## Baukonjunktur im Aufwind

# Es geht wieder aufwärts

**Bernd Kramer**

**DER AUFTRIEB IM BAU- und Ausbaugewerbe seit vergangenem Herbst setzt sich auch in diesem Jahr fort. Eine wichtige Stütze der sich stabilisierenden Bautätigkeit ist der gewerbliche Hochbau. Positive Impulse gehen auch vom Wohnungsbau aus. Mehr und mehr beflügeln Substanzerhaltung und Renovierung im Gebäudebestand den Modernisierungsmarkt. Explosionsartig gestiegene Energiepreise und milliardenschwere Förderprogramme tragen zusätzlich zum Ausbau der Märkte bei.**

Die Prognosen sind durchweg optimistisch und die deutsche Bauwirtschaft befindet sich - wie die in Europa - wieder auf Wachstumskurs. Der seit 1995 andauernde Schrumpfungsprozess der Fenster- und Fassadenbranche scheint gestoppt – das Tal der Rezession verlassen.
Für den deutschen Isolierglasmarkt kann im laufenden Jahr sogar ein Mengenwachstum bis hin zum zweistelligen Bereich erwartet werden. Nur die anhaltende Strukturschwäche in der ostdeutschen Bauwirtschaft trübt die erfreuliche Entwicklung.

## Deutsche Bauwirtschaft erholt sich

Die deutsche Bauwirtschaft und das Bauausbaugewerbe sind nach mehr als 10 Jahren beispielloser Talfahrt wieder auf Erfolgskurs. Ende Juni 2006 berichtete die Bundesvereinigung Bauwirtschaft, dass sich das Konjunkturklima am Bau zunehmend aufhellt.
Nach einer im Auftrag des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie erstellten Umfrage des Ifo-Instituts blicken die westdeutschen Bauunternehmer so optimistisch in die Zukunft wie seit 1992 nicht mehr. Als wichtigster „Treiber" dieses hoffnungsvollen Prozesses wird der gewerbliche Bau gesehen. Unerwartet optimistisch äußern sich auch die im Wohnungsbau tätigen Unternehmen. 28 Prozent erwarten für dieses Jahr ein Plus.
Hingegen profitieren von diesem „Aufschwung am Bau" die fünf neuen Länder wenig. Die

## Prognosen und Fertigstellungen

| Prozentuale Einschätzung | Juni 2006 Amsterdam | November 2005 Barcelona |
|---|---|---|
| • Neubau Wohngebäude | + 3,5 | - 0,3 |
| • Renovation und Modernisierung Wohngebäude | + 1,8 | + 1,9 |
| • Neubau Nicht-Wohngebäude | + 2,2 | + 1,8 |
| • Renovation und Modernisierung Nicht-Wohngebäude | + 1,4 | + 1,5 |

*Tabelle 1: Die Baukonjunktur-Erwartungen aus 19 europäischen Ländern*

| Wohnungsfertigstellungen 2005 (in T-Wohneinheiten) | | Prozentuale Veränderung im Vergleich zum Jahr 2004 |
|---|---|---|
| **EUROPA (EC 19)** davon | **2.347 (100 %)** | **+ 3,1** |
| (1) Spanien | 659 | + 3,6 |
| (2) Frankreich | 360 | + 10,8 |
| (3) Italien | 257 | + 10,5 |
| (4) Deutschland | 225 | - 9,2 |
| (5) Großbritannien | 195 | - 3,0 |
| (6) Polen | 115 | + 5,4 |
| **(1-6)** | **Σ 1.811 (77 %)** | |

*Tabelle 2: Wohnungsfertigstellungen einiger europäischer Staaten*

| Europäisches Wohnbauvolumen 2004 | |
|---|---|
| **Insgesamt** | **567,8 Mrd. €** |
| davon | |
| • Neubau | 280,6 Mrd. € (49,4 %) |
| • Altbau-Erneuerung | 287,2 Mrd. € (50,6 %) |

*Tabelle 3: Volumen aufgeteilt in Neubau und Altbau*

Strukturprobleme im ostdeutschen Baugewerbe werden wohl noch Jahre anhalten.

### Bau in Europa legt zu

Spürbar verbessert haben sich dagegen die Aussichten für den europäischen Bausektor. Auf der im Juni 2006 in Amsterdam stattgefundenen Euroconstruct haben 19 europäische Länder ihre Erwartungen für 2006 deutlich angehoben (Tabelle 1; Quelle: Euroconstruct Juni 2006 Amsterdam).

Angetrieben wird diese Entwicklung vom Wohnungsneubau. Einen besonders hohen Anteil haben hierbei die beiden Länder Deutschland und Frankreich. Die Prognosen wurden für Deutschland von minus 2,1 auf plus 1,2 Prozent und für Frankreich von 2,5 auf 4,7 Prozent nach oben korrigiert.

Der Nicht-Wohnungshochbau spielt vor allem in Großbritannien eine wesentliche Rolle. 22 Prozent aller im gesamten Euroconstruct-Gebiet in diesem Sektor getätigten Investitionen entfallen allein auf das Vereinigte Königreich.

Damit scheint sich die positive Entwicklung im europäischen Wohnungsbau zu verstetigen. Bereits in 2005 haben die Wohnungsfertigstellungen in Europa gegenüber dem Vorjahr um mehr als drei Prozent zugelegt (siehe ifo-Schnelldienst 5/2006).

Interessant in diesem Zusammenhang, die sechs Länder mit den meisten Wohnungsfertigstellungen machen mehr als Dreiviertel der Gesamtfertigstellungen aus (Tabelle 2; Quelle: Euroconstruct November 2005 Barcelona).

### Modernisierungsvolumen übertrifft Wohnungsneubau

Ebenso ermutigend sind die Aussichten für die Glas-, Fenster und Fassadenbranche wichtige Substanzerhaltung von Gebäuden. Dieses Segment der Renovierung und Modernisierung hat europaweit bereits 2004 die Neubautätigkeit im Wohnungsbau überrundet (Tabelle 3; Quelle: Euroconstruct November 2005 Barcelona). In ganz Europa gewinnt das Bauwachstum an Tempo, zumal die Bestandsmaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden vermehrt zulegen.

Nach einer im Juni 2006 erstellten Marktstudie von Heinze entfallen 60 Prozent des deutschen Nicht-Wohnbauvolumens auf die Modernisierung. Das sind immerhin 36 Milliarden Euro. Der Modernisierungsmarkt im deutschen Wohnungsbau beläuft sich sogar auf 78 Milliarden Euro.

Kein Zweifel, der Modernisierungsmarkt gewinnt an Marktbedeutung. Dies umso mehr, als die Modernisierung und Renovierung nie zuvor so attraktiv und notwendig, aber auch so rentabel waren wie heute. Der lange und kalte Winter, aber auch der extrem heiße Juli 2006 führen uns vor Augen, wie dringend es geboten ist, den Gebäudebestand (Wohn- und Nicht-Wohngebäude) den geänderten Energieeinsparpotenzialen und Klimaschutzzielen anzupassen.

Zusätzlich zwingen explodierende Öl- und Gaspreise – allein die Heizölpreise haben sich seit 2000 mehr als verdoppelt – zu energetischen Investitionen, besonders im Gebäudebestand. Attraktive Anreizprogramme der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) in Form von besonders zinsbegünstigten Darlehen und teilweise zehnprozentigem Tilgungszuschuss (bis zu 5000 Euro) sowie die Absetzbarkeit der Arbeits-

kosten von Handwerkerleistungen im Haus von bis zu 600 Euro von der Steuerschuld, unterstützen die Durchführung von Energieeinsparmaßnahmen – wie z. B. den Fenstertausch – wirkungsvoll.
Allein im ersten Halbjahr 2006 wurden von der KfW-Bank annähernd 67 000 Kreditzusagen für energetische Gebäudesanierungs-Maßnahmen in Höhe von fast 3,7 Milliarden Euro erteilt.
Bedeutende Impulse für die Glas-, Fenster und Fassadenbranche werden auch in Zukunft von den steigenden Bestandsmaßnahmen kommen. Experten erwarten für diesen Sektor eine jährliche Zunahme von rund zwei Prozent.

## Deutschland: 340 Mio. Fenster sind energetisch veraltet

Allein in Deutschland dürfte sich der energetisch sanierungsbedürftige Fensterbestand auf rund 340 Millionen Fenstereinheiten (FE-Einheiten) belaufen (siehe Grafik oben; Quelle: Studie 2001 VFF/BF mit Fortschreibung 2006).
Europaweit wird der energetisch sanierungsbedürftige Fensterbestand sogar auf 3,5 bis 5 Milliarden Fenster-Einheiten geschätzt – ein gewaltiges Marktpotenzial!

## Optimistisch in die Zukunft blicken

Nicht nur die Baubranche und das Bauausbaugewerbe bewegen sich im Aufwind, auch die Glas-, Fenster- und Fassadenbranche profitiert zunehmend von der sich gebesserten Lage. Die Stimmung in der Branche hellt sich zunehmend auf.
Wohnwertverbesserungen sowie der Wohnwerterhalt stellen ebenso einen kalkulierbaren und nachhaltig wachsenden Zukunftsmarkt dar wie die Substanzerhaltung und Modernisierung im Nicht-Wohnungsbestand. Fast 29 Millionen Wohneinheiten – das sind nahezu 75 Prozent des Wohnungsbestandes – sind vor 1979, dem Zeitpunkt der ersten Wärmeschutzverordnung, errichtet.
In vielen Fällen entsprechen sie weder den ökologischen noch den ökonomischen Erfordernissen, von dem technisch Machbaren ganz zu schweigen. In Zeiten, in denen die Heizkosten schwindelerregende Höhen erreichen, stehen Fenster mit modernem Warmglas mehr und mehr im Mittelpunkt der Energiesparmaßnahmen – die Glas-, Fenster- und Fassadenbranche kann der nahen Zukunft mit Optimismus entgegen sehen.

**! Info**

**Gewaltiges Marktpotenzial:**

Allein in Deutschland beläuft sich der energetisch sanierungsbedürftige Fensterbestand auf rund 340 Millionen.
Europaweit wird der energetisch sanierungsbedürftige Fensterbestand sogar auf 3,5 bis 5 Milliarden Fenster-Einheiten geschätzt – es schlummert also ein gewaltiges Marktpotenzial in Deutschland und Europa.