

Ludwig Dorffmeister

Branchen im Fokus: Hochbau

IN KÜRZE

Die Hochbauunternehmen haben die Coronakrise bislang gut gemeistert. Eine überaus günstige Witterung zum Jahresbeginn und markante Vorzieheffekte aufgrund der vorübergehenden Umsatzsteuerabsenkung haben die Bautätigkeit 2020 weiter befeuert. Vor diesem Hintergrund kam der Rückgang im ersten Quartal 2021 wenig überraschend. Seit April berichten die vom ifo Institut befragten Hochbauunternehmen aber nun von umfangreichen Baubehinderungen aufgrund von Materialknappheit. Damit einhergehen stark gestiegene Preis-erwartungen für zu erbringende Bauarbeiten. Welche Konsequenzen diese jüngste Entwicklung für die Jahresbauleistung tatsächlich haben wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

Die monatlich durchgeführten ifo Konjunkturumfragen umfassen neben dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Dienstleistungssektor und dem Handel auch den Baubereich. Allerdings werden in diesem Rahmen lediglich Unternehmen des »Bauhauptgewerbes« nach ihrer Einschätzung befragt. Um eine befriedigende Vergleichbarkeit zwischen den vom ifo Institut erhobenen Informationen und den amtlichen Marktdaten zu gewährleisten, befasst sich der folgende Text ausschließlich mit Hochbausegmenten, die zum Bauhauptgewerbe gehören. Die Firmen der hier einbezogenen Wirtschaftsbereiche erbringen schwerpunktmäßig Rohbautätigkeiten an Gebäuden wie beispielsweise Mauer- und Betonarbeiten, aber auch Zimmer- und Holzbau, Abdichtungs-, Dachdeckungs- oder Klempnerarbeiten. Weitere Untergruppen des Bauhauptgewerbes wie »Vorberei-

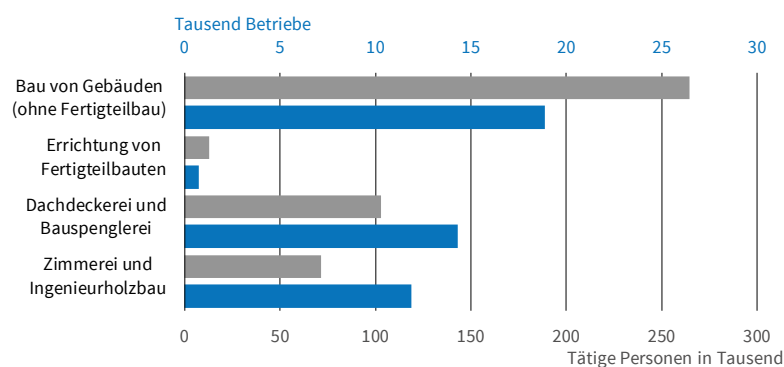
tende Baustellenarbeiten« oder teilweise nicht mehr einzeln nachgewiesene Teilsegmente der »Sonstigen spezialisierten Bautätigkeiten«, wie etwa der »Gerüstbau«, bleiben also, ebenso wie das »Ausbaugewerbe«, unberücksichtigt.

BRANCHENSTRUKTUR

Der hier betrachtete Hochbausektor kann auf Grundlage der amtlichen Ergänzungserhebung im Bauhauptgewerbe in die Wirtschaftszweige »Bau von Gebäuden (ohne Fertigteilbau)«, »Errichtung von Fertigteilbauten«, »Dachdeckerei und Bauspenglerei« sowie »Zimmerei und Ingenieurholzbau« unterteilt werden. Gemäß den Ergebnissen dieser einmal im Jahr durchgeführten Vollerhebung des Statistischen Bundesamtes gab es Ende Juni 2020 im Bereich Bau von Gebäuden (ohne Fertigteilbau) knapp 19 000 Betriebe mit insgesamt rund 264 500 tätigen Personen (vgl. Abb. 1). Jede Firma beschäftigte also im Durchschnitt 14 Personen. Im erheblich kleineren Fertigteilbaubereich waren es 17 Personen, nämlich knapp 13 000 Beschäftigte verteilt auf 758 Betriebe. Diese Kleinteiligkeit wird im Segment »Dachdeckerei und Zimmerei«, in dem Mitte vergangenes Jahr ungefähr 174 300 Personen beschäftigt waren, noch deutlich unterboten. So hatten die Dachdecker- bzw. Spenglerbetriebe durchschnittlich sieben und die Zimmerer- und Ingenieurholzbaubetriebe sechs Mitarbeiter.

Zwischen 2009 und 2020 hat sich die Zahl der Firmen des hier definierten Hochbausektors um 764 auf rund 45 800 Betriebe erhöht (Vergleich der jeweiligen Juni-Werte). Dabei nahm die Betriebszahl im Bereich Bau von Gebäuden (einschließlich Fertigteilbau) sogar um etwa 2 200 Einheiten bzw. um ein Zehntel ab, während das Dachdecker- und Zimmerergewerbe seit 2009 per saldo fast 3 000 Markteintritte verzeichnete. In beiden Bereichen stieg jedoch die Beschäftigtenzahl, so dass der Rückgang der Betriebszahl im Segment Bau von Gebäuden (einschließlich Fertigteilbau) auf einen Konzentrationsprozess zurückzuführen ist. So haben sich dort die Betriebszahlen in allen Unternehmensgrößenklassen erhöht – mit Ausnahme der Unternehmen mit weniger als 20 tätigen Personen, deren Anzahl seit 2009 um 5% schrumpfte. Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl pro Betrieb kletterte daher in diesem Zeitraum von elf auf die bereits oben erwähnten 14 Personen. Insgesamt hat der Hochbau in den Jahren 2010 bis 2020 fast kontinuierlich Personal aufgestockt. Lediglich in den Jahren 2014 und 2015 waren diesbezüglich Rückschläge zu verkräften. Ende Juni 2020 waren im Hochbau rund 452 800 Per-

Abb. 1
Betriebs- und Beschäftigtenzahlen im Hochbau^a



^a Stand: Ende Juni 2020.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Ergänzungserhebung im BHG).

© ifo Institut

sonen tätig, und damit etwa 61 500 mehr als zur Jahresmitte 2009.

UMSATZENTWICKLUNG SEIT BEGINN DER CORONAKRISE

Abbildung 2 zeigt, dass sich die Geschäfte der Hochbaufirmen in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt haben. Dies gilt insbesondere für den Zeitraum ab 2018, als auch das Dachdecker- und Zimmerergewerbe seinen Umsatz beträchtlich steigern konnte. Zwar sind hier nominale Umsatzentwicklungen abgebildet und das Baupreiswachstum lag 2018 und 2019 bei mehr als 4%. Gleichwohl kam es auch in realer Betrachtung zu einer deutlichen Ausweitung der Hochbaumaßnahmen. Während der Wohnungsneubau auf sehr hohem Niveau inzwischen deutlich schwächer wuchs als in den Vorjahren, wurde der Hochbausektor durch eine weiterhin kräftige Neubaunachfrage von Unternehmen und öffentlicher Hand stimuliert. Positiv wirkte sich zudem die steigende Bedeutung von Holzfertigteilbauten im Ein- und Zweifamilienhausbereich aus, die nicht selten durch Zimmereibetriebe errichtet werden. Daneben muss der weiter expandierende Sanierungsmarkt – zumindest was den Wohngebäudebestand angeht – hervorgehoben werden. Hiervon profitierten unter anderem die Dachdecker, da sie nicht nur bei Dacherneuerungen zum Einsatz kommen, sondern auch die Installation von Solaranlagen und die Dämmung der Gebäudehülle zu ihren Aufgaben zählen.

Der starke Umsatzanstieg im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahr ist auf die außergewöhnlich milde Witterung zurückzuführen. Im Rahmen der ifo Konjunkturumfragen klagten im Frühjahr 2020 besonders wenige Hochbaufirmen über entsprechende Behinderungen der Bautätigkeit. Darüber hinaus dürfte aber auch die damals neu eingeführte steuerliche Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen eine Rolle gespielt haben. Die Kapazitätsauslastung erreichte im Quartalsdurchschnitt einen neuen Rekordwert von 81,1%.

Ab dem zweiten Quartal 2020 machten sich dann die Auswirkungen der Corona-Pandemie bemerkbar. Zwar kam es zu vielfältigen Behinderungen (Materialengpässe, Mangel an ausländischem Personal, Auftragsstornierungen, zusätzliche Hygienevorschriften, Baustellenschließungen, Quarantänemaßnahmen, erhöhter Krankenstand, gewachsener Organisationsaufwand, eingeschränkte Kommunikation mit Behörden/Planern/Auftraggebern), die aber entweder nicht lange dauerten oder insgesamt kein bedrohliches Ausmaß annahmen. Die meisten Betriebe konnten sich rasch auf die neuen Gegebenheiten einstellen und ihre Vorhaben weiter vorantreiben. Dennoch sank die Kapazitätsauslastung – auch wegen des fulminanten ersten Quartals – erst einmal deutlich. Die Hochbauumsätze wuchsen im zweiten Quartal wesentlich langsamer. Im dritten Quartal 2020 trat dann – im Rahmen des

Konjunkturpakets der Bundesregierung – die vorübergehende Absenkung der Umsatzsteuersätze um 2 bzw. 3 Prozentpunkte in Kraft und dämpfte das Wachstum der Baupreise spürbar – davon war natürlich auch die nominale Umsatzentwicklung betroffen.

Der extrem starke Umsatzanstieg im Schlussquartal des Jahres 2020 geht dann wohl größtenteils auf die Rechnung der erneuten Anhebung der Umsatzsteuersätze zum 1. Januar 2021. So drangen viele Auftraggeber auf das Vorziehen geplanter Maßnahmen und auf die Fertigstellung bis zum Jahresende, die zu einer Abrechnung des Vorhabens zu den verminderten Steuersätzen berechnete. Angesichts der teils sehr kräftigen Umsatzzuwächse ist nicht auszuschließen, dass einige Projekte schon als abgeschlossen deklariert wurden, obwohl 2021 noch letzte Restarbeiten durchgeführt werden mussten.

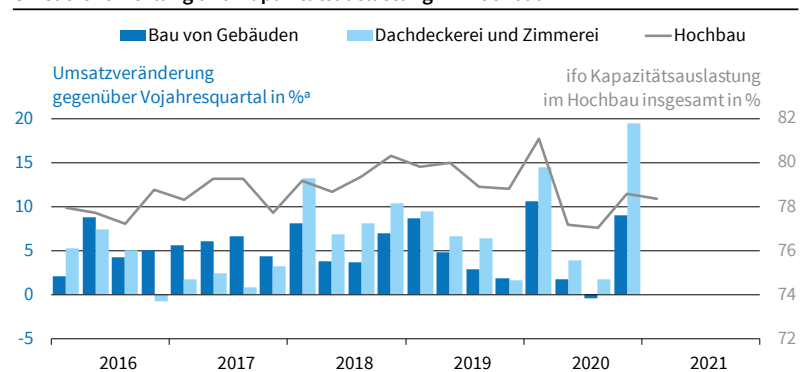
Aufgrund der wieder deutlich ausgeprägteren Witterungsbehinderungen zu Jahresbeginn und einer vermutlich starken Gegenreaktion auf den steuerinduzierten Vorzieheffekt sind die Umsätze in den Hochbaubranchen in den ersten beiden Monaten 2021 (die Märzdaten der amtlichen Konjunkturstatistik lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor) gegenüber den Vorjahreswerten weit im zweistelligen Bereich eingebrochen. Die vom ifo Institut abgefragte Kapazitätsauslastung gab allerdings nur im Januar merklich auf knapp 76% nach und stieg bereits im Februar wieder auf über 78%.

AKTUELLE GESCHÄFTSLAGE IM HOCHBAU

Die von den Hochbaufirmen abgegebenen Bewertungen der aktuellen Geschäftslage fielen ab April 2020 – also zu Beginn der Coronakrise – in allen drei Teilsparnen sichtlich zurückhaltender aus (vgl. Abb. 3). Angesichts der weiter bestehenden Möglichkeiten zur Ausübung der eigenen Betriebstätigkeit und der gut gefüllten Auftragspipeline hielt sich der Gegenwind allerdings in Grenzen. Seit dem Jahresende 2020 ist zudem im Wohnungsbau und im gewerblichen Hochbau eine Aufwärtstendenz zu erkennen. Im öffentlichen Hochbau hat sich die Lage im Mai jedoch wieder

Abb. 2

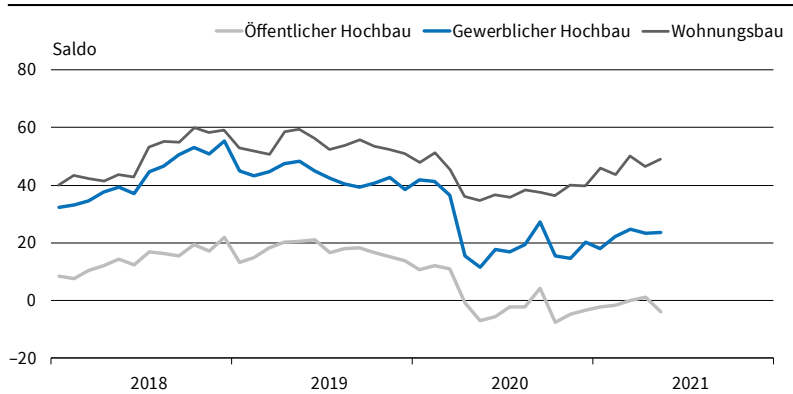
Umsatzentwicklung und Kapazitätsauslastung im Hochbau



Quelle: ifo Konjunkturumfragen; Statistisches Bundesamt.

© ifo Institut

Abb. 3

Beurteilung der aktuellen Geschäftslage im Hochbau

Quelle: ifo Konjunkturumfragen (Befragung im Bauhauptgewerbe).

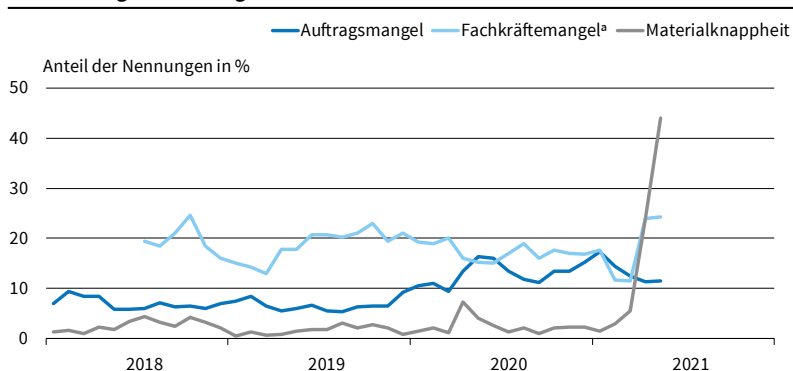
© ifo Institut

eingetrübt. Der Blick auf die langfristige Entwicklung der Umfrageergebnisse zeigt, dass auch Saldenwerte im leicht negativen Bereich noch eine bemerkenswert positive Geschäftslage signalisieren.

NEUER STÖRFaktor MATERIALKNAPPHEIT

Im ersten Quartal des laufenden Jahres hatten die Hochbaufirmen also mit wesentlich ausgeprägteren Witterungseinflüssen zu kämpfen als vor Jahresfrist. Hinzu kamen die negativen Folgen der vorübergehenden Umsatzsteuerabsenkung, die zu einer zeitlichen Verlagerung zahlreicher Bauarbeiten in das Jahr 2020 führten. Dies dürfte dazu beigetragen haben, dass im Rahmen der ifo-Befragung für den Hochbau die Meldungen zum Auftragsmangel im Januar 2021 erneut zunahm und damit den höchsten Wert seit März 2016 erreichten. Der stärkste Anstieg war für den gewerblichen Hochbau zu beobachten. Der Umfragewert kletterte in dieser Teilsparte auf 21,2%, zuletzt hatte sich im April 2015 ein höherer Anteil der Firmen über das Problem beklagt. Hinsichtlich des ebenfalls abgefragten Auftragsbestands fällt auf, dass sich im öffentlichen Hochbau die Reichweite der Auftragsreserven zum Jahreswechsel 2020/21 von 3,6 auf 3,0 Monate verkürzt hat.

Abb. 4

Behinderung der Bautätigkeit im Hochbau^a Werte liegen erst ab Juli 2018 vor.

Quelle: ifo Konjunkturumfragen (Befragung im Bauhauptgewerbe).

© ifo Institut

Auch zu Beginn des zweiten Quartals 2021 meldeten noch 15% der Hochbaufirmen (April 2020: 2%) Beeinträchtigungen ihrer Bauproduktion aufgrund ungünstiger Witterung. Mit dem Abflauen dieser negativen Witterungseinflüsse und dem – laut amtlicher Statistik – seit Februar wieder anziehenden Auftragseingang rückte das Fachkräfteproblem wieder stärker in den Fokus. Im April verdoppelte sich der entsprechende Umfragewert auf 24% (vgl. Abb. 4). Gleichzeitig spürten die Unternehmen seit dem ersten Quartal 2021 einen zunehmenden Preisauftrieb aufgrund eines unzureichenden Angebots diverser Baumaterialien, wie etwa Baustahl und -holz, Dämmstoffen und Kunststoffprodukten. Ursächlich hierfür ist zum einen die Coronakrise, die dazu geführt hat, dass die Produktion weltweit stark gedrosselt und auch Überkapazitäten abgebaut wurden. Als sich die Nachfrage dann unerwartet rasch erholte, konnte die Produktion nicht in entsprechendem Umfang und Tempo ausgeweitet werden. Zudem bestehen beträchtliche Transportprobleme, da viele Container durch die Corona-bedingte Störung der globalen Handelsströme derzeit nicht am benötigten Ort stehen. Zum anderen gibt es zahlreiche weitere Störfaktoren, die die Verfügbarkeit zumindest einzelner Materialien beeinträchtigen. Dazu zählen unter anderem die Sperrung des Suez-Kanals, der heftige Winter einbruch in den USA, die Vernichtung kanadischer Fichtenwälder durch Schädlinge oder der Ausfall einer Produktionsanlage für EPS-Dämmstoffe, wie einzelne Bauverbände berichten. Die gut laufende Baunachfrage hierzulande, aber auch in den USA und China verschärfte die Situation weiter – ebenso wie die beobachteten Hamsterkäufe.

Inzwischen haben sich viele der für den Hochbau benötigten Materialien und Vorprodukte beträchtlich verteuert. Sind die Baustoffe noch nicht eingekauft und mit dem Auftraggeber keine Preisgleitklauseln vereinbart worden, so belastet das nicht nur die Margen, sondern führt im Extremfall auch zu existenziellen Problemen der betroffenen Baufirma. Jenseits der Preissteigerungen gibt es derzeit aber immer mehr handfeste Lieferengpässe. Im April dieses Jahres berichteten rund 24% der Hochbaufirmen von Betriebsstörungen aufgrund von Materialengpässen, wobei die Probleme im öffentlichen Hochbau etwas seltener auftraten. Im Mai stieg der Umfragewert dann sogar auf 44% (öffentlicher Hochbau: 35%, gewerblicher Hochbau: 42%, Wohnungsbau: 48%). Derart hohe Werte wurden seit der Wiedervereinigung – die gesamtdeutsche Zeitreihe beginnt Anfang 1991 – nicht einmal annähernd erreicht. In der Spitze meldeten im Hochbau bislang nur rund 7% Baubehinderungen aufgrund von Materialknappheit.

Im April 2021 berichteten – rückblickend auf den März – bereits knapp 14% der Firmen von Preisanhebungen für Hochbauleistungen. Dieses Niveau könnte noch größtenteils mit einer wieder anziehenden Baunachfrage begründet werden. Beispielsweise

konnten im ersten Quartal 2019 höhere Werte beobachtet werden. Im Mai 2021 jedoch – also bezogen auf die Entwicklungen im April – war es dann schon rund ein Drittel der Firmen, die über Preissteigerungen berichteten, und dies entspricht einem neuen Spitzenwert für den Zeitraum seit 1991. Allem Anschein nach geben die Hochfirmen demnach seit April die stark steigenden Vorleistungspreise beim Abschluss neuer Bauaufträge gezielt an ihre Kunden weiter. Gleichzeitig erwarteten im Mai sogar 52% der Hochbaufirmen Preiserhöhungen in den kommenden drei Monaten – ebenfalls ein neuer Rekordwert. Der bisherige Höchstwert stammt aus dem Februar 1991 und betrug lediglich 30%.

BAUPREISENTWICKLUNG IM WOHNUNGSBAU

Abbildung 5 vergleicht die Umfrageergebnisse aus den ifo Konjunkturumfragen (monatlich, qualitative Preisentwicklung: erhöht, nicht verändert, gesenkt) mit denen der amtlichen Baupreisstatistik (vierteljährlich, quantitative Preisentwicklung). Trotz der unterschiedlichen Erhebungsinhalte korrespondieren die dargestellten Ergebnisverläufe in beachtlichem Maße. Mit Blick auf die vom Statistischen Bundesamt abgeleiteten Preisveränderungsraten ist festzustellen, dass im Zuge der ifo-Befragung ermittelte Saldenwerte zwischen 0 und –20 in der Regel bereits moderate Preisanhebungen signalisieren. Inkonsistenzen ergeben sich etwa aus Sondereinflüssen wie Umsatzsteueränderungen, die zumeist von den Firmen an die Auftraggeber weitergegeben werden können. So gehen die starken Baupreiszuwächse im Jahr 2007 in der Zeitreihe des Statistischen Bundesamtes auf die dauerhafte Umsatzsteuererhöhung von 16% auf 19% zu Beginn desselben Jahres zurück. Die leicht negativen Raten im dritten und vierten Quartal 2020 liegen in der bereits oben beschriebenen vorübergehenden Umsatzsteuerabsenkung begründet. Die Zuwachsraten für das erste Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahresquartal hat sich nun wieder auf einem »normalen« Niveau von rund +3% eingependelt. Im zweiten Quartal dürften sich aber bereits die Preissteigerungen bei den Baumaterialien bzw. die vorsorglichen Anpassungen ihrer Angebotspreise vor dem Hintergrund der aktuellen Knappheiten und der Unsicherheit über die weitere Materialpreisentwicklung bemerkbar machen. Im Mai 2021 berichteten für den Vormonat April 41% der Wohnungsbaufirmen von Baupreisanhebungen. Gleichzeitig erwarteten im Mai fast drei Fünftel der Firmen weitere Erhöhungen in den kommenden drei Monaten.

Im dritten und vierten Quartal 2021 werden dann die nachgelagerten Effekte der Umsatzsteuerabsenkung im zweiten Halbjahr 2020 für einen weiteren Preisschub in der amtlichen Baupreisstatistik sorgen. Beim hier betrachteten Preisvergleich wird ja immer auf das jeweilige Vorjahresquartal Bezug genommen, und so wurde das Preiswachstum durch den niedrige-

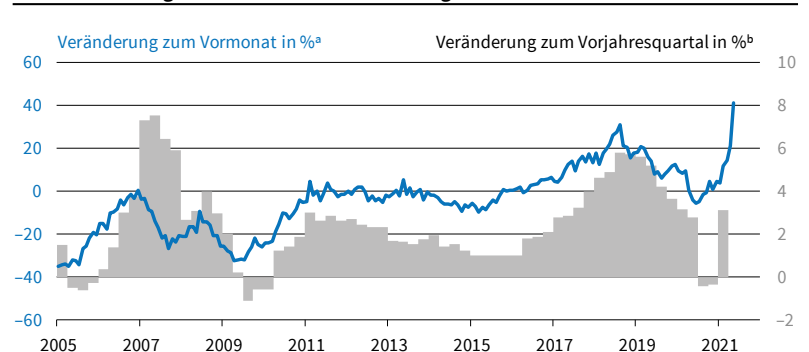
ren Umsatzsteueraufschlag im damals aktuellen Jahr deutlich gedämpft (vgl. die leicht rückläufigen Veränderungsrate im 3./4. Quartal 2020). Diesmal berücksichtigen die aktuellen Jahreswerte aber wieder die höhere Umsatzsteuer, während im Vergleichsquartal des Vorjahres die Preise vor dem Hintergrund einer 16%igen Umsatzsteuer kalkuliert wurden. Zudem dürften die Wohnungsbaufirmen – wie oben ausgeführt – in den nächsten Monaten, wenn nicht gerade mit extremen Materialengpässen, so doch mit deutlich erhöhten Materialpreisen konfrontiert sein. Und zu guter Letzt steht für die zweite Jahreshälfte 2021 eine neue Tariflohnerhöhung für das Bauhauptgewerbe ins Haus, so dass die amtliche Baupreisstatistik – in diesem Fall für die Teilsparte Wohnungsbau – für das zweite Halbjahr 2021 erhebliche Quartalsanstiege verzeichnen dürfte.

MATERIALKNAPPHEIT UND JAHRESBAULEISTUNG

Bislang müssen der momentanen Materialknappheit im Hochbau – zumindest in isolierter Betrachtung – noch keine ernstzunehmenden Folgen für die Jahresbauleistung beigegeben werden. So sind es speziell die Baubetriebe des Bauhauptgewerbes gewöhnt, mit vorübergehenden Störfaktoren (z.B. Witterungseinflüsse) umzugehen und liegengeliebene Vorhaben bis zum Jahresende noch größtenteils abzuarbeiten. Zudem werden die betrieblichen Behinderungen aufgrund der Materialengpässe »erst« seit zwei Monaten in ungewöhnlich hoher Häufigkeit gemeldet.

In Kombination mit den wieder ungünstigeren Witterungsbedingungen zu Jahresbeginn und den Vorzieheffekten aus der Umsatzsteuersenkung können aber bereits heute moderat negative Folgen für das Hochbaujahr 2021 – im Vergleich zum Vorjahr – unterstellt werden. Überraschend sind die in ihrer Höhe bislang nicht gekannten Umfragewerte zu den Baubehinderungen. Von entscheidender Bedeutung wird aber sein, wie lange ein wesentlicher Teil der Hochbaubetriebe in seiner Geschäftstätigkeit durch die Lieferengpässe ausgebremst wird und inwieweit (neue) Auftraggeber die nötigen Preisanpassungen

Abb. 5
Preisentwicklung für konventionellen Wohnungsneubau



^a Saisonbereinigte Saldenwerte.

^b Amtlicher Baupreisindex, Rohbauarbeiten am Bauwerk, mit Umsatzsteuer.
Quelle: ifo Konjunkturumfragen; Statistisches Bundesamt.

© ifo Institut

akzeptieren werden. Ziehen sich die Behinderungen in beachtlicher Form bis in den Spätsommer hinein, so wird es tatsächlich immer schwieriger werden, die Bauleistung des Vorjahres zu erreichen. Ein milder und schneearmer Jahresausklang wie in den Vorjahren wäre dann die Grundvoraussetzung für einen erfolgreichen Aufholprozess. Bislang verläuft das Jahr, was Niederschlag und Temperaturniveau angeht, allerdings nicht so, wie wir es in den vergangenen Jahren gewohnt waren.