
bachert&partner

Die Baubranche –
stabiles Fundament oder
Stein auf Stein in die Krise?
Eine Bestandsaufnahme

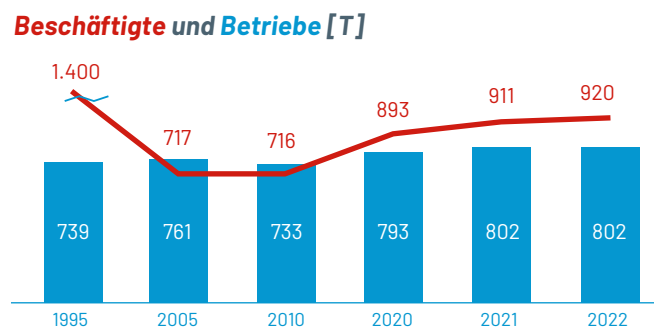
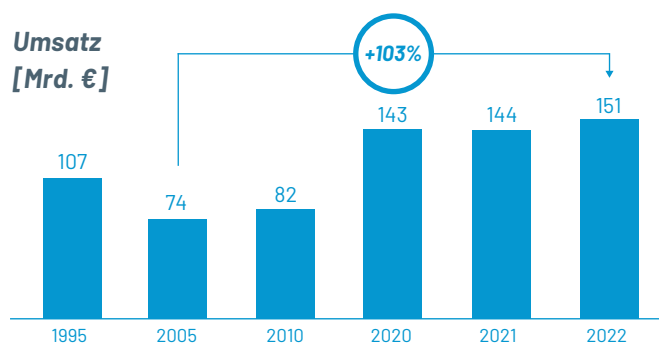
Ausgangspunkt

Anfang 2021 wurde die Entwicklung der Bauindustrie durch unser Haus aufgrund sich abzeichnender Marktverwerfungen und branchentypischer Herausforderungen kritisch beleuchtet. Zum Betrachtungszeitpunkt war die Ausgangslage indifferent, eine Branchenkrise zeichnete sich (noch) nicht klar ab. Allerdings war der Zugang von baunahen Beratungsmandaten spürbar. Im Folgenden stellen wir unsere damaligen Einschätzungen mit der tatsächlichen Entwicklung im Rahmen einer „Analyse Reloaded“ gegenüber.

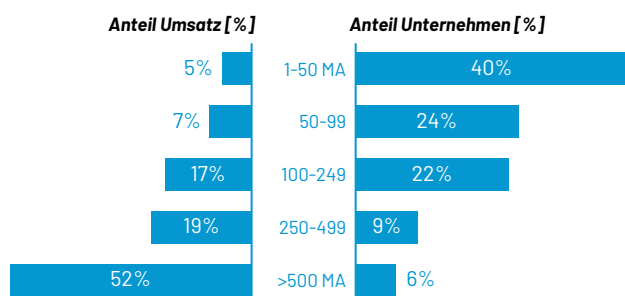
Kernthese Anfang 2021:

Das Fundament der Branche bröckelt – am Bau gibt es für Restrukturierer in Zukunft mehr zu tun!

Bau- und Immobilienbranche – 20 Jahre steil nach oben!



Betriebe und Umsatzklassen



Rendite und Working Capital

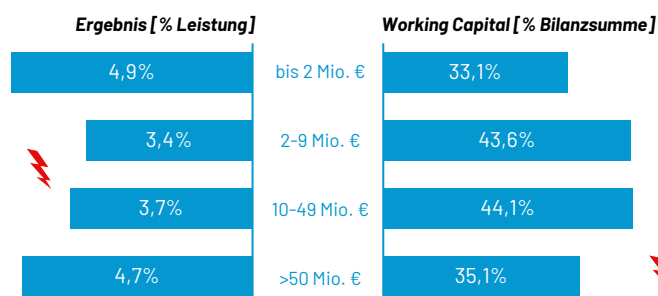


Abbildung 1: Branchenentwicklung und -struktur im Überblick

Bis zum Jahr 2022 verzeichnete die Baubranche signifikante Umsatzzuwächse – in 15 Jahren wurden die Umsätze verdoppelt. Das Bauhauptgewerbe generiert ein Volumen von 151 Mrd. € im Jahr 2022. Die Beschäftigung stieg um ca. 30% auf rund 920 T Mitarbeitende. Diese Zuwächse wurden maßgeblich durch günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen – die gute Konjunktur und eine Nullzinspolitik der Notenbanken – begünstigt. Die Branchenstruktur ist überwiegend mittelständisch geprägt. Die generierten Renditen liegen durchschnittlich bei gut 4%-Punkten im Verhältnis zur Gesamtleistung.

20 Jahre steil nach oben?

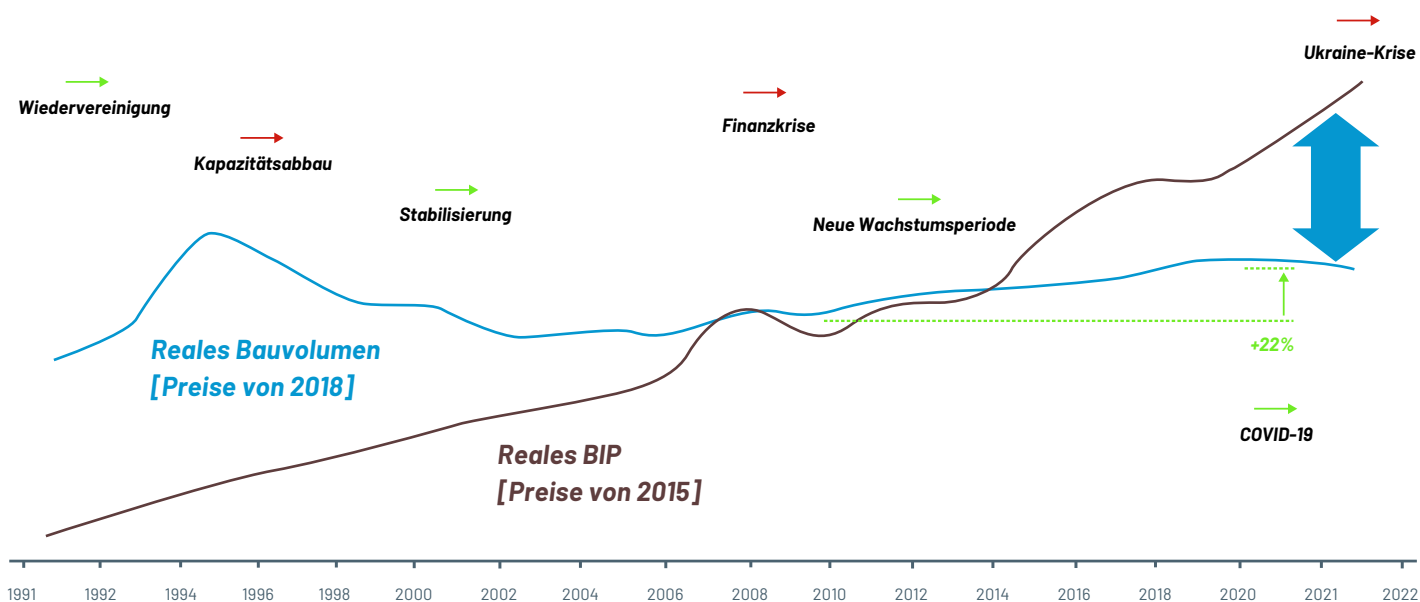


Abbildung 2: Entwicklung des realen Bauvolumens i. Vgl. zur Entwicklung des BIP

Beim Vergleich der Entwicklungen des realen Bauvolumens mit dem realen BIP zeigt sich, dass das Wachstum überwiegend preisgetrieben war und die Entwicklung der Baukonjunktur deutlich hinter dem Gesamtwirtschaftswachstum abfällt. Von einem echten „Steil nach oben“ kann keine Rede sein. Im Vergleich zur Ausgangsanalyse hat seit 2022 die reale Entwicklung erstmalig in den vergangenen 20 Jahren stagnierende bzw. rezessive Tendenzen.

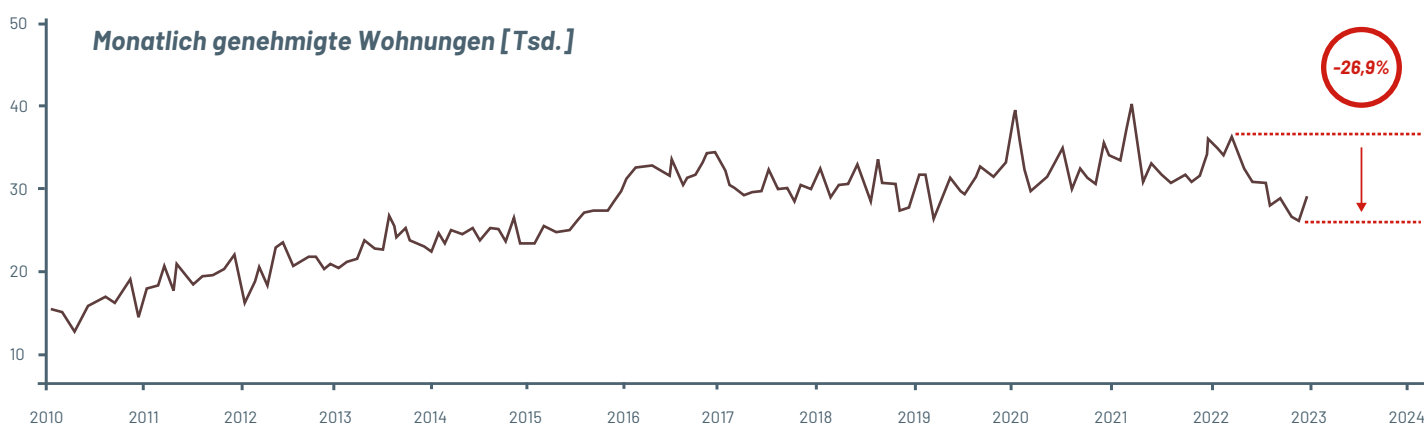
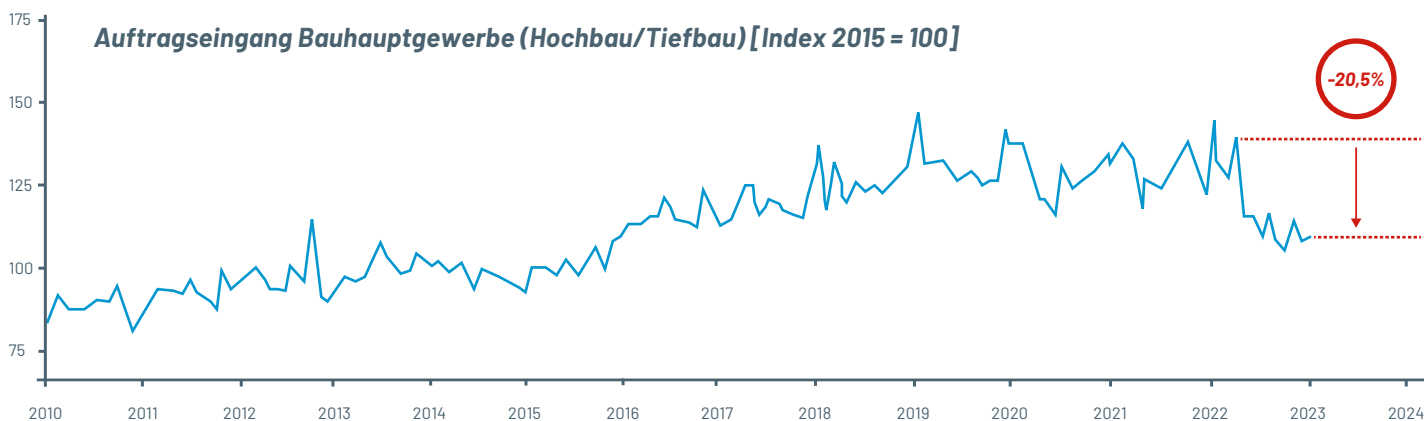
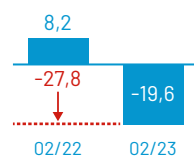
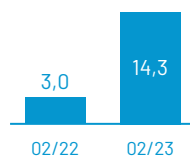
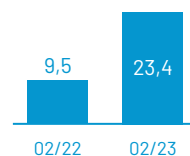
Situation am Bau

Boom-Jahre im Baugewerbe bis 2021
durch Konjunktur und Nullzins

In 2022 guter Auftragsbestand bei absehbaren
Lücken durch geringen Auftragseingang

Ab 2022 abschmelzende Nachfrage -
realer und nominaler Umsatzrückgang

Zahl der Insolvenzen in 2022 um 11,3%
auf 2.698 gestiegen (Top-Branche)

**ifo Geschäftsklima****Stornierungen [%]****Lücken Auftr.-best. [%]****Abbildung 3: Entwicklung wesentlicher Kennzahlen 02/2022 bis 02/2023**

Reloaded

Der Bauboom ebbt ab – die verringerte Nachfrage führt zu Umsatzrückgängen. Der Auftragsbestand ist aufgrund der positiven Entwicklung der Vorjahre und der gestörten Lieferketten noch gut. Es zeichnen sich aufgrund des verringerten Auftragseingangs Lücken in den Auftragsbüchern ab. Die Zahl der Insolvenzen steigt spürbar an.

Inflationsbedingt stiegen seit 2020 sowohl die Baukosten (+15%) als auch die Finanzierungskosten (Zinsen um 180%). Gleichzeitig beeinträchtigten die ungünstigen Bedingungen die Kaufkraft der Endverbraucher. Die Folge war ein realer sowie nominaler Umsatzrückgang. Im Jahr 2022 verzeichnete das Bauhauptgewerbe einen Rückgang des Auftragsvolumens um 9,8%. Dies führte bei 6,9% der Unternehmen der Baubranche zu Finanzierungsschwierigkeiten. Die Prognosen für 2024 verschärfen diese Zahlen noch weiter: Ein Auftragsrückgang von 20,5% sowie ein Rückgang der monatlich genehmigten Wohnungen um 26,9% werden erwartet. Insgesamt kam es in der Baubranche 2022 zu 2.698 Insolvenzen (+11,3%).

Rezessionstendenzen treffen auf unattraktive Rendite bei hoher Komplexität des Geschäftsmodells - Transparenzschwierigkeiten in den Unternehmen durch unausgereifte kaufmännische Systeme

Die typischen Ertragsrelationen der aktiven Unternehmen zeigen eine hohe Anfälligkeit gegenüber Preis- und Personalkostensteigerungen, da eine Weitergabe aufgrund sinkender Nachfrage nicht möglich ist. Zudem steigt der Ertragsdruck durch Kostensteigerungen, eine verschärfte Wettbewerbssituation sowie längere Projektdurchlaufzeiten (bedingt durch Kapazitätsengpässe und Lieferkettenprobleme).

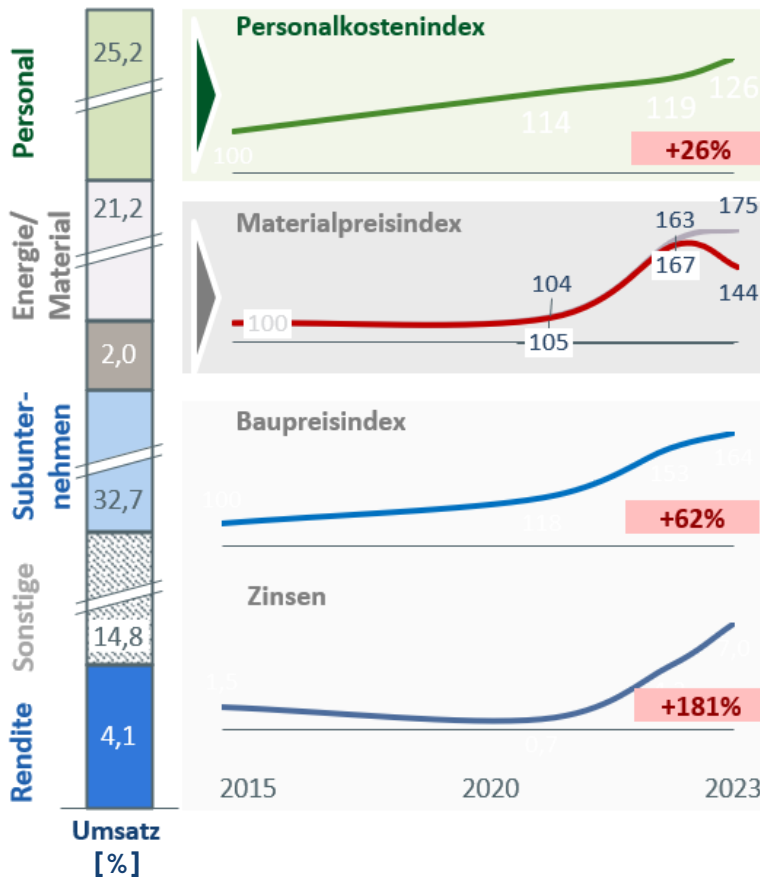


Abbildung 4: Faktorkostenentwicklungen

Kernaussagen

**Boom-Jahre im Baugewerbe
- Konjunktur und Nullzins**

**Schwieriges Jahr 2022 - inflations-
bedingte Baukostenerhöhungen von
ca. 15%**

**Steigende Zinsen (180%) und Kauf-
kraftverlust**

**Steigende Finanzierungskosten und
Nachfragerückgang führen zu teils
sinkenden Materialpreisen**

**Renditen von ca. 4,1% bei hoher
Projektkomplexität, -umfängen,
-laufzeiten und sonst. Risiken zu
gering für aktuelle Marktsituation**

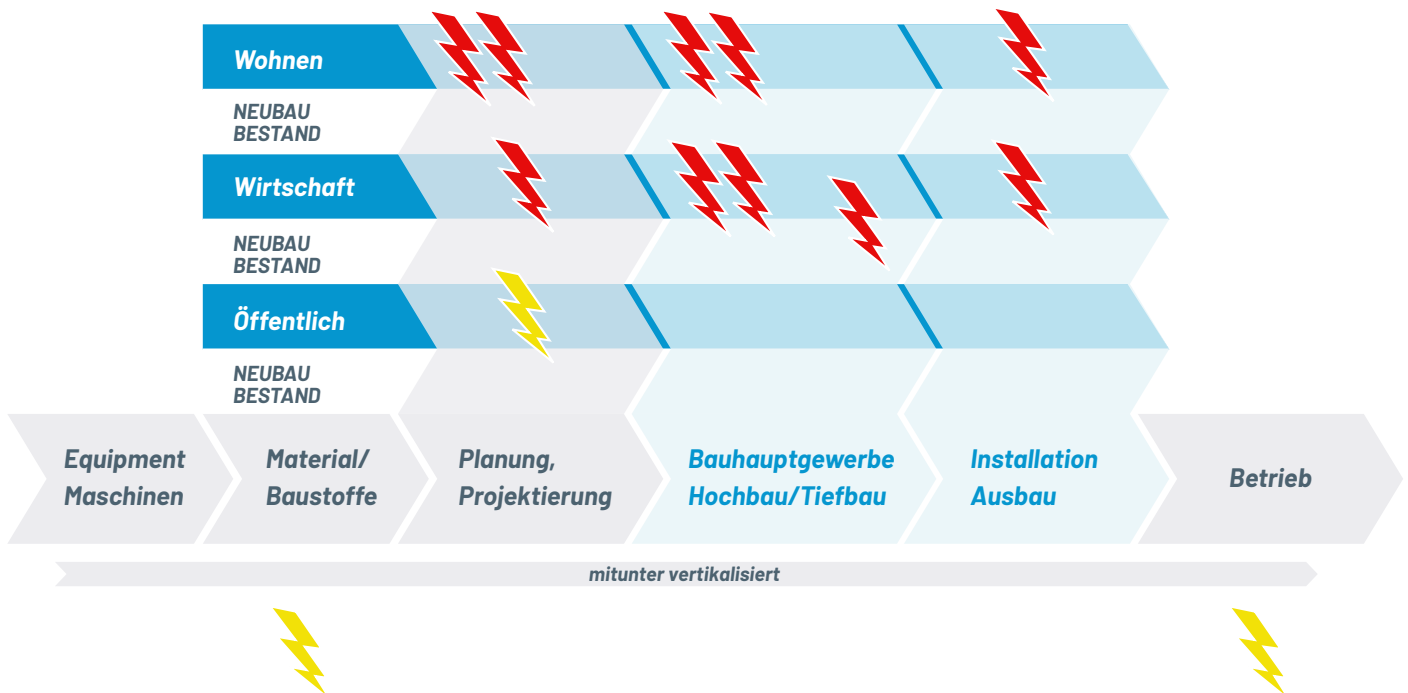


Abbildung 5: Betroffenheit nach Wertschöpfungsstufe

Die rückläufige und geringe Branchenrendite trifft auf signifikante Faktor-Preissteigerungen, die nicht (vollständig) auf die Abnehmerseite abgewälzt werden können und einen Rückgang der Nachfrage – einhergehend mit sinkenden Anzahlungsvolumina, die etwaige Probleme auch liquiditätsseitig aufdecken. Mittelfristig führen die vorherrschenden Branchentrends (Investitionen, Digitalisierung, ...) zu erhöhten Finanzierungsbedarfen: steigende Anforderungen an die Marktteilnehmer – die Planbarkeit in der Gesamtbranche ist gering.

Eine hohe Krisenbetroffenheit zeigt sich im Bauhauptgewerbe – insbesondere bei den Projektierern und Hochbauunternehmen.

Auch auf systemischer und organisatorischer Ebene besteht in vielen Unternehmen noch erheblicher Verbesserungsbedarf. Die kaufmännischen Systeme sind erfahrungsgemäß nach wie vor unzureichend ausgestattet und bilden Risiken nicht angemessen ab. Dies führt einerseits dazu, dass eine adäquate Statusbestimmung nicht möglich ist, und andererseits dazu, dass die Unternehmenssteuerung in der Regel opportunistisch und nach dem aktuellen Kontostand erfolgt. Die Organisation ist typischerweise unternehmerzentriert und von ausgeprägten Unternehmerpersönlichkeiten bestimmt. Dies hat zur Folge, dass es in administrativen Bereichen oft an krisensicheren Strukturen mangelt und effektive Kontrollsysteme in den Unternehmen nur schwer implementiert werden können.

Validierung der Einschätzungen

Die Bau- und Immobilienbranche steht stark unter Druck, da die Auftragsbestände sinken und die Baukosten steigen. Besonders im Hoch- und Wohnungsbau sowie bei Projektentwicklern ist die Krise spürbar. Der Druck wird mittelfristig unter anderem durch den erhöhten Investitionsbedarf und den Fachkräftemangel weiter steigen. Eine Erholung der Nachfrage ist erst mittel- bis langfristig wahrscheinlich.

Kurzfristig offenbaren sich Liquiditäts- und Ertragsprobleme. Transparenz zu schaffen, um geeignete Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen steht an erster Stelle.

1

Die Bau- und Immobilienbranche steht stark unter Druck – die Auftragsbestände sinken – die Baukosten steigen – Erreichung von Projektzielen in weiter Ferne

2

Der Druck wird mittelfristig weiter ansteigen (Investbedarf, Fachkräftemangel, ...) – langfristig ist mit einer Erholung der Nachfrage zu rechnen

3

Die Probleme zeigen sich liquiditätsseitig – am Ende der Anzahlung ist viel Projekt übrig – Krisenfokus v. a. Hoch- und Wohnungsbau sowie Projektentwickler

4

Die Transparenz der kaufmännischen Systeme ist mangelhaft

!

Transparenz schaffen und Chancen bewahren – Worst Case vermeiden...

Das Fundament der Branche bröckelt – am Bau gibt es für Restrukturierer mehr zu tun! Wir sind mittendrin.