

upDATE 2023

# Messung des Immobilienrisikos mit dem Beispielrechner IRIS

Köln, 04.05.2023  
Sebastian Uhles, parcIT GmbH



# Disclaimer



Mit der Aushändigung dieses Dokuments verpflichten wir Sie, dieses absolut vertraulich zu behandeln und ohne schriftliche Zustimmung der parcIT GmbH Dritten nicht zugänglich zu machen. Hiervon ausgenommen ist die Vorlage des Dokuments im Rahmen bankaufsichtlicher Prüfungsprozesse

Diese Verpflichtung gilt auf unbegrenzte Zeit. Sie entfällt, soweit die Informationen seitens der parcIT GmbH der Öffentlichkeit bekannt oder allgemein zugänglich gemacht werden oder wenn Sie zur Weitergabe der Information rechtlich verpflichtet sind.

Sie stellen die parcIT GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei, die durch die Verletzung der Vertraulichkeit entstehen.

## Einleitung

# Was leisten das Verfahren Immobilienrisiko und der Beispielrechner IRIS?

- ✓ Von der parclT wird ein **Risikomodell** für das zunehmend wichtige **Immobilienrisiko** bereitgestellt. Die parclT und die Union Investment haben gemeinsam das bereits etablierte Verfahren der Union Investment **zur Messung von Immobilienrisiken fachlich weiterentwickelt**
- ✓ Das Verfahren dient der **Risikoquantifizierung für die ökonomische Perspektive der „neuen“ RTF**, die erforderlich wird, wenn das Immobilienrisiko in der Risikoinventur als **wesentliches Risiko** eingestuft wurde
- ✓ Begleitend zu dem Verfahren stellt die parclT einen **Beispielrechner IRIS**, ein **Fachkonzept** und einen **Validierungsbericht** zur Verfügung
- ✓ Im **Beispielrechner (IRIS)** können Sie Ihre Immobilienpositionen an einer Stelle zusammenführen und deren **Risiko quantifizieren**

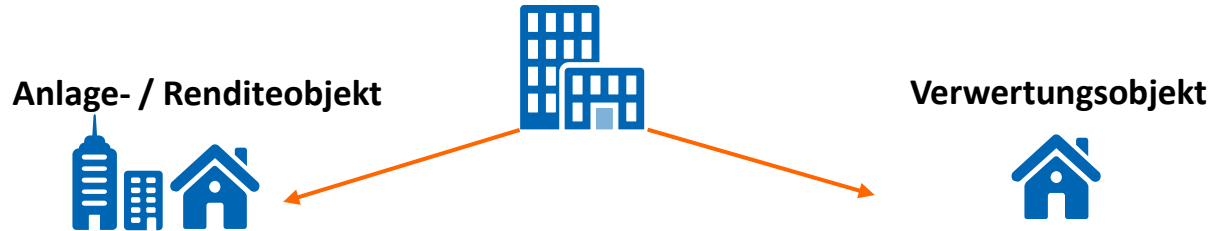


okular IRIS



# Anwendungsbereich des Verfahrens Immobilienrisiko

## Der Fokus liegt auf eigen- oder fremdgenutzten Anlage- und Renditeobjekten



- ✓ Erwerb des mittelbaren oder unmittelbaren Eigentums an einer Immobilie
- ✓ Investition als Direktanlage, über eine Objektgesellschaft\* oder in einem Fonds
- ✓ In der Regel: Eigennutzung für den Geschäftsbetrieb oder Fremdnutzung als Kapitalanlage
- ✓ Mittel- bis langfristige Berücksichtigung in der Bilanz

→ **Im Fokus des Verfahrens**

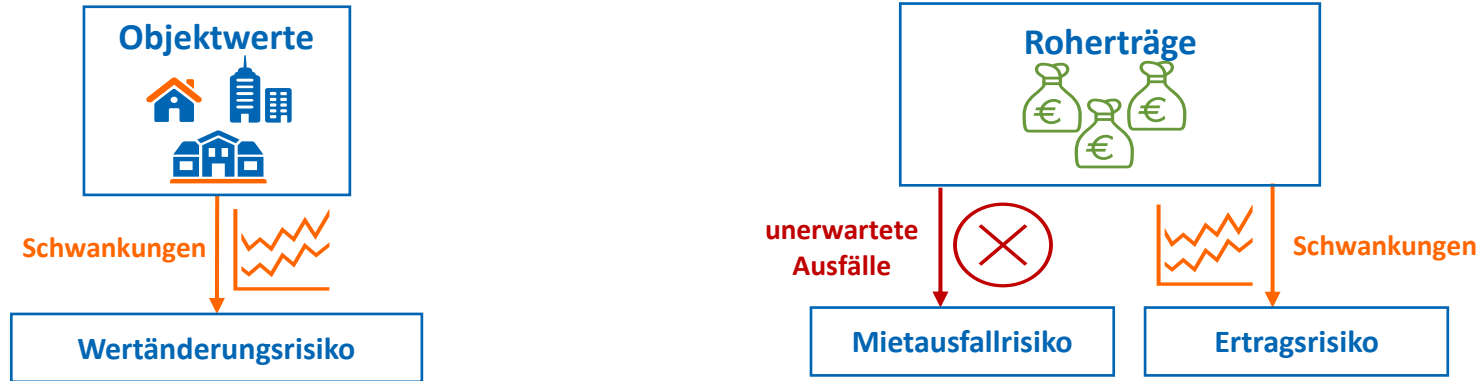
- ✓ Sicherheit bei der Kreditvergabe an Privat- und Firmenkunden
- ✓ Kurzfristige Berücksichtigung in der Bilanz als „Verwertungsobjekt“, falls der Kreditnehmer zahlungsunfähig wird
- ✓ Tatsächliche Verwertung des Objekts steht im Vordergrund, Eigennutzung ist nicht beabsichtigt


→ **Nicht im Fokus des Verfahrens**

\*ggf. Berührungspunkte zum Verfahren Beteiligungsrisiko


# Bestandteile des Immobilienrisikos

## Das Immobilienrisiko lässt sich in Wertänderungs-, Ertrags- und Mietausfallrisiken unterteilen




 **Wertänderungsrisiko**

Das Wertänderungsrisiko ergibt sich aus der Abweichung des Immobilienwertes innerhalb eines Jahres vom derzeitigen Immobilienwert.

 **Mietausfallrisiko**

Das Mietausfallrisiko ergibt sich aus teilweise oder nicht vollständig erhaltenen Mietzahlungen **vertraglich fixierter** Mieten.

Das Mietausfallrisiko entsteht nur bei Vermietung.

 **Ertragsrisiko**

Das Ertragsrisiko ergibt sich aus den Schwankungen von geplanten, **vertraglich noch nicht fixierter** Mieten.

Das Ertragsrisiko entsteht nur bei Vermietung.

Die Ausarbeitung entstehender Risiken aus Projektentwicklungen werden im Nachgang zum Verfahren behandelt.

# Die Risikoermittlung basiert auf der Zuordnung zu Teilmärkten

## Über Nutzungsart und Regionen werden die Objekte Teilmärkten zugeordnet

Jeder Teilmarkt ist definiert als eindeutige Kombination aus Region und Nutzungsart. Derzeit werden sechs verschiedene Nutzungsarten und sechs Monopolregionen in Deutschland, den Rest von Deutschland und von weiteren 28 Ländern\* berücksichtigt. Für jeden dieser insgesamt 210 Teilmärkte sind im Beispielrechner IRIS individuelle Kalkulationsparameter hinterlegt, um eine differenzierte Risikomessung zu gewährleisten. Um systematische Einflussfaktoren bei Mischnutzung abzubilden, werden Objekte entsprechend ihrer Nutzungsart in Teilobjekte aufgeteilt.

### Nutzungsart

- ✓ **Wohnen**
- ✓ **Büro**
- ✓ **Einzelhandel**
- ✓ **Logistik**
- ✓ **Hotel**
- ✓ **Sonstige (z.B. Lager, Kinos, Land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche,...)**

### Ausprägungen der Region

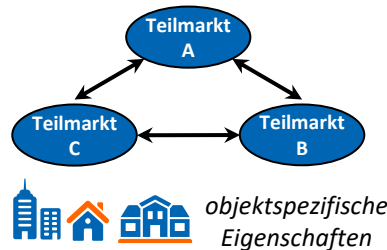
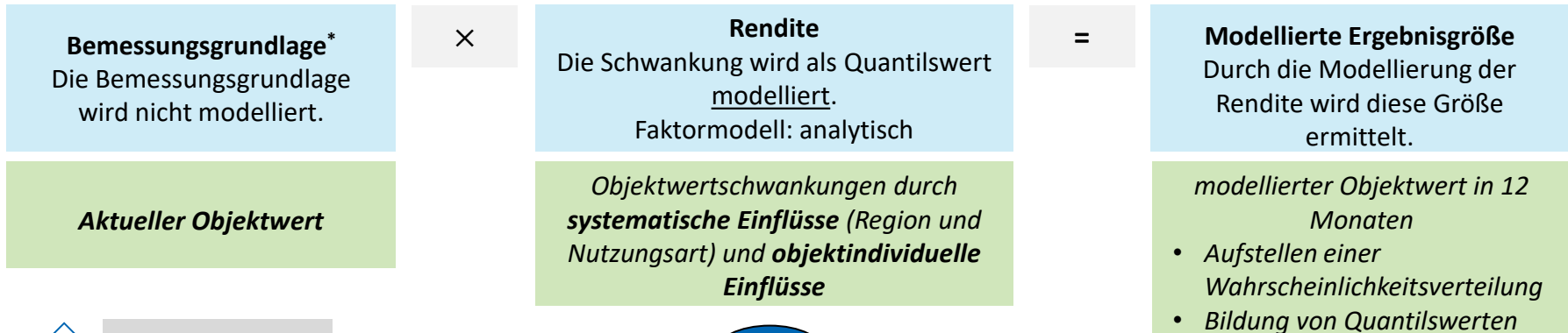
- ✓ **Deutschland**
  - Differenzierung zwischen sechs Metropolregionen jeweils inklusive Umland (Berlin, Hamburg, München, Rhein-Main, Rhein-Ruhr, Stuttgart) und dem Rest Deutschlands. Innerhalb der Metropolregionen erfolgt die Zuordnung anhand der Postleitzahl
- ✓ **Immobilien im Ausland**
  - Für Immobilien im Ausland hingegen entspricht die Region stets dem Land, in dem sich die Immobilie befindet

\*für alle weiteren Länder gibt es konservative Fallbackwerte

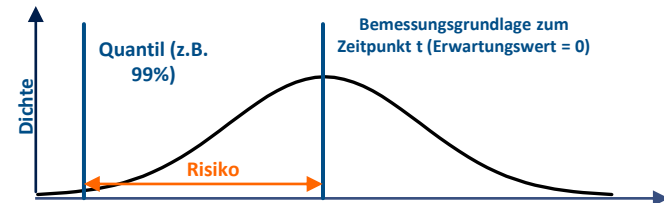
# Modellierung des Verfahrens

## Modellierung des Wertänderungsrisikos durch eine einfache Rendite

- ✓ Die Grundidee des Ansatzes ist die Modellierung von **Schwankungen** der **Objektwerte**
- ✓ Annahme: Erwartete Rendite liegt bei 0%



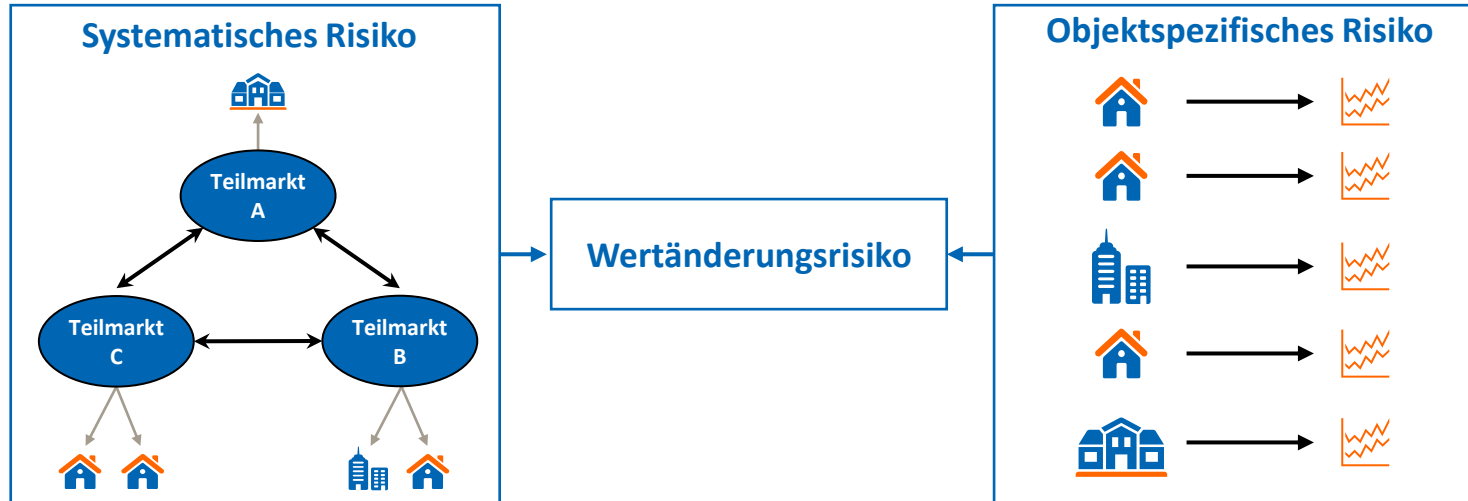
### Verteilung zum Zeitpunkt t+1



\* Bei Fonds - adjustiert um den Investitionsanteil sowie ggf. vorhandene Offene Zusagen

# Die Wertänderungen setzen sich aus systematischen und objektspezifischen Einflussgrößen zusammen

Dazu werden Teilmarktinformationen und objektspez. Eigenschaften eingegeben



Spiegelt den Einfluss von **systematischen Einflussgrößen** (z.B. gesamtwirtschaftliches Umfeld) auf die Wertänderungen wider und wirkt gleichermaßen auf alle Immobilien innerhalb einer Region und Nutzungsmarkt (Teilmarkt). Zwischen den Teilmärkten herrschen Korrelationen.

Spiegelt das Risiko einer Immobilie wider, welches alleine auf **objektspezifische Sachverhalte** (z.B. Alter oder Mikrolage) einer Immobilie zurückzuführen ist und sich unabhängig von der Wertentwicklung anderer Immobilien materialisieren kann.



# Beispielrechner IRIS auf einen Blick

## Das Menü vom Beispielrechner IRIS ist übersichtlich



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

