

LAGEBERICHT

GESCHÄFTSMODELL

Immobilienbank der Genossenschaftlichen FinanzGruppe

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank und bedeutender Pfandbriefemittent in Deutschland sowie Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Die Bank ist in den Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden und Öffentliche Kunden aktiv. Das Geschäft betreibt die DZ HYP mit Direktkunden sowie als Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken.

Die DZ HYP ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster, sechs Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München sowie Regionalbüros in Hannover, Kassel, Leipzig, Mannheim, Münster und Nürnberg flächendeckend präsent. Durch die dezentrale Ausrichtung verfügt die DZ HYP über eine regionale Nähe zu den Volksbanken und Raiffeisenbanken vor Ort und zu ihren Kunden.

Gemeinsame Marktbearbeitung mit Volksbanken und Raiffeisenbanken

Die DZ HYP hält für ihre Partnerbanken und Kunden in ihren Geschäftsfeldern ein umfangreiches Leistungsspektrum an individuellen Finanzierungslösungen bereit, das ihren Bedürfnissen sowie aktuellen Marktentwicklungen entspricht. Die daraus resultierenden Chancen werden gemeinsam mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken umgesetzt. Deren subsidiäre Betreuung ist ein zentrales Element der Vertriebsaktivitäten der DZ HYP. Sie unterstützt die regionale Marktbearbeitung der Banken vor Ort mit breiter, dezentraler Ausrichtung und großer Kundennähe.

Individualisierte Finanzierungslösungen für Firmenkunden

Im Geschäftsfeld Firmenkunden agiert die DZ HYP im Direktgeschäft sowie als Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Dabei arbeitet die Bank mit Gewerbetreibenden und der Wohnungswirtschaft zusammen. Die DZ HYP setzt ihren Schwerpunkt auf Immobilienfinanzierungen im deutschen Markt. Außerdem werden deutsche Kunden in selektive Auslandsmärkte begleitet. Im Fokus der gewerblichen Objektfinanzierung stehen die Kernsegmente Büro, Wohnungsbau und Handel. Darüber hinaus deckt die DZ HYP die Spezialsegmente Hotel, Logistik und Sozialimmobilien im Rahmen ihrer Kreditrisikostategie ab. Zielkunden sind private und institutionelle Investoren, Projektentwickler und Bauherren. Bei der Auswahl der Engagements stehen die Qualität der Kundenverbindung, die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie und die erstrangige Grundpfandrechtliche Besicherung im Vordergrund.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft bilden individuelle Finanzierungslösungen für wohnwirtschaftlich oder gemischt genutzte Immobilien den Tätigkeitsschwerpunkt. Genossenschaftliche, kommunale, kirchliche und weitere Wohnungsunternehmen in Deutschland erhalten Darlehen für Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben auch in Kombination mit Förderdarlehen der KfW. Die DZ HYP konzentriert sich dabei auf langfristige Kundenbeziehungen zu Unternehmen, die nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Als Premiummitglied des Spitzenverbands GdW engagiert sich die Bank für einen intensiven Dialog zwischen der Wohnungswirtschaft und Immobilienfinanzierern.

Zusammenarbeit mit der FinanzGruppe im Firmenkundengeschäft

Den Volksbanken und Raiffeisenbanken bietet die DZ HYP mit der IMMO META-Produktfamilie ein umfassendes Angebot für die Zusammenarbeit im Geschäftsfeld Firmenkunden. Beim IMMO META beteiligt sich die DZ HYP gleichrangig an Finanzierungen der Volksbanken und Raiffeisenbanken in der Region. Die Konsortialführerschaft verbleibt bei der Genossenschaftsbank. Mit dem IMMO META REVERSE können sich die Volksbanken und Raiffeisenbanken schon in der Anbahnungsphase an ausgewählten großvolumigen Finanzierungen der DZ HYP in ihrer Region beteiligen. Über die Höhe der gleichrangigen Beteiligung entscheiden die Finanzierungspartner selbst. Mit dem IMMO META REVERSE⁺ kann sich eine Vielzahl von Genossenschaftsbanken in einem Konsortium gleichrangig und standardisiert an einzelnen Abschnitten einer abgeschlossenen Immobilienfinanzierung der DZ HYP beteiligen. Zur einfachen und vertriebseffizienten Handhabung steht den Volksbanken und Raiffeisenbanken eine Online-Plattform zur Verfügung. Voraussetzung für die Nutzung ist der Abschluss eines Rahmenvertrags. Seit Einführung im Markt im Jahr 2009 wurden 445 Rahmenverträge mit Volksbanken und Raiffeisenbanken abgeschlossen, von denen sich 307 Institute ein- oder mehrfach an Finanzierungen beteiligt haben.

Immobilienrisiken managen

Ergänzend zu ihrem Produktangebot stellt die DZ HYP den Volksbanken und Raiffeisenbanken mit „agree-21VR-Rating-IMMO“ eine verbundeinheitliche, webbasierte Ratinganwendung zur Verfügung, mit der sie eine kundenspezifische Ausfallwahrscheinlichkeit für ihre gewerblichen Immobilienkunden ermitteln können. Diese Anwendung bietet die DZ HYP gemeinsam mit der Atruvia und der parclT GmbH an. Das Verfahren ermöglicht den Banken die Durchführung eines modernen, ganzheitlichen Risikomanagementprozesses. Es eignet sich für Genossenschaftsbanken, die in der gewerblichen Immobilienfinanzierung aktiv sind, sowie für solche, die einen nennenswerten Anteil gewerblicher Objekte in ihrem Kreditportfolio haben. Die Ratinganwendung ist eine wichtige Grundlage für gemeinsames Geschäft in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Zum 31. Dezember 2021 nutzten 557

Volksbanken und Raiffeisenbanken das agree21VR-Rating-IMMO. Ende 2020 lag die Anzahl bei 558.

Lösungen für Privatkunden

Als Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe arbeitet die DZ HYP im Geschäft mit Privatkunden eng mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken zusammen. Das Privatkundengeschäft wird im Wesentlichen im Vermittlungsgeschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken getätigt. Das Angebot der DZ HYP umfasst Erst- und Anschlussfinanzierungen bei Neubau, Kauf und Modernisierung/Renovierung. Das breite Produktspektrum an Baufinanzierungen mit Zinsbindungen bis zu 30 Jahren ermöglicht den Volksbanken und Raiffeisenbanken, ihren Kunden bedarfsgerechte Lösungen anzubieten. Das Geschäft mit Privatkunden basiert auf standardisierten Kreditprozessen und zeichnet sich durch schnelle Kreditentscheidungen aus. Für Privatkunden wird das Vertriebspotenzial der Genossenschaftlichen FinanzGruppe durch die technologische Integration in die Vertriebssysteme der Volksbanken und Raiffeisenbanken und durch weitestgehend automatisierte Prozesse zugänglich gemacht.

Im Privatkundengeschäft wird der gesamte Lebenszyklus vom Antragseingang bis zur Rückzahlung in einem Marktbereich gebündelt. Die DZ HYP unterstützt die vermittelnden Banken bei ihren Vertriebs- und Marktaktivitäten durch fest zugeordnete Regionaldirektoren. Einzelfallbezogene Rückfragen werden darüber hinaus durch ein Kundendialogcenter schnell und fallabschlussend beantwortet. Für die Zusammenarbeit in dem Geschäftsfeld hat die DZ HYP die „VR-Baufi“-Produktfamilie entwickelt, die das gesamte Spektrum der privaten Baufinanzierung abdeckt. Annuitätendarlehen können mit unterschiedlichen Produktmerkmalen vereinbart werden, um individuellen Kundenwünschen zu entsprechen. Dazu zählen beispielsweise Sondertilgungsoptionen und Tilgungssatzwechsel, die in verschiedenen Ausprägungen angeboten werden.

Für das zunehmende Plattformgeschäft hat die DZ HYP das Produkt VR-BaufiSelect neu entwickelt. Mit VR-BaufiSelect werden die technischen Gestaltungsmöglichkeiten der Plattformen noch stärker genutzt, um auf diese Weise unseren Vertriebspartnern die bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Das Produkt optimiert die risikoadjustierte Bepreisung und

ersetzt in diesem Vertriebskanal das VR-BaufiAnnuitätendarlehen.

Für Kunden mit standardisiertem Finanzierungsbedarf ist VR-BaufiTop eine schlanke Lösung. Zielgruppen sind Angestellte, Arbeiter, Beamte und Rentner, die eine eigengenutzte Wohnimmobilie erwerben möchten. Das Produkt bietet vermittelnden Banken tagesaktuelle Konditionen und die Möglichkeit einer ampelbasierten Kreditentscheidung mit Sofortzusage. Beide Produkte stehen den Volksbanken und Raiffeisenbanken auf den Verbundportalen GENOPACE und BAUFINEX zur Verfügung.

Kompetenzcenter für Öffentliche Kunden

Als Kompetenzcenter für Öffentliche Kunden der Genossenschaftlichen FinanzGruppe unterstützt die DZ HYP die Volksbanken und Raiffeisenbanken deutschlandweit bei der Entwicklung des Geschäfts mit Landkreisen, Städten und Gemeinden, deren rechtlich unselbständigen Eigenbetrieben, kommunalen Zweckverbänden und Anstalten Öffentlichen Rechts. Kern des gemeinsam mit Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie des direkt getätigten Geschäfts ist die Vergabe von Kommunaldarlehen und Kassenkrediten.

Zusätzlich bietet die DZ HYP den Banken ein Kommunal-Ranking an, das anhand aktueller Daten über die Wirtschafts-, Haushalts- und Verschuldungslage der Kommunen im jeweiligen Geschäftsgebiet informiert. Zielgruppe beim Öffentlichen Kunden sind insbesondere kleinere und mittelgroße Kommunen.

Immobilienbewertung durch die Tochtergesellschaft VR WERT

Die 100-prozentige Tochtergesellschaft der DZ HYP, die VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, begutachtet Immobilien für Banken, Unternehmen, Investoren und Wohnungsbaugenossenschaften. Das Leistungsangebot umfasst Markt- und Beleihungswertgutachten, Beratung/Consulting in Immobilienfragen und Produktaudits von Gutachten der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Die Beleihungswerte werden wunschgemäß nach BelWertV oder nach der einheitlichen Wertermittlungsrichtlinie 3.0 der Genossenschaftlichen FinanzGruppe ermittelt. Die Gesellschaft bewertet von der DZ HYP finanzierte Objekte mit Schwerpunkt auf dem Firmenkundengeschäft, die eine besonders differenzierte und individuelle Fallbeurteilung erfordern, sowie private Immobilien.