

Ansprechpartnerin Presse  
Nadine Choudiakis (Marketing)  
Tel.: +49 5141 50-269  
E-Mail: nadine.choudiakis@heinze.de

## Presseinformation

26.09.2023

# Bauwirtschaftliche Talsohle erreicht?

Seit 25 Jahren am Puls der Baubranche: Das diesjährige Heinze

**BaukonjunkturMeeting informierte über aktuelle Entwicklungen und gab fundierte Ausblicke auf das „Baujahr“ 2024**



Die Referenten und Gastgeber des BaukonjunkturMeetings 2023: (v. l.) Dr. Philipp Deschermeier (Senior Economist Institut der deutschen Wirtschaft Köln), Thomas Wagner (Head of Market Research Heinze GmbH), Christopher Kramp (Market Research Heinze GmbH), Andrea Sammartano (Head of Sales Marketing Strategy & Services Heinze GmbH), Michael Hölker (Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V. BDB, Prof. Dr. Udo Mantau (Geschäftsführer INFRO).

Foto: Heinze GmbH

Vom 14. bis zum 19. September 2023 informierten die Marktforschungsexperten der Heinze GmbH im Rahmen des BaukonjunkturMeetings – in diesem Jahr unter anderem in Bielefeld und Ulm – über den Zustand und die Stimmungslage in der Baubranche. Die statistische Basis hierfür bildeten umfassende Befragungen unter Baustoffherstellern, Architekt:innen und Studierenden. Darüber hinaus lieferten hochkarätige Referenten wie Dr. Philipp Deschermeier vom Institut der deutschen

Wirtschaft (IW), Michael Hölker, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V. BDB, sowie Prof. Dr. Udo Mantau, Inhaber und Geschäftsführer des Beratungsunternehmens INFRO, interessante Einblicke und Perspektiven.

### **Es braucht Anreize, keine Regulierungen**

Als ausgewiesener Experte für demographische Entwicklung und den Wohnungsmarkt richtete Dr. Philipp Deschermeier, Senior Economist am IW, das Augenmerk auf ein zunehmend drängendes Problem. „Das aktuelle Angebot an barriere-reduzierten Wohnungen ist viel zu gering für die schnell alternde Bevölkerung. Nur jede 40. Wohnung in Deutschland entspricht heute diesen Anforderungen. Im Jahr 2035 gehen wir von rund zwei Millionen fehlenden altersgerechten Wohnungen aus“, so Dr. Philipp Deschermeier. Seine Forderung: „Es braucht Anreize und Förderung, keine zusätzlichen Regulierungen durch den Staat. Die KfW-Förderung speziell für Umbaumaßnahmen sollte verstetigt und ausgebaut und Vergleichbares für den Neubau etabliert werden.“

### **Gesprächskanäle mit der Politik aktiv nutzen**

Darüber, wie solche Forderungen seitens des Baustoff-Fachhandels unterstützt und aktiv an die politischen Entscheider herangetragen werden, informierte anschließend Michael Hölker vom BDB. Der jährlich in Berlin stattfindende Wohnbautag mit den wichtigsten Vertretern aller Parteien sei dabei nur ein Baustein, wenn auch ein immens bedeutender in der politischen Kommunikation des Verbandes, so Hölker. „Der Baustoff-Fachhandel findet in Berlin Gehör. Insbesondere mit dem Bundesbauministerium besteht ein regelmäßiger Austausch. Diese Gesprächskanäle sind von großer Bedeutung, gerade in der aktuellen Situation, in der die Baubranche zahlreichen Herausforderungen gegenübersteht und die angestrebten Neubauziele nahezu ‚pulverisiert‘ werden.“

## Die Zinswende als Zeitenwende im Wohnbau

Dass insbesondere die Zinswende eine Art Zeitenwende in der Baubranche mit fundamental geänderten Rahmenbedingungen eingeläutet hat und sich viele Marktteilnehmer quasi in einem Schockzustand befinden, bestätigte auch Volkswirt Prof. Dr. Udo Mantau. „Der Traum von 400.000 fertig gestellten Wohnungen ist ausgeträumt. Der Alptraum von weniger als 200.000 Wohneinheiten wird allerdings auch nicht eintreten. Doch selbst bei einer realisierten Zahl von 300.000 Einheiten bleibt Wohnen in Deutschland ein wachsendes politisches Problem“, so Prof. Mantau. Dennoch gäbe es aus seiner Sicht Faktoren, die optimistisch stimmen: Nachlassende Knappheiten an Vorprodukten, freiwerdende Kapazitäten sowie sich stabilisierende Bauzinsen sorgen für leichte Entspannung. „Auch der Bauüberhang im Wohnbau ist immer noch vergleichsweise hoch. Im Jahr 2022 waren noch rund 741.000 Wohneinheiten in der Realisation, davon befanden sich mehr als 450.000 Einheiten im Bau (60,8 %) sowie 234.000 Wohnungen bereits ‚unter Dach‘ (31,6 %).“

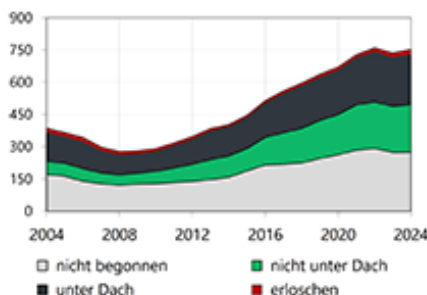
### Genehmigte Wohneinheiten im Wohnbau



#### Anzahl der Wohnungen nach Baufortschritt

2022	Anzahl Wohneinheiten	In %
nicht begonnen	290.764	39,2
nicht unter Dach	216.924	29,2
unter Dach	234.064	31,6
im Bau	450.988	60,8
erloschen	17.818	2,4
Überhang ohne erloschene Baugenehmigungen	741.752	100

#### Bauüberhang: Anzahl der Wohneinheiten seit 2004



Quelle: Heinze Marktforschung, auf Grundlage des Statistischen Bundesamtes

Abbildung: Heinze GmbH

## Strukturwandel im Nichtwohnbau

Über die sich wandelnden Strukturen speziell im Nichtwohnbau informierte die Teilnehmer des BaukonjunkturMeetings Christopher Kramp von der Heinze Marktforschung. Die Zeiten, in denen vor allem Warenlager und Handelsgebäude die treibende Kraft hinter den Genehmigungszahlen für gewerbliche Bauprojekte waren, sind augenscheinlich vorbei. „Und auch bei anderen Betriebsgebäuden findet ein regelrechter Strukturwandel statt: Das Arbeiten im Homeoffice hat sich in vielen Branchen durchgesetzt, wodurch die Nachfrage nach Verwaltungs- und Bürogebäuden spürbar zurückgegangen ist. Eine Ausnahme bildet hier noch der öffentliche Neubau, der Zuwachsraten zu verzeichnen hat. Insgesamt aber schlagen sich die allgemeinen wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen im Marktumfeld nieder“, so Volkswirt Christopher Kramp.

Betrachtet man den Hochbau insgesamt, so machen Modernisierungsprojekte aktuell 66 % des Bauvolumens aus. Damit entwickeln sich Neubau- und Modernisierungsvolumen prinzipiell gegensätzlich zueinander. „Eine Entwicklung, die sich 2024 fortsetzen wird. Das reale Modernisierungsvolumen im Wohnbau wird voraussichtlich um 1,7 % auf 149,6 Milliarden Euro steigen“, berichtet Christopher Kramp weiter.

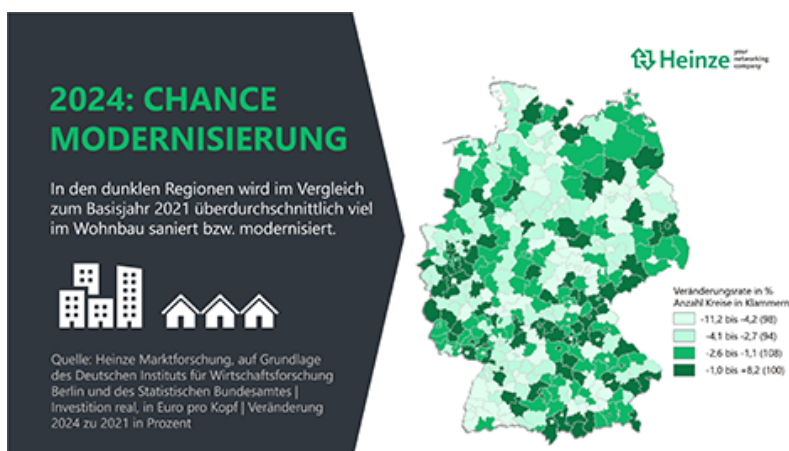


Abbildung: Heinze GmbH

## **Trübe Aussichten für 2024**

Von vielen Teilnehmenden mit Spannung erwartet wurden die Ergebnisse der von der Heinze Marktforschung durchgeführten Hersteller-Befragungen. Hierfür sind zweimal jährlich Führungskräfte aus der Bauindustrie aufgerufen, ihre Geschäftslage für insgesamt vier Quartale im Detail zu bewerten. „Da sich daran stets mehr als 300 Entscheider:innen beteiligen, können wir aussagekräftige Ergebnisse für derzeit 34 Produktbereiche ausweisen“, erläutert Thomas Wagner, Head of Market Research bei der Heinze GmbH.

Das ernüchternde Ergebnis der diesjährigen Befragung: „Die schlechteste Lagebewertung seit Beginn der Umfragen im August 2015“, bringt Thomas Wagner die aktuelle Stimmung auf den Punkt. „Jeder zweite Hersteller bewertet die aktuelle Lage als schlecht. Noch schlimmer: Nur neun von 100 sehen für diesen Herbst und Winter eine Verbesserung, 52 % gehen sogar von einer Verschlechterung aus. Ein Hauptgrund für die schlechte Stimmung ist die desaströse baukonjunkturelle Lage: 91 % der Entscheider beurteilen diese als schlecht oder sehr schlecht. Und auch hier erwartet die große Mehrheit der Befragten eine weitere Verschlechterung in den kommenden Monaten. Diese Lage spiegelt sich auch in den tatsächlichen Absätzen wider: Zwei Drittel der Befragten klagen über einen Absatzrückgang gegenüber dem Vorjahr – und das in zweistelliger Prozenzhöhe! Für 2024 rechnen 44 % der Unternehmen mit weniger Absatz.“ Den viel zitierten „Lichtstreif“ am Horizont müsse man dementsprechend suchen, so Wagner. Viele Unternehmen profitieren inzwischen zumindest zaghaft von den sich erholenden Rohstoffpreisen und zurückgehenden Lieferkettenproblematiken.

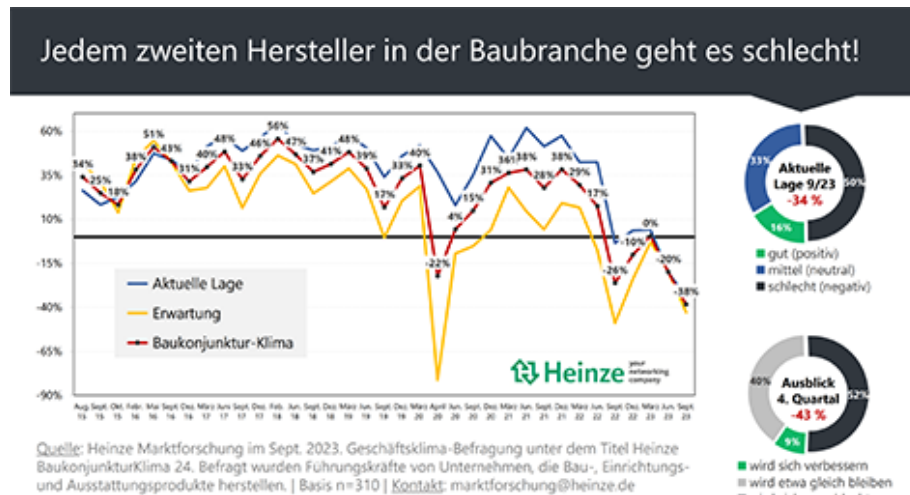


Abbildung: Heinze GmbH

Die Bedeutung fundierter Marktkennntnisse nimmt aus Sicht von Thomas Wagner damit weiter zu. „Nicht nur die missliche Lage macht das Wissen um seine Zielgruppen und deren Bedürfnisse besonders wichtig. Auch Aspekte wie die Nutzung verschiedener Social-Media-Kanäle, die Gewinnung von Fachkräften oder der Einsatz Künstlicher Intelligenz stellt die Hersteller vor große Herausforderungen.“

### Architekt:innen mit „überraschender“ Sorge

Etwas positiver – wenn auch im Ausblick ebenfalls negativ – sehen die befragten Architektinnen und Architekten die Stimmungslage. Fast die Hälfte der 240 befragten Büros bewertet die aktuelle Situation als gut (35 %) oder sehr gut (13 %), immerhin 10 % bewerten sie als mangelhaft beziehungsweise als ungenügend (8 %). Tendenziell sehen die Befragten sich verschlechternde Marktbedingungen, wobei hier insbesondere Bürokratismus und eine zunehmend schwierige Zusammenarbeit mit Bauämtern als Gründe genannt wurden. Überraschend fiel die Antwort auf die Frage nach der größten Sorge aus: „Am

- 7 -

meisten machen sich die Architekt:innen Sorgen um die Schul- und Bildungspolitik in Deutschland. Und dies bei einer Vorgabe von 15 potenziellen ‚Brand‘-Themen seitens unserer Marktforschung“, erklärt Thomas Wagner.

### **Die Jugend will nachhaltig gestalten**

Von großem Interesse sei daher auch die Befragung des Architektur- und Bau-Nachwuchses gewesen. Als Hauptmotivation für die Berufs- beziehungsweise Studienwahl wurden der Wunsch nach kreativem Arbeiten und die Verbesserung von Wohn- und Lebensbedingungen genannt. Insbesondere Nachhaltigkeitsaspekte waren für viele Befragte von großer Bedeutung. „Es gibt ein hohes Interesse an Modernisierung und der Planung von Mehrfamilienhäusern. Man will mehr über Baustoffe und Hersteller wissen. Mehr Praktikumsmöglichkeiten und Werksbesichtigungen waren dabei nur zwei der an sie gerichteten Wünsche“, so Thomas Wagner.

Weitere Informationen zum BaukonjunkturMeeting 2023 und alle Ergebnisse der durchgeführten Befragungen sind über das Team der Heinze Marktforschung erhältlich. Telefonisch sind die Marktexperten unter 05141 50-101 und per E-Mail unter [marktforschung@heinze.de](mailto:marktforschung@heinze.de) erreichbar.

### **Zum Unternehmen**

Die Heinze GmbH ist seit mehr als 60 Jahren der Spezialist für Fachinformationen in der Baubranche. Digital wie persönlich vernetzen wir die Bauexperten und Wissensträger der Branche mit den verschiedensten Zielgruppen. Wir geben Inspirationen für die Planung von Bauprojekten und Impulse für die individuelle Geschäftsentwicklung. Hierzu stellen wir aktuelles Bauwissen sowie fundierte Detailinformationen zu Produkten und Herstellern von Bau-, Ausstattungs- sowie Einrichtungslösungen bereit. Damit bieten wir wertvolle Entscheidungshilfen für anstehende Bauvorhaben jeglicher Art. Für eine nachhaltig agierende Bauwirtschaft geben wir dem Erhalt unseres Lebensraumes in der Branche eine Bühne, ein Expertenforum und eine starke Stimme. Auf diese Weise unterstützen wir die Bauzielgruppen und stellen die erforderlichen Informationen für nachhaltiges Handeln zur Verfügung. Als Komplettdienstleister für Marktforschung im Baubereich sorgen wir auf der Basis unserer Erfahrung, unserer Daten, Kontakte oder mittels Befragungen dafür, dass Bauakteure – wie z.B. Hersteller – ihre Entscheidungen bestmöglich fällen können.

### **Abdruck frei. Beleg erbeten.**

Weitere Presseinformationen finden Sie unter [www.heinzemedien.de](http://www.heinzemedien.de)