

## 100 Standpunkte: Was bisher geschah ...

Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IREBS Immobilienakademie  
und Franziska Plöchl, Universität Regensburg

Dies ist der 100. IREBS-Standpunkt – ein guter Anlass für einen Blick zurück auf fast zehn Jahre. Ausgenommen die beiden Jahre 2011 und 2021, wurden in jedem Jahr etwa 11 Standpunkte publiziert, mal mehr (2020: 15 Artikel), mal weniger (2018: 8 Beiträge). Letztlich veröffentlichen wir diese Standpunkte in der Hoffnung, dass sie gelesen werden. Insgesamt verzeichnet unsere Download-Statistik, dass die Beiträge 278.528 Mal heruntergeladen wurden, also etwa 2.800 Mal pro Standpunkt. Das ist ganz ordentlich, denn natürlich sind wir davon überzeugt, dass die Texte, kaum dass sie publiziert sind, wie Hehlerware in Kaffee-küchen und an Verkehrsknotenpunkten herumgereicht werden; sprich, die Dunkelziffer ist selbstverständlich deutlich höher.

Gemessen an den durchschnittlichen Download-Zahlen war unser „erfolgreichstes“ Standpunkt-Jahr 2014 mit über 3.900 Downloads pro Ausgabe, gefolgt von 2012 und 2020 quasi gleichauf mit gut 3.200. Doch Mittelwerte sind langweilig. Schauen wir uns die Top Ten etwas genauer an (Tabelle 1). Ganz vorne ist ein Beitrag der Kollegen Sven Bienert, Peter Geiger und Marcelo Cajias aus dem Jahr 2012. Danach folgen zwei Corona-Beiträge aus dem Jahr 2020, etwas zur Mietpreisbremse, Artikel zu langfristigen Trends und zu strukturellen sowie konjunkturellen Aspekten. Es zeigt sich wunderbar das Themenspektrum der Branche und der IRE|BS.

**Tabelle 1: „Ewige“ Top Ten**

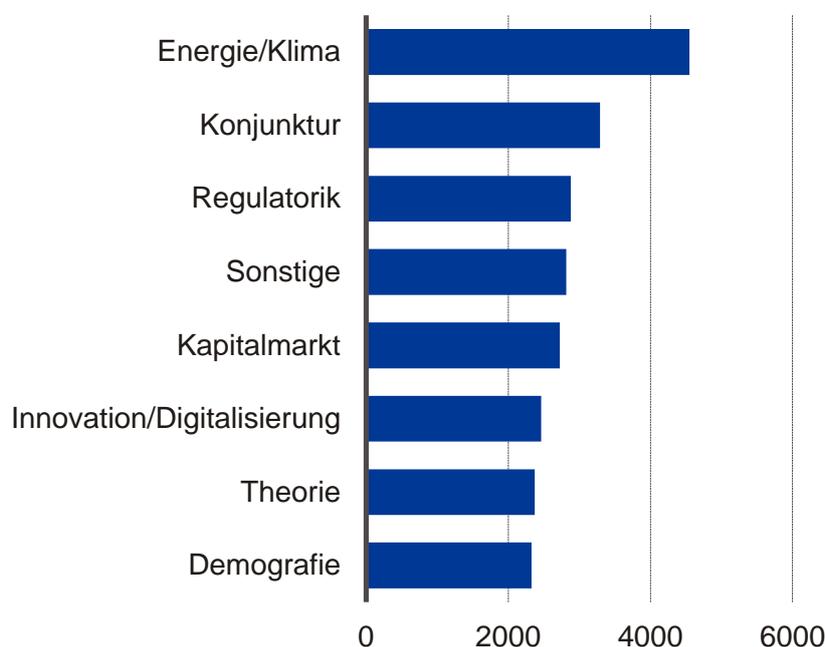
Datum	Titel	Downloads
12.04.2012	<b>Nachhaltigkeit konkret: Vier Strategien</b>	8.698
08.04.2020	<b>Pandemien und Immobilienmärkte – was lehrt die SARS-Pandemie von 2003, und was nicht?</b>	7.919
16.03.2020	<b>Mögliche Implikationen für die Immobilienwirtschaft im Zuge der Corona-Pandemie</b>	6.703
30.04.2014	<b>Mietpreisbremse: Droht den Mietern ein neuer Kobra-Effekt?</b>	6.472
08.09.2014	<b>Global Cities - Die Schaltzentralen der Weltwirtschaft im Fokus der Büroinvestoren</b>	5.645
29.07.2015	<b>2. Ideenpreis "Immobilien für eine alternde Gesellschaft": Die Gewinner-Arbeiten</b>	4.318
23.01.2014	<b>Keine Blase, das Problem sitzt tiefer!</b>	4.035
27.03.2014	<b>Liebling, ich habe unsere Studenten „geframed“</b>	4.002
17.07.2019	<b>Immobilienwirtschaftliche Konferenzen: eine Männerdomäne</b>	3.976
26.03.2013	<b>Der Pflegemarkt gewinnt an Attraktivität</b>	3.968

Welche Themen interessieren unsere Leser am meisten? Hierfür haben wir die 99 Artikel den in Abbildung 1 dargestellten Themenfeldern zugeordnet.<sup>1</sup> Erfreulich ist, dass es wohl gerade die Themenvielfalt ist, die unseren Lesern gefällt, denn die Unterschiede zwischen

<sup>1</sup> Dies geschah nach der wissenschaftlich moderat belastbaren Methode des „überwiegenden Eindrucks“, die aus der gelebten Managementpraxis bekannt sein dürfte und bei der die Meinung durch nochmaliges Überfliegen des Artikels ad hoc gebildet wird.

den Kategorien sind überschaubar. Zwar ist die Kategorie Energie/Klima ein sichtbarer Ausreißer, doch hierzu wurden nur drei Beiträge gezählt, wovon eben ein Beitrag unser erfolgreichster Artikel aller Zeiten war. Die beiden weiteren Energie/Klima-Artikel schneiden sogar leicht unterdurchschnittlich ab. Gleichwohl nehmen wir uns vor, etwas mehr zur Nachhaltigkeit zu veröffentlichen.<sup>2</sup>

**Abbildung 1: Downloads nach Themenfeldern**



Schauen wir noch etwas genauer hin und analysieren den Tonfall der Artikel. Hierfür wurde je Artikel ein Polaritäts-Score ermittelt: Der Polaritäts-Score ist eine Maßzahl, die das sprachliche Stimmungsbild eines Artikels anhand der verwendeten Wörter abbildet. Es werden positiv und negativ konnotierte Wörter<sup>3</sup> (z. B. „gut“ oder „schlecht“) in einem Artikel in Beziehung zu Valenzverschiebern (z. B. „sehr“ oder „nicht“) gesetzt, um daraus einen Gesamt-Score zu ermitteln, bei dem ein hoher Wert für eine positive Sprachstimmung steht und ein niedriger für eine eher gedrückte Sprachstimmung.<sup>4</sup>

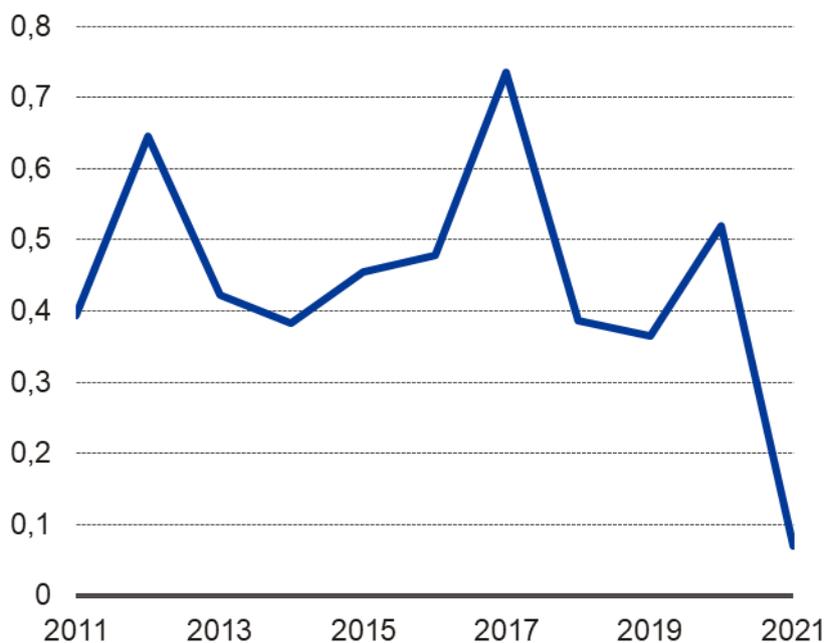
<sup>2</sup> Zu den Themenfeldern Innovation, Kapitalmarkt, Konjunktur, Regulatorik und Sonstige wurden nahezu gleich viele Artikel publiziert.

<sup>3</sup> Hierfür wurde das German Real Estate Sentiment Dictionary von Ruscheinsky et al. (2018) verwendet.

<sup>4</sup> Vgl. hierzu u. a. Rinker (2019) für die Ermittlung des Scores in der Programmiersprache R sowie Plößl und Just (2020) für eine Anwendung auf die Artikel der Immobilien Zeitung.

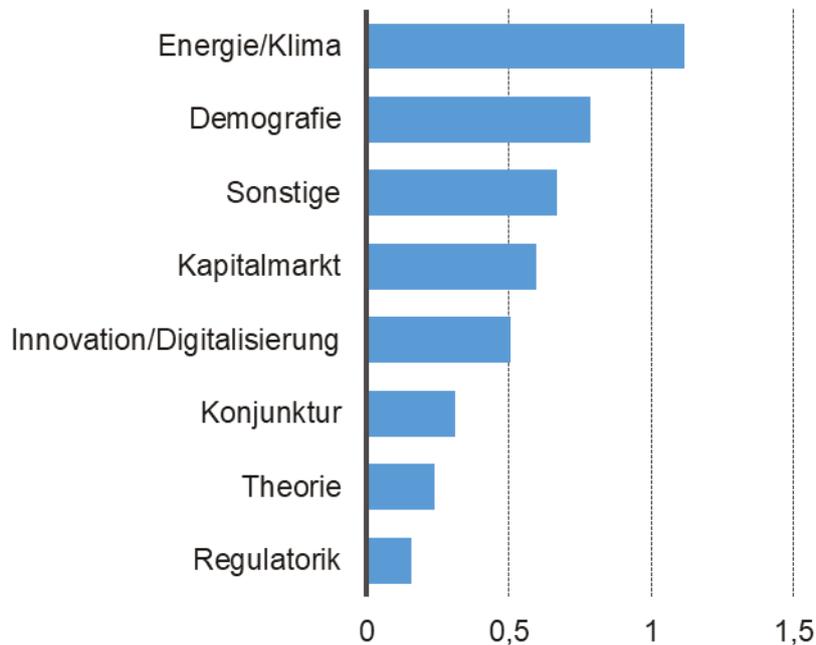
Zwar entsteht bei der Betrachtung von Abbildung 3 der Eindruck, es gäbe einen leichten Abwärtstrend in der Zeit (und tatsächlich zeigt die Regression des Polaritäts-Scores auf die Zeit ein negatives Vorzeichen), doch dies wird allein durch den Wert für 2021 getragen, der bisher nur durch einen einzigen Artikel bestimmt wird. Die Bereinigung um Ausreißer (dazu gleich mehr) zeigt ein stabiles Bild in der Zeit, die Sprachstimmung verschlechtert sich also nicht. Die Werte liegen zudem für alle Jahre im positiven Bereich, was für die Aufschwungjahre nach 2012 durchaus naheliegend scheint.

**Abbildung 2: Polaritäts-Score im Laufe der Zeit**



Und dennoch lohnt genaueres Hinsehen, denn das Stimmungsbild ist je nach Kategorie uneinheitlich besetzt: Die drei Energie/Klima-Beiträge erzielen die höchsten Werte. In unseren Standpunkten ist das Thema also sprachlich eindeutig eher positiv reflektiert. Ganz unten auf der Liste stehen wenig überraschend Artikel zur Regulierung und Beiträge, in denen es um die Anwendung theoretischer Konzepte geht.

Abbildung 3: Polaritäts-Score für alle 99 Artikel

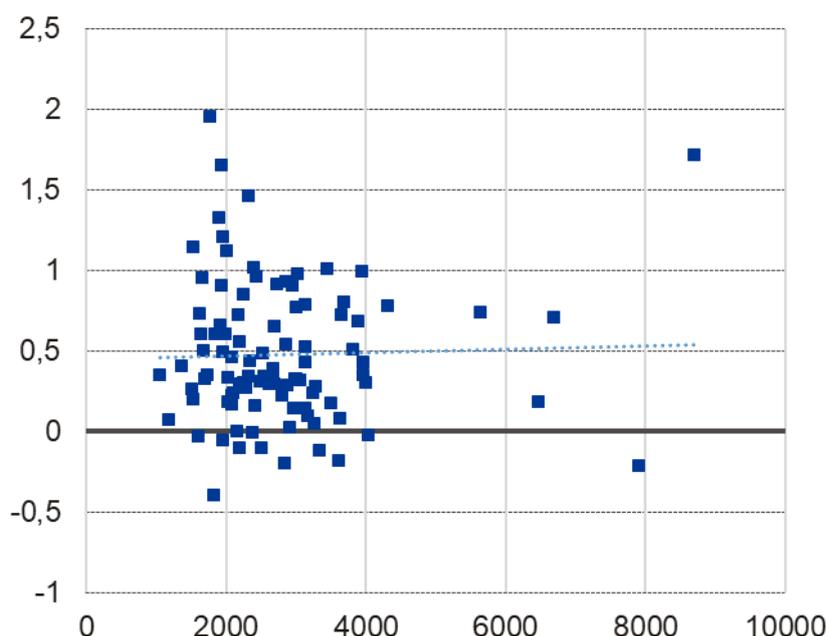


Schauen wir auf Einzelbeiträge lassen sich interessante Aspekte feststellen: Innerhalb der Kategorie Kapitalmarkt wird der niedrigste Wert beispielsweise durch den Beitrag im Corona-Jahr zur Gewerbeimmobilienfinanzierung bestimmt, gefolgt von einem Artikel zum Risikomanagement. Auch in der Kategorie Konjunktur wird 2020 der niedrigste Stimmungswert ausgewiesen, gefolgt von einem Artikel zu den Implikationen des Brexits aus dem Jahr 2016 (der Beitrag zur US-Wahl 2016 war überraschend neutral geschrieben – ein Lob auf die Professionalität des Autors). Natürlich ist die Stichprobe von ein paar Dutzend Artikeln zu wenig, um belastbare Zusammenhänge zu errechnen, aber offenbar reagiert der Polaritäts-Score nicht überraschend auf die Fährnisse der letzten Jahre.

Vielleicht findet sich mehr als nur eine statistische Posse unter den zehn Artikeln mit den absolut niedrigsten Polaritäts-Score, die also die gedrückteste Stimmung transportieren. Jeder zweite Artikel ist der Kategorie Regulatorik zuzurechnen, wobei hiervon wiederum die Artikel von Juristen einen deutlich niedrigeren Wert (-0,11) aufweisen als die Artikel von Nicht-Juristen (+0,26). Am anderen Ende des Polaritätsspektrums finden sich überdurchschnittlich häufig Beiträge, die der BWL-Disziplin zugeordnet wurden, und ganz oben ein Beitrag zu den Renditechancen von Immobilienaktien aus dem Jahr 2017. Angesichts der Kursentwicklung in dieser Anlageklasse ist der Jubeltenor wohl auch gerechtfertigt gewesen. Jammern ist offenbar nicht aller Kaufleute Gruß.

Ach ja, besonders euphorisch verfasste Artikel werden im Durchschnitt nicht häufiger angeklickt als besonders pessimistische. Zumindest in unserer Standpunkt-Reihe gilt das Journalisten-Bonmot „bad news is good news“ wohl allenfalls eingeschränkt. Eingeschränkt deswegen, weil zwei der drei Pandemie-Artikel sehr wohl unter den Top Ten gelistet werden.

**Abbildung 4: Zusammenhang zwischen Polaritäts-Score und Download-Zahlen**



Der Blick auf die Standpunkt-Statistik zeigt zusammenfassend die Vielschichtigkeit der Immobilienbranche, die Themenvielfalt und die unterschiedlichen Blickwinkel. Sie sollen zum Nachdenken anregen; dafür ist sowohl eine glasklare Analyse notwendig, manchmal aber auch ein zugespitztes Argument. Dies wird sicherlich auch für die nächsten 100 Standpunkte so bleiben. Und falls es Sie interessiert: Dieser Standpunkt hat einen eher ausgeglichenen Polaritäts-Score von 0,13.

#### Literatur:

- Plößl, F., Just, T. (2020). Megatrends in der Immobilienwirtschaft: Textbasierte Trend- und Stimmungsanalyse. Studie im Auftrag von KPMG. IREBS International Real Estate Business School an der Universität Regensburg: Regensburg.
- Rinker, T. (2019), Package 'sentimentr': Calculate Text Polarity Sentiment, R 3.4.0. <https://cran.r-project.org/web/packages/sentimentr/sentimentr.pdf>
- Ruscheinsky, J. R., Kandlbinder, K., Schäfers, W., Dietzel, M. A., Rochdi, K. (2018). Predicting Real Estate Market Movements: the First Textual Analysis-Based-Sentiment Application in Germany. in: Ruscheinsky, J. Evaluating Sentiment in Real Estate Markets by Means of Textual Analysis. S.70-110. Schriften zu Immobilienökonomie und Immobilienrecht. Universität Regensburg.

## **Prof. Dr. Tobias Just FRICS**

**IREBS Immobilienakademie GmbH**  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [tobias.just@irebs.de](mailto:tobias.just@irebs.de)  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://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 PlöbI**

**IREBS International Real Estate Business School**  
Universität Regensburg | VG 2.19  
93040 Regensburg  
Telefon: 0941 943- 5773  
E-Mail: [franziska ploessl@irebs.de](mailto:franziska ploessl@irebs.de)  
[www.irebs.de](http://www.irebs.de)



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