



### Herbstumfrage Deutsches Baugewerbe 2023:

#### Die Bauwirtschaft im Spannungsfeld zwischen Fachkräftemangel und drohender Kurzarbeit

Die fast 1.700 Unternehmen, die sich an der Herbstumfrage 2023 des ZDB beteiligt haben, beurteilen ihre Geschäftslage und Erwartungen an die Geschäftsentwicklung spartenabhängig unterschiedlich. Im Wohnungsbau tätige Unternehmen beurteilen Lage und Erwartungen deutlich schlechter als Unternehmen im Tiefbau.

#### Struktur der Umfrage und der teilnehmenden Unternehmen; Fragen 2-4

An der Herbstumfrage 2023 des ZDB haben sich 1.667 Unternehmen beteiligt. Gut die Hälfte der Unternehmen ist schwerpunktmäßig im Hochbau tätig, nahezu 20 % im Hoch- und Tiefbau, ca. 12 % im Tiefbau. Dem Ausbau rechnen sich knapp 20 % der Teilnehmer zu. (Frage 3).

Gut 40 % der Unternehmen erwirtschaften ihre Umsätze ganz überwiegend im Neubau, etwa 30 % überwiegend im Bestand und ebenfalls 30 % sowohl mit Neubau- als auch Bestand; (Frage 4).

Etwa zwei Drittel der an der Umfrage teilnehmenden Unternehmen haben weniger als 20 Beschäftigte, etwa ein Drittel haben 20 und mehr Beschäftigte. Die Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten sind damit gegenüber der Grundgesamtheit der Bauunternehmen im Bauhauptgewerbe in Deutschland etwas überrepräsentiert. Im Bauhauptgewerbe in Deutschland haben ca. 90 % der Betriebe weniger als 20 Beschäftigte; (Frage 2).

Die Struktur der teilnehmenden Unternehmen der Umfrage und die Verteilung ihrer Geschäftsfelder hat sich damit kaum gegenüber vorherigen Umfragen verändert. Da auch die Fragenstruktur erhalten geblieben ist, können die Ergebnisse mit vorherigen Umfrageergebnissen verglichen werden.

#### Beurteilung der Geschäftslage und Geschäftserwartungen; Fragen 5-7

Die Beurteilungen zur Geschäftslage und den Geschäftserwartungen sind tendenziell negativ, teilweise saisontypisch bedingt. Graduell unterschiedlich ist das Niveau der Ausprägungen. Die Erwartungen an die Geschäftsentwicklung fallen deutlich gegenüber der Lagebeurteilung ab:

Eine gute **Geschäftslage** attestieren 15 % der Unternehmen, eine schlechte hingegen 45 % der Unternehmen. Knapp 40 % der Unternehmen sehen die Lage „befriedigend“; (Frage 5). Die Geschäftslage ist damit deutlich schlechter bewertet als vor einem Jahr oder im Frühjahr 2023. Vor Jahresfrist hatten noch 33 % der Unternehmen eine gute Lage gemeldet, im Frühjahr waren es noch 22 %.

Die Verschlechterung der Lagebeurteilung ist maßgeblich auf den Wohnungsbau und das Gewicht dieser Sparte bei den rückmeldenden Unternehmen zurückzuführen. Während im Herbst 2022 ca. 45 % der Unternehmen hier eine gute Lage sahen, sind es aktuell nur noch 16 %. Eine schlechte Lage sahen damals keine 20 % der Unternehmen, jetzt sind es 55 %.

Aber auch die Beurteilungen in den anderen Bausparten reichen nicht mehr an das Lagebild vor einem Jahr heran: Im Wirtschaftsbau sind es keine 10 % der Unternehmen, die aktuell eine gute Lage sehen, vor Jahresfrist waren es noch über 20 %.

Die besten Lagebeurteilungen werden derzeit noch im sonstigen Tiefbau (Tiefbau ohne Straßenbau) und im Ausbau gemeldet. Hier melden jeweils ca. ein Viertel der Unternehmen eine gute Lage. Im Vorjahr waren es im sonstigen Tiefbau aber noch über 30 % und im Ausbau sogar 45 %.

Die **Erwartungen an die Geschäftsentwicklung** in den nächsten 6 Monaten reißen demgegenüber in allen Sparten noch einmal ab; (Frage 6). Dies betrifft insbesondere Geschäftserwartungen im Wohnungsbau, dem Stützpfiler der Baukonjunktur der letzten Jahre. Nur 2,5 % der Unternehmen erwarten eine bessere Geschäftsentwicklung in den kommenden 6 Monaten. Aber 70 % der Unternehmen gehen hier von einer Verschlechterung der Geschäftsentwicklung aus.

Die Beurteilungen zur Lage und den Erwartungen fallen damit besonders dramatisch im Wohnungsbau aus. Während die Fluchtbewegungen einerseits den Wohnungsmangel verstärken, stiegen die Preise für viele Baumaterialien und Energieträger drastisch und verteuerten das Bauen mit bisher nicht gekannter Dynamik. Nicht zuletzt würgte die Zinswende die Wohnungsbaukonjunktur regelrecht ab und führte zu einem drastischen Einbruch bei Neuaufträgen.

Auch insgesamt sind es wenige Unternehmen (3 %), die eine Verbesserung der Geschäftsentwicklung in den kommenden Monaten erwarten. Am ehesten sind es Unternehmen im Ausbaugewerbe (6,8 %), die auf Verbesserungen der Geschäftsentwicklung hoffen. Maßgeblich hierfür sind wohl Erwartungen auf Zuwachs an Ordnern im Sanierungsbereich. Insgesamt 58 % aller rückmeldenden Unternehmen gehen von einer Verschlechterung der Geschäftsentwicklung in den nächsten sechs Monaten aus.

Das schwierige Bild der Lagebeurteilung und der Erwartungen wird maßgeblich durch die Auftragslage gezeichnet; (Frage 7). Die Werte zu einer guten Beurteilung der **Auftragsbestände** haben gegenüber den vorherigen Meldungen deutlich nachgegeben: Nur noch 11 % der Unternehmen, die im Wohnungsbau tätig sind, melden gute Bestände. Im Frühjahr 2023 waren es noch 20 %, vor einem Jahr 30 % der rückmeldenden Unternehmen. Die seit 17 Monaten anhaltende Auftragsflaute hat die Auftragsbestände im Wohnungsbau deutlich abschmelzen lassen.

Auch insgesamt sehen nur 11 % der Unternehmen gute Auftragsbestände. Gehoben werden die Urteile durch die Bewertungen im sonstigen Tiefbau und beim Ausbau. Hier sehen noch jeweils gut die Hälfte der Unternehmen gute oder ausreichende Bestände. Im Wohnungsbau und Wirtschaftsbau bewerten das nur ca. ein Drittel der Unternehmen so. Besonders schlecht fallen die Urteile zum öffentlichen Hochbau aus, wo 75 % der Unternehmen über zu geringe Auftragsbestände klagen.

#### **Nachfragesituation und Geräteauslastung (Fragen 8-9)**

Spiegelbildlich entwickeln sich in allen Sparten die **Reichweiten der Auftragsbestände**; (Frage 8). Sie haben in allen Bausparten im Vorjahresvergleich tendenziell abgenommen:

Gaben im Herbst 2022 knapp 40 % der im *Wohnungsbau* aktiven Unternehmen an, über Auftragsreichweiten von über 4 Monaten zu verfügen, sind es derzeit nur noch knapp 27 % der Unternehmen, die davon berichten. Umgekehrt geben nun ein Drittel der Unternehmen an, noch einen Auftragsvorrat von 6 Wochen zu haben. Vor einem Jahr waren es weniger als 20 % der Unternehmen, die das meldeten.

Zum *Wirtschaftsbau* melden fast 50 % der Unternehmen, über Auftragsreichweiten von 6 Wochen zu verfügen. Vor einem Jahr waren dies nur ein Drittel der Unternehmen.

Auch im Tiefbau und Ausbau reichen die Reichweiten nicht mehr an das Vorjahresniveau heran.

Auch die **Geräteauslastung** hat angesichts nachlassenden Orderdrucks im Hochbau erkennbar nachgegeben; (*Frage 9*). Hier liegt der Wert noch bei 59 %; (Vorjahr 65 %). Im Tiefbau und im Ausbau halten die Werte bei 63 % bzw. 60 %.

### **Umsatzentwicklung; Fragen 10 und 11**

Die *Umsatzentwicklung für 2023* wird insgesamt verhaltener eingeschätzt als vor einem Jahr. So erwarten für das laufende Jahr 2023 nur noch 43 % der Unternehmen höhere oder zumindest gleichbleibende Umsätze wie in 2022; (für das Vorjahr hatten das knapp 70 % erwartet). Geprägt wird dieses Bild vom Hochbau. Demgegenüber sehen im Tiefbau und Ausbau gut mehr als die Hälfte der dort aktiven Unternehmen in 2023 höhere oder zumindest gleichbleibende Umsätze; (*Frage 10*). (Zugrunde liegt jeweils eine nominale Betrachtung der Umsätze.)

Die deutlich eingetrübt bewerteten Geschäftserwartungen schlagen sich in der prognostizierten *Umsatzentwicklung für 2024* nieder. Nur ein knappes Drittel der Unternehmen sieht die Umsätze hier höher und zumindest auf dem Niveau von 2023. Beim Wohnungsbau sind es gerade einmal 26 %, die zumindest mit einem Halten der Umsatzlinie von 2022 rechnen. Im Tiefbau und im Ausbau liegen diese Werte immerhin bei nahezu 50 %. (*Frage 11*). (Zugrunde liegt jeweils eine nominale Betrachtung der Umsätze.)

### **Kapazitätsentwicklung: Beschäftigung und Investitionen (Fragen 12 bis 18; 30)**

Der Kapazitätsaufbau im Bauhauptgewerbe ist ins Stocken geraten. Es droht ein Beschäftigtenabbau. Investitionslinien für Geräte, Maschinen und Digitalisierungen werden in 2023 insgesamt noch gehalten, in 2024 wohl aber abgesenkt.

#### *Investitionen in Maschinen, Geräte und Digitalisierung*

Der Anteil der Unternehmen, die ihre Investitionen in *Geräte und Maschinen* in 2023 ausbaut oder zumindest hält, liegt wie im Vorjahr bei 60 %. Dabei hat sich der Anteil der Unternehmen, die ihre Investitionen gesteigert haben, von 7 % sogar auf 14 % verdoppelt. Dies dürfte in erster Linie auf Bestandsersatz zurückzuführen sein, der in den letzten Jahren noch wegen Liefer-schwierigkeiten wohl nicht richtig zum Zuge kam. Der Anteil der Unternehmen, die in 2023 eher weniger in den Maschinenpark investieren wollen oder können, hält bei 40 %. Angesichts der erwarteten rückläufigen Konjunktorentwicklung sieht sich die Hälfte der Unternehmen allerdings veranlasst, in 2024 Investitionen in Maschinen und Geräte abzusenken.

Bei der Digitalisierung bleiben die Unternehmen auf Kurs. Nahezu drei Viertel der Unternehmen sehen die Notwendigkeit hier zuzulegen; (20 %) oder mindestens die Investitionen zu halten; (53 %). Die Digitalisierung ist in der Bauwirtschaft angekommen und unumkehrbar. Gut 40

% der Unternehmen sehen die Notwendigkeit, auf Bundesebene die Digitalisierung in der Bauwirtschaft gegenüber Politik und Verwaltung voranzutreiben. Unternehmen brauchen hier eine langfristig stabile Investitionssicherheit. Wegen erwarteter Umsatzrückgänge wird allerdings auch hier in 2024 an der Investitionslinie gekürzt. Nur noch 10 % der Unternehmen wollen oder können ihre Digitalisierungsbudgets erhöhen, gut ein Drittel der Unternehmen will hier weniger investieren.

### *Beschäftigte und Lehrlinge*

Die eingetrübten Geschäftserwartungen lassen den seit 13 Jahren andauernden Beschäftigtenaufbau ins Stocken geraten. In 2009 verfügte die Branche noch über ca. 705.000 Beschäftigte. Bis 2022 hatte die Branche ca. 220.000 Beschäftigte neu eingestellt. Für 2023 und 2024 muss mit einer Stagnation und Rückgang der Beschäftigung gerechnet werden. Knapp 32 % der rückmeldenden Unternehmen sehen in 2023 einem Beschäftigtenabbau entgegen. Demgegenüber sehen nur 11 % ein wachsendes Arbeitskräftepotential. In 2024 rechnen 11 % der Unternehmen mit weiteren Einstellungen. Eine geringer werdende Anzahl von Beschäftigten erwarten ca. 23 % der Unternehmen. Hier dürfte sich die unterschiedliche Konjunkturerwartung im Hochbau einerseits und im Tiefbau andererseits niederschlagen. Angesichts einer erwarteten schwierigeren Wettbewerbssituation sind die Unternehmen im Hochbau extrem herausgefordert, den Beschäftigtenstand zu halten.

Es sind zwei Faktoren, die die Bauunternehmer an einer hohen Ausbildungsbereitschaft festhalten lassen, -die demografischen Herausforderungen, die die Belegschaften altersbedingt sinken lassen und „erneuert“ werden müssen – einerseits und die potentiell hohen Baubedarfe andererseits. Ob Infrastruktur oder Wohnungsbau, der Neubau- und Sanierungsbedarf ist hoch.

Etwa 22 % der Unternehmen wollen in 2024 mehr Lehrlinge ausbilden als in 2022, ca. 19 % sehen diese Möglichkeit nicht, ca. 60 % der Unternehmen wollen ihren Lehrlingsbestand halten. Schon in den letzten Jahren ist es der Baubranche gelungen, gegen den Gesamttrend der Wirtschaft wieder mehr Lehrlinge einzustellen. Seit 2016 hat die Branche die Lehrlingszahlen kontinuierlich von ca. 33.700 auf 35.000 bis 37.000 stabilisiert. Es bleibt anspruchsvoll, den Trend zu halten: Knapp die Hälfte der Unternehmen berichtet von unbesetzten Lehrstellen.

### ***Einkaufs- und Verkaufspreise (Fragen 19-24)***

Die Dynamik der Preisentwicklung auf der *Einkaufsseite* hat in 2023 nachgegeben. Meldeten im Herbst 2022 über 90 % der Unternehmen steigende Einkaufspreise, waren es im Frühjahr 2023 noch knapp 70 %, aktuell melden das noch 45 % der Unternehmen. Haben im Herbst 2022 weniger als 7 % von gleichbleibenden oder sinkenden Einkaufspreisen berichtet, sind es aktuell über die Hälfte der Unternehmen, die die Preisrallye zunächst gestoppt sehen.

Zum einen verbleiben die Einkaufspreise aber auf historisch hohem Niveau: Vergleicht man die Jahresmittelwerte der Erzeugerpreisindizes von 2020 mit den laufenden Mittelwerten von 2023, so liegen beispielsweise die Indizes für Mineralölerzeugnisse per September 2023 um ca. 60 % über dem Jahresdurchschnitt von 2020, dabei Bitumen um fast 75 %. Dämmstoffe aus Styrol liegen um gut 45 % über der Basis von 2020, Betonstahl ebenfalls. Zement, ein energieintensiv hergestellter Baustoff, hat um über 60 % zugelegt. Diese Entwicklung hält auch die Preise für Bauleistungen auf hohem Niveau. Betroffen sind alle Bausparten. Da der Straßenbau besonders baumaschinenintensiv unterwegs ist, drücken hier die Mineralölpreise besonders, im Hochbau sind es Mauersteine, Dachziegel, Zement, Beton und Baustahl. Ein hohes Preisniveau wird auch bei Baumaschinen wahrgenommen

Zum anderen sehen die Unternehmen in 2024 weiteren Preisdruck auf der Einkaufsseite auf sich zukommen: Fast zwei Drittel der Unternehmen rechnet mit steigenden Preisen in den nächsten Monaten. So erreichen derzeit viele Unternehmen schon Preiserhöhungen für das neue Jahr. Diese rekrutieren sich u.a. aus steigenden Mautpreisen, erhöhten CO<sub>2</sub>-Aufschlägen und weitergegebenen Energiepreisentwicklungen in Einkaufsprodukten.

Die Situation um die Verfügbarkeit von Baustoffen, Material und Geräten hat sich weiter entspannt. Nennenswerte Einschränkungen/Wartezeiten gibt es noch bei Baumaschinen, Bitumen und Gipsprodukten.

Wegen steigende Materialpreise sieht sich ein Drittel der Unternehmen auch gezwungen, ihrerseits die *Preise für Bauleistungen* weiter anzupassen. Etwa 18 % der Unternehmen sehen steigenden Wettbewerbsdruck infolge der nachlassenden Nachfrage im Hochbau und planen Preissenkungen. Die Hälfte der Unternehmen geht davon aus, die Baupreise zu halten. (*Anmerkung*: Die Forschungsinstitute gehen in ihrer Gemeinschaftsdiagnose für 2024 von einer Baupreisentwicklung von -2 % aus; siehe Rundschreiben W 028/2023).

### **Behinderung der Bautätigkeit; Fragen 25 und 26**

Es hat einen Wechsel an der Spitze der Baubehinderungsgründe gegeben. „Fehlende Aufträge“ sind mit nahezu 60 % Nennungen nun die „Nummer Eins“. Damit hat es eine deutliche Verschiebung zum Vorjahr ergeben. Vor einem Jahr waren der „Fachkräftemangel“ und „Lieferschwierigkeiten von Material“ fast gleichauf mit jeweils gut 60 %-Nennungen ganz vorn. „Lieferschwierigkeiten von Material“ kommen jetzt noch auf knapp 15 %-Nennungen. Der „Fachkräftemangel“ bleibt mit 51 % Nennungen von erheblicher Bedeutung. Das deutet darauf hin, dass zum einen abseits vom Wohnungsbau die Nachfrage nach Bauleistungen intakt ist und selbst im Wohnungsbau nicht von einer langanhaltenden Krise ausgegangen wird.

Hinter „Fehlende Aufträge“ rangieren aktuelle die „Finanzierungsschwierigkeiten der Bauherren“ mit 55 %-Nennungen auf Platz zwei des Rankings der Baubehinderungsgründe. Bereits im Herbst 2022 gab es hierzu 46 % Nennungen, weil von April bis zum Oktober 2022 die Zinsen für Baukredite von 1 % auf 4 % angezogen hatten. Seither verharren sie auf diesem hohen Niveau.

### **Zu den Sonderfragen (Fragen 27 – 31)**

#### **Stornierungen (Frage 27)**

Vor dem Hintergrund des deutlichen Nachfragerückganges im Wohnungsbau hatten wir auch nach Stornierungen in den Bausparten gefragt. Das Zurücktreten von in Aussicht gehaltenen Bauaufträgen durch die potentiellen Auftraggeber ist im Wohnungsbau virulent. Zum Wohnungsbau haben hier knapp 1.300 Unternehmen Rückmeldungen gegeben. Davon sind über die Hälfte von Rückritten von Kaufabsichten betroffen. Knapp 20 % melden hier über 50 % Absprünge von Kauf-/Bauabsichten zu sehen. Auch im Wirtschaftsbau kommen derzeit viele in Aussicht genommene Bauabsichten nicht mehr an den Start. Ca. 45 % der hier rückmeldenden gut 800 Unternehmen gaben an, davon betroffen zu sein. Weniger stark schlägt das offensichtlich beim öffentlichen Bau durch. Ca. 70 % der hier rückmeldenden ca. 800 Unternehmen sind nicht von Stornierungen betroffen.

#### **Kurzarbeit und Kündigungen (Fragen 28– 30)**

Vor dem Hintergrund der Nachfrageschwäche hatten wir auch nach Konsequenzen im Hinblick auf die Beschäftigung gefragt. Zu diesen Fragen haben nahezu alle teilnehmenden Unternehmen geantwortet. Demnach mussten bereits in 2023 ca. 23 % der Unternehmen von Kurzar-

beit Gebrauch machen. Gut ein Drittel der Unternehmen befürchtet, davon in 2024 noch Gebrauch machen zu müssen. Etwa ein Viertel der Unternehmen sieht sich davon nicht betroffen. Für gut 40 % der Unternehmen ist dies noch nicht absehbar. Gar betriebsbedingte Kündigungen aussprechen zu müssen, befürchten 14 % der Unternehmen. Knapp zwei Drittel der Unternehmen erwarten das nicht.

### **Digitalisierung (Frage 30)**

Die Anwendung moderner Informationstechnologien bestimmt mehr und mehr den Alltag in den Bauunternehmen. Vor diesem Hintergrund haben wir danach gefragt, ob es aus Sicht der Unternehmen erforderlich ist, auf Bundesebene die Digitalisierung in der Bauwirtschaft gegenüber Politik und Verwaltung, voranzutreiben? Hierzu gibt es ein geteiltes Echo: Ein deutlich höherer Anteil an Unternehmen, gut 40 %, wünschen sich das. Knapp 30 % sehen das eher nicht. Etwa ein Drittel der Unternehmen ist dahingehend noch unentschieden. Offensichtlich müssen die Mehrwerte der Digitalisierung noch besser vermittelt werden.

### **Seriell und modulares Bauen (Frage 31)**

Seriell und modulares Bauen ist im „Bündnis für bezahlbaren Wohnungsbau“ als ein Instrument beschrieben worden, das geeignet erscheint, schneller preiswerten Wohnungsbau an den Markt zu bringen. Vor diesem Hintergrund haben wir nach der Anwendung dieser Konzepte bei den Mitgliedsunternehmen gefragt.

Konzepte zum seriellen und modularen Bauen nutzen derzeit gut 15% der Unternehmen sowohl im Holz- als auch Massivbau. Etwa ein Viertel der Unternehmen denkt darüber nach, diese Konzepte in Zukunft stärker zu nutzen. Gut ein Drittel der Unternehmen sieht in der Nutzung von Vorfertigungskonzepten die Möglichkeit, dem Mangel an Fachkräften zu begegnen. 40% der Unternehmen sieht die geringe Fertigungszeit als einen Vorteil, solche Konzepte stärker zu nutzen. Der hohe Anteil an unentschiedenen Rückmeldungen macht deutlich, dass es ein großes Potential zu breiterer Wissensvermittlung zu diesen Konzepten gibt. In diesem Sinne bringt sich auch der ZDB beim „Runder Tisch Seriell und Modulares Bauen“ ein.