



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 ... ING-DiBa ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Berlin ... LBBW ... Münchener Hyp ... NATIXIS Pfandbriefbank ... NORD/LB ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Führend bei der Finanzierung gewerblich genutzter Immobilien

Als eine Folge der Krisen der letzten Jahre haben die Bankaufsichter zahlreiche neue Regeln beschlossen, die in den nächsten Jahren schrittweise eingeführt werden. Neben den aus der Staatsschuldenkrise resultierenden Unsicherheiten wirken sich die Vorbereitungen der Kreditwirtschaft auf diese künftigen Anforderungen auf ihr Kreditgeschäft aus. Die Banken sind gezwungen, ihre Eigenkapitalquoten zu erhöhen. Davon ist insbesondere das Staatsfinanzierungsgeschäft, aber auch das großvolumige Immobilienkreditgeschäft betroffen.

Gewerbliche Neuzusagen nach Objektarten

Bei den Gewerbeimmobilien entfielen 22,3 Milliarden Euro oder 48 Prozent aller neuen Finanzierungen auf das Segment Büro- und Verwaltungsgebäude. Zweitwichtigste Gruppe waren mit 13,2 Milliarden Euro oder 28,5 Prozent die Handels- und Lagergebäude.

Gewerbliche Neuzusagen nach Ländern

vdp-Mitgliedsinstitute sagten im Ausland 2012 Gewerbeimmobilienfinanzierungen in Höhe von 18,8 Milliarden Euro neu zu. Auf Frankreich und Großbritannien entfiel ein Zusagevolumen von je 4,7 Milliarden Euro, auf die USA 3,1 Milliarden Euro. Damit machen diese drei Länder etwa zwei Drittel des gesamten Auslands-Neugeschäftsvolumens aus.

Entsprechend reduzierte sich das Volumen der 2012 neu zugesagten Darlehen der deutschen Pfandbriefbanken mit 124 Milliarden Euro um etwa ein Zehntel. Rund drei Viertel dieser Neuzusagen entfielen auf Immobilienfinanzierungen. Der Bestand an Immobilien-, Staats-, Schiffs- und Flugzeugfinanzierungen lag am Jahresende 2012 bei insgesamt 1,4 Billionen Euro. Die einzelnen Teilbereiche entwickelten sich dabei recht unterschiedlich: Während das Immo-

bilienfinanzierungs-Neugeschäft weiter auf hohem Niveau lag, gingen die Zusagen in der Staats-, Schiffs- und Flugzeugfinanzierung deutlich zurück.

Pfandbrief bleibt verlässliche Refinanzierungsquelle

Für alle diese Geschäfte erwies sich der Pfandbrief 2012 einmal mehr als die verlässliche Refinanzierungsquelle für seine

Emittenten. Insgesamt wurden Pfandbriefe im Volumen von 56,5 Milliarden Euro bei Anlegern platziert. Dies ist zwar ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr (72,8 Milliarden Euro), stellt in Anbetracht der umfassenden Liquiditätsversorgung der Banken durch die EZB jedoch ein respektables Ergebnis dar.

Speziell das auf dem Pfandbrief basierende Geschäftsmodell der langfristig orientierten, auf die eigene Bilanz genommene Finanzierung von Immobilien hat

sich auch 2012 bewährt. Der Absatz von Hypothekendarlehenpfandbriefen machte im vergangenen Jahr mehr als zwei Drittel des gesamten Absatzes aller Pfandbriefkategorien aus.

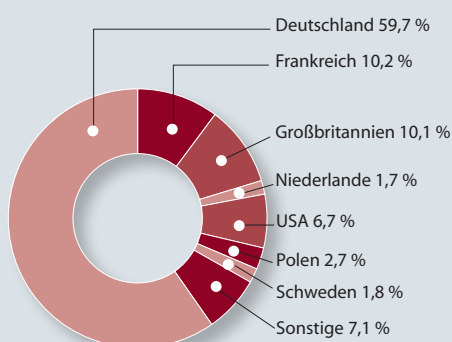
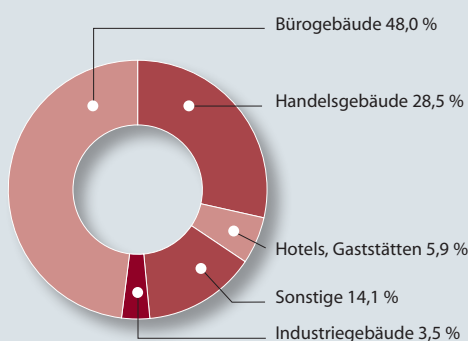
Leicht gestiegene Marktanteile

Zum 31. Dezember 2012 weisen die im vdp zusammengeschlossenen Pfandbriefbanken Darlehensbestände an inländischen Wohnungskrediten von 356 Milliarden Euro und an inländischen Gewerkekrediten in Höhe von 158 Milliarden Euro aus. Dies entspricht Marktanteilen in

das neu zugesagte Darlehensvolumen insgesamt um knapp sieben Prozent unter dem von 2011. Für diesen Rückgang war ausschließlich das grenzüberschreitende Geschäft verantwortlich. Im Inlandsgeschäft blieb die Summe der Darlehensneuzusagen nicht zuletzt aufgrund einiger großvolumiger Finanzierungen auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Während die Finanzierungspraxis bei Investitionen in bestehende Objekte unverändert geblieben ist, sind bei der Finanzierung von Projektentwicklungen die Anforderungen an das eingesetzte Eigenkapital und an die Vorvermietung gestiegen.

Auf ausländischen Immobilienmärkten war insgesamt eine schwächere Kreditnachfrage festzustellen. Hinzu kam, dass mit Blick auf künftige bankaufsichtliche Regelungen die Bereitschaft zur Darlehensvergabe auf diesen Märkten etwas verhaltener war. Konkret lagen die Neuzusagen der vdp-Mitgliedsinstitute in der Gewerbeimmobilienfinanzierung im Inland bei 27,8 Milliarden Euro (unverändert) und im Ausland bei 18,8 Milliarden Euro (minus 15,5 Prozent).

den Staatsschuldenkrise resultierenden Unsicherheiten verbunden mit der weiteren Entwicklung der Regulierungsvorhaben auf Bankenebene das Finanzierungsgeschäft der Banken auch im laufenden Jahr beeinträchtigen. Die wirtschaftliche Entwicklung dürfte auf den Büromärkten zu leicht sinkenden Leerständen und eher steigenden Mieten führen. Die Konzentration des Investoreninteresses auf Top-Lagen an wirtschaftsstarke Standorten könnte sich abschwächen. Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Nettoanfangsrenditen erwarten wir für die kommenden Monate eine Seitwärtsbewegung.



Höhe von 31 Prozent an inländischen Wohnungskrediten (nach 30 Prozent im Vorjahr) und von 64 Prozent an inländischen Gewerkekrediten (nach 57 Prozent 2011).

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

Das Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäft der Pfandbriefbanken war 2012 zweigeteilt. Mit 46,5 Milliarden Euro lag

Ausblick auf 2013

Während zahlreiche internationale Immobilienmärkte unter den Auswirkungen der Finanzkrise leiden, blieb die Entwicklung in Deutschland bislang eher unberührt von internationalen Störungen. Die Preise für Wohnimmobilien zeigen hierzulande einen stabilen, zuletzt etwas stärker aufwärtsgerichteten Verlauf. Für das laufende und das kommende Jahr erwarten wir im Bundesdurchschnitt einen weiteren Rückgang beim Leerstand sowie die Fortsetzung des Anstiegs bei Wohnungsmieten und den Preisen für Wohneigentum. In den Ballungszentren sowie den Universitätsstädten dürfte diese Entwicklung weiter stärker ausgeprägt sein als andernorts.

Für die gewerblichen Immobilienmärkte in Deutschland ist die Situation differenzierter zu sehen. So ist der hiesige Immobilienmarkt nach wie vor von einer stabilen Nachfrage gekennzeichnet. Allerdings dürften die aus der anhalten-



JAHRESBERICHT 2012

Der kürzlich erschienene Jahresbericht 2012 des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken enthält unter anderem weitere Informationen

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

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



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**