

Presseinformation

Freiburg, 28. Oktober 2022

DIA-Forschungspreises 2022 an junge Wissenschaftler verliehen

In krisenhaften Zeiten bedarf es evidenzbasierter Entscheidungen, um immobilienwirtschaftliche Unternehmen zukunftsfähig auszurichten. Forschung liefert dabei objektive Daten und Analysen, die es den Akteuren ermöglicht, Potenziale und Risiken zu erkennen und richtig einzuschätzen. Mit der Verleihung ihres Forschungspreises unterstützt die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg neben der Aus- und Weiterbildung die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit aktuellen Fragestellungen. In diesem Jahr zeichnete DIA-Studienleiter Professor Heinz Rehkugler eine Dissertation und eine Masterarbeit aus. Die Preisträger sind **Dr. Alexander Daminger** für seine Dissertation „On the Effects of Homeownership Subsidies on the Spatial Distribution of Population, Housing, and Housing Prices within German Cities and Regions“ sowie **Julian Vogl** für seine Masterarbeit „Die Auswirkungen von steigenden Home-Office-Quoten auf den Büroimmobilienmarkt der größten Städte Deutschlands“.

„Wohnen ist Menschenrecht. Doch wie man wohnt, unterscheidet sich sehr. Den spürbarsten Unterschied macht in dieser Hinsicht die Frage, ob man zur Miete wohnt oder Eigentümer ist. Bei der Eigentumsbildung spielen neben dem Einkommen auch die Struktur des Immobilienmarkts und der Zugang zu Fremdkapital eine Rolle“, erläuterte Professor Rehkugler. Dr. **Alexander Daminger** zeige in seiner Dissertation den Einfluss von staatlicher Wohneigentumsförderung wie Baukindergeld und Eigenheimzulage auf die Eigentumsbildung, das Wanderungsverhalten und die Mietentwicklung auf. Wie ein roter Faden ziehe sich das Ziel der Steigerung der Wohneigentumsquote durch die deutsche Wohnungspolitik der vergangenen Jahrzehnte. Daminger zeige im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Analyse, wie vielen Mietern der Fiskus mit den Förderprogrammen „Baukindergeld“ und „Eigenheimzulage“ zum Eigenheim verholfen habe und welche Kosten dadurch entstanden seien. Zudem gehe er auf die bisher weitgehend unbeachtete Nebenwirkung einer Förderung der Suburbanisierung ein. Eine gegenläufige Entwicklung erfolge bei einem Stopp von Förderprogrammen. Als Basis seiner Analysen nutze er einen eigens entwickelten Datensatz über die räumliche Verteilung der Bevölkerung in knapp 100 deutschen Städten im Zeitraum 2002 bis 2017. Er identifiziere unter Anwendung verschiedener difference-in-differences-Spezifikationen nach dem Stopp der Eigenheimzulage Ende 2005 in den zentralen Wohnlagen der Städte ein höheres Bevölkerungswachstum als in den peripheren Einfamilienhausgebieten. Das Re-Zentralisierungs-Phänomen zeige sich allerdings nur in erschwinglichen Städten. In teuren

Städten finde sich dagegen aufgrund des geringen realen Werts der Förderung kein Effekt. Auch die Analyse von knapp 70 deutschen Arbeitsmarktregionen bestätige als Folge des Subventionsstopps eine relative Abwendung der Bevölkerung vom Land und eine Hinwendung zur Kernstadt. Die Arbeit zeige zudem mittels eines Datensatzes von knapp 9,5 Millionen Immobilieninseraten von Online-Plattformen in mehr als 100 Städten die Preiseffekte dieser Wanderungen auf die Mietpreise auf. Am Beispiel des Baukindergelds lasse sich nachweisen, dass der Mietpreisanstieg in jenen Städten, in denen das Baukindergeld den größte Anreiz zum Wechsel vom Miet- ins Eigentumssegment geboten habe, die geringste Dynamik aufweise. Daminger rege mit seiner Arbeit zur Diskussion über die Angemessenheit staatlicher Wohneigentumsförderung an.

„Die Corona-Pandemie führte vor allem bei Bürotätigkeiten zu einer Verlagerung ins Home-Office. Die Transformation der Arbeitswelten erhielt damit einen weiteren Schub“, führte Professor Rehkugler aus. **Julian Vogl** gehe in seiner Masterarbeit der Frage nach, wie hoch der Einfluss einer steigenden Home-Office-Quote auf die Büroimmobilienmärkte der sieben größten Städte ausfalle. Die Arbeit zeige einen positiven Zusammenhang zwischen Bürobeschäftigtenquote und Home-Office-Potenzial. In Städten mit einem hohen Anteil an Bürobeschäftigten bestünde zwar ein höheres Home-Office-Potenzial, aber auch ein größeres Risiko für eine Reduktion der Flächennachfrage. Im Rahmen einer empirischen Analyse untersuche die Arbeit die Auswirkungen der steigenden Home-Office-Quote auf den Mieter-, Investment- und Projektentwicklungsmarkt. Die Ermittlung der Auswirkungen erfolge mit Hilfe von vektorautoregressiven Modellen sowie der Durchführung von strukturellen Analysen wie der Impulsantwortfunktion und dem Granger-Kausalitätstest. Hierbei zeige sich, dass sowohl die Durchschnittsmiete als auch die Flächennachfrage negativ auf ein Abwandern der Bürobeschäftigten in das Home-Office reagierten. Eine reduzierte Büroflächennachfrage führe zu einer unelastischen Anpassung des Mietzinses auf dem Mietmarkt. Ein Rückgang der erzielbaren Miete führe zu einer sinkenden Nachfrage auf dem Investmentmarkt sowie einem damit einhergehenden Rückgang der Immobilienpreise. Projektentwickler könnten, aufgrund von langen Planungs-, Genehmigungs- und Bauphasen, nur sehr unelastisch auf einen Nachfragerückgang reagieren. So werde bei sich bereits im Bau befindenden Bürogebäuden mit einer hohen Vorvermietungsquote an einer Fertigstellung festgehalten. Projektentwickler, die am Anfang der Projektierungsphase stünden, könnten schneller auf einen Nachfragerückgang reagieren. Probleme ergäben sich durch die eingeschränkte Verfügbarkeit und Transparenz der öffentlich zugänglichen Büromarktdaten. Künftig müsse sich sowohl die Qualität der Datengrundlage als auch die Frequenz der erhobenen Daten erhöhen, um Prognosen und Analysen in ihrem Erklärungsgrad zu stärken.

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.