

## IWH-Bauumfrage zum Jahresauftakt 2012: Ostdeutsches Baugewerbe mit ausgesprochen guter Jahresbilanz 2011

Brigitte Loose

Das ostdeutsche Baugewerbe hat das Jahr 2011 mit einem Produktionszuwachs abgeschlossen. Mit 48% hat knapp die Hälfte der ostdeutschen Bauunternehmen die Produktion ausweiten können (2010: 40%); bei fast 40% stieg sie sogar um mehr als 5% (2010: 25%). Darüber hinaus gelang es knapp einem Viertel, die Produktion stabil zu halten. Die vor Jahresfrist geäußerten Erwartungen der Unternehmen über die Dynamik der Bauleistungen sind damit weit übertroffen worden. Von Umsatzzuwächsen waren damals nur etwa 30% ausgegangen, gleichbleibende Umsätze erwarteten 46% der Unternehmen. Insbesondere letztere dürften von der positiven Nachfrageentwicklung überrascht worden sein. Diese Entwicklung zieht sich durch alle Bausparten. Auch die Ertragsverhältnisse der Unternehmen stellen sich in allen Sparten günstiger dar als noch vor einem Jahr.

Mit Blick auf das Jahr 2012 ist eine verhalten optimistische Stimmung unter den vom IWH befragten Unternehmen festzustellen. Zwar überwiegen bei den Umsatzerwartungen nach wie vor die Hoffnungen auf eine Expansion gegenüber den Befürchtungen von Rückgängen. Im Vergleich zum Vorjahr fallen die Urteile allerdings etwas gedämpfter aus. Am günstigsten werden die Aussichten bei der Wohnungsmodernisierung beurteilt, von denen der Hochbau und der Ausbau profitieren dürften. Bei der Beschäftigung deuten sich leichte Rückgänge an, was auf beabsichtigte Produktivitätssteigerungen hindeutet.

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

JEL-Klassifikation: L74

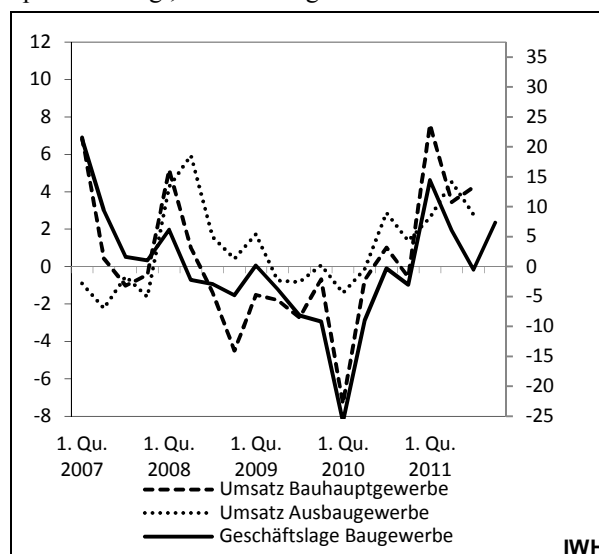
Schlagwörter: Ostdeutschland, Baugewerbe, Konjunktur, Investitionen, Handwerk

### **Erholung in allen Sparten, besonders kräftig aber im Hoch- und im Ausbau**

Zu Beginn des Jahres 2011 waren die Bauaktivitäten – als Aufholeffekt nach dem Wintereinbruch zum Jahresende 2010 – extrem angestiegen (vgl. Abbildung 1). Im weiteren Jahresverlauf kam es dann zwar zu einer Normalisierung und zunächst nur mäßigen Zuwächsen, zum Jahresende 2011 dürften sich aufgrund des im längerfristigen Vergleich außerordentlich milden Winters allerdings erneut deutliche Zuwächse angeschlossen haben. Alles in allem wird sich ein klares Plus gegenüber dem Jahr 2010 ergeben haben. Zwar haben die erheblich gestiegenen Rohstoffpreise insbesondere in der ersten Jahreshälfte den nominalen Aufwuchs mit getrieben, zumal bei anziehender Nachfrage

Preiserhöhungsspielräume vorhanden waren. Aber auch nach Ausschaltung der Preisentwicklung dürften die Leistungen real gestiegen sein.

Abbildung 1:  
Umsatz und Geschäftslage des Baugewerbes der Neuen Bundesländer  
- preisbereinigt, Abweichung vom Trend in % -



\* Neben den regelmäßigen Konjunkturdaten erhebt das IWH im Dezember jedes Jahres bei ca. 300 Unternehmen Daten zur Umsatz- und Beschäftigungsentwicklung für das abgelaufene und zu den Erwartungen für das neue Kalenderjahr, zur regionalen Absatzstruktur und zur Ertrags- und Liquiditätssituation.

Dieser Beitrag wurde bereits als IWH-Pressemitteilung 2/2012 am 19. Januar 2012 veröffentlicht.

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

Der entscheidende Beitrag ist wohl vom Wohnungsbau ausgegangen. Auf der Suche nach werterhaltenden Kapitalanlagen und gestützt durch niedrige Zinsen sowie günstige Beschäftigungs- und Einkommensaussichten haben die privaten Haushalte sowohl in den Neubau als auch in die Erweiterung und Modernisierung vorhandener Immobilien investiert. Anregungen kamen zudem von Wohnungsunternehmen und Immobilienfonds. Davon profitierten der Hochbau und der Ausbau, die in der Umfrage auch die höchsten Umsatzzuwächse für das Jahr 2011 ausweisen. Mit der gesamtwirtschaftlichen Erholung in Deutschland dürften auch, wie die amtliche Monatsberichterstattung im Bauhauptgewerbe signalisiert, Impulse vom Wirtschaftsbau ausgegangen sein. Im öffentlichen Bau war das erste Halbjahr zwar noch von den Maßnahmen aus den Konjunkturprogrammen geprägt, ihr planmäßiges Auslaufen wird im späteren Verlauf aber gebremst haben, sodass alles in allem das öffentliche Bauvolumen in etwa stagniert haben dürfte. Betrachtet man die Umsätze in der Gliederung nach Bauhaupt- und Ausbaugewerbe (vgl. Abbildung 1),

so zeigt sich, dass nach dreijähriger Wachstumsdominanz des Ausbaugewerbes im vergangenen Jahr nun auch das Bauhauptgewerbe kräftige Zugewinne aufweisen kann.

### **Baugewerbe bleibt überregional aktiv**

In den Jahren 1996 bis 2009 hatten die ostdeutschen Unternehmen die schwache Nachfrage in der heimischen Region systematisch durch Leistungen auf auswärtigen Märkten kompensiert. Der in westdeutschen Regionen tätige Unternehmensanteil aus Ostdeutschland ist bis zum Jahr 2010 auf 60% gestiegen, im Jahr 2000 lag er noch bei 39% (vgl. Tabelle 1). Im Jahr 2011 haben die ostdeutschen Bauunternehmen ihr auswärtiges Engagement nicht weiter ausgebaut, was vor allem an der günstigeren Auftragslage vor Ort gelegen haben dürfte und sich besonders auf den Hochbau bezieht. Die überwiegend im Ausbau tätigen Unternehmen haben dagegen ihre auswärts erreichte hohe Position, an der sich zwei Drittel der Firmen beteiligen, im Großen und Ganzen gehalten. Hier realisieren sogar 30% der Firmen mehr als die Hälfte ihres Umsatzes

Tabelle 1:

Überregionaler Umsatz der befragten ostdeutschen Bauunternehmen in den Jahren 2000 und 2009 bis 2011 - in % der befragten Unternehmen -

	kein überregionaler Umsatz	Umsatz in den Alten Bundesländern	darunter in den Alten Bundesländern in % des Umsatzes insgesamt		
			bis 10%	10% bis 50%	50% bis 100%
<i>Baugewerbe insgesamt</i>					
2000	61	39	13	17	9
2009	44	56	14	23	19
2010	40	60	17	19	24
2011	43	57	15	19	23
<i>Hochbau</i>					
2000	57	43	17	17	9
2009	42	58	11	23	24
2010	46	54	13	20	22
2011	51	49	7	21	21
<i>Tiefbau</i>					
2000	72	28	10	14	4
2009	53	47	19	19	9
2010	42	58	20	19	19
2011	43	57	20	18	19
<i>Ausbau</i>					
2000	57	43	12	20	11
2009	37	63	10	27	26
2010	33	67	16	18	33
2011	34	66	17	19	30

Fälle: 2000: 254; 2009: 268; 2010: 292; 2011: 292.

Quellen: IWH-Baumfragen.

nach wie vor in den Alten Bundesländern. Auch die Tiefbauunternehmen sind im Wesentlichen bei ihrem Engagement außerhalb der ostdeutschen Region geblieben.

**Ertragssituation im Jahr 2011 in allen Sparten verbessert**

Erheblich gestiegene Rohstoff- und Mineralölpreise hatten zwar insbesondere in der ersten Jahreshälfte den Kostendruck auf die Bauproduktion deutlich erhöht. Die Bauunternehmen waren aber im Jahresverlauf in der günstigen Lage, diesen über Preis- und Absatzsteigerungen aufzufangen, sodass die Ertragssituation in allen Sparten im vergangenen Jahr günstiger ausfiel als im Jahr davor (vgl. Tabelle 2). Im Baugewerbe insgesamt erhöhte sich der Anteil der Unternehmen mit Gewinn von 52% auf 60%. Während sich die Bedeutung von Betrieben mit kostendeckender Produktion nur wenig verändert hat, ging die der Verlustbetriebe deutlich zurück, was aber auch auf das Ausscheiden insolventer Unternehmen im vergangenen Jahr zurückzuführen ist. Eine Kreuztabellierung der Ertragslage von 2009 bis 2011 zeigt die Übergänge

Tabelle 2:  
Entwicklung der Ertragslage in den Ende 2011 befragten ostdeutschen Bauunternehmen - in % der befragten Unternehmen -

	2009	2010	voraussichtlich 2011
<i>Baugewerbe insgesamt</i>			
Gewinn	56	52	60
Kostendeckung	29	35	33
Verlust	15	13	7
<i>Hochbau</i>			
Gewinn	53	46	56
Kostendeckung	29	41	37
Verlust	18	13	7
<i>Tiefbau</i>			
Gewinn	63	55	64
Kostendeckung	26	34	31
Verlust	11	11	5
<i>Ausbau</i>			
Gewinn	54	53	61
Kostendeckung	32	32	31
Verlust	14	15	8
jeweils insgesamt	100	100	100

Fälle: 2009: 268; 2010: 273; 2011: 272.

Quelle: IWH-Baumfrage vom Dezember 2011.

zwischen den Ertragstypen. So ist den Unternehmen im Jahr 2011 die Sicherstellung einer Gewinnsituation in höherem Maße als im Jahr zuvor gelungen, Gleiches gilt für den Aufstieg dorthin (vgl. Tabelle 3). 86% der Unternehmen haben im Jahr 2011 ihre gewinnbringende Lage vom Vorjahr halten können (74% im Jahr davor). Zugleich ist es nur 33% der Betriebe mit Kostendeckung gelungen, in die Gewinnzone vorzustößen (Vorjahr: 31%). Der Aufsteigeranteil bei den Verlustbetrieben war hier mit reichlich einem Drittel ebenfalls höher (Vorjahr: 15%). Im Gegenzug sind weniger Gewinnbetriebe in die Kostendeckung (2011: 13%, 2010: 15%) bzw. in die Verlustzone (2011: 1%, 2010: 11%) abgeglitten. Auch bringt mit 8% eine geringere Zahl von Betrieben mit ursprünglich kostendeckender Produktion nun Verluste ein.

Tabelle 3:  
Veränderung der Ertragssituation im Zeitraum von 2009 bis 2011 im Baugewerbe Ostdeutschlands - in % der Unternehmen gemäß der Ertragslage im Vorjahr -

2009	2010		
	Gewinn	Kostendeckung	Verlust
Gewinn	74	15	11
Kostendeckung	31	56	13
Verlust	15	62	23
insgesamt	53	34	13
2010	2011		
	Gewinn	Kostendeckung	Verlust
Gewinn	86	13	1
Kostendeckung	33	59	8
Verlust	34	40	26
insgesamt	60	33	7

Fälle: 2009/2010: 268; 2010/2011: 270.

Quelle: IWH-Baumfrage vom Dezember 2011.

Die relativ breit angelegte Erholung hat sich auch in einer über alle Sparten reichenden Verbesserung der Finanzsituation niedergeschlagen, wie die Einschätzungen der voraussichtlichen Ertragslage durch die Unternehmen zeigen. In allen Sparten sind die Gewinnbetriebe in deutlicher Überzahl, ergänzt durch jeweils etwa ein Drittel der Betriebe, die für das Jahr 2011 Kostendeckung erwarten.

Die Liquiditätssituation der Unternehmen fällt derzeit ausgesprochen gut aus. Mit 61% geht im Durchschnitt des Jahres 2011 inzwischen eine komfortable Mehrheit der Unternehmen von einer „guten“ bzw. „eher guten“ Solvenz aus (2010: 55%). Zugleich hat sich die Schwankungsbreite im unter-

jährigen Verlauf, die im Jahr 2010 wegen der Winter- einbrüche zu Beginn und zum Ende des Jahres besonders stark ausgeprägt war, deutlich zurück- gebildet.

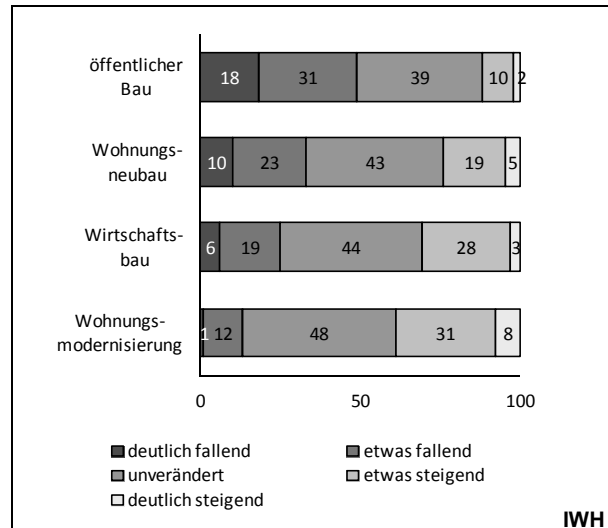
Zudem hat sich das Zahlungsverhalten der Kunden im Jahr 2011 weiter verbessert. Dies spie- gelt sich in der Entwicklung der Forderungsver- luste wider. So ist der Anteil der Unternehmen, die mit Forderungsausfällen von mehr als 0,5% des Umsatzes zu kämpfen haben, von 21% im Jahr 2010 auf 16% zurückgegangen. Dagegen ist der Anteil der Unternehmen mit Einbußen aus Forderungen von bis zu 0,5% im Verhältnis zum Umsatz von 45% auf 50% gestiegen. Der Anteil der Unterneh- men, die von solchen Verlusten im Jahr 2011 gene- rell verschont geblieben sind, ist mit einem Drittel in etwa auf Vorjahresniveau geblieben. Wie bereits im Jahr 2010 scheint die Situation alles in allem im Tiefbau am günstigsten zu sein. Hier klagen mit knapp 55% nur etwas mehr als die Hälfte der Un- ternehmen über Forderungsverluste (2010: 57%). Im Hochbau betrifft dies 70%, wobei es auch hier zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Vorjahr gekommen ist (2010: 77%). Indessen weist im Ausbau mit 78% ein erheblicher Teil der Unter- nehmen Forderungsausfälle aus (2010: 67%). Hier ist insbesondere der Anteil der Unternehmen mit Ausfällen von bis zu 0,5% des Umsatzes deutlich gestiegen. Dies betrifft im Hochbau inzwischen 55% der Befragten. Verluste von mehr al 0,5% des Umsatzes beklagen 24% der Unternehmen.

### ***Auftragstrends: Wohnungsmodernisierung rangiert auch im Jahr 2012 auf Platz 1***

Die Frage nach den Auftragstrends für das Jahr 2012 zeigt, dass der Wohnungsmodernisierung wie be- reits im Jahr zuvor die besten Aussichten zuge- schrieben werden (vgl. Abbildung 2). Knapp die Hälfte der Befragten erwarten hier eine unverändert gute und 39% sogar eine weiter steigende Nach- frage (2011: 25%). Dazu gehören neben notwen- digen Instandhaltungsarbeiten insbesondere auch werterhöhende Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Vor dem Hintergrund großer Unwägbar- keiten von Finanzanlagen sowie gleichzeitig histo- risch niedriger Zinsen, guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten setzen die privaten Haus- halte vermehrt auf Baumaßnahmen zur Flächen- erweiterung, zur Verbesserung des Komforts bzw.

angesichts mittel- und langfristig steigender Ener- giepreise auch zur Verbesserung der Energiebilanz ihrer Immobilie. Davon profitieren sowohl der Hochbau- als auch der Ausbaubereich.

Abbildung 2:  
Auftragstrends für das Jahr 2012  
- in % der befragten Unternehmen -



Quelle: IWH-Baumfrage vom Dezember 2011.

Die Nachfrage aus der gewerblichen Wirtschaft (Wirtschaftsbau) rangiert nach Meinung der be- fragten Unternehmen immer noch auf Platz zwei. Allerdings geht hier nur noch knapp ein Drittel von weiter steigenden Aufträgen aus. Ein Viertel er- wartet angesichts der schwächelnden Gesamtkon- junktur Auftragsrückgänge. Noch weniger opti- mistisch werden die Aussichten beim Neubau von Wohnungen eingeschätzt, was nach wie vor der rück- läufigen demographischen Entwicklung geschuldet sein dürfte. Einem Viertel der Unternehmen, die Auftragszuwächse erwarten, steht ein Drittel mit der Befürchtung von Auftragsverlusten gegenüber. Am ungünstigsten fallen die Trends im öffentlichen Bau aus, wo knapp die Hälfte der Bauunternehmen von rückläufigen Leistungen ausgeht. Hierin kom- men wohl die Zweifel der Unternehmen zum Aus- druck, ob die Gemeinden – Hauptinvestoren im öffentlichen Sektor – ihre Investitionstätigkeit nach dem Auslaufen der Konjunkturprogramme und unter dem Einfluss der Schuldenbremse sukzessive wieder ausbauen können.

Befragt nach den Umsatz- und Beschäftigungs- erwartungen für das Jahr 2012 sind die Unterneh- men alles in allem verhalten zuversichtlich: So über-

Tabelle 4:

## Umsatz- und Beschäftigungserwartungen für 2012 im ostdeutschen Baugewerbe

	Zunahme			Gleich- stand	Abnahme			Saldo aus Zu- und Abnahme
	über 5%	bis 5%	ins- gesamt		ins- gesamt	bis 5%	über 5%	
	in % der Unternehmen je Bauparte							
<i>Umsatzerwartungen für 2012 gegenüber 2011</i>								
Bauhauptgewerbe	25	6	31	44	25	6	19	6
dar.: Hochbau	26	7	33	42	25	8	17	8
Tiefbau	24	5	29	46	25	5	20	4
Ausbaugewerbe	15	11	26	53	21	5	16	5
Baugewerbe insgesamt	22	7	29	47	24	6	18	5
<i>Beschäftigungserwartungen für 2012 gegenüber Dezember 2011</i>								
Bauhauptgewerbe	23	18	41	11	48	21	27	-7
dar.: Hochbau	15	26	41	15	44	21	23	-3
Tiefbau	21	20	41	6	53	21	32	-12
Ausbaugewerbe	14	21	35	11	54	25	29	-19
Baugewerbe insgesamt	17	22	39	11	50	22	28	-11

Fälle: Umsatzerwartungen: n = 266, Beschäftigungserwartungen: n = 272.

Quelle: IWH-Baumfrage vom Dezember 2011.

wiegen nach wie vor die Unternehmen, die eine Umsatzexpansion erwarten, gegenüber denen, die mit Rückgängen rechnen. Dies drückt sich in einem Saldo aus den beiden Entwicklungsrichtungen von +5 Prozentpunkten aus (vgl. Tabelle 4). Im vergangenen Jahr 2011 lag dieser Saldo nach der überraschend günstigen Nachfrageentwicklung allerdings bei +20 Prozentpunkten. Diese im Vergleich zum Vorjahr gedämpftere Entwicklung zieht sich im Wesentlichen durch alle Sparten. Die Salden, die zwischen +8 im Hochbau und +4 im Tiefbau schwanken, liegen ebenfalls deutlich unter den Vorjahreswerten. Bemerkenswert ist, dass im Hochbau mit einem Drittel der Unternehmen im Spartenvergleich am häufigsten Umsatzsteigerungen anvisiert werden. Dagegen sehen die überwiegend im Ausbau tätigen Betriebe, ausgehend von dem erreichten hohen Expansionspfad, in der Mehrheit gleichbleibende bzw. etwas mäßigere Zuwächse voraus. Der Tiefbau hebt sich demgegenüber mit einem hohen Anteil pessimistischster Stimmen ab: ein Fünftel der Unternehmen geht von Umsatzeinbußen von mehr als 5% aus.

Hinsichtlich der Beschäftigung deutet sich, bezogen auf den Personalbestand Ende 2011, per saldo sogar ein Übergewicht der Unternehmen mit Personalabbau gegenüber denen mit Aufbau an (vgl. Tabelle 4). Damit steuern die Bauunternehmen in allen Sparten für 2012 Steigerungen bei der Produktivität an. Die Spreizung zwischen den Sparten

ähnelt weitgehend der bei der erwarteten Umsatzentwicklung, wobei das Ausbaugewerbe nach einer starken Beschäftigungszunahme im Jahr 2011 nun besonders deutlich auf höhere Produktivität setzt.

### Fazit

Das ostdeutsche Baugewerbe hat vor allem dank der kräftigen Nachfrage im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau im Jahr 2011 deutlich zulegen können. Im öffentlichen Bau war vor allem das erste Halbjahr noch von den Maßnahmen aus den Konjunkturprogrammen geprägt. Einfluss dürfte aber auch der milde Winter zu Beginn sowie zum Ende des Jahres gehabt haben. Zum Jahresanfang 2011 wurden vor allem die wegen des Wintereinbruchs aufgeschobenen Bauaktivitäten aus dem Vorjahr nachgearbeitet. Zum Jahresende puschte ein ebenfalls daraus resultierender Basiseffekt gegenüber dem Jahresende 2010. Aus diesen Gründen fielen auch Urteile der Unternehmen zur Produktionsentwicklung, zur Ertrags- und Liquiditätslage im Jahr 2011 vergleichsweise positiv aus. Angesichts fortgesetzter Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand blicken vor allem der Hochbau, aber auch der Ausbau weiter optimistisch in die Zukunft, auch wenn die Zuversicht im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr ganz so euphorisch ausfällt und von vielen Unternehmen über einen Abbau von Personal Produktivitätssteigerungen geplant sind.