

## Schwerpunkt Pfandbrief

# Valovis Bank AG – ein neuer Finanzspezialist für den Handel

**Unter den Pfandbriefinstituten ist die Valovis Bank – ihrer Historie geschuldet – von Anfang an einen Sonderweg gegangen. Gegründet, um via Pfandbriefrefinanzierung der Warenhäuser die Finanzstruktur des Karstadt-Konzerns zu optimieren, hat sich das Institut zu einem Spezialfinanzierer des Handels gemausert, dessen Produktpalette von der Kreditkarte über das Factoring bis zur Immobilienfinanzierung reicht. Mit gewerblichen Immobilienfinanzierungen bis 100 Prozent ist das Institut bereit, deutlich ins Risiko zu gehen, nutzt aber für den erst-rangigen Bereich weiterhin den Pfandbrief, wie der Autor betont. (Red.)**

Der deutsche Bankensektor wandelt sich. Denn nicht nur die Finanzmarktkrise hat die bestehenden Strukturen verändert, auch die Umgestaltungen in der Unternehmenslandschaft bringen Bewegung in die Bankenlandschaft: Die Institute positionieren sich neu und überarbeiten ihre Produktpaletten. Einige setzen dabei auf Größe, andere wiederum sind in der Nische erfolgreich. Ein aktuelles Beispiel für eine solche Nischenstrategie ist die Entwicklungsgeschichte der Valovis Bank.

Die ehemalige Karstadt Hypothekbank (heute Valovis Bank) und die frühere Karstadt Quelle Bank (heute Valovis Commercial Bank) haben sich in den letzten Jahren aus dem einstigen Arcandor-Konzern herausgelöst und als Spezialbanken für den Handel eine eigenständige Marktposition in einer zukunftsfähigen Nische erarbeitet. Mit der angestrebten Verschmelzung der Valovis Commercial Bank auf die Valovis Bank entsteht eine in Deutschland einzigartige Bank speziell für den Handel mit entsprechend zugeschnittenem Produktportfolio. Aufgrund der langjährigen Erfahrung ihrer Vorgängerinstitute in diesem Bereich kennen die Valovis Bank

und die Valovis Commercial Bank die Bedürfnisse ihrer Kunden.

Der Karstadt-Konzern gründete 2001 eine eigene Hypothekbank zur Finanzierung der konzerneigenen Handelsimmobilien, die Karstadt Hypothekbank AG. Im Jahr 2007 benannte sich das Institut um und betreibt seither zusätzlich zur Immobilienfinanzierung auch Konsumenten-Factoring. Der Grundstein für die heutige Valovis Commercial Bank wurde 1990 gelegt. Damals gründete die Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH die Optimus Bank. Diese betrieb zunächst das Kartengeschäft und entwickelte sich später als Karstadt Quelle Bank zum Full-Service-Finanzdienstleister für den Arcandor-Konzern. Seit April 2009 ist sie eine 100-prozentige Tochter der Valovis Bank. Im Jahr 2010 positionierte sich das Institut mit einem neuen Geschäftsmodell, welches die Kerngeschäftsfelder Kreditkarte, Absatzfinanzierung und Factoring umfasst, erfolgreich auf dem Markt.

Es wird angestrebt, die Valovis Commercial Bank im Laufe des Jahres auf die Valovis Bank zu verschmelzen. Beide Banken bündeln damit ihre Angebotspalette unter einem Firmendach und decken mit ihren fünf Kerngeschäftsfeldern die zentralen Finanzbedürfnisse des Handels ab: Kartengeschäft, Absatzfinanzierung, Konsumentenfactoring (B2C), Mittelstandsfactoring (B2B) und Finanzierung von Handelsimmobilien.

Da nach der Verschmelzung nur noch ein Bankbetrieb benötigt wird, erwartet die neue Valovis Bank langfristige Einsparungen in einer Größenordnung von rund zehn Prozent der aktuellen Kosten, die sich im Jahr 2010 auf rund 55 Millionen Euro beliefen. Hinzu kommt, dass sich

die zentralen Ressourcen Kapital, Liquidität und Mitarbeiter-Kapazitäten effizienter steuern lassen. Die Fokussierung auf den Handel ist dabei ein überzeugendes Alleinstellungsmerkmal, mit dem die inzwischen unabhängige Marktposition weiter ausgebaut werden soll.

● **Kreditkartengeschäft:** Mit rund 850 000 ausgegebenen Kreditkarten ist die Valovis Commercial Bank Deutschlands größter Mastercard-Emittent im Co-Brand-Bereich. Verbraucher können heute aus 25 verschiedenen Co-Brand-Kartenprogrammen als auch einem Produkt ohne Co-Brand die für sie interessanteste Karte wählen. Die Partner-Unternehmen stammen in der Regel aus dem Handels- und Dienstleistungsbe-reich, wie beispielsweise Neckermann Reisen, Polo und Louis. In den letzten Monaten sind zwei Kooperationen mit der Kaffee-Handelskette Tchibo und der Ergo-Versicherungsgruppe hinzugekommen, mit weiteren namhaften Interessenten laufen Verhandlungen. Im Jahr 2010 lag der Kreditkarten-Umsatz bei den herausgegebenen Karten bei gut 900 Millionen Euro. Bis Ende 2011 will die Bank hier den Umsatz weiter steigern.

● **Absatzfinanzierung:** Auch in der Absatzfinanzierung ist das Institut seit zwei Jahrzehnten ein starker Finanzierungs-partner für Handelsunternehmen aus verschiedensten Branchen. Die Bank bietet hier den Händlern vom Finanzkauf bis zur „Null-Prozent“-Finanzierung alle Gestaltungsmöglichkeiten, um Umsätze und Ertrag gezielt zu steuern. Im Jahr 2010 wurden in diesem Segment über 75 000 Neukunden akquiriert und ein Neugeschäftsvolumen von rund 92 Millionen Euro erreicht – das sind 4,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Das Bestandsvolumen an Absatzfinanzierungen erreichte 2010 rund 94 Millionen Euro. Gerade in diesem Geschäftsfeld belegen die Zahlen den Erfolg der Bank auf dem freien Markt außerhalb des Karstadt-Konzerns besonders deutlich: Ende 2010 entfielen nur noch gut 25 Millionen Euro des Neugeschäftsvolumens auf Karstadt. Die verbleibenden gut 66 Millionen Euro stammen aus dem Geschäft mit Händlern außerhalb des Karstadt-Konzerns.

### Der Autor

Theodor  
Knepper



Mitglied des Vorstands, VALOVIS  
BANK AG, Essen

● **Factoring-Produkte:** Mit ihren Factoring-Produkten bietet die Valovis Bank den Handelskunden sofortige Liquidität und eine hohe Absicherung sowohl in den B2B-Beziehungen (Mittelstandsfactoring) als auch für den B2C-Bereich (Konsumentenfactoring). Bei Letzterem verfügt die Bank als einer der wenigen Anbieter im deutschen Markt über eine langjährige Erfahrung und Expertise. Seit 2005 arbeitet sie in diesem Geschäftsfeld mit Handelsunternehmen, insbesondere aus dem Versandhandel, zusammen und weist derzeit ein Forderungsvolumen von rund einer Milliarde Euro aus. Die Bank ist ein Spezialist für den Ankauf von

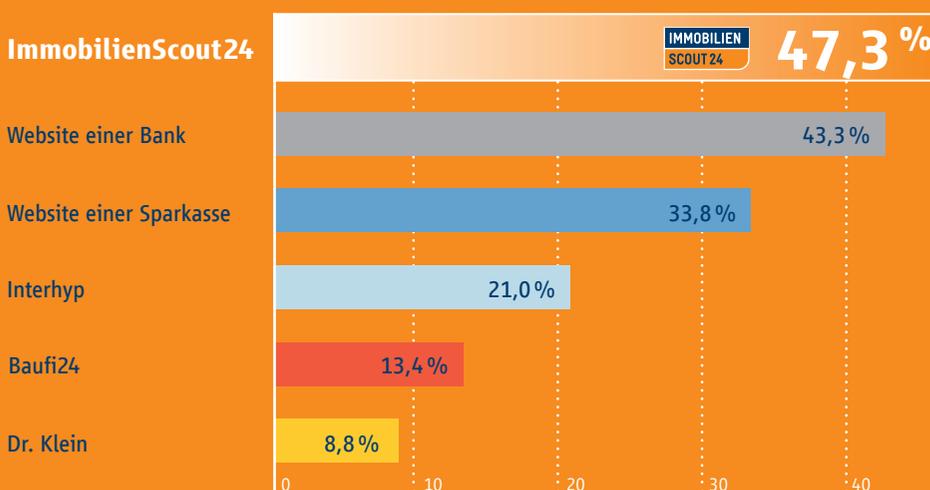
Sie hat bereits ihre Akquisitionsaktivitäten gestartet und kann erste Erfolge vorweisen. Die Bank hat hier inzwischen ein Volumen von Finanzierungs-Limits von 19 Millionen Euro erzielt.

● **Immobilienfinanzierung:** Die Valovis Bank bietet ihren Kunden das gesamte Spektrum an Möglichkeiten zur Immobilienfinanzierung an. Sie hat 2005 begonnen, ihre Finanzierungsprodukte auch Kunden außerhalb des Karstadt-Konzerns anzubieten. Dabei konzentriert sich die Bank auf professionelle Marktteilnehmer aus dem Mittelstand, deren Unternehmenszweck die Erstellung, der Besitz

und Umfinanzierungen. Das Institut finanziert prinzipiell jede Immobilienform, bei der die Gewinnerzielungsabsicht durch Mieteinnahmen im Mittelpunkt steht. Vereinfacht dargestellt finanziert die Valovis Bank den langfristig gesicherten Zahlungsstrom der Nettomieten. Den Schwerpunkt bei den Immobilienfinanzierungen bilden Handelsobjekte mit Mietern guter Bonität (wie zum Beispiel SB-Märkte, Fachmärkte, Fachmarktzentren oder Logistik/ Distribution) im gesamten Bundesgebiet.

Speziell für den Neubau von Handelsimmobilien hat die Bank ein Eigenkapital

## Wo informiert sich fast jeder Zweite im Internet über Baufinanzierung?



Fast jeder Zweite nutzt ImmobilienScout24 zum Thema Baufinanzierung. So haben sich 47,3% aller Personen, die innerhalb der letzten 12 Monate eine Immobilie erworben haben, bei der Nr. 1 rund um Immobilien über Baufinanzierung informiert.

Quelle: Fittkau & Maaß Consulting GmbH im Auftrag der Immobilien Scout GmbH, 31. W3B Studie, Okt./Nov. 2010, Mehrfachnennungen möglich, Summe aller Nennungen sind 238,4%, (nicht aufgeführte Daten: FinanceScout24 23,4%, Webseite eines Nachrichtenportals 13,4%, andere Immobilienbörse 6,1%, Planethome 6,1%, Creditweb 3,7%, FMH 2,1%, andere 4%, weiß nicht 11,9%). Für weitere Infos wenden Sie sich bitte an die Immobilien Scout GmbH.

## → Bei ImmobilienScout24: Die erste Adresse für Baufinanzierung.

Endkundenforderungen auf zwei Gebieten: dem klassischen B2C-Factoring (regelmäßiger Ankauf) und dem innovativen B2C-Forderungskauf (einmaliger Ankauf) als alternative Finanzierungslösung im Produktportfolio.

Seit dem Frühjahr 2010 baut die Valovis Commercial Bank zur Abrundung ihrer Produktpalette auch das Mittelstandsfactoring (B2B) auf. Dazu wurde eine neue Organisationseinheit geschaffen.

oder die Veräußerung von Immobilien ist. Viele dieser Firmen sind inhabergeführt und schätzen es, den direkten Ansprechpartner in der Bank persönlich zu kennen. Bei dieser Zielgruppe kann die Bank von ihrer schlanken Struktur mit sehr kurzen Entscheidungswegen profitieren, um kundenorientierte Finanzierungslösungen bereitzustellen für Neubaumaßnahmen, Neustrukturierungen (Umbau, Erweiterung, Neu- und Weitervermietung), Kaufpreisfinanzierungen

schonendes Produkt entwickelt. Bis zu 100 Prozent der Gestehungskosten sind finanzierbar, wenn die Rahmenbedingungen in Bezug auf Bebauung, Grundstückserwerb, Vermietung und Gestehungskosten geklärt sind. Für die Bereitstellung dieser Finanzierung erhält die Bank eine nachträgliche Gebühr aus dem Verkaufserlös der Immobilie. Finanzierungsvolumina in dieser Immobilienklasse beginnen bei etwa 1,5 Millionen Euro und bewegen sich bis zirka 20,0 Millio-

nen Euro. Der Zinssatz ist bei Neubauvorhaben während der Bauphase variabel. Nach Fertigstellung beziehungsweise bei vermieteten Bestandsimmobilien werden die Zinssätze festgeschrieben und Laufzeiten von drei Monaten bis zehn Jahren vereinbart.

Ziel ist es, das Finanzierungsrisiko binnen der Laufzeit des Hauptmietvertrages weitgehend abzumildern; bei einem Hauptmietvertrag mit einer 15-jährigen Laufzeit bedeutet dies eine Tilgung von mindestens 3,00 Prozent. Das Geschäftsvolumen in der Immobilienfinanzierung liegt zurzeit bei rund 1,6 Milliarden Euro.

gedeckten Kapitalmarktsegment über die Emission von Hypothekendarlehenpfandbriefen. Diese werden emittiert als börsennotierte Inhaber- oder auch als Namenstitel. Der Pfandbriefgläubiger hat dabei vielfältige Ausgestaltungsmöglichkeiten. Die gesamten Pfandbriefemissionen belaufen sich aktuell auf 1,12 Milliarden Euro, rund ein Drittel davon hat eine Laufzeit von über sieben Jahren.

Weiterhin refinanziert sich die Valovis Bank AG im ungedeckten Kapitalmarktsegment über die Emission ungedeckter Schuldscheindarlehen und Termingelder. Dabei versucht die Bank, auf die

Kapitalmarktsegment refinanziert, hier allerdings verstärkt über das Retailgeschäft. Nach der angestrebten Verschmelzung wird die Refinanzierung der Kerngeschäftsfelder unter einem Dach erfolgen. Die neue Valovis Bank AG hat ein sehr klares Marktprofil, indem sie dem Handel aus einer Hand eine geschlossene Kette an Bankdienstleistungen anbietet. Durch die angestrebte Verschmelzung stärkt das Unternehmen nicht nur seine Marktposition, sondern auch seine Kapitalbasis und schafft sich so neue Spielräume für den Expansionskurs in den Kerngeschäftsfeldern. Nach der Fusion wird das Eigenkapital bei rund 290 Milli-

## Testangebot exklusiv für Sie!

Profitieren Sie von den riesigen Anfragen für Immobilien-Finanzierungen und gewinnen Sie neue Kunden und Abschlüsse mit unserem Testangebot unter:

➔ [www.immobilienscout24.de/finanzen](http://www.immobilienscout24.de/finanzen)

Für weitere Fragen erreichen Sie uns per E-Mail: [finance@immobilienscout24.de](mailto:finance@immobilienscout24.de) oder per Telefon: 030 243 01-1990.

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

IMMOBILIEN  
SCOUT 24

**Der Marktführer:  
Die Nr. 1 rund um Immobilien**



Das Neugeschäftsvolumen betrug zum Jahresende 2010 122,0 Millionen Euro.

### Refinanzierung

Die Valovis Bank AG betreibt in dem Marktsegment der Renten- und Emissionsmärkte die mittel- bis langfristige Refinanzierung des Aktivgeschäftes mit einer Laufzeit von mindestens zwei Jahren. Die Refinanzierung erfolgt dabei im

Wünsche der Investoren bezüglich der Laufzeiten einzugehen und fokussiert sich auf eine zinssensitive Kundengruppe, die eine über den Einlagensicherungsfonds der deutschen Banken abgesicherte und zinsattraktive Geldanlage sucht. Aktuell liegt diese Einlagensicherungsgrenze bei 82,82 Millionen Euro pro Anleger (Stand 26. April 2011).

Die Valovis Commercial Bank hat sich bisher lediglich über das ungedeckte

onen Euro nach HGB liegen, was eine solide Eigenkapitalquote (nach Solvabilitätsrichtlinien) von rund 11,4 Prozent bedeutet. Da es sich durchgängig um hartes Kernkapital handelt, würden bereits jetzt die erhöhten Eigenkapitalanforderungen nach Basel III (10,5 Prozent) eingehalten. Die neue Bank profitiert außerdem von den Finanzierungsmöglichkeiten über den Pfandbriefmarkt und sichert sich so weiterhin eine stabile Refinanzierungsbasis.