



IM BLICKFELD

Der Pfandbrief – stabil, verlässlich und wieder rentabel

Stabilität – das ist doch eigentlich die Hauptsache, an der man ein Wertpapier und das Hauptrefinanzierungsmittel für die meisten Banken beurteilen sollte. Daran gemessen macht der Pfandbrief seine Sache auch im 251. Jahr seit seiner Gründung gut. Zwar ist die Emissionstätigkeit in den vergangenen Wochen Corona-bedingt zum Erliegen gekommen, verständlicherweise. Dadurch gibt es keine Spreads am Primärmarkt, die eine verlässliche Einschätzung der aktuellen Situation zulassen. Aber die Ausweitung am Sekundärmarkt ist bislang so gering, dass die Verantwortlichen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken beruhigt und zuversichtlich sind. „Die Pfandbriefbanken bleiben grundsätzlich finanzierungsbereit und leisten darüber hinaus einen wichtigen Beitrag für die rasche Wirksamkeit der staatlichen Unterstützungsmaßnahmen. Der Pfandbrief erweist sich dabei einmal mehr als Stabilitätsanker in turbulenter Zeit und als verlässliche Refinanzierungsquelle für seine Emittenten“, betonte Louis Hagen, Präsident des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, auf der Jahrespressekonferenz des vdp, der im Mai für eine weitere Amtszeit kandidieren wird – als einziger Kandidat.

„Irgendwann wird es Banken geben, die zurück an den Markt kommen, und die werden sich sehr günstig refinanzieren können“, ergänzt Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp. Trotz der gegenwärtigen Zurückhaltung wird es aber keine Liquiditätsprobleme geben. Zum einen haben die Pfandbriefbanken ordentlich Prefunding betrieben: Im ersten Quartal haben die vdp-Mitgliedsinstitute Pfandbriefe mit einem Emissionsvolumen von 28,6 Milliarden Euro platziert. 19,6 Milliarden davon entfielen auf Hypothekendarlehen, 9 Milliarden auf öffentliche Pfandbriefe. Und zum anderen gibt es einen Markt neben der EZB. Das ist das, was diese Krise von der Finanzkrise 2008 unterscheidet, als es zeitweise so gut wie überhaupt keine Nachfrage mehr gab.

Trotzdem ist keineswegs sicher, ob das zu Jahresanfang prognostizierte Emissionsvolumen von 48 Milliarden Euro im laufenden Jahr erreicht werden kann. Das sei frühestens im Sommer seriös zu beantworten, so die vdp-Verantwortlichen. Einen Rückgang gegen-

über den sehr guten Vorjahren wird es aber allemal geben: 2019 wurden Pfandbriefe im Volumen von 55,0 Milliarden Euro emittiert, was einem Plus von 9,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das ist alleine den öffentlichen Pfandbriefen zu verdanken, deren Emissionsvolumen um 4 Milliarden Euro zunahm, während das der Hypothekendarlehen um 1,3 Milliarden Euro auf 42 Milliarden Euro zurückging. Das schmälert aber keineswegs die Bedeutung der „Hypfe“, die sich am besten an der Entwicklung des Pfandbriefumlaufs ablesen lässt: Mit 239,6 Milliarden Euro stieg das Volumen umlaufender Hypothekendarlehen erneut an, im Vorjahr waren es noch 233,7 Milliarden Euro. Entsprechend erhöhte sich ihr Anteil am Gesamtumlauf ausstehender Pfandbriefe von 63,3 Prozent auf 65,8 Prozent. Insgesamt reduzierte sich der Pfandbriefumlauf aufgrund des anhaltend rückläufigen Volumens öffentlicher Pfandbriefe leicht von 369,1 Milliarden Euro auf 364,1 Milliarden Euro.

Alles eitel Sonnenschein also – trotz Krise? Nein. Ganz sorgenfrei schauen die Pfandbrief-Lobbyisten nicht in die Zukunft. Zwar loben sie die getroffenen Maßnahmen von Bundesregierung und Bankenaufsicht, beispielsweise die Verschiebung der Umsetzung von Basel III um ein Jahr auf 2023. Der größte Zankapfel, der Output-Floor, der vor allem bei den deutschen Instituten zu einer spürbaren Verteuerung der Kreditvergabe durch signifikant erhöhte Eigenkapitalanforderungen führen würde, steht aber nach wie vor. Wie lange noch? Tolckmitt hofft darauf, dass die Folgen der Krise auch hier noch zu einem Umdenken, vor allem bei den Amerikanern, führen könnten. Daneben fordert er klare Vorgaben der Aufsicht im Zusammenhang mit der Kreditstundung. Zwar sei das Bestreben der Politik, Verbraucher in der gegenwärtigen Lage zu entlasten, durchaus nachvollziehbar. Die zinslose Stundung und eine mögliche Verlängerung über die bisher beschlossenen drei Monate bis 30. Juni hinaus dürfe aber nicht dazu führen, dass die nicht mehr bedienten Darlehen als NPL einzustufen seien, so Tolckmitt. Auch von einer Ausweitung der Kreditstundungen auf Unternehmen rät er mit Nachdruck ab. Dritter Sorgenpunkt: Wenn weniger Pfandbriefe emittiert werden, haben die Institute weniger Sicherheiten, die bei der EZB hinterlegt werden können. Entsprechend plädiert der vdp dafür, die Vorgaben auch auf ungedeckte Schuldverschreibungen auszuweiten. Dafür will man werben.

Eine gute Nachricht noch zum Schluss: Trotz anhaltender Niedrigzinspolitik der EZB werden die Margen steigen, da Risiko wieder bepreist werden kann. Das ist doch mal was! P.O.

Das Pfandbriefjahr 2019 im Überblick (in Milliarden Euro)

	Neuemissionen		Umlauf	
	2018	2019	Ultimo 2018	Ultimo 2019
Pfandbriefe gesamt	50,4	55,0	369,1	364,1
Hypothekendarlehen	43,2	42,0	233,7	239,6
Öffentliche Pfandbriefe	7,2	11,2	133,7	121,8
Schiffspfandbriefe	0	1,8	1,2	2,7
Flugzeugpfandbriefe	0	0	0,5	0

Quelle: vdp

Einzelhandel: unzumutbarer Flickenteppich

Groß waren die Zweifel, ob der deutsche Föderalismus dem Corona-Virus gewachsen sein würde. Doch alles in allem erwies er sich im Krisenmanagement bislang als ziemlich leistungsfähig, nicht zuletzt im Vergleich zu den zentralistischen Ansätzen vieler Nachbarstaaten. Die Abstimmung zwischen Bund, Ländern und Kommunen war vom ersten Tag an eng und konstruktiv, was schnelle und zielführende Lösungen in vielen Bereichen ermöglichte – auch wenn vereinzelte Nickigkeiten dabei naturgemäß nicht ausblieben.

Als unrühmliche Ausnahme erweist sich nun allerdings der abstruse Flickenteppich im Rahmen der schrittweisen Wiedereröffnung des stationären Einzelhandels. Der am 15. April von Bund und Ländern gefasste Beschluss, ab dem 20. April den Verkauf in allen Geschäften

mit weniger als 800 Quadratmetern, dazu in allen Buchhandlungen, Fahrradgeschäften und Autohäusern (unabhängig von ihrer Größe) wieder zu erlauben, wird von zahlreichen, nicht nachvollziehbaren Sonderregelungen auf Länderebene ergänzt. Dazu zählt beispielsweise die höchst unterschiedliche Handhabung einzelner Sortimente: Während in Nordrhein-Westfalen zusätzlich Möbelhäuser und Babymärkte wiedereröffnen dürfen, zählen in Bremen und Rheinland-Pfalz Blumenläden zu den Privilegierten, in Hessen sind es dagegen die Eisdielen. Keine einheitliche Linie ist auch bei der Bewegungsfreiheit zu beobachten: So darf sich in Bayern, Hessen und Sachsen gelegenen Geschäften höchstens eine Person pro 20 Quadratmeter aufhalten, in Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein hingegen eine Person pro 10 Quadratmeter. Erklärungen für das uneinheitliche Vorgehen blieben die Politiker schuldig, vermutlich erschließt es sich ihnen letztlich selbst nicht. Mit Blick auf die leidenden stationären Einzelhandelsunternehmen mit ihren rund drei Millionen Beschäftigten ist dieses intransparente Wirrwarr derweil eine echte Zumutung. Auf über 30 Milliarden Euro schätzt der HDE die allein in den ersten vier Wochen des Shutdowns aufgelaufenen Umsatzeinbußen. Erste Unternehmen mussten den Gang in die Insolvenz antreten, viele weitere stehen kurz davor.

Der ZIA hat deshalb nun die Einsetzung einer aus Virologen, Vertretern des Sachverständigenrats und Immobilienexperten bestehenden Begleitkommission gefordert, die darüber berät, wie der Einzelhandel in Deutschland auf vernünftiger Weise seinen Betrieb wiederaufnehmen kann. „Stark voneinander abweichende Landesregelungen fördern nur den Unmut über einen Flickenteppich unterschiedlicher Verordnungen – und dies im Bereich des Einzelhandels nicht nur auf Händler- und Vermieter-, sondern vor allem auch auf Kundenseite,“ kritisierte ZIA-Präsident Andreas Mattner. Er regt darüber hinaus an, dass sich die Kommission auch noch einmal mit der vielkritisierten Regel zur Öffnung von Läden nur bis 800 Quadratmetern beschäftigt. Wirklich erschlossen hat sich nämlich auch die nur den allerwenigsten. ph

Klima-Engineering und BIM: zwei perfekt passende Puzzleteile

Klima-Engineering, auch kurz KE genannt, verfolgt das Ziel, die ökologische, energetische und wirtschaftliche Effizienz eines Gebäudes zu erhöhen. Durch diesen ganzheitlichen Ansatz werden die Betriebskosten nachhaltig und über die gesamte Lebensdauer der Immobilie gesenkt – bei gleichzeitig höherem Komfort für die späteren Gebäudenutzer. Der Effizienzgewinn kann beträchtlich ausfallen. Zu diesem Zweck werden bestimmte Eigenschaften des späteren Gebäudes bereits möglichst früh in der Projektplanung aktiv berücksichtigt. Das betrifft beispielsweise Beleuchtung und Tageslichteinfall, Innenraumtemperatur und Belüftung, Schallentwicklung und Lärmbelastung oder die Belastung einzelner Fassadenflächen durch Witterungseinflüsse. Entscheidend ist, all diese Faktoren nicht erst während der Bauphase oder gar in der Betriebsphase zu optimieren, sondern bereits bei der Konzeptionierung und unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung.

Nehmen wir als Beispiel die Planungen am Berliner Alexanderplatz. Dort sollen in den kommenden Jahren zahlreiche dicht beieinanderstehende, bis zu 150 Meter hohe Hochhäuser entstehen. Solche

Hochhaus-Cluster haben sehr starke Auswirkungen auf das Mikroklima. Beispielsweise können starke Fallwinde entstehen. Zudem ist der Tageslichteinfall eine Herausforderung: Einerseits können Verschattungen entstehen, andererseits können großflächige Glasfassaden die Sonneneinstrahlung reflektieren. Dies sollte bei der Größe, Anordnung und Tönung der Fenster, der Konstruktion und Steuerung der Sonnenblenden sowie der Innenraumanordnung berücksichtigt werden.

Beim KE werden natürliche Gegebenheiten ebenso genutzt wie physikalische Effekte. So lassen sich die erwähnten Fallwinde gegebenenfalls für Lüftungs- oder Kühlzwecke nutzen. Im Idealfall stehen integrale Lösungen zur Verfügung. Dabei geht es nicht darum, vollständig auf technische Hilfsmittel zu verzichten, sondern um einen dosierten und effizienten Einsatz von optimal abgestimmter Anlagentechnik. Für ein optimales KE muss eine Vielzahl unterschiedlicher Determinanten berücksichtigt werden, die Wechselwirkungen aufweisen oder sogar entgegengesetzte Effekte erzeugen können. Ein Beispiel: Horizontal verlaufende Fensterbänder erlauben eine optimale Nutzung des Tageslichts, doch gleichzeitig bieten große Fenster im Winter weniger Wärme- und im Sommer weniger Hitze- beziehungsweise Sonnenschutz. Die Kunst ist es, alle diese Effekte und Wechselwirkungen in einem Modell zu erfassen und zu simulieren, um dann unter Berücksichtigung aller Faktoren das bestmögliche KE-Setting zu erzielen.

Building Information Modeling (BIM) ist ein intelligentes, virtuelles 3D-Abbild der Immobilie bis ins kleinste Detail. Mit BIM wird die Planung, die Ausführung und der Betrieb von Bauwerken optimiert. Dieser digitale Zwilling einer Immobilie bildet neben der räumlichen Struktur und der Bauteile zugleich deren Attribute vollständig ab. Die dahinter liegende Datenbank ist der Schlüssel für die optimale Planung und den späteren optimalen Betrieb. BIM ermöglicht von Anfang an eine integrale Planung aller Gewerke und die bestmögliche Abstimmung der Anlagentechnik. Zudem stehen die Daten auch in der Betriebsphase kontinuierlich zur Verfügung und sorgen für reibungslose Abläufe. So können beispielsweise Basisdaten zu Bauteilen, Wartungsintervalle, Verschleißzeiten oder Artikelnummern jederzeit abgerufen oder in SAP überführt werden. Mit dem digitalen Gebäudeabbild ist es deshalb möglich, alle KE-relevanten Variablen virtuell anzupassen, ihre Wirkung im komplexen Umfeld zu simulieren und das Optimum zu finden – und das lange vor dem ersten Spatenstich. Deshalb ist es ideal geeignet, um ein optimales KE schon in einem sehr frühen Projektstadium zu entwickeln. KE und BIM sind somit zwei Puzzleteile, die perfekt ineinandergreifen und bei konsequenter gemeinsamer Anwendung einen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit leisten können – sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch.

Um das Potenzial von BIM voll ausnutzen zu können, müssen allerdings bestimmte Voraussetzungen im Unternehmen erfüllt sein. So sollte BIM als Unternehmensziel auf höchster Entscheidungsebene definiert werden. Engagierte Vordenker, eine leistungsfähige IT-Infrastruktur sowie die Bereitschaft, bestehende Arbeitsabläufe infrage zu stellen, sind wichtige Voraussetzungen. Außerdem sollte die BIM-Methodik flächendeckend von den Mitarbeitern aller Fachbereiche angewandt werden, also von der Planung, Entwicklung bis hin zum späteren Asset-, Property- und Facility-Management im laufenden Betrieb.

*Benjamin Albrecht, Head of Development,
TLG Immobilien AG, Berlin*