



... Martin Langen, Geschäftsführer B+L Marktdaten GmbH in Bonn

Goldene Zeiten für das Handwerk

Wie entwickelt sich die Bauwirtschaft in den nächsten Jahren? Für Errichterbetriebe ebenso wie für Planer sicherheitstechnischer Anlagen eine existenzielle Frage. Die Aussichten sind gut, wie **Martin Langen**, renommierter Bonner Marktforscher, und Hekatron-Geschäftsführer **Peter Ohmberger** gemeinsam feststellen. Der Wohnungsbau, gerade in den sogenannten Hotspot-Regionen, wird sich weiter sehr erfreulich entwickeln, der Staat hat wieder mehr Geld und die „Do-it-yourself“-Generation ist rückläufig. Folge für die Errichterbetriebe: Sie haben kaum Absatzprobleme, dafür aber einen Kapazitätsengpass.

Peter Ohmberger: Herr Langen, auf was dürfen wir uns in den nächsten Jahren in unserer Branche einstellen? Der Staat will bekanntlich sparen.

Martin Langen: Vor Kurzem nahm ich an einer Veranstaltung des Handelsblatts zur Auswirkung der Schuldenbremse auf die öffentlichen Haushalte teil. Wir dachten, wir werden dort darauf vorbereitet, was nun alles gar nicht mehr geht. Allerdings wurde dann vorgestellt, dass in den kommenden Jahren die Generation der „Babyboomer“ zwischen 50 und 60 Jahre alt ist. Mit 55 Jahren haben wir statistisch gesehen unser höchstes Einkommen erreicht. Wenn wir jetzt die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe mit den durchschnittlichen Einkommen in dieser Altersgruppe multiplizieren, haben wir ein deutlich steigendes Einkommenspotenzial in den nächsten Jahren zu erwarten. Das heißt, die Kauf-

kraft steigt, die Mehrwertsteuereinnahmen steigen, die Einkommenssteuereinnahmen steigen erheblich. Wie wir wissen, im höheren Einkommensbereich progressiv. Das heißt, von den Mehreinkommen, die wir als Bürger haben, partizipiert der Staat überproportional. Deswegen bekommen wir in den nächsten zehn Jahren in Deutschland für die Staatskasse ein goldenes Jahrzehnt. Dies ist gerade auch für den öffentlichen Bau extrem wichtig. Das heißt, der öffentliche Bau wird nicht stark zurückgehen.

Peter Ohmberger: Dazu kommen die Auswirkungen des demografischen Wandels ...

Martin Langen: Dieser hat zwei grundsätzliche Auswirkungen. Wir verzeichnen durch die geringer werdende Altersgruppe 25 bis 55 Jahre immer weniger Einfamilienhausbedarf. Dementsprechend werden mehr Mehrfamilienhäuser gebaut, auch

weil wir eine Binnenwanderung vom Land in die Städte beobachten. Zudem nimmt auch die Zuwanderung stetig zu (Stichwort: Fachkräftemangel in Deutschland). Die Zuwanderer ziehen in aller Regel in die Städte, so dass wir dort mehr Wohnraum brauchen. Aus diesen beiden Gründen nimmt der Mehrfamilienwohnbau deutlich zu. Dies ist natürlich auch für die Sicherheitsbranche gut, denn in diesem Bereich sind die Anforderungen an den Brandschutz deutlich höher als im Einfamilienwohnbereich.

Peter Ohmberger: Der von Ihnen beschriebene Mehrfamilienwohnbau wird in der Bundesrepublik zu mehr als 50 % über Wohnungsgesellschaften gemanagt. Wohnungsgesellschaften sind in der Regel AGs, GmbHs oder andere juristische Personen, die Wohnungen bauen und betreuen. Bei diesen Gesellschaften wird die gesetzlich »

» geregelte Rauchwarnmelderpflicht* natürlich aus Haftungsgründen konsequent umgesetzt. Und da entsteht dann für die Branche, für Hekatron und für unsere Kunden ein großer Bedarf. Insofern wird die zunehmende Urbanisierung auch für uns zu einem Motor.

Martin Langen: Der Punkt, den ich sehr differenziert sehe, ist der Nicht-Wohnbaubereich. Im Bereich von Einkaufszentren hatten wir in den letzten Jahren einen enormen Boom. Hier erwarten wir mittelfristig große Leerstände. Auf der anderen Seite sind Bürogebäude in den letzten Jahren in vielen Regionen schlecht



immer stärkere Konzentration in den Ballungszentren.

Peter Ohmberger: Und es gibt strukturelle Veränderungen. Wie sehen Sie dies denn speziell für den Bereich Logistik?

Martin Langen: Aus meiner Sicht wird sich die Welt im Einzelhandel stark verändern. Der Onlinehandel wächst zulasten des stationären Einzelhandels. Wir werden leerstehende Läden und zum Teil auch leerstehende Einkaufszentren zugunsten des Onlinehandels erleben. Der Onlinehandel wiederum ist in der Logistik extrem flächenintensiv. Um die Städte herum werden zusätzliche Verteilerzentren

Peter Ohmberger,
Geschäftsführer Hekatron:

„Die zunehmende Urbanisierung wird für uns zu einem Motor.“

gelaufen, hier besteht Bedarf, da einfach zu wenig gebaut wurde. Der Bedarf verteilt sich allerdings nicht so homogen wie in der Vergangenheit. Er wird sich deutlich stärker auf die Ballungszentren konzentrieren. Wir erleben es heute schon und werden es noch stärker erleben, dass sich die Menschen in den schwächeren Regionen auf den Weg in die Zentren machen. Das fördert natürlich dort den Wettbewerb. Andererseits, wo zukünftig mehr Einwohner sein werden, benötigt man automatisch auch mehr Infrastruktur. Zum Beispiel mehr Krankenhäuser, mehr Schulen, mehr Kitas, das heißt, es gibt eine

entstehen, um dann von dort aus die Mikroverteilung in die Innenstädte zu gewährleisten.

Peter Ohmberger: Wir sprechen seit einigen Jahren in der Branche von einem wachsenden Modernisierungs-, Sanierungs-, Revitalisierungsmarkt. Welche Prognose haben Sie für diesen Bereich?

Martin Langen: Bisher gingen wir von der Annahme aus, dass die Renovierung stärker zunehmen wird. Aber wir sehen jetzt, dass die energetischen Anforderungen den Neubau doch stärker in den Vordergrund rücken. Zudem haben wir das Thema nachhaltiges Bauen, beginnend bei der Verwendung der Baustoffe bis hin

zur angewandten Haustechnik. Techniken, die den Energieverbrauch reduzieren, gewinnen immer mehr an Bedeutung. Das ist gerade im öffentlichen Bereich ein Kernthema.

Peter Ohmberger: Uns muss es als Branche in diesem Kontext gelingen, den technischen Brandschutz aus der Kompensationsecke herauszubekommen. Heute geben Entscheidungsträger dem baulichen Brandschutz immer noch den Vorrang. Wir arbeiten sehr stark daran, dass gerade mit technischen Mitteln ein Schutzziel äquivalent und wirtschaftlicher erreicht werden kann als mit baulichen Maßnahmen. Das ist leider heute noch nicht ausreichend bei den Planern und Entscheidern verankert. Moderne Architekturen aus Stahl und Glas sowie anderen modernen Baustoffen und die daraus resultierenden erschwert zu erreichenden brandschutztechnischen Anforderungen helfen uns dabei. Ich sehe hier ein großes Potenzial und wir arbeiten intensiv daran, dies in den jeweiligen Verordnungen auch zu etablieren.

Aber lassen Sie uns an dieser Stelle noch einen anderen, von vielen diskutierten Zukunftsbereich ansprechen: den Bereich „intelligentes Wohnen“. Was ist hier aus Ihrer Sicht zu erwarten?

Martin Langen: Eigentlich hätten die Investoren alle Möglichkeiten, bei Wohnungspreisen von heute 4.000 bis 8.000 Euro pro Quadratmeter in den Ballungszentren. Hier könnten sich Architekten mit Technik austoben, tun es aber nicht. Käufer orientieren sich immer noch an der hochwertigen Küche, am besonderen Bodenbelag oder an den teuren Armaturen.

Peter Ohmberger: Ist das nicht auch ein Generationsthema? Wird sich das nicht in den nächsten Jahren ändern?

Martin Langen: Ja, auf jeden Fall. Ein kleines Beispiel. Jeder wird

* In 13 Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland existiert aktuell eine gesetzliche Verpflichtung zur Ausrüstung von privaten Wohnräumen mit Rauchwarnmeldern.
www.rauchmelder-lebensretter.de

mit seiner App alles von unterwegs aus steuern. Technisch überhaupt kein Problem. Für die Menschen, die sich heute diese Wohnungen leisten können, ist das heute noch nicht wichtig. Im Gegenteil, sie stehen diesen technischen Möglichkeiten sogar eher skeptisch gegenüber. Mit den nächsten Generationen wird sich das ändern. Wenn es einfach und preiswert wird, dann wird sich dieses Thema ganz schnell durchsetzen.

Mengenmäßig werden wir auch noch etwas anderes erleben. Aktuell verzeichnen wir einen Premiumbau-Boom in den Städten. Ein Großteil der Wohnungen, die momentan gebaut werden, sind Eigentumswohnungen, Premiumeigentumswohnungen. Hier sehen wir den Gipfel an potenziellen Käufern erreicht, die sich diese Wohnungen leisten können. Und dann wird es, vor dem Hintergrund „der Staat hat Geld“, mit Sicherheit auch wieder neue Wohnungsbauprogramme geben.

Peter Ohmberger: Gehe ich dabei richtig in der Annahme, dass wir dann im sozialen Wohnungsbau von hochwertigerem Wohnraum, als wir das in der Vergangenheit kannten, ausgehen können?

Martin Langen: Heute existieren preiswertere Möglichkeiten, gut zu bauen. Es wird alle Spielarten geben, flachen Holzbau, dort wo ein bisschen mehr Fläche da ist und wo der Raum nicht so teuer ist. In teuren Gebieten wie München wird es dagegen in die Höhe gehen. Aber auch preiswerter. Man kann heute für unter 1.000 Euro pro Quadratmeter qualitativ guten Wohnraum schaffen. Das wird es mit Sicherheit in den nächsten Jahren geben, weil es schlichtweg dem Bedürfnis der Bevölkerung entspricht. Und wir brauchen in den Ballungszentren ganz einfach mehr Wohnraumfläche. Sanierung schafft ja nicht mehr Fläche. Der Großteil der Modernisierung geht in Richtung energetische Sanierung. Wir müssen diese Diskussion trennen, denn mehr Wohnraum und Renovieren sind zwei verschiedene Themen. An dieser Stelle werden sich die Gewichte

verlagern, von der Renovierung hin zu neuem Wohnraum – und dies für Studenten, für Zuwanderer, für Handwerker, kurzum für eine wachsende Schicht der Bevölkerung.

Peter Ohmberger: Wo sehen Sie die Hotspots für die Bauentwicklung, wenn wir über Deutschland schauen?

Martin Langen: Das sind im Wesentlichen die großen Ballungsgebiete im Süden: München, Stuttgart und Nürnberg. Aber auch das Rheintal von Freiburg über Karlsruhe bis Frankfurt und im Prinzip am Rhein weiter entlang bis Düsseldorf. Das Ruhrgebiet als eines der städtischen Gebiete, wo

**Martin Langen, Geschäftsführer
B+L Marktdaten GmbH in Bonn:**

„Der Engpass für das Handwerk wird in Zukunft nicht die Nachfrage sein, sondern die Kapazität.“

die Mieten fallen werden und immer mehr leer steht, ist dabei eine negative Ausnahme. Hamburg, Münster und Bremen sind weitere boomende Regionen. Im Osten gibt es weniger. Da haben wir Berlin, Dresden und Leipzig. Was sich sehr schön entwickelt, ist die ganze Ostseeküste. Das sind die klassischen Regionen. Der Kontrast wird sich in Zukunft verstärken. Es wird Regionen geben, die weiter blühen, und andere, wo es immer enger wird. Und es gibt Regionen wie Neubrandenburg, Nordhessen oder auch den Bayerischen Wald. Hier gibt es schon Dörfer, in denen rechts und links alles leer steht.

Peter Ohmberger: Lassen Sie uns noch einmal auf den Nicht-Wohnungsbau schauen. Unsere Kunden sind größtenteils im gewerblichen und industriellen Umfeld aktiv. Sie sagten ja, dass in den nächsten Jahren eine Kettenreaktion einsetzen wird. Höhere Einkommen der Babyboomer, höhere Nachfrage im Privatkonsum, starker Export. Hat das nicht auch Konsequenzen auf den Nicht-Wohnbau? Was bedeutet das für den Unternehmer, der vor der Entscheidung steht: Investiere ich oder investiere ich nicht?

Martin Langen: Investitionsentscheidungen werden heute viel kurzfristiger getroffen. Das führt



natürlich auch zu kurzfristigeren Schwankungen in der Nachfrage. Zum Beispiel hatten wir von Juli 2012 bis Dezember 2012 einen starken Rückgang an Nicht-Wohnbaugenehmigungen. Diese sind aber dieses Frühjahr wieder stark angestiegen, weil die Konjunkturaussichten deutlich günstiger sind. Auch der Export wird in vielen Branchen stabil bleiben, zusätzlich haben wir eine überraschend gute Entwicklung in der Binnen-nachfrage. Deswegen werden viele Unternehmen bereit sein, Kapazitäten auszubauen. Damit erfolgt eine Stabilisierung im Nicht-Wohnbau sowie im Gewerbe- und Industriebau. Es

»

»

gibt einen zweiten Punkt, der den Objektbau stabilisiert. Objektbau, also zum Beispiel Büros und Logistikparks, werden stark durch internationale Investoren finanziert. Investoren wiederum suchen nach dem Platzen der Spekulationsblasen in den letzten Jahren immer mehr Sicherheit, um ihre Portfolios abzusichern. Da ist Deutschland natürlich eine der wenigen sicheren Inseln in Europa und wird es für die nächste Zeit auch bleiben.

Peter Ohmberger: Es gibt noch eine zusätzliche Komponente durch die heute bestehende Handwerkerbelastung. Unsere Kunden sind kapazitiv am Limit. Investiere ich jetzt in zusätzliches Personal?

Martin Langen: Wenn man die Komponenten Wohnbau, öffentlicher Bau und Gewerbebau betrachtet, werden sich aus jetziger Sicht die beiden Erstgenannten auf jeden Fall bis 2016 positiv entwickeln. Der Nicht-Wohnbau wird immer die größeren Schwankungen haben, aber auf einem hohen Niveau. Damit bestehen ausreichend Wachstumsfelder für die Betriebe. Vor diesem Hintergrund erleben wir auch immer mehr Handwerksbetriebe, die jetzt wieder investieren. Die Bereitschaft, Mitarbeiter einzustellen, wächst zunehmend. Zudem beobachten wir eine Kapazitätsverschiebung in den Neubau hinein. Vor fünf Jahren war es eigentlich für einen Handwerker gar nicht so attraktiv, eine Ausschreibung mitzumachen. Bei einer Ausschreibung für ein öffentliches Gebäude war die Konkurrenz hoch und die Preise im Keller. Deswegen haben sich viele lieber auf die Sanierung konzentriert. Diese Situation ist heute ganz anders. Wenn Sie heute einen Neubau ausschreiben, bekommen die Handwerker ihre Preise durch. Lassen Sie mich deutlich festhalten: Das Handwerk hat goldenen Boden. Das stimmt heute mehr denn je. Der Engpass



für das Handwerk wird in Zukunft nicht die Nachfrage sein, sondern die Kapazität.

Das können die Handwerker einerseits über effizientere Prozesse lösen. Also wenn ich schon nicht mehr Stunden leisten kann, dann muss ich aus den Stunden mehr rausholen. Auch hier wird die Technik und damit zum Beispiel das Thema Diagnose aus der Ferne eine immer größere Rolle spielen. Zum anderen geht es über den Verkauf von intelligenteren, hochwertigeren und damit werthaltigeren Systemen – und dadurch einen höheren Warenumsatz.

Peter Ohmberger: An dieser Stelle ist es aus meiner Sicht wichtig, festzuhalten, dass das nicht nur heute und morgen gilt, sondern langfristig zu sehen ist. Zumal wir in Deutschland eine Verschiebung vom „Do-it-yourself“-Bereich in Richtung Handwerkermarkt haben.

Martin Langen: Die klassische „Do-it-yourself“-Gruppe der 25- bis 45-Jährigen geht in Deutschland in den nächsten Jahren weiter kontinuierlich zurück. Zusätzlich haben wir auch ein sogenanntes Bildungsthema, ein Thema der Berufswahl. Immer mehr Menschen studieren und haben gar nicht die eigenen handwerklichen Fähigkeiten oder es fehlt ihnen schlichtweg die Zeit. Und wie schon gesagt, auch durch die positive Entwicklung im Mehr-

familienhausbau brauchen wir mehr Profis am Bau. Kapazitäten beim Handwerk haben wir aber nicht.

Peter Ohmberger: Was uns jetzt wieder zum Thema Hotspots führt. Muss ich als Handwerker gegebenenfalls auch diesen Strömen, die sich ergeben, Folge leisten?

Martin Langen: Das werden die Handwerker tun. Die Handwerker sind gewohnt, dass sie morgens 50 Kilometer bis zur Baustelle fahren. Sie sind flexibel. Dazu kommt insbesondere für die qualifizierten Fachhandwerker wenig Wettbewerb aus dem Ausland.

Peter Ohmberger: Im Wohnungsbau haben wir die nächsten vier Jahre stetiges Wachstum, vor allem in den Hotspots. Der Nicht-Wohnungsbau, also Industrie und Gewerbe, ist sehr volatil. Hier wird es auf hohem Niveau Schwankungen geben. Sie hatten auch den Bereich der öffentlichen Hand angesprochen, der sich ähnlich verhält. Wie hängt das zusammen?

Martin Langen: Der Bedarf an öffentlichem Neubau ist unbestritten da. Aber hier gibt es die Finanzierungsthematik. Diese wird sich entspannen durch die zu erwartenden steigenden Steuereinnahmen in den kommenden Jahren. ☺

Dipl.-Betriebswirt Martin Langen ist Chef von B+L Marktdaten, einem führenden Marktforschungsinstitut mit dem Branchenschwerpunkt Bauen und Wohnen in Europa. B+L realisiert Marktstudien und regionale Marktpotenzialdaten zu Produktgruppen aus den Bereichen Bauen und Wohnen. Darüber hinaus ist Martin Langen als Dozent für Marktforschung an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg tätig.