



market 1st!
effective marketing solutions

Innenbodenstandard 2011

**Die Zukunft der Fußbodennachfrage
(Deutschland)**

INFOS ZUM INHALT

Innenbodenstandard 2011 -
Die Zukunft der Fußbodennachfrage

Herausgegeben von
market 1st!, Bonn und München

von
Berthold Hellmann, Thomas Ackermann, Moritz Ackermann und Hans Wirth

© 2011 **market 1st!**

market 1st! mit Büros in Bonn und München ist spezialisiert auf die Themen ‚Marktanalysen‘ und ‚Marktquantifizierung‘ in den Bau- und Ausbaumärkten. Wohnbau und Objekt. Auf dieser Grundlage bietet **market 1st!** Beratungsleistungen an – Strategieberatung, Fach- und Prozessberatung im Bereich Marketing und Vertrieb.

Innenbodenstandard - Übersicht

Mit dem Innenbodenstandard rollt **market 1st!** den Markt für Innenböden von der Nachfrageseite her auf. Diese neue Vorgehensweise öffnet Perspektiven und schließt Lücken in der strategischen Ausrichtung der Marktteilnehmer.

Das Top-Management in Industrie und Handel, aber auch in der Verarbeitung, steht vor dem Problem, die tatsächlichen Marktpotentiale nicht einschätzen zu können. Es existiert bisher keine detaillierte Untersuchung über den Fußbodenmarkt, die sowohl den Neubau als auch SanReMo, sowohl für den Wohnbau als auch für den Nichtwohnbau erfasst. Durch die systematische Ableitung aus dem gepflegten Gebäudebestand nach Baualtersklassen und der Neubauentwicklung gelingt es mit dieser Studie erstmalig einen ‚nachfrageorientierten‘ Ansatz zur Gesamtpotentialermittlung umzusetzen. So ist aus der Ableitung der Bestände einerseits und Neubau nachfrage nach Innenbodenprodukten andererseits eine quantitative Aufteilung der Nachfrage nach Neubau und SanReMo gelungen. Ein regionaler Ausweis erfolgt nach Bundesländern. Dabei stellt sich heraus: Die Bestände an Innenböden und damit das Marktpotenzial für den Fußbodenmarkt liegt deutlich höher als die bisher diskutiert. Das lässt Marktanteilsbewertungen einzelner Produktparten, aber auch von Unternehmen insgesamt, in anderem Licht erscheinen. Der Überblick über die Potentiale des gesamten Fußbodenmarktes in konkreten Zahlen bietet die Möglichkeit, sich aus dem ‚Tunnelblick‘ der eigenen Produktbranche zu lösen und neue Wachstumspfade zu identifizieren.

Wie erklärt sich der große Unterschied bei der Ermittlung des Gesamtpotentials? Der Erfassungsmodus der amtlichen Statistiken hat Informationslücken. Das gilt besonders für den Nichtwohnbau. Hier werden in den amtlichen Statistiken keine Gebäudebestände erfasst und fortgeschrieben. So ist dieser für das Potential des Fußbodenmarktes wichtige Gebäudebestand bisher unberücksichtigt geblieben. Schließlich bildet sich auch aus diesem Bestand die SanReMo Nachfrage für das laufende Jahr.

Das Potenzial für die Produkte des Fußbodenmarktes ist deutlich größer als bisher angenommen. Fragen zu Marktanteilen und Wachstumsperspektiven sind neu zu beurteilen

Datenlücken der amtlichen Erfassungen verhindern eine genaue Einschätzung des Marktpotentials. Diese Lücken konnten nun geschlossen werden

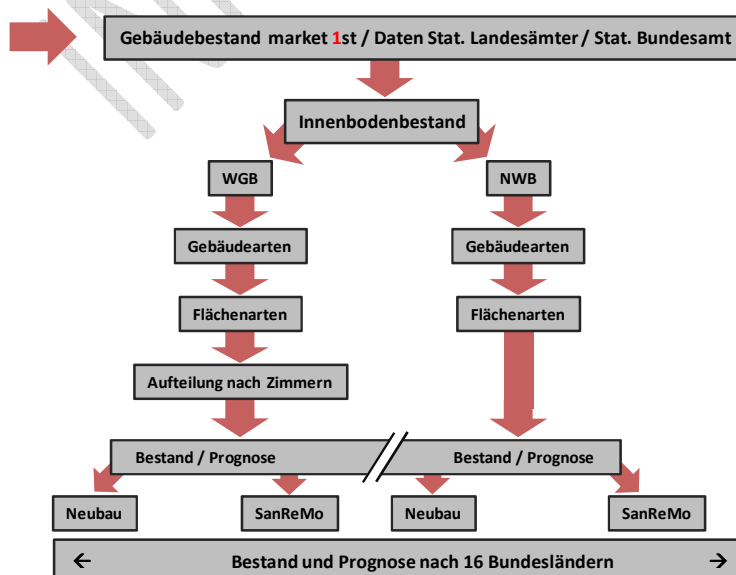
Aber auch im Bereich Wohnbau und noch ausgeprägter bei einer Mischnutzung von ‚Wohnen‘ und ‚Gewerbe‘ werden für den Fußbodenmarkt relevante Merkmale nicht erfasst. Auch Verkehrs- und Funktionsflächen bleiben vollkommen unberücksichtigt. Der entscheidende Bereich der ‚stillen‘ Baumaßnahmen im Bestand findet mangels Meldepflicht überhaupt keinen Niederschlag in den Daten der amtlichen Statistik. Insgesamt wird der Wohnflächenbestand eher unterschätzt. Immerhin ist dieser Bereich der wesentliche Treiber für viele Fußboden-Produktparten. In der Studie werden diese Lücken geschlossen: Fußbodenbestand und kurzfristige Prognose liefern eine umfassende Orientierung nach Gebäudearten und Anwendungsbereichen für die Produkte des Fußbodenmarktes. Mit hoher Präzision und umfangreicher Differenzierung. So werden im Wohnbau die Innenbodenflächen nach Zimmerart ausgewiesen. Und zwar vollständig: also auch einschließlich der amtlich gar nicht erfassten Sanitärräume.

Mit einem durchschnittlichen Renozyklus von ca. < 30 Jahren liegt die Nachfragemobilisierung im SanReMo Bereich derzeit bei > 350 Mio. m² jährlich. In 2011 wird der Zuwachs an Innenbodenflächen bei der Wohnfläche rund 19 Mio. m², bei der Hauptnutzfläche im Nichtwohnbau rund 34 Mio. m² betragen. Damit liegt der Neubauanteil insgesamt bei rund 13%, SanReMo bei rund 87%. Bei niedrigem Niveau im Neubau lässt sich Marktwachstum am ehesten durch Verkürzung der Renozyklen generieren. Darin liegt der wesentliche Schlüssel zur Dynamisierung der Nachfrage für den Fußbodenmarkt.

Die vorliegende Studie bietet den quantitativen Wissenshintergrund, der für eine Marketing- und Vertriebsstrategie voraussetzt.

Der Ausweis von Bestands- und Prognosedaten nach Gebäudeart, Anwendungsbereich und Zimmer bringt quantitative Hinweise zu möglichen Wachstumspfaden

Mit mehr als 350 Mio. m² oder 87% des Potenzials im Jahr ist SanReMo die treibende Kraft im Fußbodenmarkt. Die Prognose verheißt Stabilität, allerdings nicht für jede Produktart



Inhaltsverzeichnis

1.	Motivation und Ziel der Studie.....	S. 1
1.1.	Ausgangspunkt der Studie.....	S. 1
1.2.	Entstehung der Nachfrage – Gebäudebestand und Anwendungsbereiche.....	S. 3
1.3.	Systematische Ableitung der SanReMo Nachfrage.....	S. 3
1.4.	Neubauprognose.....	S. 3
1.5.	Regionalisierung von Bestand und Absatz.....	S. 3
1.6.	Zeitgeist als bestimmender Faktor der Entwicklung nach Bodenbelagsarten.....	S. 4
2.	Gebäudebestand.....	S. 5
2.1.	Gepflegter Gebäudebestand im Wohn- und Nichtwohnbau.....	S. 5
2.2.	Prognose 2011 WGB und NWB.....	S. 7
2.2.1.	Neubauprognose: Wohngebäude 1+2.....	S. 7
2.2.2.	Neubauprognose: Wohngebäude 3+.....	S. 7
2.2.3.	Neubauprognose: Nichtwohnbau.....	S. 8
3.	Defizite der amtlichen Statistik.....	S. 9
3.1.	Jährliche Zu- und Abgänge im Bestand.....	S. 9
3.2.	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.....	S. 10
3.3.	Innenböden ohne ‚Wandschrägen-Effekt‘.....	S. 11
3.4.	Die ‚größer 50%-Regelung‘ bei der Gebäudezuordnung.....	S. 11
3.5.	Nicht erfasste ‚stille‘ Ausweitung der Innenbodenflächen.....	S. 12
3.6.	Nutzflächen des Wohnungsbaus.....	S. 12
3.7.	Verkehrs- und Funktionsflächen werden nicht gemeldet und erfasst.....	S. 13
4.	Innenbodenerfassung / Methodisches Vorgehen.....	S. 14
4.1.	Innenbodenbestand in Wohngebäuden.....	S. 14
4.1.1.	Die sekundärstatistischen Quellen im Wohnbau.....	S. 15
4.1.2.	Primärstatistik I – Immobilienanzeigen.....	S. 15
4.1.3.	Primärstatistik II – Auswertung von Grundrissen.....	S. 16
4.1.4.	Auffächerung der Innenbodenflächen nach Zimmerart.....	S. 18
4.2.	NWB Innenbodenbestand.....	S. 20
4.2.1.	Dimensionierung der Hauptnutzflächen im Nichtwohnbau.....	S. 20

5.	Innenbodenflächen – Bestand und Prognose 2011.....	S. 22
5.1.	Innenbodenflächen des Wohnbaus (WGB):	
	Bestand und Prognose nach Zimmerart.....	S. 22
5.1.1.	Wohnflächen (nach Bauaktivitätsstatistik/ StatBA/ StatLÄ).....	S. 22
5.1.2.	Nutzflächen des Wohnbaus.....	S. 23
5.1.3.	Funktions- und Verkehrsflächen im Wohnbau.....	S. 23
5.2.	Innenbodenflächen des Nichtwohnbaus (NWB):	
	Bestand und Prognose nach Gebäudeart.....	S. 24
5.2.1.	Hauptnutzfläche im NWB nach Gebäudeart und Prognose Neubau.....	S. 24
5.2.2.	Nebennutzflächen des Nichtwohnbaus.....	S. 24
5.2.3.	Funktions- und Verkehrsflächen des Nichtwohnbaus.....	S. 24
5.3.	Gesamtüberblick Prognose 2011 der Innenbodenbestände nach Flächenart (in Mio. m ² BRD).....	S. 25
5.4.	Systematik des Renozyklus.....	S. 25
5.5.	Gesamtnachfrage nach Bodenbelägen (SanReMo + Neubau).....	S. 28
6.	Regionalisierung nach Bundesländern.....	S. 29
7.	Fazit und Ausblick auf die 2. Phase ‚Competition‘.....	S. 69
8.	Anhang.....	S. 71
8.1.	DIN 277.....	S. 71
8.2.	Systematik der Nichtwohngebäude.....	S. 72
8.3.	Ableitung Nutzflächenanteil.....	S. 73
8.4.	Ableitung der Funktions- und Verkehrsflächen als fester Bestandteil der Gebäudeflächen des Wohnbaus insgesamt.....	S. 75