

PRESSEMITTEILUNG

Stellungnahme zum Off-Market-Transaktionsvolumen.

Wiesbaden, 13. November 2018

Im September 2018 haben HPBA und Bulwiengesa eine „HPBA Off-Market-Studie“ veröffentlicht, die in der Fachöffentlichkeit für Irritationen gesorgt hat. Bulwiengesa ermittelt dort das Off-Market-Volumen, indem das „von Banken und Maklern berichtet[e]“ institutionelle Transaktionsvolumen dem vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA) ermittelten Geldumsatz am Immobilienmarkt gegenübergestellt wird. Die Differenz aus beiden Werten wird als „Off-Market-Transaktionsvolumen“ bezeichnet. Dieses Vorgehen ist aus Sicht der Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aus mehreren Gründen zu kritisieren:

1. Die gewählte Methodik fußt auf der impliziten Annahme, dass die von privatwirtschaftlichen Akteuren berichteten Zahlen zum Transaktionsvolumen am Immobilien-Investmentmarkt keine Off-Market-Transaktionen im Sinne der in der Studie gegebenen Definition beinhalten. Diese Annahme ist falsch. In einer mit dem „Leitfaden zur Berichterstattung über den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien“ der gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research konformen Marktberichterstattung spielt die Art des Transaktionsprozesses keine Rolle.
2. Der auf Basis der Zahlen der Gutachterausschüsse ermittelte Referenzwert von 110 Mrd. Euro enthält unter anderem die mit Agrar- und Forstimmobilien sowie mit Bauplätzen von Ein- und Mehrfamilienhäusern erzielten Geldumsätze. Diese und weitere Marktsegmente finden in der Berichterstattung über den institutionellen Immobilien-Investmentmarkt keine Berücksichtigung (siehe untenstehende Tabelle).
3. Die von den Gutachterausschüssen ermittelten Geldumsätze enthalten auch Immobilientransaktionen zu nicht-marktüblichen Konditionen, beispielsweise Verkäufe unter miteinander verwandten Personen. In einer gif-konformen, das heißt den Empfehlungen in oben genanntem Leitfaden folgenden Marktberichterstattung werden hingegen nur Transaktionen berücksichtigt, bei denen von marktüblichen Konditionen ausgegangen werden kann.
4. Der vom AK OGA ausgewiesene Geldumsatz setzt sich aus mehreren hunderttausend Transaktionen zusammen. Die in untenstehender Tabelle nachrichtlich angegebenen durchschnittlichen Umsätze je Transaktion deuten darauf hin, dass es sich beim größten Teil dieser Transaktionen über alle Marktsegmente hinweg um Verkäufe mit Kaufpreisen im maximal sechsstelligen Bereich handelt. Diese Transaktionen sind – unabhängig davon, ob sie on- oder off-market abgewickelt werden – in der Regel nicht Teil des institutionellen Immobilien-Investmentmarktes, über den die privatwirtschaftlichen Akteure berichten. Teilweise wird deshalb auch mit Erfassungsuntergrenzen gearbeitet. Dies ist etwa beim Investmentmarkt für Mehrfamilienhäuser die Regel.

In der medialen Berichterstattung ist auf Grundlage der in der Studie veröffentlichten Zahlen zum Teil der Rückschluss gezogen worden, der institutionelle bzw. gewerbliche Immobilien-Investmentmarkt sei weit größer als bislang angenommen. Dies ist vor dem Hintergrund der

angeführten vier Punkte anzuzweifeln. Eine Trennung in On- und Off-Market-Transaktionen erscheint zudem schwierig. Die in der Studie gewählte Abgrenzung, dass eine Off-Market-Transaktion im Gegensatz zu einer On-Market-Transaktion „unter Ausschluss der Öffentlichkeit“ sowie „durch den Verkäufer selbst oder durch einen spezialisierten Off-Market-Vermittler“ abgewickelt wird, ist aufgrund der begrifflichen Unschärfe problematisch und führt zu Widersprüchlichkeiten. In der Praxis begleiten auch Full-Service-Berater bzw. klassische Makler Transaktionen unter Ausschluss der Öffentlichkeit – solche Transaktionen wären gemäß der Studie keine Off-Market-Transaktionen. Das erscheint inhaltlich nicht nachvollziehbar, zumal die Frage, ab wann Öffentlichkeit beginnt, unbeantwortet bleibt. Unter dem Gesichtspunkt der Markttransparenz ist die Trennung in On- und Off-Market-Transaktionen ohnehin nur dann sinnvoll, wenn sich die beiden Transaktionsarten zum Beispiel im Hinblick auf die Investorengruppen oder den Preisbildungsmechanismus signifikant voneinander unterscheiden würden. Tatsächlich deuten die in der Studie veröffentlichten Befragungsergebnisse etwa darauf hin, dass der Preis einer Immobilie auch davon abhängt, ob ihr Verkauf on- oder off-market abgewickelt wird. Hier erscheint weitere Forschung geboten, die die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif e.V. im Sinne einer höheren Markttransparenz gerne begleitet.

Die gif e. V. dankt Bulwiengesa für die Offenlegung ihrer für die Studie genutzten Berechnungsgrundlage.

Über die gif

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute rund 1.300 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz bei.

Kontakt:

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

Leiter der gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research:

Matthias Pink +49 172 399 76 06

Helge Scheunemann +49 173 6541375

E-Mail: kg-research@gif-ev.de

T 0611 / 23 68 10 77 | F 0611 / 23 68 10 75

info@gif-ev.de | www.gif-ev.de

Diese Pressemitteilung ist zur Veröffentlichung freigegeben.
Bei Veröffentlichung freuen wir uns über ein Belegexemplar.

Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2016* (in Mrd. Euro)

Marktsegment	HPBA/Bulwiengesa auf Basis AK OGA	„Makler“**	nachrichtlich: vom AK OGA ausgewiesener Umsatz je Transaktion (Mio. Euro)	Kommentar
Wirtschaftsimmobilien	59,8	55,0	1,0	
Büro	17,3	24,5	4,6	In den Zahlen des AK OGA sind keine Share-Deals enthalten, zudem differiert das Vorgehen bei der Zuordnung von Transaktionen zu den einzelnen Nutzungsarten (beides gilt für alle Segmente)
Handel	22,1	13,5	1,3	
Industrie/Logistik	7,4	4,5	1,0	
Hotel/Gastronomie	4,5	4,5	1,2	
Teileigentum	4,4	-	0,3	Wird von privatwirtschaftlichen Akteuren nicht berichtet
Sonstige Wirtschaftsimmobilien	-	6,5		Hierzu zählen z. B. Pflegeheime, die beim AK OGA in die Kategorie ‚Sonstige Immobilien‘ fallen
Bauplätze Wirtschaftsimmobilien	4,1	1,5	0,4	
Wohnimmobilien	27,7	13,5	0,5	
Mehrfamilienhäuser	21,0	13,5	0,7	Privatwirtschaftliche Akteure setzen eine Erfassungsuntergrenze von 10 bis 50 Wohneinheiten an
Bauplätze Mehrfamilienhäuser	4,1	-	0,7	Wird von privatwirtschaftlichen Akteuren nicht berichtet
Bauplätze Eigenheime	2,6	-	0,1	Wird von privatwirtschaftlichen Akteuren nicht berichtet
Agrar- und Forstimmobilien	4,3	-	<0,1	Wird von privatwirtschaftlichen Akteuren nicht berichtet
Sonstige Immobilien	17,7		0,2	u. a. Pflegeheime, Parkhäuser, Mischobjekte, Infrastruktur (z. B. Solar- und Windparks)
Gesamt	109,5	68,5		

* HPBA/Bulwiengesa sprechen in ihrer Studie vom Jahr 2017, allerdings liegen für dieses Jahr noch keine Zahlen der Arbeitskreise der Oberen Gutachterausschüsse vor

** hierbei handelt es sich um Circa-Angaben auf Basis der von internationalen Maklerhäusern veröffentlichten Zahlen