

Branchenreport 2023

Bauträger, Erschließung von Grundstücken

WZ-Code 41.1

 Finanzgruppe
Branchendienst



1 Branche in Kürze

Der Wirtschaftszweig „Erschließung von Grundstücken, Bauträger“ durchläuft 2023 eine Krise: Erhöhte Baukosten, gestiegene Zinsen, die stark nachlassende Nachfrage und sinkende Immobilienpreise machen den Unternehmen zu schaffen. Auf der anderen Seite ist der Bedarf an Wohnraum nach wie vor hoch, was die Betriebe mittelfristig darauf hoffen lässt, diese Talsohle hinter sich zu lassen.

Kaum Umsatzzuwächse, Beschäftigtenzahlen gestiegen

Die Immobilienbranche konnte ihre Umsätze – auch nominal – nur noch minimal anheben. Preisbereinigt schlagen kräftige Rückgänge zu Buche, die Beratungs- und Analyseunternehmen der Branche zum Teil im zweistelligen Bereich sehen. Die Beschäftigtenzahlen sind hingegen auch im Jahr 2022 noch gestiegen, wobei sich dies im Folgejahr mit seinen überdurchschnittlich vielen Insolvenzen nicht fortgesetzt haben dürfte.

Einbruch der Nachfrage

Die Rahmenbedingungen sind für den Wirtschaftszweig, der in erheblichem Maße auf Fremdkapital angewiesen ist, zurzeit als wenig förderlich einzustufen. Die Leitzinserhöhungen, die seit Sommer 2022 in regelmäßigen Abständen von der EZB umgesetzt wurden, haben dafür gesorgt, dass sich die Kredite verteuert haben. Diese sind aber sowohl für gewerbliche als auch für private Kunden wichtig, die Immobilien kaufen möchten. In der Folge ist die Nachfrage deutlich zurückgegangen und wird in einigen Regionen vom Angebot bereits übertroffen. Die in den letzten Monaten gestiegenen Baukosten wirken zusätzlich kon-

sum- und investitionshemmend. Darüber hinaus sinken die Immobilienpreise durch die schwindende Nachfrage, was damit eine ausreichende Refinanzierung der oftmals umfangreichen Vorleistung durch Bauträgerunternehmen gefährdet.

Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Mittelpunkt

Mittelfristig mit Chancen verbunden sind Effizienzgewinne durch eine zunehmende Digitalisierung sowie die Erwartung, dass der zweifellos vorhandene Wohnungsbedarf wieder Aktivitäten auslösen wird. Auch die Umwälzungen, die die Nachhaltigkeitskriterien mit sich bringen, können sich positiv auswirken. Bauträger, die sich auf dieses Segment fokussieren, einen niedrigen CO₂-Ausstoß beachten und gegebenenfalls eine Zertifizierung erwerben, dürften künftig im Vorteil sein. Die Nachhaltigkeitsrisiken im Wirtschaftszweig selbst sind als „mittel“ einzustufen (S-ESG-Branchenscore Note C).

Negative Bilanzkennzahlen und schlechte Stimmung

Die Bilanzkennziffern im Wirtschaftszweig spiegeln die Probleme im Immobiliensektor bereits wider: Zurückgehende Umsatzrentabilität und Anlagendeckung bei wachsenden Bankverbindlichkeiten sind eindeutige Indizien. Die Stimmungslage im für die untersuchte Branche wichtigen Hochbau war bereits im August 2023 als deutlich schlechter einzustufen als noch vor Jahresfrist. Das strahlt auf den Wirtschaftszweig der Bauträger aus, in dem die Lage ebenfalls als schlecht bezeichnet werden kann.

Auszug aus Kap. 6: Chancen und Risiken im Überblick

Chancen
Chancen im Rahmen der Nachhaltigkeit
Nach wie vor knapper Wohnraum
Risiken
Vergleichsweise hohe Zinsen
Fallende Immobilienpreise

Quelle: Branchendienst der Sparkassen-Finanzgruppe

Inhalt

1	Branche in Kürze	2
2	Branchenbeschreibung	4
3	Branche in Zahlen	6
3.1	Volkswirtschaftliche Kennzahlen	6
3.2	Branchenspezifische Kennzahlen der Sparkassen-Finanzgruppe	11
4	Branchenwettbewerb	17
4.1	Wettbewerbssituation	17
4.2	Bedeutende Unternehmen	19
5	Rahmenbedingungen	20
6	Trends und Perspektiven	24
	Glossar	29
	Programm der Branchenreports 2023	31
	Impressum	32



Durchblick ist einfach.
Wenn man einen
Finanzpartner hat,
der die Branche genau
kennt.

