



Analyse der Finanzsituation von Baupartnern privater Bauherren

Report 2018

Eine gemeinsame Untersuchung des Bauherren-Schutzbund e.V.
und Creditreform Berlin Brandenburg Wolfram KG

Bauherren
Schutz
Bund
e.V.



Gemeinnützige
Verbraucherschutzorganisation



Creditreform

1	Einleitung	4
2	Datenherkunft und -zusammensetzung	6
3	Datenbasis Creditreform	8
	3.1 Umsatzwachstum in Prozent	9
	3.2 Wachstum Unternehmensanzahl in Prozent	10
	3.3 Ausfallquote in Prozent	10
	3.4 Finanzlage	11
4	Strukturanalyse	12
5	Risikoanalyse	16
	5.1 Ausfallquoten nach Größenklassen	16
	5.2 Ausfallquoten nach Unternehmensalter	17
	5.3 Ausfallquoten nach Rechtsform	17
	5.4 Bonitätsentwicklung	18
	5.5 Verteilung der Bonität nach Ratingklassen im Jahr 2017	19
6	Auswertung der Wirtschaftsauskünfte privater Bauherren	20
7	Einordnung des BSB	22
	7.1 Zusammenfassung der Ergebnisse	22
	7.2 Fazit für Verbraucher	23



I | Einleitung

Die Deutschen bauen aktuell wie lange nicht mehr. Die Baubranche hat seit Jahren Hochkonjunktur. Aufgrund niedriger Zinsen sind Kredite günstig und die Auftragsbücher voll. Private Bauherren leisten sich öfter denn je ihre eigenen vier Wände. Die Bauwirtschaft hat ihren Umsatz weiterhin enorm gesteigert. Entsprechend gut gelaunt scheinen Bauunternehmen, Verbände und die Politik.

Doch wie geht es den Verbrauchern, den Bauherren, in der Zeit des eigenen Bauvorhabens? Die Belastung der Finanzierung, Mängel am Bau und Unsicherheiten rechtlicher Gegebenheiten sind tägliche Begleiter. Frustration, Unzufriedenheit und höhere Kosten sind häufig die Folge. Umso wichtiger, dass es mit dem Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) eine Anlaufstelle gibt, deren Ziel es ist, den Verbraucherschutz zu verbessern und individuelle Rechte im Bau- und Immobilienbereich zu stärken. Mit seinem bundesweiten Beratungsnetz aus unabhängigen Bauherrenberatern, Vertrauensanwälten und Servicepartnern erfüllt der Bauherren-Schutzbund e.V. durch seine Mitgliederberatung eine marktneutrale und unabhängige Verbraucherschutzfunktion.

Doch vor welchen Herausforderungen steht der Hochbau? Wie solvent sind Bauunternehmen und welche Sicherheit können Bauherren in Bezug auf Vorauszahlungen und Qualität erwarten?

Creditreform Berlin Brandenburg Wolfram KG veröffentlicht in Zusammenarbeit mit dem Bauherren-Schutzbund e.V. mit diesem Report eine „Analyse der Finanzsituation von Baupartnern privater Bauherren“. Er beleuchtet die bundesweite wirtschaftliche Situation von Unternehmen der Baubranche. Die Verbraucher erhalten eine differenzierte Darstellung von Insolvenzrisiken der Baupartner. Wichtig ist die Sensibilisierung für Risiken, die trotz hoher Nachfrage und guter Auftragslage in der Baubranche entstehen können. Denn die Folgen können für Bauherren und ganze Familien schnell zur Existenzbedrohung werden, mindestens aber ärgerliche Verzögerungen in der Baufertigstellung auslösen.

Creditreform stellt mit ihren branchenaktuellen und hochwertigen Daten aus der Creditreform Rating AG die Basis dieser Analyse. Der Bauherren-Schutzbund e.V. liefert als Branchenkenner, Experte und Verbraucherschützer fundierte Interpretationen und fachkundige Schlussfolgerungen.

Wir wünschen Ihnen interessante Einblicke und spannende Erkenntnisse.

Ihr Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und
Creditreform Berlin Brandenburg Wolfram KG

Creditreform Berlin Brandenburg Wolfram KG

Die Organisation Creditreform wurde 1879 unter dem Namen „Verein Creditreform zum Schutze gegen schädliches Creditgeben“ in Mainz gegründet. Ziel war – und ist es bis heute – Mitglieder durch zuverlässige Informationen vor Forderungsausfällen zu schützen. Im Wandel der Zeit wurde das Dienstleistungsangebot ständig erweitert und verbessert: Heute ist Creditreform ein moderner Full-Service-Anbieter, der mit einem komplexen Portfolio an Services und Leistungen intensiv dazu beiträgt, die Wirtschaft transparenter zu gestalten.

Innovation mit Tradition: Creditreform verfügt weltweit über die größte Datenbank deutscher Unternehmen und schafft damit seit mehr als 130 Jahren die Basis für sichere unternehmerische

Entscheidungen. Allein in Deutschland stellen mehr als 4.000 Mitarbeiter in 129 Geschäftsstellen den Mitgliedern Produkte aus den Sparten Wirtschaftsinformationen, Risiko- und Forderungsmanagement sowie Marketing und Datendienste zur Verfügung.

Creditreform Berlin Brandenburg Wolfram KG beschäftigt in Berlin, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) insgesamt 177 Mitarbeiter, die über 5.600 Mitglieder betreuen. Jährlich werden ca. 416.000 Wirtschaftsauskünfte erteilt und mehr als 205.000 Inkassoforderungen bearbeitet. Als familiengeführtes Unternehmen wollen wir der Berliner Wirtschaft helfen, sicher am Markt zu agieren, um Umsätze zu steigern und Verluste zu vermeiden.



Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) wurde 1995 in Berlin gegründet und ist bundesweit als gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation tätig. Die 160 unabhängigen Bauherrenberater (Architekten und Ingenieure) und Vertrauensanwälte (Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht) des Vereins bieten privaten Bauherren bautechnische und baurechtliche Beratung. Insgesamt führt die

Organisation jährlich rund 50.000 Verbraucherberatungen durch und betreut mehr als 10.000 Bauvorhaben im Alt- und Neubau. Darüber hinaus vertritt der BSB die bauorientierten Verbraucherinteressen privater Bauherren, Immobilienerwerber und Wohneigentümer gegenüber der Politik, Verbänden und der Bau- und Immobilienwirtschaft. Der BSB ist Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband.



2 | Datenherkunft und -zusammensetzung

Die Kennzahlen und damit Datenbasis für diese Studie wurden von der Creditreform Rating AG zur Verfügung gestellt. Grundlage hierfür sind die Creditreform Wirtschaftsdatenbank, die Creditreform Bilanzdatenbank und das Debitorenregister Deutschland (öffentlicher Zahlungserfahrungspool) von Creditreform.

Die Gruppe Creditreform recherchiert dezentral über ihre Niederlassungen tagesaktuelle Informationen über Unternehmen, Firmen, Gewerbetreibende und Freiberufler. Die Daten sind somit von der Gruppe Creditreform selbst erhoben. Die zentrale Frage bei allen Recherchen ist, wie ein Unternehmen, eine Firma oder ein Gewerbetreibender/Freiberufler den offenen Verbindlichkeiten termingerecht und vollständig nachkommt bzw. ob die Verbindlichkeiten bisher pünktlich bedient wurden.

Creditreform ermittelt die aktuelle Zahlungsweise eines Unternehmens primär aus drei Quellen: dem Debitorenregister Deutschland, den eigenen

Inkassoleistungen und den direkten Rückfragen bei den Mitgliedern der Creditreform. Die Bilanzdaten stammen primär aus den Creditreform exklusiv zur Verfügung stehenden Abschlüssen der Mitglieder, öffentlichen Registern und Einzelrecherchen direkt bei den angefragten Unternehmen. Jährlich werden so Jahresabschlüsse von ca. einer Million Unternehmen manuell in der Bilanzdatenbank erfasst. Alle verwertbaren Informationen aus dem Anhang werden dabei ebenfalls ausgelesen und strukturiert übertragen. Die Zahlungsweise eines Unternehmens wirkt sich direkt auf die Bonitätseinschätzung aus. Nahezu jedes beurteilte Unternehmen ist einer Primärbranche zugeordnet. Die Creditreform Gruppe bedient sich hierzu dem offiziellen Klassifikationsschlüssel des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008, dem WZ2008-Code. Die Zuordnung erfolgt manuell über die permanente Recherche der Creditreform. Die Datenquellen für eine Zuordnung zu einer Primärbranche sind einerseits öffentliche Registerauszüge und andererseits Informationen von den Unternehmen selbst.

Die nachfolgend aufgeführten Finanzkennzahlen (EK Quote in %, Umsatzwachstum in % und Vermögenswachstum in %) beziehen sich auf das Jahr 2016. Die zeitliche Diskrepanz zum Studienzeitpunkt ergibt sich u.a. durch die Vorgaben der Publizitätspflicht für Kapitalgesellschaften, die einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten nach Beendigung des Geschäftsjahres für die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse vorsieht. Dementsprechend konnte für das Jahr 2017 noch keine valide Datenbasis bereitgestellt werden. Die Finanzkennzahlen beziehen sich auf den Median. Dies ist der Wert, der sich genau in der Mitte einer Datenverteilung befindet. Bei einer geraden Anzahl von Werten entspricht er der Hälfte der Summe der beiden in der Mitte liegenden Werte.¹

Die weiteren Kennzahlen zu Unternehmensanzahl, Ausfallquoten, Umsatzstruktur, Rechtsformen, Altersstruktur und Bonitätsentwicklung beziehen sich sodann jeweils auf den Stand 12/2017, bei Zeitverlaufsbetrachtungen ebenso auf den Stand im Dezember der Vorjahre 2015 und 2016.

¹ <https://de.statista.com/statistik/lexikon/definition/85/median/>





3 | Datenbasis Creditreform

Tab.I: Übersicht der Wirtschaftszweige, deren Volumen die Datenbasis dieses Reports darstellt

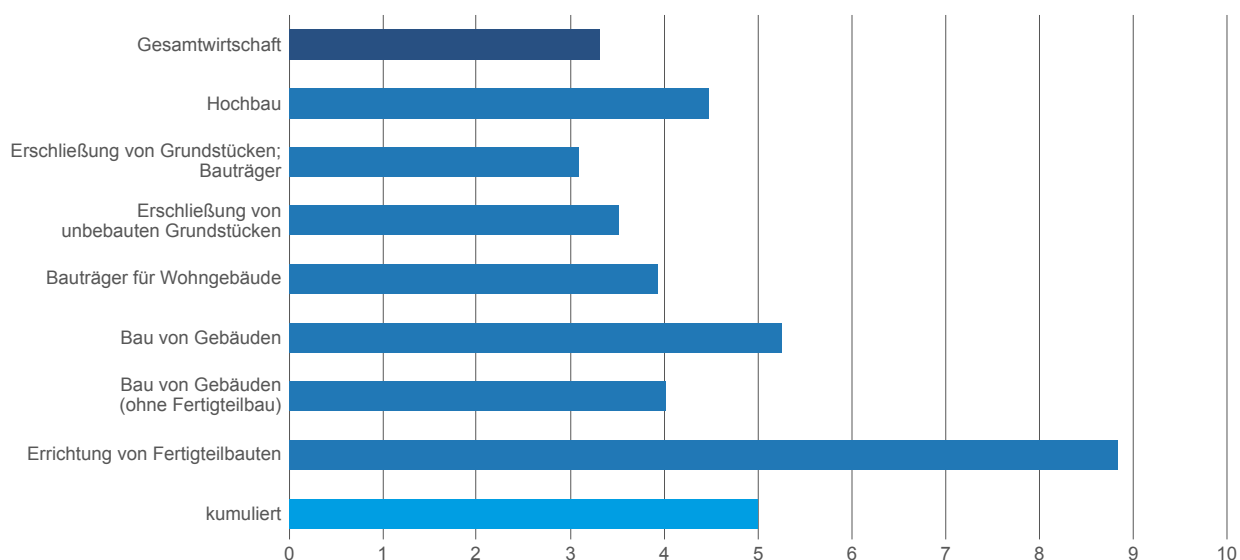
	Hochbau	Erschließung von Grundstücken; Bauträger	Erschließung von unbebauten Grundstücken	Bauträger für Wohngebäude	Bau von Gebäuden	Bau von Gebäuden (ohne Fertigteilbau)	Errichtung von Fertigteilbauten	kumuliert
WZ 2008	41.000	41.100	41.101	41.103	41.200	41.201	41.202	
Anzahl Unternehmen (2017)	4.239	12.331	1.433	5.893	27.567	20.214	3.753	113.586

3.1 Umsatzwachstum in Prozent

Umsatzwachstum bezeichnet die prozentuale Steigerung des Nettoumsatzes gegenüber dem Vorjahr.²

Der hier angeführte Medianwert zeigt an, dass 50% der Unternehmen ein stärkeres Umsatzwachstum haben als der angezeigte Wert, während 50% darunter liegen.

Abb.1: Umsatzwachstum 2016 in Prozent



Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft mit einem Umsatzwachstum von 3,31% in 2016 weisen die betrachteten Branchen mit einem kumulierten Wert von 5,00% ein um 1,69% höheres Umsatzwachstum im Median auf.

Besonders auffällig ist hierbei das starke Umsatzwachstum für den Wirtschaftszweig „Errichtung von Fertigteilbauten“ (WZ 41202), der jedoch aufgrund des Anteils von 3,30% an der Gesamtzahl

betrachteter Unternehmen in der kumulierten Betrachtung nur wenig ins Gewicht fällt. Der Wirtschaftszweig mit dem geringsten Umsatzwachstum von 3,09% ist die WZ 41100 (Erschließung von Grundstücken; Bauträger). Dem Bereich „Bauträger für Wohngebäude“ (WZ 41103) kann im Median ein Umsatzwachstum von 3,98% zugeordnet werden, das ebenso oberhalb des Wertes über alle Branchen liegt.

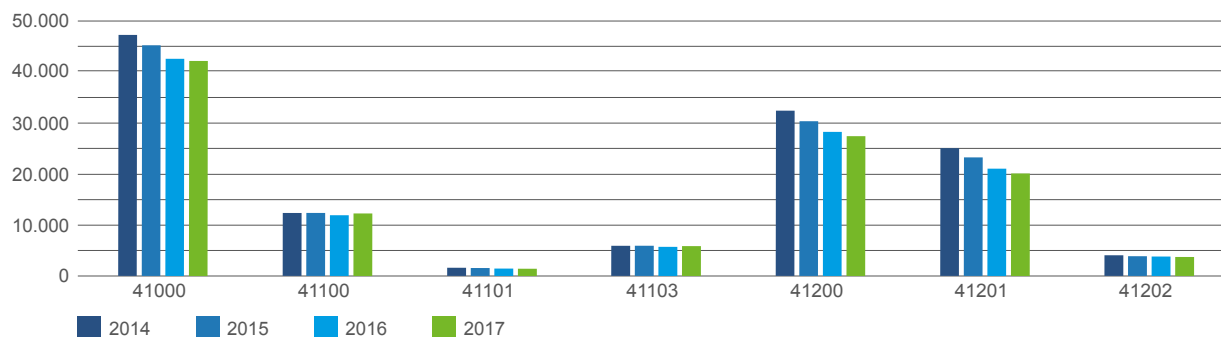
² <http://www.aktien-prognose.com/boersenlexikon/Umsatzwachstum/>

3.2 Wachstum Unternehmensanzahl in Prozent

Während die gesamtwirtschaftliche Tendenz in 2016 ein Wachstum von 0,47% hinsichtlich der Unternehmensanzahl im Vorjahresvergleich aufwies, entwickelten die hier betrachteten Branchen des Hochbaus einen deutlich negativen Trend. Insgesamt ging die Unternehmensanzahl in diesen Branchen um 7.778 Unternehmen und 6,32% zurück.

Bei Betrachtung der Entwicklung im Zeitverlauf ab 2014 wird deutlich, dass sich der Trend in 2017 jedoch deutlich abgeschwächt hat (-1.790 Unternehmen bzw. -1,55%). In den Bereichen „Erschließung von Grundstücken; Bauträger“ und „Bauträger für Wohngebäude“ stieg die Anzahl Unternehmen im Vorjahresvergleich sogar um 3,0 bzw. 2,6%. Der stärkste prozentuale Rückgang ist 2017 weiterhin im WZ 41201 (Bau von Gebäuden (ohne Fertigteilbau)) mit -4,4% zu verzeichnen.

Abb.2: Entwicklung Unternehmensanzahl je Teilbranche

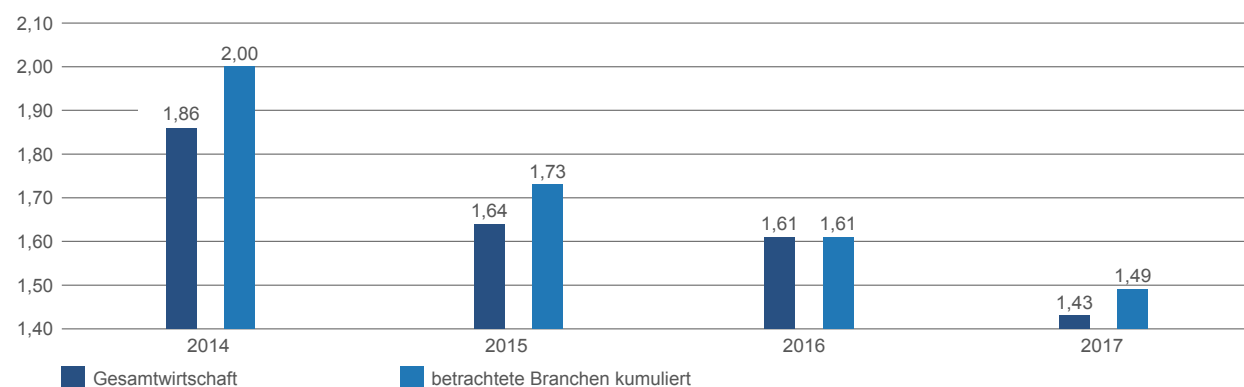


3.3 Ausfallquote in Prozent

Das Vorliegen harter Negativmerkmale in Form eines unternehmerischen Insolvenzverfahrens, eines Verbraucherinsolvenzverfahrens von unternehmerisch tätigen Personen sowie einer Haftanordnung

oder der Abgabe Vermögensauskunft führt dazu, dass ein Unternehmen als ausgefallen gewertet wird, anteilig im Verhältnis zur Gesamtheit der betrachteten Wirtschaftszweige.³

Abb.3: Ausfallquote in Prozent



³ Untersuchung „Insolvenzen in Deutschland, I. Halbjahr 2018“, Verband der Vereine Creditreform e.V.

Ebenso wie in der Gesamtwirtschaft zeigen die betrachteten Branchen eine seit 2014 kontinuierlich sinkende Ausfallquote. Bei Analyse der einzelnen Wirtschaftszweige ist augenscheinlich, dass der WZ 41202 (Errichtung von Fertigteilbauten) die höchste Ausfallquote (2017 von 2,9%) hat, während die niedrigsten Quoten bei der „Erschließung von

Grundstücken; Bauträger“ (2017 von 0,90%) und der „Erschließung von unbebauten Grundstücken“ (2017 von 0,49%) zu finden sind. Die „Bauträger für Wohngebäude“ folgen mit einer im Zeitverlauf von 1,26% in 2014 auf 0,97% in 2017 gesunkenen Ausfallquote. Bei den Unternehmen für den „Bau von Gebäuden“ lag die Ausfallquote 2017 bei 1,64%.

3.4 Finanzlage

Die Eigenkapitalquote bezeichnet den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital der betrachteten Wirtschaftszweige und dient zur Beurteilung der

finanziellen Stabilität und Unabhängigkeit eines Unternehmens.⁴

Tab.2: Finanzlage 2016

Wirtschaftszweig	Bezeichnung Wirtschaftszweig	Eigenkapitalquote (%)
WZ 41000	Hochbau	21,00
WZ 41100	Erschließung von Grundstücken; Bauträger	16,49
WZ 41101	Erschließung von unbebauten Grundstücken	23,88
WZ 41103	Bauträger für Wohngebäuden	15,94
WZ 41200	Bauträger von Gebäuden	23,21
WZ 41201	Bauträger von Gebäuden (ohne Fertigteilbau)	23,53
WZ 41202	Errichtung von Fertigteilbauten	24,06
	kumuliert	20,46
	Gesamtwirtschaft	31,28

In der kumulierten Betrachtung liegt die Eigenkapitalquote deutlich – um mehr als 10% – unter dem Medianwert der Gesamtwirtschaft. Innerhalb der einzelnen Wirtschaftszweige bewegt sich dieser

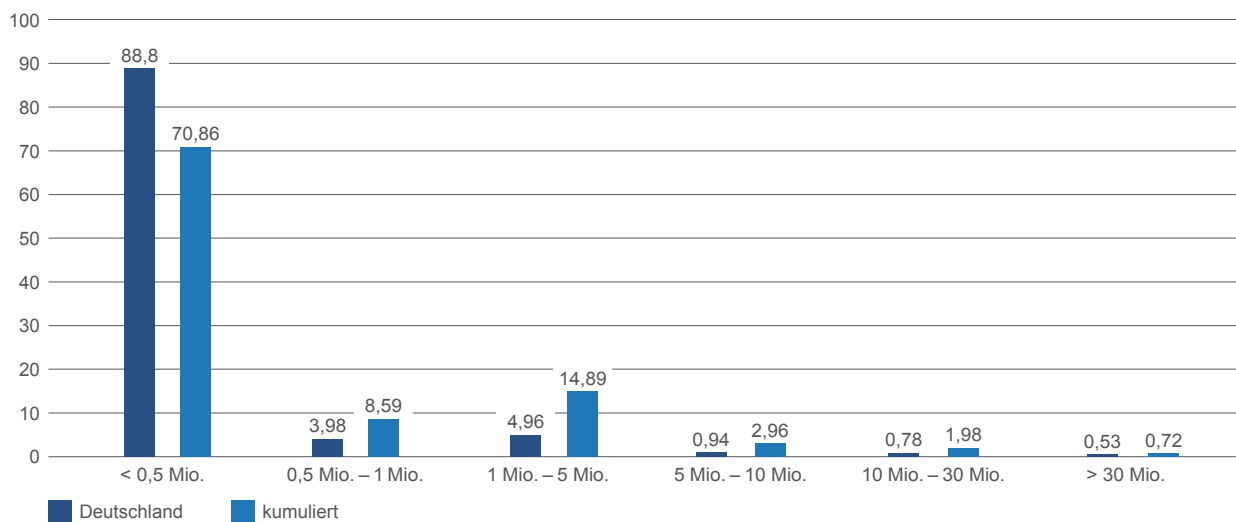
Wert zwischen 15,94% (WZ 41103, Bauträger für Wohngebäude) und 24,06% (WZ 41202, Errichtung von Fertigteilbauten).

⁴ <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/eigenkapitalquote-34451/version-257954>



4 | Strukturanalyse

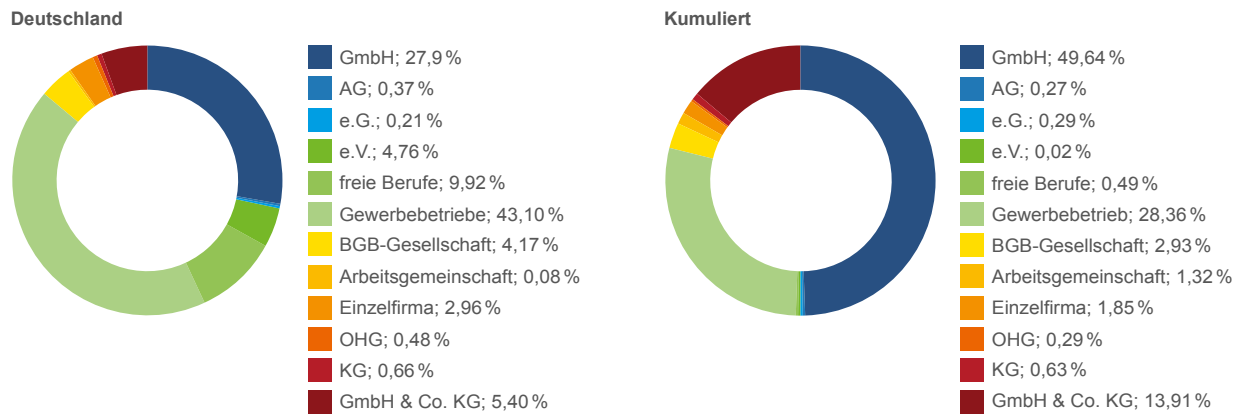
Abb.4: Detaillierte Verteilung nach Umsatzgrößenklassen



Fast 90% der Unternehmen in Deutschland befinden sich in der Umsatzklasse von unter 0,5 Mio. €. Die kumulierte Betrachtung über die in dieser Studie betrachteten Wirtschaftszweige zeigt hierbei einen deutlich geringeren Wert von 70,86%. In den Umsatzklassen von 0,5 bis 1 Mio. € und 1 bis 5 Mio. €

dagegen liegen die Anteile innerhalb der betrachteten Branchen des Hochbaus deutlich über den bundesdeutschen. In den Kategorien über 5 Mio. € Jahresumsatz finden sich nur noch 5,67% der Unternehmen der betrachteten Wirtschaftszweige.

Abb.5: Rechtsformen



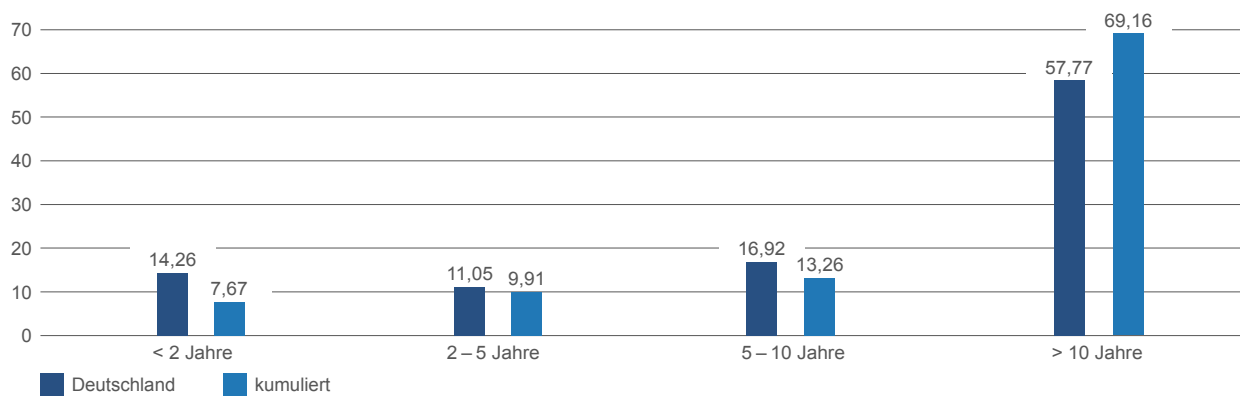
Bei Betrachtung der Verteilung der unterschiedlichen Rechtsformen über die Unternehmen der verschiedenen Wirtschaftszweige wird deutlich, dass es sich bei den betrachteten Unterbranchen um eine sehr heterogene Gruppe handelt.

Bei der Gegenüberstellung der Verteilung der Wirtschaftszweige „Errichtung von Fertigteilmbauten“ und „Erschließung von unbebauten Grundstücken“ wird die Heterogenität der betrachteten Branchen besonders deutlich.

Die kumulierte Betrachtung zeigt, dass im Vergleich zur gesamtdeutschen Verteilung (27,9%) die Rechtsform GmbH wesentlich stärker vertreten ist (49,64%) – allerdings schwankt dieser Wert innerhalb der betrachteten Wirtschaftszweige zwischen 26,59% und 68,40%.

Während bei der Branche „Errichtung von Fertigteilmbauten“ die bevorzugt gewählte Rechtsform mit 63,98% der Gewerbebetrieb ist und nur ein Anteil von 4,29% der Unternehmen in der Rechtsform GmbH & Co. KG zu verorten ist, hat letztere Rechtsform im Wirtschaftszweig „Erschließung von unbebauten Grundstücken“ einen Anteil von 35,45%.

Abb.6: Unternehmensalter im Zeitverlauf



Hinsichtlich des Unternehmensalters zeigen die betrachteten Branchen einen deutlichen Schwerpunkt mit 69,16% bei einem Unternehmensalter von über 10 Jahren. Dieser ist um mehr als 10% größer als der gesamtdeutsche Anteil der Unternehmen, die älter als 10 Jahre sind. Gleichzeitig ist der Anteil der in den letzten zwei Jahren neu gegründeten Unternehmen in der kumulierten Betrachtung im Vergleich zur deutschlandweiten Betrachtung über alle Branchen wesentlich geringer.

Im Wirtschaftszweig „Bau von Gebäuden ohne Fertigteilbau“ agieren überwiegend etablierte Unternehmen mit einem Unternehmensalter von über 10

Jahren, der Anteil der Neugründungen aus den letzten 5 Jahren liegt unter 10%. Die Branche „Erschließung von Grundstücken; Bauträger“ hingegen zeigt ein ausgewogeneres Bild mit 52,79% Unternehmen mit einem Alter von über 10 Jahren und einem Anteil der jüngeren Unternehmen zwischen 13 und 17%.

Im Zeitverlauf von 2015 bis 2017 zeigt sich beim Anteil von Unternehmen älter 10 Jahre ein zunehmender Trend – wie auch in der bundesweiten Betrachtung. Dieser nimmt kontinuierlich zu, in den betrachteten Hochbaubranchen allerdings weniger deutlich (+ 1,44% von 2015 zu 2017) als über alle Branchen (+ 5,65%).



Der Anteil der Unternehmen von 5 bis 10 Jahren ist im Betrachtungszeitraum sowohl in der deutschlandweiten Betrachtung (-1,15%) als auch mit Blick auf die ausgewählten Branchen (-2,14%) rückläufig.

In den jüngeren Unternehmenssegmenten hingegen zeigt sich in den Hochbaubranchen in der kumulierten Darstellung eine gegenläufige Tendenz zur deutschlandweiten Entwicklung. Insbesondere im Bereich der Neugründungen innerhalb der letzten 2 Jahre zeigt sich von 2015 zu 2017 deutschlandweit ein Rückgang von -3,04%. Nicht außer Acht zu lassen ist hierbei jedoch die Tatsache, dass der Anteil dieser jungen Unternehmen im bundesweiten Vergleich fast doppelt so hoch ist wie in der kumulierten Betrachtung über die ausgewählten Wirtschaftszweige des Hochbaus. Bei Letzteren kann in dem Zeitraum eine Gesamtsteigerung um 0,28% auf einen Anteil von 7,67% verzeichnet werden. Von 2015 auf 2016 um mehr als 1%, von 2016 zu 2017 zeigt sich jedoch ein Rückgang um -0,78%.





5 | Risikoanalyse

5.1 Ausfallquoten nach Größenklassen

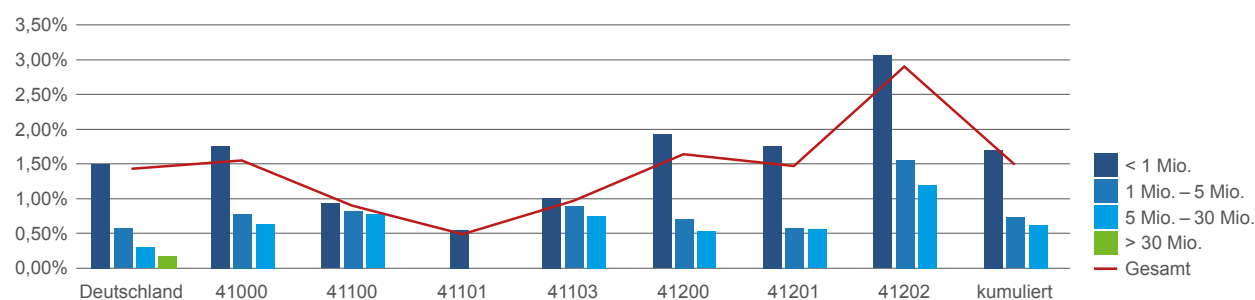
Die bei weitem höchste Ausfallquote findet sich mit 3,23% in der Teilbranche „Errichtung von Fertigteilbauten“ bei den Unternehmen der Größenklasse < 1 Mio. € Umsatz. Diese Branche weist im Vergleich auch in den folgenden Umsatzklassen bis 30 Mio. € die höchsten Ausfallquoten auf.

Auffällig ist zudem die Branche 41101 (Erschließung von unbebauten Grundstücken), bei der Unternehmen in den Umsatzklassen ab 1 Mio. € eine Ausfallquote von 0,00% haben. Hierbei sollte jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Anzahl der Unternehmen dieser Teilbranchen nur einen sehr geringen Anteil an der Gesamtanzahl der kumulierten Betrachtung ausmacht.

In der kumulierten Betrachtung der Ausfallquote nach Umsatzgröße zeigen sich in den Umsatzgrößenklassen bis 30 Mio. € ebenso höhere Werte als in der Betrachtung über alle Branchen. Insbesondere die Umsatzgrößenklasse von 0,5 bis 1 Mio. € fällt hierbei mit einer Ausfallquote von 1,44% ins Auge, gerade wenn man das Verhältnis von ihr zur Ausfallquote der Umsatzgrößenklasse bis 0,5 Mio. € betrachtet.

In den Größenklassen ab 30 Mio. € beläuft sich die Ausfallquote der betrachteten Branchen des Hochbaus (kumuliert und in Einzelbetrachtung) auf 0,00%. Dies lässt sich auch auf die geringe Anzahl von Unternehmen in diesen Umsatzklassen zurückführen. Im gesamtdeutschen Vergleich über alle Branchen beträgt dieser Anteil 0,47%.

Abb. 7: Ausfallquoten nach Größenklassen



5.2 Ausfallquoten nach Unternehmensalter

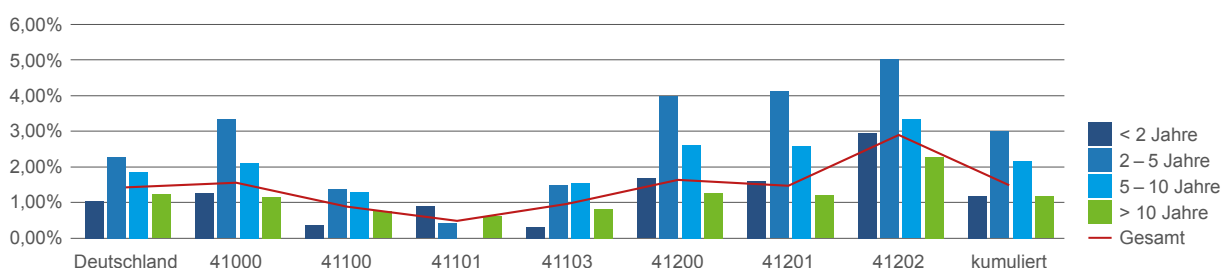
Die Ausfallquoten nach Unternehmensalter variieren stark je nach betrachteter Teilbranche und finden ihren höchsten Wert, analog zur Ausfallquote nach Umsatzgrößenklasse, in Höhe von 5,02% im Bereich der Errichtung von Fertigteilmbauten und einem Alter von 2 bis 5 Jahren.

Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft folgen die Unternehmen der betrachteten Branchen weitestgehend dem gleichen Trend, in dem bei jüngeren

Unternehmen zunächst eine geringere Ausfallquote vorhanden ist, die mit zunehmenden Unternehmensalter von 2 bis 5 Jahren deutlich ansteigt, um dann mit steigendem Alter wieder abzunehmen.

In den ausgewählten Hochbaubranchen spiegelt sich kumuliert eine ähnliche Verteilung wie die der Gesamtwirtschaft Deutschlands wider, jedoch auf höherem Niveau (Ausnahme: Unternehmen mit einem Alter > 10 Jahre).

Abb. 8: Ausfallquoten nach Unternehmensalter



5.3 Ausfallquoten nach Rechtsform

Bei kumulierter Betrachtung zeigt sich erneut eine ähnliche Verteilung wie auf gesamtdeutscher Ebene, nur wieder auf höherem Niveau. Dieses zeigt sich insbesondere im Bereich der Gewerbebetriebe, GmbHs, KGs und AGs.

Bauträger für Wohngebäude zeigen insoweit eine andere Struktur, als dass Ausfallquoten nur für vier Rechtsformen, die GmbH, GmbH & Co. KG, BGB-Gesellschaft und (mit 1,75% am höchsten) für Gewerbebetriebe zu verzeichnen sind. Für die BGB-Gesellschaft liegt hier eine deutlich höhere Ausfallquote sowohl im Vergleich mit der Gesamtwirtschaft als auch der kumulierten Betrachtung vor:

Für die betrachteten Wirtschaftszweige des Hochbaus lassen sich durch die unterschiedliche Verteilung der Rechtsformen im Vergleich zur Gesamtwirtschaft, im Bereich der Gewerbebetriebe (-0,45%) als auch der GmbH und Co. KG (-0,24%) rechtsformbedingte Einflüsse für den Rückgang finden. Die vorherrschende Rechtsform GmbH kann mit einem Rückgang um -0,12% dazu beitragen.

Rückgänge von -1,44% im Bereich der AGs und Steigerungen von 0,35% im Bereich der KGs fallen aufgrund der geringen Anteile von 0,27% (AG) und 0,63% (KG) an der Gesamtzahl der betrachteten Unternehmen kaum ins Gewicht.

5.4 Bonitätsentwicklung

Zur Beurteilung der Bonitätsentwicklung werden im Folgenden die Ratingklassen der Creditreform Rating AG herangezogen. Diese unterscheiden

insgesamt 19 Ratingklassen, die sich in neun Hauptbilanzratingklassen einordnen lassen:

Tab.3: Beschreibung der Ratingklassen

Ratingklassen ⁵	Beschreibung
CR1, CR2, CR3	Das Unternehmen verfügt über eine sehr gute bis gute Bonität. Die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, ist sehr gut. Für das Unternehmen besteht ein sehr geringes Insolvenzrisiko.
CR4, CR5	Die Bonität des Unternehmens ist gut. Die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, ist ebenfalls gut. Das Insolvenzrisiko des Unternehmens ist gering.
CR6, CR7	Das Unternehmen hat eine gute bis stark befriedigende Bonität. Die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, ist gut bis befriedigend. Das Insolvenzrisiko des Unternehmens ist relativ gering.
CR8, CR9	Das Unternehmen verfügt über eine befriedigende Bonität. Die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, ist ebenfalls befriedigend. Das Insolvenzrisiko des Unternehmens ist gering bis durchschnittlich.
CR10, CR11	Die Bonität des Unternehmens ist befriedigend bis ausreichend. Die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, ist noch befriedigend. Das Insolvenzrisiko des Unternehmens ist durchschnittlich bis leicht erhöht.
CR12, CR13	Die Bonität des Unternehmens ist relativ schwach. Die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, erscheint kaum noch befriedigend. Das Insolvenzrisiko des Unternehmens liegt über dem Durchschnitt und ist erhöht.
CR14, CR15	Die Bonität des Unternehmens ist schlecht. Die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, erscheint kaum ausreichend. Das Unternehmen trägt ein hohes Insolvenzrisiko.
CR16, CR17	Das Unternehmen verfügt über eine schlechte bis sehr schlechte Bonität. Die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, erscheint stark beeinträchtigt. Das Unternehmen trägt ein hohes bis sehr hohes Insolvenzrisiko.
CR18, CR19	Das Unternehmen hat eine sehr schlechte Bonität. Die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, erscheint akut bedroht. Das Unternehmen trägt ein sehr hohes Insolvenzrisiko.

Weitere Informationen zu den Risikoklassen finden Sie unter www.creditreform.de/ratingmap.

Grundsätzlich weisen die betrachteten Branchen des Hochbaus den gleichen Trend wie die Gesamtwirtschaft in Deutschland hinsichtlich ihrer Bonitätsentwicklung auf, allerdings in unterschiedlichem Umfang. Seit 12/2015 befindet sich deutschlandweit eine zunehmende Anzahl von Unternehmen in der besten Bonitätsklasse (+ 1,84% auf 14,69%). Ein ähnlicher Trend zeigt sich auch für die betrachteten

Wirtschaftszweige des Hochbaus. Hier konnte der Anteil sogar um 2,14% auf 8,06% gesteigert werden.

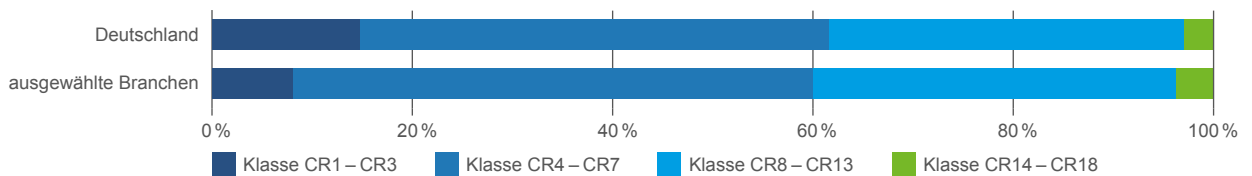
Die Unternehmen mit mittlerer Bonität sind ebenso in steigendem Maße vorhanden. Über alle Branchen konnte hier eine Steigerung um 0,65% auf 46,9% verzeichnet werden. In der kumulierten Betrachtung der relevanten Branchen sogar um 6,77% auf 51,90%.

⁵ Einteilung der Creditreform Rating AG

Die Anteile der Unternehmen mit schwacher Bonität und stark ausfallgefährdete Unternehmen sind hingegen in beiden Betrachtungsweisen von 2015 bis 2017 rückläufig, deutschlandweit im Bereich der

schwachen Bonität um fast 2%, im Hochbau sogar um fast 7%. Für stark ausfallgefährdete Unternehmen ging der Anteil in Deutschland um 0,52% und in den betrachteten Branchen sogar um 1,99% zurück.

Abb.9: Bonitätsentwicklung 2017

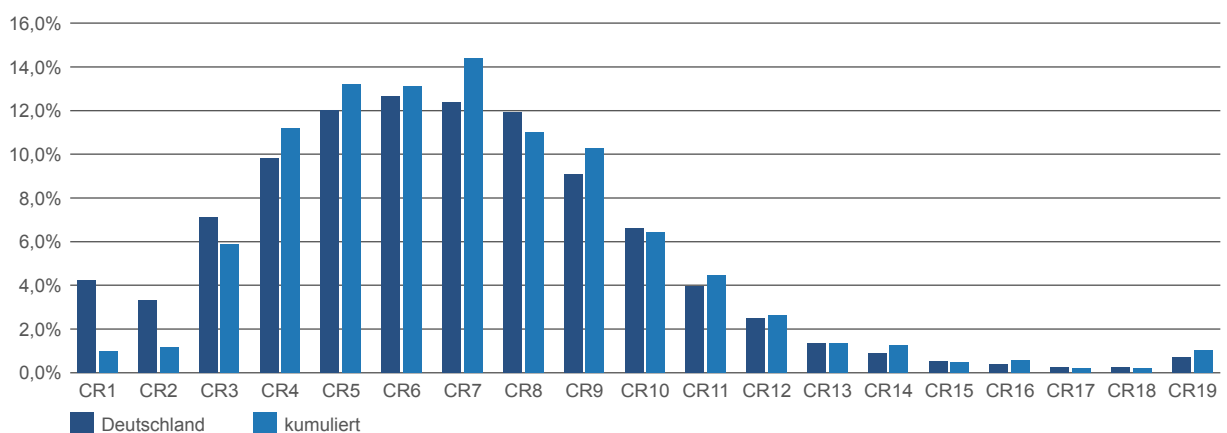


5.5 Verteilung der Bonität nach Ratingklassen im Jahr 2017

Der Vergleich der Unternehmensverteilung nach Bonität anhand der o.g. Ratingklassen zeigt, dass der Anteil von Unternehmen innerhalb der ersten drei Ratingklassen in den betrachteten Wirtschaftszweigen mit 8,06% deutlich geringer ist als im gesamtdeutschen Vergleich (14,69%). Im Bereich der mittleren Bonität (CR4 bis CR7) befinden sich dagegen mehr als die Hälfte (51,90%) der Unternehmen der betrachteten Branchen. Über alle Branchen sind es etwa 5% weniger.

Unternehmen mit schwacher und stark ausfallgefährdeter Bonität weisen in beiden Perspektiven ähnliche Anteile auf, wobei gerade die stark ausfallgefährdeten Unternehmen in den Hochbaubranchen mit 3,8% im Vergleich zu 3,0% stärker vertreten sind.

Abb.10: Verteilung der Bonität nach Ratingklassen in 12/2017





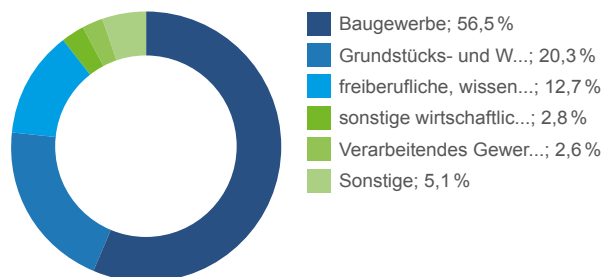
6 | Auswertung der Wirtschaftsauskünfte privater Bauherren

Die nachstehend aufgeführten Auswertungen beziehen sich auf die über den Bauherren-Schutzbund e.V. bei Creditreform abgerufenen Wirtschaftsinformationen zu Unternehmen, die ihren Firmensitz in Deutschland haben.

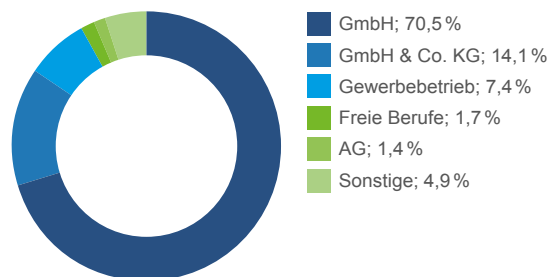
In dem Betrachtungszeitraum vom 01.01.2015 bis zum 13.12.2017 wurden insgesamt 780 Wirtschaftsinformationen zu Unternehmen erteilt. Die Kennzahlen und damit die Datenbasis dieser Auswertungen wurden von der Creditreform Rating AG zur Verfügung gestellt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Seite 6 dieser Studie „2. Datenherkunft und Zusammensetzung“, 2. Absatz verwiesen.

Abb.II: Verteilung nach Branchen und Rechtsform

Branchen



Rechtsformen

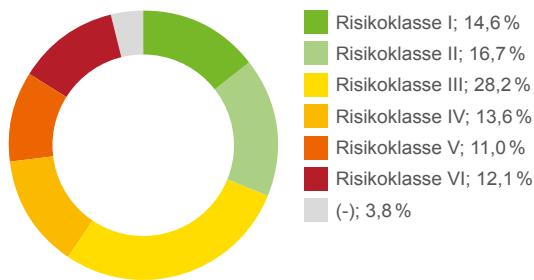


Die Brancheneinteilung berücksichtigt die Branchensystematik des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008). Insgesamt sind zu 779 von 780 Unternehmen valide Brancheninformationen vorhanden. Die Verteilung der Rechtsformen berücksichtigt alle Unternehmen im Portfolio.

Der Darstellung „Verteilung nach Branchen und Rechtsform“ ist zu entnehmen, dass basierend auf den 780 untersuchten Unternehmen 441 Unternehmen (56,5%) aus dem Baugewerbe kommen und 550 Unternehmen (70,5%) mit der Rechtsform GmbH firmieren.

Der Vergleich der Unternehmen nach Bonität anhand der u.g. Risikoklassen (Tab. 5) zeigt, dass 12,1% der Unternehmen einen sehr hohes Ausfallrisiko aufweisen, d.h. eine Ausfallwahrscheinlichkeit von über 8% haben. Hinzu kommen 11,0% der Unternehmen, die ein hohes Risiko mit einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 3,0 bis 8,0% aufweisen. 14,6% der betrachteten Unternehmen haben eine sehr gute bis gute Bonität.

Abb.12: Verteilung der Bonität nach Risikoklassen



Tab.4: Einteilung der Unternehmen in Risikoklassen

Risikoklasse	Bonität	Unternehmen	Median Bonität	Median Umsatz*	Median Mitarbeiter	Anteil
I	bis 0,3%	114	188	16,5	30	14,6%
II	0,3 bis 0,7%	130	223	3,3	8	16,7%
III	0,7 bis 1,5%	220	265	3,0	6	28,2%
IV	1,5 bis 3%	106	291	1,4	3	13,6%
V	3 bis 8%	86	323	1,8	3	11,0%
VI	ab 8%	94	600	1,3	4	12,1%
(-)	keine Angabe	30		2,0	2	3,8%
Gesamt		780	268	3,0	6	100,0%

* in Mio. EUR

Die Einteilung der 780 untersuchten Unternehmen erfolgt anhand der Risikoklassen der Creditreform RatingMap (www.creditreform.de/ratingmap). Diese erlaubt die Übersetzung der Risikoklassen in die Bewertungsskalen führender Finanzdienstleister.

Tab.5: Bedeutung der Risikoklassen

Risikoklasse	Beschreibung	PD-Bereich*
I	Unternehmen mit sehr guter bis guter Bonität	bis 0,3%
II	Unternehmen mit guter bis zufriedenstellender Bonität	0,3 bis 0,7%
III	Unternehmen mit befriedigender bzw. noch guter Bonität	0,7 bis 1,5%
IV	Unternehmen mit überdurchschnittlichem bzw. erhöhtem Risiko	1,5 bis 3%
V	Unternehmen mit hohem Risiko	3 bis 8%
VI	Unternehmen mit sehr hohem Risiko	ab 8%

* Die PD (Probability of Default) gibt die Wahrscheinlichkeit an, dass ein Kreditnehmer innerhalb eines Jahres gemäß Basel-II-Kriterien ausfällt. Übertragen auf Creditreform gelten der Bonitätsindex 500 und 600 als Ausfall.



7 | Zusammenfassung und Fazit des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)

7.1 Zusammenfassung

Private Bauherren und Immobilienerwerber entschließen sich in der Regel nur einmal im Leben, ein Haus zu bauen oder eine Wohnung zu kaufen. Dabei investieren sie meist ihr gesamtes Sparvermögen und nehmen zusätzlich Darlehen auf, die sie über Jahrzehnte finanziell binden. Deshalb ist das Gelingen dieser Investition ganz maßgeblich für die dauerhafte wirtschaftliche Situation der Bauherren und Erwerber.

Die wirtschaftliche Solidität des Baupartners ist die wesentliche Basis für eine risikoarme und erfolgreiche Investition. Um einen Überblick zu erhalten, wie es um Baufirmen, Bauträger, Grundstücks- und Immobilienentwickler im Wohnungsbau bestellt ist, hat der Bauherren-Schutzbund e.V. Creditreform Berlin Brandenburg Wolfram KG beauftragt, einen Branchenreport über die typischen Vertragspartner privater Bauherren und Immobilienerwerber zu erstellen.

Die vorliegenden Ergebnisse bestätigen die Annahme, dass sich aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, Bauleistungen und Immobilien sowie

die positive gesamtwirtschaftliche Situation der letzten Jahre die wirtschaftliche Situation von Vertragspartnern privater Bauherren von 2015 bis 2017 positiv entwickelt hat. So zeigt der Vergleich, dass das Umsatzwachstum der im Report betrachteten Teilbranchen mit durchschnittlich 5% deutlich über dem Umsatzwachstum der Gesamtwirtschaft liegt.

Trotz des Umsatzwachstums hat sich, gegenläufig zu den allgemeinen Trends, die Unternehmensanzahl in allen betrachteten Teilbranchen um 6,32% reduziert. Die Zahlen zeigen einen Konzentrationsprozess auf, der auch durch die Betrachtung der Altersstruktur der Unternehmen bestätigt wird. Im Vergleich zum gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt liegt der Anteil von Unternehmen jünger als 2 Jahre in den betrachteten Teilbranchen nur bei rund der Hälfte. Ebenso hat der Anteil von Unternehmen mit einem Alter von 5 bis 10 Jahren um mehr als 2% abgenommen. Die Verbraucher haben durch den Konzentrationsprozess weniger Wahlmöglichkeiten – sie sind mit einem Anbietermarkt konfrontiert, der vielfach die Konditionen diktiert.

7.2 Fazit

Entsprechend der insgesamt guten Auftragslage hat in den letzten Jahren die Ausfallquote sowohl gesamtwirtschaftlich als auch in den betrachteten Teilbranchen im Durchschnitt abgenommen. 2014 lag die Ausfallquote für die betrachteten Branchen noch bei 2%. Diese ist bis 2017 auf 1,49% gesunken. Dieser Wert darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Ausfallquote im Wohnungsbaubereich immer noch über der der Gesamtwirtschaft (1,43%) liegt. Ebenso ist die Spreizung der Ausfallquoten innerhalb der betrachteten Branchen relativ groß: Während die Teilbranche „Errichtung von Fertigteilbauten“ für 2017 eine Ausfallquote von 2,9% aufweist, liegt sie bei der Teilbranche „Bau von Gebäuden“ bei 1,64%.

Die gute Ausstattung mit Eigenkapital ist ein wichtiger Faktor, der für Stabilität des Unternehmens sorgt. Firmen mit hohem Eigenkapital können leichter Zahlungsverzögerungen, beispielsweise durch ein phasenweises Stocken des Abverkaufs von Wohnungen oder Häusern, überbrücken. Ist die Eigenkapitalquote gering, bestehen marginale Spielräume für finanzielle Sondersituationen. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote liegt im Hochbau bei 21,0%. „Bauträger für Wohngebäude“ weisen 2016 aber nur eine Eigenkapitalquote von 15,94% aus. „Firmen zur Errichtung von Fertigteilbauten“ wiederum hatten 2016 durchschnittlich eine Eigenkapitalquote von 24,06%.

Wie sieht nun die Risikobewertung der betrachteten Teilbranchen aus? Insgesamt ist festzustellen, dass bei jüngeren Unternehmen zunächst eine geringe Ausfallquote vorhanden ist, diese dann bei einem Unternehmensalter von 2 bis 5 Jahren deutlich ansteigt, dann mit zunehmendem Alter des Unternehmens wieder abnimmt.

Für private Bauherren spielt allerdings nicht nur die Ausfallquote, also die reine Insolvenzwahrscheinlichkeit, eine Rolle. Ebenso ist die Wirtschaftskraft des Unternehmens relevant. Betrachtet man deshalb nicht nur die Ausfallquote, sondern bezieht ebenso Unternehmen mit schwacher bzw. stark ausfallgefährdeter Bonität mit ein, so sind die Werte schlechter, als der bundesweite Unternehmensdurchschnitt. Bei insgesamt 3,8% der betrachteten Unternehmen erscheint die Fähigkeit, den Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, kaum befriedigend oder schlechter. Die Sonderauswertung von Wirtschaftsauskünften, die private Bauherren über die BSB Service GmbH bei Creditreform abgerufen haben, zeigt ein noch deutlich schlechteres Bild: Von insgesamt 780 betrachteten Unternehmen zwischen 2015 und 2017 wurden 23,1% in die Klasse mit einem hohen bzw. sehr hohen Ausfallrisiko eingeordnet. Die Unternehmen mit schwacher Bonität stellen ein doppeltes Risiko für den Bauherrn dar: Die Wahrscheinlichkeit steigt, dass es zu einer vollständigen Zahlungsunfähigkeit bzw. Insolvenz kommen kann. Hierbei wird der Bauherr mit erheblichen wirtschaftlichen Problemen konfrontiert. Nicht mehr er oder der Unternehmer, sondern der Insolvenzverwalter hat dann das Sagen. Es müssen Bauzeitverzögerungen hingenommen werden, aber auch eine überdurchschnittliche Anzahl von Baumängeln, die beim Verursacher nicht mehr geltend gemacht werden können, sowie Zusatzkosten zur Fortsetzung des Bauvorhabens durch andere Firmen sind typische Problemstellungen, mit denen sich Bauherren bei einem Ausfall auseinandersetzen müssen. Auch wenn es nicht zu einer Zahlungsunfähigkeit bzw. Insolvenz des Unternehmers kommt, ist bei schwacher Bonität die Wahrscheinlichkeit für

Zahlungsverzögerungen erheblich gegeben. Eine verzögerte Zahlung zum Beispiel an Lieferanten und Nachunternehmer hat nicht selten entsprechende Auswirkungen auf den Fertigstellungstermin und die Fertigungsqualität. Insofern ist auch eine schwache Bonität des Baupartners ein erhebliches Risiko für den Bauherren. Für Erwerber von Eigentumswohnungen vom Bauträger stellt sich das Insolvenzrisiko nochmals potenziert dar. Dies liegt unter anderem daran, dass er nicht auf seinem eigenen Grund und Boden baut und beispielsweise beim Mehrfamilienhaus von weiteren Erwerbern und deren Interessen und wirtschaftlichen Möglichkeiten abhängig ist. Die im Gesetz vorgesehene Fertigstellungssicherheit in Höhe von 5% der Bau- bzw. Kaufsumme ist in den meisten Insolvenzfällen nur ein schwacher Trost.

Der Report zeigt ein differenziertes Bild der Wirtschaftskraft von Baupartnern privater Bauherren. Trotz einer insgesamt der allgemeinen wirtschaftlichen Konjunktur entsprechenden Entwicklung ist dem privaten Bauherren bzw. Immobilienerwerber eine detaillierte Prüfung des Vertragspartners anzuraten. So gibt es Konstellationen, die Ausfallquoten von über 5% aufweisen. Ebenso lässt die Finanzkraft einiger Unternehmen Risiken hinsichtlich

Zahlungsverzug erkennen. Das wirtschaftliche Risiko ist für Bauherren und Immobilienerwerber im Vorhinein zumindest teilweise abschätzbar. Durch eine Risikoanalyse, die aus mehreren Bausteinen besteht, lassen sich Baupartner besser einschätzen und fundierte Entscheidungen treffen. Neben der rechtlichen und technischen Prüfung von Bauverträgen und Baubeschreibungen ist die Überprüfung der wirtschaftlichen Situation eines potenziellen Baupartners durch eine detaillierte Wirtschaftsauskunft ein entscheidendes Element der Risikovorsorge.







Alle Rechte liegen bei den Herausgebern:
© 2018, Bauherren-Schutzbund e.V.
Brückenstr. 6, 10179 Berlin
Creditreform Berlin Brandenburg Wolfram KG
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 1, 10787 Berlin

Ohne ausdrückliche Genehmigung des Bauherren-Schutzbundes e.V.
und der Creditreform Berlin Brandenburg Wolfram KG ist es nicht gestattet,
diese Untersuchung/Auswertung oder Teile davon in irgendeiner Weise zu
vervielfältigen oder zu verbreiten. Lizenzangaben sind nach Vereinbarung
möglich. Ausgenommen ist die journalistische und wissenschaftliche Verbreitung.

Bildnachweis:

iStock: Cover © skynesher, S.4 © vm, S.6 © Sam Edwards,
S.7 © Thomas_EyeDesign, S.8 © skynesher, S.12 © skynesher,
S.15 © Kwangmoozaa, S.16 © gmast3r, S.20 © vm, S.22 © gilaxia,
S.25 © andresr, Rückseite © Halfpoint, Shutterstock: S.26 © Stasique

30. September 2018



Bauherren
Schutz
Bund
e. V.



Gemeinnützige
Verbraucherschutzorganisation



Creditreform