

## Banksteuerung

# Immobilienrisiken einbeziehen

Neben den klassischen Risikoarten wie Adressrisiko und Marktpreisrisiko nehmen genossenschaftliche Kreditinstitute vermehrt auch weitere Risikoarten ins Visier. Die VR-Bank Neu-Ulm/Weißenhorn ist das Thema Immobilienrisiko angegangen, um in Zeiten schwächer werdender Zinserträge weitere Ertragsquellen zu nutzen und der aktuellen Marktlage gerecht zu werden.

## Matthias Koll und Wolfgang Seel

Die Geschäftsleitung der Genossenschaftsbank hat sich vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen die Frage gestellt, ob aus einer entsprechenden Vermögensanlage höhere Beiträge zur Stabilisierung des Betriebsergebnisses realisiert werden können, ohne aufsichtsrechtliche Anforderungen zu vernachlässigen

und die konservativ geprägte Risikostrategie infrage zu stellen.

Der Prozess der strategischen Vermögensallokation bildet für die Genossenschaftsbank die Grundlage für eine nachhaltige Risiko-Rendite-Steuerung des Gesamtbankportfolios (siehe Bank-Information 12/2014, Seite 70). In der hierzu angestoßenen Überprüfung der Kapitalallokation unter Einsatz des Modells VR-Euros hat sich die Beimischung weiterer Assetklassen und dabei unter anderem der Klasse „Immobilien“ als effizient unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten erwiesen. Daher sind in der zugrundeliegenden Vermögensbilanz auch solche Immobilienpositionen des Instituts zu finden, die im Sinne des VR-Euros-Fachkonzepts über die betriebsnotwendigen Investitionen hinausgehen.

Mit dieser Entscheidung untrennbar verbunden ist daher die Frage nach der Modellierung des Immobilienrisikos, der Bewer-

tung seiner Wesentlichkeit im Sinne der MaRisk und schließlich dessen Limitierung. Auch wenn hier (so etwa unter Prüfungsgesichtspunkten und mit Blick auf die Portfoliogröße) noch kein Marktkonsens bezüglich einer sachgerechten und unter Aufwands Gesichtspunkten adäquaten Vorgehensweise zu beobachten ist, soll auf verschiedene Aspekte in diesem Kontext näher eingegangen werden.

### **Bedeutung des Immobilienrisikos**

Im Kontext der Bewertung von Immobilienportfolios ist zu beachten, dass von verschiedenen Seiten vor der Gefahr von Überbewertungen am Immobilienmarkt (insbesondere in städtischen Gebieten) gewarnt wird. So heißt es etwa im Bundesbank-Monatsbericht vom März 2014: „Bestehende Überbewertungen in den Ballungsräumen haben sich trotz der in Gang gekomme-

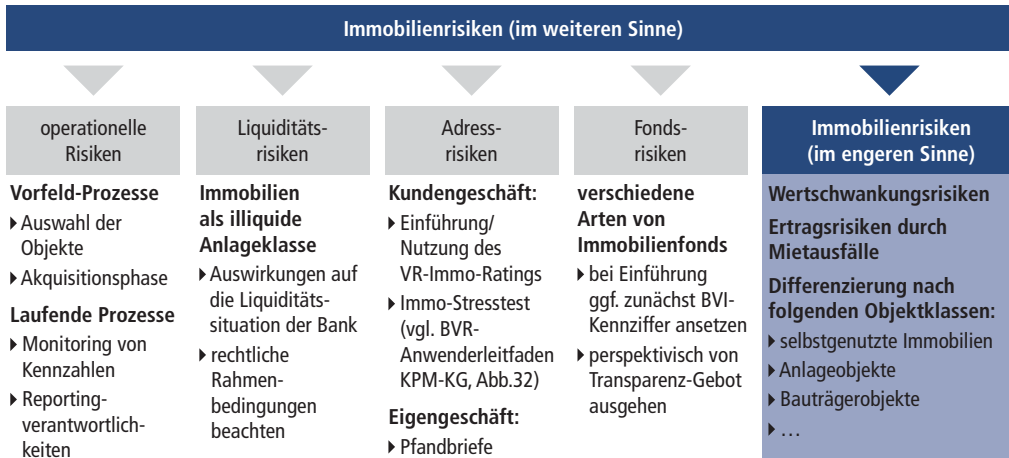


*Dr. Matthias Koll ist Partner bei der cp consultingpartner AG in Köln.  
E-Mail: matthias.koll@consultingpartner.de*



*Dr. Wolfgang Seel ist Vorstandsmitglied der VR-Bank Neu-Ulm/Weißenhorn eG.  
E-Mail: wolfgang.seel@vr-bank-nuw.de*

**Abb. 1:** Konkretisierung des Immobilienrisikos im weiteren und engeren Sinne



nen Angebotsausweitung eher verfestigt, da die Preise für Wohnimmobilien stärker gestiegen sind, als es die ökonomischen und demografischen Fundamentalfaktoren nahelegen.“ Vor dem Hintergrund einer teilweisen Abschwächung der Preisdynamik am deutschen Wohnungsmarkt regional zu prüfen sein, inwieweit hier Überbewertungen im eigenen Geschäftsgebiet zu beobachten sind.

Auch mit Blick auf die aufsichtlichen Prüfungsanforderungen an die Darstellung der Risikotragfähigkeit im Sinne der MaRisk ist davon auszugehen, dass sich die Aufmerksamkeit immer mehr auf die Frage der Immobilienrisikomessung richten wird: „Die Prüfungspraxis der BaFin und Deutschen Bundesbank zeigt, dass die Kreditinstitute zunehmend angehalten werden, das Risikopotenzial ihres oftmals nicht unwesentlichen eigenen Immobilienbestands zu identifizieren und im Rahmen einer umfassenden, stringenten und konsistenten Risikotragfähigkeitsanalyse zu erfassen“, ist im Risikomanager 15/2015 unter dem Titel „Quantifizierung des Immobilienrisikos“ zu lesen.

Für das entsprechende Projekt der VR-Bank Neu-Ulm/Weißenhorn wurde gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen cp consultingpartner AG zunächst festgehalten, welche Immobilienrisiken in einem dezidierten Messverfahren berücksichtigt werden sollen (siehe Abbildung 1). Auch wenn im weiteren Sinne implizite Aspekte des Immobilienrisikos grundsätzlich auch bei operationellen Risiken, bei Liquiditäts- und Fondsrisiken sowie bei Adressrisiken in Kunden- und Eigengeschäft zu beobachten sind, liegt der Fokus der weiteren Betrachtung insbesondere bei den Immobilienrisiken im engeren Sinne. Hierbei sind vor allem Wertschwankungsrisiken einerseits und Ertragsrisiken durch Mietausfälle andererseits zu nennen, die bei verschiedenen Objektklassen schlagend werden können. Zu den relevanten Objektklassen der VR-Bank zählen neben den selbstgenutzten („betriebsnotwendigen“) Immobilien insbesondere Anlageobjekte und Bauträgerobjekte. Insbesondere bei den selbstgenutzten Immobilien dürften hier allerdings oftmals die objektspezifischen Risiken die systematischen Effekte aus einer allgemeinen Marktentwicklung dominieren.

**e@sy Credit**<sup>®</sup>  
Einfach. Fair.

**Fairness – bei uns mehr als ein Versprechen.**

Individualität, Flexibilität, Sicherheit und Transparenz zahlen sich auf dem Ratenkreditmarkt aus – für die Volksbanken Raiffeisenbanken und für Ihre Kunden.

Nutzen Sie den kundenorientierten easyCredit-Liquiditätsberater für einen herausragenden Beratungsprozess.

Unser Fairness-Versprechen erlebt Ihr Kunde an allen Kontaktpunkten und das ist jetzt sogar erstmals objektiv messbar. Denn easyCredit ist Deutschlands erster Kredit mit DQS-Siegel „Fairness im Ratenkredit“. Mehr erfahren Sie im VR-BankenPortal.

**Mit dem Heimvorteil Fairness erleben:**

Mitarbeiter der Genossenschaftlichen FinanzGruppe profitieren von den easyCredit-Vorteilen zu besonders attraktiven Konditionen.

Mehr unter [easycrredit.de/heimvorteil](https://www.easycrredit.de/heimvorteil)

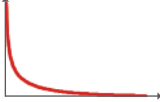
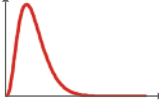
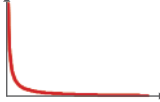
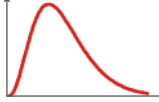
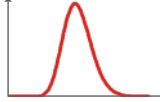
 09 11/53 90-2256

 [partnerservice@easycrredit.de](mailto:partnerservice@easycrredit.de)



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken 

Abb. 2: Immobilienrisiko im Kontext weiterer Risiken und deren alternative Messverfahren

Risikoarten	operationelle Risiken	Immobilienrisiken	Liquiditätsrisiken	Adressrisiken	Marktpreisrisiken
	<ul style="list-style-type: none"> <li>personelle Risiken</li> <li>organisatorische Risiken</li> <li>technische Risiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wertschwankungsrisiken</li> <li>Mietausfallrisiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liquiditätsrisiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausfallrisiken</li> <li>Migrationsrisiken</li> <li>Spreadrisiken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zinsänderungsrisiken</li> <li>Aktienrisiken</li> <li>Währungsrisiken</li> </ul>
Risikoaspekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Szenarien</li> <li>interner Bemessungsansatz</li> <li>Scorecard-Ansatz</li> <li>Verlustverteilungsansatz</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Portfoliostruktur</li> <li>Objektarten</li> <li>Lage/Geographie</li> <li>Immobilien-Monitoring</li> <li>Stresstest</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Szenarien</li> <li>Liquiditätsbindungsbilanz</li> <li>Stresstest</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ratings</li> <li>Ausfallraten und Migrationsmatrizen</li> <li>Größenstruktur</li> <li>Diversifikationsgrad</li> <li>Stresstest</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Szenarien</li> <li>Zinsbindungsbilanz</li> <li>Modified Duration</li> <li>Betafaktoren</li> <li>Volatilitäten</li> <li>Stresstest</li> </ul> 
	Value at Risk	Value at Risk	Value at Risk	Value at Risk	Value at Risk
Performance	Barwertzuwachs bzw. (Opportunitäts-)Rendite	Barwertzuwachs bzw. Rendite	Barwertzuwachs bzw. Rendite	Barwertzuwachs bzw. Rendite	Barwertzuwachs bzw. Rendite

**Bedeutung für die Risikotragfähigkeit und den Kapitalplanungsprozess**

Aus dieser Konkretisierung des Immobilienrisikos stellt sich für die genossenschaftliche Primärbank die Frage nach der Wesentlichkeit, um eine entsprechende Integration in die Risikotragfähigkeitsbetrachtung einerseits und in den Kapitalplanungsprozess andererseits sicherzustellen. In diesem Zusammenhang war auch die Frage zu klären, inwieweit eine (explizite anstelle einer möglicherweise nur gepufferten) Limitierung des modellierten Risikos erfolgen soll. Um diese Fragen im Kontext der Steuerung anderer Risiken beantworten zu können, sollte ein Steuerungsmodell entstehen, das eine konsistente Modellarchitektur zur Grundlage und ein möglichst einheitliches Risikomaß (etwa den Value at Risk) zum Ergebnis hat.

Die Gegenüberstellung alternativer und in der Praxis vorzufindender Modelle zeigt die Vielfältigkeit der denkbaren Mess-

verfahren im Kontext unterschiedlicher Risikoarten (siehe Abbildung 2). Für eine Aggregation sind unter Konsistenzgesichtspunkten möglichst einheitliche Vorgehensweisen über interne und externe Leistungsbereiche der Gesamtbank zu definieren, was mit Blick auf die Risikotragfähigkeit eine methodische Herausforderung darstellen kann.

**Messung des Immobilienrisikos**

Um eine entsprechend konsistente Integration in die Gesamtbanksteuerung des Kreditinstituts zu ermöglichen, stellte sich daher zunächst die Frage nach einer angemessenen Bewertung entsprechender Wertschwankungen. Da hier bezüglich der quantitativen Abbildung kein allgemeiner Controllingstandard etabliert ist, wurde nach Sichtung möglicher Ansätze im Rahmen des Projekts ein eigenständiges Risikomodell implementiert. Es wird einerseits den vielfältigen Praxisanforderungen bezüglich

der Immobilienrisiken der Bank gerecht und ermöglicht andererseits eine transparente und nachvollziehbare Risikomessung für dieses Portfolio. Die Implementierung erfolgte in MS Excel auf Basis eines im Projekt erstellten Fachkonzepts. Dabei wurde den bankspezifischen Vorgaben aus entsprechenden Arbeitsanweisungen zu IT und Datenschutz umfassend Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Parametrisierung wurde auf das BVR-Immobilienmarkt-Monitoring zurückgegriffen, mit dem „den Mitgliedsinstituten des BVR statistische Daten bereitgestellt werden, die die Beobachtung von Marktschwankungen der regionalen, kleinräumigen Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte unterstützen“ (siehe BVR-Extranet: Steuerung ► Portfolio-/Risikosteuerung/VR-Rating ► BVR-Immobilienmarkt-Monitoring). Die Daten stammen von der vdpResearch GmbH und werden differenziert nach Postleitzahl und Objektart für verschiedene Jahreszyklen angeliefert; folgende Ob-

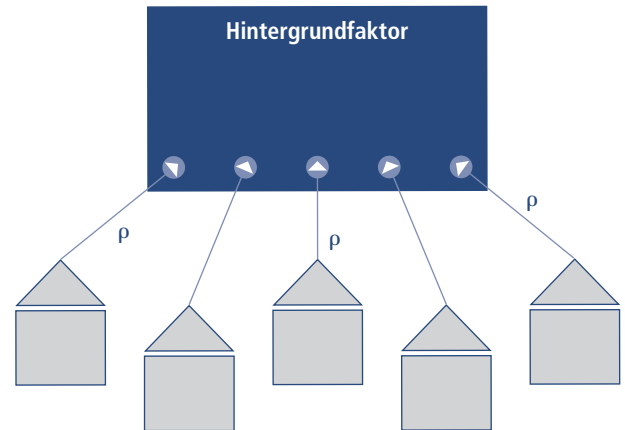
jektarten wurden dabei festgelegt:

- Einfamilienhäuser,
- Eigentumswohnungen,
- Mehrfamilienhäuser,
- Büroimmobilien,
- Handelsimmobilien,
- Produktion-/Lager-/Logistik-Objekte,
- gemischt genutzte Objekte und
- landwirtschaftliche Flächen.

Die Daten für das institutsspezifische Geschäftsgebiet können nach Plausibilisierung durch die hausinternen Experten genutzt werden, um für Immobilien im eigenen Bestand erste Risikoabschätzungen vorzunehmen.

Darauf aufbauend wurde ein Monte-Carlo-Simulationsverfahren genutzt, um für die Betrachtung der Risikotragfähigkeit moderne Portfoliokennzahlen wie Expected Loss und Value at Risk auch für die Immobilienrisiken ableiten zu können. Bei der Simulation der

**Abb. 3:** Ansatz für die Korrelationen der einzelnen Objekte zum gemeinsamen Hintergrundfaktor



Wertentwicklungen ist zwischen „idiosynkratischen“ Risikotreibern (beschreiben die spezifischen Wertentwicklungen eines einzelnen Objekts von den Wechselwirkungen mit übrigen Objekten im Portfolio) und „systematischen“ Risikotreibern (beschreiben die

marktweiten Einflussfaktoren wie etwa Konjunktur oder gesamtwirtschaftliche Schocks) zu unterscheiden.

Die Korrelation bildet in diesem Sinne die Stärke der Wechselwirkung zwischen den einzelnen Portfolio-Objekten ab und

IHR PLUS AN  
MEHR SICHERHEIT IM NETZ

Die R+V-InternetschutzPolice.

**Nutzen Sie das Internet ohne Risiko.** Identitätsdiebstahl, Viren, Phishing – die Gefahren im Internet sind vielfältig. Mit der R+V-InternetschutzPolice sichern Sie sich gegen finanzielle Schäden ab. Zusätzlich bieten wir Ihnen eine umfassende Sicherheitssoftware sowie eine anwaltliche und eine psychologische Beratungshotline. Erfahren Sie mehr in den Volksbanken Raiffeisenbanken, R+V-Agenturen oder auf [www.internetschutz.ruv.de](http://www.internetschutz.ruv.de)



kann als Mischungsfaktor zwischen den individuellen und den systematischen Werttreibern verstanden werden. Dieses Korrelationskonzept ist dem CreditMetrics-Modell entlehnt, das auch im Bereich der Kreditrisikomessung für die Eigenanlagen angesetzt ist. Im vorliegenden Modell zur Immobilienrisikomessung wird von einer einzigen allgemeingültigen Korrelation ausgegangen, um die Parametrisierung des Modells zu erleichtern und transparent zu gestalten (siehe Abbildung 3 auf Seite 57).

Die Formel für die daraus gemischte Zufallszahl ist demnach folgendermaßen aufgebaut:

$$ZZ_{\text{Objekt}} = \rho \cdot ZZ_{\text{systematisch}} + \sqrt{1 - \rho^2} \cdot ZZ_{\text{idiosynkratisch}}$$

Für eine Korrelation  $\rho = 0$  ergibt sich eine Zufallszahl, die ausschließlich idiosynkratische Effekte berücksichtigt. Bei einer Korrelation  $\rho = 1$  hingegen ist die Objektzufallszahl ausschließlich durch die systematischen Hintergrundfaktoren bedingt. Realistische Korrelationen mit Werten von  $0 < \rho < 1$  ergeben eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Betrachtung, die sowohl individuelle als auch marktweite Risikotreiber angemessen berücksichtigt. Die konkrete Festlegung der Korrelation erfolgte über eine Expertenschätzung. Die schließlich anzusetzende Volatilität auf Objektebene ergibt sich aus den empirischen Marktdaten und kann näherungsweise aus den Daten des BVR-Immobilien-Monitorings abgeleitet werden. Hierbei ist zu beachten, dass die verwendeten Parameter durch die institutseigene Expertise plausibilisiert werden sollten, um in der darauf aufbauenden Risikomessung mögliche Verzerrungen durch die Kürze

der verfügbaren Zeitreihen zu vermeiden.

Im Rahmen des Monte-Carlo-Simulationsverfahrens erfolgt die Wertermittlung pro Objekt in mehreren Schritten, bei denen auch der betrachtete Risikohorizont berücksichtigt wird. Die Validierung hat gezeigt, dass die Kennzahlen bei einer Simulationsanzahl von circa 5 Millionen Szenarien nur im Promillebereich schwanken und die statistische Genauigkeit damit als hinreichend angesehen werden kann.

Das Reporting (siehe Abbildung 4 für beispielhafte Auswertungen) umfasst auf dieser Berechnungsgrundlage insbesondere folgende Aspekte:

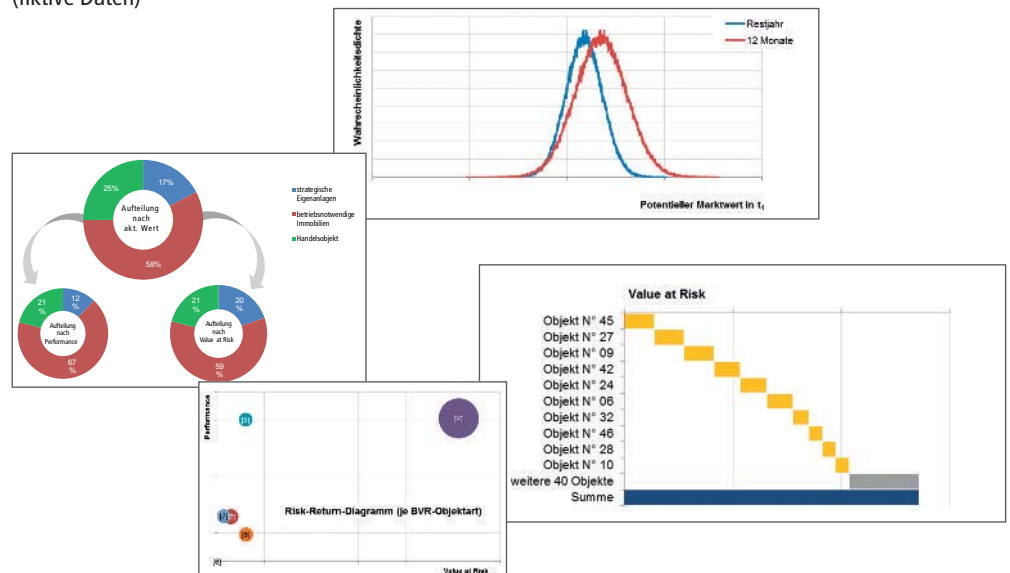
- grafische Darstellung der Wertverteilung,
- Ermittlung absoluter und relativer Rendite- und Risikokennzahlen,
- Trennung der Performance aus Wertschwankungen und Mieterträgen,
- Darstellung unterschiedlicher Konfidenzniveaus,

- Ausweis des Value at Risk sowie des Expected Shortfall,
- Aufteilung der Kennzahlen auf Restjahr sowie rollierenden 12-Monathorizont.

Insbesondere werden Risk-Return-Diagramme erzeugt, die sowohl die relativen als auch absoluten Anteile der Wert-, Performance- und Risikokennzahlen an den einzelnen BVR-Objektarten oder auch den institutsspezifischen Objektklassen wiedergeben. Eine Auflistung der zehn größten Risikotreiber auf Ebene einzelner Objekte rundet die Darstellung der Kennzahlen nachvollziehbar und transparent ab.

Mit Blick auf die Vielzahl der dem Management zufließenden Informationen kann über ein verdichtetes Reporting die effiziente Informationsversorgung der Geschäftsleitung unterstützt werden. Für die VR-Bank Neu-Ulm/Weißenhorn hat sich hierfür die Integration des Risikoberichts in das Fiducia gestützte „Management Cockpit“ als sehr wertvoll erwiesen.

**Abb. 4:** Exemplarische Darstellung von Ausschnitten des Risikoberichts in der VR-Bank Neu-Ulm/Weißenhorn eG (fiktive Daten)




## VR-Bank Neu-Ulm/ Weißenhorn eG

Die Dokumentation der Vorgehensweise umfasst neben technischen Darstellungen insbesondere auch ein Fachkonzept sowie ein Validierungskonzept, um die angemessene Nutzung des Modells dauerhaft sicherzustellen. Dabei wurde darauf geachtet, den Anforderungen gerecht zu werden, die sich aus einem Artikel im Bundesbank-Monatsbericht vom März 2013 ergeben.

Darin wird unter anderem darauf hingewiesen, dass es für die Validierung von zentraler Bedeutung ist, sich „mit wesentlichen Modellannahmen, der Qualität der Datenbasis und den Modellergebnissen“ intensiv auseinanderzusetzen. Auf Basis des im Projekt gewählten Vorgehensmodells konnte nach Abschluss einer Testphase das Modell in den Regelein-satz der Bank überführt werden.

### Weiterentwicklung des Immobilienportfolios

Es ist geplant, die genannten Dokumentationsbausteine regelmäßig zu aktualisieren und die Risikorechnungen in der Regel quartalsweise durchzuführen. Die Ergebnisse fließen in die Darstellung der Risikotragfähigkeit gemäß MaRisk ein. Die Kennzahlen werden – analog zu den anderen Risikoarten – angemessen limi-

tiert und in einem entsprechenden Bericht umfassend dargestellt. Damit ist eine belastbare Grundlage für die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios der Bank etabliert, die nicht nur die Renditemöglichkeiten im Sinne der strategischen Vermögensallokation ernst nimmt, sondern auch die spezifischen Risiken in angemessener Weise berücksichtigt. 

Bilanzsumme	891 Mio. Euro
Kunden (Kundenstämme)	42.916
Kundenkredite	658 Mio. Euro
Einlagen	681 Mio. Euro
Mitarbeiter	207
Bankstellen	10

Zahlen zum 31.12.2014

# Ihre Kunden kaufen keinen Bausparvertrag. Ihre Kunden kaufen Ruhe und Gelassenheit für viele Jahre.



Bausparkassen  
im Test - 2014  
**sehr gut**  
Schwäbisch Hall  
Ausgaben: 300.000 €  
AM SPAREN TAG  
**€uro**  
20 Anbieter im Test

### Jetzt mit Bausparen:

- Historisch niedrige Darlehenszinsen sichern.
- Egal, ob Ihre Kunden das Darlehen in 5, 10 oder 15 Jahren brauchen.



Sprechen Sie Ihre Kunden jetzt auf die Vorteile des Schwäbisch Hall-Bausparens an.