



Das Institut für Wirtschaftsforschung Halle ist Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

IWH-Pressemitteilung 5/2008

SENDESPERRFRIST: 30. Januar 2008, 13.30 Uhr

SPERRFRIST: 30. Januar 2008, 14.00 Uhr

IWH-Bauumfrage in Ostdeutschland
zum Jahresauftakt 2008:
Nach kräftigem Beginn 2007
Abschwung der Bauaktivitäten

Ansprechperson: Dr. Brigitte Loose (Tel.: 0345/ 77 53 805)

Halle (Saale), den 30. Januar 2008

Kleine Märkerstraße 8, 06108 Halle (Saale) Postfach 11 03 61, 06017 Halle (Saale)
Tel.: (0345) 7753-60 Fax: (0345) 7753 820 <http://www.iwh-halle.de>

IWH-Bauumfrage in Ostdeutschland zum Jahresauftakt 2008: Nach kräftigem Beginn 2007 Abschwung der Bauaktivitäten

Zu Beginn des Jahres 2007 waren die Bauaktivitäten zwar noch sehr rege, im späteren Verlauf haben sie sich jedoch deutlich abgeschwächt. Im Jahresdurchschnitt ergibt sich gegenüber 2006 aber immer noch ein Plus. Maßgeblich dafür waren der gewerbliche und öffentliche Bau, die von der kräftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung profitierten. Dagegen hat der Wohnungsbau nach Auslaufen der Sondereffekte zur Mitnahme der Eigenheimzulage und zur Umgehung der Mehrwertsteuererhöhung das Vorjahresergebnis verfehlt.

Trotz einer alles in allem höheren Baunachfrage geriet die Bauproduktion im Jahresverlauf zunehmend unter Kostendruck: Die Energie- und Lohnkosten stiegen, und die im Verlauf abnehmende Nachfrage verringerte die Preiserhöhungsspielräume erheblich. Eine ungünstigere Ertragsituation der Unternehmen war die Folge.

Mit Blick auf das Jahr 2008 überwiegen die skeptischen Stimmen unter den vom IWH befragten Unternehmen. Die Mehrzahl geht von Rückgängen beim Umsatz wie bei der Beschäftigung aus. Das ist das Ergebnis der Bauumfrage zum Jahresende 2007.

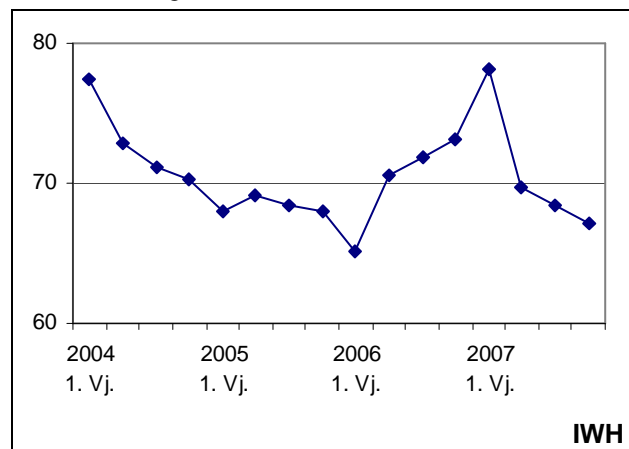
2007 – divergierende Entwicklungen zwischen den Bausparten

Nach zehn Jahren Rückgang ist die Bauproduktion in Ostdeutschland 2007 das zweite Jahr in Folge gestiegen. Allerdings haben die Impulse im Jahresverlauf deutlich abgenommen, und der Zuwachs im Jahresdurchschnitt fällt deutlich geringer aus als 2006. Die gewerbliche Wirtschaft hat vor allem im Zuge notwendig gewordener Kapazitätserweiterungen investiert. Angesichts der Verschlechterung der Abschreibungsbedingungen für Ausrüstungen ab 2008 dürfte der gewerbliche Bau darüber hinaus von den vorgezogenen Investitionen profitiert haben, die mit baulichen Maßnahmen verbunden waren. Auch die Deutsche Bahn hat wieder etwas stärker in ihr Streckennetz investiert. Der Staat hat vor allem dank gestiegener Einnahmen bereits länger aufgestaute Investitionen in bauliche Anlagen getätigt. Hier dürfte auch die – seit Anfang 2007 durch Kredite der KfW geförderte – energetische Sanierung kommunaler Gebäude eine gewisse Rolle gespielt haben.

Nach dem Auslaufen der Sonderimpulse im Zusammenhang mit Vorzieheffekten zur Mitnahme

der Eigenheimzulage und zur Umgehung der Mehrwertsteuererhöhung wird weniger in den Neubau von Wohnungen investiert. Auch die Nachfrage der privaten Haushalte nach Modernisierungsleistungen dürfte etwas nachgegeben haben.

Abbildung 1:
Produktionsindex des Bauhauptgewerbes der Neuen Bundesländer
- Saisonbereinigte Werte, 2000 = 100 -



Quellen: Statistisches Bundesamt; 4. Qu. 2007: Schätzung des IWH.

Ertragslage 2007 wieder etwas ungünstiger

Alles in allem hat sich die Bauproduktion im Jahresverlauf deutlich abgeschwächt (vgl. Abbildung 1). Profitierte sie zu Beginn des Jahres noch von dem außergewöhnlich milden Winter und hohen Auftragsbeständen, stand sie im späteren Verlauf unter dem Einfluß der rückläufigen Nachfrage. Zwar konnte der durch die Mehrwertsteuererhöhung und die gestiegenen Materialkosten ausgelöste Preisschub zunächst an die Bauherren weitergereicht werden. Die Spielräume zur Überwälzung der danach weiter gestiegenen Energiekosten und der im vergangenen Jahr vereinbarten Lohnerhöhungen wurden allerdings im Jahresverlauf wieder geringer. Ihre Ertragslage bewerteten die befragten Bauunternehmen deshalb auch wieder etwas ungünstiger als noch vor einem Jahr, als eine Wende zum Besseren eingetreten war. Während im Jahr 2006 etwa die Hälfte der Betriebe Gewinne erwirtschaftet hatte, meldeten dies für 2007 nur noch 43% (vgl. Tabelle 1). Dagegen stieg vor allem der Anteil der Betriebe mit kosten-

Tabelle 1:
Entwicklung der Ertragslage in den Ende 2007 befragten ostdeutschen Bauunternehmen
- in % der befragten Unternehmen -

	2005	2006	Voraussichtlich 2007
<i>Baugewerbe insgesamt</i>			
Gewinn	44	52	43
Kostendeckung	38	38	44
Verlust	18	10	13
<i>Hochbau</i>			
Gewinn	47	47	35
Kostendeckung	32	39	51
Verlust	21	14	14
<i>Tiefbau</i>			
Gewinn	40	54	46
Kostendeckung	41	36	41
Verlust	19	10	13
<i>Ausbau</i>			
Gewinn	43	53	45
Kostendeckung	43	42	42
Verlust	14	5	13
Jeweils gesamt	100	100	100

Fälle: 2005: 260, 2006: 261, 2007: 260.

Quelle: IWH-Baumfrage vom Dezember 2007.

deckender Produktion, geringfügig erhöhte sich auch der Anteil der Verlustbetriebe. Der Anteil der Gewinnbetriebe ging mit zwölf Prozentpunkten besonders deutlich im Hochbau zurück, er liegt hier nunmehr nur noch bei etwa einem Drittel. Damit fällt die Ertragssituation im Hochbau sogar schlechter aus als im Jahr 2005. Dagegen ergibt sich im Tiefbau und im Ausbau nach der Verringerung der Anteile der Gewinnbetriebe um acht Prozentpunkte in etwa wieder das Ertragsniveau von 2005.

Eine Kreuztabellierung der Ertragslage von 2005 bis 2007 zeigt, daß das Sicherstellen der einmal erreichten Ertragssituation im zurückliegenden Jahr unter der wieder abflachenden Nachfrage nicht mehr so gelungen ist wie zuvor (vgl. Tabelle 2). Mit 71% konnten deutlich weniger Gewinnbetriebe ihre Ertragslage halten (2006 waren dies 82%). Zugleich spielte die Lageverbesserung eine deutlich geringere Rolle als im Jahr 2006. So konnten nur noch 12% der Betriebe mit zuvor kostendeckender Produktion und 19% mit Verlust in die Gewinnzone wechseln (im Jahr 2006 waren das 21% bzw. 43%).

Tabelle 2:
Veränderung der Ertragssituation im Zeitraum von 2005 bis 2007 im Baugewerbe Ostdeutschlands
- in % der Unternehmen gemäß der Ertragslage im Vorjahr -

	Gewinn	Kostendeckung	Verlust
	2006		
2005			
Gewinn	82	14	4
Kostendeckung	21	73	6
Verlust	43	23	34
Insgesamt	52	38	10
		2007	
2006			
Gewinn	71	22	7
Kostendeckung	12	72	16
Verlust	19	48	33
Insgesamt	43	44	13

Fälle: 2005/2006: 259, 2006/2007: 259.

Quelle: IWH-Baumfrage vom Dezember 2007.

Die Liquiditätslage insgesamt verschlechterte sich laut Umfrage allerdings im zurückliegenden Jahr nicht. Wie im Jahr 2006 befinden sich die Unternehmen mit „guter“ bzw. „eher guter“ Liquidität knapp in der Überzahl. Mit geringen Unterschieden zeigt sich dies in allen Sparten. Die Bauunternehmen berichten auch von einer Verringerung der Forderungsverluste. Der Anteil der Unternehmen, die im vergangenen Jahr von derartigen

Verlusten verschont geblieben sind, stieg um sechs Prozentpunkte auf 25%. Zugleich ist der Anteil der Unternehmen mit hohen Einbußen aus Forderungen leicht zurückgegangen: Mehr als 0,5% Forderungsausfall im Verhältnis zum Umsatz hatten 34% der Bauunternehmen – das sind sieben Prozentpunkte weniger als ein Jahr davor. Die Beseitigungstendenzen sind dabei in allen Sparten zu beobachten, am deutlichsten allerdings im Tiefbaubereich. Hier klagen nur noch zwei Drittel der Unternehmen über Forderungsverluste (2006: drei Viertel). Im Ausbaubereich melden 70% der Unternehmen Einbußen aus Forderungen (2006: 74%). Im Hochbau sind mit 87% immer noch die meisten Unternehmen von derartigen Verlusten betroffen (2006: 91%).

Ausbaugewerbe überregional sehr aktiv

In den Jahren 2000 bis 2005 hatten die ostdeutschen Unternehmen die rückläufige Nachfrage in der heimischen Region durch Leistungen auf auswärtigen Märkten kompensiert. In den Jahren 2006 und 2007 haben sie trotz der etwas günstigeren Auftragslage vor Ort ihre auswärts erreichte Position nicht aufgegeben. Etwas mehr als die Hälfte der Unternehmen ist dort aktiv (vgl. Tabelle 3). Regional richten sich die Unternehmen bei ihren auswärtigen Aktivitäten vor allem auf das Gebiet der Alten Bundesländer

aus. Knapp ein Zehntel bietet aber auch Bauleistungen im Ausland an. Das stärkste Engagement im Ausland und in den Alten Bundesländern weist das Ausbaugewerbe auf, was auf qualitätsgerechte Leistungserbringung bei gleichzeitig vorhandenen Lohnkostenvorteilen zurückzuführen sein dürfte. Drei von vier Ausbaubetrieben sind in den Alten Bundesländern tätig, ein Viertel realisiert sogar mehr als die Hälfte seines Umsatzes dort. Zwölf Prozent erstellen Leistungen im Ausland. Seine Marktposition konnte das Ausbaugewerbe im zurückliegenden Jahr sowohl in den Alten Bundesländern als auch im Ausland nochmals ausbauen. Im Hoch- und Tiefbaubereich ist dagegen der in Westdeutschland aktive Teil der Unternehmen geringfügig zurückgegangen. Im Ausland konnten aber auch hier Marktpositionen hinzugewonnen werden.

Für 2008 überwiegt die Skepsis

Für das laufende Jahr 2008 sind die befragten Unternehmen in der Mehrheit eher skeptisch (vgl. Tabelle 4). In allen Sparten überwiegen die Unternehmen mit Umsatzrückgängen gegenüber denen mit Expansion. Einen Blick in die Zukunft wagten allerdings nur drei Viertel der Befragten. Auffällig ist der ausgeprägte Pessimismus im Tiefbau. So rechnen die Tiefbauer laut Umfrage mit Umsatzeinbußen von knapp 3%. Im Hoch- und Ausbaube-

Tabelle 3:
Überregionaler Umsatz der Ende 2007 befragten ostdeutschen Bauunternehmen
- in % der befragten Unternehmen -

	Kein überregionaler Umsatz	Umsatz im Ausland ¹	Umsatz in den Alten Bundesländern ^a	Darunter in den Alten Bundesländern in % des Umsatzes insgesamt		
				Bis 10%	10 bis 50%	50 bis 100%
<i>Baugewerbe insgesamt</i>						
2005	52	4	48	14	20	14
2006	48	7	51	16	18	17
2007	48	9	51	16	17	18
<i>Hochbau</i>						
2005	50	2	50	13	20	17
2006	51	3	49	12	18	19
2007	52	6	48	13	18	17
<i>Tiefbau</i>						
2005	58	3	42	15	18	9
2006	52	7	46	17	20	9
2007	54	8	43	14	18	11
<i>Ausbau</i>						
2005	47	8	53	14	20	19
2006	41	9	59	19	15	25
2007	38	12	61	19	16	26

Fälle: 271. ^a Bei Tätigkeit im Ausland und in den Alten Bundesländern Mehrfachnennung möglich

Quelle: IWH-Baumfrage vom Dezember 2007.

Tabelle 4:
Umsatz- und Beschäftigungserwartungen für 2008 im ostdeutschen Baugewerbe

	Zunahme			Gleich- stand	Abnahme				Saldo aus Zu- und Abnahme Prozentpunkte
	über 5%	bis 5%	Ins- gesamt		Ins- gesamt	bis 5%	5 bis 10%	über 10%	
<i>in % der Unternehmen je Bauparte</i>									
<i>Umsatzerwartungen für 2008 gegenüber 2007</i>									
Bauhauptgewerbe	18	15	33	28	39	12	7	20	-6
dar.: Hochbau	21	14	35	29	36	11	5	20	-1
Tiefbau	14	17	31	25	44	15	7	22	-13
Ausbaugewerbe	18	4	22	47	31	6	7	18	-9
Baugewerbe insg.	18	12	30	33	37	10	7	20	-7
<i>Beschäftigungserwartungen für 2008 gegenüber Dezember 2007</i>									
Bauhauptgewerbe	17	5	22	40	38	9	10	19	-16
dar.: Hochbau	17	5	22	48	30	4	9	17	-8
Tiefbau	18	4	22	35	43	12	11	20	-21
Ausbaugewerbe	11	4	15	70	15	3	2	10	0
Baugewerbe insg.	15	5	20	49	31	7	7	16	-11

Fälle: Umsatzerwartungen: n = 208, Beschäftigungserwartungen: n = 264.

Quelle: IWH-Bauumfrage vom Dezember 2007.

reich wird dagegen ein Leistungsrückgang von weniger als einem Prozent erwartet. Im Durchschnitt über alle Sparten sinkt der Umsatz um knapp 2%. Ähnlich wie bei der Umsatzentwicklung sehen für die nächste Zeit auch mehr Unternehmen Kürzungen im Personalbestand als Erweiterungen vor (vgl. Tabelle 4). Dies trifft wie beim Absatz in besonderem Maß den Tiefbau. Hier planen 43% der Befragten eine Personalreduzierung. Im Hochbau gehen immer noch 38% von einem Personalabbau aus. Dem entgegengesetzt sehen nur 15% der Ausbaunternehmen Einschränkungen vor. Zugleich sind hier mit etwa 70% vergleichsweise viele Unternehmen bestrebt, den Beschäftigungsstand vom Jahresende zu halten. Bezogen auf den durchschnittlichen Stand im Jahr 2007 ergibt sich für das Baugewerbe insgesamt ein Personalarückgang von etwa 1%. Die Produktivität würde dann je Beschäftigten sinken. Dies dürfte laut Umfrage ausschließlich auf die Entwicklung im Ausbaugewerbe zurückzuführen sein, während sich im Bauhauptgewerbe eine Erhöhung der Produktivität abzeichnet.

Bemerkenswert ist auch die Streuung der Einschätzungen zur Umsatz- wie Beschäftigungsentwicklung innerhalb der Sparten. Wie schon in früheren Jahren beobachtet, häufen sich die Unternehmensmeldungen am positiven und am negativen Ende der Skala. Die jeweiligen Anteile bleiben für das Baugewerbe insgesamt sogar über die Jahre relativ konstant und deuten – unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung – auf einen anhaltenden Selektionsprozess im Baugewerbe hin.

Darauf verweist auch die Totalerhebung der amtlichen Statistik im Bauhauptgewerbe. Demnach ist die Zahl der Betriebe im vergangenen Jahr um knapp 350 zurückgegangen; das waren 1,5% der dort erfaßten Betriebe. Während im vergangenen Jahr laut Umfrage anteilig mehr Hoch- und Ausbaubetriebe unter Druck gerieten, dürften die Risiken in diesem Jahr stärker beim Tiefbau liegen – das impliziert zumindest die unterschiedlich starke Polarisierung am negativen Skalenende.

Alles in allem verweisen die Planungen der befragten Unternehmen für das Jahr 2008 auf einen Umsatz- und Beschäftigungsrückgang im ostdeutschen Baugewerbe. Auch wenn davon alle Sparten betroffen sind, scheint die Intensität doch unterschiedlich zu sein. Kräftigere Rückschläge erwarten vor allem die Tiefbauer. Hintergrund dürften die von einem der wichtigsten Investoren – den Kommunen – erwarteten Steuerausfälle aufgrund der Unternehmenssteuerreform sein. Trotz zugesagter Aufkommensneutralität rechnen viele der Kommunen mit Engpässen bei der Finanzierung von Investitionen. Dagegen signalisiert die Ordertätigkeit wieder Impulse von gewerblichen Auftraggebern, die insbesondere den Hochbau anregen. Auch dürften die Perspektiven der Bausanierung – insbesondere in den Alten Bundesländern – weiterhin gut stehen. Daran könnte der Ausbaubereich partizipieren.

Brigitte Loose
(*Brigitte.Loose@iwh-halle.de*)