

Helaba

Landesbank
Hessen-Thüringen



Entwicklungsperspektiven immobilienwirtschaftlicher Bankprodukte – Wohin geht die Reise?

Andreas Petrie und Daniel Mitental
Head of Credit Capital Markets
Frankfurt, 19. November 2007



Überblick

Zusammenwachsen von Immobilienmarkt und Kapitalmarkt

Liquiditätsbeschaffung

Absicherung von Zinsänderungs- und Wechselkursrisiken

Absicherung von Inflationsrisiken

Absicherung von Immobilienmarktrisiken

Hedgeinstrumente

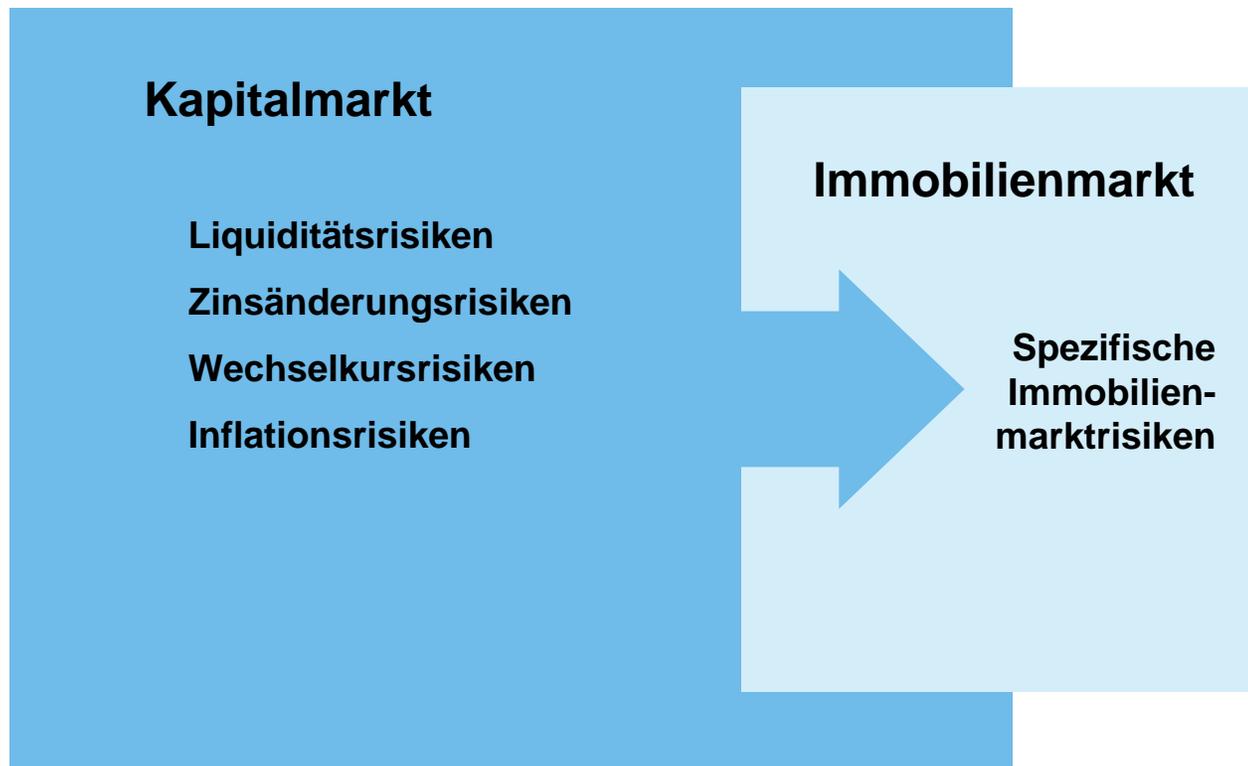
Immobilienindizes

Entwicklungsperspektiven



Zusammenwachsen von Immobilienmarkt und Kapitalmarkt

Der Immobilienmarkt lässt sich heute nicht mehr isoliert betrachten.
Kapitalmarktrisiken strahlen längst auch in den Bereich Real Estate hinein.



Liquiditätsbeschaffung

Die Refinanzierungsalternative durch den Rückgriff auf Kapitalsammelstellen gewinnt immer mehr an Bedeutung.

- Pfandbriefe → der deutsche „Klassiker“
- Verbriefung → attraktiv trotz „subprime“-Krise
- Private Equity → neues Preisniveau ist zu definieren
- Real Estate IPOs → die Immobilie öffnet sich zunehmend dem Aktienmarkt
- REITs → weiteres Potenzial durch vor allem steuerlich interessante Gestaltungsmöglichkeiten



Absicherung von Zinsänderungs- und Wechselkursrisiken

Der Kapitalmarkt bietet bereits heute eine Vielzahl von etablierten und bewährten derivativen Finanzinstrumenten, die dem Immobilienfinanzierer zum Teil nicht unbekannt sind.

- Zinscap
- Interest Rate Swap
- Forward Swap
- Swaption
- Zins-Währungs-Swap
- Devisentermingeschäft
- Devisenoptionen



Absicherung von Inflationsrisiken

Inflationsrisiken, die gerade für die langfristige Immobilienfinanzierung von erheblicher Bedeutung sind, können mit Hilfe innovativer Kapitalmarktprodukte effizient und sicher gemanagt werden.

- Inflationsswap
- Euro-Inflations-Futures

Sonstige Produkte:

- Inflationsindexierte Anleihen
- Inflationsindexierte Staatsanleihen („Linkers“)



Absicherung von Immobilienmarktrisiken

Der Kapitalmarkt bietet intelligent gestaltete Kapitalmarktinstrumente den Immobilieninvestoren an, um deren spezifische Risiken „in den Griff“ zu bekommen.

Bsp. Immobilienderivate

Was versteht der Markt unter „Immobilienderivaten“?

- Immobilienswapgeschäfte
- Immobilienanleihen
- Immobilienindexoptionen

Einsatzmöglichkeiten von Immobilienderivaten

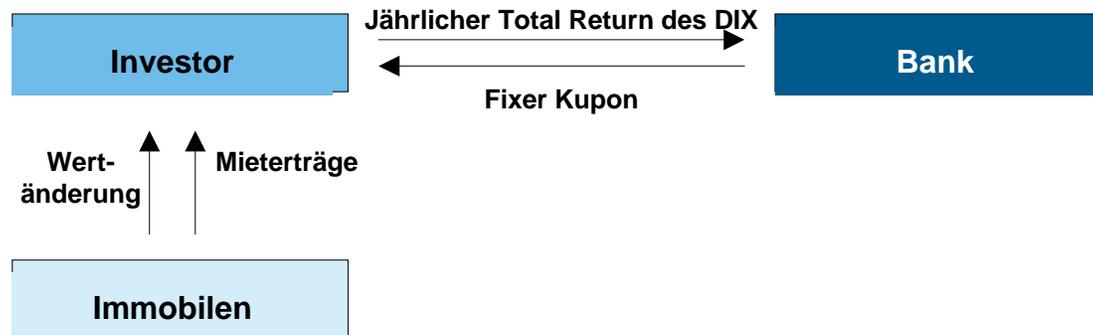
- Hedgefunktion
- Anlagefunktion
- Preisfindungsfunktion



Hedgeinstrumente

Immobilien derivative werden Investoren ein flexibles, vergleichsweise kostengünstiges Instrument zur Steuerung ihres Immobilienportfolios bieten.

- **Absicherung des Marktrisikos durch Hedging des Immobilienportfolios**



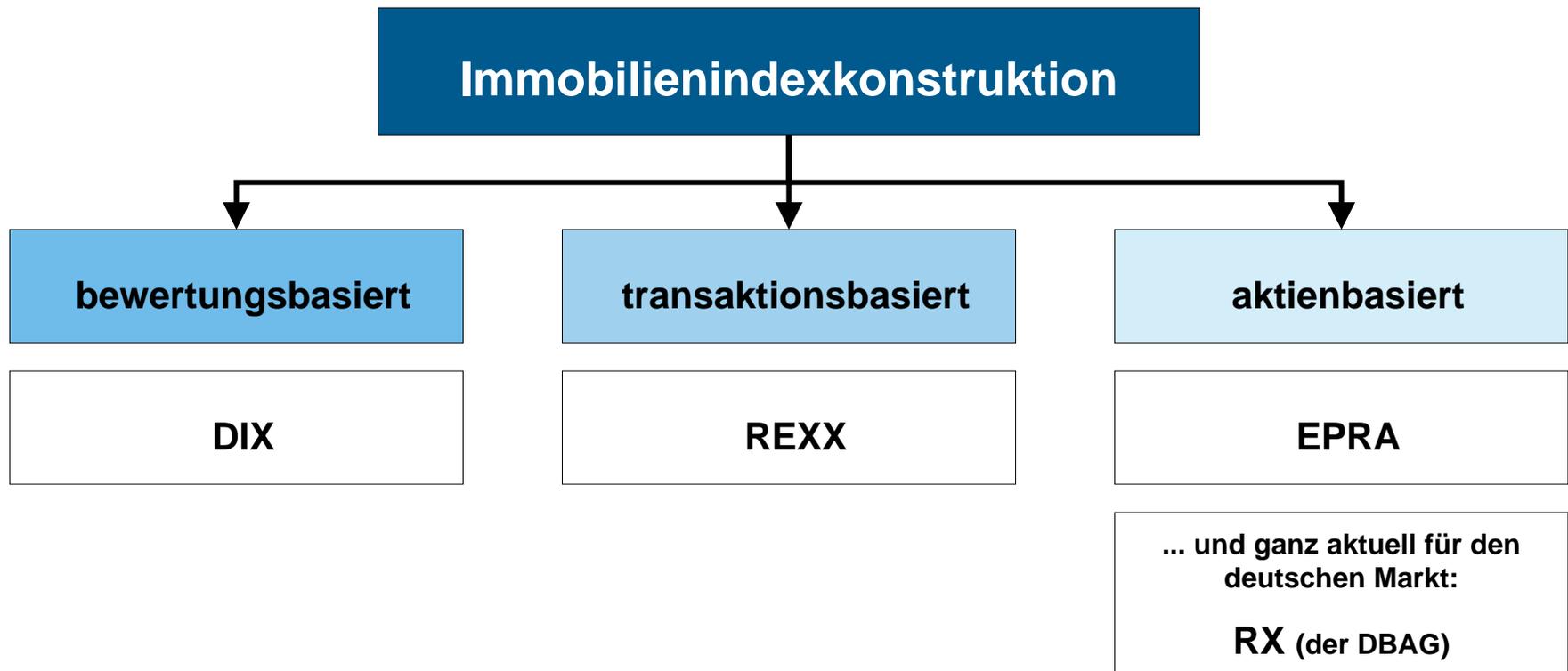
- **Umstrukturierung eines Portfolios durch Wechsel von einer in die andere Anlageklasse, z.B.**

- von UK Immobilien in Europäische Immobilien
- von Gewerbe- in Büroimmobilien
- zwischen Sektoren und Ländern



Immobilienindizes für den deutschen Markt

Je nach Zielsetzung bietet der Kapitalmarkt die geeignete Konstruktionsbasis für einen Index.



Entwicklungsperspektiven und Ausblick

Deutscher Markt steckt noch in den “Kinderschuhen“, bietet aber enormes Wachstumspotenzial!

- Immobilienderivate bereichern das Anlage- und Hedgeuniversum
- Wachstum bei Immobilien Derivaten in Großbritannien
- Analogien zur Entwicklung des Marktes für Kreditderivate
- Anforderungen der Investoren an Derivate erheblich verbessert: Transparenz, Standardisierungsgrad, Breite und Tiefe der Märkte.
- Angebotspektrum an Derivate wird sich weiter auffächern
 - Zertifikate auf Immobilienindizes
 - Fowards und Futures auf Immobilienindizes
 - Optionen auf Immobilienindizes
 - Swaps auf der Grundlage von Immobilienindizes

