



Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Die Bedeutung des Pfandbriefes als nachhaltige Finanzierungsform

Achim Reif
Bereichsleiter Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung
Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

Frühjahrstagung der AGW Arbeitskreis Betriebs-
wirtschaft

Köln, 25.06.09

Agenda




Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

- I. **Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber für die Immobilienwirtschaft**
- II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung
- III. Fundamente des Pfandbriefsystems:
Konservative Wertermittlung, grundpfandrechtliche Sicherheit
- IV. Festzinskultur prägt die Stabilität
des deutschen Immobilienmarktes
- V. Fazit

I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber

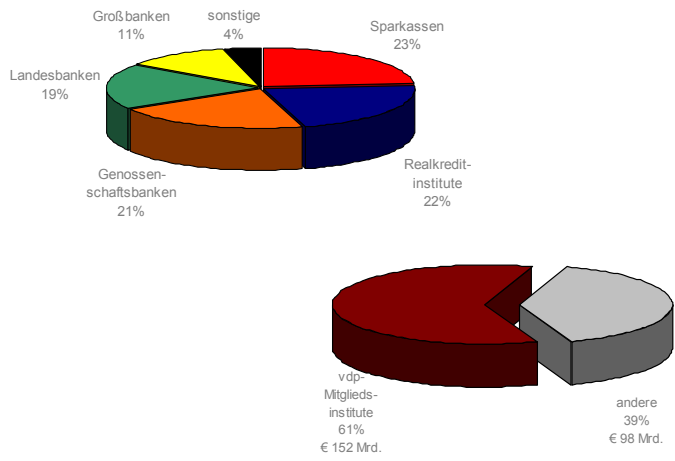


Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Pfandbriefbanken
aus allen
drei „Säulen“
der deutschen
Kreditwirtschaft**

Marktanteile Gewerbeimmobilien-Kreditbestand (€ 250 Mrd.)




Kategorie	Anteil (%)
Sparkassen	23%
Realkredit-institute	22%
Genossenschaftsbanken	21%
Landesbanken	19%
Großbanken	11%
sonstige	4%

Kategorie	Anteil (%)	Wert (€ Mrd.)
vdp-Mitglieds-institute	61%	€ 152 Mrd.
andere	39%	€ 98 Mrd.

Stand: 31.12.2008
Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp-Statistik

I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber

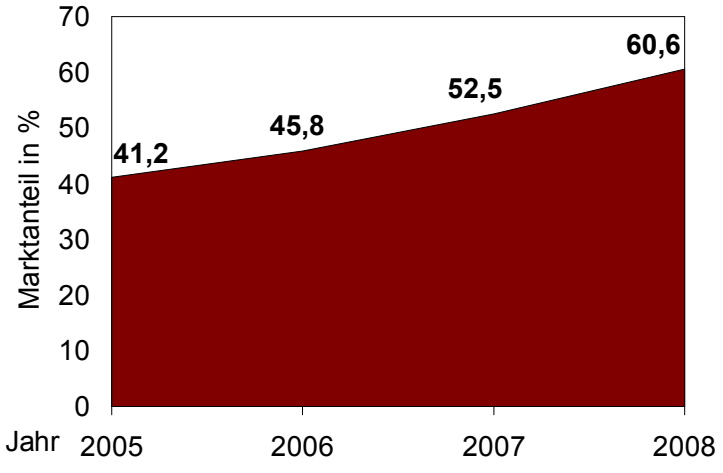


Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN


**Marktführer
in der
gewerblichen
Immobilien-
finanzierung in
Deutschland**

Wachsender Marktanteil der Pfandbriefbanken



Jahr	Marktanteil in %
2005	41,2
2006	45,8
2007	52,5
2008	60,6

Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp-Statistik



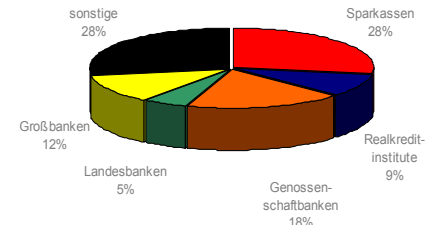
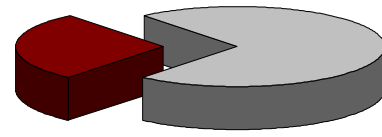
Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Pfandbriefbanken
aus allen
drei „Säulen“
der deutschen
Kreditwirtschaft**

I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber

Marktanteile Wohnimmobilien-Kreditbestand (€ 1,093 Mrd.)

Stand: 31.12.2008
Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp-Statistik

Achim Reif - Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen AK Betriebswirtschaft - Köln - 25. Juni 2009
5 / 30



Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Jahr 2008
von der
Finanzkrise
geprägt**

I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber

Zusagen in der Gewerbeimmobilienfinanzierung nach Objektarten 2007 und 2008

	2007 in Mio. €	2008 in Mio. €	Veränderung in %
Gewerbeimmobilienfinanzierung insgesamt	120.207	68.771	-42,8
davon			
Büro- und Verwaltungsgebäude	60.335	34.994	-42,0
Handelsgebäude inkl. Lagergebäude	33.974	18.610	-45,2
Hotels und Gaststätten	8.958	4.572	-49,0
Fabrik- und Werkstattgebäude	2.358	1.610	-31,7
übrige Gewerbe- und Nichtwohnobjekte	14.582	8.985	-38,4
darunter			
Ausland	77.405	40.955	-47,1

Quelle: vdp-Statistik

Achim Reif - Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen AK Betriebswirtschaft - Köln - 25. Juni 2009
6 / 30

I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber

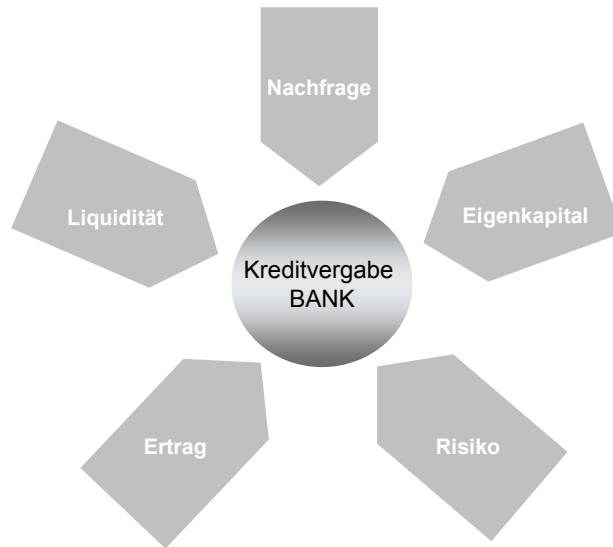


Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Einflussfaktoren der Kreditvergabe

Darlehensvergabe von Banken:



Agenda



Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber für die Immobilienwirtschaft

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

III. Fundamente des Pfandbriefsystems: Konservative Wertermittlung, grundpfandrechtliche Sicherheit

IV. Festzinskultur prägt die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes

V. Fazit

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

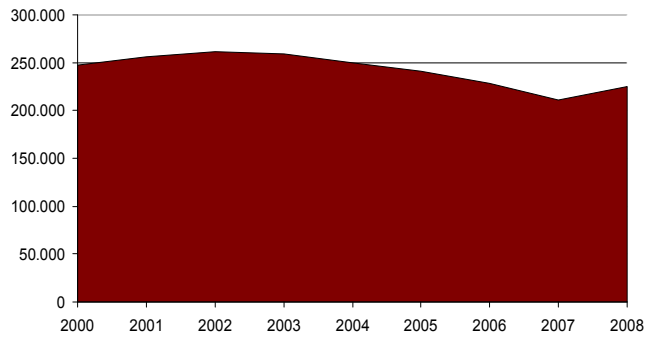


Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Hypotheken-
pfandbrief-
Umlauf steigt
erstmals seit
2002 wieder

Umlauf Hypothekendarlehen (Mio. €)



inkl. Schiffspfandbriefe, Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp

I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber

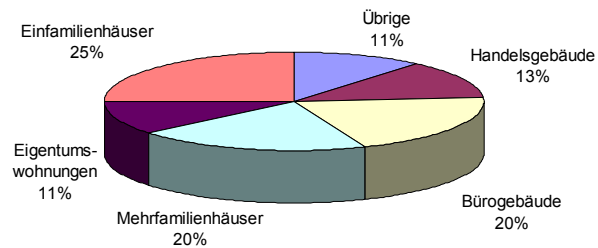


Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Pfandbrief
refinanziert
Wohn- und
Gewerbe-
immobilien

Deckungshypotheken nach Objektarten



Stand: 31.12.2008, Quelle: vdp-Statistik

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

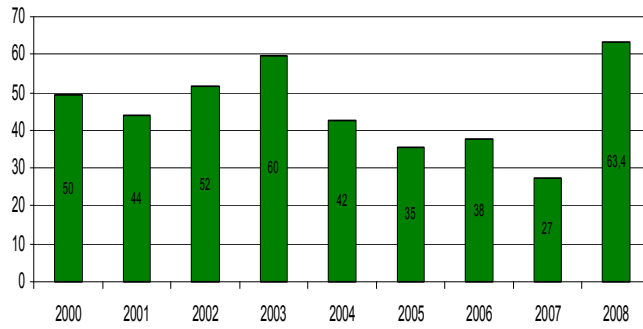


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Hypotheken-
pfandbrief-
Erstabsatz
mehr als
verdoppelt

Erstabsatz Hypothekendarlehen (Mrd. €)



inkl. Schiffspfandbriefe,
Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

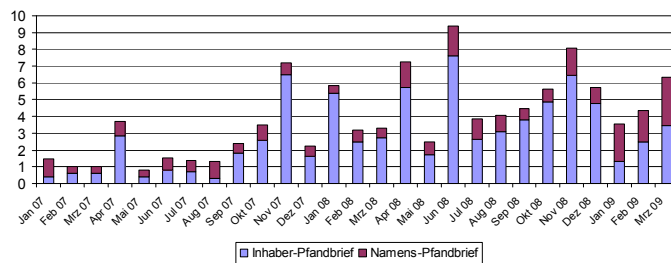


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Hypotheken-
pfandbrief
krisenresistent

Erstabsatz von Hypothekendarlehen
Januar 2007 bis März 2009 (Mrd. €/Monat)



Quelle: Deutsche Bundesbank

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

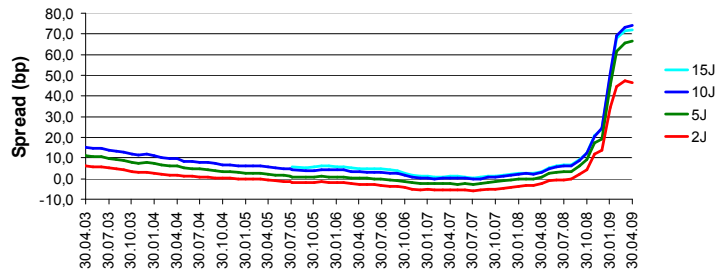


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Steigende Refinanzierungsbedingungen

Spreadentwicklung vdp-Kurve (Hypothekendarlehen)* vs. Swaps



* Zwischen April 2003 und Januar 2009 wurde aus den Daten von Öffentlichen Pfandbriefen und Hypothekendarlehen eine einheitliche Pfandbriefkurve errechnet. Seit Februar 2009 werden für diese beiden Pfandbriefgattungen unterschiedliche Kurven errechnet.

Quelle: vdp

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

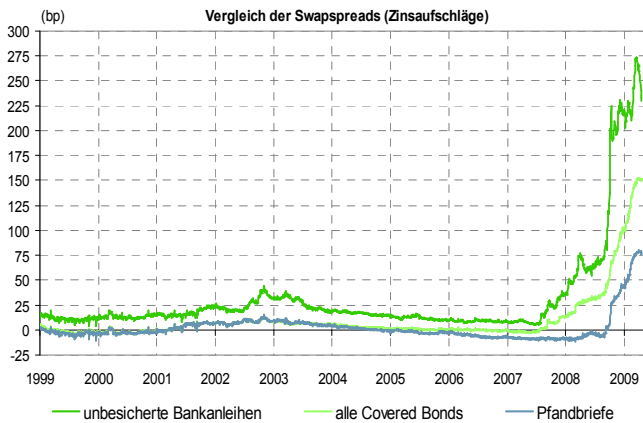


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Refinanzierung durch Pfandbriefe teurer, aber immer noch günstig

Entwicklung der Zinsaufschläge (in Basispunkten)



Quelle: Dresdner Kleinwort

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

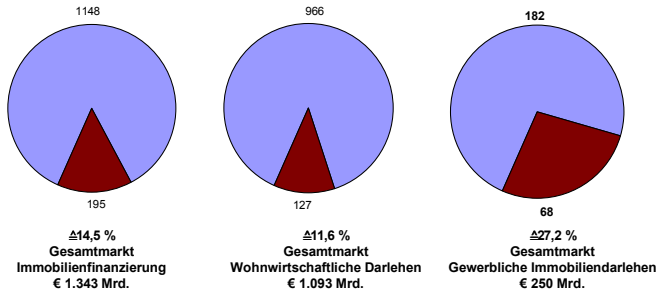


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Pfandbrief vor allem für gewerbliche Immobilienfinanzierung wichtig

Bedeutung des Pfandbriefs für den deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt



■ In Pfandbriefdeckung

Stand: 31.12.2008, Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp-Statistik

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

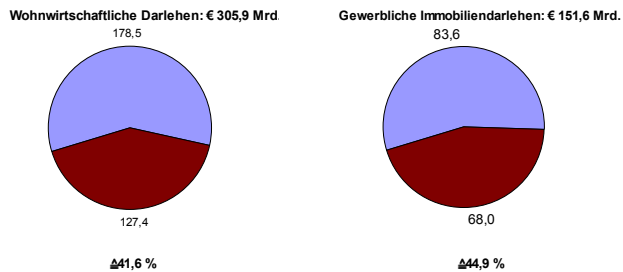


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN


Pfandbrief von entscheidender Bedeutung für die Pfandbriefbanken

Anteil des Deckungs- und Außerdeckungsgeschäfts am Darlehensbestand von Pfandbriefbanken im Deutschlandgeschäft



■ Anteil Deckungsgeschäft

Stand: 31.12.2008, Quelle: vdp-Statistik




Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Agenda

- I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber für die Immobilienwirtschaft
- II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung
- III. Fundamente des Pfandbriefsystems:
Konservative Wertermittlung, grundpfandrechtliche Sicherheit**
- IV. Festzinskultur prägt die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes
- V. Fazit

Achim Reif - Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen AK Betriebswirtschaft - Köln - 25. Juni 2009
17 / 30



Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Nachhaltige,
zeitraum-
bezogene
Bewertung

III. Fundamente des Pfandbriefsystems

Unterschiede Marktwert / Beleihungswert

	Marktwert	Beleihungswert
Wertermittlungsverfahren	Ertragswertermittlung oder Sachwertermittlung oder Vergleichswertverfahren	Anwendung anerkannter Bewertungsverfahren Zwei-Säulen-Prinzip
Ertragswert: Eingangsgroößen	Zum Bewertungsstichtag erzielbarer Mietertrag	Über langen Zeitraum nachhaltig erwirtschaftbarer Mietertrag
	Berücksichtigung zeitlich begrenzter Mehrerträge (Overrent)	Keine Berücksichtigung zeitlich begrenzter Mehrerträge
	Angemessene Bewirtschaftungskosten	Objektübliche Bewirtschaftungskosten, Mindestsatz 15 %
	Aktueller, objektspezifischer Liegenschaftszins	Nachhaltiger Kapitalisierungszinssatz aus langfristiger Marktentwicklung, Mindestsatz 5 % bzw. 6 %
Sachwert: Eingangsgroößen	Aktueller Bodenwert	Nachhaltig erzielbarer Bodenwert
	Aktueller Gebäudezeitwert	Aktueller Gebäudezeitwert ./. Sicherheitsabschlag von min. 10 %

Achim Reif - Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen AK Betriebswirtschaft - Köln - 25. Juni 2009
18 / 30

III. Fundamente des Pfandbriefsystems



Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Keine
spekulativen
Elemente**

Weitere Kernpunkte der Beleihungswertermittlung:

- Besichtigung der Objekte erforderlich
- Ausschluss spekulativer Elemente
- Beleihungswert darf Marktwert zum Zeitpunkt der Ermittlung nicht übersteigen
- Strenge Bewertungskriterien
- Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie (Nutzung / Nutzer)
- Objektive und nachvollziehbare Marktdaten
- Transparenz der Wertermittlung
- Unabhängigkeit des Gutachters

III. Fundamente des Pfandbriefsystems

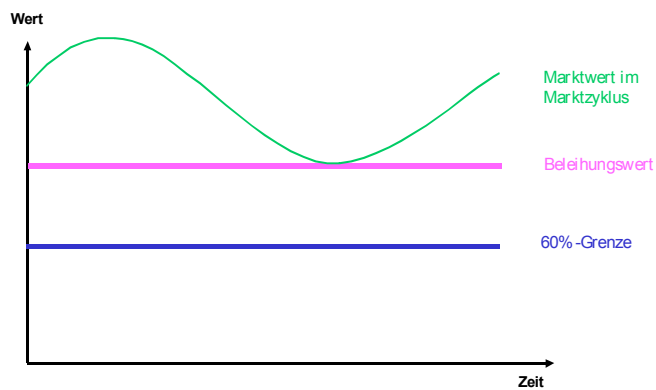


Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Stabilität
auch in Zeiten
der Krise**

Marktwert, Beleihungswert und Beleihungsgrenze im Vergleich I



III. Fundamente des Pfandbriefsystems

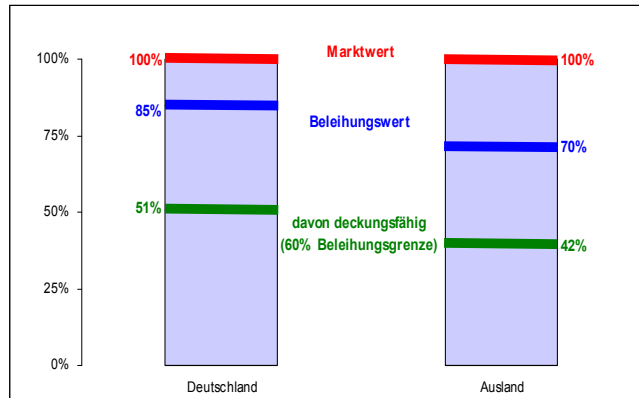


Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Nur geringer Teil
der Marktwerte
deckungsfähig

Marktwert, Beleihungswert und Beleihungsgrenze im Vergleich II



Quelle: vdp

III. Fundamente des Pfandbriefsystems



Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Sicherheit für
Pfandbrief-
Investoren

Grundpfandrechtliche Absicherung und Versicherungspflicht

- grundpfandrechtliche Absicherung der Darlehen vorgeschrieben
- Höhe der Indekungnahme auf die ersten 60 % des Beleihungswertes begrenzt
- „Die nach Lage und Art des Objektes erheblichen Risiken“ müssen versichert sein

Agenda



Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

- I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber für die Immobilienwirtschaft
- II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung
- III. Fundamente des Pfandbriefsystems:
Konservative Wertermittlung, grundpfandrechtliche Sicherheit
- IV. Festzinskultur prägt die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes**
- V. Fazit

IV. Festzinskultur prägt die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes

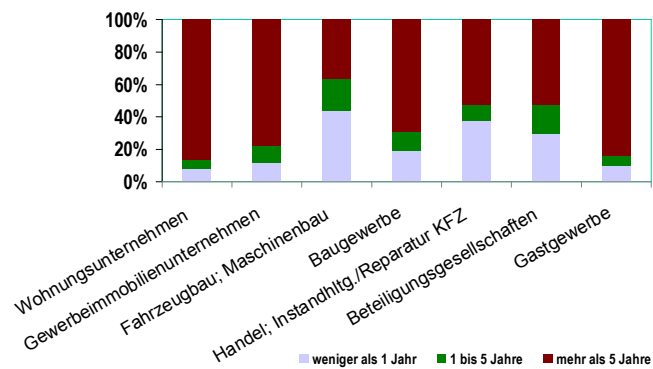


Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

langjähriger
Festzins
dominiert
Immobilien-
finanzierung

Zinsbindungen in der deutschen Immobilienwirtschaft



Quelle: Deutsche Bundesbank

IV. Festzinskultur prägt die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes

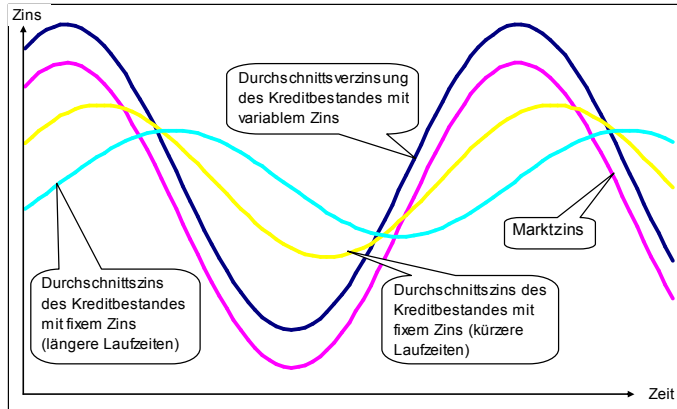


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Dämpfung von Zinsauschlägen

Zinsänderungen wirken sich erst mit Verzögerung auf laufende Verträge aus:



Quelle: Deutsche Bundesbank

Folge: Stabilerer Immobilienmarkt in Deutschland

IV. Festzinskultur prägt die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes

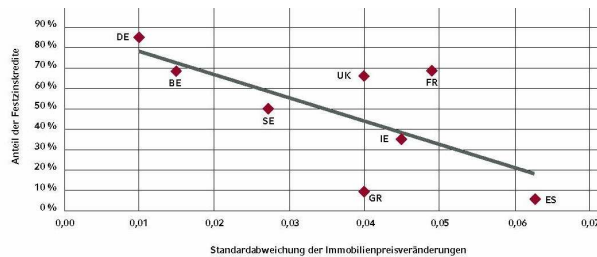


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Festzins = stabilerer Immobilienmarkt

Zusammenhang Festzinssystem und Immobilienpreisfluktuation in ausgewählten europäischen Ländern




Vorteil des Pfandbriefsystems:

- Langfristiges Investitionsgut – langfristig finanziert – langfristig refinanziert
- Kein Zinsänderungsrisiko, weder für Kunden noch für Bank

Quelle: Berechnung der Deutschen Bundesbank auf Basis von Daten der European Mortgage Federation und BIS

Agenda



Vermögen sicher anlegen
vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

- I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber für die Immobilienwirtschaft
- II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung
- III. Fundamente des Pfandbriefsystems: Konservative Wertermittlung, grundpfandrechtliche Sicherheit
- IV. Festzinskultur prägt die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes

V. Fazit

Achim Reif - Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen AK Betriebswirtschaft - Köln - 25. Juni 2009 27 /30

V. Fazit



Vermögen sicher anlegen
vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Schlussfolgerungen I:

- Die Pfandbriefbanken sind Marktführer bei der Finanzierung von Gewerbeimmobilien in Deutschland
- Der Pfandbrief ist ein Refinanzierungs-Instrument von entscheidender Bedeutung für die Pfandbriefbanken
- Der Pfandbrief gewährt auch in Zeiten der Krise Zugang zu günstiger Liquidität
- Der Pfandbrief ist wichtig für die Vergabe langfristiger Festzinsdarlehen und trägt so zur Stabilität des deutschen Immobilienmarktes bei

Achim Reif - Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen AK Betriebswirtschaft - Köln - 25. Juni 2009 28 /30

V. Fazit



Vermögen sicher anlegen
vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Schlussfolgerungen II:

Im 240. Jahr seines Bestehens gehört dem Pfandbrief immer noch oder schon wieder die Zukunft.

Zukünftig werden noch mehr Banken den Pfandbrief als Refinanzierungs-Instrument nutzen.

Mitgliedsinstitute des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken

