



Björn Gereke und Daniel Haartz (r.) von der Hannoverschen Volksbank eG gaben mit ihrer Anfrage bei Union Investment die Initialzündung für die Entwicklung eines neuen umfassenden Immobilienrisikoreportings für Genossenschaftsbanken.

# Neue Wege im Immobilienreporting

Depot-A-Lösungen. Im weiter anhaltenden Niedrigzinsumfeld sind Immobilien für Banken eine attraktive Anlageklasse. Aufgrund der Mindestanforderungen an das Risikomanagement stellen jedoch insbesondere parallele Investments in Immobilienfonds und direkt gehaltene Immobilien für Institute eine Herausforderung dar. Beim Immobilienrisikoreporting betrat deshalb die Hannoversche Volksbank eG mit Union Investment Neuland.

Autor: Felix Schütze | Fotos: Franziska Gilli

**B**ei vielen Banken spielen Immobilieninvestments auch für die Eigenanlage eine zunehmend wichtige Rolle. Mit einem immer stärkeren Immobilieninvestment wachsen allerdings auch die ertrags- und risikoseitigen Abhängigkeiten. Und diese müssen unter den Bedingungen eines immer stärkeren Regulierungsreglements auch konsistent im Meldewesen und Risikocontrolling abgebildet werden. Sofern Banken über ein

„gemischtes“ Portfolio aus Direktimmobilien und Fonds verfügen, stoßen sie dabei oft an personelle und technische Grenzen. Notgedrungen verfolgen viele nämlich unterschiedliche Risikoanalyseansätze, was zwangsläufig in den sprichwörtlichen Vergleich von Äpfeln und Birnen mündet. „Gerade bei großen Investitionsvolumina reichen solche Ansätze im Hinblick auf die Angemessenheit und Konsistenz in der Regel nicht mehr aus“, weiß Leif Schönstedt, Direktor Regulatorik bei Union Investment Institutional.

## Bewährtes Angebot für Fonds

Für die eigenen Immobilienfonds liefert Union Investment den investierenden Banken bereits ein umfassendes Paket an Meldewesendaten und Risikokennziffern, teilweise direkt in die Zielsysteme der genossenschaftlichen Finanzgruppe. Dabei wird auch ein Ex-ante-Value-at-Risk für die Immobilienfonds ermittelt. Verbundfremde Anbieter von Immobilienfonds machen das normalerweise nicht, was Banken vor einige Hürden stellt.

## Impuls zur Weiterentwicklung

Dieser Service inspirierte im Jahr 2016 die Hannoversche Volksbank eG (HANVB), auf Union Investment zuzugehen. Bereits seit 28 Jahren nutzt die HANVB die Expertise des genossenschaftlichen Asset Managers bei Spezialfonds. „Die konsistente Abbildung gleicher Risikoarten auf Gesamtbankebene, unabhängig von Fonds- oder Direktanlage, stellte für uns mit Hinblick auf den angestrebten Anteil der Immobilieninvestments von mehr als 15 Prozent an den gesamten Eigenanlagen der Bank von Beginn an eine Herausforderung dar“, wie Daniel Haartz, Bereichsleiter Finanzen/Controlling der HANVB, es formuliert: „Wäre es demnach möglich, das Risikomodell des genossenschaftlichen Asset Managers auch für den gesamten hauseigenen Immobiliendirektbestand zu nutzen?“ Die Anfrage aus Niedersachsen nahm Ralf Böhling, Direktor Kundenbetreuung bei Union Investment Institutional GmbH, gerne auf: „Als ‚Lösungsanbieter‘ fühlten wir uns von diesem Ansinnen

gefordert und waren bereit, partnerschaftlich mit der Bank eine Lösung zu entwickeln.“

In den darauffolgenden Monaten haben beide Häuser in enger Zusammenarbeit Prozesse erarbeitet, durch die das von Union Investment entwickelte Risikomodell ImmoRisk für die Bank nutzbar gemacht werden soll. Ziel war es, für den gesamten Immobilienbestand ein konsistentes, angemessenes und validiertes MaRisk-Reporting zur Verfügung zu stellen.

## Lehrreiche Monate

Eine Herausforderung für die HANVB bestand zunächst im Wissensaustausch darüber, wie die Risikoermittlung im ImmoRisk-Modell erfolgt und was die stärksten Risikotreiber sind. Aber auch die Datenlieferung fordert beide Partner: „Bei den Immobilienfonds von Union Investment sind alle benötigten Daten qualitätsgesichert und aktuell in den Datenhaushalten vorhanden und können automatisiert monatlich in ImmoRisk eingespielt werden“, ▶

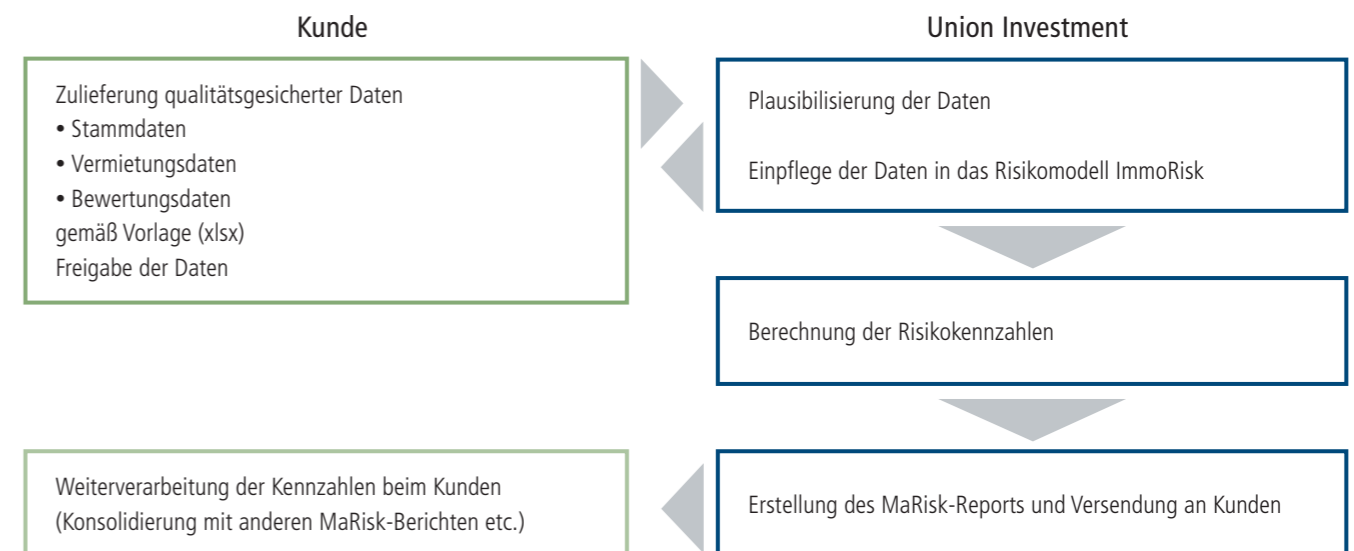


Das Geschäftsgebiet der Hannoverschen Volksbank eG umfasst die niedersächsische Landeshauptstadt, Teile des Umlandes sowie die Stadt Celle. Sie verfügt über ein dichtes Netzwerk von 78 Geschäftsstellen und hat 910 Mitarbeiter.

- **Bilanzsumme:** rund 5,3 Milliarden Euro
- **Betreutes Kundenvolumen:** 10,4 Milliarden Euro
- **Bilanzielle Kredite:** 3,5 Milliarden Euro
- **Bilanzielle Einlagen:** 4,0 Milliarden Euro

\* Zahlen 2017.

## Schematischer Ablauf von der Erfassung der Daten bis zur Erstellung des Reports





**Daniel Haartz**, Bereichsleiter Finanzen/Controlling der Hannoverschen Volksbank eG, sieht in dem erweiterten ImmoRisk-Modell viel Potenzial für andere Verbundbanken.

sagt Claus Wagner, Senior Business Experte Regulatorik bei Union Investment Institutional. Für die Immobiliendirektbestände der Bank mussten nun jedoch für die Stamm-, Bewertungs- und Vermietungsdaten Wege und Datenzulieferungsformate entwickelt werden, die es bisher nicht gab. Wichtig war dabei, die von der Bank gelieferten Daten mit einem ebenso hohen Anspruch und mit vergleichbaren Parametern qualitätsgesichert an Union Investment zu senden. Die so vorbereiteten Datensätze waren die Voraussetzung, um diese in ImmoRisk zu integrieren und sowohl mit den Daten der Bank als auch mit dem Risikomodell von Union Investment einen Ex-ante-Value-at-Risk zu berechnen.

### ImmoRisk-Modell in Anwendung

Nach erfolgreichen Tests konnte die Hannoversche Volksbank eG ab Jahresende 2017 das Risikomodell für ihren gesamten Immobilienbestand quartalsweise anwenden. Die Berechnung der Risikokennzahlen für den Union Investment übergreifenden Immobilienbestand war nicht nur für die Hannover-

sche Volksbank eG ein interessantes Modell. Weitere Banken aus dem Verbund meldeten bereits Interesse an. „Mittlerweile verwenden wir dieses Modell bei insgesamt fünf Kunden“, so Wagner. „Sukzessive planen wir, dieses Serviceangebot für weitere Kunden nutzbar zu machen.“

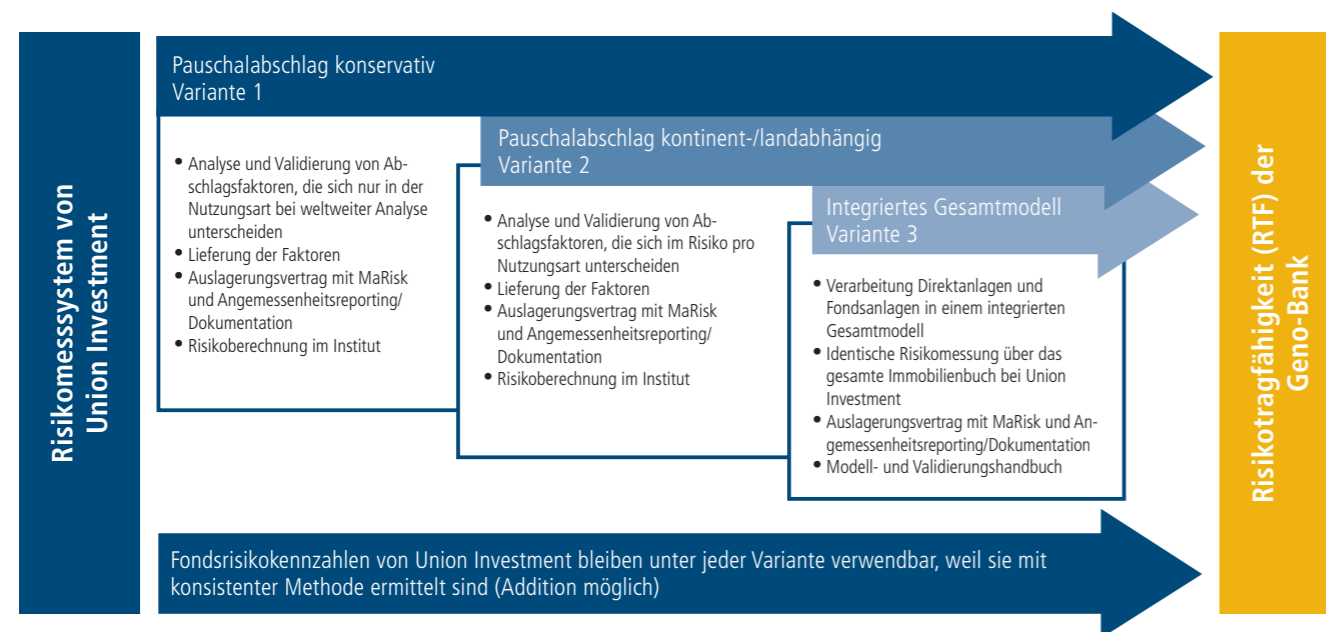
„Das MaRisk-Reporting für Immobilienbestände bietet uns einige Vorteile“, resümiert Daniel Haartz. „Wir versprechen uns davon ein valides und konsistentes Risikomessverfahren, das uns die aufsichtsrechtliche Handlungsfreiheit gibt, weiterhin in Immobilien zu investieren – ganz gleich ob als Fonds oder Direktinvestment.“ Allerdings rechnet sich dieses Modell erst ab einer gewissen Größe. Denn es ist für beide Seiten aufwendig. Wegen des großen Datenhungers des Modells muss die Bank zunächst sehr viele Daten ermitteln und zuliefern. Auch für Union Investment ist das erweiterte MaRisk-Reporting für Immobilienbestände aufwendig, da die zusätzlichen externen Datenmengen erst einmal integriert werden müssen. „Daher ist dieses Serviceangebot vor allem für Banken sinnvoll, die einen



„Wir versprechen uns davon ein valides und konsistentes Risikomessverfahren, das uns die aufsichtsrechtliche Handlungsfreiheit gibt, weiterhin in Immobilien zu investieren.“

Daniel Haartz

### Das erweiterte Leistungsspektrum der Servicebausteine von Union Investment deckt die Bedürfnisse der Geno-Banken vollständig ab



größeren Immobilienbestand im Rahmen ihrer Eigenanlagen haben“, sagt Ralf Böhling. Ergänzend dazu hat Union Investment inzwischen auch ein Angebot für Banken mit niedrigerem Immobiliendirektbestand entwickelt, das eine konsistente Risikoermittlung für Immobilienfonds und Direktanlage aus dem Modell von Union Investment ermöglicht (siehe Grafik Seite 22).

### Ausblick und Optimierungspotenzial

Mit dem erweiterten MaRisk-Reporting für Immobilienbestände leisten die Hannoversche Volksbank und Union Investment gewissermaßen Pionierarbeit. Und die geht weiter: „Das ist ein Pilotprojekt, an dem wir weitere Stellschrauben zur Verbesserung nutzen werden“, sagt Bernhard Kraus, Geschäftsführer bei Union Investment Institutional GmbH. Als

nächsten wichtigen Schritt erwartet Björn Gereke, Leiter Controlling der HANVB, etwa die Erstellung eines Leitfadens zur Erläuterung des Datenerhebungsprozesses sowie die Erweiterung des bereits vorhandenen Modellhandbuchs. Optimierungspotenzial besitzen auch die Excel-Templates für die Datenerfassung. „Die können bestimmt noch übersichtlicher und anwenderfreundlicher aufbereitet werden“, wünscht sich Gereke. Auch beim Datentransfer über ein gemeinsames Datenerfassungsportal kann er sich eine optimierte technische Lösung vorstellen. Solche Impulse von Anwenderseite sind für Union Investment wertvolle Hinweise, um den Prozess weiterzuentwickeln und für weitere Verbundpartner nutzbar zu machen. Denn Immobilien als Bestandteil einer ausgewogenen Vermögensverteilung der Eigenanlage und ihre aufsichtsrechtliche Behandlung werden für viele Banken ein Dauerthema bleiben. •



**Björn Gereke**, Abteilungsleiter Controlling der Hannoverschen Volksbank eG, hat mit seinem Team durch die Arbeit mit ImmoRisk mehrere Ansatzpunkte zur Optimierung identifiziert.