

Immobilienfinanzierung im Wandel

» Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) bringt seine Kompetenz in der Immobilienfinanzierung regelmäßig durch eigene Veröffentlichungen zum Ausdruck. Neben Fachpublikationen etwa zum Thema „Beleihungswert“ zählen hierzu auch so genannte Immobilien Specials oder das jährlich zur EXPO REAL unter dem Titel „Professionelles Immobilienbanking“ erscheinende Fact Book.

Themenschwerpunkt des in diesem Jahr zum vierten Mal erscheinenden Werkes sind die zahlreichen Facetten des aktuellen Strukturwandels in der Immobilienfinanzierung. Die Pfandbriefbanken sind als Marktführer in der gewerblichen Immobilienfinanzierung von aus der Vergangenheit herrührenden, gegenwärtigen und anstehenden Veränderungen besonders betroffen. Zusätzlich müssen sich die Immobilienfinanzierer heute mit der Diversifikation ihrer Kreditportfolien sowie den steigenden Profitabilitätsanforderungen von Equity-Investoren und Rating-Agenturen auseinandersetzen.

Ausgangspunkt des diesjährigen Fact Books ist der Grundsatzartikel „Strukturwandel in der Immobilienfinanzierung“, in dem die weitreichenden Veränderungen in der Immobilienfinanzierung sowie die Herausforderungen und Implikationen die sich auf Seiten der Banken, der Kunden und der Märkte hieraus ergeben, analysiert werden.

In dem Beitrag „Befriedigung der Konsumentennachfrage – Das Marktpotenzial in Europa für Immobilienfinanzierungen mit höherem Risiko“ steht ein Markt im Mittelpunkt, dessen Volumen die Autoren auf zusätzliche 500 Milliarden Euro (allein für Deutschland 158 Milliarden) schätzen. Angesichts des zunehmenden Wettbewerbs sind Ertragspotenziale für Immobilienfinanzierer

immer schwieriger zu heben, so dass in den im Beitrag skizzierten Marktsegmenten die Geschäfte der Zukunft liegen könnten.

Neben der Option der Ertragssteigerung, ist heute insbesondere ein risikoadjustiertes Pricing, welches das Chance-Risiko-Profil einer Transaktion adäquat berücksichtigt, ein essentieller Erfolgsfaktor. Auch wenn die neuen Re-

EXPO REAL 2005 – Veranstaltungshinweis

Wann: **Montag, 10. Oktober 2005, 16.00 – 16.45 Uhr**

Wo: **Expo Real Forum**

Thema: **Strategien von Immobilienbanken**

DAS EXPERTENTEAM:

Jan Bettink, Sprecher des Vorstands Berlin Hyp, Berlin

Frank Lamby, Mitglied des Vorstands Hypo Real Estate Holding, München

Joachim Plessner, Mitglied des Vorstands Eurohypo AG, Eschborn

MODERATOR: Christoph Ruhkamp, Börsen-Zeitung



Immobilien Fact Book 2005

Aus dem Inhalt:

- Strukturwandel in der Immobilienfinanzierung
- Geschäftsmodell eines Aufkäufers von Immobiliendarlehen
- Das Marktpotenzial in Europa für Immobilienfinanzierungen mit höherem Risiko
- Ist Basel II schon Wirklichkeit?
- Die Verwirklichung des EU-Binnenmarktes im Hypothekarkredit
- Reit's – internationale Vorbilder für eine Einführung in Deutschland
- Immobilienpreisinformationen in Deutschland
- Zusätzlich zu Fakten und Daten zum Immobilien-Banking enthält das Fact Book auch Kurzporträts der derzeit 21 vdp-Mitgliedsinstitute.

Die Broschüre „Professionelles Immobilien-Banking – Fakten und Daten 2005“ ist auf dem EXPO REAL-Stand des vdp (im Rahmen der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft, B 2.421), bei den vdp-Mitgliedsinstituten (und deren EXPO-REAL-Ständen) sowie in der Geschäftsstelle des Verbandes erhältlich und steht im Bestellcenter der vdp-Internetseite www.pfandbrief.de zum Download zur Verfügung

geln zum Eigenkapital der Banken („Basel II“) formal noch nicht in Kraft sind, haben sie bereits heute erhebliche Auswirkungen auf das Risikomanagement der Banken und daraus folgend auf die Konditionen einer Immobilienfinanzierung, schreiben die Autoren in dem Beitrag „Ist Basel II schon Wirklichkeit“?

Das einzig Beständige ...

Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt, dem größten in Europa, hat der Umsatz in den letzten beiden Jahren bislang ungeahnte Höhen erreicht. Die Meinungen, wie er sich weiterentwickeln wird, sind geteilt. So trennen sich derzeit mehr und mehr Kommunen und Unternehmen von ihren teils immensen Wohnungsbeständen. Zugleich sind professionelle Kapitalgesellschaften, internationale Equity-Funds und globale Investmenthäuser zunehmend präsent und kaufen diese Portfolien in großem Umfang auf. Der Beitrag „Geschäftsmodell eines Aufkäufers von Immobiliendarlehen“ erläutert, welche Überlegungen solche Investoren anstellen.

Die Einführung der in anderen Ländern bereits etablierten Real Estate Investment Trusts (REIT's) wird in Deutschland seit Monaten intensiv diskutiert. Welches die internationalen Vorbilder für eine Einführung in Deutschland sind und wie sich dieses Investmentvehikel von anderen bereits bestehenden Immobilien-

finanzierungsarten unterscheidet, wird in einem weiteren Beitrag untersucht.

... ist der Wandel

In Deutschland gibt es bislang kaum Datenmaterial, welches eine in sich konsistente Beobachtung aller regionalen und sektoralen Immobilienteilmärkte erlaubt. Für die verschiedenen Marktakteure gewinnt der statistische Nachweis jedoch zunehmend an Bedeutung. Der Beitrag „Immobilienpreisinformationen in Deutschland“ gibt einen Überblick über die wesentlichen Immobilienpreisstatisitiken in Deutschland.

Mit der grundsätzlichen Frage der mit einer weiteren Integration des Marktes für Hypothekarkredite in Europa verbundenen Vorteile beschäftigt sich derzeit die EU-Kommission in ihrem Grünbuch vom Juli 2005. Der Autor des Beitrages hierzu im Fact Book bezweifelt, dass ein klassischer Regulierungsansatz in Form einer Markt- oder Produktharmonisierung erfolversprechend wäre. Ein weiteres Zusammenwachsen der einzelnen Hypo-

thekenmärkte mit Vorteilen für die Volkswirtschaften und den Verbraucher in der EU müsse vielmehr über die Märkte selbst, d.h. über Wettbewerb, eine möglichst große Produktvielfalt und die Schaffung eines liquiden Sekundärmarktes für Hypothekarkredite erreicht werden.

Der vdp ist zuversichtlich, auch mit dieser Ausgabe des „Professionellen Immobilienbanking“ zum Verständnis des Geschäfts und der Bedeutung der Pfandbriefbanken beizutragen.

vdp

VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |