



# Portfoliosteuerung von Immobilienkrediten

## unter Berücksichtigung des demographischen Wandels

Per Stricker / Johannes Leßmann

Die Notwendigkeit einer proaktiven Portfoliosteuerung im Kreditgeschäft stellt die Banken im Hinblick auf die Identifikation, Quantifizierung und Steuerung von Kreditrisiken vor eine Vielzahl von Aufgaben, die über die Ratingverfahren hinausgehen. Ziel der Banken muss es sein, geeignete Instrumente einzusetzen, mit denen zukunftsgerichtete Aussagen abgeleitet werden können. Bei Immobilienkrediten bekommt die demographische Entwicklung eine besondere Bedeutung.

Seit einigen Jahren gewinnt das Thema demographischer Wandel in den Medien an Wahrnehmung. Und spätestens mit der stufenweisen Anhebung des gesetzlichen Renteneintrittsalters von bisher 65 Jahren auf das 67. Lebensjahr als Maßnahme zur finanziellen Stabilisierung der gesetzlichen Rentenversicherung wird für die Allgemeinheit klar, dass sich Deutschland in strukturellen Veränderungen befindet.

### > Demographischer Wandel

Der Wandel ist bestimmt durch einen Rückgang der Geburtenraten seit Mitte der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts sowie der kontinuierlich steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung.

Um den Rückgang der Geburtenraten zu stoppen, werden seitens der Politik eine Vielzahl von Maßnahmen, wie das seit 2007 in Kraft getretene Bundeselterngeldgesetz, unternommen. Fest steht aber, dass sich der seit knapp 40 Jahren andeutende Trend mit solchen Handlungen nicht kurzfristig aufhalten lässt. Je nachdem, wie erfolgreich die eingeleiteten Maßnahmen sein werden, wird der Rückgang unterschiedlich stark ausfallen.

Hinzu kommen die Effekte aus Wanderungsbewegungen, also die regionale Veränderung der Bevölkerung durch Zuzüge oder Wegzüge. Diese Binnenwanderungen führen zu räumlichen Umverteilungen<sup>1</sup> und beeinflussen den demographischen Wandel einer Region zusätzlich.

Im Ergebnis werden sich Zuzugsregionen und Wegzugsregionen ausbilden, die sich auch in ihrer Infrastruktur unterschiedlich entwickeln werden.

Der demographische Wandel und die damit einhergehenden Probleme sind folglich nicht nur auf die Sicherung von Altersrenten beschränkt, sondern beeinflussen

nahezu alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bereiche. Die Stärke der Ausprägung ist aber regional unterschiedlich, so dass die Auseinandersetzung mit diesem Thema nur differenziert diskutiert werden kann.

### > Auswirkungen auf das Bankengeschäft

Der demographische Wandel beeinflusst auch das Finanzdienstleistungsgeschäft. Je nach Größe und strategischer Ausrichtung sind die Akteure unterschiedlich stark von den demographischen Veränderungen in Deutschland und seinen Regionen betroffen. Auf die Geschäftsentwicklung international tätiger Institute werden die Veränderungen nur einen untergeordneten Einfluss haben, auch wenn sie für ihre bestehenden Märkte Strategien im Umgang mit diesen Veränderungen entwickeln müssen. Schon heute bauen die großen Institute ihre Marktpräsenz in Ländern wie Russland, Indien oder China aus und können so an deren Wachstumspotentialen partizipieren.

Für alle anderen Institute wird es ungleich schwerer. Dies gilt sowohl ertrags- als auch risikoseitig. Je nach Region werden die Auswirkungen auf das Kreditgeschäft unterschiedlich stark ausgeprägt sein. In sich ausbildenden Wegzugsregionen wird aufgrund des Rückgangs der Bevölkerung auch das Bankgeschäft zurückgehen. Hinzu kommt die Erosion durch erhöhten Wettbewerb innerhalb der Branche, der aufgrund der EU-Harmonisierung nicht temporär sein wird. Dem ertragsseitigen Rückgang kann nur durch eine Stärkung des Vertriebes sowie durch Kostendisziplin entgegen gewirkt werden.

Neben der ertragsseitigen Betrachtung gewinnt die Erfassung und Quantifizierung von kurz-, mittel- und langfristigen Risiken an Bedeutung. Das Kreditrisiko stellt dabei eines der wesentlichen Risiken im Bankgeschäft dar. Durch den Einzug der Portfoliotheorie in das Kreditgeschäft hat ein Wandel im Umgang mit Krediten stattgefunden. Nicht mehr der Ertrag als einzig bestimmende Größe eines Kreditgeschäftes ist entscheidend, sondern die Relation des mit dem Ertrag einhergehenden Risikos des Grundgeschäftes und die Einbettung des Geschäftes in das gesamte Kreditportfolio. Die Herangehensweise stammt aus der Portfoliosteuerung von Aktien und Anleihen und wird nun auf Kreditportfolien übertragen.



Im Gegensatz zur thematischen Übertragung der Portfoliosteuerung auf das Kreditgeschäft, können die Instrumente zur Risikosteuerung von Wertpapierbeständen nicht einfach auf die Steuerung von Kreditportfolien angewendet werden. Denn anders als bei Wertpapieren ist das Grundgeschäft, also der gegenseitige Vertrag zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer, nicht fungibel. Über Sicherungsverträge hat die Bank bei einem Default ein Verwertungsrecht des Wirtschaftsgutes, die Fungibilität hängt wiederum vom Wirtschaftsgut selbst ab. Somit geht eine Bank je nach Kreditart kurz-, mittel- und langfristige Risiken ein, die durch den Grad der Handelbarkeit der finanzierten Wirtschaftsgüter geprägt sind.

### > **Portfoliosteuerung von Immobilienkrediten**

Bei Immobilienfinanzierungen treten beide Risikomerkmale auf: eine Bank verpflichtet sich, für einen langfristigen Zeitraum die Finanzierung sicherzustellen, gleichzeitig ist die Immobilie standortgebunden und im eigentlichen Sinne nicht fungibel. Bei einem Default stellt sich die Frage, mit welcher Strategie die Verwertung der Immobilie erfolgen sollte und ob die finanzierte Immobilie mindestens zu der Restvaluta veräußert werden kann. Je nach Antwort ergeben sich unterschiedliche Chance/Risiko-Profile sowohl für den Einzelkredit als auch für das gesamte Kreditportfolio. Ziel ist es, genau die Messinstrumente zu entwickeln, mit denen aussagekräftige Ergebnisse zum Chance/Risiko-Profil des Kreditportfolios generiert werden können. Dabei steht weniger die Erstellung eines Profils zu einem Zeitpunkt im Vordergrund, als vielmehr die Veränderung innerhalb eines bestimmten Zeitraums.

Besonders bei der Steuerung von Immobilienkreditportfolien sind geeignete Instrumente zur Erfassung und Quantifizierung von zukünftigen Risiken im Zeitverlauf notwendig, die aus der Veränderung von Marktpreisen resultieren. Die Bedeutung der in die Zukunft gerichteten Betrachtungsweise wird unter anderem in dem Grundsatz der Beleihungswertermittlung deutlich, nach dem unter anderem zur Ermittlung des Beleihungswertes die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der normalen regionalen Marktverhältnisse zugrunde zu legen ist<sup>2</sup>.

Die Ergebnisse aus dem Ratingprozess reichen dabei nicht aus, um diesen Anforderungen gerecht zu werden. Ratings werden zur systematischen Entscheidungsfindung eingesetzt hinsichtlich der Fähigkeit des Kreditnehmers, in Zukunft seinen Zahlungsverpflichtungen vollständig und termingerecht nachkommen zu können.<sup>3</sup> Sie bauen auf einer Datenhistorie auf und werten diesen Datenbestand mit mathematisch statistischen Methoden aus. Aus den Ergebnissen werden Rückschlüsse auf die zukünftige Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kreditnehmers abgeleitet.

Genau diese Herangehensweise impliziert aber auch, dass Ratings allein nur bedingt brauchbar sind, wenn es um die proaktive Steuerung von Kreditportfolien geht, da die aus den Ratings gewonnenen Ergebnisse immer einen zeitlichen Nachlauf beinhalten. Der zeitliche Nachlauf resultiert aus der Verarbeitung von Ausfallwahr-

scheinlichkeiten, die aus den realen Ausfällen abgeleitet werden. Die Fortschreibung von aus solchen statistischen Daten abgeleiteten Trendfunktionen kann zu fehlerhaften Aussagen für die zukunftsgerichtete Ausrichtung eines Kreditportfolios führen.

Dies wird auch in der thematischen Auseinandersetzung mit dem demographischen Wandel im Zusammenhang mit der Steuerung eines Immobilienkreditportfolios besonders deutlich, denn Deutschland war in den letzten Jahrzehnten von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum geprägt, das sich durch alle Regionen zog. Würde man nun diese Datenhistorie zugrunde legen, um Entscheidungen für den künftigen Aufbau des Kreditportfolios im Immobilienbereich abzuleiten, so würde man den realen Entwicklungen wenig Rechnung tragen. Die Ratingdaten stellen trotzdem wertvolle Informationen für die Kreditportfoliosteuerung zur Verfügung. So geben die Objektdaten den Zustand sowohl der Einzelimmobilie als auch der finanzierten Objekte in einer Region wider. Diese Daten geben Aufschluss über die generelle Verkäuflichkeit der Objekte und haben somit einen entsprechenden Einfluss auf das Chance/Risiko-Profil des Kreditportfolios.

Fest steht, dass sich seit einigen Jahren Wegzugsregionen ausbilden, deren Immobilienmärkte sich in der Werthaltigkeit anders entwickeln, als in Zuzugsregionen. Je nach Ausprägung der Tendenzen kommt es in diesen Regionen zu einem mehr oder weniger starken Rückgang der Anzahl der für einen Immobilientyp in Frage kommenden Haushalte. Verbunden mit dem kontinuierlichen Ansteigen der Anzahl der älteren Haushalte verändern sich nachfragebedingt die Anforderungen an das Wohnen selbst; angebotsbedingt entsteht ein Überangebot an Immobilientypen, die in ihrer Anzahl marktseitig nicht vollumfänglich aufgenommen werden können. Dies führt zu erhöhten Leerstandsquoten beziehungsweise Investitionsstaus und damit zu einem Stagnieren oder Absinken von Miet- und Verkaufspreisen.

Für die Steuerung eines Immobilienkreditportfolios ist es daher wichtig, die entsprechende Transparenz in die marktseitige Entwicklung einer Region im Zeitverlauf zu schaffen, um die Auswirkungen des regionalspezifischen Risikos auf das Kreditportfolio quantifizieren zu können. Mit den Ergebnissen können dann Entscheidungen für die Optimierung des Kreditportfolios und für Finanzierungsstandards im Neugeschäft getroffen werden.

### > **E-Business-Lösung**

Folglich ist es für Kreditinstitute mit einer Vielzahl von Immobilienkrediten zukünftig von entscheidender Bedeutung, unter anderem Instrumente zur Steuerung von Kreditportfolien im Wohnimmobilienbereich einzusetzen, die die Informationen aus dem Ratingprozess sinnvoll mit den Anforderungen aus dem soziodemographischen Wandel verbinden. Aufgrund der Vielzahl der zu verarbeitenden Daten sind geeignete E-Business-Lösungen gefragt, mit denen im Zeitverlauf Chancen und Risiken, die sowohl aus den Objektdaten als auch aus den nachfrageseitigen Wertveränderungen von Immobilien resultieren, simuliert werden können.



Aus diesem Grund investiert ITGAIN in demographiebasierte Softwarelösungen zur Kreditportfoliosteuerung. Die Softwarelösungen sind mehrschichtig aufgebaut und werden mit den Daten aus dem Immobilienrating verknüpft.

Auf der ersten Ebene werden regionale Entwicklungen simuliert. Dabei werden unabhängig erstellte Prognose-daten zur Bevölkerungsentwicklung der Regionen verwendet, um diese nach bestimmten Kriterien zu verarbeiten. Aus der Verarbeitung der Daten können Verlaufskurven nach Altersgruppen, Haushaltsgrößen und Einkommensklassen erstellt werden. Diese Verlaufskurven werden zur Berechnung der zukünftigen regionalen Wirtschaftskraft verwendet. Dabei können Veränderungen durch Inflation oder Einkommenserhöhungen der Haushalte simuliert werden.

Auf der zweiten Ebene werden die Marktdaten mit den Daten des Immobilienkreditportfolios verknüpft. Im Ergebnis erhält man neben einer regionalen Verteilung der Immobilienkredite auch Informationen über die Aufnahme-fähigkeit der Regionalmärkte im Zeitverlauf. Dabei kann zwischen den Immobilientypen unterschieden werden. Je nach Wohnungstyp können Rückschlüsse auf die Anzahl der in Frage kommenden Haushalte sowie die durchschnittliche Kaufpreishöhe abgeleitet werden. Der Vergleich mit dem Kreditportfolio quantifiziert die Höhe der Verwertungsrisiken im Zeitverlauf.

Auf der dritten Ebene können Default-Szenarien und Verwertungsstrategien simuliert werden, um die Höhe zukünftiger Kreditausfälle bestimmen zu können. Die Verwertungsstrategie engt dabei den Kreis der Haushalte ein, die für den jeweilig zu verwertenden Immobilientyp in Frage kommen.

## > Fazit

Mit demographiebasierten E-Business-Lösungen können Banken im Rahmen einer proaktiven Portfoliosteuerung differenzierte Abbildungen von Chancen und Risiken ihrer spezifischen Immobilienkreditportfolien generieren. Durch die regionale Betrachtung können konkrete standortbezogene Marktaussagen getroffen werden. Die Verknüpfung von Ratingdaten mit aus demographischen Daten abgeleiteten validen Prognosedaten zur Messung der Nachfrageentwicklung, sowie die Simulation von Default-Szenarien und Verwertungsstrategien ermöglicht es Banken, die Auswirkungen Ihrer Verwertungsstrategien zu quantifizieren. Aus den Ergebnissen können kurz-, mittel- und langfristige Strategien zur Optimierung der Kreditportfolios abgeleitet werden. Sie stellen somit die Entscheidungsgrundlage für die Bewertung zukünftiger Handlungsalternativen dar. Die Ergebnisse können aber auch zur Entscheidungsfindung, wie mit dem regionalen Neugeschäft umgegangen werden soll, verwendet werden.

## Fußnoten:

- <sup>1</sup> Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2006, Seite 20
- <sup>2</sup> Vgl. § 3 Abs. 2 BelWertV
- <sup>3</sup> Vgl. Wimmer (2004); Bankkalkulation und Risikomanagement; S. 263



## Autoren



Per Stricker, geschäftsführender Gesellschafter ITGAIN Gruppe.



Johannes Leßmann, Senior Consultant Banking ITGAIN Gruppe.

ITGAIN ist ein international tätiges Softwarehaus und Consultingunternehmen und spezialisiert auf den Finanzsektor, Datenbanken und Architekturen. Standorte: Frankfurt, Hamburg, Hannover und Atlanta (USA). [www.itgain.de](http://www.itgain.de)