

Um-Frage

Thomas Ortmanns: „Die Wohnungswirtschaft braucht klare Entscheidungen und verlässliche Rahmenbedingungen“

Regulierungslandschaft der Banken, Basel III auf der einen Seite. Energiewende, Begrenzungen der Miethöhe, verlässliche Rahmenbedingungen auf der anderen Seite. In einem Gespräch mit wohnungswirtschaft-heute bezieht Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und verantwortet die Ressorts Institutionelle Wohnungswirtschaft, Treasury, Organisation und Information Technology, klar Stellung.



Aareal Bank Vorstand Thomas Ortmanns;
Foto Aareal

Herr Ortmanns, seit Ausbruch der Finanzkrise hat sich die Regulierungslandschaft für Banken stark verändert. Wie nehmen Sie das Thema Regulierung momentan war?

Der Wille zur Regulierung ist nach wie vor sehr ausgeprägt und hat in den vergangenen Monaten sogar noch einmal zugenommen. Dabei ist nach wie vor unklar, welche kumulativen Folgen das Bündel der bereits beschlossenen Maßnahmen haben wird. Die sich aus der Regulierung abzeichnenden Lasten für die Banken sind jedenfalls immens.

Dabei sollte die Regulierung vor allem das Finanzsystem nachhaltig stabilisieren...

Es ist unbestritten, dass die Politik hiermit ein grundsätzlich richtiges Ziel ausgegeben hat. Die Erfahrungen aus der Finanzkrise haben deutlich gezeigt, dass ein Mangel an Transparenz und langfristiger Orientierung ebenso wie ein zu geringer Haftungsbeitrag von Finanzinsti-

ten mit risikoreichem Geschäft ein nicht zu unterschätzendes Risiko darstellen. Eine maßvolle Regulierung, die einen besonneneren Umgang mit Risiken fördert, kann hier zur Krisenfestigkeit der Märkte beitragen. Wichtig aber ist, dass sie mit Augenmaß erfolgt und unterschiedlich risikobehaftete Geschäftsmodelle auch differenziert betrachtet. Davon kann derzeit keine Rede sein.

Welche Regulierungsmaßnahmen betreffen Sie besonders stark?

Aufgrund der Vorschriften des Regelwerks Basel III muss man als Bank etwa die Qualität und die Quantität des Eigenkapitals erhöhen. Gleichzeitig wird die Refinanzierung grundsätzlich durch eine Vielzahl neuer Regeln und Initiativen ebenso erschwert wie die rentierliche Anlage der vorzuhaltenden Liquidität. Und obwohl wir als Aareal Bank die anspruchsvollen Kapital- und Liquiditätsanforderungen nach Basel III bereits heute erfüllen, bedeutet dies auch für uns durchaus eine klare Belastung des wirtschaftlichen und unternehmerischen Handlungsspielraums.

Was bedeutet es konkret für Sie, ein Regelwerk wie Basel III umzusetzen?

Es bedeutet in erster Linie einen enormen Arbeitsaufwand. Das Reformpaket zur Umsetzung von Basel III umfasst rund 5000 DIN-A4-Seiten. Das muss alles erst einmal gelesen werden, um es dann Schritt für

Über Thomas Ortmanns:

Thomas Ortmanns ist seit 2005 Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und verantwortet die Ressorts Institutionelle Wohnungswirtschaft, Treasury, Organisation und Information Technology. Er hat verschiedene Mandate inne, so beispielsweise als Vorsitzender des Aufsichtsrats der Aareon AG und der Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft, sowie als Aufsichtsratsmitglied der HypZert GmbH, Deutschlands führendem Unternehmen im Bereich Personalzertifizierung von Immobiliengutachtern, und als Mitglied des Immobilienbeirats des Energieunternehmens MVV Energie AG. Zuvor war Thomas Ortmanns bei der Consart Management Consultants GmbH als geschäftsführender Partner tätig. Er begann seinen beruflichen Werdegang bei der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel Bank. Der gebürtige Berliner (Jahrgang 1960) hat einen Abschluss als Diplom-Kaufmann der TU Berlin.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Schritt in interne und externe Geschäftsprozesse implementieren zu können. Für uns als mittelständisches Institut führt so eine Umsetzung zu einer extrem hohen Ressourcen- und Kostenbelastung, zumal sich viele Regulierungsmaßnahmen für uns als „moving target“ darstellen.

Befürchten Sie auch Konsequenzen auf makroökonomischer Ebene?

Die Volkswirtschaften insgesamt sehen sich damit konfrontiert, dass die Banken als Folge der Bankenregulierung Ihre Kreditvolumina reduzieren und damit für Wachstumsprogramme nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Das ist gefährlich. Wir dürfen die zentrale Funktion von Banken bei der Finanzierung der Wirtschaft gerade hier in Europa nicht unterschätzen. Denn anders als in den USA ist in Europa die Bankfinanzierung eine tragende Säule zur Refinanzierung der Investitionen besonders des Mittelstands. Diesem besonderen Merkmal unseres Wirtschaftslebens muss die Politik Rechnung tragen, sonst laufen wir Gefahr, die europäische Staatsschuldenkrise um eine Krise der europäischen Unternehmen zu erweitern. Das kann nicht das Ziel sein.

Trifft die Regulierung auch andere Wirtschaftsbereiche?

Viele Branchen sehen sich mit teilweise massiven Markteingriffen konfrontiert. Im Energiebereich zum Beispiel müssen die Unternehmen ebenfalls mit einem unsicheren politischen Ordnungsrahmen kämpfen. Auf die Unternehmen kommen neue Umlagen, Zuschläge oder Steuern, veränderte Regelungen bei der Stromerzeugung oder für die Förderung und Finanzierung der Energiewende zu. Darüber hinaus sind die Netzprobleme ungelöst und die Frage, ob Investitionen in zentrale oder dezentrale Stromerzeugung fließen sollen, ist nach wie vor unbeantwortet.

Die Energiewende ist auch für die Wohnungswirtschaft ein großes Thema...

In der Tat. Zum Beispiel sind die energetischen Anforderungen beim Neubau von Wohnraum teilweise so hoch, dass sich dieser für die Immobilienwirtschaft häufig nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet, was aber oft nicht der Quartiersentwicklung dient. Auch die Rahmenbedingungen für langfristige Investitionsentscheidungen beispielsweise in die Kraft-Wärme-Koppelung sind in vielen Punkten noch unklar. Dadurch wird die Wohnungsknappheit für bezahlbaren Wohnraum vor allem in Ballungsregionen zusätzlich verschärft.

Was halten Sie von den diskutierten gesetzlichen Begrenzungen der Miethöhe?

Ich halte solche Eingriffe für gefährlich. Vermieten muss auch künftig wirtschaftlich attraktiv bleiben, sonst wird die Bereitschaft, den notwendigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und in Wohnungen zu investieren, spürbar nachlassen. Das, was momentan an Interventionen und Eingriffen politisch gewollt und diskutiert wird, hat eigentlich nicht mehr den Begriff „Ordnungspolitik“ verdient und setzt auch nicht den für jeden Markt erforderlichen Rahmen. Man muss daher leider eher von einem politischen Wettbewerb um immer mehr Eingriffe und Interventionen mit immer geringeren Halbwertszeiten reden. Wir alle, die wir in der Wohnungswirtschaft engagiert sind, sind aber auf klare Entscheidungen, verlässliche Rahmenbedingungen und eine gewisse Kontinuität angewiesen.

Wie wird sich die Regulierung auf Ihr Geschäft mit der Wohnungswirtschaft auswirken?

Wir waren durch die gesamte Finanzkrise hinweg für unsere Kunden da. Dies wird auch weiterhin so bleiben. Grund dafür ist unser solides Geschäftsmodell und unsere mittelständische Struktur, die uns die Fähigkeit gibt, uns schnell an neue Marktgegebenheiten anzupassen. Wir begehen in diesem Jahr unseren 90. Geburtstag. Dank dieser langjährigen Tradition, der umfassenden Erfahrung in unserem Geschäft, dem beständigen Willen zur Innovation sowie der Fähigkeit Verantwortung für unsere Kunden und Geschäftspartner zu übernehmen, bleiben wir so auch in Zukunft der ideale Partner für die institutionelle Wohnungswirtschaft.

Herr Ortmanns, danke für das offene Gespräch.

Über die Aareal Bank:

Die Aareal Bank Gruppe, die in diesem Jahr ihr 90-jähriges Jubiläum begeht, ist einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten. Sie ist mit Mitarbeitern aus über 25 Nationen auf drei Kontinenten - in Europa, Nordamerika und Asien - vertreten. Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die im MDAX gelistete Aareal Bank AG. Unter ihrem Dach sind die Unternehmen der Gruppe in den Geschäftssegmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting / Dienstleistungen gebündelt. Im Geschäftssegment Strukturierte Immobilienfinanzierungen begleitet die Aareal Bank Gruppe nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilienprojekten auf drei Kontinenten. Im Segment Consulting/ Dienstleistungen bietet die Aareal Bank Gruppe Lösungen für Kunden aus der Wohnungs- und der gewerblichen Immobilienwirtschaft sowie für die Energie- und Entsorgungswirtschaft. Diese umfassen spezialisierte Bankdienstleistungen und Electronic Banking sowie die automatisierte Abwicklung von Massenzahlungsverkehr und die Optimierung weiterführender Prozesse. Darüber hinaus konzentriert sie sich auf die Entwicklung und das Angebot von IT-Dienstleistungen und blickt dabei auf über 50 Jahre Erfahrung zurück. Besonderen Wert legt die Aareal Bank Gruppe dabei auf persönliche Beratung und auf die Produktgestaltung, um die individuellen Anforderungen ihrer Kunden zu erfüllen.