
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 46/11 vom 17.11.2011

www.immobilien-zeitung.de

PMRE-MONITOR 2012

Der differenzierte Blick aufs Risiko

Die Risiken von Immobilieninvestments und im Immobilienmanagement nehmen zu. Veränderte äußere Bedingungen und neuartige Risikofaktoren sind zu berücksichtigen. Adäquates Risikomanagement ist dringlicher denn je. Das Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE) widmet sich dieser Herausforderung mit seinem PMRE-Monitor 2012. Kürzlich wurde in Berlin ein Preview vorgestellt.

Nach den Studien und Marktanalysen zum Prozessmanagement (Monitor 2010) und zu Controllingssystemen (Monitor 2011) haben sich die beiden Protagonistinnen des in der Hauptstadt ansässigen CC PMRE, Marion Peyinghaus und Regina Zeitner, in den zurückliegenden Monaten dem Risikomanagement gewidmet. Wieder wurden Marktteilnehmer – diesmal waren es 117 Unternehmen – befragt. Von den Interviewpartnern sind 14% als Investmentmanager, 22% im Asset-, 17% im Property- und 17% im Facility-Management tätig. Dazu kommen Vertreter anderer Geschäftsfelder und Teilbranchen (30%).

„Risiken verstehen wir als negative Abweichung von den definierten Unternehmenszielen“, schickten Peyinghaus und Zeitner voraus. Doch, „positiv betrachtet, können sich aus diesen Abweichungen auch Chancen ergeben“. Entscheidend sei hier nicht zuletzt die aktive „Steuerung der Chancen und Risiken“, oder kurz gesagt: ein angemessenes Risikomanagement.

Wovor sich die Akteure fürchten: Vor Finanzierung jedenfalls nicht

Unter zehn Risikobereichen rangieren, dies zeigen die Statements der Befragungsteilnehmer, „rechtliche und regulatorische Risiken“ mit einem Wert knapp unter 4 ganz oben (Wertebereich 1 bis 5, geringes bis hohes Risiko). Es folgt die Risikogruppe „Marktnachfrage/Marktpreise“ mit einer satten 3,8. So weit die Durchschnittswerte.

Die vier Teilnehmergruppen gewichten die Risiken durchaus unterschiedlich. Investmentmanager werten „gesellschaftsbezogene Risiken“ deutlich höher als die anderen Marktteilnehmer – Stuttgart 21 lässt grüßen. Asset-Manager sehen ein erhöhtes Risiko bei „Lage und Standort“. Property-Manager werden aufgrund von „Geschäftsrisiken“ nervös,

während FM-Unternehmen „operationelle Risiken“ kritischer sehen als andere.

„Interessanterweise“, so urteilen die PMRE-Monitor-Autorinnen, „werden Finanzierungs- sowie auch Liquiditätsrisiken zukünftig als verhältnismäßig gering betrachtet.“ Liquiditätsrisiken erreichen im Durchschnitt aller Antworten den Wert 3,4. Auf den Plätzen 9 und 10 rangieren Finanzierungsrisiken (fast 3,4) und operationelle Risiken (fast 3,3). „Insbesondere aufgrund des bestehenden Refinanzierungsbedarfs und der restriktiven Vergabe von gewerblichen Immobilienkrediten durch die Finanzierer ist dies ein erstaunliches Zeichen.“

Es ist umso frappierender, als gerade Investmentmanager die Finanzierungsrisiken nochmals geringer bewerten als die anderen Befragten. Die von ihnen demgegenüber hoch bewerteten gesellschaftsbezogenen Risiken werden wiederum von Property-Managern unterdurchschnittlich gefürchtet. Asset-Manager sehen vergleichsweise selten Geschäftsrisiken, FMler machen sich keine Sorgen um die Bonität.

Dass eine solitäre Betrachtung bzw. Bewertung einzelner Risiken durchaus selbst zum Risiko werden kann, darauf machte ZIA-Geschäftsführer Axel von Goldbeck indirekt in seinem Vortrag zu Solvency II aufmerksam. Er sagte: „Aus regulatorischen Risiken entstehen auf Kapitalgeberseite Finanzierungsrisiken.“ Und, so seine These: „Die Finanzierungsrisiken werden steigen.“

Unter der Rubrik „Wovor der Markt sich fürchten sollte“ fasst der PMRE-Monitor 2012 auf der Basis genaueren Nachfragens in den Unternehmen diverse Einflussfaktoren zusammen, die von den Marktteilnehmern stärker beachtet werden sollten. Hier rangieren Faktoren, die mit Auslandsimmobilien bzw. dem Auslandsgeschäft verbunden sind (Währung, Steuern, Qualitätsstandards, Schnittstellen usw.), ganz oben. Finanzierungsfragen und auch die Wettbewerbsintensität werden deutlich weniger als Negativfaktoren identifiziert.

Wovor man sich fürchten sollte: Mangelhafter IT-Einsatz

Auch hier der differenzierendere Blick auf die vier Gruppen der Marktteilnehmer. Vereinfacht gesagt: Die Entwicklung der Mieten sollte Investmentmanager, die Mieterbetreuung die Asset-Manager, die Objektbuchhaltung die Property-Manager und Outsourcingvorhaben die Facility-Manager frohlocken lassen. Auf der anderen Seite werden negative Ein-

flussfaktoren aufgelistet. Investmentmanager kämpfen mit den Tücken der Objektbuchhaltung, unter den Asset-Managern verschärft sich der Wettbewerb, und FM-Anbieter sollten an der Standortoptimierung arbeiten.

Dass ein bedarfsgerechtes und effektives Risikomanagement nicht ohne adäquate IT-Systeme funktionieren kann, scheint eine Binsenwahrheit zu sein. Die Realität ist jedoch eine andere. Während Risikomanagement-Instrumente in Sachen Strategie, Organisation und auch hinsichtlich der Prozesse anerkannt und verbreitet sind, ist demgegenüber der IT-Einsatz mangelhaft. „Ob die Qualität der Datenbasis, eine Integration von Marktdaten, die Leistungsfähigkeit der IT-

Systeme oder ein automatisiertes Reporting – alle IT-bezogenen Risikomanagement-Maßnahmen werden vom Markt stiefmütterlich behandelt.“ Trotz nachweislich positiver monetärer Effekte des Einsatzes.

Es geht auch anders, wie Thomas Hasse-Biniasch, Immobilien-Chef der Nationale Suisse, mit seinem Vortrag demonstrierte. Er erläuterte detailliert das Risikomanagementsystem des Versicherers sowie vor allem die dabei zum Einsatz kommenden IT-gestützten Werkzeuge. Die rund 80 Preview-Teilnehmer zollten ihm viel Beifall.

Der PMRE-Monitor 2013 wird sich gängigen und künftigen Leistungsmodellen und deren Vergütung widmen. (ae)



Zumindest das Vermietungsrisiko wurde bei diesem Büroprojekt – dem Oceanpoint 1 in Edinburgh – offenbar gut gemanagt. Bild: ae