Führung / Kommunikation

Thomas Ortmanns: „Für die Wohnungswirtschaft ist die Auseinandersetzung mit der Digitalisierung ein strategisches Thema“

Energiewende, Bestandserneuerung, Neubau, bezahlbare Mieten, das Auf und Ab an den Finanzmärkten und politische Entscheidungen global und regional. – das sind einige Themenfelder, die sich auf die Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft auswirken. Und jetzt stehen noch die großen Datensammler aus dem Silicon Valley bereit und versprechen Dienstleistung. Wir baten den Aareon-Aufsichtsratsvorsitzenden und Aareal-Bank Vorstand Thomas Ortmanns die Herausforderungen mit Blick auf die Wohnungswirtschaft einzuordnen.

Aereon-Aufsichtsratsvorsitzender Thomas Ortmanns Foto Aareal-Bank

Herr Ortmanns, wie nehmen Sie das aktuelle Umfeld momentan war?

Ich würde das aktuelle volkswirtschaftliche Umfeld als „nicht einfach“ bezeichnen. Die Herausforderungen haben zuletzt nicht ab- sondern eher zugenommen. Betrachten wir etwa die Konjunktur in den verschiedenen Erdteilen, so sehen wir ein ähnliches Bild wie in den Jahren zuvor: Die USA und Asien wachsen – wenn auch mit unterschiedlichem Tempo – wir in Europa hinken hinterher. Immerhin hat sich die Konjunktur auf dem „alten Kontinent“ wieder leicht erholt. Klar ist aber auch: Es bleibt, gerade in Europa, ein fragiles Wachstum. Und vor allem eines, das politischen Unsicherheiten ausgesetzt ist.

Was sind derzeit die wesentlichen Tendenzen an den Finanzmärkten?

Uns beschäftigen momentan besonders zwei Faktoren: die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und die hohe Liquidität an den Märkten. Und dabei ist es völlig einerlei, ob sie die Entwicklung an den Börsen und Anleihenmärkte als große Kapitalsammelstelle, als Kleinanleger mit Blick auf die eigene Altersvorsorge oder als Wohnungsunternehmen mit Blick auf die Immobilienmärkte verfolgen. Die beiden Faktoren haben eine Menge Nebenwirkungen: Die Folgen sind wahlweise Höchststände auf den Aktienmärkten und immer neue historische Tiefs bei den Anleiherenditen oder aber Kapriolen wie in den vergangenen Monaten, als erst der Aktienmarkt auf Talfahrt ging und dann die Anleihemärkte in die Höhe jagten. Kurz: Die Volatilität an den Märkten bleibt unser ständiger Begleiter.

Welche Konsequenzen ergeben sich hieraus für Gewerbe- und Wohnimmobilien?

Die Niedrigzinsen und die hohe Liquidität an den Märkten haben den Anlagedruck bei vielen Kapitalsammelstellen wie Pensionskassen, Versicherungen und Versorgungswerken weiter erhöht. Dies führt auch zu einem zunehmenden Interesse an Gewerbe- und Wohnimmobilien als Anlageklasse. Das Transaktionsvolumen ist in der jüngsten Vergangenheit weiter spürbar angestiegen und die Gefahr von Übertreibungen und Blasenbildungen nimmt weiter zu.

Wie schlägt sich die Wohnungswirtschaft in diesem Umfeld?

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland verzeichnet trotz all dieser Turbulenzen insgesamt eine solide Entwicklung. Die Branche setzt weiterhin auf eine nachhaltige Bestandsentwicklung mit Fokus auf eine Erhöhung der Energieeffizienz und die Schaffung altersgerechten Wohnraums. Und das mit einer gewaltigen finanziellen Power: Allein die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungs- und Immobiliengesellschaften haben im vergangenen Jahr über elf Milliarden Euro in die Zukunft ihrer Bestände investiert. Dabei sieht sich die Immobilienwirtschaft neben dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld auch direkt von starken Markteingriffen betroffen.

Für die Branche steht in diesem Kontext insbesondere die Mietpreisbremse im Mittelpunkt. Im Frühjahr dieses Jahres ist sie vom Gesetzgeber verabschiedet worden. Wie ordnen Sie die Gesetzesänderungen ein?

Ich glaube nicht, dass man mit derlei staatlichen Eingriffen stark steigende Mieten in den Ballungsregionen verhindert kann. Was nutzt es, die Mietpreisentwicklung künstlich zu deckeln, wenn das Grundproblem nicht gelöst wird: Nach wie vor trifft ein ungebrochener Nachfrage-Boom in vielen Großstädten in der Bundesrepublik auf ein viel zu kleines Angebot an vermietbaren Wohnungen.

Was kann Ihrer Ansicht nach hierbei helfen?

Das einzige probate Mittel gegen steigende Mieten ist meines Erachtens, mehr Wohnraum zu schaffen – durch Neubauten. Das Delta zwischen dem jährlichen Bedarf an neuen Wohnungen und der tatsächlichen Zahl der Baufertigstellungen ist immer noch zu hoch. Wir sollten aber nicht unsere gesamte Energie auf dieses eine Thema lenken und das dann auch im letzten Winkel regulieren. Andere städtebauliche Themen, z.B. der Rückkauf oder die Flüchtlingspolitik, sind mindestens genauso wichtig.

… also ein klarer Fall von Überregulierung?

Es kommt immer auf eine ausgewogene Balance an. Damit wir uns nicht falsch verstehen: Regulierung ist notwendig – in der Wohnungswirtschaft wie in der Bankenbranche. Aber sie muss mit Augenmaß geschehen. Die kumulierten Auswirkungen regulatorischer Initiativen dürfen das Fundament wirtschaftlichen Handelns nicht untergraben: die Möglichkeit, mit den jeweiligen Unternehmungen angemessene Renditen zu erwirtschaften. Denn nur dann kann die Wirtschaft ihrer Kernaufgabe gerecht werden: Mehrwerte für die Gesellschaft zu schaffen. Übertragen auf die Wohnungswirtschaft heißt das: bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen und damit einen Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit zu leisten.

Über die Aareal Bank:
Die Aareal Bank Gruppe mit Hauptsitz in Wiesbaden ist einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten. Sie ist 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. Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank Gruppe. Hier begleitet sie im Rahmen einer Drei-Kontinente-Strategie nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilienprojekten in Europa, Nordamerika und Asien.

Einer der Megatrends für die Wohnungswirtschaft ist nach wie vor die Digitalisierung. Was steht Ihrer Ansicht nach hierbei im Mittelpunkt?

Einer der wesentlichen Aspekte für die Wohnungswirtschaft im Kontext der Digitalisierung ist der strukturierte und wertschaffende Umgang mit schier unfassbaren Datenmengen. Dies hat auch und gerade im wohnungswirtschaftlichen Bereich sehr weitreichende Implikationen, geht es doch dabei zum Beispiel um die „smarte" Analyse und Verwertung des Verhaltens in den eigenen vier Wänden. Die Tech-Giganten aus dem Silicon Valley haben dieses „Big Data"-Potential im Kerngeschäft vieler wohnungswirtschaftlicher Unternehmen längst erkannt. Und sie tun alles, um dieses Potential auch zu heben.

Was kann die Wohnungswirtschaft in Deutschland dagegen tun?

Man muss sich mit den massiven Markteintritten und der zunehmenden Digitalisierung aller Lebens- und Arbeitsbereiche strategisch auseinandersetzen. Die Wohnungswirtschaft hat in jedem Fall einen klaren Startvorteil: Sie kennt ihren Markt, sie kennt ihre Kunden und sie fängt nicht erst heute an, sich mit wohnungswirtschaftlichen Daten zu befassen. Und noch etwas: die Kunden wissen sehr genau woran sie bei den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland sind. Dieses Vertrauen ist, gerade wenn es um das eigene Heim geht, ein nicht zu unterschätzender Wettbewerbsvorteil.

Wie wirkt sich diese Entwicklung auf Ihr Geschäft mit der Wohnungswirtschaft aus?

Auch bei diesen neuen Herausforderungen unterstützen wir die Wohnungswirtschaft mit unseren digitalen Lösungen. Wir haben den klaren Anspruch, auch in der digitalen Welt von morgen, für unsere Kunden da zu sein und die gewohnte Qualität der Aareal Bank Gruppe auch im digitalen Zeitalter zu liefern. Damit verbinden wir das Versprechen, intelligente, passgenaue Produkte und Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Aber wir versprechen nicht nur, sondern wir tun auch etwas um dieses Versprechen einzulösen, etwa indem wir viel in die Forschung und Entwicklung wohnungswirtschaftlicher IT-Produkte investieren.

Herr Ortmanns, danke für das Gespräch.

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.