



Kreissparkasse
Köln

Wer braucht noch Finanzierung ?

Marcus Nähser

Bereichsleiter Vertriebsmanagement Firmenkunden
Kreissparkasse Köln

die Kreissparkasse Köln im Überblick

Kreissparkasse Köln - Unternehmensporträt

Die Kreissparkasse Köln, eine der größten Sparkassen Deutschlands, in Zahlen:

Stand 31.12.2014

Bilanzsumme:	23,1 Mrd. EUR
Kredite u. Darlehen:	19,7 Mrd. EUR
davon gewerblich:	10,1 Mrd. EUR
Einlagen u. Wertpapiere von Kunden:	17,2 Mrd. EUR
Kunden:	rd. 1.000.000
Mitarbeiter:	rund 4.000
Präsenzen:	244

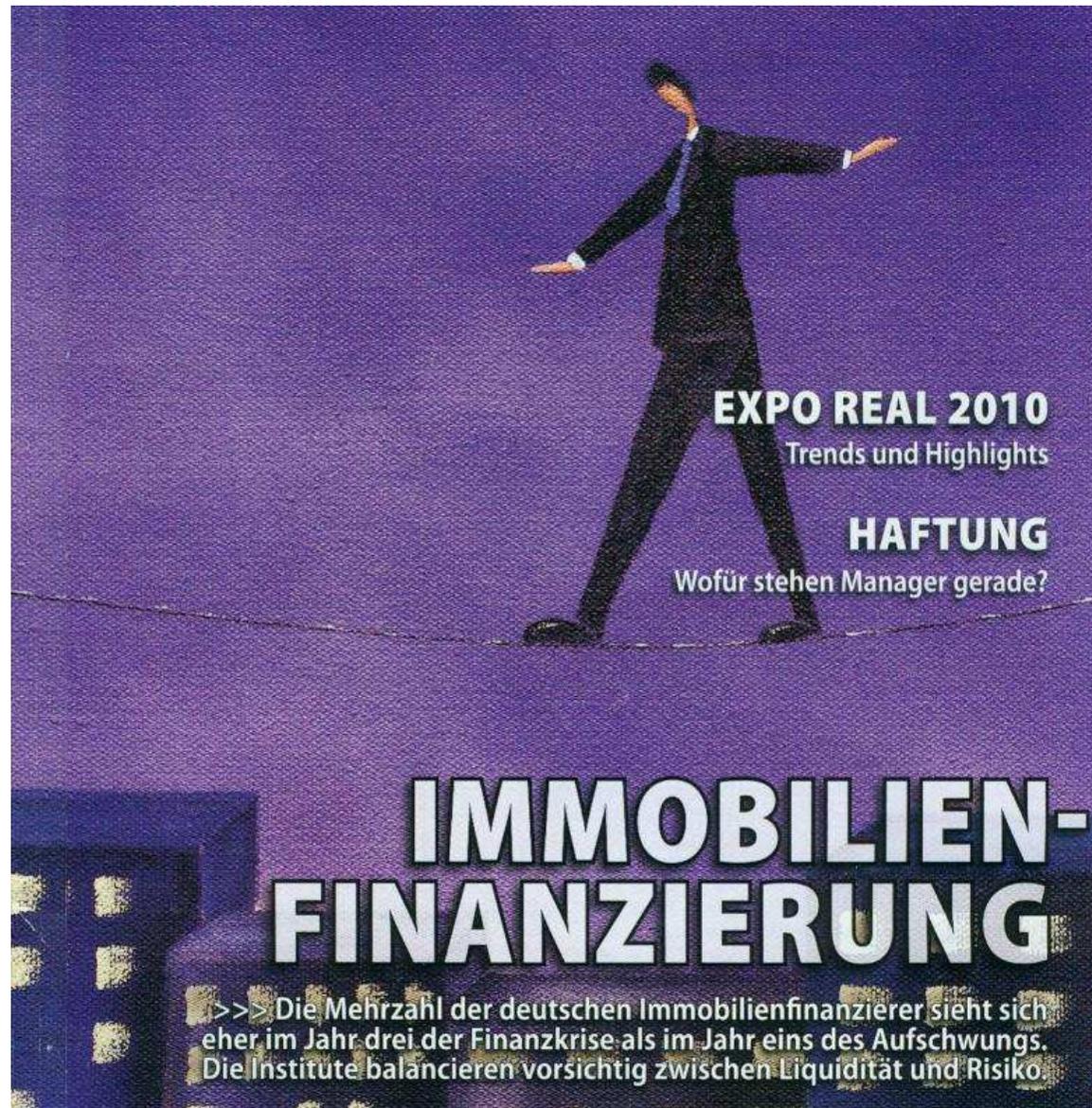
Unser Geschäftsgebiet ...

... umfasst insgesamt rd. 3.650 km² mit vier Kreisen sowie 42 Städten und Gemeinden.



Finanzierung – Das historisch knappe Gut ?

Der Finanzmarkt 2010, 2011, 2012, 2013 ff. ?



Der Finanzmarkt 2010, 2011, 2012, 2013 ff. ?

„Wir sind auf dem Weg vom risikoarmen Zins zum zinsarmen Risiko“

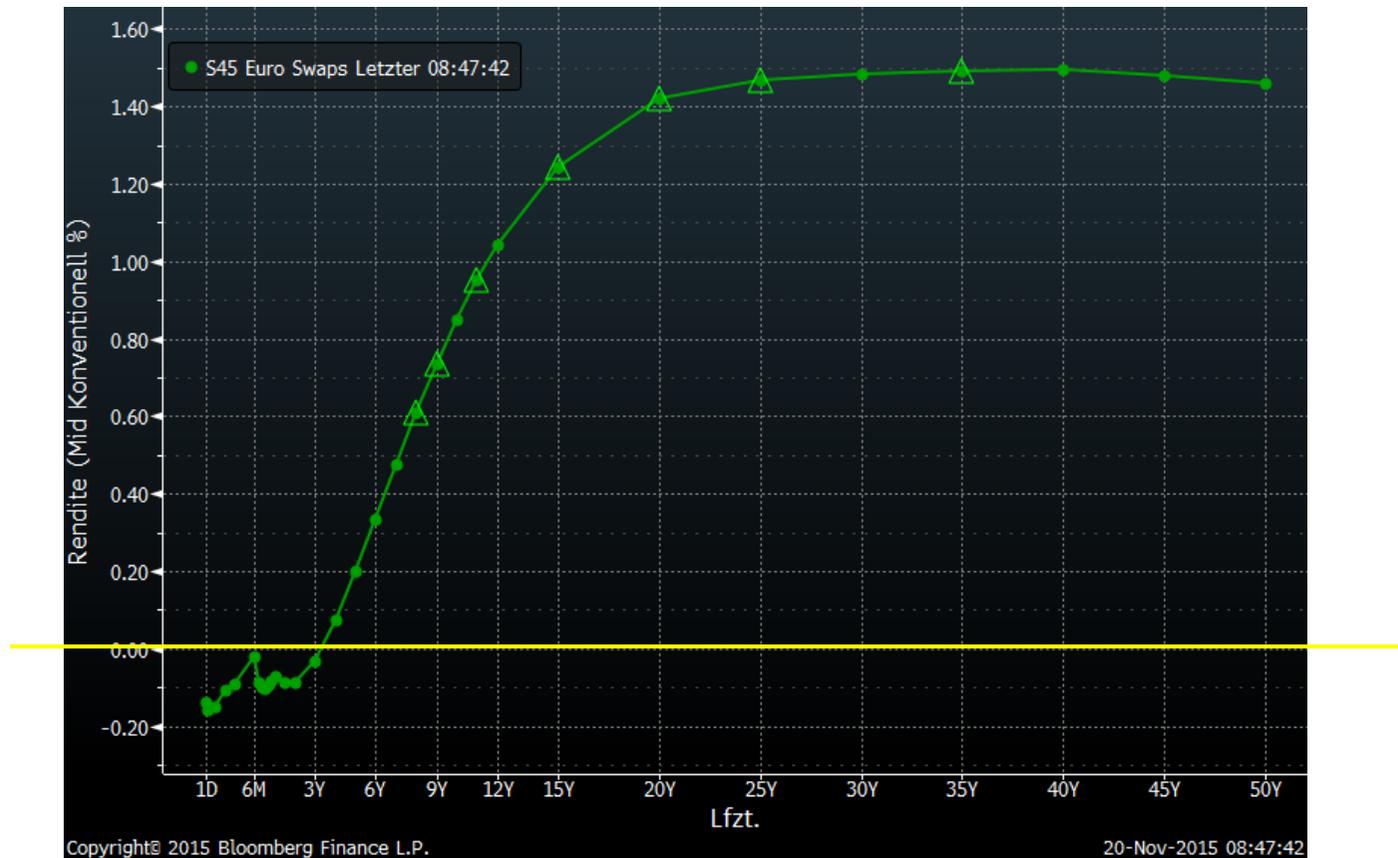
Frank Naab, Bankhaus Metzler



Der Finanzmarkt 2010, 2011, 2012, 2013 ff. ?

„Wir sind auf dem Weg vom risikoarmen Zins zum zinsarmen Risiko“

Frank Naab, Bankhaus Metzler



Assetklassen reagieren auf das Liquiditätsangebot

Negativzinsen in vielen Ländern und Laufzeiten

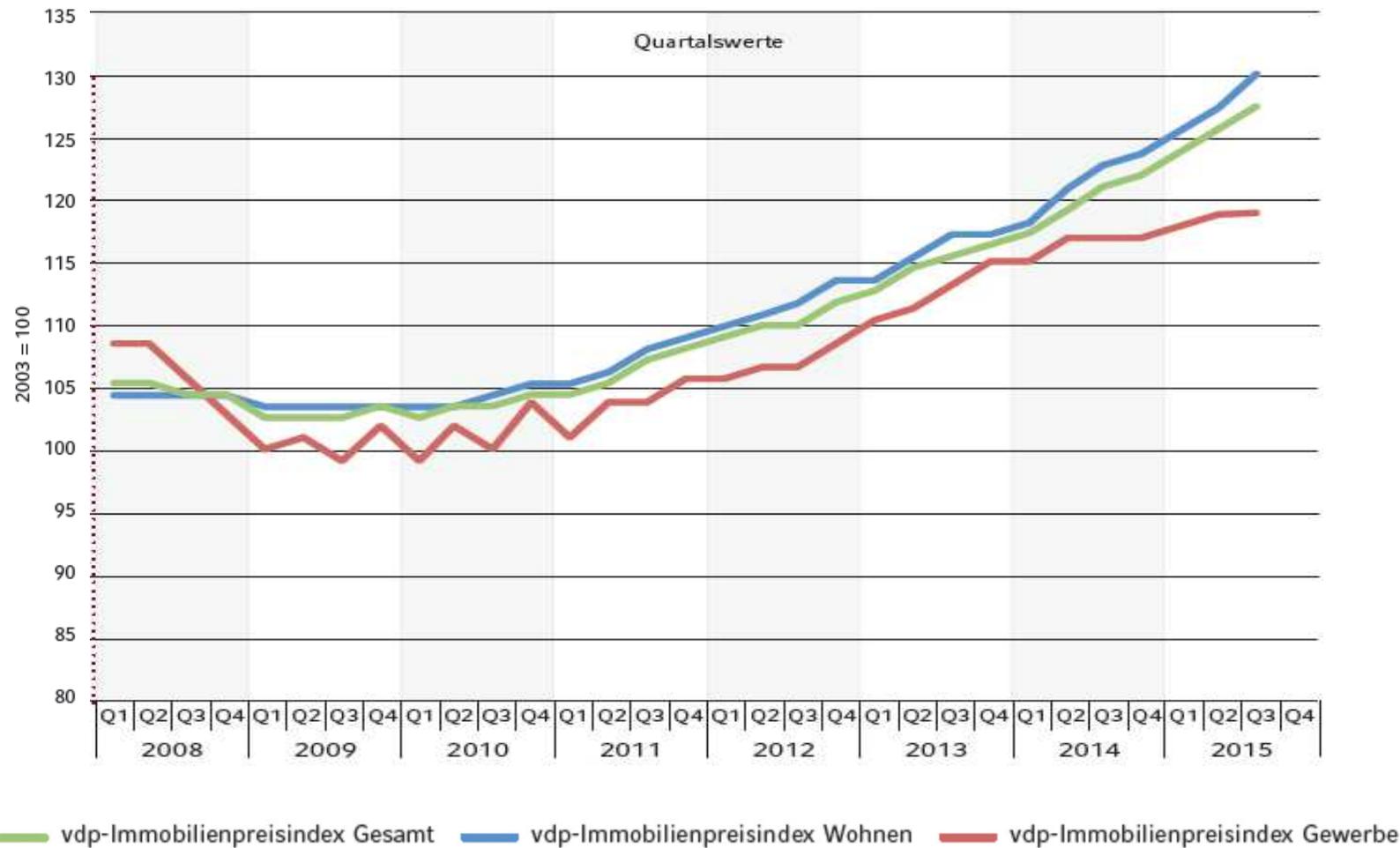
(Rendite Staatsanleihen, 01.01.2015 – dato)

	Restlaufzeit in Jahren									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Belgien	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün
Dänemark	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Grün	Grün
Deutschland	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Grün	Grün	Grün
Finnland	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün
Frankreich	Rot	Rot	Rot	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün
Irland	Rot	Rot	Rot	Grün						
Italien	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün
Niederlande	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün
Österreich	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Grün	Grün	Grün	Grün
Portugal	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün
Schweiz	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot
Spanien	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün

Hinweis: Rot bedeutet mindestens einmal negativ in dieser Zeit

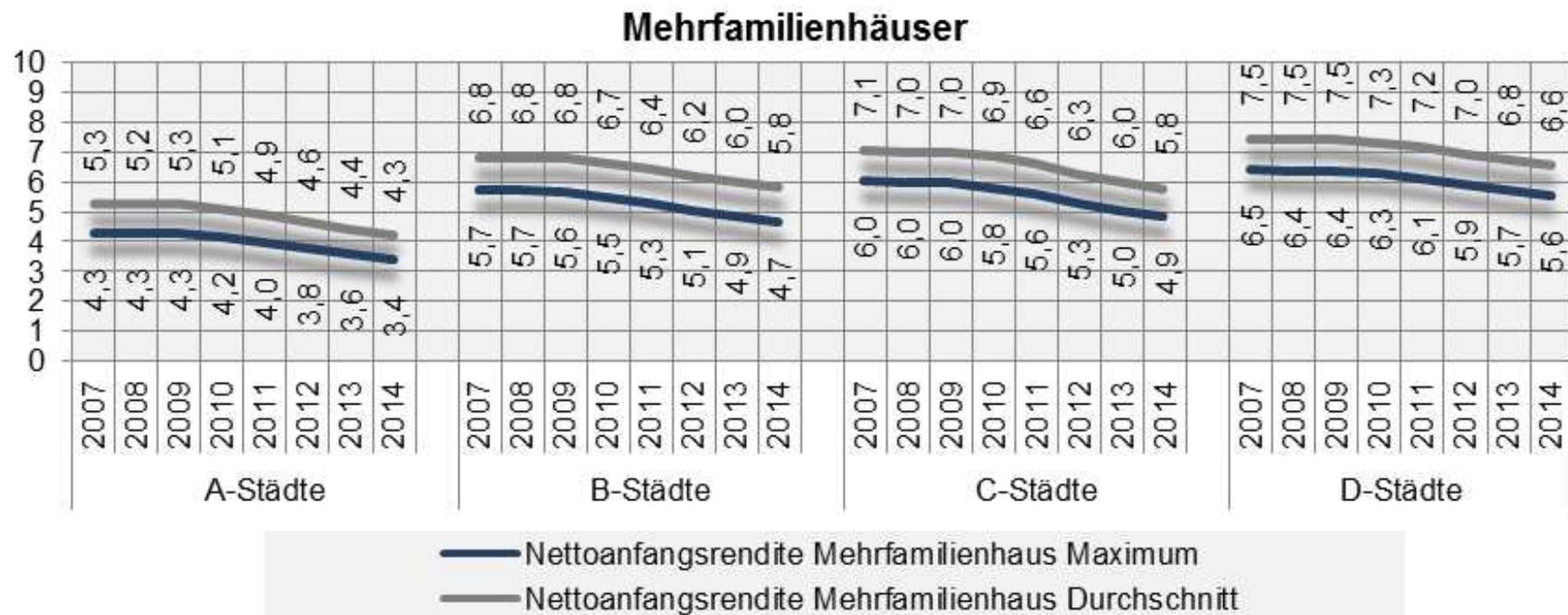
vdp-Immobilienpreisindex

Nachfrage nach Immobilien weiterhin ungebrochen, die Preisentwicklung auch ?



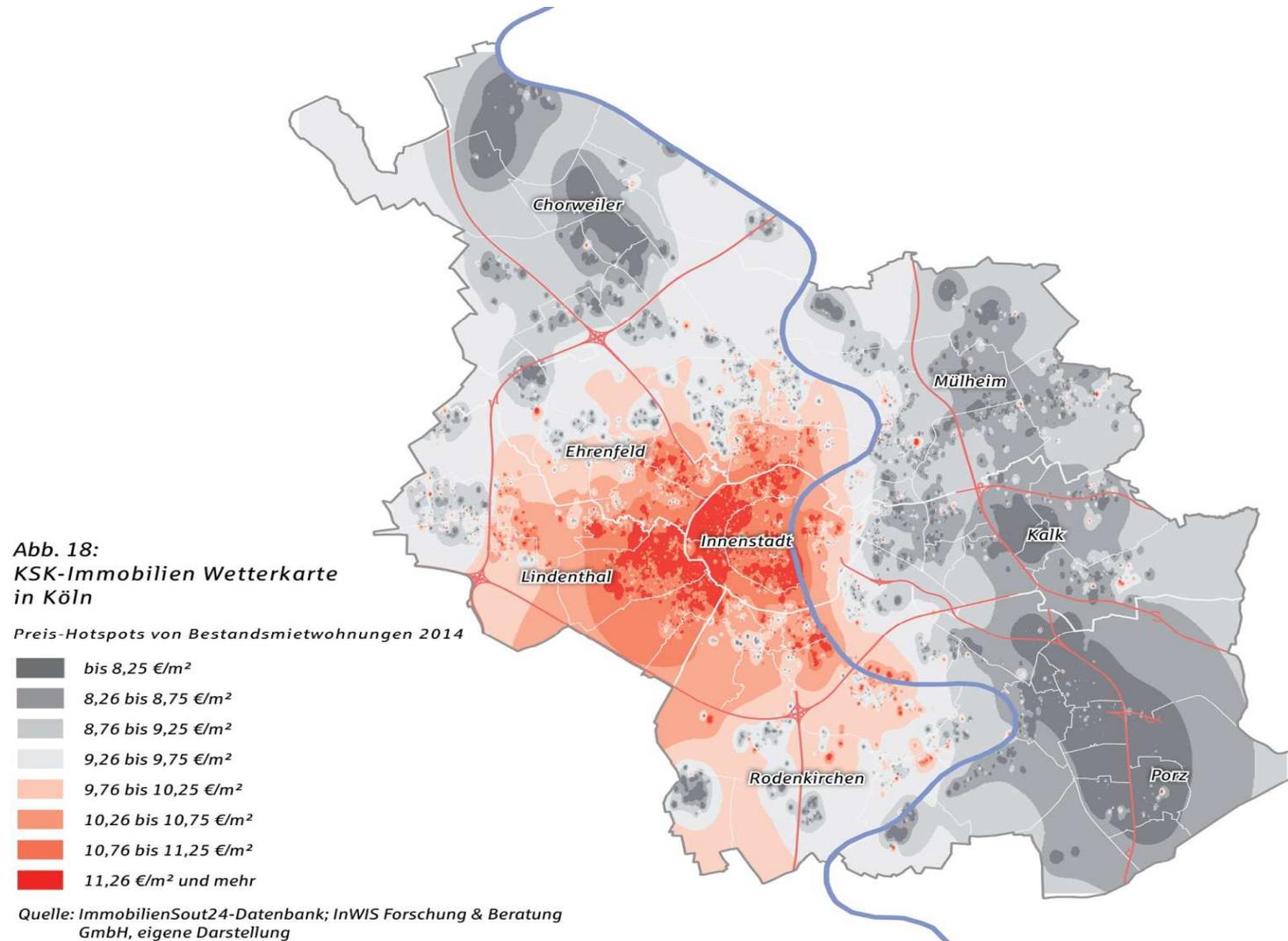
Anlageklassen steigern ihren Preis kontinuierlich, aber auch ihren Wert ?

Nettoanfangsrenditen der „gesuchten“ Anlageklasse MFH



Quelle: bulwiengesa

KSK-I Wetterkarte zeigt Preisunterschiede innerhalb von Köln am Beispiel Mietwohnungen



Der Finanzmarkt ändert seine Struktur

Die Banken schauen in die Röhre

Büros, Läden und Lagerhallen wechseln im Rekordtempo die Besitzer. Doch die Finanz

Reiner Reichel, Anne Wiktorin
Regensburg, München

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex ist im dritten Quartal so drastisch gefallen wie noch nie. Das vom Immobiliendienstleister JLL seit Ende 2011 ermittelte Stimmungsbarmeter gab gegenüber dem Vorquartal von 23,5 auf 6,2 Punkte nach. Der niedrigste Wert seit Ende 2012. Wirtschaftliche Probleme in China, Brasilien und Russland werden als Ursache genannt, weil sie sich negativ für die Exportnation Deutschland auswirken.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt ist davon nichts zu spüren. Er brummt. Rund 55 Milliarden Euro werden in diesem Jahr mit Gewerbeimmobilien umgesetzt werden, schätzen große

Maklerhäuser. Das wären fast 40 Prozent mehr als vor einem Jahr.

Doch das Geschäft geht immer häufiger an den Banken vorbei. So wie vor ein paar Wochen, als sich die Aareal Bank einen 630 Millionen Euro schweren Finanzierungsdeal für ein paneuropäisches Portfolio, zu dem auch ein Objekt in Hamburg gehörte, mit der Allianz teilen musste. Der Versicherer übernahm 365 Millionen Euro vom Kreditkuchen.

Die Konsequenz: Das Neugeschäft der Immobilienbanken hält nicht mit dem Tempo auf dem Investmentmarkt mit. Es wird 2015 nur mit neun Prozent wachsen, und 2016 soll das Plus sogar auf 1,3 Prozent schrumpfen, geht aus einer Studie der Irebs, dem Immobilienforschungsinstitut an der Universität Regensburg, her-

vor. In den Jahren 2011 bis 2013 war das Volumen der neu ausgelegten Immobiliendarlehen jährlich zweistellig gestiegen.

Des Rätsels Lösung: Die Immobilieninvestoren kaufen mehr denn je mit eigenem Geld. „Ein dänischer Pensionsfonds braucht keine Bank“, beschreibt etwa Markus Kreuter, Leiter des Bereichs Finanzierungsberatung bei JLL, die aktuelle Situation.

Achim Degen, Geschäftsführer des Maklerhauses Colliers Deutschland, schätzt, dass etwa 20 Prozent der Immobilientransaktionen in diesem Jahr bar bezahlt werden. Dirk Richolt vom Immobiliendienstleister CBRE, bestätigt: „Der Eigenkapitaleinsatz der Investoren ist vier- bis fünfmal höher als früher.“

„Das macht den Kuchen für die Banken kleiner“, erläutert Andreas Pohl, Vorstandssprecher der Deutschen Hypothekbank. Schlimmer noch: „Das Risiko geht nach oben, und die Margen gehen nach unten“, meint Gero Bergmann, Vorstand der Berlin Hyp.

„Die finanzierten Immobilien sind riskanter als in den vergangenen Jahren“, bestätigt Tobias Just,

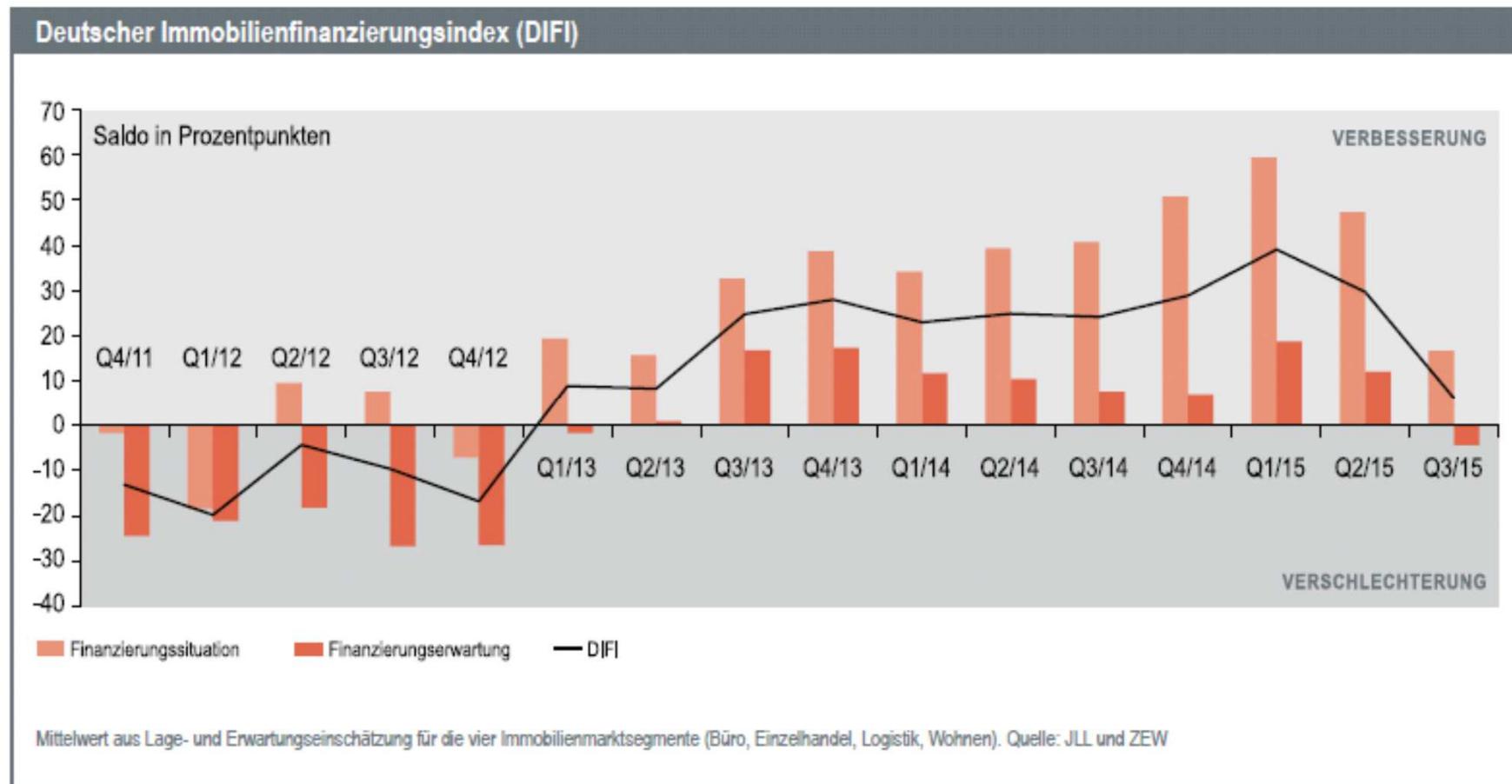
40 %

wächst der Umsatz auf dem deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt.

Quelle: Maklerschätzungen

Quelle: Handelsblatt vom 08.10.2015

Der Finanzmarkt ändert seine Struktur



Der Finanzmarkt ändert seine Struktur

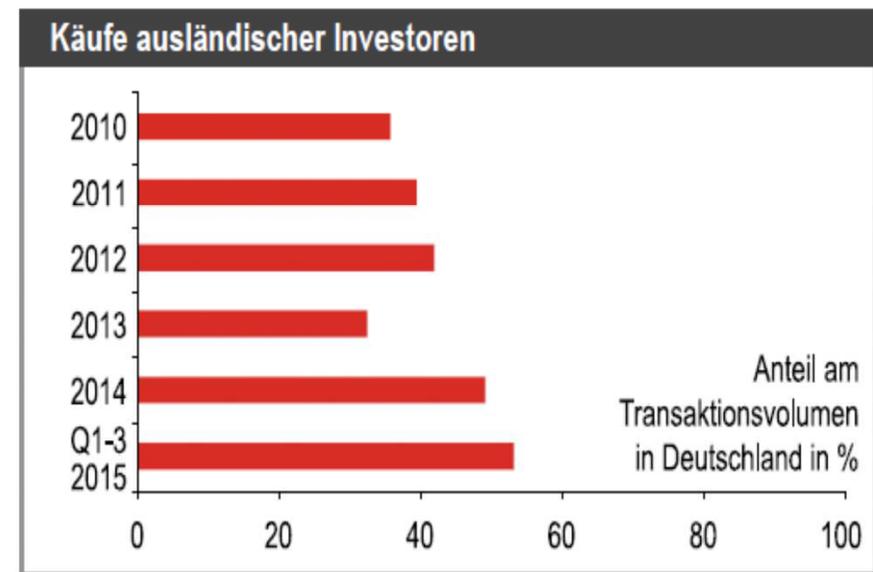
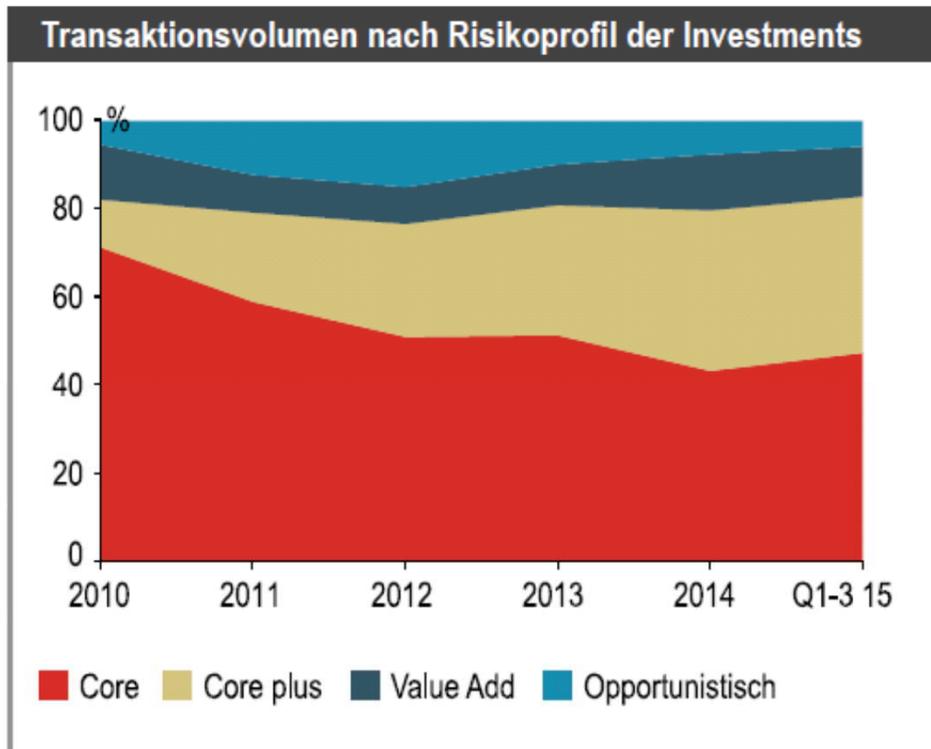
DIFI-Report: Belegung der Antwortkategorien, 3. Quartal 2015

	verbessert	Δ Q2	nicht verändert	Δ Q2	verschlechtert	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
Deutscher Immobilienfinanzierungsindex	17,3	(-17,3)	71,7	(+11,2)	11,1	(+6,2)	6,2	(-23,5)
Finanzierungssituation	verbessert	Δ Q2	nicht verändert	Δ Q2	verschlechtert	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
Büro	29,5	(-23,3)	61,4	(+14,2)	9,1	(+9,1)	20,4	(-32,4)
Einzelhandel	26,2	(-18,9)	61,9	(+10,9)	11,9	(+8,0)	14,3	(-26,9)
Logistik	27,5	(-16,5)	65,0	(+9,0)	7,5	(+7,5)	20,0	(-24,0)
Wohnen	26,2	(-24,8)	59,5	(+10,5)	14,3	(+14,3)	11,9	(-39,1)
Alle Nutzungsarten	27,4	(-20,8)	62,0	(+11,2)	10,7	(+9,7)	16,7	(-30,6)
Finanzierungserwartung	verbessern	Δ Q2	nicht verändern	Δ Q2	verschlechtern	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
Büro	2,4	(-22,1)	85,4	(+15,6)	12,2	(+6,5)	-9,8	(-28,6)
Einzelhandel	7,7	(-13,9)	76,9	(+8,3)	15,4	(+5,6)	-7,7	(-19,5)
Logistik	8,1	(-11,9)	86,5	(+16,5)	5,4	(-4,6)	2,7	(-7,3)
Wohnen	10,3	(-7,4)	76,9	(+4,4)	12,8	(+3,0)	-2,5	(-10,4)
Alle Nutzungsarten	7,1	(-13,9)	81,4	(+11,2)	11,5	(+2,7)	-4,3	(-16,4)

Quelle: DIFI-Report Q3 2015,
<http://www.jll.de/germany/de-de/research/629/difi-reprt-q3-2015>

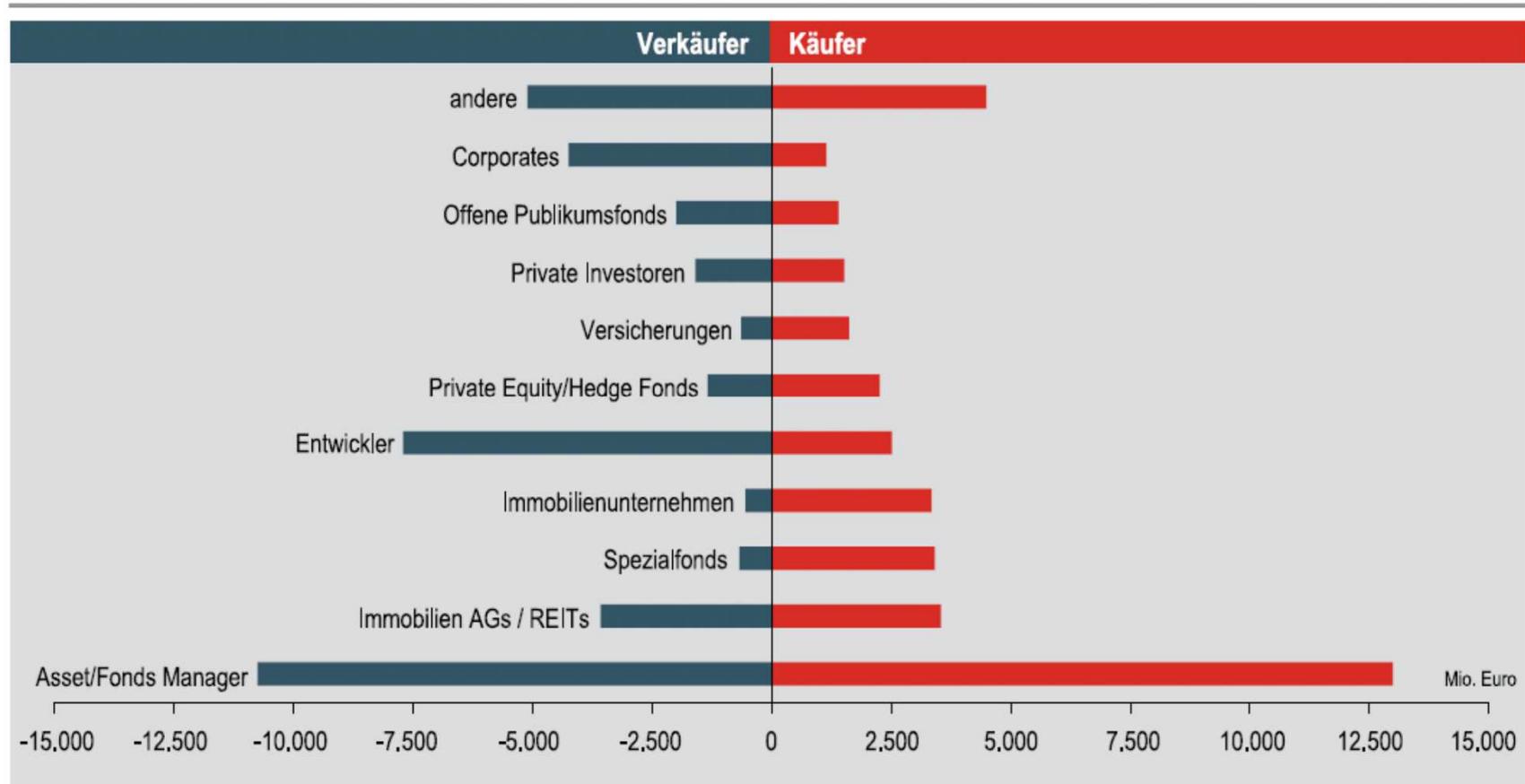
Der Finanzmarkt ändert seine Struktur

Objektqualität und Investoren verändern sich



Der Finanzmarkt ändert seine Struktur

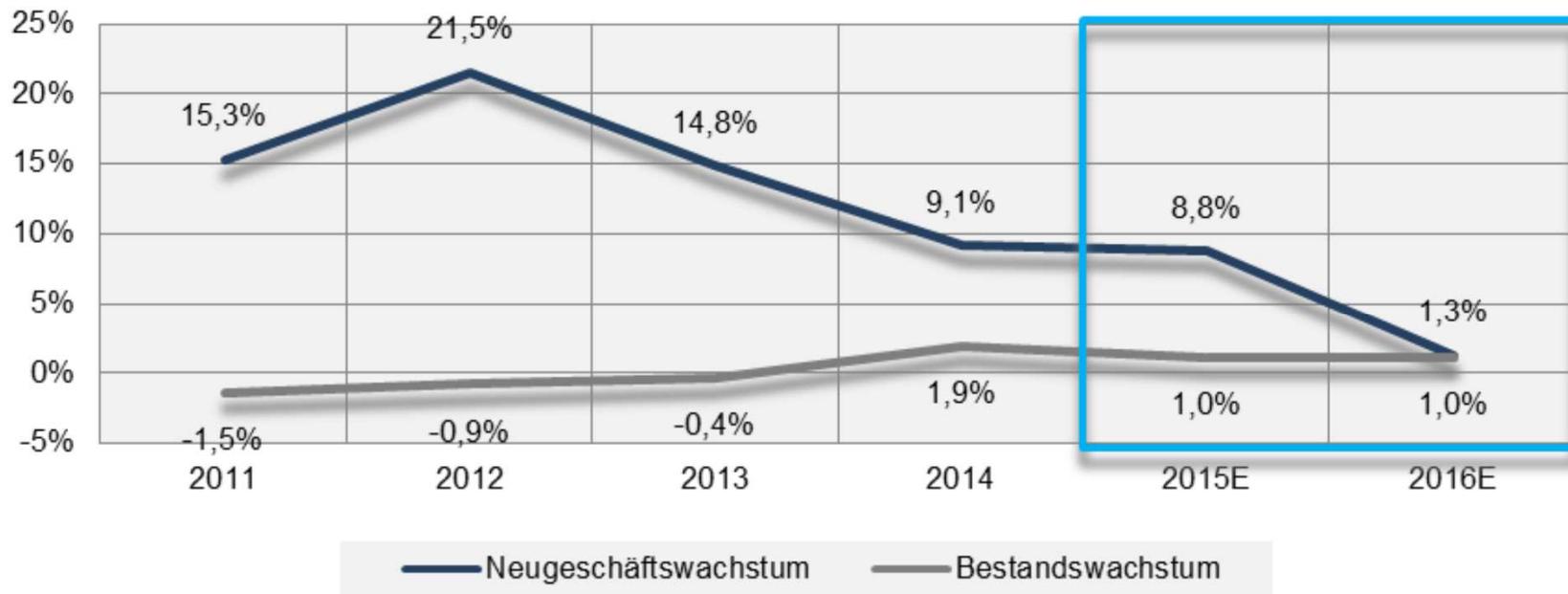
Objektqualität und Investoren verändern sich



Quelle: JLL, Investmentmarktübersicht Q3 2015
<http://www.jll.de/germany/de-de/research/659/investmentmarktueberblick-q3-2015>

Der Finanzmarkt ändert seine Struktur

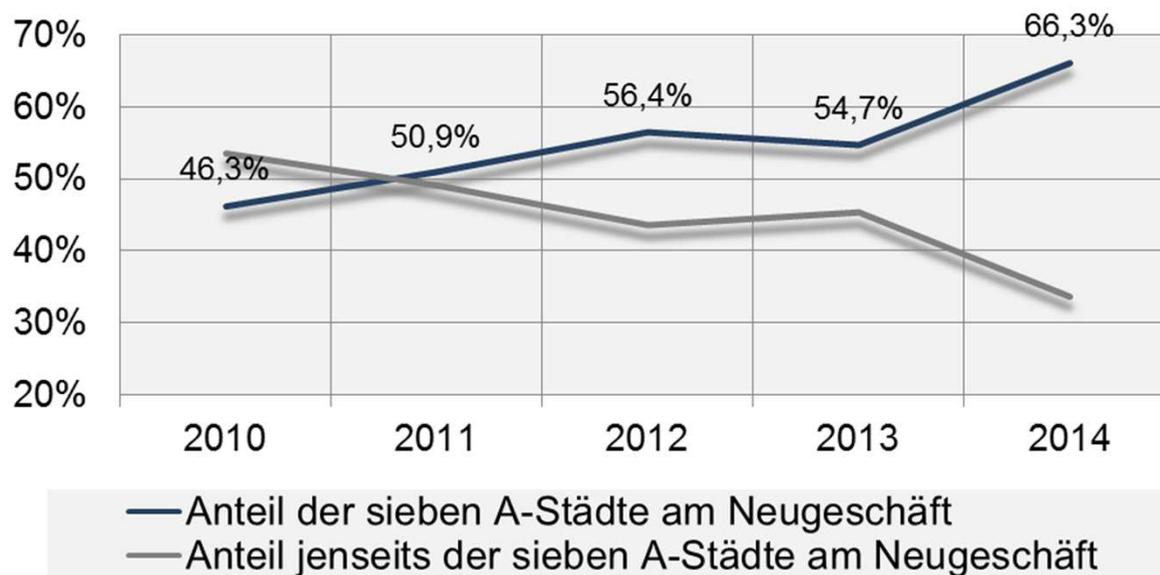
- In 2015 können noch nennenswerte Zuwachsraten in der gewerblichen Immobilienfinanzierung erreicht werden
- Sehr zurückhaltende Einschätzung für das Jahr 2016



Quelle: IRE|BS

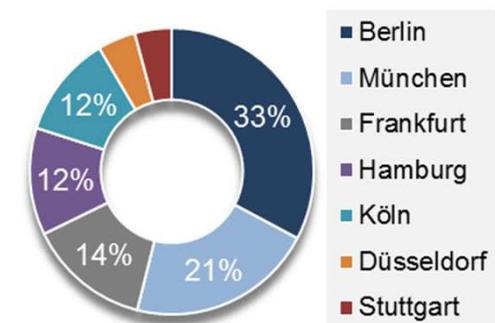
Expansion in die Fläche schon vorbei?

- Wohl eine der überraschendsten Zahlen in unserer Analyse: Der Neugeschäftsanteil jenseits der sieben A-Städte ist in 2014 deutlich gefallen.



Quelle: IRE|BS

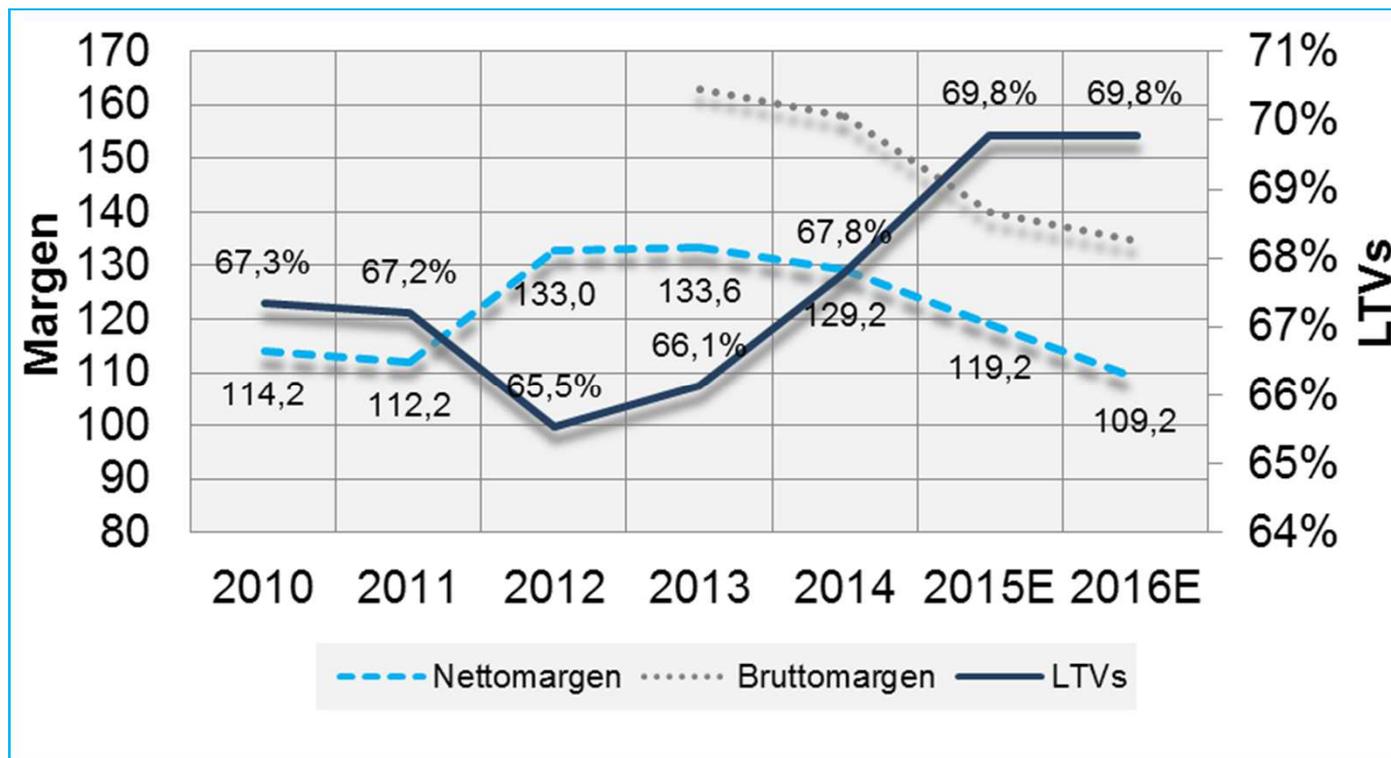
Anteile A-Städte am 2014
(Anteile am Neugeschäft der A-Städte)



Quelle: IRE|BS

Weiterer Margenrückgang bei steigenden LTVs

- Die Dynamik der Margenerosion und des LTV-Anstiegs zeichnet sich weniger dramatisch ab als von den Finanzierern in 2014 erwartet.
- Die gefühlten Auswirkungen auf Margen und Ausläufe sind allerdings häufig höher als die tatsächlichen „harten Zahlen“



Quellen: IRE|BS

Asset Inflation ist kein durchgängiges Phänomen...

...denn manchmal ist auch der Blick hinter die Kulissen wichtig.



Das Beste zum Schluß ?
Finanzierung –
Regulierung ohne Ende ?

Wohnimmobilienkreditrichtlinie

- Per **21.03.2016** ist die Wohnimmobilienkreditrichtlinie von europäischem Recht in nationales Recht umzusetzen. Eine Übergangsfrist ist nicht vorgesehen.
- Die Basis für diese neue Regelung ist die Verbraucherkreditrichtlinie. Im Fokus beider Richtlinien steht der Schutz des Verbrauchers. Ziel des Gesetzes ist es, einen **transparenten, effizienten und wettbewerbsfähigen EU-Binnenmarkt auch für Immobilienfinanzierungen** zu schaffen.
- Darüber hinaus soll eine **nachhaltige und verantwortungsvolle Kreditvergabe** sowie die **Verbesserung der Beratungsqualität** sichergestellt werden. Diese Ziele werden insbesondere durch die weitere Vereinheitlichung von Informations- sowie Verhaltenspflichten vorangetrieben.
- Aktuell ist der Gesetzesentwurf in der Abstimmung. Konkretisierungen bzw. Änderungen müssen daher im Laufe der Abstimmungsgespräche berücksichtigt werden.
- Die Anforderungen betreffen eine Vielzahl der heutigen Prozesse rund um die Baufinanzierung für Verbraucher:
 - Veränderte Dokumentationspflichten seitens der Berater
 - Erweiterte Informationen für den Kunden
 - Schärfere Kreditwürdigkeitsprüfung
 - Zertifizierung von Vermittlern
 - u.s.w

Wohnimmobilienkreditrichtlinie

- Das bedeutet unter anderem für die Sparkasse:
 - einen deutlich erhöhten Dokumentationsaufwand in der Beratung
 - einen kurzfristig erhöhten Schulungsaufwand
 - diverse neu zu regelnde Prozesse
 - einen veränderten Beratungsprozess für das Baufinanzierungsgeschäft u.a. durch die Unterscheidung von Anbahnung und Beratung
 - neue Beratungspflichten bei Dispokrediten und Überziehungen
 - eine umfassendere und entsprechend zu dokumentierende Kreditwürdigkeitsprüfung
 - Neubewertung des Vermittlungsgeschäftes
- Das neue Gesetz wirkt sich auch auf die Prozesse und die Beratung in der Firmenkundenebene aus.
 - Ein Beispiel:
 - Ein Gesellschafter kauft als Privatperson ein Grundstück und errichtet darauf eine Halle, welche er seiner Firma vermietet.
 - heute: gewerblicher Prozess
 - zukünftig: es muss die WIR beachtet werden



Kreissparkasse
Köln

Ich freue mich auf die Diskussion mit Ihnen !

Kontakt Daten:

Marcus Nähser

Neumarkt 18-24

50602 Köln

marcus.naehser@ksk-koeln.de

0221 227 3201