

ImMaRISK

Immobilien-Markt-Risiko

Die sichere Umsetzung der CRR (Capital Requirements Regulation)



Risikomanagement in der Pflicht

Kreditinstitute müssen sich zunehmend mit einer größeren Bandbreite an Risiken und aufsichtsrechtlichen Regelungen befassen.

Passen Sie Ihre Risikosteuerung an die neue Marktsituation an und erkennen Sie riskante Marktentwicklungen frühzeitig - mit ImMaRISK.

Die EU-Bankenverordnung CRR (Capital Requirements Regulation) hat strengere Anforderungen an das regulatorische Eigenkapital und die aufzuweisende Liquidität von Kreditinstituten mit sich gebracht. Darüber hinaus hat die CRR zu verschärften Anforderungen für die Immobilienbewertung und für die Überwachung des Sicherheitenportfolios geführt.

Hinzu kommt ein weiterer bestimmender Faktor im Marktgeschehen: Aktuell steht die Risikolandschaft für Kreditinstitute vor grundlegenden Veränderungen. Experten blicken zunehmend sorgenvoll auf die Auswirkungen von Marktentwicklungen. So wird die Angst vor erhöhtem Wettbewerbsdruck und Marktschwankungen mittlerweile als zweitgrößte Gefahr für Unternehmen weltweit eingestuft.

Vor diesem Hintergrund sind Kreditinstitute gut beraten, sich mit marktgerechten Überwachungs- und Überprüfungsinstrumenten zu umgeben und ihre Strategien darauf abzustimmen.



Ihre Vorteile mit ImMaRISK



Mit ImMaRISK werden wir dem wachsenden Bedürfnis nach marktkonformen, regionalisierten Messinstrumenten in hohem Maße gerecht. Dieses Werkzeug unterstützt Sie bei der Beobachtung von Marktschwankungen und stellt die regelmäßige Überwachung und Überprüfung von Immobilienwerten (private Wohnimmobilien) gemäß CRR-Richtlinie sicher.

Die Überwachung und Überprüfung von Marktschwankungen mit ImMaRISK

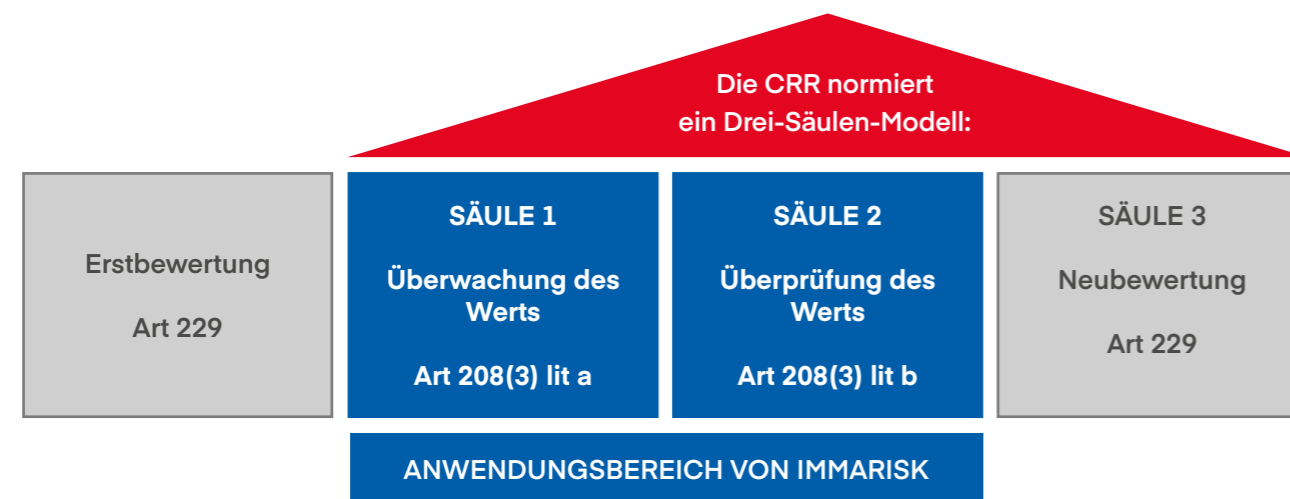
Aus den Ergebnissen der Überwachung und Überprüfung mit ImMaRISK gewinnen Sie nicht nur einen erheblichen Vorsprung in der Risikosteuerung, sondern können auch Rückschlüsse auf zukünftig zu erwartende Preisentwicklungen, und somit auf die Geschäftspolitik in einzelnen Teilmärkten ableiten.

Ihre Vorteile mit dieser Lösung

- › Sie **reduzieren** den **Ressourceneinsatz** für die Überwachung von Sicherheitenportfolios und für Neubewertungen signifikant, da Preisschwankungen regelmäßig überwacht werden (Neubewertungen werden nur bei relevanten Abweichungen erforderlich).
- › Die Überwachung der Immobilienwerte erfolgt auf **Portfolioebene**, und gemäß den geltenden Richtlinien aus der **CRR**.
- › Die Ermittlung der Preisentwicklung erfolgt nicht nur aus einem einzigen Index, sondern aus einer **Kombination mehrerer Risikoindikatoren** (wie Transaktionspreise, Marktrating, Angebotspreise, Immobilienpreisspiegel, Bewertungsdaten).
- › Eine Überwachung und Überprüfung des zugrundeliegenden Portfolios kann **beliebig oft** vorgenommen werden (in regelmäßigen Abständen, z.B. quartalsweise oder auch ad-hoc).
- › Das Ergebnis der Überwachung wird in einer einzigartigen **Matrix** dargestellt, woraus erforderliche Aktivitäten für einzelne Teilportfolios abgeleitet werden können.
- › Unser **Marktschwankungskonzept** beruht auf jahrzehntelanger Erfahrung in der österreich- und deutschlandweiten Immobilienmarktbeobachtung und der Ermittlung von wertbeeinflussenden Marktdaten.
- › Für die Überwachung wird der Markt nach mehreren **Kriterien selektiert** (Immobilientyp, Makro- bzw. Mikrolage, etc.). Damit ist gewährleistet, dass auch lokale Besonderheiten und Ereignisse in die Ergebnisse der Überwachung einfließen.

Diese Anwendungsbereiche deckt ImMaRISK ab

ImMaRISK basiert auf den vorgegebenen Gestaltungsmöglichkeiten der CRR (Artikel 208 und 229). Durch den Einsatz von statistischen Verfahren sichert ImMaRISK die optimale Erfüllung der CRR-Anforderungen an das Monitoring und die Überprüfung von Immobilienwerten.



› Die **Überwachung** von Immobilienwerten ist in einem stabilen Wohnimmobilienmarkt mindestens alle 3 Jahre erforderlich, nötigenfalls häufiger. Bei Auftreten von starken Marktschwankungen (z.B. in der Folge von Elementarereignissen) ist die Frequenz zu erhöhen.

› Eine **Überprüfung** der Bewertung ist (mit Ausnahmen) erforderlich, wenn es Anhaltspunkte für Wertverluste aus der Überwachung gibt.

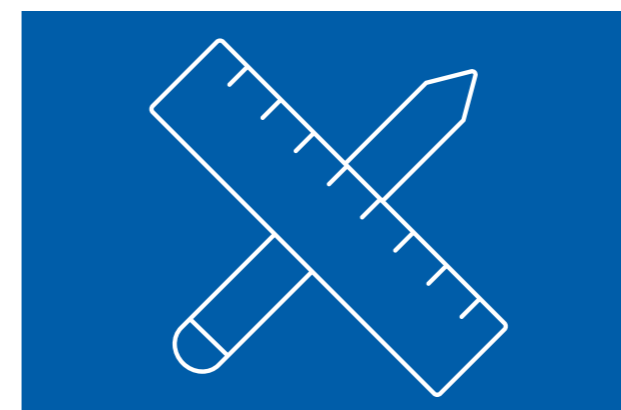
› Eine **Bewertung** ist in der Folge nur notwendig, wenn die Überprüfung ergibt, dass der ursprünglich ermittelte Wert nicht mehr korrekt ist. Diese kann durch eine vollständige Liegenschaftsbewertung inkl. Besichtigung und Gutachten erfolgen oder auch durch Bestätigung des bestehenden ermittelten Marktwerts.

ImMaRISK unterstützt Sie sowohl bei der Überwachung als auch Überprüfung privater Wohnimmobilien.

Die Überwachung sowie die Ergebnisse von Überprüfungen werden von ImMaRISK in einem Marktschwankungsbericht dokumentiert. Der Bericht beschreibt die durchgeführten Analysen, eine zusammenfassende Bewertung zum Immobilienmarkt, beobachtbare Schwankungen und die Auswirkung auf Ihr Immobilienportfolio.



Säule 1: So überwachen Sie Ihre Immobilienwerte



Verwendung geeigneter statistischer Methoden

Für die Überwachung lässt die CRR statistische Verfahren (im engeren Sinne Marktschwankungskonzepte) zu. ImMaRISK bedient sich solcher statistischer Verfahren zur Ermittlung und Validierung von Preisentwicklungen. Dabei werden Daten aus öffentlichen und/oder zugekauften externen Quellen erhoben, mit anderen Datenquellen angereichert und zu wertvollen Informationen verdichtet.



Qualitätsgesicherte Datenquellen

Die primäre Datenquelle für die Ermittlung des kalkulatorischen Marktpreises bildet der zugrunde liegende Indexwert des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich (Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder). Zur Plausibilisierung der Ergebnisse des WKÖ-Preisspiegels werden die ermittelten kalkulatorischen Marktwerte auch in Verbindung gesetzt zu zwei weiteren, unabhängigen Kennzahlen.



Qualitätsgesicherte Datenquellen

Für die Überwachung Ihrer Immobilienwerte liegen nicht nur tagesaktuelle Werte vor, sondern auch historische, auf deren Grundlage wiederum Vergleichsrechnungen angestellt werden können.

Aufgrund der unterjährigen Bereitstellung dieser Daten können hochaktuelle Marktwertschwankungen frühzeitig erkannt und behandelt werden.

Adresse	Preise	Marktwert	WI	QWI	RI	GGES	Risiko
ETW, 9020 Klagenfurt, Schatzerweg 42	-3 %	€ 4 290 700	▼	▲	—	▲	8/100
ETW, 5521 Niedernfritz, Fleckackerstraße 81/77	11 %	€ 2 935 000	▲	▲	—	▲	15/100
EFH, 8641 St. Marein im Mürztal, Mozartstraße 991	7 %	€ 2 481 029	▲	▲	—	▲	15/100
ETW, 4400 Steyr, Wetzlingtalweg 13	6 %	€ 2 460 000	▲	—	▼	—	18/100
EFH, 6886 Schoppernau, Schwanengasserl am Bach 6	0 %	€ 1 568 500	—	▲	—	▲	11/100
ETW, 2162 Falkenstein bei Poysdorf, Eschen-Straße 9	-3 %	€ 1 320 000	▼	▲	—	▲	10/100
ETW, 9500 Villach, Nebenhallenweg 89	21 %	€ 1 277 400	▲	—	—	—	25/100
EFH, 3580 Horn, Honorius-Senf-Straße 48	52 %	€ 1 257 600	▲	—	—	—	23/100
EFH, 7535 Sankt Michael, Schmalbergweg 7	6 %	€ 1 205 000	▲	—	▼	—	18/100

↑ ImMaRISK-Profil der Top 10 Assets nach Marktwert

Marktratings	<ul style="list-style-type: none"> Das Marktrating liefert über 350 Kennzahlen zu allen österreichischen Bezirken, Gemeinden und in Kürze auch Stadtteilen für 12 Immobilienkategorien mit jeweils drei bis vier unterschiedlichen Lage- und Qualitätsmerkmalen. Die transparente Darstellung des österreichischen Immobilienmarkts mit sämtlichen Marktpreisdaten ist die ideale Grundlage, um Marktpreistendenzen zu erkennen und sein Portfolio aktiv nach internationalem Standard (TEGOVA) zu überwachen.
Kaufpreise	<ul style="list-style-type: none"> Mehrheitlich seit dem Jahr 2006, zumindest aber seit dem Jahr 2013, liegen dem System alle in Österreich verbücherten Kaufpreise zugrunde. Diese werden spätestens drei Monate nach Verbücherung in das System eingespielt. In Österreich werden jährlich zwischen 70.000 und 90.000 Kaufpreise verbüchert. Zusätzlich zu den eigentlichen Kaufpreisen liegen dem System mehrheitlich die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der verkauften Immobilie vor. Objekteigenschaften wie Baujahr, Flächen oder Qualitäten werden durch Kombination verschiedener Datenquellen angereichert. Dies betrifft vor allem Bewertungsdaten, Daten von Maklerportalen (kommerziell erworben) oder Nutzwertfestsetzungsgutachten.
Angebotsdaten	<ul style="list-style-type: none"> Seit dem Jahr 2010 kann das System auf Angebotsdaten von Immobilienportalen zugreifen. Es handelt sich um keine Daten, die aus den Plattformen ausgehoben wurden, sondern vierteljährlich direkt von den Plattformbetreibern gekauft werden. Der Vorteil dieser Systematik ist, dass die Datensätze auch jene Informationen beinhalten, die nicht auf dem Portal ersichtlich sind, wie beispielsweise genaue Adressinformationen, Baujahre, Flächen, Zimmer, Zustände und weitere wertbestimmende Merkmale.
Aggregierte Daten	Die Daten der Wirtschaftskammer sind ebenso (seit dem Jahr 2000) im System verankert wie die meisten, öffentlich zugänglichen und regelmäßig erscheinenden Veröffentlichungen namhafter Partner der Immobilienwirtschaft.

Jede Datenquelle für sich alleine ist nicht ausreichend hinsichtlich ihrer Datentiefe strukturiert. Beispielsweise werden die relativ flachen Kaufpreisdaten angereichert mit Flächen, Baujahren und Qualitäten aus Bewertungs- und/oder Angebotsdaten.

Säule 2: So überprüfen Sie Ihre Immobilienwerte

Ergibt die Überwachung Hinweise auf signifikante Marktwertschwankungen, ist eine Überprüfung der Bewertung erforderlich, um festzustellen, ob und wie eine Neufestlegung des dem Sicherheitsansatz zugrundeliegenden Marktwerts erforderlich ist.

Mögliche Ergebnisse der Überprüfung:

			
Neubewertung erforderlich	Bestätigung des bestehenden Werts	Bestätigung des (höheren) Werts	Keine Wertanpassung erforderlich

Neubewertung erforderlich

Die ursprüngliche Bewertung entspricht - hinsichtlich der Rahmenbedingungen und zugrunde gelegten Kalkulationspreise - nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Der kalkulatorische Marktwert weicht deutlich vom letzten der Berechnung zugrunde liegenden Marktwert/Schätzwert ab. Der Wert der Immobilie ist folglich durch eine vollständige Neubewertung gemäß den geltenden Richtlinien für die Liegenschaftsbewertung festzustellen.

Bestätigung des (höheren) Werts

Die ursprüngliche Bewertung entspricht zwar noch den aktuellen Gegebenheiten, allerdings hat sich das Marktniveau signifikant positiv verändert. Das Marktniveau liegt deutlich über dem letzten der Berechnung zugrunde liegenden Einschätzung. Ob eine Neubewertung vorgenommen wird oder ob der bestehende Wert fortgeschrieben wird, obliegt dem Institut.

Bestätigung des bestehenden Werts

Die ursprüngliche Bewertung entspricht zwar hinsichtlich der Rahmenbedingungen noch den aktuellen Gegebenheiten, allerdings hat sich die zugrunde gelegte Marktsituation signifikant verändert. Das Marktniveau liegt deutlich unter dem letzten der Berechnung zugrunde liegenden Einschätzung. Eine (vollständige) Neubewertung der Liegenschaft ist jedoch bspw. wegen des Tilgungsfortschritts nicht mehr erforderlich oder nicht zweckmäßig. Sofern im Rahmen der Überprüfung festgestellt wird, dass kein überdurchschnittlicher Wertverlust vorliegt, könnte der überprüfte Wert fortgeschrieben werden.

Keine Wertanpassung erforderlich

Geringe Marktwertschwankungen innerhalb des Beobachtungskorridors führen zu keiner Überprüfung oder Wertanpassung der betroffenen Assets.

Schwellenwerte:

Eingangs wird individuell nach Kundenwunsch ein Toleranzbereich (Korridor) hinsichtlich der Marktschwankung definiert. Geringfügige Schwankungen innerhalb des Schwellenwerts führen zu keiner weiteren Überprüfung und auch zu keiner Wertanpassung.

Der Marktschwankungsbericht

Ausgangsbasis für ImMaRISK bilden vorhandene Immobilienbewertungen des zentralen Bankdatenstamms. Bewertungen selbst sind nicht Bestandteil von ImMaRISK. Für Institute, die Liegenschaftsbewertung SC einsetzen, steht eine Schnittstelle zu ImMaRISK zur Verfügung.

Das Ergebnis der Überwachung wird in einer einzigartigen Matrix dargestellt, woraus erforderliche Aktivitäten für einzelne Teilportfolios abgeleitet werden können. Unser Marktschwankungskonzept beruht auf jahrzehntelanger Erfahrung in der österreich- und deutschlandweiten Immobilienmarktbeobachtung und der Ermittlung von wertbeeinflussenden Marktdaten.

Die Resultate aus dem Monitoring und die Ergebnisse der Überprüfungen werden von ImMaRISK in einem Marktschwankungsbericht dokumentiert.

Der Marktschwankungsbericht aus ImMaRISK

- › beschreibt die durchgeführten Analysen,
- › liefert eine zusammenfassende Bewertung zum Immobilienmarkt,
- › schildert beobachtbare Schwankungen
- › und gibt einen Einblick in die Auswirkungen auf Ihr Immobilienportfolio.



Aus den Ergebnissen gewinnen Sie nicht nur einen erheblichen Vorsprung in der Risikosteuerung. Aus ImMaRISK können auch Rückschlüsse auf zukünftig zu erwartende Preisentwicklungen, und somit auf die Geschäftspolitik in einzelnen Teilmärkten abgeleitet werden.

Kreditinstitute müssen ihre Risikosteuerung an neue Marktsituationen anpassen und alles dafür tun, riskante Marktentwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Überprüfung							
Hier werden die Assets im Status 'UEBERPRUEFUNG' gelistet.							
Adresse	Preise	Marktwert	WI	QWI	RI	QGES	Risiko
	- %	€ 251 183	A	-	A		100/100
	- %	€ 246 560	A	-	A		100/100
	- %	€ 240 317	A	-	A		100/100
	- %	€ 230 554	A	-	A		100/100
	- %	€ 218 104	A	-	A		100/100
	- %	€ 183 937	A	-	A		100/100
	- %	€ 119 973	A	-	A		100/100
	- %	€ 69 563	A	-	A		100/100
Summe		€ 1 560 491					

Risikobewertung		
Status	Anzahl Liegenschaften	Marktwert
Liegenschaften	808	€ 268 813 207
Negative Rating-Entwicklung	0	€ 0
Negative Risikoindikator-Entwicklung	163	€ 56 399 614
Negatives Rating u. Risikoindikator	0	€ 0
Einstufung 'zwingende Überprüfung' (High-Risk)	18	€ 6 410 600
Einstufung 'optionale Überprüfung' (Normal-Risk)	120	€ 30 181 929
Einstufung 'überwacht' (Low-Risk)	670	€ 232 220 678

↑ Kompaktübersicht der Risikobewertung in ImMaRISK

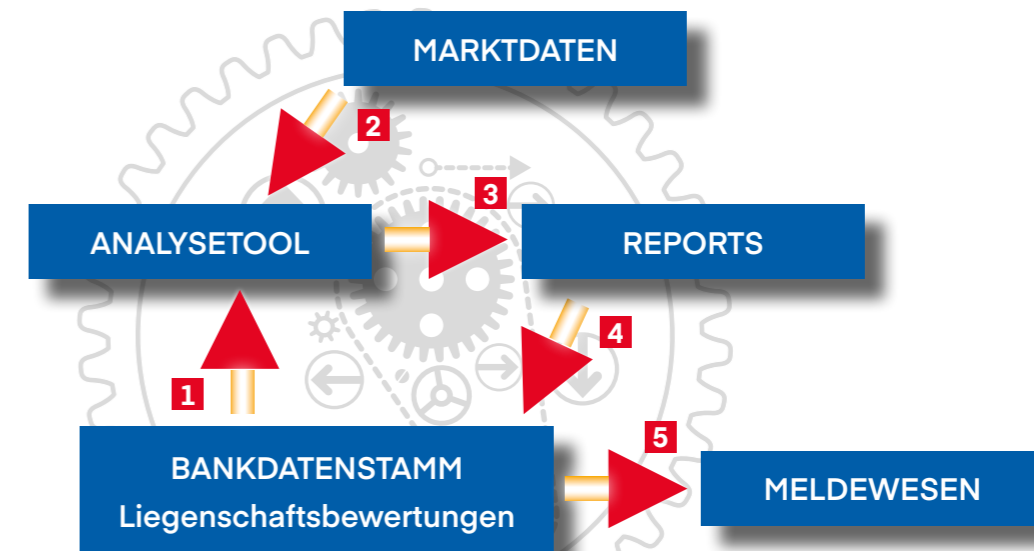
Kennzahl	Anzahl	Marktwert
Liegenschaften	808	€ 268 813 207
davon Eigentumswohnungen	121	€ 25 191 355
davon Wohnhäuser	632	€ 225 194 281
davon Grundstücke	55	€ 18 427 571
Status	Anzahl	
BEREITGESTELLT (zur Bearbeitung in ImMaRisk)	808	

↑ Ansicht der zu überprüfenden Liegenschaften in ImMaRISK

← Ansicht der zu bearbeitenden Liegenschaften in ImMaRISK

Ihre Schaltstelle: Das ImMaRISK-Cockpit

Die Schaltstelle in ImMaRISK ist das ImMaRISK-Cockpit. Dieses Instrument generiert die notwendigen Auswertungen zur Darstellung und Clusterung der Marktbeobachtungen.



- 1 Immobilienbewertungen werden aus dem zentralen Bankdatenstamm in das Analysetool geladen,
- 2 dort mit Marktdaten angereichert,
- 3 und in Reports verwertet.
- 4 Der Überprüfer definiert im Anschluss im ImMaRISK-Cockpit, welche Immobilien- (portfolios) neu bewertet werden müssen bzw. welche aufgrund geringer Schwankungsbreiten lediglich als überprüft markiert werden können. Diese Informationen werden zurück in den zentralen Datenstamm übergeben, wo auch die gesamte Bewertungs- und Überprüfungshistorie jeder Liegenschaft dokumentiert ist und abgefragt werden kann.
- 5 Daten, die für das Meldewesen und das Risikomanagement relevant sind, werden an den zentralen Datenstamm übermittelt.

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER

The logo for Sprengnetter, featuring the word "SPRENGNETTER" in a bold, white, sans-serif font. To the right of the text is a stylized white icon consisting of four curved lines that form a square-like shape with rounded corners, resembling a cross or a square with inward-pointing sides.

Sprengnetter Austria GmbH

10.-Oktober-Straße 12
9560 Feldkirchen
Österreich

T +43 (0)4276 5704
F +43 (0)1 2533033 1877
office@sprengnetter.at
www.sprengnetter.at