

KLARTEXT



Dietrich W. Thielenhaus

Für die SHK-Report-Leser nimmt der Autor, im Hauptberuf geschäftsführender Gesellschafter der seit 1986 in der SHK-Branche erfolgreichen Marketing-Agentur Thielenhaus & Partner (Wuppertal), in seiner regelmäßigen Kolumne „KLARTEXT“ aktuelle Themen, Probleme und Herausforderungen auf's Korn.

Boom im Wohnungsbau

Im Jahr 2014 sind exakt 245.325 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 30.000 Einheiten oder 14,2 %. Am stärksten zugelegt haben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 28 %. Dagegen beschränkte sich der Zuwachs bei Einfamilienhäusern auf 3%. Damit hat sich die Baubranche vom 2009 erreichten Tiefpunkt, als nur 160.000 Wohnungen errichtet worden sind, gut erholt. Allerdings: Die Baugenehmigungen sind 2014 „nur“ um 5,4 % gestiegen. Das Bundesbauministerium hält das derzeitige Niveau nicht für ausreichend, da der wachsende Bedarf in Metropolen und Universitätsstädten bis 2020 jährlich 300.000 Wohnungen zusätzlich erfordert.

Gute Stimmung bei Wohnungsbaugesellschaften

Deutschlands Immobilienbranche bleibt auf Wachstumskurs. Fast 85 % der 123 vom Institut der deutschen Wirtschaft befragten 123 Firmen haben ihre Geschäftslage im zweiten Quartal 2015 als gut bezeichnet. Als Wachstumstreiber werden vor allem die Felder Wohnen und Projektentwicklung genannt. 80 % der Wohnungsgesellschaften gehen von weiter steigenden Mieten aus. Für zusätzliche Nachfrage sorgen die Zuwanderer, deren Zahl seit 2010 um 1,7 Mio. gestiegen ist. Dadurch ist die deutsche Bevölkerung trotz des demografischen Faktors um rund eine halbe Million gewachsen. Seit Juni 2014 haben die Mieten um durchschnittlich 2,5 % angezogen. Viele Wohnungsgesellschaften nutzen die Phase der Niedrigstzinsen zur Erweiterung ihrer Immobilienbestände. Zur Zeit werden hierzulande Neubauprojekte im Gesamtwert von 112 Mrd. Euro gestemmt.

Baumärkte: (relativ) gute Noten

Auf der grünen Wiese wachsen die (Baumarkt-)Bäume schon lange nicht mehr in den Himmel. Im vergangenen Jahr sind die Umsätze um rund 1 Mrd. Euro gesunken, was auch auf die Praktiker-Insolvenz zurückzuführen ist. Davon profitiert haben die verbliebenen Baumärkte, die umsatzmäßig um fast 9 % zulegen konnten. Der Anteil der Online-Anbieter lag 2014 bei 5 % des gesamten DIY-Handels. Bis 2020 wird eine Verdoppelung auf etwa 10 % erwartet. Interessant sind die Endkunden-Bewertungen der Baumärkte unter dem Blickwinkel der Mitarbeiterkompetenz. Vergleichsweise gute Noten erhielten Obi, Hornbach und Bauhaus mit Abstand vor Hagebau, Globus, Hellweg und Toom. Die – vor allem im Vergleich zum Fachhandel – erkennbare Relativität zeigt sich bei den Bewertungen der Qualität im Brand Index. Auch hier rangiert Obi weit vorne. Der Spitzenreiter erreichte allerdings nur +34 Punkte auf einer Skala von -100 bis +100. Wirkliche Top-Noten sehen anders aus.

Der Mann aus Schriesheim

Zu den auch international starken DIY-Anbietern zählt die Bauhaus-Gruppe, die 1960 von dem Schriesheimer Glaser und Schreiner Heinz G. Baus gegründet worden ist. Parallel dazu baute Baus mit beachtlichem Erfolg das Duschabtrennungsunternehmen Duscholux auf, das den dreistufigen Vertriebsweg im Sanitärbereich bediente. Diese Verbindung wurde allerdings durch die Etablierung komplizierter Holdingstrukturen in der Schweiz und Luxemburg

konsequent vernebelt, um Ärger mit Sanitär-Großhandel und -Handwerk zu vermeiden. Heute gehört der äußerst öffentlichkeitsscheue Multi-Milliardär mit Wohnsitzen u.a. in der Schweiz, Monte Carlo und Kanada zu den reichsten Privatpersonen der Welt. Lästigen Steuerpflichten hat er sich – wie das Schweizer Wirtschaftsmagazin „Bilanz“ (www.bilanz.ch) schon 2005 berichtete – durch eine clevere internationale Vermeidungsstrategie weitgehend entzogen.

Risiken der Schwarzarbeit

Wer Schwarzarbeiter beauftragt, hat keinerlei Anspruch auf Haftung oder Rückforderung. Bei Mängeln stehen Steuerhinterzieher also voll im Risiko. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) erneut klargestellt (Az.: VII ZR 216/14). Geklagt hatte ein Hausbesitzer, der fachliche Mängel einer Dach-Reparatur reklamiert und sein Geld zurückgefordert hatte. Das Schadensersatzrecht greift nur bei gesetzeskonformem Verhalten des Auftraggebers. Hier hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit einen Riegel vorgeschoben. Nicht eingegangen ist der BGH übrigens auf die Frage, welche steuerrechtlichen Konsequenzen aus der „schwarzen“ Auftragsvergabe entstehen können.

„Beitragsgerechtigkeit“

Die Einnahmen aus dem Rundfunkbeitrag zur Finanzierung der öffentlich-rechtlichen Sender sind 2014 um 643 Mio. (= 8,4 %) auf 8,3 Mrd. Euro gewachsen. Die Zahl der Wohnungen, die vom „Beitragservice“ erfasst worden sind, stieg um 3 Mio. auf knapp 40 Mio. Einheiten. Die GEZ-Nachfolgebehörde betont, das neue Zahlungsmodell habe eine „Beitragsgerechtigkeit“ erbracht, die man nicht erwartet habe. Angesichts dieser Gebührenflut werden die deutschen Zwangszahler die seit April gültige Senkung des Rundfunkbeitrags um – sage und schreibe – 48 Cent monatlich zum Anlass nehmen für tiefe Dankbarkeit. Außerdem: Immer mehr Bundesbürger sind der leidgeplagten Auffassung, dass insbesondere die Qualität der deutschen TV-Programme eher schmerzengeldpflichtig als gebührenpflichtig sei.

Goldige Zeiten

Seit fünf Monaten hat die Links-Rechts-Regierung Griechenlands die EU und die „Partnerländer“ am Nasenring durch die Polit-Arena geführt. Obwohl die EU dem Pleiteland – gegen alle wirtschaftliche Vernunft – erneut weitgehende Zugeständnisse offeriert hatte, haben sich die Athener Polit-Dilettanten Ende Juni für totale Konfrontation entschieden. Es bleibt abzuwarten, ob Merkel, Juncker, Schulz & Co. der fortgesetzten Erpressung jetzt dauerhaft konsequent begegnen oder schon bald wieder auf kontraproduktiven Schmusekurs gehen werden. Keine Rolle scheint bei den diversen Verhandlungen übrigens die Tatsache gespielt zu haben, dass Griechenland über 112 Tonnen an Goldreserven im Wert von 4 Mrd. Euro verfügt. Zum Vergleich: Die zuletzt angepeilten Sparmaßnahmen sollten in einundzwanzig Jahren 5 Mrd. Euro ausmachen. Rätselhaft ist, wieso die Geldgeber im Sinne des Subsidiaritätsprinzips nicht zumindest darauf bestanden haben, zunächst diese Reserven zu nutzen, bevor man weitere Steuergelder im griechischen Fass ohne Boden versenkt.