



Konjunktorentwicklung im Bauhauptgewerbe in 2022 / 2023

Gesamtentwicklung

Ende des Jahres 2021 haben wir sehr optimistisch auf die Baukonjunktur in 2022 geschaut. Die Lieferketten begannen wieder zu greifen, die Order nahmen wieder Fahrt auf und die Auftragsbücher füllten sich. Nach einem realen Umsatzrückgang von 6 % in 2021, prognostizierten wir für 2022 ein reales Wachstum im Umsatz des Bauhauptgewerbes bei +1,5 %.

Die Wiederingangsetzung der Lieferketten wurde jedoch jäh durch den Ukraine-Krieg und die daraufhin erfolgten Sanktionen gegen Russland unterbrochen. Schließlich setzte eine exorbitante Preissteigerung für Energiekosten ein, die die Lebenshaltungskosten, aber auch Baukosten antreibt. Parallel dazu haben sich die Zinsen für Immobilienkredite seit Jahresbeginn vervierfacht. Zudem sind die Logistikkapazitäten im weltweiten Handel immer noch nicht auf Vor-Corona-Niveau verfügbar.

Die Baustoffbeschaffung bleibt für die Bauunternehmen insgesamt aufwendig. Es braucht immer noch deutlich mehr Vorlauf, um Materialien und Baustoffe zu organisieren, als wir es vor der Corona-Pandemie gewohnt waren, just in time beliefert zu werden.

Die Materialkosten verharren weiter auf historisch hohem Niveau. Die Entwicklung ist dabei ambivalent. In der Herstellung energieintensiver Baustoffe wie Ziegel, Zement, Beton und Vliese zeigen diese in den letzten Monaten beim Erzeugerpreisindex zum Vorjahr deutlich zweistellige Zuwachsraten. Weitere mineralische Baustoffe wie Kies und Sand „hängen sich“ an diesen Trend an. Demgegenüber geben die Einstandspreise bei den erdölbasierten Stoffen sowie Stahl und Holz nach, sind jedoch weiter weit von den Ausgangsniveaus aus 2019 entfernt.

Die Materialkosten sind Treiber der Preisentwicklung für Bauleistungen. Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes lagen die Preise für Bauleistungen im August im Wohnungsbau um 16,5 % und für den Straßenbau um 18,5 % über den Vorjahreswerten.

Die Preisentwicklung für Bauleistungen hat ihren Höhepunkt in den Sommermonaten 2022 erreicht. Für den gesamten Jahresverlauf 2022 rechnen wir mit einer Preissteigerung für Bauleistungen insgesamt von gut 15 %.

Zum Jahresbeginn 2023 sind den Bauunternehmen neuerlich Preiserhöhungen für Baumaterial angekündigt. Der Druck auf die Baupreise bleibt damit hoch, auch wenn die Dynamik der Preisentwicklung nachlassen wird. Die Beschlüsse zur Gas- und Strompreisbremse werden dämpfend auf die Inflation und die Baukostenentwicklung in 2023 wirken. Zur abnehmenden Preisdynamik wird auch der wieder anziehende Wettbewerb um Aufträge beitragen. Haben bei der Herbstumfrage 2021 nur 9 % der Unternehmen einen

Auftragsmangel angezeigt, waren es bei der aktuellen Umfrage mehr als 23 % der Unternehmen. Für 2023 rechnen wir im Jahresverlauf mit einer Preiserhöhung für Bauleistungen bei 5,5 %.

Der Mix aus steigenden Bau-, Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten schlägt zunehmend auf die Nachfrage nach Bauleistungen zurück. Die Baukonjunktur verliert an Schwung. Die Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft haben sich markant verschlechtert und trüben die Aussichten für die Baukonjunktur in 2023 deutlich ein.

Das spiegeln auch die Ergebnisse unserer Verbandsumfrage, an der sich mehr als 1.600 Unternehmen beteiligt haben, deutlich nieder:

Die Beurteilungen zur Geschäftslage und den Geschäftserwartungen fallen deutlich auseinander:

Insgesamt überwiegt bei der Beurteilung der gegenwärtigen Geschäftslage der Anteil der Unternehmen, die sie positiv beurteilen (33 %) gegenüber denjenigen, die sie negativ beurteilen (25 %). Etwa 42 % der Unternehmen sehen zumindest eine befriedigende Geschäftslage. Dabei wird das Urteil „gut“ zur Lage im Wohnungsbau und im Ausbau deutlich häufiger vergeben (ca. 45 %-Anteil mit Geschäftslage „gut“) als im Wirtschaftsbau (24 %) und im Straßenbau mit (19 %).

Die noch günstige Beurteilung der Geschäftslage wird durch den noch hohen Auftragsbestand gestützt. Zwei Drittel der Unternehmen bewerten diesen als gut bis ausreichend, ein Drittel sieht ihn als zu gering an.

Die Erwartungen an die Geschäftsentwicklung in den nächsten 6 Monaten reißen demgegenüber regelrecht ab. Hier schlagen sich die im laufenden Jahr bereits eingetretenen realen Rückgänge bei den Ordnern im Hochbau und im Straßenbau offensichtlich nieder.

Über 60 % aller rückmeldenden Unternehmen gehen von einer Verschlechterung der Geschäftsentwicklung in den nächsten sechs Monaten aus. Dies betrifft insbesondere die Geschäftserwartungen im Wohnungsbau, dem Stützpfiler der Baukonjunktur der letzten Jahre. Quasi keines der Unternehmen erwartet hier eine bessere Geschäftsentwicklung in den kommenden sechs Monaten. Aber 74 % der Unternehmen im Wohnungsbau gehen von einer Verschlechterung der Geschäftsentwicklung aus.

Für das ablaufende Jahr 2022 rechnen wir mit einem Umsatz im Bauhauptgewerbe von knapp 158 Mrd. Euro, was einem nominalen Zuwachs um 9 % und einem realen Rückgang um 5,5 % entspricht. Trotz des realen Umsatzrückganges haben die Unternehmen weiter am Beschäftigungsaufbau festgehalten. Nach ca. 911.500 Beschäftigten in 2021 rechnen wir für 2022 mit ca. 917.000 Beschäftigten. Seit 2010 hat die Branche damit mehr als 200.000 Beschäftigte neu hinzugewonnen.

In den letzten Monaten zeigen die Frühindikatoren eine deutliche Abkühlung der Baukonjunktur an. Lag die Orderentwicklung im ersten Quartal 2022 noch bei +4 % im Vergleich zum Vorjahresquartal, sank die Rate im zweiten Quartal auf -9,5 % und im dritten Quartal auf -15 %. Besonders dramatisch sind dabei die Raten im Wohnungsbau mit -16 % im zweiten und -24 % im dritten Quartal. Zudem ist in den nächsten Monaten mit einer anhaltend hohen Inflation und hohen Baufinanzierungskosten zu rechnen.

Für das Jahr 2023 rechnen wir mit einem Umsatz im Bauhauptgewerbe von knapp 155 Mrd. Euro, was einem nominalen Rückgang um 2 % und bei der veranschlagten Preisentwicklung von 5,5 % einem realen Rückgang um 7 % entspricht. Insbesondere im Wohnungsbau kommt es nach den derzeitigen Rahmenbedingungen zu einer deutlichen Unterauslastung der in den letzten Jahren aufgebauten Kapazitäten. Die Unternehmen geraten damit in ein Spannungsfeld. Eine im Grunde intakte, aber eingebremste Nachfrage nach Bauleistungen erhöht wieder den Wettbewerbsdruck auf die Unternehmen.

Der Kapazitätsaufbau in Personal und Geräte gerät ins Stocken. Nach unserer Umfrage sehen sich für 2023 viele Bauunternehmen unter den gegebenen Rahmenbedingungen

veranlasst, ihre Investitionsengagements zu verschieben. Nur 7 % der Unternehmen erhöhen ihre Budgets in Maschinen, ca. 42 % wollen sie hingegen senken. Der Fokus liegt hier eher auf dem Ersatz als auf der Erweiterung des Maschinen- und Geräteparks.

Es droht die Gefahr, dass in 2023 der Beschäftigtenstand nicht gehalten werden kann. So sehen sich nach unserer Umfrage 15 % der Unternehmen zum Stellenabbau in 2023 veranlasst, gut 12 % der Unternehmen wollen den Beschäftigtenstand weiter aufbauen, über 70 % der Unternehmen wollen den Beschäftigtenstand halten.

Wenn es nicht gelingt, die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen zu stabilisieren, wird erstmalig seit 2009 wieder die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe sinken. Derzeit rechnen wir für 2023 mit ca. 910.000 Beschäftigten. Einem stärkeren Rückgang wirkt entgegen, dass die Unternehmen das ohnehin altersbedingte Ausscheiden vieler Mitarbeiter in den nächsten Jahren antizipieren. In den nächsten 10 Jahren werden ca. 150.000 Mitarbeiter altersbedingt die Branche verlassen.

Wohnungsbau

Die Bauwirtschaft war in den zurückliegenden Jahren eine Stütze der Konjunktur in Deutschland, der Wohnungsneubau war ihr Anker. Von 2010 an haben die Bauunternehmen die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau von knapp 160.000 bis 2020/2021 auf etwa 300.000 Wohneinheiten fast verdoppelt.

Dieser kontinuierliche Aufbau an Wohnraumkapazitäten droht nun abzureißen. Der sich dramatisch aufbauende Rückgang der Orderentwicklung im Wohnungsbau von April bis September 2022 mit monatlichen Raten zwischen real -17 % bis -26 % signalisiert für die kommenden Monate einen dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten. Darin sind Stornierungen noch nicht enthalten, von der nach unserer Umfrage ein Großteil der Unternehmen betroffen ist.

Neben den gestiegenen Baupreisen und Lebenshaltungskosten bremsen die Finanzierungsbedingungen die Investoren aus. Die Hypothekenzinsen haben sich von ca. 1 % zu Jahresbeginn auf ca. 4 % Ende September vervierfacht. Spiegelbildlich ist das Volumen an Neukrediten im Wohnungsbau mit einer anfänglichen Zinsbindung 10 Jahren von ca. 15,8 Mrd. Euro auf unter 7 Mrd. Euro eingebrochen. Für neu genehmigte Projekte werden offensichtlich in großem Umfang keine Finanzierungen mehr abgeschlossen. Projekte werden geschoben.

Die Banken erwarten auch nicht, dass sich in den nächsten Monaten unter den gegebenen Bedingungen daran etwas ändert. Nach dem „bank lending survey“ vom Oktober gehen 75 % der Institute von einer weiter nachlassenden Nachfrage nach Baukrediten aus. Und nicht nur die Kunden werden zurückhaltender bei der Beantragung von Krediten, auch die Banken. Nach dem Bericht hat sich ihre Risikoeinschätzung infolge schlechterer Konjunkturaussichten und steigender Lebenshaltungskosten verschärft.

Per September wurden ca. 10.400 Wohneinheiten weniger genehmigt als im Vorjahr. Bei Fortsetzung des Trends ist bis zum Jahresende ein Rückgang bei den Baugenehmigungen um ca. 32.500 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr zu erwarten. Damit werden in 2022 noch knapp 350.000 statt 380.000 Wohneinheiten wie im Vorjahr genehmigt. Insbesondere der Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser hat in den Vormonaten jeweils zweistellig verloren. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser beginnt der Trend jetzt durchzubrechen. In den letzten beiden Monaten verloren die Genehmigungen hier jeweils um 8 % gegenüber den Vorjahreswerten.

Für 2022 erwarten wir noch eine Baufertigstellung um 280.000 Wohnungen. Indiz dafür ist die noch immer hohe Geräteauslastung um 80 % (Quelle Ifo Institut). Für das kommende Jahr rechnen wir mit der Fertigstellung von ca. 245.000 Wohnungen (-12,5%). Stützend wirken hier zunächst noch die hohen Auftragsbestände. In 2024 wird sich die

derzeitige Zurückhaltung bei den Investitionsentscheidungen noch deutlicher bei den Baufertigstellungen bemerkbar machen.

Baufertigstellungen insgesamt Wohneinheiten	IST 2019	IST 2020	IST 2021	Prognose ZDB 2022	Prognose ZDB 2023
Wohngebäude	255.925	268.774	256.352	243.000	210.000
EFH	83.804	87.275	78.209	72.500	61.000
ZFH	19.306	20.472	20.118	18.500	16.000
EFH/ZFH	103.110	107.747	98.327	91.000	77.000
MFH	143.053	153.377	147.925	142.000	123.000
Wohnheime	9.762	7.650	10.100	10.000	10.000
Nichtwohngebäude	4.866	4.995	5.317	5.000	4.000
Umbau	32.211	32.607	31.724	32.000	31.000
Gesamt	293.002	306.376	293.393	280.000	245.000

Infolge dieser Entwicklung rechnen wir für 2022 mit einem Umsatz im Wohnungsbau bei knapp 61 Mrd. Euro, was einem nominalen Zuwachs um 9,6 % entspricht, der preisgetrieben ist. Real entspricht dies einem Rückgang um 4,5 %. Für 2023 rechnen wir mit einem realen Rückgang um 10 %. Bei einer veranschlagten Preisentwicklung um 5,5 % entspricht dies einem nominalen Rückgang um 5 %. Stützend wirkt hier die Nachfrage nach Sanierungsarbeiten.

Um dem beschriebenen Abwärtsszenario zu begegnen, sind zum einen die Förderbedingungen zeitnah, auskömmlich und niedrigschwellig zu gestalten. Es braucht schnell Klarheit über die konkrete Ausgestaltung der Förderprogramme. Das avisierte Volumen für den Wohnungsneubau von 1 Mrd. Euro ist zu niedrig bemessen. Eine Orientierung bietet hier das bisherige Volumen um 10 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2022. Die geplante Bindung der Förderung an das EH 40 Niveau halten wir für zu ambitioniert. Zudem stehen zur Zertifizierung dieses Standards zu wenig Kapazitäten zur Verfügung.

Zum anderen sollten steuerliche Regelungen angepasst werden. Wir begrüßen die „Wiederinbetriebnahme“ der Sonder-Afa im Mietwohnungsbau zum 1. Januar 2023, halten aber auch hier die Bindung an das EH 40 Niveau für zu ambitioniert. Um den dringend benötigten sozialen Wohnungsbau Impulse zu verleihen, sollte hier entweder ein reduzierter Mehrwertsteuersatz von 7 % zur Anwendung kommen oder eine gegenüber dem Mietwohnungsbau attraktivere Sonder-Afa eingeführt werden.

Wirtschaftsbau

Im Wirtschaftsbau wurden bis zum dritten Quartal in den Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten ca. 31,6 Mrd. Euro umgesetzt; davon gut 18 Mrd. Euro im Hochbau; (+10 %) und 13 Mrd. Euro im Tiefbau; (+12 %). Nominal liegt der Wirtschaftsbau damit insgesamt um ca. +11 % über dem Vorjahresniveau, real liegen die Umsätze per September um ca. 6% unterhalb des Vorjahresniveaus.

Im Bereich des Wirtschaftshochbaus setzt sich eine ambivalente Nachfrageentwicklung fort. Die Nachfrage nach Lagergebäuden bleibt aufwärtsgerichtet. Während in der Corona-Pandemie der Online-Handel hier Treiber war, ist es nun die Lagervorhaltung zur

Pufferung der Materialengpässe. Beim Handel schlagen noch Nachholeffekte durch. Insbesondere bei Büro-, aber auch bei Fabrikgebäuden, zeigt sich eine nachlassende Investitionsneigung. Während die Genehmigungen, bemessen nach Baukosten - die von der Preisentwicklung getrieben wird- noch weitgehend positive Vorzeichen tragen, zeigt die Bemessung nach umbauten Raum die differenzierte Entwicklung.

Genehmigungen Bauvorhaben*:	Baukosten nominal ca.	umbauter Raum ca.
Bürogebäude	-11 %	-20 %
Fabrikgebäude	+6 %	-4 %
Handelsgebäude	+21 %	+8 %
Lager	+35 %	+26 %
Gastronomie	+9 %	-3,5 %

* Veränderung kumulativ zum Vorjahr per September

Die Nachfrage nach Gewerbebauten zeigt seit dem 2. Quartal einen rückläufigen Trend. Nominal liegen die Order insgesamt noch bei +9 %; real bei ca. -7 %. Der negative Trend wird vom anteilsstarken Hochbau getrieben. Hier liegen die Order nominal nur noch um 2 % über Vorjahresniveau, real liegen sie um ca. 13 % im Minus.

Erfreulich stabil war hingegen die Nachfrage zu Tiefbauarbeiten. Per drittem Quartal liegen die Order bei nominal +19 %, real ca. +1 %. Offensichtlich treiben hier die Investitionen der Deutschen Bahn aber auch der Breitbandausbau und der Umbau der energetischen Infrastruktur den gewerblichen Tiefbau an.

Die rechnerische Reichweite der Auftragsbestände im Wirtschaftshochbau lag im September bei 8 Monaten und hat damit etwas nachgegeben. Im Tiefbau hat die Reichweite sogar etwas zugelegt. Sie liegt nun bei 7,5 Monaten.

Die Zinselastizität ist im Wirtschaftsbau geringer ausgeprägt als im Wohnungsbau. Von starkem Gewicht für die Investitionen in Wirtschaftsbauten sind demgegenüber die allgemeinen Konjunkturaussichten, die derzeit durch extrem hohe Unsicherheit geprägt sind und bremsend auf Investitionsentscheidungen wirken. Auch die Baukostenentwicklung wirkt bremsend auf die Nachfrage nach Gewerbebauten. Die rückläufige Orderentwicklung lässt in den nächsten Monaten eine rückläufige Umsatzentwicklung erwarten.

Für 2022 rechnen wir für den Wirtschaftsbau insgesamt mit einem Umsatz von 55,8 Mrd. Euro (+9,5 %), davon im Hochbau ca. 32 Mrd. Euro (+10,4 %) und im Tiefbau knapp 24 Mrd. Euro (+8,3 %). Real fallen die Umsätze im Wirtschaftsbau damit um 5 % niedriger aus als in 2021.

Für 2023 rechnen wir mit einem realen Rückgang beim Umsatz im Wirtschaftsbau um 6 %, was bei der veranschlagten Preisentwicklung von 5,5 % einem nominalen Rückgang um 1 % entspricht. Dabei steigen die Umsätze im Tiefbau um nominal 3 %. Im Hochbau gehen die Umsätze um 4 % zurück.

Öffentlicher Bau

Im öffentlichen Bau wurden bis zum dritten Quartal in den Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten ca. 24,3 Mrd. Euro umgesetzt; davon ca. 4,6 Mrd. Euro im Hochbau (+6,2 %) und 19,7 Mrd. Euro im Tiefbau (+10 %). Nominal liegt der Umsatz im öffentliche Bau insgesamt damit um ca. +11 % über dem Vorjahresniveau, real liegen die Umsätze per September um gut 5 % unterhalb des Vorjahresniveaus.

Die Order der öffentlichen Hand im Hochbau haben im Jahresverlauf 2022 erkennbar zugelegt. Per September liegen die Order um nominal 19 % über dem Vorjahresniveau. Hier dürften sich Nachholeffekte der Investitionstätigkeit der Kommunen niederschlagen. Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände berichtet von einem deutlichen Anstieg ihrer Bauinvestitionen in 2022, nachdem diese in den Vorjahren stagniert hatten.

Die Kommunen, als anteilsstärkster öffentlicher Auftraggeber, sehen in den kommenden Jahren einen starken Aufwuchs ihrer laufenden Sach- und Personalaufwendungen sowie Sozialausgaben, der nicht durch den Anstieg der prognostizierten Steuereinnahmen gedeckt ist. Hintergrund sind insbesondere die hohe Inflation und die Herausforderungen bei der Unterbringung von Flüchtlingen.

Es ist zu befürchten, dass die Kommunen vor diesem Hintergrund ihre Investitionen in 2023 nicht wie noch im Sommer von ihnen prognostiziert um 3,5 % ausweiten können. Wir gehen von einem bestenfalls Halten ihrer Investitionen in 2023 auf dem Niveau des Vorjahres aus.

Die Investitionen des Bundes in die Infrastruktur erreichen im laufenden Jahr offensichtlich nicht die eigenen Zielvorgaben. Aus der Mitgliedschaft wird über eine sehr verhaltene Ausschreibungssituation bei der Autobahn GmbH berichtet. Insbesondere der avisierte Aufwuchs beim Brückensanierungsprogramm vermittelt sich in der Praxis nicht. Die Autobahn GmbH hat sich bekanntlich das Ziel gesetzt, schrittweise die Zahl der fertig modernisierten Brücken von bisher 200 auf 400 Brücken pro Jahr zu erhöhen.

Wir sehen die Gefahr, dass die geplanten Budgets nicht vollständig am Markt platziert werden. Was in der gegenwärtigen Konjunkturlage aber unbedingt vermieden werden muss, ist eine Rückgabe von Haushaltsmitteln für eingeplante Investitionen. Die Infrastruktur braucht diese Mittel.

Nach den derzeitigen Beratungen zum Bundeshaushalt 2023 soll die Investitionslinie in die Bundesinfrastruktur im kommenden Jahr nominal nur knapp gehalten werden. Der Investitionsstau in der Infrastruktur wird damit nicht substantiell abgetragen, zumal die Haushaltsplanung nicht angemessen die Preisentwicklung für Bauleistungen berücksichtigt. Real können daher weniger Projekte umgesetzt werden, als es der Bundesverkehrswegeplan vorsieht.

Für 2022 rechnen wir für den öffentlichen Bau insgesamt mit einem Umsatz von 41,4 Mrd. Euro (+7,7 %), davon im Tiefbau von ca. 33,3 Mrd. Euro (+8,3 %) und im Hochbau von gut 8 Mrd. Euro (+5,3 %). Real fallen die Umsätze im öffentlichen Bau damit um fast 7 % niedriger aus als in 2021.

Für 2023 rechnen wir mit einem realen Rückgang beim Umsatz im öffentlichen Bau um 4,5 %, was bei der veranschlagten Preisentwicklung von 5,5 % einem nominalen Zuwachs um 1 % entspricht. Dabei halten die Umsätze im Tiefbau etwa das Vorjahresniveau. Im Hochbau steigen die Umsätze um ca. 2,5 %.