

---

**VIER FRAGEN AN:** Matthias Knabe, On-Geo GmbH
 

---

# „Investoren hüten Daten wie Augäpfel“

## Über den intransparenten Immobilienmarkt und die Rolle der Bundesbank

### **Wie lückenhaft ist die Datenlage auf dem deutschen Immobilienmarkt?**

Der deutsche Immobilienmarkt hat erhebliche Lücken. Wir leisten uns ein nicht öffentliches Grundbuch, dessen Auszüge für Grundstücke nur bei berechtigtem Interesse herausgegeben werden. Kauf- und Mietpreise werden bei Transaktionen nicht veröffentlicht. Zudem fehlen jegliche Aussagen, wie viele Gewerbe- und Wohnimmobilien in welcher Ausstattung wir in Deutschland haben. Darüber hinaus gibt es keine glaubwürdigen Informationen darüber, wie hoch die Leerstände in den jeweiligen Standorten und Mikromärkten sind. Ein weiteres Manko sind zweifelsfrei die Berechnungen der Bodenrichtwerte, die deutschlandweit stark unterschiedlich sind.

### **Welche Gründe gibt es für die Mängel?**

Mir fallen mehrere Gründe ein. Zum einen haben wir in Deutschland eine sehr große Bandbreite an Gutachterausschüssen, die zum Teil komplett unterschiedlich und auf Basis stark abweichender Datenlagen arbeiten. Ihre Ergebnisse sind nur stellenweise der Öffentlichkeit zugänglich, dabei liefern sie wichtige Erkenntnisse. Zum anderen fehlt ein Transparenzregister, in dem Eigentumsverhältnisse sowie aktuelle Daten zu Kauf- und Mietpreisen für die jeweiligen Immobilien und Grundstücke aufgeführt werden. Investoren sind in Deutschland noch nicht bereit, ihre Daten zu teilen, um im Gegenzug auch von anonymisierten Daten anderer Marktteilnehmer zu

profitieren. Auf Seiten der Finanzierer sehen wir diese Kollaborationsbereitschaft bereits. Sie agieren gemeinsam in geschützten Datenräumen und können so auch reale Vergleichswerte von Wettbewerbern für ihre Beleihungswertermittlung nutzen. Eigentümer und Verwalter jedoch wehren sich gegen dieses Open-Data-Prinzip, dabei könnten sie davon nachhaltig profitieren.

### **Ist die Intransparenz eher ein Vorteil oder ein Nachteil für Investoren?**

Viele würden diese Intransparenz als Vorteil sehen, schließlich hat unsere Branche über Jahrzehnte hinweg damit gutes Geld verdient. Aber das ist naiv. Wir arbeiten auf europäischer Ebene sehr eng mit Unternehmen in der Immobilienbewertung zusammen. Von daher kennen wir die Datenlage anderer Länder sehr gut und müssen konstatieren: Deutschland ist dunkel, was Marktdata angeht. Investoren hüten ihre eigenen Daten wie ihren Augäpfel und sehen ihre Informationen als Herrschaftswissen an. Aber wir reden hier von wenig aussagekräftigen kleinen Datensammlungen. Erst wenn eine gewisse Größe erreicht wird, können solche Datensätze auch smart genutzt werden. Das ermöglicht dann intelligente Bewertungen von Immobilien und Portfolios – und zwar auf Basis von Ist-Preisen. Dafür müssen Investoren aber bereit sein, Einblicke zu gewähren. Stellen Sie sich mal vor, wie viel Zeit wir sparen könnten.

### **Wie realistisch können angesichts der Datenlage Warnungen etwa der Bundes-**

### **bank vor Blasen am Immobilienmarkt sein?**

Die Bundesbank hat mehrfach die Datenlage des deutschen Immobilienmarktes kritisiert. Die Vizepräsidentin Claudia Buch sprach sich vor ein paar Wochen öffentlich für granulare, disaggregierte Daten über Preis- und Kreditentwicklungen sowie Kreditvergabestandards aus. Damit spricht sie mir aus der Seele. Bislang könnten Risiken kaum fundiert eingeschätzt werden. Das ist ein elementares Problem. Die Finanzmarktaufsicht Bafin hat sogenannte makroprudentielle Instrumente zur Verfügung. Das sind Maßnahmen, die im Falle einer Überhitzung des Finanzierungsmarktes zur Stabilisierung des Finanzsystems beitragen sollen. Dieser Instrumentenkasten beinhaltet unter anderem noch höhere Anforderungen an die Eigenkapitalquoten von Immobilienfinanzierern, -investoren und Projektentwicklern. Aber wie sollen Bafin und Bundesbank denn heute entscheiden können, wann der richtige Zeitpunkt gekommen ist? Sollten sie diese zu früh anwenden, käme es zu einer Kreditklemme, die die gesamte deutsche Wirtschaft erlahmen lässt. Und sollten sie zu spät eingesetzt werden, verlieren sie ihre Wirkung. Ich fürchte, dass wir auf eine staatlich dominierte Transparenzoffensive zusteuern, wenn wir als Wirtschaft nicht selbst einen Weg finden, mehr Einsicht zu gewähren. Und das könnte bitter werden, wenn der Gesetzgeber überregulierend in grundsätzlich funktionierende Marktmechanismen eingreift.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.