

Report Baubranche Deutschland

Stand: Januar 2024



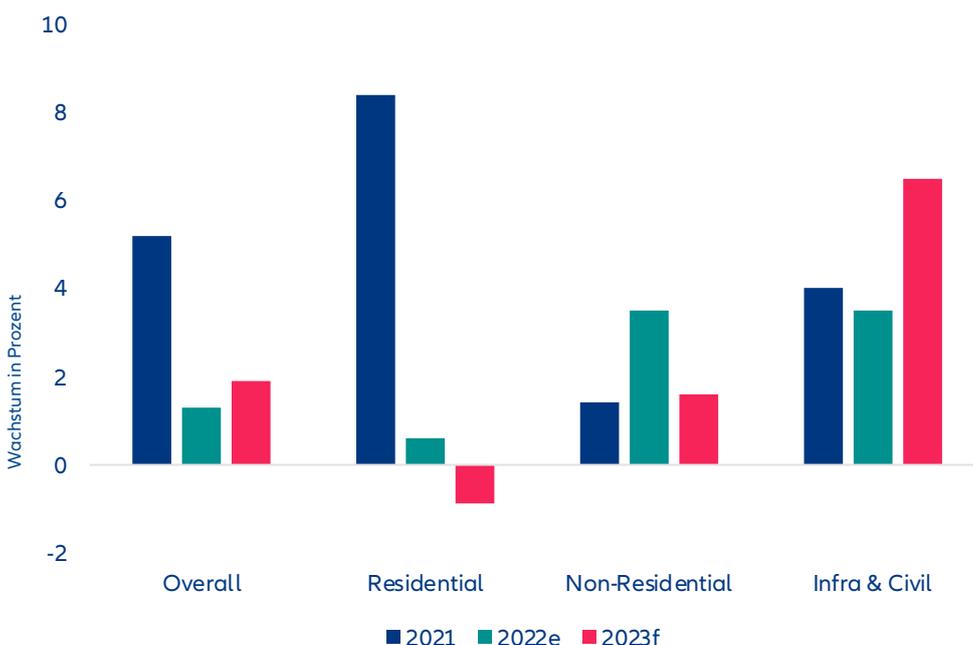
Unter Allianz Trade werden verschiedene Dienstleistungen von Euler-Hermes angeboten.

Globale Aussichten für den Bausektor

Höhere Zinssätze belasten den globalen Bausektor, aber robustes Nichtwohnungsbau-Segment

Die Bauindustrie steht weltweit vor Herausforderungen, da die wirtschaftliche Dynamik nachlässt und die Zinssätze schnell steigen. Nichtsdestotrotz bedeutet der starke Aufschwung im Nichtwohnungsbau und in der Infrastruktur, insbesondere in den USA, zusammen mit dem Abbau bestehender Rückstände, dass die globale Bauwirtschaft im Jahr 2023 um +1,9 % gegenüber dem Vorjahr wachsen wird und das Wachstum 2024 bei 2-3 % bleiben dürfte. Im Jahr 2023 dürfte die durchschnittliche Gewinnmarge vor Zinsen und Steuern (EBIT) für die Branche (einschließlich aller Segmente) um etwa 3 % steigen, wobei es jedoch Unterschiede zwischen den Regionen und Segmenten gibt. Was die einzelnen Segmente anbelangt, so wird für den Infrastrukturbereich mit einem bemerkenswerten Wachstum gerechnet, das auf die weltweit steigenden öffentlichen Investitionen in Infrastrukturprojekte zurückzuführen ist, insbesondere im Zusammenhang mit dem ökologischen Wandel und der Entwicklung der Schwellenländer. Andererseits könnte der Wohnungsbausektor auf Schwierigkeiten stoßen, was vor allem auf steigende Zinssätze und hohe Bewertungen des Immobilienmarktes zurückzuführen ist.

Abbildung 1: Weltweite Bauproduktion (in %/j)



Quellen: Oxford Economics, Allianz Research



Obwohl die Rentabilität gut ist, haben kleinere Unternehmen des Sektors mit Liquiditätsproblemen zu kämpfen, da der Cashflow im Baugewerbe von entscheidender Bedeutung ist, da die Unternehmen Material und Arbeitskräfte oft im Voraus bezahlen müssen, während sie in Raten bezahlt werden. Es überrascht nicht, dass in den meisten Ländern etwa 30 % der Insolvenzen auf Bauunternehmen entfallen.

Längerfristig gesehen dürfte der Sektor weiterhin stetig wachsen: Die Nachfrage steigt aufgrund der Urbanisierung, des demografischen Wandels und größerer Investitionen in die Infrastruktur. Bis 2030 wird die weltweite Produktion der Branche voraussichtlich 15,5 Billionen USD erreichen, wobei China, die Vereinigten Staaten und Indien mit rund 60 % dieses Wachstums den größten Beitrag leisten werden.

Mit Blick auf die Zukunft sehen wir eine Reihe von wichtigen Trends und Herausforderungen, die die Branche prägen werden:

- 1. Steigende Zinssätze:** Hypothekenzinsen für private Haushalte und Finanzierungskosten für Unternehmen und Regierungen bedeuten weniger Unterstützung für das Baugeschäft.
Entscheidungsträger müssen einen Spagat machen, denn grüne Vorschriften könnten den Bau durch Renovierungen ankurbeln, aber auch dem Sektor durch steigende Kosten schaden.
- 2. Preiskorrektur auf dem Wohnungsmarkt:** Die Hauspreise sind in den meisten Regionen der Welt gesunken, und obwohl eine gewisse Korrektur die Preise besser an potenzielle Hauskäufer anpassen könnte, könnte ein starker Rückgang die Neubauten im Wohnungssegment treffen.
- 3. Grüne Regulierung:** Wärme-/Stromeinsparungen stehen aus umweltpolitischen Gründen, aber auch in Europa wegen der anhaltenden Energiekrise ganz oben auf der politischen Agenda. Die politischen
- 4. Öffentliche Politik im Bereich Infrastruktur:** Viele Länder auf der ganzen Welt haben große Summen für den Bau neuer Infrastrukturen zugesagt, was dem Bausektor Rückenwind gibt. Die Unternehmen müssen jedoch vorsichtig sein, was die bürokratischen Hürden und die Verfahren angeht, die nötig sind, um an das Geld aus diesen Subventionen zu gelangen.

Baubranche: Stärken und Schwächen

Stärken



Hohe Nachfrage aufgrund von Urbanisierung und Bevölkerungswachstum



Verstärkte Investitionen in die Entwicklung der Infrastruktur



Wachsender Fokus auf nachhaltiges und grünes Bauen



Das Entstehen intelligenter Städte treibt den Fortschritt im Bauwesen voran

Schwächen



Hochgradig zyklisch



Herausforderungen bei der Kostenkontrolle und beim Zeitplanmanagement



Qualifikationsdefizite in der Industrie



Regulatorische und ökologische Herausforderungen

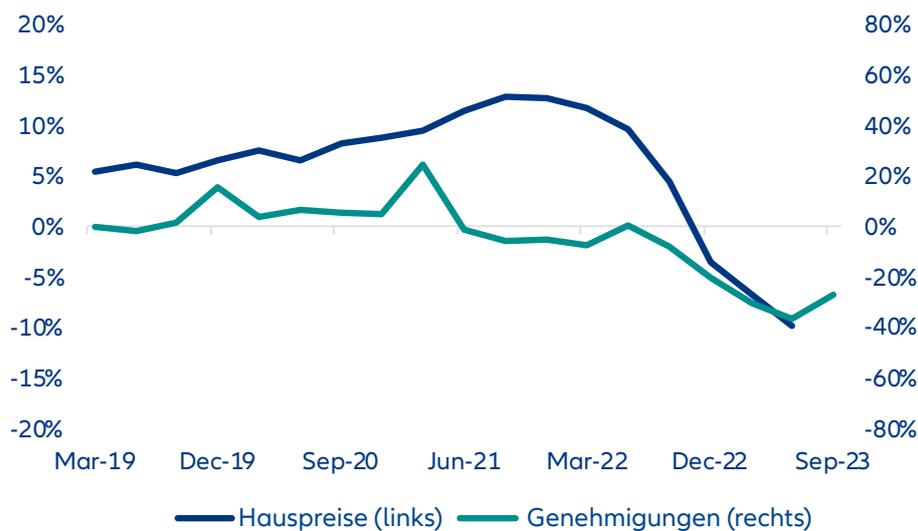


Marktfokus Deutschland

Die Bauindustrie in Deutschland befindet sich in einer schwierigen Phase.

Im Wohnungsbau hat es einen deutlichen Rückgang gegeben, wobei die Hauspreise im zweiten Quartal 2023 um fast 10% im Vergleich zum Vorjahr gesunken sind, nachdem sie im größten Teil der Jahre 2021-2022 um über 10% gestiegen waren. Die Baugenehmigungen für Wohngebäude sind im zweiten Quartal 2023 um fast 40% zurückgegangen, zeigten aber im dritten Quartal eine leichte Erholung mit einem Rückgang von 27%. Diese Entwicklung könnte auf das Erreichen einer Talsohle im deutschen Wohnungssektor hindeuten, mit möglichen Erholungen in den kommenden Quartalen.

Abbildung 2: Indikatoren für den Wohnungsbau (in %/j)

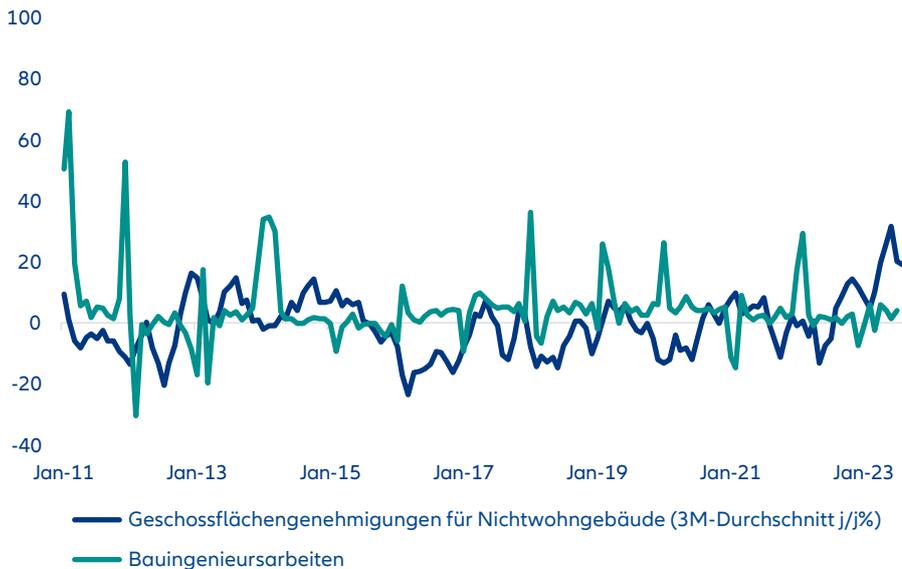


Quellen: OECD, DeStatis, Allianz Research

Anders sieht es im Nichtwohnungsbau und im Tiefbau aus, wo das Wachstum stark war.

Die genehmigte Fläche für nichtwohnungswirtschaftliche Bauvorhaben ist bis September 2023 um etwa 19% gestiegen, während der Tiefbau mit einer Rate von 3,9% im Juli wuchs. Allerdings wird erwartet, dass sich das Wachstum im nichtwohnungswirtschaftlichen Sektor verlangsamen wird, während der Tiefbau weiterhin stetig wachsen sollte.

Abbildung 3: Indikatoren für Nichtwohngebäude (in %/j)

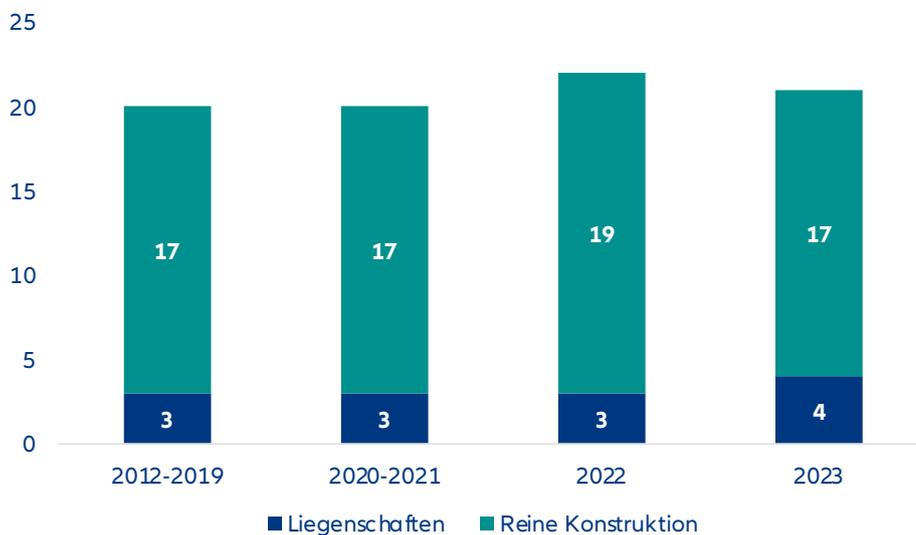


Quellen: Eurostat, Allianz Research

Ein weiteres Problem für die Branche ist die Liquidität, die durch steigende Zinsen und Inflationsdruck belastet wird.

Viele kleine und mittlere Unternehmen (KMU) im Bauwesen, die oft als Subunternehmer für größere Firmen arbeiten, sind besonders anfällig für finanzielle Schwierigkeiten. In Deutschland machen Baufirmen derzeit etwa ein Fünftel aller Unternehmensinsolvenzen aus.

Abbildung 4: Anteil des Baugewerbes an den Insolvenzen in Deutschland (in %)



Quellen: DeStatis, Allianz Research

Im Allgemeinen leidet die deutsche Bauwirtschaft unter hohen Baukosten und finanziellen Einschränkungen, die zu einem Rückgang der Bauvorhaben geführt haben.

Die realen Umsätze in der Bauindustrie sind in den ersten acht Monaten des Jahres 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 4,0% gesunken, während die nominalen Umsätze aufgrund gestiegener Baupreise um 5,4% gestiegen sind. Darüber hinaus besteht in Deutschland ein Mangel an Wohnraum, insbesondere an günstigen Wohnungen. Im Jahr 2023 fehlten auf dem Markt 700.000 Wohnungen.

Obwohl die Immobilienpreise in Deutschland im zweiten Quartal 2023 dramatisch um 9,9% im Vergleich zum Vorjahr gefallen sind, gibt es Anzeichen für eine Stabilisierung des Marktes.

Die Kreditaufnahme deutscher Haushalte für den Immobilienkauf ist zwischen 2010 und 2022 gestiegen, doch seit 2020 haben sich die Rückzahlungsraten verlangsamt. Die durchschnittlichen Hypothekenzinsen sind aufgrund der geldpolitischen Straffung deutlich gestiegen.

Die Situation beim Vergleich von Mieten und Käufen bleibt schwierig.

Der Kauf von Immobilien ist in Deutschland durchschnittlich immer noch wesentlich teurer als das Mieten. Selbst wenn die Mieten auf der Grundlage des Niveaus von 2023 um das gesetzliche Maximum von 20% steigen würden, wäre der Unterschied zwischen einer durchschnittlichen monatlichen Kreditbelastung und einer durchschnittlichen Miete immer noch 381 Euro. Diese Situation könnte sich umkehren, wenn gleichzeitig die Hauspreise um weitere 10% im Vergleich zu den aktuellen Niveaus fallen würden oder wenn die Hypothekenzinsen zusätzlich zum Anstieg der Mieten auf 1,78% sinken würden.



Euler Hermes Deutschland
Niederlassung der Euler Hermes SA
22746 Hamburg

Tel. +49 (0) 40 / 88 34 – 0
Fax +49 (0) 40 / 88 34 –77 44
info@allianz-trade.com

www.allianz-trade.de