

Herausforderung Transparenz

MARKTTRANSPARENZ ■ Der deutsche Immobilienmarkt wird insbesondere von internationalen Investoren nach wie vor als vergleichsweise intransparent kritisiert. Es gibt eine Reihe von Initiativen, die Besserung bringen sollen. Ein Blick nach Frankreich zeigt, wie ein möglicher Beitrag der Immobilienunternehmen selbst aussehen kann.

Von Timo Tschammler

Die aktuelle Transparenzkritik betrifft im Wesentlichen zwei Ebenen. Kritikpunkt Nummer eins sind die Marktindizes, die Preise und Performance abbilden, sowie die amtlichen Statistiken zum Immobilienbestand. Großbritannien hat etwa sechs Mal so viele Indizes wie Deutschland – hierzulande gibt es rund 100 Indizes, im Vereinigten Königreich etwa 630. Unabhängig von einer Wertung der bestehenden Indizes spricht bereits die geringere Anzahl für eine schlechtere Marktabdeckung. Hinzu kommen qualitative Unterschiede: In Deutschland gibt es im Gegensatz zu Großbritannien keinen allgemein etablierten Leitindex, den internationale Investoren üblicherweise als Referenz heranziehen. Zudem sind die Zeitreihen der Indizes in Deutschland in der Regel zu kurz.

Ein weiterer Aspekt: Die überwiegende Zahl der Indizes wird in Deutschland von privaten Unternehmen zur Verfügung gestellt. Die Dominanz der Privaten beinhaltet die Gefahr, dass anstelle des Ziels einer bestmöglichen Marktabbildung in Einzelfällen das Market Making im Vordergrund steht – also der Markt so abgebildet wird, dass daraus Vorteile für das eigene Unternehmen entstehen. Zwar gibt es auch eine Reihe amtlicher Daten, die vor allem im Wohnbe-

reich auch durchaus brauchbar sind. Die amtlichen Statistiken in anderen Segmenten weisen jedoch zum Teil eklatante Lücken auf: Für Industrie- und Gewerbeimmobilien sind beispielsweise keine flächendeckenden Angaben zum Bestand vorhanden. Folglich ist nicht einmal exakt bekannt, wie groß der Markt für gewerbliche Immobilien in Deutschland überhaupt ist.

Angelsächsische versus deutsche Bewertung

Das zweite Kritikfeld betrifft die Bewertung. Immobilienbewertungen in Deutschland werden insbesondere von angelsächsischen Marktteilnehmern teilweise als nicht nachvollziehbar bemängelt. Dies impliziert eine Diskussion der Methoden, die nicht immer einheitlich seien, und auch der Bewertungshäufigkeit – insbesondere wenn es um offene Immobilienfonds geht. Sicherlich ist die Kritik der Bewertungsintervalle berechtigt: Ein einjähriger Turnus, wie er gegenwärtig bei den offenen Fonds häufig praktiziert wird, ist zu lang. Eine höhere Bewertungsfrequenz wäre insofern wünschenswert. Auf die Ergebnisse der Bewertung scheint dies jedoch nur bedingt durchzuschlagen: Deutsche Bewerter

sind nicht per se schlechter als die angelsächsischen Kollegen. Eine Studie der IPD Investment Property Databank in Zusammenarbeit mit der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) aus dem vergangenen Jahr zeigt, dass die Bewertungen in Großbritannien und Deutschland gleich gut sind. Die Abweichung des Verkaufspreises vom Bewertungsergebnis lag in beiden Ländern in 60 Prozent der Fälle bei unter zehn Prozent. Zum Vergleich: In Frankreich beispielsweise konnten nur knapp 50 Prozent der ausgewerteten Verkaufsfälle eine derart geringe Differenz aufweisen. Die Kritik an der deutschen Bewertungspraxis hält dennoch an – ein Grund hierfür könnte sein, dass Bewertungs- und Transaktionsdaten nur selten öffentlich verfügbar sind. Wäre die Transparenz in diesem Feld höher, würde dies sicherlich auch dabei helfen, die Bewertungsdebatten zu entschärfen.

Ein Beispiel, wie Transaktionsdaten besser öffentlich verfügbar gemacht werden könnten, ist das in Frankreich entwickelte „Immostat“-System. Die vier größten Berater – BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle und DTZ – haben sich dort bereits vor einigen Jahren zusammengetan und betreiben eine gemeinsame Datenbank für den Büovermietungs- und Invest-

mentmarkt im Großraum Paris. Jede Research-Abteilung der vier Unternehmen speist ihre Informationen in die Datenbank ein und kann die Daten der anderen Unternehmen einsehen. Die vier Unternehmen können so eine insgesamt größere Marktabdeckung bei Büovermietungen und Transaktionen erzielen als jedes für sich allein. Aus der gemeinsamen Datenbank werden vierteljährlich Indizes und Kennzahlen erstellt – beispielsweise über die gewichtete durchschnittliche Miete für die einzelnen Pariser Büromarktzonen. Diese werden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Insgesamt erhöht sich so die Transparenz des Markts. Einen Zwang, alle Informationen einzustellen, gibt es nicht: Bei sensiblen Daten haben die Unternehmen die Möglichkeit, nur Teilinformationen über Abschlüsse einzuspeisen oder zu vermerken, ob die Inhalte für alle Makler sichtbar werden sollen oder nicht. In jedem Fall müssen mindestens Informationen über die Größe der vermieteten oder veräußerten Fläche, eine grobe Lageangabe und der Zeitpunkt des Abschlusses eingegeben werden. Oft werden jedoch weit mehr und genauere Daten zur Verfügung gestellt wie die Straße, in der sich das Objekt befindet, und beispielsweise die Miethöhe.

In Deutschland gibt es ein vergleichbares Instrument wie das französische „Immostat“ noch nicht. Dennoch tauscht sich auch hier die Branche aus. Die gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung bringt einmal jährlich die bedeutendsten Makler an einen Tisch, um die jeweils erhobenen Daten für den Vermietungsmarkt abzugleichen und so zu einer Konsensmeinung zu kommen. Auch der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss bemüht sich darum, die Transparenz des Marktes zu erhöhen: Der Verband setzt sich für eine zentrale, öffentlich einsehbare Transaktionsdatenbank ein.

Unternehmen und Verbände machen Druck

Der Druck, die Transparenz zu erhöhen, kommt somit sowohl „von oben“ – also der Verbandsebene – als auch „von unten“ – den Unternehmen selbst. Auch beim Statistischen Bundesamt gibt es Fortschritte. So entwickelt das Amt bereits seit längerem beispielsweise Preisindizes für Bauland und Grundstücke sowie Häuserpreise bei selbst genutztem Wohneigentum.

In Deutschland fehlt es in vielen Segmenten an aussagekräftigen Daten zu Preisen, Beständen, Leerständen und

Mieten. Die mangelnde Transparenz der deutschen Immobilienmärkte ist ein Nachteil im internationalen Wettbewerb um Kapital. Allerdings schützt eine höhere Transparenz – wie die Beispiele Großbritannien oder Vereinigte Staaten in der jüngeren Vergangenheit gezeigt haben – nicht vor Fehlentscheidungen: Transparenz allein ist kein Garant für einen gut funktionierenden Markt, ohne Frage aber ein wichtiger Teilaspekt.

In Deutschland hat sich die Transparenzsituation in den vergangenen Jahren bereits verbessert, Verbände und Unternehmen sind sich der Bedeutung der Transparenzfrage bewusst. Außerdem ist die Ausgangslage für weitere Verbesserung gut: So sind heute beispielsweise bereits viele Daten bei den Gutachterausschüssen vorhanden, die jedoch noch nicht ausreichend aufgearbeitet und ausgewertet werden. Gründe sind mangelnde Auflagen und Datenschutzaspekte. Wenn es jedoch gelingt, diese Daten schneller und umfassender für den Markt verfügbar zu machen – beispielsweise durch eine bundeseinheitliche Standardisierung der Gutachterausschussdaten – wäre bereits viel gewonnen.

Timo Tschammler ist Vorsitzender der Geschäftsführung von DTZ Deutschland.



In Sachen Transparenz gibt es in Deutschland noch einigen Nachholbedarf, was vor allem internationale Investoren bemängeln.