



### **Herbstumfrage Deutsches Baugewerbe 2022:**

### **Verschlechterte Rahmenbedingungen trüben Aussichten der Baukonjunktur für 2023 deutlich ein.**

**Die gut 1.600 Unternehmen, die sich an der Herbstumfrage 2022 des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe (ZDB) beteiligt haben, erwarten eine schwierige Geschäftsentwicklung in 2023. Hohe Materialkosten, in deren Folge die Preise für Bauleistungen deutlich gestiegen sind, steigende Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten drücken auf eine eigentlich intakte Nachfrage für Bauleistungen.**

#### **Struktur der Umfrage und der teilnehmenden Unternehmen (Fragen 2-4)**

An der Herbstumfrage 2022 des ZDB haben sich 1.623 Unternehmen beteiligt. Die Hälfte der Unternehmen ist schwerpunktmäßig im Hochbau tätig, ca. 18 % im Hoch- und Tiefbau, ca. 12 % im Tiefbau. Dem Ausbau rechnen sich etwa 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 im Neubau als auch im Bestand (Frage 4).

Etwa 65 % der an der Umfrage teilnehmenden Unternehmen haben weniger als 20 Beschäftigte, etwa 35 % 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 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 %) (Frage 5). Etwa 42 % der Unternehmen sehen zumindest eine befriedigende Geschäftslage. Dabei wird das Urteil „gut“ zur Lage im Wohnungsbau und im Aus-

bau deutlich häufiger vergeben (ca. 45 %-Anteil mit Geschäftslage „gut“) als im Wirtschaftsbau (24 %) und im Straßenbau (19 %). Etwa 20 % der im Wohnungsbau tätigen und 13 % der im Ausbau tätigen Unternehmen beurteilen ihre Geschäftslage als „schlecht“. Im Wirtschaftsbau sind es hingegen 27 % und im Straßenbau 33 %, die zu diesen Urteilen kommen.

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 (Frage 7). Gestützt werden diese Bewertungen durch den Wohnungsbau und Ausbau, wo noch ca. 75 % der Unternehmen die Urteile „gut“ oder „ausreichend“ vergeben. Im Straßenbau schätzen nur gut die Hälfte der Unternehmen ihren Auftragsbestand so ein, im öffentlichen Hochbau ist es nicht einmal die Hälfte der Unternehmen. Insgesamt werden die Auftragsbestände schon schwächer beurteilt als in den vorherigen Umfragen. Im Frühjahr 2022 und Herbst 2021 haben noch fast 80 % der Unternehmen die Bestände als gut oder ausreichend bewertet.

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

Dies betrifft insbesondere die Geschäftserwartungen im Wohnungsbau, dem Stützpfeiler der Baukonjunktur der letzten Jahre. Quasi kein Unternehmen (0,9 %) erwartet eine bessere Geschäftsentwicklung in den kommenden sechs Monaten. Aber 74 % der Unternehmen gehen hier von einer Verschlechterung aus.

Auch insgesamt sind es verschwindend wenige Unternehmen (1,8 %), die eine Verbesserung der Geschäftsentwicklung in den kommenden Monaten erwarten. Am ehesten sind es Unternehmen im Ausbaugewerbe (4,7 %), die auf Verbesserungen hoffen. Maßgeblich hierfür sind wohl Erwartungen auf Zuwachs an Aufträgen im Sanierungsbereich angesichts steigender Energiepreise.

Insgesamt 63 % aller rückmeldenden Unternehmen gehen von einer Verschlechterung der Geschäftsentwicklung in den nächsten sechs Monaten aus. Das sind 15 %-Punkte mehr als in der Frühjahrsumfrage und sogar 45 %-Punkte mehr als in der Herbstumfrage vor einem Jahr. In die Antworten der Frühjahrsumfrage vom April 2022 waren bereits erste Erfahrungen aus den Lieferengpässen und Preissteigerungen infolge des Angriffskrieges Russlands und der nachfolgenden Sanktionen eingeflossen. Im Herbst des Vorjahres war hingegen die Hoffnung groß, die Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie würden sich mehr und mehr auflösen.

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

Angesichts einer in den letzten Monaten rückläufigen Orderentwicklung sind die Reichweiten der Aufträge erkennbar gesunken. In besonderem Maße gilt das für den Wohnungsbau, bei dem die Reichweite gegenüber den im Frühjahr rückgemeldeten Werten um vier Wochen gesunken ist (auf 17 Wochen). Im Straßenbau sank die Reichweite um drei Wochen auf 14 Wochen, im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Hochbau um jeweils zwei Wochen auf 14 bzw. 13 Wochen. Bis auf den Wohnungsbau und den öffentlichen Hochbau liegen die Werte allerdings immer noch etwa auf dem Vorjahresniveau vom Herbst 2021 (Frage 8).

Auch die Geräteauslastung hat angesichts nachlassenden Orderdrucks erkennbar nachgegeben; (Frage 9). Sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau liegen die Werte bei 65 % bis 66 %, im Ausbau bei 60 % und damit jeweils um 5 %-Punkte unterhalb des Vorjahreswertes.

### **Umsatzentwicklung** (Fragen 10 und 11)

Für das laufende Jahr 2022 erwarten 69 % der Unternehmen höhere oder zumindest gleichbleibende Umsätze wie in 2021. Dieses Ergebnis wird (noch) vom Wohnungsbau gestützt. Hier sind es 74 % der Unternehmen, die mit höheren oder gleichbleibenden Umsätzen rechnen. Am zufriedensten schauen die Ausbauer auf das Jahr 2022 zurück. Hier geben fast 80 % gestiegene oder zumindest gehaltene Umsätze zu Protokoll (Frage 10)<sup>1</sup>.

Die deutlich eingetrübt bewerteten Geschäftserwartungen schlagen sich in der prognostizierten Umsatzentwicklung für 2023 nieder. Nur ein knappes Drittel der Unternehmen sieht die Umsätze hier höher oder zumindest auf dem Niveau von 2022. Beim Wohnungsbau sind es nicht einmal 25 %, die zumindest mit einem Halten der Umsatzlinie von 2022 rechnen. Im Straßenbau liegt dieser Wert bei 30 %. Am optimistischsten bleiben die Ausbaugewerke. Hier geht fast die Hälfte der Unternehmen (ca. 47 %) von einem mindestens gleichbleibenden Umsatzniveau aus (Frage 11)<sup>2</sup>.

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

Der Kapazitätsaufbau im Bauhauptgewerbe gerät ins Stocken. Dies gilt sowohl hinsichtlich einem weiteren Beschäftigtenaufbau als auch für die Investitionen.

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

Für 2022 melden etwas mehr Unternehmen (23,2 %) weniger in Maschinen und Geräte investiert zu haben, als jene, die ihre Investitionsbudgets hochgefahren haben (21,6 %). Mehr als die Hälfte der Unternehmen hat ihre diesbezügliche Investitionslinie gehalten. Noch im Herbst 2021 war man da optimistischer und wollte per Saldo mehr investieren.

Bezogen auf die Investitionen zur Digitalisierung der Geschäftsprozesse hat man dieses Vorhaben auch umgesetzt. Etwa 28 % der Unternehmen berichten für 2022 über eine Erhöhung ihrer Investitionen in diesem Bereich, ca. 15 % der Unternehmen haben hier weniger investiert als im Vorjahr. Knapp 60 % der Unternehmen haben ihre diesbezüglichen Investitionsbudgets erhalten. Das zeigt, dass das Thema Digitalisierung im Alltag der Bauunternehmen angekommen ist.

Für 2023 sehen sich viele Bauunternehmen unter den gegebenen Rahmenbedingungen offensichtlich 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.

Auch die Investitionen in die Digitalisierung verlieren an Dynamik. Weiterhin wollen knapp 60 % der Unternehmen ihre Investitionen in diesem Bereich auf dem Niveau von 2022 halten, nur 12 % wollen sie ausbauen, aber knapp 30 % der Unternehmen planen hier weniger zu investieren.

- **Beschäftigte und Lehrlinge**

Die eingetrübten Geschäftserwartungen lassen den seit 12 Jahren andauernden Beschäftigtenaufbau ins Stocken geraten. In 2009 verfügte die Branche noch über ca. 705.000 Beschäftigte. Bis 2021 hatte die Branche gut 200.000 Beschäftigte neu eingestellt. In 2022 konnten die Unternehmen den Beschäftigtenstand stabilisieren. Angesichts einer erwarteten schwierigeren Wettbewerbssituation sind die Unternehmen aber extrem herausgefordert, den Beschäftigtenstand in 2023 zu halten.

---

<sup>1</sup> Zugrunde liegt jeweils eine nominale Betrachtung der Umsätze

<sup>2</sup> Zugrunde liegt jeweils eine nominale Betrachtung der Umsätze.

Es sind zwei Faktoren, die die Bauunternehmer an einer hohen Ausbildungsbereitschaft festhalten lassen, einerseits die demografischen Herausforderungen, die die Belegschaften altersbedingt sinken lassen und „erneuert“ werden müssen und die potentiell hohen Baubedarfe andererseits. Ob Infrastruktur oder Wohnungsbau, der Neubau- und Sanierungsbedarf ist hoch. Etwa 26 % der Unternehmen wollen in 2023 mehr Lehrlinge ausbilden als in 2022, ca. 14 % sehen diese Möglichkeit nicht, gut 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 insgesamt ca. 33.700 auf ca. 41.000 pro Jahr erhöht. Es wird nicht leicht, den Trend zu halten: Knapp die Hälfte der Unternehmen berichtet von unbesetzten Lehrstellen.

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

Ein wesentlicher Faktor der zu den negativen Geschäftserwartungen führt, ist das anhaltend hohe Niveau der Einkaufspreise für Baumaterial und damit der Druck auf die Verkaufspreise für Bauleistungen. Bis zum August 2022 haben sich diese um 16 % für Wohnungsbauleistungen und 18 % für Wirtschaftsbauten erhöht. Das schlägt zunehmend auf die Nachfrage nach Bauleistungen zurück. Und der Preisdruck auf der Einkaufseite lässt offensichtlich nicht nach. Den Bauunternehmen werden gerade weitere Preiserhöhungen für Januar 2023 avisiert. Diese stehen im Zusammenhang mit gestiegenen Preisen für Strom und Gas. Dies spiegelt sich auch in den Antworten der Unternehmen zur Kostenentwicklung wider:

Während im Herbst 2021 „nur“ 60 % der Unternehmen ein hohes Preisniveau bei Zement und Beton konstatierten, sind es nun 80 %, die bei diesen energieintensiven Produkten eine solche Bewertung abgeben. Das gilt auch für gebrannte Produkte wie Ziegel und Mauersteine, bei Stahl sind es 86 %. Für erdölbasierte Produkte wie Kunststoffe (Dämmmaterial, Rohre) melden über 90 % der Unternehmen hohe Preise, bei Bitumen sind es 76 %. Für Holzprodukte geben noch 67 % ein solches Urteil ab, im Vorjahr waren es 88 %. Auch wenn bei einigen Produkten zwischenzeitlich wieder Preisrückgänge zu sehen sind, bleibt das Preisniveau im Einkauf hoch.

Mehr als die Hälfte der Unternehmen (55 %) rechnet weiter mit deutlich steigenden Einkaufspreisen, ein Drittel der Unternehmen erwartet eine nachlassende Dynamik der Entwicklung der Einkaufspreise. Nur etwa 13 % der Unternehmen rechnen mit einer Stabilisierung des Niveaus der Einkaufspreise.

Die Situation um die Verfügbarkeit von Baustoffen, Material und Geräten hat sich etwas entspannt. Insbesondere bei Holzprodukten, Kunststoffprodukten und Baustahl wird über deutlich weniger Lieferschwierigkeiten berichtet. Einzig bei Baumaschinen gibt es nun noch längere Wartezeiten. Dies dürfte an einzelnen Komponenten, insbesondere elektronischen Bauteilen, liegen, die in Fernost gefertigt werden. Hier gibt es nach wie vor logistische Probleme.

Wegen steigender Materialpreise sehen sich die Unternehmen auch gezwungen, ihrerseits die Preise für Bauleistungen weiter anzupassen. Gut zwei Drittel der Unternehmen wollen/müssen in den nächsten Monaten ihre Preise erhöhen, 30 % wollen sie halten, nicht einmal 4 % der Unternehmen sehen Potential zur Senkung der Baupreise.

### **Behinderung der Bautätigkeit (Fragen 25 und 26)**

„Feste“ Parameter der Baubehinderung bleiben wie in den vorherigen Umfragen der Fachkräftemangel und Lieferschwierigkeiten bei Material, jeweils ca. 60 % der rückmeldenden Unternehmen. Hinzuge treten ist ein neuer Aspekt: die Finanzierungsprobleme der Bauherren, wegen unzureichender Finanzierungsbereitschaft der Banken (ca. 46 %

der Rückmeldungen) oder/und unzureichender Förderung (ca. 36 % der Rückmeldungen).

Ebenso wird in spürbarem Umfang von der Verschiebung in Aussicht gestellter Aufträge oder/und der Stornierung von Aufträgen berichtet. Das betrifft insbesondere Aufträge der öffentlichen Hand, hier zuvorderst der Kommunen, sowie Aufträge aus Bereich des Wohnungsbaus. Im kommunalen Bereich berichten jeweils mehr als die Hälfte der rückmeldenden Unternehmen mindestens im Umfang von 10 % der Aufträge/potentiellen Aufträge betroffen zu sein. Im Wohnungsbau berichten sogar gut 20 % der rückmeldenden Unternehmen bei 30 % der Aufträge/potentiellen Aufträge betroffen zu sein.

Zudem wünschen sich die Unternehmen eine breitere Anwendung der Stoffpreisgleitung von den Kommunen. Knapp Dreiviertel der Unternehmen melden, nur im Umfang von etwa 10 % der Aufträge käme die Preisgleitung zur Anwendung. Nicht einmal 10 % der Unternehmen melden, bei mehr als 30 % der Aufträge käme die Anwendungsmöglichkeit der Preisanpassung zum Einsatz