



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

Repräsentant
und Stimme seiner
Mitgliedsinstitute

Aareal Bank ... AHBR ... BayernLB ... Berlin Hyp ... DekaBank ... Deutsche Hypo ... Deutsche Schiffsbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... Hypo Real Estate Bank ... Hypo Real Estate Bank International ... Hypo Real Estate Holding ... HypoVereinsbank ... IKB Deutsche Industriebank ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Baden-Württemberg ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... SachsenLB ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank ...

Gewerbeimmobilienfinanzierung im Ausland: hohe Anforderungen an Grundpfandrechte

Das Immobilienfinanzierungsgeschäft der deutschen Pfandbriefbanken wird immer internationaler: inzwischen betreffen über 40 % ihres Darlehensbestandes in der Gewerbeimmobilienfinanzierung Objekte, die jenseits deutscher Grenzen liegen. Die Möglichkeit, dortige Sicherheiten in die Deckungsmasse eines Pfandbriefs einfließen zu lassen, bedeutet preiswertere Darlehenskonditionen für die Investoren. Über die Arbeiten auf diesem Gebiet berichtet Dr. Otmar Stöcker, Geschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp).

Die gewerbliche Immobilienfinanzierung ist in den letzten Jahren nicht nur internationaler, sie ist auch komplexer geworden. Diese Komplexität betrifft sowohl die Zahl der Objekte als auch die Zahl der Finanzierer: Ein Investor, der ein ausländisches Gewerbeimmobilien-Portfolio kauft und eine ihn begleitende Bank, die das Darlehen im Anschluss daran teilweise an andere Banken weitergibt (syndiziert), sind inzwischen üblich. Zunehmend bestehen die Immobilien-Portfolios aus Immobilien, die in mehreren Ländern belegen sind. Dieser gewachsenen Komplexität stehen Grundpfandrechte gegenüber, die als eher starr gelten und jedenfalls in Kontinentaleuropa meist abschließend gesetzlich geregelt sind. Zuweilen genügen die ausländischen Grundpfandrechte modernen Anforderungen nicht. Häufig wird auf Grundpfandrechte nicht zurückgegriffen,

weil sie – zu Recht oder zu Unrecht – als zu unflexibel gelten.

Ein grundpfandrechtl. (also beispielsweise durch Grundschuld oder Hypothek) besichertes Darlehen ist für das finanzierende Institut in zweierlei Hinsicht interessant: zum einen müssen Banken für grundpfandrechtl. besicherte Darlehen weniger Eigenkapital vorhalten, für die Risikogewichtung gelten so genannte Anrechnungserleichterungen. Zweitens ist die grundpfandrechtl. Absicherung einer Forderung eine der Voraussetzungen dafür, dass das Darlehen seitens der Bank durch einen Hypothekenspfandbrief über den Kapitalmarkt preiswert refinanziert werden kann. Grundpfandrechte geben den Konditionen von Immobilienfinanzierungen deshalb oft einen „Kick“ nach unten. Allerdings besteht im Ausland die Problematik für die Immobilienfinanzierer

regelmäßig darin, dass dort häufig nur so genannte akzessorische Grundpfandrechte existieren, die ein Auseinanderfallen der Gläubigerstellung von Sicherheit und der gesicherten Forderung grundsätzlich nicht zulassen. Diese Rechtsordnungen haben nur den Fall im Blick, dass eine einzige Bank einem Kunden ein Darlehen gibt, das durch ein Grundpfandrecht an einer Immobilie gesichert wird – und dass sich daran während der gesamten Laufzeit des Darlehens nichts ändert. Diese einfache Struktur ist heute – insbesondere in der gewerblichen Immobilienfinanzierung – die Ausnahme.

vdp als Know-how-Lieferant

Seit vielen Jahren begleitet der heutige vdp seine Mitgliedsinstitute beim Aufbau und bei der Vertiefung ihres gewerblichen

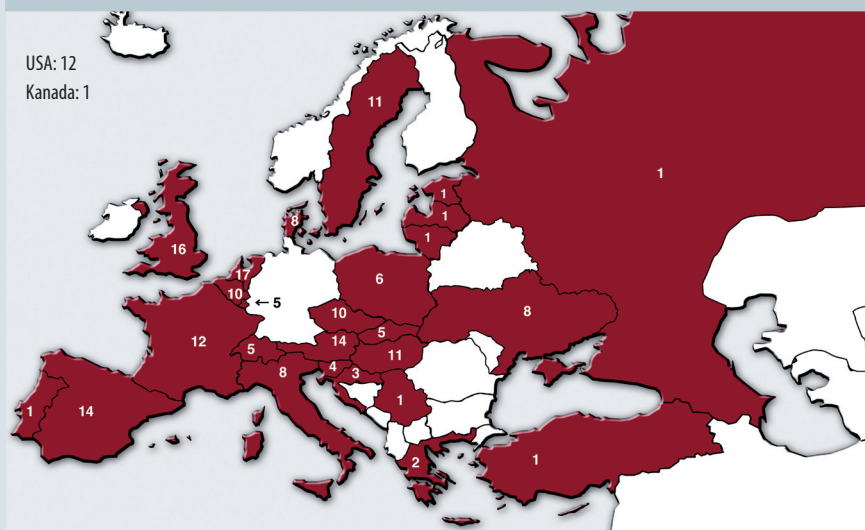
Immobilienfinanzierungsgeschäfts im Ausland. Die Flexibilität der im Ausland vorzufindenden Grundpfandrechte ist eines der Kernthemen der Recherchetätigkeit des Verbandes. Die Frage, ob ausländische Grundpfandrechte als Deckungsmasse für deutsche Hypothekendarlehen verwendbar sind, ist für die Mitgliedsinstitute des vdp von großer Bedeutung. Die Arbeit des vdp insbesondere auf den zunehmend attraktiver werdenden Märkten in Mittel- und Osteuropa hat teilweise bereits dazu geführt, dass der dortige Gesetzgeber seine Grundpfandrechte den Erfordernissen der heutigen Immobilienfinanzierer ange-

finanzierenden Banken ermöglichte, den Portfolio-Effekt auch auf die Kreditsicherheiten zu übertragen. Dennoch blieb die nachträgliche Syndizierung, also die teilweise Abtretung der Gesamthypothek und die darauf folgende teilweise Abtretung ihrer Teile ein äußerst aufwendiger und komplexer Vorgang. Jede Änderung der Gesamthypothek macht Eintragungen bei allen betroffenen Grundbüchern erforderlich – und die Vorlage aller Dokumente für die gesamte Transaktion, im konkreten Fall etwa 80.000 Blatt Papier! Eine formal-bürokratische Bremse für Vorgänge, die wirtschaftlich sinnvoll sein können.

den Grundpfandrechten in einzelnen Ländern, ihren Möglichkeiten und Grenzen, veröffentlicht der Verband in Werken seiner Schriftenreihe. Darstellungen über die Grundpfandrechte in Bosnien-Herzegowina, Estland, Kroatien, Österreich, Polen, Slowenien und Ungarn wurden unter dem Titel „Flexibilität der Grundpfandrechte in Europa – Band I“ bereits veröffentlicht. Zum Jahresende 2007 wird ein zweiter Band mit Ausführungen zu den Grundpfandrechten in Norwegen, der Russischen Föderation, der Ukraine, Rumänien, Serbien und der Türkei folgen. Länderweise Ausarbeitungen zu Tschechien und Ungarn wurden kürzlich veröffentlicht, in Vorbereitung sind solche zu Rumänien, Polen und Bulgarien.

Immobilienfinanzierung Ausland

Länderberichte und Spezialthemen, CLC-Studien – insgesamt 189 Ausarbeitungen zu 28 Ländern (Stand: 25.6.2007)



passt hat. Dies wird bei folgendem Beispiel deutlich:

Am Beispiel: Polnisches Einzelhandels-Portfolio

Der Investor wollte 30 in Polen verstreute Einzelhandels-Geschäfte erwerben und mit einer vdp-Mitgliedsbank finanzieren. Diese wollte sich das Finanzierungsvolumen von letztlich 900 Millionen Euro mit zwei weiteren Banken teilen, die das Engagement ihrerseits weiter syndizieren wollten. Zum Glück für den Investor hatte die polnische Hypothekenstiftung (unterstützt vom heutigen vdp) nach langjährigen wissenschaftlichen und lobbyistischen Vorbereitungen erreicht, dass der polnische Gesetzgeber 2001 die vertragliche anfängliche Gesamthypothek einführte, was es den

Unterschiedliche Situation in jedem Land

Weil bislang auf dem Gebiet der Grundpfandrechte länderübergreifende (beispielsweise europäische) Standards fehlen, muss jedes Land separat betrachtet werden. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken unterzieht sich dieser Mühe: bislang hat er (teils in Zusammenarbeit mit dem Center of Legal Competence CLC in Wien) 189 Ausarbeitungen zum Hypothekarkreditrecht in 28 Ländern zusammen gestellt (vgl. Schaubild). Detaillierte Erläuterungen zu

Bringt Europa die Eurohypothek?

Es wird deutlich, dass die Einführung eines flexiblen und in allen EU-Mitgliedstaaten einheitlichen Grundpfandrechts eine erhebliche Erleichterung für Investoren und Finanzierer brächte. Ein Gesamtgrundpfandrecht, das an Immobilien bestellt werden könnte, die in verschiedenen EU-Mitgliedstaaten liegen, würde den heutigen Realitäten in der Immobilienfinanzierung dabei am ehesten entgegen kommen.

Das ist machbar: Der heutige vdp hat im Mai 2005 mit einem europaweiten Expertenteam konkrete Vorschläge erarbeitet und die Schnittstellen zu den jeweiligen nationalen Rechtsordnungen identifiziert. Die EU-Kommission hat die Idee der Eurohypothek auch in ihr Grünbuch zum Hypothekarkredit vom 19. Juli 2005 aufgenommen (vgl. hierzu auch vdp-News 6/2006: Die Eurohypothek – ein Sicherungsinstrument der Zukunft). Eine solche Eurohypothek würde den Wettbewerb im Immobilienfinanzierungsmarkt europaweit verstärken und dadurch für bessere Finanzierungsbedingungen sorgen – ein vielversprechender Ansatz.

HINWEIS: Die Werke der vdp-Schriftenreihe können im Bestellcenter der Webseite des Verbandes (www.pfandbrief.de) oder über die Geschäftsstelle angefordert werden.



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |