



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Bremer Landesbank ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank ... Deutsche Bank ... Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekenbank ... DVB Bank ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... Hypothekenbank Frankfurt ... IKB Deutsche Industriebank ... ING-DiBa ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Berlin ... LBBW ... Münchener Hyp ... NATIXIS Pfandbriefbank ... NORD/LB ... Portigon ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Pfandbriefbanken – im Dienste der Realwirtschaft

Anlässlich der Expo Real erscheint die elfte Ausgabe des Fact Books „Professionelles Immobilien Banking – Fakten und Daten“. Wie in den Vorjahren werden wichtige aktuelle Entwicklungen, Trends und Hintergründe rund um die Immobilienfinanzierung aufgegriffen. Im Fokus der diesjährigen Ausgabe: Wo und wie helfen die Pfandbriefbanken der Realwirtschaft bei ihren (Immobilien-) Investitionen.

Die Finanzkrise geht mit wechselnden Schauplätzen in ihr fünftes Jahr. Meist stehen Banken dabei im Zentrum der Aufmerksamkeit, häufig auch der Kritik. Ob berechtigt oder unberechtigt, eines steht fest: gerade die Immobilienwirtschaft braucht auch künftig Banken. Immobilien sind sehr kapitalintensive Güter, fast alle Investoren benötigen einen Finanzierungs-Partner für ihr Vorhaben. In der Immobilienwirtschaft wird wohl am deutlichsten, welche wichtige Funktion Banken für die Realwirtschaft haben. Der Begriff „Realkredit“ bringt das zusätzlich zum Ausdruck.

Veränderungen im Marktgefüge

Die Finanzkrise hat es mit sich gebracht, dass sich die Rahmenbedingungen insbesondere für die Pfandbriefban-

ken in den letzten Jahren deutlich und zum Teil dramatisch verschärft haben. So sinnvoll die einzelnen Regelungen der Bankenregulierung für sich genommen sein mögen, in ihrer Zusammenwirkung belasten sie insbesondere das volumenintensive und zugleich margenschwache Immobilienfinanzierungsgeschäft. Dies hat zur Folge, dass sich manche Anbieter aus diesem Markt zurückziehen oder ihr Engagement zurückfahren – mit entsprechenden Auswirkungen für ihre Kunden.

Hinzu kommt: in der Vergangenheit konnte ein Immobilienprojekt meist mit nur einer Bank finanziert werden. Heute bieten die meisten Banken nur noch Finanzierungen mit einem niedrigen Beleihungsauslauf und unter strengen Kriterien an. Investoren, die nicht bereit oder in der Lage sind, ihren Eigenkapitalanteil aufzustocken, müssen die entstehende Finanzierungslücke etwa durch

Mezzanine, Junior Loans oder Private Equity schließen. Die Anbieter dieser Produkte fordern für das erhöhte Risiko allerdings entsprechende Zinsaufschläge oder Erfolgsprämien.

In der klassischen Immobilienfinanzierung bekommen die Banken zunehmend Konkurrenz: Für Versicherer werden Immobiliendarlehen wegen „Solvency II“ interessanter. Allerdings finanziert die Assekuranz fast nur so genannte Core-Immobilien, auch fehlen ihr regelmäßig die notwendigen Strukturen und das Know-how, um das gesamte Leistungsspektrum einer Immobilienbank abzubilden. Banken dürften deshalb künftig öfter in Kooperationsmodelle mit Versicherern eintreten. Auch werden sie sich stärker weg von reinen Geldgebern hin zu Arrangeuren von Finanzierungslösungen entwickeln, wie der Autor des ersten Beitrags im diesjährigen Fact Book deutlich macht.

Professionelles Immobilien-Banking 2012 | 2013 ist als Print-Publikation am Expo Real Stand des vdp (Halle B2.220) in deutscher und englischer Sprache sowie über die Geschäftsstelle des Verbandes (info@pfandbrief.de) erhältlich und steht auf der Webseite www.pfandbrief.de zum Download zur Verfügung.



Immobilienfinanzierung jenseits deutscher Grenzen

Die deutschen Pfandbriefbanken stehen ihren Kunden auch bei der Finanzierung von Immobilien jenseits deutscher Grenzen zur Seite. Das ist für sie seit Jahren ein wichtiges Geschäftsfeld, das sich zuletzt auf einem soliden Niveau stabilisiert hat. Die Refinanzierungsmöglichkeit über den Pfandbrief ist für die Pfandbriefbanken auch im Ausland ein Wettbewerbsvorteil. Zwar müssen sie die strengen Vorschriften, die das Pfandbriefgesetz enthält, auch dort anwenden und deshalb ein umfassendes Verständnis der verschiedenen Rechtssysteme und Marktgegebenheiten haben. Doch ermöglichen Pfandbriefe ihnen auch dann noch eine Refinanzierung von Immobiliendarlehen über den Kapitalmarkt, wenn andere Kanäle nicht (mehr) zur Verfügung stehen. Davon profitieren auch die Kunden, wie die Autoren des zweiten Beitrags deutlich machen.

Vor Ort für den Kunden – auch außerhalb der Metropolen

In zwei Beiträgen geht es um Immobilieninvestitionen abseits der sieben deutschen Metropolen. Der erste schildert die Chancen und Herausforderungen bei professionellen Immobilienfinanzierungen in Finanzverbänden, also der Sparkassenorganisation und dem genossenschaftlichen Finanzverbund. Die Zusammenarbeit zwischen den Primärbanken, sprich den Sparkassen sowie Volks- und Raiffeisenbanken vor Ort und ihren jeweiligen Spezialinstituten bringt dem Kunden zahlreiche Vorteile: er profitiert sowohl vom örtlichen Kontakt zur Bank als auch vom Know-how der Spezialbank, das gerade bei der Finanzierung

gewerblich genutzter Immobilien entscheidend ist.

Außerhalb der sieben Metropolen gibt es über 70 deutsche Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, in denen zusammen rund 20 Prozent der deutschen Bevölkerung leben. Hier bieten sich Immobilieninvestoren zahlreiche Chancen, etwa mit Blick auf regelmäßig geringere Leerstandsquoten und Volatilitäten sowie höhere Anfangsrenditen im Vergleich zu den A-Standorten. Dem stehen die Risiken kleinerer und weniger transparenter Märkte gegenüber. Zusätzlich sind standortspezifische Besonderheiten zu beachten. Eine Investition an einem B-Standort kann für den Investor wie für die Bank ein wichtiger Beitrag zur Risikodiversifikation sein.

Wohnimmobilien – vermietet oder im Eigentum

Wohnimmobilien rückten in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus von Immobilieninvestoren. Das betraf sowohl das gewerbliche Geschäft der Wohnungsunternehmen als auch Menschen, die sich eine eigene Immobilie kaufen wollten. Beiden Gruppen stehen Pfandbriefbanken mit ihren Diensten zur Verfügung.

Die Refinanzierung zahlreicher gewerblicher Immobiliendarlehen der Jahre 2005 bis 2008 erfolgte über die Emission von Verbriefungen, meist über CMBS. Diese Kredite werden nach und nach fällig. Deutsche Wohnungsunternehmen müssen allein 2013 ein Volumen von etwa neun Milliarden Euro verbrieft Darlehen refinanzieren, hinzu kommen nicht

verbrieft bilaterale Darlehen. Der Autor des Beitrags hierzu verdeutlicht, wie wichtig es ist, diese Herausforderung im Rahmen eines professionellen Finanzmanagements frühzeitig anzugehen. Er schildert, wie im Falle seines Unternehmens eine Lösung unter Einbeziehung mehrerer Pfandbriefbanken gefunden wurde, die dem Unternehmen mehr Flexibilität und Unabhängigkeit verschafft hat.

Die Zeiten, in denen der deutsche Markt für Eigenheime als weitgehend perspektivlos galt, sind vorbei. Heute dominieren Begriffe wie Wohnungsmangel, Neubaubedarf sowie steigende Mieten und Preise die Schlagzeilen. Insbesondere in tagesaktuellen Medien ist vielfach von Überhitzungen und Verwerfungen zu lesen. Richtig ist, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den letzten Jahren zugenommen hat und die Preise entsprechend gestiegen sind. Allerdings ist der deutsche Markt sehr heterogen, und längst nicht überall liegen die Steigerungen der Immobilienpreise über denen der allgemeinen Lebenshaltung. Die Entwicklungen seien regional unterschiedlich und alles in allem fundamental verankert, stellt der Autor des Beitrags zu diesem Thema klar.

Werthaltigkeit „grüner“ Immobilien

„Green Buildings“ beschäftigen die Branche bereits seit einigen Jahren. Auch wenn es bis heute keine einheitliche Definition gibt, steht fest, dass etwa das CO₂-Einsparziel, das sich die Politik gesetzt hat, ohne die Einbeziehung von Immobilien nicht zu erreichen ist. Banken sind davon als Eigentümer oder Mieter von Gebäuden ebenso betroffen wie als Finanzierer. Der Anteil „grüner“ Bürogebäude ist in diesem Land noch sehr überschaubar, aber er wird wachsen. Dafür sorgt schon der Gesetzgeber, der mit immer strengeren Vorgaben zu energetischen Standards aufwartet. Ausgehend vom Neubau- und Core-Segment dürfte sich der Trend zu „nachhaltigen“ Immobilien auch bei Modernisierungen im Bestand fortsetzen – so der Autor dieses Beitrags.

vdp

**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**