



Vermögen sicher anlegen



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Die Bedeutung des Pfandbriefs für die Refinanzierung von Immobilendarlehen

5. Immobilientag der Börsen-Zeitung:
„Immobilien in der Finanzmarktkrise“
Frankfurt am Main, 26. Mai 2009

Dr. Louis Hagen

Hauptgeschäftsführer

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)



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

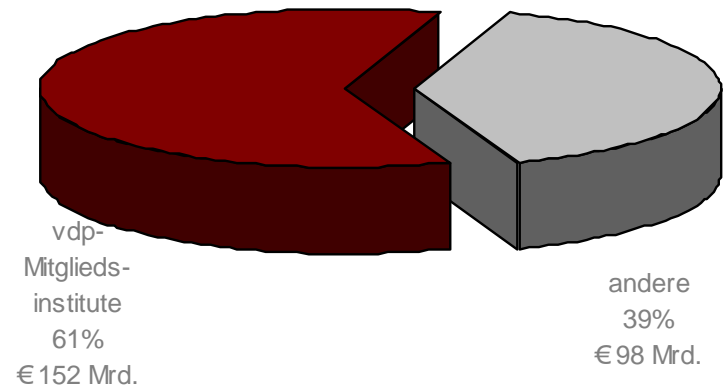
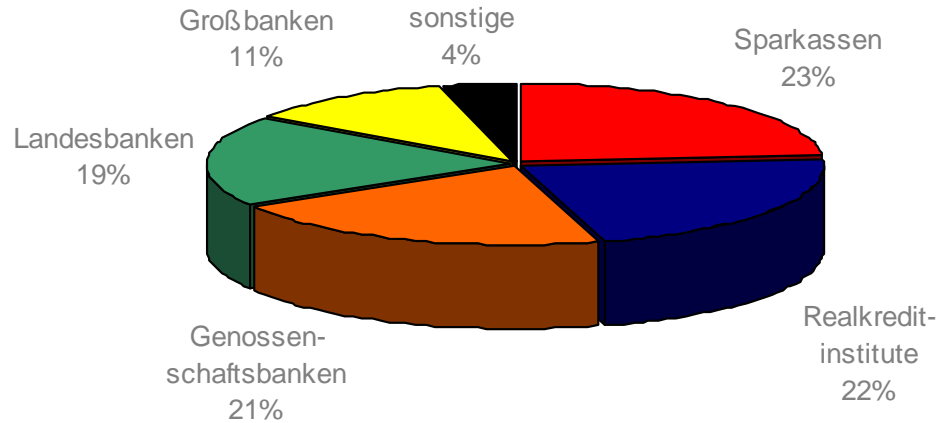
I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber



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

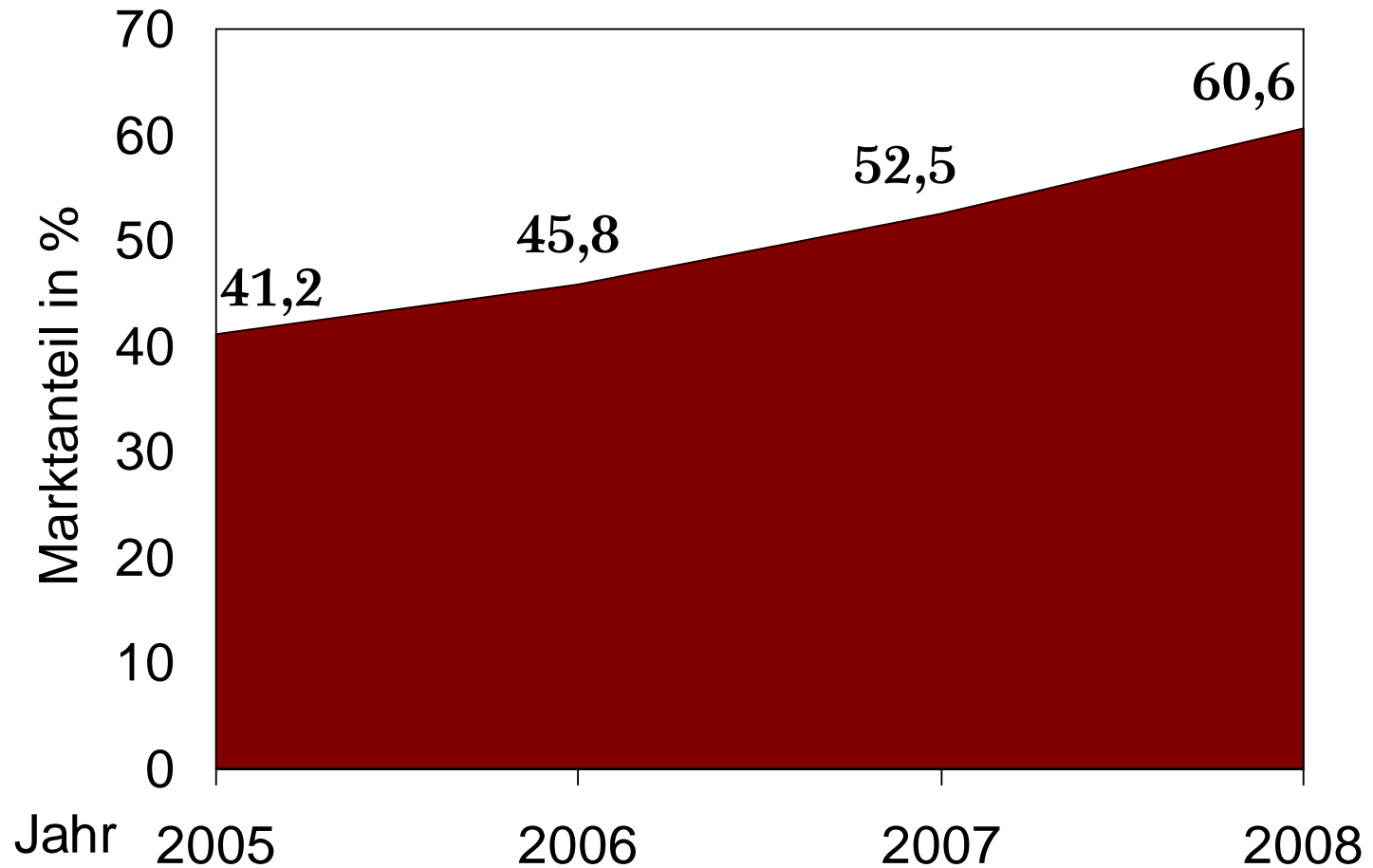


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

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

Wachsender Marktanteil der Pfandbriefbanken



Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp-Statistik

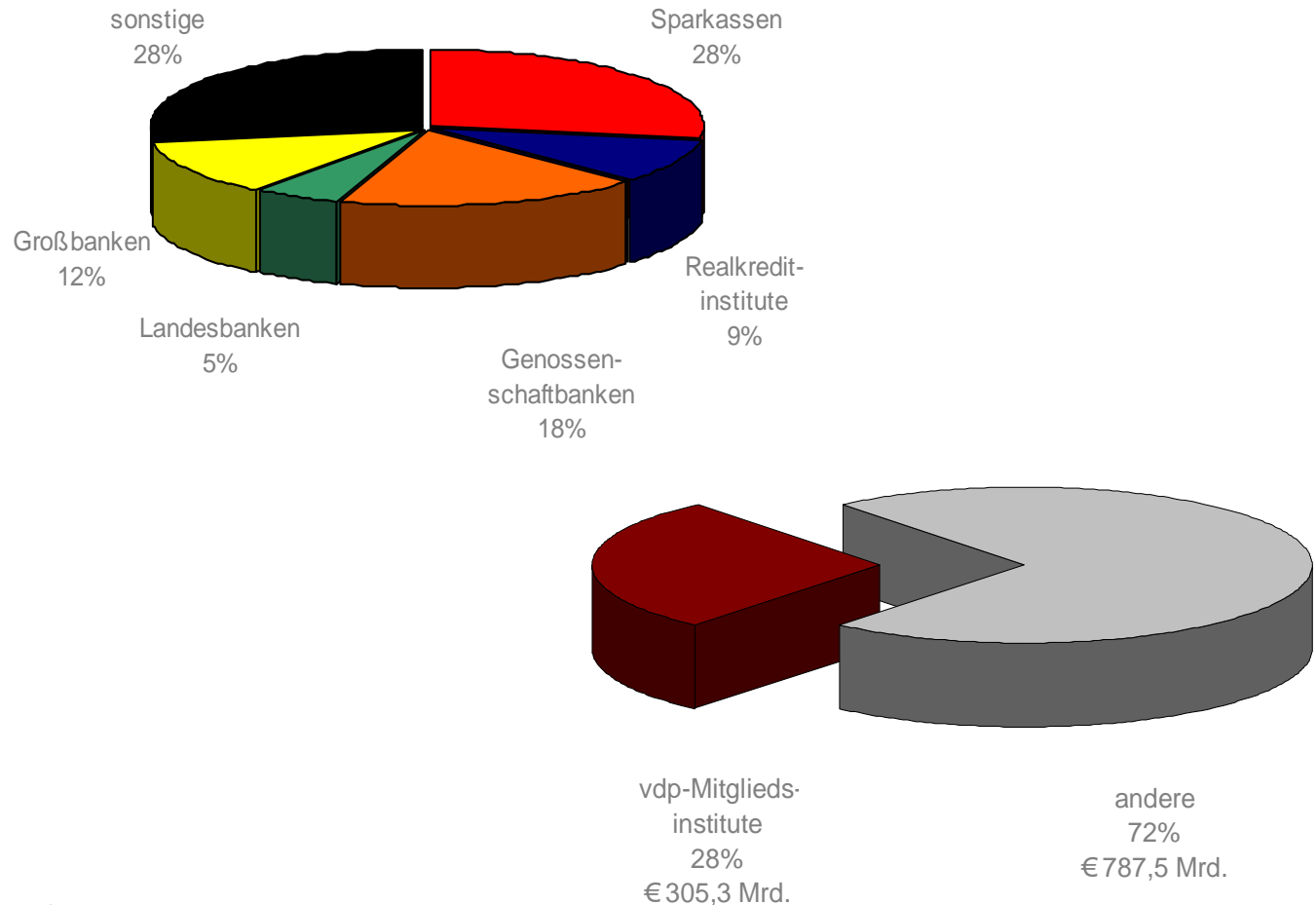


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

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

Marktanteile Wohnimmobilien-Kreditbestand (€1.093 Mrd.)



Stand: 31.12.2008
Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp-Statistik



vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Jahr 2008
von der
Finanzkrise
geprägt**

Zusagen in der Gewerbeimmobilienfinanzierung nach Objektarten 2007 und 2008

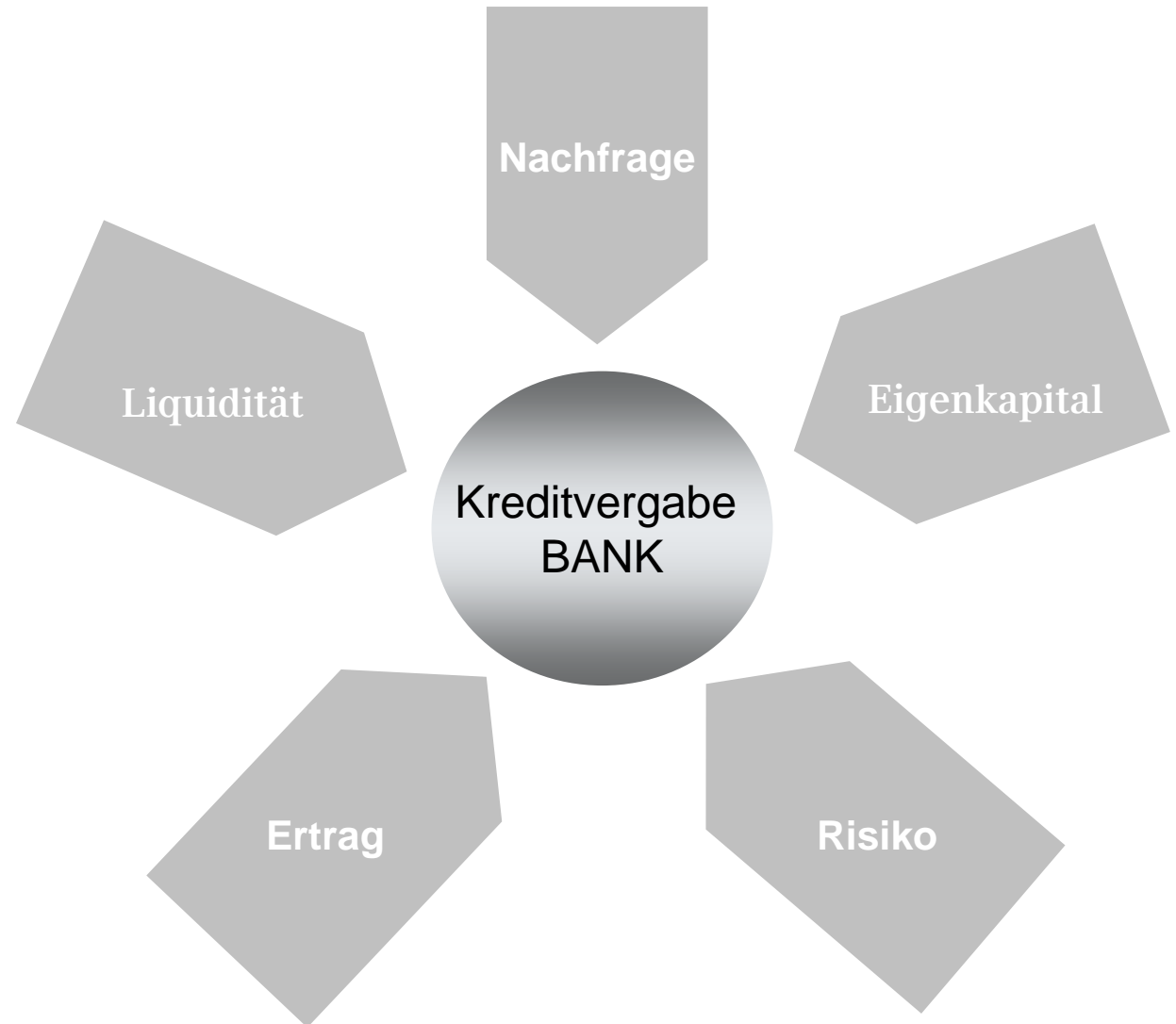
| | 2007 in Mio. € | 2008 in Mio. € | Veränderung in % |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| Gewerbeimmobilienfinanzierung insgesamt | 120.207 | 68.771 | -42,8 |
| davon | | | |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | 60.335 | 34.994 | -42,0 |
| Handelsgebäude inkl. Lagergebäude | 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



vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Darlehensvergabe von Banken:



**Einflussfaktoren
der
Kreditvergabe**



vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

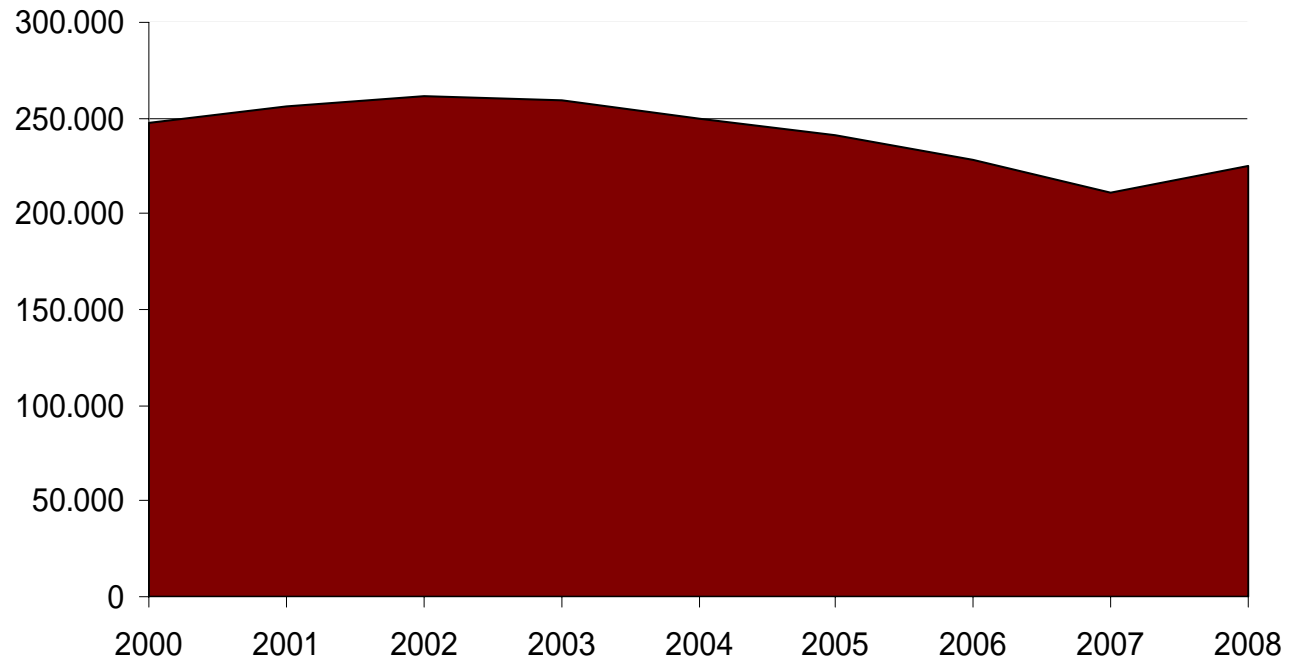
- I. Bedeutung der Pfandbriefbanken als Kreditgeber für die Immobilienwirtschaft
- II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung**
- III. Fundamente des Pfandbriefsystems: Konservative Wertermittlung, grundpfandrechtliche Sicherheit
- IV. Festzinskultur prägt die Stabilität des deutschen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



vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Hypotheken-
pfandbrief-
Umlauf steigt
erstmalig seit
2002 wieder**

Umlauf Hypothekenspfandbriefe (Mio. €)



inkl. Schiffspfandbriefe, Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

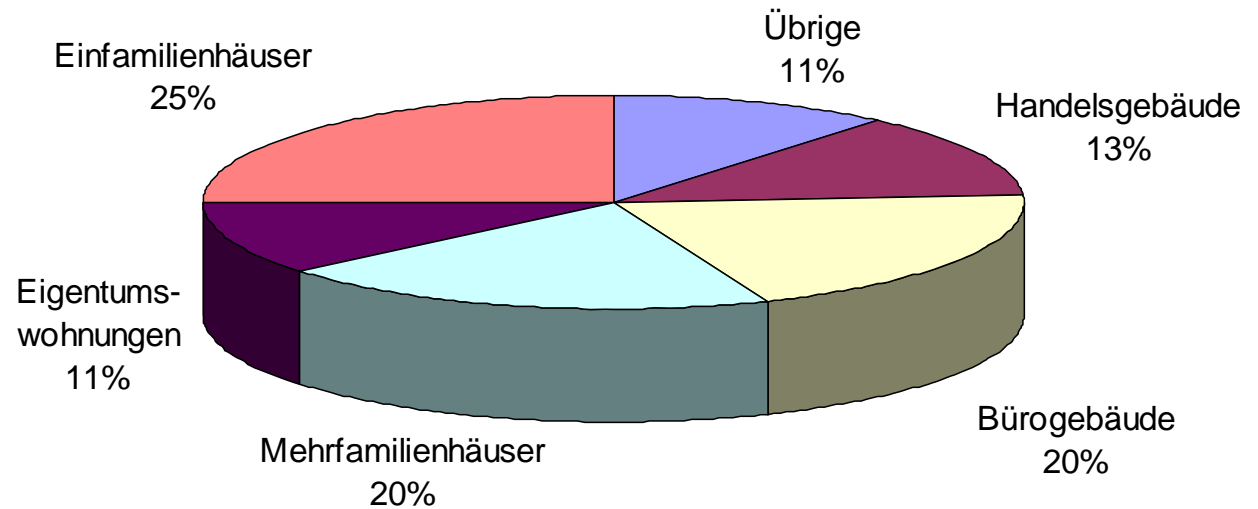


Vermögen sicher anlegen

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

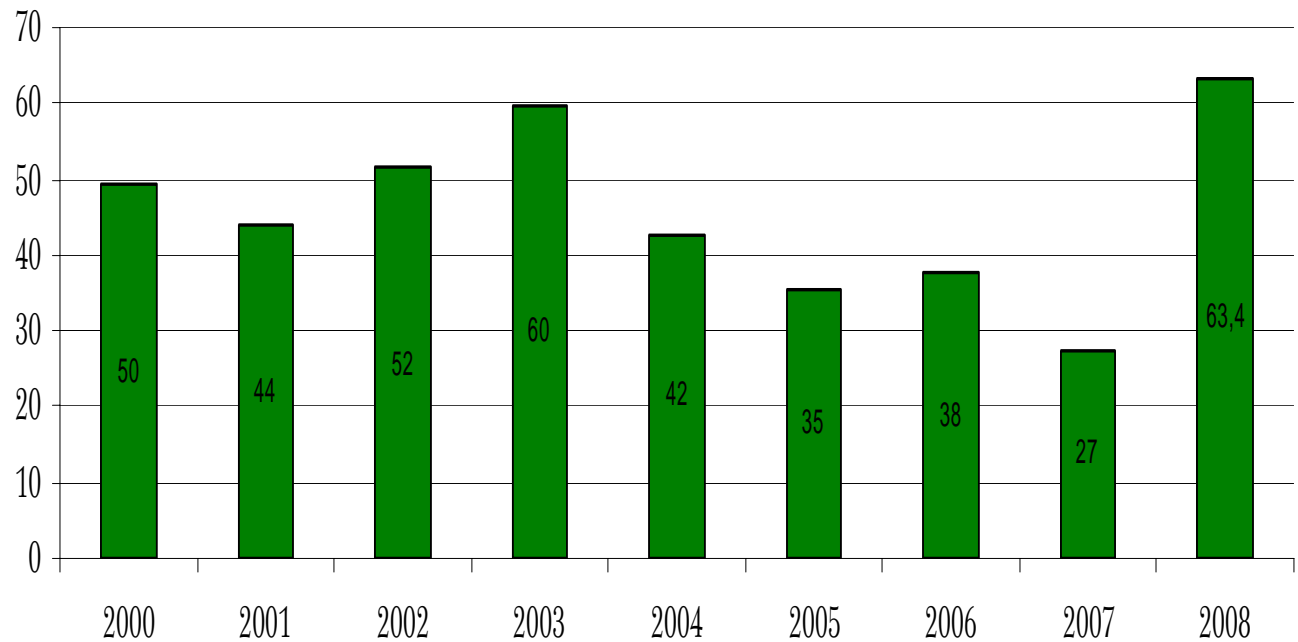


Vermögen sicher anlegen

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

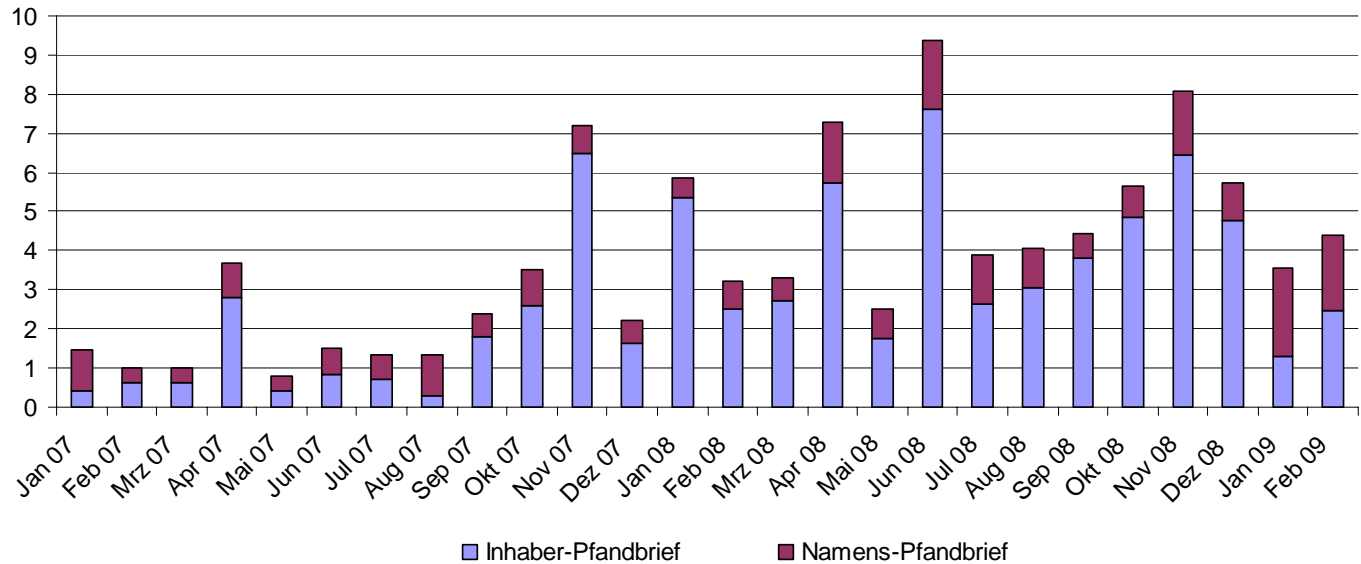


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Hypotheken-
pfandbrief
krisenresistent**

Erstabsatz von Hypothekenspfandbriefen Januar 2007 bis Februar 2009 (Mrd. €/Monat)



Quelle: Deutsche Bundesbank

II. Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung

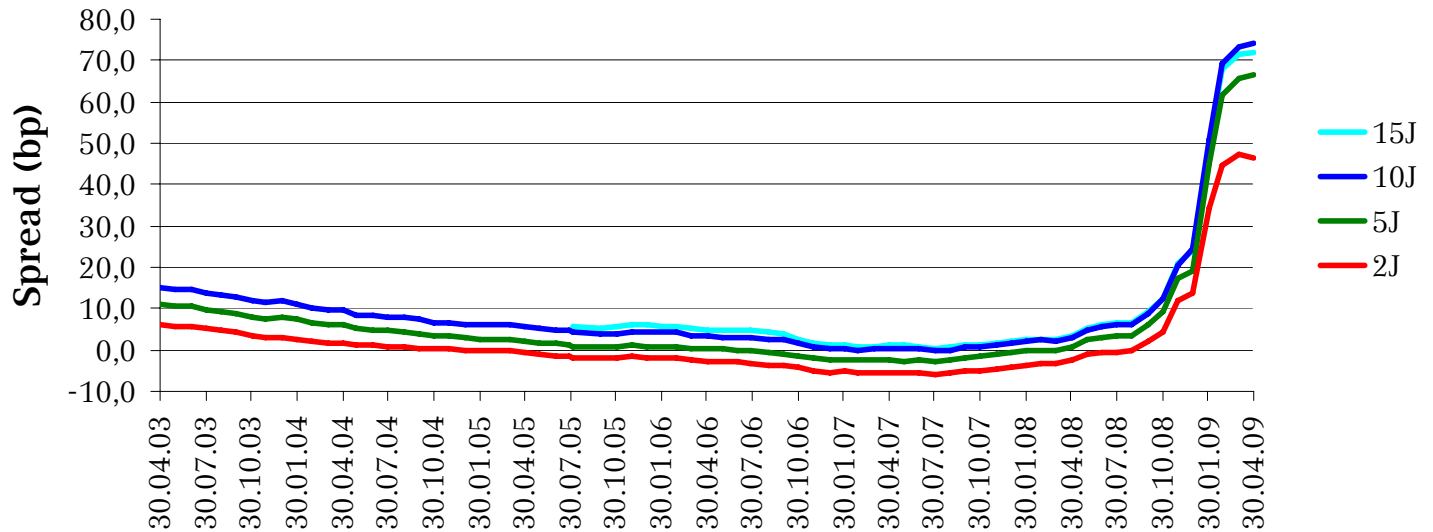


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Steigende
Refinanzie-
rungskonditionen

Spreadentwicklung vdp-Kurve (Hypothekentpfandbrief)* vs. Swaps



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

Quelle: vdp

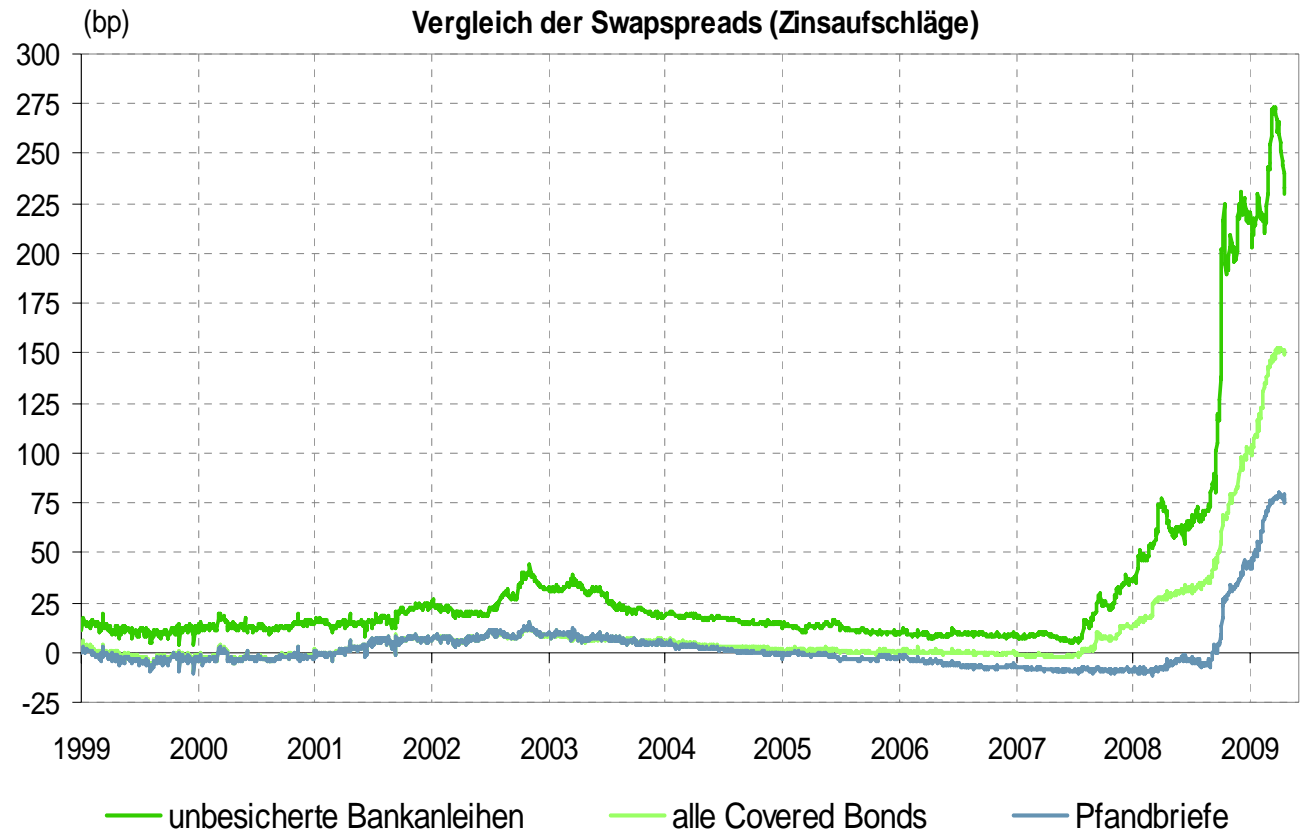


Vermögen sicher anlegen

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

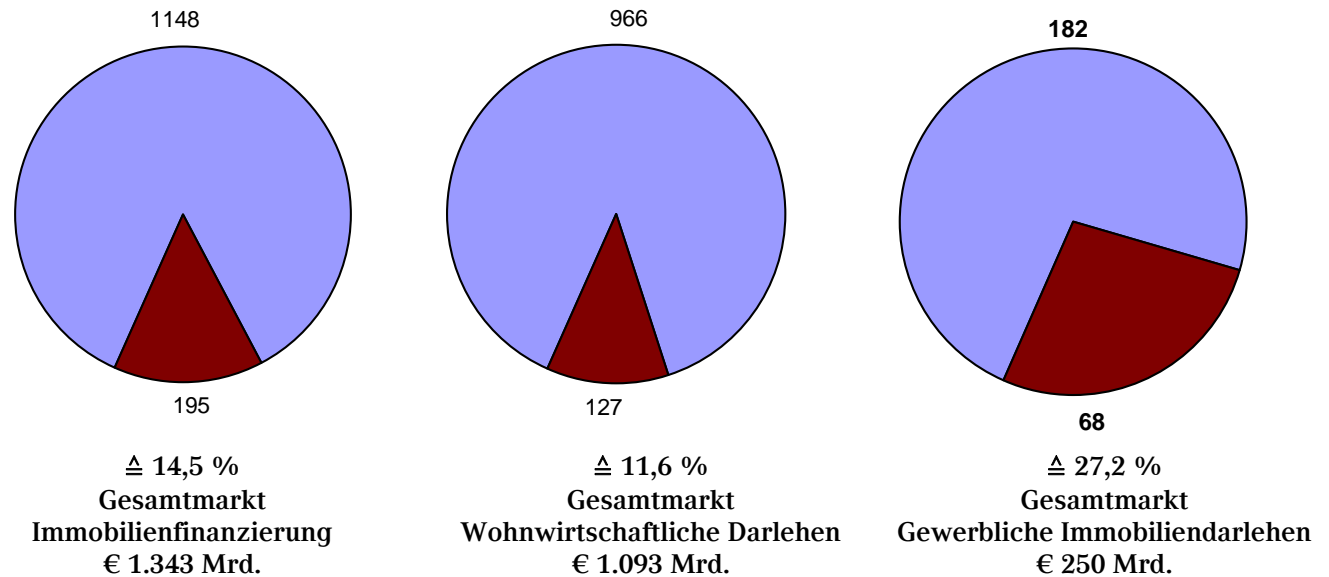


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Pfandbrief
vor allem
für gewerbliche
Immobilien-
finanzierung
wichtig**

Bedeutung des Pfandbriefs für den deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt



■ In Pfandbriefdeckung

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



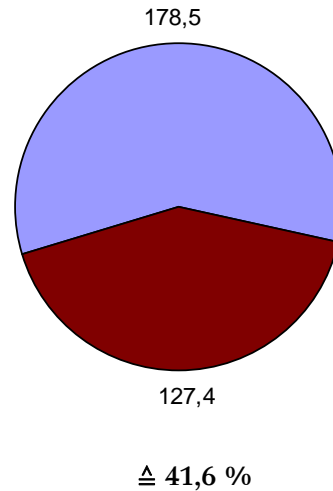
Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

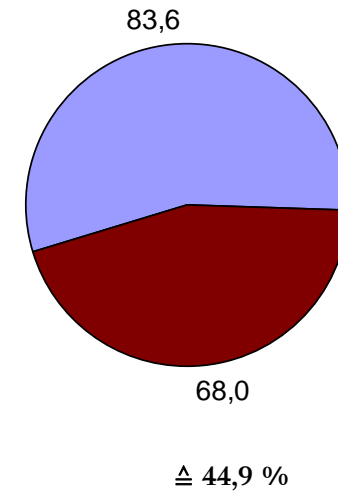
**Pfandbrief
von entscheidender
Bedeutung für die
Pfandbriefbanken**

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

Wohnwirtschaftliche Darlehen: €305,9 Mrd.



Gewerbliche Immobiliendarlehen: €151,6 Mrd.



■ Anteil Deckungsgeschäft

Stand: 31.12.2008, Quelle: vdp-Statistik



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



vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Nachhaltige,
zeitraum-
bezogene
Bewertung**

Unterschiede Marktwert / Beleihungswert

| | Marktwert | Beleihungswert |
|--------------------------------|--|--|
| Wertermittlungs- verfahren | Ertragswertermittlung oder Sachwertermittlung oder Vergleichswertverfahren | Anwendung anerkannter Bewertungsverfahren Zwei-Säulen-Prinzip |
| Ertragswert: Eingangsgroßen | 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 |
| | Aktueller, objektspezifischer Liegenschaftszins | Nachhaltiger Kapitalisierungszinssatz aus langfristiger Marktentwicklung, Mindestsatz 5 % bzw. 6 % |
| Sachwert: Eingangsgroßen | Aktueller Bodenwert | Nachhaltig erzielbarer Bodenwert |
| | Aktueller Gebäudezeitwert | Aktueller Gebäudezeitwert ./. Sicherheitsabschlag von min. 10 % |



vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Keine
spekulativen
Elemente**

Weitere Kernpunkte der Beleihungswertermittlung:

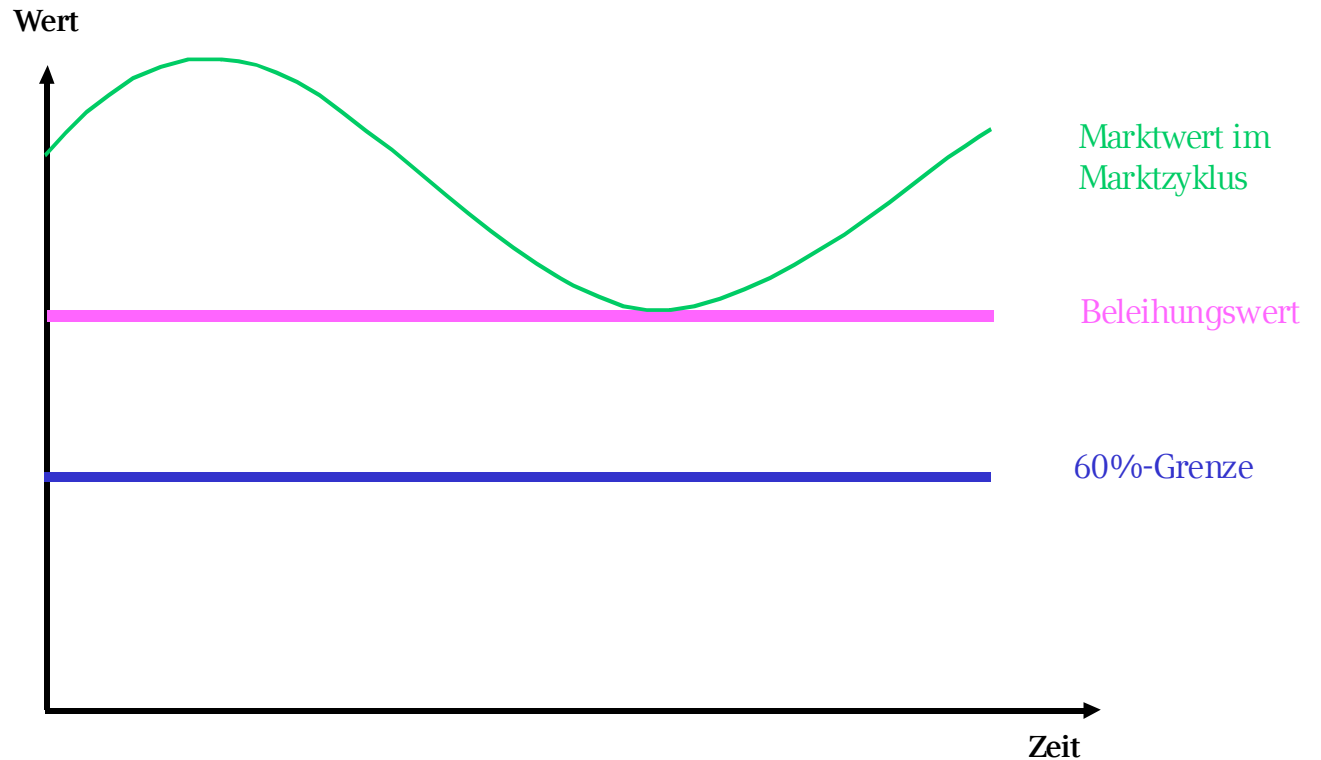
- Besichtigung der Objekte erforderlich
- Ausschluss spekulativer Elemente
- Beleihungswert darf Marktwert zum Zeitpunkt der Ermittlung nicht übersteigen
- Strenge Bewertungskriterien
- Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie (Nutzung / Nutzer)
- Objektive und nachvollziehbare Marktdaten
- Transparenz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



vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Stabilität
auch in Zeiten
der Krise**

Marktwert, Beleihungswert und Beleihungsgrenze im Vergleich I

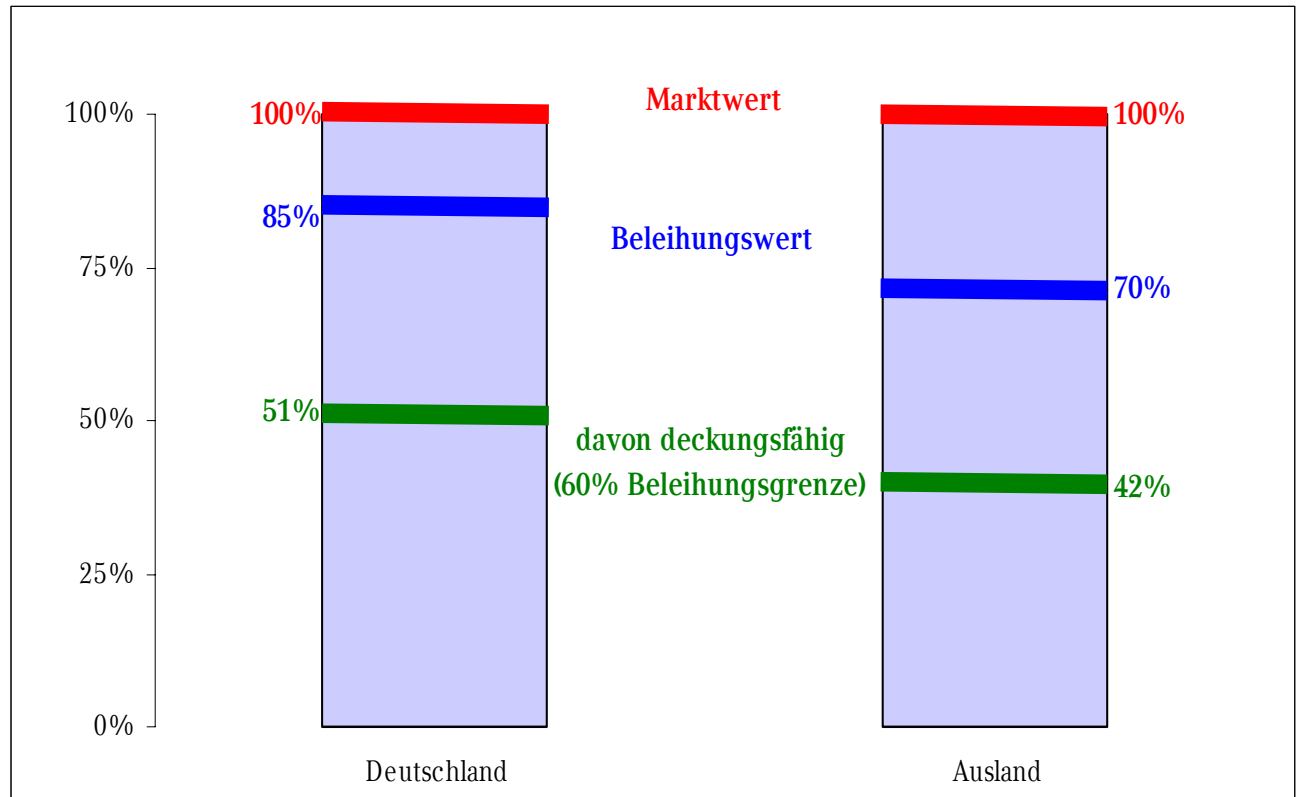




vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Nur geringer Teil
der Marktwerte
deckungsfähig

Marktwert, Beleihungswert und Beleihungsgrenze im Vergleich II



Quelle: vdp



vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

**Sicherheit für
Pfandbrief-
Investoren**

Grundpfandrechtliche Absicherung und Versicherungspflicht

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



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

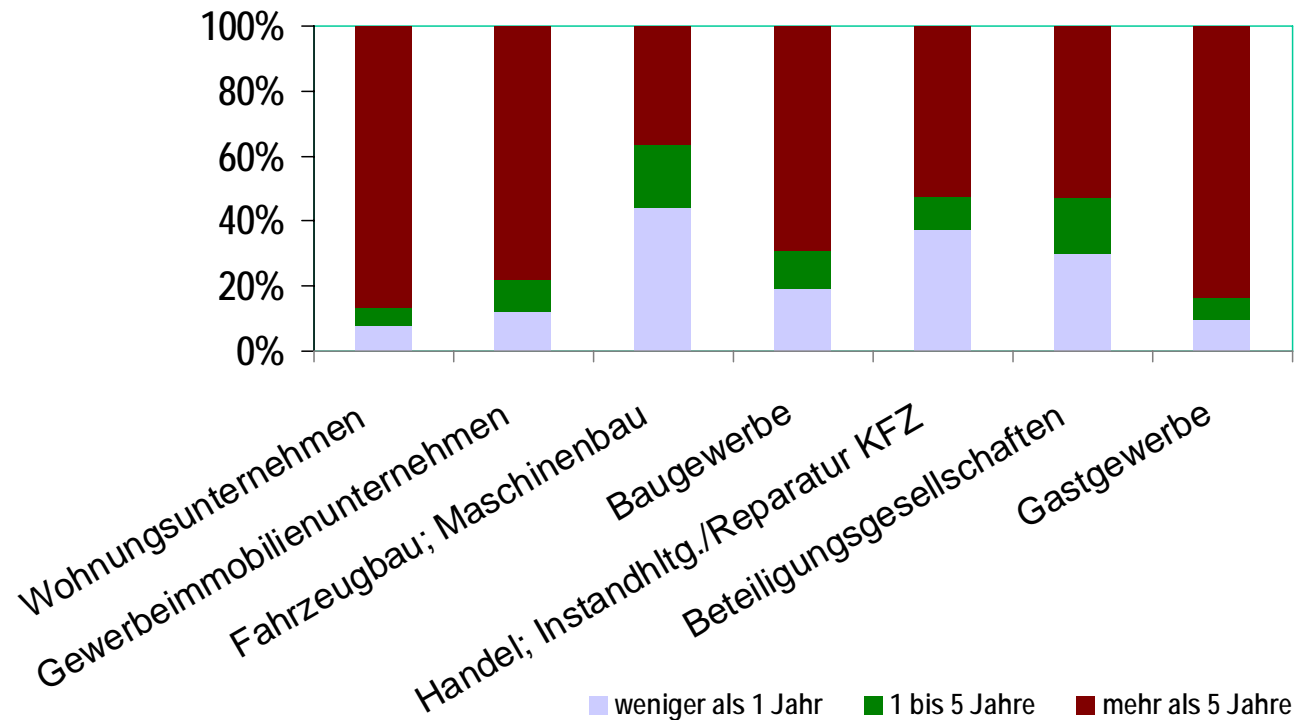


Vermögen sicher anlegen

vdp VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

langjähriger
Festzins
dominiert
Immobilien-
finanzierung

Zinsbindungen in der deutschen Immobilienwirtschaft



Quelle: Deutsche Bundesbank

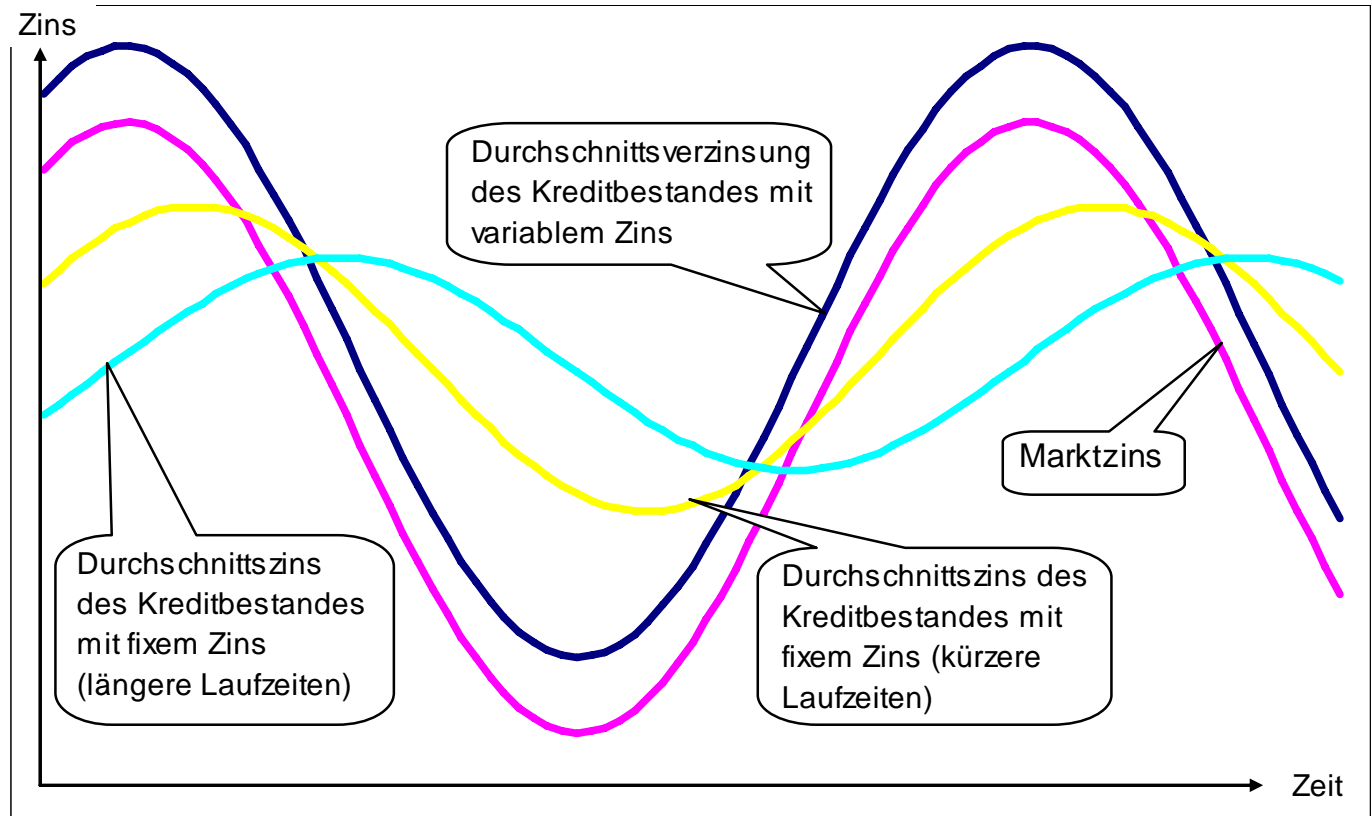


Vermögen sicher anlegen

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

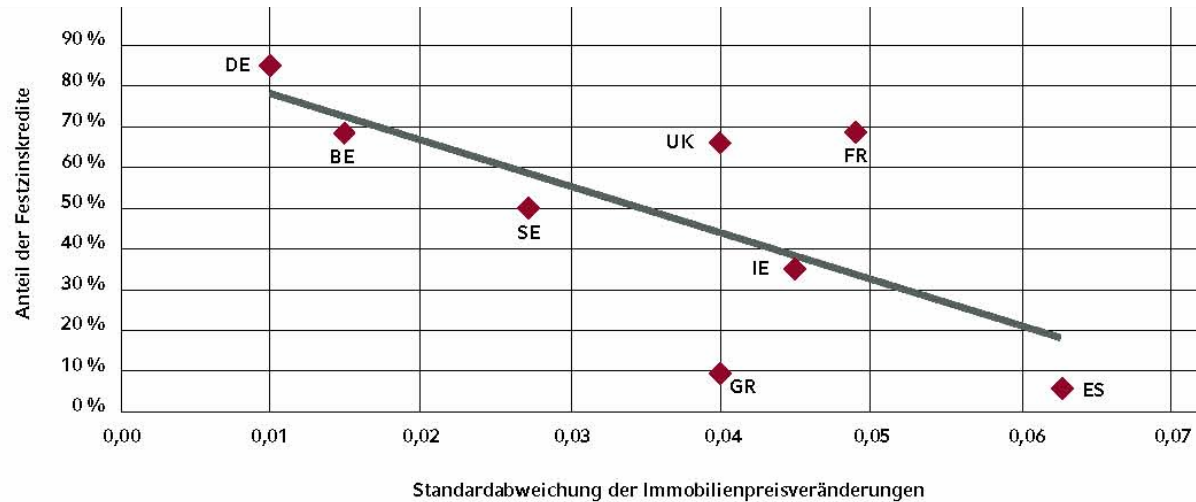


Vermögen sicher anlegen

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



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**



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






























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

| | | | | | |
|---|---|--|---|---|--|
|  Aareal Bank |  Bayern LB |  Berlin Hyp | COMMERZBANK  |  COREALCREDIT | „DekaBank |
| DEUTSCHE HYPO Ein Unternehmen der NORD/LB |  deutsche apotheke- und arztbank |  Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank | DKB Deutsche Kreditbank AG |  Deutsche Schiffsbank |  DEXIA Kommunalbank Deutschland |
|  Düsseldorfer Hypothekenbank |  DVE |  EURO HYPO |  Haspa* Hamburger Sparkasse | Helaba  Landesbank Hessen-Thüringen |  HSH NORDBANK |
| Hypo Real Estate BANK |  HypoVereinsbank UNICREDIT Group |  IKB Deutsche Industriebank |  Kreissparkasse Köln | LB BW Landesbank Baden-Württemberg |  M.M. WARBURG & CO. HYPOTHEKENBANK |
|  Münchener Hypothekenbank eG | NORD/LB |  Postbank |  Postbank FIRMENKUNDEN | SEB |  Sparkasse Köln Bonn |
| VALOVIS BANK PFANDBRIEFBANK |  WestImmo |  WestLB |  WL BANK |  wüstenrot Partner der Württembergischen | |