

# Finanzmarktkrise – Kreditklemme

## Quo vadis Immobilienwirtschaft

ZIA, DekaBank Frankfurt, Frankfurt, 29. Januar 2009

Dr. Matthias Danne  
Immobilienvorstand DekaBank



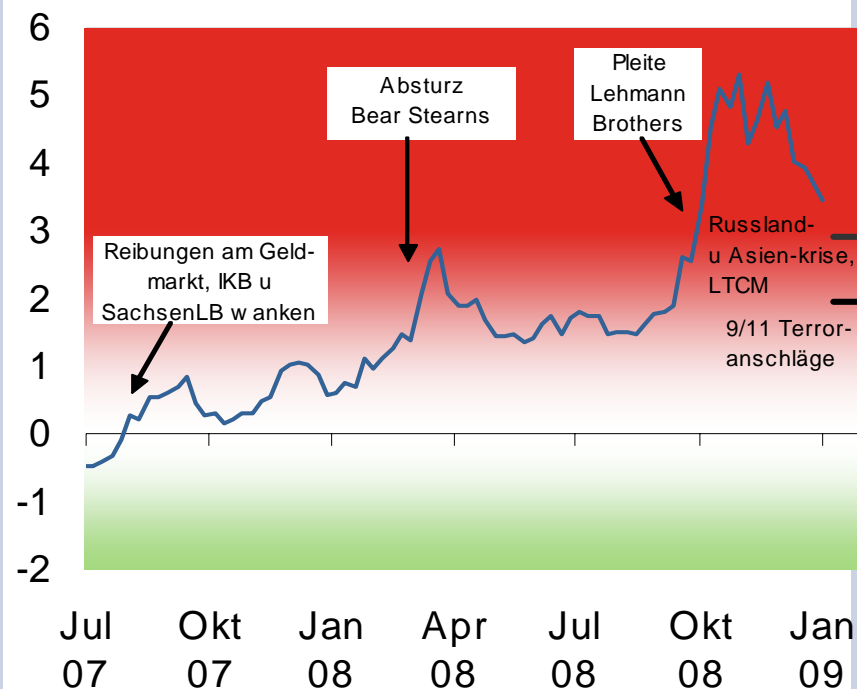
**DekaBank**

# Weltwirtschaftliches Umfeld

## Finanzmärkte im Stress

### Probleme auf den Finanzmärkten bleiben bestehen

#### Deka-Finanzmarktstress-Indikator<sup>1)</sup>



- Der Deka-Finanzmarktstress-Indikator misst die Verspannung im Finanzsystem in Euroland anhand ausgewählter Teilmärkte
- Berücksichtigt werden: Aktienmarkt, Geldmarkt, Pfandbriefmarkt, Märkte für Unternehmensanleihen
- Erholung erkennbar, aber immer noch extremer Finanzmarktstress
- Bis auf die Märkte für Unternehmensanleihen zeigen alle Teilmärkte eine Erholung im Vergleich zum Höhepunkt im Okt 08 an

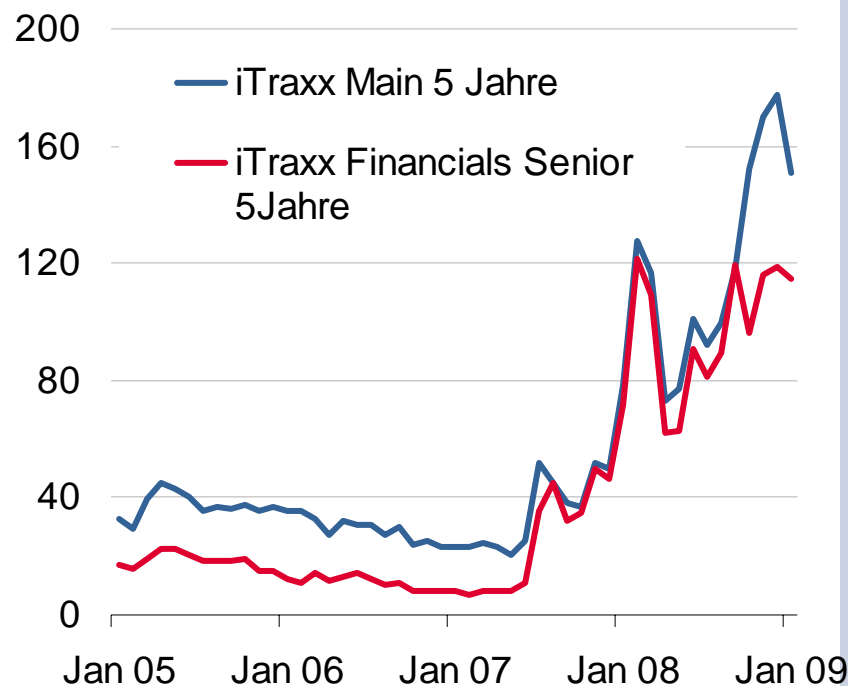
1) Gemessen in Standardabweichungen vom Mittelwert, berücksichtigt werden je nach Verfügbarkeit: VDAX, iTraxx Europe, Spread zw. Eurepo u. Euribor, Spread zwischen PEX und REX  
Quellen: Bloomberg, DekaBank

# Weltwirtschaftliches Umfeld

## Euroland: Kreditmärkte weiter stark von Krise betroffen

### Markt für Unternehmensanleihen bleibt sehr illiquide

#### Itraxx: CDS-Spreads in Basispunkten



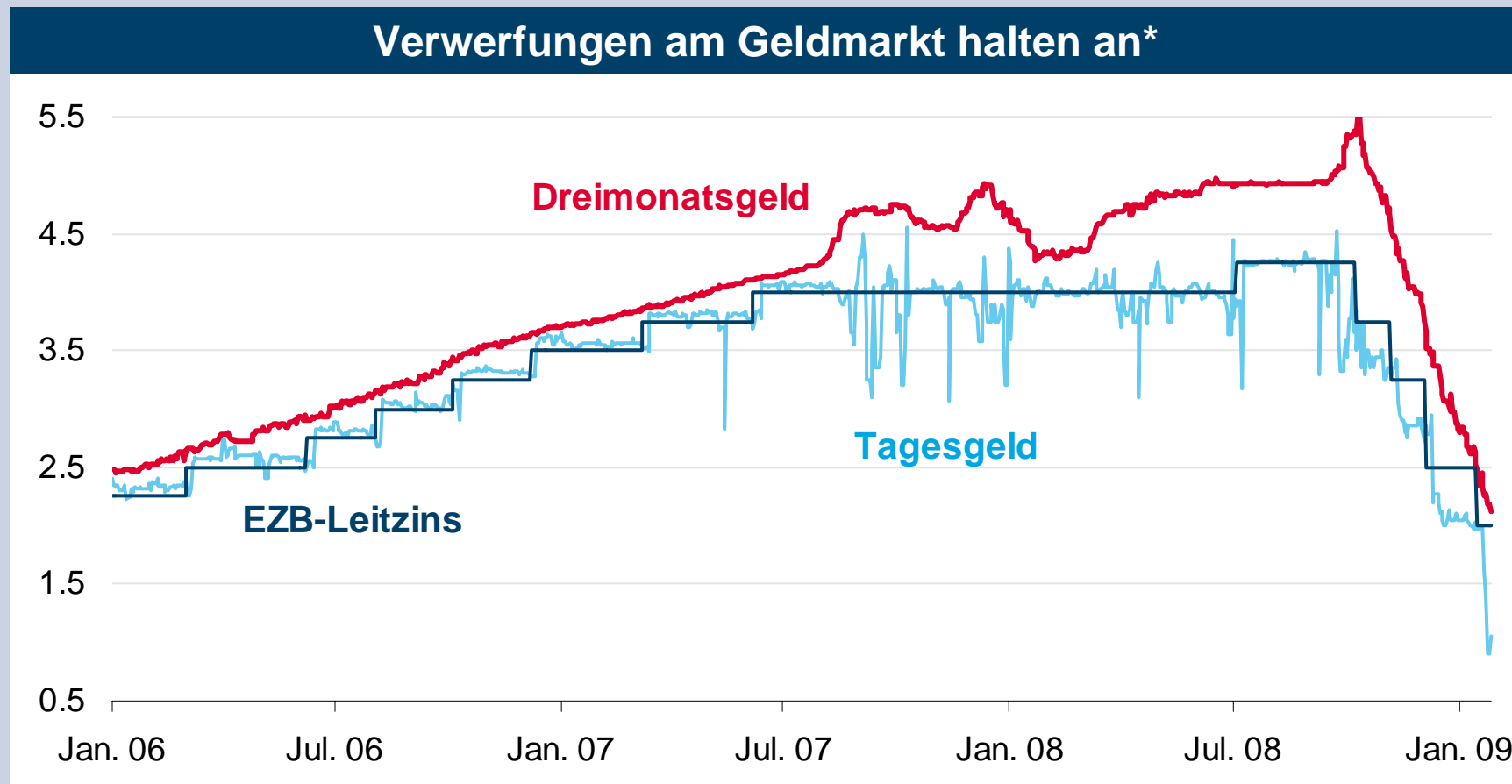
- Rettungspakete zeigen Wirkung, Spreads von Finanzunternehmen entwickeln sich besser als Corporates
- Spreads von Industriefinanzierungen leiden stark unter der weltweiten Rezession
- Der Kassahandel in Corporates und Financials ist nahezu zum Erliegen gekommen, derivative Instrumente wie iTraxx-Indizes und CDS auf große Einzelnamen sind noch gut handelbar

Quellen: Bloomberg, DekaBank

**„DekaBank**

# Weltwirtschaftliches Umfeld

## Kreditkrise zwingt Zentralbanken zu flexiblerer Geldpolitik



\* Zinssätze in Prozent p.a.  
Quellen: EZB, Bloomberg, DekaBank

**DekaBank**

# Weltwirtschaftliches Umfeld

## Weltwirtschaftskrise wie 1929? Unwahrscheinlich ...

... denn die Welt hat gelernt und macht vieles anders



Quelle: DekaBank

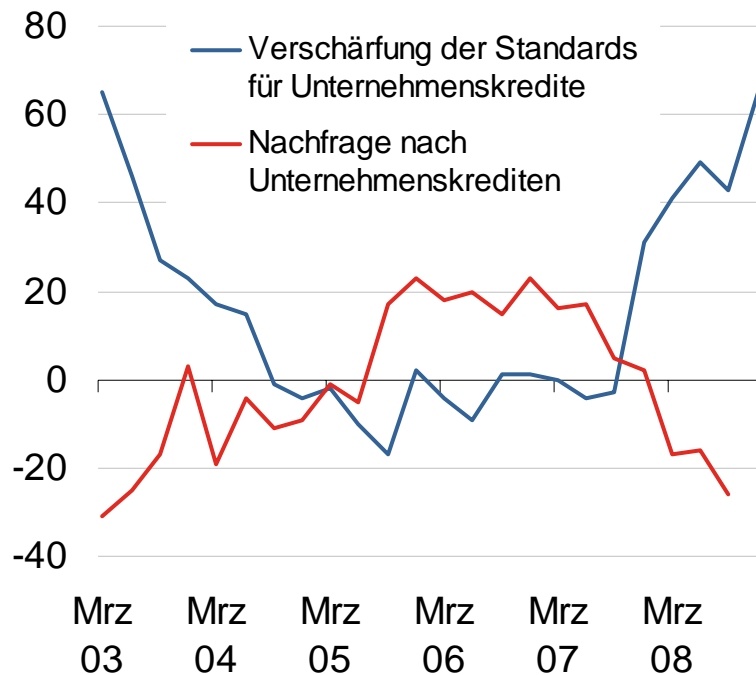
- Geld- und Fiskalpolitik werden gelockert, um Nachfragerückgang entgegenzuwirken (Notenbanken senken Zinsen, Regierungen schieben Konjunktur an)
- Weltweit werden Banken durch Rettungspakete geschützt
- Zollschränken werden nicht wieder hochgezogen
- Gewicht der USA am Welt-BIP beträgt heute nicht mehr rund 50% wie damals, sondern nur noch rund 20%

**„DekaBank**

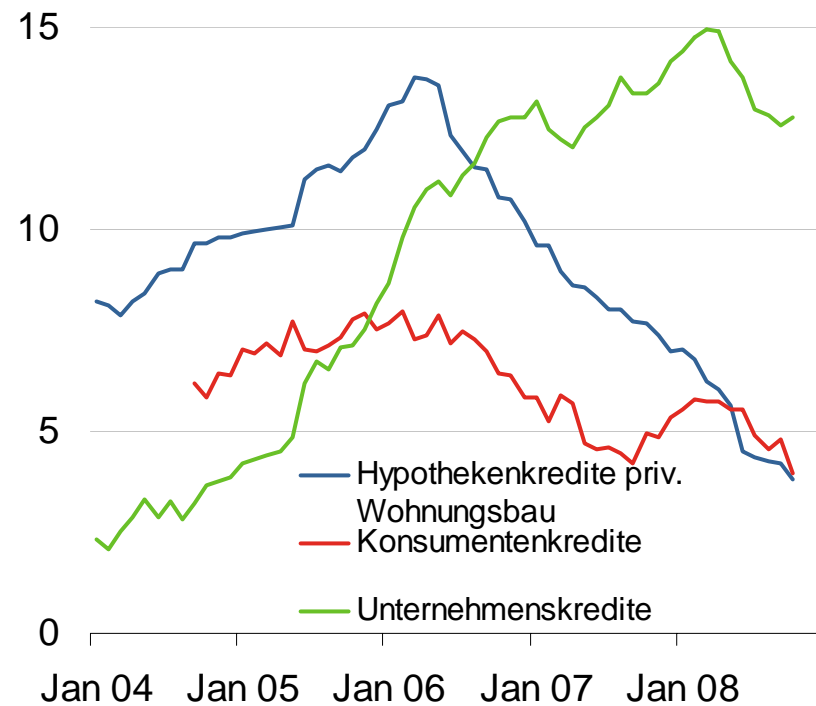
# Geringere Kreditvergabe aufgrund rückläufiger Nachfrage und verschärfter Standards, aber noch wachsende Kreditvolumina

## Euroland-Bankenumfrage und Kreditentwicklung

### Unternehmenskredite



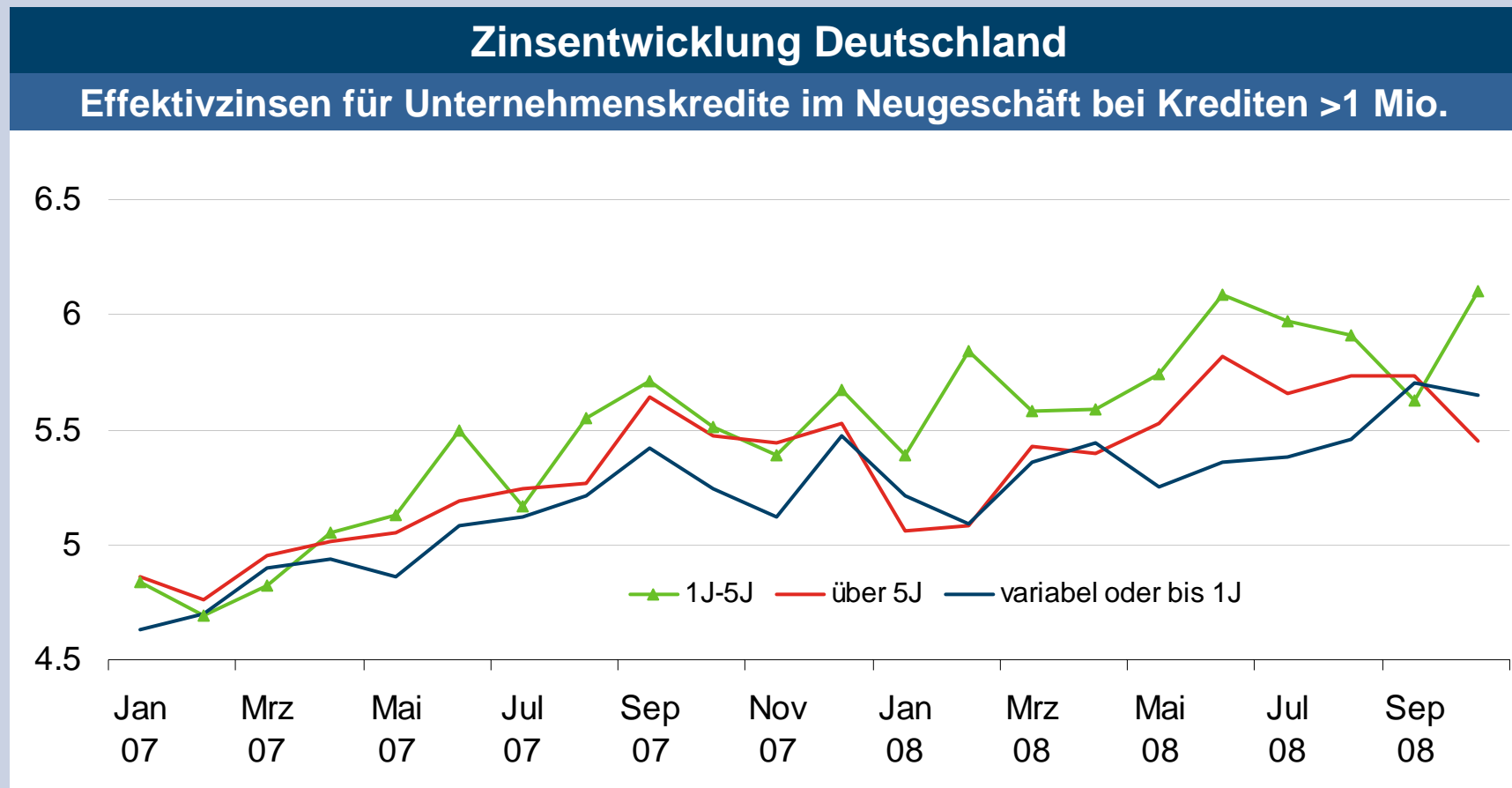
### Kreditvolumina in % ggü. Vj.



\* Quellen: Ecowin, DekaBank.  
Anm: Ergebnisse zeigen Salden der positiven und negativen Antworten

**DekaBank**

# Zinssenkungen der EZB kommen bei dt. Endkunden noch nicht an



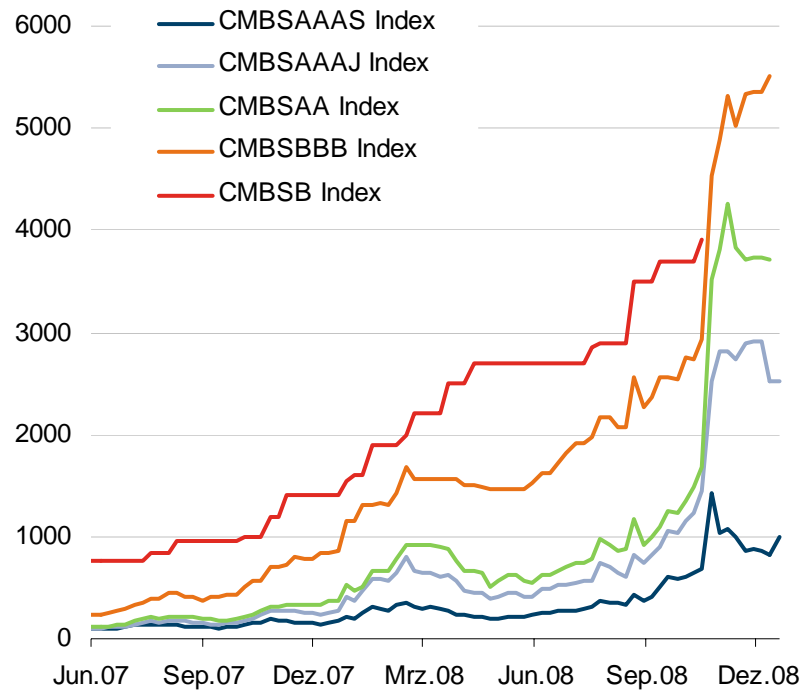
Quellen: Ecowin, Bundesbankdaten, DekaBank  
Anm.: Monatsdaten bis Oktober verfügbar

**„DekaBank**

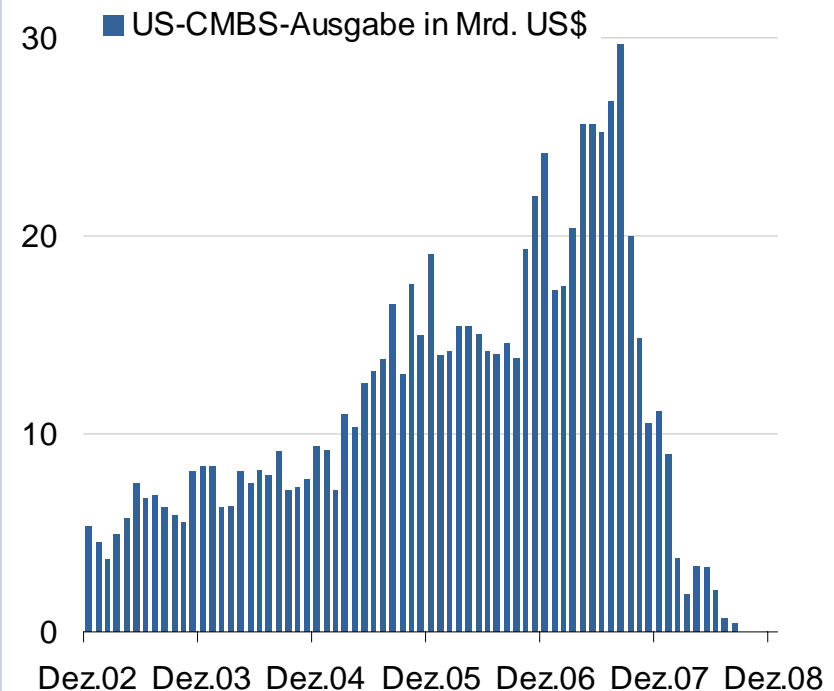
# Die CMBS-Orientierung in den USA führt aber zu noch viel dramatischeren Entwicklungen

## Finanzierungsstandbein: Verbriefung

Nach und nach trockneten Tranchen aus\*



Seit Juni 2008 keine Neuausgabe\*\*



\* Zinsdifferenz ggü. 10-jährigen Staatsanleihen in BP (Wochenendwerte)

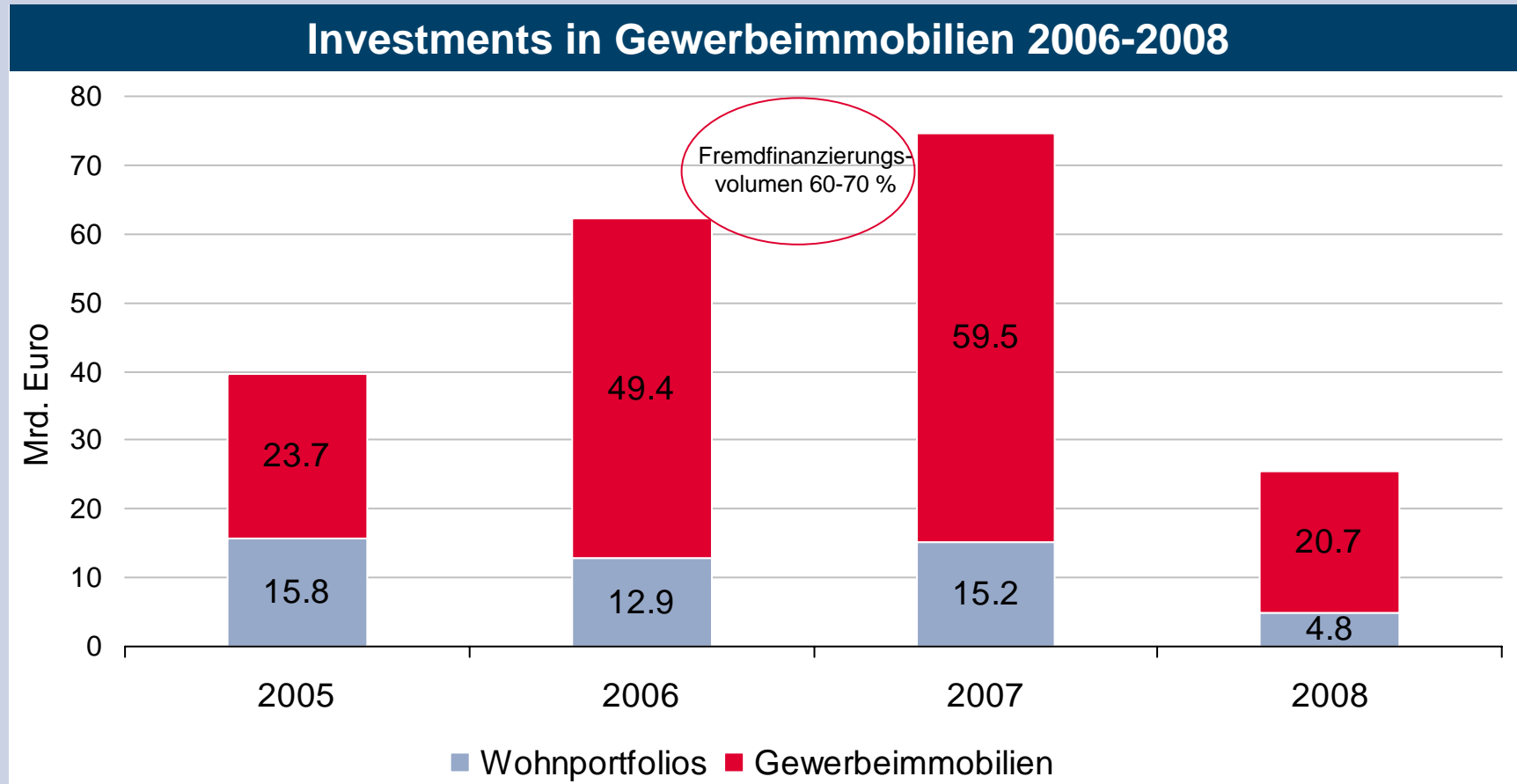
Quellen: Bloomberg, Morgan Stanley, DekaBank

\*\* 3-Monatsdurchschnitt

Quellen: www.cmalert.com, DekaBank

**DekaBank**

# Das bemerkenswerte Transaktionsvolumen während des „Liquiditäts-Rausches“ in Deutschland und anderswo.....

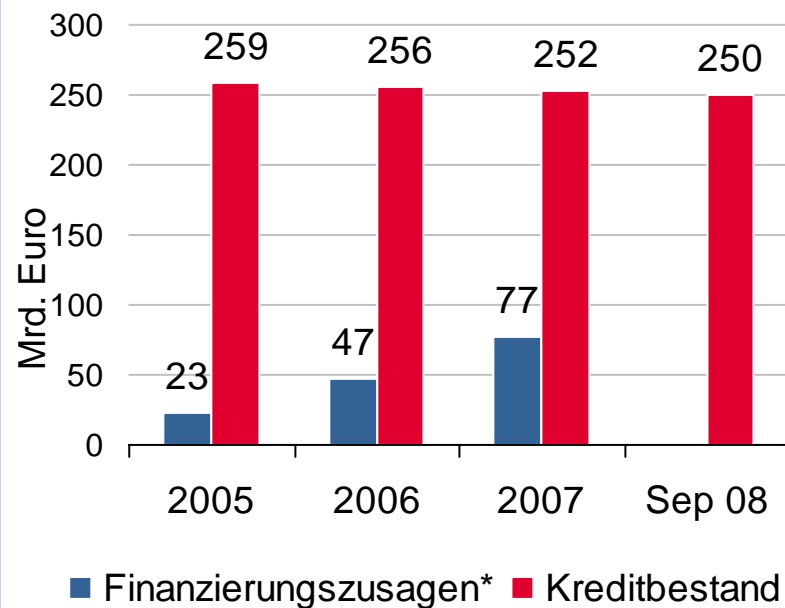


Quellen: Atisreal, Ernst & Young, DekaBank; eigene Schätzung

**„DekaBank**

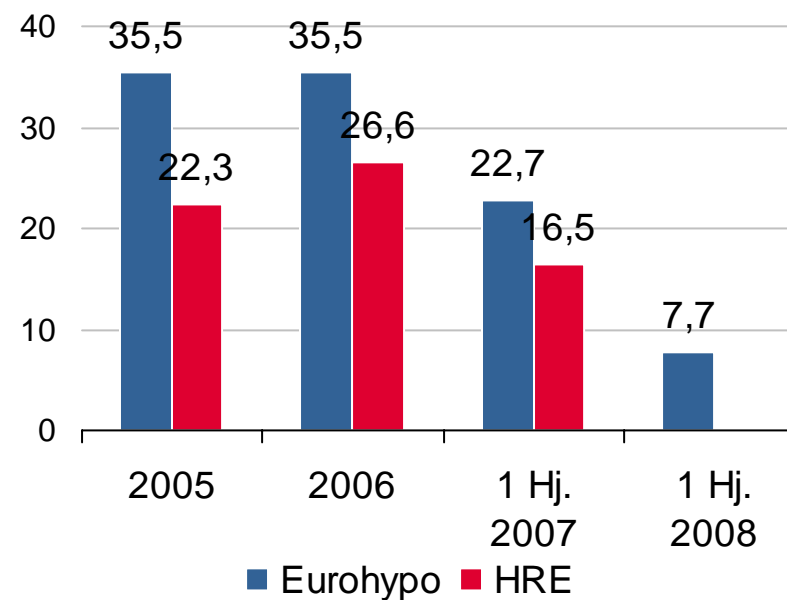
## ...hat die Kreditbücher explodieren lassen und der Abfluss ist seit III/2007 nahezu „verstopft“

### Gewerbliche Immobilienfinanzierungen Deutschland, 2005-2008



\*Schätzung auf Basis eines vdp-Anteils von ca. 50%  
 Quellen: Deutsche Bundesbank, vdp-Statistik, Eurohypo, HRE, DekaBank  
 Anm.: Dt. und internationale Finanzierungen

### Neuzusagen der Marktführer, 2005-2008

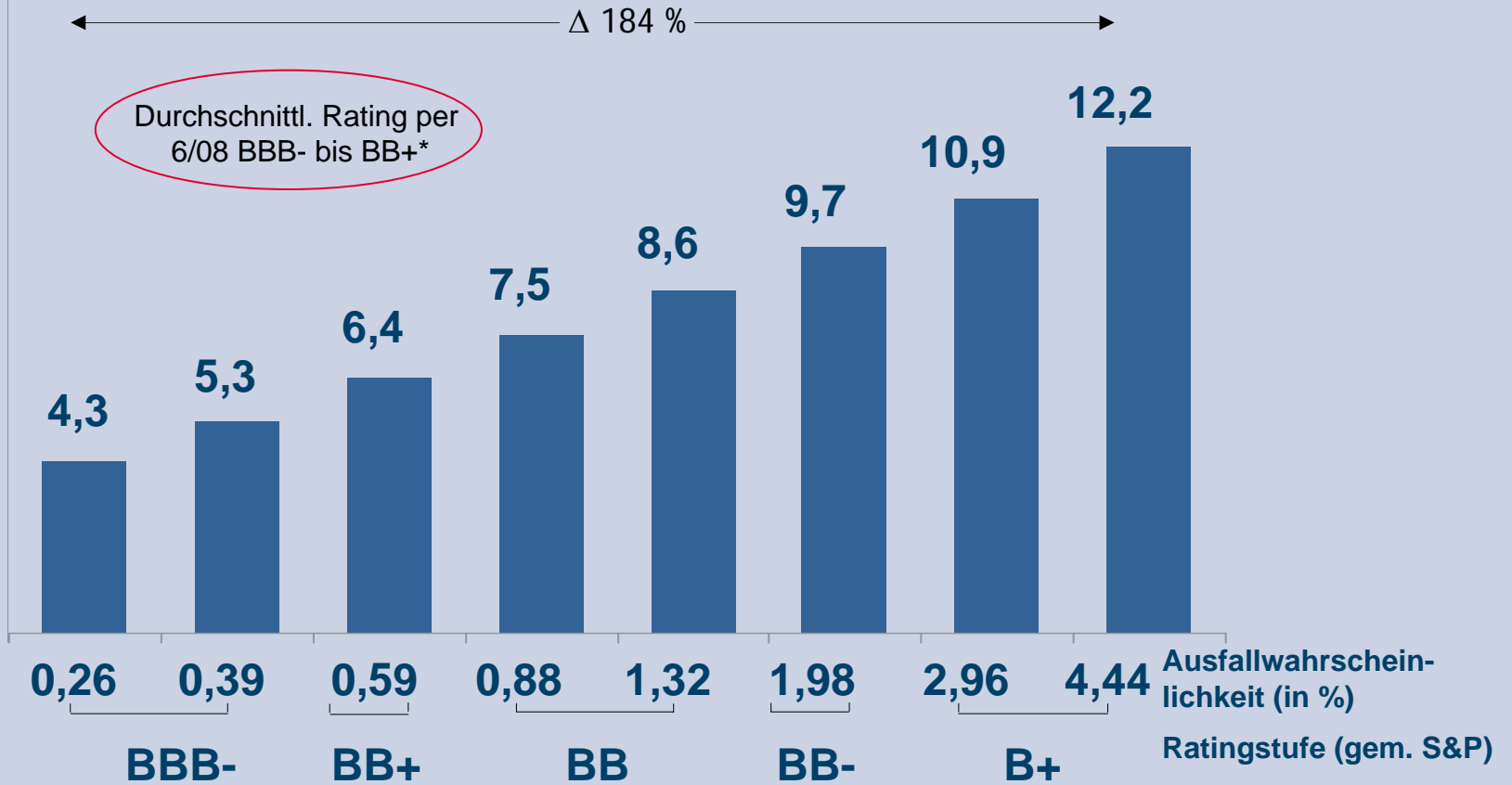


Quellen: Eurohypo, HRE, DekaBank  
 Anm.: Dt. und internationale Finanzierungen

**„DekaBank**

# Konjunkturbedingte Ratingmigration würde den Kreditpielraum auf der Kapitaleseite weiter belasten

Eigenmittelanforderung



Eigenmittelanforderung in % vom Kreditbetrag gem. IRB-Basisansatz (unbesicherter Kredit)

Anm.: \*eigene Schätzung der DekaBank

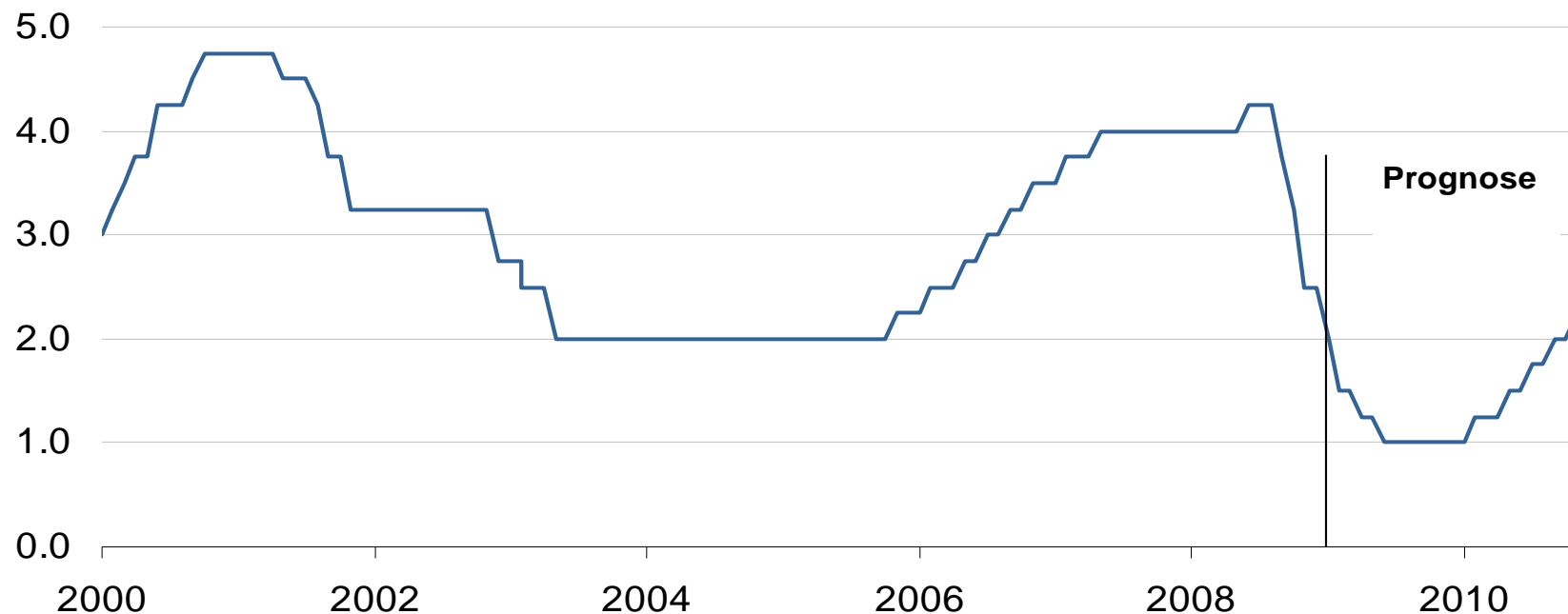
**„DekaBank**

# Weltwirtschaftliches Umfeld

## Zinsen drehen frühestens 2010

**EZB wird die Leitzinsen bis auf 1 % im Sommer senken**

**EZB-Refisatz in %**



Quellen: Bloomberg, DekaBank. Die enthaltenen Meinungsansagen geben unsere aktuelle Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung wider, die sich jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden

**„DekaBank**

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**

