gif

Immobilien-Forschungspreis 2019

Ausgezeichnete Arbeiten

25 1994 – 2019

Fortschritt für die gesamte Immobilienbranche

Die Förderung immobilienwirtschaftlicher Forschung sowie die Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft sind die Kernaufgaben der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Die gif versteht sich als Netzwerkpartner und bietet mit ihren Kompetenzgruppen und Fachtagungen die ideale Plattform, um Theorie und Praxis bestmöglich miteinander zu verbinden und den wissenschaftlichen Austausch und Know-how-Transfer innerhalb der Branche zu fördern und voranzutreiben. Bereits seit 1995 schreibt die gif den **Immobilien-Forschungspreis** aus. Der renommierte und insgesamt mit EUR 12.500 dotierte Preis motiviert junge Wissenschaftler, Forschungsarbeit zu leisten und dieses Potenzial für die Branche nutzbar zu machen. Rund 900 Arbeiten von Studierenden und Doktoranden sind seit erstmaliger Ausschreibung eingereicht worden. Viele ehemalige Preisträger sind heute erfolgreich in der Forschung tätig oder haben Karriere in der Wirtschaft gemacht. Gemeinsam mit den Förderern des Preises, der DWS sowie dem ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., ist die gif stolz darauf, mit dem **Immobilien-Forschungspreis** einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Immobilienbranche zu leisten.

Gefördert von:

DWS

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

4 **Dr. Sören Gröbel**
Spatial Developments in Housing Prices – Empirical Findings for Germany

5 **Dr. Corinna Tigges**
Ergänzungstatbestände in der Grunderwerbsteuer

6 **Christian Schultze**
Aktueller Wohnungsmangel in deutschen Großstädten: Reurbanisierung, Angebotselastizität und weitere Entwicklungen

7 **Maximilian Frye**
Impact of the Expansion of Production Sites on Land Values

8 **Patrick Theussl**
Bewertung von Wohnimmobilien – Berücksichtigung von Unsicherheiten der Inputparameter mittels Monte-Carlo-Simulation

9 **Virna Monero Flores**
Workplace utilization practices: a case study on the utilization of an activity-based flexible workplace in a Swiss company

10 **Dorothée Anne Laschewsky**
Entwicklung eines Reifegradmodells zur Bewertung deutscher Städte hinsichtlich ihrer Smart City Eigenschaften

11 **Nathalie Overmann**
Digitization of the construction industry – causal analysis concerning the restricted implementation of „Building Information Modeling" in the construction industry in Germany

12 **Timo Hubert Scheer**
Auswirkungen der DS-GVO und anderer Datenschutzgesetze auf Vermietungsprozesse in der deutschen Wohnungswirtschaft

Dr. Sören Gröbel

Spatial Developments in Housing Prices – Empirical Findings for Germany

Promotionen / Habilitationen

1. Preis

Diese kumulative Dissertation beschäftigt sich im Schwerpunkt mit der Untersuchung der räumlichen Heterogenität in den Mechanismen der Wohnungspreisbildung. Dazu werden disaggregierte als auch aggregierte Daten auf verschiedenen räumlichen Aggregationsebenen analysiert. Vier Essays sind bereits in Peer-Reviewed Journals veröffentlicht.

HOCHSCHULE
Westfälische Wilhelms-Universität Münster

STUDIENGANG
Volkswirtschaftslehre

ART DER ARBEIT
Dissertation

BETREUER
Prof. Dr. Ulrich van Suntum
Prof. Dr. Michael Voigtländer

DOTIERT MIT
3.000 Euro

Im ersten Essay werden regionale Unterschiede im intraregionalen Muster von Wohnimmobilienpreisentwicklungen und Haushaltswanderungen im Hinblick auf kleinräumige Unterschiede in der Elastizität des Wohnungsangebotes analysiert. Diese Analyse intraregionaler Dynamiken ist auch für das Verständnis von Segregationsprozessen relevant.
Regionen mit ungünstigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen weisen eine sinkende Wohnungsnachfrage auf. Besonders betroffen sind Einfamilienhäuser der 1950-70er Jahre, die am Ende ihres ersten Lebenszyklus‘ angelangt sind und in ländlichen Regionen einen großen Teil des Wohnungsbestands ausmachen. Das zweite Essay untersucht daher regionale Unterschiede in der nachfragebedingten Wertminderung von Einfamilienhäusern unterschiedlicher Baualtersklassen, die mit zunehmendem Angebotsüberhang einhergehen.
Die Essays Drei und Vier untersuchen räumliche Phänomene in der hedonischen Modellierung von Wohnungspreisen basierend auf erweiterten Methoden der räumlichen Ökonometrie.
Das fünfte Essay untersucht die Auswirkungen von Veränderungen im Immobilienvermögen auf das Sparverhalten. Dieser Vermögenseffekt ist damit gerade gesamtwirtschaftlich von Relevanz, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Wohneigentum als Teil der privaten Altersvorsorge immer bedeutsamer wird.

Dr. Corinna Tigges

Ergänzungstatbestände in der Grunderwerbsteuer

Promotionen / Habilitationen

2. Preis

HOCHSCHULE
Universität Siegen

STUDIENGANG
Wirtschaftswissenschaften

ART DER ARBEIT
Dissertation

BETREUER
Univ-Prof. Dr. Rainer Heurung
Prof. Dr. Gerrit Adrian

DOTIERT MIT
2.500 Euro

Die grunderwerbsteuerlichen Ergänzungstatbestände sind im Bereich der Umstrukturierungen und Unternehmensakquisitionen für die unternehmerische Steuerplanung von hoher Relevanz. Gleichzeitig sind die Ergänzungstatbestände ein politisch umstrittenes Thema, da sie in der öffentlichen Wahrnehmung häufig als ungerechtfertigte Steuerbefreiungen für sog. Share Deals zugunsten großer Immobiliengesellschaften verstanden werden. Ganz aktuell sieht ein Gesetzesentwurf der Bundesregierung v. 9.8.19 eine deutliche Verschärfung der Tatbestände vor.

Die Dissertation unterzieht das System der Ergänzungstatbestände de lege lata einer kritischen betriebswirtschaftlichen und steuersystematischen Analyse. Sie zeigt praxisrelevante Probleme für die unternehmerische Steuerplanung und das steuerliche Risk Management auf und prüft die administrative Umsetzung durch die Finanzverwaltung. Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die derzeitige Gesetzeslage steuersystematische Widersprüche und überschießende Tendenzen aufweist und in der Besteuerungspraxis nur schwer umzusetzen ist. In der Folge wird ein Vorschlag für eine gesetzliche Neukonzeption entwickelt. Ein Ländervergleich zeigt die Lösungsansätze anderer Staaten mit ähnlicher Rechtslage. Auf Grundlage eines Anforderungskatalogs aus steuersystematischer, betriebswirtschaftlicher und administrativer Sicht wird schließlich ein Gesetzesvorschlag entwickelt. Dieser beruht primär auf einer transparenten Betrachtung von gesondert definierten Immobiliengesellschaften und ermöglicht eine zielgenauere Besteuerung.

Christian Schultze

Aktueller Wohnungsmangel in deutschen Großstädten:
Reurbanisierung, Angebotselastizität und weitere Entwicklungen

Diplom-/Masterarbeiten

1. Preis

HOCHSCHULE
Universität Regensburg

STUDIENGANG
Immobilienwirtschaft

ART DER ARBEIT
Masterarbeit

BETREUER
Prof. Dr. Tobias Just

DOTIERT MIT
2.000 Euro

Der Grundgedanke der Arbeit ist, die von Medien und Politik vielfach diskutierte Problematik des Wohnungsmangels in mehreren deutschen Großstädten als Nachfrageüberhang aufzufassen. Daher sollte aufgezeigt werden, welche Trends zu einer Erhöhung der Nachfrage führen und insbesondere warum das Angebot mancherorts nicht ausreichend darauf reagieren kann.
Einen Erklärungsansatz für die höhere Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum bietet der Reurbanisierungstrend. Reurbanisierung bezeichnet hierbei den Prozess der Veränderung der Bevölkerungsverteilung innerhalb einer Großstadtregion zugunsten der Kernstadt gegenüber ihrem Umland. In grafischer Darstellung führt Reurbanisierung somit zu einer positiven Verschiebung der Nachfragekurve einer Kernstadt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Betrachtung der Angebotselastizität als angebotsseitige Ursache des Wohnungsmangels in Großstädten. Ein unelastisches Angebot passt sich langsamer an eine höhere Nachfrage an, woraus ebenfalls ein stärkerer Anstieg des Preisniveaus sowie eine langsamere Anpassung an ein langfristig stabiles Preisniveau auf den Wohnungsmärkten resultiert. Es ist davon auszugehen, dass in Kernstädten mit einem unelastischen Angebot das Wohnungsangebot langsamer und somit die Preise stärker bei einer Erhöhung der Nachfrage aufgrund der Reurbanisierung steigen. Eine zu geringe Angebotsausweitung in der Kernstadt führt dazu, dass Nachfrage auf intraregionaler Ebene auf das Umland ausweicht. Somit wirkt eine geringe Angebotselastizität der Kernstädte als Zentrifugalkraft der intraregionalen Bevölkerungsverteilung.

Maximilian Frye

Impact of the Expansion of Production Sites on Land Values

Diplom-/Masterarbeiten

2. Preis

HOCHSCHULE
EBS Universität für Wirtschaft und Recht

STUDIENGANG
Real Estate Management

ART DER ARBEIT
Masterarbeit

BETREUER
Prof. Jan Mutl

DOTIERT MIT
1.500 Euro

In the relevant literature, hardly any investigation on the price effects of large manufacturing companies on their surrounding properties can be found. Therefore, it is not known with what time lag and to what degree, if at all, real estate prices are affected by economic shifts in large companies.

This study examines the impact of the largest industrial employer in Hamburg, Airbus, on real estate prices in the proximity of the Airbus production plant in Hamburg-Finkenwerder. In specific, it analyzes what external price effects on land values for multi-family real estate arise from official information regarding the Airbus plant´s economic situation over the period from 2010 until 2017.

The combination of a highly detailed data set and geographic information systems allowed for the construction of a hedonic price model explaining variations in land values of multi-family residential real estate for the whole city of Hamburg that could then be altered by additional variables capturing the external price effects of the Airbus plant.

The results inter alia indicates a generally positive impact on land values resulting from an announcement of approximately 5 % of new employees for the Airbus plant in Hamburg-Finkenwerder. Land values for multi-family residential real estate thereby show a premium of 8.2 % to 10.8 %.

Patrick Theussl

Bewertung von Wohnimmobilien – Berücksichtigung von Unsicherheiten der Inputparameter mittels Monte-Carlo-Simulation

Diplom-/Masterarbeiten

3. Preis

HOCHSCHULE
Technische Universität Graz

STUDIENGANG
Wirtschaftsingenieurwesen

ART DER ARBEIT
Masterarbeit

BETREUER
Prof. Dr. Christian Hofstadler

DOTIERT MIT
1.000 Euro

Die Arbeit setzt sich mit dem Thema Immobilienbewertung und dem Umgang mit Unsicherheiten auseinander. Zur Bewertung stehen je nach Sachverhalt verschiedene Verfahren zur Auswahl. Diese sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt und in der ÖNORM B 1802:1997 normiert. Bei den Verfahren handelt es sich um das Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren und das Residualwertverfahren. Die einzelnen Verfahren werden hinsichtlich ihrer Anwendung und ihres Ablaufs betrachtet.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten kann die Monte-Carlo-Simulation verwendet werden. Dabei fließen die Unsicherheiten der Eingangsparameter als Verteilungen in die Berechnung ein. Aus dem Ergebnis lässt sich dann ein Chancen- und Risikoverhältnis bestimmen.
Für das Berechnungsbeispiel werden mehrere Wertermittlungsverfahren mit deterministischen und probabilistischen Ansätzen angewendet. Bei den probabilistischen Verfahren werden mittels Monte-Carlo-Simulation die unsicheren Eingangswerte berücksichtigt. Schließlich werden die Histogramme der Ergebnisse in einem Diagramm dargestellt, um die unterschiedlichen Chancen-Risiko-Verhältnisse der Verfahren zu verdeutlichen.

Virna Monero Flores

Workplace utilization practices: a case study on the utilization of an activity-based flexible workplace in a Swiss company

Masterarbeit

Sonderpreis

25 1994 - 2019

Thanks to new ways of working the role of space in the workplace has a new dimension. Workspace concepts like Activity-based Working (ABW) have gained importance. Yet, organizations still lack insights into what drives the knowledge workers when using flexible workplaces. This research investigated how knowledge workers use flexible workplace arrangements and the relationship of mobility, attractiveness, and perceptions of the workplace with utilization practices. The case study followed mixed methods approach looking at continuous occupancy monitoring data combined with survey and observation data. The value of this approach lays in the triangulation between sources, integrating data on socio-spatial and technological aspects in the workplace. The results indicate that flexibility in the workplace is a dimensional construct occurring at different levels. Increasingly autonomous knowledge workers were found to have a central role as users in making sense of space. The mobility of workers occured along a spectrum with different mobility profiles appearing depending on share of deskwork, hierarchy, place attachment and switching behavior. Architectural and spatial features influenced workplace attractiveness, with ambience, connection to natural elements, task support and socio-spatial features being dominant. Other factors such as practicality, crowdedness, sharing ratio, and the behavior of coworkers and managers significantly predicted switching practices. The findings have implications for designers, facility and workplace managers, indicating what factors should be focus points in workplace design and management, to create workplaces that better support the workforce.

HOCHSCHULE
ZHAW Zurich University of Applied Sciences

STUDIENGANG
Facility Management

ART DER ARBEIT
Masterarbeit

BETREUER
Prof. Dr. Lukas Windlinger

DOTIERT MIT
1.000 Euro

Dorothée Anne Laschewsky

Entwicklung eines Reifegradmodells zur Bewertung deutscher Städte hinsichtlich ihrer Smart City Eigenschaften

Bachelorarbeiten

1. Preis

Vor dem Hintergrund der Urbanisierung und der Digitalisierung hat sich in den vergangenen Jahren das Konzept einer Smart City entwickelt, die mithilfe von Informations- und Kommunikationstechnologien versucht, effiziente und effektive Lösungen für städtische Herausforderungen zu finden. Auch in Deutschland stehen Städte vor der Herausforderung, mithilfe der Vernetzung verschiedener Lebensbereiche ein nachhaltigeres, wirtschaftlich attraktiveres und lebenswerteres Umfeld zu schaffen.

HOCHSCHULE
Technische Universität Darmstadt

STUDIENGANG
Wirtschaftsingenieurwesen

ART DER ARBEIT
Bachelorarbeit

BETREUER
Prof. Dr. Andreas Pfnür

DOTIERT MIT
1.000 Euro

Um vergleichen zu können, wie weit Städte in ihrer Bemühung, eine Smart City zu werden, bereits sind, ist es notwendig ein geeignetes Modell zur Bewertung zu finden.
Ein solcher Vergleich ist zum einen wichtig, damit Städte und Gemeinden die Möglichkeit erhalten, ihre aktuelle Entwicklung in den nationalen Kontext einzuordnen, um so ihre Schwächen, Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten zu ermitteln. Zum anderen geben Städterankings für Unternehmen Anreize, Investitionen in bestimmten Städten zu tätigen.
In der Arbeit wurden Handlungsfelder identifiziert, die für Deutschland eine besondere Relevanz besitzen und die mithilfe von Indikatoren messbar gemacht wurden. Durch die Quantifizierung der Ausprägung dieser ist es möglich, deutsche Städte untereinander zu vergleichen.

Nathalie Overmann

Digitization of the construction industry – causal analysis concerning the restricted implementation of „Building Information Modeling" in the construction industry in Germany

HOCHSCHULE
Hochschule Rhein-Waal

STUDIENGANG
International Business and Social Sciences

ART DER ARBEIT
Bachelorarbeit

BETREUER
Prof Dr. Frank Zimmer

DOTIERT MIT
750 Euro

Bachelorarbeiten

2. Preis

Die industrieübergreifende Digitalisierung bietet der deutschen Bauindustrie digitale Möglichkeiten, innovative Technologien einsetzen zu können. Derweil gewinnt Building Information Modeling (kurz: BIM) als digitale interdisziplinäre Arbeitsmethode immer mehr an Bedeutung. Dabei gilt es, auf Basis eines virtuell konstruierten Gebäudemodells, die individuellen Lebenszyklusphasen einer Immobilie mit entsprechender Informationstiefe ganzheitlich miteinander zu verknüpfen, um die Transparenz sowie nahtlose Kommunikation zwischen Projektbeteiligten zu gewährleisten.

Obwohl die Theorie Potenziale erkennt, wird BIM in der deutschen Bauindustrie derzeit noch nicht vollumfänglich angewandt. Ziel dieser Bachelorarbeit ist es, einen Eindruck darüber zu schaffen, inwieweit BIM in deutschen Unternehmen eingesetzt wird und aus welchen Gründen sich eine ganzheitliche Implementierung von BIM in Deutschland noch nicht durchsetzen konnte. Auf Grundlage einer deutschlandweiten quantitativen Befragung der einzelnen Anwendergruppen, bestehend aus Bauunternehmen, Architekturbüros, Planern und Kommunen, wurde diesbezüglich eine empirische Ursachenanalyse durchgeführt.

Zu den wesentlichen Ursachen einer begrenzten Implementierung von BIM in Deutschland zählt laut Befragung das mangelnde Fachwissen bei den Projektpartnern, die fehlende Forderung einer BIM-Projektdurchführung im Rahmen von Ausschreibungen sowie die hohen Investitionskosten in Software, Hardware und Ausbildung. Fortschrittlich sollte ein entsprechendes Schulungsprogramm etabliert und einheitliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Timo Hubert Scheer

Auswirkungen der DS-GVO und anderer Datenschutzgesetze auf Vermietungsprozesse in der deutschen Wohnungswirtschaft

Bachelorarbeiten

3. Preis

HOCHSCHULE
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

STUDIENGANG
Immobilienwirtschaft

ART DER ARBEIT
Bachelorarbeit

BETREUER
Prof. Dr. Andreas Saxinger

DOTIERT MIT
500 Euro

Im Mai 2018 löste die DS-GVO andere, ältere Datenschutzgesetze europaweit endgültig ab. Die Auswirkungen zeigten sich auch in der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Arbeit zeigt dabei nicht nur die praktischen Auswirkungen auf entstehende, bestehende und beendete Mietverhältnisse in Form eines Leitfadens, sondern geht vor allem auf das seit den 1960er Jahren höchstrichterlich etablierte „Einsichtsrecht" (dem Recht, die eigene Betriebskostenabrechnung auf Plausibilität zu prüfen, indem man sie mit der des Nachbarn vergleicht) ein und diskutiert dessen Standhaftigkeit unter der neuen DS-GVO im Detail.

Damit schließt die Arbeit eine klaffende Lücke in der Lehre und Rechtsprechung, die diese Problematik stiefmütterlich behandelt. Die Arbeit erklärt, warum die Herleitung einer Rechtmäßigkeit über den Art. 6 Abs. 1 lit. b DS-GVO (Fall Eins) scheitern muss (kurz: da das Einsichtsrechts zwei voneinander unabhängige Vertragsverhältnisse berührt). Weiter wird auch eine Rechtmäßigkeit nach Art. 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO (Fall Zwei) ausgeschlossen, da es die geforderte spezifische gesetzmäßige Grundlage nicht zu geben scheint. Dass das Einsichtsrecht dennoch nicht ad acta gelegt werden muss, liegt an der (aufwendigen, bisher völlig unterbliebenen) Herleitung der Rechtmäßigkeit über eine Abwägung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f DS-GVO. Hier stellt die Arbeit im Detail fest, dass durch eine Abwägung der Interessen ein Fortbestehen des Einsichtsrechts zumindest im Bereich des Möglichen liegt.

Die Sponsoren

Die DWS Group (DWS) ist einer der weltweit führenden Vermögensverwalter mit einem verwalteten Vermögen von 719 Milliarden Euro (Stand: 30. Juni 2019) und blickt auf über 60 Jahre Erfahrung zurück und genießt in Deutschland und Europa einen Ruf für exzellente Leistungen. Der Vermögensverwalter wird über das gesamte Spektrum der Anlagedisziplinen hinweg als Quelle für Stabilität und Innovationen geschätzt.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Gemeinsam Standards setzen

Gezielte immobilienwirtschaftliche Forschung soll den Fortschritt in der Immobilienbranche, einer der tragenden Säulen der deutschen Wirtschaft, vorantreiben. Deshalb wurde 1993 von 27 Vertretern aus Hochschulen sowie der Bau-, Immobilien- und Finanzwirtschaft die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. gegründet. Sie hat heute rund 1.300 Mitglieder. Ziel des Vereins ist die Förderung immobilienwirtschaftlicher Forschung.

Hierfür engagiert sich die gif durch die

- // Vernetzung der verschiedenen Marktteilnehmer,
- // Schaffung eines Informations- und Diskussionsforums für entsprechende Fragestellungen,
- // Identifikation von Themenfeldern, die eingehender Analysen bedürfen und Ableitung von Forschungsaktivitäten,
- // Unterstützung der Forschung und Lehre im Fachgebiet Immobilienwirtschaft und in verwandten Disziplinen sowie
- // Definition, Weiterentwicklung und Verbesserung beruflicher Standards.

Der Verein vertritt einen interdisziplinären Ansatz und strebt eine passgenaue Verbindung von Theorie und Praxis an – ein Ziel, das auch durch den gif-Immobilien-Forschungspreis verstärkt und gefördert wird.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70
F +49 (0) 611 23 68 10 75
info@gif-ev.de

www.gif-ev.de