
**Integration von Climate Value at Risk und Geospatial
Analyse zur Risikobewertung von
Immobilienportfolios**
Uyen Truong

Masterarbeit

an der Hochschule für angewandte Wissenschaften München

Fakultät für Informatik und Mathematik

Studienrichtung: Stochastic Engineering in Business and Finance

vorgelegt von

Uyen Truong

München, den 1. September 2024

Erstgutachter: Prof. Dr. Silja Grawert

Abstract

Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
Quellcodeverzeichnis	6
Abkürzungsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	7
1 Einleitung	8
1.1 Zitate	10
1.2 Bilder	11
1.3 Tabellen	11
1.4 Quellcode	11
2 Theoretischer Hintergrund	12
2.1 Wesentliche Begriffe	12
2.1.1 Beleihungsauslauf	12
2.1.2 Transitionsrisiken	13
2.1.3 Physische Risiken	13
2.1.4 Klimaszenarien des NGFS	14
2.1.5 Abflussmenge bei Hochwasser	14
2.2 Statistische Grundlage	15
2.2.1 Jährliche Überschreitungswahrscheinlichkeit	15
2.2.2 Stichprobenumfang	16
3 Portfoliostrukturierung und Datenanalyse	18
3.1 Hypothekendaten	18
3.2 Geodaten zu Hypotheken und Hochwasser	19
3.2.1 Hypothekengeodaten	19
3.2.2 Hochwassergeodaten	23
Literaturverzeichnis	25

Abbildungsverzeichnis

1	Mooresches Gesetz	11
2	Verteilung der Bevölkerungsdichte Bayerns nach Postleitzahlenbereichen. Quelle: Eigene Darstellung	21
3	Datenpunktverteilung im Hypothekenportfolio Bayern. Quelle: Eigene Darstellung	22
4	EU-Hochwasserrisikokarte. Quelle: EZB 2022 Klimarisiko-Stresstest	23
5	Visualisierung historischer Hochwasserereignisgebiete und Verteilung des Darlehensportfolios in Bayern. Quelle: Eigene Darstellung	24

Tabellenverzeichnis

1	Prozessoren	11
2	Wiederkehrperiode und Jährliche Überschreitungswahrscheinlichkeit mit HQ_{T_n}	16
3	Verteilung des Beleihungsauslaufs im Wohnimmobilienportfolio der Münchener Hypothesenbank zum 31.12.2023	19
4	Übersicht der Geodaten für Postleitzahlgebiete in Bayern	20
5	Übersicht der Geodaten für generierte Portfolios in Bayern	22

Quellcodeverzeichnis

1	Hello World in Java	11
---	-------------------------------	----

Abkürzungsverzeichnis

LtV	Loan to Value
EZB	Europäische Zentralbank
AEP	Annual Exceedance Probability
EPC	energy performance certificate
NGFS	Network for Greening the Financial System
EZFH	Ein- oder Zweifamilienhäuser

1 Einleitung

Im Rahmen des Klimarisiko-Stresstests 2022 konzentrierte sich die Bewertung physischer Risiken auf zwei extreme Wetterereignisse, die zentrale Klimarisiken in Europa darstellen: (1) eine große Überschwemmung und (2) eine schwere Dürre mit Hitzewelle (European Central Bank, 2022). Flussüberschwemmungen waren historisch betrachtet eine bedeutende Quelle physischer Risiken in Europa und werden aufgrund prognostizierter Niederschlagszunahmen voraussichtlich an Relevanz gewinnen. Diese Arbeit fokussiert sich spezifisch auf das Flusshochwasserrisiko in Bayern, Deutschland. Diese Eingrenzung ermöglicht eine detaillierte Analyse der regionalen Auswirkungen und Anpassungsstrategien im Kontext physischer Klimarisiken für den bayerischen Immobiliensektor.

Im Folgenden wird beispielhaft gezeigt, wie Zitate, Bilder, Tabellen oder Quellcode in die Arbeit eingefügt werden können.

Extreme weather events, such as floods, heat waves, cold waves, droughts, and hurricanes, can generate a significant impact on a bank's residential mortgage portfolio. Their impacts can be summarized as follows: Damage to property as collateral: They can cause damage to homes and other properties, making it difficult for homeowners to make their mortgage payments to the bank. Higher default rate: The bank will encounter higher default rates on mortgage loans in the region concerned. For instance, borrowers may become homeless because of severe damage to their properties and their wealth. Some borrowers may lose their jobs and find it hard to repay loans to the bank. Lower property valuation: In addition to direct damage to a property, extreme weather events can lower the market valuation of properties in the region concerned. Other banks may cut their residential mortgage lending for the region. Insurance companies may increase insurance premiums on properties in the region. All these factors lead to lower property values in the region. Then, the bank will encounter higher loan-to-value (LTV) ratios on mortgage loans, higher credit risk estimates on mortgage loans, and higher capital required to support the mortgage lending business. To deal with climate risks to banks, some bank regulators have taken steps to mitigate the risk of extreme weather events on residential mortgage loans. For example, the bank regulators of the EU, the USA, Canada, Australia, and Hong Kong have guidelines established for lenders to follow when evaluating the risk of default on a loan. These guidelines include requirements for lenders to assess the potential impacts of extreme weather events on a borrower's ability to make payments. The Prudential Banking Authority of the UK encourages banks to consider insurance coverage on residential mortgages against climate catastrophes. This aims to ensure that lenders are adequately protected in an

extreme weather event. Both the US and Australian regulators have developed guidelines for lenders to follow when providing relief to borrowers affected by extreme weather events. These guidelines include requirements for lenders to provide temporary payment relief and additional support for borrowers unable to make mortgage payments due to extreme weather. The Basel Committee makes it clear that banks should consider the possible impacts of extreme weather events on property values associated with collateralized loans and expects bank regulators to develop prudent valuation criteria for their jurisdictions [1]. The impact of extreme weather events on property values is a complex issue that has been the subject of much research in recent years. For instance, the types of climate hazard risks, the resilience of urban development, geolocation, types of buildings, types of economic activities in a region, etc., can affect how a climate hazard damages property values [2]. Banks have an urgent need to improve their property valuation models with multi-criteria techniques [3]. One challenge for bank regulators in managing climate risk on residential mortgage loans in a banking system is the lack of data and information about the potential impacts of extreme weather events. This makes it difficult for regulators to assess the risk of default on a loan and to develop effective strategies to mitigate this risk. In addition, there is a lack of understanding of the potential impacts of extreme weather events on the housing market. This can make it difficult for regulators to evaluate the potential impacts of climate change on the availability of housing and the cost of residential mortgages. Furthermore, there is a lack of agreement among regulators about how to best manage climate risks in the financial system. This can lead to a lack of coordination between regulators, making it difficult to effectively manage climate risk on mortgage loans. This paper aims to propose a framework to integrate two extreme weather risk measures, namely, stressed PD (probability of default) and stressed LGD (loss given default), into existing credit risk management frameworks used by banks following the internal-rating-based (IRB) approach of Basel II [4]. Since the implementation of Basel II, before 2010, many banks have developed their own IRB systems built for credit risk assessment and capital requirement calculations. These IRB systems continue to be used under Basel III, effective in January 2020. According to Basel Committee rules, the IRB systems produce three major credit risk measures, namely, probability of default (PD), loss given default (LGD), and exposure at default (EAD). Bank regulators convert these three credit risk measures into the capital required for credit risk business. By integrating the proposed extreme weather risk measures, banks can easily conduct climate stress tests on their residential mortgage loans. Meanwhile, bank regulators can easily compare the climate risks of residential mortgage loans from different banks. Traditional stress tests used by banks aim to evaluate worst-case losses resulting from undesirable economic scenarios. The stress scenarios can be specified by related regulators every year or on an ad hoc basis, associated with a bank's historical experience, based on expert projections, and/or

grounded in some statistical confidence levels of market or economic outcomes. Some banks prefer to consider a consistent set of stress scenarios. This enables them to compare the stressed losses of their different business units and perform a trend analysis of stressed losses. The stressed loss results under consistently applied scenarios can be conveniently translated into internal capital allocation and credit pricing. Such methodologies of economic stress tests can be converted to climate stress tests. The goal of the climate stress test is to set an extreme weather scenario and evaluate related losses. Extreme weather events did not happen very often in the past, but they will be more frequent in the future. Bank regulators may occasionally give banks some climate stress scenarios to consider. However, the banks themselves do have an urgent need to routinely evaluate stressed losses due to extreme weather events and determine their business and lending strategies. This is because extreme climate events may arrive with short notice. This paper considers a hypothetical case in which a bank wants to develop a routine climate stress test exercise for its portfolio of residential mortgage loans. The bank is determined to update the climate stress test results every 6 months, while most bank regulators perform the test at least once a year. This climate stress test exercise is complementary to the ad hoc climate stress tests required by the bank's regulator. It is assumed that the bank routinely updates the PD and LGD of every residential mortgage loan and its related stressed loss arising from a predetermined and hypothetical extreme weather event. With simulation techniques and the assumptions of default correlation, this paper evaluates the stressed loss of the bank's portfolio of residential mortgage loans. The results show that the bank can suffer a portfolio loss of 24.1%. This paper will proceed as follows. Section 2 provides a literature review on the impacts of extreme weather on residential mortgage loans, credit risks in extreme weather conditions, and recent actions of bank regulators on climate risk management. Section 3 describes how the hypothetical case study is used in this paper. Section 4 discusses stress test assumptions and results. Section 5 concludes the paper.

1.1 Zitate

Menschen, die mit ihrem IQ prahlen, sind Versager.

1.2 Bilder

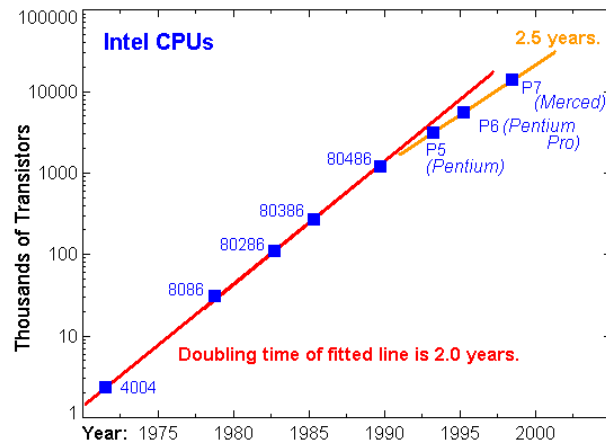


Abbildung 1: Mooresches Gesetz

1.3 Tabellen

Bezeichnung	Kerne	TDP
Intel Core i5	6	111 W
AMD Ryzen 7	8	178 W

Tabelle 1: Prozessoren

1.4 Quellcode

```
1  class HelloWorld {
2      public static void main(String[] args) {
3          // Display the string.y
4          System.out.println("Hello World!");
5      }
6  }
```

Quellcode 1: Hello World in Java

2 Theoretischer Hintergrund

2.1 Wesentliche Begriffe

2.1.1 Beleihungsauslauf

Der Beleihungsauslauf, auch als Loan-to-Value-Ratio bekannt, ist eine zentrale Kennzahl in der Immobilienfinanzierung (§3 BelWertV). Er wird definiert als:

$$\text{Beleihungsauslauf} = \frac{\text{Darlehensbetrag}}{\text{Beleihungswert}} \quad (1)$$

wobei:

- Der Darlehensbetrag die Höhe des Kredits repräsentiert.
- Der Beleihungswert den langfristig realisierbaren Wert der Immobilie darstellt, unabhängig von kurzfristigen Marktschwankungen.

Ein niedrigerer Beleihungsauslauf impliziert ein geringeres Ausfallrisiko für den Kreditgeber. Konsequenterweise führt ein höherer Beleihungsauslauf in der Regel zu ungünstigeren Darlehenskonditionen für den Kreditnehmer.

Zur Veranschaulichung des Konzepts wird ein Beispiel einer Immobilienfinanzierung betrachtet: Eine Immobilie wird von einem Sachverständigen mit einem Beleihungswert von 500.000 € eingeschätzt. Von der Person, die das Haus kaufen möchte, wird ein Darlehen in Höhe von 275.000 € beantragt. Der Beleihungsauslauf wird gemäß Gleichung 1 folgendermaßen berechnet:

$$\text{Beleihungsauslauf} = \frac{\text{Darlehensbetrag}}{\text{Beleihungswert}} = \frac{275.000\text{€}}{500.000\text{€}} = 0,55 = 55\% \quad (2)$$

Es wird festgestellt, dass der Beleihungsauslauf in diesem Fall 55% beträgt. Dies bedeutet, dass 55% des von der Bank anerkannten Immobilienwertes durch das Darlehen finanziert werden. Die restlichen 45% müssen durch Eigenkapital oder andere Mittel aufgebracht werden. Ein Beleihungsauslauf von 55% wird allgemein als vorsichtig eingestuft. Es kann angenommen

werden, dass bei einem solchen Wert günstigere Darlehenskonditionen gewährt werden, da das Ausfallrisiko für die Bank als relativ gering betrachtet wird.

2.1.2 Transitionsrisiken

Transitionsrisiken bezeichnen das Risiko finanzieller Verluste für Institutionen, die aus dem Anpassungsprozess hin zu einer Wirtschaft mit weniger CO₂-Emissionen und einer umweltfreundlicheren Ökonomie entstehen (Europäische Zentralbank, 2020). Dieses Konzept, das in den Bereichen ESG, Klimawandel, Wirtschaft und Finanzen breite Anwendung findet, umfasst vier Hauptkategorien: Technologie-, Marktpreis-, Regulierungs- und Reputationsrisiken.

Besonders exponiert gegenüber diesen Risiken ist der Immobiliensektor, der für etwa 40% der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich zeichnet (United Nations Environment Programme Finance Initiative, 2023) und somit vor erheblichen Anpassungsherausforderungen steht. Für diesen Sektorentstehen Transitionsrisiken vorwiegend durch regulatorische Änderungen, insbesondere durch neue Gesetze zu Energiepreisen und CO₂-Steuern. Diese Entwicklungen zwingen den Sektor zu weitreichenden Anpassungen, um wettbewerbsfähig zu bleiben und gleichzeitig Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

2.1.3 Physische Risiken

Unter physischen Risiken versteht man Gefahren, die aus natürlichen Ereignissen oder Umweltbedingungen entstehen und negative Konsequenzen für Gesellschaft, Wirtschaft und Ökosysteme nach sich ziehen können (Green Vision Solutions, 2023). Diese Risiken werden typischerweise in akute Risiken, die durch plötzliche extreme Ereignisse wie Überschwemmungen oder Stürme hervorgerufen werden, und chronische Risiken, die sich aus langfristigen klimatischen Veränderungen wie dem Meeresspiegelanstieg, Wasserstress, Biodiversitätsverlust und Ressourcenknappheit ergeben, unterteilt (Schellekens und Toor, 2019).

2.1.4 Klimaszenarien des NGFS

Das Network for Greening the Financial System (**NGFS**) hat 72 verschiedene Klimaszenarien entwickelt. In der vorliegenden Arbeit wird die Anzahl der Szenarien auf die wichtigsten sechs Einzelszenarien begrenzt. Diese sechs Szenarien decken das vernünftigste Spektrum möglicher Entwicklungen ab. Die Szenarien verteilen sich auf verschiedene Quadranten eines Rahmenwerks, das sowohl das Ausmaß der physischen Risiken als auch den Übergangspfad innerhalb des jeweiligen Klimaszenarios berücksichtigt. Eine Abbildung, die die verschiedenen Quadranten veranschaulicht, sowie eine Beschreibung dieser Quadranten finden sich in Abbildung 2.2 und Tabelle 2.1. Die Szenarien reichen von geordneten Übergängen mit geringen Risiken bis hin zu ungeordneten Szenarien mit hohen Risiken. Die Verteilung der sechs Hauptszenarien, die vom NGFS vorgeschlagen wurden, ist in der genannten Abbildung dargestellt. Für die vorliegende Untersuchung sind insbesondere die Szenarien „Orderly“, „Disorderly“ und „Hot House World“ (HHW) für die Jahre 2030, 2040 und 2050 von Bedeutung. Diese Auswahl basiert auf dem Klimarisiko-Stresstest der Europäischen Zentralbank (EZB), der einen Bottom-up-Ansatz verfolgt und sowohl Transitions- als auch physische Risiken einbezieht. Die EZB stellt ein Basisszenario sowie sechs Klimawandelszenarien bereit, die auf Phase II der NGFS-Modelle basieren. Diese Szenarien bilden die Grundlage für die Analyse der potenziellen Auswirkungen verschiedener Klimapolitiken auf den Immobiliensektor über einen längeren Zeitraum und ermöglichen eine detaillierte Untersuchung der Bruttowertschöpfung in diesem Sektor.

2.1.5 Abflussmenge bei Hochwasser

Die gesetzlich vorgeschriebene Identifikation von Hochwasserrisikogebieten basiert auf dem Konzept des HQ_{T_n} -Ereignissen (§ 73 Abs. 1 WHG). Hierbei steht HQ für die Abflussmenge bei Hochwasser, während T_n die statistische Jährlichkeit des Ereignisses repräsentiert. Beispielsweise bezeichnet ein HQ_{100} ein statistisch einmal in 100 Jahren auftretendes Hochwasserereignis. In Bayern erfolgt eine detailliertere Klassifizierung von Hochwasserereignissen anhand ihrer statistischen Häufigkeit (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2019):

- $HQ_{\text{häufig}}$: Ein Hochwasser, das im Mittel alle 5 bis 20 Jahre auftritt und als „häufiges Hochwasser“ bezeichnet wird.
- HQ_{100} : Ein Ereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

- HQ_{extrem} : Ein sehr seltenes Extremhochwasser, das zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ_{100} führen kann.

Diese Kategorisierung ermöglicht eine differenzierte Bewertung von Hochwasserrisiken und unterstützt die Planung von Schutzmaßnahmen.

2.2 Statistische Grundlage

2.2.1 Jährliche Überschreitungswahrscheinlichkeit

Der Begriff des „100-jährlichen Ereignisses“ oder HQ_{100} , wie in Abschnitt 2.1.5 erläutert, ist im öffentlichen Diskurs weit verbreitet. Diese Terminologie kann zu Missinterpretationen führen, da sie impliziert, dass solche Ereignisse nur alle 100 Jahre auftreten. Um dieses Missverständnis zu vermeiden, verwendet man in den Geowissenschaften das Konzept der Annual Exceedance Probability (**AEP**), auch bekannt als Jährliche Überschreitungswahrscheinlichkeit (United States Water Resources Council, 1981). Die **AEP**, basierend auf der Theorie der unabhängigen Wahrscheinlichkeit, quantifiziert die jährliche Auftrittswahrscheinlichkeit von Extremereignissen als Prozentwert. Die Formel für die AEP lautet:

$$AEP = 1 - \left(1 - \frac{1}{T}\right)^n$$

Wobei:

- T : Wiederkehrperiode in Jahren
- n : Anzahl der betrachteten Jahre

Für ein einzelnes Jahr ($n = 1$) vereinfacht sich die Formel zu:

$$AEP = \frac{1}{T} \quad (3)$$

Wie aus Tabelle 2 ersichtlich wird, hat ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrperiode von 100 Jahren (ein „100-jährliches Ereignis“) eine jährliche Auftrittswahrscheinlichkeit von 1%.

Im Gegensatz dazu weist ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrperiode von 2 Jahren (ein „2-jährliches Ereignis“) eine jährliche Auftretswahrscheinlichkeit von 50% auf.

Wie aus Tabelle 2 ersichtlich wird, hat ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrperiode von 100 Jahren (ein „100-jährliches Ereignis“) eine jährliche Auftretswahrscheinlichkeit von 1%. Im Gegensatz dazu weist ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrperiode von 2 Jahren (ein „2-jährliches Ereignis“) eine jährliche Auftretswahrscheinlichkeit von 50% auf.

Tabelle 2: Wiederkehrperiode und Jährliche Überschreitungswahrscheinlichkeit mit HQ_{T_n}

HQ_{T_n}	Wiederkehrperiode (Jahre)	Jährliche Überschreitungswahrscheinlichkeit
HQ_2	2	50%
HQ_{10}	10	10%
HQ_{25}	25	4%
HQ_{50}	50	2%
HQ_{100}	100	1%
HQ_{500}	500	0,2%
HQ_{1000}	1000	0,1%

2.2.2 Stichprobenumfang

Stichprobenverfahren zielen darauf ab, die Merkmalsverteilungen der Grundgesamtheit zu schätzen. Während Schlussfolgerungen aus einer Stichprobe mit Sicherheit nur für diese selbst gelten, basiert die Verallgemeinerung auf die Grundgesamtheit auf statistischer Inferenz. Aufgrund des Ziels, eine möglichst kleine Teilmenge zu untersuchen, unterliegt die Stichprobenziehung strengen statistischen Kriterien. Zur Gewährleistung der Repräsentativität ist sowohl die Berechnung des erforderlichen Stichprobenumfangs als auch die Auswahl der geeigneten Stichprobenmethode durch sorgfältige organisatorische Evaluation unerlässlich.

Der initiale Schritt bei der Portfolioerstellung besteht in der Ermittlung des erforderlichen Umfangs, um das Bankportfolio präzise abzubilden. Die Berechnung des notwendigen Stichprobenumfangs beginnt mit der Bestimmung der theoretischen Stichprobengröße für ein Portfolio mit unendlicher Grundgesamtheit. Diese Basisberechnung ist fundamental für die anschließende Ermittlung des Stichprobenumfangs bei einer endlichen Anzahl von Immobilien.

Für die Berechnung des erforderlichen Stichprobenumfangs bei einer theoretisch unendlichen

Grundgesamtheit wird die Cochran-Formel (Cochran, 1953) herangezogen. Die Cochran-Formel lautet:

$$n = \frac{Z^2 \cdot P(1 - P)}{\varepsilon^2} \quad (4)$$

Hierbei repräsentiert n den initialen Stichprobenumfang. Ein entscheidender Faktor in dieser Formel ist die Festlegung der gewünschten Sicherheit, ausgedrückt durch den Z-Wert. Die Aussagewahrscheinlichkeit einer Stichprobe gibt an, in wie vielen Fällen das angewendete Verfahren zuverlässige Ergebnisse liefert. Das Organisationshandbuch empfiehlt eine Aussagewahrscheinlichkeit von 95%, was einem Z-Wert von etwa 1,96 entspricht. Diese Wahl beeinflusst direkt die Größe der erforderlichen Stichprobe und stellt einen Kompromiss zwischen Präzision und praktischer Durchführbarkeit dar.

Die Stärke der Cochran-Formel liegt in ihrer Flexibilität und Anwendbarkeit auf verschiedene Forschungsszenarien. Sie berücksichtigt sowohl das gewünschte Konfidenzniveau als auch die erwartete Variabilität in der Population.

Für Populationen mit bekannter, endlicher Größe wird die Cochran-Formel modifiziert. Diese angepasste Formel dient als Eingabeparameter für die nachfolgende Gleichung, die den notwendigen Portfolioumfang für eine statistische Repräsentation eines Portfolios der Größe N berechnet:

$$n' = \frac{n}{1 + \frac{n-1}{N}} \quad (5)$$

In diesen Formeln steht Z für den z-Wert des gewählten Konfidenzintervalls, N für den Umfang der Originalpopulation, ε für die Fehlermarge, die das Ausmaß des zufälligen Stichprobenfehlers quantifiziert und ein Maß für die akzeptable Abweichung vom wahren Wert darstellt. P bezeichnet den Populationsanteil, der den Anteil der Population in einer spezifischen Kategorie angibt. In diesem Kontext wird P mit 0,5 angesetzt, da der spezifische Wert unbekannt ist und 0,5 den erforderlichen Stichprobenumfang maximiert. Diese konservative Schätzung gewährleistet, dass die Stichprobe groß genug ist, um auch bei unbekannten Populationsparametern zuverlässige Ergebnisse zu liefern.

3 Portfoliostrukturierung und Datenanalyse

In diesem Kapitel wird die Methodik zur Erstellung eines repräsentativen Hypothekenportfolios erläutert. Der Prozess der Portfoliokonstruktion sowie die herangezogenen Datenquellen werden dargelegt. Diese methodische Grundlage ermöglicht die Analyse von physischen Risiken und Transitionsrisiken für Immobiliendarlehen.

Im Rahmen dieses Kapitels wird die Methodik zur Generierung eines repräsentativen Musterportfolios erläutert, das als Grundlage für die Prognose klimabedingter Schäden dient. Trotz des umfangreichen Datenbestands der Finanzinstitute über ihre Kreditengagements hat die limitierte Zugänglichkeit zu detaillierten Datensätzen bisher umfassende empirische Analysen der Kreditrisiken eingeschränkt. Zur Überwindung dieser Limitation wird ein Musterportfolio konstruiert, das eine fundierte Approximation der erwarteten Verluste aus Wohnimmobilienkrediten ermöglicht. Die Quantifizierung essenzieller Risikoparameter basiert primär auf dem Geschäftsbericht der Münchener Hypothekenbank (Münchener Hypothekenbank eG, 2023), ergänzt durch ausdifferenzierte Datensätze zur Distribution von Energieeffizienzklassen und regionalen Verteilung von Wohneinheiten. Diese Datenaggregation bildet die Basis für eine detaillierte Analyse der Anfälligkeit verschiedener Immobilienarten und Standorte gegenüber umweltbedingten Wertänderungen, physischen Risiken sowie Transitionsrisiken.

3.1 Hypothekendaten

In diesem Abschnitt wird der von der Münchener Hypothekenbank bereitgestellte Geschäftsbericht analysiert. Für die Prognose von Schäden an bestimmten Gebäuden wird ein Portfolio benötigt, das ein repräsentatives Bankportfolio darstellt. Da die vertraulichen Wohnimmobilien-Hypothekenportfolios von Banken nicht offengelegt werden, ist die Konstruktion eines annähernd realistischen Portfolios erforderlich. Es wird untersucht, welche Faktoren bei der Bestimmung von Größe und Zusammensetzung eines Wohnimmobilien-Hypothekenportfolios berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird dargelegt, wie Daten zu Kreditmerkmalen, insbesondere Beleihungsquoten, in das Portfolio integriert werden.

Zum Stichtag 31.12.2023 belief sich der ausstehende Bestand an Wohnimmobilienfinanzierungen im Portfolio der Münchener Hypothekenbank eG (2023) in Bayern auf 8.921.489.311,00 €, wobei die durchschnittliche Größe der Darlehen für Wohnimmobilien circa 163.700,00 €

betrug. Zur Ermittlung der Anzahl der Darlehen im Portfolio wird zunächst der Gesamtbestand durch die durchschnittliche Größe der Darlehen dividiert, was gerundet 54.500 Darlehen ergibt. Unter Anwendung der Gleichung 4 zur Berechnung der erforderlichen Stichprobengröße für das theoretische Szenario einer unendlichen Anzahl von Immobilien im Portfolio ergibt sich bei einem Konfidenzintervall von 99% und einer Fehlermarge von 2% ein notwendiger Stichprobenumfang von 4.147 Datenpunkten. Die in Gleichung 5 präsentierte Formulierung für endliche Populationen führt jedoch zu einer Reduktion auf 3.853 Darlehen als erforderliche Stichprobengröße für Portfolios mit 54.500 Elementen.

Neben der Anzahl der Darlehen ist auch deren Qualität, insbesondere der Beleihungsauslauf, von entscheidender Bedeutung für die Repräsentativität des Portfolios. Da die in den Geschäftsberichten ausgewiesenen Kreditbestände lediglich das Risikoexposure des Kreditinstituts reflektieren und nicht den realen Immobilienwert repräsentieren, ergibt sich die Notwendigkeit, den Property Value in Relation zum Gesamtrisikoexposure zu evaluieren. Die Münchener Hypothekenbank hat in ihrem Jahresbericht die Verteilung des Beleihungsauslaufs in tabellarischer Form offengelegt (siehe Tabelle 3). Darüber hinaus wurde ein durchschnittlicher Beleihungsauslauf von 54,1% für die Wohnimmobilienfinanzierung angegeben. Diese Informationen stellen die fundamentalen finanziellen Parameter dar, die für die Konstruktion eines repräsentativen Immobilienportfolios essenziell sind.

Tabelle 3: Verteilung des Beleihungsauslaufs im Wohnimmobilienportfolio der Münchener Hypothekenbank zum 31.12.2023

LtV	$\leq 60\%$	60–70%	70–80%	80–90%	90–100%	$> 100\%$
Prozentanteil	39,2%	15,0%	16,4%	10,2%	8,2%	11,0%

3.2 Geodaten zu Hypotheken und Hochwasser

3.2.1 Hypothekengeodaten

Für die Kompatibilität von Hypotheken- und Hochwasserdaten sind geografische Koordinaten erforderlich. Dieser Abschnitt befasst sich mit der Generierung präziser Koordinaten für die Datenpunkte.

Eine zufällige Verteilung in Bayern würde die Struktur eines Kreditportfolios nicht korrekt abbilden, da eine ungleichmäßige Verteilung von Immobilien sowohl in Deutschland

als auch in Bayern zu beobachten ist. Zurek (2022) analysierte die Beziehung zwischen Bevölkerungsdichte und Kreditvergabe in Deutschland. Die Studie zeigt, dass Regionen mit stärkerem Wirtschaftswachstum höhere Immobilienpreise aufweisen. Dies führt zu einer erhöhten Kreditnachfrage. Auf Basis dieser empirischen Erkenntnisse wird die Bevölkerungsdichte als Grundlage für die Zuweisung spezifischer Koordinaten zu jedem Datenpunkt herangezogen.

Die verwendete Datenquelle stammt von www.suche-postleitzahl.org (2023). Sie kombiniert OpenStreetMap-Daten mit Einwohnerzahlen von Statistisches Bundesamt (2023). Dies ermöglicht eine präzise Segmentierung in Postleitzahlenzonen. Tabelle 4 zeigt die Daten dieser geographischen Strukturierung.

Tabelle 4: Übersicht der Geodaten für Postleitzahlgebiete in Bayern

plz	einwohner	qkm	geometry	ort	landkreis	bundesland
81248	121	1984763	POLYGON((...))	München		Bayern
96103	8519	14585957	POLYGON((...))	Hallstadt	Landkreis Bamberg	Bayern
63930	1552	16628516	POLYGON((...))	Neunkirchen	Landkreis Miltenberg	Bayern
94530	2071	2414777	POLYGON((...))	Auerbach	Landkreis Deggendorf	Bayern
85051	31592	3878506	POLYGON((...))	Ingolstadt		Bayern
63916	4002	51878059	POLYGON((...))	Amorbach	Landkreis Miltenberg	Bayern
...
83024	16249	9466746	POLYGON((...))	Rosenheim		Bayern

Tabelle 4 wurde aus Shapefile-Daten der Postleitzahlenregionen generiert und umfasst die Bevölkerungsverteilung. Vier Spalten sind von besonderer Relevanz: Ort, Landkreis, Geometrie und Einwohner. Die Geometriespalte enthält die geografischen Koordinaten der Gemeinden, dargestellt als Polygon oder Multipolygon. Ein Multipolygon setzt sich aus mehreren Einzelpolygonen verschiedener Formen zusammen. Zur räumlichen Referenzierung dient das Koordinatensystem EPSG:3035. Abbildung 2 visualisiert die aus diesen Daten abgeleitete Bevölkerungsdichteverteilung Bayerns nach Postleitzahlenbereichen.

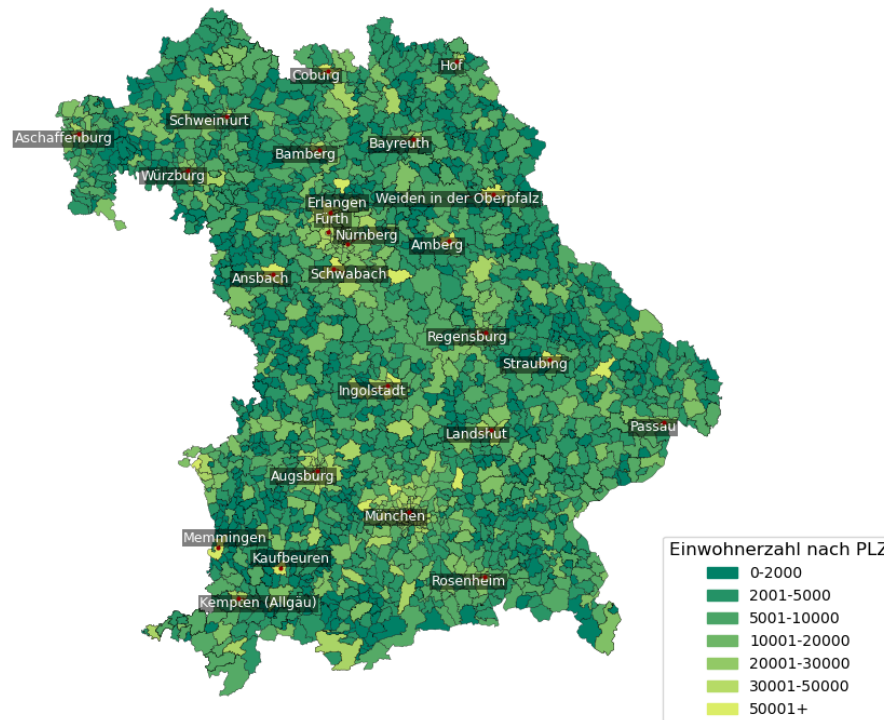


Abbildung 2: Verteilung der Bevölkerungsdichte Bayerns nach Postleitzahlenbereichen. Quelle: Eigene Darstellung

Zur repräsentativen Verteilung der 3853 Datenpunkte, entsprechend der Anzahl der Hypothekarkredite, wird ein proportionaler Ansatz implementiert, der auf der Einwohnerzahl jeder Region basiert. Innerhalb der Postleitzahlgebiete erfolgt die Platzierung mittels eines kontrollierten stochastischen Verfahrens. Für jede Region wird eine zuvor determinierte Anzahl von Zufallspunkten innerhalb der definierten Gebietsgrenzen generiert. Jedem Punkt werden spezifische Koordinaten in Form von Latitude (Breitengrad) und Longitude (Längengrad) zugewiesen. Anschließend wird eine Verifikation der Lage innerhalb des jeweiligen Polygons durchgeführt. Bei erfolgreicher Validierung wird der Punkt mit seinen Latitude- und Longitude-Koordinaten in die Liste der akzeptierten Datenpunkte integriert. Die resultierenden Daten werden in Tabelle 5 dargestellt. Abbildung 3 zeigt die resultierende Distribution der Datenpunkte auf der Karte Bayerns.

Tabelle 5: Übersicht der Geodaten für generierte Portfolios in Bayern

plz	ort	landkreis	latitude	longitude
637390	Aschaffenburg		49.9725	9.1401
979040	Dorfprozelten	Landkreis Miltenberg	4.9711	9.3921
815470	München		48.1047	11.5764
850980	Großmehring	Landkreis Eichstätt	48.7748	11.5158
820640	Oberhaching	Landkreis München	47.9859	11.4903
863430	Königsbrunn	Landkreis Augsburg	48.2435	10.8994
972470	Eisenheim	Landkreis Würzburg	49.8850	10.1471
...
852380	Petershausen	Landkreis Dachau	48.4000	11.5212

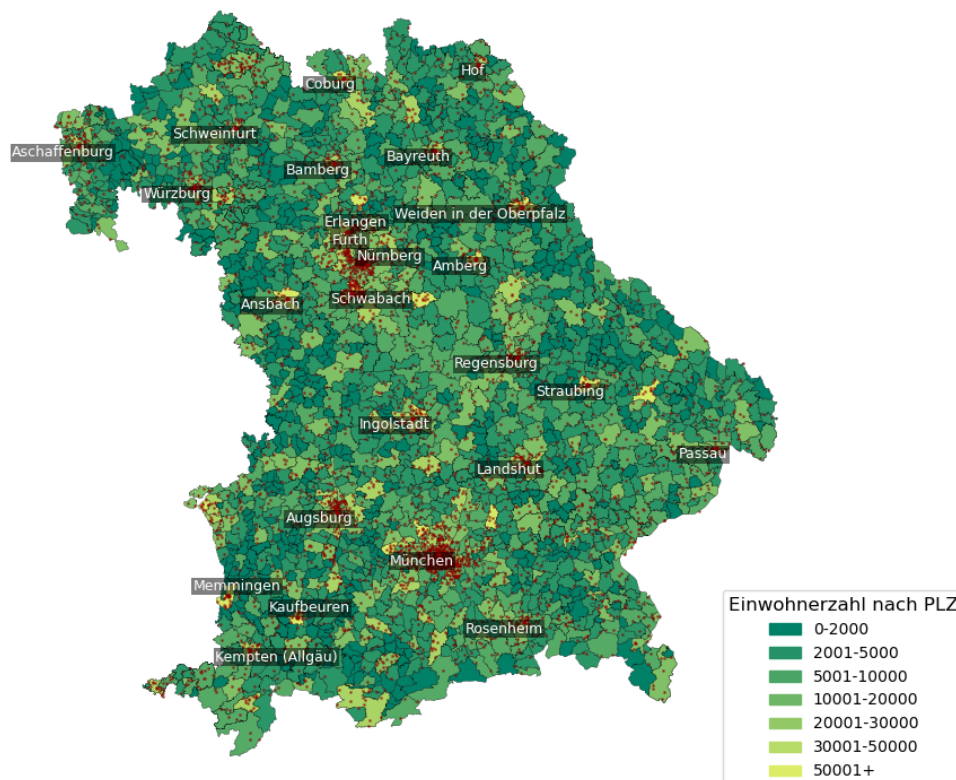


Abbildung 3: Datenpunktverteilung im Hypothekenportfolio Bayern. Quelle: Eigene Darstellung

3.2.2 Hochwassergeodaten

Nach der Erfassung der geographischen Koordinaten der Hypothekendarlehen ist es erforderlich, die Lage der entsprechenden Immobilien in Bezug auf Hochwasserrisikogebiete zu ermitteln. Infolgedessen erläutert dieser Abschnitt die Methodologie zur Erstellung einer detaillierten Hochwasserrisikokarte für Bayern. Diese basiert auf EU-Stresstest-Szenarien sowie regionalen Daten und beschreibt die Integration diverser Datenquellen zur präzisen Risikoanalyse.

Im Rahmen eines EU-weiten Stresstests stellt die Europäische Zentralbank (EZB) den Banken zur Simulation eines schweren Überschwemmungsszenarios eine Hochwasserrisikokarte (Abbildung 4) zur Verfügung.

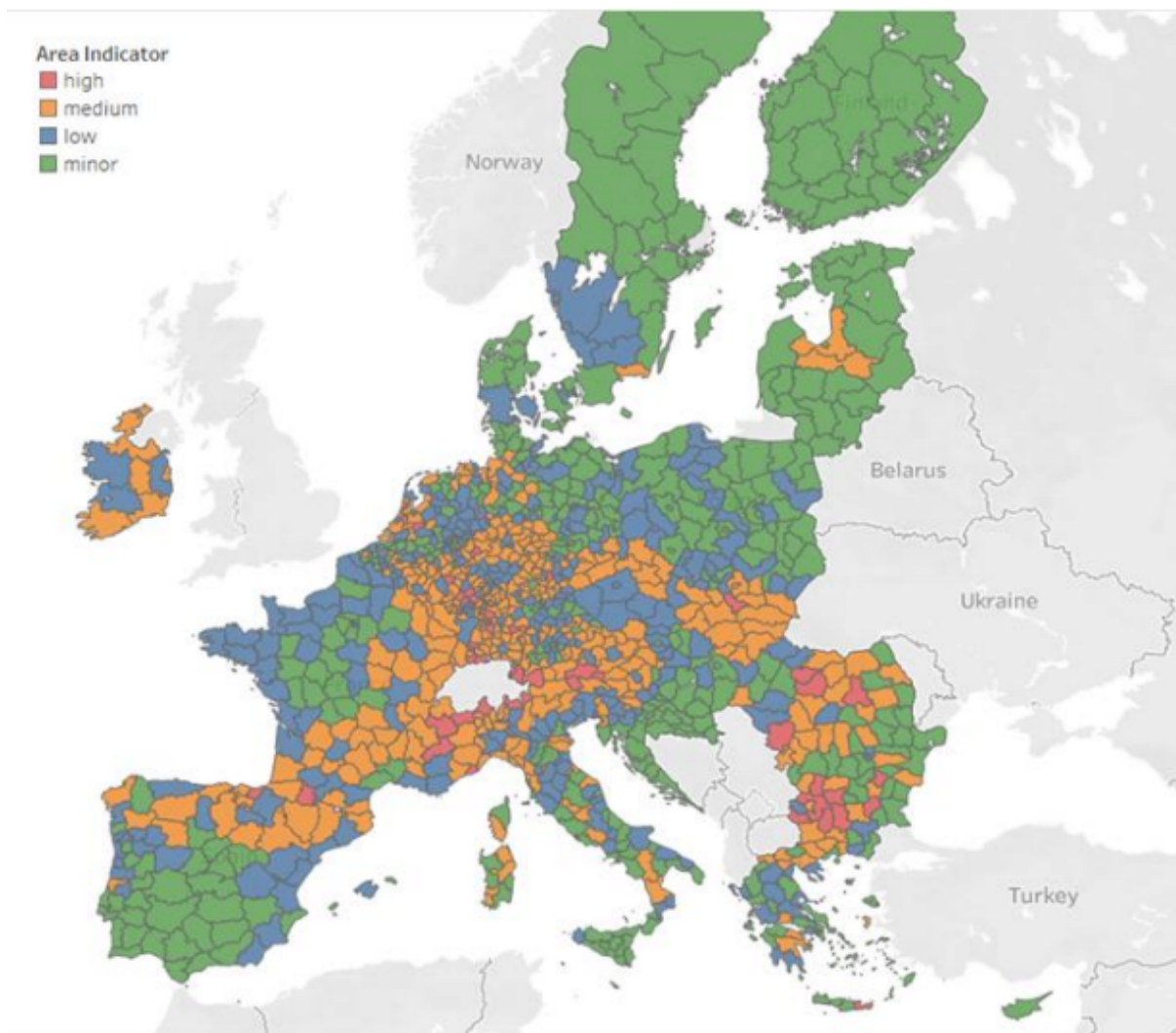


Abbildung 4: EU-Hochwasserrisikokarte. Quelle: EZB 2022 Klimarisiko-Stresstest

Diese Karte basierend auf Informationen der Gemeinsamen Forschungsstelle der Europäischen

Kommission und ergänzt durch Daten von Four Twenty Seven kategorisiert Regionen nach Risikoklassen (European Central Bank, 2022). Da jedoch die zugrundeliegenden Daten von der EZB nicht veröffentlicht wurden und die visuelle Repräsentation keine präzise Identifikation spezifischer Regionen ermöglicht, erweist sich für Bayern die Notwendigkeit einer differenzierteren Analyse als evident.

Als potenzielle Lösung für diese Problematik könnten die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements entwickelten Kartierungen herangezogen werden. Diese spezifischen Kartierungen für die Einzugsgebiete von Donau, Rhein und Elbe bieten eine detaillierte Darstellung der Hochwassergefährdung, der potenziell betroffenen Landnutzungen sowie historischer Hochwasserereignisse, wodurch eine präzisere regionale Risikoeinschätzung ermöglicht wird (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). Die ursprünglich im ETRS89-Koordinatensystem vorliegenden Daten werden für die Analyse in das EPSG:3035-System konvertiert. Diese Transformation ermöglicht eine präzise Integration und Darstellung aller Datensätze auf einer einheitlichen Karte Bayerns. Eine abschließende Abbildung 5 präsentiert einen umfassenden Überblick über die potenziell von Hochwasser betroffenen Gebiete in Bayern, wodurch die räumliche Verteilung des Risikos verdeutlicht wird.

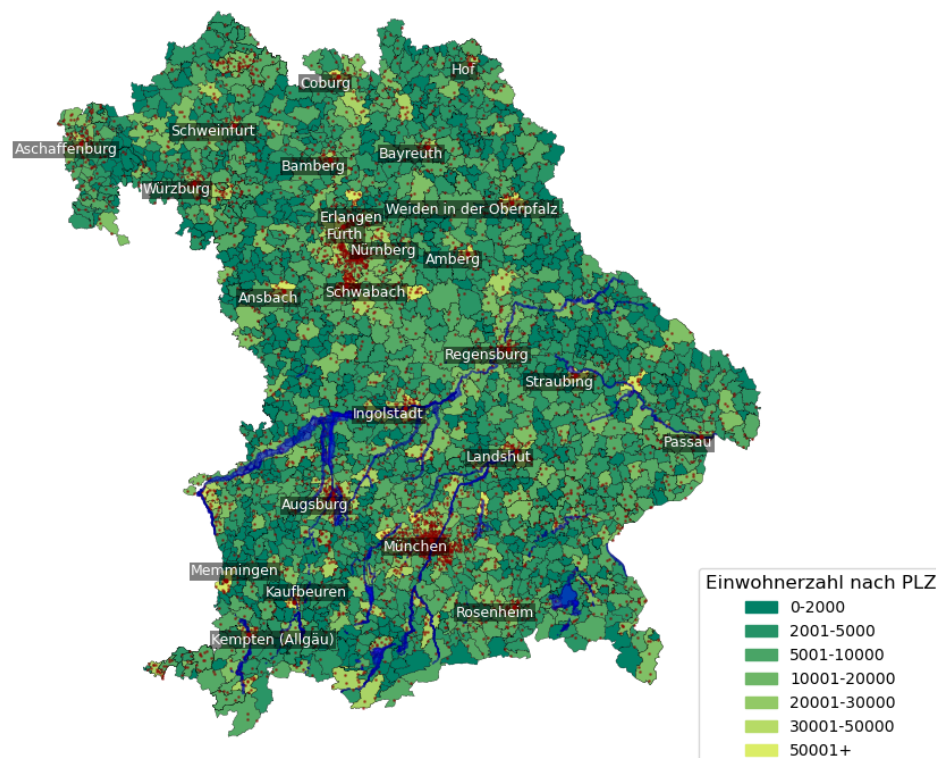


Abbildung 5: Visualisierung historischer Hochwasserereignisgebiete und Verteilung des Darlehensportfolios in Bayern. Quelle: Eigene Darstellung


Literaturverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019). *Hochwasserrisikomanagement*. Infoblatt, S. 16.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023). *UmweltAtlas Bayern: Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten*. Kartendienst. Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Cochran, W. G. (1953). *Sampling Techniques*. 1st. New York: John Wiley & Sons, S. 50–51.
- Europäische Zentralbank (Mai 2020). *Entwurf eines Leitfadens zu klima- und umweltbezogenen Risiken*, S. 10.
- European Central Bank (Juli 2022). *2022 Climate Risk Stress Test*. Report. European Central Bank.
- Wasserhaushaltsgesetz (31. Juli 2009). *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts*. Wasserhaushaltsgesetz - WHG. Version Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18.08.2021. Berlin.
- Green Vision Solutions (7. Sep. 2023). *Transitorische Risiken / Übergangsrisiken allgemein betrachtet*.
- Münchener Hypothekenbank eG (2023). *MünchenerHyp Geschäftsbericht 2023*. Techn. Ber.
- Schellekens, G. und Toor, J. van (2019). *Values at Risk? Sustainability risks and goals in the Dutch financial sector*.
- Statistisches Bundesamt (2023). *Bevölkerung und Demografie - Bevölkerungsstand*.
- United Nations Environment Programme Finance Initiative (2023). *Real Estate Sector Risks Briefing*, S. 10.
- United States Water Resources Council (1981). *Guidelines for Determining Flood Flow Frequency*. Washington, D.C.: United States Water Resources Council.
- Beleihungswertermittlungsverordnung* (12. Mai 2006). *Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes*.
- www.suche-postleitzahl.org (2023). *Suche Postleitzahl - Deutsche Postleitzahlenkarte und Gemeinden*.
- Zurek, M. (2022). „Real estate markets and lending: does local growth fuel risk?“ In: *Journal of Financial Services Research* 62.1, S. 27–59.

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen verwendet habe.

München, den 1. September 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'Z' followed by a horizontal line and a small upward stroke.