

Praxishandbuch Immobilienmarktrisiken

Von Karsten Junius und Daniel Piaolo, (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilienmarktrisiken, Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG, Köln. 2009. 528 Seiten, gebunden, 17 x 24 cm. Subskriptionspreis bis 30.11.2009: Euro 69,00, danach Euro 79,00. ISBN 978-3-89984-209-8*

Risiken sind immanenter Bestandteil unternehmerischen Handelns. Das todsichere Geschäft, das nicht schiefgehen kann, gibt es in der Immobilienwirtschaft ebenso wenig wie in anderen Branchen.

Diese Feststellungen wird niemand bestreiten; umso mehr überrascht die Tatsache, dass eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Phänomen „Risiko“, speziell in der Immobilienwirtschaft, bisher eher einzelfallbezogene Gefühlssache der Akteure war, weniger der Gegenstand einer systematischen, praxisbezogenen Darstellung.

Gerade die Finanzmarktkrise hat gezeigt, dass in der vernetzten Welt verschiedene Risiken auf vielfältige Art verflochten sind, miteinander korrelieren können und im ungünstigen Fall sich in ihrer Wirkung potenzieren.

Während ein regionaler, erfahrener Bauträger mit solider Kapitalausstattung und Liquidität die Risiken seines Geschäfts relativ gut „im Griff“ hat, ist der Einzelne mit den Risiken komplexer Projekte und großer diversifizierter Bestände überfordert.

Das Praxishandbuch Immobilienmarktrisiken hält sich kaum mit theoretischen Ausführungen auf, sondern kommt sehr schnell zu den wichtigen Fragestellungen:

- Welche Risikoarten und -folgen gibt es? Welche Risikoneigung ist bei den Marktteilnehmern anzutreffen?
- Wie erkennt und analysiert man Risiken?
- Welche Risiken sind typisch für bestimmte Teilbereiche der Immobilienwirtschaft?

- Wie geht man mit Risiken um? Sind sie vermeidbar, beherrschbar oder sogar nutzbar?

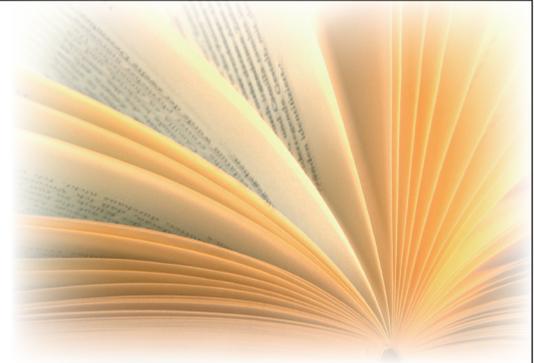
Die Breite und Tiefe des anwendbaren Wissens zum Immobilien-Risikomanagement, das hier von 35 Autoren dem Leser näher gebracht wird, ist bislang einmalig in der deutschen Fachliteratur.

Die Mehrzahl der Beiträge ist so aufgebaut, dass sie für sich genommen verständlich sind und nicht die Lektüre des ganzen Werks erfordern. Sie beleuchten zunächst allgemeine Aspekte (Teil A), dann bestimmte Werkzeuge (Teil B mit sieben Kapiteln) sowie spezielle Anwendungsbereiche des Risikomanagements, wie zum Beispiel Immobilienfonds und Portfoliosteuerung (Teil C).

Teil A beginnt mit einer systematischen Darstellung der Risikoklassen Core, Balanced und so weiter, die zwar allgemein gebräuchlich, aber im deutschen Schrifttum bislang nicht so systematisch behandelt wurden (Autor: J. Linsin). Der Autor verweist in diesem Zusammenhang auch auf – noch nicht abgeschlossene – Bestrebungen, diese Begriffe zu standardisieren.

Teil A widmet sich überwiegend den Risiken, die aus Objektsicht exogen sind, das heißt solche der Immobilienmärkte und solche ihres weiteren Umfelds. Exemplarisch für dieses Umfeld seien hier die Inflation, die Konjunktur und der demografische Wandel genannt. Einen weiteren Schwerpunkt dieses Teils bilden Untersuchungen mit Portfoliobezug, so eine Darstellung zum modernen, datenbankgestützten Umgang mit Mieterbonitäten (L. Dierkes, D. Piaolo) und eine kritische Auseinandersetzung mit den Grenzen der Portfoliooptimierung (K. Wellner).

Beispielhaft für den Inhalt des Teils B sollen hier Tools genannt werden, die aus der ökonomischen Modellierung abgeleitet werden (J. Dovern, C.-P. Meier). Sehr ausführlich, in drei Kapiteln, wird der Einsatz von Derivaten zur Absicherung und Nutzung unvermeidlicher Unsicherheiten dargestellt (Autoren unter anderem D. Piaolo und H. Brauer).



Auch ein Kapitel zu den Risikoaspekten bei Verbriefungen von Immobilienfinanzierungen fehlt nicht (M. Damaske).

Die Lektüre macht deutlich, dass das Thema des Buches den Immobilienkaufmann auf Schritt und Tritt begleitet und sehr viele Facetten aufweist. Insofern ist das Buch nicht nur ein praktischer Helfer, sondern seine Lektüre bedeutet auch ein intellektuelles Vergnügen, soweit die Thematik das überhaupt zulässt.

Leider wird einer der risikoreichsten Bereiche der Immobilienwirtschaft, die Projektentwicklung, nicht in einem eigenen Kapitel behandelt, obwohl große Projektentwickler und -steuerer hierfür Managementsysteme entwickelt haben, die eine Behandlung verdient hätten.

Wer sich zu Risiken äußert, läuft Gefahr, diese entweder als Schwarzmalerei zu überzeichnen oder als Berufsoptimist zu verharmlosen. Erfreulicherweise ist es den Autoren und Herausgebern gelungen, dem Buch eine konstruktive Grundstimmung zu verleihen.

Die Erkenntnis, dass es keinen risikofreien Garten Eden gibt, wird begleitet von der Darstellung vielfältiger Möglichkeiten, Risiken professionell zu handhaben. Wenn zur beruflichen Praxis eines Immobilienmanagers der Umgang mit nennenswerten Risiken gehört, so muss er dieses Buch als Pflichtlektüre betrachten.

Ullrich Werling, Berlin

Zu beziehen über:
KreditwesenService GmbH
Frankfurt am Main
Telefax 069 / 707 84 00
Telefon 069 / 97 08 33-21
(Brigitte Wöllner)