

## 45 Jahre IVD-Marktforschung - Stimmen langjähriger Wegbegleiter zu diesem wichtigen Jubiläum



Das waren noch Zeiten, als Stephan Kippes anfang, Daten hauptamtlich und professionell zu sammeln. Vorher hatte Erwin Sailer bereits das heute noch verwendete Gerippe für die Marktberichterstattung in Verbindung mit dem damaligen RDM-Bundesverband erstellt - ohne Marktforschung keine Marktberichterstattung. Und später wurde die Mafo noch durch Herrn Sorg verstärkt.

Das Misstrauen der Maklerkollegen untereinander war genauso groß, wie die Gier nach Abschlusserfolgen. Gemeinschaftsgeschäfte machten nur einige wenige untereinander gut Vertraute. Zum Vertrauen gehörten gesellschaftliche Kontakte, z.B. durch Treffen mit Kollegen in der Provinz zu dort wichtigen Ereignissen wie z.B. einem Christkindl Markt oder ähnlichem.

Alles wurde notiert, vieles hektographiert - die EDV war noch ziemlich weit weg. Mann/Frau versuchte, den Markt und das Verhalten seiner Teilnehmer zu ergründen - manchmal schwierig, weil einem die eigene selbst auferlegte Geheimhaltungspflicht im Wege stand. Ich habe das anfangs der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts bei ersten Zusammenkünften der Gewerbemakler in München bemerkt - schon die Tageszeit bei der Begrüßung wurde gemurmelt, könnte ja ein Geschäftsgeheimnis sein. Ich saß früher mal auf der anderen Seite des Schreibtisches und war erstaunt, wie viele Makler zu welchen Preisen ein bekanntes Innenstadtobjekt verkauft haben wollten. Fatal - ich wusste die Details, weil ich für den Verkäufer den Kaufvertrag unterschrieben hatte.

Es wurde dann langsam, langsam besser. Wie die Gewerbemakler sammelten sich auch die Makler von Privatimmobilien in kleinen Zirkeln, „Verbünde“ genannt, tauschten Erfahrungen über Kunden und Werte aus. Damit war es den „schlauen“ Marktteilnehmern nicht mehr so einfach möglich, die Makler gegeneinander auszuspielen.

Die Geheimnistuerei war aber auch ein Generationenproblem. Die Jüngeren kannten sich von Fortbildungen, durchgeführt von Herrn Sailer und Herrn Steib - auch das war damals noch eine Rarität, geschweige denn von Tagungen und anderen Verbandsveranstaltungen zu sprechen. Die Pflicht zur Fortbildung steht leider noch immer aus.

Amüsant waren die Marktforschungen, die Stephan Kippes und ich veranstalteten, z. B. der Check der „voll vermieteten“ Gewerbeimmobilien am damals neuen Flughafen. Moshammer am Steuer, Kippes dirigierte die Fahrtrichtung zu den Objekten. Siehe da, an einem Wintertag gegen finstere 16.00 Uhr waren die angeblich voll vermieteten Bürogebäude stockdunkel. Das war Marktforschung at its best - genauer ging es nicht. Damit lief auch die Nörgelei des Investors, die Berichterstattung anlässlich der Marktbericht-Presskonferenz sei falsch gewesen, ins Leere.

Es entstanden in den frühen 90ern des letzten Jahrhunderts die ersten Maklerverbünde. Wer kennt nicht „Daisy“ die erste untereinander kompatible Software-Serie in Maklerkreisen. Siehe da, der Ton untereinander wurde lockerer. Man musste über das Programm reden und über dies und das, die Zahlen wurden wahrer, die Geschäfte offener - kurz und gut, auch für da eigene Ego war es wichtig zu wissen, dass

man im Kontext richtig lag und der Bauch, das mächtigste Marktforschungsinstrument, nicht versagte, und die Berichte der Marktbeobachter kompatibler waren als je zuvor. Es war Teamwork, nicht zu Letzt sehr positiv beeinflusst von der Atmosphäre der Geschäftsstelle. Es macht Spaß mit denen.

Und nicht zuletzt ist das Ansehen des Verbandes - egal ob RDM, VDM oder IVD - ist gewaltig gestiegen, weil das gemeinsam erarbeitete Zahlenwerk einen stabilen Abdruck des jeweils aktuellen Marktes zeigt, der auch bei Institutionen, Banken und dergleichen geschätzt wird. Die Qualität des Zahlenmaterials haben vor allem Sachverständige erkannt, so dass ihre Schätzungen eine hohe Akzeptanz erreichen, wenn sie sich in der Nähe der Werte der Immobilienpreisspiegel des IVD befinden.

Es würde der IVD Marktforschung im Süden gut anstehen, wenn sie ihre „Gerippe“ verfeinert und auch die mittleren Städte noch besser darstellt. Die Sachverständigen haben längst gemerkt, dass die Addition von Quadratmetern, Ziegelsteinen und Außenanlagen noch keinen Verkehrswert ergeben. Bei der Marktanpassung bedienen sie sich mehr und mehr den von der IVD Marktforschung veröffentlichten Immobilienpreisen.

Das ist eine große, Jahrzehnte währende standespolitische Aufgabe- das Ansehen der Makler kontinuierlich zu steigern. Dazu gehören intensive Fortbildung und eine stets aktuelle ausgefeilte Marktberichterstattung. Mir macht es immer großen Spaß, mich mit den IVD -Marktforschungsinformationen auszutauschen - do ut des (war mal so in Latein).

**Ihr Wolfram Moshammer**

*Langjähriges Fachausschussmitglied und zertifizierter Immobiliensachverständiger*