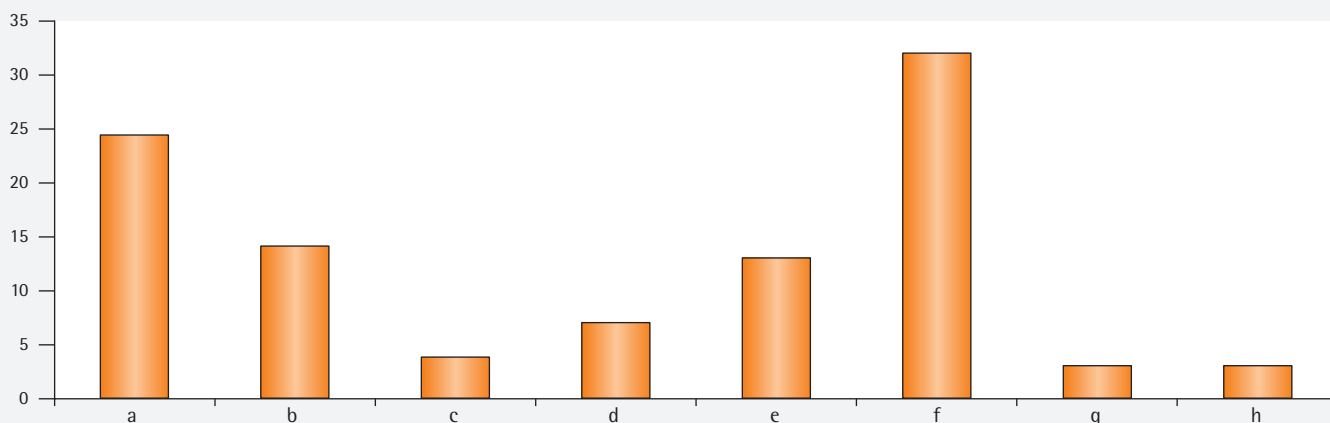


## Daten und Fakten

# Zum Markt für Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) in Deutschland

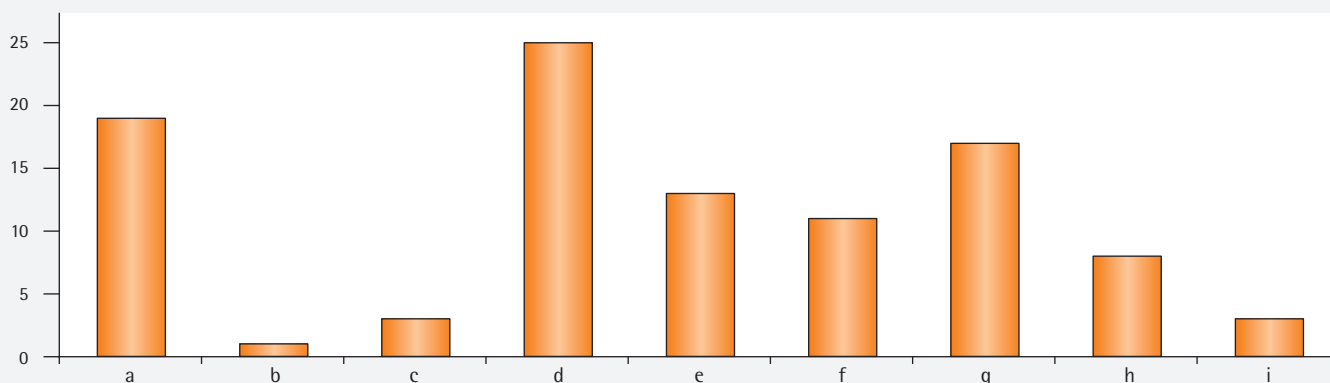
Der Markt für Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) in Deutschland hat sich nach der Finanzmarktkrise noch immer nicht erholt. Als Hauptgrund für den schwachen CMBS-Markt hierzulande wird schlicht eine fehlende Notwendigkeit des Produkts gesehen. Hinzu kommt der nach wie vor schlechte Ruf von CMBS: Mortgage Backed Securities von geringer Qualität gehörten 2008 zu den Auslösern der weltweiten Finanzkrise. JLL und das Zentrum für europäische Wirtschaftsforschung haben im Rahmen der Ermittlung des Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) im ersten Quartal die Immobilienexperten um eine Einschätzung gebeten, welche Maßnahmen und Ereignisse das Produkt CMBS wieder markt- und konkurrenzfähig machen können. Bei jeder Frage konnten bis zu zwei Antwortmöglichkeiten genannt werden.

### Frage 1: Aus welchen Gründen springt der CMBS-Markt nicht an? (Angaben in Prozent)



- a) Das Produkt CMBS hat (noch immer) einen schlechten Ruf.
- b) Das Produkt CMBS ist zu komplex.
- c) Das Produkt CMBS ist zu teuer für den Kreditnehmer.
- d) Das Vertrauen in Ratingagenturen ist noch nicht wieder hergestellt.
- e) Das Vertrauen in das Produkt CMBS fehlt noch immer.
- f) Der deutsche Bankenmarkt bietet ausreichend alternative Finanzierungsmöglichkeiten.
- g) Die Zinsen auf CMBS Tranchen erreichen nicht die Mindestrenditeanforderungen von CMBS-Investoren.
- h) CMBS profitieren nicht vom EZB-Ankaufprogramm.

### Frage 2: Wodurch können CMBS-Transaktionen wieder marktfähig werden? (Angaben in Prozent)



- a) Das Zinsniveau in Deutschland muss signifikant (+ 2,00 Prozent für 10y-Swap-Sätze) ansteigen.
- b) Das Zinsniveau in Deutschland muss moderat (+ 1,00 Prozent für 10y-Swap-Sätze) ansteigen.
- c) Die EZB sollte die Ankaufskriterien für CMBS lockern.
- d) Das Produkt CMBS sollte an Komplexität verlieren.
- e) Die Ratingagenturen sollten mehr Transparenz schaffen.
- f) Die Kosten für die Auflegung einer CMBS-Struktur müssen signifikant sinken.
- g) (Großvolumige) Immobilienfinanzierungen in Deutschland werden nur noch restriktiv vergeben.
- h) CMBS-Investoren müssen ihre Mindestrenditeanforderungen senken.
- i) Es braucht eine zentrale Marketing-Kampagne, damit das Produkt Vertrauen zurückgewinnt.

Quelle für beide Abbildungen: „DIFI-Report“ (1. Quartal 2017), JLL und ZEW