

Die Realität einer Krise im Baugewerbe, die sich deutlich am Horizont abzeichnet, und die Möglichkeiten, sie abzuwenden.

Die Feststellung

Seit der zweiten Jahreshälfte 2022 ist das Aktivitätsniveau im Bausektor gesunken und die Aussichten für die Jahre 2023 / 2024 haben sich massiv verschlechtert.

Inflation, steigende Kosten für Vorleistungen und Löhne, explodierende Energiepreise und steigende Zinsen schaffen ein Umfeld, das die Unternehmen belastet und das Vertrauen institutioneller und privater Anleger untergräbt.

Der Sektor schätzt, dass die Produktion allein im Jahr 2023 um 1.500 Einheiten von 3.500 auf 2.000 fertig gestellte Wohnungen zurückgehen wird. Bei den 1.500 Einheiten handelt es sich um genehmigte Projekte, die jedoch aufgrund fehlender Investoren nicht realisiert werden. Dieser Rückgang, der heute auf der Ebene der Planungsbüros und Bauträger festgestellt wird, wird sich im Laufe der Monate auf die Bauunternehmen auswirken, dann auf das technische Engineering, den Gebäudeabschluss, die Fertigstellung und schließlich auf die Berufe im Bereich der Fertigstellung.

Eine kürzlich durchgeführte Umfrage unter den Unternehmen der Baubranche liefert klare Indikatoren, die den Rückgang der Aktivitäten und die alarmierenden Aussichten bestätigen, wie sie von Statec in seiner Mitteilung vom September beschrieben wurden.

Zu diesem Zeitpunkt bewerteten 60 Prozent der im Baugewerbe tätigen Unternehmen die Marktlage als zufriedenstellend. Bei den Bauunternehmern, die die ersten Akteure auf einer Baustelle sind, ist der Befund umgekehrt: 60 Prozent der Befragten bewerten die Lage als nicht zufriedenstellend oder sogar regelrecht schlecht.

Sobald die vor der Krise geplanten und finanzierten Projekte abgeschlossen sind, wird die gesamte Branche durch das Ausbleiben neuer Investitionen beeinträchtigt.

Aufgrund der starken Preisschwankungen bei den Inputs sind die Unternehmen erheblichen Risiken in Bezug auf die Preise und die Rentabilität der ihnen anvertrauten Projekte ausgesetzt. Während 54 Prozent der Unternehmen das Preisniveau auf dem Markt als zufriedenstellend bezeichnen, da sie eine gewisse Marge erzielen können, halten 60 Prozent der Bauunternehmer das Preisniveau, das sie erzielen können, für unzureichend.

Nur 30 Prozent der befragten Unternehmen gaben an, dass sie ihre Kostensteigerungen an ihre privaten und öffentlichen Kunden weitergeben können. Insbesondere parastaatliche Bauherren beharren weiterhin auf der Methode des nicht überprüfbaren Pauschalpreises und ignorieren damit ein Rundschreiben des Infrastrukturministers, in dem diese Akteure aufgefordert werden, Preisänderungen zu akzeptieren.

Eine besorgniserregende Feststellung ist in Bezug auf die Liquidität zu machen. Die Hälfte der Unternehmen gab an, dass ihr Cashflow nicht zufriedenstellend sei. Dies ist auf einen Rückgang der Geschäftstätigkeit, Probleme bei der Überwälzung von Kostensteigerungen auf den Verkaufspreis und eine erheblich verschlechterte Zahlungsmoral zurückzuführen.

Das mangelnde Vertrauen der Unternehmen macht sich auch bei den Investitionen bemerkbar. Nur eines von vier Unternehmen wird im nächsten Jahr Investitionen tätigen. Mehr als 40 Prozent der Unternehmen werden geplante Investitionen aufgrund mangelnder Sichtbarkeit oder fehlender Mittel verschieben.

Während das größte Hindernis für die Entwicklung der Unternehmen der Mangel an Arbeitskräften war, gaben nur 16 Prozent der Befragten an, im Jahr 2023 neue Mitarbeiter einstellen zu wollen. 64 Prozent behaupten, dass das Ziel darin besteht, die Belegschaft zu erhalten, und ein Fünftel der Unternehmen befürchtet, dass sie Mitarbeiter entlassen müssen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass fast sieben von zehn Unternehmen angeben, sich in einer Krisensituation zu befinden.

Ein derart starker Rückgang der Produktion wird sich negativ auf den ohnehin schon extrem angespannten Wohnungsmarkt auswirken. Einheiten, die bis 2023 nicht fertiggestellt werden, können später nicht mehr produziert werden.

Als Handwerkerverband sehen wir eine sehr konkrete Gefahr, dass ansonsten gesunde Unternehmen vom Markt verschwinden und ein Teil der Arbeitskräfte in andere Sektoren abwandern wird. Angesichts des chronischen Wohnungsmangels und der enormen Herausforderungen, die sich im Hinblick auf den Energiewandel und die Dekarbonisierung stellen, wäre dies eine katastrophale Entwicklung mit Folgen, die über das Handwerk hinausgehen.

Um dieses Szenario zu verhindern, appelliert die Fédération des Artisans an die Regierung, eine antizyklische Bauoffensive zu starten, um die fehlenden privaten Investitionen auszugleichen und die Wohnungskrise nicht noch weiter zu verschärfen.

Unsere Vorschläge zur Ankurbelung von Investitionen in Immobilien

Auf abschreckende Maßnahmen verzichten und den Investoren eine klare Botschaft vermitteln

Dynamisierung der öffentlichen Investitionen und Unterstützung der laufenden Projekte.

Die Fédération des Artisans schlägt eine Reihe von zeitlich befristeten Notmaßnahmen für die nächsten ein bis zwei Jahre vor:

- Nutzung des Sonderfonds zur Unterstützung der Entwicklung des Wohnungsbaus, um private Projekte zu erwerben, die noch ausstehen. Dies könnte über Ausschreibungen nach dem Vorbild großer Photovoltaikprojekte geschehen. Der Wettbewerb durch eine Ausschreibung wird es den öffentlichen Akteuren ermöglichen, diese Objekte zum besten Preis zu erwerben und so das Angebot an erschwinglichem Wohnraum schnell zu erhöhen.
- Abschaffung der Registrierungsgebühren auf die bereits errichtete Bauquote, damit die Bauunternehmen Wohnungsbestände anlegen und ihre Mitarbeiter beschäftigen können.
- Mehrwertsteuer auf Wohnraum 3%: Verdoppelung der Obergrenze von 50.000 auf 100.000 €.
- Wiedereinführung des superreduzierten Mehrwertsteuersatzes von 3% für den Bau von neuen Mietwohnungen ("Zweitwohnung").
- Erhöhung der Steuergutschrift für notarielle Urkunden von 20.000 auf 30.000 € ("Bëllegen Akt")