

# IMMO VR RATING schließt Lücke

DG HYP bietet webbasierte Ratinganwendung und gewährleistet einheitliches Risikomanagement gewerblicher Immobilien.

Abb. 1

Vorteile von IMMO VR RATING beim „MESSEN“ der Bonität



Seit Mitte 2009 bietet die DG HYP den Volksbanken und Raiffeisenbanken das IMMO VR RATING. Dabei handelt es sich um ein webbasiertes Ratingverfahren für gewerbliche Immobilien, mit dem die Banken vor Ort die Ausfallrisiken gewerblicher Immobilien adäquat messen und das Ergebnis für ihre interne Risikosteuerung mit VR-Control verwenden können. Kredit- und Konditionenentscheidungen können die Volksbanken und Raiffeisenbanken mit dem einfachen und technisch bundesweit verfügbaren Verfahren auf der Grundlage einer einheitlichen Bewertung treffen. Mit der Anwendung wurde für den genossenschaftlichen FinanzVerbund eine Lücke geschlossen und zugleich eine Basis geschaffen, um das Geschäftsfeld erfolgreich auszubauen.

Als Kompetenzträger für gewerbliche Immobilienfinanzierungen hat die DG HYP Ratingverfahren für dieses Segment entwickelt, die sie in diesem Segment seit 2005 erfolgreich einsetzt. Dabei sind auch Daten aus den Volksbanken und Raiffeisenbanken eingeflossen, um eine Eignung für den gesamten FinanzVerbund sicherzustellen. Aufgrund dieser umfangreichen Erfahrungen hat der

BVR-Fachrat Steuerung die DG HYP in Abstimmung mit DZ Bank und WGZ Bank beauftragt, die Ratingverfahren für den FinanzVerbund nutzbar zu machen. Das Ziel bestand darin, auf Basis der bestehenden Verfahren der DG HYP eine webbasierte, kostengünstige und schnell umsetzbare Lösung anzubieten: das IMMO VR RATING.

## Hoher Anteil an Privatkunden und Freiberuflern unter gewerblichen Immobilienkunden

Im genossenschaftlichen FinanzVerbund wurden für gewerbliche Immobilien insgesamt sechs Kundengruppen identifiziert: Bauträger, Projektentwickler, Wohnungs- und Objektgesellschaften, geschlossene Immobilienfonds sowie private und gewerbliche Immobilieninvestoren. Bei den Volksbanken und Raiffeisenbanken lässt sich ein hoher Anteil an Privatkunden und Freiberuflern als gewerbliche Immobilienkunden klassifizieren. Voraussetzung ist, dass mehr als 50 Prozent der Einnahmen durch Vermietung, Verpachtung oder Veräußerung von Immobilien generiert beziehungsweise mehr als 50 Prozent des Vermögens in fremd genutzten Immobili-

en anlegt werden. Da die sechs Kundengruppen bislang nicht verbundeinheitlich geratet werden konnten, bestand in diesem Segment eine Lücke im FinanzVerbund.

## IMMO VR RATING stößt auf reges Interesse im Verbund

Bei der Markteinführung wurde die DG HYP aktiv vom Genossenschaftsverband Frankfurt sowie von allen anderen Verbänden durch bundesweit veranstaltete VR Rating-Roadshows unterstützt, die einen Informationsteil über IMMO VR RATING beinhalteten. Außerdem haben die Regionalverbände insgesamt zwölf Fachtagungen abgehalten. Das Ratingverfahren für gewerbliche Immobilien ist in den Häusern auf großes Interesse gestoßen und wird mittlerweile von einer Vielzahl von Volksbanken und Raiffeisenbanken angewendet.

Zu den Nutzern gehören inzwischen auch die Berliner Volksbank sowie die Münchner Hypothekenbank, die das Verfahren umfangreich für das Rating aller gewerblichen Immobilien in ihrem Portfolio anwenden. Kürzlich hat auch die Frankfurter Volksbank

einen Rahmenvertrag für die umfangreiche Nutzung von IMMO VR RATING abgeschlossen. Die bisher geschlossenen Vereinbarungen zeigen, dass bei den Banken, die einen wesentlichen Anteil an gewerblichen Immobilienkrediten im Portfolio haben, ein hoher Bedarf an einer einheitlichen Rating-Lösung besteht.

## Moderner Risikomanagementprozess schafft Portfoliotransparenz

IMMO VR RATING bietet den Banken die Möglichkeit zur Durchführung eines modernen, ganzheitlichen Risikomanagementprozesses. Damit schaffen sie Portfoliotransparenz und können das Ergebnis für ihre interne, ganzheitliche Risikosteuerung mit VR-Control verwenden. Durch die Einbindung der webbasierten Ratinganwendung in die Bankbasissysteme der Fiducia und der GAD können die Volksbanken und Raiffeisenbanken diese einfach und schnell nutzen. Sobald die Anwender sich in diesen Systemen anmelden, gelangen sie automatisch auf die Ratingplattform der DG HYP. Die Eingabe

der Daten ist einfach möglich und kann in nur vier Schritten an die gewerbliche Immobilienbank übertragen werden. Das Ratingergebnis erhalten die Banken vor Ort nach einer fachlichen Plausibilisierung innerhalb von zwei Arbeitstagen.

## Testphase von IMMO VR RATING inklusive

Die DG HYP bietet den Volksbanken und Raiffeisenbanken IMMO VR RATING kostendeckend an. Um die Ratingverfahren zu testen, wird bei Vertragsabschluss eine Probezeit von drei Monaten oder maximal drei Ratings vereinbart. Innerhalb dieser Frist und Nutzungsgrenze können die Banken die Anwendung testen und gegen Erstattung der einmaligen Bereitstellungsgebühr vom Vertrag zurücktreten.

## Erfolgreiche Weiterentwicklung des Geschäftsfelds mit IMMO VR RATING

Die Finanzierung von gewerblichen Immobilien ist ein Geschäftsfeld mit hohen Anforderun-

gen an das Risikomanagement. Mit IMMO VR RATING wird eine Lücke im Risikomanagement des Finanzverbunds und bei der Anwendung von VR-Control geschlossen. IMMO VR RATING ist eine wichtige Grundlage für gemeinsames Kreditgeschäft im Finanzverbund und mit der DG HYP. Damit ist die Basis geschaffen, um das Geschäftsfeld gewerbliche Immobilienfinanzierung im Finanzverbund erfolgreich weiterzuentwickeln und auszubauen.

■ Text: Redaktion

### KONTAKT

Hans Henrik Dige  
Leiter Immobilienzentrum  
Hamburg  
bei der DG HYP  
Telefon 040 3334-3777  
hans.henrik.dige@dghyp.de



Matthias Till  
Leiter Immobilienzentrum  
Frankfurt bei der DG HYP  
Telefon 069 750 676-57  
matthias.till@dgyhp.de



## „Breite Erfahrungsbasis der DG HYP untermauert unsere örtliche Fachkenntnis“

### Interview mit Ralf Magerkurth, Vorstandsmitglied der Volksbank Odenwald eG.

#### Aus welchen Gründen hat die Volksbank Odenwald IMMO VR RATING eingeführt?

Unser Haus hat traditionell ein starkes gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft. Dementsprechend ist auch der Anteil der gewerblichen Immobilien mit rund 300 Millionen Euro stark ausgeprägt. Ungefähr ein Drittel dieser Finanzierungen entfallen auf klassische Bauträger- und Objektfinanzierungen. Gerade bei komplexen gewerblichen Immobilienfinanzierungen war uns wichtig, auf die breite Erfahrungsbasis der DG HYP zurückgreifen zu können und damit unsere örtliche Fachkenntnis zu untermauern. Davon abgesehen stand bei sonst konsequenter Anwendung der VR Ratings hier kein adäquates Instrument zur Verfügung. Diese Lücke haben wir mit IMMO VR RATING erfolgreich schließen können.

#### Welche Maßnahmen wurden im Vorfeld getroffen?

Die Einführung war mit wenig Aufwand verbunden. Eine Informationsveranstaltung der DG HYP und ein hausinternes Projektteam reichten schon aus, um mit der Anwendung zu Testzwecken zu beginnen. Das gute Einführungskonzept der DG HYP sowie der unbürokratische Informationsaustausch haben die Einführung insgesamt völlig problemlos gestaltet. Die Zusammenarbeit mit der DG HYP ist unkompliziert und zuverlässig.

#### Wie beurteilen Sie den Nutzen von IMMO VR RATING?

Ein großer Vorteil ist unter anderem der modulare und dadurch einfach zu handhabende Aufbau des Prozesses. Bislang

wenden wir IMMO VR RATING nur bei komplexen, größeren Kundenengagements bzw. Objekten an. Die Ergebnisse der damit erzielten Ratings gleichen wir regelmäßig mit unseren hauseigenen Einschätzungen ab und können anhand dessen feststellen, dass die mit IMMO VR RATING erzielten Resultate bislang immer gut nachvollziehbar und plausibel waren. Insofern fühlen wir uns darin bestätigt, mit der Einführung von IMMO VR RATING die richtige Entscheidung getroffen zu haben.

Ralf Magerkurth  
Volksbank Odenwald eG  
Vorstand  
Unternehmenssteuerung  
Telefon 06061 701 4105  
ralf.magerkurth@voba-online.de

