
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

4. 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 vierten Quartal moderat zunehmende Bautätigkeit
- 60 Prozent der Betriebe berichten von Baubehinderungen, Fachkräftemangel inzwischen meistgenannter Faktor, Materialengpässe auf hohem Niveau rückläufig
- Bestand an Bauaufträgen entwickelt sich weiterhin positiv
- Die Baupreise sind im Lauf des vierten Quartals erneut gestiegen, auch zum Jahresbeginn 2022 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 Konjunktüreinschätzung sowie nach ihren Konjunkturerwartungen gefragt.

- Konjunkturstimmung im Südwesten: Deutliche Eintrübung zum Jahresende.

Die vierte Pandemiewelle und die anhaltenden Angebotsengpässe verhaseln den Südwestunternehmen den Jahresausklang. Aufgrund eines massiven Stimmungseinbruchs im Einzelhandel und im Dienstleistungssektor hat sich das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Dezember deutlich von 19 auf 12 Punkte eingetrübt. Dies ist gleichbedeutend mit dem stärksten Rückgang seit Ausbruch der Pandemie im März 2020. Die befragten Unternehmen bewerteten zum einen ihre aktuelle Lage deutlich weniger freundlich als noch im November und rechnen zum anderen auch für das erste Quartal des kommenden Jahres nicht mit einer Verbesserung. Trotz des starken Rückgangs liegt das Geschäftsklima absolut betrachtet noch immer im positiven Bereich und deutlich über den Tiefständen des Jahres 2020.

Auch auf der Konsumentenseite wird die Stimmungslage wieder sorgenvoller. Nach zuletzt acht Anstiegen in Folge ist das L-Bank-GfK-Konjunkturklima im Dezember erstmals wieder von 9 auf 7 Punkte gesunken. Zudem tritt die steigende Inflation zunehmend in das Bewusstsein der Privathaushalte. Das Preisklima ist in der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage inzwischen auf 61 Punkte und damit nah an das historische Rekordniveau aus dem Herbst 2008 (63 Punkte) gestiegen.

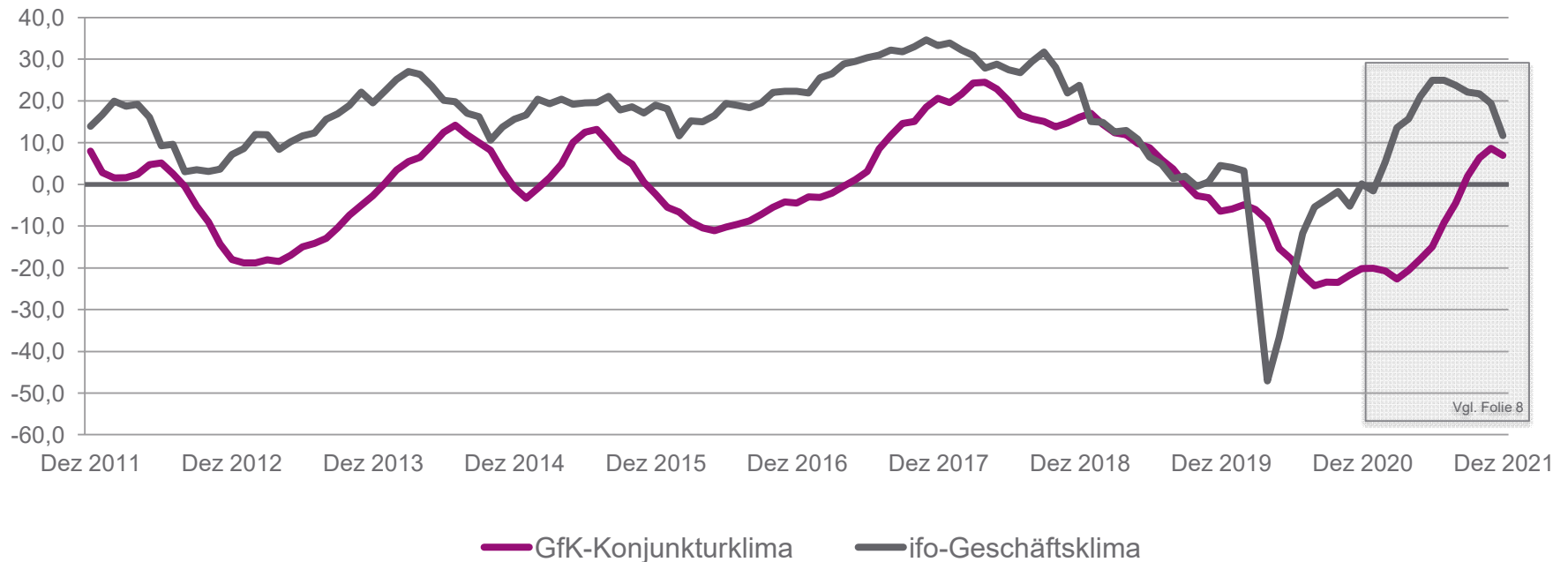
Erstmals seit Ausbruch der Corona-Pandemie lag die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im dritten Quartal des abgelaufenen Jahres wieder über dem entsprechenden Vorjahreswert. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes waren im Südwesten im Zeitraum Juli bis September insgesamt 6,32 Mio. Personen erwerbstätig, was einem Anstieg um 0,4 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal 2020 entspricht.

Passend zu diesem positiven Trend entwickelt sich die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg seit Beginn des Jahres kontinuierlich rückläufig und lag im November bei lediglich 3,4 Prozent. Bei den baden-württembergischen Privathaushalten werden diese positiven Signale jedoch auch hinsichtlich der Einkommensentwicklung von Inflationssorgen überlagert. So steht das L-Bank-GfK-Einkommensklima nach drei Rückgängen in Folge zum Jahresende wieder bei 0 Punkten.

Der Anteil der durch das ifo-Institut befragten Südwestunternehmen, die in den letzten drei Monaten Kreditverhandlungen mit Banken geführt haben, ist zum Jahresende 2021 von 15 auf 19 Prozent gestiegen, liegt damit aber weiterhin deutlich unter dem Niveau des zweiten Quartals 2020 (34 Prozent). Die Kredithürde (prozentuale Anteil von Unternehmen, die die Kreditvergabe als „restriktiv“ empfinden) ist zuletzt auf 17 Prozent und damit den tiefsten Stand seit dem dritten Quartal 2019 gesunken.

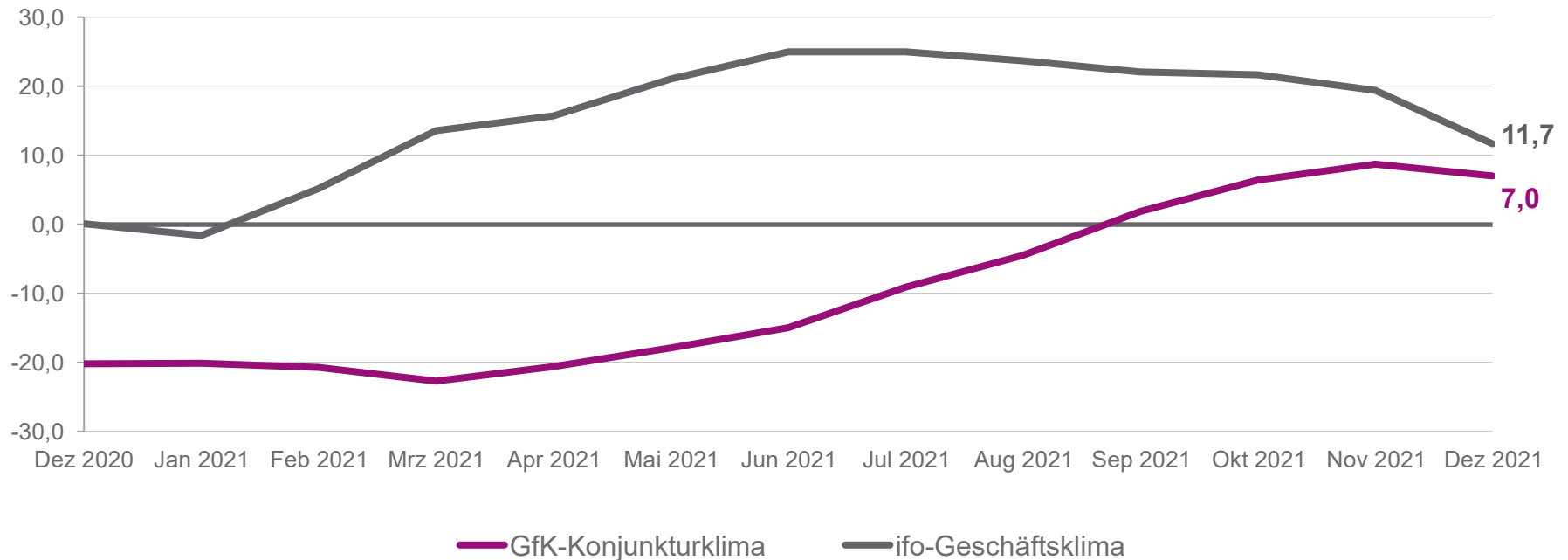
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2011 – 12/2021

- Seit dem Herbst 2021 sind der ifo-Geschäftsklimaindex deutlich und das GfK-Konjunkturklima leicht gefallen.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2020 – 12/2021

- Der seit März 2021 zu beobachtende Aufwärtstrend des GfK-Konjunkturklimaindex setzte sich bis November fort. Im Dezember liegen beide Werte trotz Rückgängen aber noch im positiven Bereich.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q3 (09/2021)	Q4 (12/2021)	Q3 (09/2021)	Q4 (12/2021)	Q3 (09/2021)	Q4 (12/2021)	Q3 (09/2021)	Q4 (12/2021)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	31,6	23,9	14,2	0,1	22,7	11,7	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	43,6	35,4	15,4	8,9	29,1	21,8	34,4	30,1
Bauhauptgewerbe	41,4	36,9	-2,4	-3,9	18,4	15,6	8,9	13,8
Hochbau	50,5	42,4	-3,9	-1,7	21,7	19,2	8,7	8,6
Wohnungsbau	62,9	57,4	0,1	-1,8	29,4	25,8	12,0	18,1
Tiefbau	22,6	10,4	-4,2	-7,3	8,7	1,4	9,7	25,3
Großhandel	31,5	27,2	-12,7	-25,5	8,3	-0,9	--	--
Einzelhandel	5,1	-17,2	-15,1	-46,2	-5,2	-32,3	--	--
Dienstleister	23,8	12,5	19,8	1,7	21,8	7,0	--	--

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 Landesamtes lagen die Preise für Bauleistungen im November um 14,5 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Dies ist gleichbedeutend mit dem bislang stärksten Anstieg in diesem Jahrhundert. Auch im Jahr 2022 dürften die Baupreise weiter steigen. Dieser Ansicht ist It.

Presseberichten zumindest der Präsident des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes Reinhard Quast und begründet dies unter anderem mit weiterhin steigenden Materialpreisen und dem Fachkräftemangel. Auch die baden-württembergischen Bauunternehmen rechnen für die kommenden Monate mit weiteren Preissteigerungen. So lagen die Baupreiserwartungen in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage im Dezember bei 44 Punkten und damit deutlich im positiven Bereich.

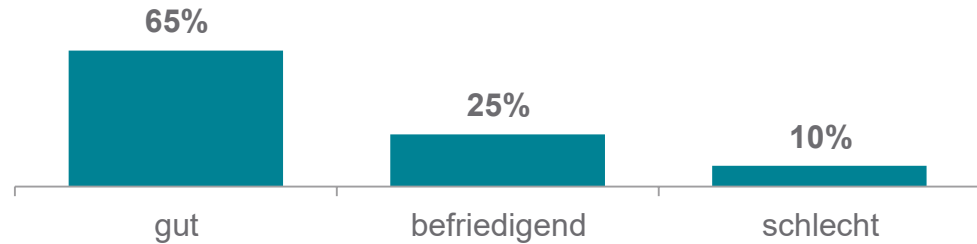
Die Stimmungslage im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe bleibt auch zum Ende des vierten Quartals stabil und gut. Das L-Bank-ifo-Geschäftsklima ging nur leicht von 18 Punkten im Juni auf 16 Punkte zurück. Sowohl die Lageeinschätzung (von 41 auf 37 Punkte) als auch die Geschäftserwartungen (von -2 auf -4 Punkte) sind im vierten Quartal nur leicht zurückgegangen.

Die gute Stimmungslage ist unter anderem auf die positive Auftragslage zurückzuführen: Dem Statistischen Landesamt zufolge liegt das Auftragsvolumen der größeren Baubetriebe in den ersten drei Quartalen mit 9,2 Mrd. EUR um 11 Prozent über dem Vorjahresniveau. Bei den Umsatzvolumina (+0,3 Prozent auf 10,2 Mrd. EUR) und Beschäftigtenzahlen (+2 Prozent auf rd. 67.900) sind – wenn auch in etwas geringerem Ausmaß – ebenfalls Anstiege zu verzeichnen.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 12/2021

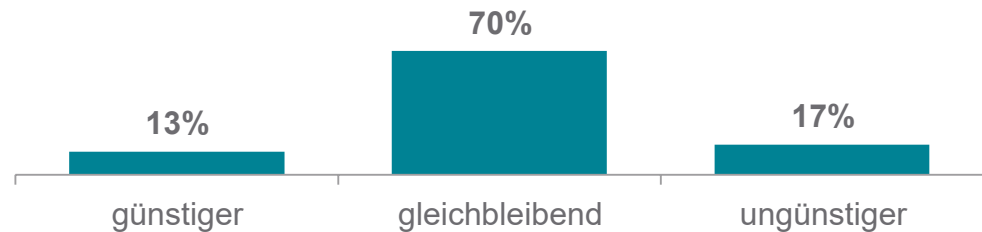
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

12/2021
Saldo (gut - schlecht) = 55,0
Saldo (saisonbereinigt) = 57,4



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

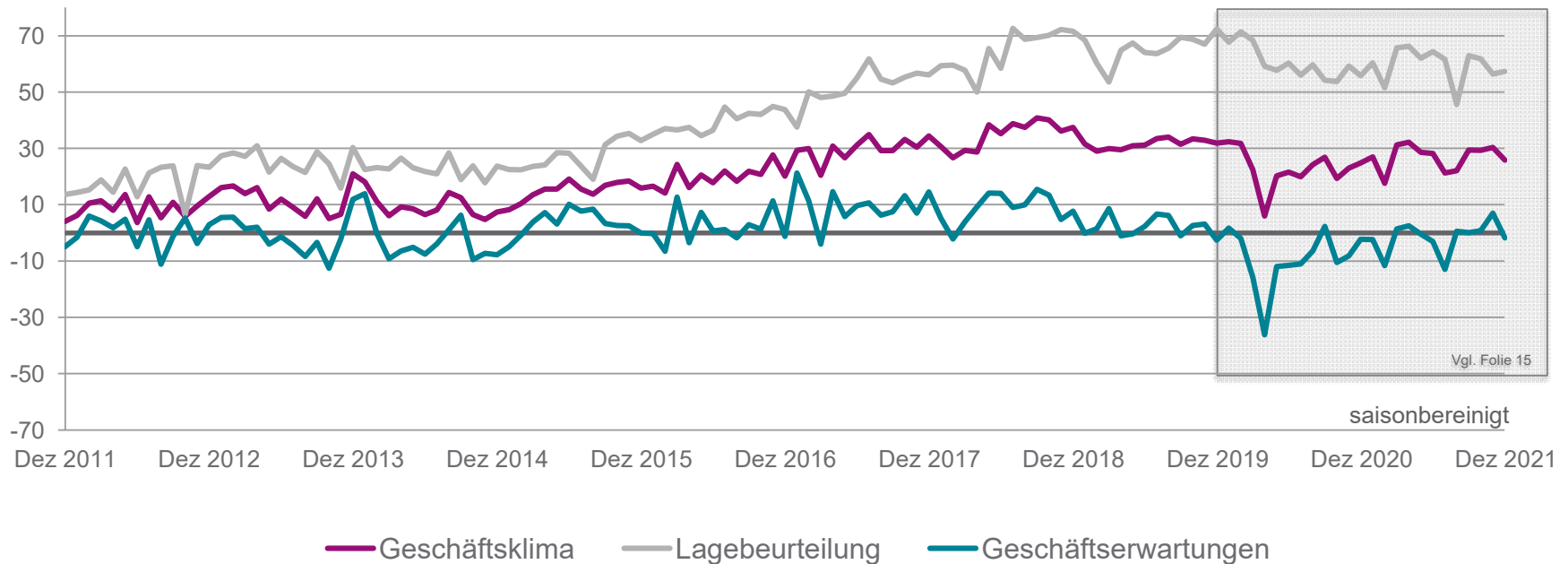
12/2021
Saldo (günstiger - ungünstiger) = -4
Saldo (saisonbereinigt) = -1,8



12/2021
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(57,4 + 200) \times (-1,8 + 200)} - 200 = 25,8$

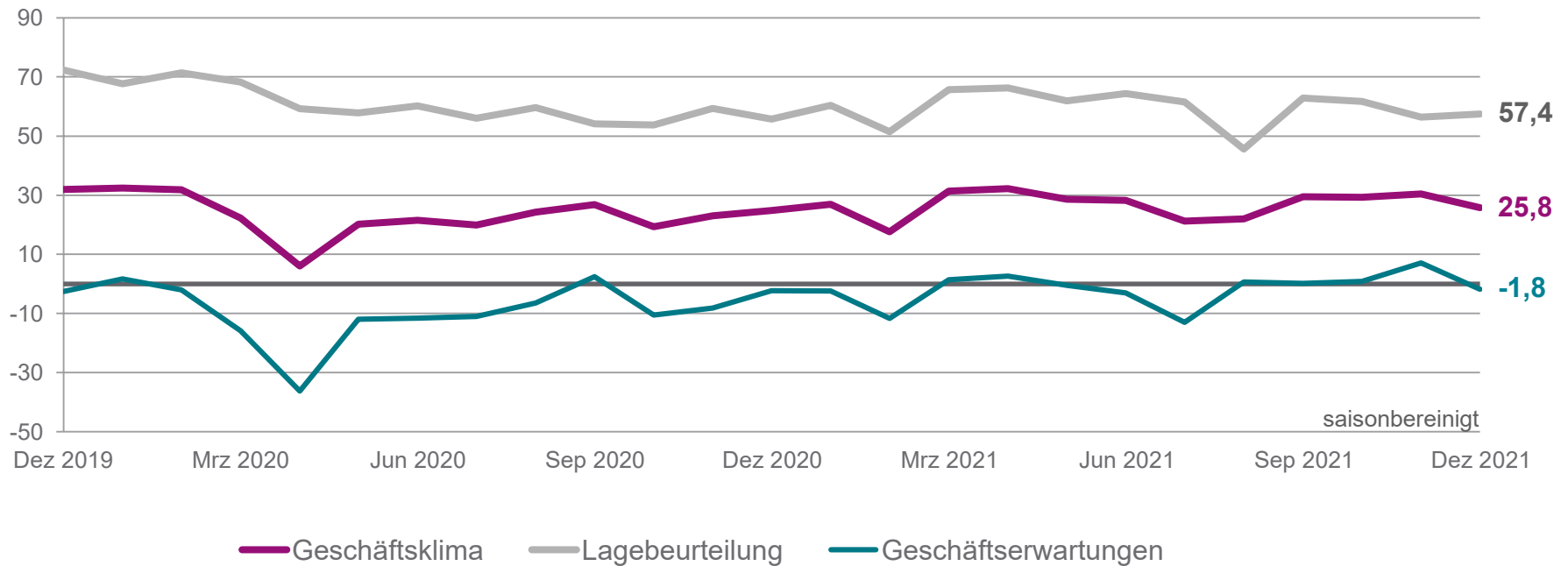
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2011 – 12/2021

- Nach wie vor wird das Geschäftsklima im Wohnungsbau von einer außerordentlich positiven Geschäftslage geprägt. Die Geschäftserwartungen liegen knapp unterhalb der Nulllinie.



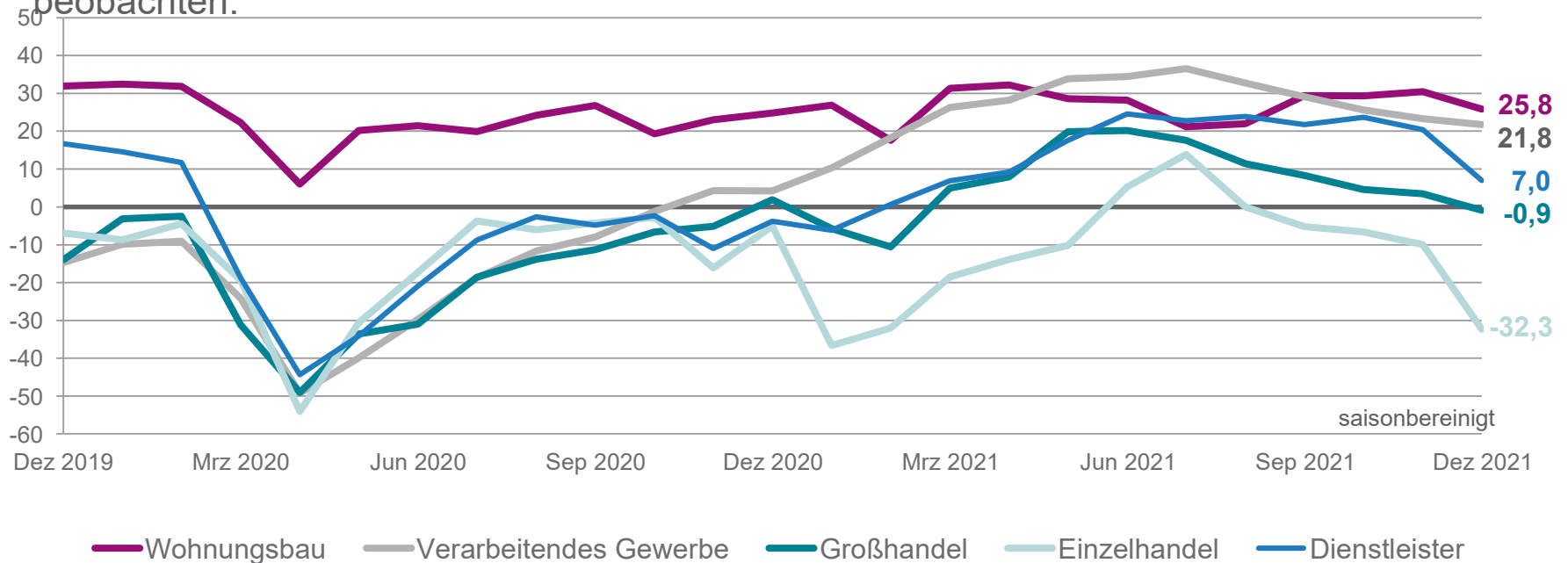
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2019 – 12/2021

- Das Geschäftsklima zeigte im Lauf des Jahres 2021 insgesamt eine sehr stabile Entwicklung.



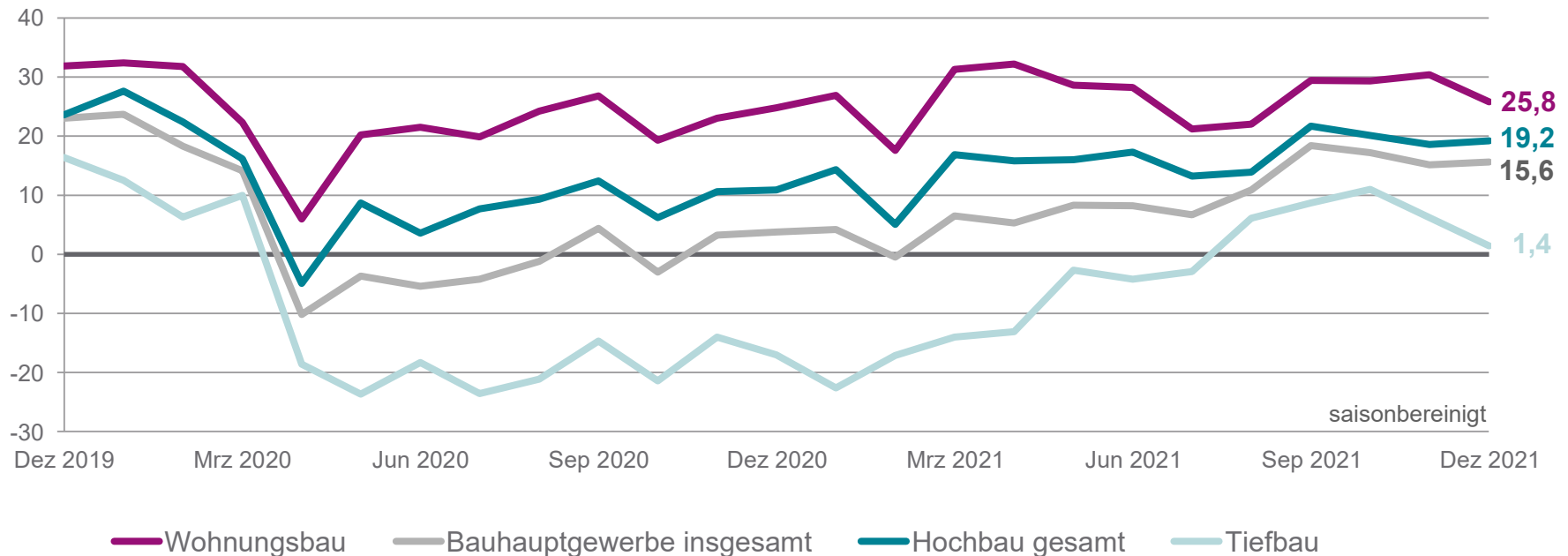
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 12/2019 – 12/2021

- Im Branchenvergleich zeigt sich, dass sich das Geschäftsklima beim Wohnungsbau relativ stabil auf einem guten Niveau eingependelt hat. Im Einzelhandel brach das Klima zum Jahresende deutlich ein, auch in den anderen Sektoren ist eine Verschlechterung zu beobachten.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 12/2019 – 12/2021

- Auch in der Baubranche insgesamt bleibt das Geschäftsklima stabil positiv. Lediglich im Tiefbau fällt es auf einen nur knapp positiven Saldo. Der Wohnungsbau behält seine Position als Stimmungsführer in der Baubranche.



Inhalt

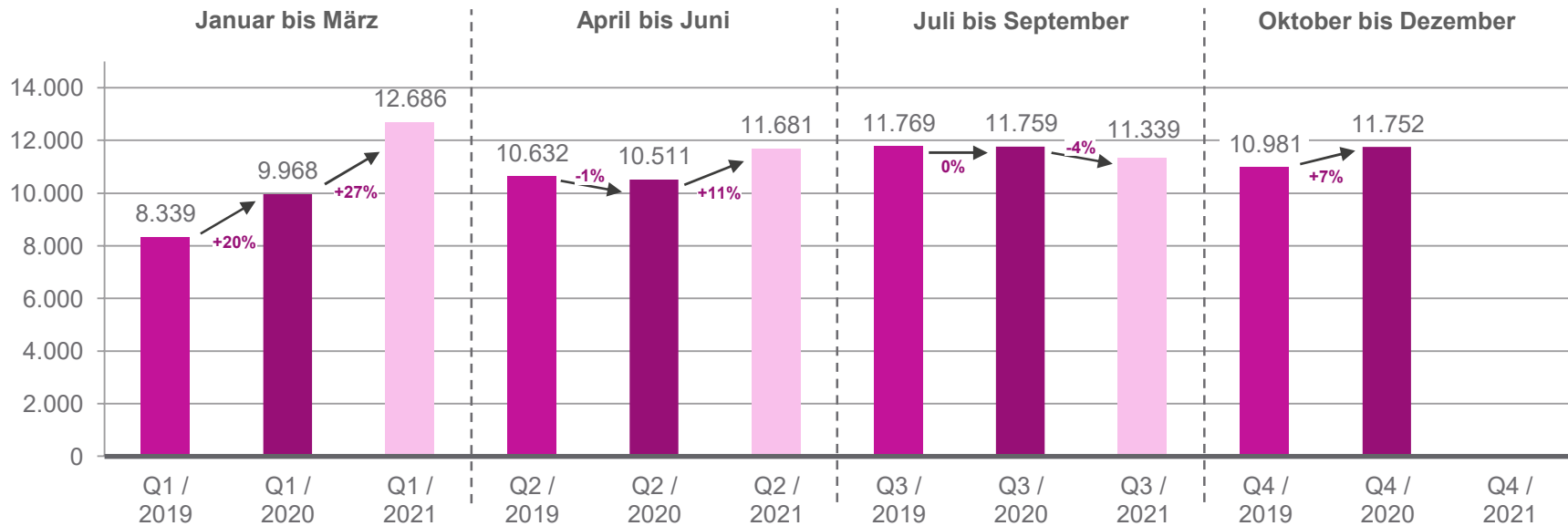
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Die steigende Tendenz bei den Baugenehmigungen bleibt trotz eines etwas weniger lebhaften Genehmigungsgeschehens im dritten Quartal insgesamt bestehen. So wurden von Januar bis September 2021 35.706 neue Wohnungen genehmigt. Das waren 11 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.
- Die Bautätigkeiten haben seit Sommer 2021 insgesamt wieder leicht angezogen.
- Allerdings berichten sechs von zehn Wohnungsbauunternehmen aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Hauptauslöser ist nach einem Anstieg über knapp ein Jahr mittlerweile der Fachkräftemangel. Die Materialknappheit stellt auf hohem Niveau seltener als im Sommer ein Problem dar.
- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche bei saisonbereinigter Betrachtung mit einem Anstieg der Bautätigkeit.

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

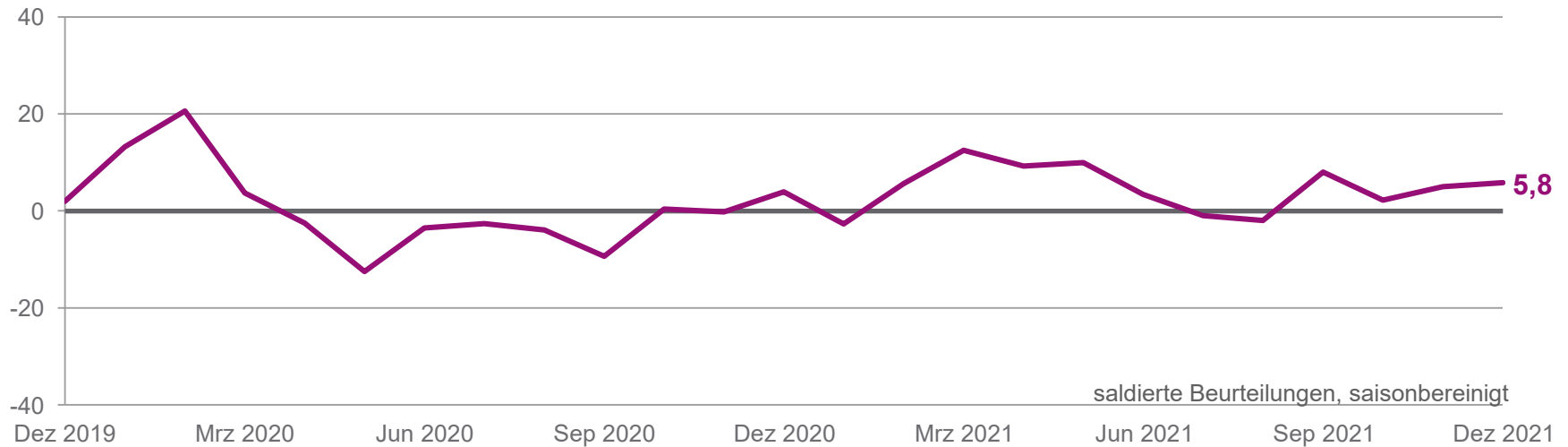
- Die steigende Tendenz bei den Baugenehmigungen bleibt trotz eines etwas weniger lebhaften Genehmigungsgeschehens im dritten Quartal insgesamt bestehen. So wurden von Januar bis September 2021 35.706 neue Wohnungen genehmigt. Das waren 11 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.



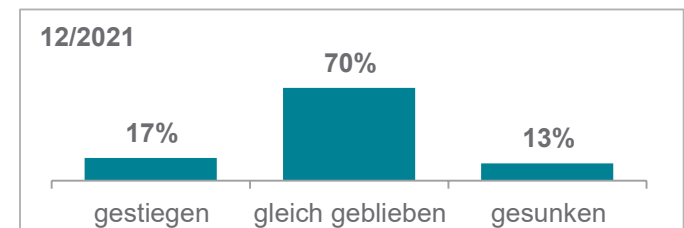
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2021229>

Bautätigkeit: Entwicklung 12/2019 – 12/2021

- Seit Sommer 2021 haben die Bautätigkeiten insgesamt wieder leicht angezogen.

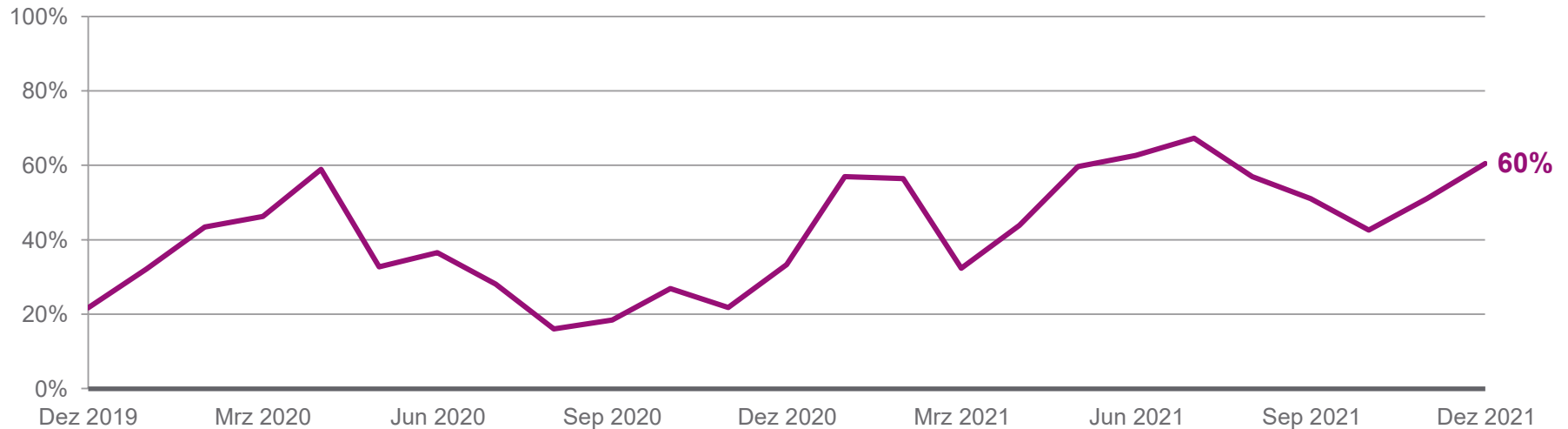


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

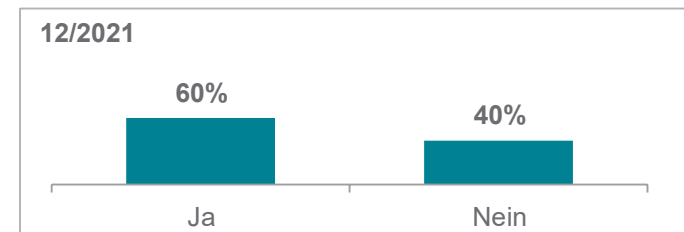


Bautätigkeit: Behinderung 12/2019 – 12/2021

- Sechs von zehn Wohnungsbauunternehmen berichten aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

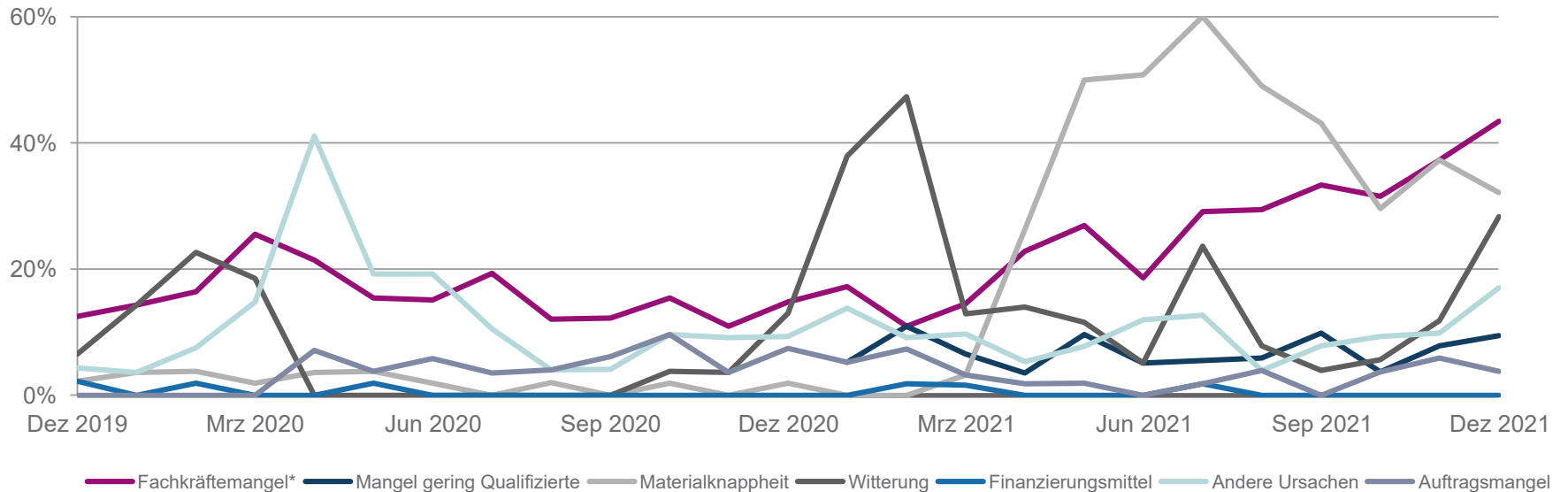


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

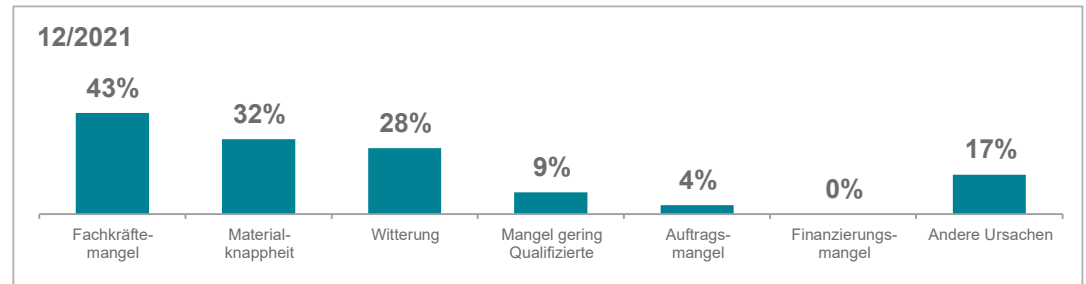


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 12/2019 – 12/2021

- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist nach einem Anstieg über knapp ein Jahr mittlerweile der Fachkräftemangel. Die Materialknappheit stellt auf hohem Niveau seltener als im Sommer ein Problem dar.



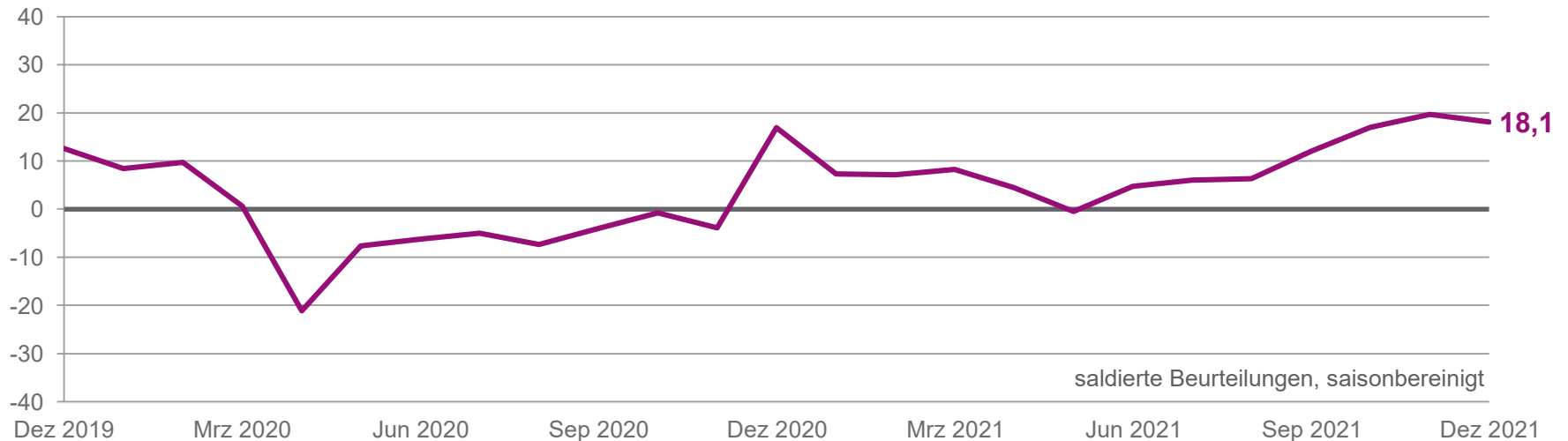
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



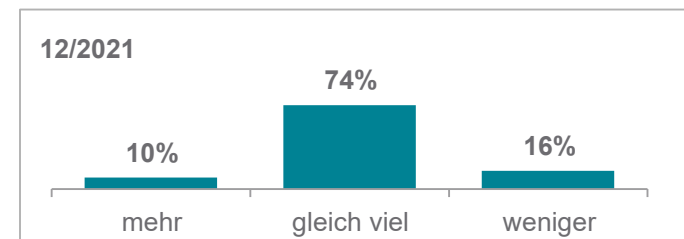
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 12/2019 – 12/2021

- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche bei saisonbereinigter Betrachtung mit einem 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

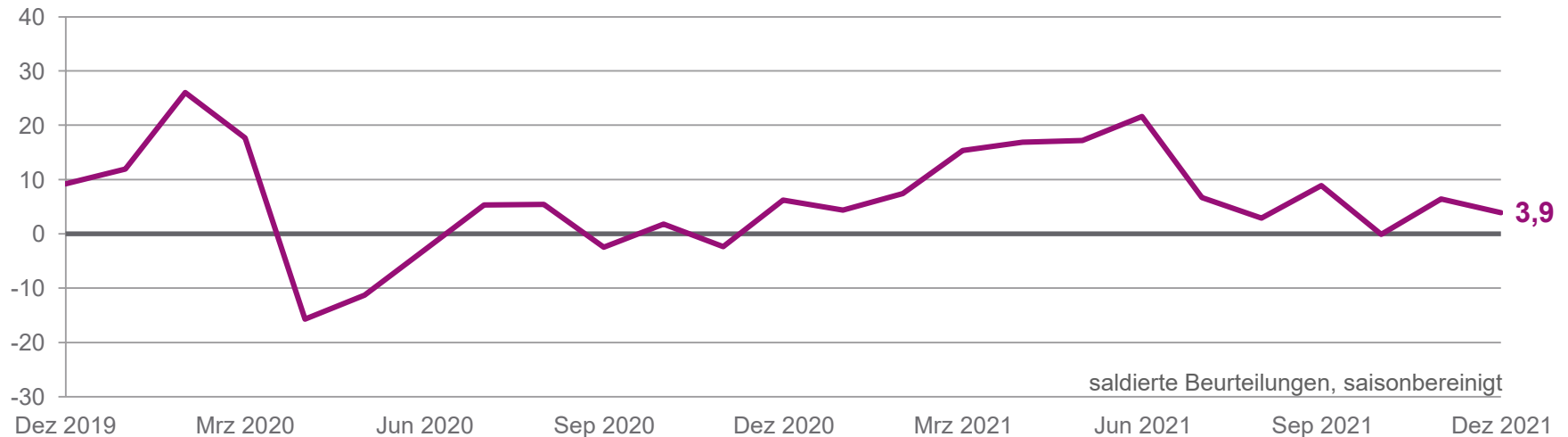
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

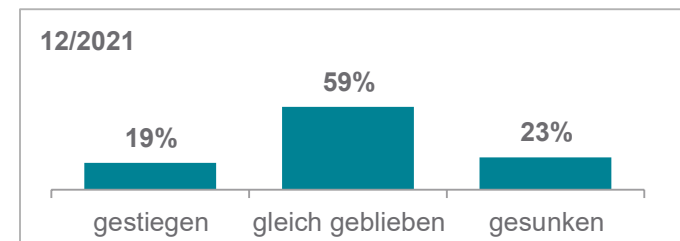
- Der Wohnungsbau verzeichnet bei seinem Auftragsbestand weiterhin eine moderate Steigerung.
- Trotzdem wird der derzeitige Bestand an Bauaufträgen in der Wohnungsbaubranche nach wie vor nahezu unverändert positiv bewertet.
- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt aktuell bei rund sechseinhalb Monaten und damit zunehmend deutlicher über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.

Baufträge: Entwicklung Bestand 12/2019 – 12/2021

- Der Wohnungsbau verzeichnet bei seinem Auftragsbestand weiterhin eine moderate Steigerung.

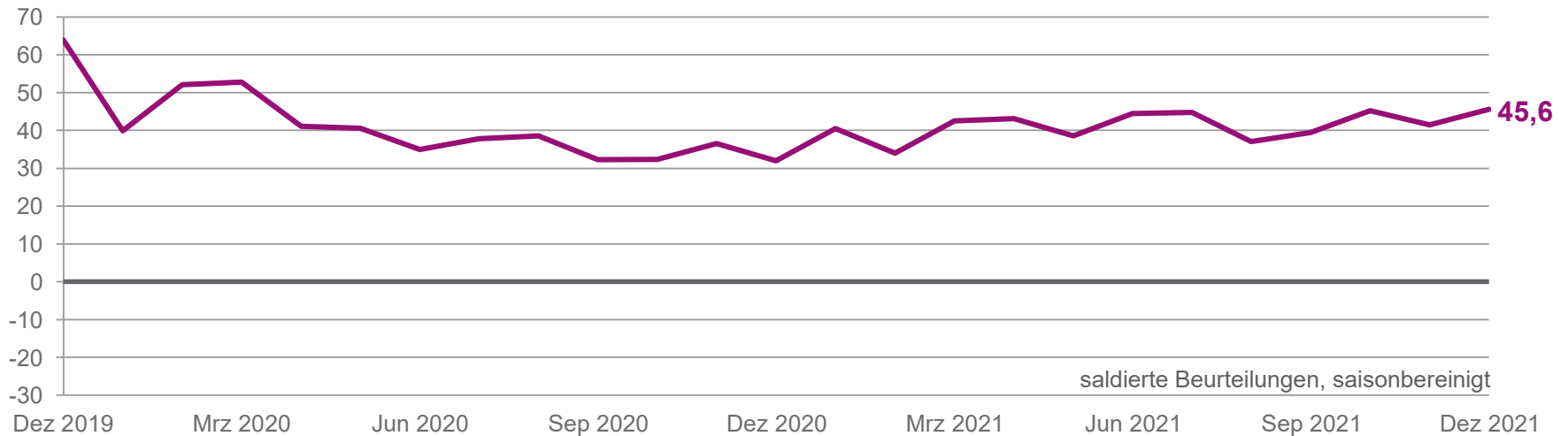


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

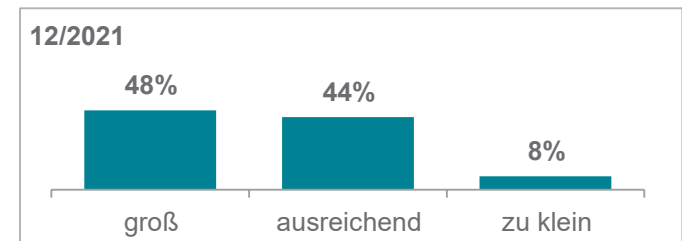


Baufträge: Beurteilung Bestand 12/2019 – 12/2021

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

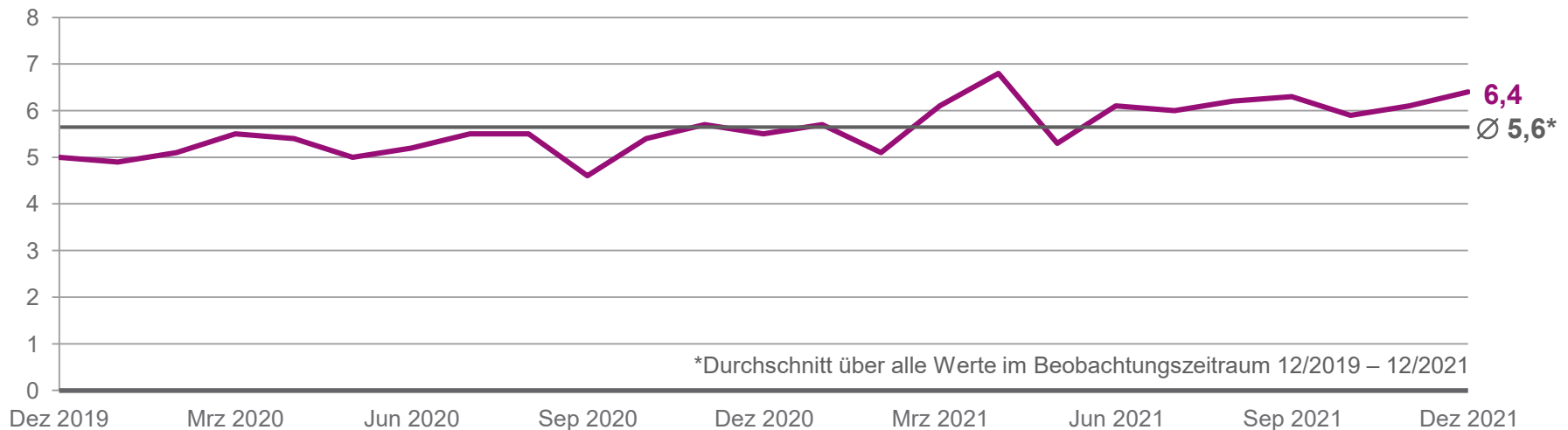


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 12/2019 – 12/2021

- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt aktuell bei rund sechseinhalb Monaten und damit zunehmend deutlicher über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.



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

Inhalt

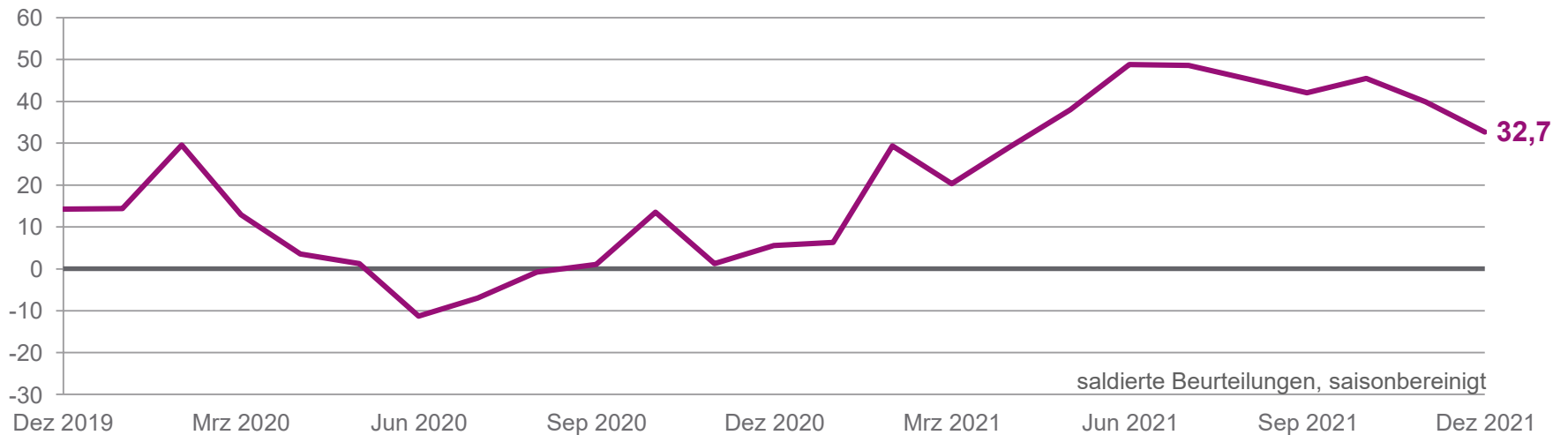
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

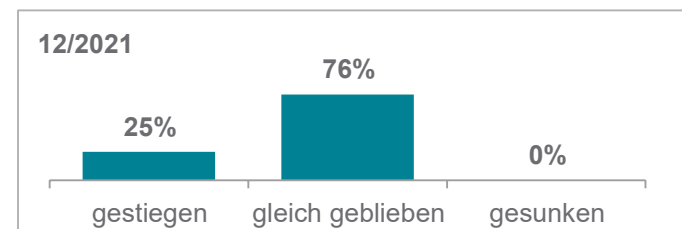
- Auch im Schlussquartal des Jahres 2021 sind die Baupreise merklich gestiegen.
- Die Selbstkosten können weiterhin durch die Baupreise sehr gut gedeckt werden.
- Auch in den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche mit steigenden Baupreisen.

Baupreise: Entwicklung 12/2019 – 12/2021

- Auch im Schlussquartal des Jahres 2021 sind die Baupreise merklich gestiegen.

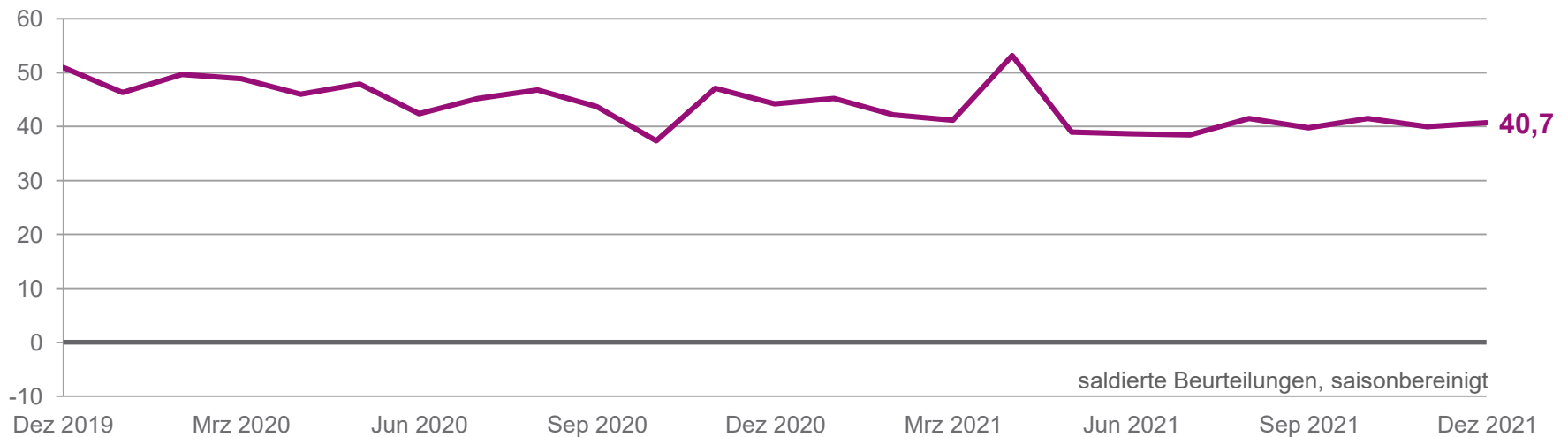


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

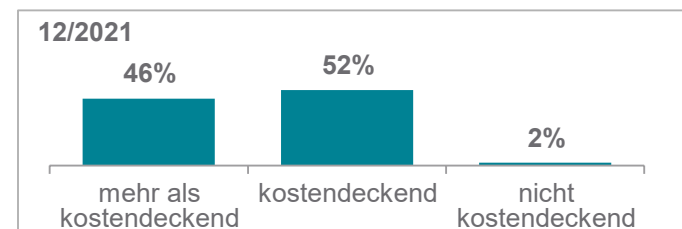


Baupreise: Kostendeckung 12/2019 – 12/2021

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

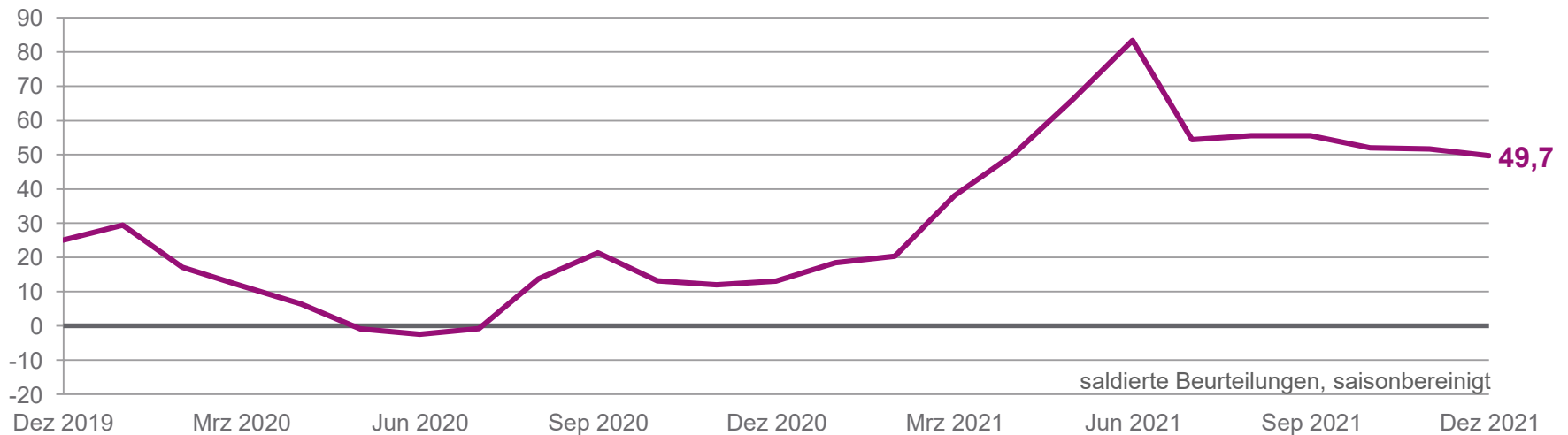


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

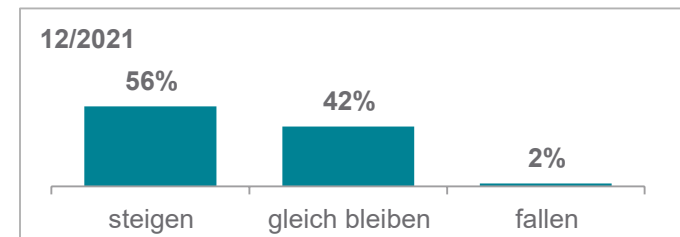


Baupreise: Künftige Entwicklung 12/2019 – 12/2021

- Auch in den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche 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 knapp 80 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.
- Das sehr gute Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten von Anfang 2020 konnte die Baubranche noch nicht wieder erreichen. Vielmehr ist derzeit eher ein Abwärtstrend zu erkennen.

ii. Beschäftigung

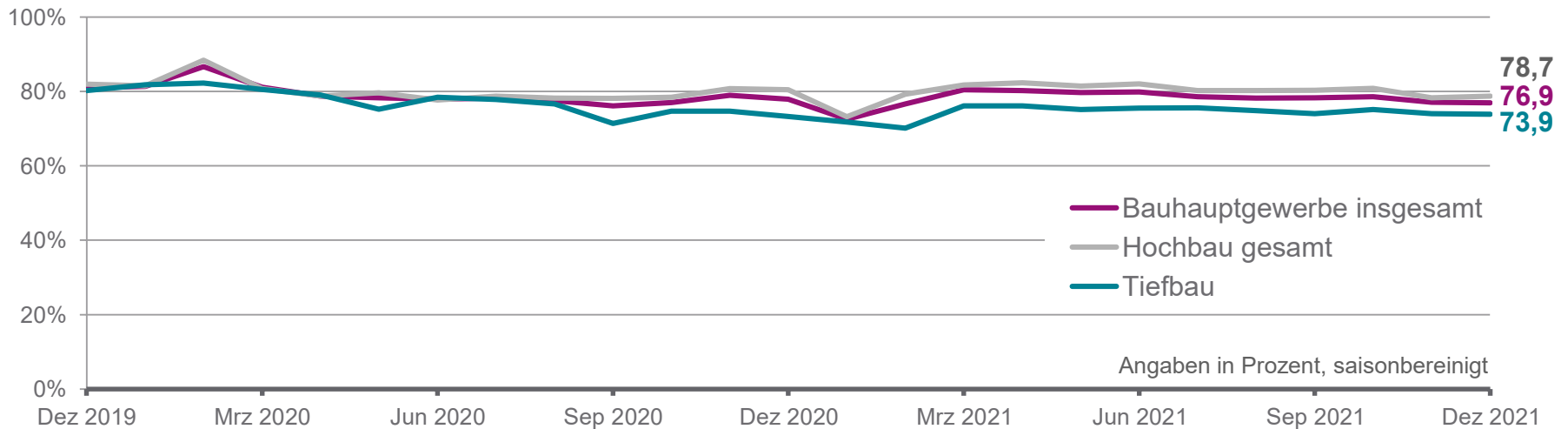
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal bei saisonbereinigter Betrachtung mit einer weiteren leichten Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

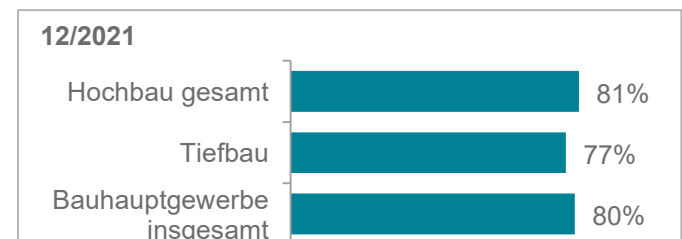
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 12/2019 – 12/2021

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

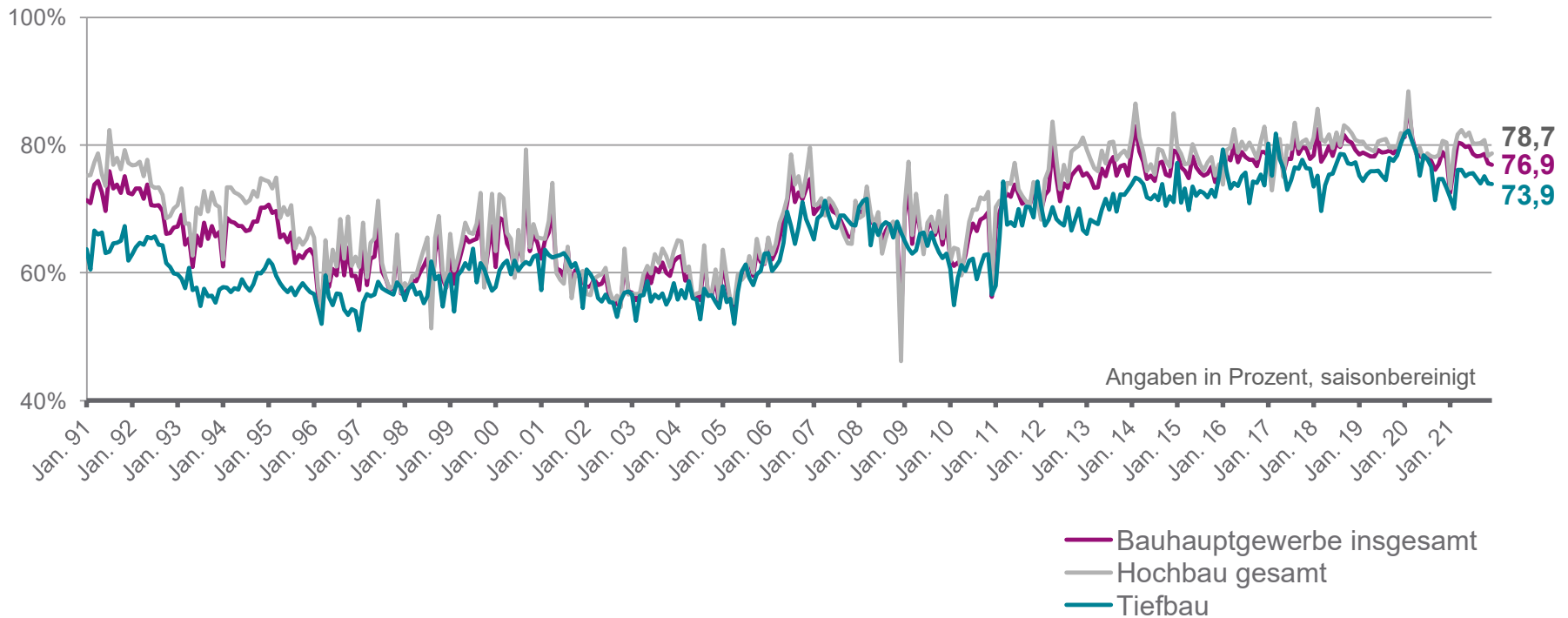


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 12/2021

- Das sehr gute Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten von Anfang 2020 konnte die Baubranche noch nicht wieder erreichen. Vielmehr ist derzeit eher ein Abwärtstrend zu erkennen.

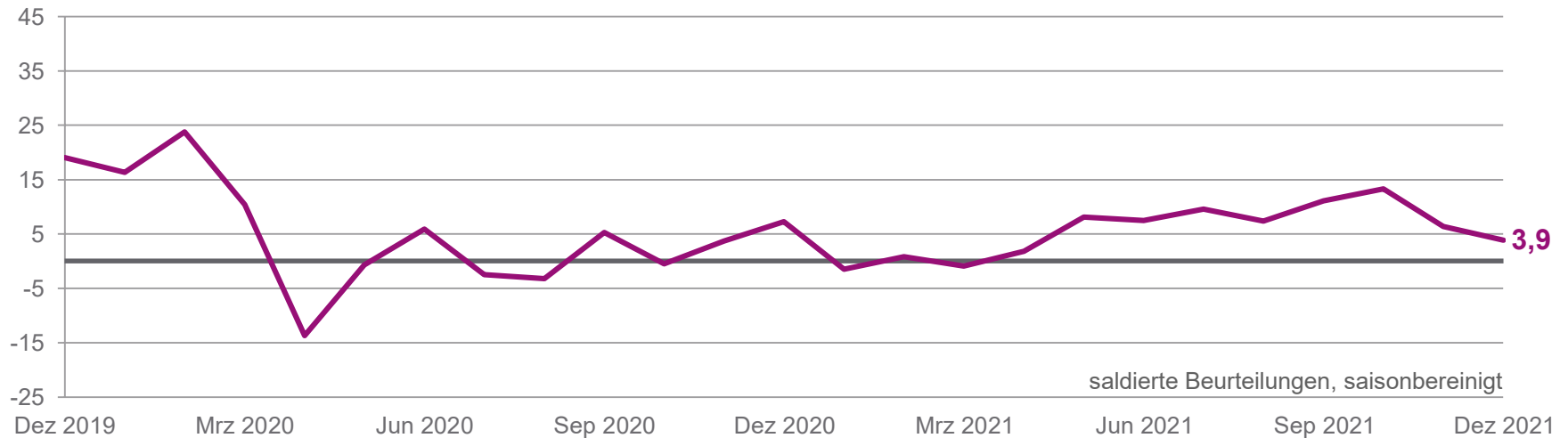


Inhalt

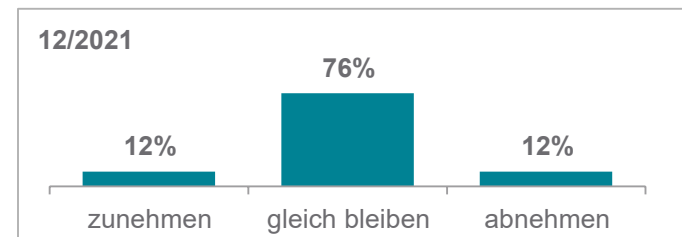
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 12/2019 – 12/2021

- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal bei saisonbereinigter Betrachtung mit einer weiteren 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.