

Mit automatisierter Textanalyse zur Immobilienmarktprognose

Studie im Auftrag der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Autoren der Studie sind Franziska Plößl und Prof. Dr. Tobias Just (IRE|BS, Universität Regensburg).

„Man kann vieles unbewusst wissen, indem man es nur fühlt, aber nicht weiß.“ Das soll Fjodor Dostojewski gesagt haben, und damit war der große Literat sozusagen der wirtschaftswissenschaftlichen Forschung weit voraus. Denn die Rolle von Sentiment, also den eher weichen Faktoren, die Marktentscheidungen bestimmen, wird erst seit wenigen Jahrzehnten von Wirtschaftsforschern systematisch untersucht. Solche weichen Faktoren sind insbesondere auf Märkten mit unzureichender Transparenz entscheidend, also auch für Immobilienmärkte, auf denen viele Akteure auch im Jahr 2022 noch mit viel „Bauchgefühl“ unterwegs sind.

Das bedeutet, die Preisdynamik auf den Immobilienmärkten wird eben auch durch dieses „Sentiment“, die schwer bestimmbare Interpretation von vielen quantitativen und gerade auch qualitativen Informationen, beeinflusst. Dies impliziert auch, dass die im Marktsentiment zusammengefasste Unsicherheit über künftige Marktbewegungen Marktineffizienzen weiter verstärken oder gar erst ermöglichen kann. Die Erfassung dieses Sentiments ist nicht einfach, denn in Umfragen können die Befragten ja schwer das Nichtbewusste übermitteln. Mit modernen datenanalytischen Verfahren lassen sich aber zunehmend mittelbare Informationen über Sentiment aus Texten herausfiltern.

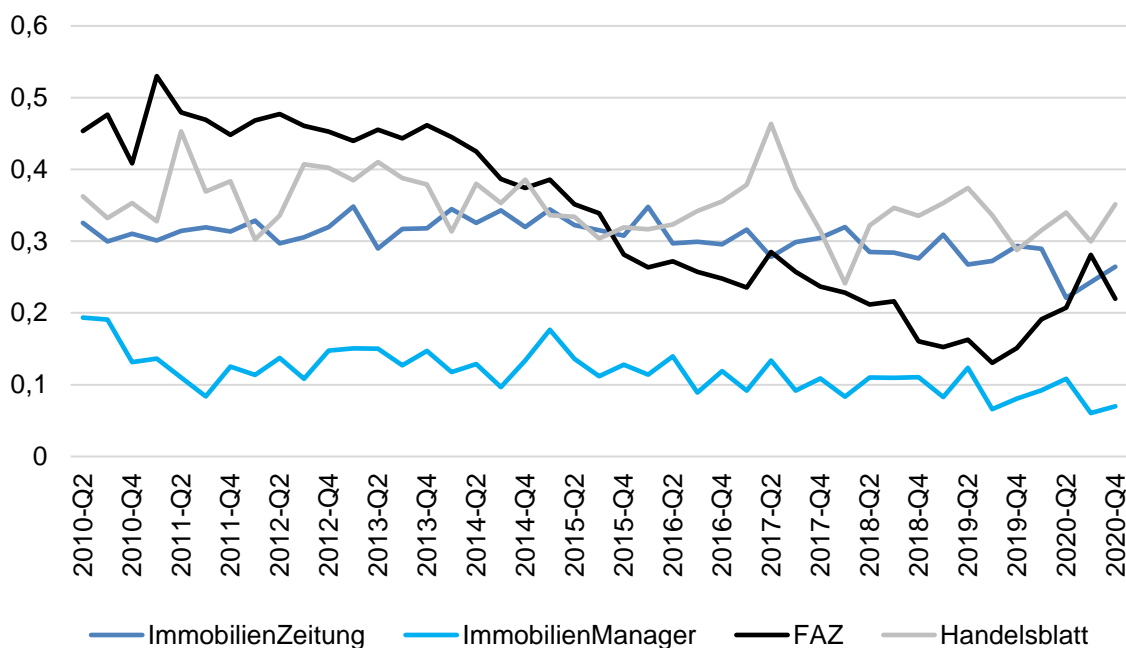
Der Analyse von Medienberichten kommt deswegen eine große Bedeutung zu, weil Journalisten gleichzeitig eine Filter- und eine Multiplikationsfunktion für Information und Bewertungen zukommt. Daher ist es auch für Investoren und Immobilienmarktprofessionals hilfreich, Zeitungstexte daraufhin zu untersuchen, inwiefern diese zur Meinungsbildung beitragen könnten – dies könnte sogar dann über die reine Sachinformation hinausgehen, wenn solche Texte über die Art der Berichterstattung auf das Marktsentiment einwirken.

In dieser neuen Studie untersuchen wir entsprechend mithilfe textanalytischer Algorithmen die immobilienwirtschaftlichen Texte von vier renommierten deutschen Zeitungen (Immobilien Zeitung, Immobilien Manager, Frankfurter Allgemeine Zeitung und Handelsblatt) über einen Zeitraum von 11 Jahren, wie in diesen Artikeln über die wichtigen Assetklassen berichtet wird: wie häufig und mit welcher durch Wortwahl getragenen Stimmung. In einem nächsten Schritt wird dann untersucht, ob die Veränderungen von Häufigkeit und Stimmungslage Rückschlüsse auf immobilienwirtschaftliche Marktindikatoren zulassen.

Wir finden unter anderem, dass bei den Zeitungen unterschiedliche Schwerpunkte bei der Berichterstattungsintensität zu den drei Assetklassen (Wohnen, Büro und Handel) gesetzt werden: Während die Immobilien Zeitung und der Immobilien Manager, also die

Fachzeitingen, insgesamt am häufigsten über Büro- bzw. Wohnimmobilien berichten, liegt der Fokus der FAZ und des Handelsblatts, den Tageszeitungen, auf den Handelsimmobilien. Allerdings zeigt sich hierbei im Zeitablauf, dass die Berichterstattungsintensität zu den Handelsimmobilien tendenziell rückläufig ist.

Handelsimmobilien: Berichterstattungsintensität im Zeitablauf



Quelle: eigene Berechnungen (IREBS).

Datenquelle: INREV, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG, Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Handelsblatt GmbH.

Bei der transportierten Stimmung zeigen sich markante Unterschiede zwischen den Zeitungen: Am positivsten erstattet der Immobilien Manager Bericht, gefolgt von der Immobilien Zeitung und dem Handelsblatt. Die FAZ berichtet am wenigsten positiv zu immobilienwirtschaftlichen Themen, dies zeigt sich insbesondere durch die insgesamt negativ konnotierte Assetklasse Büro. Die Fachzeitingen diskutieren Immobilienthemen also generell etwas positiver als die Tageszeitungen. Im Zeitablauf zeigt sich, dass die transportierten Stimmungen weniger stark schwanken als die Berichterstattungsintensitäten.

Insgesamt ergeben sich bei der Untersuchung also Unterschiede in der Informationsaufbereitung zwischen Fach- und Tageszeitungen. Sowohl bei Artikeln zu Wohn- als auch bei Artikeln zu Büroimmobilien liefern die Fachzeitingen anhand der Berichterstattungsintensität einen Vorlauf zur weiteren Marktentwicklung. Mit Blick auf Handelsimmobilien hingegen zeigen die Tageszeitungen eine Beziehung zwischen der Stimmungsveränderung und der weiteren Marktentwicklung an. Auch ein kombinierter Indikator aus Häufigkeiten und dem verwendeten Stimmungsindikator zeigt einen Vorlauf zur

Renditeentwicklung. Kurz gesagt, die untersuchten Zeitungen transportieren unterschiedliche Informationen zum Marktsentiment; es lohnt sich also, mehrere Fach- bzw. Tageszeitungen auszuwerten.

Bemerkenswerte Nebenerkenntnis der Studie: Während des ersten Jahres der Corona-Pandemie 2020 signalisiert keine der vier Zeitungen bemerkenswerte Einbrüche bei den Polaritätswerten – unserem Stimmungsindikator, größere Schwankungen sind allerdings bei den Artikelanteilen erkennbar. Insbesondere zu Beginn gewann die Berichterstattung zur Wohnungsmarktentwicklung stark an Aufmerksamkeit.

„Unsere Ergebnisse zeigen: Lesen bildet, und wenn man alles liest, weiß man noch mehr. Die Analyse eines sehr großen Textkorpus lässt Rückschlüsse auf Marktstimmungen zu. Zeitungen haben also auch im Jahr 2022 für Praktiker einen großen Wert“, erklärt Prof. Dr. Tobias Just. Und Franziska Plössl ergänzt: „Wir stehen sicherlich erst am Anfang der Analysen, denn die Methoden lassen sich auf viele weitere Fragestellungen und vor allem Informationsmedien übertragen, z. B. Social-Media-Kanäle oder Publikationen von Marktakteuren. Die ersten Ergebnisse machen Mut, dass die weitere Suche lohnt.“

Die Studie „Zwischen den Zeilen: Textanalyse als Instrument der Konjunkturanalyse. Was wissen wir über Assetklassen?“ wurde von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt und am 17.06.2022 veröffentlicht.

Zu den ausführlichen Ergebnissen der Studie gelangen Sie [hier](#).

Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IREBS Immobilienakademie GmbH
Kloster Eberbach
65346 Eltville
Telefon: 06723 9950-30
E-Mail: tobias.just@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.

Franziska Plössl

IREBS International Real Estate Business School
Universität Regensburg | VG 2.19
93040 Regensburg
Telefon: 0941 943- 5773
E-Mail: franziska.ploessl@irebs.de
www.irebs.de



Franziska Plössl ist Doktorandin und Wissenschaftliche Mitarbeiterin der International Real Estate Business School Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.