

Umdenken bei faulen Krediten ist notwendig

Die Corona-Krise könnte zu einer wachsenden Zahl an faulen Immobilienkrediten bei den Banken führen. Alexander Christau ist beim Frankfurter Beratungsunternehmen Cofinpro Experte für solche Non-Performing Loans (NPL) und rät Banken dringend zu effizienteren Prognose- und Scoringmodellen.

Immobilien Zeitung: Wie sind die Banken in den vergangenen Jahren mit faulen Krediten umgegangen?

Alexander Christau: Die Banken waren in den vergangenen Jahren nicht nachlässig und haben ihre Risiken gut gemanagt. Ein Beleg dafür sind die niedrigen Ausfallquoten. Sie haben ihre harte Kernkapitalquote seit der Finanzkrise bedeutend erweitert und sind durch die Auflösung weiterer, in der konjunkturellen Hochphase aufgebaute Kapitalpuffer in der Lage, Ausfälle zu kompensieren. Die positive Entwicklung der Konjunktur und der Immobilienmärkte hat ihnen dabei natürlich auch geholfen. Allerdings kommen die bestehenden, oft vergangenheitsbezogenen Parameter der Risikofrüherkennung und die Modelle für den Umgang mit Problemkrediten jetzt in vielen Fällen an ihre Grenzen. Das erfordert ein Umdenken. Die Institute sollten ihre Prozesse und Modelle kurzfristig so verändern, dass notleidende Kredite schneller erkannt werden. Es gilt, das Kreditportfolio stabiler auszurichten.

IZ: Hat sich seit Mitte März etwas an der Einstellung der Banken zu NPL geändert?

Christau: Selbstverständlich gibt es Szenario-Betrachtungen, um die Risiken abschätzen zu können. Diese fließen auch in das laufende Scoring der Engagements ein. Die Solvenz der Mieter rückt wieder stärker in den Fokus. Eine grundlegende Anpassung in den Modellen und Prozessen zum Umgang mit NPL-Engagements konnten wir noch nicht beobachten.

IZ: Die BaFin rechnet in den kommenden Monaten mit mehr Kreditausfällen bei den Banken? Sie auch?

Christau: Im Moment gehen wir davon aus, dass es zu einem generellen Anstieg der Kreditausfälle kommt. Welche Branchen davon betroffen sind und wie stark diese sein werden, lässt sich aktuell jedoch nicht seriös beurteilen. Durch die Unsicherheit am Markt ist mit einer größeren Zurückhaltung bei Neuinvestitionen und der Unternehmensexpansionen zu rechnen. Zusätzlich zum

Anstieg der Kreditrisiken ist eine sinkende Nachfrage mit größeren Auswirkungen auf das Neukreditgeschäft der Banken zu erwarten.

IZ: Ab wann wird es Ihrer Meinung nach zu nennenswerten Problemen kommen?

Christau: Die Auswirkungen werden voraussichtlich im dritten und vierten Quartal deutlich.

IZ: Was raten Sie den Immobilienbanken konkret?

Christau: Die oberste Priorität besteht jetzt darin, im Neukreditgeschäft Risiken noch stärker abzuwägen und risikobehaftete Engagements im bestehenden Portfolio zu identifizieren. Die vielfach im Einsatz befindlichen vergangenheitsorientierten Prognosemodelle stoßen in der aktuellen Situation an ihre Grenzen. Die Banken müssen schnellstmöglich passende Prognosemodelle für die veränderte Marktsituation entwickeln. Auch stellt die hohe Dynamik der Situation höhere Anforderungen an die Geschwindigkeit und Flexibilität der Prozesse. Die sind auf Effizienz- und Automatisierungspotenziale zu untersuchen. Eine Automatisierung wie im Retail-Massengeschäft ist aus Kosten- und Zeitgründen nicht sinnvoll.

IZ: Ist es zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt noch möglich, das baldige Anwachsen der faulen Immobilienkredite zu bremsen?

Christau: Der Verlauf lässt sich abmildern. Wenn der Ausfall eingetreten ist, reden wir nur noch über die Recovery-Quote. Daher ist es für die gesamte Branche wichtig, das Auslösen einer Abwärtsspirale der Preise am Immobilienmarkt durch eine steigende Anzahl an Zwangsverkäufen zu verhindern.

IZ: Wie reagieren die Bankenvertreter auf Ihre Vorschläge?

Christau: Die Bankenvertreter sind offen für Vorschläge. Aus Sicht der Problemkredite stehen wir jedoch noch am Anfang der Krise, auf die sich die Banken jetzt vorbereiten müssen.



Alexander Christau erwartet vor allem im dritten und vierten Quartal 2020 eine wachsende Zahl an Non-Performing Loans.

Quelle: Cofinpro AG

IZ: Wie ist es eigentlich möglich, frühzeitig risikobehaftete Engagements zu erkennen?

Christau: Wegen der aktuellen, dynamischen Entwicklung tritt die Simulation unterschiedlicher Szenarien für die zukünftige Entwicklung in den Vordergrund. Eine Prognose aus der Vergangenheit beispielsweise durch die Auswertung von Jahresabschlüssen wird der derzeitigen Situation nicht gerecht. Hier gilt es, drei Faktoren zu analysieren: erstens die volkswirtschaftlichen Indikatoren, insbesondere die Entwicklung in den unterschiedlichen Branchen. Zweitens sind objektspezifische Daten und individuelle Besonderheiten wie beispielsweise die Dauer der Mietverträge, die Solvenz der Mieter und die Mietengänge zu prüfen. Und drittens ist das Portfolio – insbesondere im Hinblick auf Klumpenrisiken – laufend zu überwachen. Wie wichtig das ist, zeigt das Beispiel Galeria Karstadt Kaufhof. Die sind in vielen Retailimmobilien mit großen Flächen vertreten.

IZ: Benötigen Banken Ihre Expertise? Sie haben doch eigene Mitarbeiter.

Christau: Natürlich haben Banken ihre Spezialisten. Wichtig ist aber der Blick von außen, denn die internen Mitarbeiter stecken oft im System fest. Zudem brauchen die Institute Unterstützung bei Konzeption, Prozessoptimierung und Technologie. Cofinpro setzt auf eine Mischung aus Kredit-, Methodik- und IT-Know-how.

IZ: Wie viele immobilien-spezifische Beratungsdienste führen Sie aktuell durch? Ist der Beratungsbedarf deutlich gestiegen?

Christau: Zu einzelnen Engagements können und dürfen wir leider keine Aussagen machen. Korrekt ist aber, dass der Beratungsbedarf deutlich gestiegen ist.

IZ: Wie wird sich die NPL-Situation zum Ende des Jahres darstellen?

Christau: Dafür brauchen wir die Glaskugel. Viele Fakten – wie beispielsweise die aktuellen Lockerungen und deren Wirkungen auf den Handel, Tourismus und natürlich die weitere Verbreitung des Virus – können noch nicht mit ausreichender Sicherheit prognostiziert werden. Insgesamt rechnen wir allerdings mit einem Anstieg des Portfolios an Problemkrediten mit einem überproportional steigenden Bearbeitungsaufwand.

IZ: Herr Christau, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Das Interview führte Daniel Rohrig.