

upDATE 2024

## Neuer Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

Köln, 23.05 2024  
Christian Stövesand und Sebastian Uhles, parcIT

## Neuer Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko Was leisten das Verfahren Immobilienrisiko und der Beispielrechner IRIS?

- ✓ Ein **Risikomodell** für **Immobilienrisiko** wird für die Institute zunehmend wichtiger
- ✓ **parcIT und Union Investment haben** das Risikomessmodell für das Immobilienrisiko **gemeinsam entwickelt**
- ✓ Das Verfahren dient der **Risikoquantifizierung für die ökonomische Perspektive der Risikotragfähigkeit**
- ✓ Begleitend stellt die parcIT den **Beispielrechner IRIS**, ein **Fachkonzept** und einen **Validierungsbericht** zur Verfügung
- ✓ Im **Beispielrechner (IRIS)** können Sie Ihre Immobilienpositionen an einer Stelle zusammenführen und deren **Risiko quantifizieren**



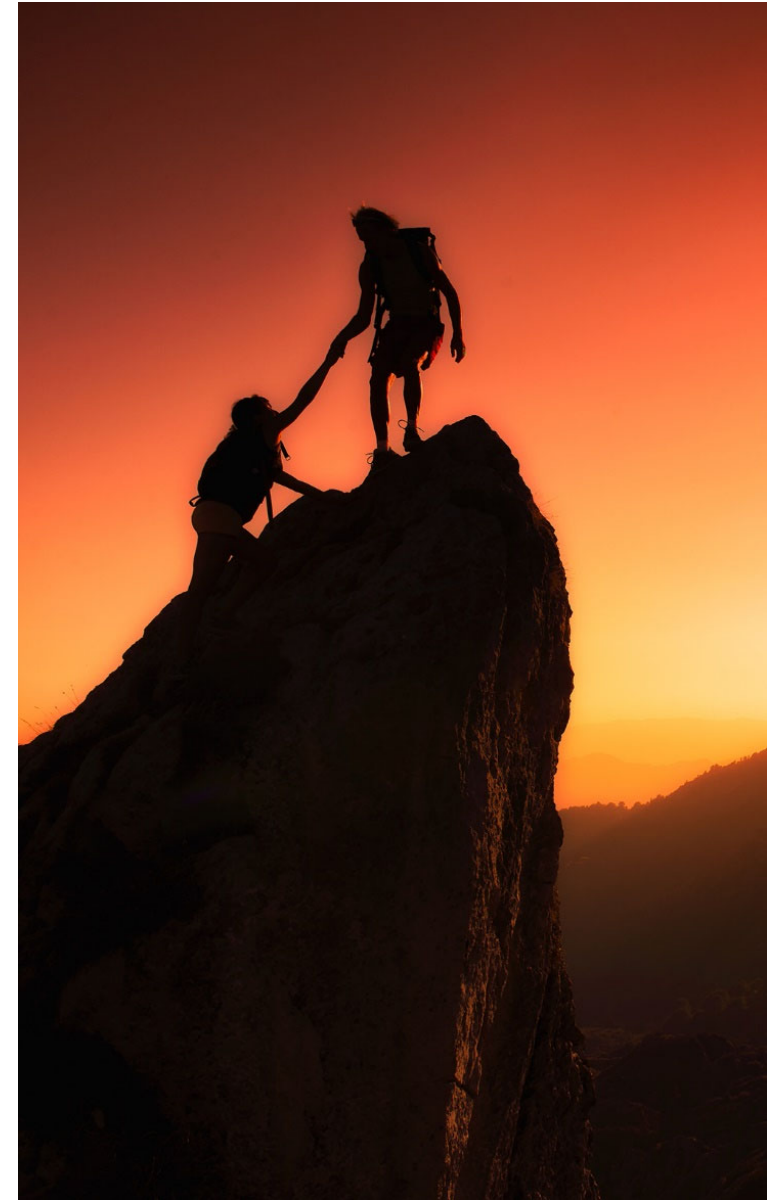
okular IRIS



## Neuer Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

### Hintergrund des Angemessenheitsnachweises (ANW)

- ✓ Gemäß **regulatorischen Vorgaben** muss die **Angemessenheit der Methoden und Verfahren** für die Risikotragfähigkeit **mindestens jährlich geprüft** werden
- ✓ **Alle GFG-Institute, die IRIS verwenden** und die **Datenausleitung nutzen**, erhalten über das Kundenportal der parcIT neuerdings einen **Angemessenheitsnachweis zum Immobilienrisiko**
- ✓ Neben dem ANW Immobilienrisiko erhalten die Institute einen **begleitenden Leitfaden und eine Objektliste**
- ✓ Darin wird das **Immobilienportfolio des Instituts** mit dem **Pool aller Institute** gegenübergestellt
- ✓ Im ANW Immobilienrisiko werden **Direktbestände und Fremdfonds** analysiert



# Neuer Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

## Der ANW Immobilienrisiko untergliedert sich in sechs Kapitel (1/2)

Bestandteil	Inhalte
I. Qualitative Fragen	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Die Qualitativen Fragen unterstützen das Institut bei der <b>Bewertung des Verfahrens</b></li><li>✓ Die <b>Fragen können in drei Kategorien</b> eingeteilt werden:<ol style="list-style-type: none"><li>(1) allgemeine Verfahrensbeurteilung,</li><li>(2) Einhaltung der Prozesse und Validierung,</li><li>(3) verwendete Anwendereingaben und Parametrisierung</li></ol></li></ul>
II. Deskriptive Analysen	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Die deskriptiven Analysen geben einen <b>strukturierten Überblick</b> sowohl über das eigene Immobilienportfolio als auch über das Immobilienportfolio des Pools. Zudem können sie <b>Fehler bei der Dateneingabe in IRIS aufdecken</b></li></ul>
III. Repräsentativität Nutzungsart und Regionen	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Beurteilung, wie „ähnlich“ bzw. <b>repräsentativ</b> das <b>institutsindividuelle Immobilienportfolio</b> innerhalb einer Nutzungsart oder einer Teilmarktregion in Deutschland <b>zum Poolportfolio</b> ist</li></ul>

# Neuer Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

## Der ANW Immobilienrisiko untergliedert sich in sechs Kapitel (2/2)

Bestandteil	Inhalte
IV. Ergebnisgrößen	✓ <b>Darstellung der Risikogrößen</b> und deren Entwicklung untergliedert in idiosynkratisches und systematisches Wertänderungsrisiko, Mietausfallrisiko und Ertragsrisiko
V. Konzentrationen	✓ Beurteilung, wie <b>konzentriert das institutsindividuelle Immobilienportfolio</b> hinsichtlich unterschiedlicher Analysedimensionen ist
VI. Sensitivität	✓ <b>Analysen von Sensitivitäten</b> innerhalb des Immobilienportfolios des Instituts

# Neuer Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

## Deskriptive Analysen

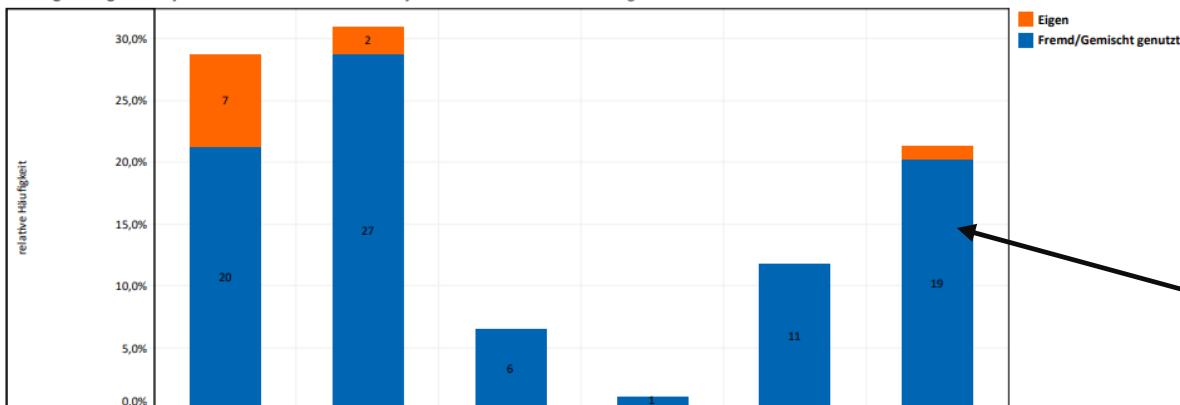
### Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko 2023

Musterinstitut A

#### II. Deskriptive Analysen | Nutzungsarten

#### Strukturvergleich über die Nutzungsarten

Datengrundlage: Teilobjekte im Direktbestand und Teilobjekte in Fremdfonds zum Stichtag 30.06.2023



		Büro	Wohnen	Logistik	Hotel	Einzelhandel	Sonstige
Institut: Anzahl	Eigen	7	2	0	0	0	1
	Fremd/Gemischt genutzt	20	27	6	1	11	19
Institut: Anteil	Eigen	7,4%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
	Fremd/Gemischt genutzt	21,3%	28,7%	6,4%	1,1%	11,7%	20,2%

Die Abbildung zeigt die Verteilung der Anzahl der Teilobjekte kategorisiert nach dem Merkmal „Nutzungsart“. Die abgebildete Institutsindividuelle Verteilung umfasst sowohl Investitionen in Fremdfonds als auch Direktbestände. Der eigengenutzte Anteil über die unterschiedlichen Nutzungsarten ist in blau und der fremd- bzw. gemischtgenutzte Anteil in orange aufgeführt. Die Labels oberhalb der Säulen geben die Anzahl der Teilobjekte der jeweiligen Kategorie des Merkmals an. Bei der Darstellung handelt es sich um eine deskriptive Analyse, die nicht bewertet werden muss (vgl. Leitfaden Kapitel „Deskriptive Analysen“).

### Deskriptive Analysen von:

- ✓ Alter der Immobilien (inkl. Poolvergleich)
- ✓ Nutzungsarten
- ✓ Lagemerkmal (inkl. Poolvergleich)
- ✓ Regionen
- ✓ Übersicht über die Objektwerte

Säulendiagramme für einen schnellen Überblick der Analyseergebnisse

Datentabellen für einen numerischen Überblick

# Neuer Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

## Repräsentativitätsanalyse

**Definition/Ziel:** Vergleich der **Verteilung von risikorelevanten Merkmalen des Instituts mit dem Pool** zur Sicherstellung der Übertragbarkeit von Risikofaktoren auf institutsindividuelle Verhältnisse und somit der Anwendbarkeit des Immobilienrisikoverfahrens

### Nutzungsarten-Analyse: Direktbestand & Fremdfonds

Die Verteilung der risikorelevanten Merkmale wird für jede Nutzungsart separat dargestellt und analysiert.

Folgende Kennzahlen werden untersucht:

- ✓ (Teil-)Objektwert pro (Teil-)Objektfläche
- ✓ Leerstandsquote
- ✓ Jahresrohertrag pro (Teil-)Objektwert

### Regionen-Analysen: Direktbestand

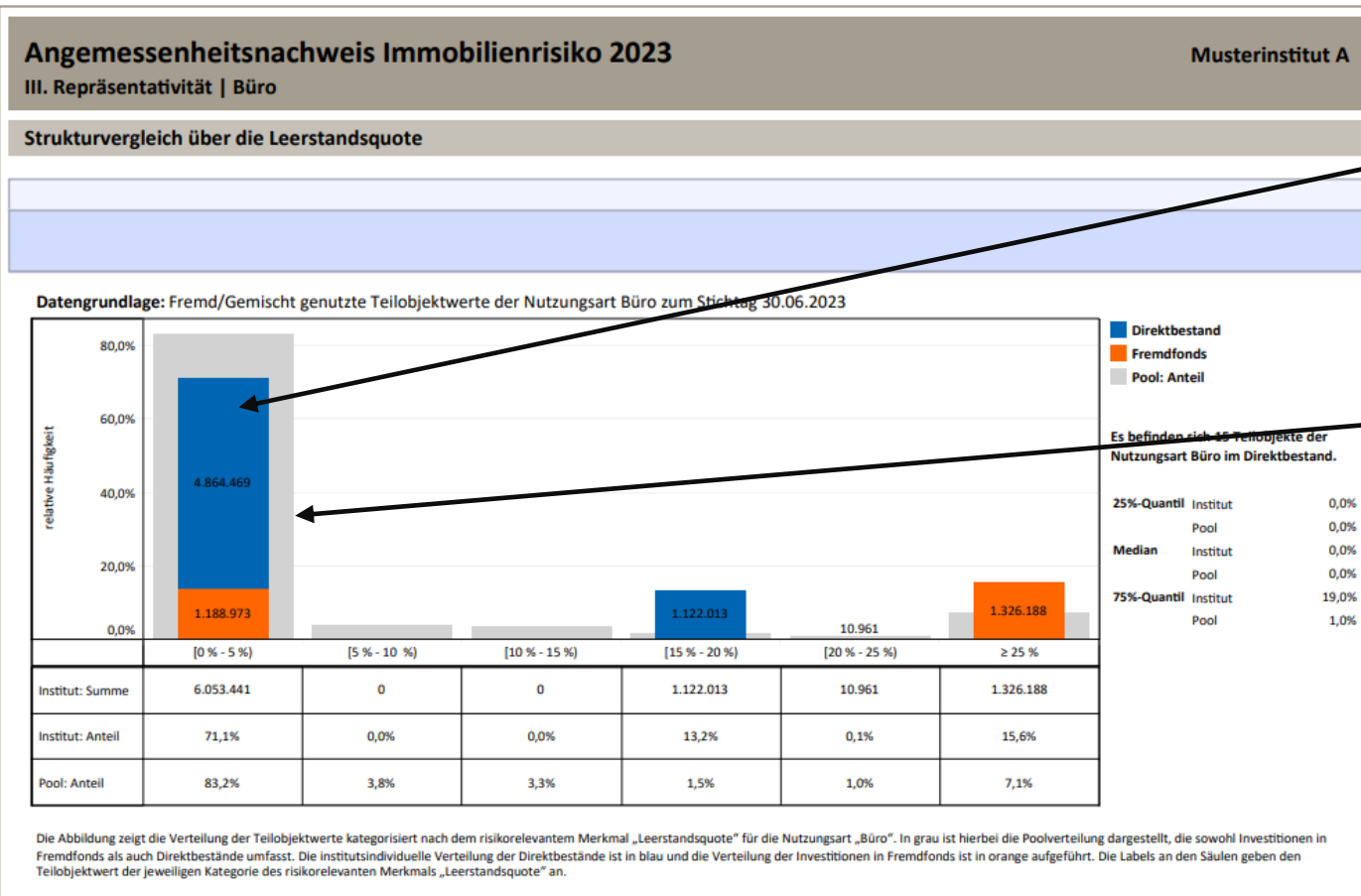
Für alle Teilmarktregionen, in denen das Institut aktiv ist, werden makroökonomische Merkmale erhoben und mit dem Pool verglichen.

Folgende Kennzahlen werden untersucht:

- ✓ BIP je erwerbstätiger Person
- ✓ Arbeitslosenquote
- ✓ Produzierendes Gewerbe in % des BIP

# Neuer Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

## Repräsentativität: Nutzungsarten



Zweifarbige Säule zur Darstellung der Institutsausprägung

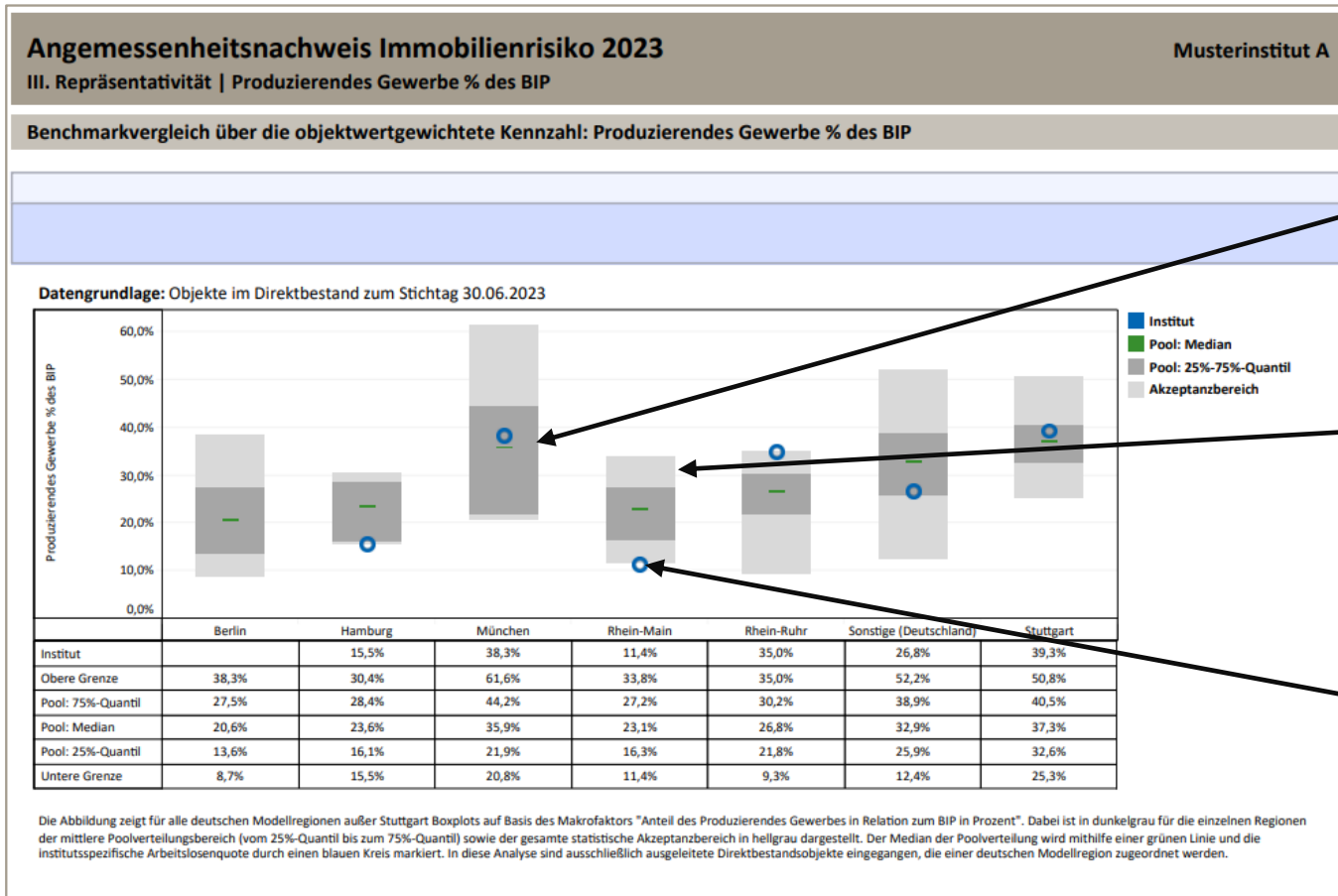
Graue Säule zur Darstellung des Pools (alle Institute aggregiert)

Nummerische Darstellung des 25%-Quantils, Medians und 75%-Quantils vom Institut und vom Pool



# Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

## Repräsentativität: Regionen



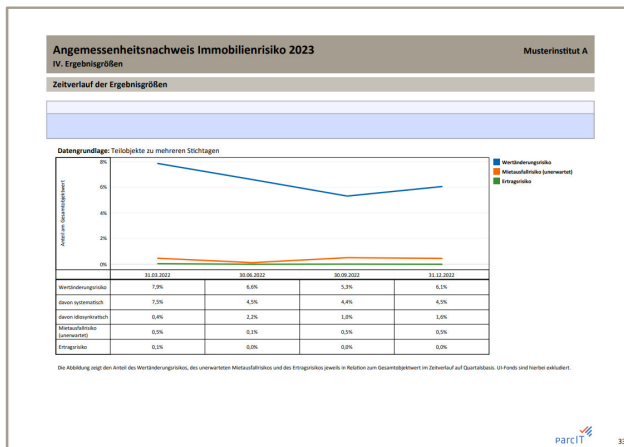
Dunkelgrau: Pool aller Institute mit dem 25%-75%-Quantil

Hellgrau: Akzeptanzbereich: 1,5-fache Standardabweichung (Institut sollte sich im grauen Bereich befinden)

Der blaue Punkt zeigt die Ausprägung des Instituts in der Region an (kein blauer Punkt = Institut nicht in der Region aktiv)

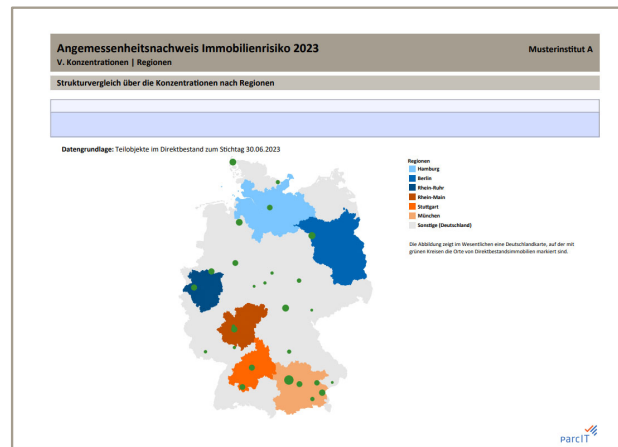
# Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

## Ergebnisgrößen, Konzentrationen und Sensitivität



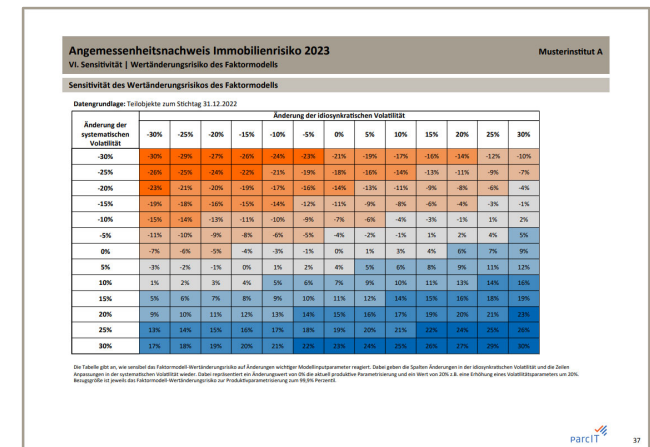
### Zeitverlauf der Ergebnisgrößen:

- ✓ Identifikation von Strukturbrüchen
- ✓ Analyisierte Merkmale: Wertänderungs- (systematisch und idiosynkratisch), Mietausfall-, Ertragsrisiko



### Konzentrationen:

- ✓ Beurteilung, wie konzentriert das institutsindividuelle hinsichtlich verschiedener Analysedimensionen ist
- ✓ Analyisierte Konzentrationen: Nutzungsarten, Regionen und Einzelobjekte



### Sensitivitäten:

- ✓ Überblick, wie sensibel das institutsindividuelle Portfolio auf Änderungen wichtiger Verfahrensparameter (systematische und idiosynkratische Volatilitäten) reagiert

# Angemessenheitsnachweis Immobilienrisiko

## Fazit und Vorteile



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

