L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

2. Quartal 2021

L-BANK
Staatsbank für 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

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau stabil auf hohem Niveau
- Geschäftslage weiterhin außerordentlich gut, Erwartungen knapp negativ
- Wohnungsbau bleibt deutlicher Stimmungsführer in der Baubranche
- Auch im zweiten Quartal zunehmende Bautätigkeit
- Knapp zwei Drittel der Betriebe berichten von Baubehinderungen, Materialengpässe auf historischem Höchststand
- Bestand an Bauaufträgen zieht im zweiten Quartal deutlich an
- Die Baupreise sind im Lauf des zweiten Quartals kräftig gestiegen, auch in den kommenden Monaten wird ein Anstieg erwartet
- Mit mehr als 80 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet

Konjunkturentwicklung 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.

Das L-Bank-ifo-Geschäftsklima liegt zum Ende des ersten Halbjahres 2021 nach fünf Anstiegen in Folge mit 25 Punkten auf dem höchsten Stand seit Oktober 2018.

Positiv sticht dabei nach wie vor das verarbeitende Gewerbe mit inzwischen sogar 14 Anstiegen in Folge und 36 Punkten hervor. Der Stimmungsaufschwung erstreckt sich jedoch inzwischen über alle Wirtschaftssektoren und umfasst auch die bislang besonders stark von der Pandemie betroffenen Dienstleister und Einzelhändler.

Auch bei den baden-württembergischen Verbrauchern vergrößert sich die Zuversicht – wenn auch in deutlich geringerem Tempo als bei den Unternehmen. So zeigte das L-Bank-GfK-Konjunkturklima im zweiten Quartal eine aufsteigende Tendenz, liegt aber mit -15 Punkten weiterhin deutlich im negativen Bereich. Das Anschaffungsklima erreichte mit -18 Punkten zuletzt den tiefsten Stand seit März 2009. Angesichts des steigenden Preisniveaus halten sich die Privathaushalte also offenbar mit größeren Anschaffungen bislang noch zurück.

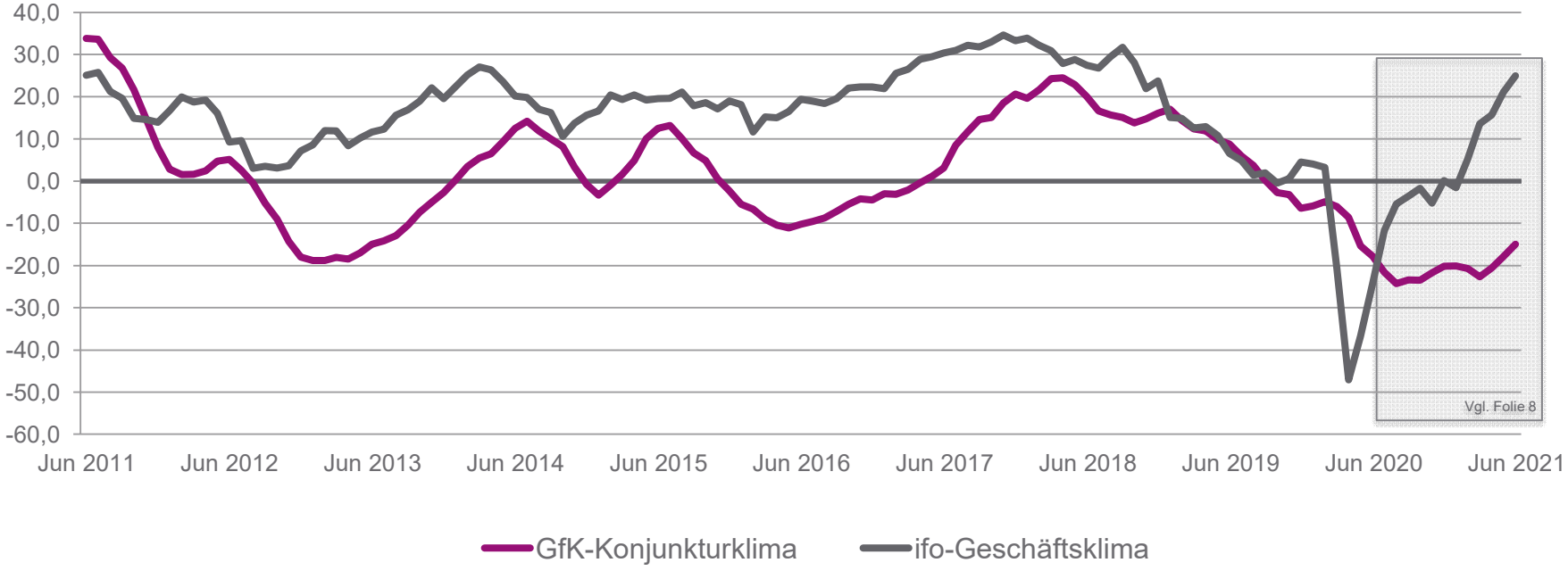
Dem Statistischen Landesamt zufolge sind die Reallöhne in Baden-Württemberg im ersten Quartal 2021 recht deutlich um 2,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresniveau gesunken. Neben den in diesem Jahr anziehenden Verbraucherpreisen dürfte der Rückgang auf die Inanspruchnahme von Kurzarbeitergeld zurückzuführen sein, das nicht die Berechnung der Nominallöhne einfließt.

Aufgrund der schwachen Lohnentwicklung hat sich auch das L-Bank-GfK-Einkommensklima noch nicht nachhaltig vom Corona-Tief erholt und verharrt im negativen Bereich. Im weiteren Jahresverlauf dürfte die wirtschaftliche Erholung jedoch sukzessive auch bei den Arbeitnehmern ankommen.

Die Konjunkturexperten halten die aktuellen Lieferengpässe bei Vorprodukten zwar für einen hemmenden Faktor, gehen aber weiterhin von einer deutlichen wirtschaftlichen Erholung im laufenden Jahr aus. So rechnet das ifo-Institut aufgrund der dämpfenden Wirkung mit einem etwas geringeren BIP-Wachstum von 3,3 Prozent (zuvor 3,7 Prozent) in Deutschland. Bezüglich der Inflationsrate gehen die Münchener von einem nur vorübergehenden Anstieg auf 2,6 Prozent und einem darauf folgenden Abflachen auf 1,9 Prozent im Jahr 2022 aus. Der L-Bank-ifo-Frühindikator deutet bei einem bis Oktober reichenden Prognosehorizont ebenfalls auf eine Erholung der Wirtschaftsleistung hin.

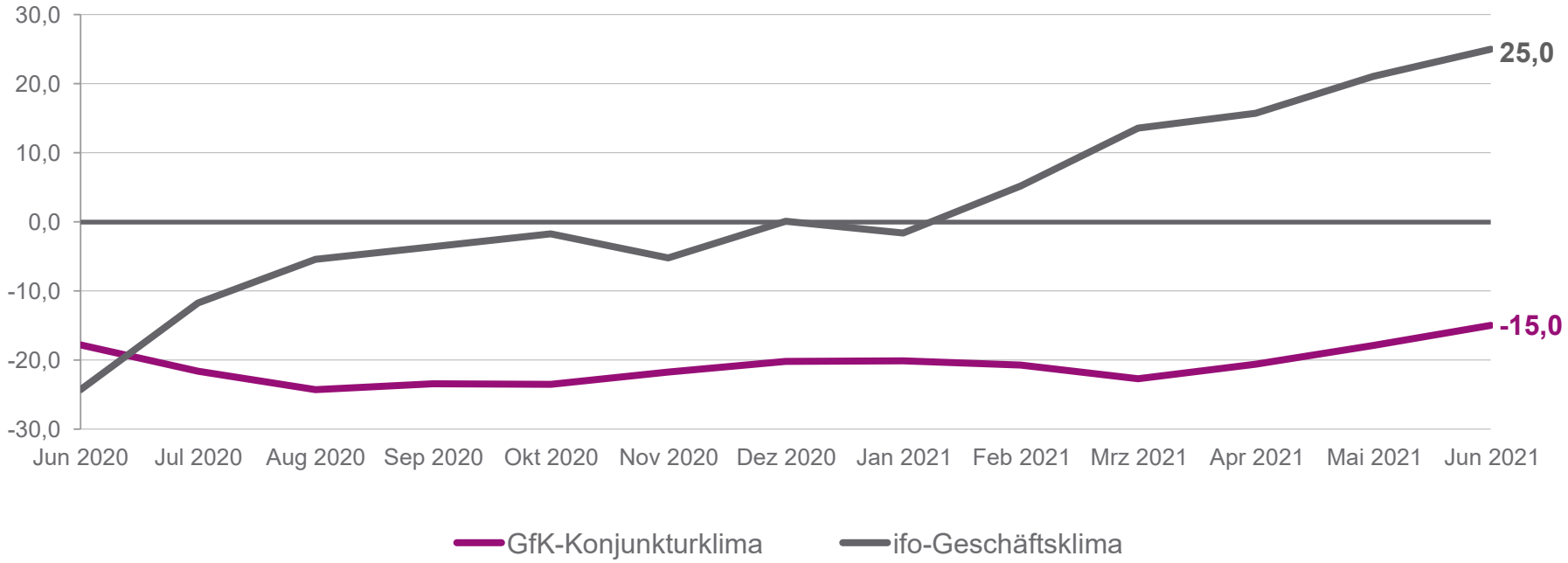
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2011 – 06/2021

- Seit seinem Tiefststand im Frühjahr 2020 zieht der ifo-Geschäftsklimaindex wieder merklich an und hat damit fast das Niveau von 2018 erreicht. Auch das Konjunkturklima zeigt wieder einen positiven Trend.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2020 – 06/2021

- Seit Beginn des Jahres 2021 verzeichnet der ifo-Geschäftsklimaindex einen deutlichen Aufwärtstrend, während sich das Konjunkturklima seit März 2021 nur langsam erholt.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima[1)]		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q1 (03/2021)	Q2 (06/2021)	Q1 (03/2021)	Q2 (06/2021)	Q1 (03/2021)	Q2 (06/2021)	Q1 (03/2021)	Q2 (06/2021)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	**11,0**	**24,5**	**15,6**	**25,5**	**13,3**	**25,0**	**--**	**--**
Verarbeitendes Gewerbe	24,4	41,5	26,9	30,2	25,7	35,8	32,3	32,7
Bauhauptgewerbe	38,3	32,0	-21,3	-13,6	6,4	8,0		
Hochbau	46,6	48,8	-9,6	-9,6	16,7	17,6	-0,3	1,3
Wohnungsbau	66,3	65,4	1,4	-3,5	31,6	28,4	8,9	3,2
Tiefbau	8,8	9,5	-34,4	-18,5	-14,0	-5,0	-19,9	-7,1
Großhandel	8,0	33,6	2,3	10,6	5,1	21,8	--	--
Einzelhandel	-28,9	11,9	-13,8	1,9	-21,5	6,8	--	--
Dienstleister	-0,8	15,7	14,2	33,9	6,6	24,6	--	--

[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

Das Statistische Bundesamt lieferte kürzlich ein weiteres Indiz dafür, dass das Baugewerbe und insbesondere der Wohnungsbau bislang sehr gut durch die pandemiebedingte Wirtschaftskrise gekommen ist. So wurden im Jahr 2020 in Deutschland über 306.000 Wohnungen fertiggestellt. Dies ist der höchste Wert seit fast 20 Jahren und eine Fortsetzung des seit 2011 andauernden Anstiegs.

Das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe hat sich im zweiten Quartal stabil entwickelt und verzeichnete einen leichten Anstieg von 6 auf 8 Indexpunkte. Während sich die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage von 38 auf 32 Punkte verschlechterte, vielen die Erwartungen für die kommenden Monate mit -14 Punkten weniger pessimistisch aus als Ende März (-21 Punkte).

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes sind die Bauleistungspreise für den Wohnungsneubau in Baden-Württemberg im ersten Quartal 2021 vergleichsweise moderat um 2,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In den kommenden Monaten dürfte sich die Situation jedoch massiv verschärfen.

So liegen die Preiserwartungen der Wohnungsunternehmen im Südwesten in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage mit 83 Punkten auf dem höchsten Wert seit Beginn der Umfragen im Jahr 1991. Zudem klagen mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen über Materialknappheit – auch dies ist ein historischer Rekordwert. Die aktuellen Lieferengpässe dürften also im weiteren Jahresverlauf eine große Belastung für Bauherren darstellen.

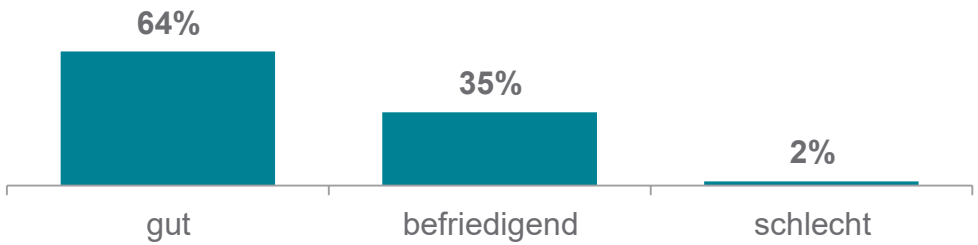
Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 06/2021

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

06/2021

Saldo (gut - schlecht) = **62,0**

Saldo (saisonbereinigt) = **65,4**

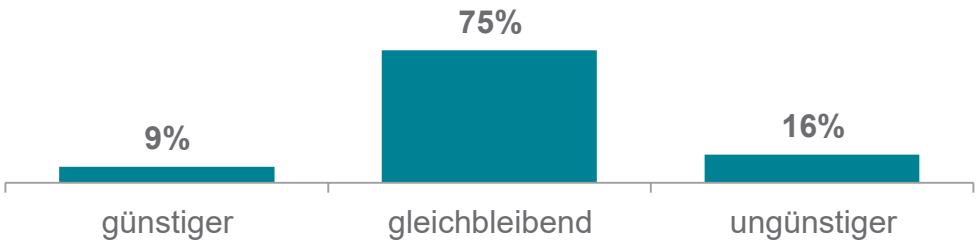


- *Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?*

06/2021

Saldo (günstiger - ungünstiger) = **-7**

Saldo (saisonbereinigt) = **-3,5**

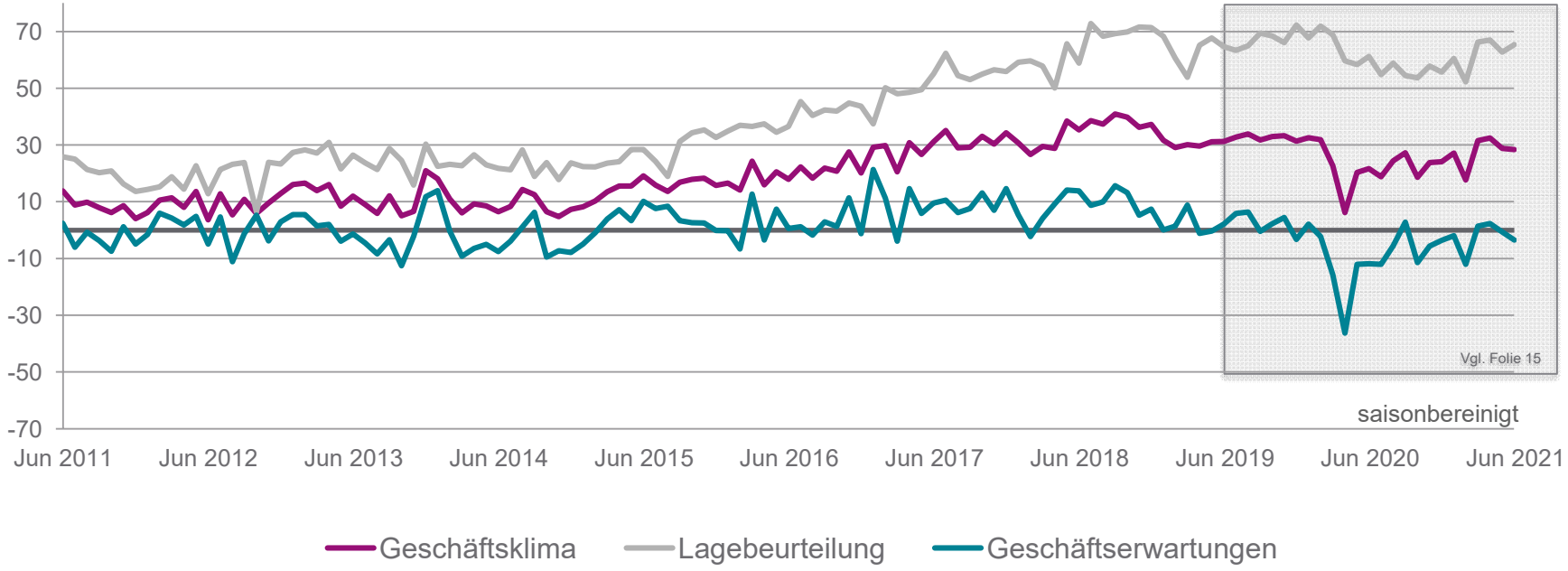


06/2021

Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(65{,}4 + 200) \times (-3{,}5 + 200)}$-200 **= 28,4**

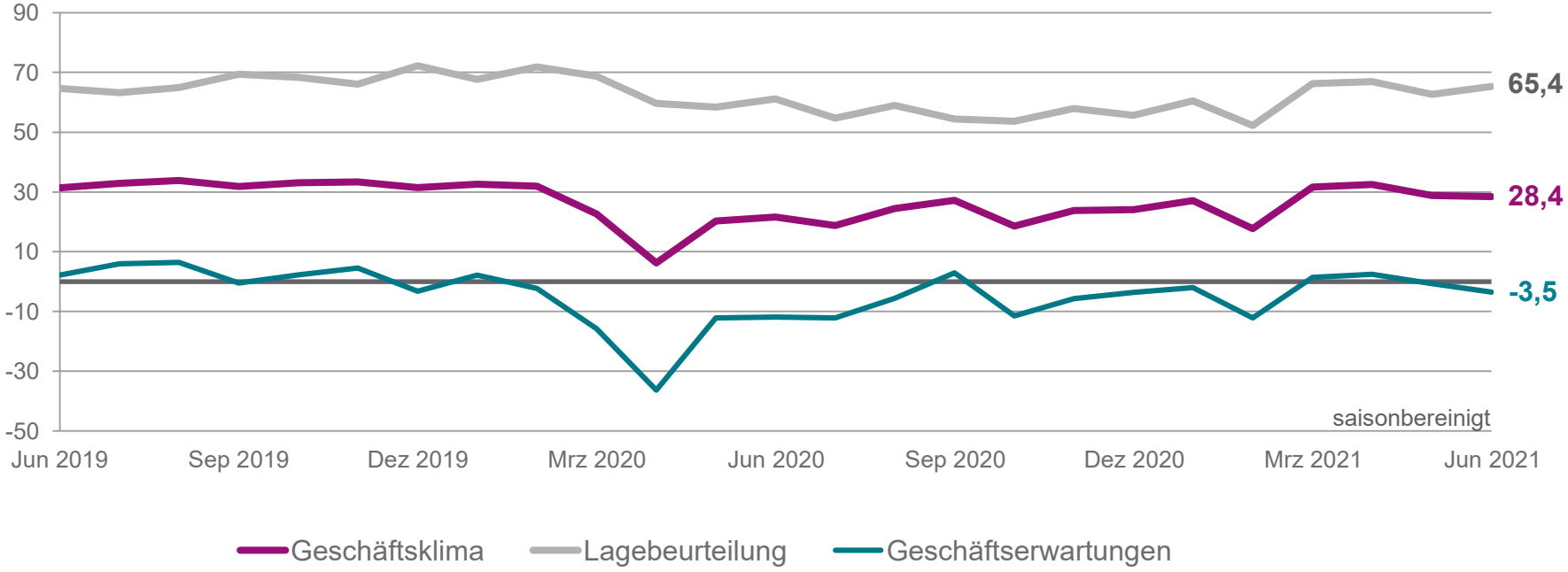
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2011 – 06/2021

- Parallel mit der Erholung der konjunkturellen Gesamtstimmung verbessert sich die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Lage im Wohnungsbau.



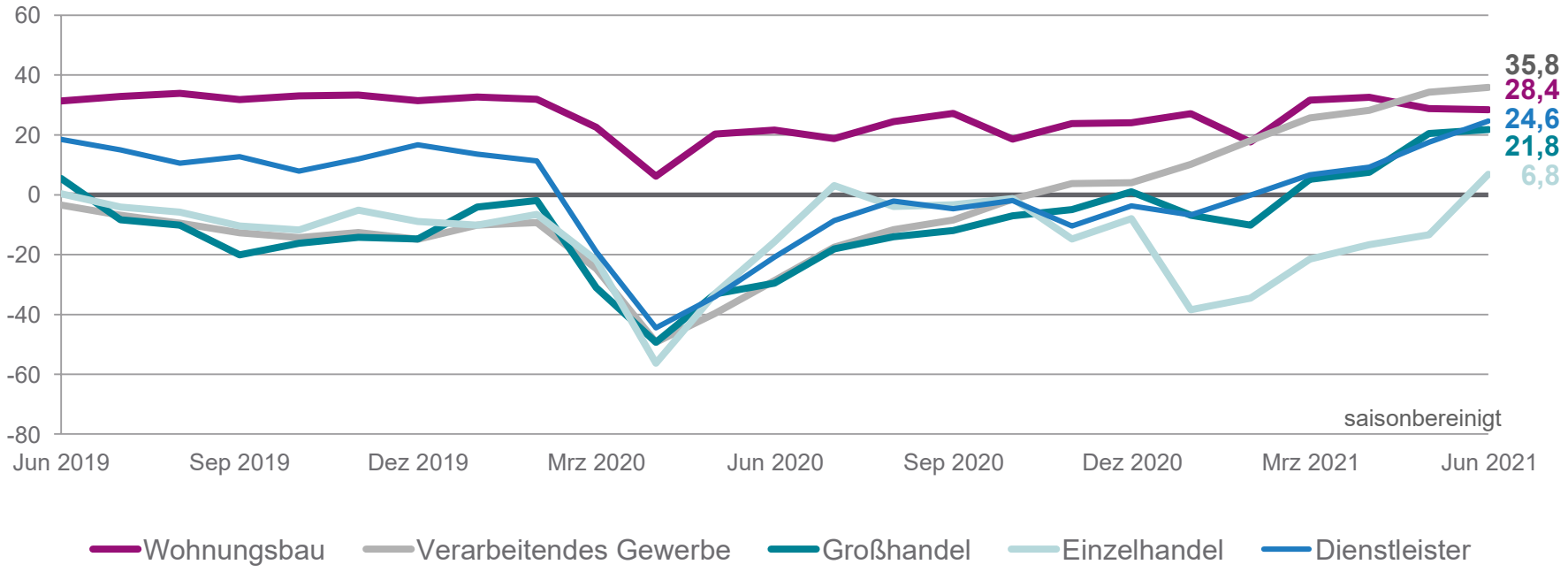
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2019 – 06/2021

- Die Stimmung in der Wohnungsbaubranche wird weiterhin von einer sehr guten Geschäftslage bestimmt. Für das zweite Halbjahr rechnet die Branche per Saldo mit einer leichten Verschlechterung.



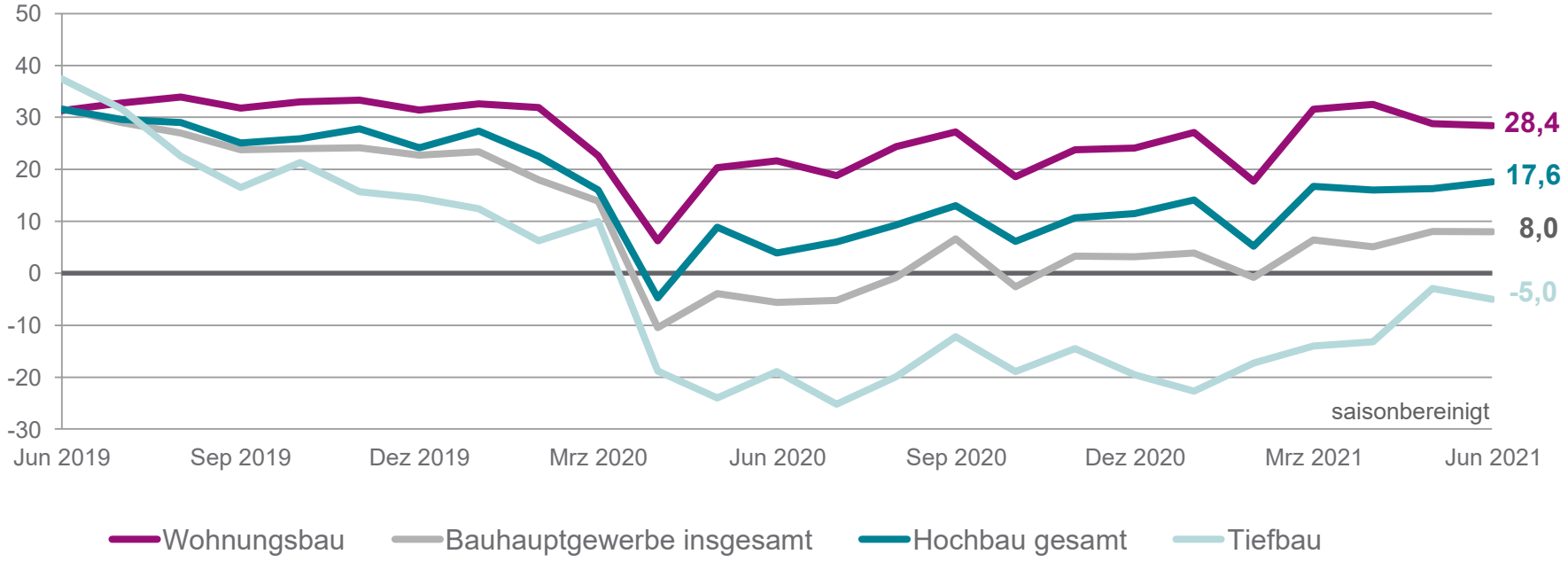
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 06/2019 – 06/2021

- Im Branchenvergleich zeigte sich der Wohnungsbau relativ resistent gegenüber den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie. Neben den anderen Branchen erholt sich nun aber auch der Einzelhandel, nach einem weiteren Einbruch im Januar 2021, wieder spürbar.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 06/2019 – 06/2021

- Auch nach dem zweiten Stimmungseinbruch zum Jahresbeginn bleibt der Wohnungsbau Stimmungsführer in der Baubranche. Im Tiefbau verbessert sich das Geschäftsklima auf niedrigem Niveau.



Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

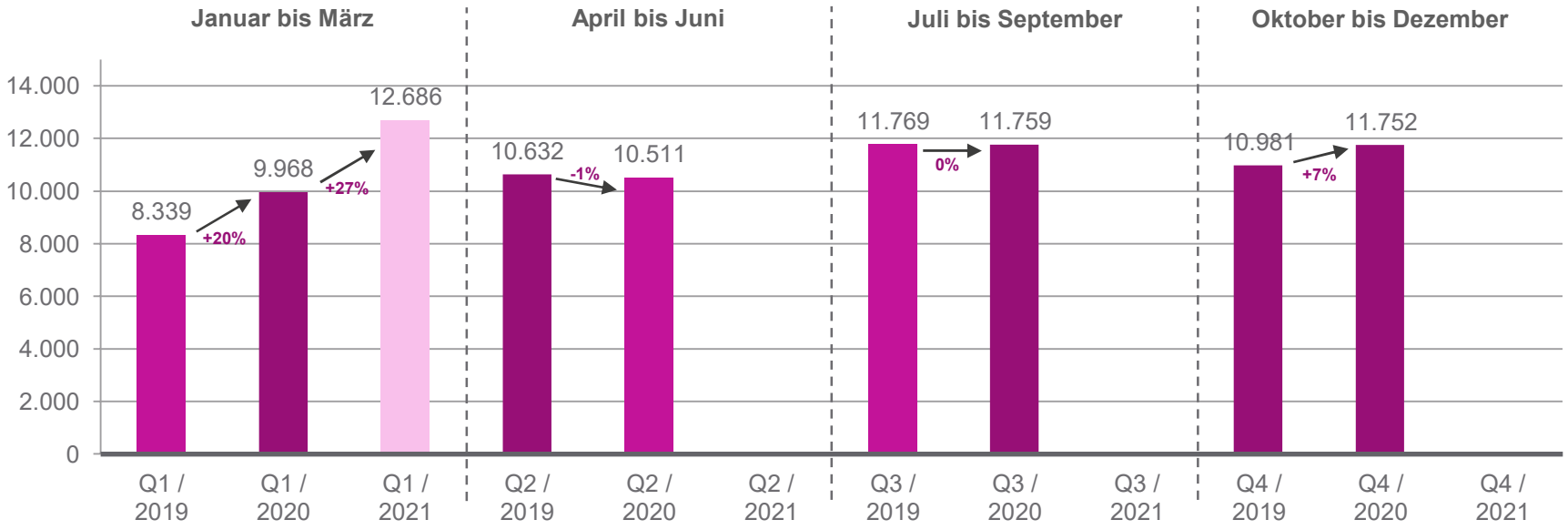
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Die steigende Tendenz bei den Baugenehmigungen hat sich weiter fortgesetzt. So wurden im ersten Vierteljahr 2021 bisher 12.686 neue Wohnungen genehmigt. Das waren 27 Prozent mehr als von Januar bis März 2020.
- Die Bautätigkeiten haben auch im zweiten Quartal per Saldo weiter zugenommen.
- Knapp zwei Drittel der Wohnungsbauunternehmen berichten aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Jedes zweite Bauunternehmen wurde durch Materialengpässe in der Ausführung seiner Aufträge behindert. Das ist der höchste Wert seit Beginn der Umfragen im Jahr 1991.
- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem weiteren Anstieg der Bautätigkeit.

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

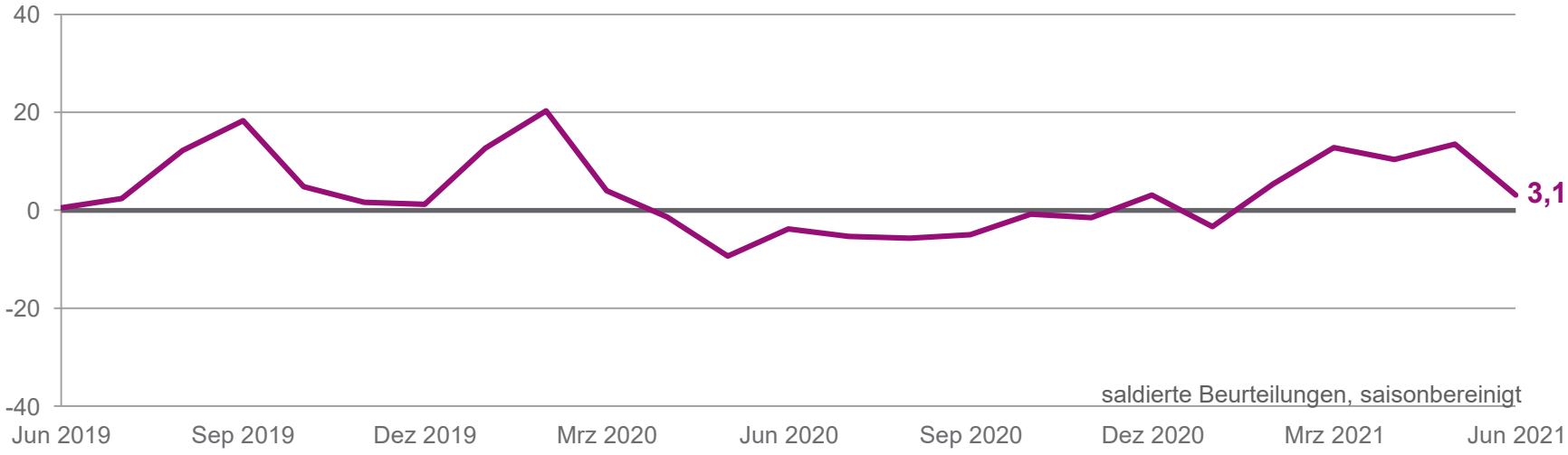
- Die steigende Tendenz bei den Baugenehmigungen hat sich weiter fortgesetzt. So wurden im ersten Vierteljahr 2021 bisher 12 686 neue Wohnungen genehmigt. Das waren 27 Prozent mehr als von Januar bis März 2020.



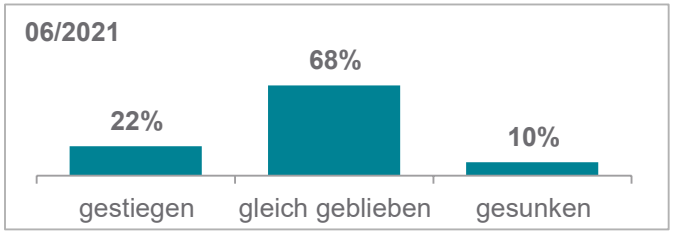
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeit in Baden-Württemberg 1. Vierteljahr 2021“, unter: https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische_Berichte/373121001.pdf

Bautätigkeit: Entwicklung 06/2019 – 06/2021

- Die Bautätigkeiten haben auch im zweiten Quartal per Saldo weiter zugenommen.

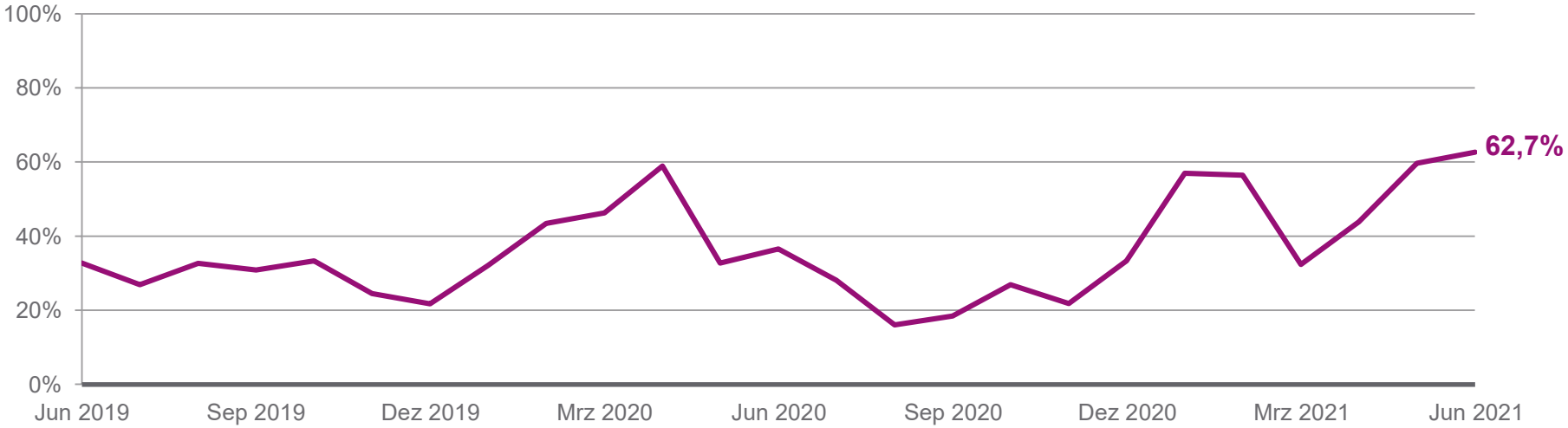


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

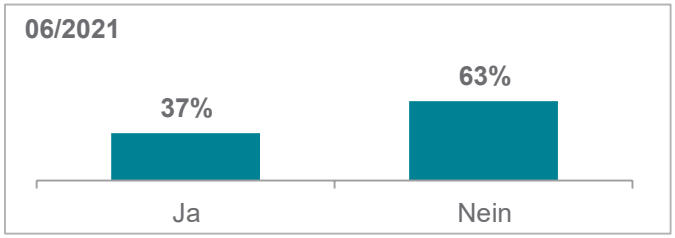


Bautätigkeit: Behinderung 06/2019 – 06/2021

- Knapp zwei Drittel der Wohnungsbauunternehmen berichten aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

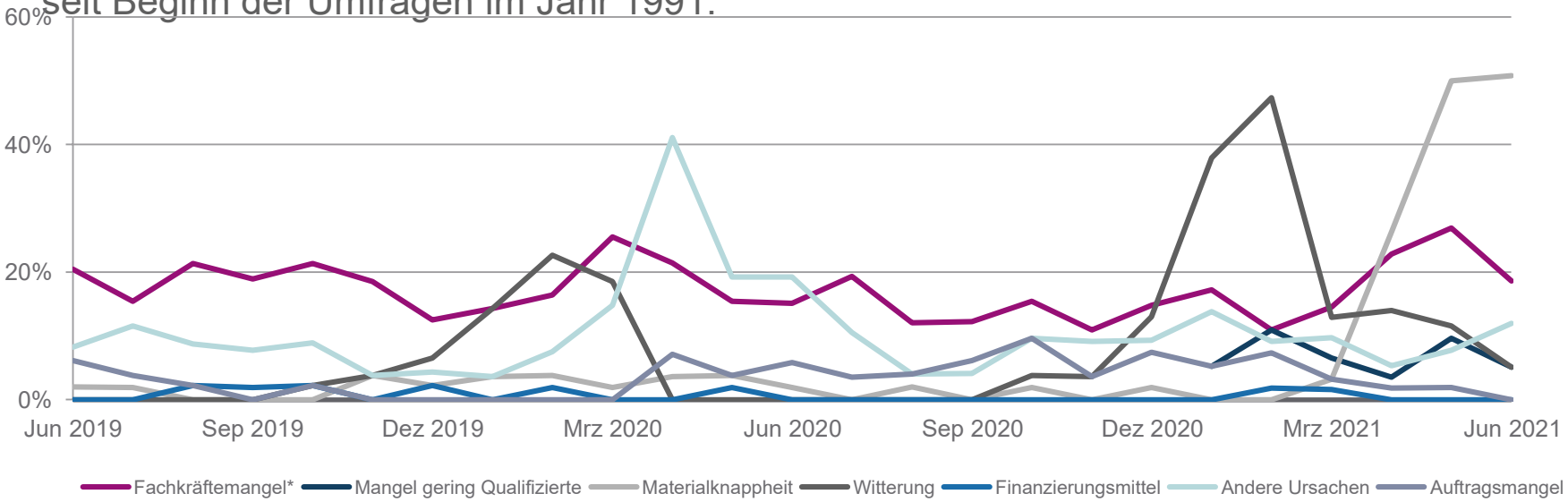


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

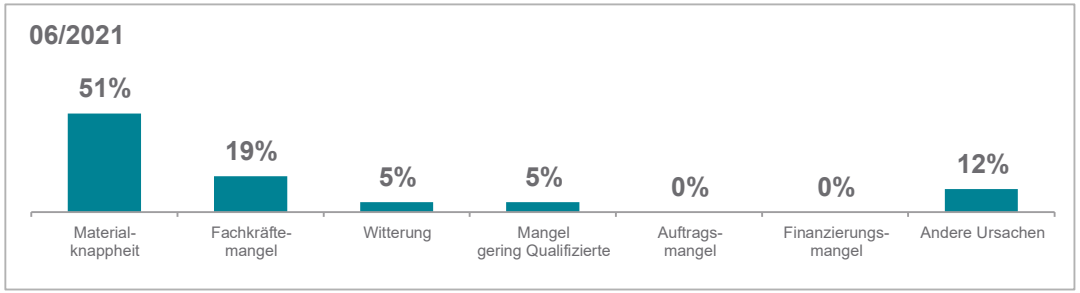


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 06/2019 – 06/2021

- Hauptauslöser für die Baubehinderungen war eine ausgeprägte Materialknappheit, die das gesamte zweite Quartal anhielt. Jedes zweite Bauunternehmen wurde durch Materialengpässe in der Ausführung seiner Aufträge behindert. Das ist der höchste Wert seit Beginn der Umfragen im Jahr 1991.



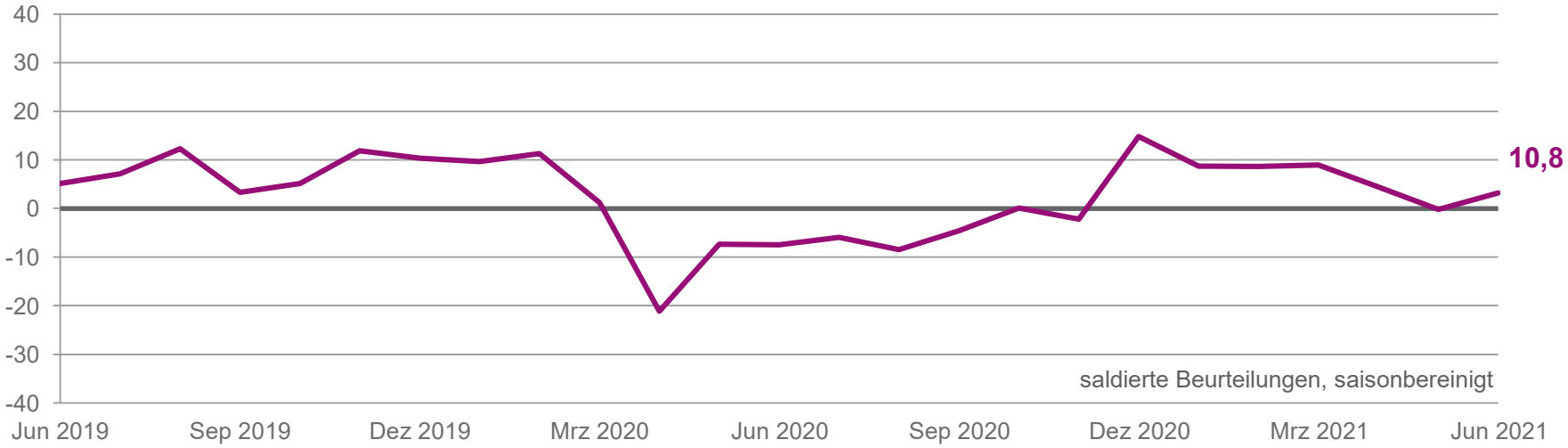
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



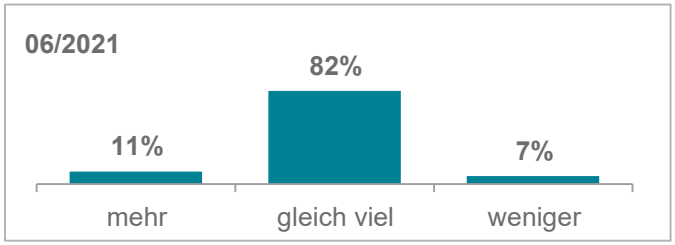
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 06/2019 – 06/2021

- Die Wohnungsbaubranche rechnet bei einer saisonbereinigten Betrachtung mit einem Anstieg der Bauaufträge.



- *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. Bauaufträge
- iv. Baupreise

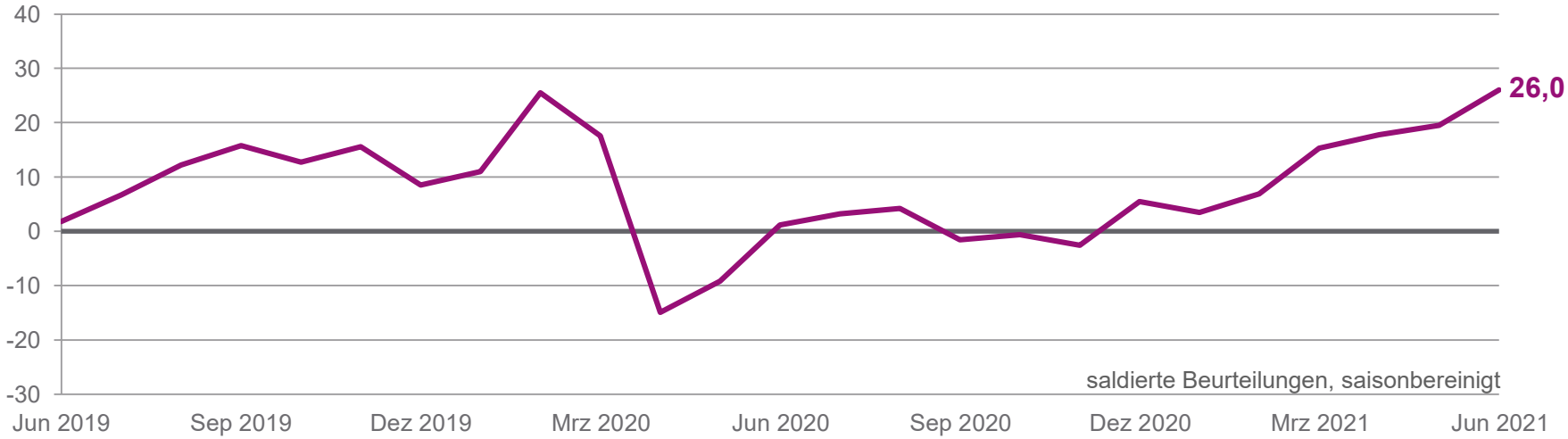
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

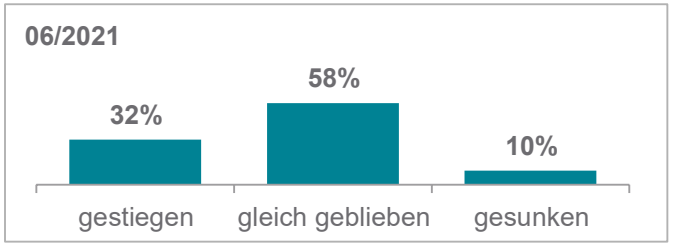
- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen zieht deutlich an; der entsprechende Indexwert erreicht zum Ende des zweiten Quartals einen Zwei-Jahres-Höchststand.
- Der derzeitige Bestand an Bauaufträgen wird in der Wohnungsbaubranche nach wie vor positiv bewertet.
- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt aktuell bei sechs Monaten und damit über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.

Bauaufträge: Entwicklung Bestand 06/2019 – 06/2021

- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen zieht deutlich an; der entsprechende Indexwert erreicht zum Ende des zweiten Quartals einen Zwei-Jahres-Höchststand.

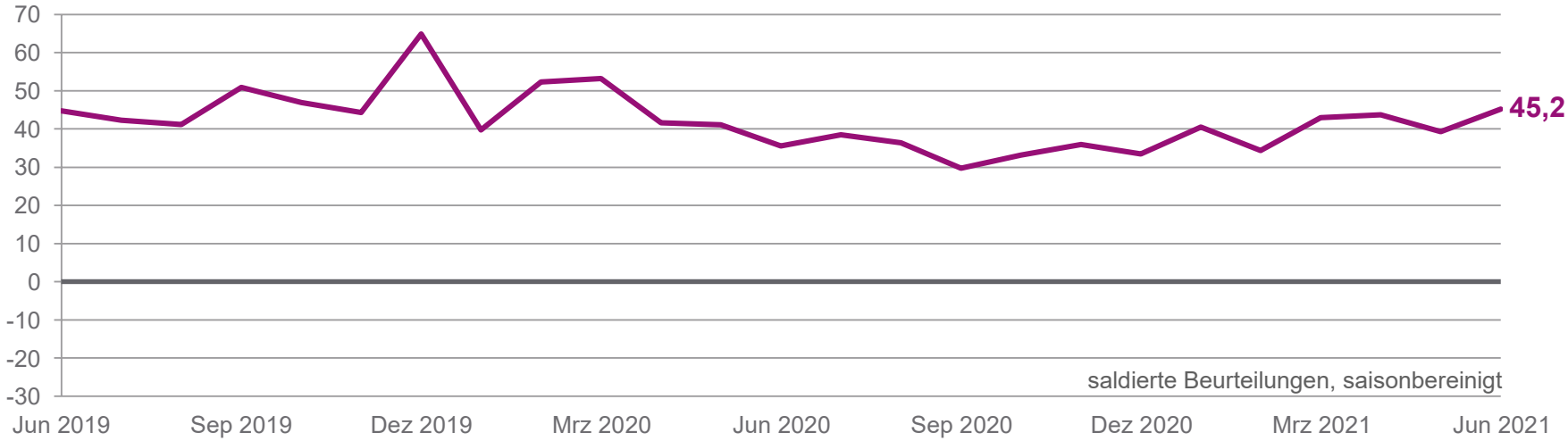


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

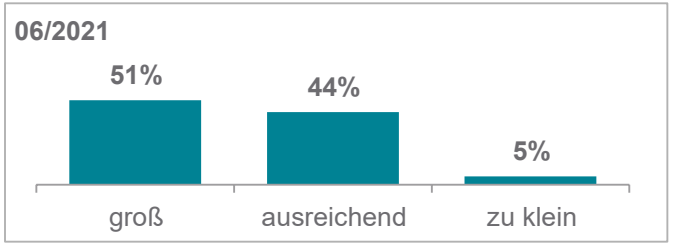


Bauaufträge: Beurteilung Bestand 06/2019 – 06/2021

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

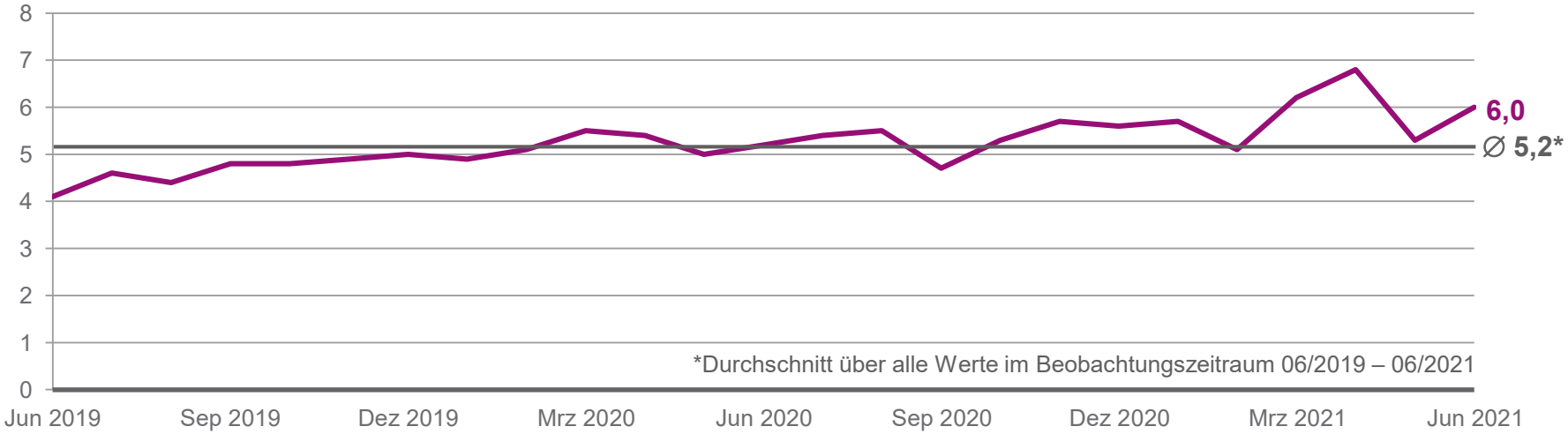


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Bauaufträge: Reichweite 06/2019 – 06/2021

- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt aktuell bei sechs Monaten und damit 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

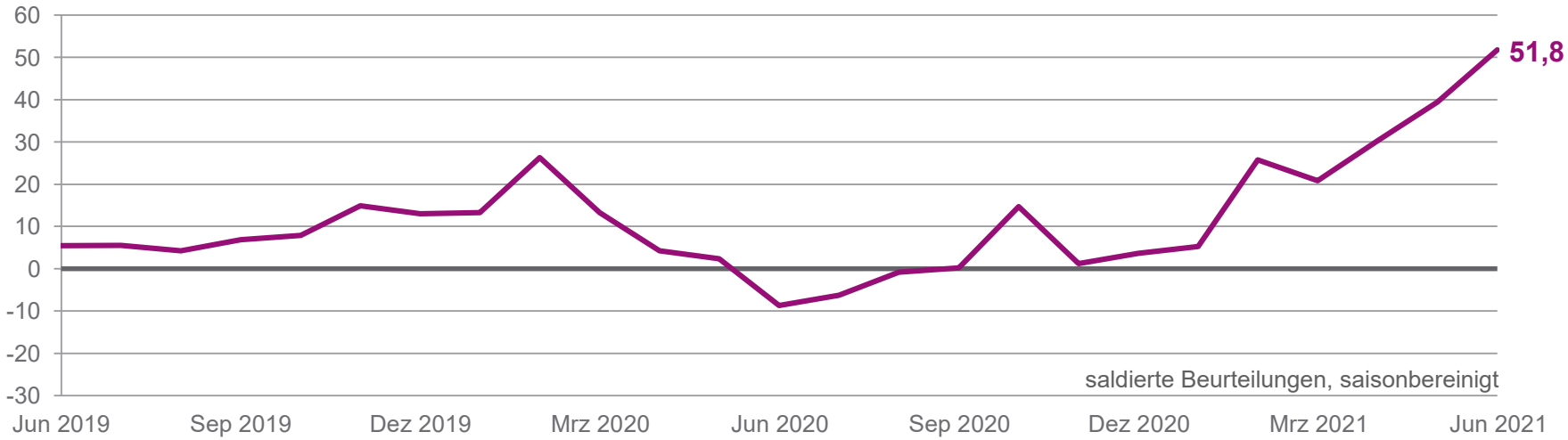
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

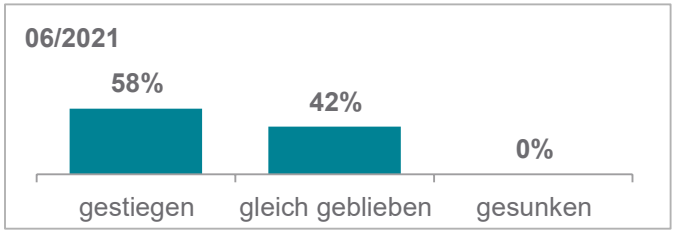
- Im zweiten Quartal 2021 sind die Baupreise in der Wohnungsbaubranche noch einmal deutlich angestiegen.
- Die Baupreise sind weiterhin für nahezu alle befragten Unternehmen kostendeckend oder mehr als kostendeckend.
- Ein Großteil der befragten Unternehmen rechnen auch im kommenden Quartal mit steigenden Baupreisen. Der entsprechende Indexwert liegt auf einem historischen Höchststand.

Baupreise: Entwicklung 06/2019 – 06/2021

- Im zweiten Quartal 2021 sind die Baupreise in der Wohnungsbaubranche noch einmal deutlich angestiegen.

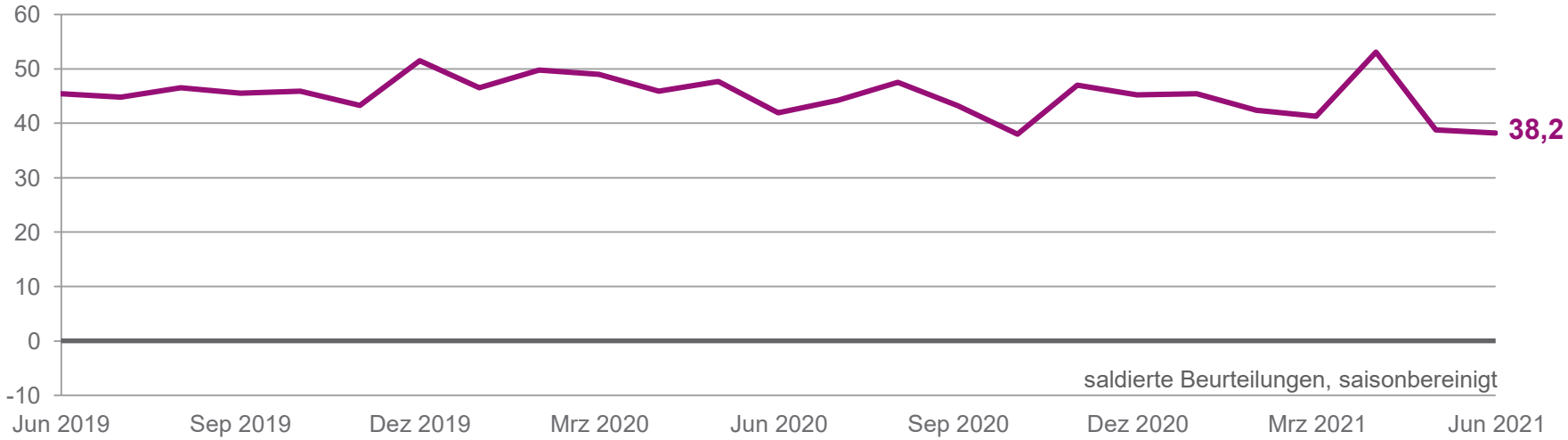


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

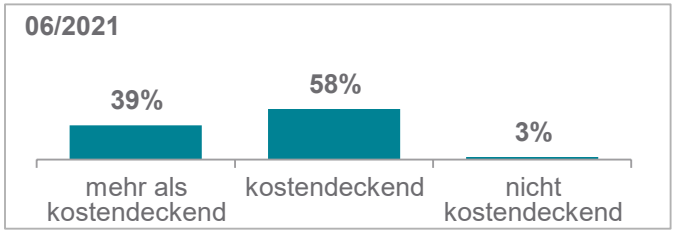


Baupreise: Kostendeckung 06/2019 – 06/2021

- Die Baupreise sind weiterhin für nahezu alle befragten Unternehmen kostendeckend oder mehr als kostendeckend.

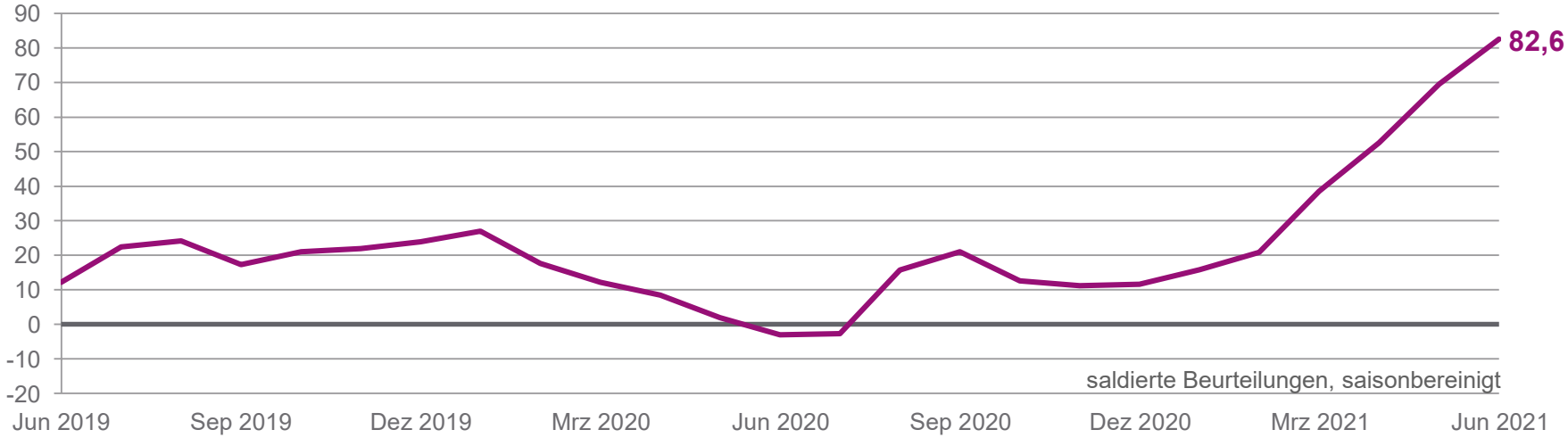


- *Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

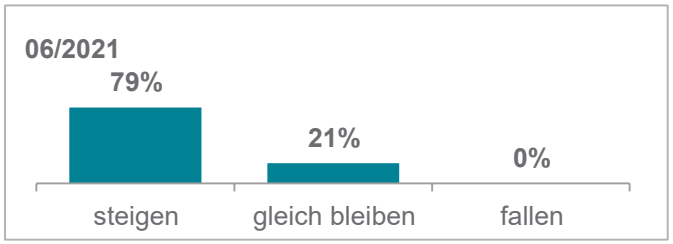


Baupreise: Künftige Entwicklung 06/2019 – 06/2021

- Ein Großteil der befragten Unternehmen rechnen auch im kommenden Quartal mit steigenden Baupreisen. Der entsprechende Indexwert liegt auf einem historischen Höchststand.



- *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 fast 83 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.
- Die Baubranche insgesamt konnte, trotz eines Aufwärtstrends, das sehr gute Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten von Anfang 2020 allerdings noch nicht wieder erreichen.

ii. Beschäftigung

- Im kommenden Quartal rechnet das Baugewerbe wieder mit einer leichten Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

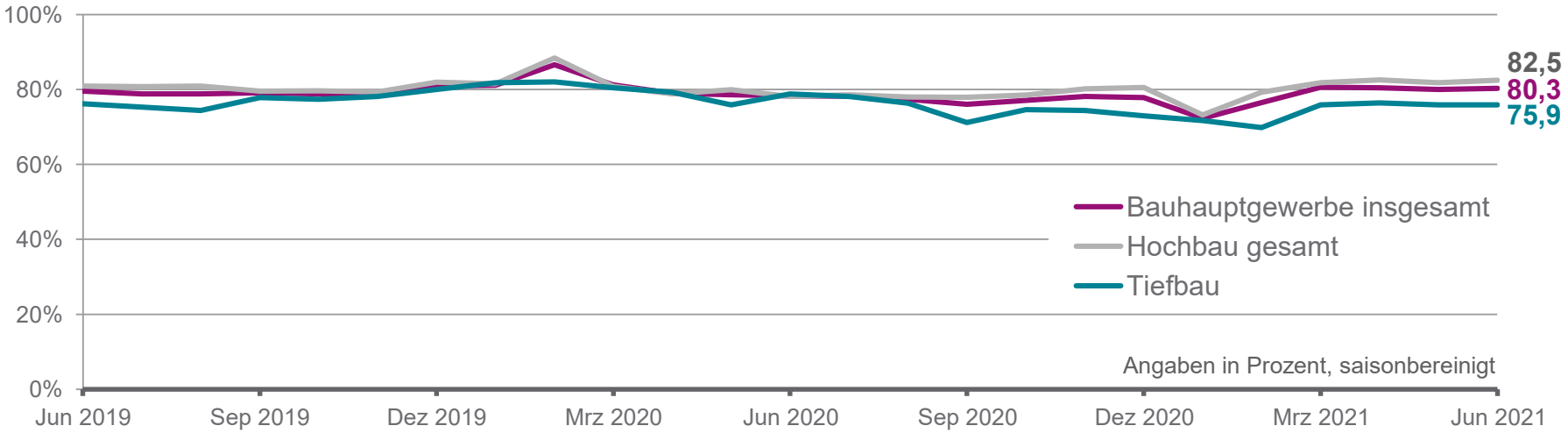
I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

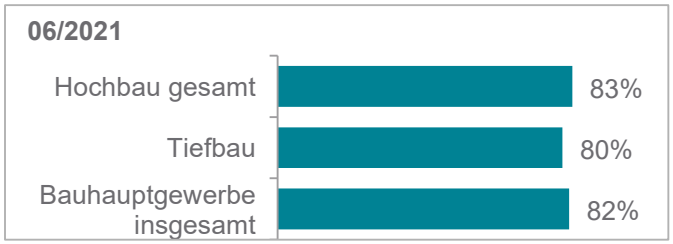
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2019 – 06/2021

- Mit fast 83 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.

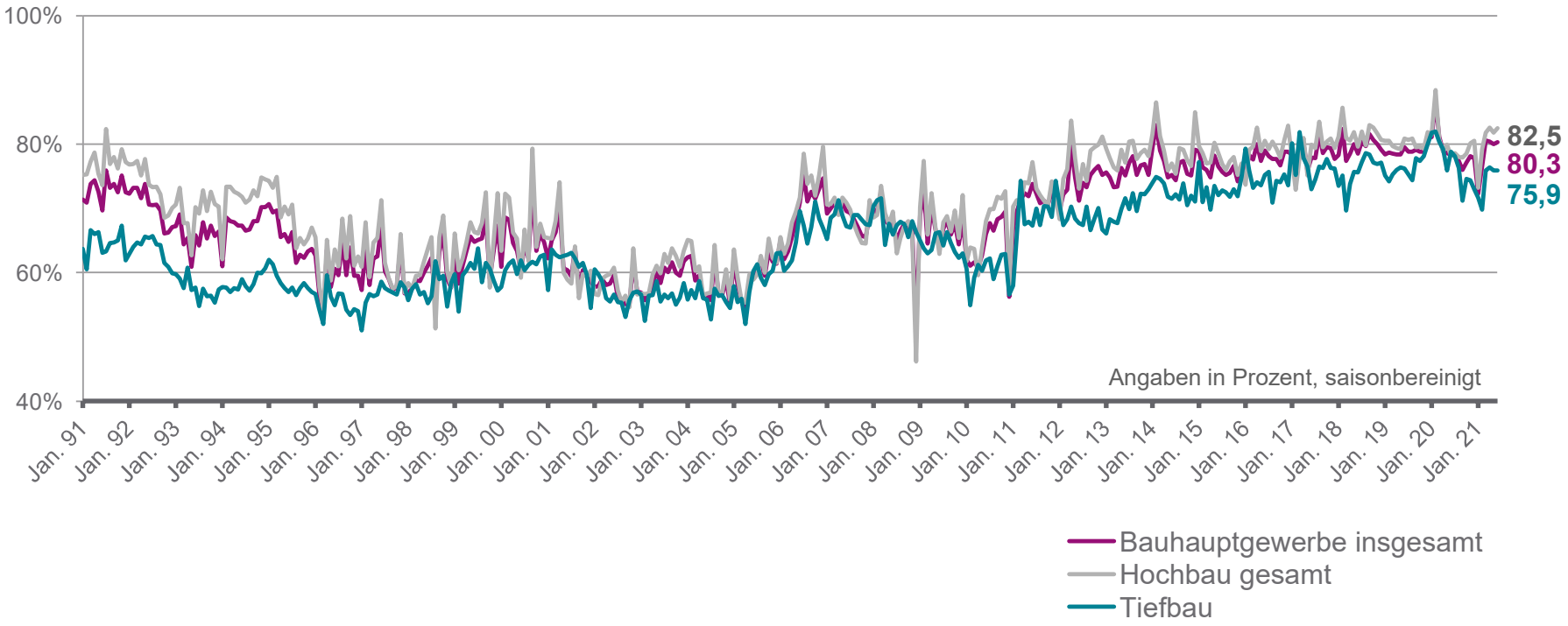


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollausnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 06/2021

- Trotz des Aufwärtstrends konnte die Baubranche das sehr gute Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten von Anfang 2020 noch nicht wieder erreichen.



Inhalt

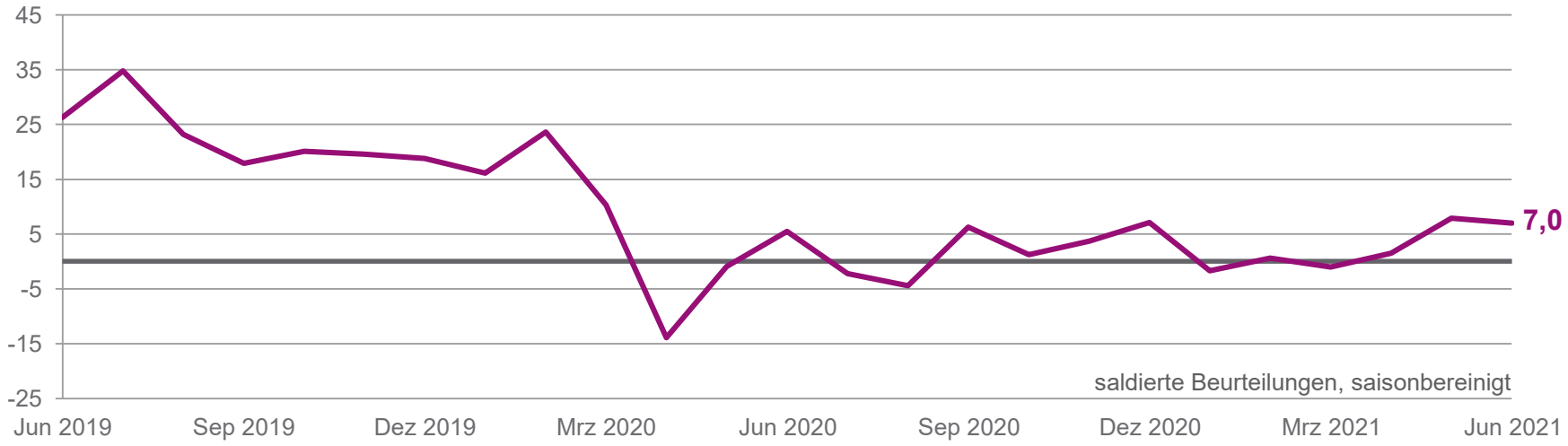
I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

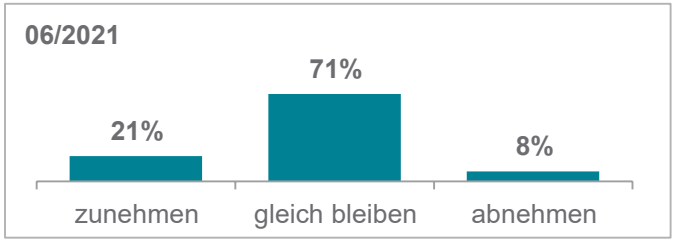
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 06/2019 – 06/2021

- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal wieder mit einer leichten 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.

L-BANK
Staatsbank für Baden-Württemberg