



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Deutsche Schiffsbank Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... DVB Bank ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... IKB Deutsche Industriebank ... Kreissparkasse Köln LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... PB Firmenkunden ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCredit Bank VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Die Marktführer der gewerblichen Immobilienfinanzierung

Für die deutschen Banken gehörte das Jahr „nach Lehman“ zu den schwierigsten seit Jahrzehnten. Die Vertrauenskrise an den Finanzmärkten, die stark sinkende Wirtschaftsleistung und der Einbruch der Geschäftserwartungen prägten das äußerst herausfordernde Umfeld. Angesichts der konjunkturellen Stockungen in den westlichen Industrieländern ging die Investitionstätigkeit und damit verbunden die Kreditnachfrage spürbar zurück.

Gewerbliche Neuzusagen nach Objektarten

Bei den Gewerbeimmobilien entfielen 20 Milliarden Euro oder 52 Prozent aller neuen Finanzierungen auf Büro- und Verwaltungsgebäude. Zweitwichtigste Gruppe waren mit 11 Milliarden Euro oder 29 Prozent Handels- und Lagergebäude.

Gewerbliche Neuzusagen nach Ländern

vdp-Mitgliedsinstitute sagten im Ausland 2009 Gewerbeimmobilienfinanzierungen in Höhe von 18 Milliarden Euro neu zu. Die bedeutendsten Auslandsmärkte waren dabei Großbritannien mit einem Zusagevolumen von 5,2 Milliarden Euro, die USA mit 3,2 Milliarden Euro und Frankreich mit 2,6 Milliarden Euro.

Korrespondierend hierzu reduzierte sich das Volumen der im Jahr 2009 neu zugesagten Darlehen mit 139 Milliarden Euro um ein Drittel. Dabei standen die Pfandbriefbanken ihren Kunden stets mit ausreichenden Finanzierungsmitteln zur Verfügung. Auch wenn der Fokus der Mitgliedsinstitute stärker bei der Betreuung bestehender Kundenbeziehungen lag, gab es Pfandbriefbanken, die ihr Neugeschäft gegenüber dem Vorjahr ausweiten konnten. Der Bestand an Immobilien-, Staats-, Schiffs- und Flugzeugfinanzierungen lag am Jahresende 2009 bei insgesamt 1,4 Billionen Euro, was gegenüber

dem Vorjahr ein leichtes Plus bedeutet.

Pfandbrief bewährt sich in der Krise

Der Rückgang im Neugeschäft gründete nicht auf Engpässen in der Refinanzierung, denn der Pfandbriefmarkt bot den Pfandbriefbanken jederzeit Zugang zu Liquidität, und dies zu vergleichsweise günstigen Konditionen. Insbesondere setzte sich 2009 die Renaissance des Hypothekendarlehens als Refinanzierungsinstrument für Immobiliendarlehen fort.

Insgesamt wurden Pfandbriefe im Volumen von knapp 110 Milliarden Euro bei Anlegern platziert. Dies entspricht zwar einem deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (153 Milliarden Euro), stellt in Anbetracht der zeitweise sehr widrigen Marktumstände an den Kapitalmärkten jedoch ein beachtliches Niveau dar.

Für den Pfandbrief war 2009 alles in allem ein gutes Jahr. Das auf dem Pfandbrief basierende Geschäftsmodell der langfristig orientierten, auf die eigene Bilanz genommene Finanzierung von Immobilien, hat sich in der schwersten Wirtschafts- und Finanzkrise seit Beste-

hen der Bundesrepublik Deutschland bewährt.

Stabile Marktanteile

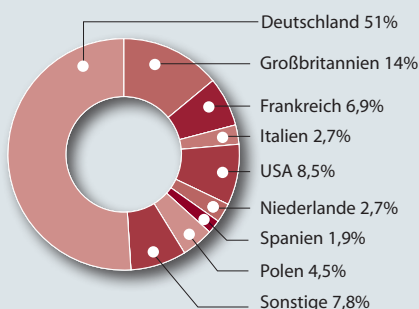
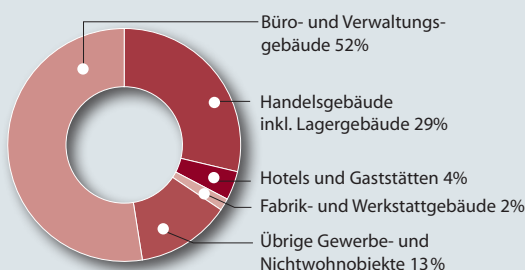
Zum 31. Dezember 2009 weisen die im vdp zusammengeschlossenen Pfandbriefbanken Darlehensbestände an inländischen Wohnungskrediten in Höhe von 298 Milliarden Euro und an inländischen Gewerbekrediten in Höhe von 153 Milliarden Euro aus. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr stabilen Marktanteilen in Höhe von 27 Prozent an inländischen Wohnungskrediten und 61 Prozent an inländischen Gewerbekrediten. Damit behaupten die Pfandbriefbanken ihre Rolle

der damit verbundenen Prolongation von Darlehen kam 2009 eine noch größere Bedeutung als in den Vorjahren zu. Darin liegt auch die Ursache dafür, dass trotz eines deutlich geringeren Neugeschäftes die Darlehensbestände weiter leicht gewachsen sind.

Im Hinblick auf die schwierige wirtschaftliche Situation in einigen wichtigen ausländischen Immobilienmärkten haben die Mitgliedsbanken im internationalen Geschäft zurückhaltend agiert. Konkret lagen die Neuzusagen der vdp-Mitgliedsinstitute in der Gewerbeimmobilienfinanzierung im Inland bei 19,2 Milliarden Euro (minus 31 Prozent) und im Ausland bei 18,3 Milliarden Euro (minus 55 Prozent).

Deutschland trifft dies weit weniger zu. Eher unberührt von internationalen Störungen zeigen die Preise für Wohnimmobilien hierzulande einen stabilen, leicht aufwärtsgerichteten Verlauf. Für das laufende und kommende Jahr erwarten wir im Bundesdurchschnitt einen weiteren Rückgang beim Leerstand sowie einen leichten Anstieg bei den Wohnungsmieten und den Preisen für Wohneigentum.

Auf den gewerblichen Immobilienmärkten ist die Situation rezessionsbedingt weniger zufrieden stellend, im Vergleich zu vielen anderen Ländern ist sie aber noch immer als durchaus günstig einzuschätzen. Die wirtschaftliche Entwicklung dürfte auf den Büromärkten zu



Jahresbericht 2009

Der kürzlich erschienene Jahresbericht 2009 des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken enthält weitere Informationen

- zur Immobilienfinanzierung im In- und Ausland
- zur kreditwirtschaftlichen Immobilienbewertung
- zur Immobilienpreisentwicklung in Deutschland
- zur anstehenden Novelle des Pfandbriefgesetzes
- zu bankaufsichtlichen Fragen
- zu europapolitischen Aspekten des Pfandbriefgeschäfts
- sowie zur Refinanzierung der Pfandbriefbanken.

Er steht im Internet (www.pfandbrief.de) zum Download zur Verfügung und kann in der Geschäftsstelle des Verbandes in Papierform angefordert werden (info@pfandbrief.de).

als Marktführer in der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland.

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

Aufgrund des starken Rückgangs der Transaktionsvolumina sagten die Pfandbriefbanken 2009 mit 31,3 Milliarden Euro insgesamt 45 Prozent weniger gewerbliche Darlehen zu als 2008. Insbesondere großvolumige Darlehen und Konsortialfinanzierungen waren stark rückläufig. Der Betreuung bestehender Kunden und

Ausblick auf 2010

Weltweit durchlaufen die Immobilienmärkte eine schwierige Phase. Vor allem die Wohnungsmärkte befinden sich gegenwärtig in vielen Ländern im Abschwung, zum Teil erklärbar als Ausdruck vorausgegangener Überhitzungen. Für

steigenden Leerständen und leicht sinkenden Mieten führen. Das Investoreninteresse wird sich weiter vornehmlich auf Top-Lagen an wirtschaftsstarken Standorten fokussieren. Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Nettoanfangsrenditen erwarten wir für die kommenden Monate eine Seitwärtsbewegung.



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**