

Lukas Görnert
Dr. Wolfgang Bauer
Raphael Röken

IMMOBILIENRISIKEN IN DER NEUEN RISIKOTRAGFÄHIGKEIT

Februar 2021

Einleitung

Die Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID19-Pandemie haben zu teils erheblichen Umsatzeinbußen und Verlusten bei Unternehmen verschiedener Branchen geführt. Hinzu kommen strukturelle Veränderungen, deren langfristige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind.

Während das Segment der **Wohnimmobilien** bisher ohne nennenswerte Einbußen durch die Krise gekommen ist, könnten die Markt- und Ertragswerte von Immobilien bzgl. des **Gastronomie- und Hotelgewerbes** sowie **Einzelhandelsimmobilien** unter starken Druck geraten. Auch die im Zuge der Pandemie beschleunigte Digitalisierung der Arbeitswelt und Verlagerung der Arbeitstätigkeiten ins Home-Office könnten dazu führen, dass sich die Nachfrage nach **Büroimmobilien** verringert.¹ Im Zuge dieser Entwicklung ist die Gefahr von **Mietausfällen und Wertverlusten** in einigen Segmenten des Immobilienmarktes stark gestiegen.

Hinzu kommt, dass viele Marktteilnehmer ihre Immobilien-Engagements in der Vergangenheit vor allem wegen ihres attraktiven Risiko-Ertrags-Profiles verstärkt aufgestockt haben. Hieraus ergeben sich nun für Finanzinstitute, aber auch Versicherungskonzerne und Kapitalverwaltungsgesellschaften, teils enorme Wert- und Ertragsrisiken.

¹ Vgl. Bundesbank (2020),

<https://www.bundesbank.de/resource/blob/615086/5947b0307de33a0029eadde48ec2d517/mL/indikatorensystem-zum-deutschen-gewerbeimmobilienmarkt-data.pdf>

Die Aufsichtsbehörden widmen dem Immobilienmarkt aufgrund seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung seit jeher eine besondere Aufmerksamkeit. Im Zuge der Corona-Pandemie und der daraus erwachsenen Implikationen für den Immobilienmarkt hat sich dieses Augenmerk in den vergangenen Monaten noch deutlich erhöht.²

Sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus regulatorischer Sicht besteht daher für Banken das Erfordernis die Risiken aus Direktinvestments in Immobilien u.a. angemessen zu quantifizieren und in ihre Risikotragfähigkeitsrechnung einzubinden. Vor dem Hintergrund der Anforderungen an RTF-Konzepte „neuer Prägung“³ müssen die Institute für die ökonomische und normative Sicht sowohl Wertänderungsrisiken als auch Ertragsrisiken berücksichtigen.

Der vorliegende Fachbeitrag skizziert die mit dieser Entwicklung verbundenen Anforderungen an die Messung von Immobilienrisiken, bettet diese in den Rahmen der „neuen Risikotragfähigkeit“ ein und stellt ein eigens dafür entwickeltes Tool vor.

Immobilienrisiken in der RTF

Ein wichtiges Instrument zur Steuerung sämtlicher institutsspezifischer Risiken ist die Sicherstellung der Risikotragfähigkeit. Die Erstellung eines Risikotragfähigkeits-Konzeptes ist gem. MaRisk AT 4.1 Tz. 2 für alle Institute verpflichtend. Die sich darin begründende **Risikoinventur** zielt darauf ab, alle relevanten Risiken eines Instituts zu identifizieren, zu messen und zu steuern. Die dabei ermittelten Risikotreiber sind nach MaRisk AT 4.1 Tz. 2 i. V. m. dem Risikotragfähigkeitsleitfaden der Bundesbank sowohl mittels **ökonomischer** als auch **normativer Perspektive** zu betrachten.⁴ Während die ökonomische Perspektive dabei vor allem den Gläubigerschutz forciert, dient die normative Perspektive mit ihrer mindestens dreijährigen Kapitalplanung primär dem Eigentümerschutz. Bei der Ermittlung der Risikotragfähigkeit und dem damit verbundenen Aufbau von adäquatem Risikodeckungspotenzial (RDP) rückt die **Quantifizierung von Immobilienrisiken** zusätzlich in den Fokus. Gemäß MaRisk AT 4.1 Tz. 11 ist in der normativen Perspektive ein Prozess zu definieren, der die Planung des zukünftigen Kapitalbedarfs je Risikoklasse beinhaltet. Dieser Prozess umfasst vor allem die Simulation von Bilanz- und GuV-Größen sowie aufsichtsrechtlicher und regulatorischer Kennzahlen über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren. Die

² Vgl. Bundesbank (2020), Bankenaufsicht und Immobilienfinanzierung,

<https://www.bundesbank.de/de/presse/gastbeitraege/bankenaufsicht-und-immobilienfinanzierung-die-risiken-im-blick-836218>

³ Vgl. Bundesbank: (2018), [Aufsichtliche Beurteilung bankinterner Risikotragfähigkeitskonzepte und deren prozessualer Einbindung in die Gesamtbanksteuerung \(„ICAAP“\) – Neuausrichtung](#),

⁴ Vgl. Heuter, Reinwald, Rose (2018), Der neue Leitfaden von BaFin und Deutscher Bundesbank zur aufsichtlichen Beurteilung des ICAAP der Institute, Fachbeitrag: https://www.1plusi.de/sites/default/files/Fachbeitrag_RTFLeitfaden_v7.pdf

Simulation wird dabei für alle wesentlichen Risikotreiber des Institutes vorgenommen. Stellen die Immobilienrisiken für das jeweilige Institut ein wesentliches Risiko dar, so werden diese mit den anderen wesentlichen Risiken, wie z.B. dem Adressenausfallrisiko, Marktpreisrisiko oder auch dem operativen Risiko, zusammengeführt und dem vorhandenen Risikodeckungspotenzial gegenübergestellt. Dadurch erhält das Institut einen Überblick über die möglichen Auswirkungen auf die aufsichtlich relevanten Kennzahlen und kann dementsprechend seine zukünftige Kapitalplanung vornehmen.

Quantifizierung von Immobilienrisiken

Besonders die Heterogenität der Risikoklasse „Immobilien“ stellt die Modellierung von Immobilienrisiken vor besondere Herausforderungen.

In der Praxis sammeln sich häufig unterschiedlichste, auch rechtliche Konstellationen, die unter dem Begriff „Immobilienrisiko“ subsummiert werden. Dabei handelt es sich i.d.R. um Direktinvestments in Immobilien des Anlagevermögens, Beteiligungen und/oder Fondsbeteiligungen.

Üblicherweise sind bei Immobilienrisiken drei Aspekte zu berücksichtigen. Diese sind das Wertänderungsrisiko, das Ertragsrisiko und das Objektrisiko.⁵ Das **Wertänderungsrisiko**, stellt die Veränderung des Marktpreises bzw. des erzielbaren Veräußerungspreises dar. Darüber hinaus existieren **Ertragsrisiken**, die sich vor allem in nicht oder nur teilweise erzielbaren Miet- und Pächterträgen niederschlagen. Das dritte Risiko ist das **Objektrisiko**. Dieses greift bei baulichen Mängeln oder bei plötzlichen Schäden an der Immobilie. Normalerweise werden Objektrisiken über entsprechende Versicherungen abgedeckt.

Fachliche Methode

Mit Hilfe des von 1 PLUS i entwickelten Tools besteht die Möglichkeit Risiken von **Immobilienportfolios** sowohl in der **ökonomischen** als auch in der **normativen Perspektive zu messen**. Dabei werden aufsichtsrechtliche, regulatorische und handelsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen berücksichtigt.⁶

In der **normativen Perspektive** werden mit Hilfe von Szenarien die **Auswirkungen auf die GuV** simuliert. Bei der Simulation kann auf die historische Entwicklung von z.B. Mieten oder Immobilienpreisen zurückgegriffen werden. Auch Handlungsmaßnahmen, wie z.B. der Verkauf eines Immobilieninvestments, können hierbei berücksichtigt werden.

⁵ Vgl. Reuß (2019), Quantifizierung von Marktpreisrisiken bei Eigenanlagen am Beispiel Immobilieninvestments, in: Kreditwesen 16/2019, S. 24

⁶ U.a. §253 HGB, AT 4.1 Tz. 2 MaRisk, AT 4.3.2 Tz. 2 MaRisk

Da man sich bei der Ermittlung der GuV-Auswirkungen der Immobilienrisiken i.d.R. an den handelsrechtlichen Werten orientiert, stellt das Tool für diese Zwecke ebenfalls auf die Bewertungsvorgaben (z.B. Abschreibungspflichten- und Gebote) des HGB ab. Die entsprechenden Ergebnisse können anschließend unter Anwendung der zuvor festgelegten Szenarien (bspw. Plan- und adverses Szenario oder Stresstests) dargestellt werden. Zudem können die **Risk Weighted Assets (RWA)** im Kontext der Immobilienrisiken für die unterschiedlichen Szenarien berechnet werden.

Bei der Risikobewertung aus Sicht der **ökonomischen Perspektive** steht der aktuelle wirtschaftliche Wert bzw. der Marktwert der Immobilie im Vordergrund. Hier kann mittels der Tool-Lösung der Value-at-Risk (VaR) berechnet werden. Für die Berechnung des VaR sind zwei verschiedene Ansätze implementiert. Diese sind zum einen die **historische Simulation** und zum anderen der **Varianz-Kovarianz-Ansatz**. Der VaR wird für das Gesamtportfolio berechnet und ausgegeben. Dazu werden dem Anwender noch das Volumen und die annualisierte Volatilität angezeigt.

Funktionsweise des Tools

Das Tool lässt sich mit Hilfe von Formularen, einfach vom Anwender bedienen. Über die Formulare können alle notwendigen Daten zur Simulation erfasst werden, dabei kann der Anwender zwischen Immobilien i.e.S., Beteiligungen und Fonds unterscheiden. Der Anwender kann unterschiedliche Merkmale von **Immobilien**, wie z.B. die Lage der Immobilie, die Nutzungsart, den Marktwert, die immobilien-spezifischen Kosten⁷ und Maßnahmen⁸ und weitere Eigenschaften⁹ definieren.

Dem gegenüber stehen **Immobilien-Beteiligungen und Fonds**, die über andere Stammdaten verfügen und demzufolge auch anders behandelt werden. Die dafür zu erfassenden Daten erstrecken sich u.a. von der Wertpapierkennungsnummer, über geplante Ertragswerte und Restlaufzeiten bis hin zu Szenario-bedingten Maßnahmen.

Alle zur Simulation benötigten Daten können vom Anwender manuell oder mittels Daten-Import eingepflegt werden.

Die **Szenarien**, die der jeweiligen Simulation in der normativen Perspektive zugrunde liegen, lassen sich durch den Anwender ebenfalls konfigurieren. Neben den Vorgaben auf Portfolioebene können dabei auch individuelle objektspezifische Faktoren berücksichtigt werden.

⁷ Hierunter sind z.B. Versicherungskosten, Steuern und Renovierungen zu verstehen.

⁸ Hierunter wird z.B. der Kauf oder Verkauf von Immobilien im Planungszeitraum verstanden.

⁹ Hierunter sind z.B. individuelle Mietzahlungen und Vermietungsquoten gemeint.

Dazu werden die Wertentwicklungen sowie die Ertrags- und Kostenentwicklungen des Immobilienportfolios über einen Zeitraum von bis zu **5 Jahren** simuliert und ausgegeben.

Der Anwender hat hierbei die Möglichkeit aus mehreren Szenarien auszuwählen, die im Betrachtungszeitraum in Frage kommen. Dazu gehören u.a.:

- die konstante Fortschreibung der jeweiligen Kosten- und Ertragswerte in einem **konstanten Szenario**,
- die Annahme eines **Trend-Szenarios**, welches auf historischen Marktwert- und Mietpreisentwicklungen basiert,
- ein **Trendumkehr-Szenario**, welches eine gegensätzliche Entwicklung des Trend-Szenarios darstellt,
- ein **Stress-Szenario**, welches sich an konjunkturellen Verläufen und makroökonomischen Faktoren ausrichtet und
- **ein individuell** vom Anwender definiertes Szenario.

Zudem kann der Anwender jedem Immobilienobjekt zuvor **festgelegte Handlungsmaßnahmen** zuweisen, die als Reaktion auf die Szenarien individuell ausgeübt werden. Im Anschluss werden die jeweiligen Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Risk Weighted Assets (RWA) dargestellt.

In der **ökonomischen Perspektive** werden die Eingaben der Stammdaten zu den Immobilien über die Formulare zusammengeführt. Darauf aufbauend werden die Wertänderungen der Immobilien unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsart auf Portfolioebene berechnet. Bei der Berechnung des VaR werden die Immobilienengagements auf **individuell wählbare Indizes** gemappt.

Die o.g. Funktionen des Tools stellen Grundfunktionen dar. Eventuelle Weiterentwicklungen sowie individuell zugeschnittene Lösungen lassen sich jederzeit realisieren.

Sollten Sie fachliche Fragen zur RTF oder zum Aufbau und zu den Funktionen des Tools haben, können Sie sich gerne direkt an uns wenden. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Identifizierung eines konkreten Handlungsbedarfs in Ihren Häusern. Sprechen Sie uns dazu einfach an (info@1plusi.de)!