

BAUWIRTSCHAFT (HOCHBAU/GEBÄUDEBAU)

BELGIEN



Branche kompakt



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt: Belgien - Bauwirtschaft (Hochbau/Gebäudebau) (Oktober 2015)

Brüssel (gtai) - Die Wohnungsinvestitionen sollen in Belgien 2015 um 1,0% und bis 2020 sogar um durchschnittlich 1,5% im Jahr steigen. Geschäftschancen eröffnen auch Großprojekte wie neue Einkaufszentren in Brüssel, Charleroi und Mechelen. Darüber hinaus besteht ein hoher energetischer und sonstiger Renovierungsbedarf, denn 76% aller Gebäude sind älter als 34 Jahre. Auch kleinere Projekte haben oft einen Generalunternehmer, der gerne deutsche Anbieter mit ihrem Fachwissen für Speziallösungen heranzieht.

Marktentwicklung/-bedarf

Belgien ist für das deutsche Bauhandwerk traditionell einer der bedeutendsten Auslandsmärkte. Dies gilt auch für deutsche Fachlieferanten, etwa von Installationen, Heiz- und Klimatisierungstechnik, Do-it-yourself- und Baumarktbedarf sowie von Elektro- und Elektronikausrüstungen. Zum einen genießen deutsche Firmen im Nachbarland einen ausgezeichneten Ruf, dank ihres - auch im Vergleich zu manchen belgischen Wettbewerbern - sehr hohen Fachwissens. Zum anderen sind deutsche Anbieter in Belgien wegen des dortigen, tendenziell hohen Preisniveaus wettbewerbsfähig. Neue Wohngebäude kosteten in Belgien im ersten Quartal 2015 etwa 8,6% mehr als 2010. Damit war die Teuerung im Königreich höher als im Schnitt von EU (7,4%) und Eurozone (5,6%). Mit oft lukrativen Margen kann der belgische Markt somit auch für kleinere deutsche Betriebe einen Auslandseinsatz lohnen.

Innerhalb der gesamten Bauwirtschaft hatte der Hochbau in Belgien zuletzt eine größere Bedeutung als in vielen anderen europäischen Ländern. So machte die Errichtung von Wohn- und sonstigen Gebäuden 2013 laut neuesten vergleichbaren Zahlen etwa 31,3% des Gesamtumsatzes im belgischen Bausektor in Höhe von 59,3 Mrd. Euro aus. Im EU-Mittel war dieser Anteil mit 27,3% deutlich geringer. Weitere 5,8% des Gesamtumsatzes fielen im Königreich 2013 durch die Planung von Gebäuden an. Diese Rate war etwas niedriger als im EU-Schnitt (7,3%).

In den kommenden Jahren eröffnen zum einen Großprojekte wie der Ausbau des Brüsseler Flughafens oder neue Einkaufs- und Freizeitanlagen Geschäftschancen. Grundsätzlich besteht besonders an Wohnungen Bedarf, während in anderen Segmenten wie Büros oder Einkaufszentren vielerorts ein ausreichendes Angebot verfügbar ist. Laut Marktkennern kommt es auch verstärkt zu Umwandlungen von älteren Büros in Apartments. In den ersten vier Monaten 2015 wurde in Belgien neuer Wohnraum mit einer Gesamtfläche von etwa 2.277.000 qm begonnen. Dagegen war die Fläche aller anderen Gebäudetypen mit 1.540.000 qm deutlich geringer.

Der belgische Dachbauverband kommt 2015 in einer Bedarfsanalyse zu dem Schluss, dass landesweit zwischen 2015 und 2020 jährlich 32.237 Wohnungen neu auf den Markt kommen müssten und von 2020 bis 2030 weitere 32.211 Einheiten p.a. Diesem Szenario liegt ein Bevölkerungsanstieg um 483.300 Einwohner zwischen 2015 und 2030 zugrunde, welchen das Föderale Planungsbüro erwartet. Das Föderale Planungsbüro selber hat im Juli 2015 prognostiziert, dass die landesweiten Bruttoanlageinvestitionen in Wohnungen im Gesamtjahr um 1,0% steigen und 2016 um 1,3%. Danach ist mit einem noch stärkerem Anstieg zu rechnen, zumindest wird für die Jahre 2015 bis 2020 ein mittleres Wachstum von 1,5% p.a. erwartet. Neubauten profitieren von dem aktuell niedrigen Zinssatz, aber auch von der geringen Umsatzsteuer, die 2010 von 21 auf 6% gesenkt wurde.

Allerdings sind auf dem belgischen Markt regionale Unterschiede zu beachten. Das Königreich gliedert sich in drei Regionen: das niederländischsprachige Flandern, das frankophone Wallonien und die zweisprachige Hauptstadtregion Brüssel, die auch Sitz der EU-Kommission, der NATO und weiterer europäischer Institutionen ist. Im Raum Brüssel, wo 11% aller Einwohner leben, war die Wirtschaftsleistung 2013 mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf von 61.899 Euro sehr hoch. Im übrigen Land gab es ein Gefälle von 37% zwischen Flandern (35.922 Euro) und Wallonien (26.183 Euro). In Flandern sind der weltweit elftgrößte Hafen Antwerpen und der Großteil der prosperierenden Chemie-, Pharma-, Elektronik- Nahrungsmittel, IT- und Forschungsfirmen ansässig. Dagegen durchlaufen viele Orte in Wallonien - seit den Anfängen der Industrialisierung ein Schwerindustriestandort - einen Strukturwandel. Von 2014 bis 2016 soll das jährliche Wirtschaftswachstum in Flandern (+1,4%) höher ausfallen als in Wallonien (+1,2%), erwartet das Föderale Planungsbüro im Juli 2015.

All dies spiegelt sich im Gebäudebedarf wider, so dass der belgische Dachbauverband davon ausgeht, dass in Flandern von 2015 bis 2020 etwa 19.517 neue Wohnungen jährlich auf den Markt kommen müssen, während es in Wallonien 11.162 Einheiten und im Raum Brüssel 1.558 Apartments sind. Tatsächlich wurde in Flandern 2014 neue Wohnflächen für 3,9 Mio. qm genehmigt. Dies war mehr als dreimal so viel wie in Wallonien (1,2 Mio. qm). Im Raum Brüssel wurden 2014 insgesamt 200.000 qm an neuen Wohnungen bewilligt. Noch größer ist die Diskrepanz beim Wirtschaftsbau, den Belgiens amtliche Statistik nach Volumen ausweist. Demnach war der neu bewilligte Raum in Flandern 2014 mit 33,1 Mio. cbm mehr als neunmal so groß wie in Wallonien (3,7 Mio. cbm). In der Region Brüssel haben sich neu genehmigte Wirtschaftsgebäude 2014 auf 415.000 cbm addiert.

Ausgewählte Strukturdaten zum Hochbau in Belgien (Veränderung in %)			
Kennziffer	2013	2014	Veränderung 2014/2013
Neu begonnene Gebäude (in 1.000)	25.669	27.588	7,5
Wohnungsbau	21.955	23.426	6,7
Wirtschaftsbau	3.714	4.160	12,0
Genehmigungen für Neubauten (in 1.000)	28.306	29.832	5,4
Wohnungsbau	23.849	25.373	6,4
Wirtschaftsbau	4.457	4.459	0,0
Genehmigungen für Renovierungen	32.005	32.014	0,0
Wohnungsbau	27.277	27.387	0,4
Wirtschaftsbau	4.728	4.627	-2,1
Umsatz nominal am Baumarkt insgesamt (in Mrd. Euro)	59,3	k.A.	k.A.
Bruttowertschöpfung der Bauwirtschaft (in Mrd. Euro)	19,8	20,6	4,2
BIP (konstante Preise in Mrd. Euro)	389,3	393,4	1,1

Quellen: Belgisches Statistikamt, Eurostat

Nicht nur die Errichtung neuer Gebäude, sondern auch deren Aus- und Umbau eröffnen in Belgien erhebliche Geschäftschancen. Im Jahr 2014 wurden landesweit mehr Genehmigungen für zu renovierende Wohngebäude (27.387 Bewilligungen) als für neue Anlagen (25.373 Bescheide) erteilt. Auch im Wirtschaftsbau gab es mehr Erlaubnisse für Renovierungen (4.627) als für neue Planungen (4.459). Nur 24% aller 4,5 Millionen belgischen Gebäude sind innerhalb der letzten 34 Jahre entstanden. Dagegen wurden 24% bis 1918 und weitere 14% zwischen 1919 und 1945 errichtet. Der Renovierungsbedarf dieses Altbaubestandes ist hoch: Schätzungen zufolge weisen 30% der Objekte keine doppelt verglasten Fenster, 40% keine Dach- und 60% keine Wandisolierungen auf. Auch die Gebäudetechnik gilt häufig als ineffizient, vor allem Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen.

Insbesondere Wohnungsrenovierungen gelten vielfach als das „Brot- und Buttergeschäft“ deutscher Baufirmen. Der belgische Bedarf an energieeffizienten Technologien muss überwiegend durch Importe gedeckt werden. Dabei kommt Anbietern die auch in Belgien anerkannte Spitzenstellung deutscher Umwelt- und Energietechnik zugute. Investitionsanreize in Form von Zuschüssen oder Prämien für Effizienzmaßnahmen bieten die drei Regionen Flandern (www.energiesparen.be), Wallonien (<http://energie.wallonie.be>) und Brüssel (www.bruxellesenvironnement.be).

Auch der Denkmalschutz eröffnet Restauratoren und Handwerkern interessante Geschäftsmöglichkeiten, da es in Belgien nicht genügend Spezialisten gibt. Schätzungen zufolge erreicht der Jahresumsatz der öffentlichen Denkmalpflege 700 Mio. Euro. In Belgien obliegt der Denkmalschutz den Regionen beziehungsweise der deutschsprachigen Gemeinschaft in Ostbelgien (siehe „Kontaktadressen“).

Große Hochbauprojekte in Belgien (Auswahl; Investitionssummen in Mio. Euro)			
Vorhaben	Investitionssumme	Projektstand	Anmerkungen
Einkaufs-, Büro- und Freizeitareal Uplace, Mechelen	600	Planung	72.000 qm; geplante Fertigstellung 2018; www.uplace.eu
Wohn-, Einkaufs- und Freizeitareal Mall of Europe, Brüssel	550	Planung	112.000 qm; geplante Fertigstellung 2022; Generalauftragnehmer CFE, Besix, Unibail-Radamco
Ausbau Flughafen Brüssel	500	Planung	EIB-Darlehen geplant; www.brusselsairport.be
Wohn- und Einkaufsareal Rive Gauche, Charleroi	200	Planung, teilweise Bau	35.000 qm; geplante Fertigstellung Ende 2016; www.charleroirivegauche.be
Einkaufszentrum Docks Brüssel	k.A.	Planung, teilweise Bau	49.000 qm; geplante Fertigstellung 2016; www.docksbruxsel.be

Quellen: Pressemeldungen, Recherchen von Germany Trade & Invest

Produktion/Branchenstruktur

Die belgische Bauwirtschaft hat ihre Bruttowertschöpfung 2014 preisbereinigt um 3,2% auf ein Volumen von 20,6 Mrd. Euro gesteigert. Zwischen Mai und August 2015 war die Bautätigkeit um 1,2% höher als im selben Vorjahreszeitraum, so der Dachverband der belgischen Bauindustrie. Auch der gesicherte Auftragsbestand der Betriebe war zwischen Juni und August 2015 mit durchschnittlich 5,4 Monaten um 0,6% länger als von März bis Mai. Dennoch sinkt die Zahl der Arbeitsplätze. Der Verband beziffert die Branchenbeschäftigten im September 2015 auf 203.300 Personen, das sind 17.300 weniger Arbeitnehmer als Ende 2011. Diesen trotz der guten Baukonjunktur langfristig zu beobachtenden Beschäftigungsrückgang führt der Verband auf die starke Wettbewerbsfähigkeit ausländischer Anbieter zurück.

Die größten belgischen Branchenkonzerne sind oft als Generalunternehmer tätig, auch bei kleineren und mittelgroßen Projekten. Deutsche Firmen können dabei als Sublieferanten zum Zuge kommen. Größter belgischer Baukonzern ist CFE (<http://en.cfe.be>), der Ende 2013 das Unternehmen Deme übernommen und im Geschäftsjahr 2014 einen Gesamtumsatz von 3,5 Mrd. Euro erwirtschaftet hat (2013: 2,3 Mrd. Euro). Auf Rang zwei zurückgefallen ist 2014 die Besix-Gruppe (www.besix.com) mit einem Umsatz von 2,0 Mrd. Euro (2013: 2,3 Mrd. Euro).

Geschäftspraxis

Der belgische Bauverband ermöglicht auf dem Portal www.produbatiment.be kostenfreie Recherchemöglichkeiten nach Anbietern anhand von Sparten und Fördermaßnahmen der Regionen. Das Anmelde- und Registrierungsverfahren für Firmen aus Deutschland ist in Belgien auch bei einem zeitlich befristeten Einsatz komplex, unter anderem bei steuerlichen Fragen. Einen umfassenden Service bietet hierzu die AHK Debelux an.

Bei der Marktbearbeitung müssen die Mehrsprachigkeit und der hohe Autonomiegrad der drei Regionen berücksichtigt werden. Flandern, Wallonien und die Hauptstadtregion Brüssel haben in der Wohnungsbaupolitik, in Budgetfragen, bei Förderprogrammen, im Infrastrukturbau oder beim Denkmal- und Umweltschutz eine starke Eigenständigkeit. Innerhalb Walloniens wiederum hat die deutschsprachige Gemeinschaft in östlichen Kommunen eine weitgehende Selbstständigkeit.

Öffentliche Ausschreibungen können in der Datenbank www.govex.be abgerufen werden. Mit dem Joint Electronic Public Procurement (JEPP) hat die Föderalregierung auf www.publicprocurement.be ein Portal für alle Institutionen geschaffen. Ab den Schwellenwerten macht Belgien öffentliche Ausschreibungen auch in der TED-Datenbank der EU bekannt.

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Debelux	http://debelux.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Portal 21	www.portal21.de	Informationsangebot zu Dienstleistungen in Europa
Föderales Ministerium für Wirtschaft, KMU, Mittelstand und Energie	www.mineco.fgov.be	zusätzlich die autonomen Wirtschaftsministerien in den Regionen Flandern, Wallonien und Brüssel beachten
Confédération Construction/ Federatie Bouw (Hauptsitz Brüssel)	www.confederatiebouw.be	drei autonome Verbände in den Regionen: Flandern www.vcb.be , Wallonien www.ccw.be , Brüssel www.ccbc.be , deutschsprachige Gemeinschaft www.dglive.be
Autonome Institutionen für Denkmalschutz und Denkmalpflege	Flandern: www.onroenderfgoed.be Wallonien: www.institutdupatrimoine.be Brüssel-Hauptstadt: www.monument.irisnet.be deutsche Sprachgemeinschaft: www.kulturerbe.be	im Denkmalschutz ist jede Region und Sprachgemeinschaft autonom
Fachzeitschrift „Construction“	www.confederationconstruction.be	führendes Monatsmagazin, Herausgeber: Bauverband
Fachmesse Batibouw	www.batibouw.com	führende internationale Baumesse Brüssel, nächste: 25.2. bis 6.3.16

Impressum

Herausgeber: Germany Trade and Invest
Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing mbH

Villemombler Straße 76
53123 Bonn
Tel.: +49 (0)228/24993-0
Fax: +49 (0)228/24993-212
E-Mail: info@gtai.de
Internet: www.gtai.de

Hauptsitz der Gesellschaft:
Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

Geschäftsführung:
Dr. Benno Bunse, Erster Geschäftsführer
Dr. Jürgen Friedrich, Geschäftsführer

Autor: Torsten Pauly, Brüssel

Redaktion: Axel Dörr
Tel.: +49 (0)228/24993-263
E-Mail: axel.doerr@gtai.de

Ansprechpartnerin: Ingeborg Kozel
Tel.: +49 (0)228/24993-365
E-Mail: ingeborg.kozel@gtai.de

Redaktionsschluss: Oktober 2015

Bestell-Nr.: 20385

Alle Rechte vorbehalten. © Nachdruck - auch teilweise - nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

Layout:
Germany Trade & Invest

Gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

Germany Trade & Invest
Villemombler Straße 76
53123 Bonn

T. +49 (0)228 24993-0
F. +49 (0)228 24993-212
info@gtai.de

ÜBER UNS

Germany Trade & Invest ist die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft sichert und schafft Arbeitsplätze und stärkt damit den Wirtschaftsstandort Deutschland. Mit über 50 Standorten weltweit und dem Partnernetzwerk unterstützt Germany Trade & Invest deutsche Unternehmen bei ihrem Weg ins Ausland, wirbt für den Standort Deutschland und begleitet ausländische Unternehmen bei der Ansiedlung in Deutschland.

Das Informations- und Dienstleistungsangebot ist überwiegend kostenfrei. Germany Trade & Invest wird gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

www.gtai.de



Foto: © Jörn Rüdiger / Fotogram