

Holzbaupotenziale 2020: Was ist vom Neubau zu erwarten?

Martin Langen
B+L Marktdaten GmbH
Bonn, Deutschland



Holzbaupotenziale 2020: Was ist vom Neubau zu erwarten?

Die Bauentwicklung ist ein wichtiger, aber natürlich nicht der einzige Treiber des Holzbaus. Im Nachfolgenden werden die Grundlinien der Bauentwicklung skizziert. Im Vortrag werden die Prognosen bis 2020 genauer beleuchtet, begründet und die Auswirkungen auf den Holzbau aufgezeigt.

Dabei verbessern sich nicht nur die baurechtlichen Rahmenbedingungen. Auch die zunehmend von Kunden geforderte Nachhaltigkeit von Gebäuden fördert den Holzbau.

Im Vortrag werden auch die regionalen Unterschiede beleuchtet.

1. Wohnungsbauentwicklung in Europa

1.1. Wohnungsbauentwicklung bis 2020

Der Wohnbau in Europa entwickelt sich höchst ambivalent: Nicht nur unterscheidet sich das Volumen der Bauinvestitionen klar, auch die Trends bei den Neubau-Genehmigungen zeigen klare Unterschiede. In Westeuropa entwickelt sich die Bauwirtschaft mit Ausnahme Belgiens, Italiens und Griechenlands positiv. Positive Beispiele gibt es sowohl in West- als auch in Osteuropa. Beispielsweise befinden sich die Wohnbaugenehmigungen in Portugal und Tschechien auf einem Höchststand, verglichen mit den Werten aus den vergangenen Jahren bzw. Monaten. Auch in Polen befindet sich die Bauwirtschaft im Höhenflug, gleichzeitig hat Russland nach wie vor mit einem Rückgang der Bauaktivität zu kämpfen. In absoluten Zahlen bestehen die größten Potentiale demnach in Frankreich, Großbritannien, Deutschland und Polen. Für Großbritannien und Deutschland wird in den kommenden Jahren ein Rückgang der Genehmigungen erwartet.

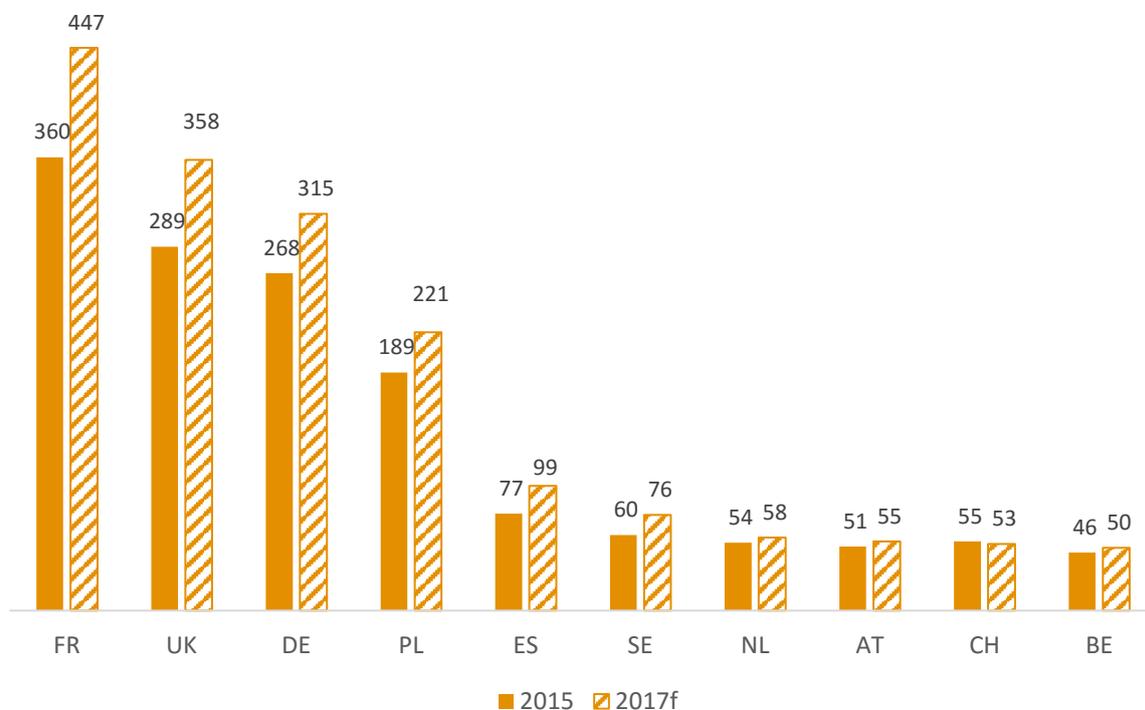


Abbildung 1: Wohnungsgenehmigungen 2015/2017f [in 1.000 Einheiten]
Quelle: National Statistical Offices, B+L Marktdaten (11/2017); f = forecast

Das Wohnungsbauniveau von Frankreich befindet sich seit Jahren über dem europäischen Durchschnitt. Während in Frankreich im Schnitt seit Jahren ca. 7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner genehmigt wurden, liegt dieser Wert in Deutschland knapp unter 4 Wohnungen pro 1.000. Seit dem Anfang der 80er Jahre wurden in Frankreich nicht so viele Wohnungen fertiggestellt wie in den letzten Jahren. Der Haupttreiber des französischen Wohnungsmarktes ist die positive Geburtenrate und die relativ hohe Zuwanderung.

1.2. DACH

Der Wohnbau in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahren anders entwickelt als in Österreich oder der Schweiz: In Deutschland ist es zu einer deutlichen Verschiebung bei den Gebäudetypen gekommen, mit einem Rückgang der Genehmigungszahlen im Einfamilienhausbau und einem deutlichen Anstieg der genehmigten Mehrfamilienhäuser. Abbildung 2 stellt diese Entwicklung exemplarisch für die Jahre 2015 und 2017 dar. Zwar hat sich der Anteil der genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern seit 2015 auch in der Schweiz und Österreich reduziert, jedoch weniger deutlich als in Deutschland.

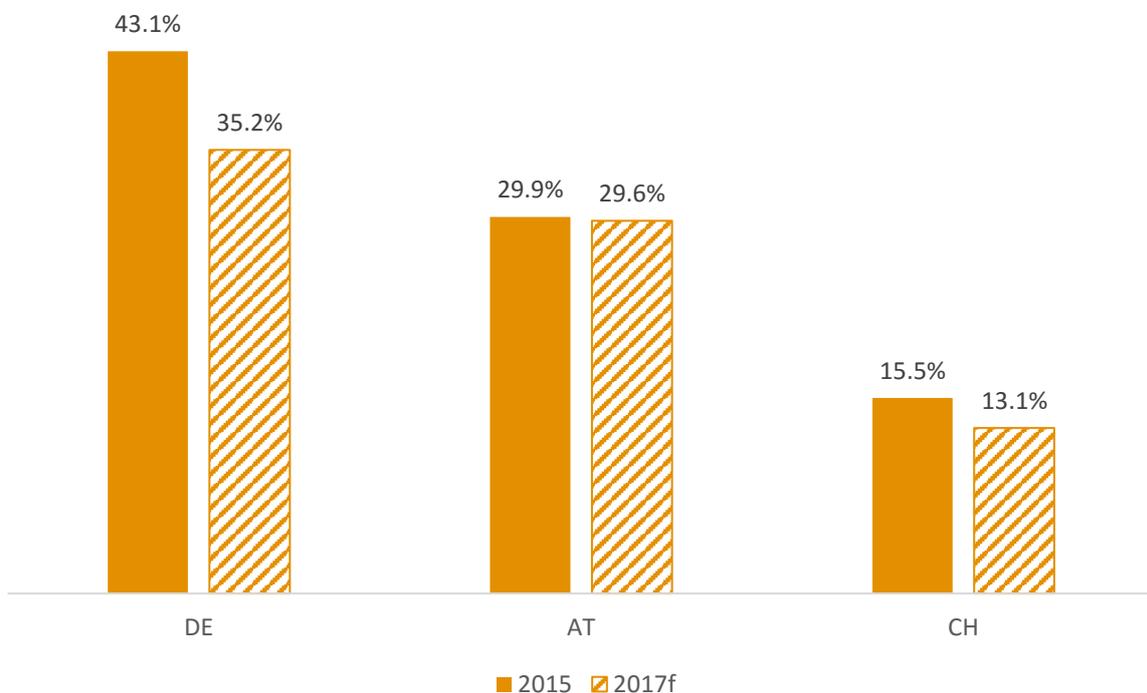


Abbildung 2: Anteil genehmigter Wohnungen in Einfamilienhäusern [in % aller genehmigten Wohnungen]
Quelle: National Statistical Offices, B+L Marktdaten (11/2017); f = forecast

Diese Verschiebung wirkt sich auch auf den Holzbau aus: Bauweisen und eingesetzte Materialien verändern sich und größere Projekte stellen zunehmend mehr Anforderungen an die Verarbeiter, da Kleinstbetriebe bei bestimmten Projektgrößen an ihre Grenzen stoßen. Gleichzeitig findet in vielen Bereichen eine Verschiebung innerhalb der Gewerke statt, sodass Verarbeiter zunehmend auch Aufgaben anderer Gewerke übernehmen. Begrenzte Kapazitäten im Handwerk führen zudem zu einem Aufschub der Sanierung in Deutschland mit Konsequenzen für alle beteiligten Akteure. Die Verarbeiter fokussieren sich derzeit vornehmlich auf Neubauprojekte, sodass Verarbeiter für Sanierungsprojekte deutlich schwieriger zu finden sind. Gleichzeitig halten die Neueinstellungen und Ausbildungszahlen im Handwerk mit dem Genehmigungsboom nicht Schritt.

Gemeinsam ist Deutschland und Österreich, dass der Wohnbau sich nach den aktuellen Prognosen der B+L auch im Jahr 2020 positiv entwickeln wird. Anders in der Schweiz: Dort sind die Bauinvestitionen bereits jetzt rückläufig.

2. Nichtwohnungsbauentwicklung in Europa

2.1. Baugenehmigungen bis 2020

Nach der Finanzkrise entspannte sich die Lage im Nichtwohnbau 2010 in vielen Ländern, ausgehend von der Erholung in Deutschland. In Deutschland und Österreich ist die genehmigte Fläche im Nichtwohnbau seit 2015 deutlich gestiegen und auch für die kommenden Jahre kann weiteres Wachstum erwartet werden. Ganz anders in der Schweiz: Äquivalent zum Wohnbau ist auch der schweizerische Nichtwohnbau von Stagnation geprägt.

In Österreich entwickeln sich die einzelnen Gebäudetypen im Nichtwohnbau im laufenden Jahr allesamt positiv. Im Gewerbebau werden für das Jahr 2017 mit knapp 5 % die höchsten Wachstumsraten erwartet. In Deutschland geht das Wachstum primär vom öffentlichen Bau aus, während die Genehmigungszahlen in anderen Bereichen wie Hotels oder Industriegebäude rückläufig sind. Analog zum Wohnbau ergeben sich auch aus der unterschiedlichen Entwicklung der Gebäudetypen Konsequenzen für den Holzbau. Beispielsweise ist die Quote der Holzgebäude in Deutschland im öffentlichen Bau deutlich höher als zum Beispiel bei Hotels oder im Gewerbebau.

In absoluten Zahlen zeigt sich das unterschiedliche Volumen der drei Länder. Die genehmigten Quadratmeter im Nichtwohnbau werden in Deutschland für das Jahr 2017 voraussichtlich fast das Vierfache der gemeinsamen Fläche in Deutschland und Österreich ausmachen. Ab 2018 wird sich das Wachstum der Bauinvestitionen im Nichtwohnbau voraussichtlich in gesamt Westeuropa verlangsamen und auf Wachstumsraten unter einem Prozent zurückfallen.

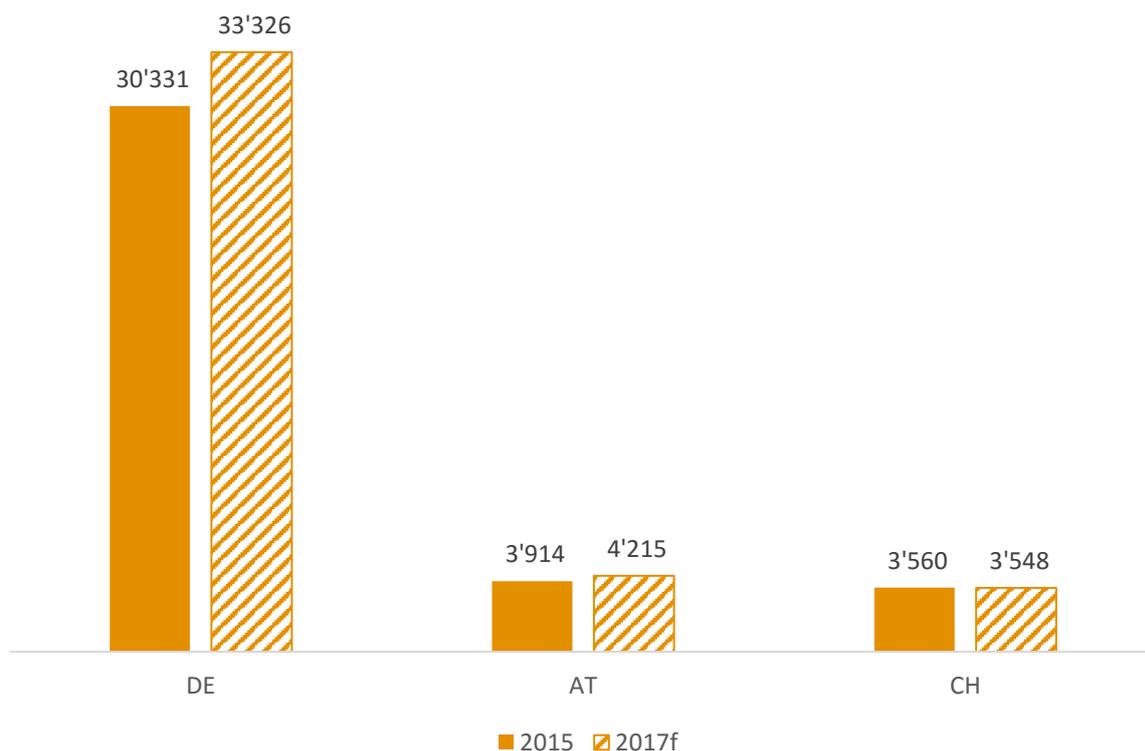


Abbildung 3: Genehmigte Nichtwohnbauflächen [in 1.000 m²] 2015/2017f
Quelle: National Statistical Offices, B+L Marktdaten (11/2017); f = forecast