

Krebsgang am europäischen Bau

Eine aktuelle Marktanalysen von Stephan Schmidt

Analysiert man die aktuellen Daten rund um die Schloss- und Beschlagbranche fällt auf, dass in Deutschland eine Sonderkonjunktur für Außentüren und Fenster herrscht, während die Situation im europäischen Baugeschehen hiervon abweichend deutlich negativ ausfällt.

In der gemeinsam erstellten Studie der Verbände Bundesverband Flachglas BF, Verband der Fenster- und Fassadenhersteller VFF, Industrieverband Kunststoffprodukte und des Fachverbandes FV S+B wird von einem Anstieg der verkauften Fenstereinheiten für 2009 um 1,8 % auf dann insgesamt 11,9 Mio FE ausgegangen. Für den Bereich Außentüren sieht die gemeinsame Studie ein Wachstum von 1,4 % auf 1 136 Mio. Einheiten vor. Das Wachstum ist durch die Wirkung der KfW-Förderung, der energetischen Sanierung und zum Teil auch schon das Konjunkturpaket II zu erklären, dennoch sieht die Schloss- und Beschlagindustrie die Gesamtsituation mit berechtigter Skepsis. Der Markt für Innentüren wird vom Fachverband als abnehmend eingestuft, da die genannten Maßnahmen hier weniger bzw. keine Wirkung zeigen. Die bisherige Schätzung des Fachverbandes für 2009 ist daher zu korrigieren, der Innentürenmarkt wird voraussichtlich um mindestens 5 % auf dann höchstens noch 5,93 Mio. Einheiten schrumpfen. Eine genauere Marktbeobachtung muss noch zum Jahresende erfolgen, um diese Schätzung abzuzeichnen.

Genehmigungen für Wohnungsbau weiter im Minus

Die Baugenehmigungszahlen für den Wohnungsbau sind nochmals rückläufig, das niedrigste Niveau der Neubautätigkeit seit Gründung der Bundesrepublik wird in 2009 erneut unterschritten werden. Die Schätzungen gehen noch von einer Anzahl von ca. 160 000 genehmigten Wohnungen aus, was einem Rückgang von nochmals 8 % entspricht. Die betroffenen Verbände wie der Bundesverband Bau-

Wohnungsfertigstellung in neu errichteten Wohngebäuden					
	in 100 Wohneinheiten				Veränd. in % 2011/2008
	2007	2008	2009	2011	
Belgien	56,0	51,6	49,3	41,9	- 20,5
Dänemark	29,0	24,0	15,0	13,0	- 45,8
Deutschland	185,3	152,2	164,4	192,3	+ 26,3
Finnland	35,5	30,7	24,0	17,5	- 43,0
Frankreich	412,0	400,0	347,0	357,0	- 10,0
Großbritannien	208,7	170,0	116,0	108,0	- 36,5
Irland	78,0	51,3	20,0	12,0	- 76,6
Italien	299,3	280,7	242,8	186,8	- 33,5
Niederlande	80,2	78,9	71,9	60,6	- 23,2
Norwegen	31,0	28,6	20,0	24,0	- 16,1
Österreich	44,0	41,3	42,1	41,7	+ 1,0
Portugal	59,9	52,5	42,3	20,2	- 61,5
Schweden	36,3	30,4	19,6	21,9	- 28,0
Spanien	795,0	720,0	250,0	150,0	- 79,2
Westeuropa	2 392,8	2 153,4	1 466,6	1 288,8	- 40,2

QUELLE: EUROCONSTRUCT SOMMERKONFERENZ 2009

stoffe Steine Erden und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau – beide Berlin – machen die Politik gemeinsam mit weiteren Verbänden des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mehr als deutlich darauf aufmerksam, dass die Zahl der Neubauwohnungen mittel- und langfristige für eine Volkswirtschaft wie Deutschland mit 82 Mio. Einwohnern und einem Gebäudebestand von rd. 40 Mio. Wohneinheiten deutlich zu niedrig ist und zu einer Wohnraumverknappung führen wird. Zumindest hat aktuell auch IG-BAU Chef **Klaus Wiese** Aktivitäten für den Wohnungsbau gefordert, um eine Zahl von 300 000 WE jährlich zu erreichen.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen hat in 2005 immerhin noch 240 000 betragen und ist in 2006 sogar noch leicht auf 248 000 angestiegen. Der seitdem erfolgte Rückgang wurde durch die statistisch schwer erfassbare Renovierungstätigkeit und besonders durch das Wachstum bei den Gewerbeimmobilien kompensiert: die gute konjunkturelle Lage seit 2006 hat zu einem starken Anstieg der Genehmigungen im Nichtwohnbaubereich geführt, der genehmigte Rauminhalt der Nichtwohngebäude stieg von 164 Mio. m³ in 2005 auf 250 Mio. m³ in 2008. Die aktuelle Entwicklung im Bereich der Nichtwohngebäude zeigt, dass der Wirtschaftshochbau deutlich rückläufig ist,

während die Genehmigungen für Wohngebäude auf niedrigstem Niveau mit rückläufiger Tendenz verharren. Die Einzelwerte für die Gebäudearten betragen für Büro- und Verwaltungsgebäude, Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels- und Lagergebäude jeweils zwischen -25 bis -30 %. Der Rückgang der Genehmigungen im Gewerbebereich wird sich daher mit dem üblichen zeitlichen Versatz zwischen Planung und Realisierung bemerkbar machen, der erwartete Anstieg des öffentlichen Hochbaues kann bisher noch nicht beobachtet werden. Zudem ist der Anteil des öffentlichen Hochbaues deutlich geringer als vielfach angenommen, lediglich 15 % des ge-



Das europäische Baugeschehen läßt sich derzeit in seiner Gesamtheit nur schwer einschätzen. So erlebt Deutschland eine Sonderkonjunktur, während Märkte wie Spanien zusammengebrochen sind.

werblichen Hochbaues entfallen auf diesen Bereich. Die Annahme, dass diese Rückgänge im Gewerbebau durch eine weitere Belebung der Renovierung und Wirkung der Konjunkturpakete kompensiert werden können, erscheint recht optimistisch. Bei Gewerbeimmobilien kann nicht vorausgesetzt werden, dass eingesparte Mittel aus dem Neubaubereich in die Renovierung fließen, vielmehr ist auch für diesen Bereich ein Ausgabestopp anzunehmen. Ferner sind die einzelnen Produktbereiche der Schloss- und Beschlagindustrie hiervon in unterschiedlicher Weise betroffen.

Das Baugeschehen in Europa

Die Euroconstruct-Sommerkonferenz 2009 stellte heraus, dass die Finanzkrise sich massiv auf das Baugeschehen in Europa ausgewirkt hat, insbesondere die überhitzten Märkte in Spanien, Portugal und Irland sind praktisch zusammengebrochen. Die Prognose sieht für die zwölf teil-

65 %. Nach der Prognose – hier werden nicht die Genehmigungen, sondern Fertigstellungen betrachtet – würden Deutschland, Österreich und die Schweiz in 2009 bereits wieder wachsen, was bereits heute als nicht zutreffend eingestuft werden kann.

Die Gesamtzahl der fertig gestellten Wohnungen nimmt demnach für EC-15 von 2,39 Mio. WE (2007) auf 1 276 Mio. WE (2010) ab, also fast eine Halbierung des Neubaumarktes in nur drei Jahren. In 2011 wird in einigen Ländern wieder ein leichtes Wachstum prognostiziert, besonders positiv wird dabei Deutschland eingestuft mit 192 300 WE in 2011. Als ausgesprochen stabil wird der osteuropäische Markt bestehend aus den Ländern Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn mit rd. 260.000 WE nahezu gleichbleibend für den Zeitraum 2008 bis 2011 beurteilt.

Fundierte Datenmaterial fehlt

Der europäische Verband der Schloss- und Beschlagindustrie ARGE versucht in der Arbeitsgruppen M „Market“ Daten über die Renovierungsmärkte und den Nichtwohnungsbau zusammenzustellen. Diese Arbeit gestaltet sich als sehr schwierig, da in vielen Ländern kein fundiertes Datenmaterial zur Verfügung steht. Ferner ist in der dieser Zeit mit starken Veränderungen die jeweils aktuelle Entwicklung schwer einzuschätzen. Durch Konjunkturprogramme in einzelnen Ländern können zudem unterschiedliche, wünschenswert positive Entwicklungen eintreten. Möglicherweise wird nicht nur die deutsche Erfindung Abwrackprämie kopiert, sondern auch die Wege zur effizienten Gebäudegestaltung und Energieeinsparung in Deutschland, welche zu einer Renovierungstätigkeit führen. Noch vollkommen unberücksichtigt sind Russland und zugehörige Staaten, in welchen das Baugeschehen noch viel anfälliger gegen konjunkturelle Einflüsse ist, da dort auch bereits im Bau befindliche Projekte einfach gestoppt werden.

Fazit

Die „Sonderkonjunktur“ im nationalen Außentüren- und Fenstermarkt darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Rückgang im Gewerbebau und das europäische Baugeschehen noch auf lange Sicht auf ein Andauern der Krise deuten. Die Euroconstruct-Konferenz sieht erst für 2011 eine langsame Erholung. ■

Kontakt zum Autor:

Stephan Schmidt ist seit 2000 Geschäftsführer des Fachverband Schloss- und Beschlagindustrie mit Sitz in Velbert.

