

Immobilien- Forschungspreis 2022

Ausgezeichnete Arbeiten

Fortschritt für die gesamte Immobilienbranche

Gezielte immobilienwirtschaftliche Forschung soll den Fortschritt in der Immobilienbranche, eine der tragenden Säulen der deutschen Wirtschaft, vorantreiben. Um dieses Ziel zu erreichen schreibt die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. seit 1995 jährlich den Immobilien-Forschungspreis aus. Seitdem sind rund 1.000 Arbeiten von 228 verschiedenen Hochschulen eingereicht worden.

Die gif ist – gemeinsam mit den Förderern des Preises, der DWS Group (DWS) sowie dem ZIA – stolz darauf, mit dem Immobilien-Forschungspreis einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Immobilienbranche leisten zu können. Durch die Ausschreibung wird insbesondere der wissenschaftliche Nachwuchs zu besonderen Leistungen angespornt und deren Leistungspotenzial für die Branche nutzbar gemacht.

4

Dr. Felix Gauger

New Work Environments: The Economic Relevance of Flexible Office Space

5

Prof. Dr. Jan Reinert

Property Valuations and Valuation Accuracy in Germany and Europe

6

Dr. Sascha Anders

Einzelhandelssteuerung durch kommunale Einzelhandelskonzepte - Evaluation eines Strategischen Planungsinstrumentes

7

Simon Jocher

Ursachenanalyse von Kostensteigerungen bei öffentlichen Bauprojekten

8

Louisa Westphal

Die Englische Kaserne - Nachhaltige Quartiersentwicklung - Wie können auf dem Gelände der ehemaligen Adolf von Nassau-Kaserne in Krefeld die Neubauten nachhaltig mit dem Bestand agieren?

9

Leonie Riehn

Das DCF-Verfahren - Entwicklung eines Standards für die Immobilienbewertung

10

Felix Hiemeyer

Die Limits traditionell- marktmodellbasierter Immobilienforschung

11

Timon Ivens

Anwendung multiattributiver Entscheidungsmodelle bei Immobilien-Portfoliotransaktionen

12

Lorenz Bell

Hält der Beleihungswert, was er verspricht? - Eine Einführung und Analyse

Gefördert von:



Dr. Felix Gauger

New Work Environments: The Economic Relevance of Flexible Office Space

Promotionen / Habilitationen

1. Preis

Technologische, gesellschaftliche und organisatorische Veränderungen haben die Art und Weise, wie Menschen zusammenarbeiten, beeinflusst. Coworking Spaces sind eine Antwort auf die neuen Anforderungen, die mit diesem Wandel einhergehen. Coworking Spaces sind neue, flexible Arbeitsflächen, in denen heterogene Nutzergruppen gemeinschaftlich zusammen arbeiten. Neben dem physischen Arbeitsplatz profitieren die Nutzer von einer Gemeinschaft und einem Netzwerk an Gleichgesinnten. Zudem ermöglicht es tiefere Kollaborationen und Innovationen. Bisher mangelt es an einem tiefgreifenden Verständnis, wie diese Arbeitsflächen einen Beitrag für den Arbeitserfolg liefern können und welchen Einfluss sie auf unternehmerische Aktivitäten und regionales Wachstum haben.

Um die Auswirkungen dieser neuen Arbeitsflächen ganzheitlich nachvollziehen zu können, ist es notwendig, deren Einfluss auf verschiedenen Ebenen zu verstehen und einzuordnen. Hierzu wird in dieser Dissertation anhand von fünf Forschungsartikeln die Bedeutung von Coworking Spaces auf einer Mikro-, Meso- und Makroebene analysiert.

HOCHSCHULE
Technische Universität Darmstadt

STUDIENGANG
Wirtschaftsingenieurwesen

ART DER ARBEIT
Dissertation

BETREUER
Professor Dr. Andreas Pfnür
Professor Dr. Dr. Ruth Stock-Homburg

DOTIERT MIT
2.500 Euro

Prof. Dr. Jan Reinert

Property Valuations and Valuation Accuracy in Germany and Europe

Promotionen / Habilitationen

2. Preis

Die Immobilienbranche ist stark von Immobilienbewertungen abhängig. Die Fähigkeit Marktpreise akkurat wiederzugeben ist daher besonders wichtig. Diese Arbeit besteht aus vier Untersuchungen, die die Stabilität und Glätte deutscher Immobilienwerte im internationalen Vergleich untersuchen.

Die ersten beiden Artikel vergleichen Bewertungen nach dem Ertragswertverfahren (GIA) mit Bewertungen nach dem Discounted-Cash-Flow (DCF). Die Ergebnisse zeigten, dass GIA und DCF Bewertungen sich signifikant unterschieden. Im Hinblick auf Bewertungsgenauigkeit erzielten beide einen Großteil der Bewertungen innerhalb einer 15%-Marge wobei GIA Bewertungen geringfügig genauer waren als DCF Bewertungen.

Der dritte Artikel verglich extern und intern erstellte Bewertungen. Die Ergebnisse zeigten, dass externe Bewertungen im Durchschnitt näher an Marktpreisen lagen aber dass beide Bewertungsarten einen Großteil an Beobachtungen innerhalb der gesetzten 15%-Marge erzielten.

Die bisherigen Ergebnisse warfen Fragen bezüglich der allgemeinen Bewertungsgenauigkeit in Deutschland auf. Daher wurde im vierten Artikel ein europäischer Vergleich durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass Deutschland sich im Hinblick auf die Bewertungsgenauigkeit nicht von anderen europäischen Märkten unterscheidet und eine durchschnittliche Bewertungsgenauigkeit aufwies.

Insgesamt zeigten die Analysen, dass die Bewertungsmethode sowie der große Anteil interner Bewertungen in Deutschland keinen Einfluss auf die Stabilität und Glätte deutscher Immobilienwerte haben sollte.

HOCHSCHULE
IREBS - Universität Regensburg

STUDIENGANG
Immobilienwirtschaft

ART DER ARBEIT
Dissertation

BETREUER
Prof. Dr. Steffen Sebastian
Prof. Dr. Klaus Röder

DOTIERT MIT
2.250 Euro

Dr. Sascha Anders

Einzelhandelssteuerung durch kommunale Einzelhandelskonzepte - Evaluation eines Strategischen Planungsinstrumentes

Promotionen / Habilitationen

3. Preis

HOCHSCHULE
HafenCity Universität Hamburg

STUDIENGANG
Städtebau/Stadtplanung

ART DER ARBEIT
Dissertation

BETREUER
Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger
Prof. Dr. Jörg Pohlman

DOTIERT MIT
2.000 Euro

Innerhalb der Stadtplanung besitzen strategische Planungsinstrumente eine große Bedeutung. Sie dienen in der Regel dazu, übergeordnete Entwicklungslinien festzulegen, an denen sich die Stadtentwicklung der Kommune in den nächsten Jahren orientieren soll. Eine Evaluation des Planungshandelns finden allerdings nur sehr selten statt, das trifft auch auf kommunale Einzelhandelskonzepte (EHKs) zu, die auf der Grundlage einer Angebots- und Nachfrageanalyse die räumlichen Entwicklungsbereiche festlegen, in denen sich Einzelhandel zukünftig

konzentrieren und wo er nicht entwickelt werden soll. Mit diesen strategischen Flächenzuweisungen soll unter anderem die Innenentwicklung gestärkt, der Flächenverbrauch minimiert und die wohnortnahe Grundversorgung gesichert werden. Die Arbeit untersucht die Wirkungen der EHKs, dabei konzentriert sich die Untersuchung neben den Wirkungen, die durch den Inhalt der Planung eintreten, auch auf den Prozess der Planung und betrachtet zusätzlich die spezifischen Kontextfaktoren, die auf die „Ergebnisse“ von Planung einwirken. Auf der Grundlage von quant. und qual. Forschungszugängen wird die kommunale Einzelhandelsentwicklung nachgezeichnet und der Einfluss der Konzepte dokumentiert. Dabei wird unter anderem deutlich, dass die Kommunen sehr unterschiedlich mit den strategischen Vorgaben der EHKs umgehen und das Verhalten einzelner Akteure wesentlichen Einfluss auf die Wirkung von Planung haben kann.

Simon Jocher

Ursachenanalyse von Kostensteigerungen bei öffentlichen Bauprojekten

Diplom-/Masterarbeiten

1. Preis

HOCHSCHULE
Universität Stuttgart

STUDIENGANG
Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft

ART DER ARBEIT
Masterarbeit

DOTIERT MIT
1.750 Euro

Belastbare Veröffentlichungen zu den Ursachen von Kostensteigerungen in Verbindung mit ihren finanziellen Auswirkungen im öffentlichen Bau liegen nur in geringer Anzahl vor. Derartige Erkenntnisse bilden jedoch die Ausgangsbasis zur Erhöhung der Kostensicherheit.

Aus diesem Grund wurden im Rahmen einer empirischen Untersuchung qualifizierte Daten von abgeschlossenen bzw. laufenden öffentlichen Hochbauprojekten gesammelt und ausgewertet.

Hierbei wurden neben den Ursachen und der Höhe der Mehrkosten zusätzlich weitere relevante Projektdaten, wie etwa das Projektvolumen oder die Projektart erfasst. Damit war es möglich, die Hintergründe der Kostensteigerungen in einer differenzierten Betrachtungsweise zu analysieren. Des Weiteren wurde der Einfluss der Veranschlagungssystematik und die Unsicherheiten bei der Kostenermittlung in den einzelnen Projektstufen veranschaulicht.

Auf dieser Grundlage konnten die bedeutsamsten Risiken bei der Abwicklung von Bauvorhaben identifiziert und schwerpunktmäßig den einzelnen Projektphasen zugeordnet werden. Durch die Verknüpfung mit den ausgewerteten Daten konnte ebenfalls eine Risikoabschätzung über die Projektphasen hinweg vorgenommen werden. Exemplarisch wurden geeignete Optimierungsmaßnahmen vorgestellt, um eine bessere Kostensicherheit in Bauprojekten zu erzielen.

Louisa Westphal

Die Englische Kaserne - Nachhaltige Quartiersentwicklung - Wie können auf dem Gelände der ehemaligen Adolf von Nassau-Kaserne in Krefeld die Neubauten nachhaltig mit dem Bestand agieren?

Diplom-/Masterarbeiten

2. Preis

HOCHSCHULE
*Technische Hochschule Köln /
Universität Siegen*

STUDIENGANG
Architektur

ART DER ARBEIT
Masterarbeit

BETREUER
*Frau Yasemin Utku
Herr Timm Sassen*

DOTIERT MIT
1.500 Euro

In der Arbeit „Die Englische Kaserne“ handelt es sich um eine nachhaltige Quartiersentwicklung am Beispiel eines ehemaligen Kasernengeländes in Krefeld, NRW. Dabei wird besonders die Fragestellung behandelt, inwieweit neuintegrierte Neubauten auf dem Gelände nachhaltig mit dem Bestand der ehemaligen Adolf von Nassau-Kaserne agieren können. Das betrachtete Kasernengelände bringt zusätzlich die Herausforderung mit sich, das Kulturerbe zu sichern und gleichzeitig eine zukunftsfähige Entwicklung zu generieren.

Auf Basis einer vorangegangenen Markt- und Standortanalyse formuliert die Arbeit fundamentale Quartiersübergreifende Konzepte, welche städte-

bauliche Strukturen, Mobilität, das Umfeld sowie eine marktübliche und nachhaltig funktionierende Nutzung integrieren. Darüber hinaus ist in der Arbeit der Schwerpunkt der ökologischen Nachhaltigkeit im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung der CO₂-Emissionen im Quartier integriert. Die Arbeit berücksichtigt stets die möglichen Wechselwirkungen der teils konkurrierenden Aspekte von Wirtschaft, Nutzung, Gestaltung, Denkmal und ökologische Faktoren wie Energieeffizienz oder die Schonung von Ressourcen. Dabei wurden bei Bedarf entsprechende Maßnahmen miteinander abgewogen. Es zeigt sich letztendlich, dass insbesondere die Koexistenz der neuen und alten Gebäude die Besonderheit des Quartiers ausmacht und gerade die Kombination der entsprechenden Stärken der Gebäude das Quartier zu einem nachhaltigen Quartier werden lässt.

Leonie Riehn

Das DCF-Verfahren - Entwicklung eines Standards für die Immobilienbewertung

Diplom-/Masterarbeiten

3. Preis

Das Ziel der Masterarbeit war es, einen Standard für die Durchführung des DCF-Verfahrens in der Immobilienbewertung zu entwickeln. Hierzu wurden die folgenden Schwerpunkte behandelt:

- Welche anerkannten Grundsätze für das DCF-Verfahren vorhanden sind
- Welche Aspekte in diese Grundsätzen reguliert werden
- Wie das DCF-Verfahren von verschiedenen Marktteilnehmern durchgeführt wird
- Wo die Vor- und Nachteile in den verschiedenen Ansätzen liegen
- Wie der vorhandene Standard der gif anzupassen ist, um einen marktkonformen und aktuellen Standard für die Immobilienbewertung zu schaffen

Hierzu wurde eine Analyse der Literatur zu anerkannten Vorgaben bzgl. des DCF-Verfahrens durchgeführt und Gutachten sowie Software-Anwendungen von verschiedenen Marktteilnehmern auf Unterschiede in der Durchführung des Verfahrens hin untersucht. Es wurden zudem Experten-Interviews durchgeführt, um Vor- und Nachteile der erarbeiteten Ansätze zu bewerten. Aus diesen Ergebnissen wurde schließlich der Standard für die Wertermittlung entwickelt.

HOCHSCHULE
*Hochschule Mainz University
of Applied Sciences Fachbereich
Technik*

STUDIENGANG
Bau- und Immobilienmanagement

ART DER ARBEIT
Masterarbeit

BETREUER
*Prof. Dr.-Ing. Andreas Link
Herr Jörg Astor*

DOTIERT MIT
1.250 Euro

Felix Hiemeyer

Die Limits traditionell- marktmodellbasierter Immobilienforschung

Diplom-/Masterarbeiten

Sonderpreis

Forschungsfrage - Hypothese: Wie limitiert der traditionell-marktmodellbasierte Forschungskanon in den Räumen des Aufeinandertreffens von Theorie und Praxis die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Forschung? Die Hypothese ist, dass der traditionell-marktmodellbasierte Kanon die Realität nicht nur nicht richtig beschreiben kann, sondern die Realwirtschaft aktiv mitproduziert.

HOCHSCHULE
Donau-Universität Krems

STUDIENGANG
Real Estate Management

ART DER ARBEIT
Bachelorarbeit

BETREUER
Prof. Dr. Thomas Beyerle
Dipl.-Ing. MSc MRICS Rainer Altmann

DOTIERT MIT
500 Euro

Qualitative Methode: Mit Situation Maps werden Beziehungsgeflechte erforscht. Arenen der sozialen Welten machen das gemeinsame Handeln und Diskursuniversen zum Interessenschwerpunkt. Position Maps machen Streitigkeiten, Abweichungen und Widersprüche sichtbar. Als Feldzugang wird die Website des Vereins der „Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.“ (gif) ausgewählt.

Ergebnisse: Die Grundlagen der Dekonstruktion, der Studien der Marketization und einer Kritik an quantitativer Modellierung sind für eine Analyse der Limitierungen des traditionell-marktmodellbasierten Kanons aufbereitet worden. Eine im Kanon verankerte

Teilungslogik hat im Verein gif e. V. Machtgefälle zwischen den Generationen und als Doppelrollenkonflikte in einzelnen Subjekten geschaffen. Der Rationalitätszwang drückt sich im Standardisierungsstreben der Kompetenzgruppen aus, die gleichzeitig am Status Quo interessiert und auf die Expansion und Stabilisierung des Vermarktlichungsagencements ausgerichtet sind. Innere Verwerfungslinien zeigen sich in der Theorie besonders im Preisbildungsprozess und werden in der Praxis verdrängt. Performativität wird weder in der Theorie noch in der Praxis reflektiert, sondern unter einem verschleiernenden Gestaltungsnarrativ ohne eine vereinsinnere, kritische Instanz vollzogen.

Timon Ivens

Anwendung multiattributiver Entscheidungsmodelle bei Immobilien-Portfoliotransaktionen

Bachelorarbeiten

1. Preis

HOCHSCHULE
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

STUDIENGANG
Immobilienwirtschaft

ART DER ARBEIT
Bachelorarbeit

BETREUER
Prof. Dr. Carsten Lausberg
Prof. Dr. Jörg Heinzelmann

DOTIERT MIT
750 Euro

Methoden des Operations Research finden in der immobilienwirtschaftlichen Praxis nur selten Anwendung. Dabei haben immobilienwirtschaftliche Entscheidungen häufig einen multikriteriellen Hintergrund und stellen den Entscheider aufgrund einer hohen Informationsintensität vor komplexe Herausforderungen. Insbesondere bei Immobilien-Portfoliotransaktionen kommt diese Komplexität zum Ausdruck, wenn der Käufer die Informationen zahlreicher Objekte simultan auswerten und in seinen Entscheidungen verarbeiten muss. Mit zunehmender Informationsintensität

kann die menschliche Informationsverarbeitungskapazität schnell überschritten werden, wodurch ein Nährboden für Fehlentscheidungen entsteht.

Um Fehlentscheidungen zu vermeiden und die Entscheidungsrationalität zu erhöhen, wurde in der Bachelorarbeit ein multiattributives Entscheidungsmodell konzipiert, das im Investmentprozess von Immobilien-Portfoliotransaktionen eingesetzt werden kann. Im Rahmen eines Multi-Method-Forschungsansatzes wurden Literaturrecherchen, qualitativ empirische Forschung, Theoretische Forschung und eine Fallstudie in einem Forschungsdesign kombiniert, um eine Methodik zu entwickeln, die den Käufer in der Entscheidung unterstützt, die geeignetsten Immobilien aus einem Ziel-Portfolio zu priorisieren. Damit wird bewiesen, dass Methoden des Operations Research auch im immobilienwirtschaftlichen Kontext anwendbar sind und den Entscheidungsträger bei komplexen Entscheidungen effektiv unterstützen können. Der menschliche Faktor wurde dabei nicht außer Acht gelassen und gezielt durch und bei der Anwendung des multiattributiven Entscheidungsmodells durch Debiasing Maßnahmen berücksichtigt.

Lorenz Bell

Hält der Beleihungswert, was er verspricht? - Eine Einführung und Analyse

Bachelorarbeiten

2. Preis

HOCHSCHULE

Bauhaus-Universität Weimar

STUDIENGANG

Management (Bau Immobilien Infrastruktur)

ART DER ARBEIT

Bachelorarbeit

BETREUER

*Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig
Pauline Friederike Schroeder, M. Sc.*

DOTIERT MIT

500 Euro

Diese Bachelorarbeit beschäftigt sich mit dem Thema der kreditwirtschaftlichen Immobilienbewertung. Dabei gibt diese Arbeit zunächst eine grundlegende Einführung in die Thematik und konzentriert sich anschließend auf die Ermittlung des Beleihungswertes nach den drei normierten Wertermittlungsverfahren (Ertrags-, Sach- und Vergleichswertverfahren). Diese werden mit den Verfahren der Verkehrswertermittlung verglichen und von diesen abgegrenzt. Nachfolgend wird die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) kritisch hinterfragt. Hierbei werden die bestehenden Regelungen auf Übereinstimmung mit der Beleihungswertphilosophie überprüft.

Schließlich werden die Forschungsfragen „Hält der Beleihungswert, was er verspricht?“ und „Sind die Regelungen der BelWertV system- und zielkonform?“ beantwortet. Bezüglich beider Fragen wird im Zuge dieser Arbeit aufgezeigt, dass beide Fragen bejaht werden können, jedoch Einschränkungen aufgrund teilweise vorhandener Schwachstellen innerhalb der BelWertV bestehen. Diese sind einerseits auf geänderte Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes seit Bestehen der derzeit gültigen BelWertV zurückzuführen. Andererseits bestehen nicht system- und zielkonforme Vorschriften und „Lücken“ innerhalb der BelWertV. Durch Verbesserungsvorschläge und einen Ausblick zeigt diese Arbeit abschließend Möglichkeiten für einen zukünftigen Beleihungswert auf.

Gemeinsam Standards setzen

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. wurde 1993 von 27 Personen aus Hochschulen sowie der Bau-, Immobilien- und Finanzwirtschaft gegründet. Sie hat heute mehr als 1.300 Mitglieder gegründet.

Ziel des Vereins ist die Förderung immobilienwirtschaftlicher Forschung. Hierfür engagiert sich die gif u. a. durch die

- // Vernetzung der Mitglieder aus verschiedenen Marktsegmenten,
- // Schaffung eines Informations- und Diskussionsforums,
- // Identifikation von Themenfeldern und Ableitung von Forschungsaktivitäten,
- // Unterstützung der Forschung und Lehre 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 Immobilien-Forschungspreis verstärkt und gefördert werden soll.



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

Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden

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

www.gif-ev.com