

## Zur aktuellen Lage

# „Wir erwarten, dass sich der Pfandbriefmarkt als erstes öffnet“

Redaktionsgespräch mit Peter Knopp

**Allen Beschwörungen und Initiativen zum Trotz liegt der Pfandbriefmarkt noch immer weitgehend brach. Dennoch gibt sich der Vorstandsvorsitzende der Westdeutschen Immobilienbank im Gespräch mit der Redaktion zuversichtlich, dass schon bald wieder mehr Platzierungen zu sehen sein werden, wenn auch aus Sicht der Emittenten zu deutlich ungünstigeren Preisen. Die Notwendigkeit, jetzt über eine Neuausrichtung des Geschäftsmodells nachzudenken, wie sie dieser Tage BaFin-Präsident Jochen Sanio für die Pfandbriefbanken anmahnte, sieht Peter Knopp für sein Haus nicht. (Red.)**

**I&F** Wie dramatisch ist aus Ihrer Sicht die Lage am Kapitalmarkt allgemein und am Pfandbriefmarkt im Besonderen?

Wir erleben eine Situation, die es so in der Geschichte der Kapitalmärkte und erst Recht nicht in der über 200-jährigen Historie des Pfandbriefes gegeben hat. Ungedekte Emissionen ohne Staatsgarantie sind derzeit fast nicht zu emittieren und der Absatz von Pfandbriefen gestaltet sich sehr schwierig beziehungsweise ist zum Erliegen gekommen.

Wir sehen, dass Anleger zurzeit nur in sichere Staatsanleihen oder von Bankenseite in Übernacht-Anlagen bei der EZB anlegen. Aufgrund der Banken- und der daraus resultierenden Vertrauenskrise werden daneben in geringem Umfang kurzfristige Anlagen mit öffentlicher Deckung bevorzugt.

Dennoch werden Pfandbriefe aufgrund ihrer Besicherung und dem daraus resultierenden guten Ratings in Zukunft wieder ein wichtiges Instrument der Liquiditätsbeschaffung sein. Diese Art der Refinanzierung entspricht dem tendenziell langfristigen Kreditgeschäft der Westimmo eher als eine kurzfristige Refinanzierung über kündbare Einlagen und Termingelder.

Wir erwarten, dass sich dieses Refinanzierungsmedium als erstes wieder öffnet – wenn auch deutlich teurer als in der Vergangenheit. Derzeit halten sich aber noch die Unsicherheiten auf dem Kapitalmarkt, das heißt der Margen- und Wettbewerbsdruck ist ungebrochen.

**I&F** Wie refinanziert sich die Bank im aktuellen Marktumfeld?

Wir spüren natürlich, wie die anderen Banken auch, die aktuellen Liquiditätsengpässe. Wir sind aber weiterhin in der Lage, vereinzelt Pfandbriefe im Markt zu platzieren. Darüber hinaus haben wir wie andere Banken auch für unsere Refinanzierungsspitzen Zugang zu Zentralbankgeld.

**I&F** Spüren Sie bereits die Konkurrenz staatlich garantierter Bankschuldverschreibungen?

Da bisher von deutschen Banken noch keine staatsgarantierten Bankschuldver-

schreibungen emittiert wurden, ist eine Auswirkung schwer abzuschätzen. Wir erwarten allerdings, dass die Aufschläge auch für Pfandbriefe in Zukunft eher zunehmen werden.

Sollten deutsche Banken zukünftig vermehrt solche Schuldverschreibungen emittieren, ist davon auszugehen, dass Investoren diese den nicht garantierten vorziehen. Bislang verhielten sich die deutschen Banken allerdings zurückhaltend.

**I&F** Inwieweit ist die Westimmo in das Liquiditätsmanagement des WestLB-Konzerns eingebunden?

Als 100-prozentige Tochter der WestLB AG ist die Bank auch integraler Bestandteil des Liquiditätsmanagements des WestLB Konzerns.

**I&F** Vom vdp wurde die Ausweitung der Liquiditätsvorhaltung von 90 auf 180 Tage in das Gesetzgebungsverfahren zur Pfandbriefnovelle eingebracht. Welche Auswirkungen hat diese Verpflichtung für Ihr Haus?

Die Ausweitung der Liquiditätsvorhaltung wird keine Auswirkungen auf die Westimmo haben, da wir schon seit mehreren Jahren eine Selbstverpflichtung zur Liquiditätsvorhaltung über 180 Tage abgegeben haben.

**I&F** Reichen die vom Verband eingebrachten Vorschläge? Sind diese



„Die Verunsicherung am Markt muss beseitigt werden.“

**Dr. Peter Knopp**, Vorsitzender des Vorstands, Westdeutsche Immobilienbank AG, Mainz

### nur der kleinste gemeinsame Nenner? Was hätten Sie gerne noch in der Novel- le gesehen?

Aus unserer Sicht sind die eingebrachten Änderungsvorschläge angemessen und werden von uns unterstützt. Die Regelungen des Pfandbriefgesetzes sind der Garant für Qualität. Das hohe Maß an Transparenz führt bei Investoren zu Sicherheit und Vertrauen in diese Anlageform. Dies stellt einen grundlegenden Wettbewerbsvorteil dar.

Das wichtigste Ziel des Pfandbriefes ist, den Investor vor einem Ausfall des Emittenten zu schützen. Das Pfandbriefgesetz verlangt grundpfandrechtlich besicherte, drittverwendungsfähige Forderungen. Bei einer Insolvenz der Pfandbriefbank haben die Investoren das Aussonderungsrecht auf einen besonders werthaltigen Kreditpool samt zugehöriger Grundschulden und sonstigen Sicherheiten. Dazu kommt, dass mehr Aktiva in den Deckungspool eingestellt, als entsprechende Pfandbriefe emittiert werden.

Die Novellierung des Pfandbriefgesetzes zielt auf die weitere Verbesserung der

hohen Sicherheitsstandards von Pfandbriefen ab und will die Nutzungseffizienz erhöhen. Außerdem sollen verwaltungstechnische Erleichterungen ein effizienteres Handling der Emission von Pfandbriefen ermöglichen.

**I&F** Auf dem Jahresempfang des vdp mahnten sowohl Herr Rasche als auch Herr Sanio ein Überprüfen, Überdenken und Überarbeiten des Geschäftsmodells „Pfandbriefbank“ an (siehe in dieser Ausgabe auch Seite 905). Wie sieht ein zeitgemäßes, oder besser zukunftsweisendes Geschäftsmodell aus?

Die Grundsätze und Grundlagen des Pfandbriefes waren und sind ein stabiles und tragfähiges Geschäftsmodell. Dazu muss man nur das bisher platzierte und in Umlauf befindliche Volumen der Pfandbriefe und die Refinanzierungskraft betrachten.

Der Pfandbrief stellt grundsätzlich eine unverzichtbare Refinanzierungsquelle für alle Pfandbriefbanken und Langfristfinanzierer dar, denn unter „normalen“ Marktverhältnissen ermöglicht er eine fristenkongruente Refinanzierung, eine

sichere Liquiditätsquelle und bei den Marktteilnehmern eine bekannte und sichere Anlageform.

Davon ungeachtet ist sicherlich das Geschäftsmodell einiger Banken – auch Pfandbriefbanken – zu hinterfragen, die unter Nutzung des Pfandbriefes weitergehende Ertrags- und Geschäftsquellen gesucht haben. Für die Westimmo ist der Pfandbrief unverändert ein wichtiges Refinanzierungsinstrument, das in unsere Jahres- und Geschäftsplanung einfließt und eine – auf Dauer – unverzichtbare Refinanzierungsquelle darstellt.

**I&F** Welche Wünsche haben Sie (bezüglich des Pfandbriefmarktes und der Westimmo) für das kommende Jahr?

Wir hoffen, dass sich die Vertrauenskrise so schnell wie möglich auflöst und die Marktverhältnisse sich wieder verbessern. In dieser Hinsicht ist es wichtig – und insofern ein Wunsch für 2009 – den Pfandbriefabsatz wieder in Gang zu bringen. Die Verunsicherung am Markt muss beseitigt werden. ■

## Maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung

Jörg Lauer bietet einen praxisbezogenen Leitfaden zur strukturierten, am Cashflow ausgerichteten Immobilienfinanzierung samt ihren Vorteilen gegenüber der klassischen Renditeberechnung. Neben den Besonderheiten von Bau-, Hotel- und Portfoliofinanzierungen setzt er sich in der Neuauflage auch mit den Themen Risikomanagement und Verbriefungsprodukte auseinander.

Zahlreiche neue Fallbeispiele und Gestaltungstipps veranschaulichen die Darstellung – für Praktiker aus Immobilienwirtschaft und Immobilienfinanzierung, aus Kreditwirtschaft und Anlageberatung.



### Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51 | 60046 Frankfurt am Main  
Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00  
E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de) | [www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de)

### Strukturierte Immobilienfinanzierung

Von Jörg Lauer.  
2., überarbeitete Auflage 2008.  
240 Seiten, broschiert, 32,00 Euro.  
ISBN 978-3-8314-0821-4.