

AIZ Das Immobilienmagazin

TRANSPARENZ

Die neue
Signalfarbe
der
Immobilien-
wirtschaft!

Der Markt für immobilienwirtschaftliches Research

Von Thomas Albertin

Das Angebot an Markt- und Standortanalysen ist heute so vielfältig, dass die Datenfülle mitunter mehr verwirrt denn für Transparenz sorgt. Unterschiedliche Datenquellen und individuelle Methoden der Anbieter verstärken das bekannte Problem, dass viele Research-Daten nicht miteinander übereinstimmen beziehungsweise verglichen werden können. Hinzu kommt, dass viele Reports von den Anbietern vorrangig als Mittel der Kundenakquisition eingesetzt werden und die Kompetenz im jeweiligen Beratungsfeld dokumentieren sollen. Da die klassischen Marktreports aber in der Regel zusammen mit anderen Berichten und eigenen Einschätzungen genutzt werden, relativiert sich das Problem der begrenzten Aussagekraft wieder.

Ein starker Wettbewerb und Variantenreichtum ist nach unserer Einschätzung grundsätzlich förderlich für die Kunden beziehungsweise Leser, da sie aus vielen Quellen schöpfen können, während es vor ein paar Jahren zum Teil nur eine einzige, möglicherweise unzulängliche Publikation zu einem Thema gegeben hat. Beispielhaft kann hier der Hotelmarkt angeführt werden, der mittlerweile gut durchleuchtet ist, unter anderem von Treugast Institute of Applied Hospitality Sciences, hotelbiz consulting, bbg consulting, ghh, consult, Dr.

Lübke Research & Consulting und dem IHA (Hotelverband Deutschland).

Verbesserung der Informationsbreite und -tiefe

Die Informationstiefe und -breite wurde in allen Teilmärkten stetig verbessert. Neben den Analysen auf Ebene von Regionen und Städten gibt es heute vermehrt kleinräumige Betrachtungen, die bis auf die Ebene von einzelnen Straßen reichen. Auffällig ist auch, dass in Teilmärkten, wo bislang keine hinreichenden Daten vorlagen, vor allem kleinere Research-Firmen auf den Plan getreten sind, die nur ein Thema oder eine Region fokussieren.

Die quantitative Auswertung unseres Studienbestandes weist für den Einzelhandel den höchsten Anteil an Studien auf (22 Prozent), gefolgt von Studien zum Thema Immobilieninvestitionen (20 Prozent), Publikationen zu Büro- und Gewerbeimmobilien (17 Prozent) sowie zu Wohnimmobilien (15 Prozent).

Einzelhandelsstudien

Im Segment der (Einzel-)Handelsstudien tragen insbesondere Lührmann und Kemper's Jones Lang LaSalle mit Städteprofilen und Frequenzzählungen in den

Einzelhandelslagen der größten Städte (Lührmann: 260 Städte, Kemper's: 200 Städte) zur Markttransparenz bei. Branchenkenntnisse zum Handel in Deutschland, Europa und weltweit werden beispielsweise vom EHI Retail Institut in Köln veröffentlicht. Weitere Studien zu dieser Branche liefern die BBE Retail Experts und das Institut für Handelsforschung an der Universität Köln. Im Spezialmarkt der Shopping-Center forschen intensiv das Institut für Gewerbezentren in Starnberg und das EHI. Die Shopping-Center Entwicklung in den CEE Staaten und Österreich wird von der RegioPlan Consulting GmbH aus Wien verfolgt. Der Stand der Factory Outlet Center-Verbreitung wird vom IfG in Starnberg und der ecostra GmbH aus Wiesbaden dokumentiert und interpretiert.

Investitions-/Finanzierungs- und Ratingmarkt

Research im Investitions-/Finanzierungs- und Ratingmarkt wird auf unserer Plattform größtenteils abgedeckt durch Publikationen von Feri Euro Rating Services AG, Colliers Property Partners, Deutsche Bank Research, Dekka Immobilien Investment GmbH oder BNP Paribas Real Estate. Es wird sowohl über europäische als auch über weltweite Marktgebiete berichtet.

Die Situation im Markt der Büro- und Gewerbeimmobilien wird von den großen Makler- und Beratungshäusern geprägt, wie zum Beispiel BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis, DTZ Zadelhoff Tie Leung und Jones Lang LaSalle. In diesem Segment werden sowohl kleinräumige Betrachtungen, Berichte für Großstädte oder Berichte mit europäischem und internationalem Bezug erstellt. Da für den deutschen Markt deutschsprachige Daten zu Büro- und Gewerbestandorten wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg oder München am interessantesten sind, existiert hier auch das umfangreichste Material. Durch die Gesamtdarstellungen des IVD in den Gewerbemietpreisspiegeln (rund 370 Städte) oder dem Plötz Immobilienführer Deutschland (120 Städte über 81.000 Einwohner), werden auch Städte unter 100.000 Einwohnern in die Analyse einbezogen. Ergänzt wird das Bild durch regional tätige Makler oder Berater, die ihr Wissen über Städte in ihrem Tätigkeitsgebiet veröffentlichen.

Daten zum Einzelhandel und Wohnungsmarkt am stärksten nachgefragt

Die Research-Aktivität im Wohnungsmarkt hat ebenfalls ein hohes Niveau erreicht. Hier wird vor allem durch die Publikationen der HVB Expertise eine Maßstabebene erreicht, die in anderen Immobilienmärkten nicht existiert. Dies liegt freilich auch daran, dass

das Interesse von Wohnimmobilienkäufern und Mietern nicht auf Großstädte beschränkt ist. Der Interessent dieser Studien ist oft auch der private Bauherr oder Käufer. Zum Wohnungsmarkt werden darüber hinaus Studien von der DB Immobilien GmbH, der DSL-Bank, Engel & Völkers Commercial, den Landesbausparkassen (LBS) und dem IVD mit seinen sieben Regionalverbänden angeboten. Dazu kommen eine Reihe regionaler Researcher, die detaillierte Erhebungen zu ihrem Arbeitsgebiet beispielsweise als Makler vorhalten.

Die über unsere Plattform am stärksten nachgefragten Publikationen entstammen dem Einzelhandels- und Wohnungsmarkt. Insbesondere Mietpreisentwicklungen und Daten zu Standorten oder speziellen Lagen sind für unsere Kunden interessant. Hier stellen wir häufig fest, dass der Detaillierungsgrad für Lagen, die nicht im Fokus des bundesweiten Interesses liegen, noch verfeinert werden könnte.

Die Nachfrage generiert sich bei unserer Studien-Plattform hauptsächlich aus Firmen, die mit der Beratung, Bewertung oder Gutachtertätigkeit beschäftigt sind, sowie aus Projektentwicklern und Investoren, die Informationen zu konkreten Standorten und Wirtschaftsregionen benötigen. Aber auch eine große Zahl an Privatpersonen zählt zu unserer Klientel, die für das eigene Vorhaben Daten zu Preisen und Mieten sucht.

Neue Studienfelder

Ein steigendes Interesse ist auch an Berichten zu Facility Management, Bautechnik (Energieeffiziente Bauweise etc.) sowie an Trenduntersuchungen, hier vor allem zu den Auswirkungen der demographischen Entwicklung, festzustellen.

Auf diesem Forschungsfeld sind zum Beispiel Institutionen wie die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Degi Research oder auch die Deutsche Hypo tätig, die regelmäßig neue Ergebnisse veröffentlichen.

Thomas Albertin



Thomas Albertin ist Gründer und Geschäftsführer der unabhängigen Plattform www.immo-report.de, die einen aktuellen Gesamtüberblick über das Angebot von Studien und Marktberichten gibt.

**Mehr Kompetenz!
Beste Chancen im Immobiliengeschäft**

- :: Immobilienforum 2009
12.11. – 13.11.2009 (SB309-092)
- :: Qualifizierungsreihe Beleihungswertermittlung nach HypZert, ab 28.01.2010 (SRB210-008)
- :: Weitere Seminare zu Immobiliengutachten

Infos unter
www.adg-blog.de/immobiliengeschaeft

ADG Akademie Deutscher Genossenschaften ADG
Telefon (0 26 02) 14-1 89
inken_hallberg@adgonline.de



**Aufwärtstrend?
Auf dem Immobilienmarkt**