

Migration - Chancen für die Baubranche

BWL-Branchenhandel Bau, Haustechnik, Elektro

Prof. Dr. Alexander Neumann
Kirsten Bock, M.B.A.
9. September 2016, Mosbach

Inhalt

Migration: Fakten und Chancen

Wohnungsbedarf: Fakten und Trends

Anforderungen an die Regierung

Aktivitäten der Regierung

Reaktionen der Investoren / Bauwirtschaft

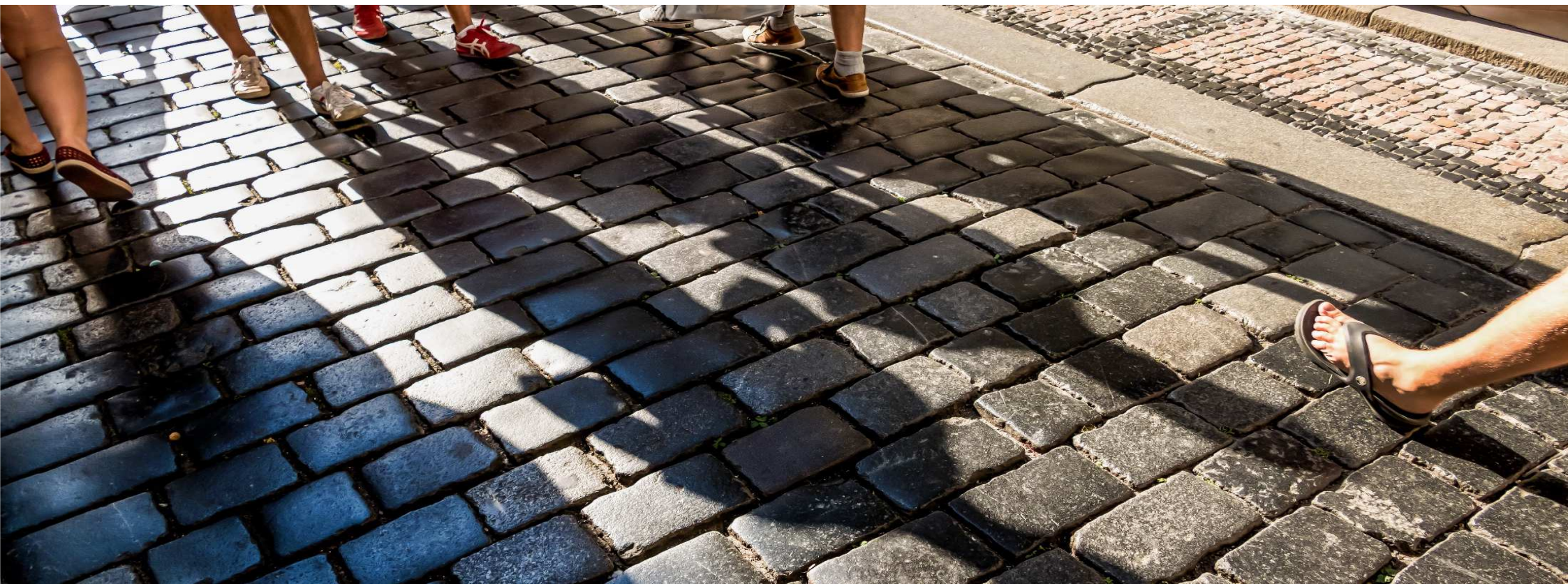
Arbeitskräftemangel und Migration

Ausblick

Demografie der Befragten

Quellen

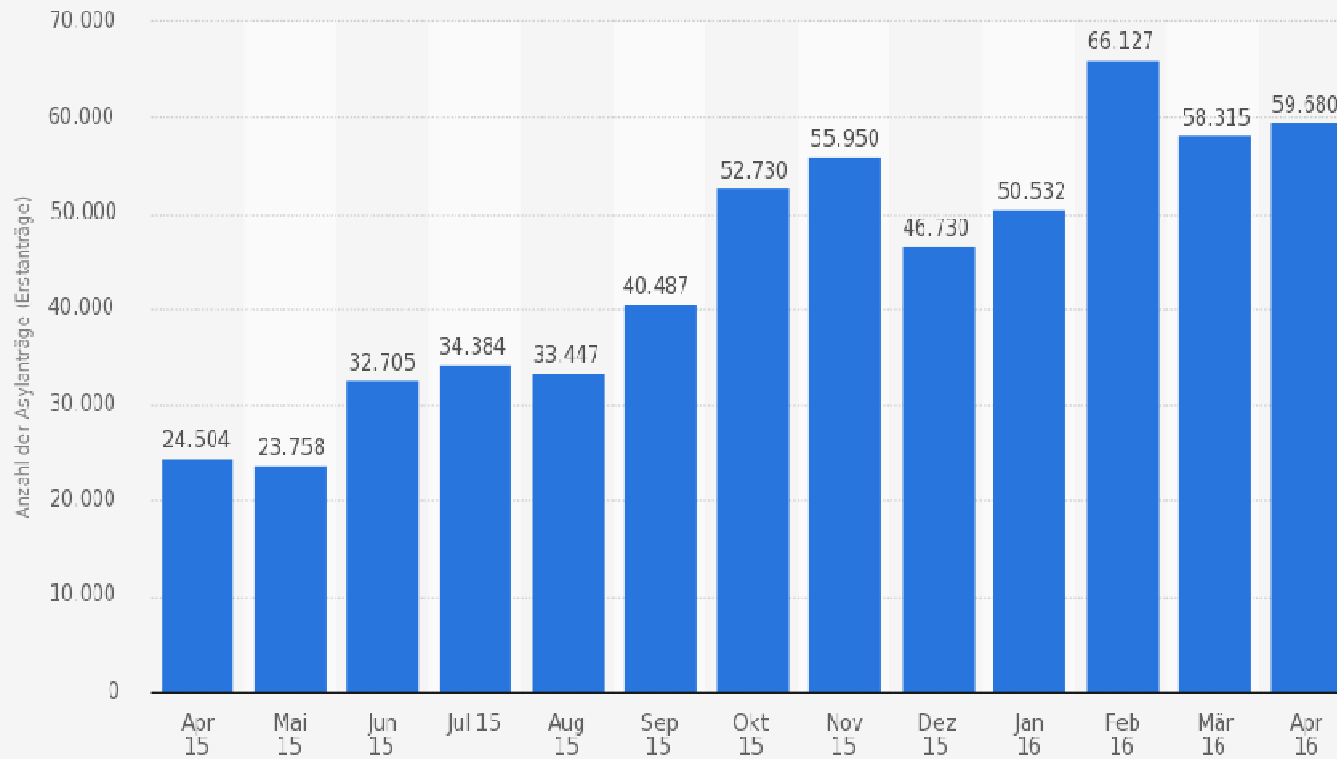




Migration – Fakten und Chancen



Anzahl der Asylanträge (Erstanträge) in Deutschland von April 2015 bis April 2016

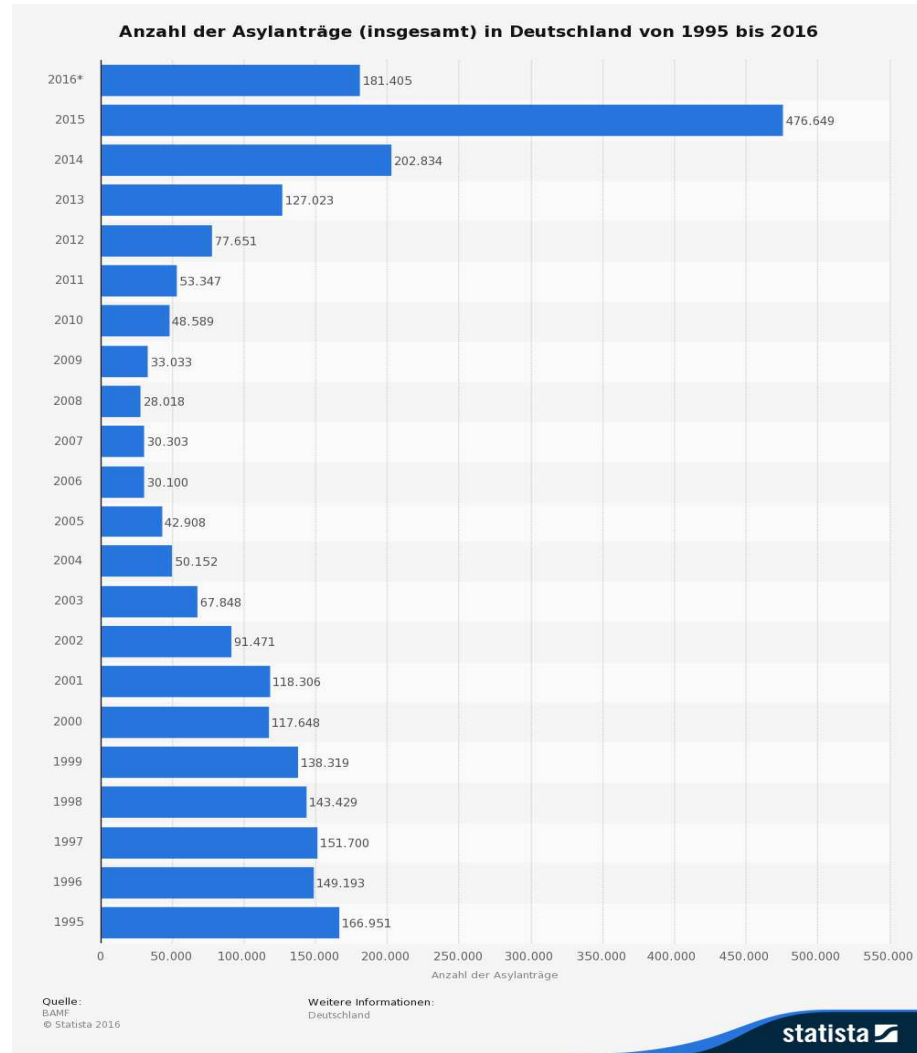


Quelle:
BAMF
© Statista 2016

Weitere Informationen:
Deutschland

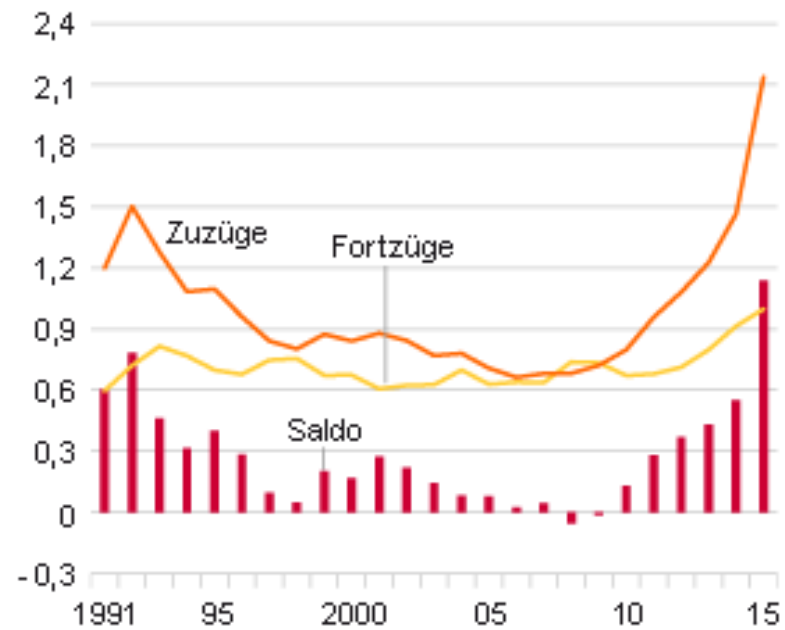
statista





Ab- und Zuwanderungen

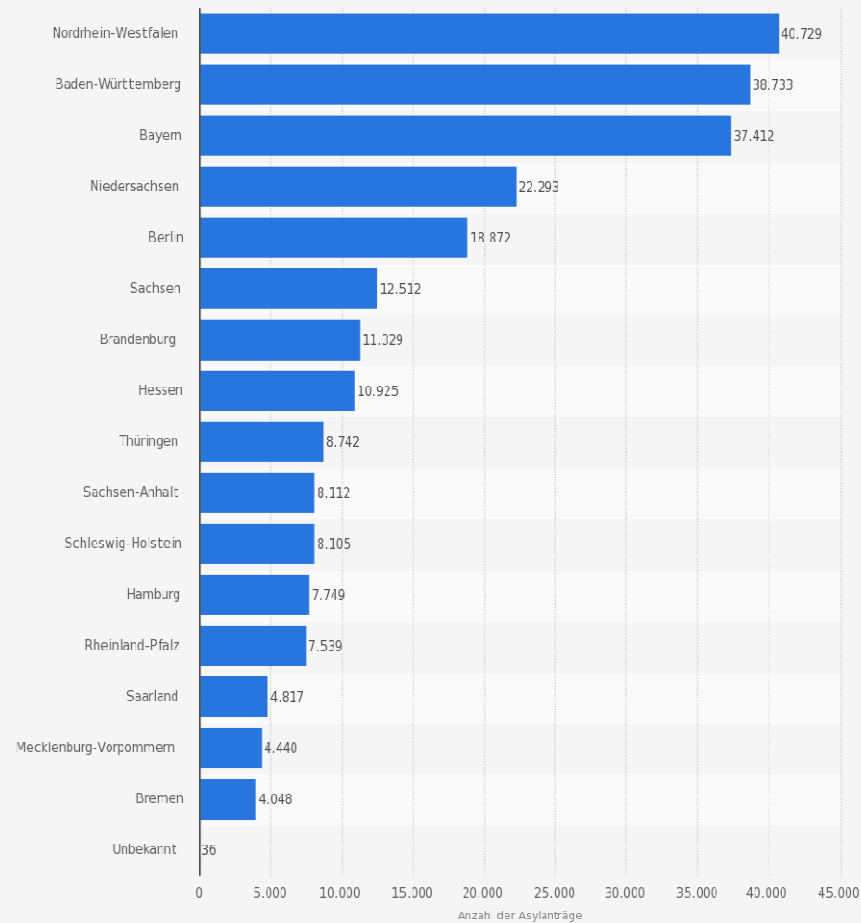
zwischen Deutschland und dem Ausland in Mill.



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016



Anzahl der Asylanträge* in Deutschland nach Bundesländern im Jahr 2016**

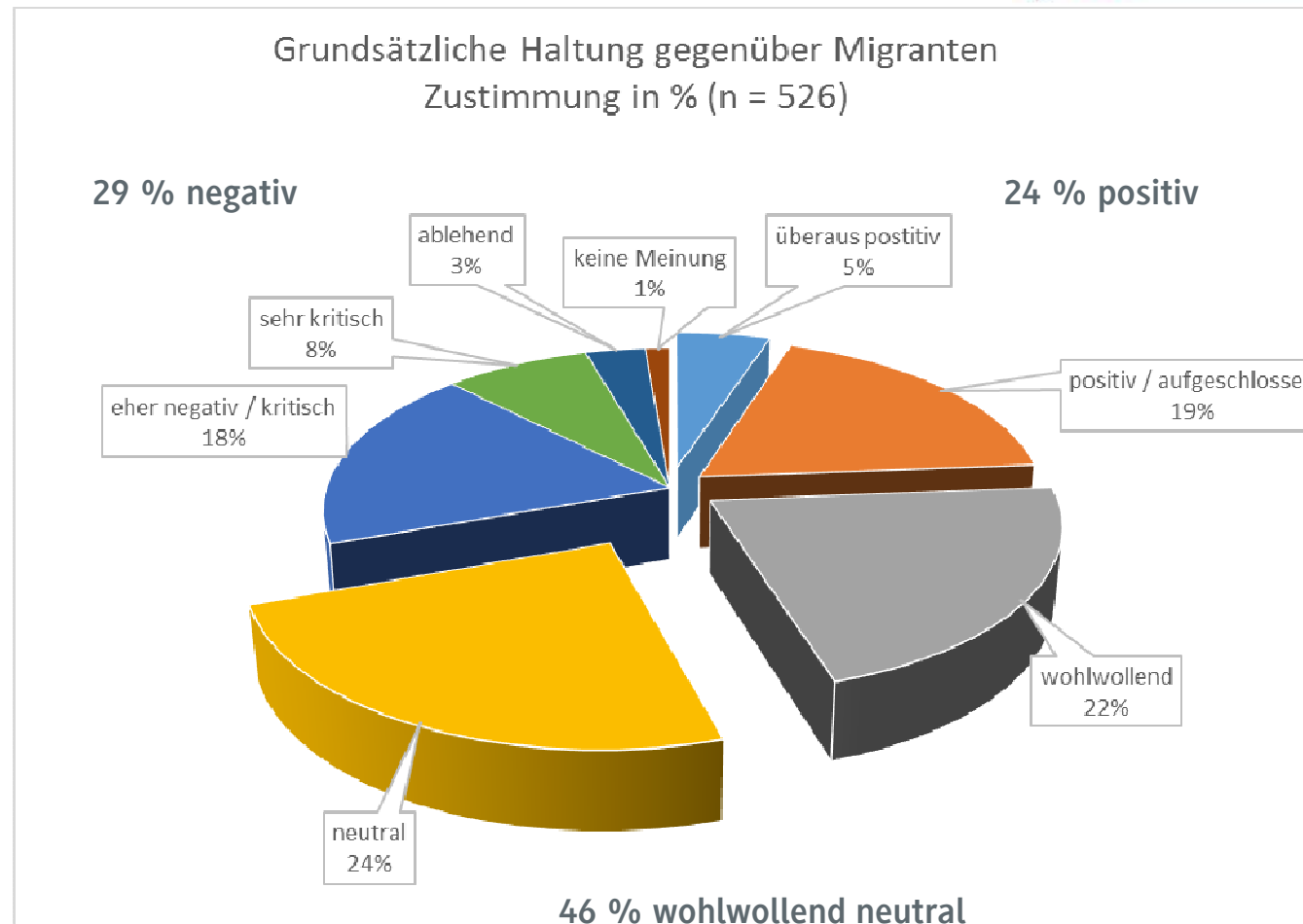


Quelle:
BAMF
© Statista 2016

Weitere Informationen:
Deutschland

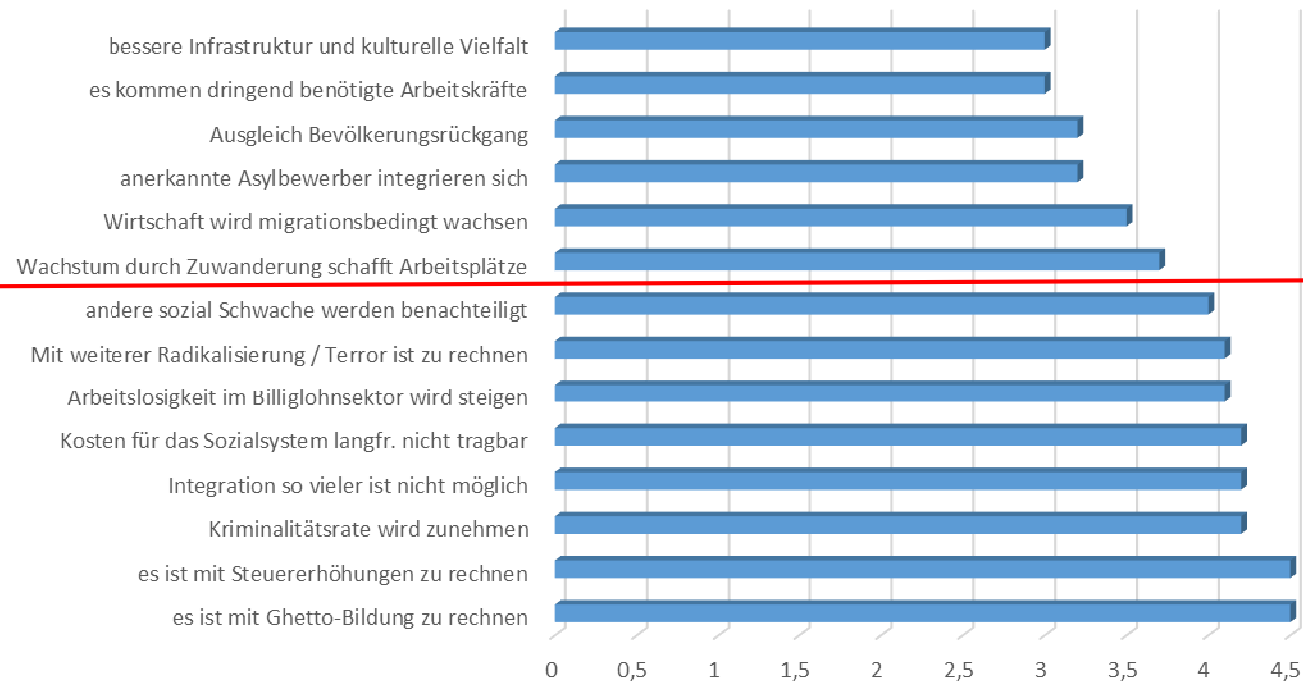
statista





Chancen und Risiken der Migration für Deutschland (n = 527)

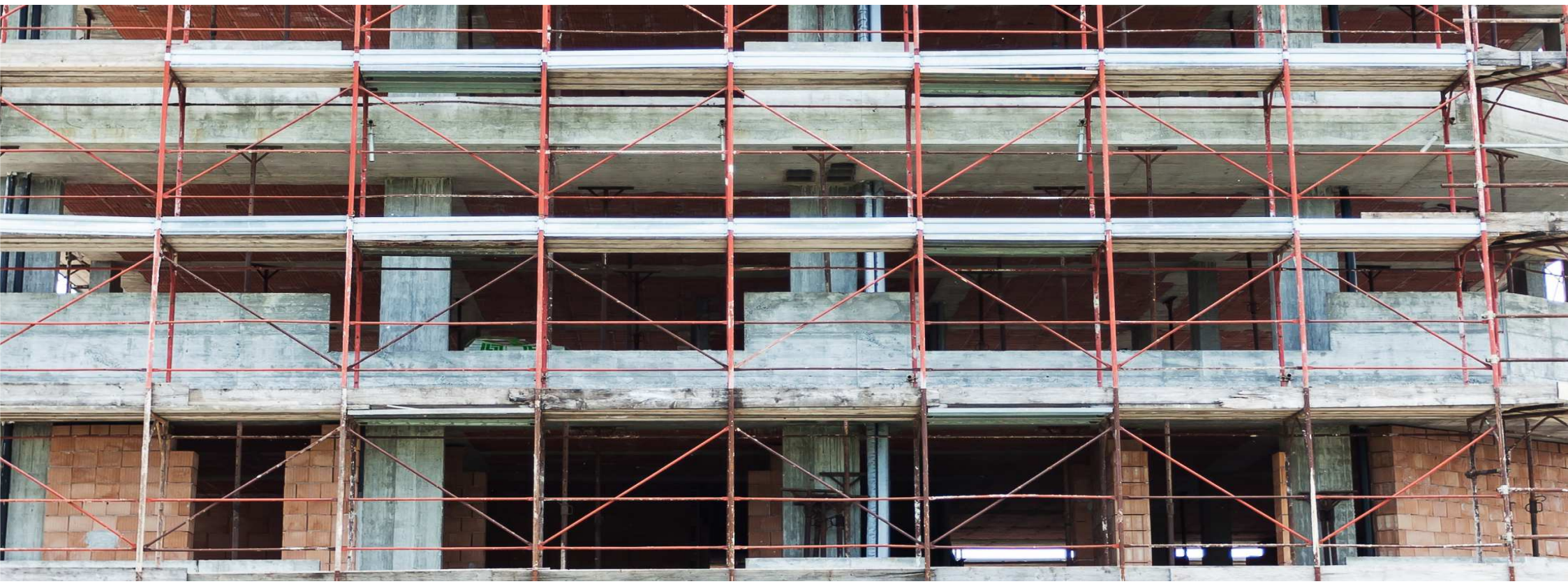
Bewertung von 1 = "stimme gar nicht zu"
bis 6 = "stimme voll zu"



Migration – Fakten und Chancen

- Problem: Keine klare Einwanderungspolitik vorhanden
Chaotische Reaktion auf Flüchtlingswelle statt geplante Aktionen
- Chance: Deutschland benötigt Einwanderung wegen Überalterung
Baubranche profitiert direkt von stärkerer Wohnraumnachfrage
Baubranche und Handwerk profitiert von neuen potenziellen Mitarbeitern
- Risiko: Überforderung durch Anzahl von Migrant*innen verschlechtert deren Integration
Nicht-Integration führt zu sozialen Konflikten
Kosten überlasten Sozialsysteme
Steuererhöhungen wirken negativ auf Wettbewerbsfähigkeit und Konjunktur
Baumarkt ändert sich nachhaltig durch hohe Einwanderung



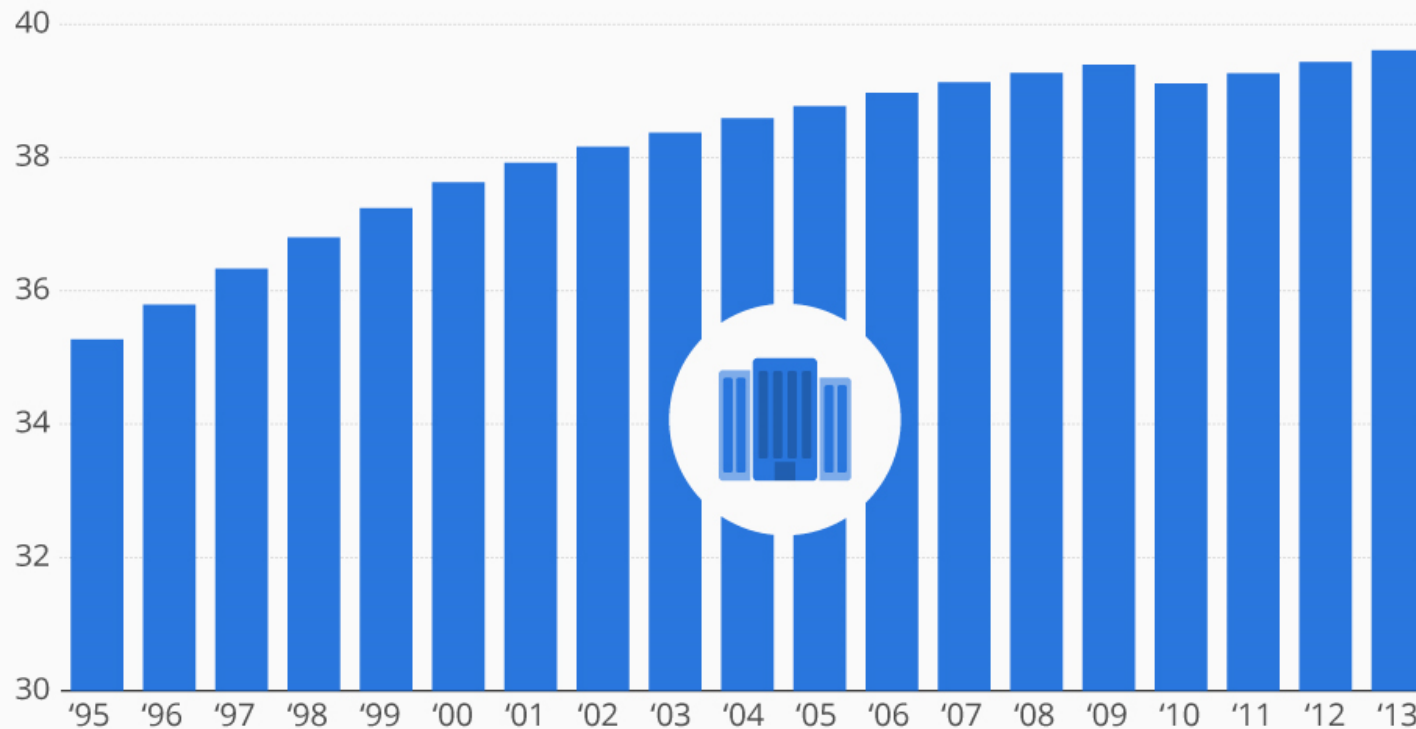


Wohnungsbedarf – Fakten und Trends



So viele Wohnungen gibt es in Deutschland

Anzahl der Wohnung zum jeweils 31. Dezember des Jahres (in Millionen)



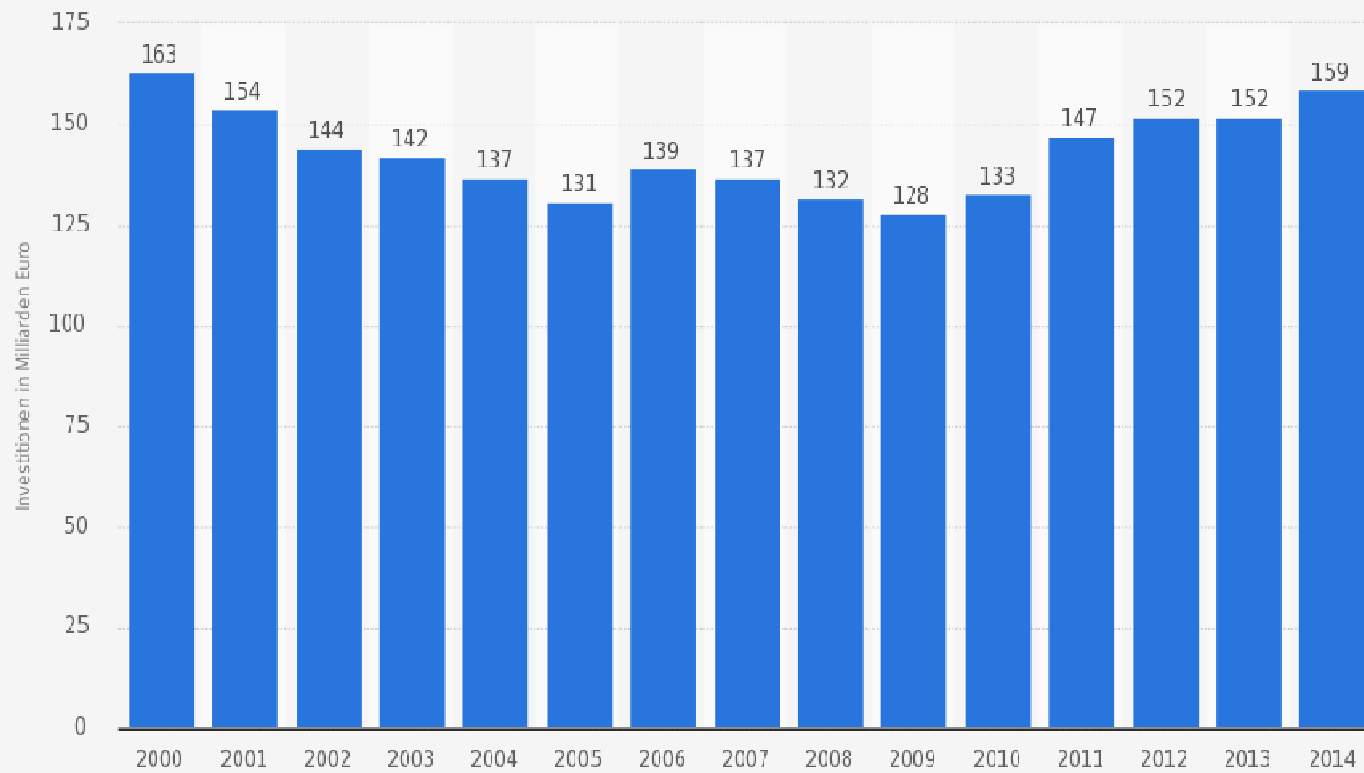
CC BY ND
@Statista_com

Quelle: Statistisches Bundesamt

statista



Investitionen in den Wohnungsbau in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2014 (In Milliarden Euro)



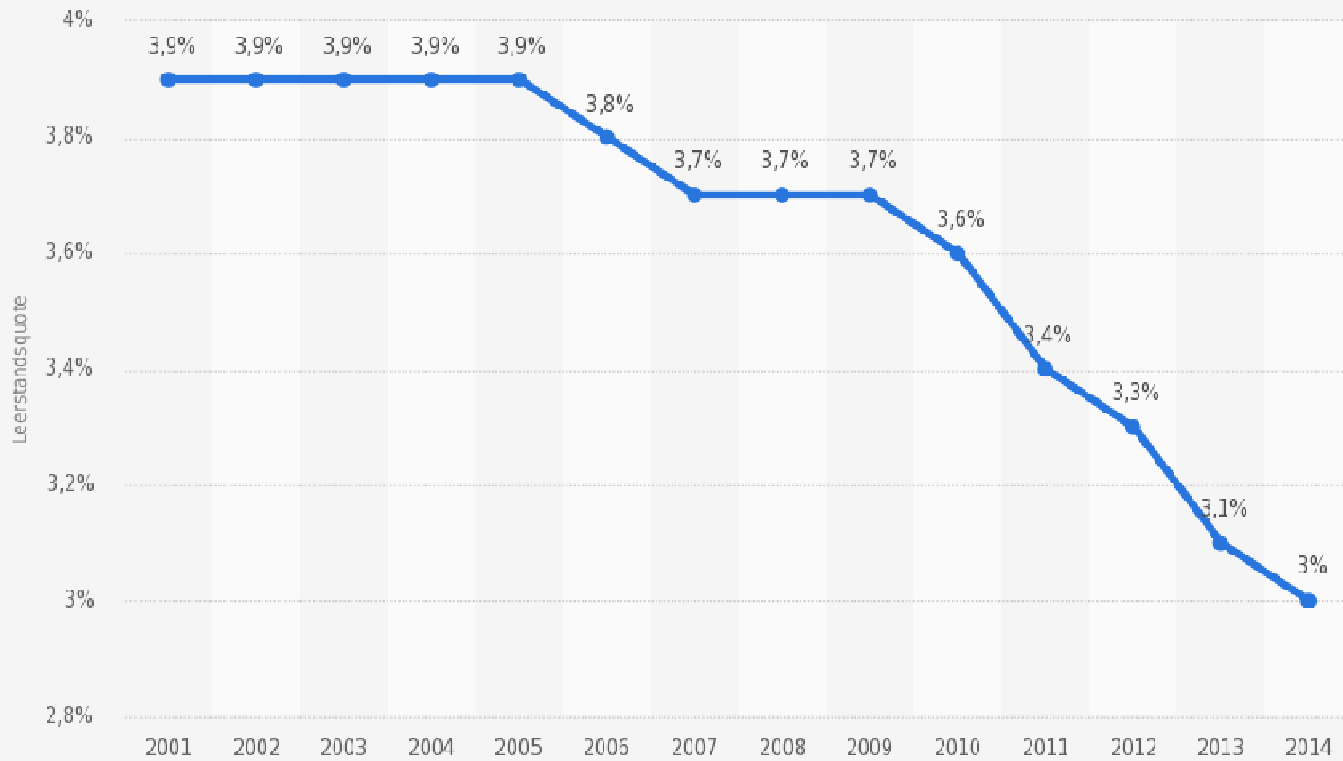
Source:
Statistisches Bundesamt
© Statista 2015

Weitere Informationen:
Deutschland

statista



Entwicklung der Leerstandsquote auf dem deutschen Wohnungsmarkt in den Jahren 2001 bis 2014



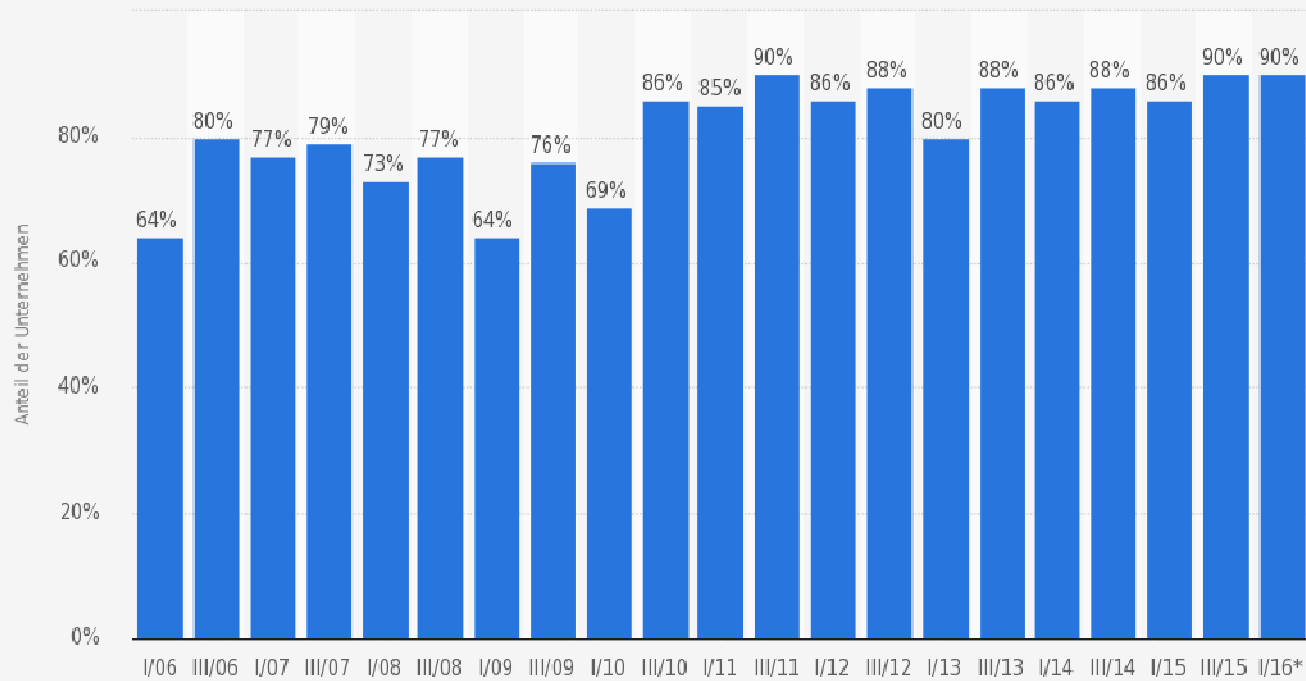
Quelle:
empirica: CBRE Group
© Statista 2016

Weitere Informationen:
Deutschland

statista



Anteil der deutschen Handwerks-Unternehmen, die ihre Geschäftslage in den Jahren 2006 bis 3. Quartal 2015 als "gut" oder "befriedigend" bezeichnen



1. Quartal 2006 bis 3. Quartal 2015

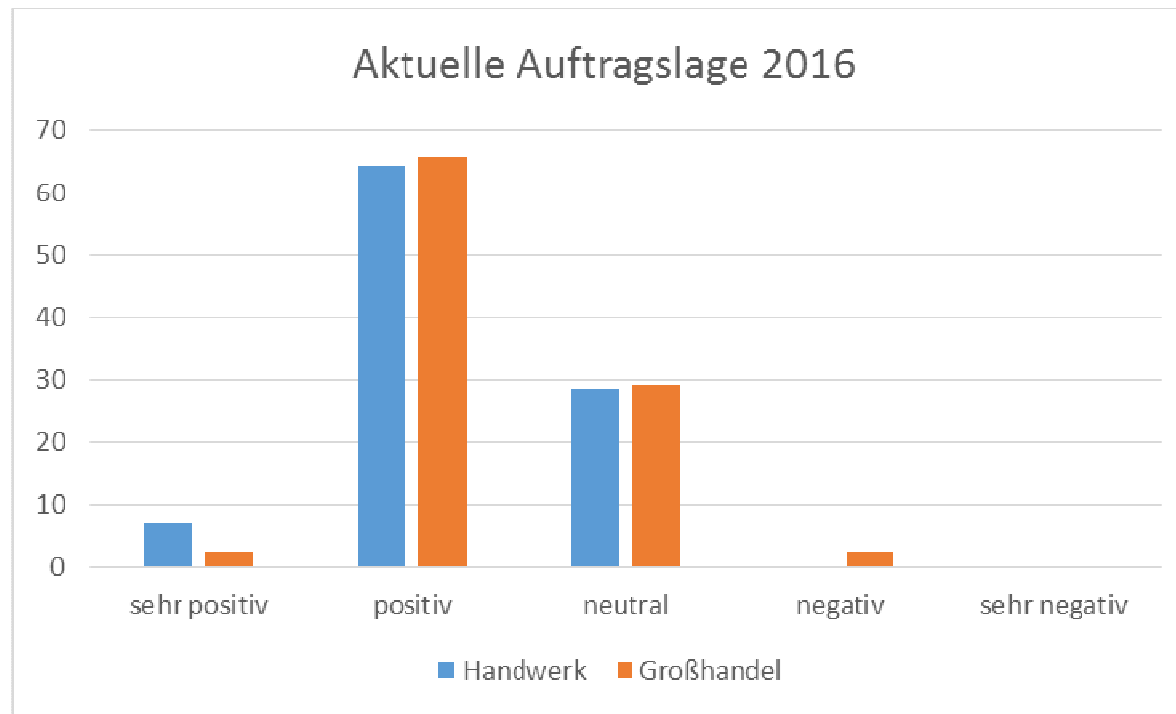
Quelle:
ZDH
© Statista 2015

Weitere Informationen:
Deutschland

statista



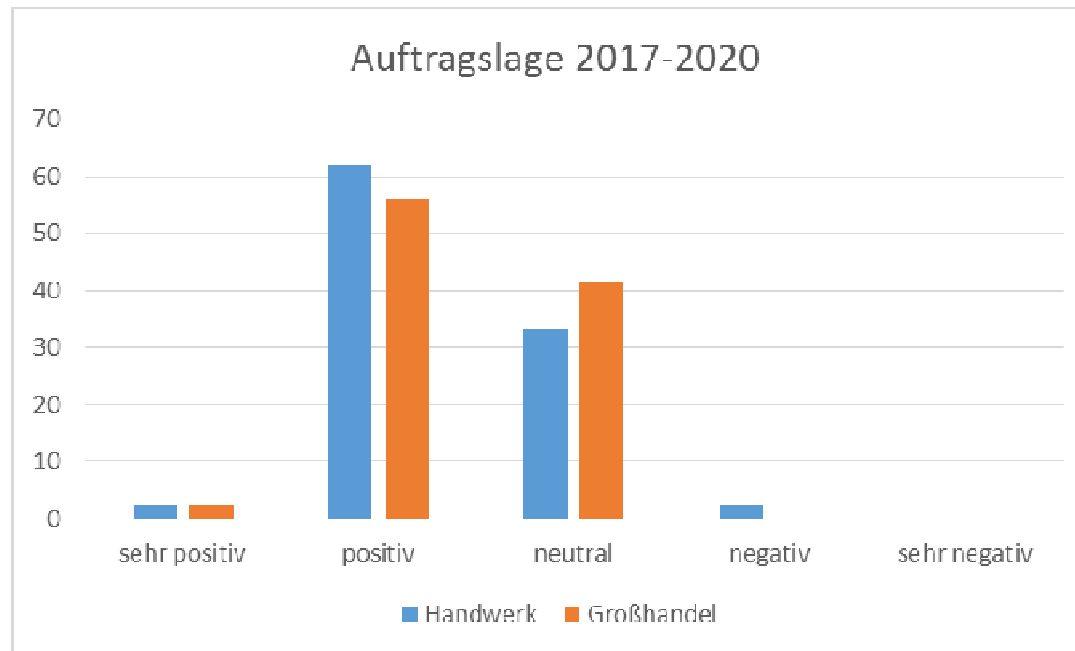
Bewertung der Auftragslage 2016



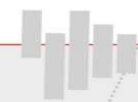
**Gleiche Bewertung der Auftragslage als positiv durch Handwerk und Handel
- tendenziell etwas besser aus Handwerksicht**



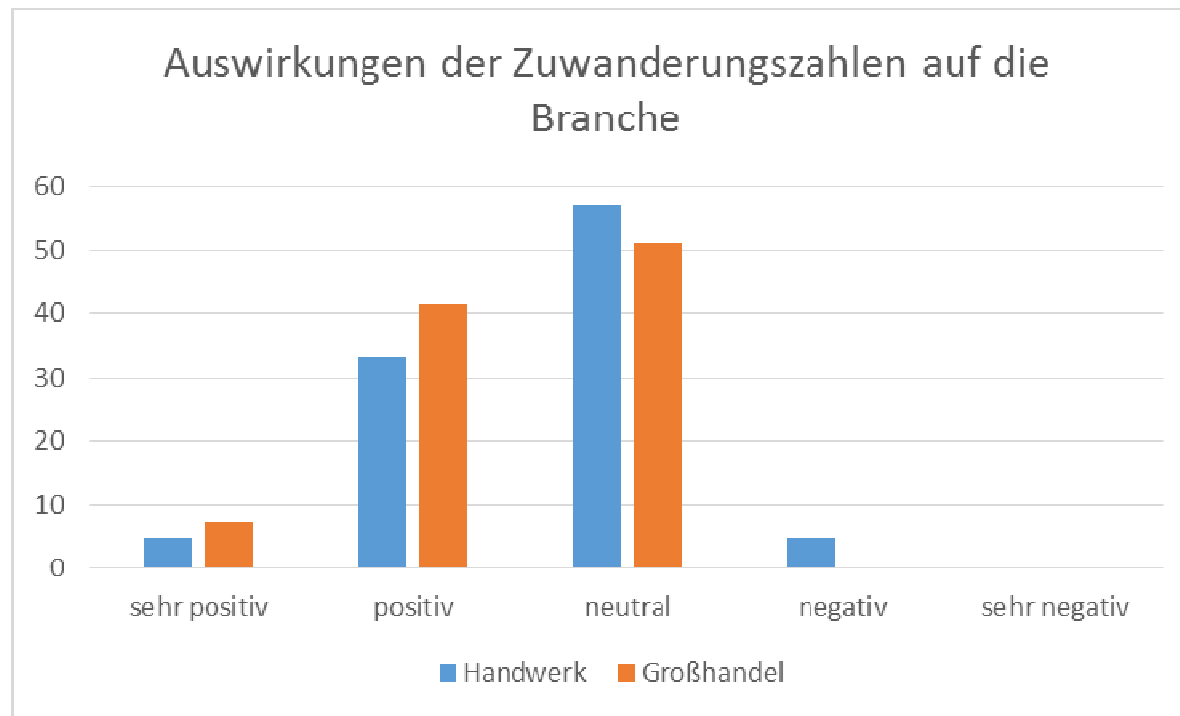
Prognose der Auftragslage 2017-2020



Auch Zukunft wird überwiegend positiv beurteilt
- tendenziell besser aus Handwerksicht mit einzelnen Ausreißern

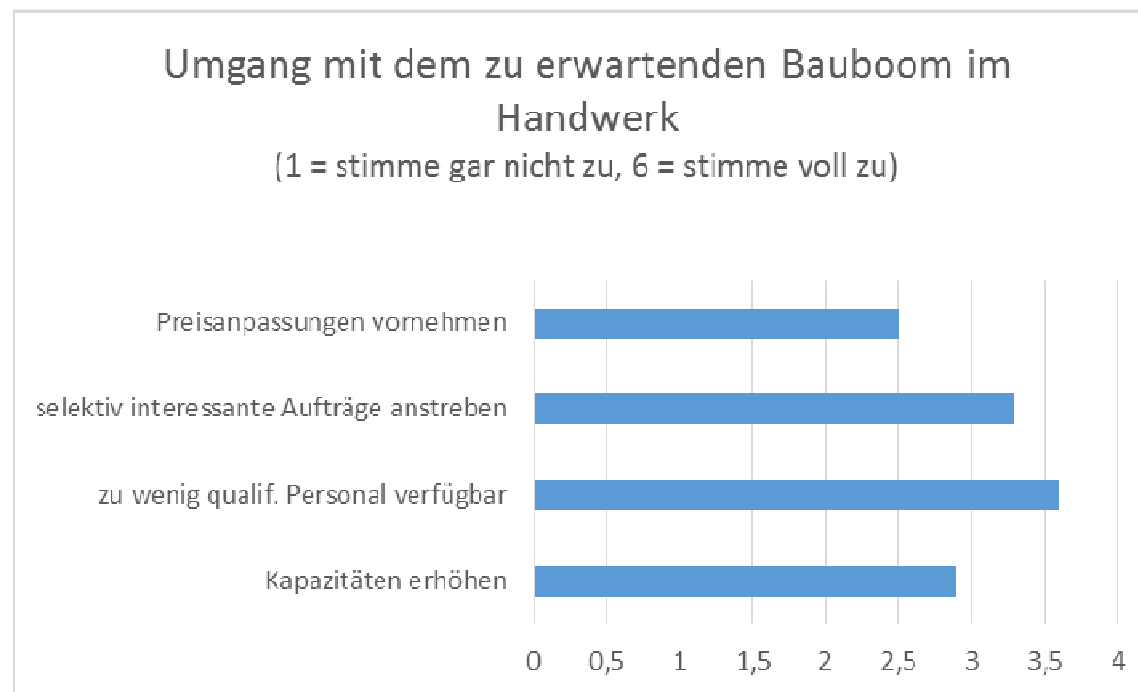


Einschätzung der Zuwanderung für die Branche



**Auswirkungen werden positiv bewertet durch Handwerk und Handel
- tendenziell etwas besser vom Großhandel**

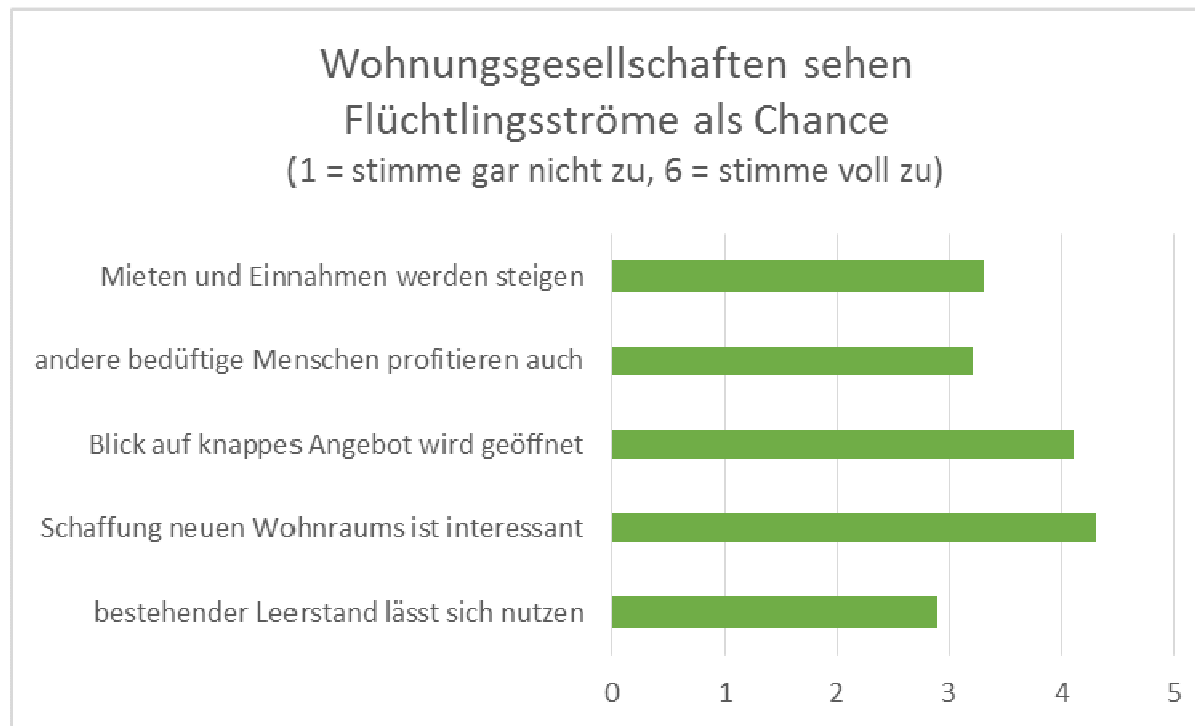
Chancen, die der Bauboom dem Handwerk bietet



Fehlendes qualifiziertes Personal überlagert Chancen, man versucht über Preiserhöhungen von Bauboom kurzfristig zu profitieren und teilweise Kapazitäten zu erhöhen.



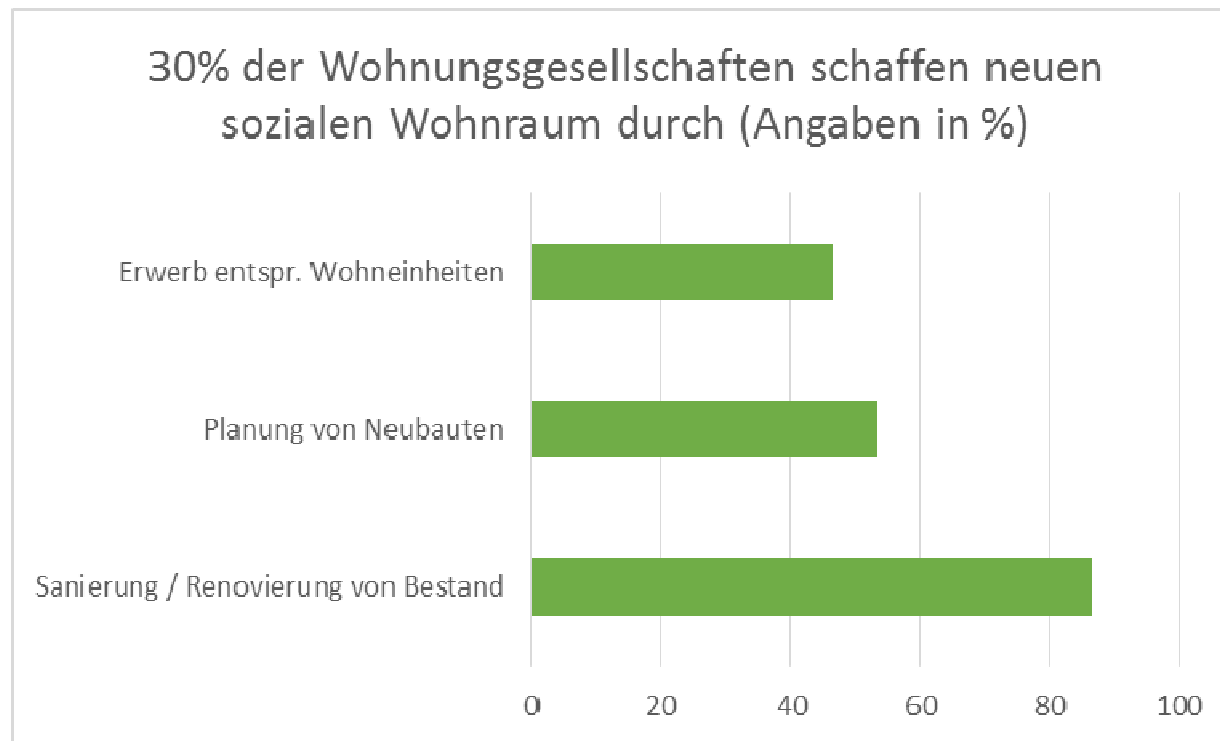
Chancen seitens der Wohnungsgesellschaften



Mangel in Großstädten wird noch offensichtlicher, Wohnungsbau wird attraktiver



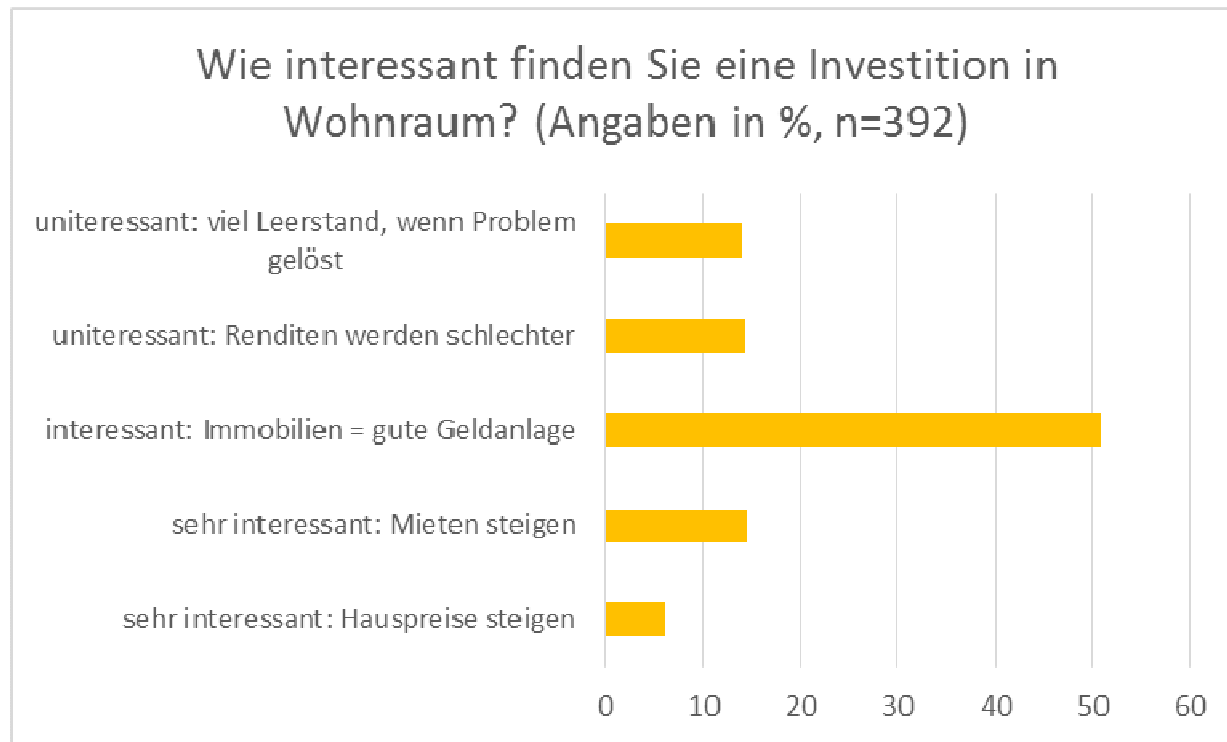
Chancen seitens der Wohnungsgesellschaften



Sozialer Wohnungsbau erhält neue Bedeutung durch hohen Bedarf



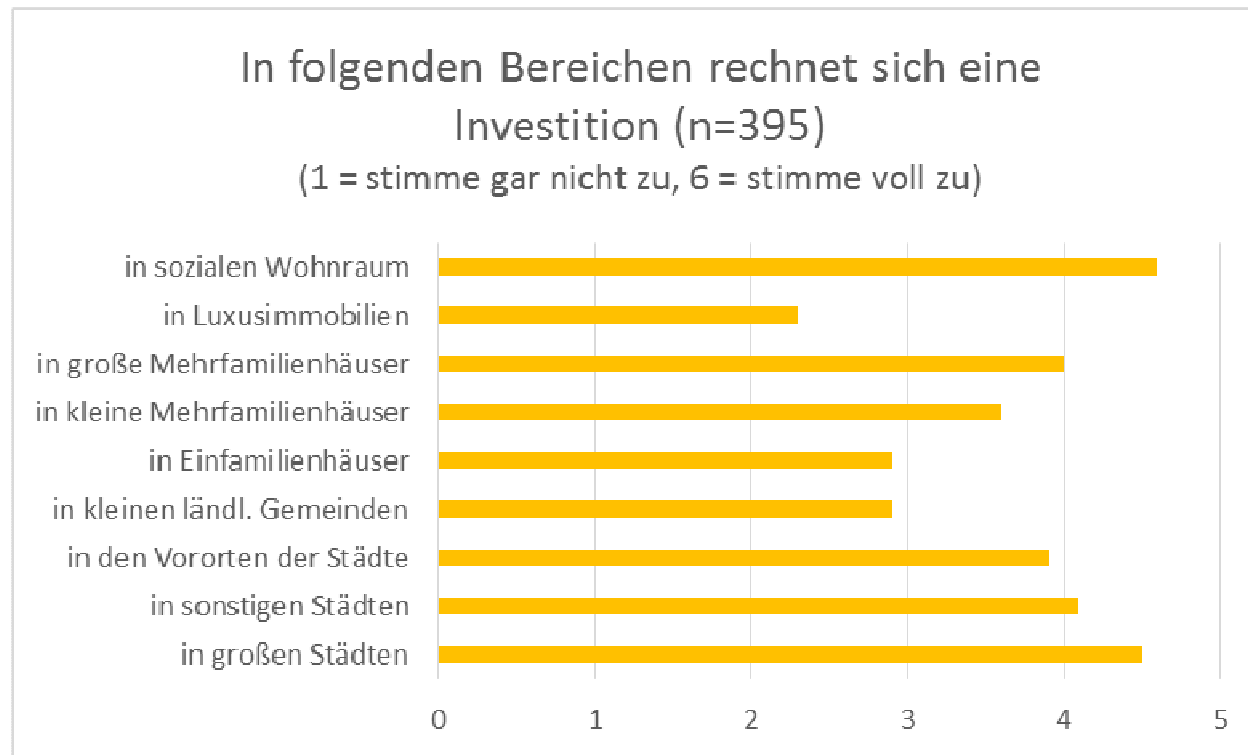
Investitionsbereitschaft von Privaten Investoren



Investitionen in Immobilien nehmen zu, auch wenn Leerstand in Nicht-Ballungsgebieten und schlechte Renditen noch bremsen.



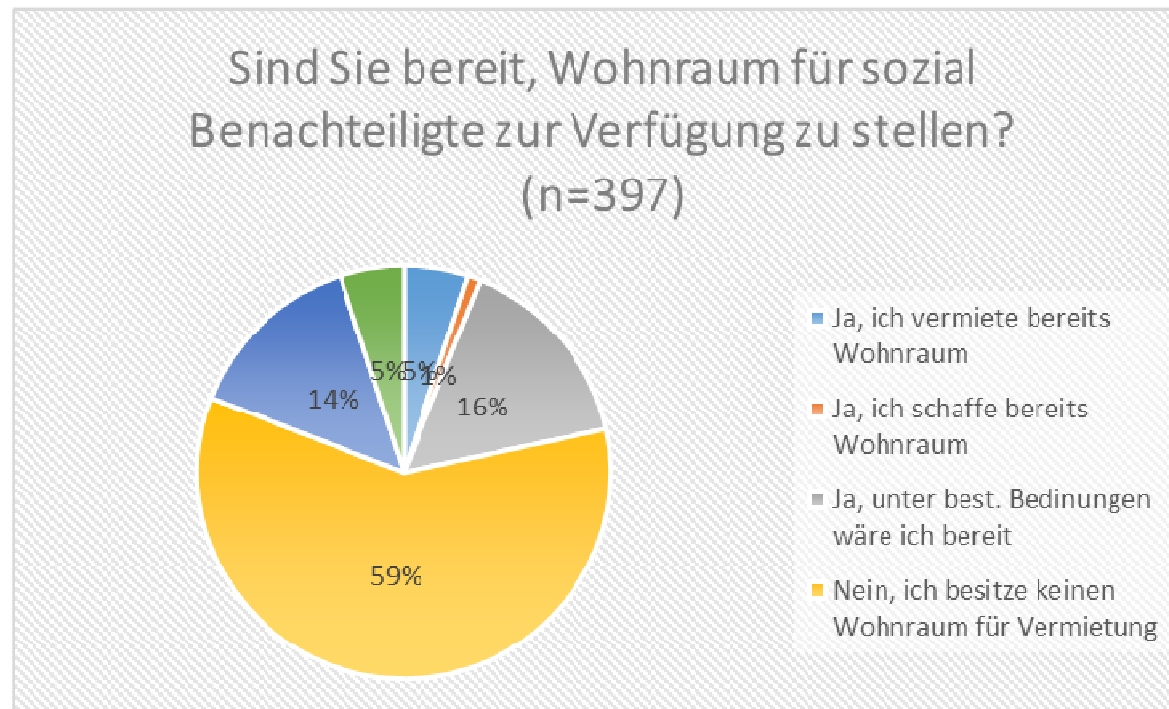
Investitionsbereitschaft von Privaten Investoren



Investitionen rechnen sich (nur) in großen Städten in große Mehrfamilienhäuser, wenn kostengünstig und einfach sozialer Wohnraum geschaffen wird, die gut vermietbar sind.



Investitionsbereitschaft von Privaten Investoren



Der normale Privatmann ist nur sehr begrenzt bereit sozialen Wohnraum zu schaffen.



Wohnungsbedarf – Fakten und Trends

Durch die Neuregelung der Zusammenarbeit mit der Türkei und das Schließen klassischer Fluchtrouten reduzieren sich die täglichen Flüchtlingszahlen in Deutschland

Dennoch ist davon auszugehen, dass bis zu 500 000 Migranten pro Jahr in der Spitze Anerkennung und Bleiberecht erhalten und somit kurz- und auch mittelfristig steigenden Wohnraum benötigen (wegen Nachzug in kommenden Jahren).

Allein schon für den bestehenden Wohnraumbedarf im günstigen Preissegment reicht die aktuelle Bau- und Investitionstätigkeit in wachsenden Ballungsgebieten nicht aus.

Auch Leerstände sind kaum mehr verfügbar in den boomenden Gebieten / Großstädten. Baugeld ist „billig“, investieren in „Betongold“ liegt im Trend, Nachfrage nach Bauleistungen steigt .

→ allgemein steigende Umsätze innerhalb der Baubranche erwartbar



Wohnungsbedarf – Fakten und Trends

Bisher meist gute Durchmischung der Schichten in Deutschland vorhanden.
Gettoisierung bisher nur in großen Wohnblocks in Ballungsräumen und Großstädten

Aber Knappheit am Wohnungsmarkt sorgt in Ballungsgebieten über Renovierung zur Verdrängung und zunehmender Gettoisierung entsprechend Einkommensverhältnissen (Reiche unter sich).
Normale Arbeitnehmerschaft kann sich adäquate Wohnung in Arbeitsnähe nicht leisten.

→ Staatliche Subventionen müssen den Bau von Wohnraum im günstigen Preisbereich in den problematischen Gebieten / Großstädten fördern mit fairer sozialer Verteilung.

Dabei gilt es aufzupassen, dass Mittelschicht nicht Verlierer wird (kein Anspruch auf Sozialwohnung, aber auch keine Chance Miete im freien Markt zu bezahlen), weil dies kritisch wäre für Gesellschaft.

Aber: eine stärkere Lenkung der Flüchtlinge in Gebiete mit höherem Leerstand könnte Situation deutlich entspannen.

→ Aufgabe für den Staat

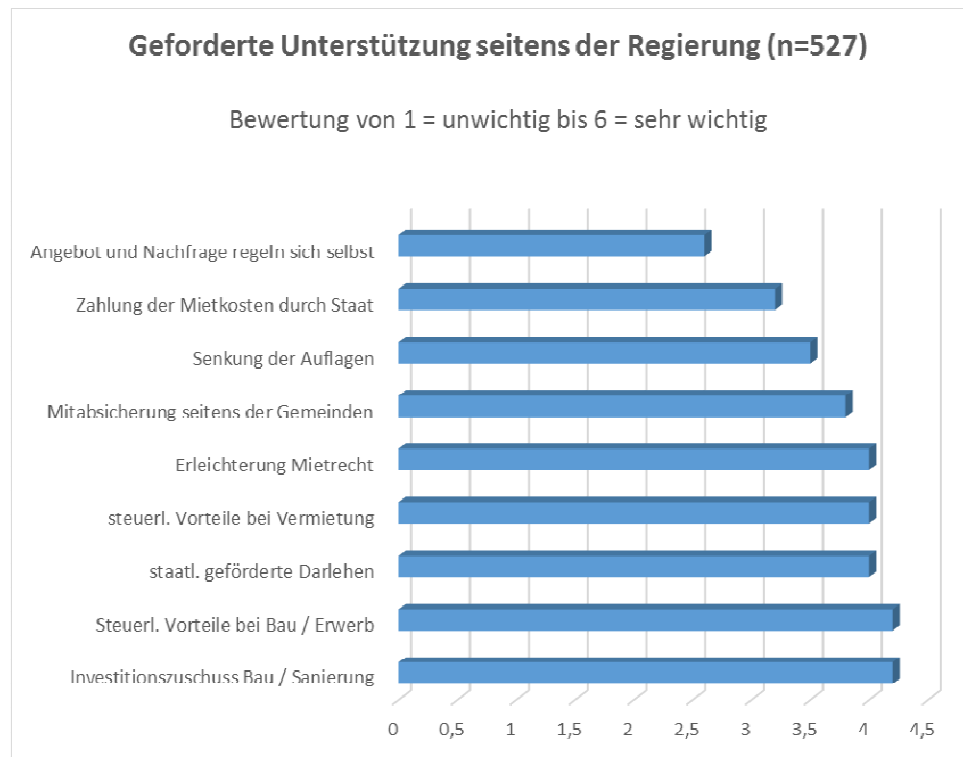




Anforderungen an die Regierung



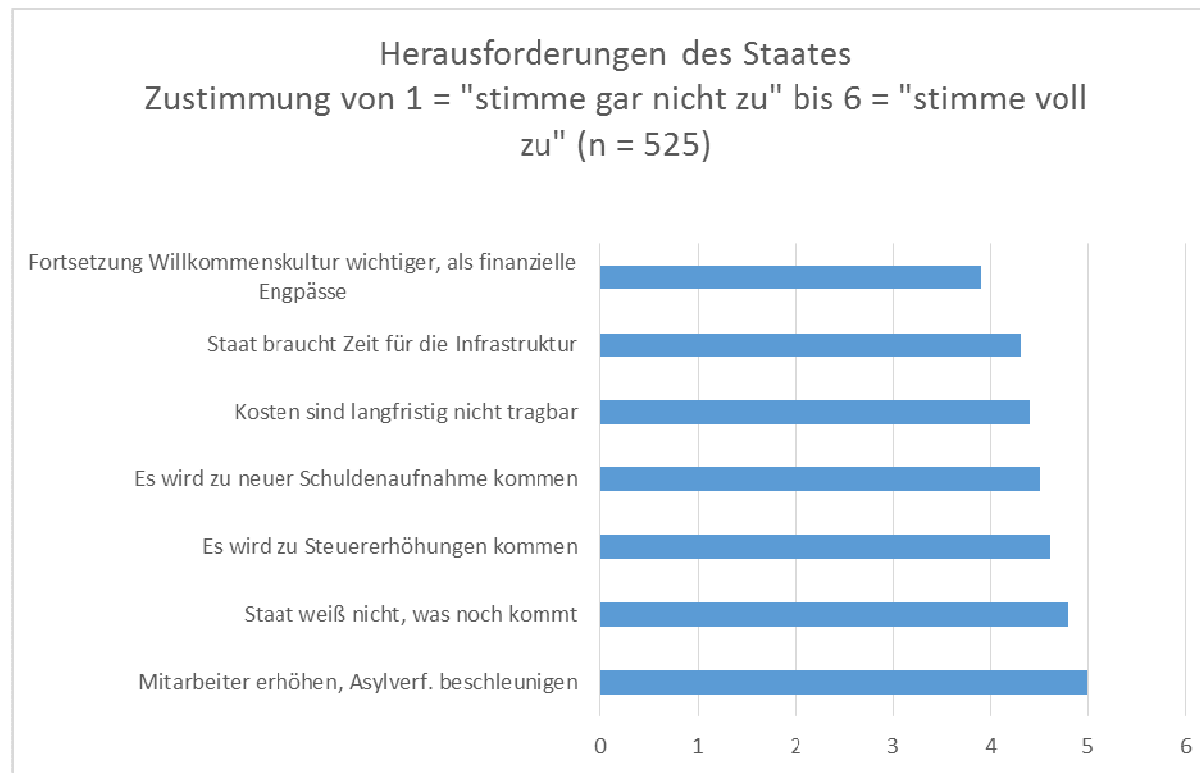
Forderungen - Gesamtauswertung



Ruf nach Staat ist vorhanden – Staat soll mit direkten und indirekten Zuschüssen helfen.



Herausforderungen - Gesamtauswertung

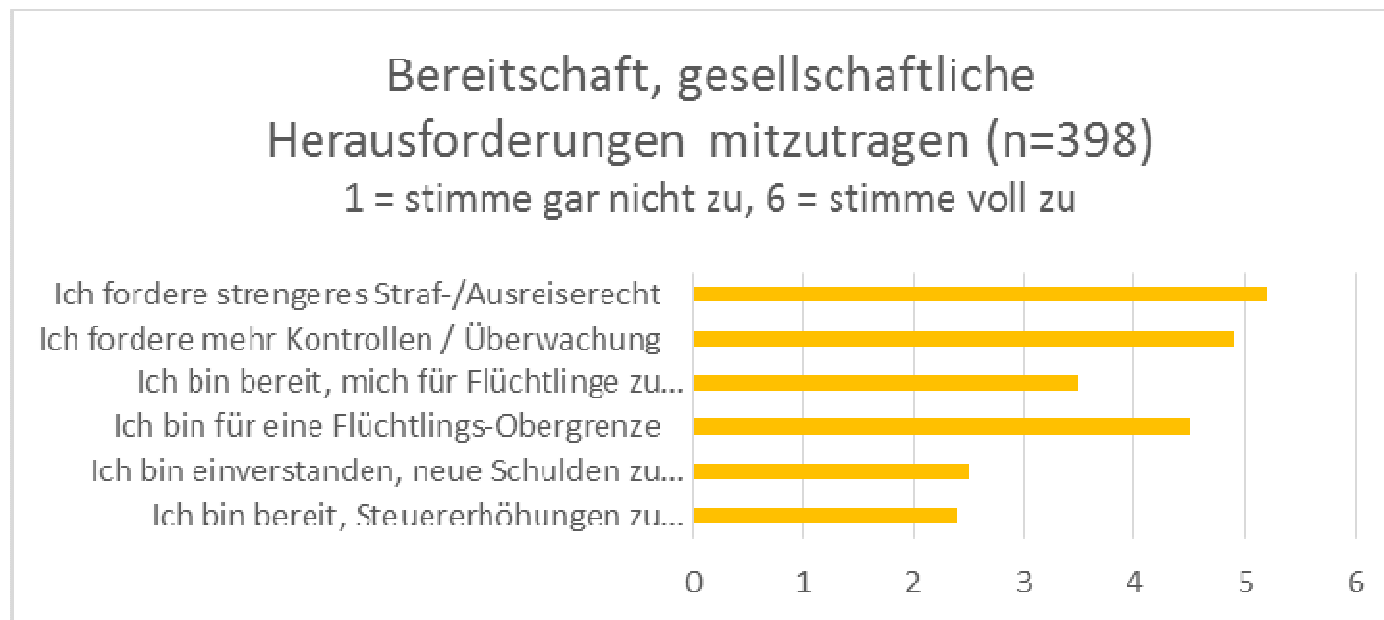


Prioritär: Effizienter Ablauf der Integration der Migranten (zur Kostenreduktion)

Aber: Bewusstsein für Kosten und Steuererhöhungen auch vorhanden



Ansichten der Privaten Investoren



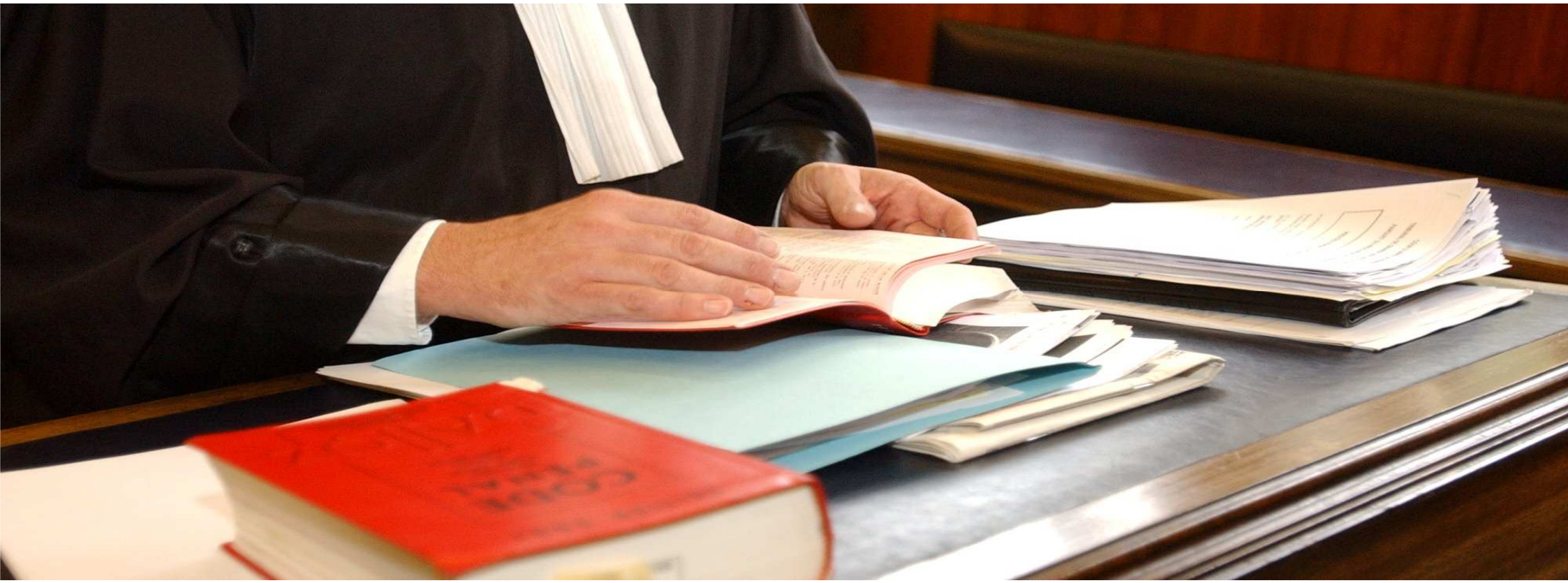
Bevölkerung fordert Flüchtlings-Obergrenze, harte Hand, mehr Kontrollen und Überwachung
Bevölkerung besitzt auch hohes Engagement für die Flüchtlinge
Aber: Neue Schulden und Steuererhöhungen werden kaum akzeptiert.



Anforderungen an die Regierung

1. Management einer strukturierten Einwanderung durch Staat mit schnellem Asylverfahren
 - » Faire Aufteilung auf alle Länder
 - » Einhaltung von den Obergrenzen der verkraftbaren Integration
 - » Schnelle Verfahren, die Klarheit schaffen und sofortige Integration ermöglichen
 - » Strukturierte Verteilung der Flüchtlinge, damit keine Gettoisierung und weitere Verstärkung von Problemgebieten entstehen
 - » Strukturierte Einwanderung über Flüchtlingsbereich hinaus
2. Klare Regelungen für notwendigen sozialen Wohnungsbau in den Problemgebieten mit angemessener direkter und indirekter Bezuschussung (z.B. Sonderabschreibungen), damit Wohnungsengpässe und soziale Konflikte vermieden werden
3. Effiziente Integration der anerkannten Flüchtlinge in den Arbeitsmarkt betreiben, damit Gewinne aus Migration für die deutsche Gesellschaft entstehen.





Aktivitäten der Regierung



Aktivitäten der Regierung

Jedes Bundesland bietet Fördermittel für den Erwerb, den Bau oder die Modernisierung von privatem Wohnraum an. Dabei ist die genaue Ausgestaltung der Förderung Ländersache. Wobei die Förderung grundsätzlich an gewisse Voraussetzungen und Bedingungen geknüpft ist.

Gefördert werden z.B.:

- Neubau / Kauf von Wohnraum
- Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in bestehenden Wohnungen
- Energieeffizienter Umbau von Wohnraum

Fördermittel:

- Zinsgünstige Kredite / Baudarlehen
- Zuschüsse
- Bürgschaften

Ziele:

- Angebot an bedarfsgerechtem, preisgünstigen und qualitativem Wohnraum zu erhöhen
- Städtebauliche und ökologische Ziele (z.B. Reduzierung des Energieverbrauches)



Aktivitäten der Regierung

Anfang Juli 2016 beschließt der Bund:

- 500 Millionen Euro mehr für den sozialen Wohnungsbau für die nächsten beiden Jahre
- d.h. ab dem 1. Januar 2017 stehen über 1,5 Mrd. Euro aus Mitteln des Bundes für den dringend benötigten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung
- Die Länder, die für den sozialen Wohnungsbau verantwortlich sind, sollen diese Mittel jeweils mit eigenen Mitteln aufstocken und über deren Verwendung berichten

Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 8.7.2016



Aktivitäten der Regierung

Geplant sind Steuerliche Sonderabschreibungen für drei Jahre für Bauherren von Mietwohnungen:

- Zusätzlich zu den jährlichen zwei Prozent im ersten und zweiten Jahr bis zu zehn Prozent, im dritten Jahr bis zu 9 Prozent Abschreibungen für Mietwohnen, die in den Jahren 2016, 2017 und 2018 beantragt werden
- Je Quadratmeter können bis zu 2000 € Baukosten geltend gemacht werden,
- Übersteigen die Kosten / m² 3000 € (bzw. ggf. 2600 €), gibt es keine Förderung

Vom Deutschen Mieterbund wird zusätzlich eine Obergrenze der Mietpreise dieser geförderten Wohnungen gefordert, damit dieser Wohnraum auch tatsächlich bezahlbar bleibt.

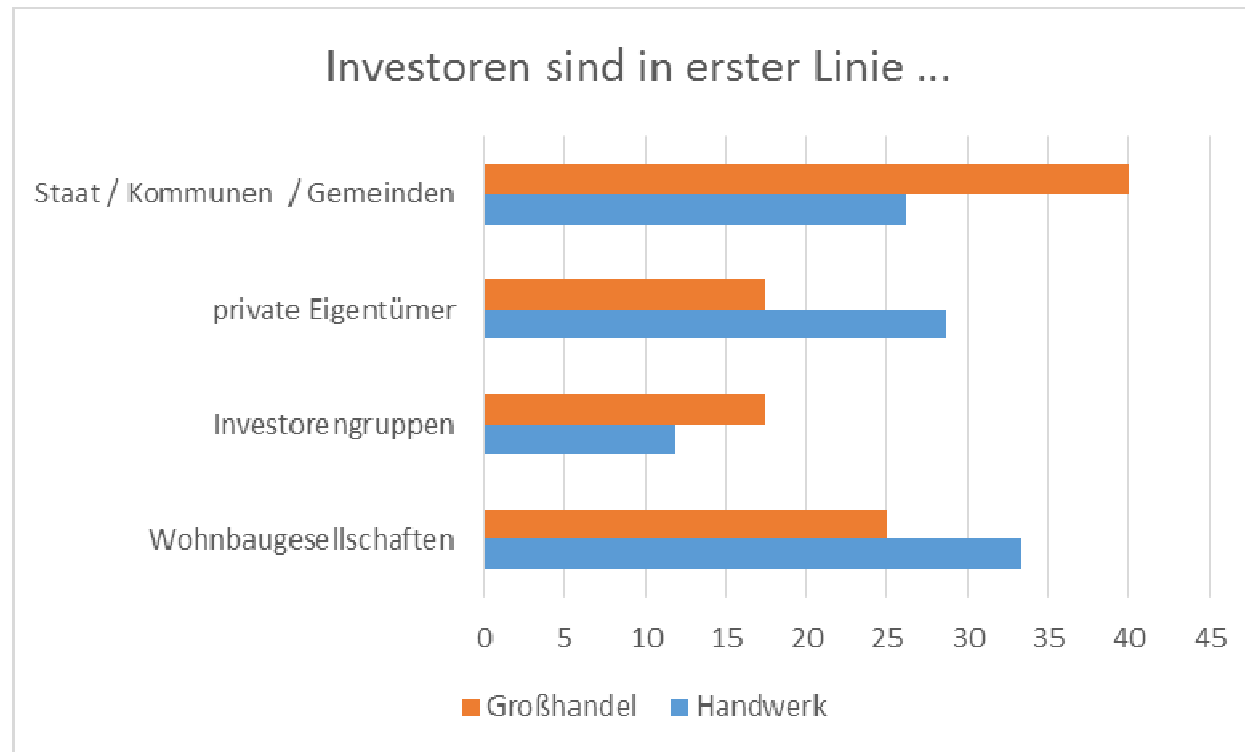




Reaktionen der Investoren / Bauwirtschaft



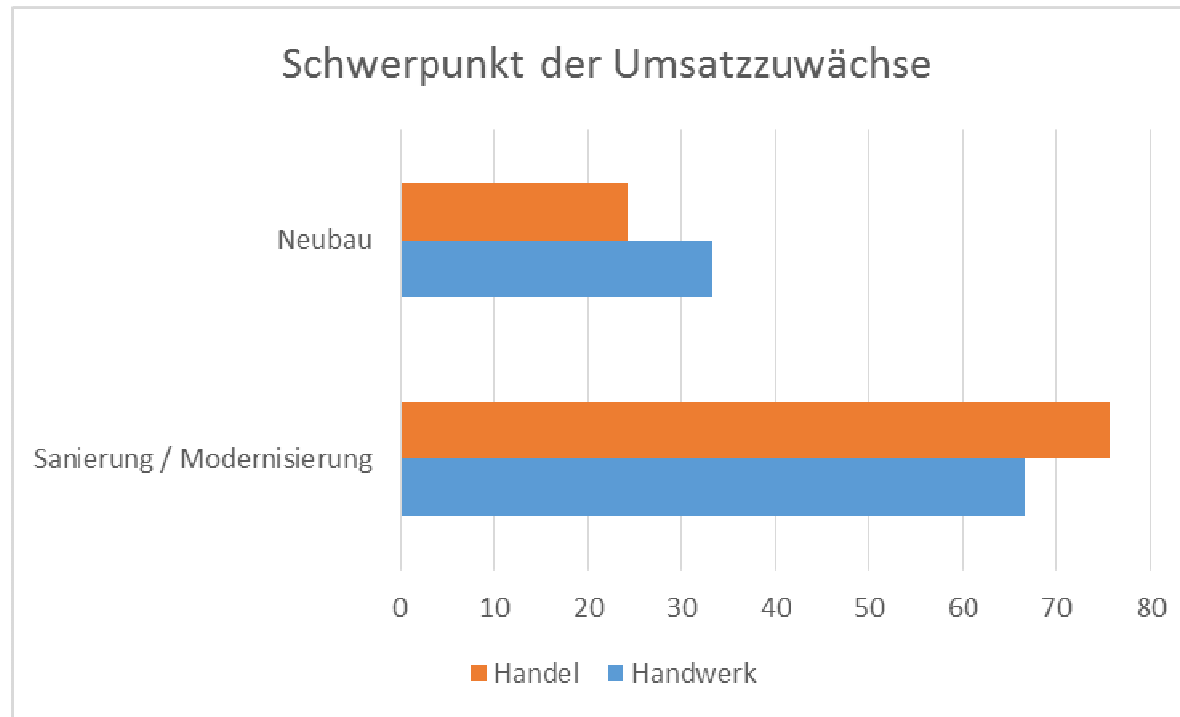
Wer investiert in Wohnraum?



- Aktuell kurzfristige Investitionen vom Staat in Erstunterbringung
- Wohnbaugesellschaften / Investoren und einzelne vermögende Privatleute sind sicherlich die Treiber für zukünftigen sozialen Wohnungsbau.



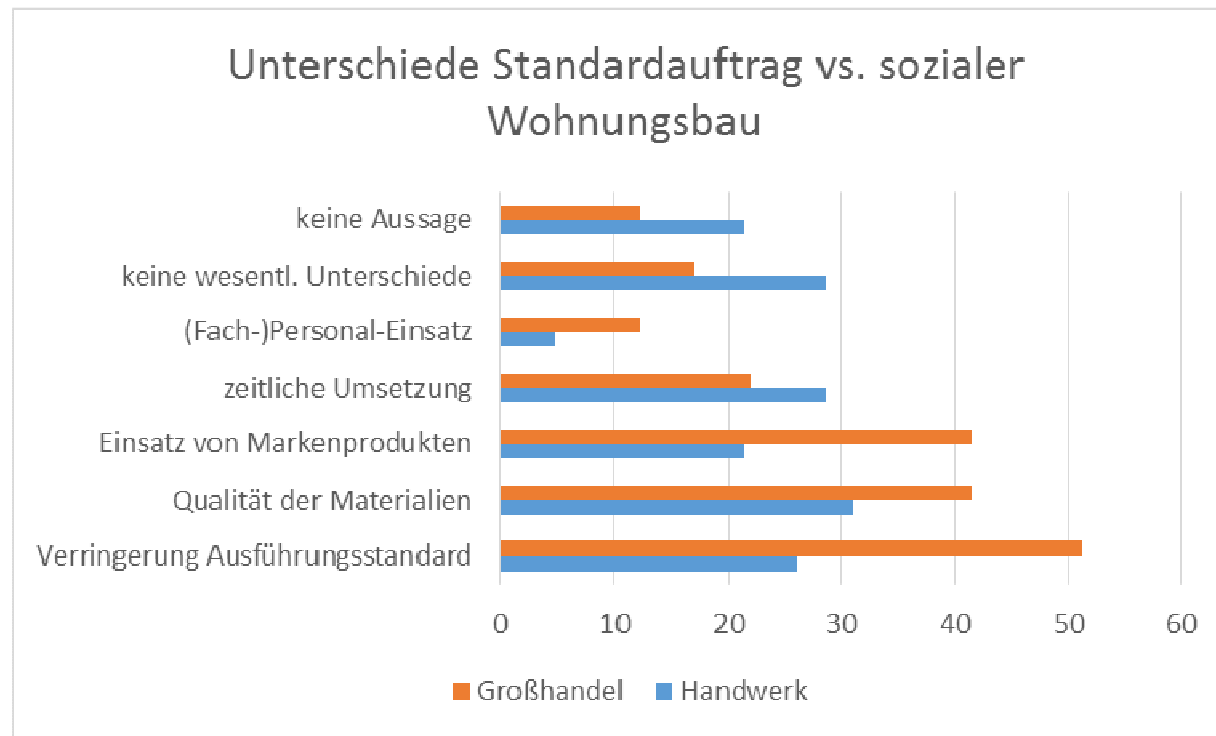
Investitionen erfolgen in:



Sanierung / Modernisierung bleibt Schwerpunkt trotz steigendem Neubau

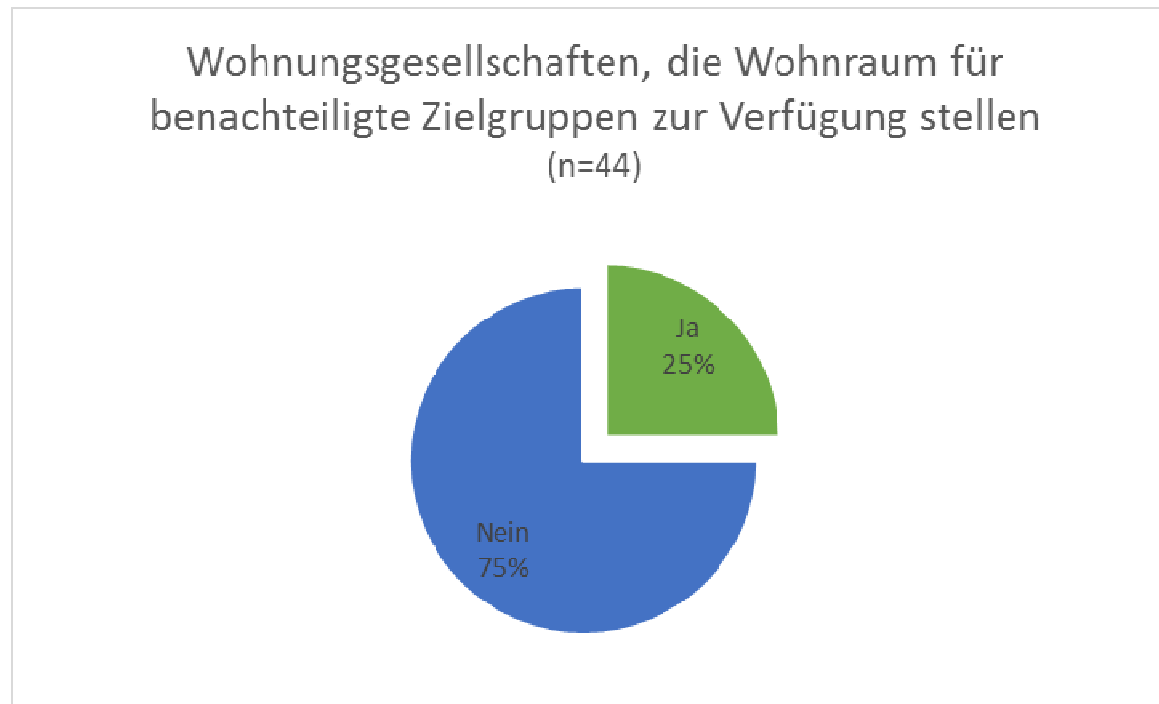


Wie unterscheidet sich sozialer Wohnungsbau vom Standard-Auftrag?



Unterschiede sozialer Wohnungsbau zum Standardauftrag ist faktisch geringer als dies vom Großhandel erwartet wird. Preiswertes Bausegment wird aber an Bedeutung zunehmen

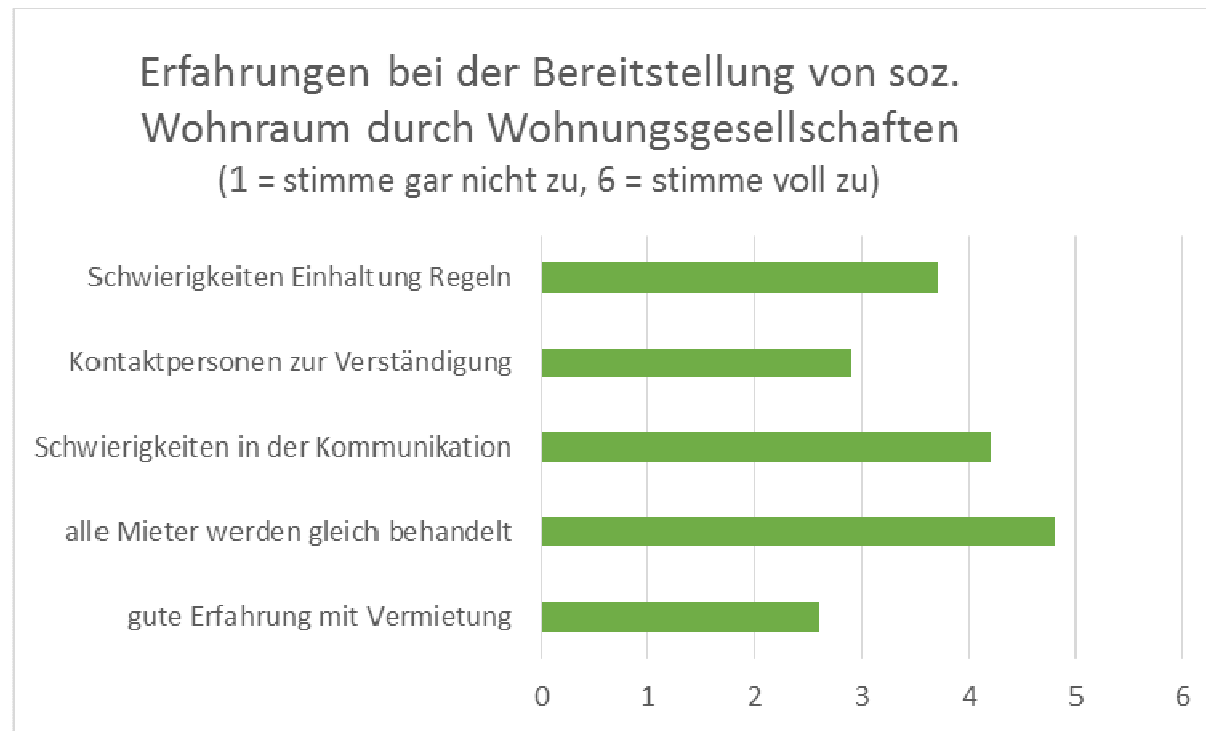
Bereitstellung von sozialem Wohnraum:



Auch Wohnungsbaugesellschaften wünschen sich problemlose Mieter



Bereitstellung von sozialem Wohnraum:



Schwierigkeiten in der Kommunikation führen zu Schwierigkeiten in der Einhaltung von Regeln und darüber zu schlechten Erfahrungen



Reaktionen der Investoren / Bauwirtschaft

Bisherige Situation:

- +++ Starke Preissteigerungen Wohnraum und Miete in boomenden Ballungsräumen
Investition in die eigene Immobilie durch Finanzkrise (= Renovierung)
Luxussanierung und hochpreisiger, teurer Neubau als rentable Investition attraktiv durch niedrige Kreditzinsen und fehlende andere Anlagemöglichkeiten
= anziehende Bauwirtschaft der letzten Jahre

- Alternde Bevölkerung, Leerstände im ländlichen Raum, Problemzonen mit stabilen, teilweise fallenden Preisen für Immobilien

Zukünftig:

- +++ Migration schafft Bedarf im Bereich einfacher sozialer Wohnungsbau in den Ballungszentren → Anforderungen für Hersteller / Handel
Weitere Verschärfung der bereits prekären Lage in boomenden Ballungszentren mit weiterem Wachstum der Bauwirtschaft auch im mittleren / oberen Segment

Wichtig: Deutsche Hersteller von Baustoffen / Haustechnik / Elektro sollten einfache, kostengünstige Produkte forcieren auch im Sinne einer durchgängigen Marktpräsenz. Schleichender Rückzug in Nische ist für Volumenhersteller langfristig gefährlich.



Reaktionen der Investoren / Bauwirtschaft

Mehr Wohnungen als im Vorjahreszeitraum (Januar bis Mai) genehmigt:

- 148.400 neue Wohnungen wurden von Jan.-Mai 2016 genehmigt
- Entspricht 30,6 Prozent mehr, als im Vorjahreszeitraum
- Höchster Stand in den ersten fünf Monaten eines Jahres seit dem Jahr 2000 (154.700)
- Trend 2016: mehr als 300.000 Genehmigungen
- In 2015: insgesamt 313.000 Genehmigungen
- Erforderlich wären etwa 400.000 Wohnungen jährlich, um die Wohnungsnot zu mildern
- Am stärksten stiegen die Genehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen (+ 60%), Mehrfamilienhäuser (+ 26.5%), Zweifamilienhäuser (+ 21,6%) und Einfamilienhäuser (+ 15,8%)
- Nichtwohngebäude ziehen mit + 20,8% ebenfalls an

Quelle: Statistisches Bundesamt

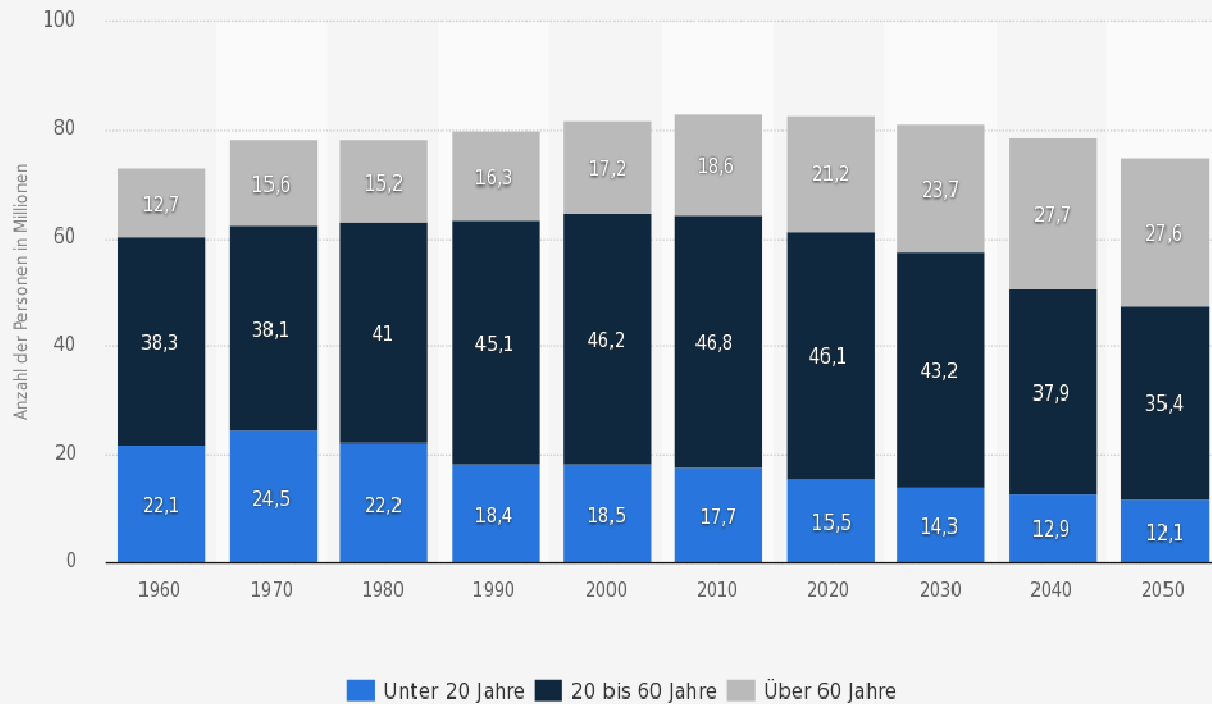




Arbeitskräftemangel und Migration



Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach Altersgruppen in den Jahren von 1960 bis 2050 (in Millionen)



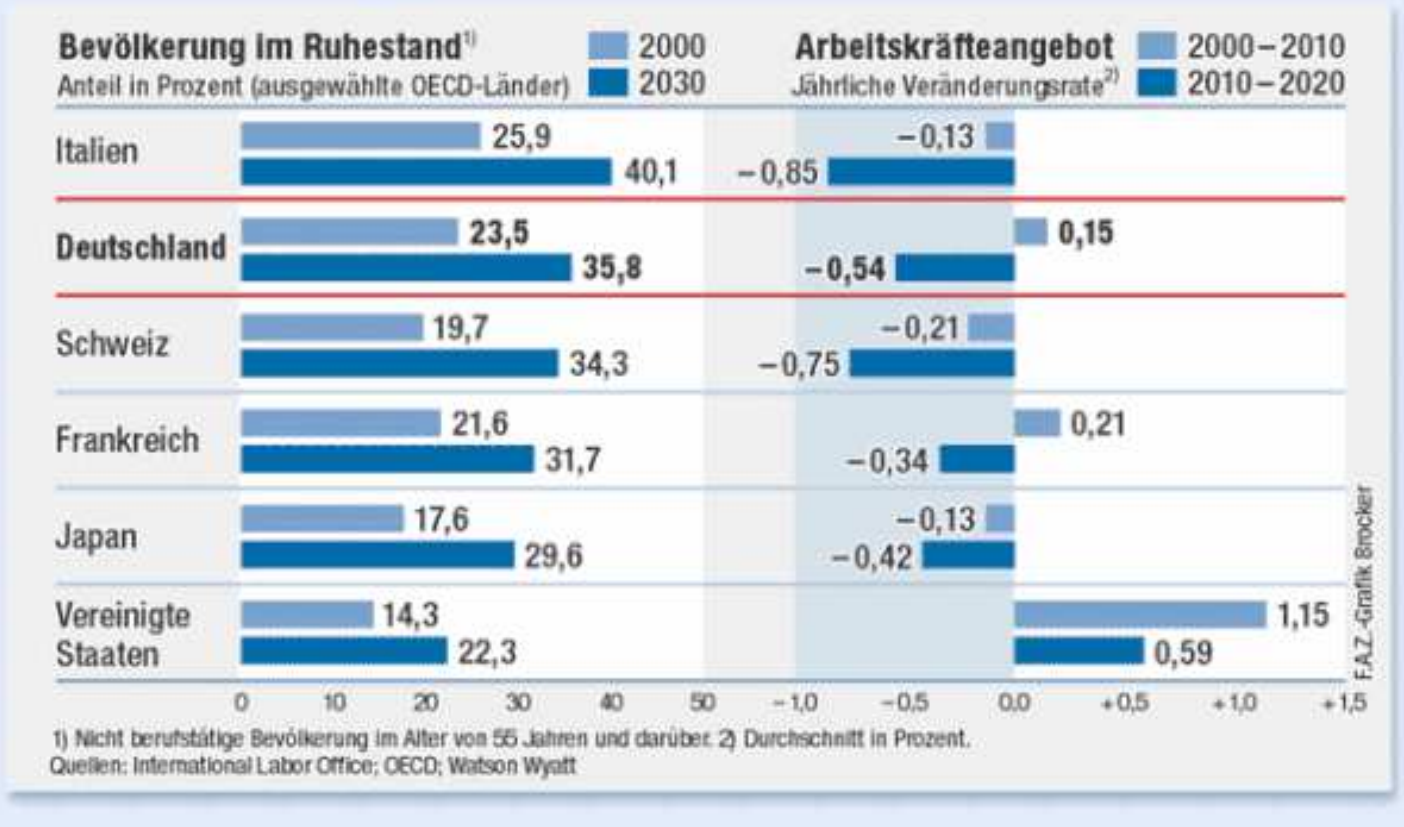
Quelle:
vdek
© Statista 2016

Weitere Informationen:
Deutschland; 1960 bis 2015

statista

Alternde Bevölkerung,

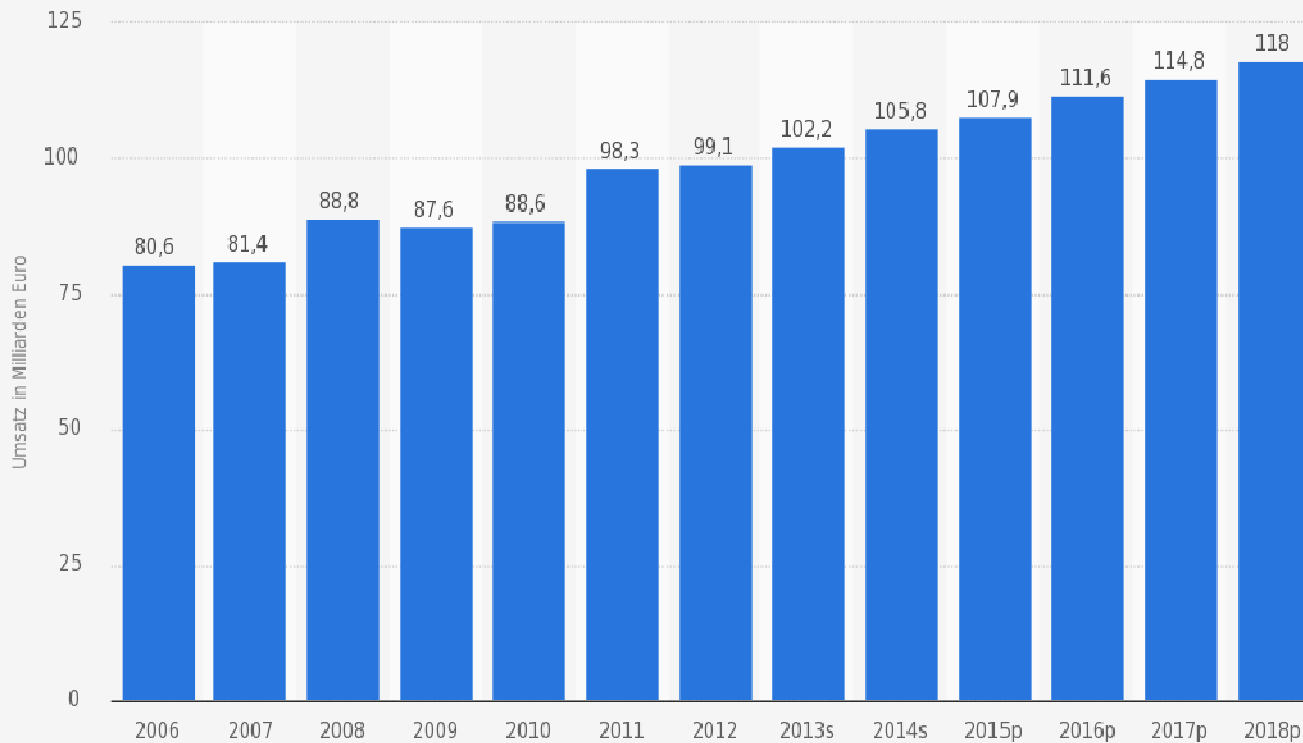
Mehr Alte, weniger Arbeitskräfte



Alternde Bevölkerung, weniger Arbeitskräfte,



Prognostizierte Umsatzentwicklung in der Branche Baugewerbe in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2018 (in Milliarden Euro)



Quellen:

Statista (eigene Berechnungen); Statistisches Bundesamt; ZDB; Bundesvereinigung Bauwirtschaft
© Statista 2016

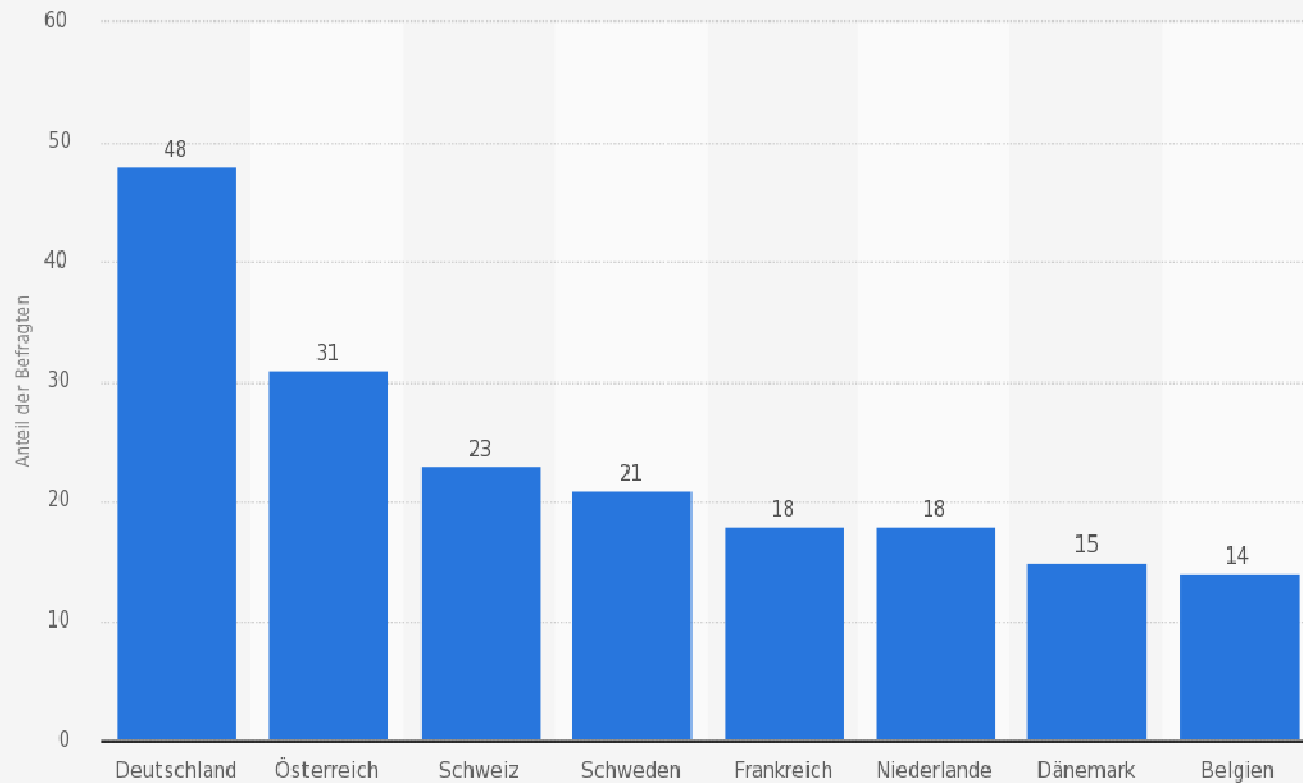
Weitere Informationen:

Deutschland; Statistisches Bundesamt; Statista; ZDB; Bundesvereinigung Bauwirtschaft; 2006 bis 2014; Umsatz der Betriebe von Unternehmen mit 20 tätigen Personen und mehr; ohne WZ-Code 41.1

statista

Alternde Bevölkerung, weniger Arbeitskräfte, aber mehr Arbeit,

Bewerbermangel bei Azubis im europäischen Vergleich im Jahr 2014



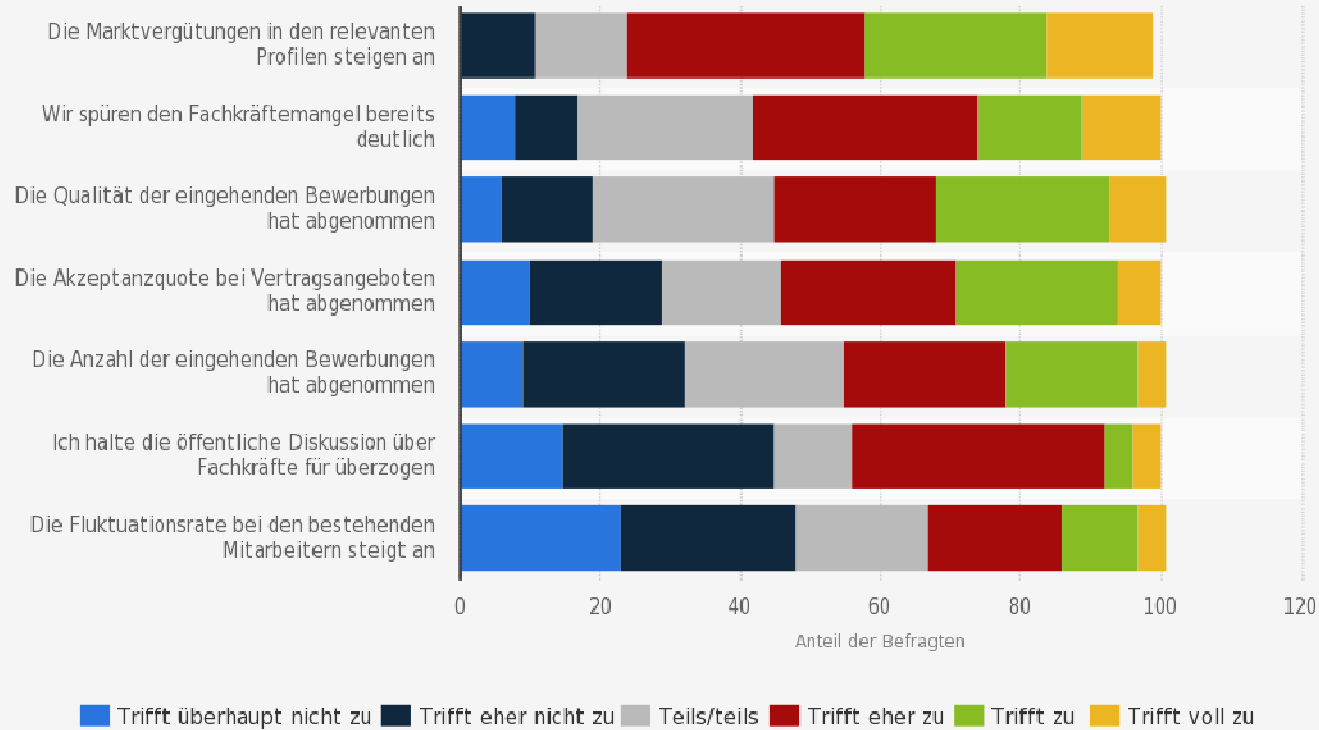
Source:
index Internet und Mediaforschung
© Statista 2015

Weitere Informationen:
Deutschland; Frankreich; Österreich; Niederlande; Belgien; Schweden;
Dänemark; Schweiz; 02. bis 30. Juni 2014; 1.557 Respondents;
Personalverantwortliche aus Unternehmen verschiedener Branchen

statista

Alternde Bevölkerung, weniger Arbeitskräfte, aber mehr Arbeit, ohne Aussicht auf Besserung

Wie beurteilen Sie die aktuelle Situation zum deutschen Fachkräftemangel aus Sicht Ihres Unternehmens 2015?



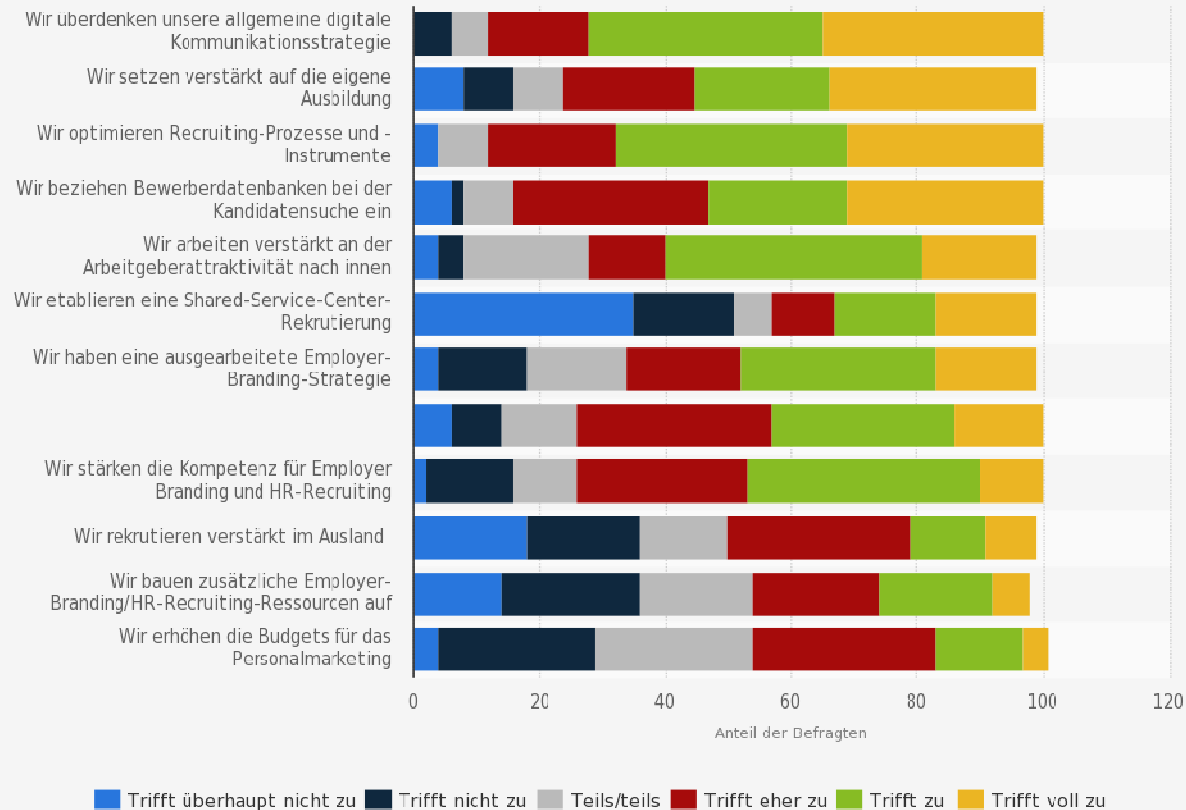
Source:
Kienbaum
© Statista 2015

Weitere Informationen:
Deutschland; 2015; 187 Personalverantwortliche

statista

Der Mangel zeigt Folgen für die Unternehmen

Wie reagiert Ihr Unternehmen auf den Fachkräftemangel?



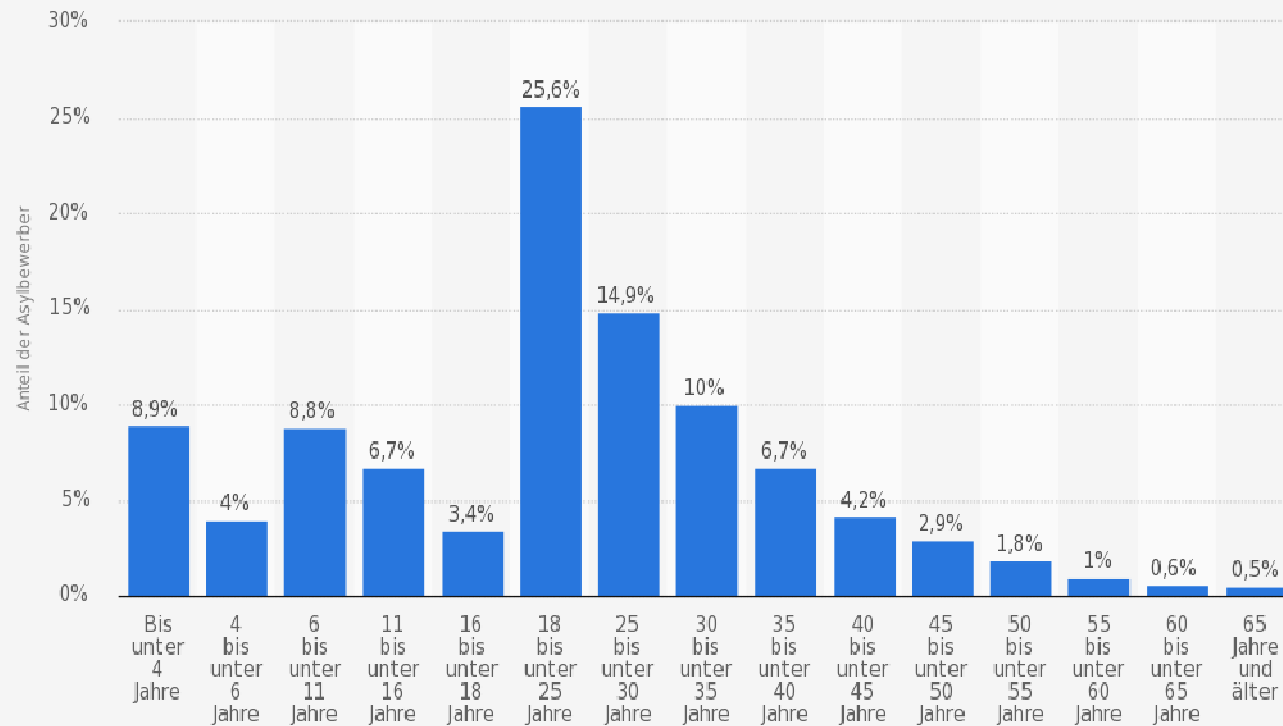
Source:
Kienbaum
© Statista 2015

Weitere Informationen:
Deutschland; 187 Personalverantwortliche

statista

Wer nicht gegensteuert hat schon verloren.

Verteilung der Asylbewerber in Deutschland nach Altersgruppen im Jahr 2016*



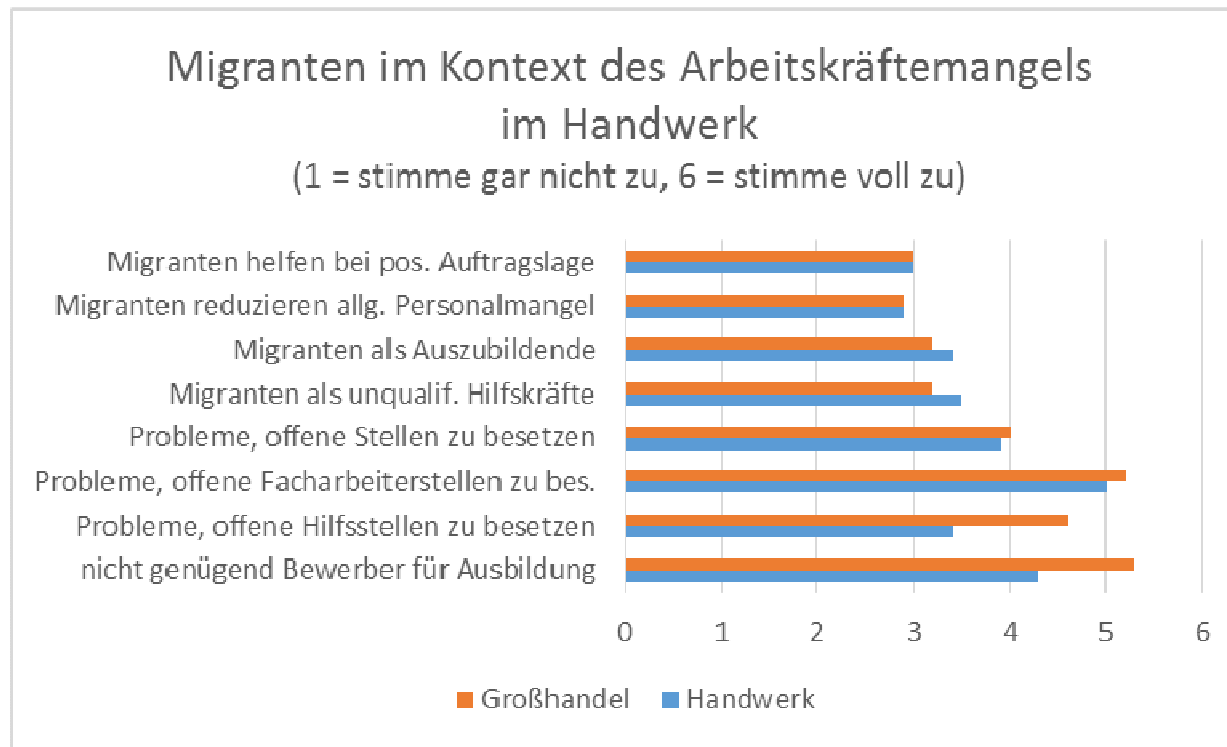
Quelle:
BAMF
© Statista 2016

Weitere Informationen:
Deutschland

statista

Die jungen Migranten sind eine Chance,

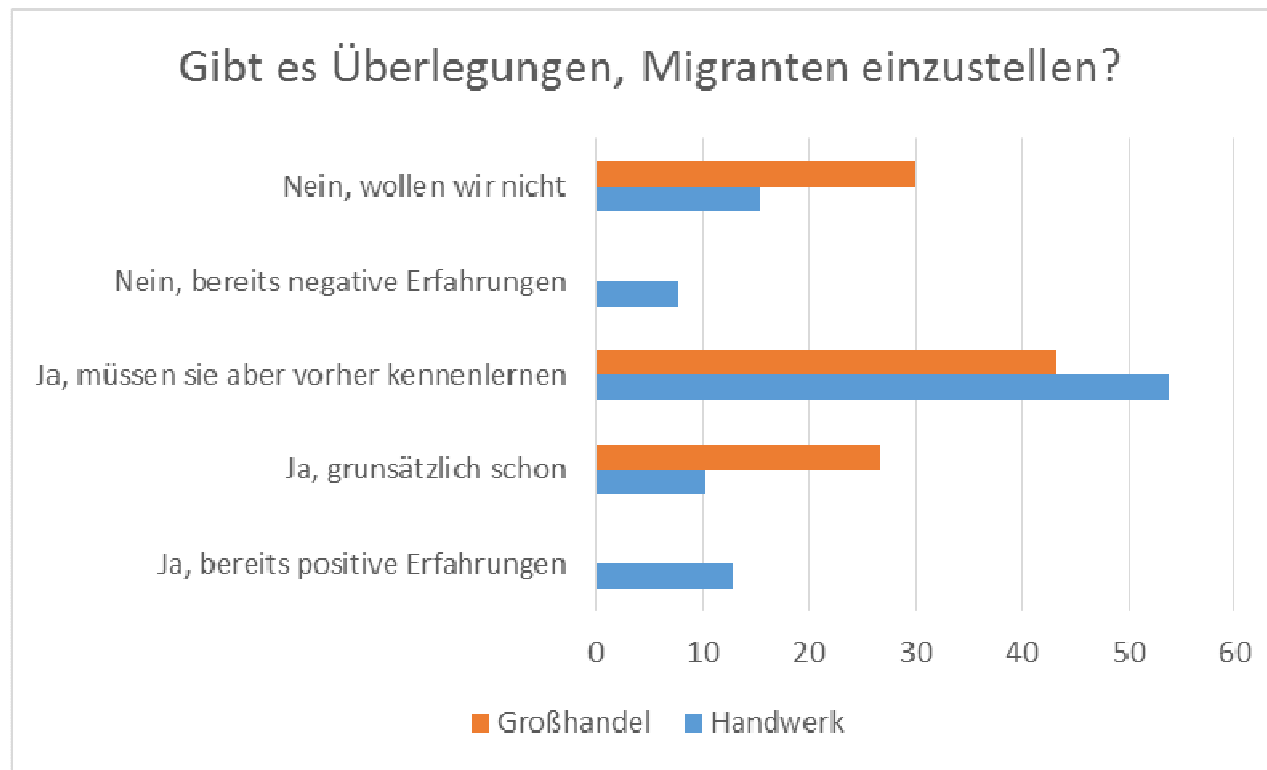
Migranten als Arbeitskräfte



Die jungen Migranten sind eine Chance und werden als solche auch wahrgenommen.



Migranten als Arbeitskräfte



Das Handwerk bietet enorme Chancen und es überwiegen die positiven Erfahrungen. Die sorgsame Auswahl über ein intensives Kennenlernen erscheint wichtig.



Arbeitskräftemangel und Migration

Gerade die Bauwirtschaft und das Handwerk profitiert in doppelter Hinsicht von der Migration

- wachsender, positiver Markt für Baubranche (248 000 Wohnungen gebaut, aber 380 000 Wohnungen werden benötigt – Quelle stat. Bundesamt, IW Köln)
- junge Migranten sind potenzielle Auszubildende, Mitarbeiter und später Nachfolger

Wichtig erscheint es, den Migranten deutlich zu machen, welche Aufstiegschance das Handwerk und die Bauwirtschaft ihnen im Gegensatz zu akademischen Berufen bietet.

- Sicherer, gut bezahlter Arbeitsplatz
- Chance zur späteren Übernahme / Gründung eines eigenen Handwerksbetriebs im Baubereich

Die Aufstiegschance ist deutlich besser als in fast allen anderen beruflichen Bereichen, da nicht 100% gute Sprachkenntnisse im handwerklichen Bereich weniger entscheidend sind.





Zusammenfassung und Ausblick



Ausblick

Goldene Zeiten für Bau-Handwerk, vorgelagerte Hersteller und Handel durch Migration nach Deutschland und niedrige Zinsen.

Bedarf an sozialem Wohnungsbau und günstigen Wohnungen in den boomenden Großstädten ist enorm und wird weiter steigen. Günstiger Grund und Boden ist zentraler Preistreiber.

Das Einstellen auf günstigen sozialen Wohnungsbau, ohne Abstriche in der Langzeitqualität ist eine riesige Chance für Hersteller, Handel und Handwerk, national wie international. So ganz anders ist der soziale Wohnungsbau auch nicht.

Staat hat eine zentrale Bedeutung für den sozialen Frieden, für die Bewältigung der Flüchtlingswelle durch effiziente Verfahren und dem Ausgleich von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt ggf. durch die entsprechende Steuerung der Zuweisung der Flüchtlinge.

Die beste Integration erfolgt über die Arbeit. Das Bau-Handwerk benötigt neue junge Facharbeiter und bekommt über die jungen Flüchtlinge eine riesige Chance diesen Bedarf nachhaltig zu decken und darüber einen wesentlichen Beitrag zur Integration und dem Erhalt des sozialen Friedens zu leisten.





Demografie der Befragten



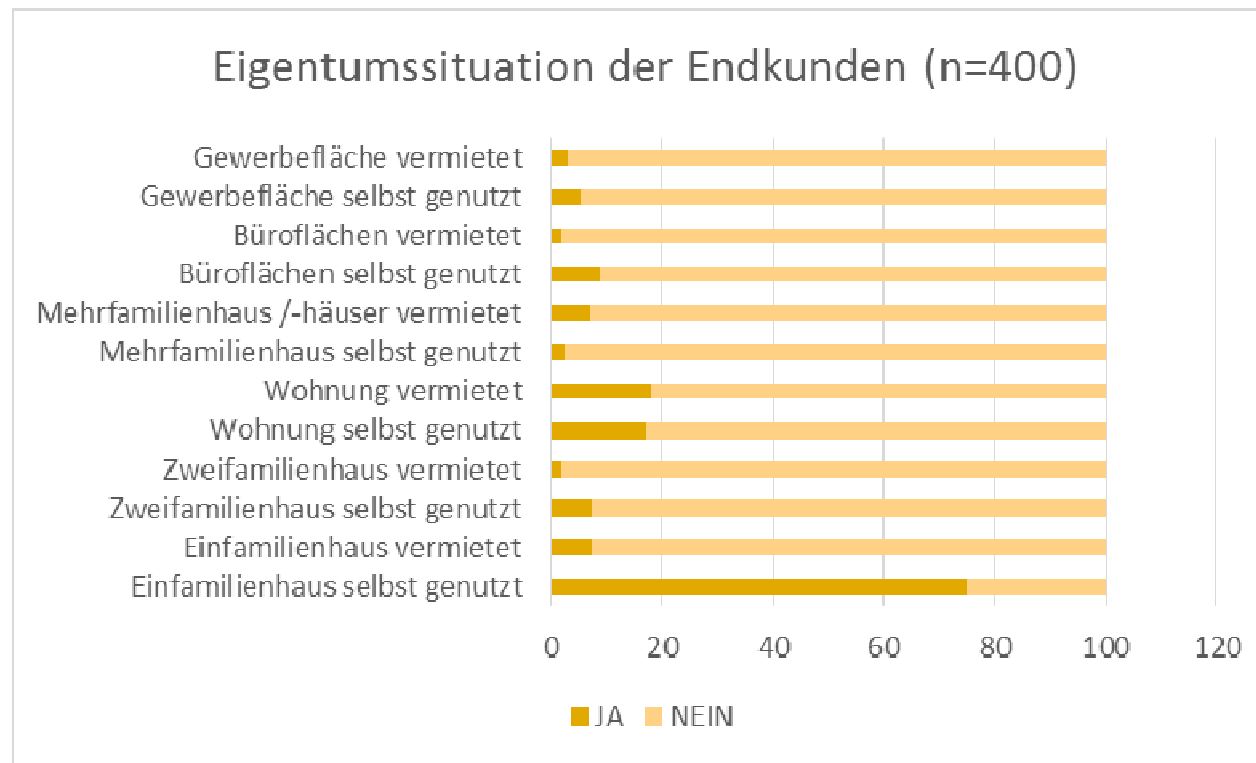
Demografie

Private Hausbesitzer	n = 400
Handwerker	n = 42
Baustoff- / Sanitär-Großhandel	n = 41
Wohnungsbaugesellschaften	n = 41
Befragte insgesamt	n = 524

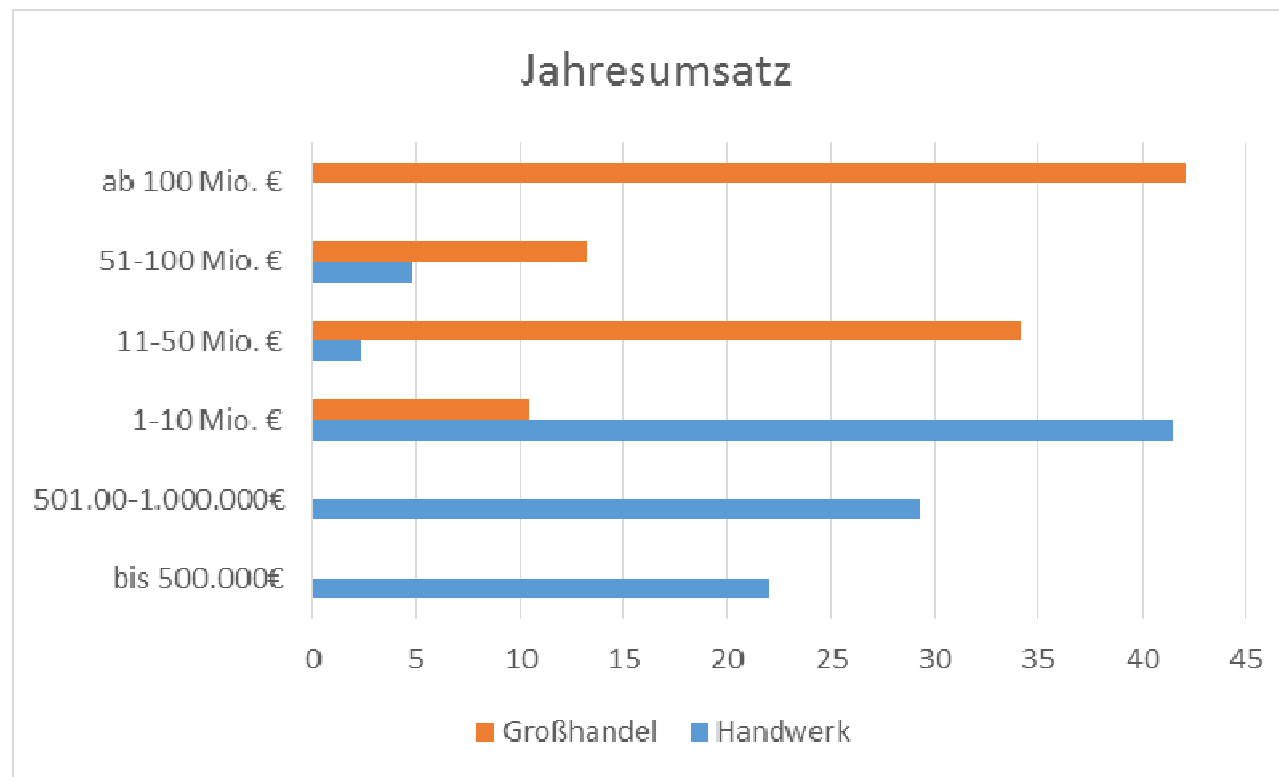
Zeitraum der Befragung: November / Dezember 2015



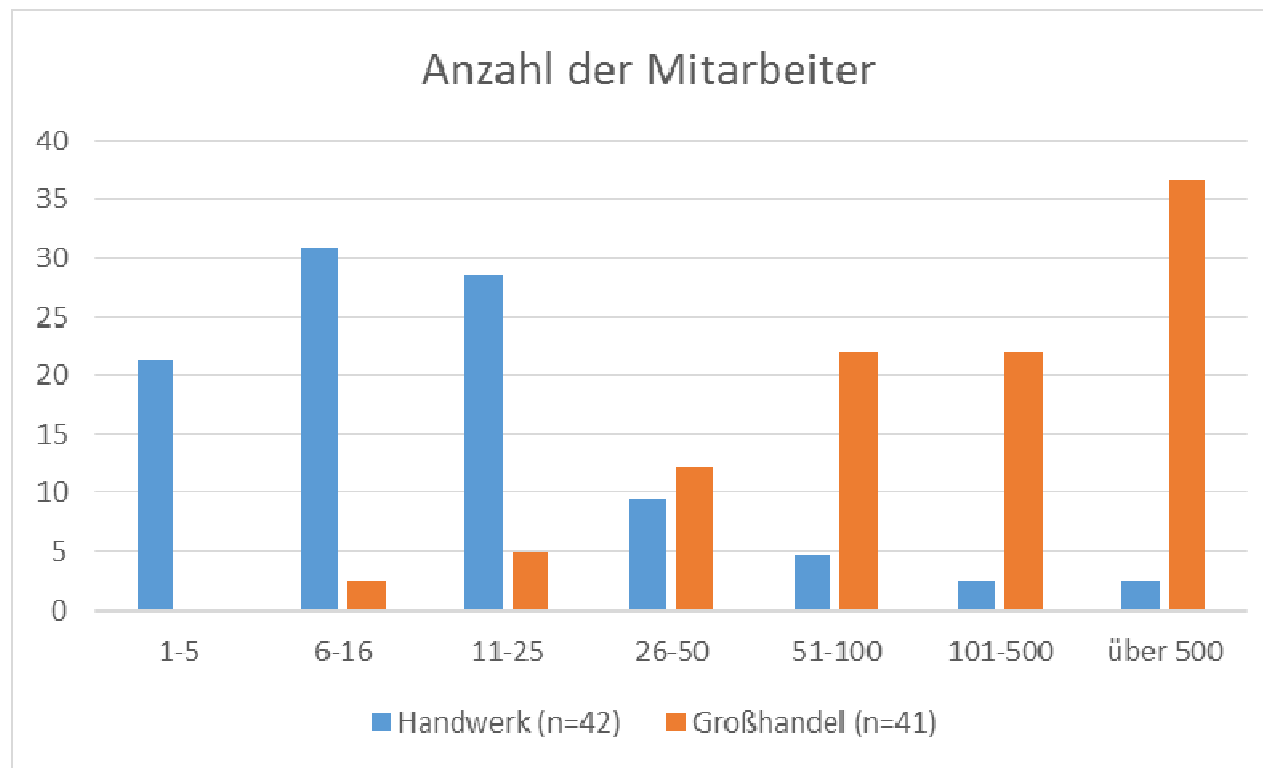
Demografie der Befragten



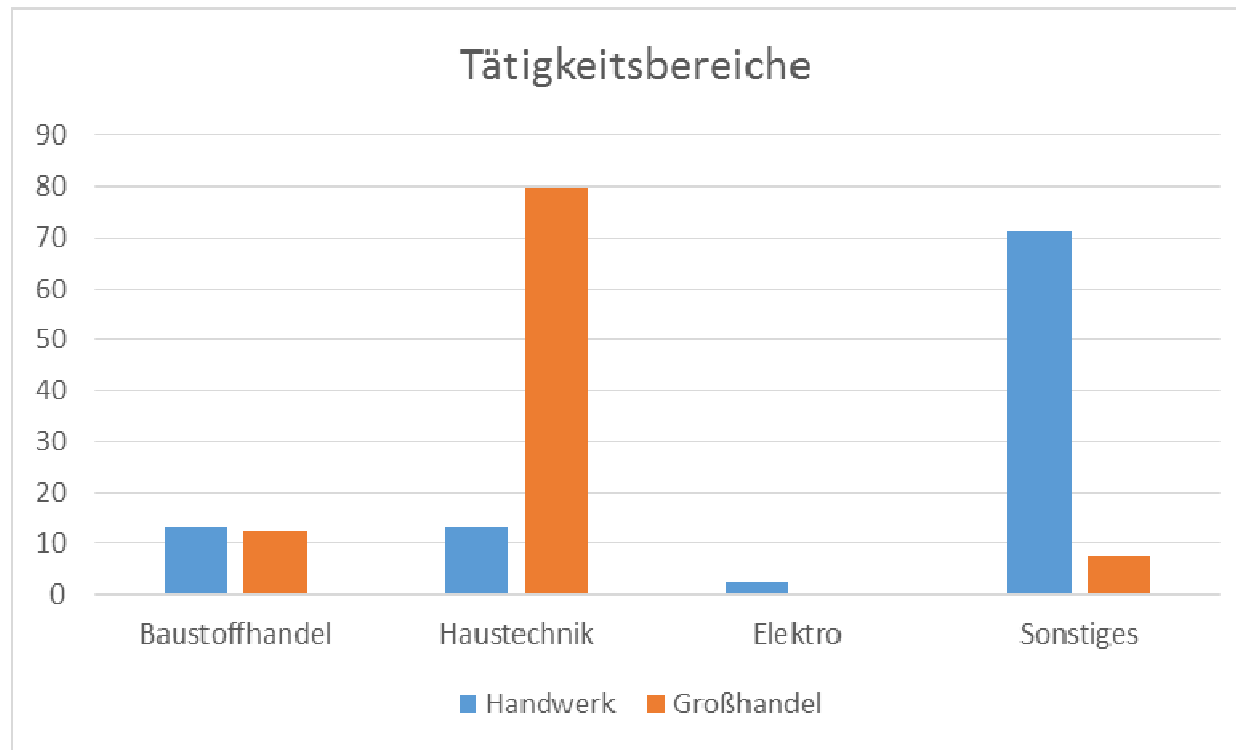
Demografie der Befragten



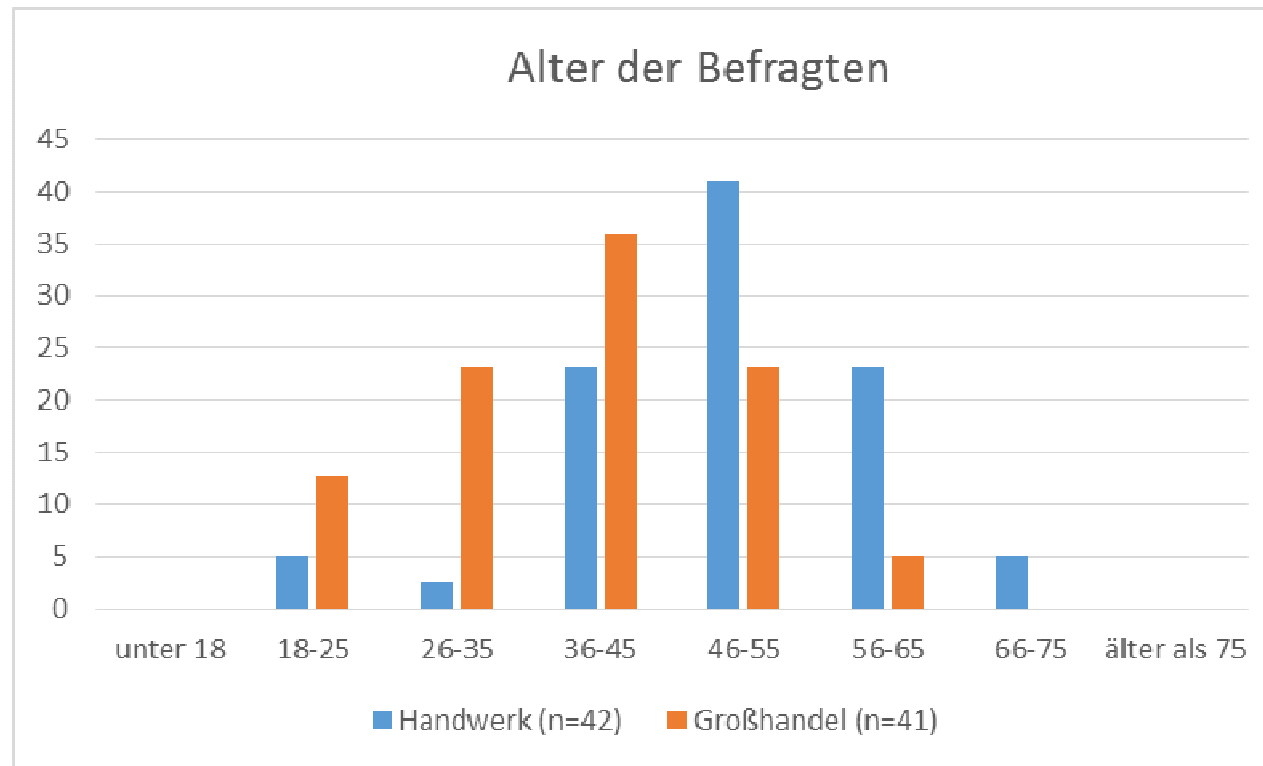
Demografie der Befragten



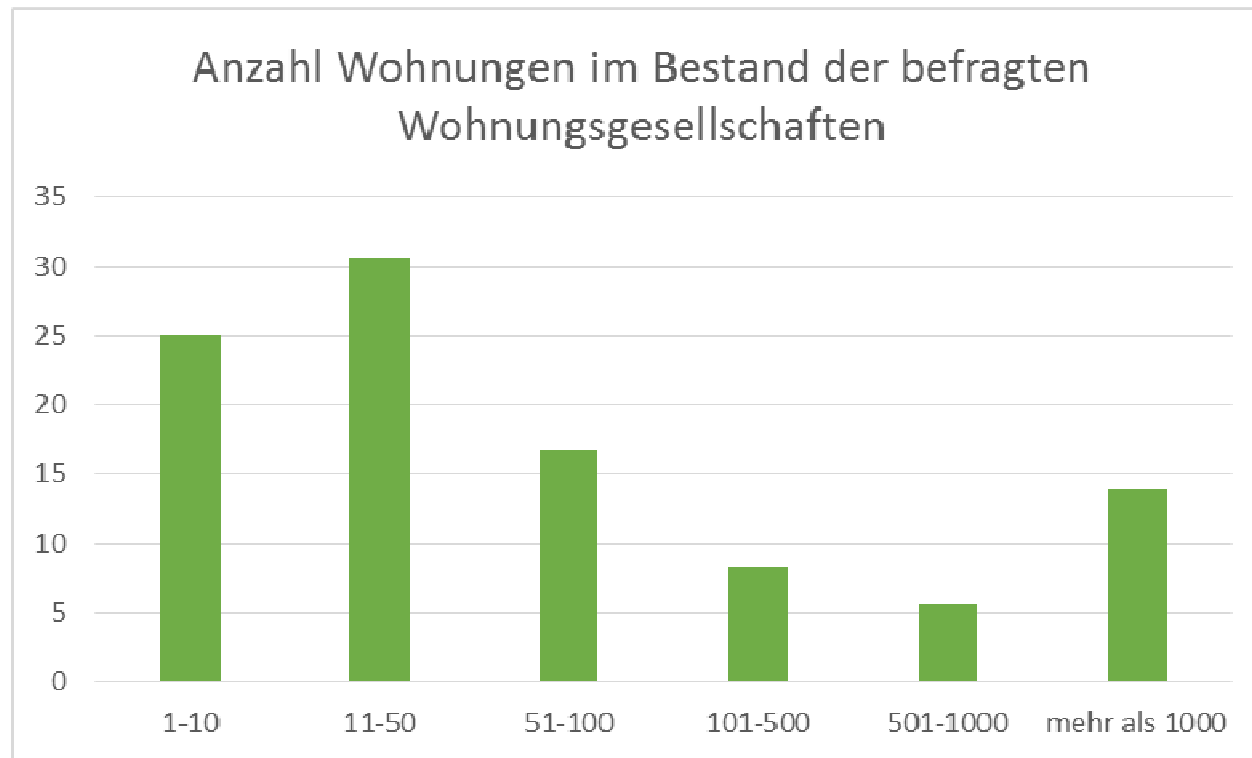
Demografie der Befragten

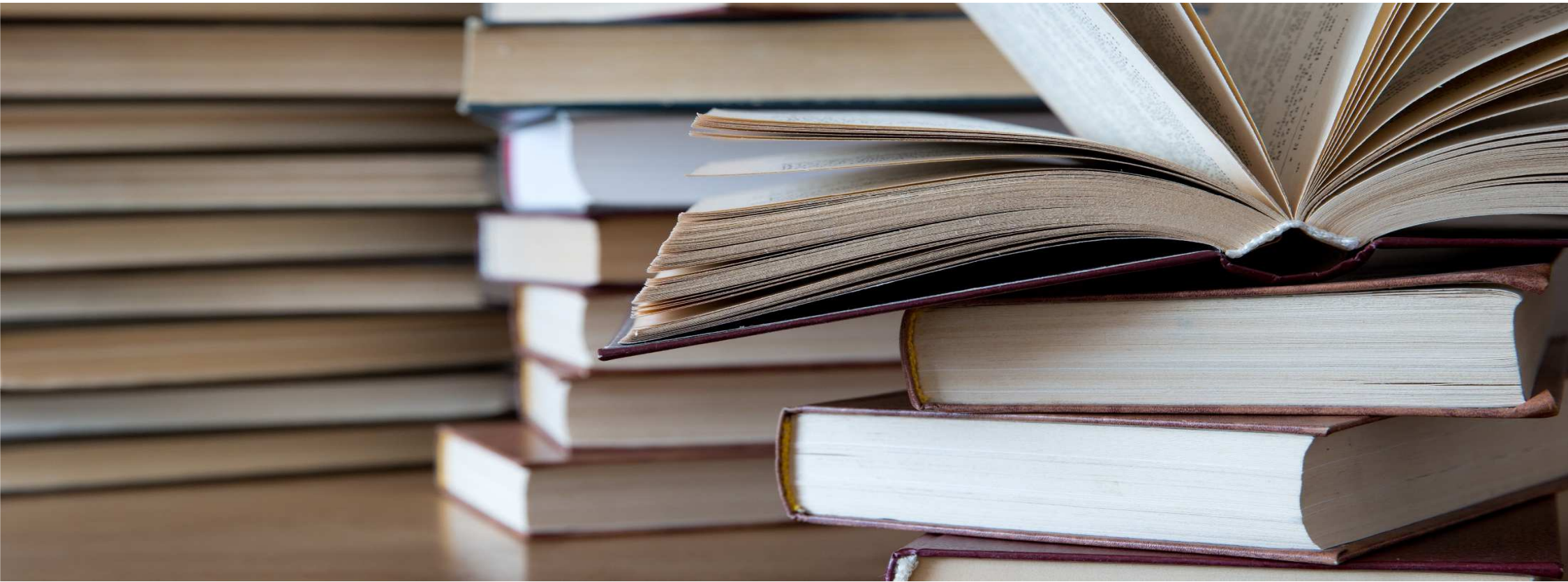


Demografie



Demografie der Befragten





Quellen



Quellen

Auswertung der Marktforschungsdaten des 4. Semesters 2015/16

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Statistisches Bundesamt www.statista.de

www.destatis.de

www.faz.net



Vielen Dank.

Duale Hochschule Baden-Württemberg Mosbach
Lohrtalweg 10

Prof. Dr. Alexander Neumann
Kirsten Bock, M.B. A.

74821 Mosbach
06261 939-113
alexander.neumann@mosbach.dhbw.de