

Vorwort

Das Erscheinen der ursprünglichen Dissertationsschrift liegt nun schon einige Jahre zurück. Wenn ich auf die Arbeit zurückblicke, würde ich – heute als Professor – manches anders machen. Das Angebot, die Arbeit als Nachdruck erneut zu publizieren, freut mich trotzdem. Denn weiterhin kann das Buch sehr nützliche Impulse für junge Wissenschaftler sowie Fach- und Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft geben.

Der ursprüngliche Neuigkeitsgehalt der Arbeit lag insbesondere in der Auswertung von Einzelobjektdaten institutioneller Investoren bzw. Bestandhalter. Immobilien-Performancedaten, die auf Verkehrswertermittlungen von Sachverständigen beruhen, waren damals wie heute für manche Adressaten fragwürdig. Hintergrund sind Diskussionen darüber, inwiefern intern oder extern erbrachte Immobilienbewertungen das tatsächliche Marktgeschehen abbilden. Transaktionsbasierte Performancedaten, noch dazu in ähnlichem Detaillierungsgrad wie Bewertungsdaten, sind allerdings immer noch eine Rarität. Und – auch das ist ein Merkmal von Immobilienmärkten – Transaktionsdaten sind selbst auch nicht unfehlbar. Schließlich handelt es sich, anders als auf Aktienmärkten, immer nur um eine einzige Preiseinschätzung, auf die sich ein Käufer und ein Verkäufer geeinigt haben, selbst in Bieterverfahren. Normalitäts-, Objektivitäts-, Realitäts- und sogar das Stichtagsprinzip, die Wertermittlungen zugrunde liegen sollen, werden auch dabei nicht unbedingt eingehalten. Schließlich passiert es immer wieder, dass Investitionsentscheidungen „aus dem Bauch heraus“, unter Zeitdruck oder heuristisch getroffen werden – selbst nach aufwändiger Due Diligence.

Eine weitere Neuerung der vorliegenden Dissertation bestand in der GIS-basierten Einbeziehung der Fahrt- und Wegezeiten von den mehr als 1.500 Einzelobjekten zu relevanten Zielorten. Inzwischen sind solche Daten leichter zugänglich und werden in Forschung und Praxis in größerem Umfang genutzt. Damit eröffnen sich methodisch immer weitere Möglichkeiten für empirische Studien. Die wichtigste Limitation der Arbeit aus heutiger Sicht ist daher die Beschränkung auf eine Methode, die immer noch zu den am weitesten verbreiteten in der immobilienwirtschaftlichen oder finanzwirtschaftlichen Forschung zählt, obwohl besonders die Regional- und Raumwissenschaften in den letzten Jahren deutlich überlegene Alternativen für raumbezogene Daten entwickelt haben. Am Fachgebiet Immobilienökonomie der TU Kaiserslautern arbeiten Raum- und Umweltplaner, Bauingenieure, Ökonomen und Wirtschaftsingenieure zusammen. So entstand durch den Diplom-Ingenieur Michael Dinkel die Idee, in seiner kürzlich fertiggestellten Dissertation den Einfluss von Nahmobilität auf Immobilienpreise mit räumlich-ökonomischen Methoden zu untersuchen.

Standard-Regressionsmodelle, insbesondere nach der OLS-Methode wie in der vorliegenden Arbeit, beruhen auf den Annahmen räumlicher Unabhängigkeit und globaler Gültigkeit der Koeffizienten (räumliche Homogenität). Das Merkmal Lage wird in OLS-Modellen mittels sog. fixed effects als Dummy-Variablen berücksichtigt, die z.B. für Nachbarschaftseffekte kontrollieren. Gebiets-Dummys orientieren sich meist an leicht verfügbaren administrativen Gebietsabgrenzungen und weniger an schwierig abzugrenzenden Immobilienteilmärkten. In meiner Dissertation habe ich GIS-basierte Distanzen für die Herleitung von Gebiets-Dummys zugrunde gelegt. Dennoch können Koeffizienten in gewissem Umfang durch räumliche Autokorrelation beeinflusst sein. Diese Einschränkung von gängigen OLS-Modellen gegenüber räumlichen multivariaten Analysemethoden sollte im Sinn behalten werden.

Räumliche multivariate Analysemethoden können räumliche Zusammenhänge explizit abbilden. Besonders die geographisch gewichtete Regression (GWR) gewinnt an Bedeutung. Einige gut dokumentierte Toolboxes und Skripte mit Berechnungsalgorithmen sind inzwischen vorhanden. Die Dissertation von Michael Dinkel greift darauf zurück und soll zu einer größeren Ausbreitung räumlicher multivariater Analysemethoden in der immobilienwirtschaftlichen Forschung mit beitragen.

„Never fall in love with a property“ war eine der Lehren eines Professors aus dem Masterstudium an der Georgia State University in Atlanta vor nun bald 15 Jahren. Dieser Rat ist unter Absolventen des Real Estate Studiengangs so etwas wie ein geflügeltes Wort und, wie viele erfolgreiche Projektentwickler, Investoren oder Bestandshalter zu berichten wissen, gerade nicht trivial sondern elementar und manchmal tückisch. Anreizsysteme und Verhaltenspsychologie sind zwei der wichtigsten Forschungsfelder in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften – natürlich auch in der Immobilienwirtschaft. Ich bin überzeugt, dass mit einer guten Gesinnung, Motivation, Beweglichkeit und Inspiration mehr erreicht werden kann als durch Routinen in einmal erfolgreichen bestehenden Systemen. Aus empirischen Untersuchungen, die immer zeitgebunden sind, sollten möglichst keine statischen Systeme sondern grundlegende Zusammenhänge abgeleitet werden. Denn nichts ist so beständig wie der Wandel.

Kaiserslautern, im März 2015

Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock
Fachgebiet Immobilienökonomie,
Fachbereich Bauingenieurwesen
Technische Universität Kaiserslautern

Einflussfaktoren auf die Performance von
Immobilien-Direktanlagen

Kurzrock, B.-M.

2016, XXV, 404 S. 43 Abb., Hardcover

ISBN: 978-3-658-10228-9