

IWH-Baumfrage zum Jahresauftakt 2015: Hoffnungsträger Wohnungsmodernisierung

Brigitte Loose

Das Baugewerbe in Ostdeutschland dürfte das Jahr 2014, ausgehend von einem witterungsbedingt starken Start und einer anschließenden Abschwächung im Verlauf des Jahres, insgesamt mit einem leichten Plus abgeschlossen haben. Das liegt vor allem am Wohnungsbau, wenngleich sich auch dieser im Verlauf abschwächte. Einen Dämpfer hat insbesondere der Wirtschaftsbau erhalten, nachdem sich die Unternehmen infolge der generell schwächeren Konjunktur mit Investitionen zurückgehalten haben. Die Ertragslage der Bauunternehmen hat sich in etwa auf dem Vorjahresstand gehalten.

Für das Jahr 2015 ist die Stimmung unter den vom IWH befragten Unternehmen verhalten optimistisch. Insgesamt überwiegen bei den Umsatzerwartungen für das Baugewerbe die Hoffnungen auf eine Expansion gegenüber der Furcht vor Rückgängen, aber eben nur schwach. Besondere Hoffnungen liegen auf der Wohnungsmodernisierung: Der Saldo aus den Auf- und Abwärtserwartungen fällt klar positiv und sogar höher aus als für das Jahr 2014. Hinsichtlich des Wohnungsneubaus bleiben die Unternehmen ebenfalls überwiegend optimistisch, allerdings fällt der Anteil der skeptischen Stimmen etwas höher aus als im Jahr zuvor. Bedenken haben die Bauunternehmen dagegen hinsichtlich der Entwicklung im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau.

Ansprechpartnerin: Brigitte Loose (Brigitte.Loose@iwh-halle.de)

JEL-Klassifikation: L74

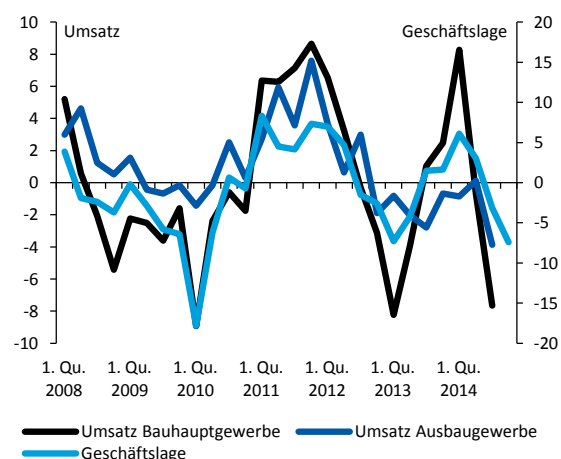
Schlagwörter: Ostdeutschland, Baugewerbe, Konjunktur, Investitionen, Handwerk

Bauleistungen im Jahr 2014 vom kräftigen Jahresauftakt gestützt

Das Baugewerbe war mit einem äußerst kräftigen Umsatzplus in das Jahr 2014 gestartet. Ausschlaggebend war ein im längerfristigen Vergleich außerordentlich milder Winter, der den Unternehmen eine ununterbrochene Bautätigkeit ohne Produktionsbehinderungen ermöglichte. Die Saisonbereinigung, die sich auf die Historie früherer Winter stützt, erkennt diesen Saisoneffekt nicht und schreibt die höheren Umsätze einer anziehenden Konjunktur zu. Da infolgedessen ein ungewöhnlich großer Teil der Aufträge im Frühjahr abgearbeitet war, kam es im Verlauf des Jahres 2014 zu Rückgängen in der Bauproduktion. Die IWH-Baumfragen deuten darauf hin, dass diese bis zum Jahresende angehalten haben (vgl. Abbildung 1). Die Abschwächung im Jahresverlauf betraf alle Bausparten. Ein besonders starkes Auf und Ab hatte das Bauhauptgewerbe aufgrund seiner ausgeprägten Wetterabhängigkeit zu verzeich-

Abbildung 1:
Umsatz¹ und Geschäftslage des Baugewerbes der Neuen Bundesländer

preis- und saisonbereinigt, Abweichung vom Trend in %



¹ Umsatz berechnet aus dem Umsatz des Bauhauptgewerbes und einem über die untererfassten Kleinbetriebe hochgerechneten Umsatz des Ausbaugewerbes.

Quellen: Statistisches Bundesamt; Baumfragen des IWH; Berechnungen und Darstellung des IWH.

nen, aber auch im Ausbaugewerbe zeigte sich eine deutliche Abschwächung im Verlauf.

Die Unternehmen hielten sich angesichts einer im ersten Halbjahr 2014 schwächeren internationalen Konjunktur ab dem Frühjahr mit Investitionen zurück. Die Nachfrage im Wohnungsbau, die sich angesichts günstiger Rahmenbedingungen auf einem vergleichsweise hohen Niveau befindet, begann im Sommer auf einen verhalteneren Entwicklungspfad einzuschwenken. So sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe und die Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau seit dem Sommer in der Tendenz rückläufig, was vor allem von deutlich geringeren Impulsen vom Ein- und Zweifamilienhausbau herrührt. Der Mehrfamilienhausbau, der zunächst noch von der Tendenz gestützt wurde, dass private Haushalte wieder verstärkt in die Städte zurückkehren und die Migration nach Deutschland zunimmt, gab zuletzt angesichts des erreichten hohen Niveaus ebenfalls nach. Die Bauaktivitäten im öffentlichen Bereich waren bis zum Sommer zwar noch stark von den flutbedingten Infrastrukturmaßnahmen in Mitteldeutschland geprägt. Die von hier ausgehenden Anregungen dürften im späteren Zeitverlauf aber tendenziell abgenommen haben.

Alles in allem dürfte das Baugewerbe das Jahr 2014 aber wohl aufgrund der hohen Niveaus zu Beginn mit einem geringfügigen Umsatzplus abgeschlossen haben. Laut Umfrage haben 39% der Unternehmen ihre Produktion ausweiten können, während 36% Rückgänge gegenüber dem Vorjahr hinnehmen mussten. Etwa ein Viertel konnte die Produktion stabil halten. Gegenüber den vor Jahresfrist geäußerten Erwartungen¹ ist damit eine größere Spreizung zwischen den Unternehmen eingetreten. Etwa ein Zehntel mehr Unternehmen weist nun Umsatzzuwächse aus, aber auch 16% mehr Unternehmen meldeten Umsatzeinbußen.

Ertragslage zuletzt stabil

Die Ertragslage der zum Jahresende 2014 befragten Bauunternehmen hat sich in etwa auf dem Stand des Vorjahres gehalten (vgl. Tabelle 1), nachdem im Jahr

¹ http://www.iwh-halle.de/d/publik/konj/14_01_4.pdf.

Tabelle 1:
Entwicklung der Ertragslage in den Ende 2014 befragten ostdeutschen Bauunternehmen

in % der befragten Unternehmen

	2012	2013	voraus- sichtlich 2014
Baugewerbe insgesamt			
Gewinn	68	63	63
Kostendeckung	20	26	31
Verlust	12	11	6
<i>darunter: Hochbau</i>			
Gewinn	65	64	60
Kostendeckung	20	23	32
Verlust	15	13	7
<i>darunter: Tiefbau</i>			
Gewinn	65	58	60
Kostendeckung	25	33	35
Verlust	10	9	5
<i>darunter: Ausbau</i>			
Gewinn	72	66	68
Kostendeckung	17	23	26
Verlust	11	11	5
jeweils insgesamt	100	100	100

Fälle: 2012: 277; 2013: 279; 2014: 279.

Quelle: IWH-Bauumfrage vom Dezember 2014.

2013 aufgrund der schwachen Gesamtkonjunktur ein Rückschlag verbucht werden musste. Der Anteil der Unternehmen mit Gewinn verblieb im Baugewerbe insgesamt bei 63%. Eine Kreuztabellierung der Ertragslage von 2012 bis 2014 zeigt die Übergänge zwischen den Ertragstypen. Danach konnten 82% der Unternehmen im Jahr 2014 ihre Gewinnsituation erneut sichern; im Jahr zuvor waren es nur 79% (vgl. Tabelle 2). Außerdem sind im Jahr 2014 weniger Unternehmen in der Verlustzone verblieben, und etwas mehr Unternehmen, die zuvor Verluste verzeichnet hatten, konnten sich eine kostendeckende Lage erarbeiten.

Zwischen den Sparten offenbart sich im Zeitverlauf allerdings ein unterschiedliches Bild. Der Hochbaubereich, der im Jahr 2013 kaum Abstriche an seiner Ertragssituation vornehmen musste, konnte

im Jahr 2014 in etwas geringerem Umfang Gewinn erwirtschaften. Im Tiefbau ergab sich nach einer deutlichen Verschlechterung im Jahr 2013 dagegen zuletzt eine leichte Verbesserung. In der Folge ähneln sich die Ertragsstrukturen zwischen Hochbau und Tiefbau weitgehend. Zu einer leichten Verbesserung der Ertragsituation ist es auch im Ausbaubereich gekommen. Für das Jahr 2014 weisen 68% der Unternehmen Gewinn aus. Gleichzeitig meldeten hier mit 5% deutlich weniger Unternehmen als zuvor Verluste an. Hier stellt sich die Ertragslage ohnehin seit längerem am günstigsten dar. Wegen der stärkeren Orientierung nach Westdeutschland² konnten im Ausbau wohl öfter zufriedenstellende Gewinne erwirtschaftet werden als in den übrigen Bereichen.

Tabelle 2:

Veränderung der Ertragssituation im Zeitraum von 2012 bis 2014 im Baugewerbe Ostdeutschlands

in % der Unternehmen gemäß der Ertragslage im Vorjahr

2013			
2012	Gewinn	Kostendeckung	Verlust
Gewinn	79	12	9
Kostendeckung	18	73	9
Verlust	49	27	24
insgesamt	63	26	11
2014			
2013	Gewinn	Kostendeckung	Verlust
Gewinn	82	13	5
Kostendeckung	31	62	7
Verlust	33	53	13
insgesamt	63	31	6

Fälle: 2012/2013: 277; 2013/2014: 278.

Quelle: IWH-Baumfrage vom Dezember 2014.

Die Liquiditätssituation wird von den Unternehmen insgesamt als recht gut eingeschätzt, auch wenn im Verlauf des vergangenen Jahres eine leichte Rückbildung zu verzeichnen war. Im Mittel des Jahres 2014 wird aber immer noch der höchste Wert seit Beginn der Erfassung dieses Indikators im Jahr 2000

² Vgl. http://www.iwh-halle.de/d/publik/konj/14_03.pdf, 129.

erreicht. Das Zahlungsverhalten der Kunden hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Forderungsverluste treten bei geringfügig mehr Unternehmen auf als im Jahr 2013. Die Situation scheint diesbezüglich im Tiefbau wie bereits in den Jahren zuvor am günstigsten zu sein. Hier klagt mit knapp 51% nur etwa die Hälfte der Unternehmen über Forderungsverluste (2013: 52%). Im Hochbau sind 58% der Unternehmen betroffen (2013: 54%). Schlusslicht bleibt insgesamt der Ausbaubereich, der sich zwar im Jahresvergleich nicht verändert hat, aber mit 62% generell die meisten Unternehmen mit Forderungsausfällen ausweist.

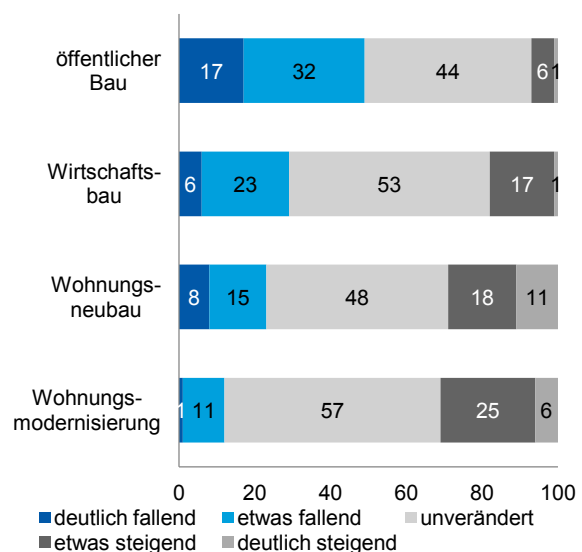
Wohnungsmodernisierung: Zugpferd im Jahr 2015

Befragt nach den Auftragstrends für das Jahr 2015, schreiben die Unternehmen der Wohnungsmodernisierung die besten Aussichten zu (vgl. Abbildung 2). Der Saldo aus den Auf- und Abwärtserwartungen fällt klar positiv und sogar höher aus als für das Jahr 2014: 31% der Befragten gehen von zunehmenden Aktivitäten aus (2014: 28%), 12% erwarten Auftragsrückgänge (2014: 13%).

Abbildung 2:

Auftragstrends für das Jahr 2015

in % der befragten Unternehmen



IWH

Quelle: IWH-Baumfrage vom Dezember 2014.

Tabelle 3:

Umsatz- und Beschäftigungserwartungen für 2015 im ostdeutschen Baugewerbe

	Zunahme			Gleich-stand	Abnahme			Saldo aus Zu- und Abnahme
	über 5%	bis 5%	insgesamt		insgesamt	bis 5%	über 5%	
in % der Unternehmen je Bauparte								Prozentpunkte
Umsatzerwartungen für 2015 gegenüber 2014								
Bauhauptgewerbe	20	4	24	51	25	6	19	-1
<i>dar.:</i> Hochbau	17	5	22	57	21	4	18	1
Tiefbau	24	3	27	44	29	8	21	-2
Ausbaugewerbe	19	5	24	58	18	4	14	6
Baugewerbe insgesamt	20	5	25	53	22	5	17	3
Beschäftigungserwartungen für 2015 gegenüber 2014								
Bauhauptgewerbe	12	6	18	64	18	9	9	0
<i>dar.:</i> Hochbau	13	5	18	69	13	4	9	5
Tiefbau	12	6	18	60	22	14	9	-4
Ausbaugewerbe	14	5	19	66	15	5	10	4
Baugewerbe insgesamt	13	5	18	65	17	8	9	1

Fälle: Umsatzerwartungen: n = 283, Beschäftigungserwartungen: n = 280.

Quelle: IWH-Bauumfrage vom Dezember 2014.

Hinsichtlich des Wohnungsneubaus bleiben die Unternehmen ebenfalls überwiegend optimistisch, allerdings fällt der Anteil der skeptischen Stimmen etwas höher aus als im Jahr zuvor: So gehen wie im vergangenen Jahr 29% von steigenden, aber 23% (2014: 18%) von sinkenden Aufträgen aus. Überwiegend skeptisch sehen die Bauunternehmen die Entwicklung im Wirtschaftsbau, was angesichts der noch unterausgelasteten Kapazitäten nicht verwundert. Hier stehen 18% (2014: 27%) mit steigenden Aufträgen 29% (2014: 22%) mit sinkenden Auftrags-erwartungen gegenüber. Am ungünstigsten fallen die Trends im öffentlichen Bau aus, wo knapp die Hälfte (2014: 31%) der Bauunternehmen von einer rückläufigen und nur 7% (2014: 15%) von einer höheren Produktion ausgehen. Angesichts der finanziellen Probleme vieler ostdeutscher Kommunen wird wohl eine eher zurückhaltende Investitionstätigkeit erwartet.

Ausbaugewerbe mit großer Zuversicht für das Jahr 2015

Die Auftragstrends spiegeln sich in den Umsatzerwartungen der Sparten für das Jahr 2015 wider (vgl.

Tabelle 3, obere Hälfte). So überwiegen im Ausbaugewerbe, das sich vornehmlich mit Wohnungsmodernisierung beschäftigt, eindeutig die Unternehmen, die eine Umsatzexpansion erwarten, gegenüber denen, die mit Rückgängen rechnen. Für den Hochbau, der sowohl Neubauten als auch aufwändige Modernisierungen umfasst, ergibt sich noch ein geringer positiver Saldo aus den beiden Entwicklungsrichtungen. Im Tiefbau zeigt sich dagegen ein geringes Übergewicht der Unternehmen, die schrumpfende Umsätze erwarten. Der Saldo für das Baugewerbe insgesamt fällt aber immer noch positiv aus. Er entspricht in etwa dem des Jahres 2014 und deutet auf eine leichte Ausweitung der Bauproduktion im Jahr 2015 hin.

Für die Beschäftigung ergibt sich, bezogen auf den Personalbestand zum Ende des Jahres 2014, per saldo ebenfalls ein geringfügiges Übergewicht der Unternehmen mit Personalaufbau gegenüber denen mit Personalabbau (vgl. Tabelle 3, untere Hälfte). Einen Beschäftigungsaufbau sehen allein die Hoch- und Ausbauunternehmen vor. Dieses Bild passt zu deren stärkeren Umsatzerwartungen. Für den Tiefbau wird, ähnlich wie bei den anvisierten Umsätzen, eher ein Beschäftigungsabbau erwartet.