

Immobilien- Forschungspreis 2017

Ausgezeichnete Arbeiten

Fortschritt für die gesamte Immobilienbranche

Ziel der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. ist es, u.a. Forschungsarbeiten zu fördern, Theorie und Praxis zu verbinden sowie eine Basis für den wissenschaftlichen Austausch und Know-how-Transfer innerhalb der Studiengänge mit immobilienwirtschaftlichem Bezug, aber auch zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zu schaffen. Damit wird dem Bedürfnis der Branche - von Projektentwicklern und Investoren über Makler und Berater bis hin zu Verwaltern und Betreibern - Rechnung getragen. Um diese Ziele zu erreichen, schreibt die gif seit 1995 jährlich einen Forschungspreis aus. Seitdem sind rund 850 Arbeiten von Studierenden und Doktoranden eingereicht worden.

Viele ehemalige Preisträger haben in der Zwischenzeit eine erfolgreiche Karriere entweder in der Wissenschaft oder in der Praxis eingeschlagen. Die gif ist - gemeinsam mit den Förderern des Preises, der Deutschen Asset Management sowie dem ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. - stolz darauf, damit einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Immobilienbranche leisten zu können. Durch die Ausschreibung werden junge Menschen zu besonderen Leistungen angespornt und deren Leistungspotenzial für die Branche nutzbar gemacht.

Gefördert von:

Deutsche
Asset Management



4

Dr. Andreas Mense

The Value of Housing and the Environment:
Local Goods, Uncertainty, and Energy Efficiency

5

Dr. Vanessa Lellek

Produktivitätsmessung von Dienstleistungen - Entwicklung eines
Messansatzes für die Produktivitätsbewertung von Dienstleistungen
am Beispiel von Facility Services

6

Jochen Hausler

Sentiment-based Analysis of Real Estate Headlines:
A Contemporary Approach

7

Julian Jetter

Analyse der Wechselwirkungen von Stakeholdern, Einflussfaktoren und
Institutionen im Rahmen von Immobilienprojekten

8

Gordon Deuchar

Handlungsstrategien für die Projektentwicklung eines
nachhaltigen Weinguts

9

Max Klemke

Die Mietpreisbremse - Eine Bestandsaufnahme und
ökonomische Evaluierung

10

Nikola Thurmann

Räumungskonzept öffentlicher Dienstgebäude

Dr. Andreas Mense

The Value of Housing and the Environment:
Local Goods, Uncertainty, and Energy Efficiency

Promotionen / Habilitationen

1. Preis

The dissertation assembles five research papers that deal with the valuation of environmental goods under uncertainty and the capitalization of energy efficiency in housing prices. The first paper develops a theoretical model. According to the model results, the implicit price of environmental quality decreases with increasing uncertainty even for risk-neutral individuals.

HOCHSCHULE

*Friedrich-Alexander-Universität
Erlangen-Nürnberg*

STUDIENGANG

Volkswirtschaftslehre

ART DER ARBEIT

Dissertation

BETREUER

*Prof. Jürgen Kähler, Ph.D.
Prof. Dr. Matthias Wrede*

DOTIERT MIT

3.000 Euro

The second paper analyses the development of housing prices under the planned flight corridors of Berlin's new Airport and shows that housing markets react quickly to changes in expected flight noise.

The third paper estimates the implicit price of proximity to cell phone antennas. It shows that effects on prices are significantly negative, while the effect on rents is not. One interpretation could be unequal distribution of financial risks on renters and owners.

The fourth paper examines differences in the valuation of energy efficiency between rental and owner-occupied dwellings. The implicit price of

energy efficiency and the present value of related cost savings match closely, but the willingness to pay of renters is considerably lower. This could be a sign of the "tenant-landlord-dilemma".

The fifth paper exploits variation in local gas prices, local climate, and building age to estimate the capitalization of energy efficiency in housing prices. It shows that the market does not take into account heating cost or climatic differences, but the willingness to pay for energy efficiency decreases with building age.

Dr. Vanessa Lellek

Produktivitätsmessung von Dienstleistungen - Entwicklung eines Messansatzes für die Produktivitätsbewertung von Dienstleistungen am Beispiel von Facility Services

Promotionen / Habilitationen

2. Preis

Durch den zunehmenden Wettbewerbsdruck sehen sich Dienstleistungsunternehmen gezwungen, ihre Leistungsproduktion zu professionalisieren. Dieses Bestreben erfordert ein strukturiertes Dienstleistungsmanagement, welches durch kennzahlengestützte Steuerungsinstrumente versteckte Produktivitätspotenziale aufdeckt.

Während im Sachgüterbereich die Produktivitätsmessung bereits ein prominentes Steuerungsinstrument darstellt, besteht im Dienstleistungsbereich ein wenig konsistentes Begriffsverständnis, sodass sich unterschiedliche Herausforderungen für die konzeptionelle Entwicklung eines Produktivitätsmesssystems ergeben. Das methodische Vorgehen der Modellentwicklung beruht daher auf einer belastbaren, theoretischen Auseinandersetzung mit dem Status Quo des Produktivitätsbegriffs und der Harmonisierung dessen mit den Anforderungen der betrieblichen Praxis.

Anhand einer qualitativen Literaturanalyse wurden relevante Produktivitätsfaktoren und damit verbundene Bewertungsindikatoren identifiziert, die anschließend in einem diskursiven Expertenworkshop hinsichtlich ihrer Validität und Anwendbarkeit bewertet und in ein konzeptionelles Messmodell überführt wurden. Basierend auf der klassischen Input-Output-Relation setzt sich die Produktivitätskennziffer im entwickelten Messmodell aus der Erhebung des Leistungsaufwands und des generierten Leistungsumsatzes zusammen, welche um die Qualitätsdimensionen des Leistungsergebnisses ergänzt werden. Das entwickelte Messmodell wurde ebenfalls im Rahmen einer Fallstudienanalyse evaluiert und im Ergebnis als valides, praxistaugliches Instrument bewertet.

HOCHSCHULE
Universität Ulm

STUDIENGANG
Facility Management

ART DER ARBEIT
Dissertation

BETREUER
Prof. Dr. Martin Müller
Prof. Dr. Torben Bernhold

DOTIERT MIT
2.500 Euro

Jochen Hausler

Sentiment-based Analysis of Real Estate Headlines: A Contemporary Approach

Diplom-/Masterarbeiten

1. Preis

This paper examines the nature of natural language processing techniques for sentiment analysis in the realm of real estate. Using REIT indices as a proxy of the real estate market in the United States as well as a shared sample of real-estate related headlines, the power of lexicon-based approaches is contrasted with the results provided by a Naïve Bayes classification algorithm, by a support vector machine as well as by a combination of algorithms.

Although a hybrid approach of different sentiment classifiers shows on average better results as stand-alone classification methods, it is not able to outperform a financial word list when tracing current and future market changes on a quarterly basis. Support vector machines show best performance when relating market sentiments expressed by headlines to past index changes.

The study thus makes a valuable contribution to current research due to the application of sentiment classifiers which have never been used before for real estate. Furthermore, it is special as it relies on headlines only instead of complete newspaper articles when trying to quantify market attitude.

HOCHSCHULE

Universität Regensburg

STUDIENGANG

Immobilienwirtschaft

ART DER ARBEIT

Masterarbeit

BETREUER

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

DOTIERT MIT

2.000 Euro

Julian Jetter

Analyse der Wechselwirkungen von Stakeholdern, Einflussfaktoren und Institutionen im Rahmen von Immobilienprojekten

Diplom-/Masterarbeiten

2. Preis

HOCHSCHULE

Technische Universität München

STUDIENGANG

Bau- und Ingenieurwesen

ART DER ARBEIT

Masterarbeit

BETREUER

Prof. Dr.-Ing. Josef Zimmermann

DOTIERT MIT

1.500 Euro

Mit der Wechselwirkungsanalyse nach Vester werden die auf das komplexe Gesamtsystem „Immobilienprojekt“ wirkenden Einflussfaktoren untersucht. Hierfür werden zuerst in einer intensiven Literaturrecherche 93 auf Immobilienprojekte einflussnehmende Faktoren, wie Markt- und Standortfaktoren, das BauGB oder der zu erzielende Mietpreis pro m², hergeleitet und analysiert. Die Ergebnisse der quantitativen Bewertung der gegenseitigen Einflüsse der hergeleiteten Variablen sind in der Konsensmatrix

zusammengefasst. Zur Interpretation des Verhaltens der Variablen im komplexen Gesamtsystem Immobilienentwicklung stehen verschiedene Kennwerte sowie die Rollenallokation zur Verfügung. Die in dieser Forschungsarbeit als besonders kritisch identifizierten Variablen sind die Bürgerbeteiligung, der zu erzielende Mietertrag pro m² sowie die Zielgruppendefinition. Kritische Variablen werden stark vom Gesamtsystem beeinflusst und können zugleich zu starken Veränderungen im System führen.

Die vorliegende Arbeit bietet aufgrund der systemischen Herleitung ein konsistentes Grundgerüst an Kriterien, die eine objektiv begründbare und nachvollziehbare Bewertung der Einflüsse auf die Projektentwicklung erlauben. Die Ergebnisse erhöhen das Verständnis über die maßgebenden Faktoren einer Immobilienentwicklung für alle Beteiligten. Dies ermöglicht optimierte Organisationsstrukturen und Ressourcenallokationen von Projektentwicklern und Projektmanagern sowie objektiv begründbare Entscheidungen von Banken, Kommunen und Planern. Zusätzlich werden die Gründe und die Motivation zur Initiierung von Bürgerbegehren aufgedeckt.

Gordon Deuchar

Handlungsstrategien für die Projektentwicklung eines nachhaltigen Weinguts

Diplom-/Masterarbeiten

Sonderpreis

Im Bereich des Industriebaus werden unter Berücksichtigung des Immobilienlebenszyklus nachhaltige Handlungsstrategien für die Projektentwicklung eines neu zu errichtenden Weingutes im Bestand erarbeitet. In einer Machbarkeitsstudie wird untersucht, wie eine Weingutneuplanung sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltig in den historischen Bestand eines Weinhauerhofs in Langenlois (Niederösterreich) eingebunden werden kann.

Unter Einbeziehung qualitativer Experteninterviews und der ÖGNI-Nachhaltigkeitskriterien werden fünf Theorien formuliert: 1. Bei Einbindung der Neuplanung in den regionalen Kontext entwickelt sich ein Spannungsfeld, das in der Planungsphase berücksichtigt werden muss. 2. Um die Produktionsabläufe einer Weinkellerei effizient in die Architektur einbinden zu können, ist ein auf das Unternehmen zugeschnittenes Betriebsgebäude notwendig. 3. Zur Senkung der notwendigen Betriebsenergie und Ressourcenschonung ist eine homogene und partiell modulare Baustruktur anzustreben. 4. Die Projektwirtschaftlichkeit ist von zentraler Bedeutung und macht eine integrale Immobilien- und Unternehmensstrategie notwendig. 5. Die Architektur der Weinkellerei muss für das Unternehmen einen Mehrwert schaffen und dessen Unternehmenswerte widerspiegeln.

Diese Theoriebildung ermöglicht eine mit dem Unternehmer entwickelte Bedarfsplanung, die kombiniert mit einer integralen Immobilien- und Unternehmensstrategie zur Etablierung eines zukunftsfähigen Betriebskonzepts beiträgt.

HOCHSCHULE
Technische Universität Wien

STUDIENGANG
Architektur

ART DER ARBEIT
Diplomarbeit

BETREUER
Ass. Prof. Dr. Karin Stiedorf
Prof. Dr. Nott Caviezel
Prof. Dietmar Wiegand

DOTIERT MIT
1.000 Euro

Max Klemke

Die Mietpreisbremse - Eine Bestandsaufnahme und ökonomische Evaluierung

Bachelorarbeiten

1. Preis

Eine zunehmende Verknappung der Wohnflächen und der ansteigende Trend in Großstädte zu ziehen, sorgt in Ballungszentren für eine beträchtliche Mietpreiserhöhung. Um der Bewegung der unverhältnismäßigen Mietpreiserhöhung in prosperierenden Städten entgegenzuwirken und eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern, hat der Deutsche Bundestag am 05.03.2015 den Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz verabschiedet. Die im Mietrechtsnovellierungsgesetz enthaltene „Mietpreisbremse“ soll dabei unverhältnismäßige Mietpreiserhöhungen begrenzen, damit eine sozial durchmischte Stadt erhalten bleibt. Doch zeigt das Mietrechtsnovellierungsgesetz und die damit einhergehende Mietpreisbremse in prosperierenden Großstädten Wirkung? Wie können zuverlässige Daten für die Messung der Wirkungsweise der Mietpreisbremse beschafft werden? Ist die Mietpreisbremse ein angemessener Lösungsansatz, um eine sozial durchmischte Stadt zu erhalten?

In dieser Arbeit wird ein ganzheitlicher Ansatz - von der Beschaffung der Mietdaten bis hin zur deskriptiven Analyse dieser - vorgestellt. Über modernste Data-Scraping-Technologien werden Daten aus dem Internet ausgelesen und die Wirkungsweise der Mietpreisbremse exemplarisch für Berlin, Frankfurt am Main sowie München analysiert und ausgewertet.

HOCHSCHULE

Justus-Liebig-Universität Gießen

STUDIENGANG

Wirtschaftswissenschaften

ART DER ARBEIT

Bachelorarbeit

BETREUER

Prof. Dr. Georg Götz

DOTIERT MIT

1.500 Euro

Nikola Thurmann

Räumungskonzept öffentlicher Dienstgebäude

Bachelorarbeiten

2. Preis

Brandereignisse gehören trotz steigender Sicherheitsmaßnahmen zu den regelmäßigen Themen der Nachrichtensendungen. In diesem Zusammenhang stellt sich meist die Frage, ob die jeweiligen Maßnahmen für die Garantie der Sicherheit des Gebäudes und den reibungslosen Ablauf einer Evakuierung genügend waren oder nicht. Das wesentliche Anliegen des baulichen, betrieblichen und abwehrenden Brandschutzes ist die Gewährleistung der Personensicherheit. In Deutschland gibt es jedes Jahr rund 200.000 Brände, 400 Brandtote und 4.000 Brandverletzte mit Langzeitschäden. Die Ursachen sind u. a. technische Defekte, Fahrlässigkeit oder Brandstiftung. Zudem fiel bei der Recherche auf, dass zu dem Stoffgebiet bisher wenig wissenschaftliche Arbeiten und Literatur zur Verfügung stehen. Die Bearbeitung des Themas „Räumungskonzept öffentlicher Dienstgebäude“ geschieht unter der Fragestellung: Sind die derzeitigen Räumungskonzepte noch zeitgemäß?

Die vorliegende Arbeit beschreibt ein optimiertes, organisatorisches Räumungskonzept in Kooperation mit dem Bezirksamt Spandau von Berlin. Die Zusammenarbeit ergab sich aus dem im Dezember 2014 absolvierten Pflichtpraktikum im Rahmen des Bachelorstudiums. In dem zehnwöchigen Praktikum wurde die Erstellung einer Brandschutzmappe realisiert, die als Nachschlagewerk den Beschäftigten notwendige Informationen und Verhaltensweisen im Brandfall aufzeigt.

HOCHSCHULE

*Hochschule für Technik und
Wirtschaft Berlin*

STUDIENGANG

Facility Management

ART DER ARBEIT

Bachelorarbeit

BETREUER

Prof. Kai Kummert

DOTIERT MIT

1.000 Euro

Die Sponsoren

Deutsche
Asset Management



Mit rund 711 Mrd. Euro verwaltetem Vermögen (Stand 30. Juni 2017) gehört die Deutsche Asset Management zu der Gruppe der weltweit führenden Vermögensverwalter. Die Deutsche Asset Management bietet Privatanlegern und Institutionen eine breite Palette an traditionellen und alternativen Investmentlösungen über alle Anlageklassen. Deutsche Asset Management ist der Markenname für den Geschäftsbereich Asset Management der Deutsche Bank AG und ihrer Tochtergesellschaften.



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er vertritt mit seinen Mitgliedern, darunter mehr als 25 Verbände, die gesamte Branche entlang der 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 Immobilien-
wirtschaftliche 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