



**gif**

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.  
*Society of Property Researchers, Germany*

# **UMFRAGE ZUM IMMOBILIEN-RISIKOMANAGEMENT IN DER CORONA-KRISE**

---

Prof. Dr. Carsten Lausberg  
gif-Kompetenzgruppe Immobilien-Risikomanagement  
Juni 2020



---

# INHALT

- / Vorbemerkung
- / Ergebnisse und Interpretation
- / Folgerungen

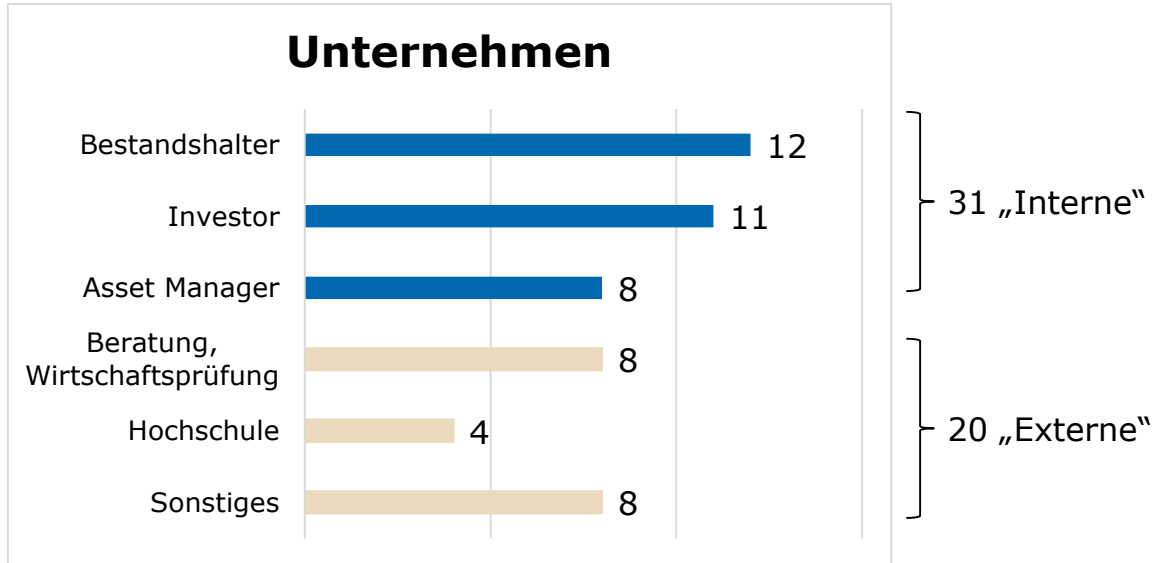


## VORBEMERKUNG

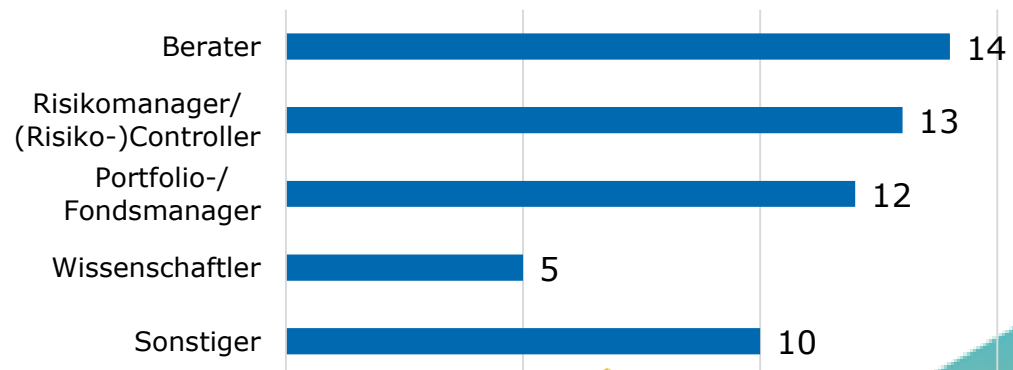
- / Ziele:
  - // Forschungsfrage u.a.: „Wie beeinflusst die Corona-Krise das Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft?“
  - // Teilergebnisse werden in der Zeitschrift „gif im Fokus“ im September 2020 veröffentlicht
- / Online-Umfrage im Juni 2020 unter...
  - // Mitgliedern der gif-Kompetenzgruppe Immobilien-Risikomanagement
  - // Interessenten (E-Mail-Verteiler der Kompetenzgruppe)
  - // Persönlich bekannten Risikomanagern aus der Immobilienbranche
- / 178 angeschrieben, 51 teilgenommen (29% Rücklaufquote)
- / Nicht repräsentativ



# EINORDNUNG DER BEFRAGTEN (N=51)

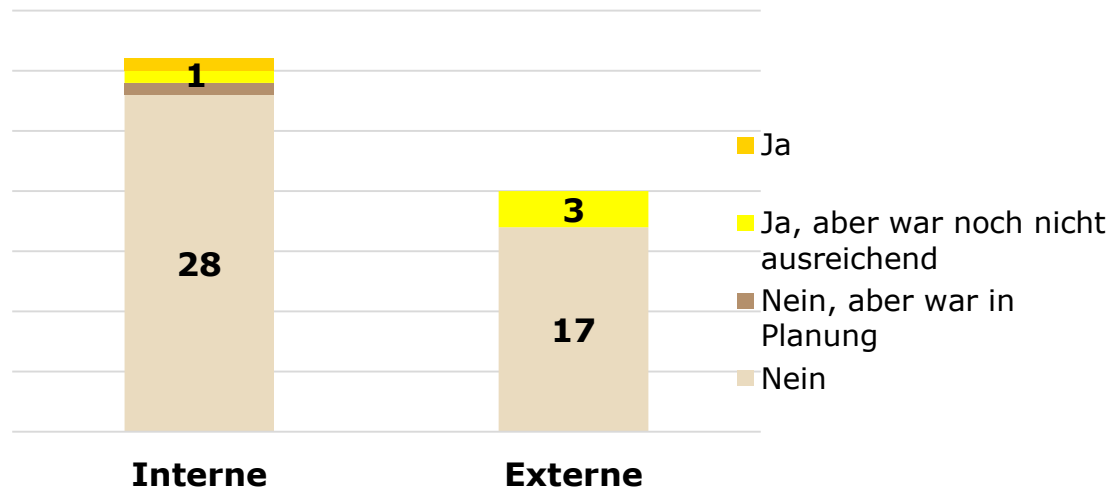


### Beruf (Mehrfachnennungen zulässig)





## HATTEN SIE SCHON VOR DER COVID-19-PANDEMIE EINE VIRUS-PANDEMIE IN IHREN RISIKOMODELLEN BERÜCKSICHTIGT?

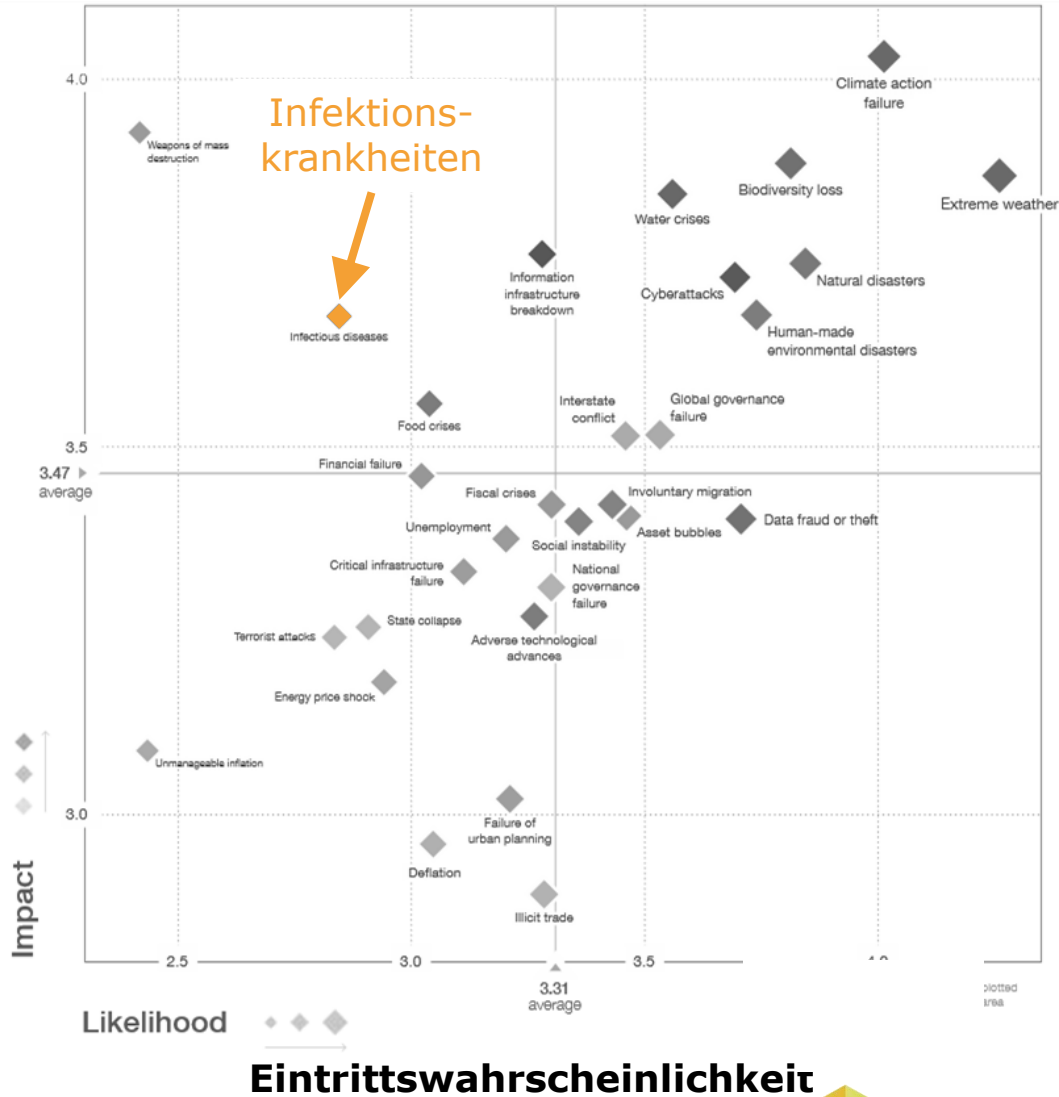


- / Dieses Risiko war nur bei wenigen auf dem Radarschirm
- / Keine Unterschiede auszumachen, wenn man nach den Kriterien intern/extern und Monte Carlo-Simulation ja/nein differenziert
- / Interpretation: Verwunderlich, weil das Risiko bekannt war und wegen seinem überproportional hohen Schadenspotenzial in keinem Risikomodell fehlen sollte



# Globale Risikolandkarte

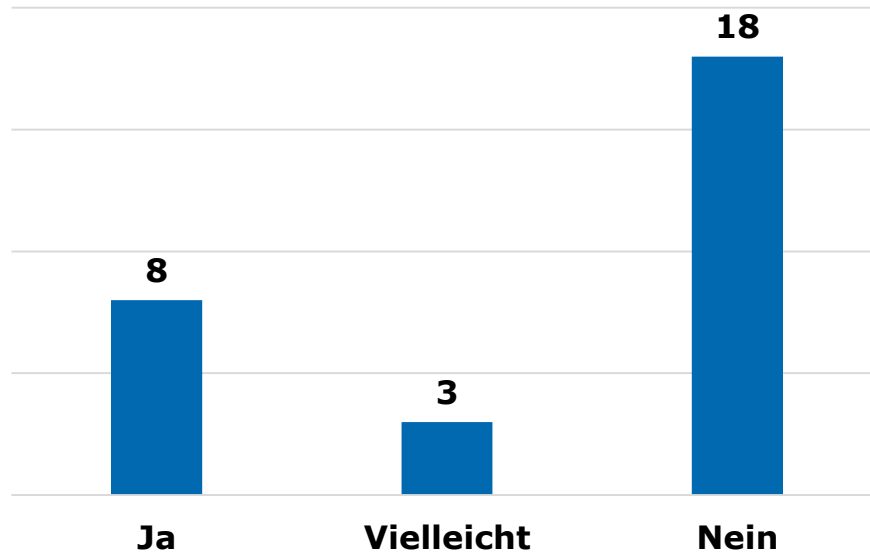
Schaden



Quelle: World Economic Forum (2020). The Global Risks Report 2020. Cologny/Genf. Download unter [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_Global\\_Risk\\_Report\\_2020.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_Global_Risk_Report_2020.pdf)



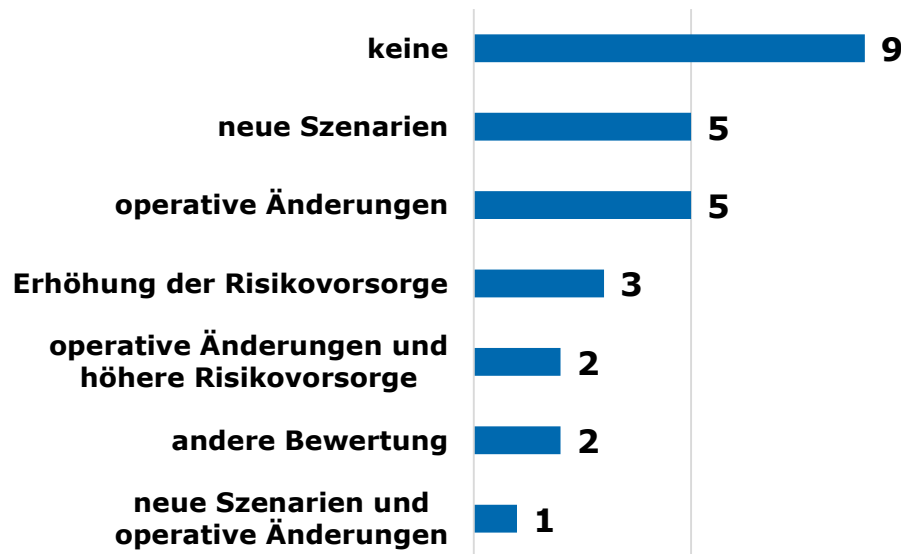
## INTERNE: PLANEN SIE, IHR PORTFOLIO AUFGRUND DER PANDEMIE UMZUSCHICHTEN? (N=29)



- / Portfolioumschichtungen plant nur die Minderheit
- / Wenn, dann mehr Wohnen und Logistik, weniger Einzelhandel und Hotel



## INTERNE: WIE HAT SICH DAS RISIKOMANAGEMENT IN IHREM UNTERNEHMEN SEIT BEGINN DER COVID-19-PANDEMIE VERÄNDERT? (N=27)



- / Bei einem Drittel kam es bisher nicht zu Änderungen, zwei Drittel haben Änderungen vorgenommen (Details siehe nächste Seite)
- / Nur wenige Unternehmen haben die Risikovorsorge erhöht
- / Interpretation: nicht überraschend, weil sich die Krise bisher sehr unterschiedlich auf die verschiedenen Nutzungsarten und Unternehmenstypen ausgewirkt hat und viele Folgen erst später eintreten werden



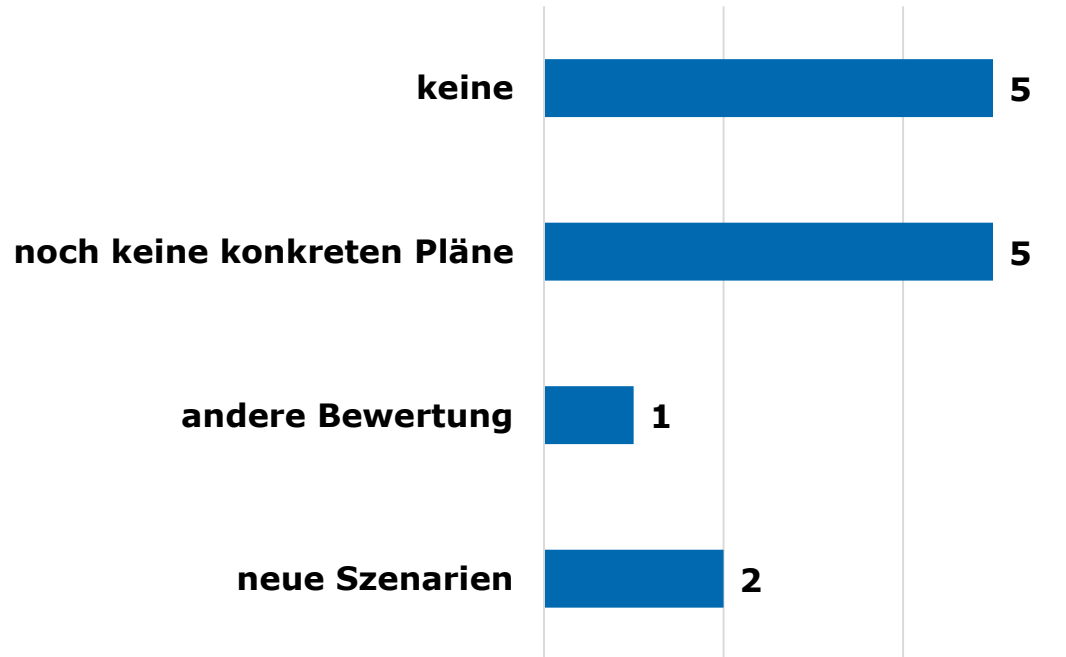


## INTERNE: ÄNDERUNGEN IM DETAIL

- / Andere Bewertung, z.B. Mietertragserwartungen
  
- / Neue (Stress-)Szenarien, z.B.:
  - // Mehrere Infektionswellen
  - // Sinkende Mieten
  - // Höhere Ausfallrisiken
  
- / Operative Änderungen, z.B.:
  - // Berichtswesen (Sonderberichte, z.B. zu Mietstundungen, zusätzliche Kommunikationswege, Anpassung der Risikoberichte)
  - // Änderungen in der IT
  - // Besonderes Augenmerk auf bestimmte Kennzahlen
  - // Risikofaktor Pandemie ergänzt
  - // Prozesse angepasst
  - // Flexibilisierung von Verträgen



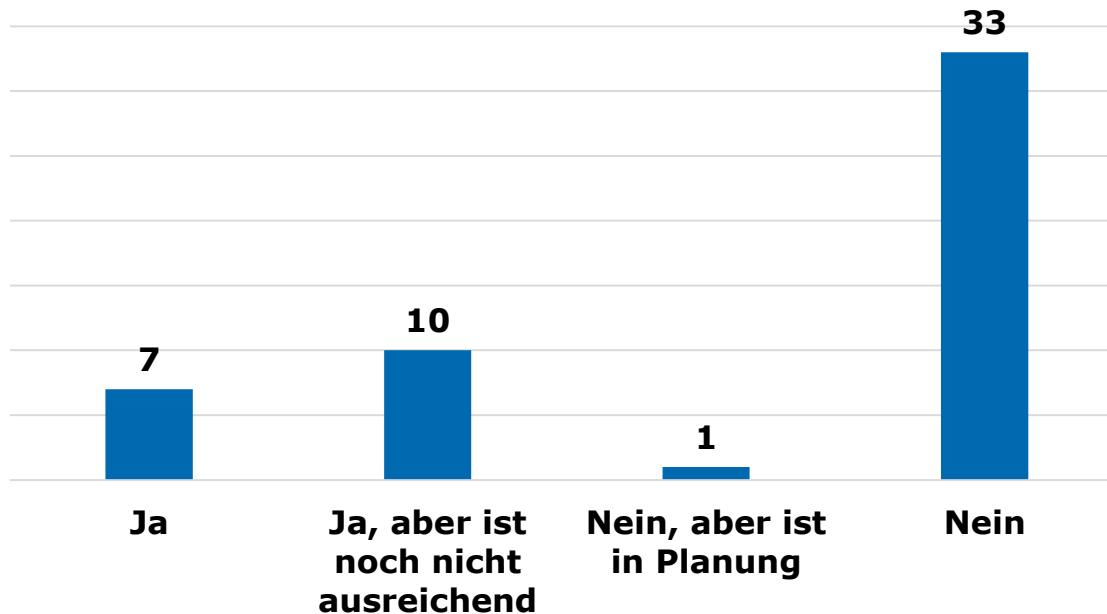
## EXTERNE: WIE HABEN SIE IHRE RISIKOMODELLE SEIT BEGINN DER PANDEMIE ANGEPASST? (N=13)



/ Auch die Externen haben überwiegend noch keine Änderungen vorgenommen



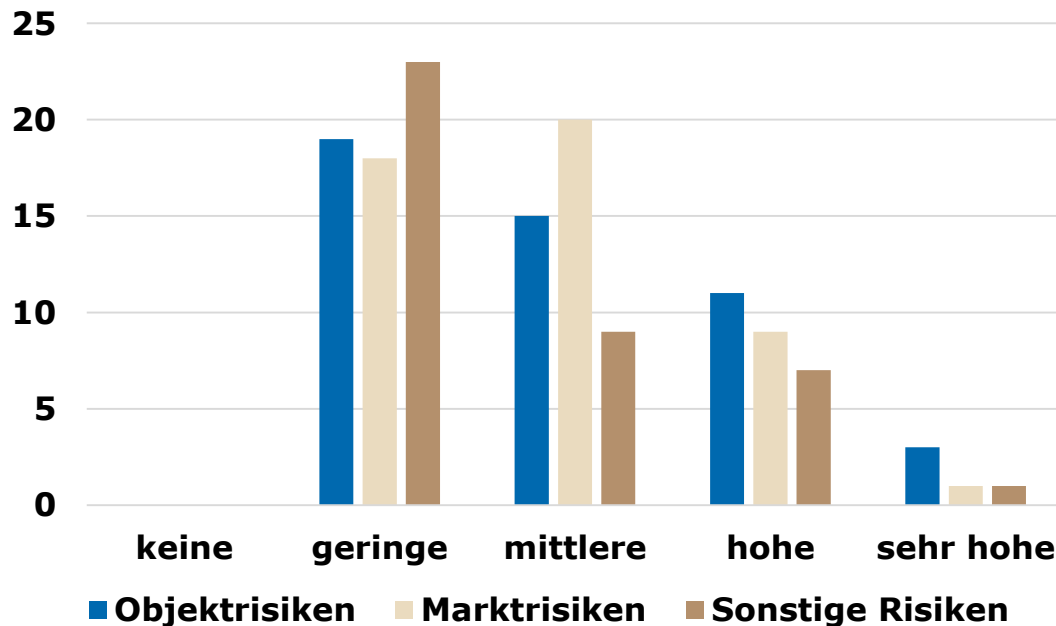
## INTERNE: SETZEN SIE DIE MONTE-CARLO-SIMULATION IN IHREM UNTERNEHMEN FÜR DAS RISIKOMANAGEMENT EIN? (N=31)



- / Im Unterschied zu früheren Untersuchungen setzt nun immerhin ein Drittel der Befragten die Monte-Carlo-Simulation ein
- / Bei den Externen liegt der Anteil etwas höher (43%), wobei die alle mit „Ja, aber ist noch nicht ausreichend“ geantwortet haben



## WIE WERDEN SICH WOHL DIE FOLGERISIKEN DER PANDEMIE AUSWIRKEN? (N=51)



- / Einigkeit, dass die Pandemie Folgen haben wird
- / Eher Objekt- als Marktrisiken betroffen, wobei die Antworten uneinheitlich ausfielen



## EXTERNE: WIE WIRD SICH DAS RISIKOMANAGEMENT IN DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT DURCH DIE COVID-19-PANDEMIE VERÄNDERN? (N=14)

- / Keine Veränderung (2)
- / Verstärkung (12), z.B.:
  - // Zusätzlicher Fokus auf OpRisk (Betriebsausfall) und Notfallpläne
  - // Größeres Augenmerk auf Unknown-Unknowns, Partnerrisiken, Mietausfallrisiko, politische Risiken, Tail risks
  - // Mehr Quantitatives Risikomanagement, komplexere Stress-Tests
  - // Genauere Liquiditätsplanung
  - // Höhere Risikovorsorge
  - // Fokus auf Qualität der Lage, Nachhaltigkeit, Gebäudeflexibilität, ferner auf Kapitalrentabilität
  - // Veränderung von Marktkorrelationen



## INTERPRETATION UND FAZIT

- / Die Covid-19-Pandemie hat auch die Risikoexperten überrascht
- / Anpassungen an Modellen werden dennoch kaum für nötig erachtet
  - // Hier kann die gif helfen, Aufklärungsarbeit zu leisten:
    - /// Pandemien sind keine „schwarzen Schwäne“
    - /// die Eintrittswahrscheinlichkeit kann man subjektiv/objektiv, qualitativ/quantitativ berücksichtigen
  - // Szenarien, Simulationen und Stresstests sind besonders gute Instrumente; auch andere Risikokennzahlen können sinnvoll sein
- / Anpassungen am sonstigen Risikomanagement werden häufiger genannt (Neubewertungen, Reporting...), allerdings dürfte die Notwendigkeit je nach Teilbranche und Risikovorsorge sehr unterschiedlich sein
- / Interessante Gedanken zur Veränderung des Risikomanagements