

A. Ergebnisse Baujahr 2007

Die Baugenehmigungen im Wohnungsneubau sind 2007 auf ein Rekordtief eingebrochen. Nach den 3 Vorziehwellen, vor dem endgültigen Stopp der Eigenheimzulagen, ist nur mehr eine Restgröße von 157.140 Wohnungen (-37%) im Wohnungsneubau genehmigt worden – weit unter dem EU-Niveau.

Auch die größeren – und damit Mauerstein-relevanten - Altbaumaßnahmen sind nach dem Förderstopp eingebrochen um nahezu 20%.

Der Baukostenanstieg von ca. +7% bis zu +10% hat den Rückschlag zusätzlich verstärkt.

1. Baugenehmigungen nach Gebäudetypen

| Wohnbauten im Neubau | 2006 | 2007 | +/-% |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Wohnungen in | | | |
| 1+2-Familienhäusern | 145.850 | 94.696 | - 35% |
| Mehrfamilienhäusern | 70.460 | 62.443 | - 11% |
| Neubau-Wohnungen gesamt: | 216.310 | 157.139 | - 27% |
| Sonstige Wohnungen im Nichtwohnbau und Altbau | | | |
| Genehmigte Wohnungen: | 31.231 | 25.176 | - 19% |
| Wohnungen Total | 247.541 | 182.315 | - 26% |

Baugenehmigungen

| Nichtwohnbauten insgesamt | 2006 | 2007 | +/-% |
|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| In 1000 cbm u.R.: | 190.763 | 212.125 | + 11% |
| Anzahl Gebäude: | 29.425 | 29.370 | +/-0% |
| Davon (in 1000 cbm u.R.): | | | |
| Wohnähnliche Gebäude | 32.413 | 36.675 | + 13% |
| So. Nichtwohngebäude, insbes. Hallen | 158.350 | 175.450 | + 11% |

2. Baupotenziale Mauerwerk 2007: Extremer Rückschlag

Unsere Berechnungen: Rohbaubeginne, mit time-lag zu Baugenehmigungen (in cbm u.R.)

| Prognose - Matrix | Neubau | Sanierungen/Mod. |
|----------------------------------|------------------|-------------------------|
| Kleinhausbau: | - 35% | -10% |
| Mehrfamilienhäuser: | - 10% | - 5% |
| Wohnbau-Neubau | - 30 % | - 9 |
| Wohnähnliche Gebäude: | + /-0% | +2% |
| So Nichtwohngebäude | + 11% | + 7% |
| Nichtwohnbau gesamt: | + 8% | + 4% |
| Gewichtet | | |
| Mauerwerk 2007 insgesamt: | ca. -23 % | |

3. Marktentwicklungen

| | 2006 | 2007 +/-% |
|-------------------------|-------------|------------------|
| Mauerstein-Absätze in D | +10% | ca. - 23% * |
| Zementverbrauch | + 6% | - 6% |
| Transportbeton | + 6,5% | - 6% |
| Innenputze | + 5% | - 8% |
| Beton-Fertigteile Wand | +10% | - 6% |

* Produktionsdaten 2007 sind günstiger, da Exporte nach PL, CZ, Italien sowie vermutlich Lageraufbau.

* Regelmäßiges Problem: Bei Mauerziegeln Mischung von Absatzdaten und Produktionsdaten, keine Vollerfassung) [Münchner BauMarktforschung](#), HD Vorberg / Dr. Wanninger im Okt. 2008

B. Bautätigkeit und Mauerstein-Potenziale 2008

Die Gesamtkonjunktur entwickelte sich im I. Qu. und auch bis zur Jahresmitte sehr positiv. Die BIP-Prognosen lagen bei mind. + 1,8%. Eindeutiges Kennzeichen der bis dahin optimistischen Einschätzungen: Die Investitionsschübe im Wirtschaftsbau.

Der Wohnungsneubau blieb aber, entgegen allen Erstprognosen, weiter auf dem historischen Tiefniveau. Unsere Ursachenanalyse: Sicher mehrere strukturelle Gründe.

Der *Eigenheimbau* ist betroffen von dem seit 10 Jahren stagnierendem Realeinkommen. Als besonders gravierend erweist sich die ersatzlose Streichung der Eigenheimzulage: Die schwache Nachfrage wird zementiert. Die Vermögensbildung und zugleich Alterssicherung mit Immobilien werden behindert.

Im *mehrgeschossigen Wohnbau* fehlen Investitionsanreize, insbesondere zu geringe Renditen nach Kürzung der Abschreibungen auf 2%. Zusätzlich negativ wirken die Falschprognosen, die pauschal von einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage sprechen. Regionale Unterschiede, Demografie und notwendiger Ersatzbau blieben dabei unberücksichtigt.

Nach Jahresmitte drehte sich die Gesamtkonjunktur abrupt: Die schwere Banken- und Finanzkrise weitet sich global vernetzt zur Rezession aus. Sie beschleunigt sich im IV. Quartal 08.

In Deutschland brechen die Exporte, die Kapazitätsauslastung und die Unternehmensgewinne ein. Die Rahmenbedingungen für den Bau fallen damit noch schlechter aus als erwartet.

1. Baugenehmigungen nach Gebäudetypen 2008

| Neubau-Wohnbau | Gesamtjahr 2008 | +/-% |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|
| Wohnungen in 1+2-Familienhäusern | 88.307 | -7% |
| in Mehrfamilienhäusern | 59.968 | -4% |
| Neubau-Wohnungen gesamt: | 148.275 | - 6% |
| Sonstige Wohnungen insbes. im Altbau | | |
| So. genehmigte Wohnungen | 26.320 | + 5% |
| Wohnungen total: | 174.595 | - 4 % |

| Nichtwohnbauten | Gesamtjahr 2008 | +/-% |
|--|-----------------|--------------|
| In 1000 cbm u.R.: | 249.570 | 18% |
| Gebäude: | 31.423 | +7% |
| Davon (in 1000 cbm u. R.): | | |
| Wohnähnliche Gebäude | 40.560 | +11% |
| Sonstige Nichtwohngebäude, insbes. Hallen | 209.010 | +19 % |

2. Baupotenziale Mauerwerk 2008:

Keine Wiederbelebung im Wohnungsneubau

Berechnungen: Rohbaubeginne, mit time-lag zu Baugenehmigungen (in cbm u.R.)

| | Neubau | Sanierungen / Mod. |
|--|----------------|------------------------------------|
| Kleinhausbau: | - 7% | |
| Mehrfamilienhäuser: | - 4 % | |
| Wohnbau-Neubau | - 6,5 % | + 6% |
| Wohnähnliche Gebäude: | +11 % | leicht geringere Bauquote im 4.Qu. |
| So. Nichtwohngebäude | + 9 % | leicht geringere Bauquote im 4.Qu. |
| Nichtwohnbau gesamt: | +10% | + 5% |
| Mauerwerk - Absatz 2008* insgesamt: ca. - 4% in Deutschland | | |
| Gewichtet nach relevanter Mauerstein-Nachfrage | | |

* Produktionsdaten 2008 sind schlechter, da Exporte nach PL, CZ, Italien weitgehend entfallen.

3. Die Marktentwicklungen

2008 in +/-%

| | |
|--|-------------|
| Mauerstein-Absätze in D, ohne Exporte ca. | - 4% |
| Zementverbrauch | + 1 % |
| Transportbeton | + 1% |
| Innenputze (Ausbau) | - 6% |

C. Bauprognosen und Mauerstein-Potenziale 2009

Deutschland ist mit seiner im Ländervergleich ausgeprägten Exportorientierung besonders betroffen von der rezessiven Konjunktur in der EU und im Welthandel 2009.

Die BIP-Prognosen müssen für Deutschland in schneller Folge reduziert werden, so binnen 4 Monaten von - 0,8% real auf aktuell ca. - 5% real, der schwerste Einbruch seit 6 Jahrzehnten.

Die Auftragseingänge bei der Industrie wie auch im Baugewerbe sind im I. Qu. 2009 zweistellig geschrumpft.

Stabilisierung in 2010 ist der Hoffnungswert. Die Arbeitslosigkeit könnte wieder 5 Mio. erreichen. Verschiedene Konjunkturprogramme sollen den Einbruch zumindest abfedern.

Die Bauwirtschaft wird 2009 und 2010 profitieren, allerdings nicht in allen Sparten.

Der Wohnungsneubau erhält zumindest 2009 keine rechtzeitigen Anstöße:

Nur mehr ca. 140.000 Wohnungen werden in den Bau gehen, ein neuer, extremer Tiefwert.

Erst ab 2010 kann mit neuen Förderhilfen im Sinne eines Impulsprogramms gerechnet werden.

Für den *Wirtschaftsneubau* ist mit der Rezession der 2-stellige Einbruch vorprogrammiert – auch bereits erteilte Baugenehmigungen werden nicht in den Bau gehen.

Der Öffentliche Hochbau erhält auch im Neubau einige Impulse.

Gewinner aus den Konjunkturprogrammen und speziell dem Paket II sind die Sanierungen und Modernisierungen. Wichtiger Schwerpunkt sind dabei die Verbesserungen in der Energieeffizienz.

Fazit: Für die Mauerstein-Industrie keine direkten Impulse in Sicht.

1. Baugenehmigungen nach Gebäudetypen 2009

| Neubau-Wohnbau | P Gesamtjahr 2009 | +/-% |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Wohnungen in 1+2-Familienhäusern | 80.000 | - 9% |
| in Mehrfamilienhäusern | 55.000 | - 8% |
| Neubau-Wohnungen gesamt: | 135.000 | - 9% |
| Sonstige Wohnungen insbes. im Altbau | | |
| So. genehmigte Wohnungen | 24.000 | - 9% |
| Wohnungen total: | 159.000 | - 9% |

| Nichtwohnbauten | P Gesamtjahr 2009 | +/-% |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------|
| In 1000 cbm u.R.: | 200.000 | - 20% |
| Gebäude: | 27.000 | - 14% |
| Davon (in 1000 cbm u. R.): | | |
| Wohnähnliche Gebäude | 35.000 | - 14% |
| So. Nichtwohngebäude, insbes. Hallen | 165.000 | - 21% |

2. Die Baupotenziale Mauerwerk 2009: Harte Rückschläge im Neubau

Berechnungen: Rohbaubeginne, mit time-lag zu Baugenehmigungen (in cbm u.R.)

| | Neubau | Sanierungen/Mod. |
|--|---------------|----------------------------|
| Kleinhausbau: | - 9% | |
| Mehrfamilienhäuser: | - 8 % | |
| Wohnbau-Neubau | - 9% | ca. +3% bis 5% |
| Wohnähnliche Gebäude: | -12% | |
| So. Gebäude | -17% | stark verringerte Bauquote |
| Nichtwohnbau gesamt: | -15% | ca. +/- 0% |
| Mauerwerk - Absatz 2009 insgesamt: ca. - 9%, ohne Exporte | | |
| Gewichtet nach Mauerstein-Relevanz | | |

3. Die Marktentwicklungen P 2009

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Mauerstein-Absätze in D | - 9% |
| Zementverbrauch | - 4% |
| Transportbeton | - 5% |
| Innenputze | +2% |