



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.

Sonderkonjunktur am Bau

Die deutsche Baubranche ist offenbar dabei, sich vom allgemein rückläufigen Konjunktugeschehen weitgehend abzukoppeln. Im vergangenen Jahr wurde der höchste Umsatz seit der Wiedervereinigung erreicht. Konkret: Die Umsätze stiegen um 11 % auf nominal 127 Mrd. Euro. Damit sind die Verbands-Prognosen weit übertroffen worden. Dafür hat nicht nur ein extrem starker Schlusspurt zum Jahresende gesorgt, sondern vor allem der Anstieg der Baupreise um fast 6 %, der auf höhere Baustoffpreise und Löhne zurückgeführt wird. Natürlich haben die Betriebe auch den aus der extremen Baunachfrage resultierenden Spielraum bei der Preisgestaltung genutzt. Auch für das laufende Jahr zeigt sich der Verband des mittelständischen Baugewerbes (ZDB) angesichts der erfreulichen Auftragsbestände zuversichtlich: Die Umsätze sollen noch einmal um nominal 6 % wachsen, was einer realen Steigerung um 1 % entspräche.

Am Rande der Rezession?

Im Rest der deutschen Volkswirtschaft macht sich dagegen Ernüchterung breit. Offensichtlich ist eine deutliche Abkühlung, die sich schon bald als Abschwung oder sogar Rezession erweisen könnte. So ist der ifo-Index im Februar zum sechsten Mal in Folge gefallen. Alle Institutionen und Institute haben ihre noch vor einem halben Jahr recht optimistischen Wachstumsprognosen deutlich zurückgenommen. Die Industrieländervereinigung OECD hat ihre Erwartung für Deutschland von 1,6 auf nur noch 0,7 % mehr als halbiert. Das Leibniz-Institut (Halle) rechnet sogar nur noch mit 0,5 %. Die Bundesregierung (+1,0 %) und der BDI (+1,2 %) dürften ihre Prognosen schon bald den Realitäten anpassen. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft vertritt die Meinung, die Bundesrepublik sei trotz abkühlender Grundtendenz „noch meilenweit“ von einer Rezession entfernt. Allen voran das Baugewerbe habe pralle Auftragsbücher und profitiere von weiter steigenden Baupreisen.

Niedrigzinsen als Motor

Rückenwind erhält der Wohnungsbau weiterhin durch die niedrigen Hypothekenzinsen. Überwog noch Ende 2018 die Annahme, dass die Bauzinsen ab Mitte 2019 steigen würden, so bewegen sich die Konditionen derzeit wieder nahe historischer Tiefststände. So lagen die günstigsten Angebote für einen Baukredit mit zehnjähriger Zinsbindung im Februar 2019 bei nur 0,9 %. Im März 2018 rangierte der günstigste Sollzins noch bei 1,36 %. Fachleute rechnen für die kommenden Monate mit einer Seitwärtsbewegung. Bis zum Jahresende soll es allenfalls einen marginalen Aufwärtstrend geben. Da die EZB erneut angekündigt hat, die Märkte mit billigem Geld zu fluten, ist kein Ende der politisch gewollten Niedrigzinsen sowie der Enteignung der Sparer infolge der Geldentwertung in Sicht. Des einen Freud ist eben des anderen Leid.

„Betongold“ weiter im Trend

Allgemein verkannt wird die Tatsache, dass der unverhoffte Bauboom nicht zuletzt auf die EZB-Zinspolitik zurückzuführen ist. Das Bemühen, die südlichen Schuldenländer der Eurozone mit billigem Geld zu alimentieren, heizte auch in Deutschland die Baunachfrage an. Auslöser war nicht nur die günstige Fi-

nanzierung, sondern auch die Neigung vieler Bundesbürger, angesichts der Nullzinsen bei Bankeinlagen und einer Inflationsrate von offiziell 1,5 % in vermeintlich sicheres „Betongold“ zu investieren. Hierzulande fließt mittlerweile doppelt so viel Geld in Immobilien wie noch vor zehn Jahren. Im vergangenen Jahr stieg das Volumen – nach einer Hochrechnung amtlicher Gutachter – um etwa 15 Mrd. Euro auf bis zu 270 Mrd. Euro. Rund 1 Million Objekte dürften die Eigentümer gewechselt haben. In diesem Jahr werden die Immobilienumsätze voraussichtlich die Marke von 300 Mrd. Euro überschreiten. Zum Vergleich: 2009 wurden noch ca. 130 Mrd. Euro für den Ankauf von Grundstücken, Wohnungen und Häusern ausgegeben.

Explosive Wertsteigerungen

Die Deutsche Bank erwartet ein Anhalten des Immobilienbooms „bis 2022 oder darüber hinaus“. Vor allem in den großen Städten bleibe die Lage angespannt. Die Nachfrage nach Wohnraum übertreffe dort weiterhin das Angebot. Obwohl 2018 etwa 300.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden sind, fehlen insgesamt etwa 1 Million Einheiten. Vor diesem Hintergrund sieht die Bank das steigende Risiko einer Preisblase. Die Bundesbank hat schon mehrfach vor Preisübertreibungen in der Größenordnung von bis zu 30 % gewarnt. Die Preisentwicklung bei Immobilien verläuft lokal und regional bekanntlich äußerst uneinheitlich. Während in weniger stark nachgefragten Kommunen und Landkreisen der Wert nur wenig zulegt, gehen die Preise in Boom-Städten durch die Decke. So hat eine Studie des IW Köln für die letzten fünf Jahre für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser an gesuchten Standorten explosive Wertsteigerungen ermittelt. Spitzenreiter ist Freising, wo sich die Preise mit einem Zuwachs von 93 % fast verdoppelt haben. Für München-Nord und Berlin Mitte-West wird ein Anstieg um 80 bzw. 78 % gemeldet. Übrigens: Wer sich über die Neubautätigkeiten an seinem Wohnort informieren möchte, kann die neue „Interaktive Gemeindekarte der Baufertigstellungen“ des Statistischen Bundesamts nutzen, die eine völlig unterschiedliche Investitionsintensität erkennen lässt. So verbuchte Wentorf bei Hamburg mit 32,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner den Fertigstellungsrekord für 2017, während in einer Großstadt wie Wuppertal weniger als eine neue Wohnung pro 1.000 auf den Markt gekommen ist.

Einkommensmillionäre

Exakt 4.859 Top-Banker haben 2018 in der EU ein Spitzeneinkommen von über einer Million Euro verdient oder – besser ausgedrückt – erhalten. Fast drei Viertel davon gingen in Großbritannien ihrem Tagewerk nach, 390 in Deutschland, 233 in Frankreich, 201 in Italien und 161 in Spanien. Die Zahlen lassen erkennen, dass nicht nur die Vorstände der Groß- und Universalbanken diesem elitären Kreis angehören. Die nach der letzten Finanzkrise zurecht kritisierte Unsitte, dass vor allem Investmentbanker durch hoch riskante Spekulationen mit Kundengeldern absurd hohe Boni generieren, scheint trotz der 2014 eingeführten Bonus-Grenze noch nicht ausgerottet zu sein. Um Missverständnissen vorzubeugen: Jedem, der sich im Schadensfall nicht einfach „kostenneutral“ aus der Verantwortung stehlen kann, also selbst für sein Tun und Lassen haftet, sei neidfrei ein Einkommen in unbegrenzter Höhe gegönnt.