

## Das Immobilienmarkt- risiko deutscher Banken

Carsten Lausberg, Das Immobilienmarktrisiko deutscher Banken Studienreihe der Stiftung Kreditwirtschaft der Universität Hohenheim, Herausgeber: Prof. Dr. Joh. Heinr. v. Stein, Verlag Wissenschaft & Praxis, 75447 Sternenfels, 2001 ISBN 3-89673-112-2

Der Immobilienmarkt ist – verglichen mit manchen anderen Finanzanlagen – vergleichsweise intransparent. Er setzt sich aus einer Vielzahl von Einzeltransaktionen mit individuellen Hintergründen zusammen. Die grundsätzliche Ratio dieses Markts ist gekennzeichnet durch den Anspruch auf langfristige Stabilität, verbunden mit einer (anderen Investments gegenüber) geringen Volatilität, Wertbeständigkeit, so zitiert der Autor die Veröffentlichung von Richard Bucher, halten die Banken (in Boomphasen) regelmäßig für ein Naturgesetz. Nicht so ist das in Zeiten rückläufiger Entwicklungen ganzer Märkte oder Marktsegmente.

### Bemerkenswerte Analyse

Kredite gegen Immobiliarsicherheiten haben – über die aktuellen Tagesdiskussionen hinaus für die Gesamtheit der deutschen Bankbranche eine enorme Bedeutung. Dementsprechend wird auch das diesen Sicherheiten innewohnende Immobilienmarktrisiko als beträchtlich eingeschätzt. Lausberg legt mit dieser Dissertation eine bemerkenswerte Analyse des Marktrisikos dar, mit dem immobilienfinanzierende Banken umzugehen haben. Zum Verständnis ist wichtig, dass hier nicht das Risiko von Einzelimmobilien oder eines Immobilienportfolios betrachtet, sondern ausschließlich das Gesamtmarktrisiko fokussiert wird. Der Blick der Arbeit zielt auf den Gesamtimmobilienmarkt beziehungsweise das Marktsegment, in dem sich nach Art und Nutzung das betreffende Investment befindet.

Das Risiko der Gesamtveränderung der Marktverhältnisse lässt sich auch durch eine Optimierung des Immobilien-Portfolios nicht ausräumen. Dieses wird als das Immobilienmarktrisiko (IMR) beschrieben. Das IMR stellt der Autor nach den bislang bekannten Methoden als weder quantifizierbar noch beeinflussbar dar. Daten aus dem Bankensektor –

der nicht bekannt ist für seine besondere Transparenz bei der Veröffentlichung detaillierter Zahlen – führen verständlicherweise zu Annahmen. Diese können aber als sachgerecht akzeptiert werden, sie ergeben geeignete Schlussfolgerungen.

Die im Kreditgewerbe vorhandenen Risikoraster, Ratingmethoden, Sensitivitätsanalysen und Scoringmodelle, noch spezifischer branchentypische Risikoanalysen würden von Banken nur zum Teil angewandt. Im Gesamtrisiko von Banken werde das IMR selbst aber nicht berücksichtigt. Ein Marktbezug der vorhandenen, weitgehend finanzwirtschaftlichen Instrumente fehle. Ein kleiner Seitenhieb in Richtung der deutschen Bank-Wertermittler zieht sie, von einem „statischen Immobilienmarkt“ auszugehen. Das ließe sich aus den verwendeten Modellen ablesen. Zutreffend mag dies bei algorithmusgläubigen Formularbearbeitern sein, unberechtigt bei zeitgerecht arbeitenden Sachverständigen. Ein kurzes Streicheln der „Erfahrung sachkundiger Schätzer“ soll diesen Vorwurf mildern. Wissenschaftliche Instrumente zur Beurteilung des marktbezogenen Risikos sind neu für die boomenden Abteilungen „Risikomanagement“ deutscher Kredit- und Hypothekenbanken (besonders mit im Grunde zu lobendem Engagement in den neuen Bundesländern).

### Immobilienzyklus

In Anlehnung an die bekannte Schweinezyklustheorie von Hanau wird das Szenario eines Immobilienzyklusses für den Marktverlauf in Deutschland plausibel nachvollzogen. Krisenentwicklungen vollziehen sich nach Übertreibungen von Faktoren, die einen „normalen“ Immobilienzyklus kennzeichnen. Das wird mit Bezug auf unter anderem die Immobilienkrisen in den USA (Achtziger bis Anfang der Neunziger Jahre), des Londoner Büromarkts Mitte der Achtziger und der Neunziger Jahre, den Zusammenbruch des Gewerbeimmobilienmarkts in Japan und schließlich verschiedener Immobilienkrisen in Deutschland untersucht. Zudem wird die Auswirkung derartiger Krisen auf Banken dargestellt.

Lösung bietet Lausberg durch Empfehlung eines Geoinformationssystems: „Sammeln, Speichern, Abrufen, Transformieren, Manipulieren, Analysieren und Darstellen von Daten mit räumlichem Bezug in einer Landkarte“. Eine Datenbank des Bankwesens könne Prognosedaten mit aktuellen Marktdaten abglei-

chen und makroökonomische sowie Planungsdaten liefern. Eine Beurteilung von Abweichungen in erwartbaren zu nicht erwarteten Verlusten könne Hinweis auf mögliche Risiken geben. Eine Messung von Risiken führte zu zutreffenden Grundlagen der Risikosteuerung. Transparenz schaffe eine Reduzierung des Risikos. Messmethoden werden angeboten, deren Erläuterung die im Bankwesen zur zutreffenden Einschätzung eines IMR die Arbeit abrunden.

Die nach Auffassung des Autors in Deutschland mangelnde Datenbasis führe zu einer sehr eingeschränkten Möglichkeit der Risikomessung. Die Schaffung eines solchen Geodaten-systems wird durch die Computertechnik begünstigt. Bei Einsatz entsprechend notwendiger Finanzmittel wäre ein zeitnah abzufragendes System denkbar.

Nicht beurteilt wurde in dieser finanzwissenschaftlich orientierten Arbeit einerseits die Möglichkeiten des Einsatzes von (in Deutschland einmalig auf der Welt vorhandenen) Daten aus dem Datenpool der Gutachterausschüsse, in denen von Gesetzes wegen jede Immobilientransaktion erfasst, ausgewertet und für die Öffentlichkeit anonymisiert aufbereitet wird. Mangels hinreichender Geldmittel werden diese flächendeckend erhobenen Daten – deren Sammeln Lausberg fordert – häufig erst mit einem gewissen time-lag ausgewertet, was häufig zu dem kurzfristigen Vorwurf der „Rückwärtsgewandtheit“ der Daten der Gutachterausschüsse führt.

Ob eine finanzielle Unterstützung des Bankwesens zu einer besseren Ausstattung von Gutachterausschüssen und schnellerem Datenrückfluss führen könnte? Auch das Werden anderer flächendeckender Informationssysteme (zum Beispiel die das Vorhaben „Aufrüstung“ des bundesweit arbeitenden Branchennetzes „RDM-Immonet“ in Richtung eines solchen Geodaten-systems) konnten vom Autor nicht einbezogen werden. Gleichfalls hätte die Diskussion der Probleme der datenschutzrechtlichen Anonymisierung von Klardaten die Arbeit gesprengt.

Der Forschungsbedarf, so der Autor, sei noch immens. Dem ist zuzustimmen. Alles in allem: Eine hochinteressante und lesenswerte Analyse.

Der Autor wurde mit dem Forschungspreis der Deutschen Immobilien-Akademie im Rahmen des diesjährigen Deutschen Maklertags ausgezeichnet. Roland R. Vogel, Berlin