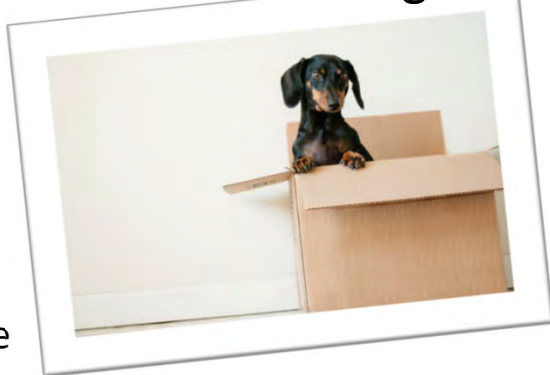


Immobilienmarkttransparenz in Deutschland - Eine neue Definition -

.....mal "out of the box" gedacht



von Peter Ache



© Peter Ache

09/19

1

Foto von Markus Spiske auf Unsplash

Immobilienmarkttransparenz in Deutschland - Eine neue Definition -



Dipl.-Ing. Peter Ache

Am Rosengarten 28a

26203 Wardenburg

peter.ache@outlook.de

Tel.: 0441 6215 633 (d.)

0173 930 81 48 (mobil)

Leiter des AK „Immobilienwertermittlung“ des DVW e. V., Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement

Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen

Redaktionsleiter für den Immobilienmarktbericht Deutschland

Dozent an IU- Internationale Hochschule, Campus Berlin

Leiter der Commission 9 „Valuation and Management of Real Estate“ der International Federation of Surveyors



Foto von [Erda Estremera](#) auf [Unsplash](#)

Hinweise:

- Ausführungen und Äußerungen stellen lediglich die eigene Meinung des Referenten dar.
- Das Copyright und alle Rechte an den zur Verfügung gestellten Unterlagen liegen beim Verfasser. Veröffentlichungen oder die Weitergabe der Unterlagen sind nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.
- Das Mitschneiden des Vortrages, sowie die Erstellung von Screenshots während des Vortrags sind untersagt.



Prolog

**DVW e.V. – ein alter Knabe
.....aber heute.....**

- Jung, für Alle und offen für die Welt -

Das ist der DVW e.V.

- DVW e.V. – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (bis 2010 Deutscher Verein für Vermessungswesen)
- Seit 152 Jahren gibt es den Verein
- Wissenschaftlicher Verein in den Bereichen Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement
Zielsetzung: Förderung von Wissenschaft und Forschung
- Interessenvertretung seiner Mitglieder
Vermittlung von Fachwissen und praktischen Erfahrungen
- Verbändeverein mit 13 eigenständigen DVW-Landesvereinen
ca. 6.800 Mitglieder
- Größter deutscher Berufsverband im Bereich der Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement

DVW-Geschäftsverteilung/Kontaktdaten



DVW-Präsident:
Rudolf Staiger: AK 8
rudolf.staiger@dvw.de



DVW-Vizepräsident:
Christian Hesse: AK 3,4
christian.hesse@dvw.de



DVW-Vizepräsidentin:
Susanne Kleemann: AK 6
susanne.kleemann@dvw.de



DVW-Vizepräsident:
Frank Friesecke: AK 1,5
frank.friesecke@dvw.de



zfv-Schriftleiter:
Jürgen Müller: AK 7
Juergen.mueller@dvw.de



DVW-Vizepräsident für Finanzen:
Ulrich Dieckmann
Maxim-Gorki-Straße 18
39108 Magdeburg

Tel.: 0391 503 898 44
Mail: ulrich.dieckmann@dvw.de



DVW-Geschäftsstelle:
Ina Loth
Rotkreuzstr. 1L
77815 Bühl

Tel.: 07223 9150-850
Mail: geschaeftsstelle@dvw.de

DVW GmbH

Kontakt Daten:

Geschäftsführerin
Dipl.-Ing. Christiane Salbach



Tel.: 07662 949 287
Mail: christiane.salbach@dvw-gmbh.de

Geschäftsführerin
Kaja Hoppe



Tel.: 016306743908
Mail: kaja.hoppe@dvw-gmbh.de

Koordinatorin für zentrale Fort- und Weiterbildungsangebote
Maya Moormann



8 Arbeitskreise: Inhaltlicher Kern des DVW e. V.



Internationale Aktivitäten

FIG International Federation of Surveyors
Fédération Internationale des Géomètres
Internationale Vereinigung der Vermessungsingenieure

Commission 9 - Valuation and the Management of Real Estate

Improving Transparency in the Real Estate Markets
- For better planning and the challenges of a changing world -

Changin

THE BIG SHOR
WIE EINE HANDVOLL
TRADER DIE WELT
VERZÖPTE
2008 – 2009
Economical crisis began
with real-estate- bubble

Corona pand
2019-202

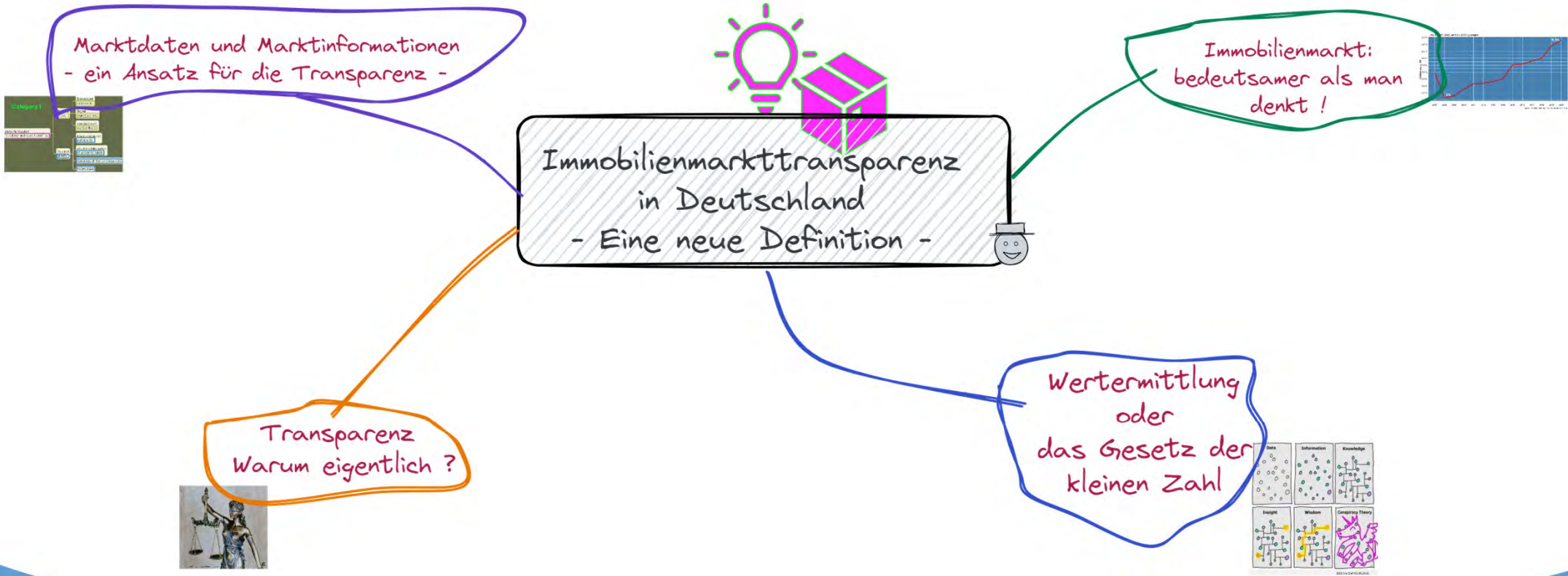
We must think "out of the box"

ACCO-Meeting, 07./08.02.2023 - Copenhagen

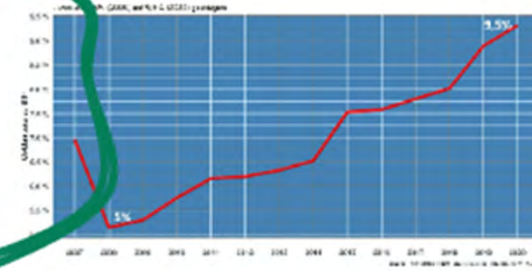
- DVW fördert internationale Aktivitäten z.B. FIG
- Internationale Facharbeit in den Kommissionen der FIG
- Zusammenarbeit mit dem TEGOVA und Kooperationspartner der Baltic Valuation Conference

Agenda



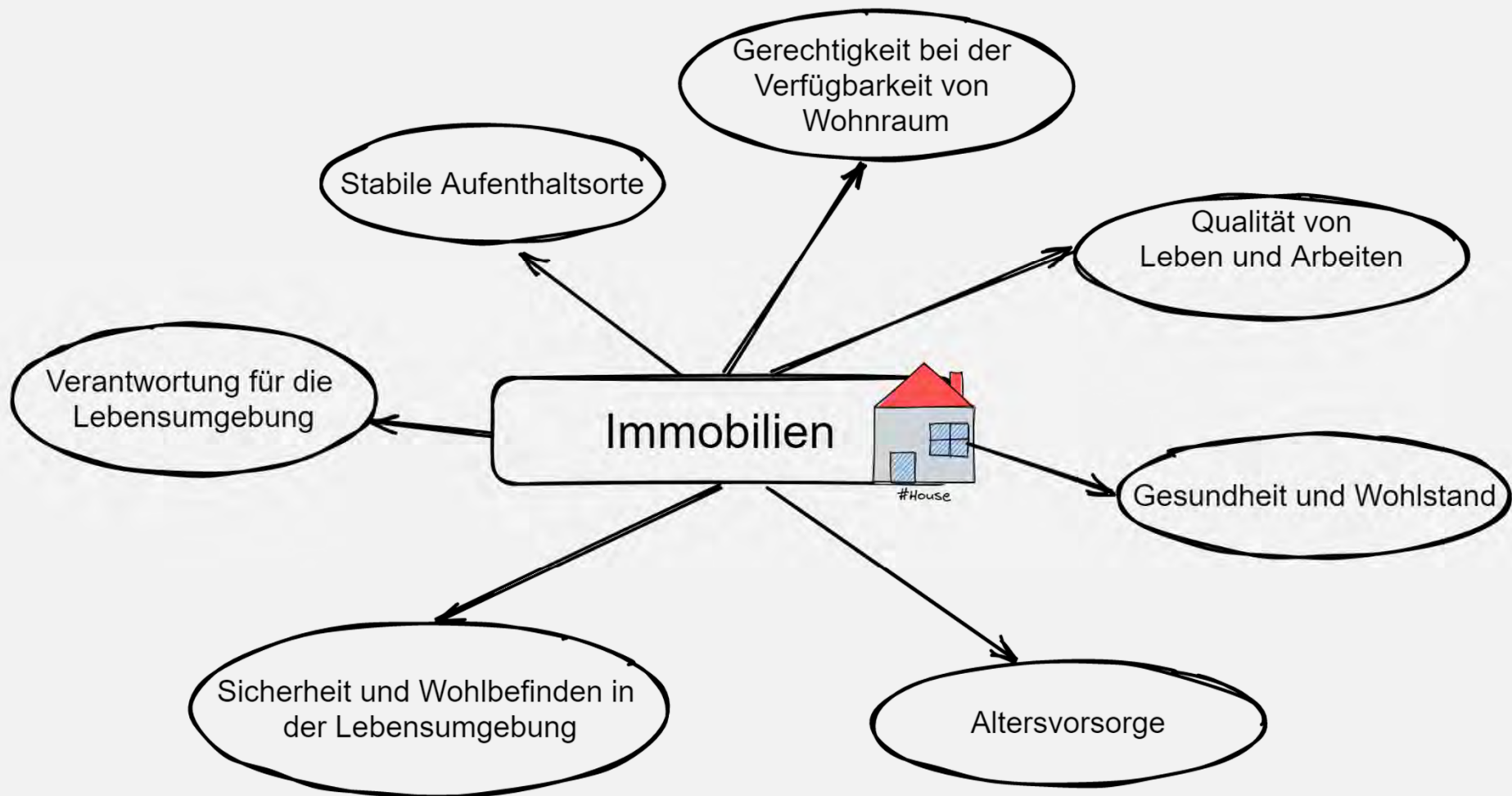


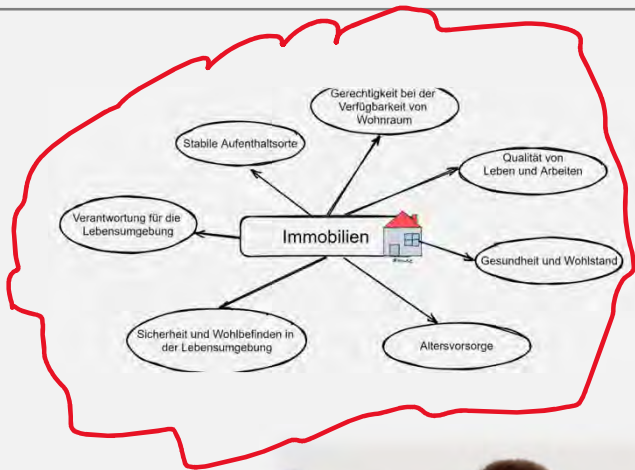
Immobilienmarkt:
bedeutsamer als man
denkt !





Die Bedeutung des Immobilienmarktes nimmt stetig zu





Gundlegende Bedürfnisse der Menschen



Foto von [Niki Sanders](#) auf [Unsplash](#)



Foto von [Caleb Jones](#) auf [Unsplash](#)



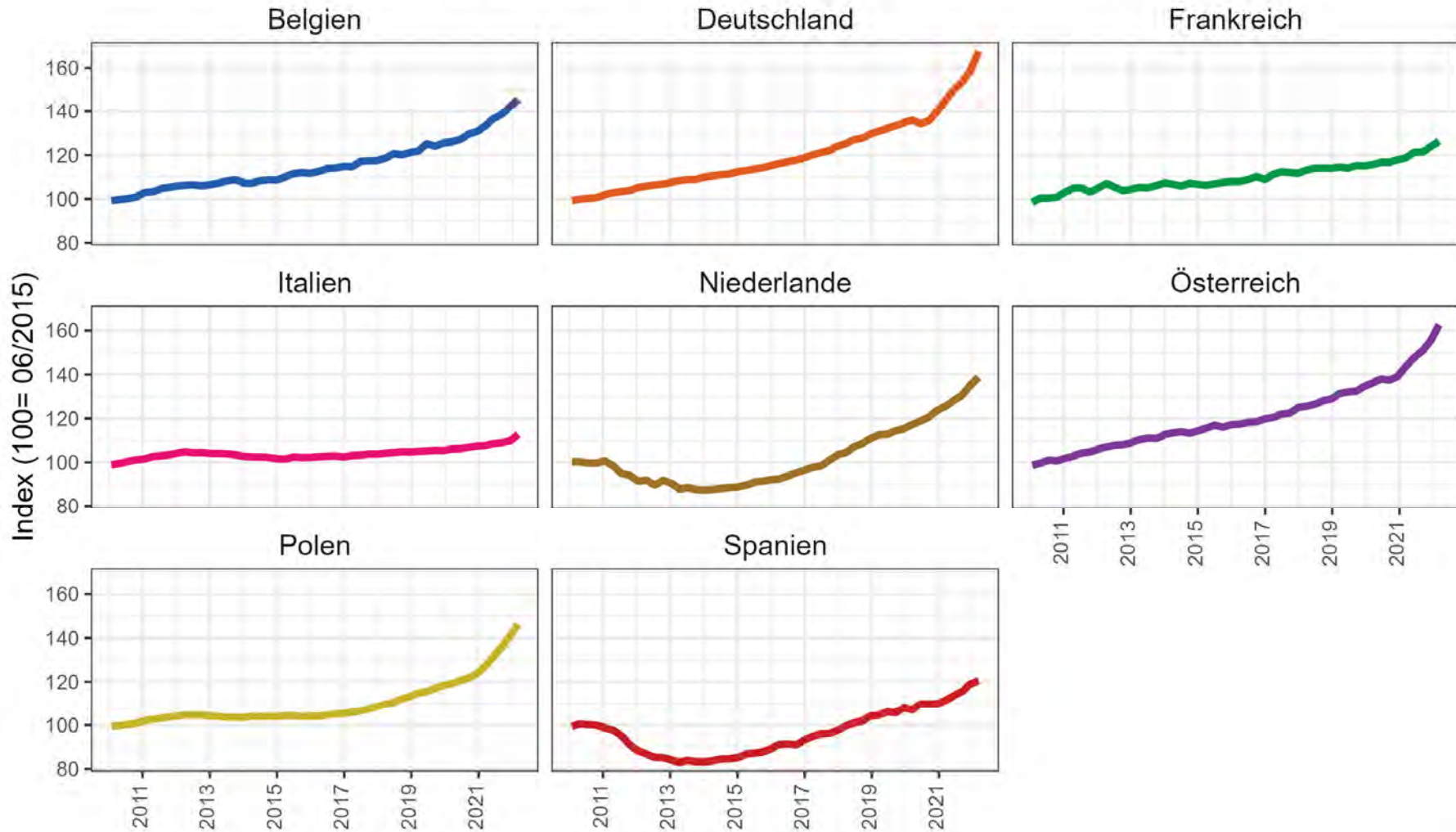
Foto von [Esther Ann](#) auf [Unsplash](#)



Foto von [Brooke Cagle](#) auf [Unsplash](#)

Häuserpreisindex (Eigenheime), Quartalsindex

Einige Euro-Staaten (Q1/2010 bis Q2/2022)

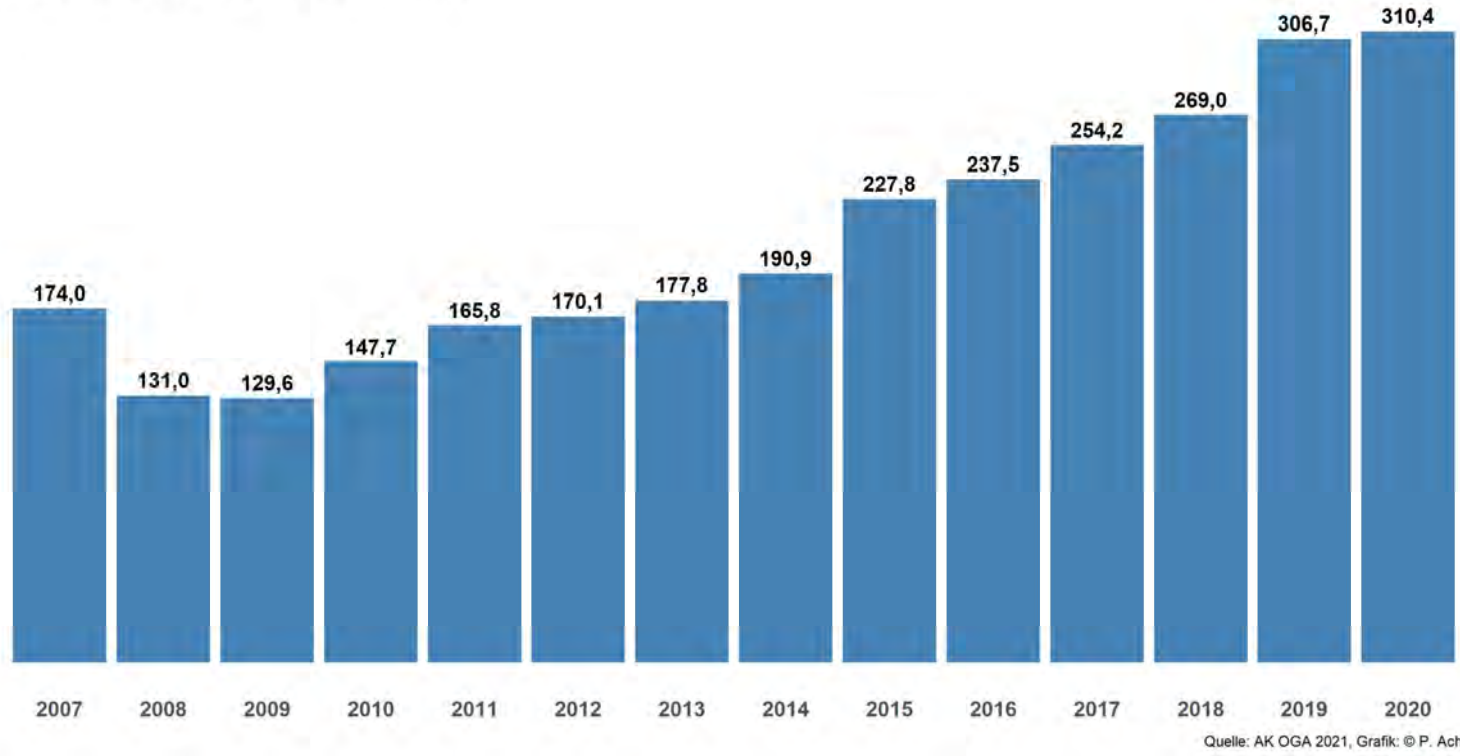


Quelle: eurostat, Januar 2023

Ökonomische Bedeutung der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt

Photo by [Elias Maurer](#) on [Unsplash](#)

Geldumsatz in Mrd. Euro, alle Immobilienarten

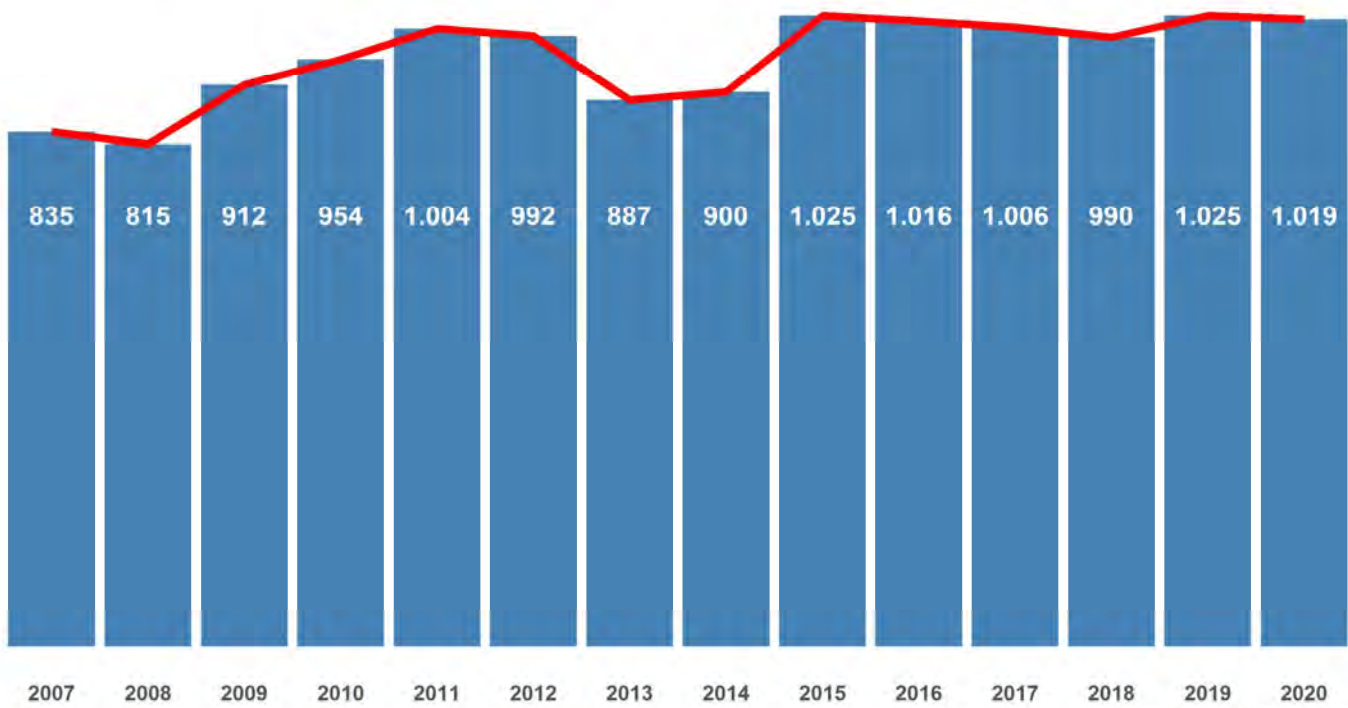


Geldumsatz der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt: 310.4 Millionen Euro in 2020

(ohne Share Deals etc.)

Anstieg um 210% seit 2010

Transaktionen in Tsd., alle Immobilienarten



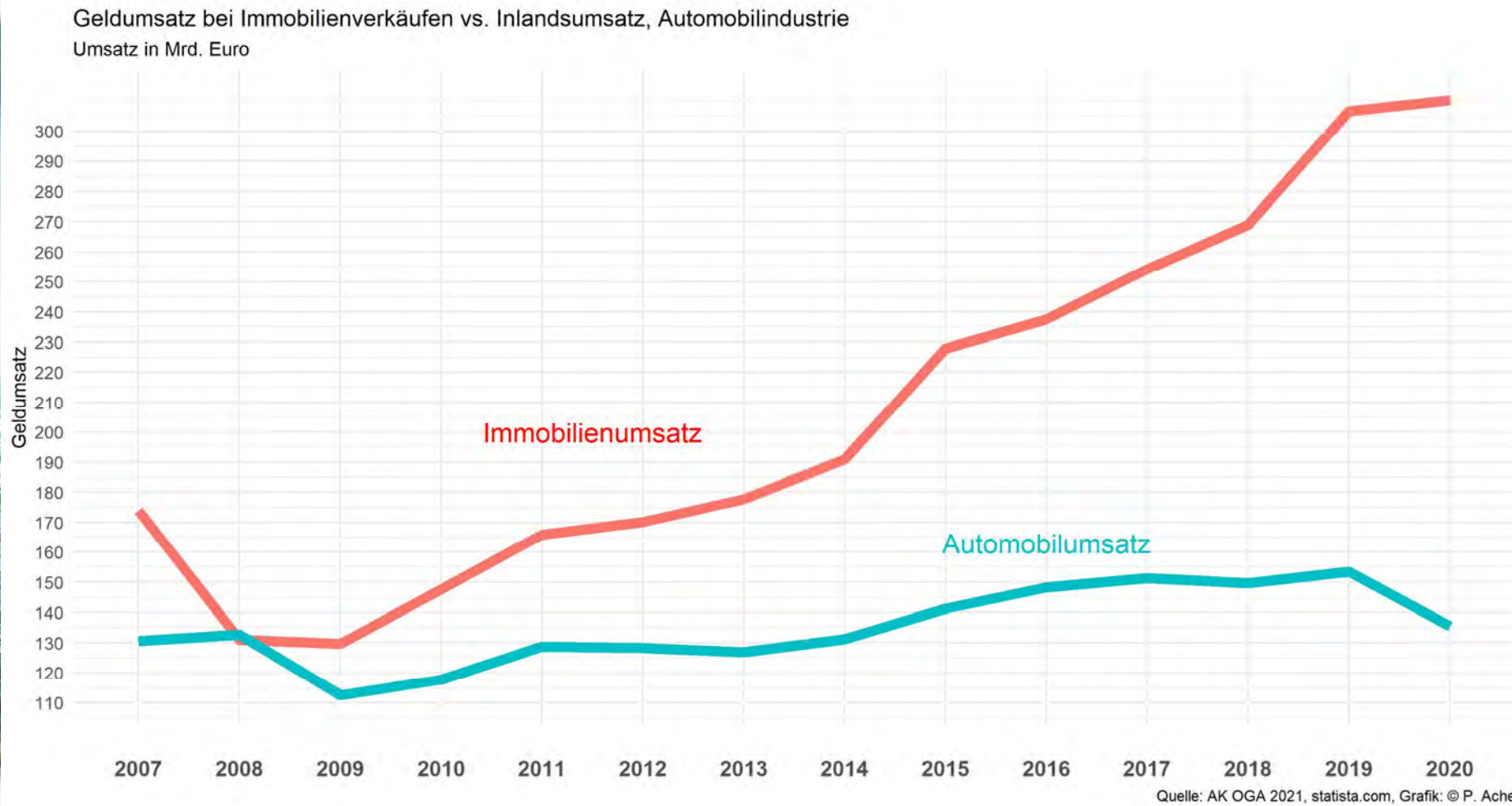
Quelle: AK OGA 2021, Grafik: © P. Ache

**Anzahl der
Transaktionen
-- nahezu gleich bleibend--**

Der Immobilienmarkt wird stetig bedeutsamer



Photo by Svyatoslav Romanov on Unsplash

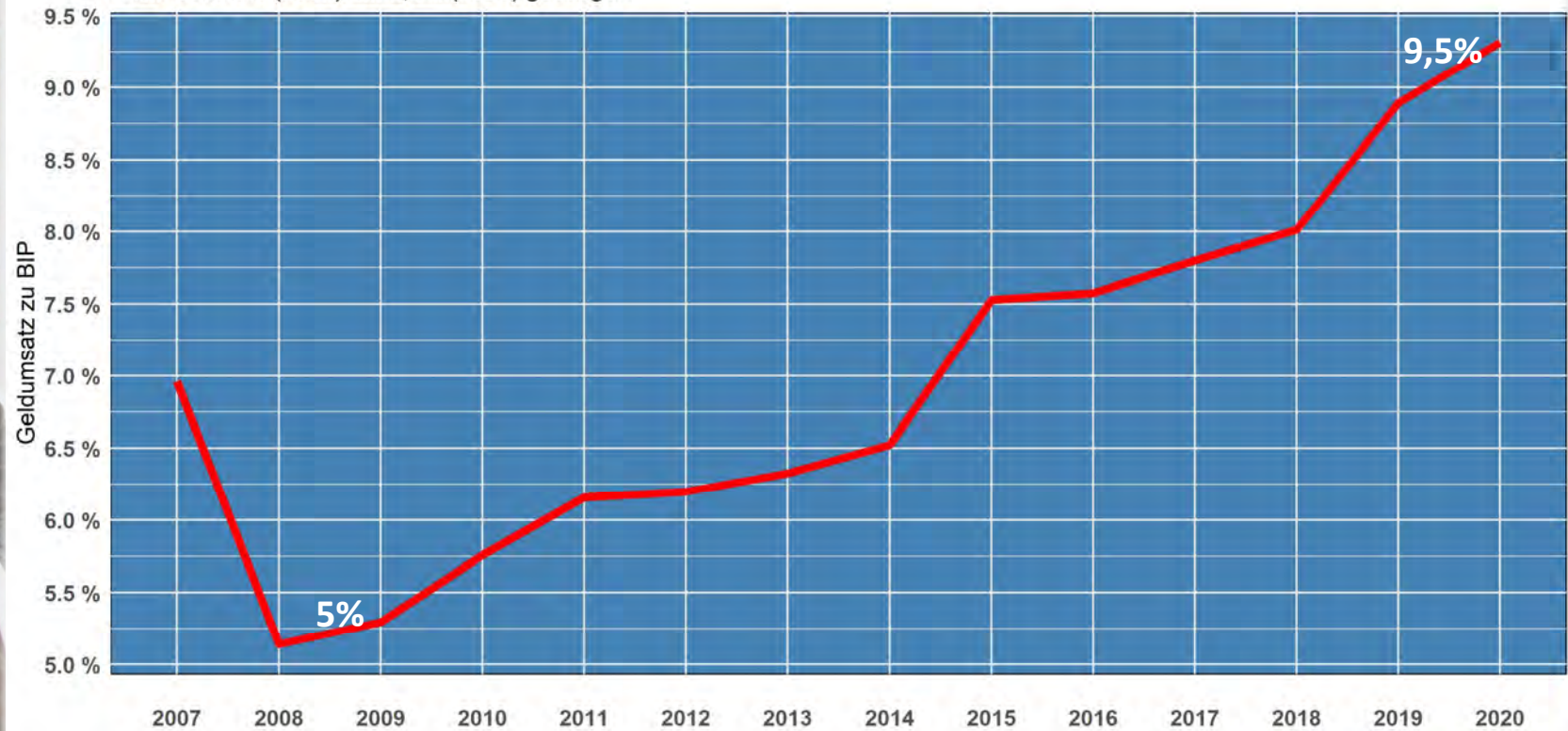


Der Immobilienmarkt wird stetig bedeutsamer



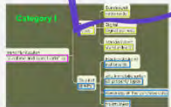
Anteil des Immobiliengeldumsatzes am Bruttoinlandsprodukt

... von etwa 5% (2008) auf 9,5% (2020) gestiegen



Quelle: AK OGA 2021, statista.com, Grafik: © P. Ache

Photo by Priscilla Du Prez on Unsplash

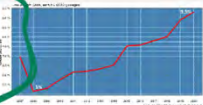


Marktdaten und Marktinformationen
- ein Ansatz für die Transparenz -



Immobilienmarkttransparenz
in Deutschland
- Eine neue Definition -

Immobilienmarkt:
bedeutsamer als man
denkt!




Transparenz
Warum eigentlich?

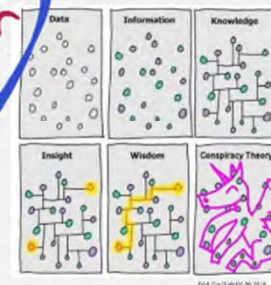


Wertermittlung
oder
das Gesetz der
kleinen Zahl



- Eine neue Definition - 

Wertermittlung
oder
das Gesetz der
kleinen Zahl



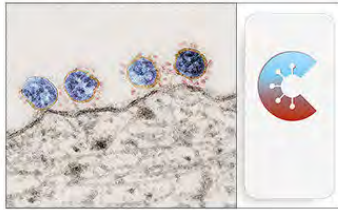


Können wir gut schätzen

**= bewerten &
prognostizieren**



COVID-19 in Deutschland



Das Robert Koch-Institut erfasst kontinuierlich alle Informationen, schätzt das Risiko für die Bevölkerung und gibt Empfehlungen für die Fachöffentlichkeit und Bürgerinformationen zu COVID-19 stellt die Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung (BZgA) bereit. Hotlines für Beratung und Unterstützung der unabhängigen Patientenvereine und Krankenkassen eingerichtet. Seit dem 16. Juni 2020 ist die Corona-Warn-App dabei unterstützen, Kontakte nachzuverfolgen. Die App wird vom RKI für die Bundesregierung bereitgestellt.
Stand: 31.08.2020

Die Krise ist noch lange nicht vorbei

Auch wenn sich die Wirtschaft vom Tiefpunkt der Corona-Rezession erholt, ist es für Erwartung viel zu früh. Der Staat darf sich aus der Rettungs politik noch nicht zurückziehen.



Von Martin Kraft - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=87166942>



Von Superbass - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=112266926>



Von usconsulatemunich - U.S. Consulate General Munich Gemeinfrei, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=92787204>

**Viele öffentliche Äußerungen...
...aber immer irgendwie zu wenige Daten...**

...auch zum Immobilienmarkt

Gutachterausschuss in Düsseldorf ...berichtet als „Corona-Spezial“

Temporär sind die Kennzahlen für Anzahl und Umsatz in den Hauptteilmärkten eingebrochen, haben sich aber bereits im Juni wieder erholt. Langfristig sind sicherlich Kennzahlen wie beispielsweise die Anzahl der Zwangsversteigerungen von Interesse.

Mit diesem „Corona-Spezial“ wird ein Überblick über die monatlichen Daten des ersten Halbjahres der letzten drei Jahre gegeben. Der Gutachterausschuss kommt damit seiner gesetzlichen Aufgabe zur Schaffung der Transparenz auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt nach.



vdp Immobilienpreis-INDEX 02.2020

Widerstandsfähigkeit der Immobilienmärkte unterschiedlich



Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

...berichtet als „paper“ und online

<https://www.vdpresearch.de/widerstandsfaeahigkeit-der-immobilienmaerkte-unterschiedlich/>

Datengrundlage: Transaktionsdaten der Banken

Corona-Spezial

zum 01.07.2020



Verkehrswertgutachten

Zwischen März und Mai waren aufgrund der Empfehlungen

Corona und die Immobilienpreise

War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?

empirica-Paper Nr. 255



empirica AG, Berlin

...berichtet als „Paper“

Datengrundlage: Angebotsdaten aus öffentlichen Anzeigen und Internetportalen

<https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/corona-und-die-immobilienpreise/>

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

HESSEN



Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2021 – 1. Halbjahr

Nachfrage am Wohnungsmarkt weiterhin ungebrochen

Bei der Analyse der Verkaufszahlen des 1. Halbjahres 2021 zeigt sich, dass bei Spitzenpreisen von neuen Eigentumswohnungen eine gewisse Zurückhaltung eingetreten ist. Ansonsten werden im gesamten Wohnungsbau weiterhin steigende Kaufpreise akzeptiert. Im Teilbereichen erscheint der Markt „überhitzt“ und die erzielten Kaufpreise können kaum nachvollzogen werden. Spätestens bei steigendem Zinsniveau ist Vorsicht geboten. Bei manchen Kaufentscheidungen wird die derzeit geringe Zinsbelastung überbetont und es wird nicht ausreichend beachtet, über welchen Zeitraum die Tilgung der Darlehen erfolgt und mit welchem Wiederverkaufspreis in einigen Jahren zu rechnen ist.

Das derzeit noch niedrige Zinsniveau und damit verbunden sogar die Negativverzinsung größerer Geldbeträge, die stark steigenden Baupreise, die ebenfalls erheblich gestiegene Inflation sowie der eventuell überbewertete Aktienkurs führen bundesweit zu einer verstärkten Flucht in Immobilienanlagen. Die hohen Preissteigerungen in den Metropolregionen der letzten Jahre zeigen sich aktuell auch flächenhaft in kleineren Städten bzw. in Landkreisen mit einer befriedigenden Anbindung an die Zentren. Bei den Büroobjekten fehlen im 1. Halbjahr 2021 hochpreisige Großtransaktionen.

Die Nachfrage –insbesondere im Eigenheimbereich– ist nach wie vor hoch. Aufgrund der Pandemie werden bundesweit verstärkt größere Wohnungen gesucht, damit ein Zimmer als Büro genutzt werden kann. Aktuell sind die Zuzüge nach Frankfurt am Main deutlich gesunken, was auch auf die Pandemie und dem damit verbundenen Wachstum der Arbeitszeit im Home-Office zurückzuführen ist. Diese Veränderungen der Anforderungen an die Arbeitsplätze (Home-Office) sowie die Korrektur des Melderegisters aufgrund der Kommunalwahl trugen dazu bei, dass die Einwohnerzahl Frankfurts erstmals seit 20 Jahren leicht gesunken ist und wieder unterhalb von 750.000 liegt.

Die Zahl der Transaktionen lag im 1. Halbjahr 2021 rd. 18 % über dem Vorjahreszeitraum und übertraf sogar die Verkaufszahlen im 1. Halbjahr 2019. Der Umsatz liegt trotzdem noch rd. 12 % unter dem Niveau des 1. Halbjahres 2019, da weniger Großtransaktionen (Verkäufe über 10 Mio. €) zum Abschluss kamen.

großer, immer wieder auftretender Fehler

**Wir suchen
ständig nach
Mustern**

**...und wenn es keine gibt, dann
erfinden wir welche...**

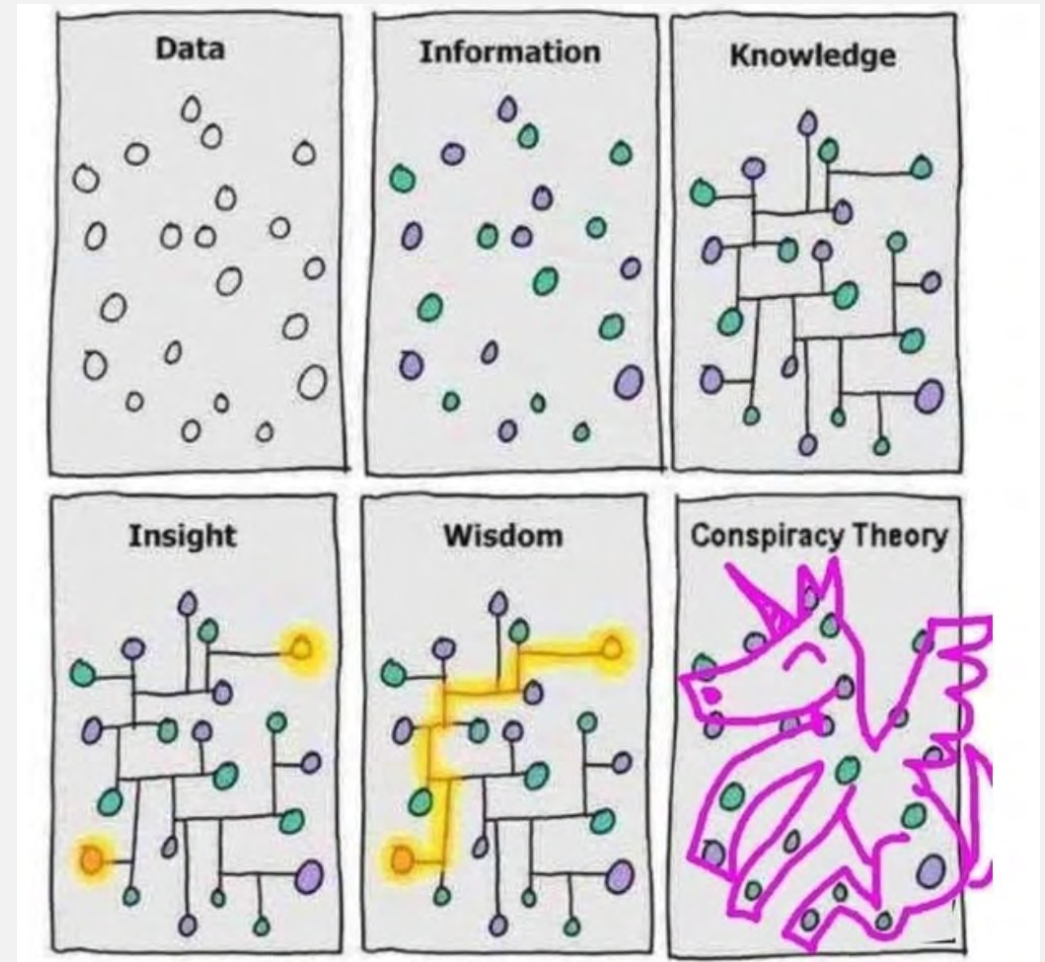


Bild: Die Welt 06.09.2018

Die Welt ist zufälliger als wir denken!



Photo by Dominik Scythe on Unsplash

- Wir glauben, Prognosen, Schätzungen und Wertermittlungen sind genau.
- Man kann mit der Erklärung von “Mustern” gutes Geld verdienen.
- Wir halten oftmals
 - Reines Glück für Können
 - Theoretische Annahmen für die Wahrheit
 - Prognosen für Prophezeiungen
 - Wissenschaftler für Weise
- Wir bringen Korrelationen und Kausalitäten durcheinander (z. B. reiche Menschen sind risikofreudig – oder sind risikofreudige Menschen reich ?)

Manche Prognosen oder Schätzungen können Affen auch gut

Die Welt ist ungenauer als wir denken!

„Wir glauben oft dem Gesetz der kleinen Zahl ^{*)}“

mal ein Beispiel

Wenn ich einen vorläufigen Vergleichswert ausrechne
--- wie viele Datensätze benötige ich eigentlich ? ---

^{*)} nach Daniel Kahnemann und Amos Tversky. 1971. „Belief in the law of small numbers“. *Hebrew University of Jerusalem Psychological Bulletin*(Vol. 76 No. 2): 105–10.

Wenn ich einen vorläufigen Vergleichswert ausrechne --- wie viele Datensätze benötige ich eigentlich ? ---

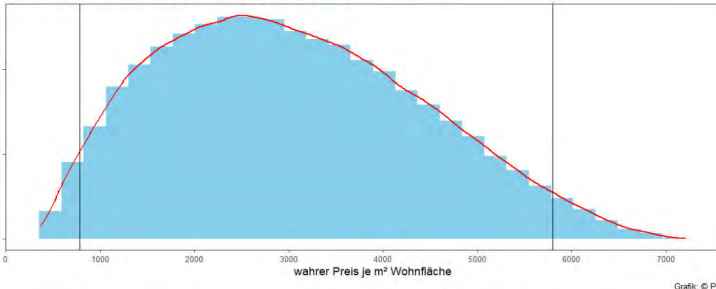
Alle (Bestands-)Wohnungen in einer Region, Landkreis, Gemeinde, Stadtgebiet = statistische **Grundgesamtheit**



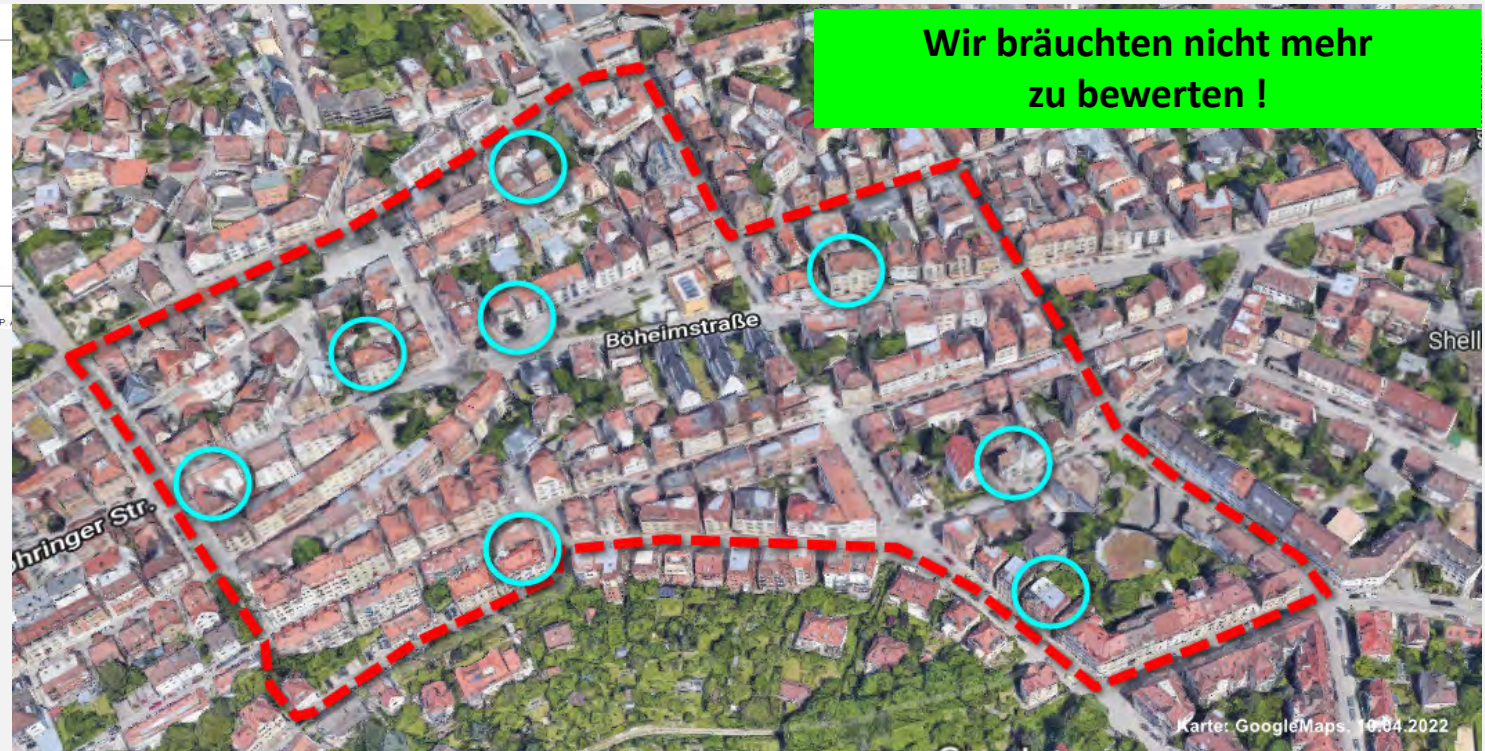
Nur mal angenommen: Ich würde alle „wahren“ Preise der Wohnungen kennen



Simulation: Wahre Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen, A-Stadt
100.000 Wohnungen simuliert, Medianwert = 2.900 €, arithm. Mittel = 3.000 €



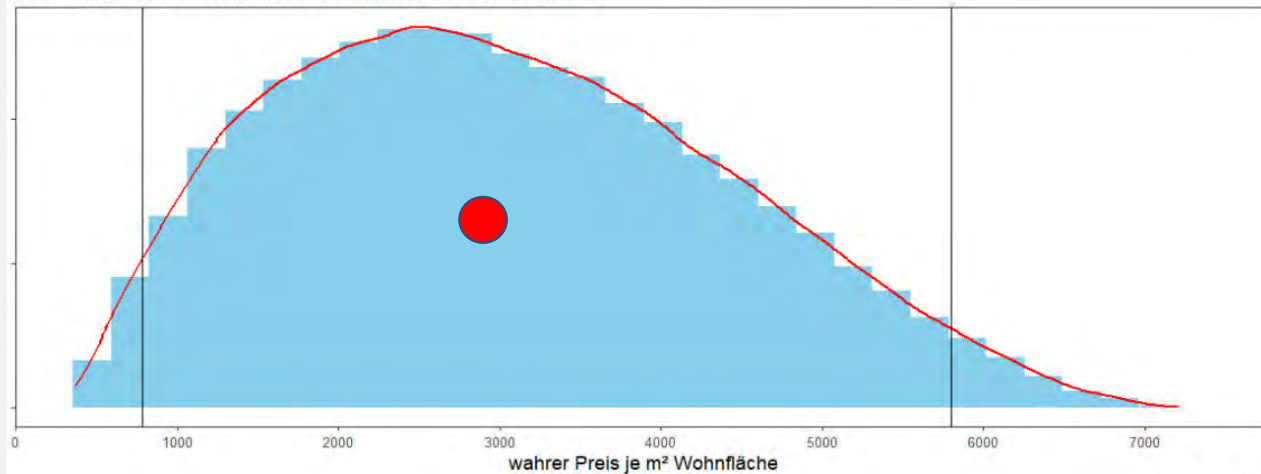
Grafik: © P.



Wenn ich hier irgendein Objekt zu bewerten hätte,....

Simulation: Wahre Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen, A-Stadt

100.000 Wohnungen simuliert, Medianwert = 2.900 €, arithm. Mittel = 3.000 €



Grafik: © P. Ache



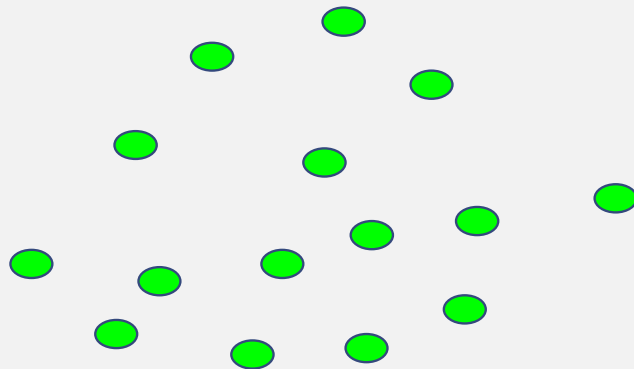
.....dann läge der Wert mit einer 95%- Wahrscheinlichkeit erstmal zwischen

785 Euro und 5.800 Euro je m²



Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

Wir haben ein paar „wahre“ Werte (= „geeignete Kaufpreise“ nach ImmoWertV)



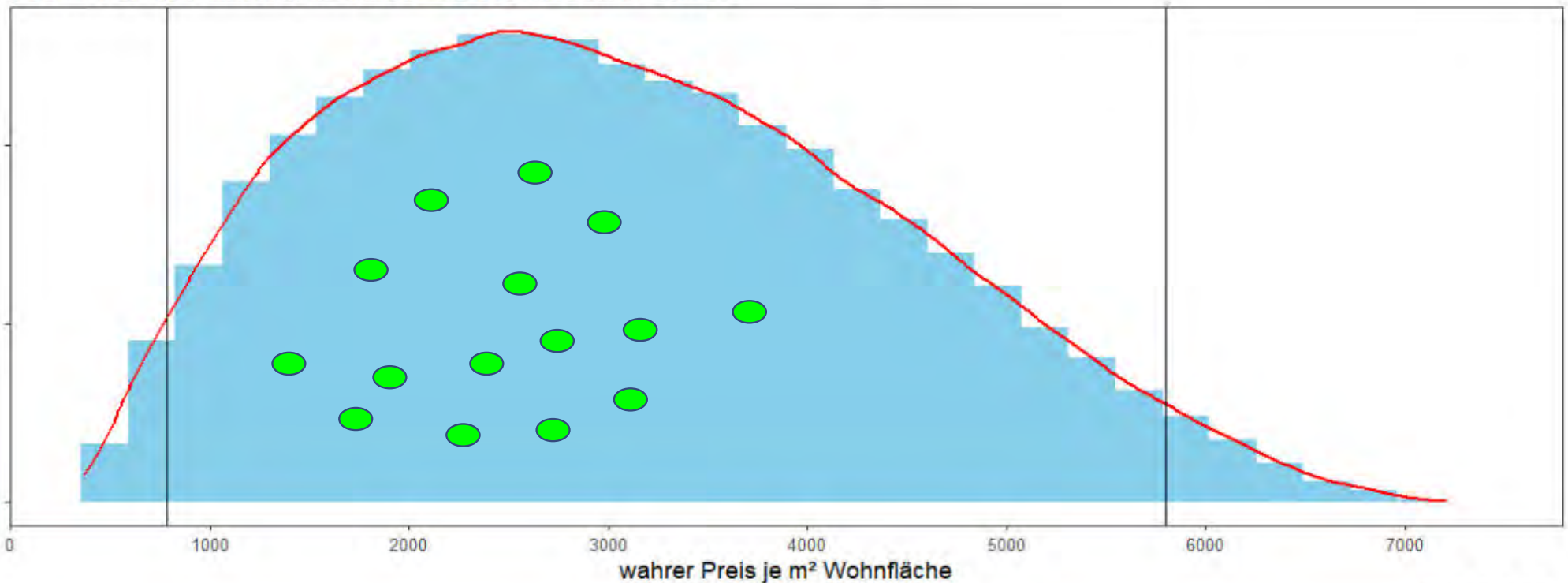


Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

Wir haben ein paar „wahre“ Werte (= „geeignete Kaufpreise“ nach ImmoWertV)

Simulation: Wahre Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen, A-Stadt

100.000 Wohnungen simuliert, Medianwert = 2.900 €, arithm. Mittel = 3.000 €



Grafik: © P. Ache

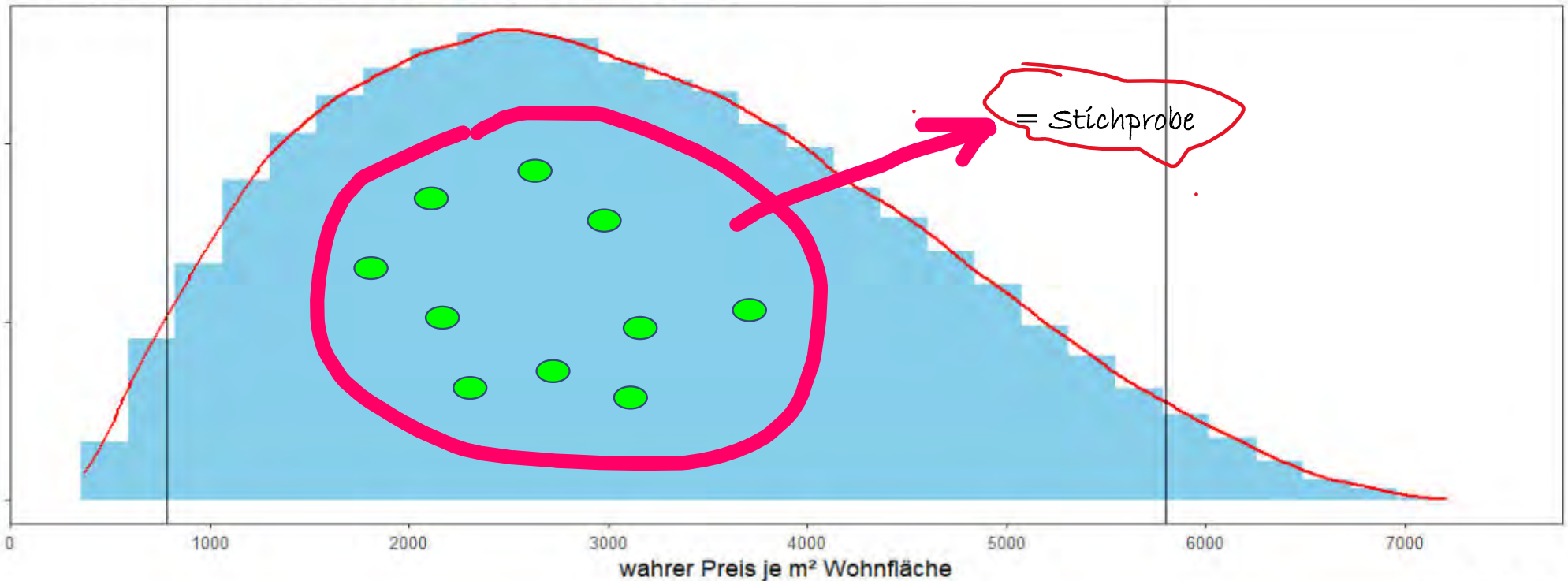
Wenn ich einen mittleren Wert ausrechne --- wie viele Datensätze benötige ich eigentlich ?

Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

Wir haben ein paar „wahre“ Werte (= „geeignete Kaufpreise“ nach ImmoWertV)

Simulation: Wahre Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen, A-Stadt

100.000 Wohnungen simuliert, Medianwert = 2.900 €, arithm. Mittel = 3.000 €



Grafik: © P. Ache

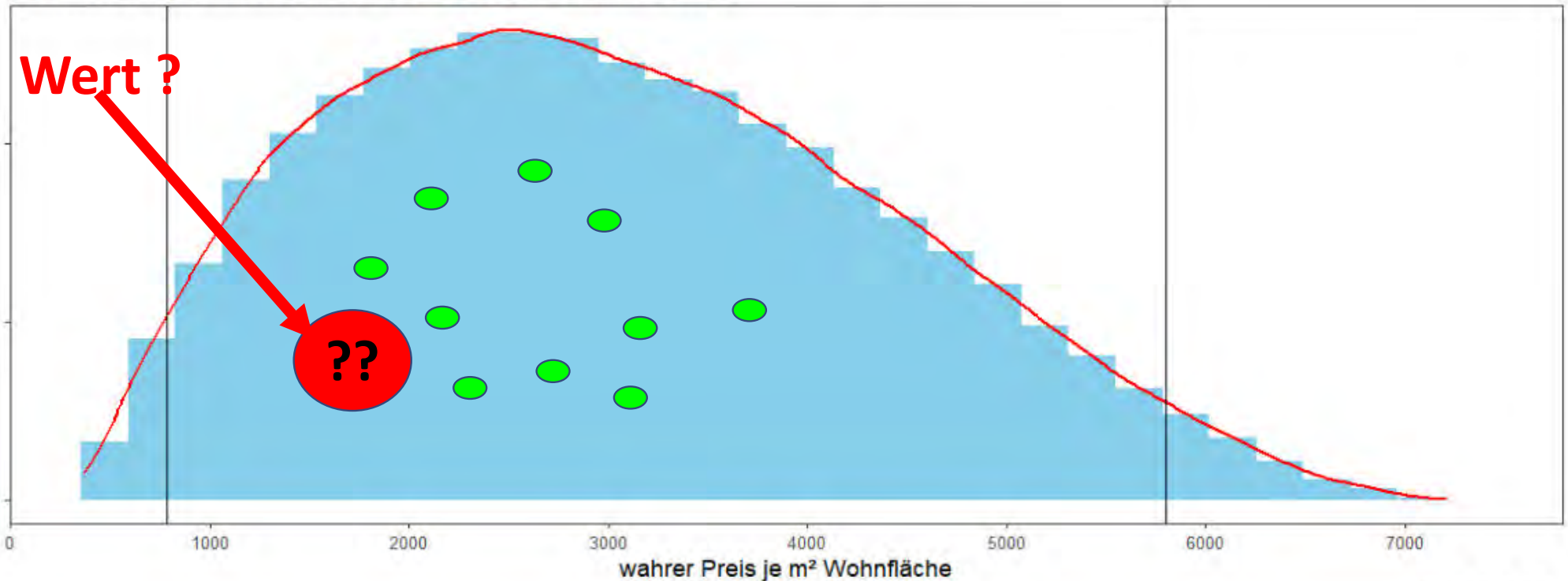
Wenn ich einen mittleren Wert ausrechne --- wie viele Datensätze benötige ich eigentlich ?

Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

Wir haben ein paar „wahre“ Werte (= „geeignete Kaufpreise“ nach ImmoWertV)

Simulation: Wahre Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen, A-Stadt

100.000 Wohnungen simuliert, Medianwert = 2.900 €, arithm. Mittel = 3.000 €



Grafik: © P. Ache

Stellen wir uns folgendes vor:

1. Wir haben aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 10 Vergleichsfälle
2. Wir ermitteln den Medianwert
3. Und daraus den Verkehrswert

QM.Preis
1.868
2.739
981
1.683
2.248
3.987
2.226
3.503
5.993
3.204

2.500

Stichprobe 1.

QM.Preis
4.285
5.038
1.484
3.131
4.262
4.155
1.903
2.510
3.787
3.958

3.870

2.

QM.Preis
2.074
3.704
3.128
3.624
6.271
5.520
3.018
3.699
3.171
3.319

3.470

3.

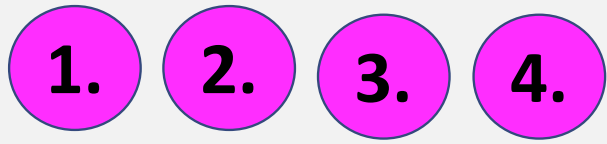
QM.Preis
4.568
2.506
3.378
4.859
3.569
2.671
2.857
2.780
1.456
2.312

2.820

4.

Stellen wir uns folgendes vor:

1. Wir haben aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 10 Vergleichsfälle
2. Wir ermitteln den Medianwert
3. Und daraus den Verkehrswert



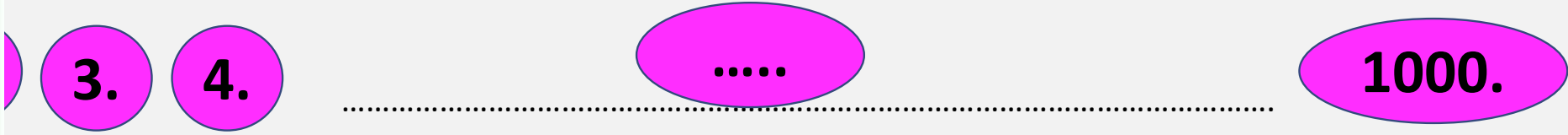
No	median.QM.Preis
1	2844
2	2468
3	2439
4	3923
5	3443
6	2992
7	3933
8	2547
9	2946
10	2894
11	2863
12	3701
13	3770
14	2462
15	2650
16	2141
17	2329
18	2529
19	3421
20	4089
21	2728
22	2443
23	2870
24	2742



Stellen wir uns folgendes vor:

1. Wir haben aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 10 Vergleichsfälle
2. Wir ermitteln den Medianwert
3. Und daraus den Verkehrswert

No	median.QM.Preis
1	2844
2	2468
3	2439
4	3923
5	3443
6	2992
7	3933
8	2547
9	2946
10	2894
11	2863
12	3701
13	3770
14	2462
15	2650
16	2141
17	2329
18	2529
19	3421
20	4089
21	2728
22	2443
23	2870
24	2742



Ich bekomme – abhängig von der zufälligen Stichprobe (10 Fälle) –

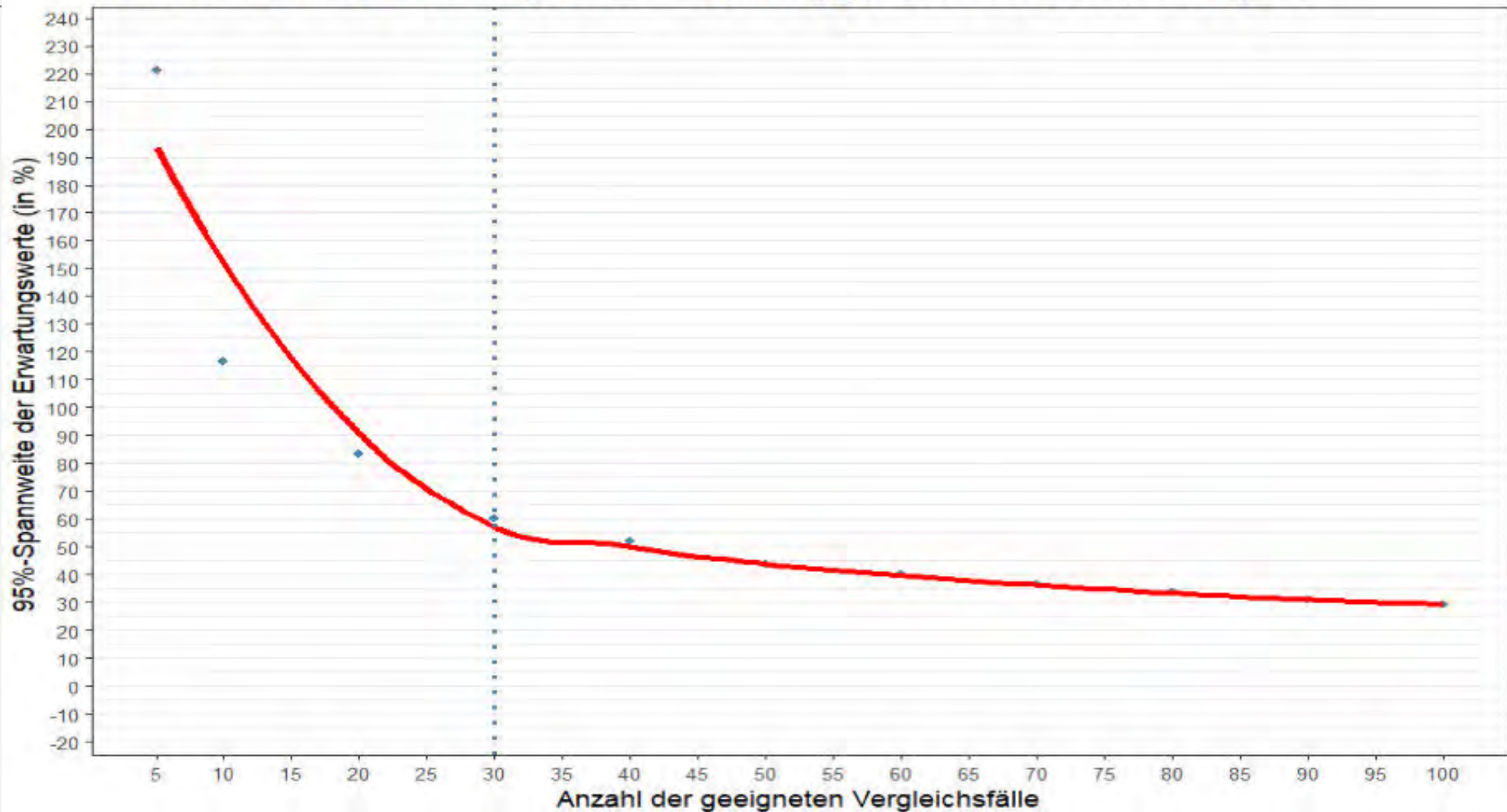
Medianwerte von

1.870 bis 4.050 Euro heraus (Spanne: ca. 2.200 Euro !)

(= Vertrauensintervall des Erwartungswertes)

Anzahl der Vergleichsfälle	95%- Spanne der Erwartungswerte		Spanne (bis - von)	Spanne in %
	von	bis		
5	1.450	4.655	3.205	221%
10	1.870	4.050	2.180	117%
20	2.100	3.845	1.745	83%
30	2.285	3.655	1.370	60%
40	2.340	3.550	1.210	52%
50	2.420	3.480	1.060	44%
60	2.465	3.450	985	40%
70	2.485	3.390	905	36%
80	2.512	3.355	843	34%
90	2.540	3.325	785	31%
100	2.560	3.310	750	29%

Unsicherheit eines Erwartungswertes in Abhängigkeit von der Stichprobengröße

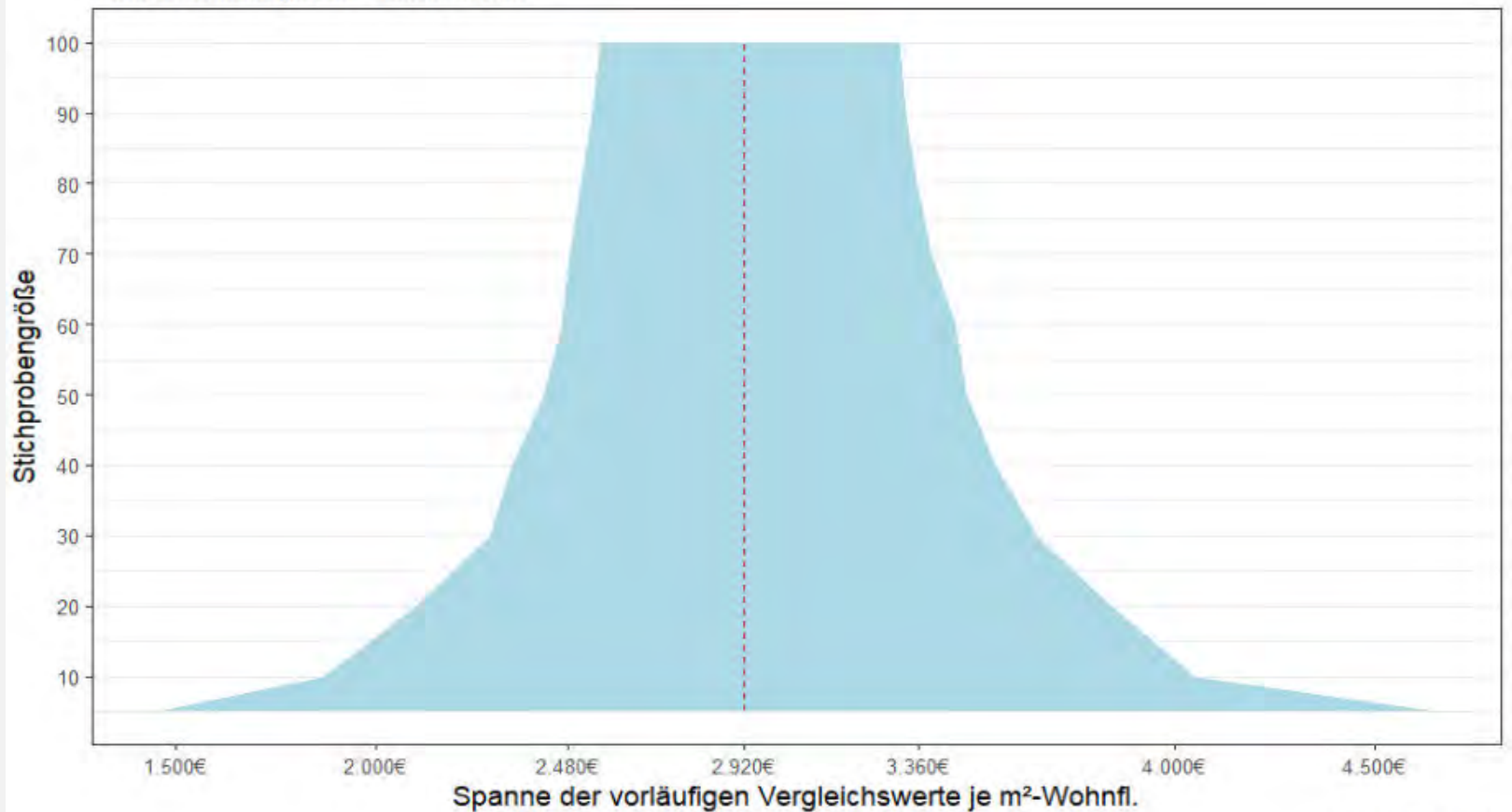


Grafik: © P.Ache



Ungenauigkeit nach Stichprobengröße

Wahrer Erwartungswert = 2.920 Euro/m²

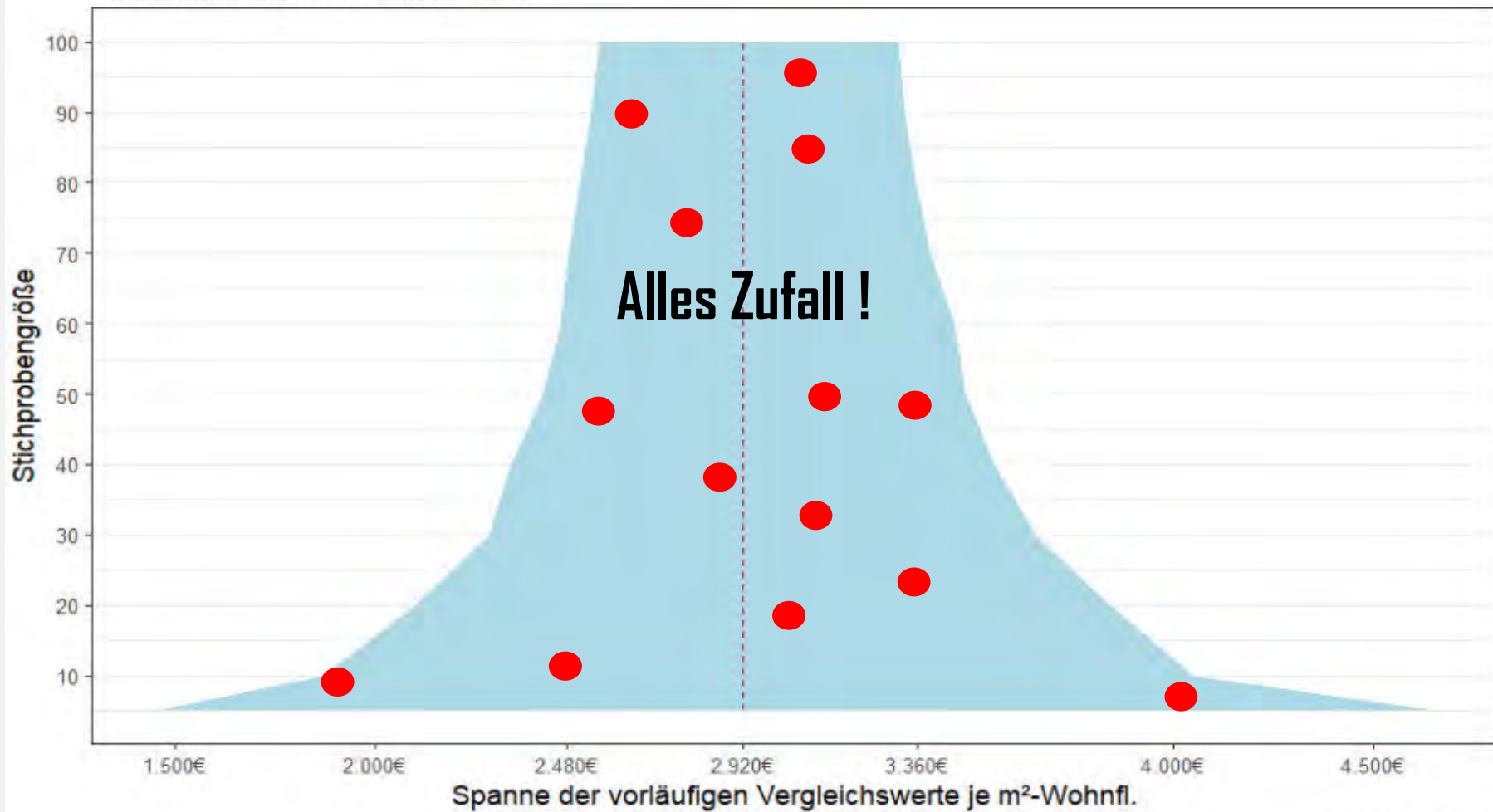


Grafik: © P. Ache

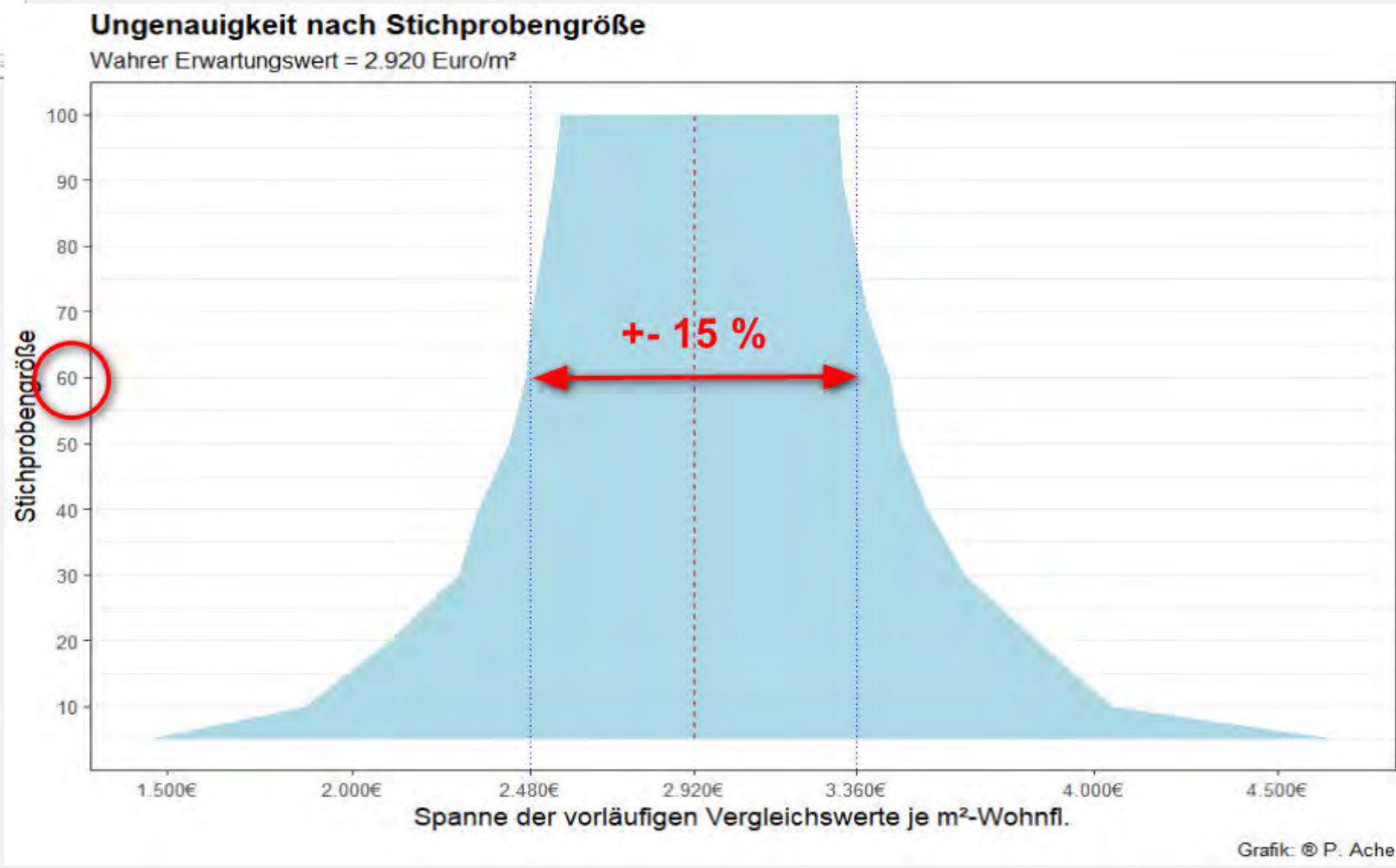
Spanne in Euro je nach Anzahl der Vergleichspreise (Stichprobengröße)

Ungenauigkeit nach Stichprobengröße

Wahrer Erwartungswert = 2.920 Euro/m²



Grafik: © P. Ache



Anzahl der Vergleichsfälle	95%- Spanne der Erwartungswerte		Spanne (bis - von)	Spanne in %
	von	bis		
5	1.450	4.655	3.205	221%
10	1.870	4.050	2.180	117%
20	2.100	3.845	1.745	83%
30	2.285	3.655	1.370	60%
40	2.340	3.550	1.210	52%
50	2.420	3.480	1.060	44%
60	2.465	3.450	985	40%
70	2.485	3.390	905	36%
80	2.512	3.355	843	34%
90	2.540	3.325	785	31%
100	2.560	3.310	750	29%

Angenommen:

- 70 m² Wohnung
- Erwartungswert = 2.920 Euro/m² x 70 m² = 204.400 Euro

Unsicherheit = 1.370 Euro je m² Wohnfläche bei 30 Vergleichsfällen

Vertrauensintervall des Erwartungswertes = 160.000 bis 255.850 Euro = 95.850 Euro

→ = 46% (+-22%) des Erwartungswertes (vorl. Vergleichspreis)

Unsicherheit = 985 Euro je m² Wohnfläche bei 60 Vergleichsfällen

Vertrauensintervall des Erwartungswertes = 172.550 bis 237.300 Euro = 64.750 Euro

→ = 32% (+-15%) des Erwartungswertes (vorl. Vergleichspreis)



Foto von [Elisa Ventur](#) auf [Unsplash](#)

Fazit 1 „Glaube an das Gesetz der kleinen Zahl“

1. Wir haben eine falsche Vorstellung von den Gesetzen des Zufalls, wir unterschätzen ihn ^{*)}.
2. Insbesondere betrachten wir eine Stichprobe, die nach dem Zufallsprinzip aus einer Grundgesamtheit gezogen wird, als hochgradig repräsentativ ^{*)}.
3. Wir „produzieren“ dadurch Ungenauigkeiten oder gar Fehler, die zu falschen Ergebnissen führen können.
4. Wir können diese Fehler vermeiden. Wir haben genügend Daten, nutzen Sie nur nicht.

^{*)} nach Daniel Kahnemann und Amos Tversky. 1971. „Belief in the law of small numbers“. *Hebrew University of Jerusalem Psychological Bulletin*(Vol. 76 No. 2): 105–10.

Fazit 2 „Qualität von Bewertung“



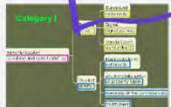
Photo by Bundo Kim on Unsplash

Sehr gut

Qualität

Sehr schlecht

1. Bewertung auf der Grundlage von Daten mit Angaben zur Genauigkeit des Wertes.
2. Bewertung auf der Grundlage von Daten ohne Angaben zur Genauigkeit des Wertes.
3. Bewertung auf der Grundlage von Expertenwissen.
4. Bewertung auf der Grundlage von Stammtischwissen.

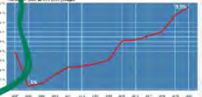


Marktdaten und Marktinformationen
- ein Ansatz für die Transparenz -



Immobilienmarkttransparenz
in Deutschland
- Eine neue Definition -

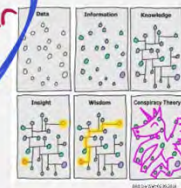
Immobilienmarkt:
bedeutsamer als man
denkt!



Transparenz
Warum eigentlich?



Wertermittlung
oder
das Gesetz der
kleinen Zahl





- Eine neue D

Transparenz
Warum eigentlich ?





Photo by [Raspopova Marina](#) on [Unsplash](#)



Was ist eigentlich „Transparenz auf dem Immobilienmarkt“ und wozu braucht man sie?



Buchvorderseite. Campus-Verlag: The big Short v. Michael Lewis

Immobilienblase

2008 – 2009
Finanz- und
Wirtschaftskrise

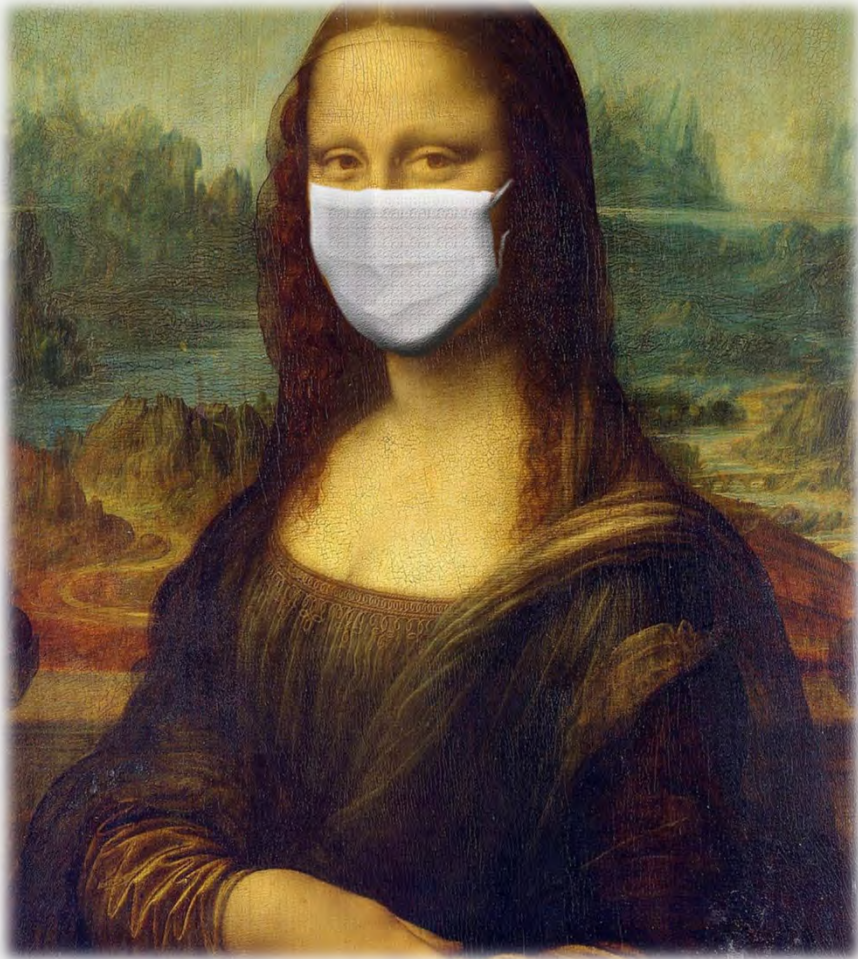


Bild: Sumanley xulx auf Pixabay

Corona Pandemie



Photo by [noah eleazar](#) on [Unsplash](#)

Ukraine Krieg

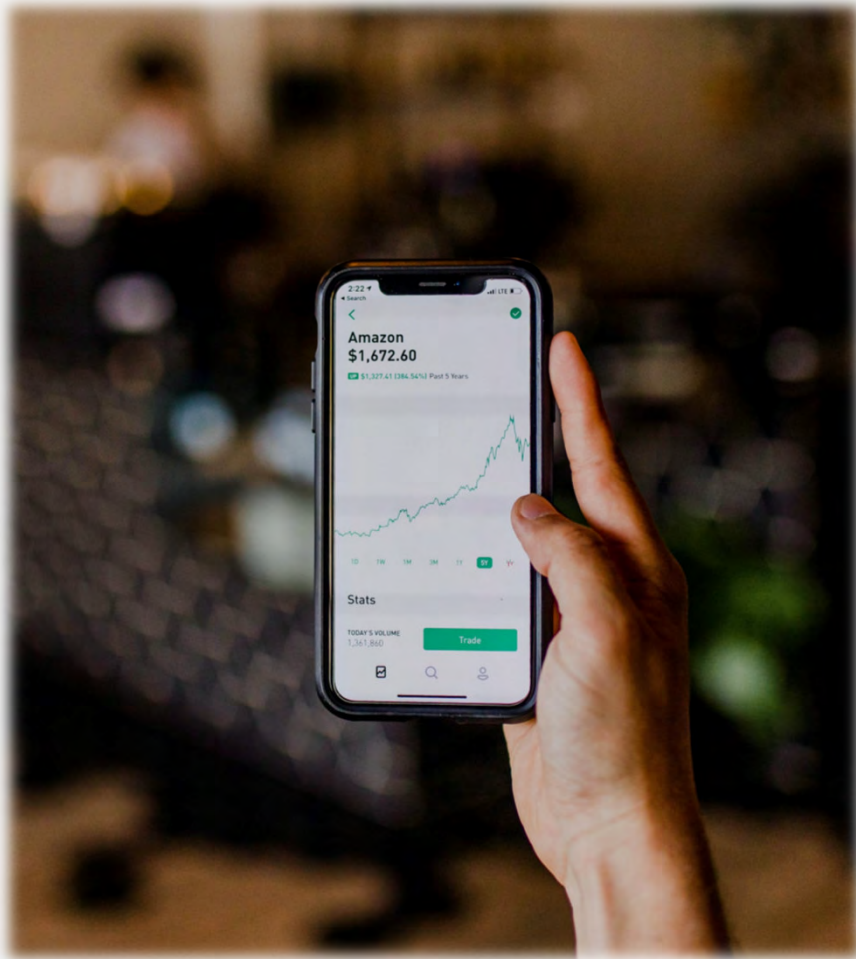
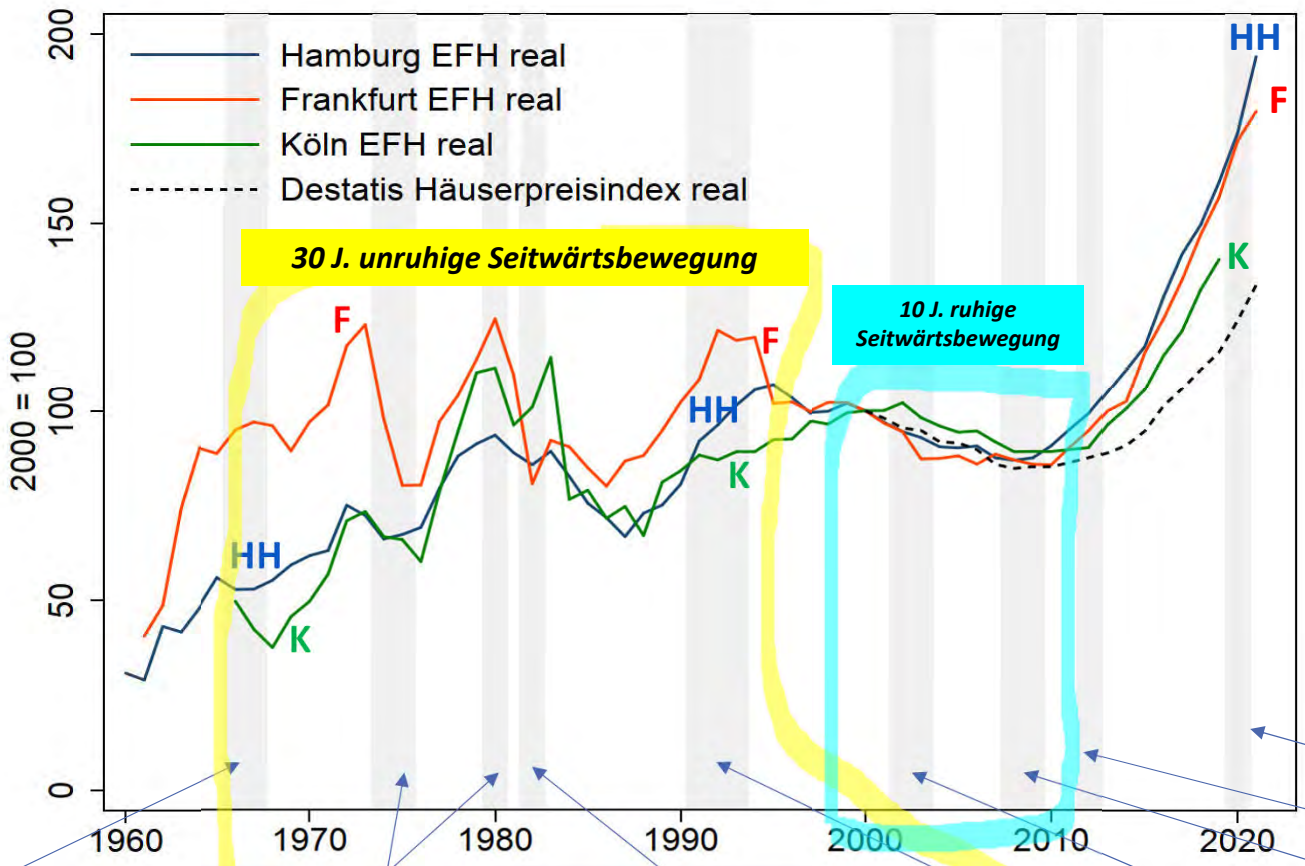


Photo by [Austin Distel](#) on [Unsplash](#)

Zinsanstieg und Rückgang der Aktienkurse

Langzeit Preisentwicklung EFH und Weltkrisen (Hamburg, Frankfurt, Köln)



Grafik:
Mit freundlicher Genehmigung von Prof. Schularick und Martin Dohmen von der Universität Bonn, Macro Finance Lab & ECONtribute (05/2022, vorläufige Ergebnisse)

1968 Niederschlagung des Prager Frühlings in der Tschechoslowakei durch Truppen des Warschauer Pakts	1973 / 1980 Ölpreiskrisen	1983 Höhepunkt des Kalten Krieges NATO Manöver, Stationierung Pershing II	1991 Golfkrieg im Irak	2000/ 2001 Dot-Com-Krise / World Trade Center	2007-2009 Immo-/Finanz- u. Wirtschaftskrise	2012/2013 EU- Schuldenkrise (Griechenland)	2020 Corona Pandemie	2022 Ukraine- Krieg
---	------------------------------	---	---------------------------	---	--	---	----------------------------	------------------------



**Wir – als Experten –
müssen in der Lage sein, das Geschehen auf
dem Immobilienmarkt zu beurteilen**

Wir müssen das benennen, was viele nicht sehen wollen!

Dazu müssen wir die Daten richtig analysieren!

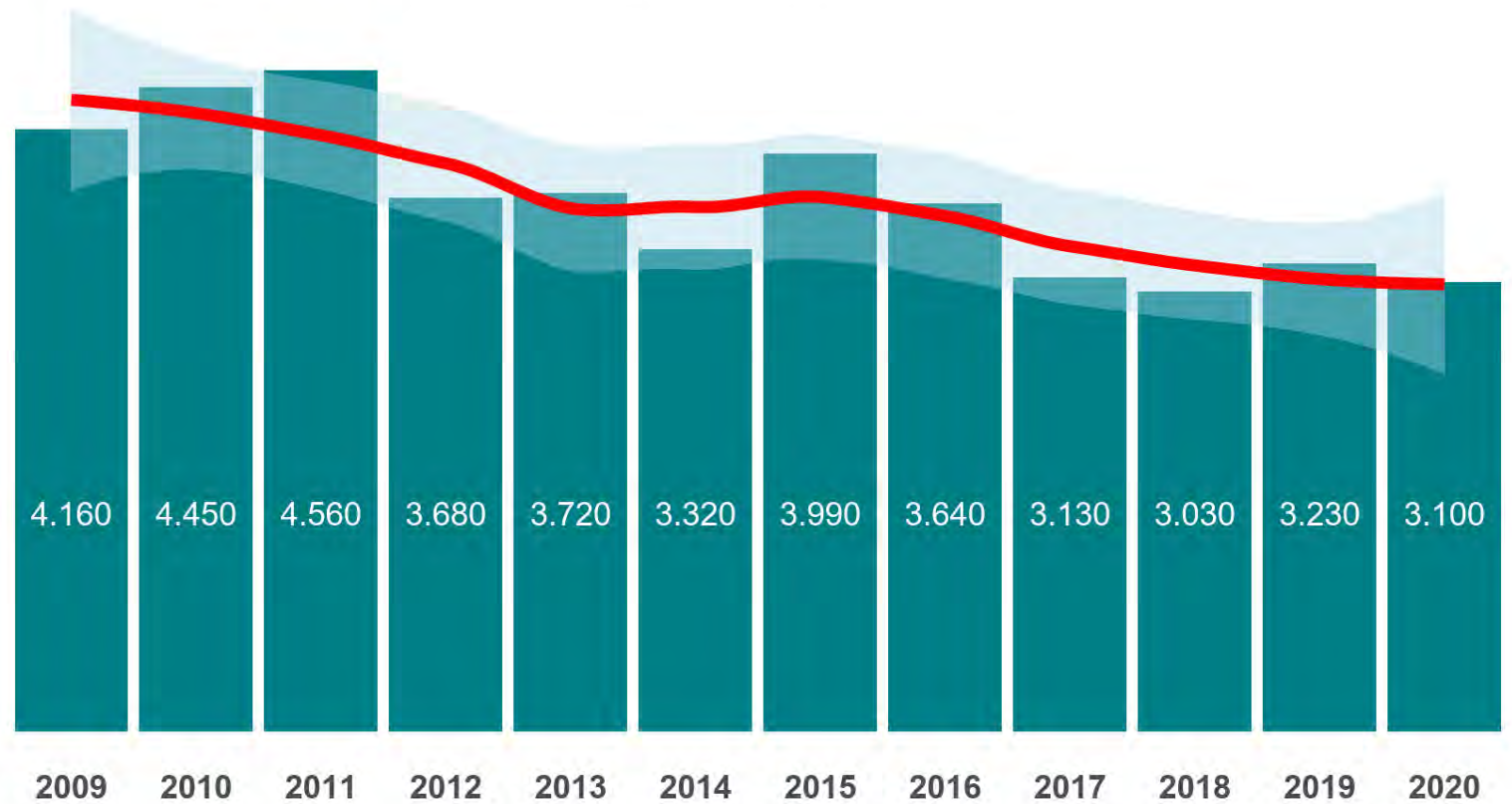
Photo by [Ludovic Migneault](#) on [Unsplash](#)



Photo by Ludovic Migneault on Unsplash

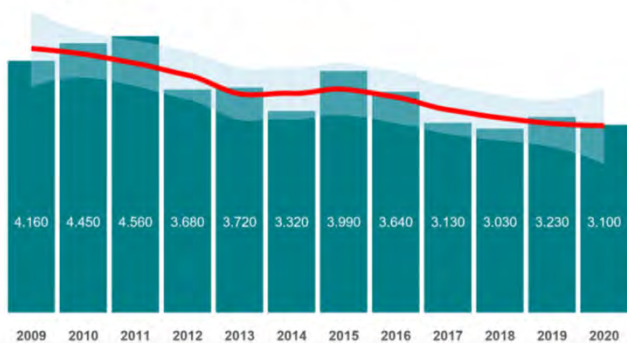
Trend: Rückläufig

Entwicklung der Baulandtransaktionen in den BIG 7 Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M., Stuttgart, Köln, Düsseldorf, München



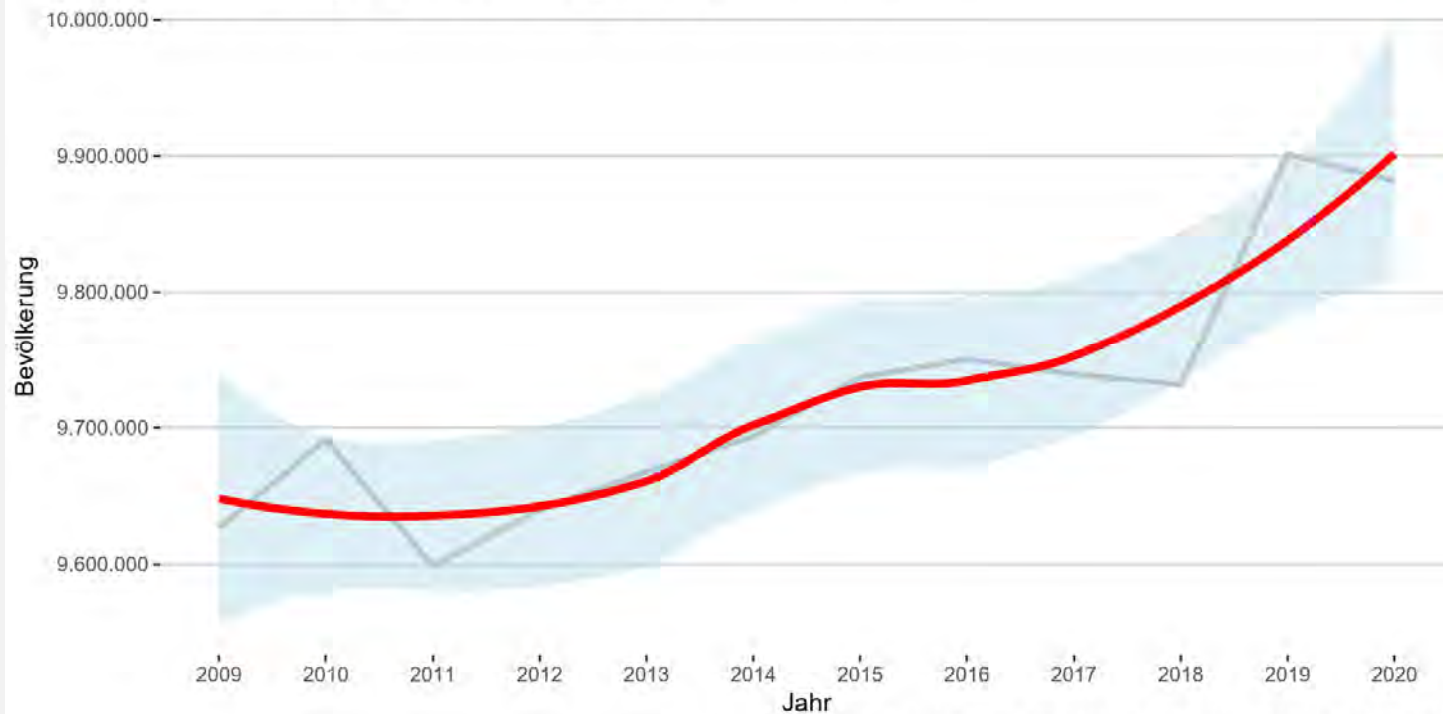
Quelle: AK OGA 2021, Grafik: Ache

Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M., Stuttgart, Köln, Düsseldorf, München



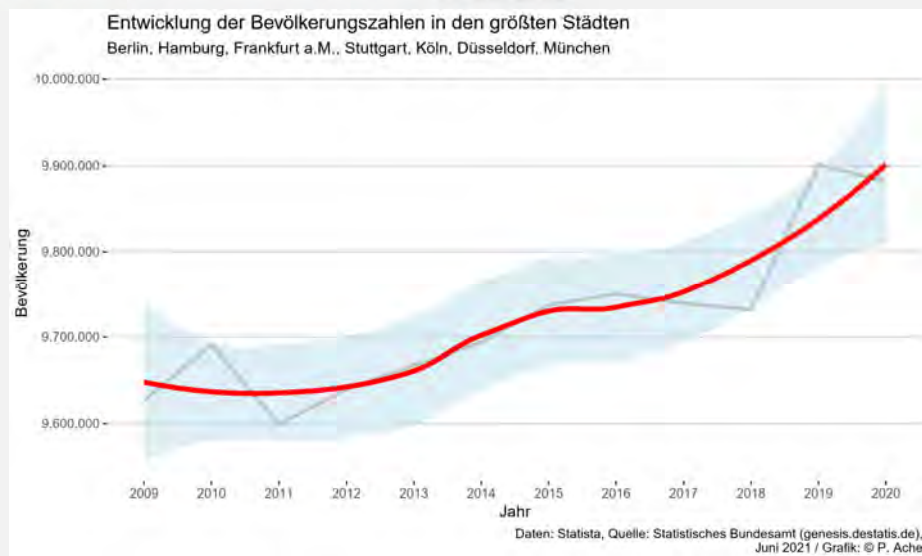
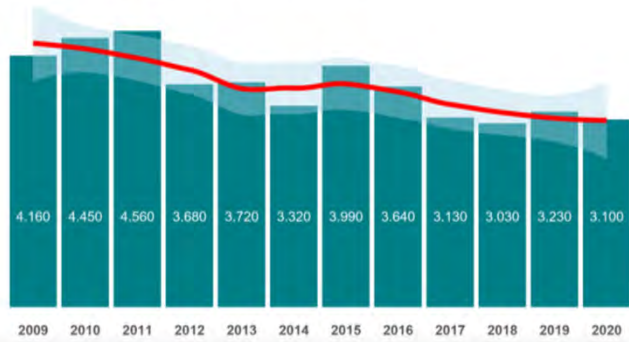
Trend: Steigend

Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den größten Städten
Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M., Stuttgart, Köln, Düsseldorf, München



Daten: Statista, Quelle: Statistisches Bundesamt (genesis.destatis.de),
Juni 2021 / Grafik: © P. Ache

Entwicklungen von Wirtschaftskennzahlen in den größten Städten
Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M., Stuttgart, Köln, Düsseldorf, München



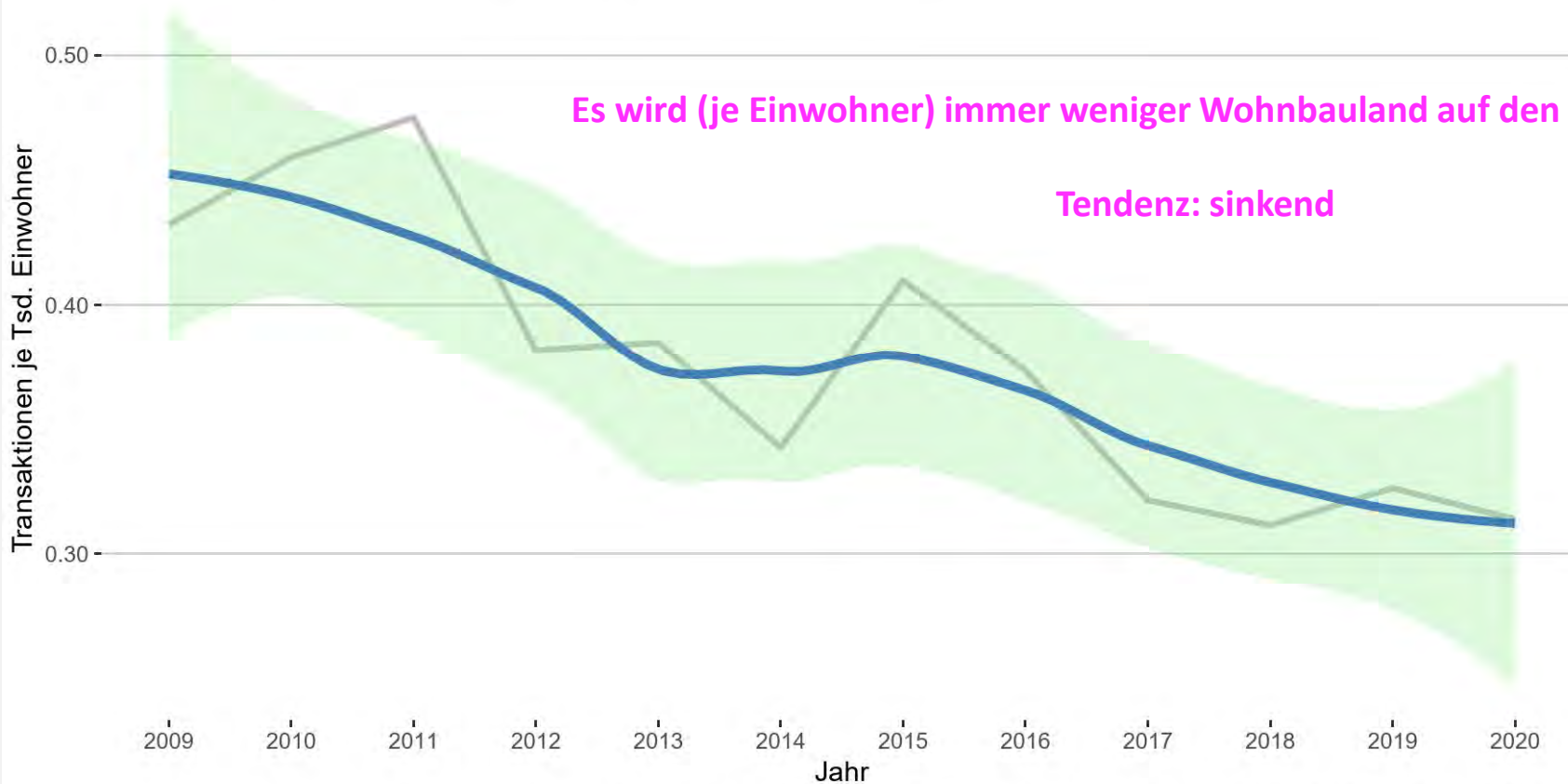
Trend: Druck = steigend



Foto von [Crystal Kwok](#) auf [Unsplash](#)

Ja, wer glaubt denn, dass die Preise mittel- und langfristig fallen werden und....
woher kommen die Informationen ??

Entwicklung Wohnbauland-Transaktionen je Tsd. Einwohner in den größten Städten Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M., Stuttgart, Köln, Düsseldorf, München



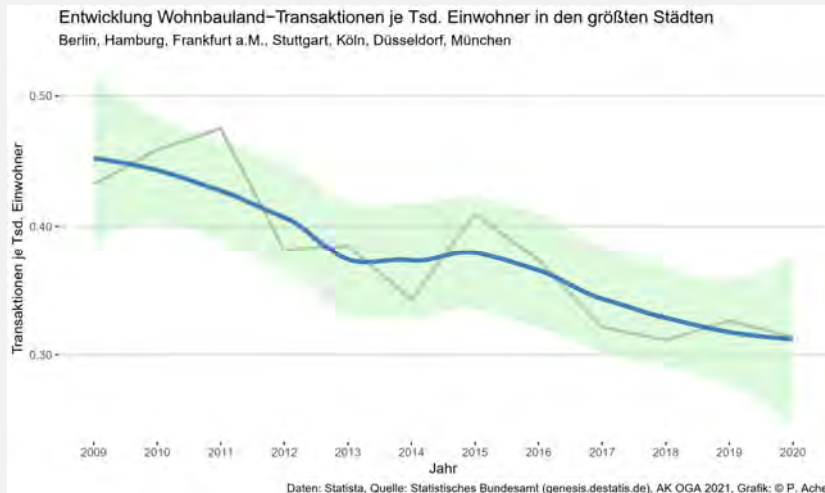
Daten: Statista, Quelle: Statistisches Bundesamt (genesis.destatis.de), AK OGA 2021, Grafik: © P. Ache

Ein Hauptproblem sind fehlende Bauplätze

- also

-
Ein mangelndes Angebot

→ steigende Preise sind dann ein normales Marktverhalten



**Ein Hauptproblem sind fehlende Bauplätze...
also...
...ein mangelndes Angebot**

➔ Normales Marktverhalten: steigende Preise

Fazit 3: Transparenz auf dem Immobilienmarkt...weil:.....

- 1. Transparenz ist ein grundlegendes Element der Demokratie, der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 GG kann sonst nicht eingehalten werden.**
- 2. Transparenz ist ein Wirtschaftsfaktor, gerade vor dem Hintergrund der Bedeutung des Immobilienmarktes.**
- 3. Transparenz macht Immobilien preisgünstiger.**
- 4. Transparenz schützt vor Korruption und Geldwäsche.**

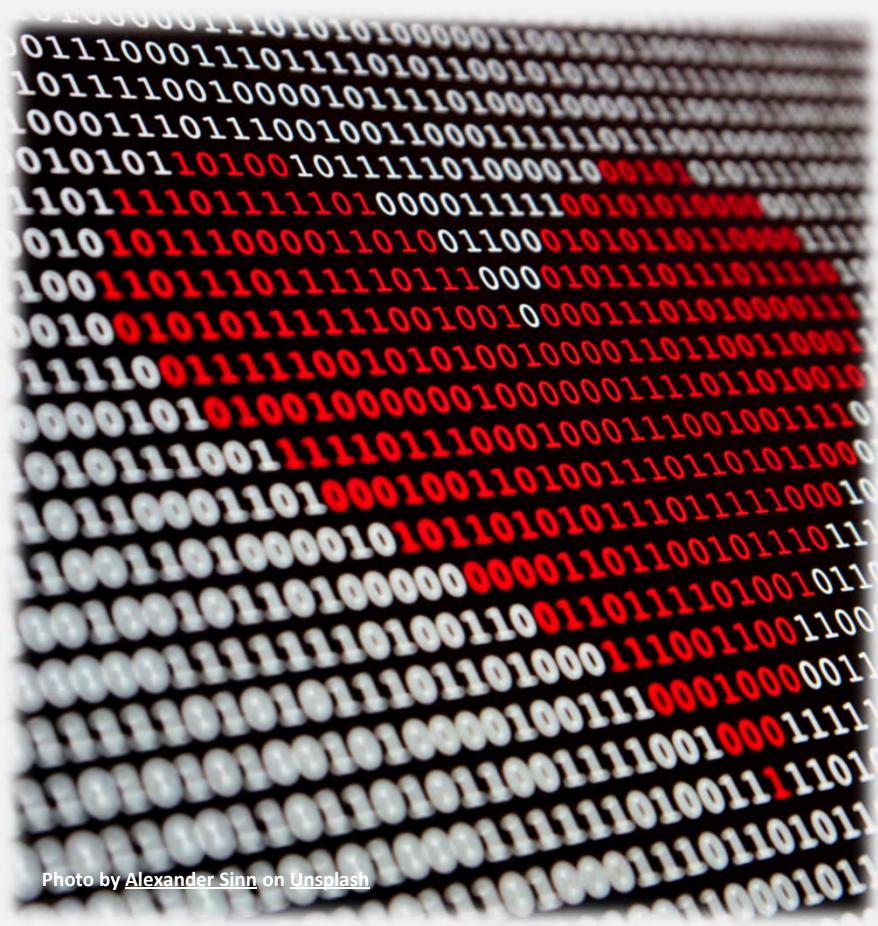
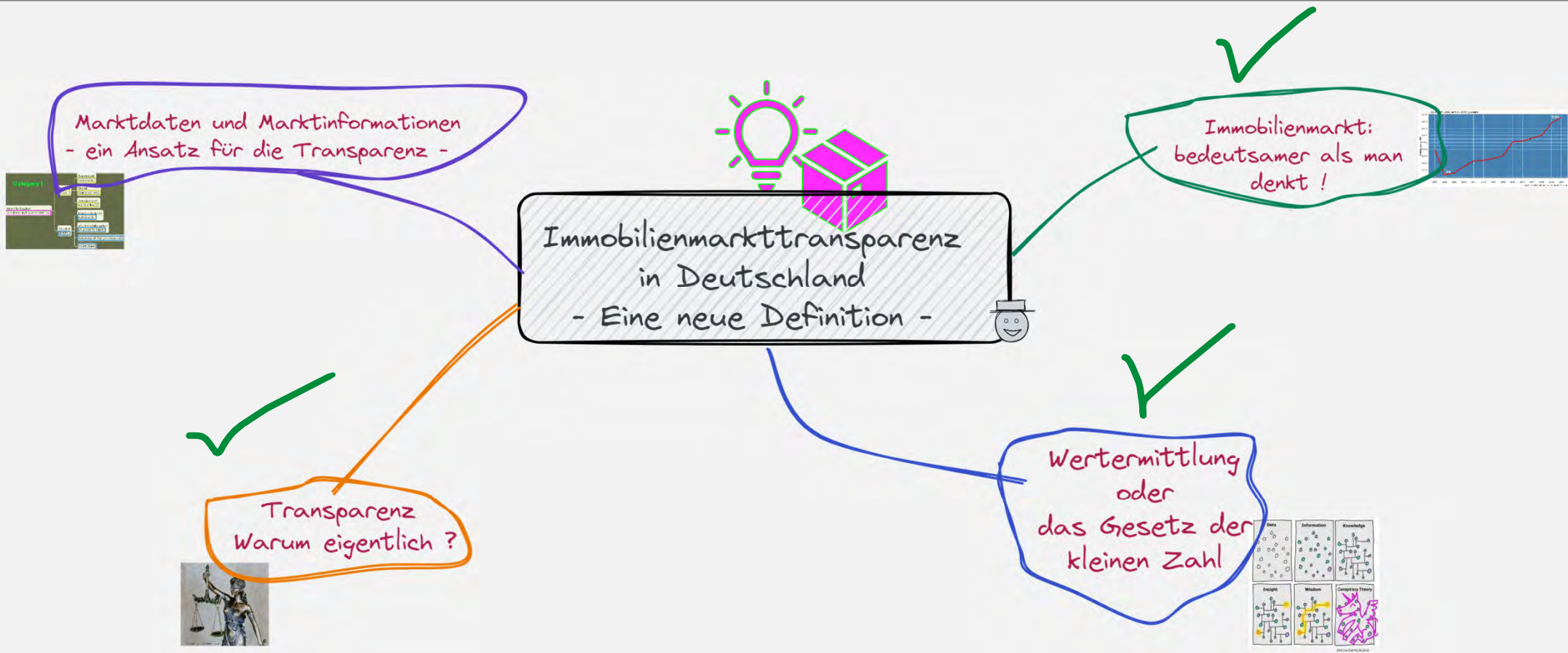


Photo by [Alexander Sinn](#) on [Unsplash](#)

**Immer geht es um Daten,
deren Qualität und
deren Verlässlichkeit**





Marktdaten und Marktinformationen
- ein Ansatz für die Transparenz -



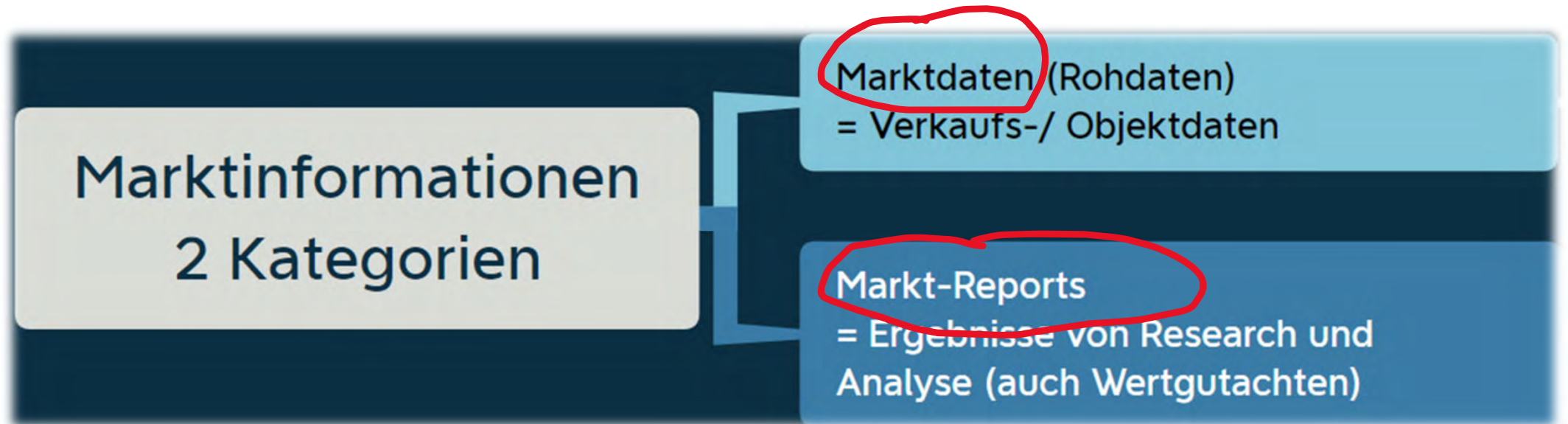


IV

Ein erster Ansatz zur Definition von Transparenz auf dem Immobilienmarkt

Photo by [Redd](#) on [Unsplash](#)

1. Um zu benennen, was auf dem Markt passiert benötigen wir “Marktinformationen”



2. Wir qualifizieren "Zugang" und "Qualität"



3. "Zugang" für Marktdaten (Rohdaten)

Marktdaten (Rohdaten)
= Verkaufs-/ Objektdaten

Zugang

Bundesweit

Digital per Internet

Standardisiert und einheitlich

Qualität

4. "Qualität" für Marktdaten (Rohdaten)

Marktdaten (Rohdaten)
= Verkaufs-/ Objektdaten

Zugang

Bundesweit

Digital per Internet

Standardisiert und einheitlich

Qualität

Flächendeckend

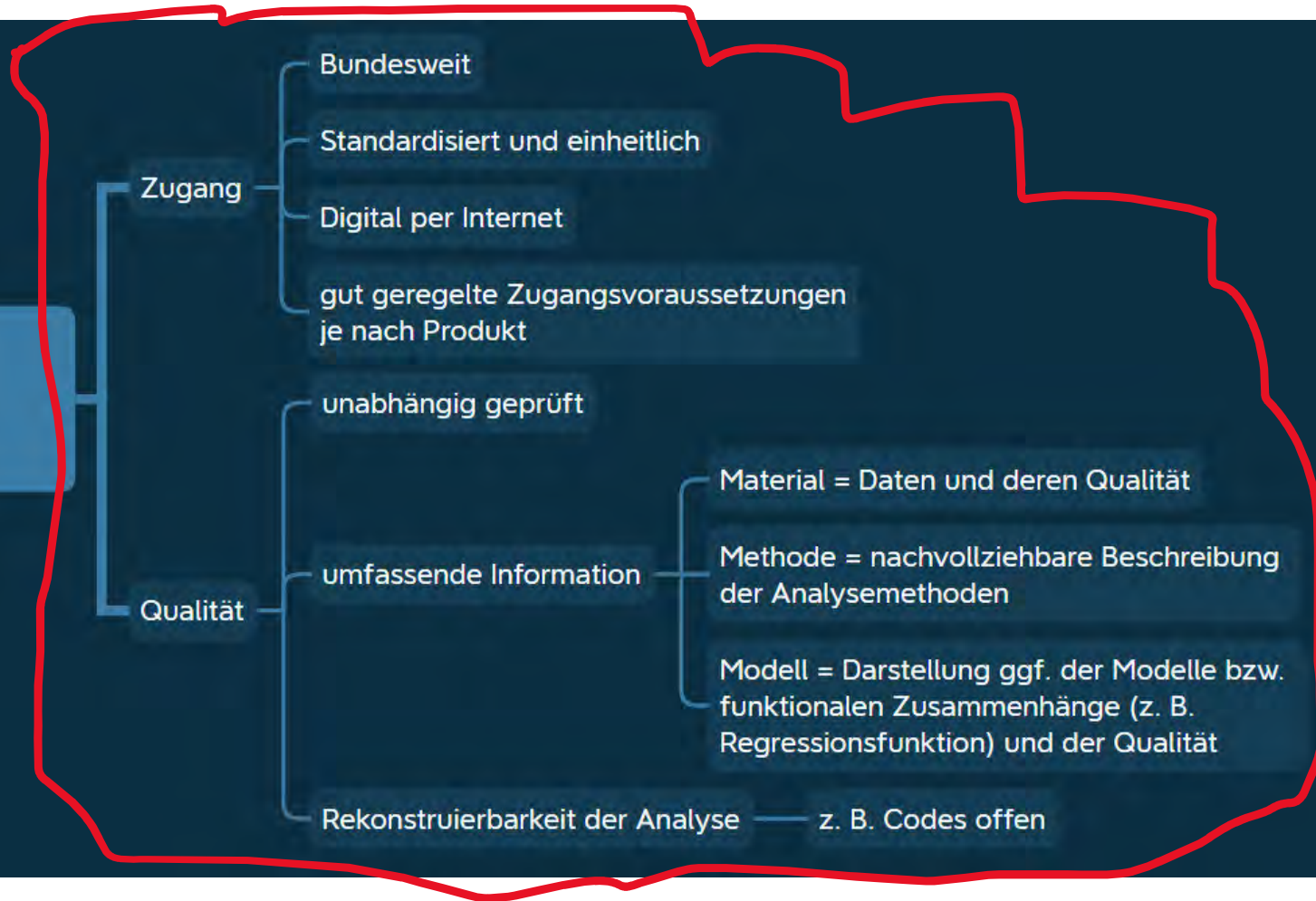
alle Immobilienarten

Tiefe der Informationen zu
Verkaufsumständen und Objekt

Verlässlichkeit der Informationen

5. "Zugang" und "Qualität" für Markt-Reports

Markt-Reports
= Ergebnisse von Research und
Analyse (auch Wertgutachten)

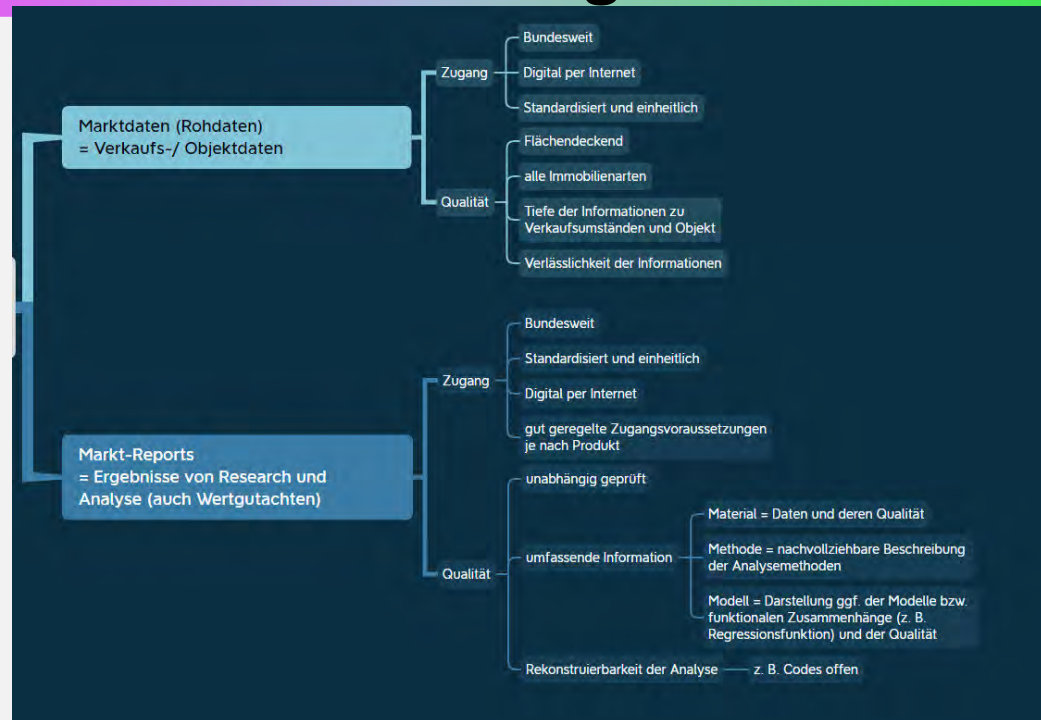


Bewertungsschema

1 = sehr schlecht

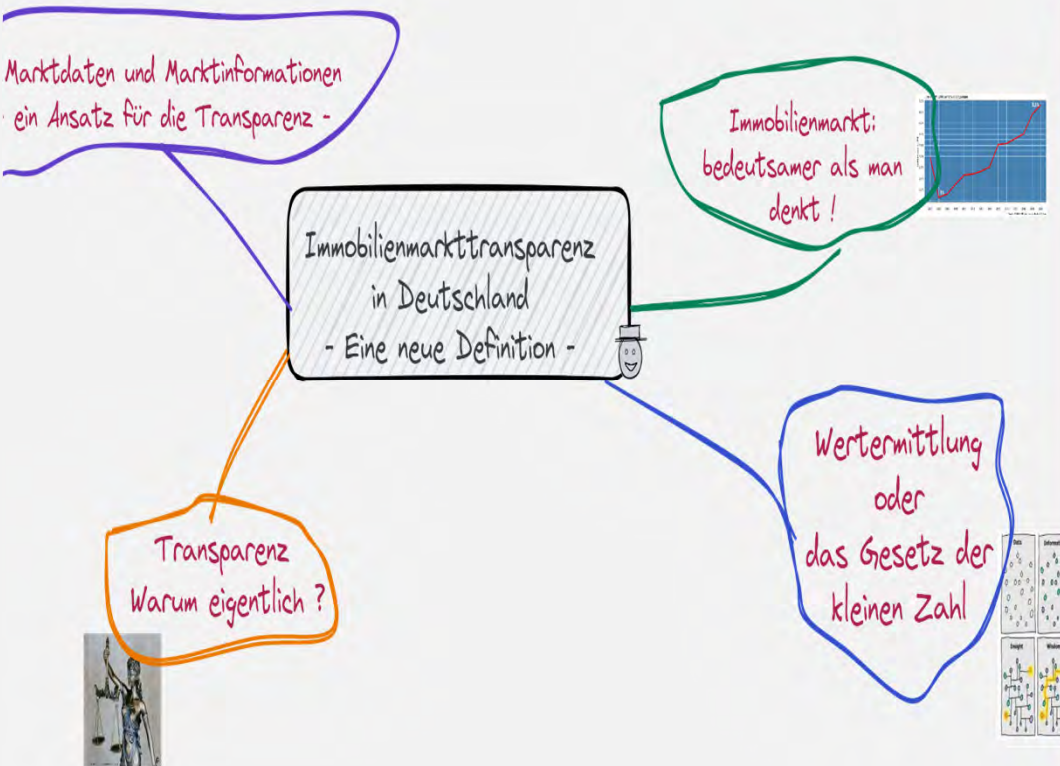
Scoring

10 = sehr gut



IV

Fazit und Appell



1. Der Begriff „Transparenz“ muss definiert werden, die Regelungen innerhalb des BauGB müssen angepasst werden.
2. Transparenz ist:
 - Zugang zu Markt-Reports für Alle, Aktuell und Digital
 - Zugang zu Immobilienmarktdaten für Fachleute mit Qualitätssiegel für Material, Methode und Modell der Fachanalysen der Experten
3. Wir Experten müssen den Druck erhöhen, damit der Markt transparent wird !