

Im Blickfeld

Deutsche Bauwirtschaft im Freudentaumel

Richtig rund läuft es derzeit im Bauhauptgewerbe. Seit Jahren geht es steil nach oben. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) hat seine Prognose von zu Jahresbeginn erwarteten fünf nun auf sechs Prozent erhöht – inflationsbereinigt sind das immer noch stattliche vier Prozent. Und es kommt noch besser: Im kommenden Jahr soll auch wieder die 800 000er-Marke bei der Beschäftigung geknackt werden. Das hat es hierzulande 2003 das bislang letzte Mal gegeben. 796 000 Arbeitnehmer werden es bereits in diesem Jahr – 15 000 mehr als im vergangenen Jahr. Auch der ifo-Index im Bauhauptgewerbe stimmt in diesen Kanon ein und erreichte seinen höchsten Stand seit 1991. Während die befragten Unternehmen die aktuelle Lage positiv einschätzen, halten sich in Bezug auf die kommenden Jahre Optimisten und Pessimisten etwa die Waage.

Haupttreiber bleibt klar der Wohnungsbau. Hier rechnet der HDB mit einem Umsatzplus von 7,5 Prozent. 2018 sollen es immerhin noch sieben Prozent sein. Präsident Peter Hübner sieht den Neubau von Wohnungen aber nicht ohne Rückkopplung auf den Wirtschaftsbau. Grund: Der Zuzug in die Ballungszentren erhöhe nicht nur die Nachfrage nach neuem Wohnraum, sondern bringe auch „eine steigende Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen“. Das ist in der Tat eine bemerkenswerte Darstellung der Zusammenhänge. Ist es nicht umgekehrt? Erst steigt die Nachfrage nach neuen Büroräumlichkeiten und dann folgt die Nachfrage nach Wohnungen?

Fakt ist, dass diese beiden Nachfrageströme derzeit ohnehin parallel in den Ballungsräumen anzutreffen sind. Jedenfalls werde, so Hübner, die Fertigstellungszahl 2017 auf 320 000 Wohnungen steigen und 2018 mit 350 000 die „Untergrenze des Bedarfs“ erreichen. Problem: Mindestens 400 000 müssten es sein. Aber nach langen Jahren der Krise könne man derart steigende Fertigungszahlen nicht von heute auf morgen realisieren.

Das ist verständlich, da gerade in Krisenzeiten insbesondere vor zehn Jahren massiv Personal abgebaut wurde. Den-

noch sollte es nicht allzu kompliziert sein, aus dem EU-Ausland tatkräftige Menschen für die Ausführung der Bautätigkeiten zu gewinnen. Das ist auch schon in hohem Maße geschehen. Innerhalb der vergangenen Jahre ist der Anteil ausländischer Beschäftigter von 15 000 auf 109 000 gestiegen – der Anteil liege mittlerweile bei 14 Prozent.

Bei der Anwerbung von Flüchtlingen, die nach Deutschland kamen, war man bislang nicht allzu erfolgreich – im gesamten Baugewerbe stellen sie nur magere 0,2, im Bauhauptgewerbe 1,4 Prozent. Die Bereitschaft ist an sich groß: 43 Prozent wollen die Zuwanderer ausbilden. Wären da nicht immer noch die große Sprachbarriere und die Unsicherheit über den Status. Denn die Zukunft sehen fast drei Viertel der deutschen Branchenvertreter wegen des drohenden Arbeitskräftemangels eher kritisch und fürchten gar eine Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Entwicklung. Ein Teil der Lösung laut Hübner ist eine Steigerung der Produktivität vor allem durch Digitalisierung. Hier kann man erkennen, dass also nach langem Zögern ebenso wie in der Immobilienbranche insgesamt der Stein der technischen Modernisierung – wenn auch notgedrungen – immer schneller rollt.

Personalmangel hin oder her, beim öffentlichen Bau wiederum sind die Hoffnungen groß. Hier rollt bereits – wenn auch aktuell noch eher träge – eine öffentliche Investitionswelle an. Diese habe, so Hübner, inzwischen sogar die klamme kommunale Ebene erreicht. Die Verkehrsweeinvestitionen sollen bis 2018 auf knapp 14 Milliarden Euro anschwellen. Die Perspektiven für den öffentlichen Bau sind günstig. Für das laufende Jahr steht ein Umsatzplus von sechs Prozent an, für 2018 von vier Prozent. In der Tat sind die Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Kommunen in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Der ewige Sparkurs vor allem der Bundesregierung wird daher in dieser Form kaum mehr durchzuhalten sein. Darüber hinaus hat die Deutsche Bahn AG eine Investitionsoffensive zunächst im Netzbereich gestartet.

Es läuft folglich in allen drei Sparten Wohnungsneubau, öffentlicher Bau und Wirtschaftsbau rund. Allerdings muss die Baubranche neben Modernisierungsmaßnahmen wegen des demogra-

fischen Wandels möglicherweise bessere Anreize bieten, um junge Menschen für eine entsprechende Ausbildung auch in den kommenden Jahren noch begeistern zu können. Auch die Schwarzarbeit könnte durch eine höhere Bezahlung eingedämmt werden. Denn der aktuelle Anteil der illegal erbrachten Leistungen liegt in Deutschland bei stattlichen 27 Prozent. Das hat der Wirtschaftswissenschaftler Prof. Friedrich Schneider von der Uni Linz herausgefunden. dro

Facility Management: Viel Bewegung im Markt

Die Anbieter externer Facility-Servicesleistungen in Deutschland haben es bekanntlich nicht leicht: Der starke Preisdruck bei der Ausschreibung von Aufträgen sowie der zunehmend verbreitete Kundenwunsch nach gebündelten Services mit hoher Eigenleistungstiefe sind nur zwei der mannigfaltigen Herausforderungen, die vielen Akteuren seit Jahren die Sorgenfalten auf die Stirn treiben. Dass sich mit der Bewirtschaftung von Immobilien in Deutschland allen Widrigkeiten zum Trotz nach wie vor gutes Geld verdienen lässt, zeigen die aktuellen Zahlen von Lünendonk: Um 4,1 Prozent auf 52,6 Milliarden Euro ist der hiesige Gesamtmarkt für externe Facility-Services-Leistungen im vergangenen Jahr demnach gewachsen.

Eine überwiegend gute Figur machten dabei die gesondert von Lünendonk untersuchten 25 führenden Facility-Management-Unternehmen des Landes: Nach dem hervorragenden Geschäftsjahr 2015, das von einer positiven Sonderkonjunktur infolge des Flüchtlingszuzugs geprägt war und den Top-25 ein Inlandswachstum von 8,0 Prozent bescherte, war auch das Jahr 2016 beileibe kein schlechtes. Ein durchschnittlicher Anstieg der Inlandsumsätze um 5,2 Prozent reicht zwar erwartungsgemäß nicht an das Vorjahr heran, sehen lassen kann sich die Zahl aber allemal. Vor allem dann, wenn man bedenkt, dass es sich hierbei um ausschließlich organisches Wachstum handelt. Die Studienautoren bereinigen diese Kennziffer traditionell um Sondereffekte, die beispielsweise im Zuge von Übernahmen anfallen. Und diese fusionsbedingten Sondereffekte waren im vergangenen Jahr trotz ordentlicher Konjunktur einmal mehr zahlreich.

Neben diversen kleinen und mittelgroßen Fusionen waren es im Jahr 2016 insbesondere die Zusammenschlüsse von Gegenbauer und RGM sowie der Spie GmbH und SAG Group, die für Schlagzeilen sorgten. Dass die Marktkonsolidierung auch in den kommenden Jahren das Erscheinungsbild der Branche verändern wird, gilt als wahrscheinlich. Denn mit dem absehbaren Abkühlen der flüchtlingsbedingten Sonderkonjunktur werden die kurzfristig übertünchten Probleme vieler FM-Unternehmen vermutlich schon bald wieder schonungslos zutage treten: Die eingangs erwähnten gestiegenen Kundenansprüche mögen für große Player mit einer hohen Leistungstiefe zu meistern sein, kleinere Dienstleister stellen sie mitunter jedoch vor existenzbedrohende Herausforderungen. Auch die hohen Investitionskosten bei der Etablierung digitaler Prozess- und Produktstandards sowie der Fachkräftemangel sind nicht zu unterschätzende Faktoren.

Die hohe Dynamik in der deutschen Facility-Management-Landschaft spiegelt sich im Übrigen auch in der Zusammensetzung der Lünendonk-Liste 2017 deutlich wider: Während Gegenbauer in dem nach Inlandsumsatz geordneten Ranking vier Plätze gutmachen konnte und mittlerweile die siebte Position belegt (Inlandsumsatz 2016 (inklusive RGM): 655,5 Millionen Euro gegenüber 447,6 Millionen Euro im Vorjahr), gelang Spie der Sprung um drei Positionen auf Rang 2 (geschätzter Inlandsumsatz 2016: 1 400 Millionen Euro (inklusive SAG) gegenüber 700 Millionen Euro im Vorjahr). Dass abgesehen von diesen Beispielen für anorganisches Wachstum weiterhin auch organisches Wachstum charakteristisch für den deutschen Markt für Facility Management ist, beweist unter anderem der Marktführer: Die Apleona GmbH (vormals Bilfinger SE Division Facility) behauptete in einem durchaus turbulenten Jahr, das insbesondere vom Verkauf an die schwedische Private-Equity-Gesellschaft EQT geprägt war, ihre seit 2008 ununterbrochen eingenommene Spitzenposition. Mit einem Wachstum von 11,2 Prozent beim Inlandsumsatz auf 1 434 Millionen Euro zählte das Unternehmen gar zu den großen Gewinnern des vergangenen Jahres.

Die steigende Bedeutung von Sicherheitsdienstleistungen in Deutschland unterstreichen die Erfolge der auf dieses

Segment spezialisierten Unternehmen Kötter (Rang 9) und Stölting (Rang 20): Während Kötter 8,6 Prozent mehr erwirtschaftete, lag das Umsatzplus bei Stölting gar bei 52,2 Prozent, was einer Rankingverbesserung von fünf Positionen entspricht. Es herrscht also reichlich Bewegung im Markt und ein Abebben ist nicht in Sicht. Die Spie GmbH setzte beispielsweise im April dieses Jahres ihre Einkaufstour mit dem Erwerb der Lück Gruppe fort. Auch Dussmann, das nach Umsätzen aktuell fünftgrößte Facility-Management-Unternehmen in Deutschland, hat unlängst angekündigt, künftig entgegen der bisherigen Strategie verstärkt Zukäufe tätigen zu wollen. Man darf sich also erneut auf einige Veränderungen in der Lünendonk-Liste 2018 einstellen. ph

Anspannung, aber keine Blase

Der Aufschwung am deutschen Immobilienmarkt hält an. Seit dem Jahr 2011 steigen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland. Im vergangenen Jahr hat der Aufschwung noch einmal an Breite gewonnen. Nicht nur in den Städten auch in den eher ländlichen Regionen fiel das Preiswachstum deutlich höher aus als im Jahr zuvor. In den städtischen Regionen stiegen die Preise für Wohneigentum um 5,5 Prozent nach 3,6 Prozent in 2015. In den eher ländlich geprägten Regionen zog das Preiswachstum im gleichen Zeitraum von 2,5 Prozent auf 4,0 Prozent an.

In den vergangenen zehn Jahren sahen wir einen kumulierten Anstieg der nominalen Preise für selbst genutztes Wohneigentum in den eher städtisch geprägten Regionen von knapp 22 Prozent und in den weniger dicht besiedelten Regionen von rund 11 Prozent. Auch wenn sich das Preiswachstum in den vergangenen Jahren durchaus signifikant beschleunigt hat, kann bezogen auf die Bundesebene von Preisübertreibungen aktuell keine Rede sein.

Die Preise für Wohneigentum entwickelten sich im Einklang mit ihren wichtigsten Fundamentaldaten, den Einkommen und den Mieten. Außerdem ist der Anstieg der Wohnimmobilienpreise aktuell nicht getrieben von einer übermäßigen Immobilienkreditvergabe der

Banken oder Verschuldungsneigung der Bürger.

Differenzierter zu betrachten ist die Situation in den deutschen Metropolen. In den sechs größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt und Stuttgart – sind die Preise für Wohneigentum seit 2007 im Schnitt um über 50 Prozent gestiegen. Während die Mieten mit den Preisen in den Metropolen Schritt hielten, konnten die verfügbaren Einkommen der Stadtbewohner dieser Entwicklung nicht ansatzweise folgen. Nach unserer Einschätzung stiegen sie im gleichen Zeitraum um lediglich 6 Prozent.

Getrieben werden die Preise in den Metropolen vor allem von der hohen Nachfrage und einer unzureichenden Ausweitung des Wohnangebots. Seit Ende 2012 ist die Zahl der Einwohner in den sechs größten Städten Deutschlands um rund eine halbe Millionen Menschen gestiegen. Dabei erhöhte sich die Zahl der Einwohner pro Wohnung in den vergangenen Jahren von rund 1,85 auf über 1,91.

Darüber hinaus treibt die gestiegene Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes für Investoren im aktuellen Niedrigzinsumfeld die Preise. Die Abkopplung der Immobilienpreise von den Einkommen in den Metropolen ist in den kommenden Jahren genau zu beobachten. Wegen des mittlerweile starken Nachfrageüberhangs sehe ich zwar keine Rückschlaggefahr an den dortigen Immobilienmärkten. Allerdings provoziert der scharfe Anstieg der Preise und Mieten zum Teil deutliche sozioökonomische Strukturveränderungen in den Metropolen. Es besteht die Gefahr, dass Wohnimmobilien in den Metropolen schließlich doch vermehrt zu Spekulationsobjekten werden.

Die Situation in den Metropolen zeigt wohnungspolitischen Handlungsbedarf auf: Die Politik muss in den großen Städten Deutschlands mehr Bauland ausweisen. Auch angebotshemmende Regulierungen wie die Mietpreisbremse sollte man nicht weiter verschärfen. Von zu strengen Bauauflagen sollte die Politik Abstand nehmen, um die Preise nicht noch unnötig in die Höhe zu treiben.

Dr. Andreas Martin, Vorstandsmitglied, Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR)