

Perspektiven der Immobilienfinanzierung aus Sicht der Banken

Frühjahrstagung AWG Arbeitskreis Betriebswirtschaft 25./26.6.2009, Köln



Im FinanzVerbund der Volksbanken Raiffeisenbanken

Presse-Echo Juni

Auswahl

- "1471 Milliarden Dollar sind perdu" (FAZ, 8.6.09)
- "Risikovorsorge von 100 Mrd. EUR bis 2011" (Börsen-Zeitung, 19.6.09)
- "EZB fordert höhere Kapitalpuffer der Banken" (Börsen-Zeitung, 16.6.09)
- "Verkaufsdruck bei Bankaktien - Hohe Abschreibungen erwartet" (Börsen-Zeitung 16.6.09)
- "DIHK beklagt Liquiditätsnot der Unternehmen" (Handelsblatt 15.6.09)
- "EZB warnt vor neuen Risiken an den Finanzmärkten" (Handelsblatt 16.6.09)
- "Kein Blankoscheck - Die EU-Wettbewerbsbehörde zwingt die Banken zum Gesundshrumpfen" (Handelsblatt 16.6.09)
- "Rückkehr der Hausbanken" (Handelsblatt 17.6.09)

Immobilienfinanzierer unter Druck

Fusionen / Übernahmen / Verkäufe

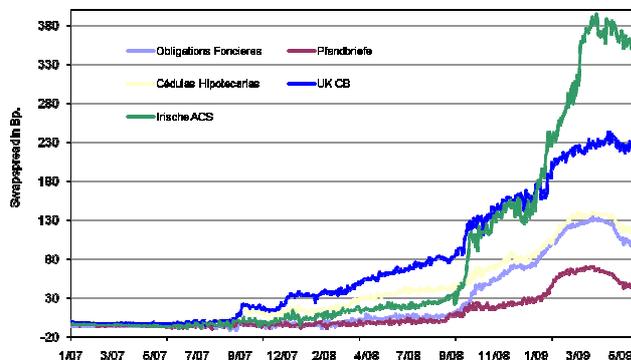
Reste AHRB	➔ COREALCREDITBANK AG
Düsseldorfer Hypothekenbank	➔ Sicherungsfonds des BdB, Verkauf geplant
Hypothekenbank in Essen	➔ Eurohypo AG
Eurohypo AG	➔ Sorgenkind der Commerzbank
Hypo Real Estate	➔ Bündelung von 7 Hypothekenbanken
DG Hyp	➔ wiederholte Stützung durch DZ BANK
West Immo	➔ Verkauf geplant
Aareal Bank	➔ staatl. gestützt

Auslöser:

Verlustsituationen durch Finanzkrise (Liquiditätsengpässe und Spreadausweitungen)
Eigenkapital-Knappheit, Refinanzierungsbedarf

Spreadentwicklung (1/3)

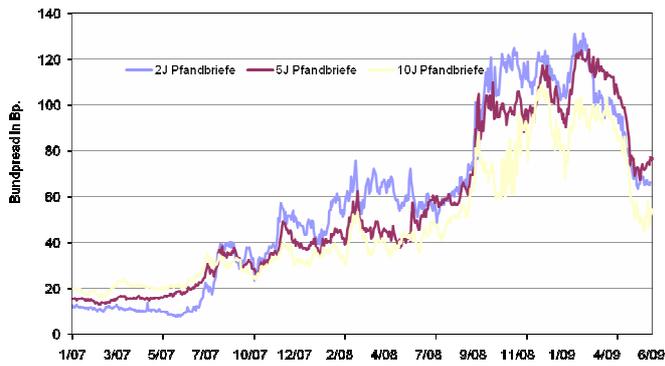
Jumbo-Swap-Spread (Big Five)



Quelle: DZ BANK

Spreadentwicklung (2/3)

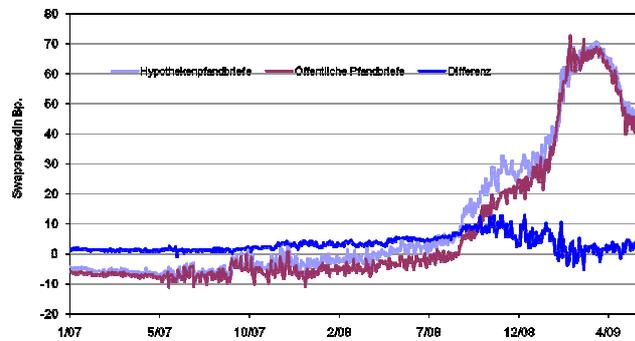
Jumbo-Bund-Spread (Pfandbriefe)



Quelle: DZ BANK

Spreadentwicklung (3/3)

Hypothekenspfandbrief vs. Öffentlicher Pfandbrief



Quelle: DZ BANK

Wer bleibt ?

Aktuelle Marktteilnehmer

- Novelle des Pfandbriefgesetzes 2005 erweitert Kreis möglicher Emittenten
- vdp hat aktuell 35 Mitgliedsbanken (nach 20 in 2004)
- Relevante Immobilienfinanzierer sind heute
 - „Klassische“ Immobilienfinanzierer
(West Immo, Aareal Bank, Genossenschaftliche Hypothekenbanken,
einige große Sparkassen,)
 - Großbanken
 - Landesbanken
(Bayern LB: DKB, LB Berlin: Berlin Hyp, Nord LB: Deutsche Hypo)
 - Versicherer

Erfolgsfaktoren für Immobilienfinanzierer

- Qualität der Emissionsadresse und der Deckungsmassen
- Einbindung in Finanzverbände
- Zugang zu Eigenkapital und Liquidität
- Geschäftsmodell

Zentrale Größe: das Eigenkapital

Fakten:

- Nach KWG darf Kreditvolumen einer Bank höchstens das 18fache des Eigenkapitals betragen
- Unterschiedliche Abschläge nach Risikoklassen (z.B. 50 % Unterlegung bei Wohnimmobilien)
- Basel II stellt seit 2008 höhere Anforderungen an Kapitalausstattung der Banken.
- Gesetzgeber erwägt Erhöhung der geforderten Mindestwerte der Eigenkapitalausstattung (Kernkapitalquote)

Zwei Wege aus der EK-Knappheit:

- Eigenkapital erhöhen (derzeit bei den meisten Kreditinstituten schwer vorstellbar)
- Risiko-Aktiva abbauen (Reduzierung der Kreditvergabe) oder verlagern (z.B. durch Verbriefung)

Stellgröße: Refinanzierung

Grundsätzliches

- Refinanzierung am Kapitalmarkt durch Finanzkrise verteuert
- Einlagenfinanzierte Marktteilnehmer leiden unter Zinsänderungsrisiko

Besonderheiten Pfandbrief:

- Fristenkongruenz für Refinanzierung von Immobilienkrediten bevorteilt Pfandbrief
- Pfandbrief gewinnt als Refinanzierungsinstrument erheblich an Bedeutung auch für neue Emittenten
- Pfandbriefmarkt nimmt seit Jahresbeginn wieder Fahrt auf
- Stabiles Rating verschafft Emittenten von Pfandbriefen ein verlässliches Refinanzierungsinstrument

Kriterien:

Geschäftsmodell, Deckungsstock, Kapitalmarktzugang, Verbundzugehörigkeit

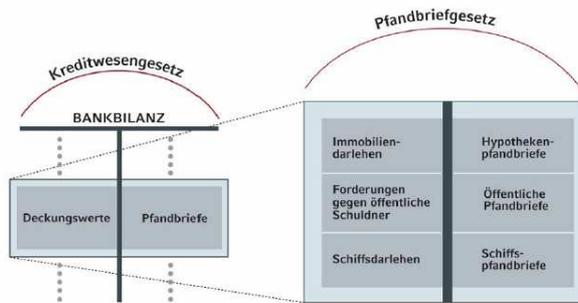
Was ist ein Pfandbrief?

- Pfandbriefe sind Bankschuldverschreibungen
 - besichert
 - strenge gesetzliche Anforderungen
 - öffentliche Aufsicht
 - ⇒ höchste Qualität
- Pfandbriefe haben 25 % Anteil am Gesamtumlauf aller deutscher Schuldverschreibungen
 - ⇒ hohe systemische Bedeutung für den Finanzplatz Deutschland (breite Investorenbasis)

Der Pfandbrief ist sicher

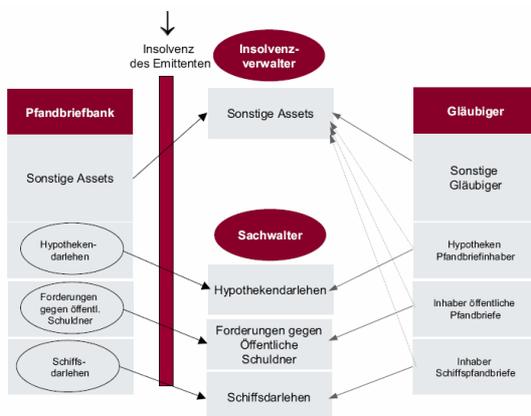
- Pfandbriefbanken halten Deckungswerte auf der Bilanz und müssen deren Qualität gewährleisten
 - ⇒ Pfandbrief ist keine strukturierte Anleihe wie z. B. MBS
- Pfandbriefe sind mit 44 % größtes Segment des globalen Covered Bond Markets und bieten günstigste und stabilste Refinanzierungskonditionen aller Covered Bonds
 - ⇒ Der Pfandbrief ist die Benchmark der Covered Bonds
- keine Darlehen zur Finanzierung von Einfamilienhäusern in den USA in Deckungsmassen von Pfandbriefen
 - ⇒ Der Pfandbrief ist vor Subprime geschützt

Funktion des Pfandbriefs



- Pfandbrief ist Schuldverschreibung der Bank
- Deckungswerte bleiben auf der Bilanz
- Pfandbriefe sind mit Deckungswerten besichert, die strengen Qualitätsanforderungen unterliegen:
 - regionale Beschränkung
 - konservative Wertermittlung bei Immobilien- und Schiffsfinanzierungen
 - deckungsfähig sind Forderungen bis 60 % des Beleihungswertes
 - Forderungen gegen öffentliche Schuldner mit eindeutiger staatlicher Haftung
- bei Verschlechterung der Deckungswerte: Überprüfung der Werthaltigkeit und ggf. Anpassung oder Austausch

Insolvenzunsicherheit von Pfandbriefen



Insolvenzfestigkeit der Pfandbriefe

- keine vorzeitige Fälligkeit von Pfandbriefen
- Absonderung der Deckungsmassen
- Insolvenzvorrrecht der Pfandbriefgläubiger

Trends in der Immobilienfinanzierung

- Langfristige / Festzins-Kredite werden in der wohnungswirtschaftlichen Immobilienfinanzierung weiter den Löwenanteil tragen.
- Förderdarlehen (KfW) werden wegen steigender energetischer und politischer Anforderungen an Bedeutung gewinnen.
- Derivative Produkte sollten ergänzend als Zinsmanagementinstrument geprüft werden.
- Bonitätsanforderungen über belastbares Unternehmensrating (statt oder ergänzend zu Objektsicherheiten) werden zunehmen.
- Konzentration auf Hausbank (statt Zersplitterung des Kreditportfolios durch Streben nach Konditionenoptimierung des Einzelfalls) hält an.
- Kundengruppe der Wohnungsunternehmen wird aufgrund ihrer Risikostruktur von Immobilienfinanzierern weiterhin gesucht sein.

**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**