



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

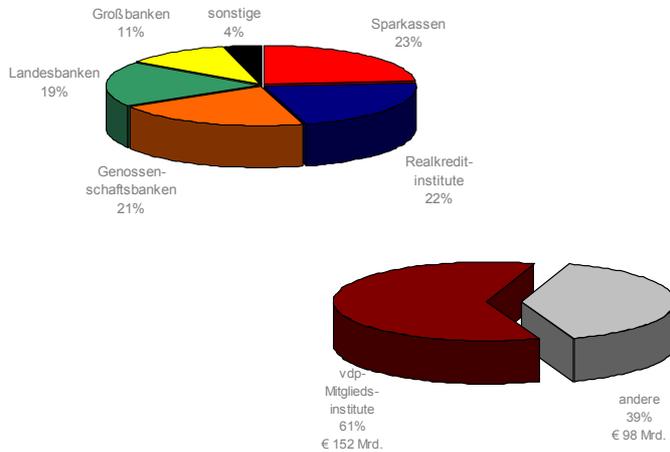
I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber



Vermögen sicher anlegen
vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Pfandbriefbanken aus allen drei „Säulen“ der deutschen Kreditwirtschaft

Marktanteile Gewerbeimmobilien-Kreditbestand (€ 250 Mrd.)



Stand: 31.12.2008
Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp-Statistik

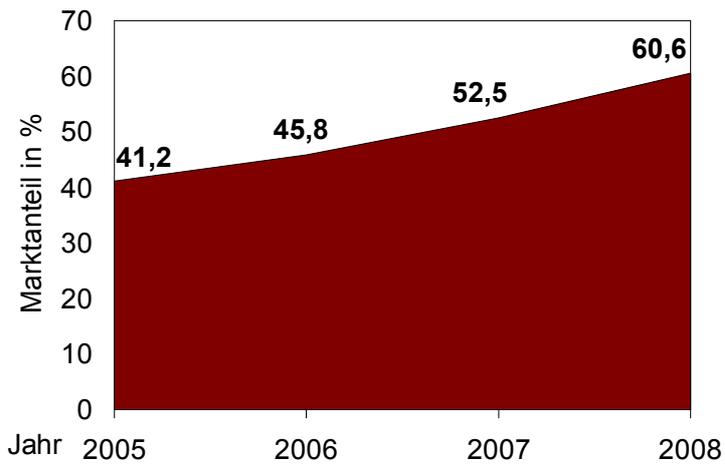
I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber



Vermögen sicher anlegen
vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Marktführer in der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland

Wachsender Marktanteil der Pfandbriefbanken



Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp-Statistik



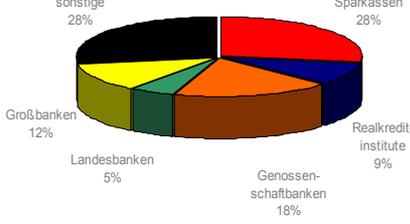
Vermögen sicher anlegen

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

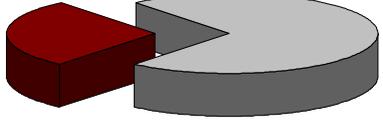
**Pfandbriefbanken
aus allen
drei „Säulen“
der deutschen
Kreditwirtschaft**

I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber

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



Banktyp	Anteil
sonstige	28%
Sparkassen	28%
Realkredit-institute	9%
Genossen-schaftsbanken	18%
Großbanken	12%
Landesbanken	5%



Kategorie	Anteil	Wert (Mrd. €)
vdp-Mitglieds-institute	28%	€ 305,3
andere	72%	€ 787,5

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

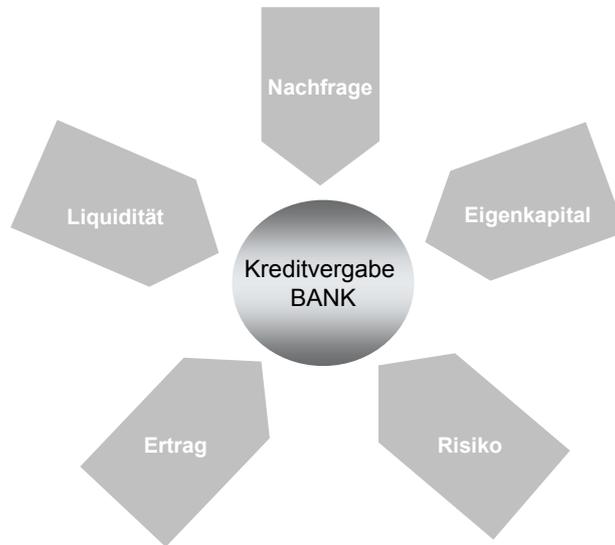


Vermögen sicher anlegen

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

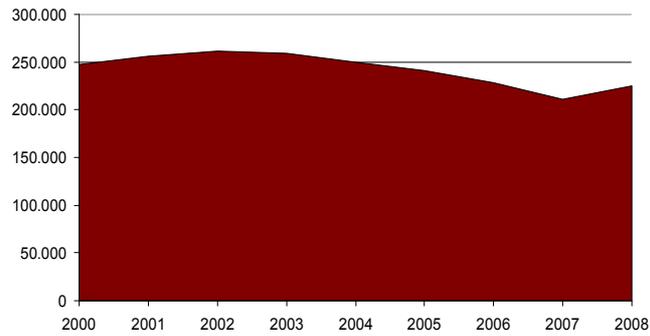


Vermögen sicher anlegen

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

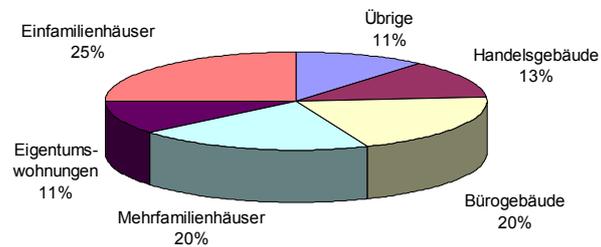


Vermögen sicher anlegen

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

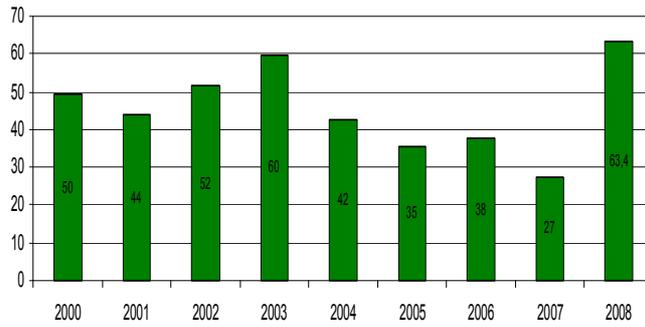


Vermögen sicher anlegen

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

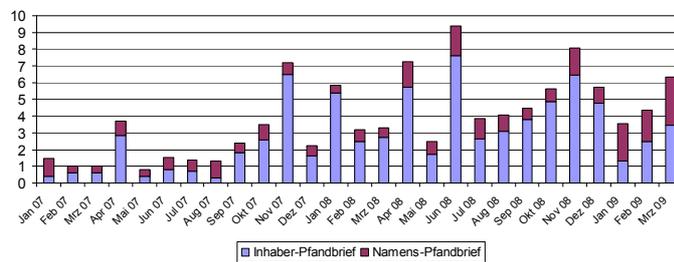


Vermögen sicher anlegen

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

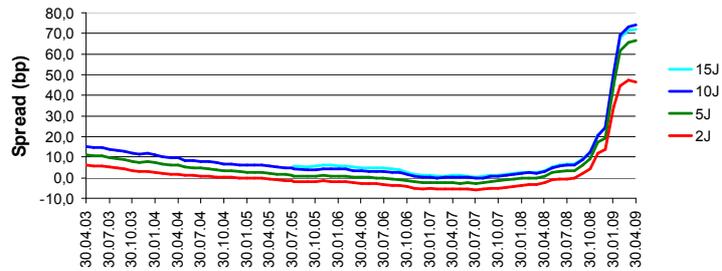


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Steigende
Refinanzierungs-
konditione
n

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

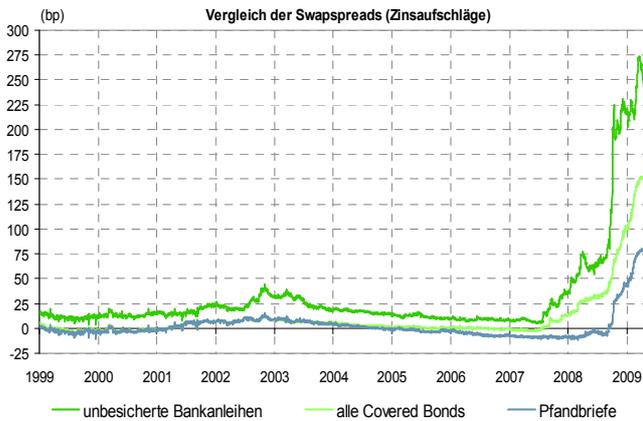


Vermögen sicher anlegen

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

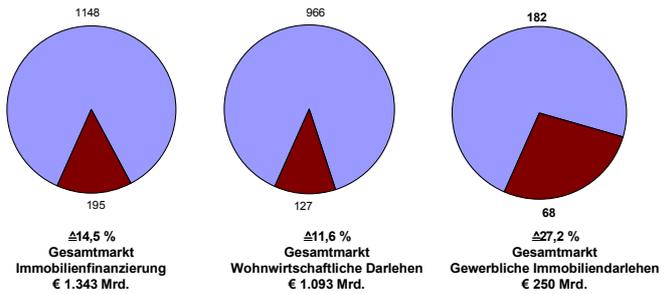


Vermögen sicher anlegen

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

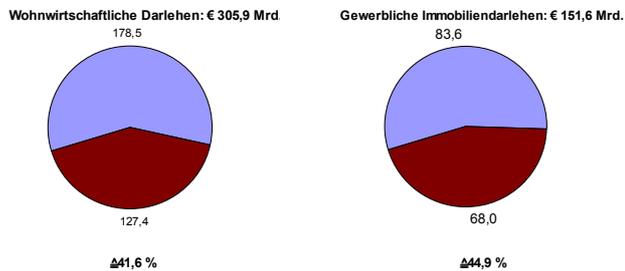


Vermögen sicher anlegen

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 %
		Berücksichtigung des Modernisierungsrisikos
Sachwert: Eingangsgroößen	Aktueller Bodenswert	Nachhaltiger Kapitalisierungszinssatz aus langfristiger Marktentwicklung, Mindestsatz 5 % bzw. 6 %
	Aktueller Gebäudezeitwert	Vorgeschriebene Bandbreiten für Restnutzungsdauern (10 bis 80 Jahre)
		Nachhaltig erzielbarer Bodenswert
		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

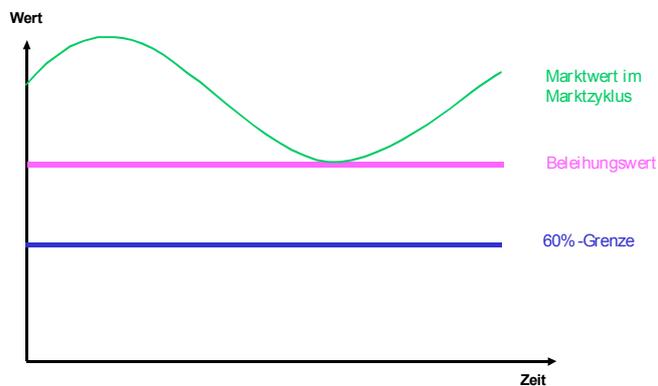


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Stabilität
auch in Zeiten
der Krise**

Marktwert, Beleihungswert und Beleihungsgrenze im Vergleich I



III. Fundamente des Pfandbriefsystems

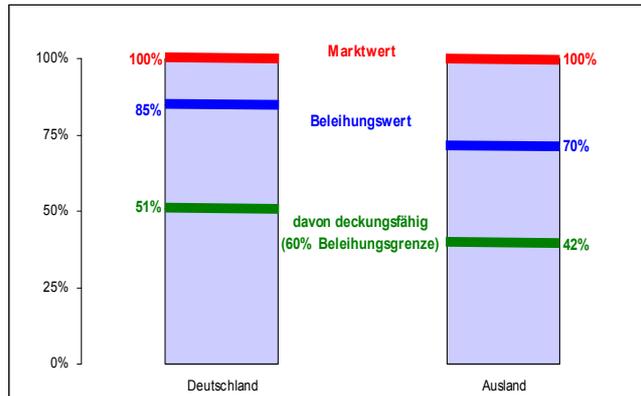


Vermögen sicher anlegen

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

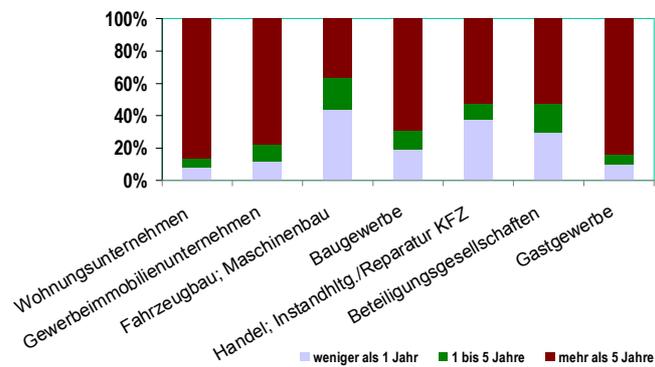


Vermögen sicher anlegen

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

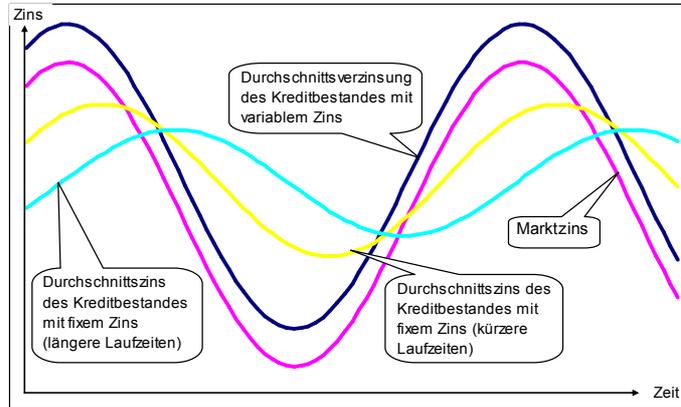


Vermögen sicher anlegen

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

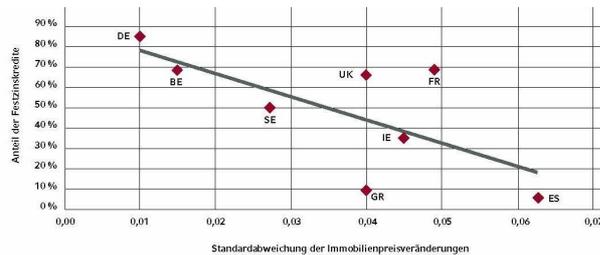


Vermögen sicher anlegen

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

