

Auslandsgeschäft der Pfandbriefbanken – Plädoyer für die weitere Internationalisierung des Pfandbriefs

Pfandbriefbanken mit Fokus auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung und die öffentliche Investitionsfinanzierung sind seit Jahrzehnten international aktiv. Den Weg in die internationale Finanzierung ebneten verschiedene Erweiterungen des Pfandbriefgesetzes beziehungsweise des vorangegangenen Hypothekenbankengesetzes.

Dieses Gesetz schreibt fest, in welchen Ländern Immobilien liegen müssen, damit die an ihnen bestehenden Hypotheken in die Deckungsmasse eines Pfandbriefes eingehen können. Es ermöglichte Immobilienfinanzierern bereits seit Anfang der neunziger Jahre Aktivitäten in den damaligen EG- und den EWR-Staaten. Mittlerweile sind 28 Länder, drei EWR-Länder, die Schweiz, die USA, Kanada und Japan für die Immobilien- und die Staatsfinanzierung „deckungsfähig“ und somit Zielmärkte für Pfandbriefbanken.

Starker Rückgang in der Staatsfinanzierung

Als Reaktion auf die Krise an den internationalen Finanzmärkten haben einige Institute ihr Neugeschäft insgesamt zurückgezogen oder sich auf ihre Heimatmärkte zurückgezogen. Diese Entwicklung ist auch in den Zahlen zum Auslandsneugeschäft der Mitgliedsinstitute des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erkennbar: So sank dieses in der gewerblichen Immobilienfinanzierung in den letzten drei Jahren von 22,3 Milliarden Euro (2010) auf 18,76 Milliarden Euro (2012).

Davon entfielen etwa zwei Drittel auf die Länder Großbritannien, Frankreich und die USA. Noch deutlicher war der Rückgang in der Staatsfinanzierung. Hier sank vor dem Hintergrund der Staatsschuldenkrise das Auslandsneugeschäft von 14 Milliar-

den Euro (2010) auf lediglich 3,2 Milliarden Euro (2012).

Gleichwohl zeigt ein Blick auf den Bestand der internationalen Finanzierungen die Bedeutung des Auslandsgeschäfts. So lag dieser bei den Mitgliedsinstituten des vdp zum Jahresende 2012 bei den grenzüberschreitenden Gewerbeimmobilienfinanzierungen bei 142,5 Milliarden Euro, also einem Anteil von 47,4 Prozent des gesamten Gewerbeimmobiliendarlehensbestands (In- und Ausland zusammen 301 Milliarden Euro).

Dabei war Großbritannien mit 31,1 Milliarden Euro (21,8 Prozent) der bedeutendste Auslandsmarkt, gefolgt von den USA mit

25,8 Milliarden Euro (18,1 Prozent) und Frankreich mit 24,2 Milliarden Euro (17 Prozent). Der Bestand ausländischer Staatsfinanzierungen der Mitgliedsinstitute des vdp lag 2012 bei 139 Milliarden Euro, ein Anteil von 23 Prozent am gesamten Bestand in Höhe von 603 Milliarden Euro. Die größten ausländischen Schuldner sind Italien (18,5 Prozent), Österreich (16,5 Prozent) sowie Frankreich (11,9 Prozent).

Risiko diversifizieren – Marktchancen nutzen

Die Märkte jenseits der Landesgrenzen haben für die Spezialinstitute weiterhin eine herausragende Bedeutung. Mittelfristig und bei einer weiteren wirtschaftlichen Gesundung des Euroraums ist mit einem wieder steigenden Auslandsengagement der Pfandbriefbanken zu rechnen, denn weiterhin sprechen viele Argumente für eine internationale Aufstellung und auch für eine weitere Internationalisierung des Pfandbriefs.

Für Banken wie für andere Unternehmen ist die Risikodiversifizierung von herausragender Bedeutung. Ein internationales Portfolio bietet den Finanzinstituten die Möglichkeit, sich von den Schwankungen einzelner geografischer Märkte unabhängiger zu machen und so Klumpenrisiken zu vermeiden. Dieser Aspekt ist für die Spezialfinanzierer, deren Geschäftsmodell auf wenige Bereiche konzentriert ist, von noch größerer Bedeutung. Anders als breit aufgestellte Universalbanken diversifizieren sie sich nicht schon über ein vielfältiges Produktportfolio für Privat-, Firmen- und Immobilienkunden.

Gleichermaßen dient das internationale Engagement der Verstärkung der Erlöse. Durch Reallokation der Ressourcen und entsprechende Steuerung der Vertriebsak-

Dr. Bernhard Scholz, Mitglied des Vorstands, Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim

Unter dem Regime des Hypothekenbankengesetzes und später dann des Pfandbriefgesetzes ist das Auslandsgeschäft für die deutschen Pfandbriefbanken eine altbekannte Übung. Als Folge der Krise an den internationalen Finanzmärkten, so erläutert der Autor die Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte, ist allerdings das Neugeschäft spürbar geschrumpft, und auch die Schwerpunkte der Ausrichtung haben sich verändert. In der Staatsfinanzierung registriert er dabei eine noch deutlichere Zurückhaltung als in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, verweist aber gleichzeitig auf die nach wie vor erhebliche Bedeutung im Bestandsgeschäft. Generell sieht er in einem internationalen Portfolio die Möglichkeit, sich von den Schwankungen einzelner geografischer Märkte unabhängiger zu machen und so Klumpenrisiken zu vermeiden sowie die Erlöse zu stabilisieren. Mit Blick auf den Pfandbrief regt er eine Erweiterung der pfandbrieffähigen Länder an. (Red.)

Zeitschrift
für das gesamte
Kreditwesen



Verlag und Redaktion:

Verlag Fritz Knapp GmbH
Aschaffener Str. 19, 60599 Frankfurt,
Postfach 11 11 51, 60046 Frankfurt.

Telefon: (069) 97 08 33 -0, Telefax: (069) 7 07 84 00
E-Mail: red.zfgk@kreditwesen.de
Internet: www.kreditwesen.de

Herausgeber: Klaus-Friedrich Otto

Chefredaktion: Dr. Berthold Morschhäuser,
Philipp Otto

Redaktion: Swantje Benkelberg, Lars Haugwitz,
Barbara Hummel, Frankfurt am Main

Redaktionssekretariat und Layout: Anja Oehrl

Die mit Namen versehenen Beiträge geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder. Bei unverlangt eingesandten Manuskripten ist anzugeben, ob dieser oder ein ähnlicher Beitrag bereits einer anderen Zeitschrift angeboten worden ist. Beiträge werden nur zur Alleinveröffentlichung angenommen.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig.

Manuskripte: Mit der Annahme eines Manuskripts zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Autor das ausschließliche Verlagsrecht sowie das Recht zur Einspeicherung in eine Datenbank und zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken in jedem technisch möglichen Verfahren. Die vollständige Fassung der Redaktionsrichtlinien finden Sie unter www.kreditwesen.de.

Verlags- und Anzeigenleitung: Uwe Cappel

Anzeigenverkauf: Hans-Peter Schmitt,
Tel. (069) 97 08 33-43

Anzeigendisposition:

Anne Guckes, Tel. (069) 97 08 33-26,
sämtl. Frankfurt am Main, Aschaffener Str. 19.

Zurzeit ist die Anzeigenpreisliste Nr. 55 vom 1.1.2013 gültig.

Zitierweise: KREDITWESEN

Erscheinungsweise: am 1. und 15. jeden Monats.

Bezugsbedingungen: Abonnementspreise incl. MwSt. und Versandkosten: jährlich € 505,50, bei Abonnements-Teilzahlung: 1/2-jährlich € 259,70, 1/4-jährlich € 132,40. Ausland: jährlich € 527,82. Preis des Einzelheftes € 20,00 (zuzügl. Versandkosten).

Verbundabonnement mit der Zeitschrift »bank und markt«: € 767,85, bei Abonnements-Teilzahlung: 1/2-jährlich € 403,40, 1/4-jährlich € 211,30. Ausland: jährlich € 795,21.

Studenten: 50% Ermäßigung (auf Grundpreis).

Der Bezugszeitraum gilt jeweils für ein Jahr. Er verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, wenn nicht einen Monat vor Ablauf dieses Zeitraumes eine schriftliche Abbestellung vorliegt. Bestellungen direkt an den Verlag oder an den Buchhandel.

Probeheftanforderungen bitte unter
Tel.: (069) 97 08 33-25.

Bei Nichterscheinen ohne Verschulden des Verlags oder infolge höherer Gewalt entfallen alle Ansprüche.

Bankverbindung: Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, IBAN: DE 7350 0500 0000 1055 5001, BIC: HELA DEFF.

Druck: Druckerei Hassmüller Graphische Betriebe GmbH & Co. KG, Königsberger Str. 4,
60487 Frankfurt am Main.

ISSN 0341-4019



aktivitäten können die nach wie vor bestehenden, zeitlich verschobenen Zyklen auf den Märkten genutzt werden, um die damit verbundenen Ertragschwankungen insgesamt zu glätten.

Kunden begleiten – Wissen importieren

Eine internationale Aufstellung wird zudem zunehmend von den Kunden der spezialisierten Finanzierer erwartet. Der Immobilienmarkt wurde in der Tendenz in den letzten Jahren immer internationaler. Global oder europaweit agierende Investoren wollen durch die Erweiterung ihres Anlagespektrums höhere Renditen erzielen und ebenfalls ihre Risiken diversifizieren. Diese international ausgerichteten Kunden erwarten von ihrem Finanzinstitut die Begleitung über die Grenzen hinweg und profunde Fachkenntnisse der lokalen Märkte.

Dies gilt für die Begleitung der Kunden bei einzelnen Investitionen in ausländische Märkte und insbesondere, wenn der Kunde in einer Transaktion Immobilien- oder ganze Immobilienportfolios in mehreren Ländern erwirbt. Beispielhaft genannt werden kann hier eine im Oktober 2013 abgeschlossene Finanzierung der pbb Deutsche Pfandbriefbank, die der Segro European Logistic Partnership rund 100 Millionen Euro für den Erwerb von Immobilien in Deutschland, Belgien und den Niederlanden zur Verfügung gestellt hatte.

Über diese Aktivitäten ergibt sich für die international agierenden Institute zudem ein weiterer nicht zu unterschätzender Vorteil. Die Arbeit an internationalen Transaktionen mit internationalen Teams führt oft zu einem bedeutendem Know-how-Transfer. So kann die „Best Practice“ – also das beste Ergebnis und die beste Lösung – von einer Marktordnung in eine andere transferiert werden mit der Folge, dass sich die Branche immer weiter professionalisiert.

Bei ihrem internationalen Geschäft unterstützt ein starkes deutsches Investmentprodukt die deutschen Spezialinstitute: der Pfandbrief. Mit einer ausgezeichneten Reputation steht das wahrscheinlich erfolgreichste deutsche Finanzinstrument für Tradition, Solidität, Sicherheit und Stärke. Noch nie ist ein deutscher Pfandbrief ausgefallen, denn die strengen gesetzlichen Regelungen des Pfandbriefge-

setzes garantieren die hohe Qualität der Deckungsmasse.

Diese Qualität beruht in hohem Maße auch auf den konservativen langfristig orientierten Bewertungsstandards und den Anforderungen hinsichtlich Erfahrungswissen der Banken in den betreffenden Märkten. So waren selbst zu den Hochzeiten der internationalen Finanzkrise Pfandbriefe marktgängig, sicherten die Finanzierung von Immobilieninvestitionen und trugen so zur Stabilisierung der Wirtschaft bei.

Erweiterung der pfandbrieffähigen Länder

Als ein solch „starkes“ Produkt ermöglicht der Pfandbrief günstigere Refinanzierungskonditionen. So sprechen eine Reihe von Argumenten dafür, den Pfandbrief, ausgehend von den positiven Erfahrungen der vergangenen Jahre, weiter zu „internationalisieren“ – also die Anzahl der Länder zu erweitern, in denen die Immobilien liegen können, damit die an ihnen bestehenden Hypotheken in die Deckungsmasse eines Pfandbriefs eingehen können.

Eine Erweiterung der pfandbrieffähigen Länder darf natürlich nur erfolgen, wenn diese bestimmten Kriterien entsprechen. Wichtig sind natürlich zunächst wirtschaftliche und politische Stabilität gepaart mit Rechtsstaatlichkeit und Rechtssicherheit. Außerdem erfordert die Erweiterung funktionsfähige und für die Ermittlung des Beleihungswertes hinreichend transparente Immobilienmärkte. Dies vorausgesetzt,

– stärken international verbreiterte Geschäftsmodelle die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Institute,

– werden die Deckungsstöcke weiter diversifiziert,

– kann die deutsche Wirtschaft bei ihrer internationalen Expansion besser unterstützt werden, denn die grenzüberschreitende Begleitung von Immobilientransaktionen wird erleichtert, und

– schließlich bedingen die strikten Regeln des Pfandbriefgesetzes eine weiterhin konservative und risikoabgeneigte Kreditvergabe.