
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

1. Quartal 2021

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau bereits wieder auf dem Niveau vor der Pandemie
- Geschäftslage auf außerordentlich hohem Niveau, Erwartungen knapp positiv
- Wohnungsbau bleibt deutlicher Stimmungsführer in der Baubranche
- Zunehmende Bautätigkeit im ersten Quartal bei saisonbereinigter Betrachtung
- Knapp ein Drittel der Betriebe berichtet von Baubehinderungen, Fachkräftemangel wichtigster Hinderungsgrund
- Bestand an Bauaufträgen steigt weiter an
- Die Baupreise sind im Lauf des ersten Quartals wieder kräftig gestiegen
- Mit mehr als 80 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet
- Corona-Sonderumfrage:
 - Die Baubetriebe bewerten der Effekt der Corona-Pandemie auf ihre Geschäftslage im Vergleich zur Gesamtwirtschaft weniger dramatisch.
 - Mit einer vollständigen Normalisierung ihrer Geschäftslage rechnen die Baubetriebe aber erst wieder in etwa 9 bis 10 Monaten.

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 Stimmungsaufschwung unter den baden-württembergischen Unternehmen hat sich im ersten Quartal des Jahres 2021 fortgesetzt und beschleunigt. Sowohl die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage als auch die Erwartungen für die kommenden sechs Monate verbesserten sich deutlich und führten im Vergleich zum Jahresende 2020 zu einem Anstieg des Geschäftsklimas von 0 auf 14 Indexpunkte und damit auf den höchsten Stand seit April 2019. Nachdem zunächst insbesondere das Verarbeitende Gewerbe der Treiber des Aufwärtstrends war, erstreckte sich die Verbesserung im März über alle Wirtschaftssectoren.

Den Zahlen des Statistischen Landesamtes zufolge lag das baden-württembergische Exportvolumen im Jahr 2020 mit 190 Mrd. Euro um 7 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Rückläufig haben sich insbesondere die Ausfuhren innerhalb der Europäischen Union (minus 8 Prozent auf 88 Mrd. EUR), in das Vereinigte Königreich (minus 17 Prozent auf 9 Mrd. EUR) und in die USA (minus 8 Prozent auf 23 Mrd. EUR) entwickelt. Die Exporte nach China legten hingegen trotz aller Widrigkeiten um 4 Prozent auf 17 Mrd. EUR zu.

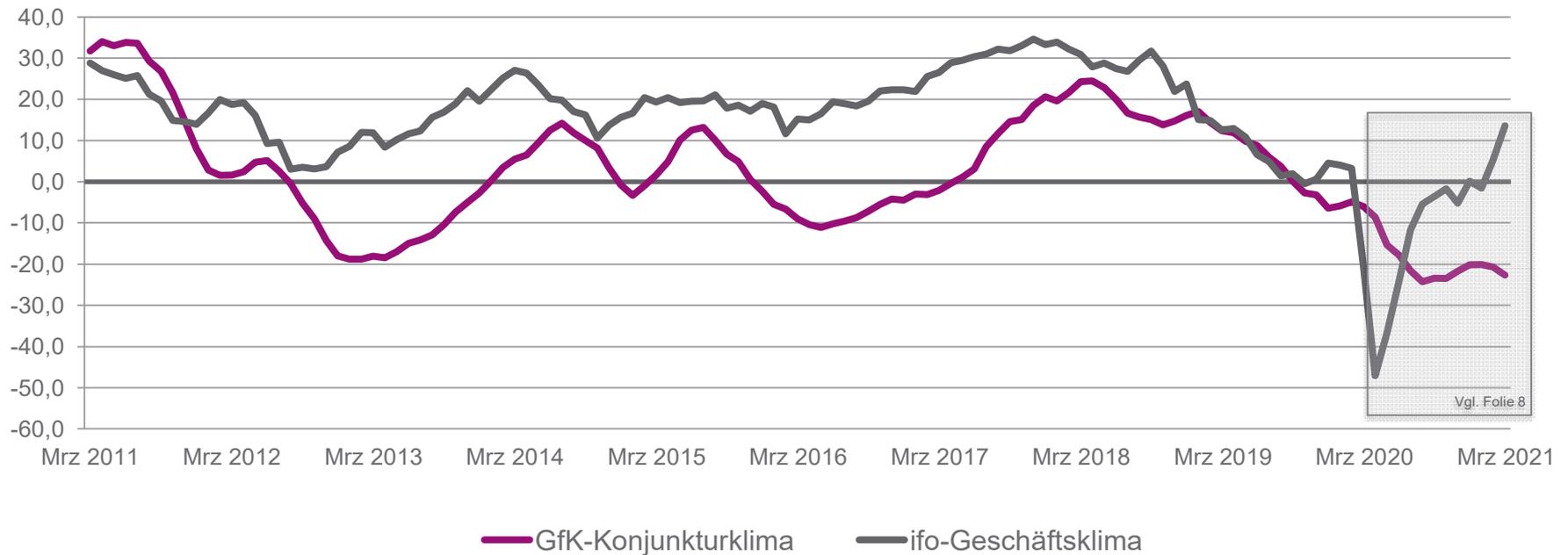
Für das laufende Jahr 2021 lassen die Exporterwartungen der baden-württembergischen Industrieunternehmen auf deutliche Besserung hoffen. Der entsprechende Indikator stieg im März zum vierten Mal in Folge und liegt mit 28 Indexpunkten auf dem höchsten Stand seit Juli 2017. Die Südwestunternehmen erwarten also eine dynamische Entwicklung ihrer Auslandsgeschäfte in den kommenden Monaten.

Trotz der guten Konjunkturstimmung haben die führenden deutschen Konjunkturforschungsinstitute ihre Wachstumsprognosen für das laufende Jahr nach unten korrigiert. So rechnet beispielsweise das ifo-Institut für 2021 nur noch mit einem BIP-Anstieg um 3,7 Prozent nach zuvor 4,2 Prozent. Begründet wird die etwas weniger optimistische Prognose mit der erneuten Beschleunigung des Infektionsgeschehens.

Auch der L-Bank-ifo-Frühindikator für die Entwicklung des BIP im Südwesten deutet – bei einem bis Juli 2021 reichenden Prognosehorizont – auf eine nachlassende Dynamik der Wirtschaftsleistung hin.

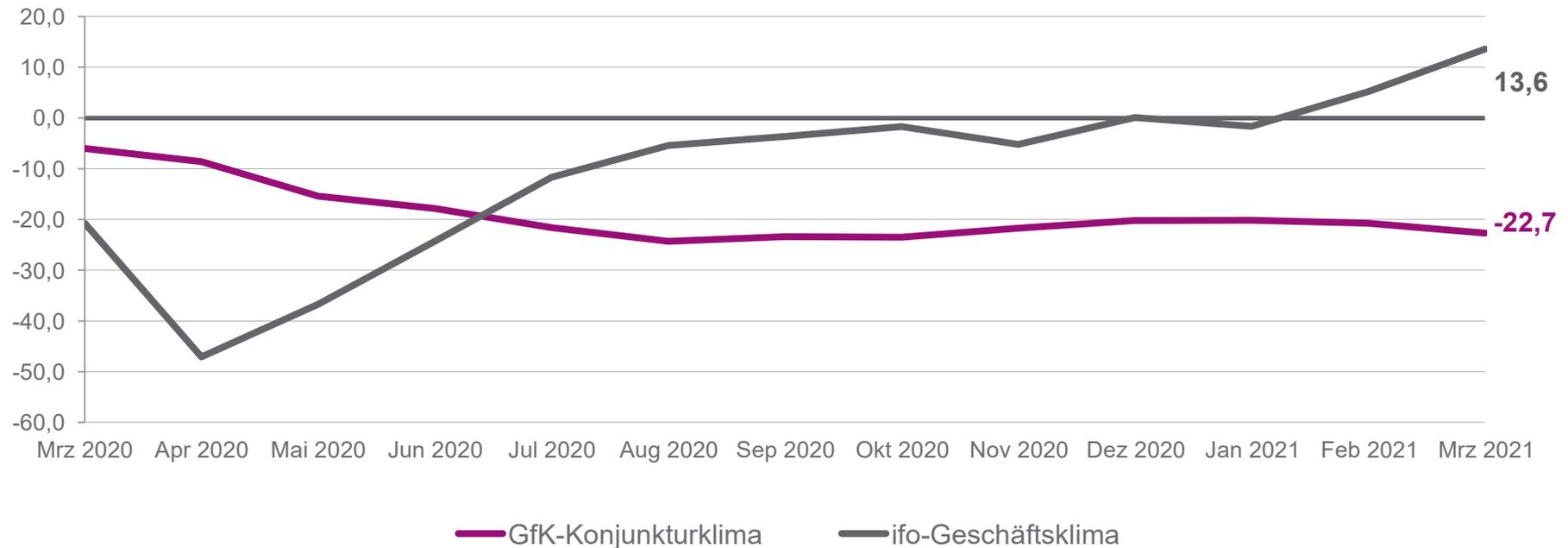
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2011 – 03/2021

- Während das ifo-Geschäftsklima sich deutlich verbessert, verharrt der GfK-Konjunkturklimaindex auf niedrigem Niveau.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2020 – 03/2021

- Im März 2021 liegt der ifo-Geschäftsklimaindex auf dem höchsten Stand seit fast zwei Jahren, während das Konjunkturklima seit August 2020 auf niedrigem Niveau verharrt und zuletzt sogar wieder leicht gesunken ist.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q4 (12/2020)	Q1 (03/2021)	Q4 (12/2020)	Q1 (03/2021)	Q4 (12/2020)	Q1 (03/2021)	Q4 (12/2020)	Q1 (03/2021)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	2,5	10,8	-2,1	16,5	0,2	13,6	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	-1,1	22,9	10,1	29,3	4,4	26,1	16,0	19,6
Bauhauptgewerbe	35,1	38,3	-23,8	-21,7	3,5	6,1	0,7	-4,8
Hochbau	39,3	46,0	-12,8	-9,2	11,7	16,6	1,8	0,9
Wohnungsbau	55,5	67,2	-3,7	1,2	23,9	31,8	15,5	10,8
Tiefbau	9,8	8,2	-43,9	-35,6	-19,0	-15,0	-9,2	-19,2
Großhandel	17,3	5,4	-14,0	2,1	1,0	3,8	--	--
Einzelhandel	13,3	-31,9	-26,5	-12,3	-7,6	-22,4	--	--
Dienstleister	-6,2	-0,9	-1,7	14,3	-4,0	6,6	--	--

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

Die weitgehend stabile Entwicklung der baden-württembergischen Bauunternehmen seit Ausbruch der Pandemie lässt sich mit Zahlen belegen: Dem Statistischen Landesamt zufolge sind die Umsätze in der Branche im Jahr 2020 um 3 Prozent auf 14,6 Mrd. EUR gestiegen. Auch die Zahl der im Baugewerbe tätigen Personen hat trotz Pandemie um 3 Prozent auf fast 67.000 zugenommen. Lediglich bei den Auftragseingängen war ein Minus um 8 Prozent zu verzeichnen.

Im ersten Quartal 2021 hat sich diese stabile Entwicklung fortgesetzt: Das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe liegt derzeit mit 6 Punkten sogar auf dem höchsten Stand seit September.

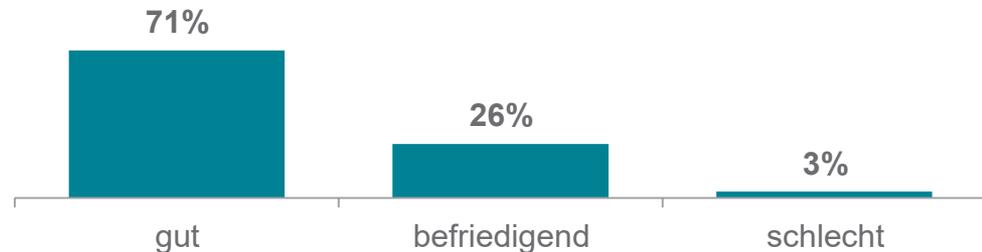
Im Vergleich zum Jahresende 2020 hat sich die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage deutlich von 27 auf 38 Punkte verbessert und liegt damit auf dem höchsten Stand seit einem Jahr.

Für die kommenden Monate rechnen die Baubetriebe im Südwesten allerdings mehrheitlich mit einer Eintrübung ihrer derzeit außerordentlich positiven Geschäftslage (Indexwert Geschäftserwartungen: -22 Punkte). Insofern ist nicht auszuschließen, dass sich die Hochkonjunktur im Bausektor im weiteren Jahresverlauf etwas abkühlt.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 03/2021

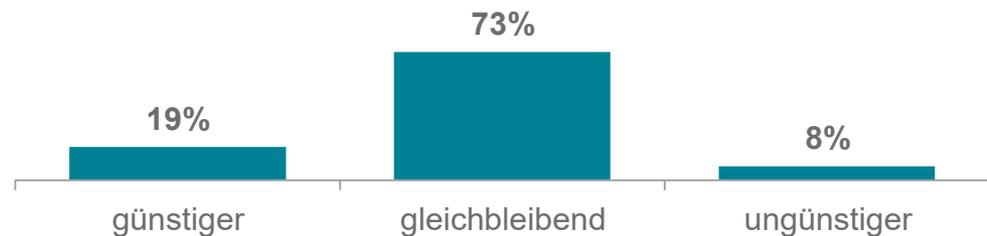
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

03/2021
 Saldo (gut - schlecht) = **68,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **67,2**



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

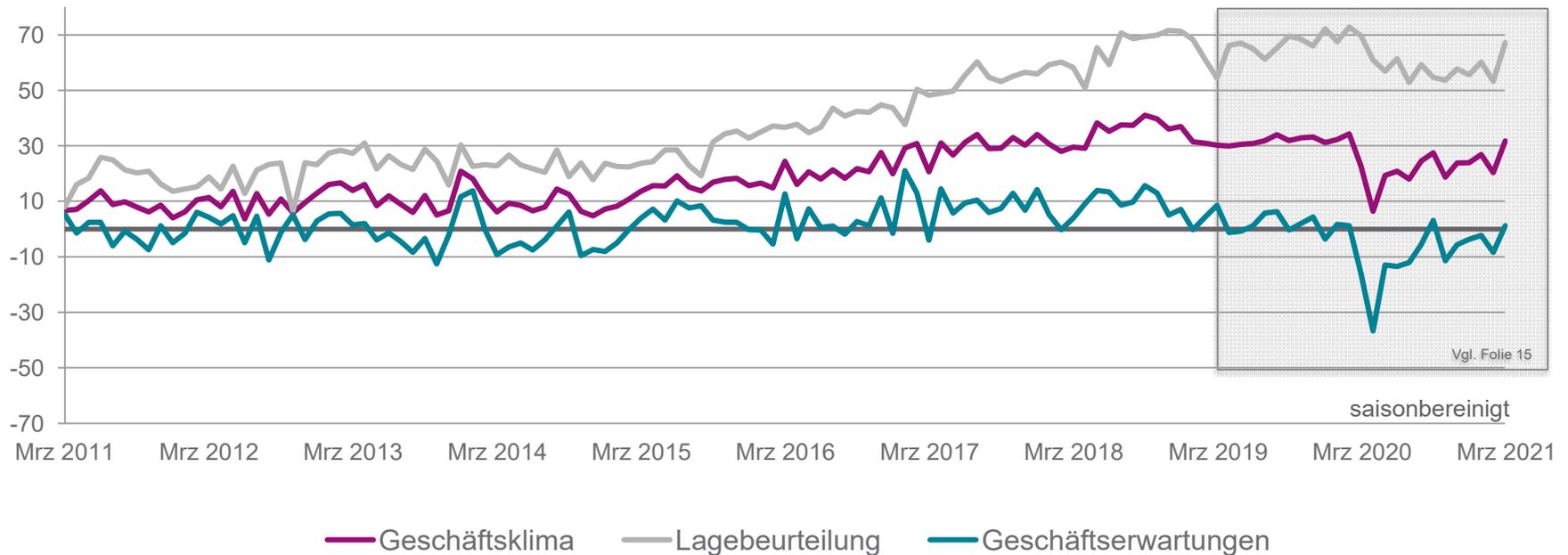
03/2021
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **11,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **1,2**



03/2021
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(67,2 + 200) \times (1,2 + 200)} - 200 = 31,8$

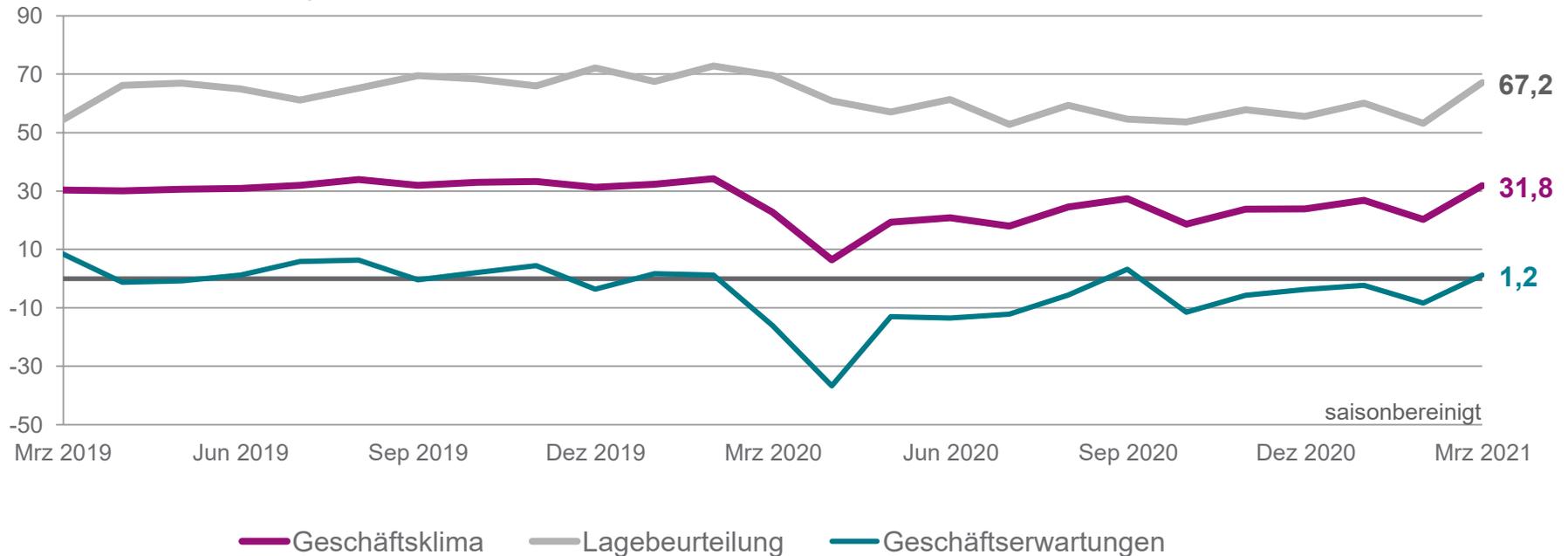
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2011 – 03/2021

- Parallel mit der Erholung der gesamtkonjunkturellen Stimmung verbessert sich auch die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Lage im Wohnungsbau. Das Geschäftsklima befindet sich bereits wieder auf dem Niveau vor der Pandemie.



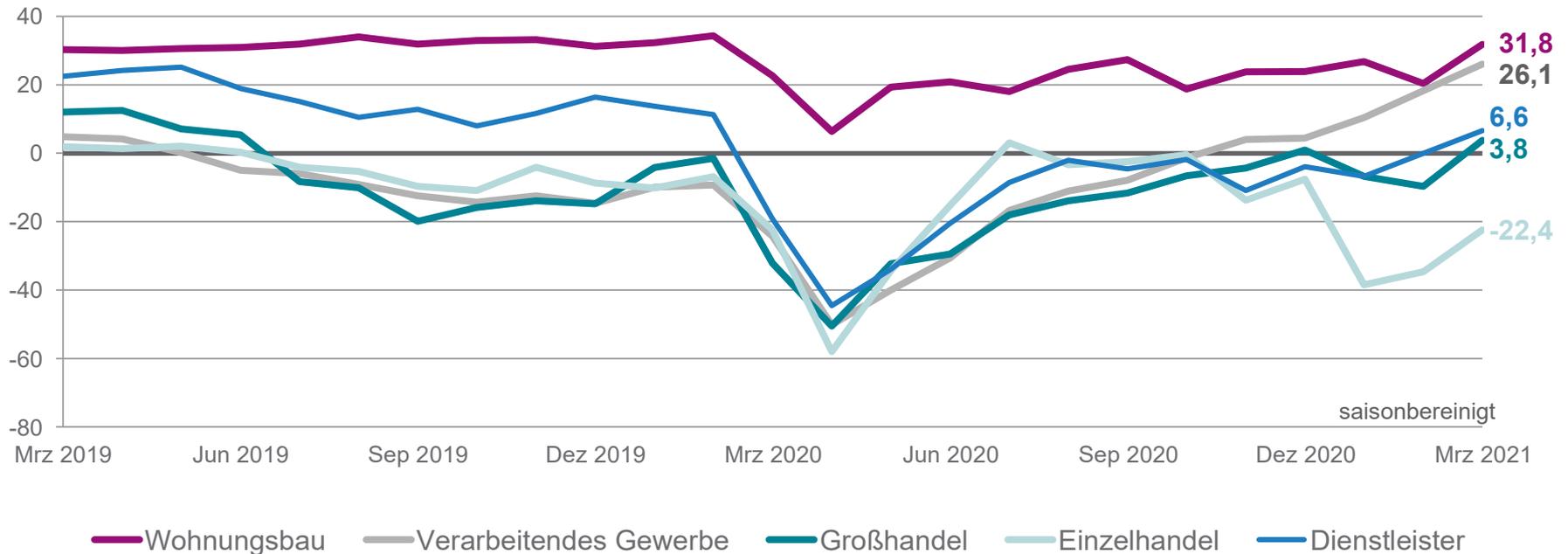
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2019 – 03/2021

- Die Stimmung in der Wohnungsbaubranche wird von einer zunehmend besseren Geschäftslage bestimmt. Hinsichtlich der Geschäftserwartungen für die kommenden sechs Monate überwiegt der Optimismus knapp.



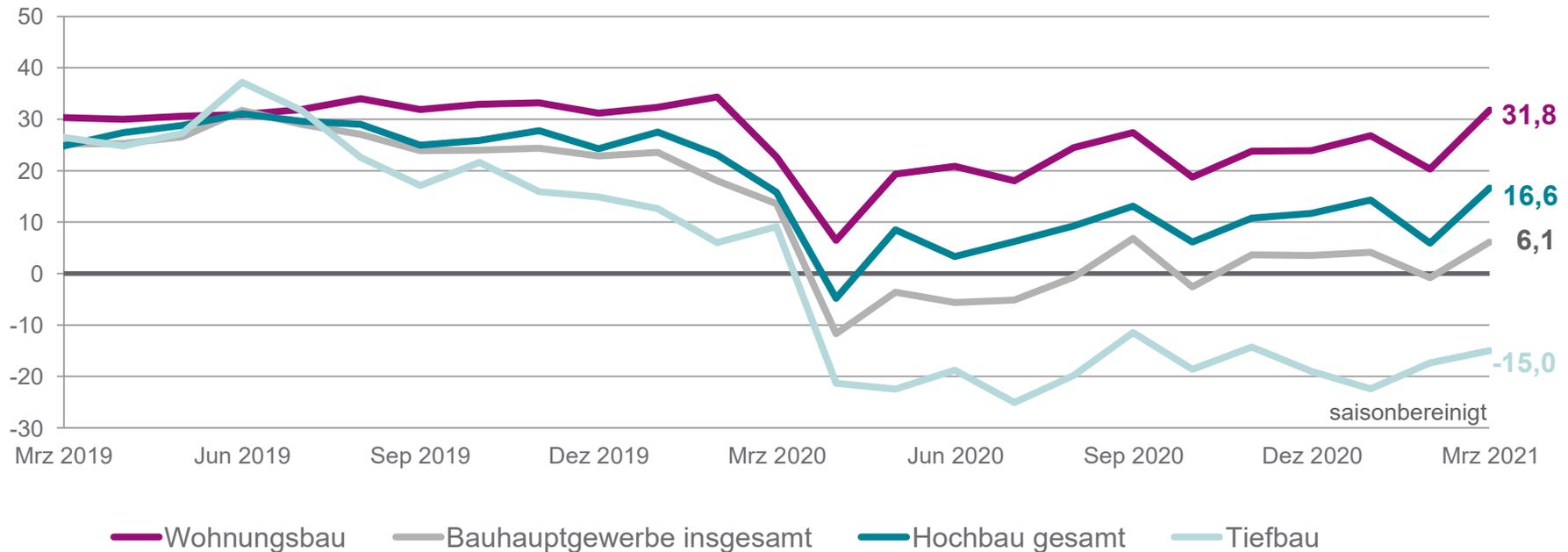
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 03/2019 – 03/2021

- Im Branchenvergleich zeigte sich der Wohnungsbau relativ resistent gegenüber den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie. Aber auch die anderen Branchen erholen sich nach dem massiven Einbruch im April 2020 zunehmend.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 03/2019 – 03/2021

- In der Baubranche zeichnet sich zum Frühjahr hin eine Konjunkturerholung ab. Lediglich im Tiefbau verbessert sich das Geschäftsklima auf niedrigem Niveau nur mäßig.



Inhalt

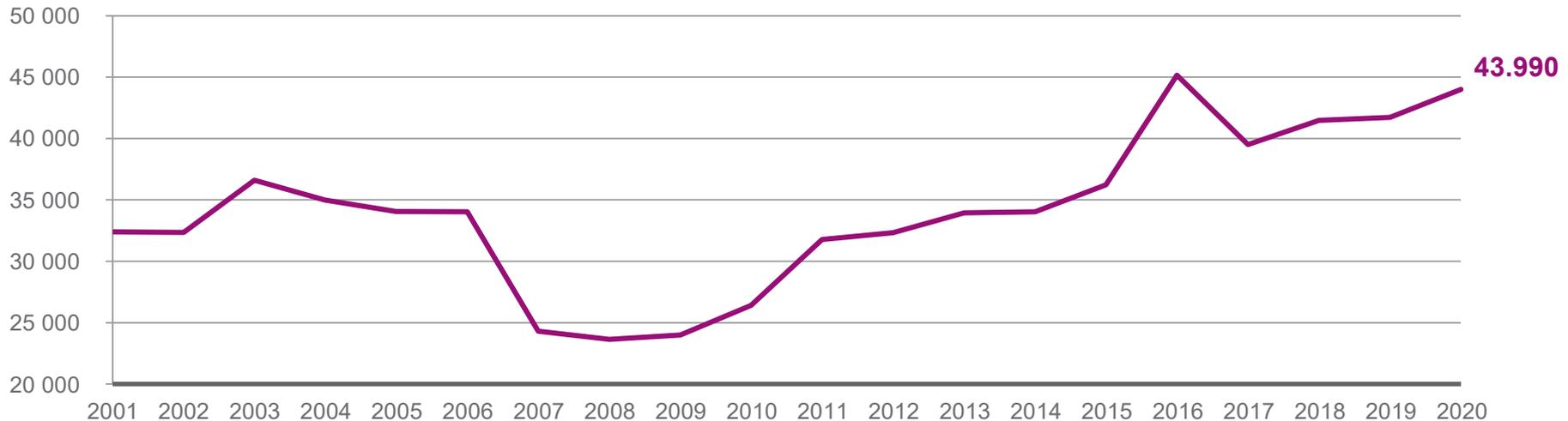
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden steigt seit 2017 wieder merklich an. Im vergangenen Jahr wurden fast 44.000 Baugenehmigungen erteilt.
- Bei saisonbereinigter Betrachtung ist die Bautätigkeit der Wohnungsunternehmen im ersten Quartal gestiegen.
- Knapp jedes dritte Wohnungsbaunternehmen berichtet aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung seiner Bauaufträge.
- Als Hauptauslöser für die Baubehinderungen wird im März der Fachkräftemangel genannt. Aber auch die Witterungsbedingungen spielen noch eine Rolle.
- Die Wohnungsbaubranche rechnet für das zweite Quartal mit einer weiteren Zunahme der Bautätigkeit.
- .

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Anzahl genehmigte Wohnungen 2001 – 2020

- Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Wohnungen steigt seit 2017 wieder merklich an.

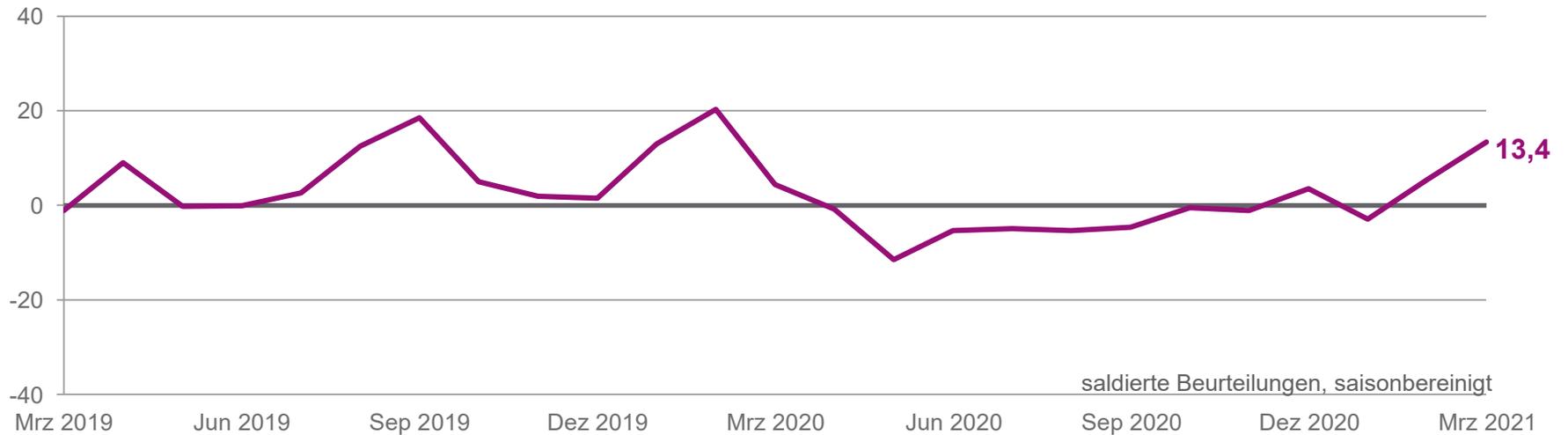


- Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden (Anzahl Wohnungen)*

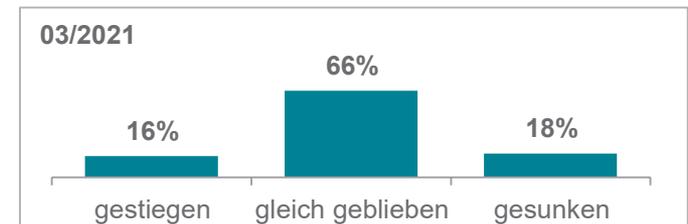


Bautätigkeit: Entwicklung 03/2019 – 03/2021

- Bei saisonbereinigter Betrachtung ist die Bautätigkeit der Wohnungsunternehmen im ersten Quartal gestiegen.

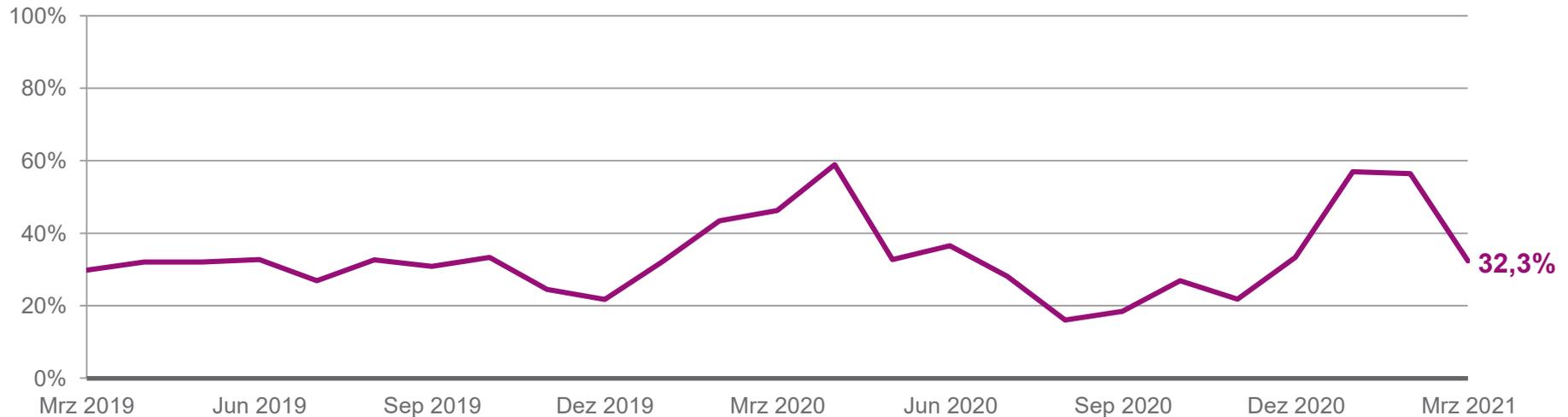


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

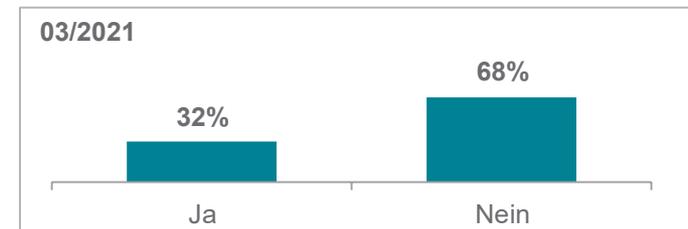


Bautätigkeit: Behinderung 03/2019 – 03/2021

- Knapp jedes dritte Wohnungsbaunternehmen berichtet aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung seiner Bauaufträge.

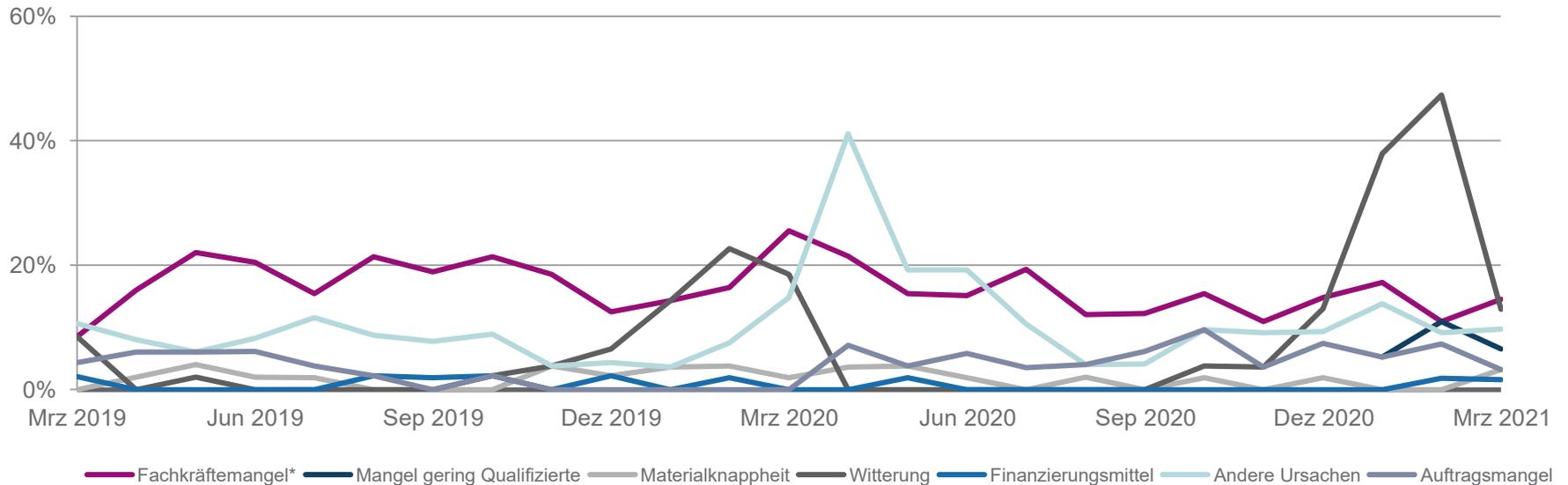


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

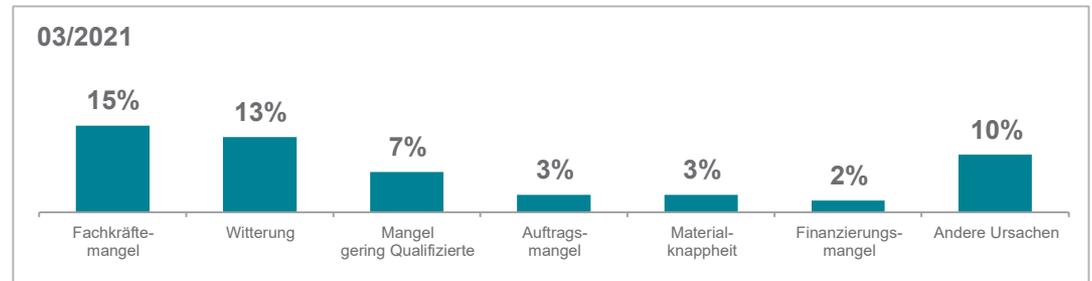


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 03/2019 – 03/2021

- Hauptauslöser für die Baubehinderungen war der Fachkräftemangel. Aber auch die Witterungsbedingungen spielen noch eine Rolle.



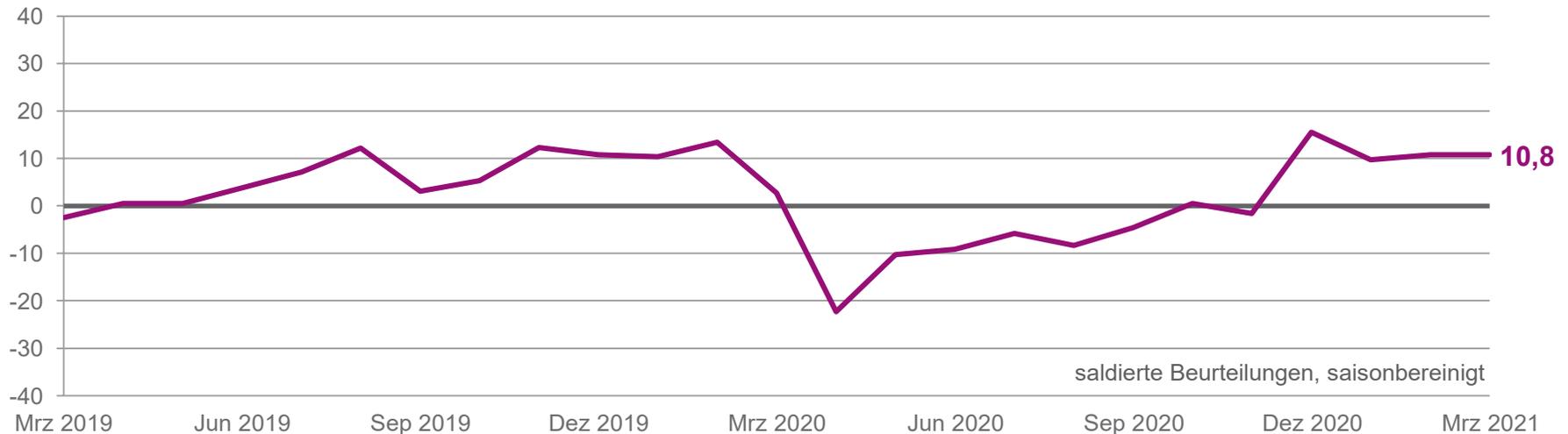
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



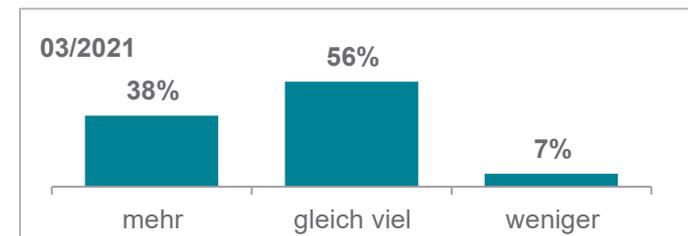
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 03/2019 – 03/2021

- Die Wohnungsbaubranche rechnet für das zweite Quartal mit einer weiteren Zunahme 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

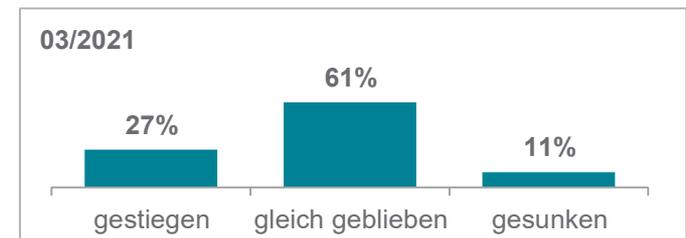
- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist zuletzt bei fast 90 Prozent der befragten Unternehmen gestiegen oder gleich geblieben.
- 94 Prozent der befragten Unternehmen empfinden den derzeitige Bestand an Bauaufträgen als groß oder ausreichend. Der Auftragsbestand wird damit positiver als Ende 2020 bewertet.
- Die Reichweite der Auftragsbestände erreicht mit aktuell 6,4 Monaten einen neuen historischen Höchststand in der seit 1991 durchgeführten Umfrage.

Baufträge: Entwicklung Bestand 03/2019 – 03/2021

- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist zuletzt bei fast 90 Prozent der befragten Unternehmen gestiegen oder gleich geblieben.

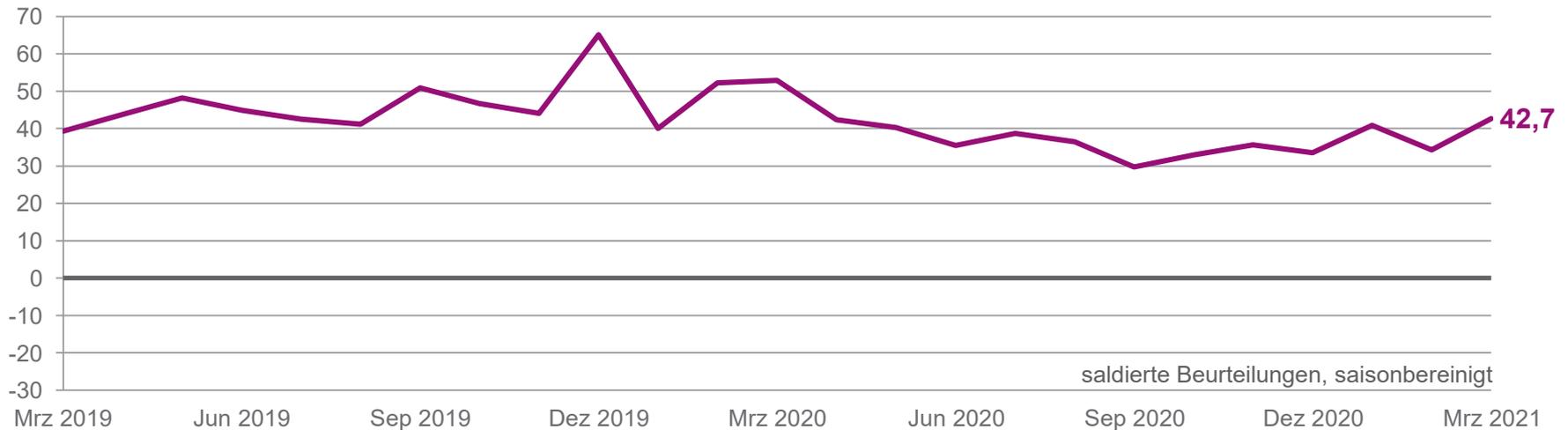


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

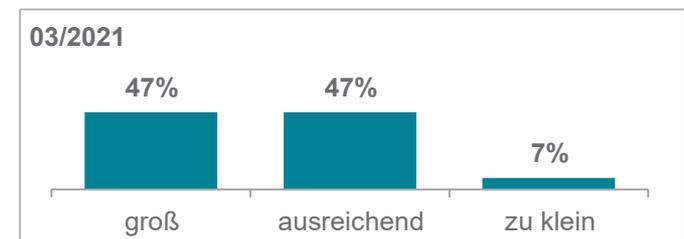


Baufaufträge: Beurteilung Bestand 03/2019 – 03/2021

- 94 Prozent der befragten Unternehmen empfinden den derzeitige Bestand an Bauaufträgen als groß oder ausreichend. Der Auftragsbestand wird damit positiver als Ende 2020 bewertet.

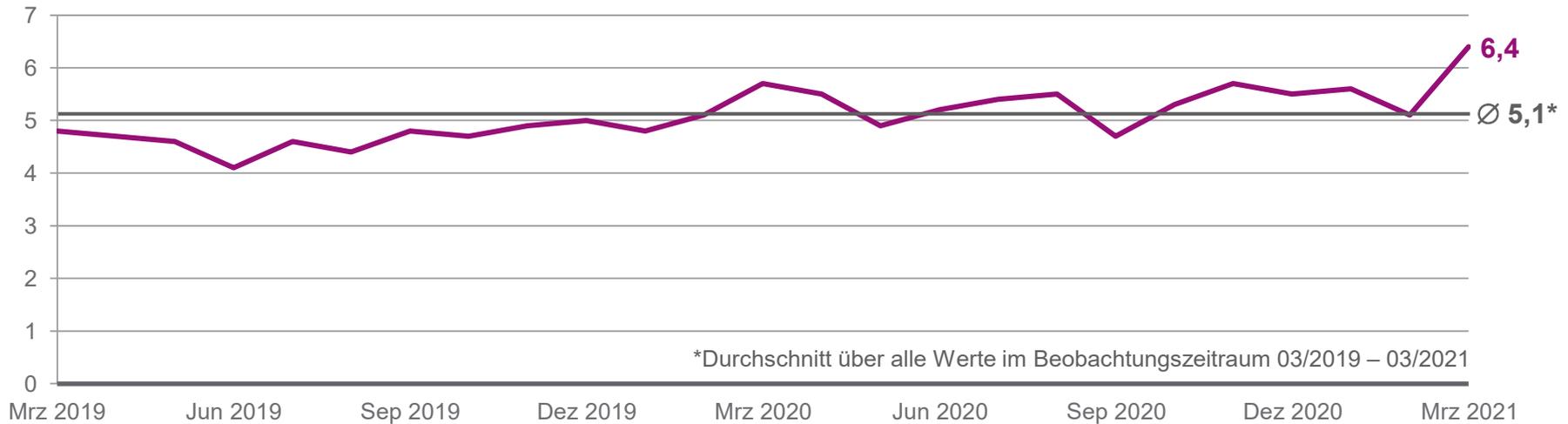


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 03/2019 – 03/2021

- Die Reichweite der Auftragsbestände erreicht mit aktuell 6,4 Monaten einen neuen historischen Höchststand in der seit 1991 durchgeführten Umfrage.



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

Inhalt

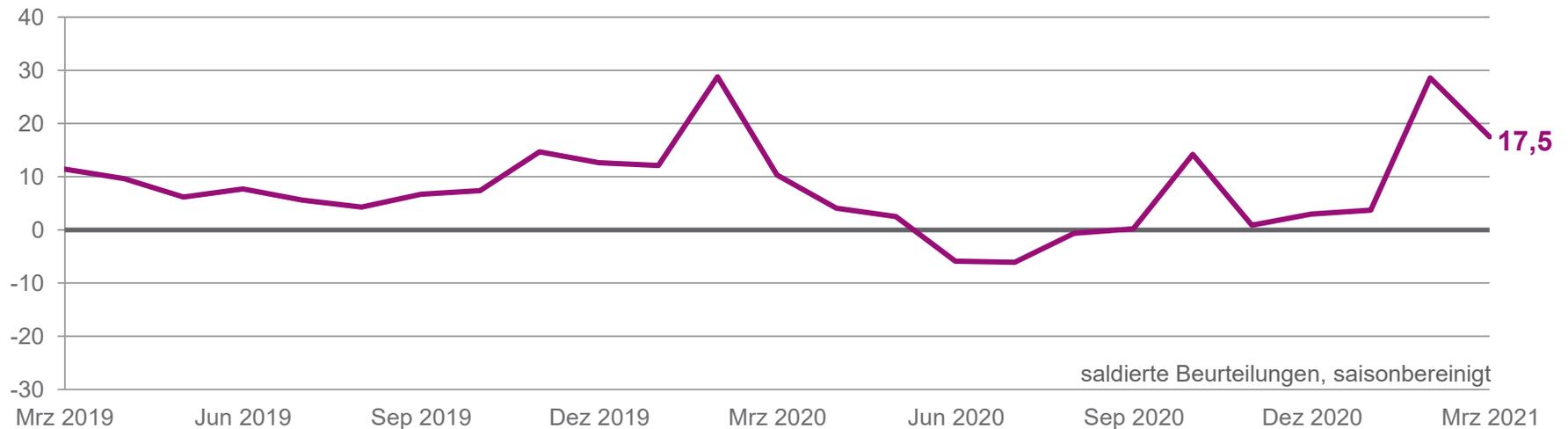
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

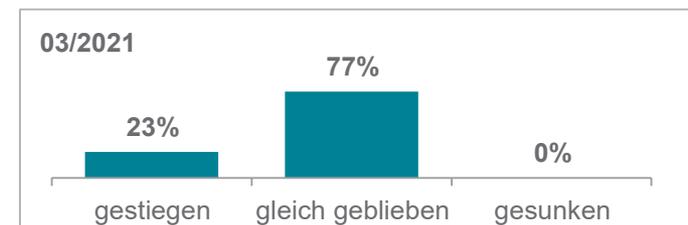
- Die Baupreise in der Wohnungsbaubranche sind im Lauf des ersten Quartals wieder kräftig gestiegen.
- Nach wie vor können die Selbstkosten durch die Baupreise sehr gut gedeckt werden.
- Für das kommende Quartal rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem weiteren Anstieg der Baupreise.

Baupreise: Entwicklung 03/2019 – 03/2021

- Die Baupreise in der Wohnungsbaubranche sind im Lauf des ersten Quartals wieder kräftig gestiegen.

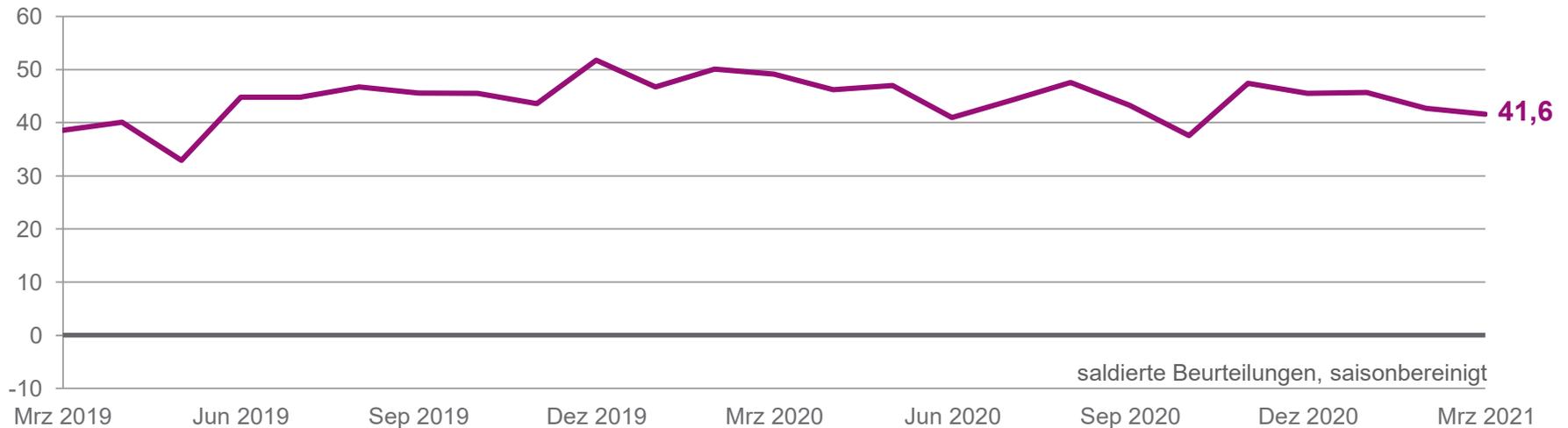


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

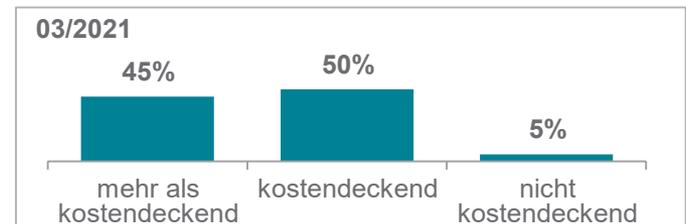


Baupreise: Kostendeckung 03/2019 – 03/2021

- Nach wie vor können die Selbstkosten durch die Baupreise sehr gut gedeckt werden.

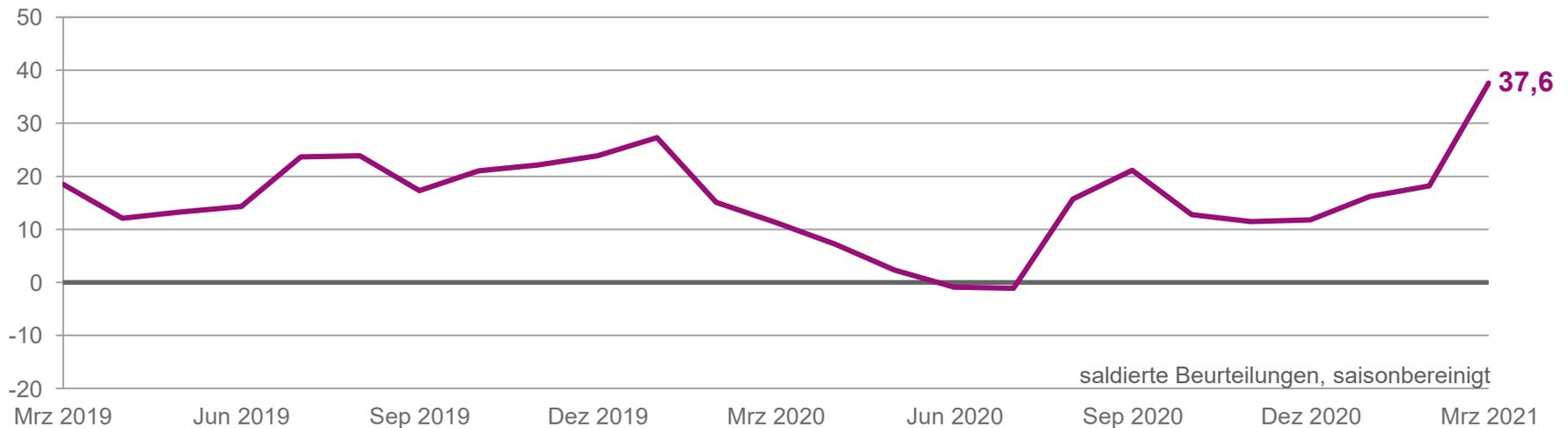


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

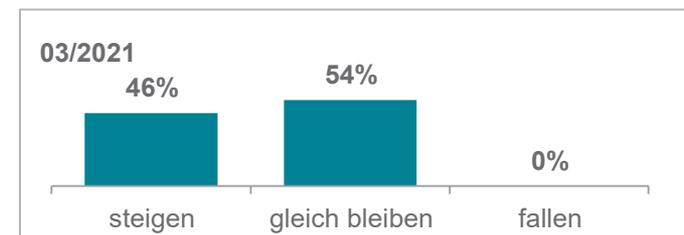


Baupreise: Künftige Entwicklung 03/2019 – 03/2021

- Für das kommende Quartal rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem weiteren Anstieg der Baupreise.



- *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 insgesamt am besten ausgelastet.
- Das gesamte Baugewerbe konnte trotz eines Aufwärtstrends das sehr gute Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten von Anfang 2020 allerdings noch nicht wieder erreichen.

ii. Beschäftigung

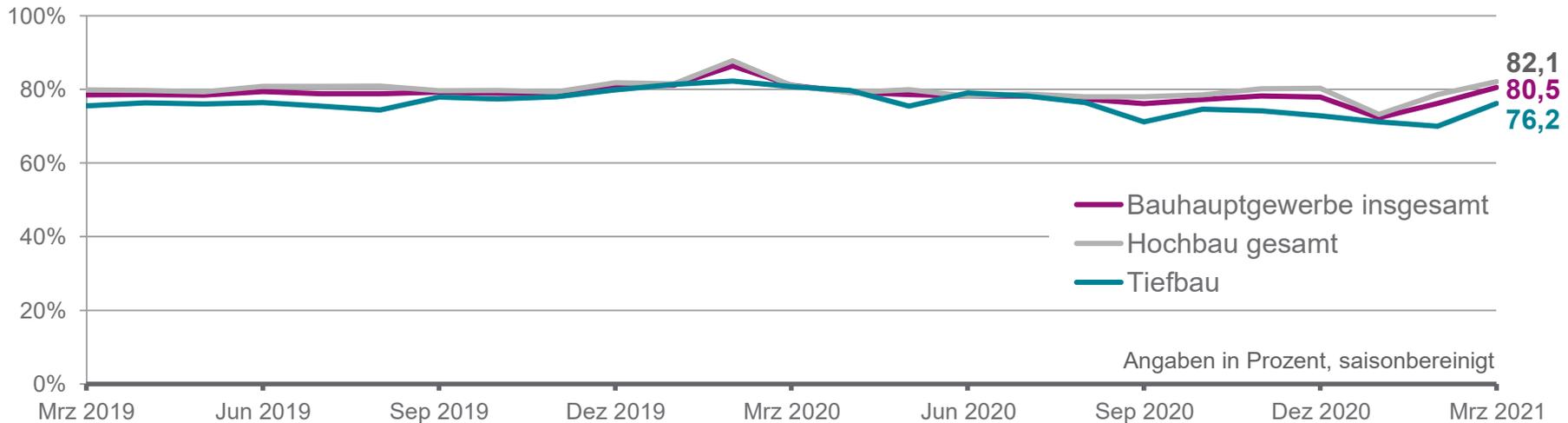
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal eher mit einer leichten Abnahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

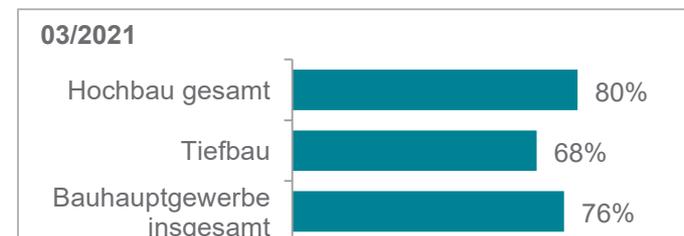
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 03/2019 – 03/2021

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

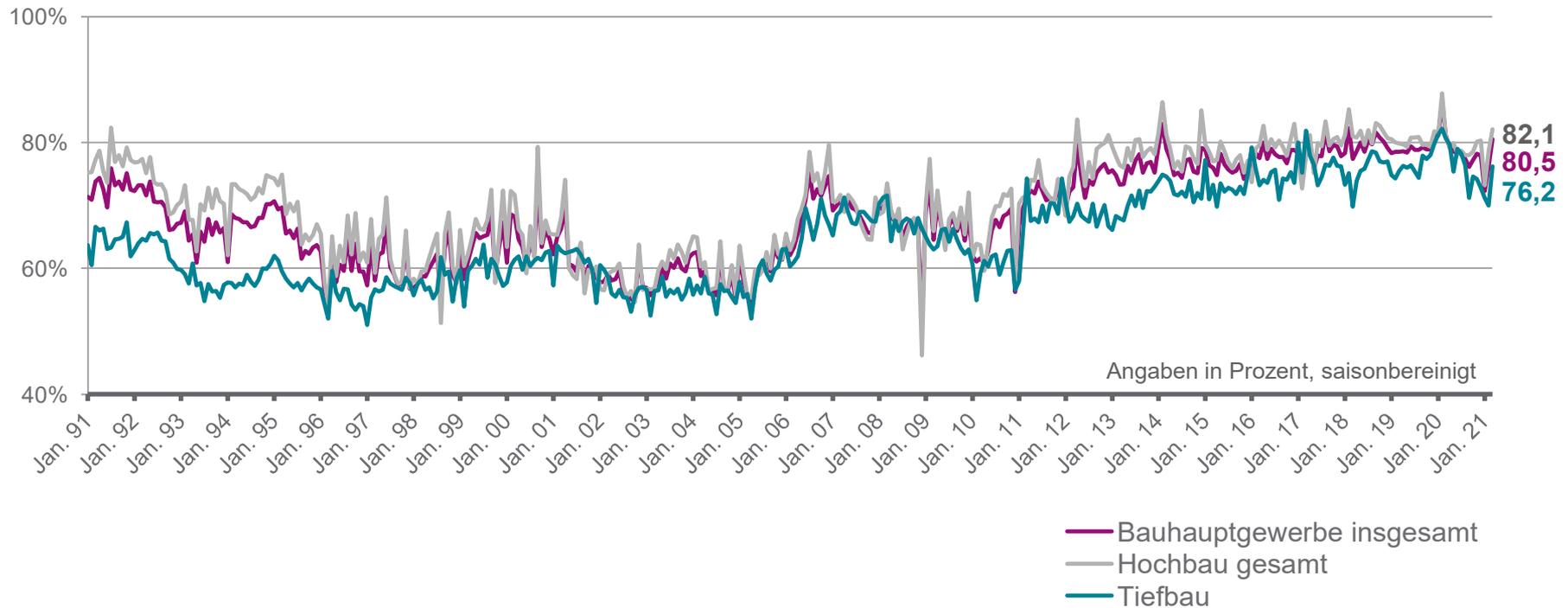


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 03/2021

- Das gesamte Baugewerbe konnte trotz eines Aufwärtstrends das sehr gute Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten von Anfang 2020 noch nicht wieder erreichen.

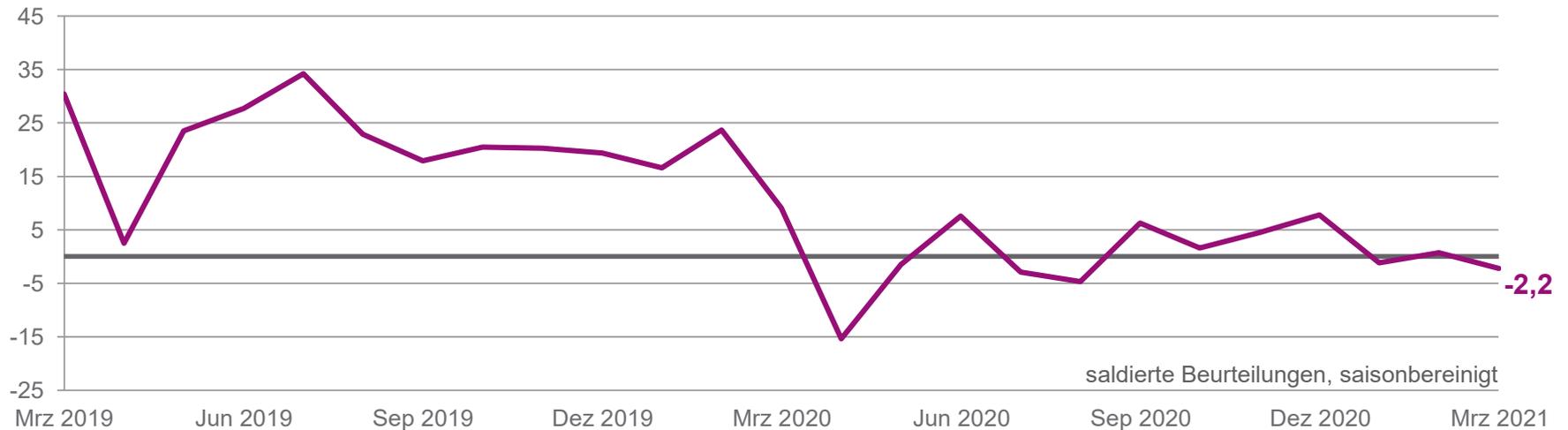


Inhalt

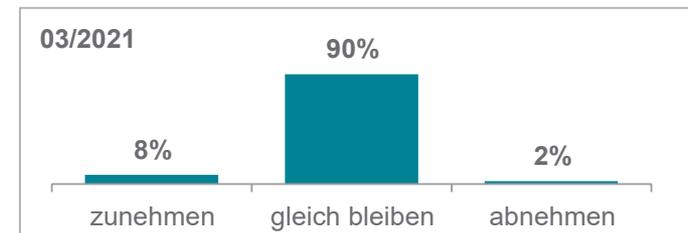
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 03/2019 – 03/2021

- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal bei saisonbereinigter Betrachtung mit einer leicht negativen Entwicklung der Beschäftigtenzahlen.



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



Sonderumfrage zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie

- Das ifo-Institut hat im März eine Sonderumfrage zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie durchgeführt und hierbei auch das Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg beleuchtet.
- Auf einer Skala von -3 bis +3 bewerteten die hiesigen Bauunternehmen den Effekt der Corona-Pandemie auf ihre Geschäftslage mit -0,5.
- Das Baugewerbe hebt sich damit weiterhin positiv von der Gesamtwirtschaft ab (durchschnittliche Bewertung: -1,2) und beurteilt die Lage auch weniger negativ als noch im Januar (-0,9).
- Mit einer vollständigen Normalisierung ihrer Geschäftslage rechnen die Baubetriebe aber erst wieder in etwa 9 bis 10 Monaten.
- Naturgemäß befindet sich nur ein vergleichsweise geringer Anteil von 9 Prozent der Beschäftigten des Bauhauptgewerbes im Homeoffice.

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.