünftigen Erträgen oder Zahlungsströmen einen Gegenwartswert zuordne, subjektiv beeinflussbare Bestandteile auf. Mauer transferiere in ihrer Arbeit Faktormodell, das die Rendite eines Wertpapiers aufgrund bestimmter Einflussparameter erkläre, auf die Immobilienbewertung. Sie zeige auf, dass sich auf den einzelnen Immobilienteilmärkten wie auch bei Aktienkursen eine gleichgerichtete Entwicklung beobachten lasse. Diese basiere auf Markteinflussfaktoren, die die Entwicklung und Trends eines Marktes dauerhaft bestimmten und daher die Rendite der Investition als Verzinsung des eingesetzten Kapitals erklären könnten. Damit die Rendite mit Hilfe des Faktormodells berechnet werden könne, müssten diejenigen Einflussfaktoren identifiziert werden, die für die Entwicklung des Immobilienmarktes und der Rendite verantwortlich seien. Mauer habe ein Regressionsmodell entwickelt, das aus den bekannten Wertekonstellationen die Art und Stärke des Zusammenhangs zwischen Einflussfaktoren und Rendite jeweils für den Büro- und den Wohnimmobilienmarkt beziffere. „Die Ergebnisse zeigen, dass die Inflation, das Bruttoinlandsprodukt und die Bevölkerungsentwicklung am jeweiligen Standort einen erheblichen Einfluss auf die Renditen beider Teilmärkte haben. Während der Wohnimmobilienmarkt außerdem insbesondere durch das Zinsniveau und die Arbeitslosenquote beeinflusst wird, fällt bei der Rendite von Büroimmobilien der DAX als eine Kennzahl für alternative Anlagemöglichkeiten ins Gewicht“, so Professor Rehkugler. Allerdings könnten Faktormodelle nur gemeinsame und keine individuellen Entwicklungen erklären. Um auch die objektspezifischen nicht systemischen Risiken abzubilden, lege die vorliegende Arbeit die Sicherheitsäquivalenzmethode zugrunde, bei der die nicht systemischen Risiken in den Zahlungsströmen einer Immobilie verortet blieben. Die Zahlungsströme setzten sich aus einzelnen Anteilen zusammen, die auf wertbeeinflussende Objekteigenschaften zurückzuführen seien. Ein nicht systemisches Risiko liege dann vor, wenn diese Anteile nicht sicher seien und in Zukunft von ihrem erwarteten Wert abweichen könnten. Diese Anteile würden anhand von Streuungseigenschaften aus historischen Daten einer

Wahrscheinlichkeitsverteilung um ihren erwarteten Wert unterzogen und anschließend wieder zu einem einzigen Zahlungsstrom zusammengeführt.

„Das Phänomen Coworking hat sich in den vergangenen Jahren im Umfeld einer neuartigen und schnelllebigen Arbeitswelt entwickelt. Zu den Treibern dieser Entwicklung gehören eine neue Generation von Arbeitnehmern, Veränderungen der Arbeitskultur, Digitalisierung und die verschwimmenden Grenzen zwischen den verschiedenen Wirtschaftssektoren“, stellte Professor Rehkugler fest. **Pascal Schiff** zeige in seiner Masterarbeit am Beispiel von Berlin, dass Coworking eine Lösung für modernes, kollaboratives und flexibles Arbeiten biete. Er analysiere die verschiedenen Ausprägungsformen und grenze diese untereinander über die Faktoren Zielgruppe, Community-Fokus, Mitgliedschaft, Ausstattung, Serviceangebot, Lage und Größe ab. Er identifiziere auf dem Berliner Markt 26.200 Coworking-Arbeitsplätze, von denen 79 Prozent durch Ketten betrieben würden. Es existierten fünf verschiedene Ausprägungsformen: der Grundtyp Coworking, evolutionäre Businesscenter mit Fokus auf Einzelmietler, Premium Hybridcenter, einfache Hybridcenter und evolutionäre Businesscenter mit Fokus auf Großmietler. Gemessen am Anteil der Arbeitsplätze seien Premium Hybridcenter und die evolutionären Businesscenter mit Fokus auf Großmietler am stärksten ausgeprägt. Flexibilität, Lage und Skalierbarkeit seien wesentliche Aspekte, auf die Firmen durch die neue Form der Flexible-Work-Spaces zugreifen könnten. Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen gehe Schiff davon aus, dass die Anbieter als Transformatoren für den Büroimmobilienmarkt fungierten. In diesem Fall könne sich das Phänomen nach erfolgter Transformation und Adaption durch andere Anbieterarten auch wieder abschwächen.

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.