

Digitalisierung

Was können vollintegrierte Immobiliendatenbanken für Kreditinstitute leisten?

In den verschiedenen Organisationseinheiten sind viele Informationsdaten vorhanden. Problem ist aber nach Ansicht des Autors, dass diese alle dezentral meist in Papierakten schlummern. Das könne so nicht weitergehen. Grund: Kreditinstitute hätten hinsichtlich der Kreditwirtschaft im Allgemeinen sowie dem Management ihrer Immobilien(sicherheiten)bestände im Besonderen schon lange keine Wahl mehr, ob sie auf digitalisierte Produktion setzen wollen oder nicht. Die Effizienz der Informationsbeschaffung und -verarbeitung sowie die digitale Auswertbarkeit und Vernetzung seien grundsätzliche Parameter im harten Wettbewerb. Er stellt in dem Beitrag in diversen Aufzählungen die Schwerpunkte einer erfolgreichen Digitalisierung der Banken auf.

Red.

Kreditinstitute benötigen strukturierte Immobiliendaten zu unterschiedlichen Anlässen und in diversen Organisationseinheiten – vom Kreditgeschäft über Portfoliosteuerung bis hin zum regulatorischen Meldewesen und der Abwicklung notleidender Kredite.

Die meisten relevanten Informationen sind in den Instituten vorhanden, meist jedoch dezentral oder in Papierakten abgelegt. Zusätzlich müssen regelmäßig extern gelieferte Daten erfasst werden. Zentrale digitale Lösungen, die alle relevanten Beteiligten im Wertschöpfungsprozess durch web-basierte Front-Ends vernetzen, eröffnen der Finanzwirtschaft und dem Management von Immobilienkrediten neue Möglichkeiten.

Durch eine systematische Immobiliendatensammlung und -haltung können Bankinstitute die Baufinanzierung effektiver und sicherer gestalten, beispielsweise durch:

- eine Benchmark-unterstützte Immobilienbewertung,
- die standardisierte Überwachung mög-

licher Schwankungen der Marktwerte ihrer Immobiliensicherheiten oder

- mittels effektiver Portfoliosteuerung sowohl im Zusammenhang mit Pfandbriefpooling, Portfoliotransfers und Verbriefungen als auch bei der Abwicklung notleidender Immobilienkredite.

Kreditinstitute haben hinsichtlich der Kreditwirtschaft im Allgemeinen sowie dem Management ihrer Immobilien(sicherheiten)bestände im Besonderen schon lange keine Wahl mehr, ob sie auf digitalisierte Produktion setzen wollen oder nicht. Denn diese ist im wettbewerbsinduzierten, rigorosen Selektionsprozess ein Muss geworden, das die Wertschöpfung der Branche neu aufteilt. Letztlich entscheiden die Effizienz der Informationsbeschaffung und -verarbeitung sowie die digitale Auswertbarkeit und Vernetzung darüber, wie schnell und effektiv ein Institut seinen Kunden bedarfsgerechte Produkte im Immobilienkreditgeschäft App-basiert anbieten kann.

Wertschöpfungsprozess zusammenführen

Je besser die Informationen über die Immobilienmärkte im Allgemeinen und die spezifische Sicherheit im Einzelfall strukturiert verarbeitet werden, desto schneller können standardisierte Kreditentscheidungen digital vermittelt werden – und somit zur stärkeren Kundenbindung und -gewinnung führen. Informationen über Kunden und Sicherheiten müssen technisch so organisiert und auswertbar sein, dass flexible Anpassungen des Produktportfolios an Kunden- und Marktbedürfnisse möglich werden.

Aus geschäftsstrategischen Gesichtspunkten ist es deshalb notwendig, den gesamten Wertschöpfungsprozess in einer zentralen Datenbank zusammenzuführen um alle Prozessbeteiligten digital einbinden zu können: interne operative und Stabs-einheiten sowie externe Dienstleister.

Auch intern benötigen Kreditinstitute strukturierte Immobiliendaten zu unterschiedlichen Anlässen und in diversen Organisationseinheiten.

1. Im Kreditgeschäft sind drei Faktoren von zentraler Bedeutung: Die Wertindikation für die Immobiliensicherheit, die Ermittlung des Beleihungswerts – als langfristig und nachhaltig erzielbarer Verwertungserlös – sowie die Möglichkeit einer Wertplausibilisierung auf Basis statistischer Daten.

Durch die Sammlung vieler echter Transaktionspreise über einen langen Zeitraum hinweg schafft die Bank sich eine Grundlage zur Objektivierung der Bewertungsergebnisse. Im Kreditprozess kann es dabei in mehreren Phasen der Finanzierung zu Bewertungen kommen – angefangen bei der Geschäftsanbahnung und Kreditvergabe über die laufende Überwachung bis hin zur Verwertung von Sicherheiten nach einer Leistungsstörung. Stets sind im operativen Tagesgeschäft Parameter und Merkmale von Objekten zu ermitteln und zu vergleichen. Durch diesen Prozess sammeln Kreditinstitute umfangreiche Informationen, die im Rahmen der zunehmenden Digitalisierung genutzt werden können.

2. In der Refinanzierung durch gedeckte Schuldverschreibungen und/oder Pfandbriefe sorgt ein Deckungsstockmanagement – die regelmäßige Überwachung der Werte der in Deckung gegebenen Immobiliensicherheiten – für wettbewerbsfähige Margen.

3. Aus regulatorischer Sicht ist, im Rahmen der Banksteuerung und des Managements des regulatorischen Eigenkapitals, die regelmäßige Erhebung von Immobiliendaten im Zusammenhang mit dem Markt-Monitoring, der Wertüberwachung

Der Autor



Kolwja A. Zimmer

Managing Director,
HmcS Gruppe, Hannover

sowie der eventuell notwendig werden- den Neubewertung der Immobiliensicherheiten essenziell. Durch eine intelligente Informations- und Datenverarbeitung können unter anderem aktuelle und künftige aufsichtsrechtliche Anforderungen ohne großen Aufwand erfüllt werden. Im März ist die neue Wohnungsbaukreditrichtlinie in nationales Recht umgesetzt worden. Hierdurch ist der Kreditgeber nun vorvertraglich verpflichtet, den Schätz- und Mindestwert der Immobilie anzugeben. Auch die Überwachung der Immobilienmärkte gemäß der Kapitaladäquanzverordnung (CRR) verlangt statistisch auswertbare Immobiliendaten.

Aufsichtsrechtliche Anforderungen besser erfüllen

4. Im aktiven Kreditrisiko- und Portfoliomanagement ermöglichen verlässliche und saubere Immobiliendaten erst Portfoliotransaktionen, Verbriefungen oder den strukturierten Verkauf von Immobilien.

5. Nicht zuletzt ermöglicht eine saubere Datenbasis es dem Institut selbst, in Immobilien zu investieren – zum Beispiel aus strategischen Überlegungen als Ersatzgeschäft für Depot-A-Anlagen in der Vermögensanlage oder, um im Kreditabwicklungsprozess eine Entscheidung zu ermöglichen, ob ein Rettungserwerb gegenüber der Versteigerung vorteilhaft ist.

Diese kurze Skizze zeigt die Relevanz einer aussagekräftigen und integrierten Datenbasis über das eigene Immobiliensicherheitenportfolio. Informations- und Datenverarbeitung ermöglichen Rahmenbedingungen, die eine dauerhafte Handlungsfähigkeit in folgenden Themen gewährleisten:

- Aktuelle und künftige aufsichtsrechtliche Anforderungen müssen ohne großen Aufwand erfüllt werden.
- Prozesse und Risikomanagement müssen Effizienzansprüchen genügen.
- Informationen über Immobilien müssen für strategische Überlegungen technisch organisiert und auswertbar sein.

Die meisten relevanten Informationen für eine solche Datenbank liegen den Instituten in der Regel sogar bereits vor – jedoch meist dezentral in Insellösungen oder Papierakten und nicht in aufbereiteter Form. Die Institute erzeugen diesen essenziellen Datenschatz laufend im Tagesgeschäft. Diese Daten müssen dann nur noch systematisch gebündelt

und ausgewertet werden. Wie kann das idealerweise funktionieren? Gesammelt werden die Informationen in den operativen Einheiten durch die Immobilien- und Kredit-Asset Manager. Diese wählen das geeignete Vorgehen aus, kommunizieren mit allen Beteiligten und koordinieren den Einsatz von internen und externen Spezialisten. Im Kreditvergabe- prozess benötigt der Asset Manager eine digitale Lösung, die alle relevanten externen Prozessbeteiligten – wie Immobilienmakler, Wertgutachter, Immobilienverwalter und Kreditnehmer – im Wertschöpfungsprozess durch web-basierte Front-Ends vernetzt. So können alle bisher in Papierform gelieferten Informationen durch die Zulieferer direkt digital in die zentrale Immobiliendatenbank eingegeben werden.

Der Asset Manager bleibt über den gesamten Prozess Eigentümer des Verfahrens und der Daten. Er stellt sicher, dass die Interessen der Bank in allen Phasen des Wertschöpfungsprozesses von allen internen und externen Akteuren zielgerichtet verfolgt werden – von der Finanzierung über die laufende Überwachung bis hin zur Verwertung. Durch diese digitale Vernetzung ist es während der laufenden Betreuung der Kreditengagements oder der Immobilienportfolios ein Leichtes, externe Dienstleister einzubinden. Hat eine Bank sich beispielsweise strategisch entschieden, Teile der Wertschöpfungskette an einen Outsourcingdienstleister auszulagern, so kann dieser einfach in den digitalisierten Prozess eingebunden werden.

Automatisierte Prozesse

Eventuell notwendiges Berichtswesen, Daten für die Bilanzierung oder das Deckungsstockmanagement können automatisiert aufgesetzt werden, ohne dass der Asset Manager in Ad-hoc-Auswertungsprojekten gebunden ist. Er versorgt durch die aktuell gehaltene, zentrale Immobiliendatenbank automatisch Kompetenzträger, Risikomanager, Controller und Meldewesen mit Informationen aus dem täglichen Prozess heraus. Darüber hinaus koordiniert er die unterschiedlichen Aufgabenträger und kontrolliert deren Vorgehen, wie beispielsweise Gutachter bei der Neubewertung von Immobiliensicherheiten oder Zwangsverwalter bei der Betreuung der Immobilien.

Eine solche zentrale Immobiliendatenbank ermöglicht es dem Institut auch, aktives Portfoliomanagement zu betreiben. Ob es um die Verbriefung von Kre-

ditrisiken, den Verkauf von Teilportfolios oder die Verwertung von Immobiliensicherheiten im Rahmen der Abwicklung notleidender Kredite geht: Eine entsprechende Lösung hilft bei der Publikation von Exposés beispielsweise über eine Standardschnittstelle zu den üblichen Immobilienportalen im Internet bis hin zur standardisierten Einrichtung virtueller Datenräume. Digitale Lösungen vereinfachen die Vernetzung mit Investoren, Interessenten, Web-Plattformen und anderen Netzwerken.

Die Fintechs machen es vor

Dass die Digitalisierung über die Zukunft der Finanzbranche entscheidet, scheint mittlerweile unumstritten. In diversen traditionellen Geschäftsbereichen von Banken bieten technologiegetriebene Unternehmen klassische Bankprodukte an, eingebettet in modernste digitale Lösungen.

Es ist für Finanzinstitute daher unumgänglich, die Digitalisierung ihres Geschäfts voranzutreiben. Eine Kooperation mit bereits erprobten oder auch neuen Partnern ist für Banken deswegen sehr interessant. Einige wenige Outsourcingdienstleister bieten Banken im Immobilienwertschöpfungsprozess bereits digitale Datenbanklösungen mit den oben diskutierten Funktionalitäten an. Die HmcS Real Estate beispielsweise hat mit dem ImmoManager® und dem Property Manager® zwei verknüpfbare Anwendungen geschaffen. Diese zentralen Systeme bilden den gesamten Prozess ab, vom Immobiliendatenmanagement (Daten, Dokumentenmanagement) über Prozess-, Steuerungs- und Kontrollmodule bis hin zur kaufmännischen Hausverwaltung für Immobilienportfolios.

Im aktuellen Umfeld können Institute mithilfe einer zentralen Immobiliendatenbank ökonomische und geschäftsstrategische Überlegungen unterstützen, aufsichtsrechtliche Anforderungen bewältigen sowie ihren Kreditprozess effektiver gestalten. Darüber hinaus ermöglicht eine solche Datenbank es den Instituten, Transparenz und Aktualität in ihrem Bestand der Immobiliensicherheiten zu halten und unnötige Schnittstellen und Datenredundanzen zu beseitigen. Wenn es dann noch gelingt, interne und externe Beteiligte digital in den Prozess zu integrieren und die Vermarktung der eigenen Immobilien zu professionalisieren, ist ein solches Institut für die Bewältigung der Herausforderungen im Kreditwertschöpfungsprozess zukunftsfähig aufgestellt.