

Förderlinie 1 – Seed-Money für Projektentwicklungen im thematischen Rahmen des Forschungsschwerpunkts “B/Orders in Motion”

Real Estate & Economics in Europe

31. Mai 2013

Antragsteller

Prof. Dr. Christian Dreger, Professur für Makroökonomie, Europa-Universität Viadrina und DIW, Berlin

Prof. Dr. Karl Ludwig Keiber, Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insb. Finance, Europa-Universität Viadrina

Prof. Dr. Jens Lowitzsch, Inhaber der Kelso-Stiftungsprofessur für Rechtsvergleichung, Osteuropäisches Wirtschaftsrecht und Europäische Rechtspolitik, Europa-Universität Viadrina

Prof. Dr. Georg Stadtmann, Lehrstuhl für VWL, insb. Wirtschaftstheorie (Makroökonomik), Europa-Universität Viadrina

Anschrift

Europa-Universität Viadrina, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften, Postfach 17 86, 15207 Frankfurt (Oder). E-mail: stadtmann@europa-uni.de; Tel.: 0335 5534 2700

1 Einleitung

Ende April 2013 wurde zwischen der University of Southern Denmark (SDU Sønderborg und Odense, Dänemark), der Kozminski University (Warschau, Polen) und der Europa-Universität Viadrina ein Memorandum of Understanding für eine vertiefende Forschungskooperation unterschrieben. Das Projekt wurde im Zeitraum 2012/2013 durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) finanziell gefördert. Im Rahmen dieses Projektes wurde

- eine *Baltic Sea Summer School in International Economics* am Institute for Border Region Studies in Sønderborg,¹
- ein Workshop *Mitarbeiterbeteiligung in KMU* an der Europa-Universität Viadrina² und
- ein *Baltic Sea Colloquium in International Economics* an der Kozminski University in Warschau³

durchgeführt. Somit hatten die beteiligten Forscher bereits die Möglichkeit, sich kennenzulernen und es erfolgte eine Vorstellung der Forschungsschwerpunkte.

Parallel zu diesem BMBF-Projekt wurde auch ein Forschungsprojekt durch die Thyssen-Stiftung bearbeitet, in dem es um die Erwartungsbildung auf Immobilienmärkten ging. Die Schirmherrschaft über die in diesem Projekt durchgeführten Veranstaltungen in Hamburg (2011)⁴, Berlin (2012)⁵ und Essen (geplant für Sept. 2013)⁶ wurde vom Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dr. Peter Ramsauer übernommen. Aus diesem Projekt sind verschiedene Publikationen hervorgegangen (siehe antragrelevantes Literaturverzeichnis der Antragsteller). Durch die Kooperation mit der University of Southern Denmark und insbesondere Morten Skak konnte auch die Forschungskooperation mit der SDU in Odense intensiviert werden.

Bei einem Treffen im März 2013 in Sønderborg wurde nun beschlossen für ein größeres Forschungsprojekt zu den Immobilienmärkten in Europa eine EU- oder DFG-Förderung zu beantragen. Für die Koordinationsarbeiten im Rahmen der Antragstellung beantragen wir Forschungsmittel für die Stelle eines wissenschaftlichen Mitarbeiters, 3 SHKs, sowie Reisemittel für den Zeitraum von 1,5 Jahren.

2 Die Antragsteller

Prof. Dr. Christian Dreger ist Professor für Makroökonomie und Forschungsdirektor am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Bereich der internationalen Wirtschaft. Seine Forschung liegt in den Bereichen Konjunkturanalyse und -prognose, der Untersuchung der Effekte von wirtschaftspolitischen Maßnahmen, der Integration von Finanz- und Immobilienmärkten und des Wirtschaftswachstums.

Prof. Dr. Karl Ludwig Keiber ist Inhaber des Lehrstuhls für Betriebswirtschaftslehre, insb. Finance an der Viadrina. Er ist Mitglied des Beirats der Deutsche Gesellschaft für Finanzwirtschaft (DGF) e.V.

¹Siehe hierzu das Programm der Summer School auf http://www.wiwi.europa-uni.de/de/lehrstuhl/fine/makro/baltic_summerschool/index.html

²Siehe hierzu das Programm des Workshops auf http://www.europa-uni.de/de/struktur/zse/pressestelle/aktuelles/jahr_2013/MA_Beteilg_imMKU_18_03_2013.pdf

³Siehe hierzu das Programm des Colloquiums auf <http://www.wiwi.europa-uni.de/de/lehrstuhl/fine/makro/baltic/index.html>

⁴Siehe das Programm zum 1st Workshop: Real Estate Forecasting in Hamburg unter http://www.hsu-hh.de/monecon/index_3t2VJtBSsiKjx2b8.html

⁵Programm des Workshops 2012 in Berlin <http://www.wiwi.europa-uni.de/de/lehrstuhl/fine/makro/RealEstate2012/index.html>

⁶Siehe den Call for Papers für den für Herbst 2013 geplante Workshop Immobilienökonomie in Essen unter <http://www.wiwi.europa-uni.de/de/lehrstuhl/fine/makro/RealEstate2013/index.html>

Seine Forschung beschäftigt sich mit theoretischen Fragestellungen der Markt Mikrostruktur Theorie, der Behavioral Finance und des Asset Pricing. Seine Forschungsergebnisse sind in referierten internationalen Zeitschriften wie *The International Journal of Theoretical and Applied Finance*, *Quantitative Finance* und *Applied Financial Economics* veröffentlicht sowie in deutschen referierten Fachzeitschriften erschienen.

Prof. Dr. Jens Lowitzsch ist Inhaber der Kelso-Stiftungsprofessur für Rechtsvergleichung, Osteuropäisches Wirtschaftsrecht und Europäische Rechtspolitik an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Europa-Universität Viadrina in Frankfurt (Oder). Darüber hinaus ist er stellvertretender Leiter des interuniversitären Rechtszentrums am Osteuropa-Institut der Freien Universität Berlin. Seine Forschungsschwerpunkte sind Mitarbeiterbeteiligung, Insolvenzrecht, EU-Recht und Rechtspolitik.

Prof. Dr. Georg Stadtmann ist Professor für Makroökonomik an der Europa-Universität Viadrina in Frankfurt (Oder) und Professor für Ökonomik an der University of Southern Denmark. Seine Forschung liegt in den Bereichen der internationalen Makroökonomie, Modelle mit heterogenen Agenten und der Erwartungsbildung auf Finanz- und Immobilienmärkten.

3 Die Kooperationspartner

3.1 Kooperationspartner im Berlin-Brandenburger Raum

Dr. Konstantin Kholodilin ist seit 2005 wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Konjunktur des DIW Berlin. Er hat an der Universität Barcelona (Autonoma) promoviert und an der Viadrina habilitiert. Von 2001 bis 2004 hat er Konjunkturanalysen an der Universität Louvain (Belgien) durchgeführt. Er hat zahlreiche Arbeiten in internationalen Fachzeitschriften publiziert (*Spatial Economic Analysis*, *International Journal of Forecasting*, *Applied Economics Letters*, *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik* etc). Seine Forschungsschwerpunkte sind räumliche Ökonometrie, Wachstums- und Konvergenzanalysen und die Entwicklung von Indikatoren zur frühzeitigen Erkennung von Immobilienkrisen.

3.2 Nationale Kooperationspartner

Christian-Albrechts-Universität Kiel: Institut für Quantitative Betriebs- und Volkswirtschaftliche Forschung (QBER)

Prof. Dr. Markus Haas ist seit April 2012 Professor für Empirische Wirtschaftsforschung am Institut für Quantitative Betriebs- und Volkswirtschaftliche Forschung (QBER), Christian-Albrechts-Universität Kiel. Nach der Promotion an der Universität Kiel arbeitete er als wissenschaftlicher Mitarbeiter an den Universitäten Kiel und München sowie als Vertretungsprofessor an der Universität Freiburg. Seine Forschungsinteressen liegen im Bereich der statistischen Modellierung von Finanzmarktrisiken. Markus Haas publizierte in Zeitschriften wie *Journal of Econometrics*, *Journal of Financial Econometrics*, *Journal of Computational Statistics & Data Analysis* und *Journal of Financial Stability*.

Prof. Dr. Alexander Klos ist seit April 2011 Professor für Betriebswirtschaftslehre am Institut für Quantitative Betriebs- und Volkswirtschaftliche Forschung (QBER), Christian-Albrechts-Universität Kiel. Nach der Promotion an der Universität Mannheim, arbeitete er als Berater und als Junior-Professor für Finance an der Universität Münster. Im Mittelpunkt seiner Forschungsinteressen steht das Finanzverhalten privater Haushalte. Neben klassischen Laborexperimenten analysiert er Haushaltsbefragungsdaten. Alexander Klos publizierte in Zeitschriften wie *Management Science*, *Journal of Banking and Finance*, *Economics Letters* und *Decision Analysis*.

Prof. Dr. Stefan Reitz ist Professor für internationale Finanzmärkte am Institut für Quantitative Betriebs- und Volkswirtschaftliche Forschung (QBER), Christian-Albrechts-Universität Kiel, sowie Forschungsprofessor am Kieler Institut für Weltwirtschaft. Davor leitete Stefan Reitz die Forschungsgruppe "Asset markets and monetary policy" in der Deutschen Bundesbank. Seine Forschungsinteressen liegen im Bereich der Theorie und Empirie internationaler Finanzmärkte. Er publizierte in Zeitschriften wie *the European Economic Review*, *the Journal of Economic Dynamics & Control*, *European Journal of Finance*, *International Journal of Economics & Finance* und *Economic Record*. Professor Reitz ist Mitherausgeber

der Zeitschriften Applied Economics und Applied Economics Letters.

Universität Duisburg-Essen

Prof. Dr. Ansgar Belke ist Jean-Monnet-Professor für Makroökonomik an der Universität Duisburg-Essen, Mitglied des “Monetary Experts Panels” des Europaparlaments und Research Fellow am Institut zur Zukunft der Arbeit (IZA Bonn). Seine Forschungsinteressen sind die internationale Makroökonomik, die monetäre Ökonomik, die europäische Integration und die angewandte Ökonometrie. Er ist Editor-in-Chief von “Kredit und Kapital” und Co-Editor von “Empirica” und von “International Economics and Economic Policy”.

Prof. Dr. Michael Stein ist Juniorprofessor an der Universität Duisburg-Essen im Bereich der Finanzmarktökonomie. Seine Forschungsinteressen liegen in den Bereichen der quantitativen Finanzmarktforschung, Portfoliomanagement, Immobilienökonomie und der angewandten Ökonometrie.

Weitere nationale Kooperationspartner

Prof. Dr. Christian Pierdzioch ist Professor für monetäre Ökonomik an der Helmut-Schmidt-Universität in Hamburg. Seine Forschungsinteressen liegen in den Bereichen monetäre Ökonomie, dynamische Makroökonomie, internationale Finanzmärkte und politische Ökonomie. Er ist Managing Editor von “International Economics and Economic Policy”.

Prof. Dr. Jan-Christoph Rülke ist Assistenzprofessor an der Otto Beisheim School of Management (WHU). Er hat zur Zeit der Finanzkrise 2007/2008 für die EZB in den Bereichen Fiskalpolitik und Statistik gearbeitet. Seine Forschungsinteressen sind der Einfluss von Zentralbankinterventionen auf Wechselkursbewertungen, der Erwartungsbildung auf dem Immobilienmarkt und der Einfluss von der Geld- und Fiskalpolitik auf Immobilienpreise.

3.3 Internationale Kooperationspartner

Prof. Dr. Roland Füss ist Professor für Immobilienfinanzierung an der Universität St.Gallen und Direktoriumsmitglied des Schweizerischen Instituts für Banken und Finanzen s/bf-HSG. Er ist außerdem assoziierter Forscher am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW). Seine Forschungsinteressen liegen in den Bereichen Immobilienfinanzierung und -investitionen, Immobilienökonomie, Immobilienverbriefung, Risikomanagement und der angewandten Ökonometrie.

Prof. Morten Skak ist Dozent an der University of Southern Denmark. Im Jahr 2005 wurde er zum Projektleiter im von Realdania gegründeten dänischen Zentrum Bolig og Velfærd (Wohnungswesen und Wohlfahrt). Zudem nimmt er an von der EU finanzierten DEMHOW Forschungsprojekt teil. Seine Forschung fokussiert sich auf den Bereich Immobilienökonomie.

Department of Border Region Studies (SDU, Dänemark)

Prof. Andreas P. Cornett ist Professor für Regionalökonomie und Wachstumstheorie. Er ist Experte auf dem Gebiet der Untersuchung von regionalen Konvergenz- und Divergenzprozessen sowie der Erforschung von Disparitäten von Regionen. Außerdem forscht er auf dem Gebiet der regionalen Entwicklungspolitik und dem internationalen Handel. Hauptaugenmerk liegt dabei auf dem Integrationsprozess an der deutsch-dänischen Grenzregion.

Dr. Timo Mitze ist Dozent am Department of Border Region Studies der University of Southern Denmark. Seine Forschungsschwerpunkte liegen im Bereich der empirischen Regionalwissenschaft und Politikanalyse sowie der Wachstums- und Migrationstheorie. Seine methodischen Arbeitsschwerpunkte sind die räumliche Ökonometrie und Paneldatenanalyse. Vor seiner Tätigkeit an der University of Southern Denmark war Timo Mitze Wissenschaftler am Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung (RWI).

Prof. Torben Dall Schmidt forscht ebenfalls auf dem Gebiet der Regionalökonomie. Seine Arbeiten fokussieren auf die Integration des europäischen Arbeitsmarkts und Migration. Er forscht außerdem auf dem Gebiet der Finanzwissenschaft. In empirischen Arbeiten setzt er häufig Methoden der räumlichen Abhängigkeiten (spatial econometrics) ein.

3.4 Kooperationspartner in Unternehmen und Verbänden

- Martin Steininger (BulwienGesa AG)
- Aron Horvath (ELTINGA, Ungarn)
- Jan Kotonski (Engel & Völkers Commercial GmbH)
- Sabine Georgi (Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin)

4 Das Format, für das Drittmittel beantragt werden sollen

Es ist beabsichtigt, für einen größeren Personenkreis im Rahmen eines EU- oder DFG-Projektes (Schwerpunktprogramm)⁷ Forschungsgelder zu beantragen. Eine Antragstellung im Schwerpunktprogramm der DFG besitzt den Vorteil, dass diese Programmlinie eindeutig interdisziplinär ausgeschrieben ist und somit hervorragend zum Konzept des B/Orders in Motion Clusters passt.

Eine grobe Überschlagsrechnung könnte zu einem Antragsvolumen von insgesamt ca. 2.1 Mio EUR für eine erste Projektphase von 3 Jahren führen.⁸ Eine zweite Projektphase für weitere 3 Jahre würde bei positiver Evaluation angestrebt. Dazu soll zunächst bis Oktober 2013 weitere Treffen mit den anderen Projektpartnern stattfinden, um das Target genau zu spezifizieren. Anschließend soll dann die Stelle eines Koordinators bzw. Koordinatorin geschaffen werden, die folgende Aufgaben wahrnehmen und bearbeiten soll:

- Sichtung von nationalen und internationalen themenspezifischen Ausschreibungen,
- Hilfestellung bei dem Erstellen von Budgets,
- Koordination des Schreibens von Antragstexten,
- Aufbereiten und Beschreibung von Datensätzen,
- Beschreiben von Datensätzen und Erstellen von Regeln zur Nutzung der Daten,
- Erarbeitung von Maßnahmen zum Schutz geistigen Eigentums (siehe Ausführungen weiter unten),
- Erstellen und Erfüllen von Datenmanagement- und Digitalisierungskonzepten.

Die einzustellenden SHKs sollen auf drei verschiedene räumliche Standorte verteilt werden. Dies ist sinnvoll, weil momentan noch verschiedene Datensätze an unterschiedlichen Orten verfügbar sind. Die SHKs sollen die existierenden Datensätze zunächst möglichst umfassend beschreiben, so dass sich Forschende ein Bild über den Inhalt des Datensatzes machen können. Anschließend sollen die SHKs auch bei der Aufbereitung, der Formatierung und dem Pooling von Datensätzen eingesetzt werden und ggfs. neu zu erwerbende Datensätze einer ähnlichen Prozedur unterstellen. Dazu sollte zunächst ein Metadatenmodell erstellt werden, so dass eine einheitliche Struktur der Datensätze sichergestellt werden kann. Ferner sollen die SHKs zu einer einheitlichen Formatierung von z. B. Antragstexten und Lebensläufen eingesetzt werden.

Maßnahmen zum Schutz geistigen Eigentums: Für unseren Antrag sind Copyrights und Urheberrechte wichtige Aspekte, weil Teile der Datensätze Nutzungsbeschränkungen unterliegen.

⁷U. U. könnte auch eine Kombination mit der so genannten *Gemeinsamen Antragstellung mit Österreich und Schweiz (D-A-CH)* der DFG in Betracht kommen, weil ein schweizer Partner mit an Bord ist.

⁸6 Semester Teaching Buy Out, 6 Ph.D. Students 75 % Stelle, 6 SHKs für 10 Stunden pro Monat, 10.000 EUR Submission Fees, 35.000 EUR Reisekosten.

Insbesondere beim Austausch von Datensätzen, die entweder

- nicht replizierbare Primärdaten (z. B. aus einer Befragung oder einem Experiment) oder
- aus kommerziellen Datenbanken (z. B. Consensus Economics) stammen,

könnten vor Austausch der Datensätze eine Geheimhaltungsvereinbarung oder ein Letter of Intent wichtige Schutzelemente darstellen. Durch die Lektüre der BMBF-Broschüre zum Schutz geistigen Eigentums sind wir für diese Thematik hinreichend sensibilisiert und werden diesen Aspekt in den verschiedenen Phasen der Vertragsbeziehung (Zieldefinition → Anbahnung → Vertragsgestaltung → Durchführung → Auflösung) stets im Auge behalten und eingehend prüfen. Zum Teil wird auf diese Aspekte im Rahmen des Digitalisierungskonzeptes detaillierter eingegangen.

5 Das Thema des Projekts und dessen kurze inhaltliche Darstellung

Von spekulativen Übertreibungen an den Immobilienmärkten geht ein erhebliches Risiko für die realwirtschaftliche Entwicklung aus. So gilt das Platzen der US Immobilienpreisblase als einer der wesentlichen Auslöser der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise. Preisstürze können mit Perioden finanzieller Instabilität und hohen Produktionsverlusten einhergehen. Die Beispiele Irland oder Spanien zeigen, dass durch das Platzen einer Immobilienblase erhebliche Kosten für die Volkswirtschaft auftreten können, die aus der Rekapitalisierung der Finanzsysteme resultieren. Die Staatsverschuldung steigt rapide an, teils weil Steuereinnahmen wegbrechen, teils weil umfangreiche Konjunkturprogramme aufgelegt werden, um drohende Wachstumseinbußen zu mildern (siehe z. B. Lowitzsch 2011, 2013).

Instabile Entwicklungen können aus der Interaktion zwischen den Immobilienmärkten und der Realwirtschaft resultieren. In Zeiten einer wirtschaftlichen Expansion steigen auch die Preise von Wohneigentum. Das Risikobewusstsein der Akteure nimmt ab, Liquiditätsrestriktionen werden weniger bindend und Kredite leichter verfügbar. Dies bedeutet, dass die *Permeabilität* von Grenzen in einer Boom bzw. Rezessionsphase sehr unterschiedlich ist. Dadurch wird die Entwicklung weiterer Krisen befördert, so dass sich Ungleichgewichte verfestigen und aufblähen können. Die Immobilienpreise werden immer stärker von den Erwartungen über die künftige Preisentwicklung getrieben. Die Einschätzungen stehen zunehmend nicht mehr in Einklang mit den Werten, die mit Blick auf die dahinter stehenden ökonomischen Fundamentalvariablen gerechtfertigt wären. Die Akteure verhalten sich nicht länger individuell rational, sondern orientieren sich an Marktführern. Die Entwicklung gleicht einem Herdenverhalten (Shiller, 2005 und De Grauwe, 2008). Sie ist persistent, weil der geeignete Zeitpunkt des Ausstiegs für den Einzelnen kaum vorhersehbar ist. Bei einer plötzlichen Umkehr werden Ungleichgewichte offenbar, und Anpassungen können mit substanziellen realwirtschaftlichen Verwerfungen einhergehen. Mit dem Herdenverhalten im Immobiliensektor hat sich einer der Antragsteller bereits ausführlich auseinandergesetzt (siehe Stadtmann 2012a/b, 2013a/b/c)

Spekulativ überzeichnete Vermögenspreise können die Nachfrage nach Gütern für einen bestimmten Zeitraum stimulieren. Dabei entsteht ein zusätzlicher Inflationsdruck, der die Aufgabe der Geldpolitik, die Stabilität des Preisniveaus zu sichern, erschwert. Darüber hinaus kommt es zu einer ineffizienten Allokation der Ressourcen, die mit Wachstumseinbußen verbunden sein kann. Das gilt etwa für die Konsumnachfrage von privaten Haushalten, die über ihr fundamental determiniertes Niveau steigt. Mit höher bewerteten Immobilien nimmt auch der Wert an Sicherheiten zu, die bei den Banken hinterlegt werden können, um zusätzliche Kredite zu erhalten. Darüber hinaus wird jedoch auch die Investitionsaktivität der Unternehmen stimuliert. Dies gilt zum einen für die

Bauinvestitionen, die in Erwartung steigender Immobilienpreise mit höheren Renditen verbunden sind, aber auch für die Ausrüstungen, die im Zuge höherer Unternehmensbewertungen anziehen. Diese Entwicklung kann zum Entstehen von Überkapazitäten beitragen, die schwer wieder abzubauen sind. So hatte zum Beispiel der Immobilienboom nach der Deutschen Wiedervereinigung zu erheblichen Leerständen geführt, die die Bauinvestitionen bis in die letzten Jahre hinein belastet haben.

Im Zuge der Stimulierung der Binnennachfrage ziehen auch die Importe an, so dass sich die globalen Ungleichgewichte im Außenhandel verschärfen können. So haben beispielsweise Aizenmann and Jinjarek (2008) den Zusammenhang zwischen Immobilienpreisen und den US Leistungsbilanzdefiziten diskutiert. Auch die außenwirtschaftlichen Ungleichgewichte zwischen den Mitgliedstaaten des Euroraums dürften zumindest zum Teil mit der Entwicklung der Immobilienpreise erklärbar sein. Darauf deuten die Analysen von Dreger und Reimers (2012) und Belke und Dreger (2013) hin.

Bereits an unterschiedlichen Stellen wurde die Verbindung zwischen dem Immobiliensektor und der Realwirtschaft angesprochen. Dies sei anhand eines weiteren Beispiel verdeutlicht (vgl. Hutengs/Stadtman 2013): In Spanien ist im Zeitraum 2006 – 2012 die Zahl der Arbeitslosen von 1,8 Mio. auf 5,8 Mio. angestiegen. Somit stieg die Anzahl der Arbeitslosen um ca. 4 Mio. Menschen. Zum Teil lässt sich dieser Anstieg aus einer geringeren Beschäftigung erklären (minus 2,5 Mio.). Ferner ist die Zahl der Erwerbspersonen (Labor Force) um 1,5 Mio. angestiegen.⁹ Der Rückgang der Beschäftigung ist zu mehr als 58 % auf den Bausektor zurückzuführen: Die gesamte Beschäftigung ist um 2,466 Mio. zurückgegangen. Im Bausektor sind 1,466 Mio. weniger Menschen beschäftigt (siehe Banco de Espana 2013, S. 408 – 411). Wo sollen zukünftig die ehemaligen Bauarbeiter arbeiten? Selbst wenn andere Sektoren zukünftig expandieren sollten (IT-Branche?), gibt es am Arbeitsmarkt einen deutlichen Mismatch der nachgefragten und angebotenen Qualifikationen, denn ein Wiedererstarken des spanischen Immobiliensektors kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Rechtzeitige wirtschaftspolitische Maßnahmen können negative Rückwirkungen auf die Realwirtschaft unter Umständen verhindern. Für eine präventive Ausrichtung der Wirtschaftspolitik sollten Immobilienblasen möglichst schon während ihrer Entstehung erkennbar sein. Dabei besteht allerdings die Schwierigkeit, den spekulativen Anteil in der Preisbildung zu identifizieren. Denn Immobilienpreise sind auch durch fundamentale Faktoren beeinflusst. So sind in Zeiten steigender Einkommen oder einer vermehrten Zuwanderung anziehende Preise zu erwarten, ohne dass spekulative Entwicklungen dahinter stehen. Um den spekulativen Anteil in der Preisbildung zu isolieren, haben Dreger und Kholodilin (2013) ein Frühwarnsystem entwickelt. Danach steigt die Wahrscheinlichkeit für eine von spekulativen Faktoren durchsetzte Preisentwicklung, wenn die Geldpolitik expansiv ausgerichtet und die Kreditvergabe erleichtert ist. Die Bildung von Preisblasen ist allerdings ein komplexer Prozess, der von vielen Größen determiniert wird. Insbesondere sind die institutionellen Rahmenbedingungen ausschlaggebend. Ob eine bestimmte Preisentwicklung spekulativ bestimmt ist oder nicht, hängt nicht zuletzt davon ab, wie Kredit- und Hypothekmärkte strukturiert sind und welche Regulierungen bestehen. Unter anderem dürfte eine Rolle spielen, wie hoch die Beleihungswerte bei der Aufnahme von Hypotheken sind, ob Darlehen mit variablen oder festen Zinssätzen ausgestattet sind, welche Tilgungsmodalitäten existieren und ob steuerliche Anreize den Immobilienerwerb fördern. Das institutionelle Umfeld geht in Frühwarnsysteme meist nur am Rande ein, weil sich Institutionen im Zeitablauf nur allmählich ändern. Dabei bestimmen sie, ob eine konkrete Ausrichtung der Geld- oder Kreditpolitik zu einer Blase führt oder nicht. So richtet etwa die Europäische Zentralbank ihre Geldpolitik am Euroraum aus. Allerdings sind spekulative Preisblasen nur in einigen Ländern der Währungsunion entstanden. Daher wird im Projekt unter-

⁹Zum Teil ist der Anstieg des Erwerbspersonenpotenzials auf eine gestiegene Partizipation älterer Frauen zurückzuführen. Diesbezüglich ergeben sich also auch interessante Aspekte in Bezug auf sowohl gender- als auch altersspezifischer Aspekte im europäischen Arbeitsmarkt.

sucht, ob bestimmte Regulierungen das Entstehen von Immobilienblasen weniger wahrscheinlich und die Realwirtschaft weniger krisenanfällig machen. Dies erfordert eine länderübergreifende Analyse.

Während in der Vergangenheit im deutschen Immobiliensektor keine übermäßigen Preissteigerungstendenzen zu erkennen waren, hat sich dies im Zuge der Finanzkrise geändert: Steigende Inflationsängste einiger privaten Haushalte und niedrige Zinssätze für Bauvorhaben führen zu einer Flucht in Sachwerte und haben die Immobilienpreise erheblich ansteigen lassen. Davon sind insbesondere die Metropolen betroffen. Entsteht eine neue Blase auf dem deutschen Immobilienmarkt? Auf dem deutschen Häusermarkt scheinen bereits erste Blasen erkennbar. Um eine Immobilienbubble zu vermeiden, werden u.a. Anhebungen der allgemeinen Steuer bzw. der Grunderwerbsteuer für den deutschen Markt sowie eine schärfere Bankenregulierung diskutiert, um die Immobilienpreise zu beeinflussen (siehe Müller 2012). Der Gesetzgeber kann also über regulatorische Eingriffe die Stabilität des Immobiliensektors nachhaltig beeinflussen.

Ein Anstieg der Immobilienpreise kann auch zu einem Anstieg des durchschnittlichen Mietniveaus führen, die sich z. B. innerhalb einer Stadt oder einer Region auch auf die Zusammensetzung der Bevölkerung auswirken kann. Diesbezüglich bietet es sich z. B. an, das Phänomen der *Gentrifizierung* am Beispiel der Stadt Berlin zu untersuchen. Anhand dieses Untersuchungsgegenstands sollen somit unterschiedliche Grenzen (Stadtteilgrenzen, Einkommensgrenzen, Bildungsgrenzen) und deren Veränderung über die Zeit analysiert werden. Hierzu sollen spezielle ökonomische Techniken eingesetzt werden, die für räumliche Abhängigkeiten kontrollieren können.

Neben oben skizzierter Krisenproblematik soll das Projekt jedoch auch für andere Themen offen sein. Insbesondere sollen Themen, welche auch nach einer – hoffentlich bald – überstandenen Krise weiterhin aktuell sind, bearbeitet werden. Somit soll das Projekt nachhaltig und langfristig aufgestellt werden. Zu diesen Themenfeldern gehören:

- Immobilien und demografischer Wandel,
- Immobilien und Umwelt,
- Immobilien, Mobilität und Verkehr.

6 Den Bezug des Projekts zum Forschungsschwerpunkt "B/Orders in Motion"

In den Krisenländern gibt es mittlerweile ein Rekordhoch an Zwangsversteigerungen. Diese Zwangsversteigerungen führen i.d.R. zu einem Wechsel des Eigentumsrechts an der Immobilie. Somit werden Besitz- und Vermögensgrenzen verschoben, die teilweise einer höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht standhalten. Erst im März 2013 urteilte der EuGH, dass Teile des spanischen Zwangsversteigerungsrechts unvereinbar mit dem EU Recht sind. Nach Meinung des EuGH muss es möglich sein, eine gerichtliche Zwangsmaßnahme solange auszusetzen, solange nicht einwandfrei feststeht, dass der zu Grunde liegende Hypothekenvertrag auch vereinbar mit nationalem und übernationalem Recht ist. Zuvor war der spanische Gesetzgeber schon tätig geworden und hat selbst Änderungen im Zwangsversteigerungsrecht vorgenommen (vgl. Fries 2013).¹⁰ Somit wird deutlich, dass sich die Grenzen zwischen Bank und Darlehensnehmer bereits mehrfach verschoben haben und somit

¹⁰Zum einen wurden die Mindestzuschlagswerte von 50 % auf 60 % des Schätzwertes angehoben. Ferner wurde eine Teilnahme an einer Versteigerung erleichtert, in dem die Höhe der zur Erlangung der Teilnahmeberechtigung zu hinterlegenden Sicherheit von 30 % auf 20 % des Schätzwertes der Immobilie reduziert wurde (vgl. Fries 2013).

sowohl die *Borders* als auch die *Orders* in Bewegung sind. Auch zeigt sich auf Grund der häufigen Anpassung der Gesetzgebung und Rechtsprechung, dass die *Durabilität der Orders* signifikant abgenommen zu haben scheint. Spannend im Hinblick auf die Ursachen scheint zudem ein Vergleich der Entwicklung und Effizienz des Zwangsversteigerungsrechts in Deutschland, Polen und in den anderen EU-Ländern. Ein Vorteil des Teams der Antragsteller besteht darin, dass es interdisziplinär aufgestellt ist. So kann z. B. Prof. Dr. Jens Lowitzsch, *Inhaber der Kelso-Stiftungsprofessur für Rechtsvergleichung, Osteuropäisches Wirtschaftsrecht und Europäische Rechtspolitik* seine Expertise im Bereich Rechtsvergleiche in das Projekt einbringen (siehe Lowitzsch 2008, 2004, 2001, 1999 und Lowitzsch et al. 2003).

7 Beitrag des Projekts zur thematischen und strukturellen Profilierung der Europa-Universität Viadrina im Bereich "B/Orders in Motion"

Neben o. g. Aktivitäten im Rahmen von Antragsverfahren ist geplant, eine partnerschaftsübergreifende Summerschool einzurichten. Hiermit sollen Akzeptanz und Bekanntheitsgrad des Netzwerks gefördert und auch zum überfakultativen Forschen eingeladen werden. Letzterer Punkt soll besonders durch eine Kooperation der wirtschafts-, kultur- und rechtswissenschaftlichen Fakultät der Viadrina und der beteiligten nationalen und internationalen Partner transportiert werden. Hierfür bietet der interdisziplinäre MES-Studiengang eine nahezu ideale Plattform. Ferner sehen wir auch sehr interessante Anknüpfungspunkte zum neuen Bachelorstudiengang '*Wirtschaft & Recht*'. Dem international etablierten Konzept der Summerschool, nämlich gemeinsames Lernen und Forschen zu verbinden, wird ein erhebliches Innovationspotential beigemessen.

Insgesamt soll eine deutliche Steigerung der Qualifikation von Nachwuchswissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern erzielt werden, indem eine Professionalisierung und Weiterqualifizierung der forschend tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angestrebt wird. Dabei soll stets berücksichtigt werden, wie eine bessere Förderung von Frauen in der Forschung erfolgen kann (in Form von Projektleitung, Qualifizierung der SHKs, etc.).

8 Datenmanagement- und Digitalisierungskonzept

Zunächst sollen die Forscher und deren Forschungsarbeiten weiter vernetzt werden. Dazu bieten sich u. a. Videokonferenzen mittels Skype kombiniert mit Präsentationen mittels Beam-your-Screen an. Ferner sollen Lebensläufe und Publikationsverzeichnisse auf der *Borders Study Portal* systematisch aufzufinden sein. Diesbezüglich haben wir in der Vergangenheit bereits gute Erfahrungen gemacht. Ferner sollen zukünftig auch die auf den Workshops eingereichten Papiere in digitaler Form bereitgestellt werden. Zusätzlich sollen die Präsentationen und Diskussionsbeiträge öffentlich gemacht werden.

Wir planen, zu jedem veröffentlichten Working Paper ein kurzes Video zu drehen, welches die Inhalte des Papiers noch einmal vorstellt. Diese Videos sollen eine Länge von 10-15 Minuten haben und entsprechen zeitlich einer Kurzpräsentation auf einer Konferenz. Bereits in der Vergangenheit hat sich der Antragsteller mit einer Videokollage in den Antragsprozess zu B/Orders in Motion eingebracht. Eine Kopie der Datei (*borders3, Windows Media-Audio-/Videodatei*) ist diesem Antrag beigefügt. Eine kurze Beschreibung der Inhalte erfolgt im Anhang 2.

Des Weiteren werden wir zur Verbreitung der Forschungsergebnisse die digitalen Plattformen für Diskussionspapiere an der Viadrina einsetzen.¹¹ Dabei handelt es sich um *Open Access* Angebote. Zukünftig sollen ferner DOIS-Kennungen vergeben werden, um persistente Identifikationen generieren zu können, damit die Arbeitspapiere auf diese Weise eine höhere Zitierfähigkeit erhalten können. Ferner wird die *ssrn.com* Plattform genutzt, um die internationale Verbreitung der Arbeitspapiere sicherzustellen. In der Vergangenheit hat einer der Antragsteller (Stadtman) seine Papiere auch in der Deutschen Bank Research Notes Series untergebracht. Diese Plattform bietet sich an, wenn ein Austausch mit Praktikern erfolgen soll.

Ferner besteht Kontakt zu ThomasDaily, ein Unternehmen, das an einen breiten Adressatenkreis Informationen zum Immobiliensektor versenden. Auch auf diese Weise können insbesondere Praktiker über unsere Aktivitäten und Ergebnisse informiert werden. ThomasDaily ist Public Relation Partner für die Workshops zum Thema Real Estate. Für die Workshops wird unter anderem stets über die Inomics-Plattform eingeladen und ein Call for Papers in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

Eine kontinuierliche Dissemination von Forschungsergebnissen, Arbeitspapieren und publizierten Artikeln und Büchern könnte auch in einem elektronischen Newsletter erfolgen, der z. B. für das ganze Cluster vierteljährlich, für ein einzelnes Projekt halbjährlich oder jährlich verschickt werden könnte. Der Antragsteller Stadtman hat diesbezüglich mittels seiner jährlich herausgegebenen Lehrstuhlberichte sehr gute Erfahrungen gemacht.¹²

Einzelne Forscher innerhalb der Forschergruppe haben Zugang zu unterschiedlichen Datensätzen: so haben z. B. Stadtman/Pierdzioch/Rülke Zugang zum Consensus Economics Datensatz, der Paneldaten zu Prognosen von z. B. Immobilienpreisen enthält. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Daten kostenpflichtig erworben wurden und in einem Nutzungsvertrag die Nutzer namentlich aufgeführt sind. Somit können andere Forscher diesen Datensatz nicht ohne Weiteres nutzen, eine Veröffentlichung der Daten im Rahmen des Digitalisierungskonzepts ist nicht möglich. Es besteht jedoch z. B. die Möglichkeit, die Programmcodes zu veröffentlichen, so dass jeder externe Forscher, der die Rohdaten von Consensus Economics erwirbt, die Ergebnisse nachschätzen kann. Auf diese Weise könnten Externe die Richtigkeit der Programmcodes überprüfen, Sensitivitätsanalysen durchführen und weiterführende Analyse aufsetzen.

Des Weiteren hat zumindest ein Forscher an der SDU – durch seinen ehemaligen Arbeitgeber, dem RWI in Essen – immer noch Zugang zu einem Datensatz von Immobilienscout24, der zwar nicht käuflich erworben werden musste, jedoch muss eine Erlaubnis von Immobilienscout24 vorliegen, damit man diese Daten zu Forschungszwecken einsetzen darf bzw. mit diesen Daten publiziert werden kann. Deshalb kann dieser Datensatz ebenfalls nicht durch die Forschergruppe publiziert werden. Der Datensatz von Immobilienscout 24 ist durch eine große Zahl an Beobachtungen gekennzeichnet, beinhaltet jedoch nur den Last-offer-price und somit keine tatsächlichen Transaktionsdaten.

Transaktionsdaten enthält jedoch ein dänischer Datensatz an der SDU, in dem sämtliche Transaktionen seit 2005 enthalten sind (Bloze/Skak 2012). Obwohl Dänemark nur ein kleines Land ist und somit nicht so viele Beobachtungen vorliegen wie z. B. im Datensatz von Immobilienscout 24, besteht der Vorteil darin, dass man die dänischen Daten über die Personenkennziffer mit unterschiedlichsten anderen Datensätzen verknüpfen kann. Auf diese Weise lassen sich z. B. Untersuchungen zwischen Immobilienbesitz und deren Einfluss auf die Psyche untersuchen (Bloze/Skak 2012). Grundsätzlich

¹¹Die Reihe der wirtschaftswissenschaftlichen Diskussionspapiere existiert seit 1993. Ab 2005 sind die Papiere im PDF-Format hinterlegt und können unter <http://www.wiwi.europa-uni.de/de/forschung/publikationen-projekte/dp/2013.html> eingesehen und heruntergeladen werden.

¹²Siehe hierzu <http://www.wiwi.europa-uni.de/de/lehrstuhl/fine/makro/Lehrstuhlbericht/index.html>.

könnte man z. B. Daten über einen Hauskauf mit einer Datenbank über verschreibungspflichtige Medikamente (z. B. Psychopharmaka) verbinden. Auf diese Weise können Untersuchungen durchgeführt werden, für die es in keinem anderen Land der Welt einen Datensatz gibt. Ein Matchen von Datensätzen wird von Denmark Statistics vorgenommen und ist beim erstmaligen Anfordern relativ teuer. Anschließend werden gematchte Datensätze von Denmark Statistics jedoch gespeichert und interessierte externe Forscher können eine Nutzerlizenz für einen Bruchteil der erstmaligen Gebühr erwerben und auf diese Weise Ergebnisse replizieren, überprüfen und erweitern.

Andere Datensätze, zu denen bisher zumindest einige Forscher der Forschergruppe Zugang haben sind der *BulwienGesa-Datensatz*, der z. B. auch von der Deutschen Bundesbank eingesetzt wird. Auch hier müssen sich Externe an das Unternehmen wenden, um Zugriff zu erhalten.

9 Die beantragte Summe und Projektlaufzeit

Die beantragte Laufzeit beträgt 1,5 Jahre. Das Projekt soll im Zeitraum Oktober 2013 – März 2015 bearbeitet werden. Es ist geplant, zwei Workshops in Spatial Econometrics an der Viadrina abzuhalten, um die Methodenkenntnisse des Teams zu erweitern.

Tabelle 1: Kostenkalkulation

	2013	2014	2015	Summe
Monate	3	12	3	18
WiMi	12.500	50.000	12.500	75.000
SHKs	3.750	15.000	3.750	22.500
Reisemittel	2.500	10.000	2.500	15.000
Bürobedarf	125	500	125	750
Workshop	–	10.000	–	10.000
Summe	18.875	85.500	18.875	123.250

Anmerkung: Die Universität Kiel stellt ferner finanzielle Mittel zur Verfügung und fördert das Vorhaben durch eine Finanzierung von zwei Workshops/Kolloquien an der SDU oder der Universität Kiel. Ansprechpartner ist Prof. Dr. Stefan Reitz aus Kiel.

Anhang 1: Themenrelevantes Literaturverzeichnis der Antragsteller

- Belke, A., Dreger, C. (2013): Current Account Imbalances in the Euro Area. Does Catching up Explain the Development? *Review of International Economics* 21, 6 – 17.
- Dreger, C., Kholodilin, K. (2013): An Early Warning System to Predict Speculative House Price Bubbles, *Economics: Open Access, Open Assessment E-Journal*, 8.
- Dreger, C., Reimers, H.-E. (2012): The Long Run Relationship Between Private Consumption and Wealth. Common and Idiosyncratic Effects, *Portuguese Economic Journal*, 11, 21 – 34.
- Hutengs, O., Stadtmann, G. (2013): Age effects in Okun's law within the Eurozone, *Applied Economics Letters*, Vol. 20(9), 821 – 825.
- Lowitzsch, Jens (2013): Bank crisis, sovereign default and systemic risks – Bad Bank or Insolvency? – Reshaping the Financial Sector, forthcoming.
- Lowitzsch, Jens (2011): Bankenkrise, Staateninsolvenz und systemische Risiken. In Beichelt/v.Ondarza/Verheugen (Hrsg.) Die EU auf dem Weg in die Transferunion? MES-Perspektiven 1/2011.
- Lowitzsch, Jens (2008): The Insolvency Law of Central and Eastern Europe – Twelve Country Screenings and a Comparative Analysis of Cross Border Insolvency, INSOL Europe.
- Lowitzsch, Jens (2004): Das Insolvenzrecht Mittel- und Osteuropas (The Insolvency Law of Central and Eastern Europe – Eight Country Screenings and a Comparative Analysis of Cross Border Insolvency), Berliner Wissenschaftsverlag.
- Lowitzsch, Jens; Ewa Balcerowicz, Iraj Hashi and Miklos Szanyi (2003): The Development of Insolvency Procedures in Transition Economies: A Comparative Analysis, CASE Studies and Analyses.
- Lowitzsch, Jens (2001): Restructuring Strategy and Insider Ownership as Determinants of Privatization Models in Poland and the Czech Republic, Enterprise in Transition, conf. proceedings, Split.
- Lowitzsch, Jens (1999): Corporate Restructuring and Ownership Transformation – Comparative Remarks on Property Rights. Working Paper Centre for Economic Research, Charles University.
- Stadtmann, G., Pierdzioch C., J.C. Rülke (2012a): Housing Starts in Canada, Japan and the United States: Do Forecasters Herd? *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 45(3), 754 – 773.
- Stadtmann, G., Pierdzioch C., J.C. Rülke (2012b): Forecasting Housing Approvals in Australia: Do Forecasters Herd? *Australian Economic Review*, 45(2), 191 – 201.
- Stadtmann, G., Pierdzioch C., J.C. Rülke (2013a): On the Internal Consistency of the Term Structure of Forecasts of Housing Starts, *Applied Economics Letters*, Vol. 20(9), 847 – 851.
- Stadtmann, G., Pierdzioch C., J.C. Rülke (2013b): House Price Forecasts, Forecaster Herding, and the Recent Crisis, *International Journal of Financial Studies*, 16 – 29.
- Stadtmann, G., Pierdzioch C., J.C. Rülke (2013c): Forecasting US Housing Starts Under Asymmetric Loss, *Applied Financial Economics*, Vol. 23(6), 505 – 513.

Sonstige Literatur

- Banco de Espana (2013): Boletin Estadistico, March 2013.
- Bloze, G., Skak, M. (2012): Housing Tenure and Psychological Distress, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 12(4), 471 – 488.
- Deutsche Bundesbank 2012, Monatsbericht, Februar 2012, 54 – 55.
- De Grauwe, P. (2008): Animal Spirits and Monetary Policy, CESifo Working Paper 2418.
- Fries, Michael (2013): Die Reform des spanischen Zwangsversteigerungsrechts.
- Müller, H. (2012): Bubble-Alarm am deutschen Häusermarkt, *manager magazin online*, 21.02.2012, <http://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/0,2828,druck-815794,00.html>.
- Shiller R (2005): Irrational Exuberance, Princeton University Press, New Jersey.

Anhang 2: Beschreibung der Inhalte des ”‘B/Orders in Motion” Videos

In der digitalen Kollage werden zunächst die sichtbaren und unsichtbaren Grenzen innerhalb der Gesellschaft anhand der gleichgeschlechtlichen Ehe dargestellt. Diese Grenzen waren und sind ständig in Bewegung. Anschließend erfolgt eine Zusammenstellung unterschiedlicher Protestbewegungen in unterschiedlichen Ländern zu verschiedenen Zeitpunkten. Während die 68er Proteste in Deutschland heute sicherlich als Vergangenheit zu betrachten sind, werden heutzutage in anderen Ländern ähnliche Protestformen eingesetzt.

In der Weltwirtschaftskrise der 30er Jahre übertrug sich die wirtschaftliche Instabilität in eine politische Instabilität und mündete letztendlich im zweiten Weltkrieg. Anschließend wird versucht, eine Brücke zur aktuellen Wirtschaftskrise zu schlagen. Auch diese wirtschaftliche Instabilität erzeugt eine politische Instabilität, sowohl rechte als auch linke Parteien erstarben, neue Parteien entstehen, Grenzen zwischen den Parteiprogrammen scheinen zum Teil zu verschwimmen. Nichtsdestoweniger wird in der Kollage stets zu zeigen versucht, dass auch eine positive Entwicklung möglich ist und die überwundenen Grenzen innerhalb Europas aufgezeigt. Dies wird insbesondere durch die Bilder am CheckpointCharlie deutlich.

Anschließend werden Bilder aus dem Sport gezeigt, welche die Grenzen zwischen Verlierern und Gewinnern symbolisieren. Aber diese Grenzen können sich über die Zeit wandeln. Argentinien gewinnt durch ”die Hand Gottes” 1986 gegen Deutschland, 1990 gratuliert Maradona dem Kapitän der deutschen Nationalmannschaft zur Weltmeisterschaft. 1982 springt Toni Schumacher den Franzosen Battiston außerhalb des Strafraums um, 2006 erfolgt eine Tötlichkeit des französischen Spielers Zidane gegen Materazzi mittels eines heftigen Kopfstoßes und erhält dafür vom Spielleiter die rote Karte.

Im letzten Teil sollen die Grenzen zwischen Himmel und Erde durch die Mondlandung aufgezeigt werden. Mittels eines interdisziplinären Teams aus verschiedensten wissenschaftlichen Disziplinen gelang die Mondlandung. Abschließend werden noch einmal die Bilder der Berliner Mauer aufgegriffen und die Permeabilität dieser Grenze bis hin zum Mauerfall gezeigt. Hier schließt sich auch ein Kreis zu unserem Forschungsprojekt, denn mit dem 2. *Real Estate Workshop* in Berlin besuchten wir das MauerMuseum und spürten förmlich die Grenze in Bewegung. Siehe hierzu den Bericht über den Besuch des MauerMuseums.¹³

¹³<http://www.wiwi.europa-uni.de/de/lehrstuhl/fine/makro/Veranstaltungen/Real-Estate-Workshop-2012/index.html>