

Prof. Dr. Lothar Hübl

Institut für Volkswirtschaftslehre

Universität Hannover
Königsworther Platz 1
30167 Hannover

Tel.: 0511/762 4591

Fax: 0511/762 4574

huebl@mbox.vwl.uni-hannover.de

c:\texte\Röckelein06.doc

Büro Dres. Hübl

Erwinstr. 6

30175 Hannover

Tel/Fax 0511/81 54 89

huebl@freenet.de

Immobilienmärkte unter dem Einfluss des demografischen Wandels und Konsequenzen für die mittelständische Unternehmenspolitik insbesondere unter Berücksichtigung der Firma Kaspar Röckelein KG und ihrer Kunden

Baustoffsymposium

Wachenroth, 24. Okt. 2006

Auswirkungen des demografischen Wandels werden in der Politik und der Wirtschaft gegenwärtig heftig diskutiert. Das verwundert, weil die Probleme seit Mitte der 70er Jahre bekannt sind, als der Pillenknick abgeschlossen war.

Im Vordergrund der Diskussion stehen die sozialen Sicherungssysteme. Die Einflüsse reichen aber sehr viel weiter:

- Soziale Sicherung: Jung finanziert Alt. Kein Problem, solange mehr Junge als Alte.
- Haben wir in Zukunft genügend Arbeitskräfte?
- Können wir den technischen Fortschritt sichern?
- Wird unser Wachstum leiden?
- Wie steht es um die Auslastung öffentlicher Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen, Universitäten, Schwimmbäder usw.?
- Welche Wirkungen gehen auf die Immobilienmärkte, insbesondere die Wohnungsmärkte aus?

Ein großer Fragenkomplex:

Wie viel Wohnungsbau wird künftig nachgefragt?

In der politischen Diskussion wird häufig vom **Wohnungsbedarf** gesprochen; gemeint ist damit ein Wohnungsneubauvolumen, das die Versorgung der Haushalte mit Wohnraum sichern soll.

Wohnungsbedarf ist stets eine normative Größe und hängt stark von den getroffenen Annahmen über Wohnungsabgänge, Zweitwohnungen, Freizeitwohnungen, notwendigen Leerstand u. ä. ab.

Wohnungsbedarfsüberlegungen wurden durch die Mangelsituation nach dem zweiten Weltkrieg geprägt. Jeder sollte eine Wohnung zu erschwinglicher Miete haben. Der Staat subventionierte dazu die Haushalte durch Wohngeld, Sozialhilfe, Eigenheimzulage und die Mietwohnungsanbieter durch Förderung des sozialen Wohnungsbaus und Abschreibungserleichterungen.

Bei einer Wohnfläche von heute deutlich über 40 m² je Einwohner und zum Teil merklichen Leerständen ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum grundsätzlich gesichert.

Wohnungsbedarf ist nur dann eine sinnvolle Betrachtungsebene, wenn der Staat seine normativen Vorstellungen mit entsprechendem Subventionseinsatz auch umsetzen kann.

Neue Subventionen wird es künftig wegen der erforderlichen Haushaltskonsolidierung flächendeckend wohl nicht mehr geben, da sie nicht finanzierbar sind.

Der Wohnungsbaumarkt muss sich also auf marktwirtschaftliche Bedingungen einstellen. Sehr viel vernünftiger, als über Bedarfszahlen zu spekulieren, ist es, die künftig erwartete **Wohnungsbaunachfrage** direkt abzuschätzen.

Was determiniert die Wohnungsnachfrage?

Das sind zum Einen ökonomische und zum Andern demografische Einflüsse, die sich zum Teil überschneiden.

Folie 2 Einflussfaktoren

Wohnen steht ganz oben in der Präferenzskala der Haushalte. Das ist grundsätzlich eine positive Botschaft.

Die Entwicklung bei Wohnkosten, Einkommen und Flächennachfrage verläuft recht ebenmäßig;

Mieten je m² stiegen langsamer als die Einkommen. Das ist u. a. auf die Wohnungsbauförderung zurückzuführen.

Die starken Schwankungen bei den Fertigstellungen sind durch die wirtschaftliche Entwicklung nicht zu erklären. Da muss es andere Gründe geben.

Jetzt kommt die Demografie ins Spiel!

Folie 3 Fertigstellungen seit den 1950er Jahren und Zuwanderungen als Beispiel für Demografie

Zuwanderer brauchen stets eine Wohnung. Der Markt reagiert mit zwei/drei Jahren auf die Zuwanderungswellen.

Man sieht aber auch die Reaktionsmöglichkeiten des Marktes: Zuwanderung 1989/91 brachte verstärkten Neubau, aber weniger stark ausgeprägt als 1972/73/74. Die Versorgung hat seit Anfang der 90er Jahre ein hohes Niveau.

Einfamilienhausbau relativ stabil

Schwankungen insbesondere im Geschosswohnungsbau

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung hängen zum Teil voneinander ab.

Folie 4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1995/2004

1995 als Startzeitpunkt gewählt, weil damals die Integration der neuen Länder einigermaßen erreicht war und die Wohnungsmarktlage nach dem Zuwanderungsschub 1991/92 wieder normalisiert war.

Zunahme: braun; Abnahme: blau;

Gesamtbild bitte einprägen

Folie 5 Wanderungssalden

Zuwanderung aus dem Ausland hat sich seit 1993 normalisiert.

Folie 5 zeigt damit vornehmlich die **Binnenwanderungen**.

Gewandert wird vor allem von jüngeren Erwachsenen.

Große Parallelität zur Beschäftigungsentwicklung

hellbraun noch Zuwanderung < 3 v.h., dkl.braun>9 v.H.

Folie 6 Gleiches Bild auch bei der Bevölkerungsentwicklung 95/05

dkl.braun besonders hohe Zunahme: Erding, nördl. von Berlin und Bad Doberan

braun hohe Zunahme: zentrales Bayern, auch in Norddeutschland

blau: Abnahme vor allem in den neuen Ländern, aber auch in einigen bayerischen Regionen – Regen, Tirschenreuth, Wunsiedel, nördl. Ofr.

Die Bevölkerung wandert also den Arbeitsmöglichkeiten hinterher

In den Abwanderungsregionen steigt wegen der jungen Abwanderer das Durchschnittsalter der Bevölkerung. Als Folge sinkt die Geburtenfreudigkeit und steigt die Sterblichkeit.

Die Bilder zeigen schon deutliche regionale Unterschiede.

Demografischer Wandel, Beschäftigungs- und Wohnungsmarktentwicklung unterscheiden sich je nach Region erheblich.

Einige wichtige weitere regionalen Unterschiede:

Folie 7 Einwohnerdichte

braun: besondere Dichte natürlich in den Großstädten und in den Ballungsgebieten, wie Ruhrgebiet, Köln – Düsseldorf, Raum Frankfurt, Raum Stuttgart, München, Nürnberg

gelb: besonders dünn – neue Länder, (nördl. SLH, Lüneburger Heide, westl. Rheinl.Pfalz), bayerischer Wald bis zum Fichtelgebirge, Teile Mittelfrankens

Folie 8 Mieterquoten

Zweites regionales Charakteristikum: unterschiedliche Mieterquoten oder entgegengesetzt interpretiert, unterschiedliche Eigentümerquoten.

In verdichteten Regionen hohe Mieteranteile – braun- (niedrige Eigentümerquoten) Ruhrgebiet, Großstädte, von Hannover bis zum Harz, am südl. Rand von BW und BY, weil die Eigenheimpreise dort so hoch, dass überwiegend die Haushalte zur Miete wohnen. Hoher Anteil auch in den neuen Ländern wegen sozialistischer Politik bis zur Wende.

Gelb: in ländlichen Regionen -aber nicht in den neuen Ländern- niedrige Mieterquoten (hohe Eigentümeranteile), dominant in BY nördlich von München

Noch ein für den Wohnungsbau ganz wichtiger regionaler Unterschied: Besatz mit unterschiedlichen Baualtersklassen

Folie 9: Baualtersklasse bis 1900

hoher Besatz in Ostdeutschl., auch im Norden von BY., in Teilen von BW

Folie 10: Baualtersklassen 1901 – 1948 (1939)

Verteilung recht eindeutig: hohe Anteile in den neuen Ländern, Spiegelbild der insgesamt geringen Bautätigkeit in der DDR,

(Im Westen: nördl. Ruhrgebiet und Rheinl.Pfalz, nördl. Bremen, westlich v. Hannover); in BY nur in M., N., nördl. Ofr.

Diese Bestände sind im Westen weitgehend durchsaniert. Probleme z. T. bei Bauten aus den späten 30er und frühen 40er Jahren.

Aussagen über die neuen Länder nur nach Vor-Ort-Analyse.

Folie 11: 1949 (45) – 1968 Nachkriegsbauten

Besonders viel in der unmittelbaren Nachkriegszeit gebaut in:

praktisch allen Großstädten der alten Länder.

(SLH nördl. HH, Nds südl. von H. und auch im Westen NRW, Hessen, Rheinland Pfalz und Saarland)

in Ofr. und Opf., M u. z. T. nördlich und südlich davon

in einem Streifen von Stuttgart östlich bis Dachau und Freising und

in den neuen Ländern praktisch nur Berlin

In den alten Ländern stellen diese Bestände die Problembestände dar, einfacher Bau, häufig an belebten Strassen, kleine Wohnungen, bescheidene Qualität, einfacher Zuschnitt...

Diese Wohnungen geraten zunehmend in Vermietungsprobleme.

In den neuen Ländern erste Plattenbau – Großsiedlungen

Jetzt kommen wir zu den neueren Beständen:

Folie 12: Baualtersklasse 1969 – 1990

Großflächig in Süddeutschland

Im Westen vornehmlich im ersten und zweiten Ring um die Großstädte und in den Ruhesitzregionen

In den neuen Ländern Plattenbausiedlungen

Folie 13: Baualtersklasse 1991 – 2005

gelb: geringe Anteile - in Relation zum Gesamtbestand und trotz der heftigen Bautätigkeit in der Nachwendezeit - im Süden der neuen Länder und z. T. in Brandenburg (und Mecklenburg, in Südnieders. u. Nordhessen, im Ruhrgebiet und im Saarland)

dkl.braun: Berlin (West- und Nordnieders.), in Süddeutschland, bes. in BY

In den neuen Ländern war jetzt erstmals wieder Einfamilienhausbau möglich. Um die Großstädte, vor allem um Berlin, fiel die Bautätigkeit besonders intensiv aus.

Aus der unterschiedlichen Altersstruktur der Bestände resultiert in den alten Ländern ein unterschiedlicher Ersatzbedarf, vor allem dort, wo ein hoher Anteil unmittelbarer Nachkriegsbauten gegeben ist.

Für die neuen Länder kann man keinen direkten Zusammenhang herleiten, weil das Überangebot an Wohnungen technisch - rechnerisch keine Ersatzbauten erfordert.

In den neuen Ländern wird der tatsächliche Abgang aus dem Markt besonders hoch ausfallen.

Bei Ersatzüberlegungen ist stets auch die Marktlage zu beachten. Herrscht Wohnungsmangel gehen kaum Wohnungen aus dem Markt, herrscht Überschuss wird der Abgang erhöht.

Quintessenz aus dem unterschiedlichen Altersbesatz:

Ansprüche der Bevölkerung steigen laufend. Bei Beständen einfacher Qualität muss man genau analysieren, ob eine Ertüchtigung (Renovierung, Zusammenlegung, Schallschutz) lohnt oder ob Bestände aus dem Markt genommen werden sollen.

Vermietungsprobleme bei niedriger Qualität werden kontinuierlich steigen. Vermietbarkeit kann durch Absenken der Mieten nur begrenzt gesteigert werden; Leerstandskosten können schnell gefährliche Ausmaße annehmen.

Baumaßnahmen im Bestand machen gegenwärtig 60 % des gesamten Wohnbauvolumens aus. Bestandsgeschäft ist somit wichtiger als Neubaugeschäft!

Wie wird nun die Entwicklung weitergehen ?**Folie 14: Altersaufbau Westd. 2005/87**

Bevölkerungszahl in der Summe noch gestiegen, aber Alterungsprozess deutlich zu sehen

Folie 15: Altersaufbau Ostd. 2005/87

Abnahme um eine Million wg. Abwanderung

Für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Haushaltszahlentwicklung entscheidend

Die Haushaltszahlen sind in Westd. in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, und zwar schneller als die Bevölkerung. Gleiches gilt für BY, beispielsweise von 4,6 Mio. (87) auf 5,7 Mio. (05) d.h. um 24%. In BW waren es rd. 20 %.

Auch in Ostd. sind die HH-Zahlen noch gestiegen, wenn auch abgeschwächt.

Grund für gestiegenen HH-Zahlen:

Singularisierung, spätere oder gar keine Heirat mehr, steigende Lebenserwartung, Zahl der Witwen steigt überproportional.

Wie hat der Wohnungsbau auf die demografische Entwicklung reagiert?

Folie 16: Wohnungsneubau Beispiel Bayern

1994 Gipfel der Neubautätigkeit gut 110.000

seitdem Neubau mehr als halbiert, aktuell knapp 50.000.

Zusammensetzung der Bautätigkeit:

Einfamilienhausbau recht stabil, wenn auch seit 2000 etwas rückläufig. Einfamilienhauswünsche werden weitgehend realisiert.

Besonders betroffen: Geschosswohnungsbau

Gründe: Überangebot aus Mitte der 90er war abzubauen, erzielbare Renditen sind gesunken. Zunahme der Haushaltszahlen abgeschwächt.

Für eine Abschätzung der weiteren Entwicklung muss man sich noch die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt klar machen.

Vergleicht man die Entwicklung der Haushaltszahlen und die des Wohnungsbestandes, dann kommt man zum Wohnungsüberhang oder zu einem Wohnungsdefizit.

Folie 17: Aktuelle Wohnungsmarktsituation in den Regionen

dkl.blau: deutliche Überhänge in praktisch allen Regionen der neuen Länder, im nördlichen Oberfranken, Tirschenreuth, Cham, Weißenburg

blau: leichte Überhänge, westliches Mfr. , nördliches Ufr., Grenzregion Opf., aber auch in Mühldorf und Alt ötting.

braun: Würzburg, Rosenheim, Freising, München, Bad Tölz, Landsberg/Lech.

gelb: ausgeglichener Markt, im Osten nur in Jena und im Saalkreis

Die Wohnungsmarktsituation fällt also auch in Bayern regional recht unterschiedlich aus.

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation gibt schon einen ersten Hinweis auf die Werthaltigkeit der Immobilien. In den braunen Regionen dürften die Werte weiter steigen, in den blauen Regionen sind kaum Wertsteigerungen in Aussicht, z.T. werden die Preise sinken.

In den gelben besteht die Chance, mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung zu laufen.

Achtung bei der Interpretation: Wohnungsbauten z.B. für US-Soldaten werden in der Statistik erfasst, stehen aber dem Markt nicht zur Verfügung. Dadurch kann es an solchen Standorten rechnerische Überhänge geben (NEW, Grafenwöhr).

Für **Entscheidungen vor Ort** sind grundsätzlich gezielte Detailanalysen erforderlich und auch gemeindescharf möglich. Hier wird auf der Ebene der Lkr. und kreisfreien Städte analysiert.

Vertiefte Betrachtung

- **Was ist an Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu erwarten?**
- **Wie werden sich die Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung auswirken?**

Folie 18: Bevölkerungsentwicklung D insges. bis 2025

Sterbeüberschuss nimmt weiter zu.

Frage: können Zuwanderungen ausgleichen

Folie 19 - 39: Jetzt lassen wir die Gesamtbevölkerung altern und schieben sie bis zum Jahr 2025 weiter

Folie 40: Bevölkerungsstruktur West.D 2025/05

Schwarze Linie: Vergleich 2005

Bevölkerungszahl sinkt leicht, Fehlflächen (weiß) werden durch Überschussflächen nicht mehr ausgeglichen, Lücke an der Basis.

Folie 41: dito Bevölkerungsstruktur Ost.D 2025/05

Man sieht deutliche Lücken im Besatz 2025 im Vergleich zu 2005.

Die Bev.zahl wird wegen der Geburtenausfälle seit der Wende und wegen leichten weiteren Abwanderungen um gut 1,5 Mio. abnehmen.

Wie sieht die Bevölkerungsentwicklung regional differenziert aus?

Folie 42: Bevölkerungsentwicklung bis 2025 regional D insges.

Abschneidegrenzen beachten: zwischen den Farben in Grenzfällen nur geringe Unterschiede

Bevölkerungsabnahme vor allem durch den negativen natürlichen Saldo – also mehr Sterbefälle als Geburten – bestimmt.

Neue Länder mit weiterer Bev.abnahme, außer Umland Berlin, Saalkreis

Bev.zunahme nördl. u. südl. von M.; in BW nördl. von Stuttgart und im Bodenseeraum

Bev.abnahme überraschend: Garmisch u. Traunstein, Erklärung alte Bevölkerung mit hohem Sterbeüberschuss. Dazu gesamt Nord- Ost- und Westbayern.

Folie 43: Bevölkerungsentwicklung BY bis2025

Zuwanderer dürften den Sterbeüberschuss ausgleichen

Folie 44: Bevölkerungsentwicklung BY bis 2025 regional

Wichtig für den Wohnungsneubau ist die künftige Entwicklung der Haushaltszahlen, die wegen der Singularisierung noch bis 2025 um rund 7 v.H. zunehmen.

Folie 45: Private Haushalte BY bis 2025

Kontinuierliche Zunahme

Folie 46: Bevölkerungsentwicklung Ostd. bis 2025

Erwartete Zuwanderer ab 2008/09 werden den Sterbeüberschuss nicht ausgleichen

Folie 47: Private Haushalte Ostd. bis 2025

Zunahme bis 2012/13, danach Abnahme

Jetzt muss noch die Nachfrage nach Neubauten abgeschätzt werden.

Dazu kann man zwei stabile Zusammenhänge nutzen.

- Zum einen gibt es ein typisches Muster im altersabhängigen Wohnungsnachfrageverhalten der Haushalte.

Verdeutlicht an Folien 48 u. 49.

- Zum anderen: Die Haushalte zwischen 30- und 45-Jahren sind die klassischen Nachfrager nach Einfamilienhäusern. Diese Nachfrager setzen sich in Abhängigkeit vom regionalen Baulandpreisniveau unterschiedlich durch. Daraus lassen sich regionale Nachfragehäufigkeiten ableiten.
- Je 1000 Einwohner im Alter 30 – 45 Jahren werden im Bundesdurchschnitt pro Jahr 32 EZFH nachgefragt. Regional differiert diese Zahl deutlich.

Folie 50: Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser BY bis 2025

Blaue Linie: Besatz an 30- bis 45-Jährigen, Höchststand war 2001 erreicht (gut 3 Mio.)

Diese Zahl nimmt wegen der Altersstruktur bis 2016/2017 ab, um dann ganz leicht wieder zu steigen. Darunter als Säulen die am Markt umsetzbaren Ein- und Zweifamilienhäuser.

Aufteilung:

Blau: Angebot aus dem Bestand. Eigentümer versterben, Objekte kommen auf den Markt. Umsatz in den letzten Jahren ca. 40.000.

Grün: Vermarktbarer Neubau, aktuell knapp. 30.000

Vom Besatz an 30- bis 45jährigen hätte die Nachfrage in den vergangenen 5 Jahren etwas höher ausfallen können. Die allgemeine Verunsicherung dämpfte aber.

Grau: Möglicher Ersatz von Bestandsangebot, das bei günstigem Neubauangebot ersetzt werden kann.

Zwei stabile Tendenzen für die kommenden 20 Jahre:

- 1. Angebot aus dem Bestand steigt von 40.000 auf 55.000 p. a.**
- 2. Gesamtnachfrage geht bis etwa 2015 zurück und steigt dann wieder ganz leicht an.**

Beachte wichtige Annahme: Von der Gesamtnachfrage an EZFH werden stets 20 % als Neubau realisiert.

Die Zahl der Haushalte steigt also weiter, der Neubau von EZFH hält an, aber mit abnehmender Tendenz. Der Neubau EZFH wächst langsamer als die Zahl der Haushalte. Die Entwicklung in BW liegt ganz leicht unter der bayerischen.

Die Frage ist nun, wo tritt die erwartete Nachfrage nach EZFH und nach Geschosswohnungen auf?

Folie 51: Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser BY 2025 regional

Besondere Nachfrage nördlich von München,

gering in den Städten und z.T. am Alpenrand.

Erwarteter Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau lässt sich nur bedingt demografisch begründen, sondern ist renditeabhängig. Die aktuellen Renditen im Neubau liegen bei etwa 4%. Renditesteigerungen wird es nur bei Mietsteigerungen geben, da Subventionen jetzt wirklich nicht mehr zu erwarten sind. In den

attraktiven Regionen fangen die Mieten zu klettern an. Wenn dadurch die Rendite anzieht, belebt sich auch wieder der Geschosswohnungsbau. Die Differenz zwischen Haushaltsentwicklung und Einfamilienhausbau wird als Nachfragepotenzial auf dem Markt für Geschosswohnungsbau wirksam (incl. sonstigem Wohnungsbau).

Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau ist nicht berauschend, liegt aktuell bei 20.000 Einheiten und wird wohl erst noch – mangels auskömmlicher Rendite – etwas zurückgehen und verspricht nach merklichen Mietsteigerungen um das Jahr 2010 herum anzuspringen, könnte um 2013 bis 2015 seinen Höhepunkt erreichen, um bis zum Jahr 2025 auf rund 15.000 abzusinken.

Folie 52: Nachfragepotenzial nach Geschosswohnungsbau BY regional bis 2025

Nachfrage nach Geschosswohnungsneubau ist besonders ausgeprägt in München und im ersten und zweiten Ring um München herum und in Würzburg.

Geringes Potenzial ergibt sich für den Streifen entlang der Ostgrenze nördlich von Deggendorf.

Ein rechnerischer Überschuss dürfte sich in blauen Landkreisen (Ofr) einstellen.

Folie 53: Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser Region Stuttgart 2025 regional

Nachfrage im Zentrum der Region etwas schwächer, am Rand etwas stärker

Folie 54: Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser Ostd. bis 2025

Neubau wird in den kommenden Jahren leicht zurückgehen, um das Jahr 2017/18 wieder ganz leicht anziehen (Honeckerbuckel)

Angebot aus dem Bestand steigt ebenfalls kontinuierlich. Hier bestehen Chancen auf Neubau, da Altbestände z.T. von einfacher Qualität. Diese Chancen muss man sich unternehmerisch erschließen (graues Feld).

Regional wird die Nachfrage insbesondere im engen Umland von Berlin auftreten, in Sachsen im Umland von Leipzig und Dresden, in Sachsen – Anhalt im Umland von Magdeburg und Halle, in Thüringen in Jena und Weimar und deren Umland.

Zusammenfassung

Auch in Zukunft brauchen wir Wohnungsneubau, einmal weil die Zahl der Haushalte im Westen bis zum Jahr 2025 und im Osten bis 2012/15 allemal noch steigt und weil die Ansprüche der Haushalte – wenn auch aktuell langsam - so doch zunehmen.

Für den bayerischen Durchschnitt, der aber wegen der regionalen Unterschiede mit Vorsicht zu interpretieren ist, lässt sich festhalten:

Die Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern wird vom jetzigen Niveau - Durchschnitt 2004/05 - aus in den nächsten Jahren im Trend etwas absinken und sich etwa ab 2012 stabilisieren. Die Gründe liegen zum Einen in dem dünneren Besatz der nachrückenden Jahrgänge der 30-45jährigen, die typische Eigenheimnachfrager sind. Zum Anderen steigt das Eigenheimangebot aus dem Bestand kontinuierlich an. Von der Ge-

samtnachfrage nach Eigenheimen werden schon heute fast 60% aus dem Bestand bedient.

In den neuen Ländern, die von der Bevölkerungszahl doppelt so groß sind wie BY fällt die Neubauentwicklung von EZFH zahlenmäßig über die kommenden Jahre fast genau so wie in BY aus. Auch die Entwicklung in Baden Württemberg läuft parallel dazu ab.

Beim Geschosswohnungsbau ist in BY und BW eher eine Seitwärtsbewegung denn ein deutliches Ansteigen zu erwarten. Eine leichte Erholung könnte in 4 – 6 Jahren einsetzen, wenn die Mieten wieder deutlicher steigen. In den neuen Ländern kommt es nur noch in Einzelfällen zu Geschosswohnungsneubau.

Das Bauvolumen im Bestand wird wegen erforderlicher Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiter zunehmen und dürfte schon in wenigen Jahren 2/3 und mehr des monetären Wohnungsbauvolumens ausmachen.

Die Entwicklung wird regional sehr unterschiedlich verlaufen.

Konsequenzen für die mittelständische Unternehmenspolitik

Worauf sollte sich Ihre Branche, die ja ganz überwiegend mittelständisch geprägt ist, einstellen?

Vier Punkte möchte ich hervorheben:

1. Der Gesamtmarkt entwickelt sich auf Sicht schwächer als in der Vergangenheit, er kommt aber sicher nicht zum Erliegen.
2. Ein- und Zweifamilienhäuser haben eine abnehmende Tendenz für ca. 5 bis 7 Jahre. Die gestrichene Eigenheimzulage wird für ihre Branche aber keinen Todesstoß bedeuten; der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist in der Bevölkerung so ausgeprägt, dass auch weiterhin Eigenheime gebaut werden. Mit einem Sinken der Baulandpreise um 20 % lassen sich die negativen Effekte des Wegfalls der Eigenheimzulage kompensieren. Mit verstärktem Baulandausweis zu entsprechenden Preisen können die Kommunen also gehalten werden.
3. Baumaßnahmen im Bestand werden weiter an Gewicht gewinnen.
4. Eine Erkenntnis ist für Ihre Branche besonders wichtig: Die Marktentwicklung wird sich in den kommenden Jahren stark ausdifferenzieren; die Umsatzaussichten für die Produktion werden sich an unterschiedlichen Standorten sehr unterschiedlich entwickeln. Der Wettbewerb wird noch härter, als er schon ist.

Da der Markt eng bleibt, müssen drei Felder entwickelt werden:

1. Ihr Anteil am Ein- und Zweifamilienhausbau muss gesteigert werden. Bauherren und Architekten sind Ihre wichtigen Zielgruppen. Die technischen und vor allem wirtschaftlichen Vorteile Ihres Produktes müssen transportiert werden, das gilt bundesweit, vor allem aber vor Ort im regionalen Markt.

2. Nicht alle verkauften Bestandsobjekte können so ertüchtigt werden, dass sie heutigen Ansprüchen gerecht werden. Hier besteht zusätzliches Potenzial für Neubauten. Bieten Sie nicht nur neue Fertighäuser an, sondern auch die Organisation des Abrisses der Altimmoblie.

3. Erweitern Sie Ihren Lieferradius durch anhaltenden technischen Fortschritt.

Lassen Sie mich schließen:

Wenn wir uns auf unsere Tugenden besinnen, die den Nachkriegsaufbau gekennzeichnet haben – der Firmenseniore Kaspar Röckelein ist dafür ein beredtes Beispiel, der ungleich schwierigere Probleme bewältigen musste als wir sie derzeit haben -, und wenn wir die richtigen Rahmenbedingungen setzen, dann ist mir um unsere weitere Entwicklung nicht bange.

Wir können alle dazu beitragen, wo immer wir auch tätig sind. Nur zu kritisieren und in lähmenden Pessimismus zu verfallen – das löst unsere Probleme nicht. Lassen Sie mich mit einem Spruch schließen, den ich auf einem 300 Jahre alten Fachwerkhaus in Celle fand, natürlich in plattdeutsch und leider nicht in fränkisch, der aber aktuell wie eh' und je' ist: „Nicht sabbeln und snacken, topacken“.