

Führung / Kommunikation

Warum gibt Hintergrundwissen bei Planungsentscheidungen Wohnungsunternehmen Sicherheit? Pestel-Vorstand Matthias Günther antwortet

Absolute Planungssicherheit wird es – auch für Wohnungsunternehmen – nie geben. Diese Ansicht vertritt Matthias Günther, Diplom-Ökonom und Vorstand des Pestel Instituts. Wie die aktuelle Befragung von Pestel Institut, stolp+friends und Wohnungswirtschaft heute Wohnungsunternehmen dennoch die Transparenz von Entwicklungen verbessert und damit eine höhere Sicherheit für Entscheidungen in Wohnungsunternehmen bietet, erklärt Matthias Günther im Interview. Die Frage stellte Annika Molsbeck.



Herr Günther, wie wirken sich Investitionsentscheidungen, die Wohnungsunternehmen heute treffen, auf die Zukunft aus?

Matthias Günther: Grundsätzlich sind wohnungswirtschaftliche Investitionen langfristig angelegt. Heutige Neubauten und Bestandsmodernisierungen sollten so konzipiert werden, dass sie langfristig vermietbar sind und die Mieten etwas mehr als eine vollständige Refinanzierung der eingesetzten Fremd- und Eigenmittel ermöglichen.

Bis zur Corona-Pandemie durchliefen wir eine lang anhaltende Phase wirtschaftlicher Prosperität und das Jahr 2019 bescherte Deutschland im November mit 45,5 Millionen Erwerbstätigen eine noch nie dagewesene Beschäftigungssituation. Parallel zur wirtschaftlichen Expansion bewegten sich auch die durchschnittlichen Wanderungsgewinne mit fast 500.000 Personen je Jahr seit 2011 auf höchstem Niveau. Die Kehrseite waren stark steigende Preise in der Neu- und Wiedervermietung und auch die Kaufpreise, die Bau- und vor allem Grundstückskosten nahmen überdurchschnittlich zu. Weiterhin darf nicht vergessen werden, dass trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung die Zahl der armutsgefährdeten Einwohner seit 2011 um 1,2 Millionen Personen auf 13,2 Millionen Personen gestiegen ist.

Bei Entscheidungen hinsichtlich Investitionen müssen Wohnungsunternehmen an die Zukunft denken. Neubauten und Bestandsmodernisierungen lohnen sich nur dann, wenn die Wohnungen langfristig vermietbar sind.

Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300
digitalisierten und restaurierten Privatfil-
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)





Matthias Günther ist Diplom-Ökonom und Vorstand des Pestel Instituts.

Er leitet seit 2006 das Institut mit Sitz in Hannover. Als Spezialist für Demografie, regionale Wirtschaft und die Wohnungswirtschaft ermöglicht er Wohnungsunternehmen Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft. Grafiken: Pestel Institut und stolp+friends

Werden sich die innerdeutschen Wanderungsströme verändern?

Die Basis für lokale Bevölkerungsentwicklung liefern die Wirtschaft und öffentliche Hand mit ihren Arbeitsplatzangeboten, eventuell vorhandene überregionale Bildungseinrichtungen, aber auch spezielle Attraktivitätscluster für Senioren. Hier muss letztlich jedes Wohnungsunternehmen die Chancen und Risiken für den eigenen Wohnungsbestand einschätzen. Als hilfreich und objektivierend haben sich Befragungen und Datenanalysen erwiesen. Dabei steht immer auch die Regionalität im Vordergrund. So wie Norddeutschland andere Schwerpunkte bei den Haustypen aufweist, haben die Menschen in den verschiedenen Regionen unterschiedliche Wohnvorstellungen. Die Verfügbarkeit und Qualität von Arbeitsplätzen unterscheiden sich wie auch die Bezahlung der Arbeit. Den deutschen Durchschnitt wird man kleinräumig nur in wenigen Orten antreffen. Es sind gerade die lokalen Spezifika, die die Nachfrage nach Wohnungen bestimmen und die künftige Entwicklung beeinflussen.

Wie erhalten Wohnungsunternehmen durch Ihre aktuelle Befragung ein höheres Maß an Planungssicherheit?

Matthias Günther: Die Befragung, die sich an Experten richtet – denn leitende Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen sind immer Experten zum Thema Wohnen – liefert fundierte Einschätzungen zur Situation und den Auswirkungen von Sondereinflüssen wie der Corona-Pandemie. Selbstverständlich haben die Experten auch Erwartungen zur künftigen Entwicklung. Hier wollen wir mit der Befragung ein wenig mehr Transparenz und Planungssicherheit schaffen. Wie einig sind sich die Experten in ihrer Beurteilung der Situation und der Sondereinflüsse? Gibt es regionale Unterschiede? Variieren die Einschätzungen mit der Einwohnerzahl des Standortes?

Und was ist der größte Mehrwert für Wohnungsunternehmen?

Matthias Günther: Gerade die regionalisierte Auswertung wird uns und den Teilnehmern differenzierte Ergebnisse liefern. Dies lässt sich aber nur erreichen, wenn wir möglichst viele Unternehmen zur Teilnahme gewinnen können. Jeder zusätzliche Teilnehmer erhöht somit die Qualität der Ergebnisse, die jedem Teilnehmer in einer im Vergleich zur geplanten Veröffentlichung tieferen Auswertung zur Verfügung gestellt wird.

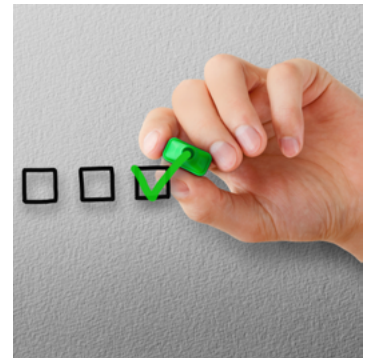
Vielen Dank für das Gespräch, Herr Günther!

Für Wohnungsunternehmen stellt sich die Frage, wie es nach der Pandemie weitergeht. Kehren wir auf den alten Entwicklungspfad zurück? Dies scheint eher unwahrscheinlich. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2007/2008 sind von der Pandemie weite Teile der Realwirtschaft betroffen. Es sind über Jahre sicher geglaubte Arbeitsplätze bereits verschwunden oder gefährdet. Wenn wir ehrlich sind, haben wir – nicht nur in Deutschland – in der Pandemie über den Staat deutlich mehr Geld ausgegeben, als erwirtschaftet wurde. Diese „Schuld“ muss in den nächsten Jahrzehnten zusätzlich zum Aufwand für den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung abgetragen werden. Wenn aber wegen der vielen vor uns liegenden Belastungen reale Einkommenssteigerungen in den kommenden Jahren kaum zu erwarten sind, so gibt dies wichtige Hinweise für Wohnungsunternehmen. Je weiter man sich mit den notwendigen Mieten von den lokalen Spitzenmieten nach unten entfernt, desto sicherer ist die Investition.

Wie kann die Planungssicherheit für Wohnungsunternehmen verbessert werden?

Matthias Günther: Eine absolute Planungssicherheit kann und wird es nie geben. Die Corona-Pandemie zeigt uns gegenwärtig – mal wieder –, wie unplanbare Ereignisse auch die beste Planung zumindest in Teilen hinfällig werden lassen.

Es geht hinsichtlich der künftigen Entwicklung um Transparenz. Wie und wo wollen die Bürger wohnen? Wie entwickeln sich die finanziellen Möglichkeiten der heutigen und künftigen Mieter? Wie hoch wird der Wanderungsgewinn aus dem Ausland künftig ausfallen?



Das Pestel-Institut ist ein interdisziplinäres Forschungsinstitut, das sich auf die Analyse bestehender Systeme und deren Weiterentwicklung spezialisiert hat. Zu den Kernkompetenzen gehört u. a. die Szenarienerstellung künftiger Entwicklungen, insbesondere für den Bereich der Wohnungsmärkte.

[https:// www.pestel-institut.de/](https://www.pestel-institut.de/) Mit den Ergebnissen einer großen zweiteiligen Online-Befragung entwickelt das Pestel Institut Entscheidungshilfen für Wohnungsunternehmen. Auch die regionale Komponente spielt eine wichtige Rolle dabei. Die Teilnahme am ersten Abschnitt der Befragung ist bis zum 15. September 2020 möglich, der zweite Abschnitt erfolgt vom 15. Oktober bis 15. November 2020.

Hier geht es zur Umfrage. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und Online Umfrage öffnet sich auf der Internetseite des Pestel Instituts.