

## Promotionsvorhaben im Rahmen von InnoProDual – DHBW 2020

### Studienzentrum Finanzwirtschaft

Anjulie Jäger M. Sc. Akademische Mitarbeiterin DHBW Stuttgart

*Kooperationspartner:*



*Dissertationsthema:*

### Entwicklung eines hedonischen Modells zur Quantifizierung wertbeeinflussender Merkmale in der Immobilienwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit

Immobilien sind ein extrem heterogenes Wirtschaftsgut in einem unvollkommenen Markt! Mit dem Prinzip der hedonischen Bewertung lässt sich ein Haus gedanklich in seine nutzenstiftenden Eigenschaften (Attribute) aufteilen, wie z.B. die Größe (Wohnfläche, Inhalt), den Ausbaustandard, die Lage. Obwohl diese Eigenschaften nur gebündelt in Form eines Hauses erworben werden können, bestehen implizit ein Markt und ein Preis für jede Eigenschaft.

#### ➤ Vereinfachte hedonische Darstellung:

**Wert einer Immobilie = f (Nutzen eines Wirtschaftsgutes)**

➤ **Nutzen = U (Utility) = f (Σ der gewichteten Attribute (Teileigenschaften eines Gutes))**

➤  **$U_1 = \ln(p) = f(\beta_0 + \beta_1 * \ln(\text{grund}) + \beta_2 * \ln(\text{wohn}) + \beta_3 * \ln(\text{BRW}) + \beta_4 * d_{\text{haus}} + \beta_5 * d_{\text{keller}} + \beta_6 * d_{\text{stellplatz}} + \epsilon)$**

p = Gesamtpreis des Hauses einschließlich Grundstück in Euro

grund = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>

wohn = Wohnfläche in m<sup>2</sup>

BRW = Bodenrichtwert der Lage in Euro

d\_haus = Dummyvariable: 1, wenn Haus frei steht und kein Reihenhaus ist, sonst 0

d\_keller = Dummyvariable: 1, wenn Haus unterkellert ist, sonst 0

d\_stellplatz = Dummyvariable: 1, wenn mindestens ein Stellplatz vorhanden ist, sonst 0

$\beta_0$  = Allgemeines Preisniveau der Basisperiode

$\beta_n$  = impliziter Preis der Charakteristika; Anstieg im Wert, wenn Attribut um 1 zunimmt

$\epsilon$  = Fehlerterm, zufällige unsystematische Einflussfaktoren ca. 20 %

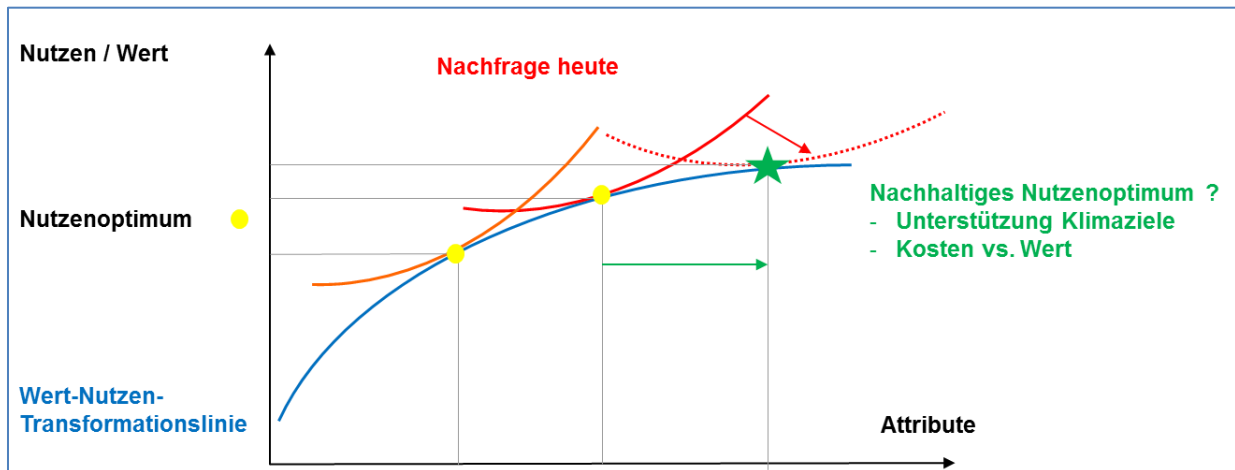
Mit diesem Grundmodell soll untersucht werden, wie sich die **hedonische Preisgleichung** verändert, wenn **Nachhaltigkeit** als weiteres Attribut hinzugeführt wird.

**+  $\beta_7 * \text{Nachhaltigkeit}$**

### Forschungsfragen:

Es gilt zu klären, ob die Nachhaltigkeit heute überhaupt ein Attribut ist, das den Nutzen einer Immobilie verändert? Wie lässt sich der Nutzen der Nachhaltigkeit messen und mit welchem Gewichtungsfaktor ist die Nachhaltigkeit in die Funktion einzubeziehen?

Weiterführend soll untersucht werden, wie die Nachhaltigkeit die Wert-Nutzen-Transformationslinie verändert und wie ein Käufer sein Nutzenoptimum (Nachfragefunktion) findet, d.h. wird die Nachhaltigkeit im Immobilienmarkt überhaupt bepreist?



Die Hypothese wird aufgestellt, dass Nachhaltigkeit den Wohnimmobilienmarkt kaum beeinflusst, weshalb der Gesetzgeber regulativ eingreifen muss.

Der Büroimmobilienmarkt reagiert bedingt auf das Thema Nachhaltigkeit, da internationale Nutzer nach Corporate Social Responsibility streben und somit nachhaltige Objektattribute zu einem Nutzenfaktor werden!

Für wen sind die Forschungsergebnisse relevant:

- Arbeit der Gutachterausschüsse (Einfluss der Kaufpreissammlung)
- Ermittlung der Preisindizes (u.a. Statistisches Bundesamt)
- Erhöhung der Markttransparenz (Marktbericht JLL, Gutachter, Investoren etc.)
- Politik (Erreichung der Klimaziele)
- ➔ Erreichung der Klimaziele über die Nachhaltigkeit im Gebäudesektor ist nur mit dem wirtschaftlichen Faktor realisierbar!