

Zeitschrift für das gesamte
REDITWESEN

76. Jahrgang · 1. Mai 2023

9-2023

**Digitaler
Sonderdruck**

Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse
Fritz Knapp Verlag · ISSN 0341-4019

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

FACHKRÄFTEMANGEL

PROLONGATIONSRSIKEN

**Zinswende und Prolongation – Risikofrüherkennung
als Schlüssel zur Verlustvermeidung**

Michael Maifarth / Philipp Thurmann / Sophie Heesen

Michael Maifarth / Philipp Thurmann / Sophie Heesen

Zinswende und Prolongation – Risikofrüherkennung als Schlüssel zur Verlustvermeidung

Der Zinsanstieg der vergangenen zwölf Monate hat die Rahmenbedingungen von Immobilienerwerbern und Sparer deutlich verändert. Deutliche betroffen von diesem beschleunigten Zinsanstieg sind hingegen auch Kreditnehmer, die in den Jahren der niedrigen Zinsen Immobilien erworben und finanziert haben. Sie kommen nun in den kommenden Jahren an das Ende der vereinbarten Zinsbindung und erhalten Kreditangebote mit deutlich höheren Anschlusszinsen. Dies kann in zahlreichen Fällen zu Schwierigkeiten bei der Anschlussfinanzierung führen. Entweder müssen steigende Annuitäten in Kauf genommen werden oder aber längere Kreditlaufzeiten. Dies schränkt den finanziellen Handlungsspielraum ein oder führt zu einer Situation, in der der ursprünglich angestrebte lastenfreie Immobilienbesitz mit Austritt aus dem Erwerbsleben nicht mehr erreicht werden kann. Für die Kreditinstitute steigt damit tendenziell das Ausfallrisiko für diesen Kreditbestand. In diesem Beitrag wird untersucht, anhand welcher Parameter die besonders gefährdeten Kredite identifiziert werden können und die Wirkungen des Zinsanstiegs für die Kreditinstitute und deren Kreditnehmer anhand von Beispielrechnungen aufgezeigt.

Die fast zehn Jahre andauernde Phase niedriger Zinsen und niedriger Inflationsraten hatte jedoch auch positive Effekte. Ob sich diese risikoreduzierend auf die Anschlussfinanzierung und damit auf das Ausfallrisiko auswirken, hängt stark von den mit den Kreditnehmern zu treffenden Vereinbarungen ab. In jedem Fall steht am Anfang aber eine umfassende Risikoanalyse des Kreditbestands mit zugehörigen Szenariorechnungen und die

Erarbeitung von Lösungsangeboten für die Kreditkunden, um das Kredit-Risikomanagement zu verbessern und die gewonnenen Marktpositionen im Wettbewerb um Anschlussfinanzierungen zu festigen. Im Juli 2012 hat die EZB die Leitzinsen erstmals auf unter 1,0 Prozent gesenkt und damit die Niedrigzinsphase eingeläutet. Private Immobilienfinanzierungen wurden häufig als annuitätische Darlehen mit einer Sollzinsbindung von 10, 15 oder sogar 20 Jahren umgesetzt. Die EZB hat Mitte 2022 die Zinswende eingeläutet und seither die Leitzinsen stufenweise auf aktuell 3,50 Prozent angehoben. Die Leitzinsen waren zuletzt im Jahr 2008 auf einem ähnlich hohen Niveau. Banken nutzen den Leitzins als Richtwert für ihre Kredit- und Anlagezinsen. Somit erhöhten sich infolge des Zinsanstiegs auch die Effektivzinsen im Neugeschäft sowie im Rahmen der Prolongation.

Auswirkung der Zinswende auf private Immobilienfinanzierungen

Die Prolongationsperiode für die in der Niedrigzinsphase abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen hat somit bereits begonnen und wird sich in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Kreditvergabe sowie der ursprünglich vereinbarten Sollzinsbindung auf die nächste Dekade strecken. Insbesondere ist in den kommenden 10 Jahren mit hohen Prolongationsvolumina zu rechnen, die im Vergleich zum ursprünglichen Zinsniveau zu einem voraussichtlich deutlich höheren Zinsniveau prolongiert werden müssen.

Vor Kreditvergabe müssen Kreditinstitute eine Kreditwürdigkeitsprüfung durch-

führen.¹⁾ Im Rahmen der Haushaltsrechnung ist zu prüfen, ob der Kreditnehmer den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag unter angemessener Berücksichtigung relevanter Faktoren (beispielsweise Nettoeinkommen, sonstige dauerhafte Einkünfte, Lebenshaltungskosten, Kreditverpflichtungen) voraussichtlich nachkommen kann. Aufgrund des konstanten Kapitaldienstes einer Annuität, welcher sich aus dem Zins- und dem Tilgungsanteil zusammensetzt, ist eine annuitätische Tilgung leicht in das verfügbare Haushaltseinkommen des Kreditnehmers einzuplanen. Mit jeder geleisteten Tilgungsrate sinkt die Restschuld, sodass der Zinsanteil innerhalb einer Zinsbindungsperiode sinkt – analog steigt der Tilgungsanteil. Aufgrund dieser spezifischen Eigenschaft hat eine Erhöhung des Zinssatzes starke Auswirkungen auf den Tilgungsplan.

Insbesondere bei den privaten Immobilienfinanzierungen konnte im Zusammenhang mit den stark gestiegenen Kaufpreisen eine maximale Ausnutzung des verfügbaren Haushaltseinkommens für den Kapitaldienst zur Bedienung eines Immobilienkredits beobachtet werden. Gleichzeitig wurde die Rückführung

Abbildung 1: Ausgangsdaten des Immobilienfinanzierungsbeispiels

Darlehensbetrag	350000 €
Zinssatz	1,5%
Zinsbindung	10 Jahre
Jährliche Annuität	17500 €
Laufzeit bei gleichem Zinssatz	24 Jahre
Prolongationsbetrag	rund 220000 €

Quelle: M. Maifarth, P. Thurmann, S. Heesen



des Darlehens unter anderem mit Tilgungssprüngen, Sondertilgungen und prognostiziert niedrigen Prolongationszinsen auf die Möglichkeiten der Kreditnehmer maßgeschneidert. Unter der Annahme, dass sich die Haushalte zum Zinsbindungsende maximal die ursprünglich vereinbarte Annuität leisten können, führt ein Zinsanstieg zu einem Rückgang des Tilgungsanteils. Infolgedessen wird bei gleichbleibender Annuität die Kreditlaufzeit gestreckt werden müssen.

Liegt das verschobene Laufzeitende des Kredits nach dem voraussichtlichen Renteneintritt, müssen die Institute allerdings mit hohen Abschlägen auf den Kapitaldienst rechnen.²⁾ Bei besonders starkem Zinsanstieg kann es sogar dazu kommen, dass der Zinsanteil die ursprüngliche Annuität übersteigt. Eine Laufzeitverlängerung mit gleichbleibender Annuität ist in diesen Fällen nicht möglich, was eine Erhöhung der anfänglichen Annuität erforderlich macht. Um bei einem Zinsanstieg die Rückführung innerhalb der vertraglich vereinbarten Laufzeit sicherzustellen, ist eine Erhöhung der anfänglichen Annuität in jedem Fall erforderlich. Allerdings bleibt den Haushalten unter Berücksichtigung der derzeit hohen Inflationsrate weniger verfügbares Einkommen zur Bedienung der Kredite.

Laufzeitverlängerungen und Annuitätensteigerungen

Insbesondere müssen die Banken vor dem Hintergrund des Verbraucherschutzes sicherstellen, dass die Rückzahlung eines Darlehens über die gesamte Laufzeit wahrscheinlich ist, was bedeutet, dass auch die zukünftige Lebenssituation des Kreditnehmers zu berücksichtigen ist. Ist absehbar, dass künftig (insbesondere mit Renteneintritt) weniger Haushaltseinkommen zur Rückführung der Restschuld eines Immobilienkredites verfügbar ist, so kann ein Darlehen im Zweifelsfall nicht prolongiert werden. In diesem Szenario bleibt den Instituten wenig Spielraum für eine flexible Konditionengestaltung. Sofern eine Prolongation beziehungsweise Umschuldung weder mit Laufzeitverlängerung noch mit Erhö-

hung des Kapitaldienstes in Frage kommt, hätten die Institute grundsätzlich noch die Möglichkeit, die Gewinnansprüche in den Margen zu reduzieren.

Die Auswirkung der Zinswende auf das Prolongationsrisiko der Institute ist im Wesentlichen abhängig von der weiteren Entwicklung der Leitzinsen, insbesondere dem Zinsgipfel und dem zukünftigen Zinsniveau, sowie der Kreditvergabepolitik der Institute, während der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre, welcher aufgrund des steigenden Wettbewerbs um risikoarme Finanzierungen insbesondere zu rückläufigen Kreditmargen führte.³⁾

Das illustrative Beispiel veranschaulicht die Relevanz und Komplexität der zuvor dargestellten Wirkungszusammenhänge (siehe Abbildung 1).

Bei einem Prolongationszinssatz von 4,0 Prozent und einer gleichbleibenden jährlichen Annuität von 17 500 Euro verlängert sich die prognostizierte Laufzeit bei gleichem Zinssatz um rund vier Jahre.

War der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Kreditvergabe 43 Jahre alt, so hat er zum Zeitpunkt der vollständigen Rückführung ein Alter von 71 Jahren. In der Haushaltsrechnung ist, bei einem Renteneintrittsalter von 67 Jahren, also für die letzten 4 Laufzeitjahre mit hohen Abschlägen auf das Nettoeinkommen des Kreditnehmers zu rechnen. Um das Darlehen innerhalb der ursprünglichen Laufzeit von 24 Jahren vollständig zurückführen zu können, müsste der Kapitaldienst bei Prolongation um rund 3 600 Euro jährlich erhöht werden. Sofern die Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Kreditvergabe bereits maximal ausgelastet war, führt eine Erhöhung der jährlichen Annuität zu einer rechnerisch nicht gegebenen Kapitaldienstfähigkeit. Gleichzeitig wird der Kreditnehmer nach dem Renteneintritt durch das Rentenniveau⁴⁾ auch die Höhe der ursprünglichen Annuität nicht mehr leisten können. Hieraus resultiert ein Abschlag auf das Nettoeinkommen von 50 Prozent in der Haushaltsrechnung, was zu einer zwingenden Anpassung der Höhe der Annuität zum Renteneintritt führt und die



Foto: PwC



Michael Maifarth

Partner, PricewaterhouseCoopers, Frankfurt am Main



Foto: PwC



Philipp Thurmman

Senior Manager, PricewaterhouseCoopers, Hamburg



Foto: PwC



Sophie Heesen

Senior Associate, PricewaterhouseCoopers, Berlin

Der Beispiellose schnelle Zinsanstieg im vergangenen Jahr hat nicht nur Auswirkungen auf das Depot-A vieler Banken gehabt. Auch eine Kundengruppe leidet darunter sehr beziehungsweise wird darunter sehr leiden: Die Immobilienkreditkunden. Vor allem wenn Kredite die zu den „Goldilocks-Zeitalter“-Konditionen aufgenommen wurden und nun prolongiert werden müssen. Entweder müssen laut den Autoren steigende Annuitäten in Kauf genommen werden oder längere Laufzeiten. Damit steige auch das Risiko für die Banken. Anhand von Beispielrechnungen legen Maifarth/Thurmman/Hessen die Auswirkungen für Banken dar. Sie kommen zu dem Schluss, dass Banken mit der richtigen Portfoliostrategie Risikoversorge und hohe zusätzliche Kosten vermeiden können. (Red.)

Rückführungszeit des Darlehens weitere vier Jahre verlängert. Der Kreditnehmer ist dann 75 Jahre alt.

Wurden zum Zeitpunkt der Kreditvergabe die Ansprüche der Bank, neben der Immobiliensicherheit, durch eine Risikolebensversicherung abgesichert, sollten die

Institute überprüfen, ob die ursprünglich vereinbarte Versicherungsdauer die kalkulatorisch verlängerte Kreditlaufzeit abdeckt beziehungsweise ob eine Verlängerungsoption besteht. Im Zweifelsfall sollten Institute die Hereinnahme zusätzlicher Sicherheiten (beispielsweise Bürgschaft) prüfen. Eine weitere Möglichkeit für den Kreditnehmer könnte eine Umkehrhypothek darstellen, bei der der zukünftige Kapitaldienst durch Immobilienverkauf mit lebenslangem Nießbrauchrecht bei gleichzeitiger Pfandhaftentlastung seitens der Bank sichergestellt wird. Ein Anstieg des Zinssatzes führt ceteris paribus zulasten des Tilgungsanteils und folglich zu einer Verlängerung der prognostizierten Laufzeit. Im Folgenden werden die schweren Folgewirkungen einer anfänglichen Tilgungsrate, die unterhalb des Zinsänderungsniveaus liegt, skizziert (siehe Abbildung 2). In diesem Extremfall ist mit der ursprünglichen Annuität nicht einmal der Zinsanteil zum Prolongationszinssatz gedeckt.

Abbildung 2: Veränderte Daten

Darlehensbetrag	350 000 €
Zinssatz	1,5%
Zinsbindung	10 Jahre
Jährliche Annuität	11 000 €
Laufzeit bei gleichem Zinssatz	44 Jahre

Quelle: M. Maifarth, P. Thurmann, S. Heesen

Ein Prolongationszinssatz von 4,0 Prozent führt dazu, dass der Zinsanteil die ursprüngliche Annuität von 11 000 Euro übersteigt. Eine Prolongation beziehungsweise eine Umschuldung zur ursprünglich vereinbarten Rate ist somit nicht möglich.

Eine Sondertilgung von rund 86 500 Euro reduziert die Restschulden zum Zinsbindungsende so weit, dass das Darlehen zum Prolongationszinssatz von 4,0 Prozent innerhalb der ursprünglich vereinbarten Laufzeit von 44 Jahren zurückgeführt werden kann. Kann der Kreditnehmer eine Sondertilgung oder eine höhere als die ursprünglich vereinbarte Annuität rechnerisch nicht leisten, kann das Darlehen unter Umständen nicht prolongiert oder umgeschuldet werden.

Um die Auswirkungen der Zinswende auf das Risikoprofil des eigenen Kreditportfolios zu analysieren, sollte insbesondere das Teilportfolio der privaten Immobilienfinanzierungen in Hinblick auf die Alters- und Konditionenstruktur sowie die Elastizität des Kapitaldienstes analysiert werden. Das Ziel sollte jetzt sein, proaktiv potenziell betroffene Teilportfolios und Einzelkreditnehmer zu identifizieren, um maßgeschneiderte Frühwarnindikatoren (vergleiche insbesondere Tz. 259 EBA Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung) zu konzipieren und mögliche Lösungsstrategien zu entwickeln. Dabei empfiehlt sich eine frühzeitige Kundenkontaktaufnahme und die Erwägung von Sondertilgungsoptionen.

Risikoanalyse im praktischen Anwendungsfall

Im Rahmen der Prüfungs- und Beratungspraxis der Autoren wurden anhand von Loan Tapes und grundlegenden Stamm- und Geschäftsdaten die Risikostruktur verschiedener Kreditportfolios von privaten Wohneigentumsfinanzierungen sowie von gewerblichen Corporate-Real-Estate-Finanzierungen in Verbindung mit den standardisierten Zinsszenarien im Hinblick auf das kurzfristige Prolongationsrisiko der nächsten vier Jahre analysiert.

In Bezug auf den weiteren Zinskurs hält sich der EZB-Rat derzeit recht bedeckt, was zu großer Prognoseunsicherheit hinsichtlich der Zinsentwicklung führt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung erwartet einen Jahresdurchschnitt der Leitlinien in 2023 von 4,2 Prozent und in 2024 von 3,9 Prozent.⁵⁾

Das Untersuchungsportfolio im Überblick

Für die Szenarioanalyse wurden im Standardvorgehen drei Zinskurven mit einem Zinsgipfel von minimal 4,0 Prozent bis maximal 5,0 Prozent in Q4 2023 in Anlehnung an die Maßnahmen der FED⁶⁾ und einer stufenweisen Erholung bis Q4 2025 auf ein konstantes Niveau von minimal 2,5 Prozent bis maximal 3,0 Prozent un-

terstellt. Exemplarisch für diesen Beitrag wurde ein Portfolio von 18 514 privaten Immobilienfinanzierungen mit dem PwC-Standardvorgehen und dem PwC Zinsänderungs-Cockpit analysiert. Es handelt sich um annuitätische, besicherte Darlehen in der Normalbetreuung, welche in den Jahren 2013 bis 2022 mit einem Volumen ab 200 000 Euro vergeben wurden. Die Darlehen wurden zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,24 Prozent ausgereicht.

Jedes zehnte der betrachteten Darlehen muss in den Jahren 2023 bis 2026 prolongiert werden. Die Restschulden zum jeweiligen Zinsbindungsende belaufen sich auf rund 62 Prozent der ursprünglichen Kreditsumme. Der durchschnittliche Zinssatz in diesem Teilportfolio beläuft sich aktuell auf 1,58 Prozent. Auf die Prolongationsperiode der Jahre 2027 bis 2032 entfallen 44,2 Prozent der betrachteten Darlehen. Die Restschulden zum jeweiligen Zinsbindungsende belaufen sich auf 64,6 Prozent der ursprünglichen Kreditsumme. Der durchschnittliche Zinssatz in diesem Teilportfolio beläuft sich aktuell auf 1,08 Prozent.

Für diesen Beitrag wurde der Fokus auf die Prolongationen der Jahre 2023 bis 2026 gelegt, da sich dieser Zeitraum für die Darstellung von Prognosen der Entwicklung des Zinsniveaus und deren Folgewirkungen besonders gut eignet. Im Standardvorgehen mit dem PwC Zinsänderungs-Cockpit (siehe Abbildung 4) kann eine Analyse auf Einzeladressebene durchgeführt und die Auswirkungen verschiedener Zinsstrukturkurven dargestellt sowie die Effekte von risikosteuernden Maßnahmen simuliert werden.

Für eine übersichtliche Darstellung in diesem Beitrag wurde für jedes Prolongationsjahr eine kumulierte Darstellung gewählt und der Mittelwert der zu prolongierenden Adressen dargestellt. In Abbildung 5 werden die zur Prolongation anstehenden Darlehen der Jahre 2023 bis 2026 dargestellt. Für das Jahr 2023 ergibt sich aus dem vorliegenden Portfolio aus rund 18 000 Einzeladressen eine durchschnittliche zu prolongierende Restschuld in Höhe von 184 065,51 Euro bei einem durchschnittlichen Alter des Kreditneh-



mers zum Zeitpunkt der Prolongation von 50 Jahren. Für das Jahr 2026 wurde eine Restschuld in Höhe von 153 890,92 Euro bei einem durchschnittlichen Alter von ebenfalls 50 Jahren ermittelt. Ersichtlich wird, dass das durchschnittliche Kundenalter bei Vollrückführung am oder kurz vor dem Renteneintritt der Kreditnehmer liegt. Jeder vierte Kunde ist zum ursprünglichen Laufzeitende bereits mindestens 75 Jahre alt. Demgegenüber steht eine durchschnittliche Lebenserwartung von rund 83,36 Jahren.⁷⁾ Dieses Bild ergibt sich aber ohne die Berücksichtigung der aktuell deutlich gestiegenen Prolongationszinsen.

Bereits kurze Laufzeitverlängerungen durch zinsbedingt geringere Tilgungsanteile der Annuität führen dazu, dass der Zeitpunkt des Renteneintritts überschritten wird, was in den Haushaltsrechnungen für ein Prolongations- beziehungsweise Umschuldungsangebot zu berücksichtigen ist. Durchschnittlich liegen die ursprünglich vereinbarten Zinssätze mit 1,35 Prozent bis 2,61 Prozent deutlich unterhalb des antizipierten Leitzinsniveaus. Unter Berücksichtigung des Margenaufschlags der Banken, insbesondere für Risiko- und Eigenkapitalkosten sowie Gewinnansprüche, werden sich die Steigerungsraten der Prolongationszinssätze deutlich auf die Liquidität der Haushalte auswirken. Sinkt im Zuge der Inflationsbekämpfung die Liquidität der Haushalte, ist zu erwarten, dass sich die Auswirkungen spürbar in den Rating-Noten abzeichnen werden. Infolgedessen werden die Risikokosten⁸⁾ steigen und im Sinne einer risikoadjustierten Bepreisung die Margenaufschläge entsprechend steigen.

Leistbare Annuität versus neuer Zinsrealität

Für die Jahresscheiben 2023 bis 2026 wurden in Abhängigkeit des Zinsszenarios und unter Annahme pauschaler Margenaufschläge Kredite identifiziert, bei denen der Zinsanteil zum Prolongationszinssatz die ursprüngliche Annuität übersteigt. Je nach Zinserwartung und Margenaufschlag kann im Jahr 2023 durchschnittlich jeder vierte Kreditnehmer

den Zinsanteil zum Prolongationszinssatz mit seiner ursprünglichen Annuität nicht decken. Für einen 2023 betroffenen Kredit ergibt sich ein mittlerer, anfänglicher Zinsüberhang von rund 2 700 Euro. Im Jahr 2024 ist durchschnittlich bereits jeder dritte Kredit mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Zinsüberhang von rund 3 400 Euro betroffen.

Eine Fortführung zur ursprünglichen Annuität ist in diesen Fällen nur gegen eine Sondertilgung möglich. Eine Prolongation der betroffenen Kredite kann ebenfalls nur in Verbindung mit einer Sondertilgung oder einer deutlichen Erhöhung der ursprünglichen Annuität erfolgen, welche den anfänglichen Zinsüberhang deckt. Unter der Annahme einer Prolongation zu einem anfänglichen Tilgungssatz von 1,0 Prozent ergeben sich für die Jahre 2023 und 2024 im Mittel Steigerungen der ursprünglichen Annuität von rund 4 700 Euro respektive 5 400 Euro. Demgegenüber stehen mittlere Sondertilgungen von rund 87 000 Euro (2023) beziehungsweise 91 000 Euro (2024), um die Rückführung innerhalb der ursprünglich vereinbarten Restlaufzeit zum Prolongationszinssatz zu ermöglichen.

Was müssen Banken jetzt tun?

Sofern betroffene Kreditnehmer weder eine Sondertilgung noch derartige Erhö-

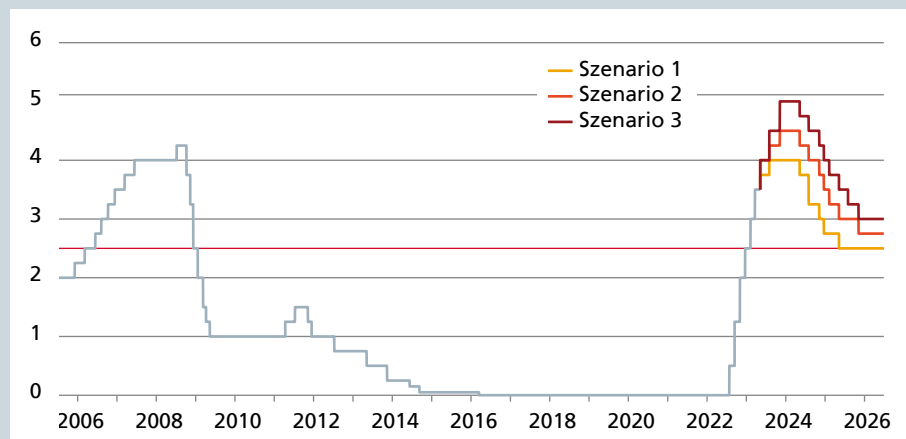
hungen der jährlichen Annuität leisten können, sind Institute gut beraten, bereits frühzeitig mit betroffenen Kunden Kontakt aufzunehmen und Prolongationsstrategien zu entwickeln.

Das Ausmaß der Kundenbetroffenheit ist je Jahresscheibe stark von der Höhe des Margenaufschlags abhängig. Pro Prozentpunkt Margenaufschlag erhöht sich die Kundenbetroffenheit um durchschnittlich rund 10 Prozentpunkte. Im Rahmen ihrer Prolongationsstrategien werden Institute eine Wirtschaftlichkeitsdebatte führen müssen. Dabei werden die Institute insbesondere die Fortführung risikobehafteter Kredite zu möglicherweise nicht rentablen Modalitäten gegen den frühzeitigen Verkauf von aktuell noch regulär bedienten, aber risikobehafteten Krediten gegeneinander abwägen müssen.

In einer Worst-Case-Betrachtung ist davon auszugehen, dass sich die Haushalte künftig maximal die ursprünglich vereinbarte Annuität leisten können, sodass die Darlehen zum Zinsbindungsende maximal zu den ursprünglichen Annuitäten prolongiert beziehungsweise umgeschuldet werden können. Dazu wurden die Auswirkungen der Zinsänderung zum Prolongationszeitpunkt auf die Laufzeit ceteris paribus analysiert.

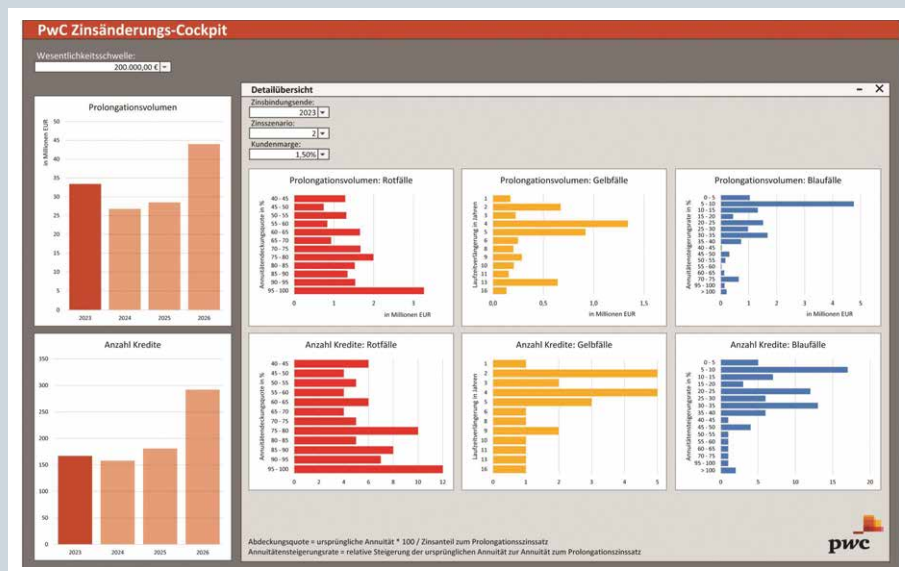
In Abhängigkeit des Margenaufschlags auf die prognostizierte Zinsentwicklung

Abbildung 3: Entwicklung des Zinssatzes der EZB für Hauptrefinanzierungsgeschäfte von Januar 1999 bis März 2023 erweitert um die PwC Standard-Zinsszenarien bis 2026



Quelle: Deutsche Bundesbank/PwC

Abbildung 4: PwC Zinsänderungs-Cockpit



Auszug aus dem PwC Zinsänderungs-Cockpit und Darstellung der Einzeladressen; Hier Rotfälle: Kredite, bei denen der Zinsanteil zum Prolongationszinssatz die ursprüngliche Annuität übersteigt; Gelbfälle: Kredite mit Laufzeitverlängerung, bei denen das Kundenalter zum ursprünglichen Laufzeitende mindestens 67 Jahre beträgt; Blaufälle: Kredite mit Annuitätenänderungsrate > 0
Quelle: PwC

ergeben sich prognostizierte Laufzeitverlängerungen zwischen rund 0,7 Jahren im Fall eines Margenaufschlags von 0,5 Prozent und 7,1 Jahren im Fall eines Margenaufschlags von 2,5 Prozent.

Am Beispiel des mittleren Margenaufschlags von 1,50 Prozent ergibt sich eine mittlere Laufzeitverlängerung von 3,8 Jahren. Bei den größten 10 Prozent der betroffenen Kredite liegt die prognostizierte Laufzeitverlängerung zwischen rund 1,5 Jahren im Fall des Zinsszenarios 1 und rund 15,4 Jahren im Fall des Zinsszenarios 3. Insgesamt ergibt sich für rund jeden zehnten Kredit eine prognostizierte Laufzeitverlängerung von mindestens 10 Jahren.

Prolongation nur mit höheren Annuitäten

Bereits kurze Laufzeitverlängerungen der Kredite können unter Berücksichtigung der Altersstruktur jedoch dazu führen, dass das Renteneintrittsalter überschritten wird, sodass den Kreditnehmern deutlich reduzierte finanzielle Mittel für den Kapitaldienst zur Verfügung stehen werden.

Daneben wurden die Auswirkungen der Zinsänderung zum Prolongationszeitpunkt auf die jährliche Annuität ceteris paribus analysiert (siehe Abbildung 8). In Abhängigkeit des Margenaufschlags auf die prognostizierte Zinsentwicklung ergeben sich mittlere Steigerungsraten der jährlichen Annuität zwischen mindestens 12,0 Prozent im Fall eines Margenaufschlags von 0,5 Prozent und 41,5 Prozent bei einem Aufschlag von 2,5 Prozent. Am Beispiel des mittleren Margenaufschlags von 1,50 Prozent ergibt sich dadurch eine durchschnittliche jährliche Mehrbelastung der Kreditnehmer von rund 3300 Euro. Bei den größten 10 Prozent der betroffenen Kredite⁹⁾ liegt die jährliche Mehrbelastung der Kreditnehmer zwischen 1000 Euro im Fall des Zinsszenarios

1 und 13000 Euro im Fall des Zinsszenarios 3.

Insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten stellt sich die Frage der Leistungsfähigkeit des zukünftigen Kapitaldienstes. Der Margenanspruch des Instituts zum Zeitpunkt der Prolongation hat somit eine erhebliche Auswirkung auf die Höhe der zukünftigen Annuität im Prolongationsfall, jedoch müssen insbesondere die zukünftigen Risikokosten durch die Prolongation gedeckt sein, da sich sonst die Frage nach der wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Prolongation stellt.

Hohe Relevanz von Risikofrüherkennung

Der Anstieg der Zinsen für Immobilienfinanzierungen hat für Kredite mit in Kürze auslaufender Zinsbindung eine entscheidende Wirkung: Bei unterstellter gleichbleibender Annuität verlängert sich die Laufzeit infolge des steigenden Zins- und sinkenden Tilgungsanteils zum Teil deutlich. Dies kann für private Kreditnehmer dazu führen, dass der Renteneintritt wegen der damit verbundenen längeren Gesamtlaufzeit der vollständigen Darlehensrückführung zuvorkommt. Das mit dem Renteneintritt üblicherweise sinkende freie Haushaltseinkommen dürfte in zahlreichen Fällen nicht ausreichend sein, um eine störungsfreie und vollständige Rückführung des Darlehens zu gewährleisten. Damit steigen für die Kreditinstitute grundsätzlich auch die Ausfallrisiken bei niedrig verzinslichen Verbraucher-Immobilienkreditdarlehen. Um diese Risiken frühzeitig zu erfassen und zusammen mit den betroffenen Kunden nach Lösungen in beiderseitigem Interesse zu suchen, ist

Abbildung 5: Prolongationen nach Jahresscheiben des Zinsbindungsendes

Zinsbindungsende im Jahr	2023	2024	2025	2026
Ursprünglicher Darlehensbetrag	236 000,00	240 500,00	245 000,00	237 917,26
Restschuld zum Zinsbindungsende	184 065,61	169 622,11	157 242,04	153 890,92
Anfänglich vereinbarter Zinssatz	2,61	1,91	1,65	1,35
Anfänglich vereinbarte Annuität	13 794,00	11 830,55	11 289,60	11 066,50
Kundenalter bei Kontoeröffnung	44	41	41	40
Kundenalter zum Zinsbindungsende	50	50	50	50
Kundenalter zum Laufzeitende	67	66	64	66

Quelle: M. Maifarth, P. Thurmman, S. Heesen



Abbildung 6: Anteil der Kredite, bei denen der Zinsanteil zum Prolongationsszinssatz die ursprüngliche Annuität übersteigt, gemessen am Gesamtportfolio der zu prolongierenden Kredite

Margenaufschlag 0,50%					Margenaufschlag 1,50%					Margenaufschlag 2,50%				
Anteil betroffener Kredite in %	Zinsszenario				Anteil betroffener Kredite in %	Zinsszenario				Anteil betroffener Kredite in %	Zinsszenario			
	1	2	3			1	2	3			1	2	3	
Zinsbindungs- ende im Jahr	2023	10,78	13,77	13,77	Zinsbindungs- ende im Jahr	2023	20,96	25,75	28,74	Zinsbindungs- ende im Jahr	2023	34,13	35,93	36,53
	2024	15,19	22,15	24,05		2024	23,42	34,18	39,24		2024	37,34	46,20	50,00
	2025	4,42	6,63	8,84		2025	9,94	12,15	17,68		2025	23,20	28,73	30,39
	2026	0,00	0,68	1,71		2026	9,25	11,30	14,38		2026	20,89	23,29	28,08

Quelle: M. Maifarth, P. Thurmman, S. Heesen

Abbildung 7: Durchschnittliche Laufzeitverlängerung im Vergleich zur ursprünglich vereinbarten Laufzeit in Jahren

Margenaufschlag 0,50%					Margenaufschlag 1,50%					Margenaufschlag 2,50%				
Laufzeitverlängerung im Vergleich zur ursprünglichen Laufzeit in Jahren	Zinsszenario				Laufzeitverlängerung im Vergleich zur ursprünglichen Laufzeit in Jahren	Zinsszenario				Laufzeitverlängerung im Vergleich zur ursprünglichen Laufzeit in Jahren	Zinsszenario			
	1	2	3			1	2	3			1	2	3	
Zinsbindungs- ende im Jahr	2023	0,72	0,87	0,91	Zinsbindungs- ende im Jahr	2023	2,89	3,04	3,10	Zinsbindungs- ende im Jahr	2023	5,23	6,02	6,48
	2024	2,24	2,79	3,34		2024	3,34	3,89	4,58		2024	4,58	5,42	6,23
	2025	2,08	2,89	3,31		2025	3,65	4,30	4,87		2025	5,55	6,46	7,13
	2026	2,10	2,48	2,75		2026	3,40	3,95	4,24		2026	5,07	5,65	6,19

Quelle: M. Maifarth, P. Thurmman, S. Heesen

Abbildung 8: Durchschnittliche Steigerungsrate der jährlichen Annuität, um ein Darlehen innerhalb der ursprünglichen Laufzeit zu tilgen

Margenaufschlag 0,50%					Margenaufschlag 1,50%					Margenaufschlag 2,50%				
relative Steigerung der ursprünglichen Annuität in %	Zinsszenario				relative Steigerung der ursprünglichen Annuität in %	Zinsszenario				relative Steigerung der ursprünglichen Annuität in %	Zinsszenario			
	1	2	3			1	2	3			1	2	3	
Zinsbindungs- ende im Jahr	2023	12,0	12,0	12,0	Zinsbindungs- ende im Jahr	2023	17,0	18,0	20,0	Zinsbindungs- ende im Jahr	2023	25,0	26,0	26,0
	2024	22,0	26,0	29,0		2024	28,0	32,5	36,0		2024	34,5	38,5	41,5
	2025	15,0	18,5	20,0		2025	23,0	25,0	28,0		2025	31,0	33,5	36,0
	2026	16,0	18,0	20,0		2026	24,0	26,0	28,0		2026	31,0	33,0	34,0

Quelle: M. Maifarth, P. Thurmman, S. Heesen

eine Analyse des Kreditbestandes der in den vergangenen zehn Jahren gewährten Kredite sinnvoll und erforderlich.

Dem Prolongationsrisiko stehen aber auch positive Einflüsse der Niedrigzins- und Niedriginflationsphase der vergangenen zehn Jahre gegenüber. Durch die niedrigen Inflationsraten stiegen die Reallöhne um zirka 10 Prozent in den vergangenen zehn Jahren¹⁰ mit entsprechend positivem Einfluss auf das freie Haushaltseinkommen. Auch waren die Immobilienbesitzer in den vergangenen zehn Jahren neben der Tilgung des Darlehens sicher auch in der Lage zumindest geringfügig Rücklagen zu bilden. Diese können nun eingesetzt werden, um eine Sondertil-

gung zu leisten und damit den zurückzuführenden Kreditbetrag zu reduzieren. Damit sinkt die Restlaufzeit des ausstehenden Kredits beziehungsweise es wird auch bei gleichbleibender Annuität und höheren Zinsen eine rechtzeitige Tilgung des Kredits vor Renteneintritt möglich, wie die Beispielrechnungen zeigen. Nicht zuletzt birgt die Immobilienpreisentwicklung mit einer annähernden Verdoppelung des Häuserpreisindex¹¹ in den vergangenen zehn Jahre Chancen. Durch Ankauf der als Sicherheit hereingenommenen Immobilie gegen Gewährung des lebenslangen Nießbrauchsrechts ändert sich für die Kreditnehmer nur wenig. Das in der Wohnimmobilie gebundene Kapital hingegen wird freigesetzt und kann zur Kredittil-

gung und zur Erhöhung des finanziellen Spielraums im Ruhestand genutzt werden.

Es gilt daher, diejenigen Kredite zu identifizieren, die drohen, in Schwierigkeiten zu geraten und mit den Kreditnehmern geeignete Lösungen zu erarbeiten. Mit der richtigen Portfoliostrategie können Risikovorsorge sowie hohe zusätzliche Kosten vermieden werden und die daraus resultierenden Belastungen des Eigenkapitals reduziert werden.

Den Beitrag mit den dazugehörigen Fußnoten können Sie auf unserer Homepage www.kreditwesen.de unter Eingabe des Titels und/oder des Autorennamens abrufen.

Fußnoten

1) Vergleiche §§ 505 lit. a ff. WIKR, BTO 1.2.1 Tz. 1 und BTO 1.2.2 Tz. 2 MaRisk, Kap. 5.2 EBA Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung

2) https://www.deutsche-rentenversicherung.de/DRV/DE/Rente/Allgemeine-Informationen/Wissenswertes-zur-Rente/FAQs/Rente/Rentenniveau/Rentenniveau_Liste.html

3) <https://www.pwc.de/de/finanzdienstleistungen/banken/der-grosse-baufinanzierungs-boom.html>

4) https://www.deutsche-rentenversicherung.de/DRV/DE/Rente/Allgemeine-Informationen/Wissenswertes-zur-Rente/FAQs/Rente/Rentenniveau/Rentenniveau_Liste.html#eaac65a6-13d5-4482-9653-fc03d3b174fb

5) <https://www.ifo.de/sites/default/files/2023-03/sd23progFJsp741quc.pdf>

6) <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20230322a.htm>

7) Eigene Auswertung auf Basis der GENESIS-Tabelle: 12621-0003 des Statistischen Bundesamts; <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=12621-0003&sachmerkmal=ALT577&sachschiessel=ALTVOLL000&startjahr=1901#abreadcrumb>

8) Inwieweit sich die antizipierten Effekte in den Ratingnoten niederschlagen werden, hängt von vielen Faktoren ab. Um die Effekte der Inflationsbekämpfung, insbesondere von übergeordnet gewollter Reduktion der Liquidität im Finanzsystem, auf das individuelle Kreditportfolio eigenverantwortlich abmildern zu können, ist ein proaktives Risikomanagement erforderlich. Institute sind mit einer frühzeitigen Kundenansprache und der Erarbeitung flexibler Lösungsstrategien gut beraten.

9) Gemessen an der Restschuld zum Zinsbindungsende

10) [https://www.bpb.de/themen/arbeitsmarkt-politik/322503/lohnentwicklung-in-deutschland-](https://www.bpb.de/themen/arbeitsmarkt-politik/322503/lohnentwicklung-in-deutschland-und-europa/#:~:text=ReallohnindexProzent2CProzent20NormallohnindexProzent20undProzent20VerbraucherpreisindexProzent20inProzent20Deutschland&text=DieProzent20ReallProzentC3ProzentB6hneProzent20sindProzent20inProzent20Deutschland,aufProzent2060Prozent2C7Prozent20ProzentProzent20belief.)

[und-europa/#:~:text=ReallohnindexProzent2CProzent20NormallohnindexProzent20undProzent20VerbraucherpreisindexProzent20inProzent20Deutschland&text=DieProzent20ReallProzentC3ProzentB6hneProzent20sindProzent20inProzent20Deutschland,aufProzent2060Prozent2C7Prozent20ProzentProzent20belief.](https://www.bpb.de/themen/arbeitsmarkt-politik/322503/lohnentwicklung-in-deutschland-und-europa/#:~:text=ReallohnindexProzent2CProzent20NormallohnindexProzent20undProzent20VerbraucherpreisindexProzent20inProzent20Deutschland&text=DieProzent20ReallProzentC3ProzentB6hneProzent20sindProzent20inProzent20Deutschland,aufProzent2060Prozent2C7Prozent20ProzentProzent20belief.)

11) <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=1&step=1&titel=Ergebnis&levelid=1682006964832&acceptcookies=false#abreadcrumb>



Die Zeiten ändern sich.

Antworten für eine Branche
im Wandel

Als Finanzdienstleister müssen Sie sich so intensiv wie nie zuvor auf neue Anforderungen und Unsicherheitsfaktoren einstellen. Gut, wenn Sie dabei auf einen Partner zählen können, der sowohl Ihr als auch sein Handwerk versteht. Und zwar das von heute ebenso wie das von morgen und übermorgen. Gemeinsam mit unseren Expertenteams führen wir Sie durch die Zeit des Wandels. Wir unterstützen Sie – von der Strategie bis zur Umsetzung. Wann sprechen wir über den nächsten Schritt?

Erfahren Sie mehr unter
www.pwc.de/financial-services

