



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.

Wohnungsneubau: 270.000 oder 320.000 Einheiten p.a.?

Zim deutschen Bauhauptgewerbe hat sich die Lage – laut ifo-Index – im August weiter verbessert. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist um 2,6 % auf 140.435 Einheiten gestiegen. Besonders stark legten Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen zu (+5,3 %), die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser wuchs um 1 %. Die Zahl der 2014 fertiggestellten Wohnungen von 245.300 dürfte im laufenden Jahr deutlich überschritten werden. Das Bundesbauministerium hatte den jährlichen Neubaubedarf bis 2020 kürzlich auf 270.000 Wohnungen geschätzt. Dagegen hält der Verband GdW bis 2025 einen jährlichen Zuwachs von 320.000 Einheiten für erforderlich. Sollte sich die aktuelle Flüchtlingswelle (etwa 800.000 Menschen in 2015) fortsetzen, könnten sich die bisherigen Bedarfsschätzungen schon bald als Makulatur erweisen.

Am Bedarf vorbei

Auch in puncto Bedarfsgerechtigkeit liegt beim deutschen Wohnungsbau offenbar einiges im Argen. Eine neue Wohnungsmarktstudie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) kommt zu dem Schluss: „Während in den Großstädten und vielen Mittelzentren zu wenig gebaut wird, liegt die Bautätigkeit in ländlichen Regionen und schrumpfenden Städten über dem Bedarf.“ In strukturschwachen Kreisen wie der Eifel, dem Schwarzwald und weiten Teilen Ostdeutschlands gebe es zu viele Wohnungen. So seien 2014 nur 66.000 der insgesamt 245.000 neuen Wohnungen auf Städte mit über 100.000 Einwohnern entfallen, obwohl dort 102.000 Einheiten benötigt worden seien. Vor diesem Hintergrund appelliert das Institut an die Politik, mehr Bauflächen in Großstädten bereitzustellen und bestehende Bauauflagen – etwa bei der Geschosshöhe – zu überdenken.

Immobilienpreise: 46 % plus

Die deutschen Immobilienpreise sind im zweiten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 4,9 % gestiegen. Wohnimmobilien legten um 6 % zu, Mehrfamilienhäuser sogar um 7,6 %. Selbst genutztes Wohneigentum verteuerte sich „nur“ um 4,4 %. Dagegen lag die Teuerung bei Gewerbeimmobilien bei 1,5 %. Einzelhandelsobjekte stiegen um 3 %, Bürogebäude um 0,8 %. Insgesamt haben sich die deutschen Immobilienpreise in den letzten sechs Jahren um durchschnittlich 20 % erhöht. In Metropolen wie Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf lag die Teuerung bei sage und schreibe 46 %. Die Bundesbank hält solche Kurse allerdings für um 10 bis 20 % überbewertet.

Tarnen und Täuschen

Die Stiftung Warentest beanstandet die fehlende Transparenz bei Dispozinsen. Viele Banken versuchten immer noch, sich dem Wettbewerbsvergleich durch Vernebelung der Konditionen zu entziehen. Sie verstoßen damit bewusst gegen die Preisangabenverordnung. Eine Untersuchung der Angebote von 1.472 Instituten ergab Spitzenwerte von 16 % p.a. Der günstigste Zinssatz lag für Online-Konten bei 4,49 %. Im Durchschnitt wurden 10,25 % berechnet. Nur am Rande: Jeder Prozentpunkt spült pro Jahr 345 Mio. Euro in die Kassen der Banken.

Leerstellen

Zu Beginn des neuen Lehrjahrs waren noch rund 27.000 Azubi-Plätze im Handwerk unbesetzt. Im Vorjahr lag die Besetzungslücke bei 24.000 Stellen. Das SHK-Handwerk sucht bundesweit händeringend Nachwuchskräfte. Die einschlägigen Image-Kampagnen haben offenbar noch nicht zu den gewünschten Ergebnissen geführt. Einige Betriebe melden gute Erfahrungen mit Studienabbrechern und jungen Migrantinnen. Aber eine nachhaltige Trendwende ist derzeit nicht in Sicht. Es ist bisher nicht gelungen, die Vielseitigkeit und Zukunftssicherheit des Gewerks angemessen im Bewusstsein der Bevölkerung zu verankern.

Demografischer Wandel

Die absehbare demografische Entwicklung in Deutschland ist atemberaubend. Im Jahr 2013 kamen auf 100 Bundesbürger im Erwerbsalter 34 Menschen im Rentenalter. Bis 2060 wird die Zahl der zu versorgenden Rentner auf 65 steigen. Ursächlich dafür sind die niedrige Geburtenrate und die zunehmende Lebenserwartung. Dadurch soll die Zahl der arbeitsfähigen Menschen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren von derzeit 49 Mio. auf bis zu 34 Mio. zurückgehen. Dass diesem Trend durch qualifizierte Zuwanderer und höhere Geburtenraten begegnet werden kann, erscheint zweifelhaft. Die Auswirkungen auf die Sicherheit der Altersversorgung und die Höhe der Rentenversicherungsbeiträge sind derzeit nicht absehbar. Für die Sanitär-Profis bestätigen diese Zahlen die Prognose, dass die barrierefreie Badgestaltung zu den großen Wachstumssegmenten der Branche zählt.

Sanitäre Ausstattungsdefizite in Krankenhäusern

Auch die Zielgruppe der Krankenhäuser gewinnt für die SHK-Branche weiter an Bedeutung. 2014 standen in Deutschland 1.980 Krankenhäuser mit über 500.000 Betten für 19,1 Mio. Patienten zur Verfügung. Hier besteht noch erheblicher Nachholbedarf bei nutzergerecht ausgestatteten Bädern und sonstigen Sanitäräumen. Patienten, die im Durchschnitt 7,4 Tage im Krankenhaus verweilen, erwarten auch dort zunehmend gehobene Ausstattungsstandards und Hilfen für eingeschränkt mobile Menschen. Die Erfüllung dieser Erwartungen dürfte sich für die Träger zunehmend als Wettbewerbskriterium im harten Konkurrenzkampf erweisen.

Der Mann aus Schriesheim II

In der vorletzten „Klartext“-Kolumne wurde auf die bemerkenswerte Karriere von Heinz G. Baus hingewiesen, der nicht nur die Bauhaus-Gruppe, sondern auch das Duschabtrennungsunternehmen Duscholx aufgebaut hat. Dabei wurden auch der immense Reichtum und die clevere Steuervermeidungsstrategie des öffentlichkeitsscheuen Self-made-Unternehmers erwähnt. Dieser Bericht hat einige Rückfragen aus dem Leserkreis ausgelöst, die sich auf die Vertriebsweg-sensible Konstellation und auf den Milliardärs-Status des Mannes aus Schriesheim bezogen. Zur Vervollständigung sei ein aktueller Bericht der „Wirtschaftswoche“ zitiert, wonach der mittlerweile 80jährige Baus derzeit über ein Vermögen von 3,5 bis 4 Mrd. Schweizer Franken verfügt.