
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

3. Quartal 2021

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau stabil auf hohem Niveau
- Geschäftslage weiterhin außerordentlich gut, Erwartungen knapp negativ
- Wohnungsbau bleibt Stimmungsführer in der Baubranche
- Auch im dritten Quartal zunehmende Bautätigkeit
- Etwa die Hälfte der Betriebe berichten von Baubehinderungen, Materialengpässe und Fachkräftemangel meistgenannte Faktoren
- Bestand an Bauaufträgen entwickelt sich weiterhin positiv
- Die Baupreise sind im Lauf des dritten Quartals erneut gestiegen, auch in den kommenden Monaten wird mit einer Fortsetzung des Trends gerechnet
- Mit mehr als 80 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet

Inhalt

- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg

- Ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima

Das Ifo-Geschäftsklima gibt den konjunkturellen Gesamtzustand der baden-württembergischen Wirtschaft wieder. Zur Ermittlung werden rund 1.200 Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe, Handel und dem Dienstleistungssektor nach ihrer Einschätzung der aktuellen Geschäftslage sowie ihren Erwartungen für die nächsten sechs Monate befragt. Die Prozentanteile der positiven und negativen Meldungen zu den beiden Fragen werden saldiert; aus den so gewonnenen Salden wird dann das geometrische Mittel gebildet.

Für das GfK-Konjunkturklima werden ca. 300 baden-württembergische Verbraucher nach ihrer gegenwärtigen Konjunktureinschätzung sowie nach ihren Konjunkturerwartungen gefragt.

- Konjunkturstimmung im Südwesten: Geschäftsklima wieder knapp positiv.

Der fulminante Anstieg des L-Bank-ifo-Geschäftsklimas im ersten Halbjahr 2021 wurde zuletzt durch Materialknappheit und Lieferengpässe im Verarbeitenden Gewerbe und im Bausektor gebremst. Dennoch liegt das Geschäftsklima mit 22 Punkten weiterhin deutlich im positiven Bereich.

Während sich die Beurteilung der aktuellen Lage im Vergleich zum Juni sogar noch einmal von 25 auf 31 Punkte verbesserte, fallen die Erwartungen der Südwestunternehmen für die kommenden sechs Monate mit 13 Punkten inzwischen etwas weniger optimistisch aus.

Wie erhofft entpuppt sich Baden-Württemberg im Jahr 2021 bislang als die Wachstumslokomotive in Deutschland. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes nahm die Wirtschaftsleistung im Südwesten im Zeitraum Januar bis Juni gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 um 5,5 Prozent zu, während auf Bundesebene lediglich ein Wachstum von 2,9 Prozent zu verzeichnen war.

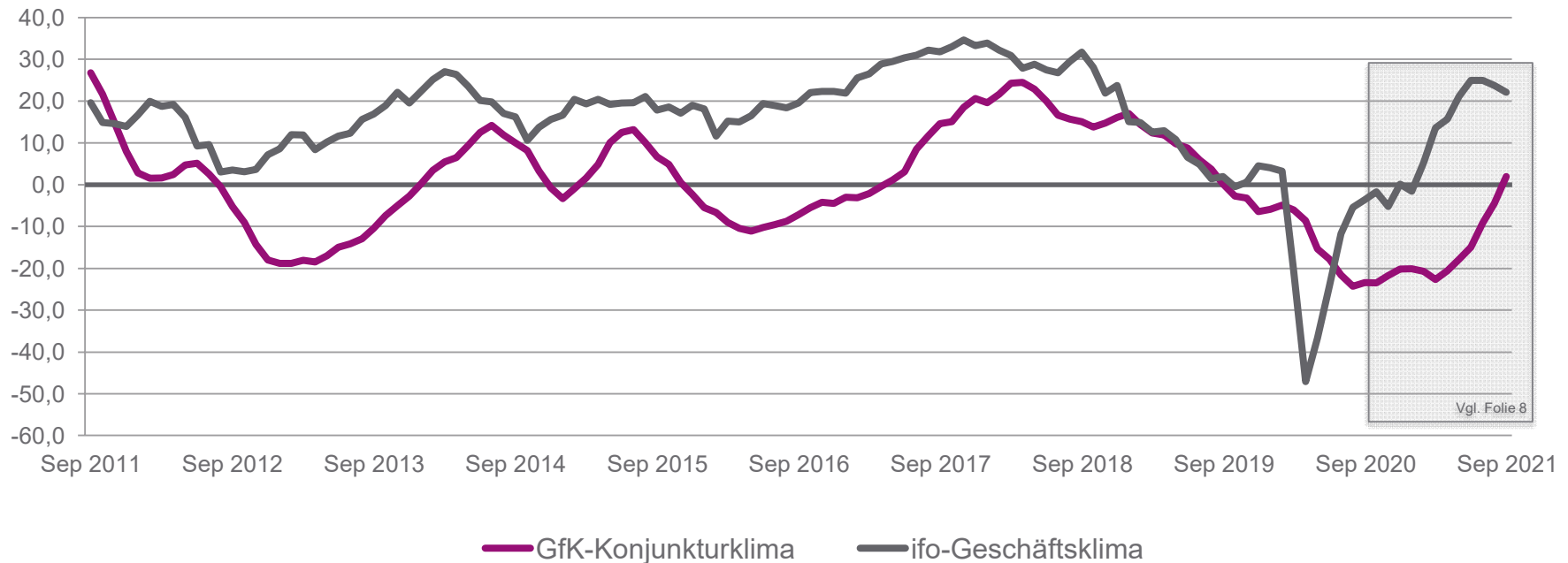
Die dynamische Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass der Corona-Einbruch im Frühjahr 2020 hierzulande besonders tief war, im Anschluss aber insbesondere das Verarbeitende Gewerbe wieder schnell und kontinuierlich Fahrt aufnehmen konnte. Für die kommenden Monate deutet der L-Bank-ifo-Frühindikator, dessen Prognosehorizont bis Januar 2022 reicht, auf eine weiterhin aufwärtsgerichtete Wirtschaftsleistung hin.

Dem Statistischen Landesamt zufolge lag der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst in der Industrie und im Dienstleistungssektor im zweiten Quartal 2021 mit 4.348 EUR um 7,4 Prozent über dem (stark krisenbelasteten) Vorjahreswert.

Diese signifikante Erholung schlägt sich auch in der Stimmungslage der baden-württembergischen Verbraucher nieder. So stieg das L-Bank-GfK-Einkommensklima im September erstmals seit dem Frühjahr 2020 wieder in den positiven Bereich (+3 Punkte). Auch das Konjunkturklima verbessert sich seit Monaten deutlich und liegt inzwischen mit 2 Punkten ebenfalls wieder über der Nulllinie.

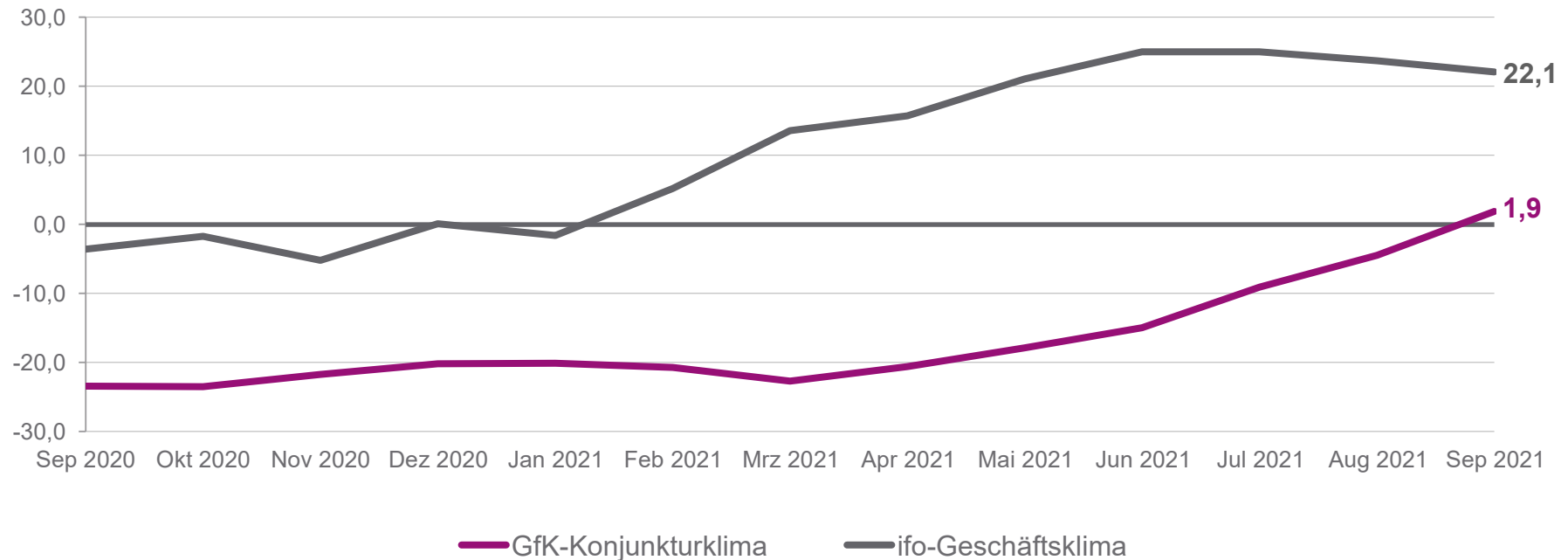
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2011 – 09/2021

- Seit dem Frühjahr 2021 zieht das GfK-Konjunkturklima wieder merklich an, während der ifo-Geschäftsklimaindex mit Beginn des Sommers 2021 leichte Einbußen verzeichnen muss.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2020 – 09/2021

- Seit März 2021 verzeichnet der GfK-Konjunkturklimaindex einen kontinuierlichen Aufwärtstrend und erreicht zum Ende des dritten Quartals wieder einen positiven Wert.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q2 (06/2021)	Q3 (09/2021)	Q2 (06/2021)	Q3 (09/2021)	Q2 (06/2021)	Q3 (09/2021)	Q2 (06/2021)	Q3 (09/2021)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	25,2	31,2	25,4	13,3	25,3	22,1	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	41,6	43,1	26,5	15,9	33,9	29,1	31,9	33,8
Bauhauptgewerbe	32,0	41,4	-13,3	-2,8	8,1	18,2	-2,2	9,0
Hochbau	47,1	50,9	-9,6	-4,4	16,9	21,5	2,1	8,4
Wohnungsbau	64,5	63,4	-3,3	-2,9	28,1	27,8	4,1	11,1
Tiefbau	10,0	23,0	-19,4	-17,7	-4,5	9,3	-5,4	10,8
Großhandel	33,0	32,3	8,4	-11,5	20,4	9,2	--	--
Einzelhandel	10,1	7,4	0,6	-13,8	5,3	-3,5	--	--
Dienstleister	16,2	23,4	33,8	19,6	24,8	21,5	--	--

¹⁾ Lagebeurteilung und Geschäftserwartung geben den saldierten Wert aus den positiven und negativen Beurteilungen wieder.

Das Geschäftsklima wird als geometrisches Mittel aus diesen beiden Faktoren errechnet.

Quelle: ifo-Konjunkturtest Baden-Württemberg

Inhalt

- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Wohnungsbau – Konjunkturstimmung

Einordnung in die Branchenstimmung Bauhauptgewerbe

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Wohnimmobilienpreise in Deutschland im zweiten Quartal 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreswert um 10,9 Prozent gestiegen. Dies ist der stärkste Anstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Gegenüber dem Vorquartal belief sich der Anstieg auf ebenfalls beachtliche 3,7 Prozent.

Ein Ende des Aufwärtstrends ist zumindest kurzfristig und mit Blick auf Baden-Württemberg nicht in Sicht. So rechnet ein Großteil der vom ifo-Institut befragten Wohnungsbauunternehmen auch im weiteren Jahresverlauf mit steigenden Baupreisen.

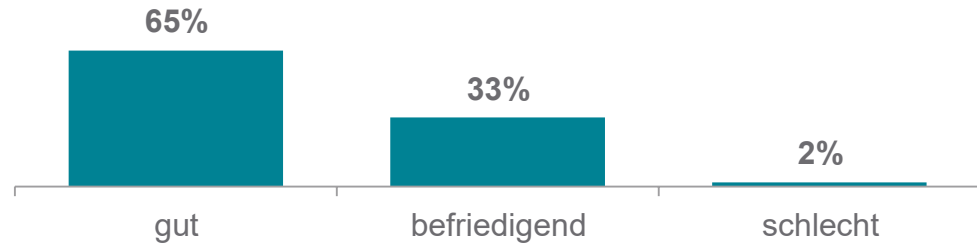
Die Stimmungslage im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe hat sich im dritten Quartal 2021 deutlich verbessert. Das L-Bank-ifo-Geschäftsklima stieg von 8 Punkten im Juni auf inzwischen 18 Punkte. Dies war zum einen auf eine verbesserte Lageeinschätzung (Anstieg von 32 auf 41 Punkte) und zum anderen auf weniger pessimistische Geschäftserwartungen (Anstieg von -13 auf -3 Punkte) zurückzuführen.

Die gute Stimmung lässt sich auch mit harten Fakten untermauern: Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lagen die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe von Januar bis Juni mit nominal rund 5,8 Milliarden Euro um 3,7 % über dem Vorjahresniveau. Auch die Zahl der in der Branche beschäftigten Personen lag mit 69.058 rd. zwei Prozent über dem Niveau des Jahres 2020.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 09/2021

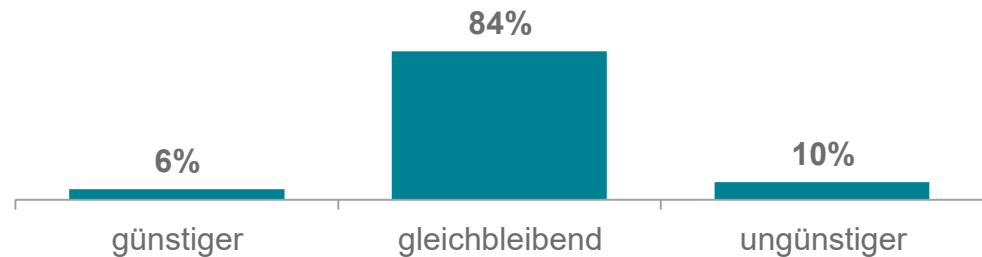
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

09/2021
 Saldo (gut - schlecht) = 63,0
 Saldo (saisonbereinigt) = 63,4



- *Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?*

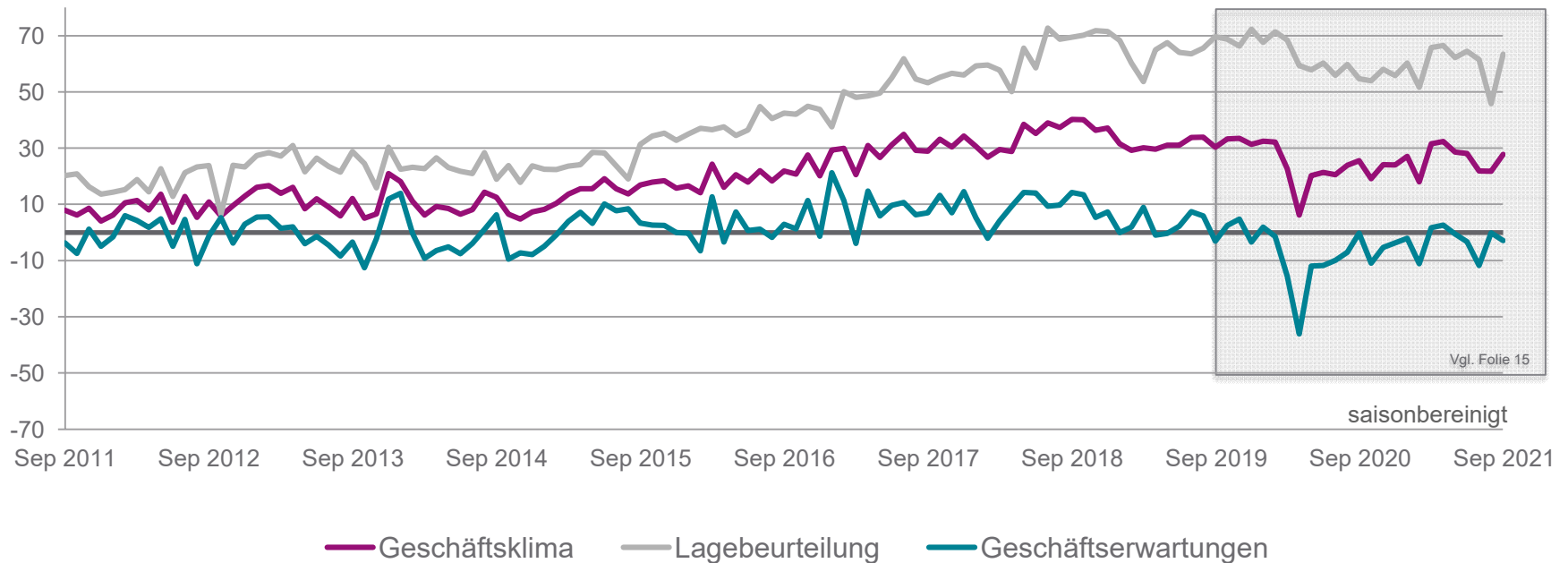
09/2021
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = -4
 Saldo (saisonbereinigt) = -2,9



09/2021
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(63,4 + 200) \times (-2,9 + 200)} - 200 = 27,8$

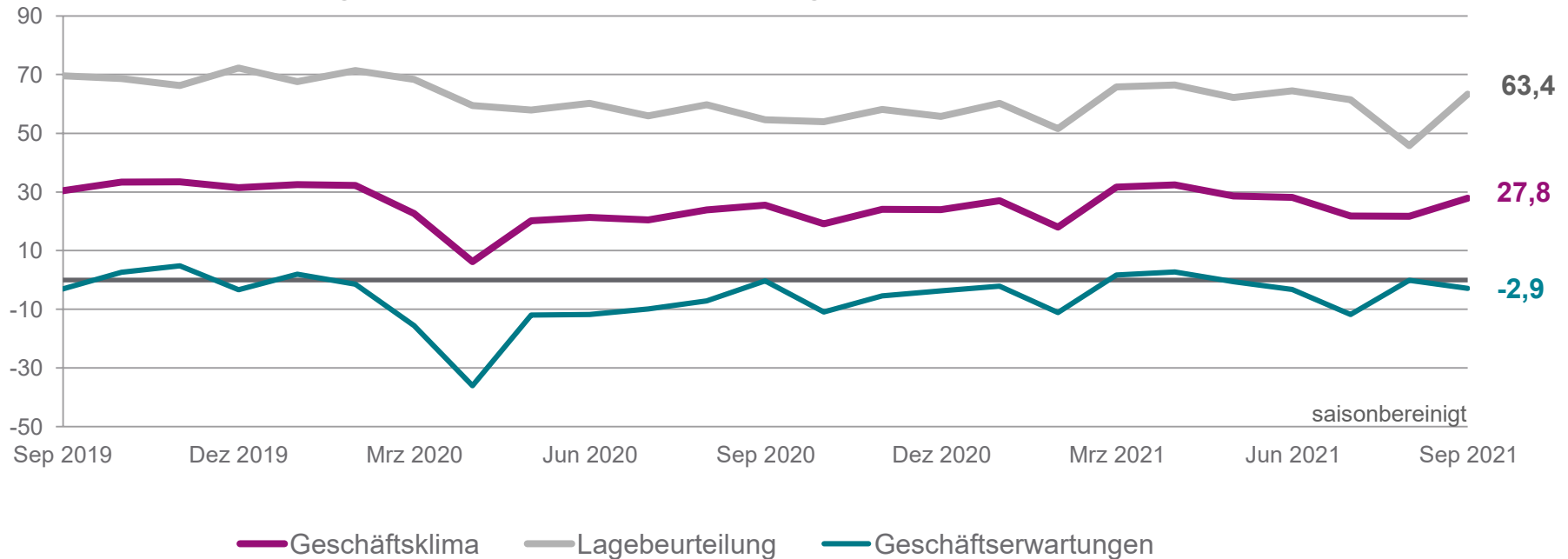
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2011 – 09/2021

- Das Geschäftsklima im Wohnungsbau ist weiterhin freundlich.



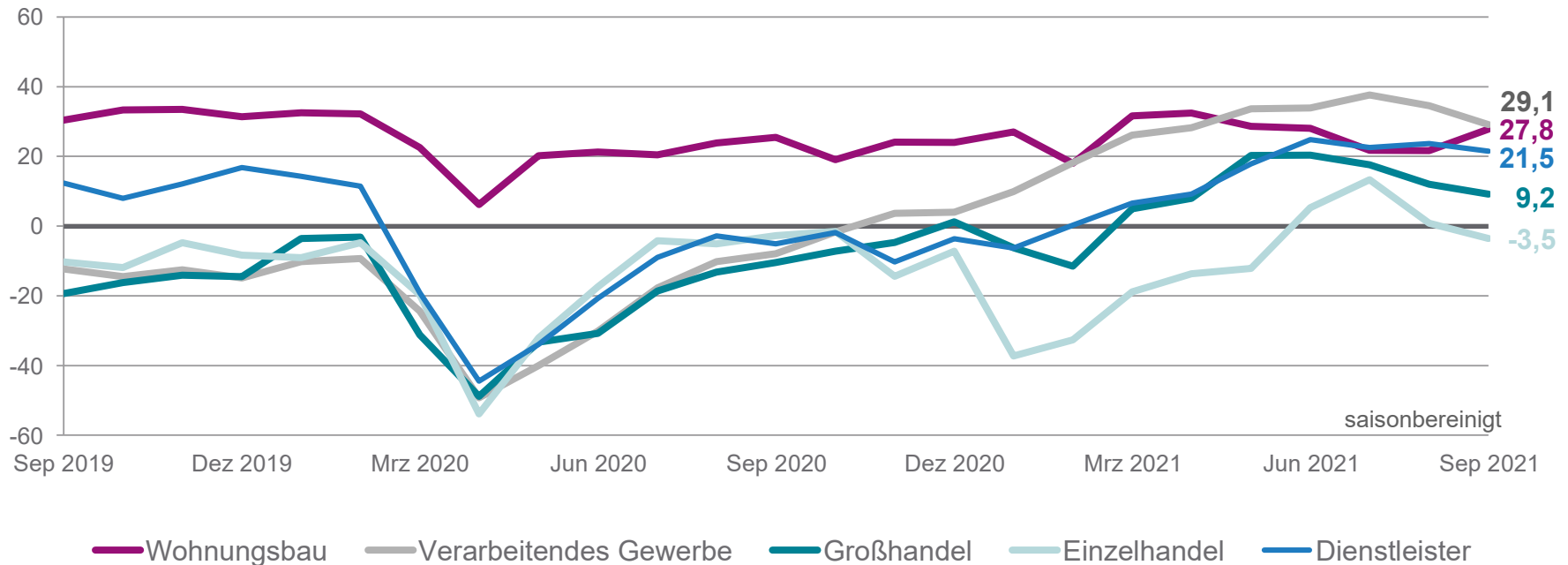
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2019 – 09/2021

- Die Stimmung in der Wohnungsbaubranche wird weiterhin von einer sehr guten Geschäftslage bestimmt. Für die kommenden Monate rechnet die Branche mit einer per saldo nur leicht negativen Geschäftsentwicklung.



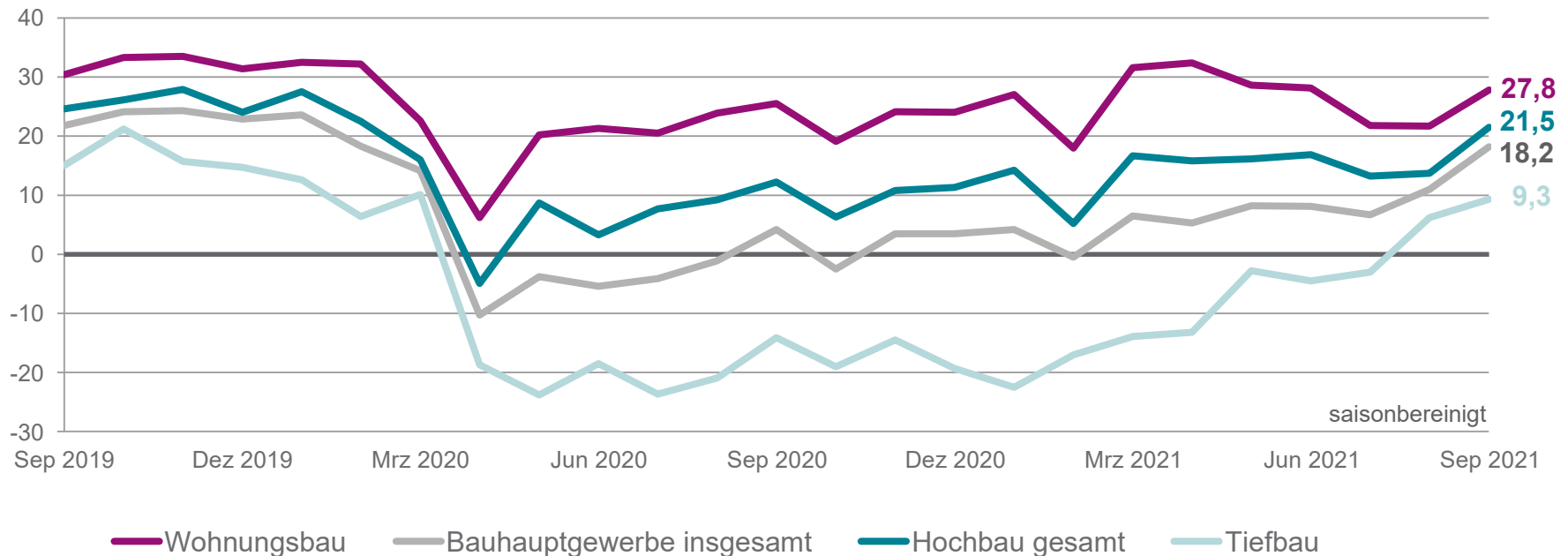
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 09/2019 – 09/2021

- Im Branchenvergleich unterliegt das Geschäftsklima im Einzelhandel den größten Schwankungen. Seit dem Sommer 2021 erleidet die Branche nun wieder eine spürbare Stimmungseintrübung. Der Wohnungsbau hält sich dagegen auf einem guten Niveau.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 09/2019 – 09/2021

- Die Baubranche verzeichnet einen insgesamt positiven Stimmungstrend. So verbessert sich auch im Tiefbau das Geschäftsklima auf niedrigem Niveau stetig. Der Wohnungsbau behält seine Position als Stimmungsführer in der Baubranche.



Inhalt

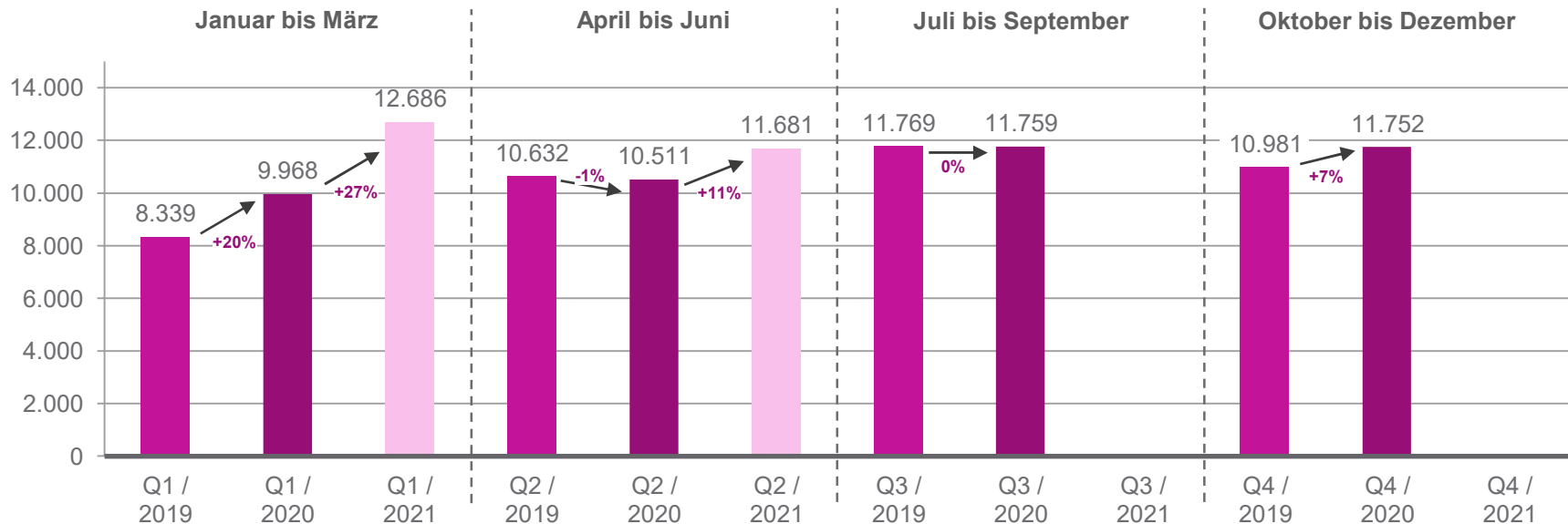
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Die steigende Tendenz bei den Baugenehmigungen hat sich weiter fortgesetzt. So wurden im ersten Halbjahr 2021 24.367 neue Wohnungen genehmigt. Das waren 19 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.
- Die Bautätigkeiten haben nach einem leichten Rückgang im dritten Quartal 2021 wieder leicht angezogen.
- Allerdings berichtet etwa die Hälfte der Wohnungsbaunternehmen von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist nach wie vor die Materialknappheit. Aber auch der Mangel an Fachkräften entwickelt sich in der Wohnungsbaubranche zu einem spürbaren Problem.
- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche per saldo mit einem weiteren Anstieg der Bautätigkeit.

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2019, 2020 und 2021

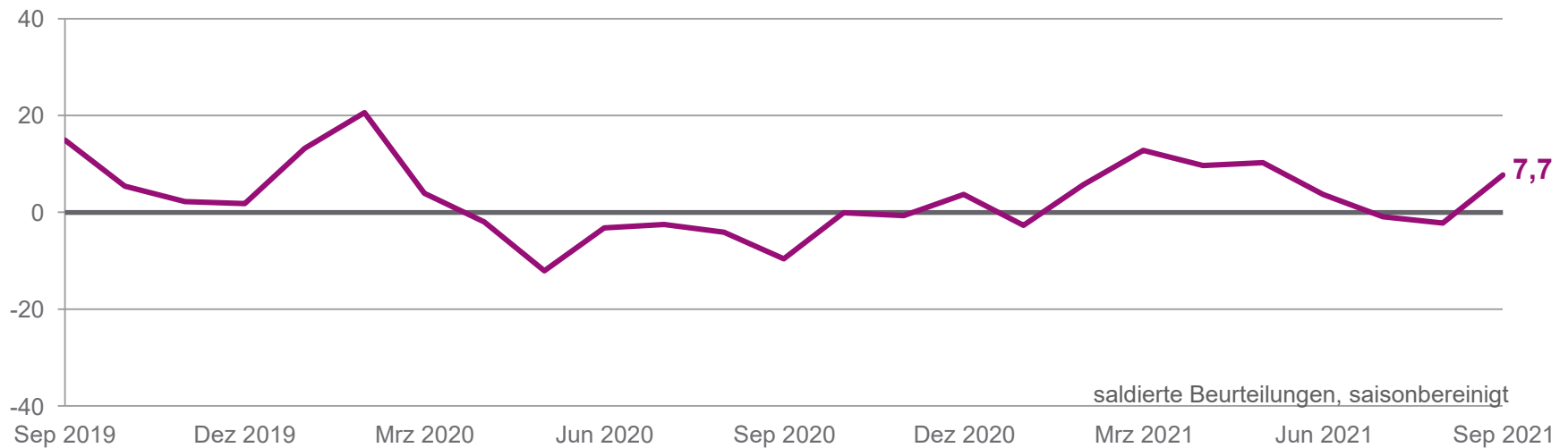
- Die steigende Tendenz bei den Baugenehmigungen hat sich weiter fortgesetzt. So wurden im ersten Halbjahr 2021 24.367 neue Wohnungen genehmigt. Das waren 19 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.



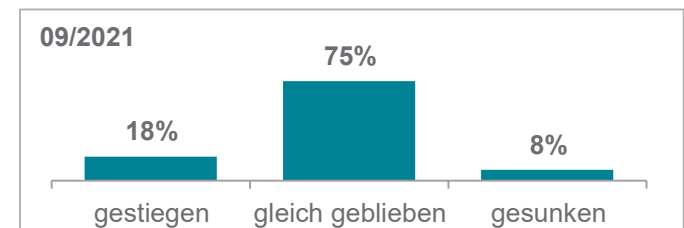
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2021229>

Bautätigkeit: Entwicklung 09/2019 – 09/2021

- Im dritten Quartal 2021 haben die Bautätigkeiten wieder leicht angezogen.

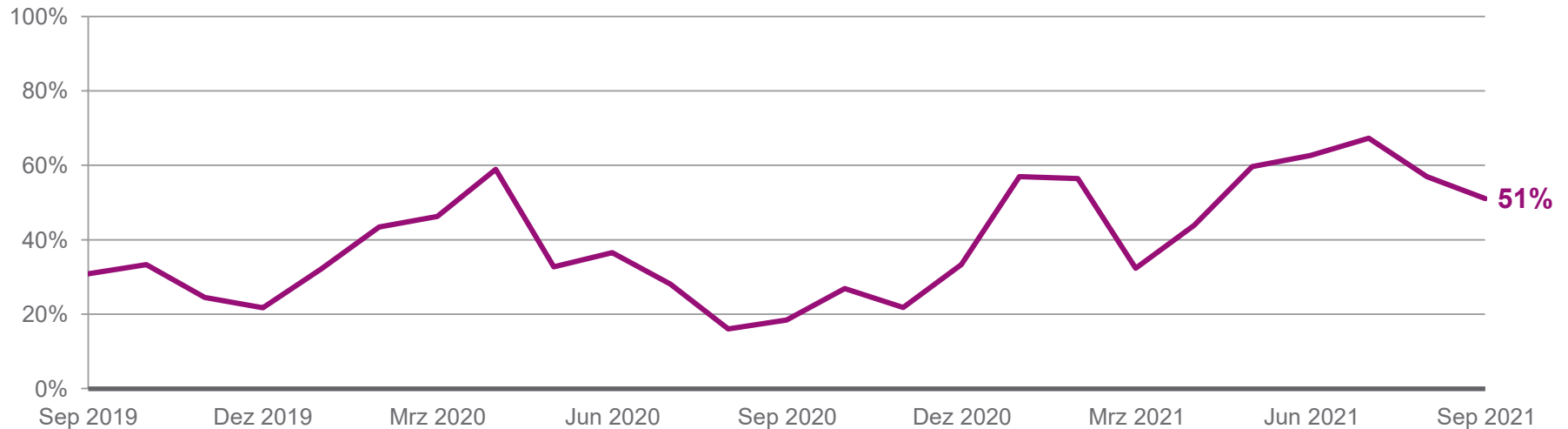


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

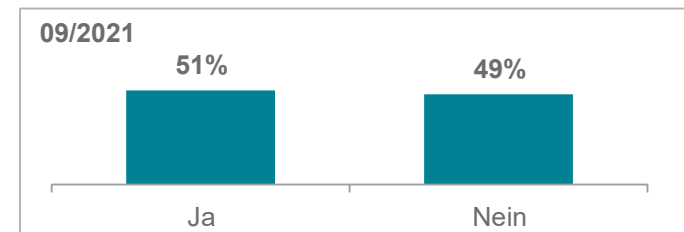


Bautätigkeit: Behinderung 09/2019 – 09/2021

- Etwa die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen berichtet aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

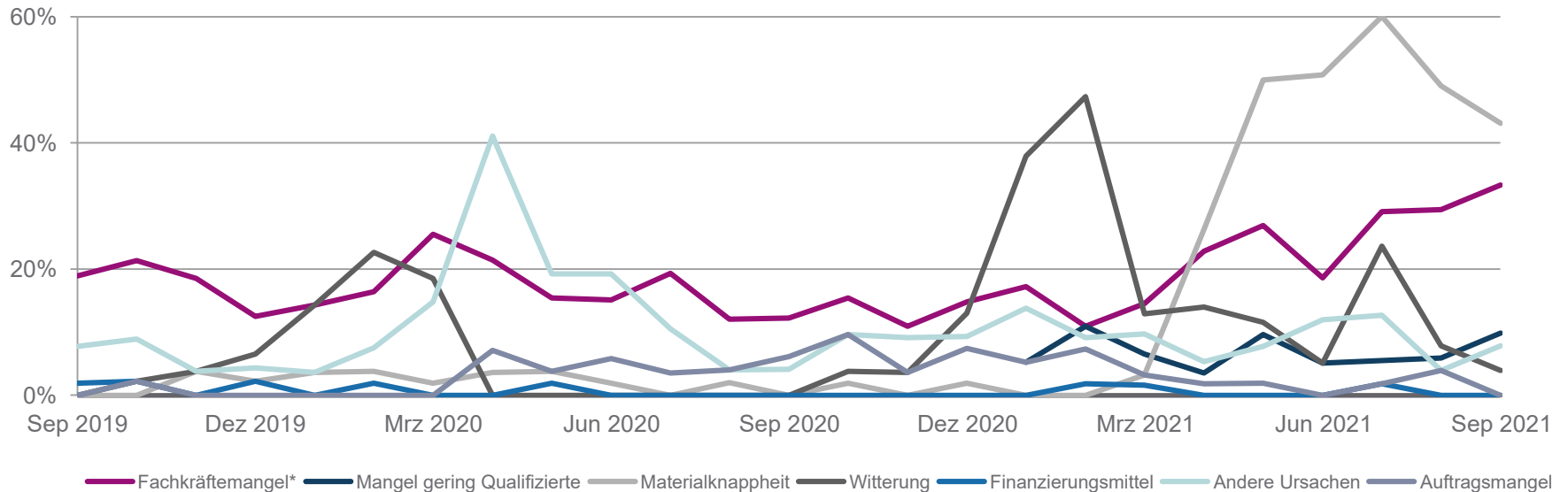


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

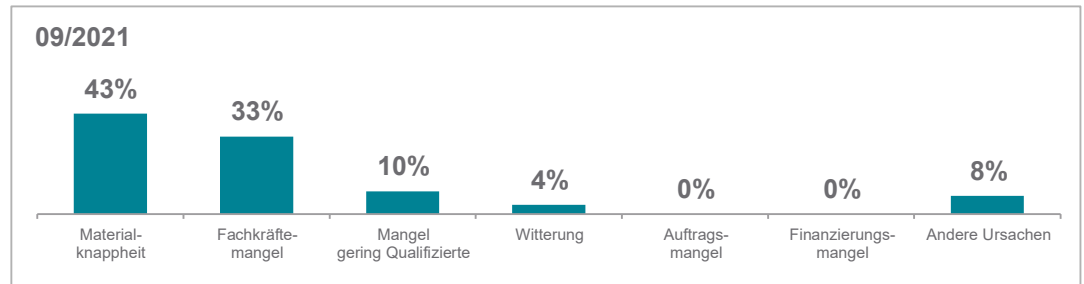


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 09/2019 – 09/2021

- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist nach wie vor die Materialknappheit. Aber auch der Mangel an Fachkräften entwickelt sich in der Wohnungsbaubranche zu einem spürbaren Problem.



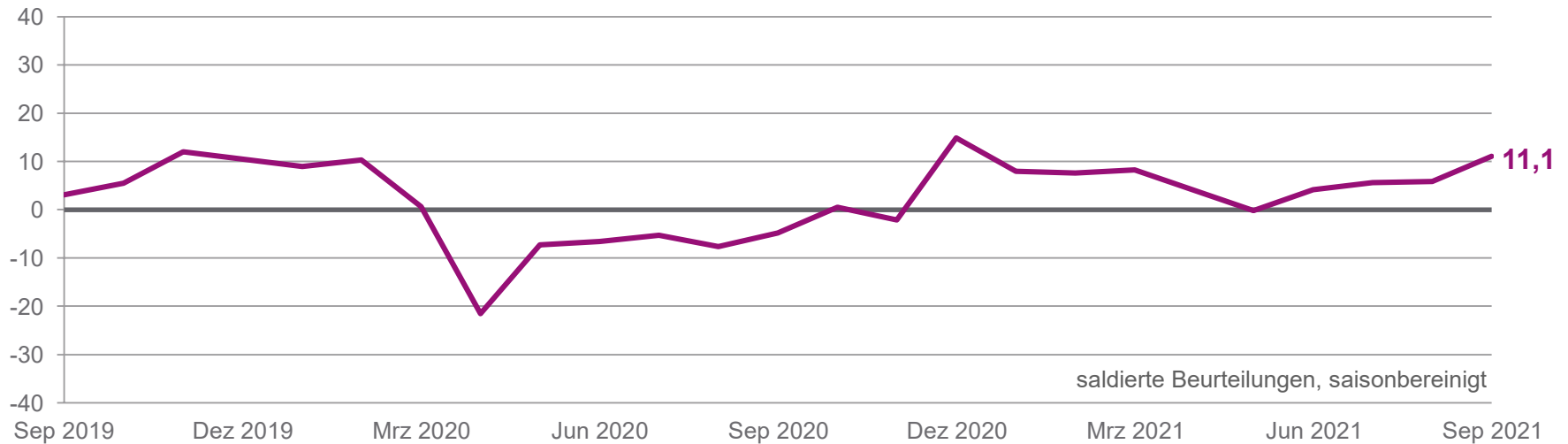
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



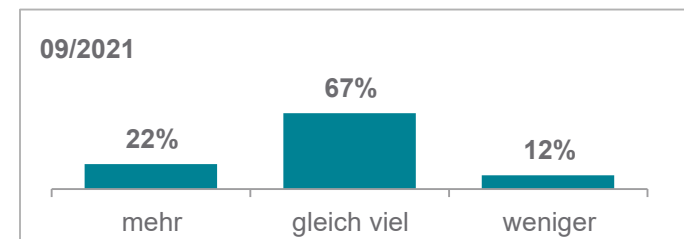
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 09/2019 – 09/2021

- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche per saldo mit einem weiteren Anstieg der Bautätigkeit.



- Werden Sie im Laufe der nächsten drei Monate mehr, etwa gleich viel oder weniger bauen als in den zurückliegenden drei Monaten?



Inhalt

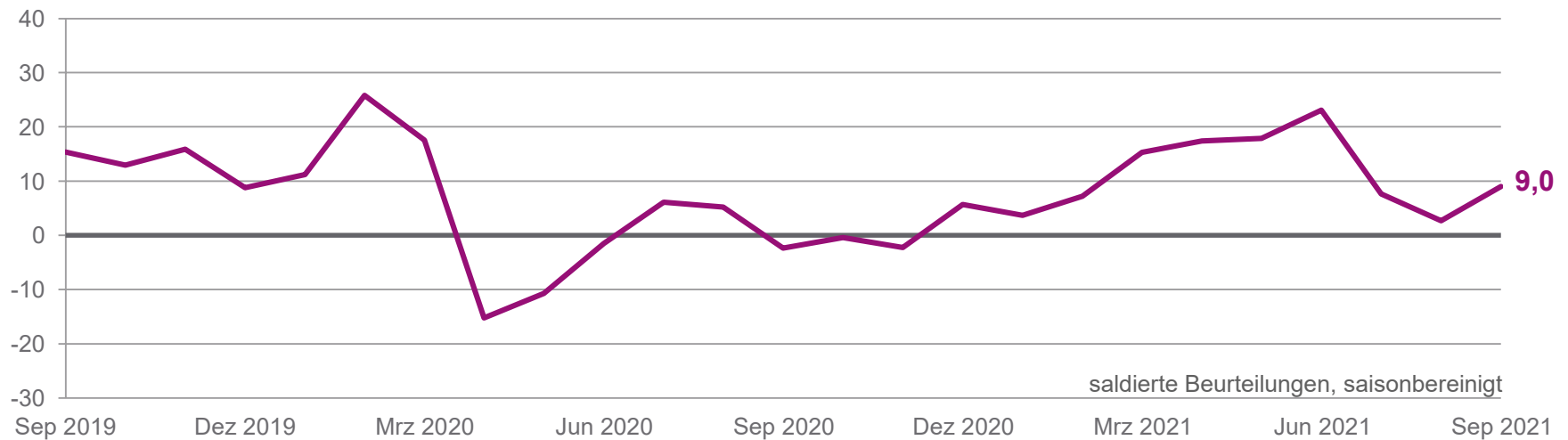
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

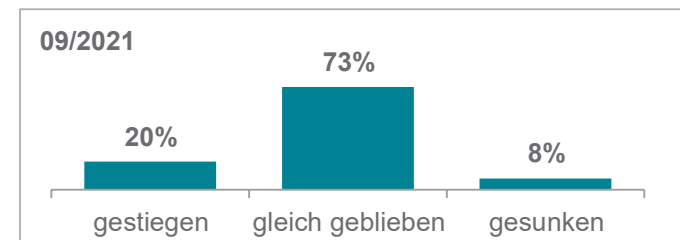
- Die Auftragsbestände im Wohnungsbau entwickeln sich weiterhin positiv.
- Der derzeitige Bestand an Bauaufträgen wird in der Wohnungsbaubranche dementsprechend unverändert positiv bewertet.
- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt aktuell bei mehr als sechs Monaten und damit weiterhin über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.

Baufaufträge: Entwicklung Bestand 09/2019 – 09/2021

- Die Auftragsbestände im Wohnungsbau entwickeln sich weiterhin positiv.

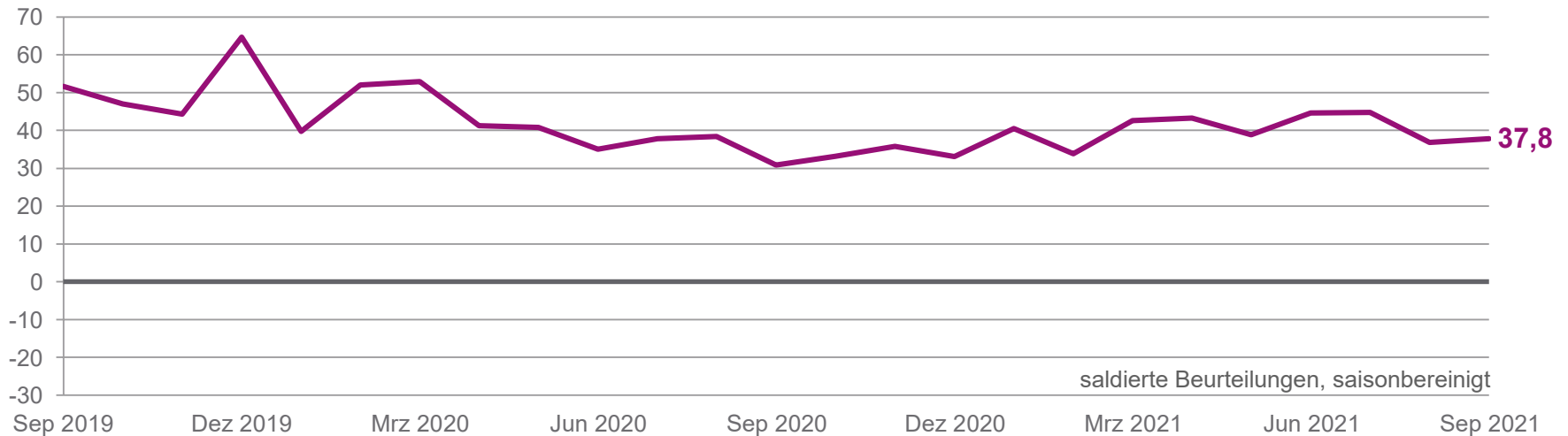


- Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

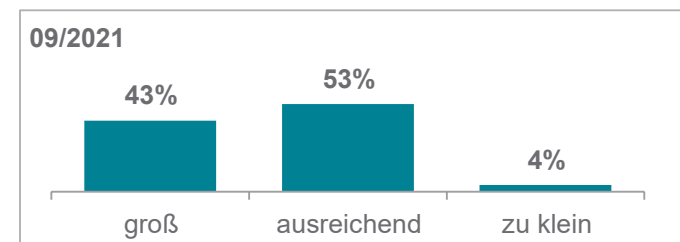


Baufträge: Beurteilung Bestand 09/2019 – 09/2021

- Der derzeitige Bestand an Bauaufträgen wird in der Wohnungsbaubranche nach wie vor positiv bewertet.

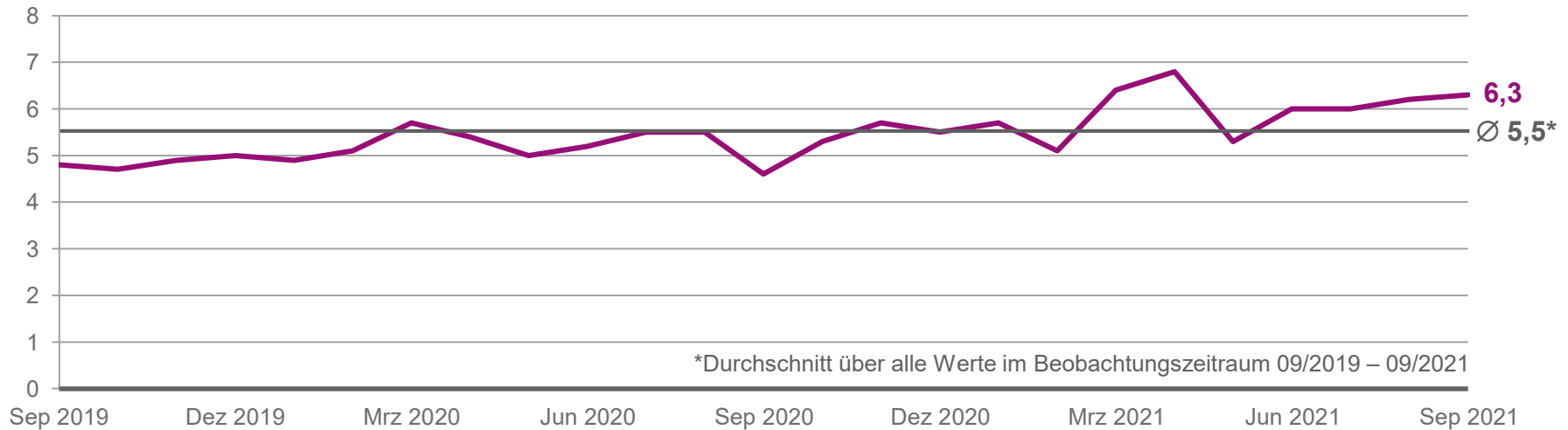


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 09/2019 – 09/2021

- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt aktuell bei mehr als sechs Monaten und damit weiterhin über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.



- Wie viele Produktionsmonate reichen bei normalem Saisonverlauf Ihre derzeitigen Auftragsbestände?*

Inhalt

- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**

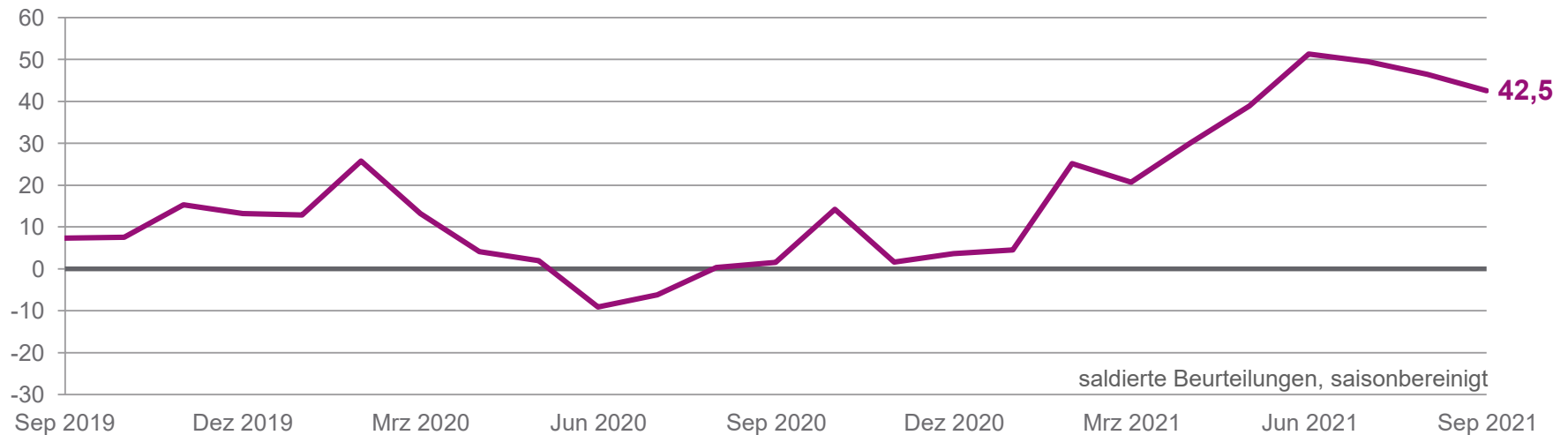
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

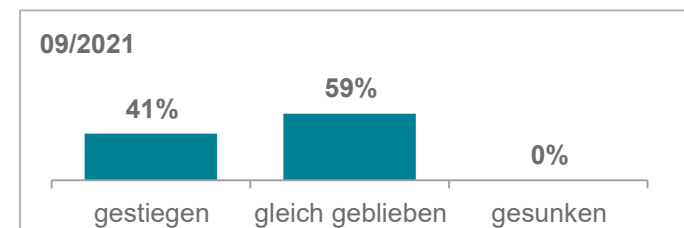
- Bei den Baupreisen ist weiterhin ein deutlich steigender Trend zu beobachten.
- Die Selbstkosten können nach wie vor durch die Baupreise sehr gut gedeckt werden.
- Auch in den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche mit steigenden Baupreisen.

Baupreise: Entwicklung 09/2019 – 09/2021

- Bei den Baupreisen ist weiterhin ein deutlich steigender Trend zu beobachten.

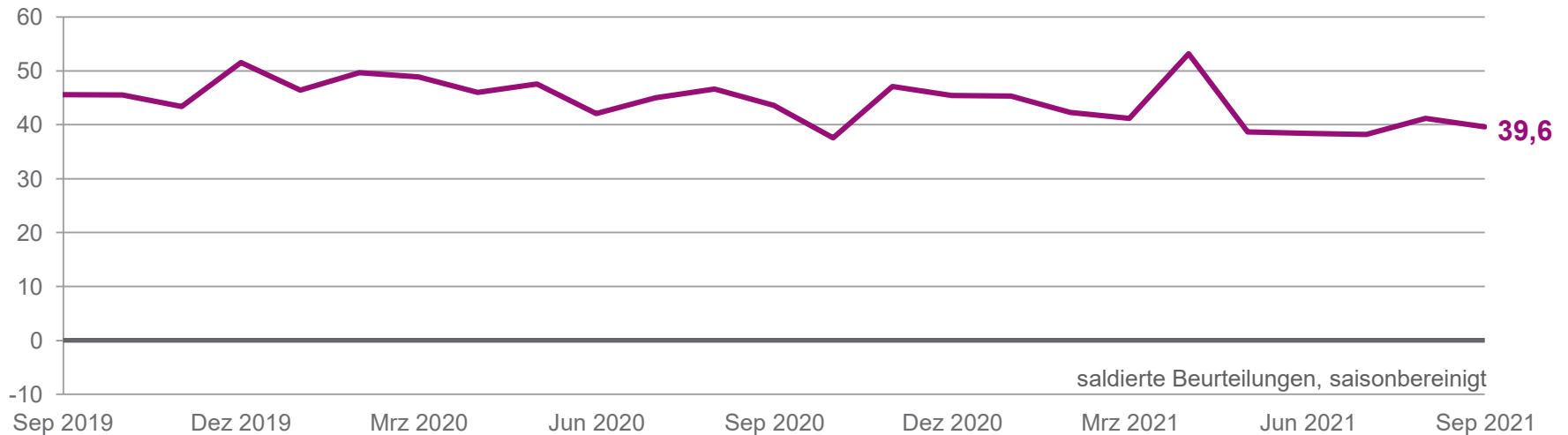


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

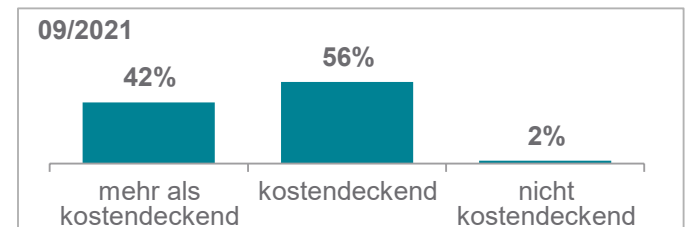


Baupreise: Kostendeckung 09/2019 – 09/2021

- Die Selbstkosten können weiterhin durch die Baupreise sehr gut gedeckt werden.

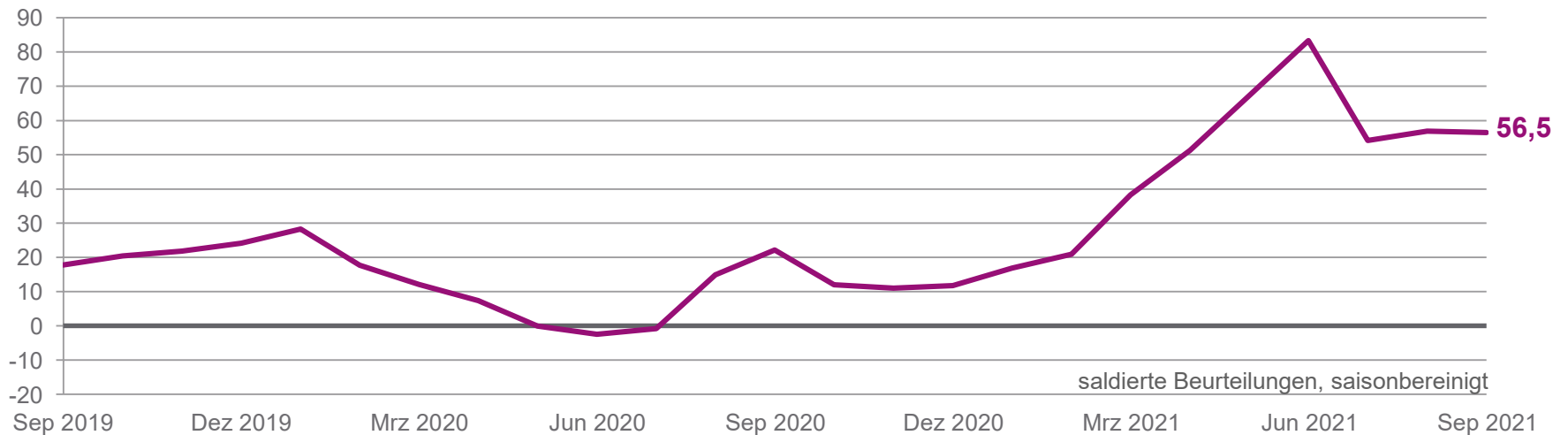


- *Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

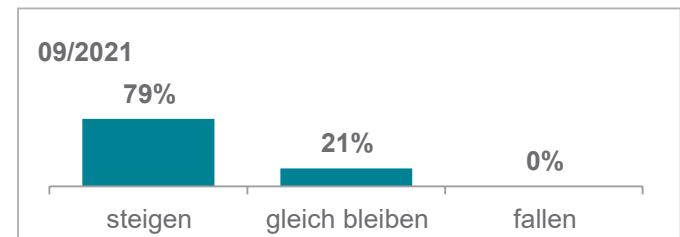


Baupreise: Künftige Entwicklung 09/2019 – 09/2021

- In den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche weiterhin mit steigenden Baupreisen.



- *Werden die auf dem Markt erzielbaren Baupreise im Laufe der nächsten drei Monate voraussichtlich steigen, etwa gleich bleiben oder fallen?*



Inhalt

- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Sonderfragen Baugewerbe

i. Kapazitätsauslastung

- Mit mehr als 80 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.
- Im historischen Vergleich liegt die Kapazitätsauslastung auf einem hohen Niveau.

ii. Beschäftigung

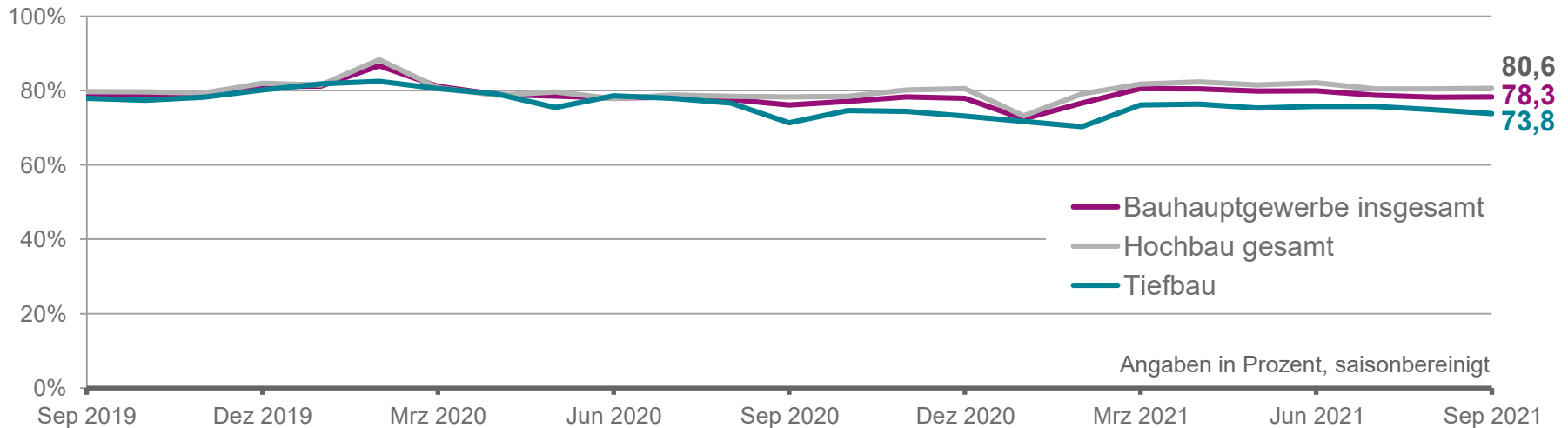
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer weiteren Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

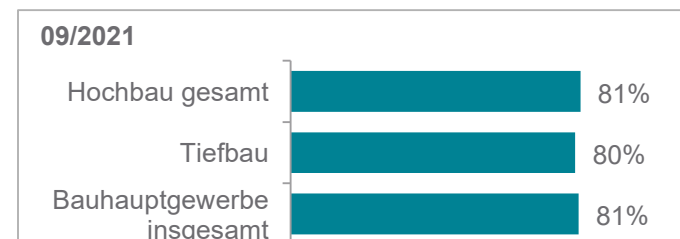
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2019 – 09/2021

- Mit mehr als 80 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.

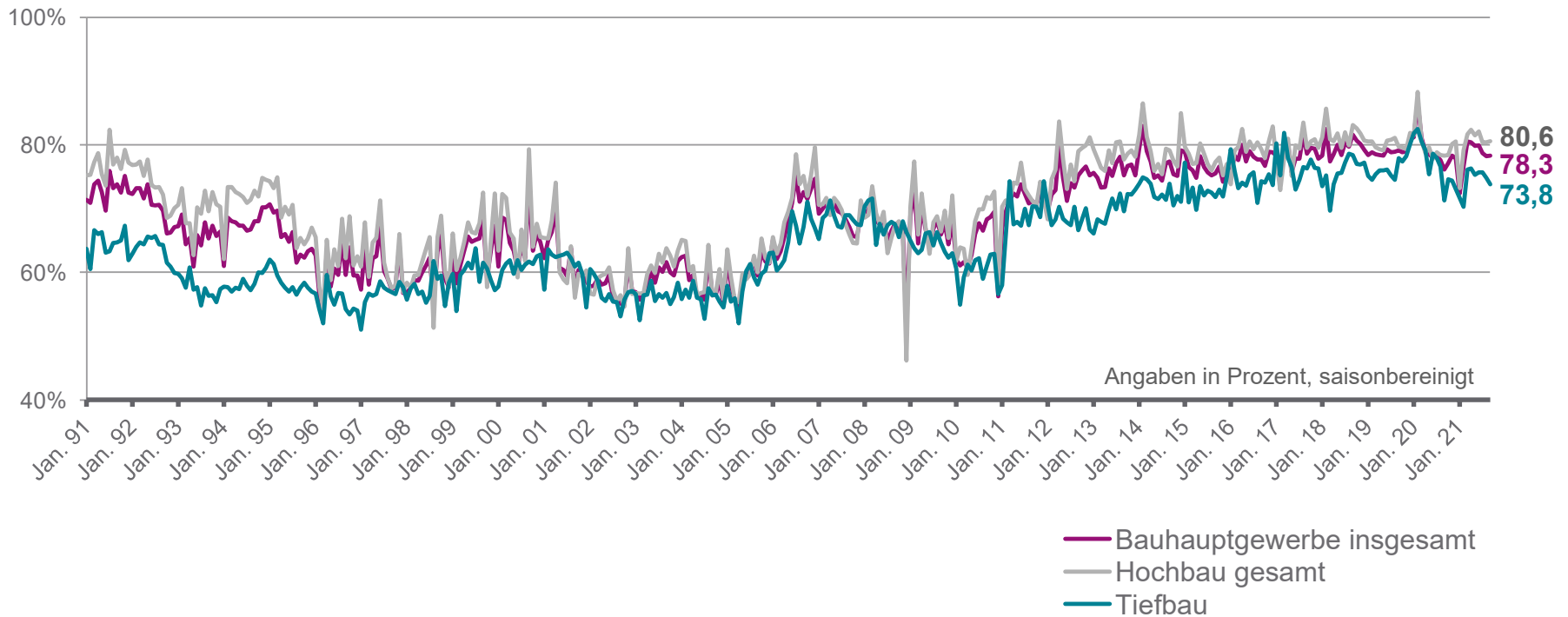


- Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 09/2021

- Im historischen Vergleich liegt die Kapazitätsauslastung auf einem hohen Niveau.

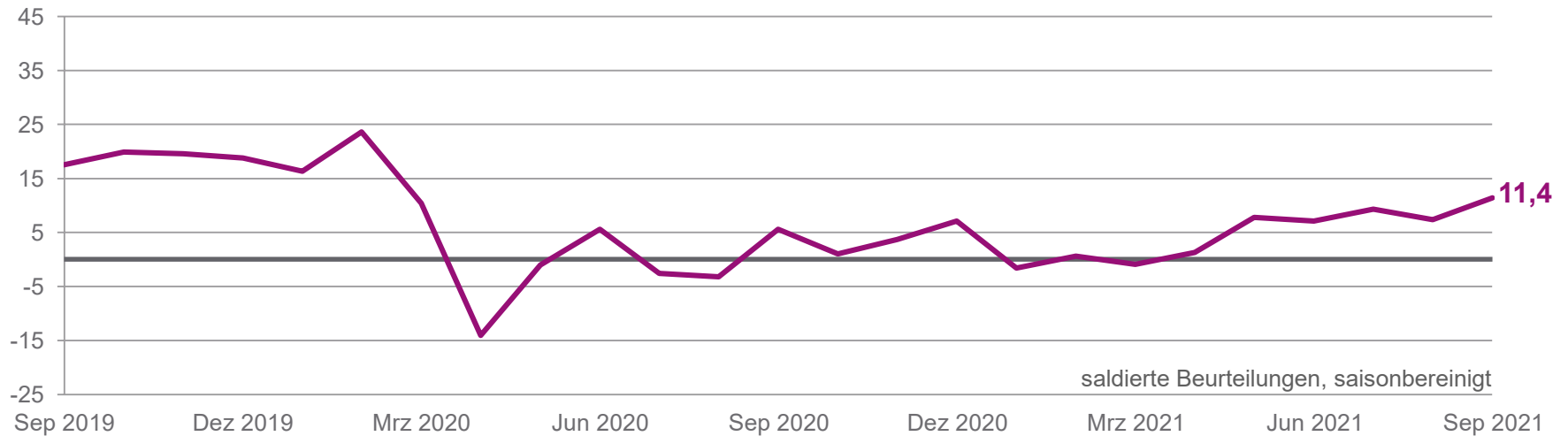


Inhalt

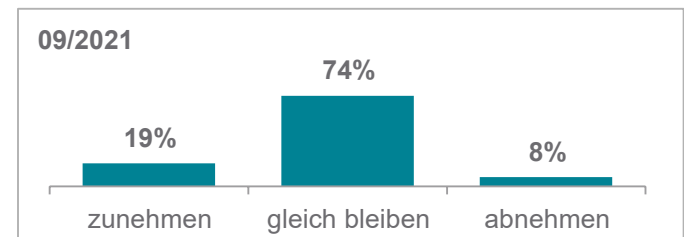
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 09/2019 – 09/2021

- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer weiteren Zunahme der Beschäftigtenzahlen.



- *Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten drei bis vier Monate zunehmen, etwa gleich bleiben oder abnehmen?*



Der L-Bank Konjunkturbericht für Baden-Württemberg

- Das ifo-Institut und die GfK ermitteln jeden Monat im Auftrag der L-Bank die Konjunkturstimmung der Unternehmen und Verbraucher in Baden-Württemberg.
- Rund 1.200 Unternehmer und 300 Privatpersonen beteiligen sich in der Regel an der Erhebung.
- Im Bauhauptgewerbe beantworten jeden Monat durchschnittlich 320 Betriebe die Fragebögen – davon 70 aus dem Wohnungsbau.
- Detaillierte Informationen dazu erhalten Sie unter www.konjunktur-bw.de.
- Ansprechpartner ist Dr. Benjamin Quinten, benjamin.quinten@l-bank.de,
Tel.: 0721 150-1887.