

Brancheninfo Bau

BAUKONJUNKTURELLE LAGE:

Wohnungsbau bremst Entwicklung

Stand: 26.09.2024

Stimmung

Im August 2024 hat sich die Stimmung im Bauhauptgewerbe gegenüber dem Jahresbeginn etwas verschlechtert. Die aktuelle Geschäftslage wurde per Saldo etwas besser eingestuft (Wert: minus 18 Punkte) als im Januar 2024. Die Geschäftserwartungen verbesserten sich in diesem Zeitraum deutlich von minus 51 auf minus 34 Punkte.

Baumaterial

Bei den Baumaterialpreisen zeigt sich seit Jahresbeginn 2023 eine Entspannung. Bis zum August 2024 gingen viele Preise (Stahl, Bauholz, Glas) zum Teil deutlich zurück. Bei einigen energieintensiven Produkten (Zement, Bitumen) ging der Anstieg aber weiter. Für das Jahr 2024 rechnen wir mit insgesamt rückläufigen Materialpreisen gegenüber 2023.

Behinderungen der Bauproduktion

Der Anteil der Firmen, die eine Behinderung ihrer Produktion durch Auftragsmangel melden, ist von Januar 2021 (15 Prozent) bis August 2024 (35 Prozent) stark gestiegen. Geringer war der Anstieg bei der Behinderung durch Stornierungen von 3 auf 9 Prozent. Materialknappheit stellt seit dem Frühling 2023 kein Problem mehr dar.

Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungen für neue Bauten (Baukosten) gingen 2023 nominal um 19,0 Prozent zurück. Angesichts der Baupreissteigerungen war dies ein Rückgang von 26 Prozent. Von Januar bis Juni 2024 lag der reale Rückgang bei etwa 10 Prozent.

Auftragseingang und -bestand

Der reale Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ging 2023 um 4,4 % (kalenderbereinigt - 4,0 %) zurück, von Januar bis Juli 2024 war eine leichte Zunahme von 0,3 (bzw. 0,1) Prozent zu verzeichnen. Die Reichweite der Auftragsbestände lag im Januar 2023 bei 4,4 Monaten, ging aber bis zum August 2024 auf 3,6 Monate zurück. Der Auftragsbestand lag Ende Juni 2024 mit 78,5 Mrd. Euro nominal auf einem hohen Niveau, real war dies gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um 8,3 % (Hochbau minus 0,7 %, Tiefbau plus 16,5 %).

2023 gab es im Bauhauptgewerbe einen realen Umsatzrückgang von 5,2 Prozent. Die BAUINDUSTRIE erwartet für 2024 einen weiteren Rückgang um rund 4,0 Prozent. Die Zahl der jahresdurchschnittlich Beschäftigten im Bauhauptgewerbe hat im Vorjahr minimal auf 928.000 zugelegt, für 2024 wird ein Rückgang um etwa 10.000 Beschäftigte erwartet.

Wohnungsbau

Die Bundesregierung hat 2021 das Ziel ausgerufen, jährlich 400.000 neue Wohnungen an den Markt zu bringen. Dieses wurde 2022 und 2023 deutlich verfehlt. Dies ist auch auf die weitere Verschärfung der energetischen Standards (zum 1. Januar 2023 verpflichtend Effizienzhaus 55) bei gleichzeitiger Kürzung der Neubauförderung zurückzuführen.

Zwischenzeitlich wurden durch die Bundesregierung folgende Maßnahmen beschlossen:

- Für 2024 stehen in den Programmen „Klimafreundlicher Neubau“ KFN (Effizienzhausstandard EH 40) und „Jung kauft Alt“ (Wohneigentumsförderung für junge Familien) 1,545 Mrd. zur Verfügung.
- Seit der Jahreshälfte 2024 gibt es zudem das Programm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment KNN, das im laufenden Jahr mit 1 Mrd. Euro dotiert ist.
- Seit dem 1. Januar 2023 gilt eine lineare AfA von 3 %. Gleichzeitig gibt es eine Sonder-AfA für Wohngebäude, die den Gebäudestandard Effizienzhaus 40 einhalten. Innerhalb von vier Jahren können zusätzlich jeweils 5 % der Herstellungskosten für neu geschaffene Mietwohnungen steuerlich abgesetzt werden. Zudem gilt seit April 2024 eine degressive AfA im Mietwohnungsbau.
- Die Förderung der energetischen Sanierung im Wohnungsbestand wird 2024 auf hohem Niveau weitergeführt. Vorgesehen sind 16,8 Mrd. Euro.
- Die zum 1. Januar 2024 vorgesehene Einführung des Effizienzhauses 40 als verpflichtender Standard auch im nicht geförderten Neubau wurde ausgesetzt, allerdings ist unklar, wie lange dies gilt.
- Zum Jahreswechsel 2023/2024 wurde noch ein Zinsverbilligungsprogramm im Volumen von je 1 Mrd. Euro für 2024 und 2025 aufgelegt. Damit sollen Neubauten gefördert werden, die über den Energieeffizienzstandard EH 55 hinaus eine Einsparwirkung haben, die über den Lebenszyklus mindestens der CO₂-Einsparung von EH 40 entsprechen.

Ein anhaltend großes Problem ist die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt. Nach Berechnungen der Bundesbank verdreifachte sich der Zinssatz für Hypothekarkredite (Durchschnittswert aller Laufzeiten) im Neugeschäft von Januar 2022 bis November 2023 von 1,3 % auf 4,1 %. Dies beeinträchtigt - wegen der höheren Finanzierungskosten - zum einen die Renditeerwartungen im Mietwohnungsbau, gleichzeitig stellt es potenzielle Eigenheimbauer vor Finanzierungsprobleme. 2023 ging das Neugeschäftsvolumen der Wohnungsbaukredite an private Haushalte um 96 Mrd. Euro bzw. 44 % zurück. Allerdings gingen die Zinssätze im Durchschnitt allen Laufzeiten von November 2023 bis Juli 2024 um 0,3 Prozentpunkte zurück.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen meldete, dass seine Wohnungsunternehmen zuletzt reihenweise Projekte des bezahlbaren Wohnungsbaus absagen mussten. Wie eine Umfrage zeige, verschlimmere sich die Lage weiter: 2024 seien weitere 22 Prozent und 2025 sogar 38 Prozent der bereits eingedampften Neubaupläne nicht realisierbar. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen würden in diesen beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können. Der Negativtrend betreffe auch den sozialen Wohnungsbau. 2024 könnten 16 Prozent, 2025 sogar 33 Prozent der ursprünglich geplanten Sozialwohnungen nicht gebaut werden.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ging im Jahresverlauf 2023 der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahreswert von 15,1 auf 4,3 % zurück. Im zweiten Quartal 2024 lag die Rate bei plus 4,1 % bzw. nur noch plus 0,6 % im Rohbau.

Die Probleme im Wohnungsneubau im Bauhauptgewerbe dürften auch 2024 nur im geringen Umfang von den Sanierungsmaßnahmen aufgefangen werden. Diese entfallen vorrangig auf Tätigkeiten, die nicht vom Bauhauptgewerbe ausgeführt werden. Wegen des stabilen Förder Volumens bei der energetischen Sanierung, den hohen und vermutlich weiter steigenden Energiepreisen sowie der Versorgungsängste beim Bezug von Energie dürften die Sanierungsmaßnahmen 2024 vermutlich weiter zulegen.

Bei den Baugenehmigungen verzeichneten wir 2023 einen starken Genehmigungsrückgang im Wohnungsneubau von 26,6 %. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gab es einen Absturz um 41,5 %, bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 25,1 %. Von Januar bis Juli 2024 hielt der deutliche Rückgang mit 22,9 % weiter an. Der reale Auftragseingang ging 2023 um 19,8 % zurück. Im den ersten sieben Monaten 2024 hielt der negative Trend mit einem weiteren Rückgang von 6,3 % an.

Das Bauhauptgewerbe, dass sich vor allem auf den Wohnungsneubau konzentriert, muss einen erneuten Einbruch hinnehmen. Nachdem die realen Umsätze in dieser Sparte 2023 gegenüber dem Vorjahr um real 11,5 % zurückgegangen sind, erwarten wir für 2024 eine weitere Abnahme von 12 %. Im vergangenen Jahr sind 294.000 Wohnungen fertiggestellt worden, für das neue Jahr ist ein Rückgang auf etwa 250.000 Einheiten zu erwarten.

Wirtschaftsbau

2023 ist das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,3 % gesunken. Für 2024 erwarten die Wirtschaftsforscher nur eine Stagnation. Damit verzeichnet Deutschland unter den großen Industrienationen die schwächste Entwicklung. Zudem ist die Prognose für das laufende Jahr weiterhin mit einigen Risiken behaftet.

In der Umfrage des Deutschen Industrie- und Handelskammertages zum Frühsommer 2024 gaben 24 % der Industrieunternehmen an, im neuen Jahr ihre Investitionen ausweiten zu wollen, 42 % planten keine Veränderung und 34 % eine Kürzung. Der daraus resultierende Investitionssaldo von minus 10 Punkten war deutlich niedriger als zum Vorjahreszeitpunkt (plus 7). Insgesamt erreichte der Wert in der gesamten gewerblichen Wirtschaft minus 7 Punkte (Vorjahr: plus 4).

Die Baugenehmigungen (veranschlagte Baukosten, nominal) zeigten 2023 eine unterschiedliche Entwicklung. Bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden gab es eine Zunahme um 3,6 % und bei den sonstigen Nichtwohngebäuden und den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden eine Stabilisierung. Bei den sonstigen gewerblichen Betriebsgebäuden war ein Rückgang von 2,8 % zu verzeichnen, bei den Handels- und Lagergebäuden von 11,5 %, und bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden von 18,2 %.

Anders als in den Vorjahren sind auch die Genehmigungen für Warenlagergebäude deutlich zurückgegangen. Der anhaltende Trend zum Einkauf im Internet ging zwar zu Lasten des stationären Handels, allerdings sind in den vergangenen Jahren schon erhebliche zusätzliche Logistik- und Umschlagflächen geschaffen worden. Zudem muss noch ein erheblicher Teil der Genehmigungen realisiert werden.

Überraschenderweise haben sowohl 2022 als auch 2023 die nominalen Genehmigungen für Fabrik- und Werkstattgebäude zugelegt. Angesichts der schwachen konjunkturellen Rahmenbedingungen war die Entwicklung trotz der anhaltenden Probleme bei den energieintensiven Branchen nicht so negativ, wie eigentlich erwartet wurde. Allerdings haben einzelne Großprojekte das Bild etwas geschönt.

Für einen nur „gedämpften“ Abschwung im Wirtschaftshochbau spricht die Tatsache, dass die Zinsabhängigkeit der gewerblichen Investitionen deutlich geringer ist als im Wohnungsbau. Zudem haben sich die Gewinne der Unternehmen 2023 äußerst robust entwickelt und die Kapazitätsauslastung im Verarbeitenden Gewerbe liegt noch auf einem relativ hohen Niveau. Mittelfristig stellt sich allerdings die Frage, wie lange energieintensive Branchen noch am Standort Deutschland investieren werden.

Deutlich positiver sieht es im Wirtschaftstiefbau aus. Hier legten die Auftragseingänge - auch befeuert durch einige Großprojekte im Bahnbau und bei Stromtrassen - 2023 nominal um 26,1 % zu, real dürften dies nahezu plus 20 % sein. Allerdings wird nur ein Teil der Großprojekte 2024 produktionswirksam, da sich die Bauphase über mehrere Jahre erstreckt.

Mit Abstand größter Investor im Wirtschaftstiefbau ist die Deutsche Bahn AG. Für diese stellte der Bund im Verkehrsetat 2023 gut 8 Milliarden Euro für Investitionen in Neubau und Instandhaltung des Schienennetzes zur Verfügung. 2024 sind es 10,8 Milliarden Euro. Hinzu kommen weitere 5,5 Mrd. Euro an die DB für eine Eigenkapitalaufstockung.

Der gute Auftragseingang im Wirtschaftstiefbau dürfte auch auf Investitionen der Ver- und Entsorger zurückzuführen sein. Diese werden in der Regel über Gebühreneinnahmen finanziert und haben damit ein solides Fundament. Angesichts der aktuellen Probleme bei der Versorgung von Wirtschaft und Verbrauchern mit Energie dürften zukünftig auch erhebliche Investitionen in neue Stromtrassen zu erwarten sein.

Die nominalen Baugenehmigungen im Wirtschaftshochbau (veranschlagte Baukosten) gingen 2023 um 11,4 % zurück, real um etwa 19 %. Von Januar bis Juni 2024 war eine leichte Abnahme zu verzeichnen. 2023 stieg der reale Auftragseingang im gesamten Wirtschaftsbau wegen des starken Wachstums im Tiefbau um etwa 3 %, in den ersten sieben Monaten 2024 war eine Stagnation zu verzeichnen.

Insgesamt sind die realen Umsätze des Bauhauptgewerbes im Wirtschaftsbau 2023 minimal um 0,9 % zurückgegangen. Für das laufende Jahr erwarten wir ein preisbereinigtes Wachstum von 1,5 %. Einem leichten Rückgang im Hochbau steht ein deutlicheres Wachstum im Wirtschaftstiefbau - auch auf Grund von größeren Einzelaufträgen der Deutschen Bahn und der Stromversorger - gegenüber.

Öffentlicher Bau

Die Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden sollen nach der Schätzung vom Mai 2024 im laufenden Jahr mit 916 Mrd. Euro das Vorjahresergebnis um 4 % übertreffen. Allerdings ist dies weniger, als noch im Oktober 2023 erwartet. Dieses Wachstum trifft auf der Ausgabenseite auf inflationsbedingt höhere Ausgaben, dennoch ist die Haushaltslage nicht so schlecht, wie manche Erklärungen - vor allem von kommunaler Seite - klingen. Die kommunalen Steuereinnahmen sollen mit 3 % nur leicht unterdurchschnittlich steigen. Dies ist besonders bedeutsam, da die Städte und Gemeinden für rund 60 Prozent der öffentlichen Bautätigkeit stehen.

Dennoch besteht die Spreizung zwischen „armen“ und „reichen“ Kommunen weiter fort. Weniger als jede vierte Kommune gab im aktuellen KfW-Kommunalpanel an, dass ihre Finanzsituation gut oder sehr gut ist, jede zweite weist dagegen eine nur ausreichende oder sogar mangelhafte Finanzsituation auf. Zudem erwarten vier von fünf Kommunen für die kommenden fünf Jahre eine negative Entwicklung ihrer Finanzsituation. Nur 44 % der Kommunen konnten in den vergangenen fünf Jahren die Unterhaltung ihrer Infrastruktur vollständig oder weitgehend gewährleisten.

Die Bautätigkeit des Bundes konzentriert sich auf den Tiefbau. Werden die Investitionszuschüsse an die Deutsche Bahn AG herausgerechnet (deren Investitionen dem Wirtschaftsbau zugerechnet werden), stellt der Bund 2024 für Investitionen in die Bundesfernstraßen, die Bundeswasserstraßen und den kombinierten Verkehr mit 10,15 Milliarden Euro nominal etwa 4 % mehr zur Verfügung als 2023. Allerdings gab es im ersten Halbjahr 2024 wegen Geldmangels teilweise schon Aufhebungen von Ausschreibungen sowie eine Streckung des Bauprogramms bei der Autobahn GmbH.

Zudem zögerte sich die Verabschiedung des Bundeshaushalts 2024 lange hinaus. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes hatte eine Haushaltslücke von 17 Mrd. Euro gerissen. Nachdem ein Teil durch Subventionskürzungen bei den Landwirten aufgefangen werden sollte, sind diese nach massiven Protesten größtenteils wieder rückgängig gemacht worden. Auch die Wirtschaftsforscher konstatieren inzwischen, dass die Finanzpolitik der Bundesregierung die Investoren nachhaltig verunsichert.

Nach einigen Jahren der Haushaltsüberschüsse ist spätestens seit dem Corona-Jahr 2020 die finanzielle Kehrtwende im öffentlichen Bereich eingetreten. Bund, Länder und Gemeinden müssen zur Finanzierung ihrer Ausgaben wieder in erheblichem Umfang Kredite am Kapitalmarkt aufnehmen. Die Umlaufrendite für öffentliche Wertpapiere ist von minus 0,2 Prozent im Januar 2022 auf 2,4 Prozent im Juli 2024 gestiegen. Zum Problem für die öffentliche Investitionstätigkeit dürfte sich daher die Zinswende entwickeln, weil die Mehrausgaben die Haushaltsspielräume einengen.

Die nominalen Baugenehmigungen im Öffentlichen Hochbau stiegen 2023 - auch bedingt durch einige Großprojekte - um 5,9 %, real dürfte dies eine Abnahme von etwa 2 % gewesen sein. Im gleichen Zeitraum sank der reale Auftragseingang im Öffentlichen Bau um etwa 3 %, mit einer deutlich besseren Entwicklung im Hochbau. Von Januar bis Juli 2024 war ein reales Auftragsplus von gut 10 % zu verzeichnen.

Trotz unabweisbarer Investitionsbedürfnisse in nahezu allen Baubereichen und auf allen Gebietskörperschaftsebenen ist 2023 der reale Umsatz im Öffentlichen Bau 2023 um 1,6 % zurückgegangen, im laufenden Jahr ist mit einer weiteren leichten Abnahme von 0,5 % zu rechnen.

Konjunkturprognose für das Bauhauptgewerbe 2024

Alles in allem bedeutet dies für das gesamte deutsche Bauhauptgewerbe im Jahr 2023 einen realen Umsatzrückgang von 5,2 %. Die nominalen Umsätze erreichten einen Wert von 162,6 Mrd. Euro (plus 10,7 %). Im laufenden Jahr wird sich der reale Umsatzrückgang auf 4,0 % abschwächen. Dies liegt auch an den Baupreisen. Legten diese im Vorjahr um etwa 7 Prozent zu, erwarten wir für 2024 einen Rückgang um 1 Prozent.

Beschäftigung im Bauhauptgewerbe

Trotz der schwachen Baukonjunktur haben die Unternehmen des Bauhauptgewerbes 2023 die Zahl ihrer Beschäftigten (im Jahresdurchschnitt) im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 % auf 928.000 aufgestockt. Gegenüber dem zwischenzeitlichen Tiefpunkt im Jahr 2009 ist dies ein Beschäftigungsplus von 31 %, das Bauhauptgewerbe hat damit zur äußerst positiven Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt beigetragen.

Durch diese Entwicklung ist der Bauarbeitsmarkt im Inland allerdings nahezu leergefegt. Im vergangenen Jahr lag die Zahl der offenen Stellen für Facharbeiter mit bauhauptgewerblichen Berufen (im Jahresdurchschnitt) mit 15.000 nur unwesentlich niedriger als die Zahl der Arbeitslosen mit 16.300. Noch problematischer ist die Lage bei den Bauingenieuren, wo im Vorjahr

2.100 Arbeitslosen 5.000 offene Stellen gegenüberstanden. Seit 2015 konstatieren wir hier einen immer deutlicheren Überhang der offenen Stellen. Die Zahl der arbeitslosen Baufacharbeiter mit bauhauptgewerblichen Berufen ist 2023 allerdings um 7 % die der Bauingenieure um 28,4 % gestiegen. Dies ist auf den Anstieg der Insolvenzen zurückzuführen, welche im Bauhauptgewerbe im Gesamtjahr 2023 um 25,7 % auf 1.409 zugelegt haben.

Dass die Beschäftigtenzahl trotzdem stabil geblieben ist, ist auf die unterschiedliche Entwicklung innerhalb der Wirtschaftszweige zurückzuführen: Einem deutlichen Beschäftigtenrückgang beim Gebäudebau stand einem deutlichen Anstieg im Leitungstiefbau gegenüber. Es wundert somit nicht, dass im Rahmen der DIHK-Umfrage zum Frühsommer 2024 immer noch 64 % der Befragten im Fachkräftemangel ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung ihres Bauunternehmens sehen, aufgrund der Abschwächung der Baukonjunktur allerdings mit abnehmender Tendenz.

Auch der Weg über die Ausbildung kann uns nicht viel weiterhelfen: Die Zahl der neuen Ausbildungsverhältnisse in der Bauwirtschaft stieg laut Soka-Bau im Zeitraum 2005 bis 2021 zwar von 11.020 auf gut 14.815. Dies reicht aber - auch angesichts einer Abbruchquote von ca. 30 % - bei Weitem nicht aus, um die jährlich etwa 19.000 Abgänge in die Rente auszugleichen. Hinzu kommt, dass der Aufwärtstrend seit 2022 zum Erliegen kam, die Zahl der Ausbildungsverhältnisse im 1. Lehrjahr ist bis 2023 auf 12.950 gesunken.

Um die Zahl ihrer Beschäftigten zu erhöhen, haben die Firmen in den vergangenen Jahren verstärkt auf den europäischen Bauarbeitsmarkt zurückgegriffen. Drei Viertel des Beschäftigungsaufbaus im Bauhauptgewerbe seit 2009 sind auf die Besetzung der Stellen mit ausländischen Beschäftigten zurückzuführen. Deren Anteil an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Bauhauptgewerbe stieg von 2009 bis 2023 von 7,8 % auf 23,9 %. Hinzu kommen noch temporär nach Deutschland entsandte Arbeitskräfte ausländischer Baufirmen. Deren Zahl hat sich seit 2009 bis 2023 auf 85.000 mehr als verdoppelt.

Wegen der negativen Konjunkturprognose gehen wir aber davon aus, dass das Bauhauptgewerbe im laufenden Jahr die Zahl der Beschäftigten - erstmals seit 2008 - reduzieren wird, und zwar um 1 % bzw. um 10.000 Personen auf 918.000. Aufgrund des Nachfrageeinbruchs - insbesondere im Wohnungsbau - planen immer mehr Bauunternehmen, in den kommenden Monaten Personal abzubauen. So erwartete im Rahmen der eigenen BAUINDUSTRIE-Umfrage, welche Mitte Mai durchgeführt wurde, nahezu jeder vierte Befragte für 2024 einen Beschäftigtenrückgang im eigenen Unternehmen.