

Internationale Immobilienfinanzierungen

Rating von internationalen Immobilienfinanzierungen

Überblick

Das Modul *Internationale Immobilien* ist für die Bewertung von gewerblichen Immobilienkreditgeschäften konzipiert. Neben Einzelobjektfinanzierungen ist auch die Beurteilung von Immobilienportfolien möglich. Durch einen differenzierten Modellierungsansatz wird unterschiedlichen Geschäftsmodellen Rechnung getragen. Zudem können besondere Finanzierungsaspekte (Tranchen, Sondertilgungsregeln, etc.) detailliert erfasst werden.

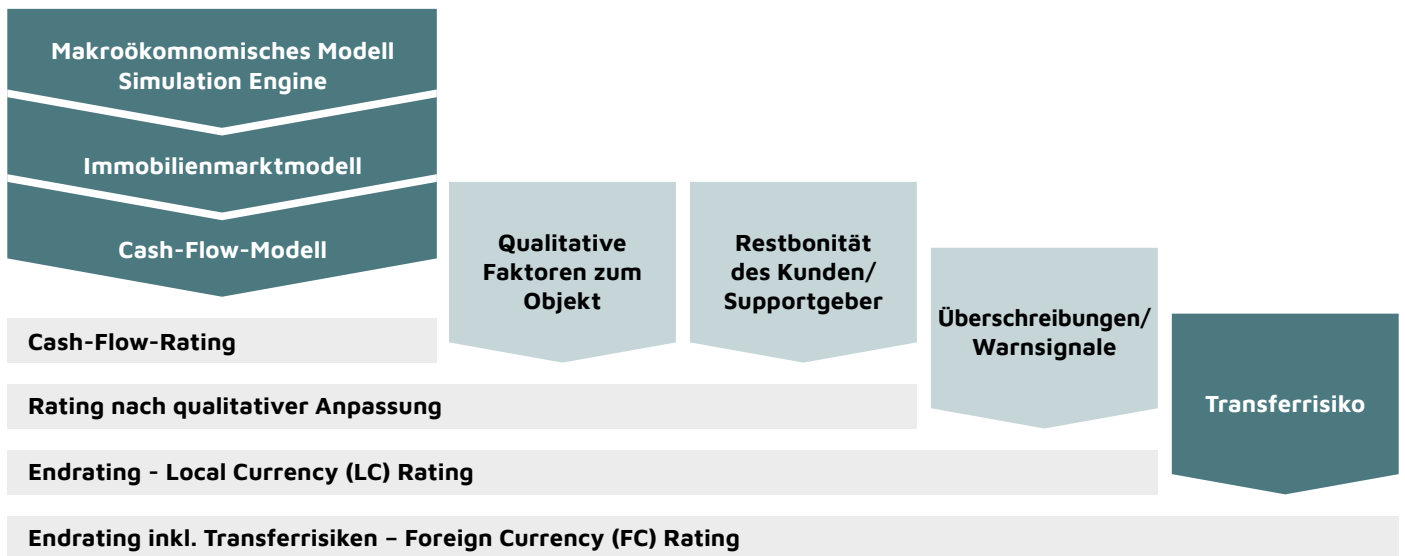
In dem simulationsbasierten Ratingverfahren wird eine Vielzahl an Szenarien zur möglichen Entwicklung von Cashflows und Wertverläufen zum finanzierten Objekt generiert. Daneben werden auch qualitative Faktoren berücksichtigt. Wesentliches Ergebnis des Ratingverfahrens ist die Ein-Jahres-Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD).

Das Modul befindet sich seit 2005 im jährlichen Pflegezyklus und ist seit Anfang 2007 für den IRB-Ansatz aufsichtlich anerkannt.

Anwendungsbereiche

- Der Anwendungsbereich des Moduls *Internationale Immobilien* umfasst kommerzielle Immobilienkreditgeschäfte im internationalen Umfeld.
- Sowohl Einzelobjekte als auch Immobilienportfolien können erfasst werden.
- Alle Geschäftsmodelle werden abgedeckt: langfristig ausgerichtete Vermietung/Verpachtung; Vermietung eines Betreiberobjekts an eine Managementgesellschaft sowie Bewirtschaftung und Management eines Objekts.
- Ein breites Spektrum an Nutzungsarten wird unterstützt: Büro, Handel, Wohnungen, Gewerbe sowie Betreiber (insb. Hotels).
- Die Kreditnehmer sind typischerweise Ein Zweckgesellschaften (Special Purpose Company, SPC), deren Zweck die Finanzierung oder das Betreiben eines Objekts ist.

Ratingablauf



■ Dunkle Pfeile: Beurteilung überwiegend datenbasiert ■ Helle Pfeile: Beurteilung überwiegend expertenbasiert

Makroökonomisches Modell, Immobilienmarktmodell und Cash-Flow-Modell

Mittels Monte-Carlo-Simulationen wird eine Vielzahl an Szenarien zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung generiert. Darauf basierend erzeugt das Immobilienmarktmodell Marktentwicklungen für unterschiedliche Standorte. Schließlich werden die zukünftigen Cash-Flows und Objektwerte für die jeweilige Finanzierung simuliert, wobei segmentspezifische Gegebenheiten (z.B. Volatilitäten und Korrelationen) berücksichtigt werden. Zur Risikoberechnung werden die simulierten Cash-Flows und Objektwerte dem zu erbringenden Schuldendienst gegenübergestellt.

Qualitative Faktoren

Das so genannte Cash-Flow-Rating wird um qualitative Aspekte ergänzt. Um hier ein einheitliches Vorgehen sicherzustellen, sind aus einem standardisierten Antwortenkatalog die zutreffenden Ausprägungen auszuwählen.

Bonität des Kunden

Verfügt der Kreditnehmer neben dem zu finanzierenden Objekt über weitere Vermögensgegenstände, die in der Risikobeurteilung zu berücksichtigen sind, können diese über die Bonitätskomponente abgebildet werden.

Überschreibungen, Warnsignale und Transferrisiko

Falls risikorelevante Ausnahmetatbestände im bisherigen Ablauf nicht ausreichend berücksichtigt sind, kann eine weitere Anpassung des Ratings erforderlich sein. Das System unterstützt dies durch die Möglichkeit zur Überschreibung oder durch das Auslösen von Warnsignalen. Dazu wählt der Analyst aus einer standardisierten Liste Gründe aus, die zu einer positiven oder negativen Anpassung des Ratings führen. Des Weiteren findet das zusätzliche Risiko von Devisentransferbeschränkungen im Sitzland des Kunden und der Immobilie Berücksichtigung. Dieses Risiko ist grundsätzlich in solchen Fällen relevant, in denen die Finanzierungswährung von der Landeswährung abweicht.