

**Fachtagung 1. Dez. 2009**

**Risikomanagement  
an Landwirtschaftlichen  
Kreditkassen**

# **Rating von Projekten und Sicherheiten Entscheidungsprozesse in Abhängigkeit der Ratings**

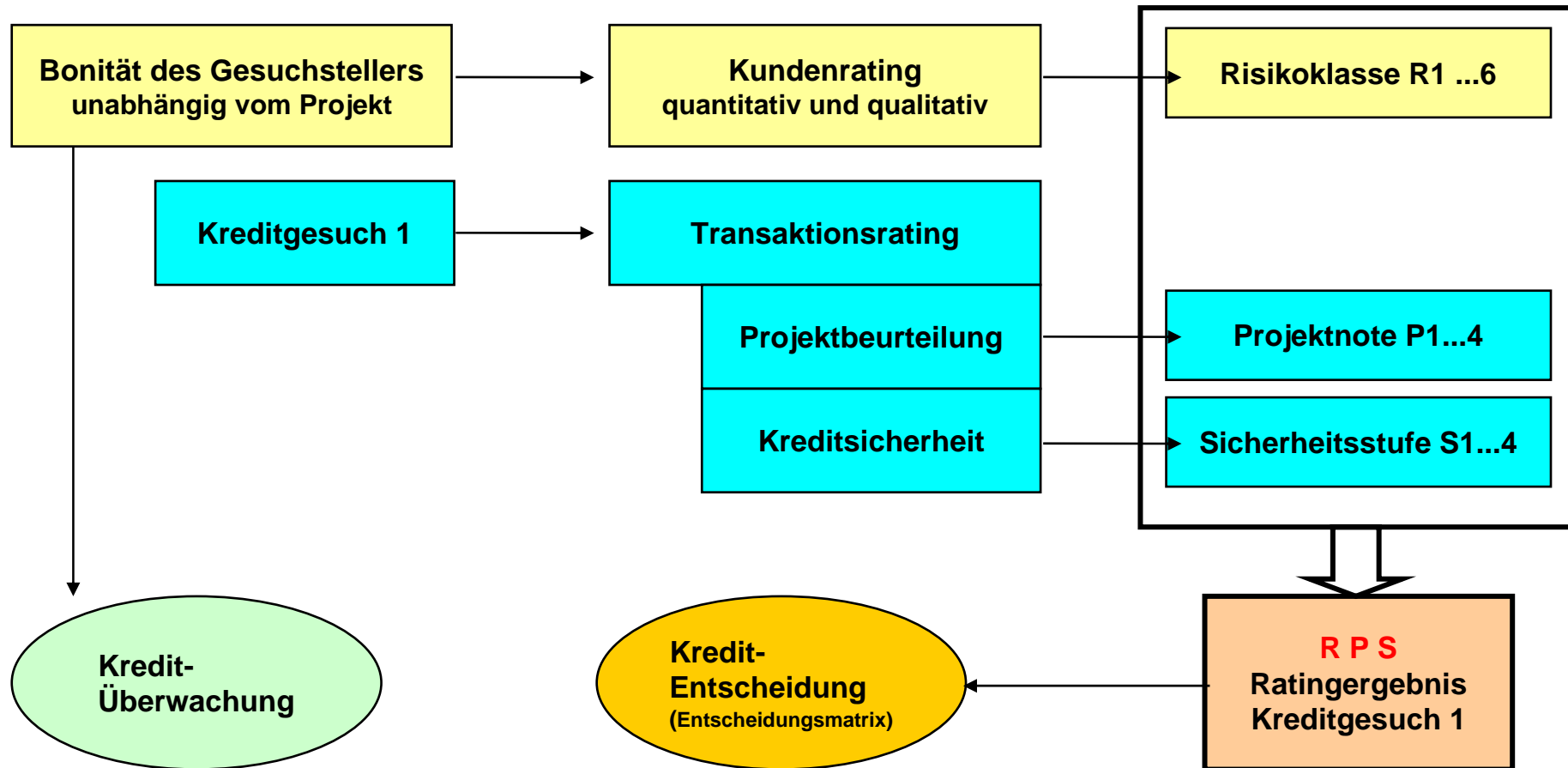
**Beat Looser, Zürcher Landwirtschaftliche Kreditkasse**

# **Übersicht Referat:**

- 1. Vorschläge Zwischenbericht 1. Etappe**
- 2. Rating von Projekten**
- 3. Rating von Sicherheiten**
- 4. Matrix zur Steuerung von Entscheidungsprozessen**
- 5. Diskussion**

# 1. Vorschläge H.J. Meier im Zwischenbericht der 1. Etappe:

## A. Dreiteiliges Ratingkonzept:



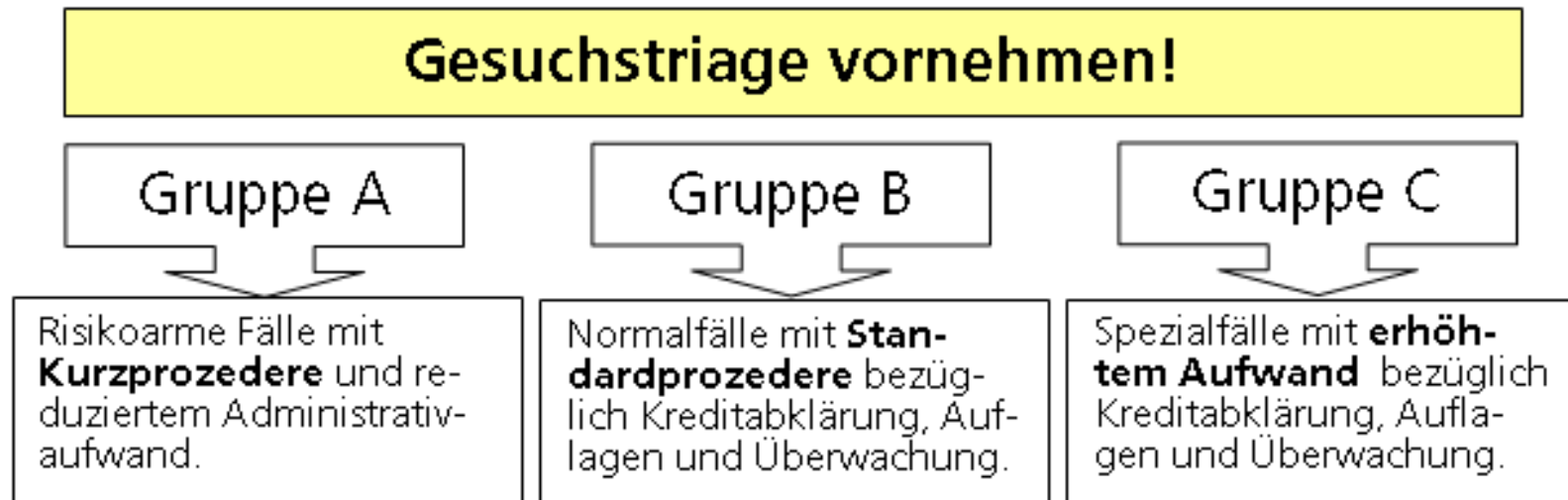
# B. Entscheidungsmatrix

→ Aktion in Abhängigkeit je nach Kombination von R-P-S-Rating (96 Möglichkeiten!!)

Kundenrating =Bonität	Risiko- klasse	Transaktionsrating = Projektnote und Sicherheitsklasse				Entscheidungsempfehlungen Kredit : ja / nein	K
Kunden- risiko sehr klein	R 1	P 1 S 1	P 2 S 1	P 3 S 1	P 4 S 1	Problemlos → ja Sicherheit knapp / Bonität → eher ja Projekt/ Sicherheit diskutieren → ?? Killer bei S und P → nein	
		P 1 S 2	P 2 S 2	P 3 S 2	P 4 S 2		
		P 1 S 3	P 2 S 3	P 3 S 3	P 4 S 3		
		P 1 S 4	P 2 S 4	P 3 S 4	P 4 S 4		
Kunden- risiko gering	R 2	P 1 S 1	P 2 S 1	P 3 S 1	P 4 S 1	Problemlos → ja Sicherheit knapp / Bonität → eher ja Projekt/ Sicherheit diskutieren → ?? Killer bei S und P → nein	
		P 1 S 2	P 2 S 2	P 3 S 2	P 4 S 2		
		P 1 S 3	P 2 S 3	P 3 S 3	P 4 S 3		
		P 1 S 4	P 2 S 4	P 3 S 4	P 4 S 4		
Kunden- risiko mässig	R 3	P 1 S 1	P 2 S 1	P 3 S 1	P 4 S 1	Bonität diskutieren → eher ja Bonität/Sicherheit diskutieren ??? Projekt, Bonität, Sicherheit disk. ?? Killer bei S und P → nein	
		P 1 S 2	P 2 S 2	P 3 S 2	P 4 S 2		
		P 1 S 3	P 2 S 3	P 3 S 3	P 4 S 3		
		P 1 S 4	P 2 S 4	P 3 S 4	P 4 S 4		
Kunden- risiko leicht er- höht	R 4	P 1 S 1	P 2 S 1	P 3 S 1	P 4 S 1	Bonität diskutieren → eher ja Bonität/Sicherheit diskutieren ??? Projekt, Bonität, Sicherheit disk. ?? Killer bei S und P → nein	
		P 1 S 2	P 2 S 2	P 3 S 2	P 4 S 2		
		P 1 S 3	P 2 S 3	P 3 S 3	P 4 S 3		
		P 1 S 4	P 2 S 4	P 3 S 4	P 4 S 4		
Kunden- risiko beträchtlich	R5	P 1 S 1	P 2 S 1	P 3 S 1	P 4 S 1	Bonität diskutieren → ????? Bonität/Sicherheit diskutieren ??? Projekt, Bonität, Sicherheit disk. ?? Killer bei S und P → nein	
		P 1 S 2	P 2 S 2	P 3 S 2	P 4 S 2		
		P 1 S 3	P 2 S 3	P 3 S 3	P 4 S 3		
		P 1 S 4	P 2 S 4	P 3 S 4	P 4 S 4		
Kunden- risiko stark erhöht	R6 Killer- kriteri- um	P 1 S 1	P 2 S 1	P 3 S 1	P 4 S 1	Killerkriterium bei der Kundenbonität alle → nein	
		P 1 S 2	P 2 S 2	P 3 S 2	P 4 S 2		
		P 1 S 3	P 2 S 3	P 3 S 3	P 4 S 3		
		P 1 S 4	P 2 S 4	P 3 S 4	P 4 S 4		

## C. Zielsetzungen der Vorschläge:

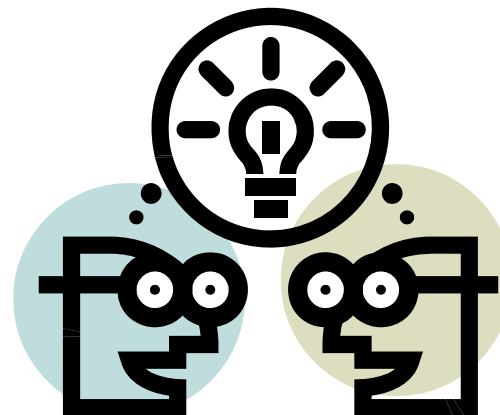
- **Standardisierung der Abläufe:**
  - Vergleichbarkeit der Entscheidungsgrundlagen
  - Nachvollziehbarkeit der Beurteilungskriterien
  - Gleichbehandlung aller Gesuchsteller
- **Rationalisierung der Abläufe:**
  - Risiko adäquate Prozesse
  - Risiko gerechter Aufwand



#### D. Beurteilung der Vorschläge:

- **Zielsetzungen sind richtig**  
→ sollen angestrebt werden
- **Modell 3-stufiges Rating ist zielführend**  
→ muss konkretisiert werden
- **Entscheidungsmatrix R-P-S als Denkmodell bestehend**  
→ zu kompliziert, muss vereinfacht werden!

**Ideen für die  
Umsetzung??**



## E. Vorschläge für die Umsetzung des 3-stufiges Ratingsystem

- 1. Bonität des Gesuchstellers (R)**
  - Modell VD → Programm Hofer
- 2. Projektbeurteilung (P)**
  - 7 Kennzahlen die Bedeutung und Risiko des Projektes erfassen
- 3. Beurteilung Kreditsicherheit (S)**
  - 5 Kategorien von Sicherheiten
  - Deckungsgrad

## 2. Rating von Projekten

- **2 Kennzahlen für Bedeutung des Projekt:**
  - Investitionssumme/Cash flow (x)
  - Betrag neuer Investitionskredit (Fr.)
- **5 Kennzahlen für Risiko des Projektes**
  - Eigenfinanzierung (%)
  - Gesamtverschuldung/Ertragswert (%)
  - Zinskosten pro ha LN (Fr./ha LN)
  - Tilgungskennziffer: Neuverschuldung/ITR (Jahre)
  - Tragbarkeitsfaktor: ITR/Tilgungsverpflichtungen (%)
- **Klassierung der Kennzahlen in 5 Ratingstufen**
- **Gesamtrating = Durchschnitt der 7 Kennzahlen**



# Projektbeurteilung

Gesuchsteller **Stefan Meier, Niederwil**

Sitzung vom **21.12.2009**

Massnahme **42 Neubau Milchviehstall 82 GVE**

Kredit **209040** **SFr. 747'000**  
Nr. Betrag

Merkmal	Wert	Einheit	Rating				
			+				-
			1	2	3	4	5
Investitionssumme total	1'584'000	Fr.					
Cash flow	115'650	Fr.					
<b>Investitionssumme / Cash flow</b>	<b>13.7</b>	<b>x</b>				4	
			<4	4 - 7	8 - 11	12 - 15	> 15
<b>Eigenfinanzierung Projekt</b>	<b>15</b>	<b>%</b>				4	
			>75%	75%-50%	49%-30%	29%-10%	<10%
<b>Kreditbetrag IK neu</b>	<b>747'000</b>	<b>Fr.</b>					5
			<100'000	100'-249'	250'-399'	400'-549'	>=550'
Gesamtverschuldung vor Projekt	300'000	Fr.					
Gesamtverschuldung nach Projekt	1'859'000	Fr.					
Ertragswert nach Projekt	539'000	Fr.					
<b>Relative Verschuldung (Gesamtverschuldung / EW)</b>	<b>345</b>	<b>%</b>					5
			<75%	75%-149%	150%-224%	225%-299%	>=300%
<b>FK-Zinsen pro ha LN total (inkl. best. Schulden)</b>	<b>583</b>	<b>Fr./ha LN</b>		2			
			<300	300-599'	600-899	900-1'199	>=1'200
<b>Tilgungskennziffer (Neuverschuldung/ITR)</b>	<b>15.8</b>	<b>Jahre</b>				4	
			<5	5 - 9	10 - 14	15 - 19	>19
Tilgungsverpflichtungen total	65'000	Fr.					
Investitions- und Tilgungsrate	98'600	Fr.					
<b>Tragbarkeitsfaktor (ITR/Tilgung)</b>	<b>152</b>	<b>%</b>		2			
			>200%	200%-151%	150%-101%	100%-81%	<=80%
<b>Anzahl Wertungen</b>	<b>7</b>		0	2	0	3	2
<b>Ø Bewertung</b>							<b>3.7</b>
<b>Baukosten pro GVE</b>	<b>19'317</b>	<b>Fr./GVE</b>					5
Anzahl GVE	82		<10'000	10'000-12'999	13'000-15'999	16'000-18'999	>=19'000

### 3. Rating von Sicherheiten

- **5 Arten von Sicherstellung**
  - Grundpfandsicherheit
  - Bürgschaft Genossenschaft oder Faustpfand
  - Bürgschaft privat
  - Solidarhaft Kreditnehmer
  - Personalsicherheit Kreditnehmer (blanko)
- **Klassierung der Sicherheiten in 5 Ratingstufen**
- **Gesamtrating = schlechtester Einzelwert**

# Sicherstellung Kredit

Sitzung vom 21.12.2009

Gesuchsteller **Stefan Meier, Niederwil**

Massnahme 42 | Neubau Milchviehstall 82 GVE

Kredit neu Nr. 209040 Betrag Fr. 747'000

**Art der Sicherstellung**

	primär	sekundär
Gundpfandsicherheit	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja
Bürgschaft Genossenschaft	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja
Faustpfand	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja
Bürgschaft Privatperson	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja
Solidarhaft Kreditnehmer	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja
Blanko	<input type="checkbox"/> ja	

**Zusatzsicherheiten:**

keine

**Beurteilung der Kreditsicherheit**

+		Rating			-	
1	2	3	4	5		

Grundpfandsicherheit		Grundpfandrechte total (nominal inkl. IK und BHD)	1'303'000	< BG	<= 2.5 mEW	> 2.5 mEW
	in % der Belastungsgrenze		179.0%			
	in % des massgebenden Ertragswertes		239.5%		2	
Vorgang zu Grundpfandrecht IK und BHD (nominal)		520'000	< 75 %	75% - 100%	101% - 125%	>125%
	in % der Belastungsgrenze	71%		1		

<b>Bürgschaft (Genossenschaft)</b>	Kreditbetrag		>= 100%	75% - 100%	<75%
<b>Faustpfand</b>	gesicherter Betrag				

<b>Bürgschaft (Privat)</b>	Kreditbetrag		>= 100 %	< 100%
	gesicherter Betrag			

<b>Solidarhaft Kreditnehmer</b>	Anzahl Gesellschafter		>= 5.0	4.9 - 3.0	< 3.0
	Ø Bonität der Gesellschafter		1 sehr tief - 6 sehr hoch		

**Personalsicherheit Kreditnehmer (blanko)**

## Datengrundlage für Beurteilung der Sicherheiten:

<b>Daten zu den Grundpfandsicherheiten</b>				Sitzung vom	21.12.2009
Gesuchsteller	<b>Stefan Meier, Niederwil</b>				
Massnahme	42	Neubau Milchviehstall 82 GVE			
neuer IK oder BHD	Nr.	209040	Betrag Fr.	747'000	
<b>bestehende IK und BHD</b> (nach Investition)	Nr.	201053	Betrag Fr.	36'000	
	Nr.		Betrag Fr.		
	Nr.		Betrag Fr.		
<b>Total IK und BHD</b>			<b>Betrag Fr.</b>	<b>783'000</b>	
<b>Bestehende Grundpfandrechte</b> (Vorgang nach Investition)	Rang	1	Betrag Fr.	520'000	520'000
	Rang	2	Betrag Fr.		
	Rang	3	Betrag Fr.		
	Rang	4	Betrag Fr.		
<b>Total</b>			<b>Betrag Fr.</b>	<b>520'000</b>	<b>520'000</b>
			Rang	2	Betrag Fr.
			<b>783'000</b>		
<b>Massgebender Ertragswert</b> (nach Investition)	EW landwirtschaftliche Betriebsteile	Bezeichnung	Betrag Fr.	480'000	100%
	nicht landw. Betriebsteile 1	Wohnraumüberhang	Betrag Fr.	80'000	80%
	nicht landw. Betriebsteile 2		Betrag Fr.		100%
	weitere		Betrag Fr.		100%
<b>Total Ertragswert</b>			<b>Betrag Fr.</b>	<b>560'000</b>	97%
<b>Verfügte Belastungsgrenze</b>			<b>Betrag Fr. 728'000</b>		

### Grundpfandsicherheit für IK und BHD

Art:

Grundpfandverschreibung

## 4. Matrix zur Steuerung von Entscheidungsprozessen

- **Grundidee**  
→ Reduktion auf eine **2-dimensionale**  
**Matrix**
- **Hauptkriterium = Rating Schuldner**
- **2. Kriterium = „schlechtester“ Wert aus Projekt- und Sicherheitenrating**
- **Gesamtrating R, P/S → Risikoklasse Projekt**

# Steuerung der Kreditprozesse in Abhängigkeit des Ratings (→ Entscheidungsmatrix)

schlechtester Wert aus							
Rating Projekt	Rating Sicherheit	Bonität des Kreditnehmers					
hohes Risiko	hohes Risiko	0 - 1	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	5 - 6
4 - 5	5						
3 - 4	4						
2 - 3	3						
1 - 2	2						
0 - 1	1						
tiefes Risiko	tiefes Risiko						

Geringe Risiken	→ Prozess 1	Merkmale Prozess 1
Mässige Risiken	→ Prozess 2	Merkmale Prozess 2
Erhöhte Risiken	→ Prozess 3	Merkmale Prozess 3
Hohe Risiken	→ Prozess 4	Merkmale Prozess 4

## **Resultat der Entscheidungsmatrix:**

**→ Risikogerechter Entscheidungsprozess für das Kreditgesuch**

### **Unterschiede in den Prozessen:**

- **Zuständigkeiten, Kompetenzen**
- **Abläufe, Instrumente**
- **Auflagen**
- **Dokumentation**
- **Anschlussprozesse** (z.B. Kreditüberwachung)
- **etc.**

