
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

1. Quartal 2017

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
 - Geschäftsklima im Wohnungsbau bleibt auf historisch hohem Niveau.
 - Geschäftserwartungen trüben sich ein, Lageurteile weiterhin äußerst positiv.
 - Wohnungsbau büßt dominante Stimmungsführerschaft im Baugewerbe ein.
 - Bautätigkeit mit leicht abnehmender Tendenz.
 - Im Vergleich zum Vorquartal starke Behinderungen der Bautätigkeit.
 - Der Bestand an Aufträgen im Wohnungsbau stagniert auf hohem Niveau.
 - Die Preiserwartung der Wohnungsbauer ist weiterhin positiv.
 - Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe bei über 80 Prozent.

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 1.000 Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe und Handel 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.

- Frühlingsstimmung in der Südwest-Wirtschaft

Die fast schon euphorisch gute Laune der baden-württembergischen Unternehmen hat sich im März nochmals verbessert: Im L-Bank-ifo-Konjunkturtest stieg der Geschäftsklimaindex auf 21,2 Indexpunkte und damit den höchsten Wert seit Juni 2011. Besonders erfreulich daran: Die Firmen im Südwesten sind nicht nur so zufrieden mit ihrer aktuellen Lage wie seit fast sechs Jahren nicht mehr, auch ihre Chancen in den kommenden sechs Monaten schätzen sie mit 7,2 Indexpunkten – den damit höchsten Geschäftserwartungen seit Mai 2014 – deutlich zuversichtlicher ein, was auf eine Fortsetzung des Positivtrends hindeutet.

Trotz zahlreicher Herausforderungen auf den Weltmärkten ist die Südwest-Wirtschaft dem Statistischen Landesamt zufolge mit real 2,2 Prozent auch 2016

wieder über dem Bundesdurchschnitt gewachsen. Baden-Württemberg kann sich also auch in weltpolitischen Turbulenzen auf die Anpassungsfähigkeit seines Mittelstands verlassen. Die aktuell herausragend gute Geschäftsstimmung beruht nicht zuletzt auf wieder anziehenden Auftragseingängen aus dem In- und Ausland, am hohen Interesse an Produkten der Marke „Made in Germany“.

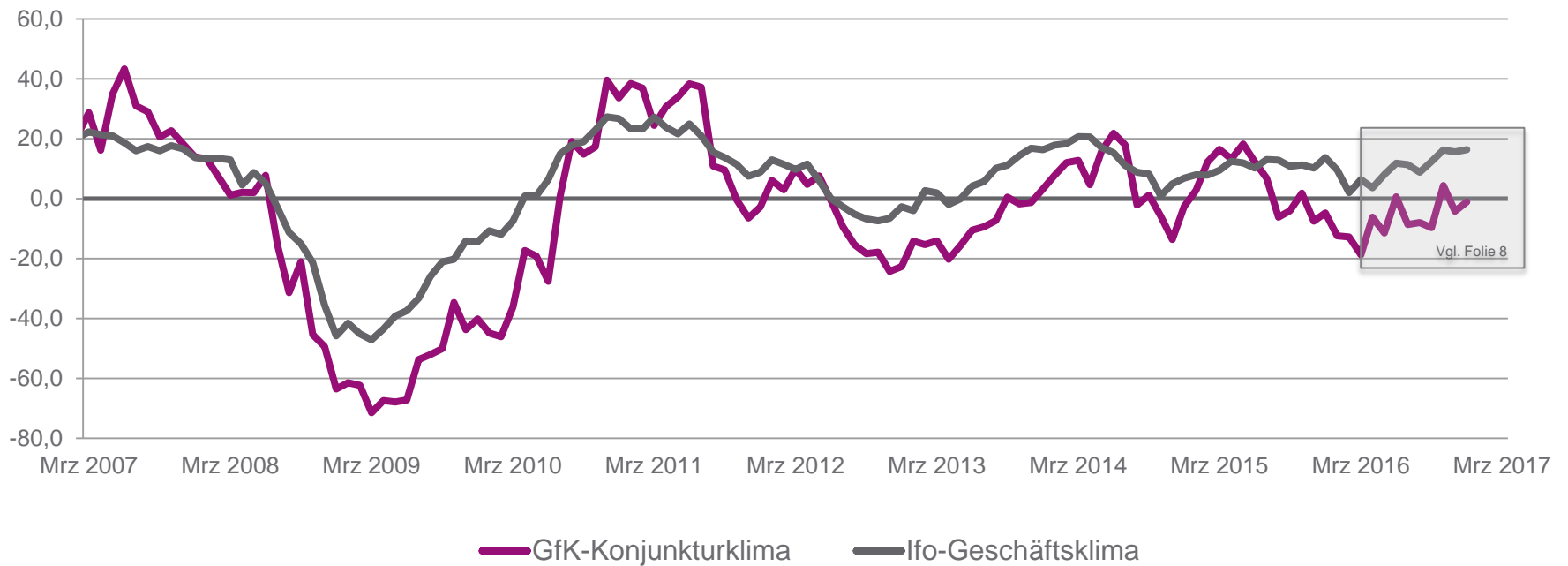
Nicht nur in der gewerblichen Wirtschaft, auch bei den Haushalten herrscht im März eitel Sonnenschein, wie die Ergebnisse der aktuellen L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage belegen. Die Haushalte im Südwesten bleiben eine wichtige Stütze der Binnenkonjunktur: In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage wird im März mit 6,2 Indexpunkten das höchste je erfasste Anschaffungsklima verzeichnet. Die Kauflaune beruht nicht zuletzt auf dem ebenfalls starken Einkommensklima: Zahlreiche Beschäftigungsrekorde und die weiterhin niedrige

Arbeitslosenquote haben dafür gesorgt, dass mehr Personen in Lohn und Brot stehen. Wie die Bundesagentur für Arbeit vermeldete, lag die Anzahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg gar auf dem niedrigsten März-Wert seit 1992. Zudem war 2016 das dritte Jahr in Folge mit einem starken Anstieg der Reallöhne – laut Statistischem Landesamt durften sich die Arbeitnehmer über einen realen Zuwachs von 1,7 Prozent freuen.

Aber: Die Inflation macht sich mehr und mehr bemerkbar. So sind die Preise im Februar mit 2,2 Prozent so stark gestiegen wie seit fast fünf Jahren nicht mehr. Dies könnte die derzeitige Konsumfreude mittelfristig wieder drücken. Für die Binnenkonjunktur wird daher spannend sein, welche Wege die europäische Zentralbank in ihrer Zinspolitik anschlägt.

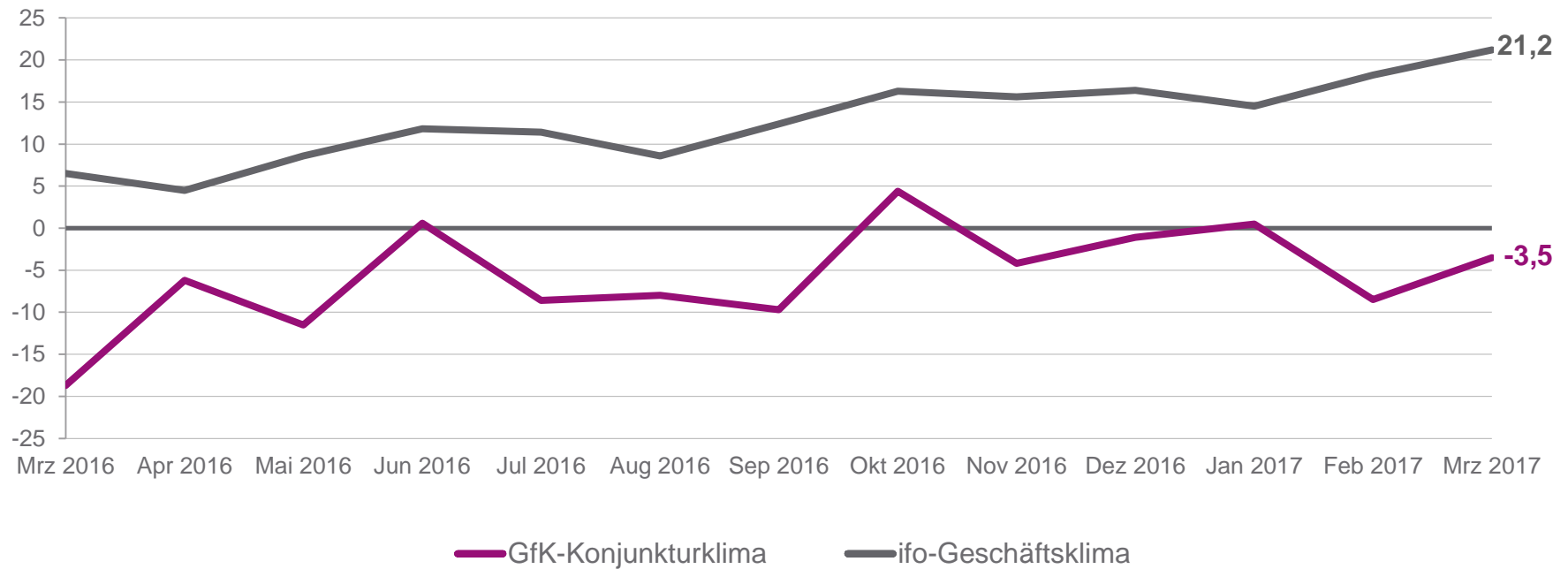
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2007 – 03/2017

- Die Konjunkturstimmung befindet sich im Aufwärtstrend.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2016 – 03/2017

- Konsum- und Geschäftsklima legen deutlich zu.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q04 (12/2016)	Q01 (03/2017)	Q04 (12/2016)	Q01 (03/2017)	Q04 (12/2016)	Q01 (03/2017)	Q04 (12/2016)	Q01 (03/2017)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gewerbliche Wirtschaft	26,6	36,1	6,2	7,2	16,1	21,2	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	31,6	41,4	8,5	10,6	19,8	25,4	17,9	13,1
Bauhauptgewerbe	23,1	33,6	8,4	0,7	15,6	16,5	2,2	6,1
Hochbau	38,4	38,3	3,7	0,9	20,4	18,8	1,4	7,2
Wohnungsbau	53,6	48,4	4,2	-5,9	27,5	19,6	4,4	11,0
Tiefbau	10,1	24,2	22,0	0,7	16,0	12,1	0,1	2,4
Großhandel	16,1	38,8	11,0	13,1	13,5	25,6	--	--
Einzelhandel	8,0	0,7	-16,9	-15,3	-4,9	-7,5	--	--

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

Dem Statistischen Landesamt zufolge hatte das Bauhauptgewerbe mit einem Plus von 4,6 Prozent 2016 einen großen Anteil am überdurchschnittlichen Wachstum in Baden-Württemberg. Für das laufende Jahr bahnt sich schon ein neuer Umsatzrekord an: Die deutsche Baubranche hat den – mit Auftrags-eingängen über 4,5 Mrd. EUR – stärksten Jahresstart seit 1996 hingelegt.

Die Stimmung im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe war im März nicht mehr ganz so hervorragend wie in den ersten beiden Monaten des Jahres – die befragten Firmen zeigten sich zwar weiterhin überaus zufrieden mit ihrer gegenwärtigen Geschäftslage, sie rechneten jedoch seltener mit weiteren Zuwächsen. Dennoch reichte es in der Drei-Monats-Betrachtung des ersten Quartals für ein neues Stimmungs-Allzeithoch. Zudem lag die Kapazitätsauslastung

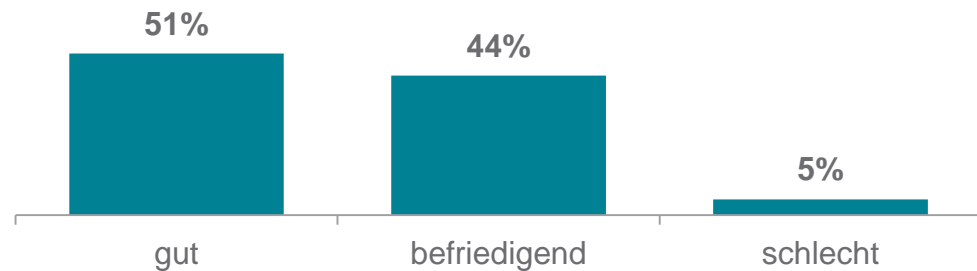
mit 82% deutlich oberhalb des Vorjahreswertes von 77% und auch die Auftragsreserven waren sichtlich größer (4,0 Monate, März 2016: 3,6 Monate) – der aktuelle Wert steht für den größten je erfassten Auftragsbestand.

Dies spiegelte sich auch in der im Vergleich zum Vorjahr merklich günstigeren Beurteilung der Auftragsbestände wider. Auftragsmangel wurde nur von 9% der Befragten als Bautätigkeitsbehinderung genannt (März 2016: 15%). Die Beschäftigtenpläne wurden zwar nach unten revidiert, es waren aber weiterhin Neueinstellungen geplant. Den Umfrageergebnissen zufolge sind die Baupreise zuletzt stärker gestiegen, die Firmen erwarteten jedoch, dass sich das Tempo des Anstiegs etwas verlangsamen wird.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 03/2017

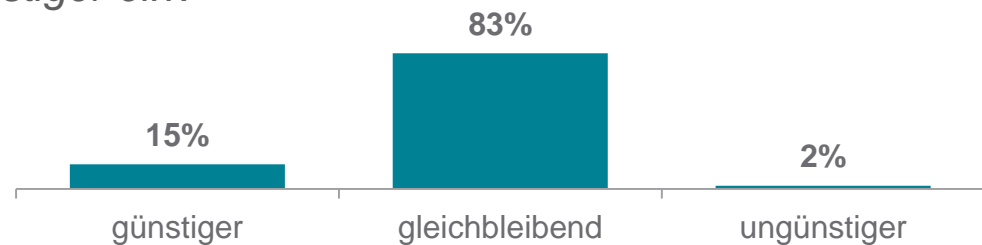
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

03/2017
 Saldo (gut - schlecht) = **46,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **48,4**



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

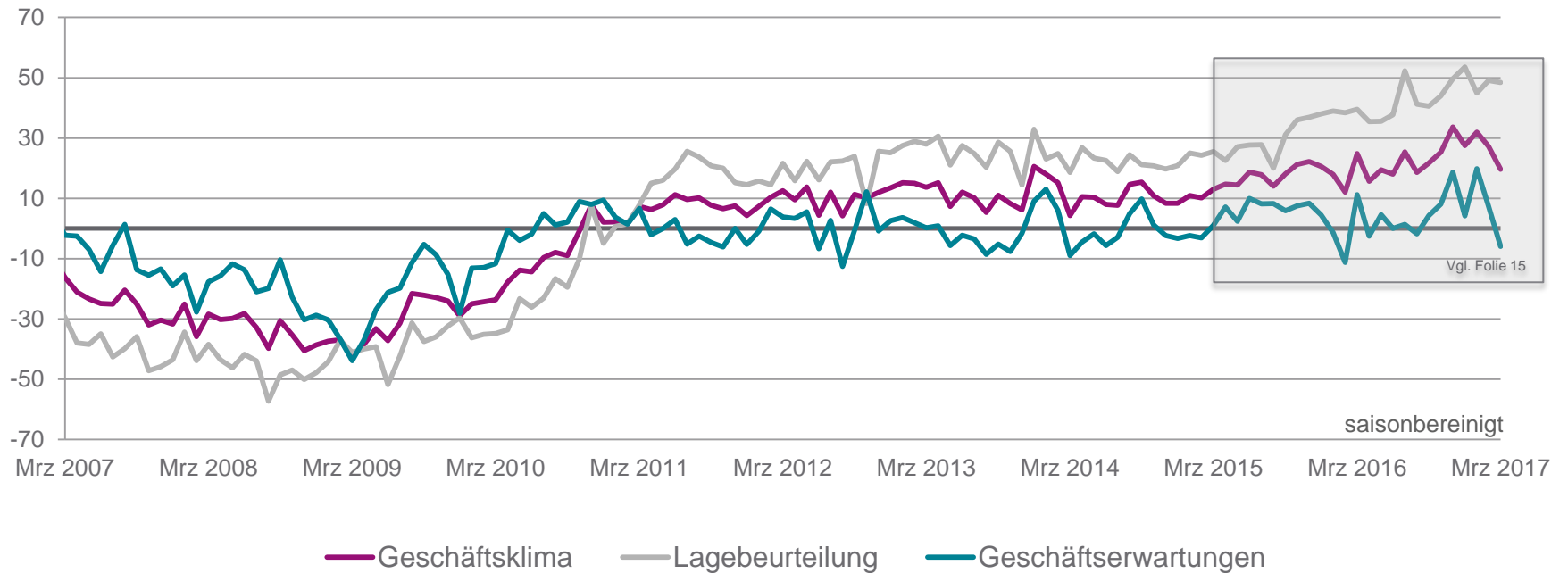
03/2017
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **13,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-5,9**



03/2017
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(48,4 + 200) \times (-5,9 + 200)} - 200 = 19,6$

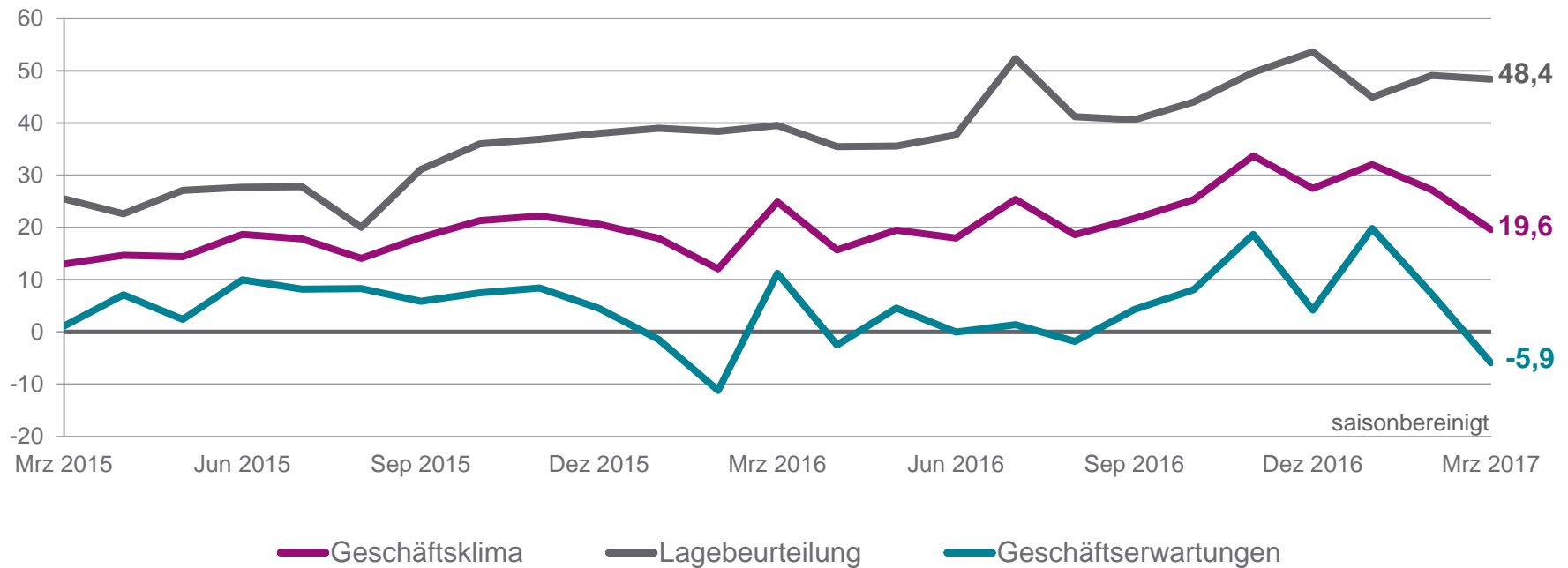
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2007 – 03/2017

- Lagebeurteilung und Geschäftsklima im Zehn-Jahres-Vergleich weiterhin positiv.



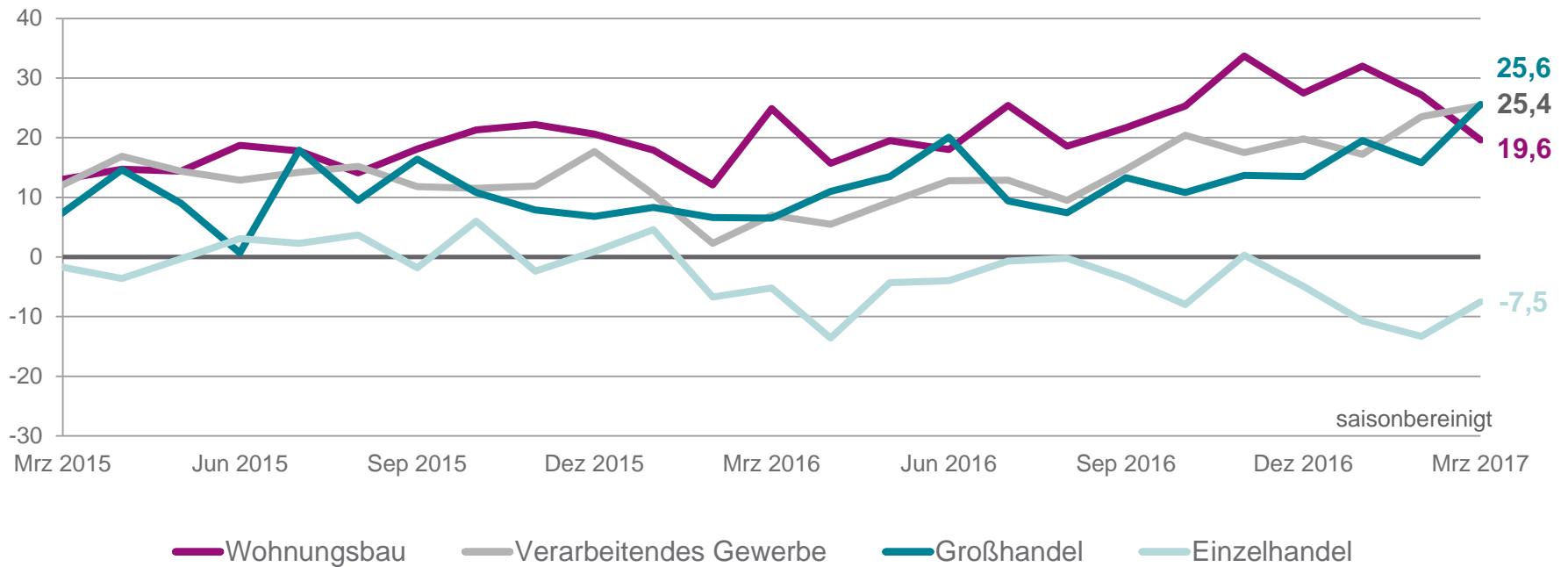
Konjunkturstimung: Entwicklung 03/2015 – 03/2017

- Die Stimmung in der Wohnungsbau-Branche wird von der aktuell guten Geschäftslage bestimmt, jedoch mit tendenziell zurückhaltenden Zukunftserwartungen.



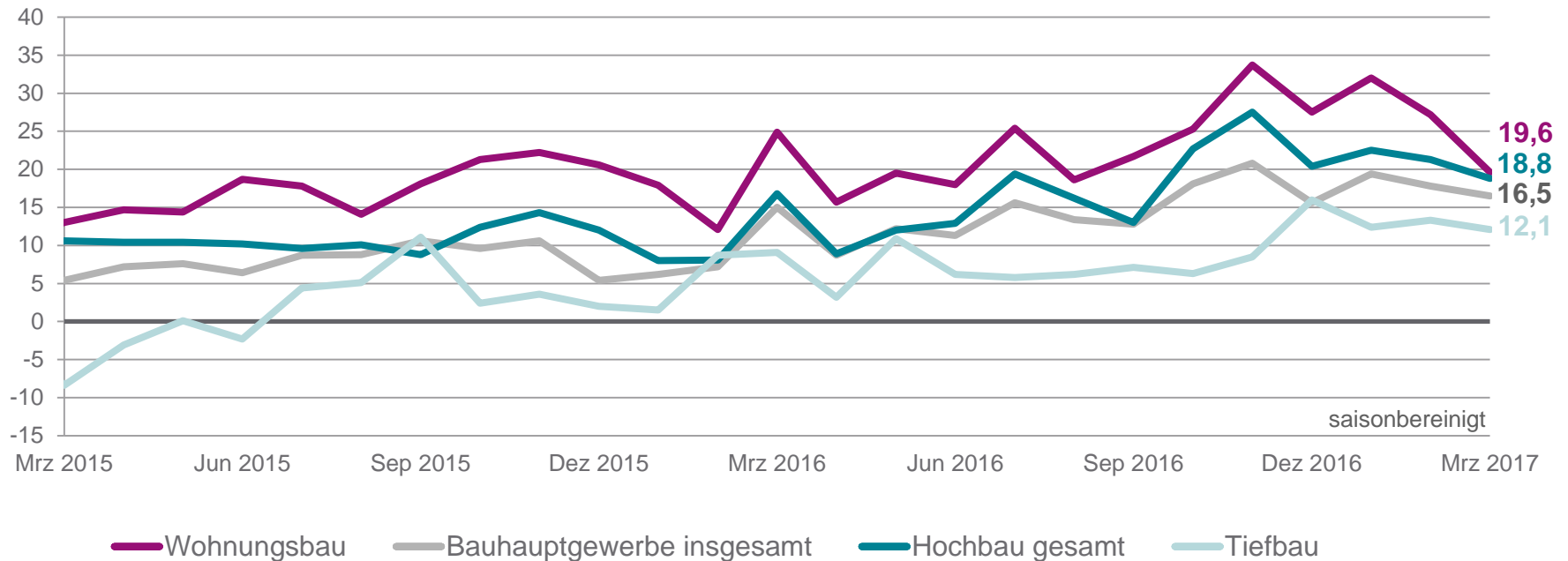
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 03/2015 – 03/2017

- Wohnungsbau liegt im Branchenvergleich nun hinter Großhandel und verarbeitendem Gewerbe.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 03/2015 – 03/2017

- Wohnungsbau verliert die Position als dominanter Stimmungsführer in der Baubranche.



Inhalt

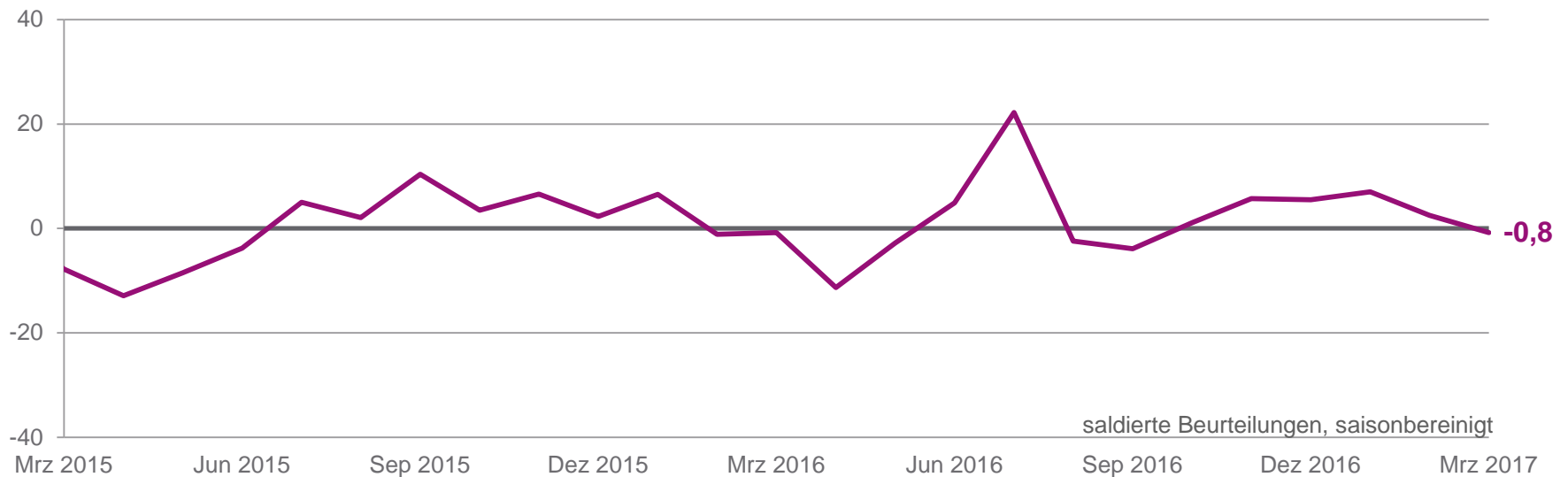
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

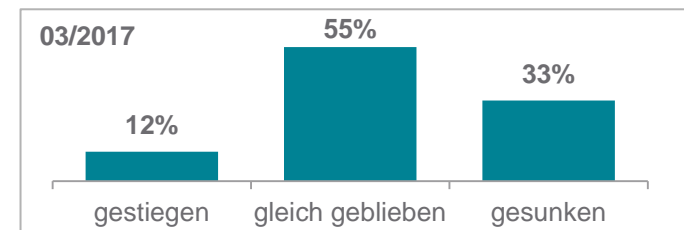
- Leicht abnehmende Tendenz bei der Bautätigkeit.
- Bautätigkeiten unterlagen im ersten Quartal erheblichen Behinderungen.
- Schlechte Witterung ist mit Abstand die Hauptursache für Baubehinderungen.
- Erwartungen der Bautätigkeiten weiterhin im positiven Bereich.

Bautätigkeit: Entwicklung 03/2015 – 03/2017

- Leicht abnehmende Tendenz bei der Bautätigkeit.

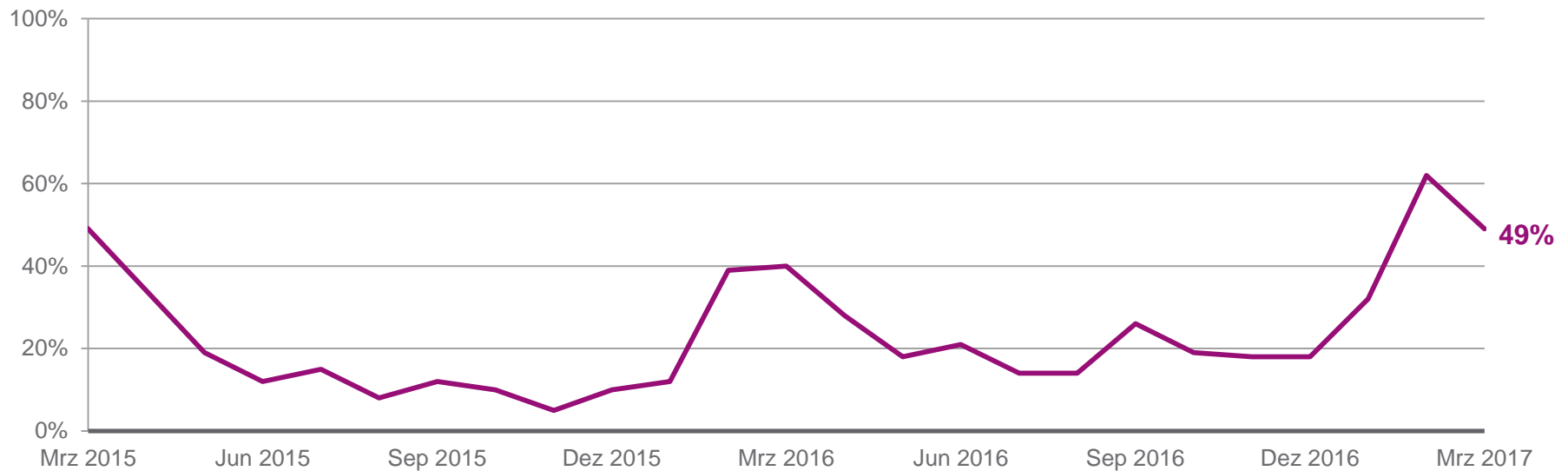


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

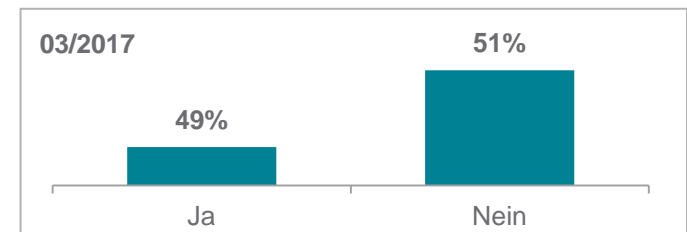


Bautätigkeit: Behinderung 03/2015 – 03/2017

- Bautätigkeiten unterlagen im ersten Quartal erheblichen Behinderungen.

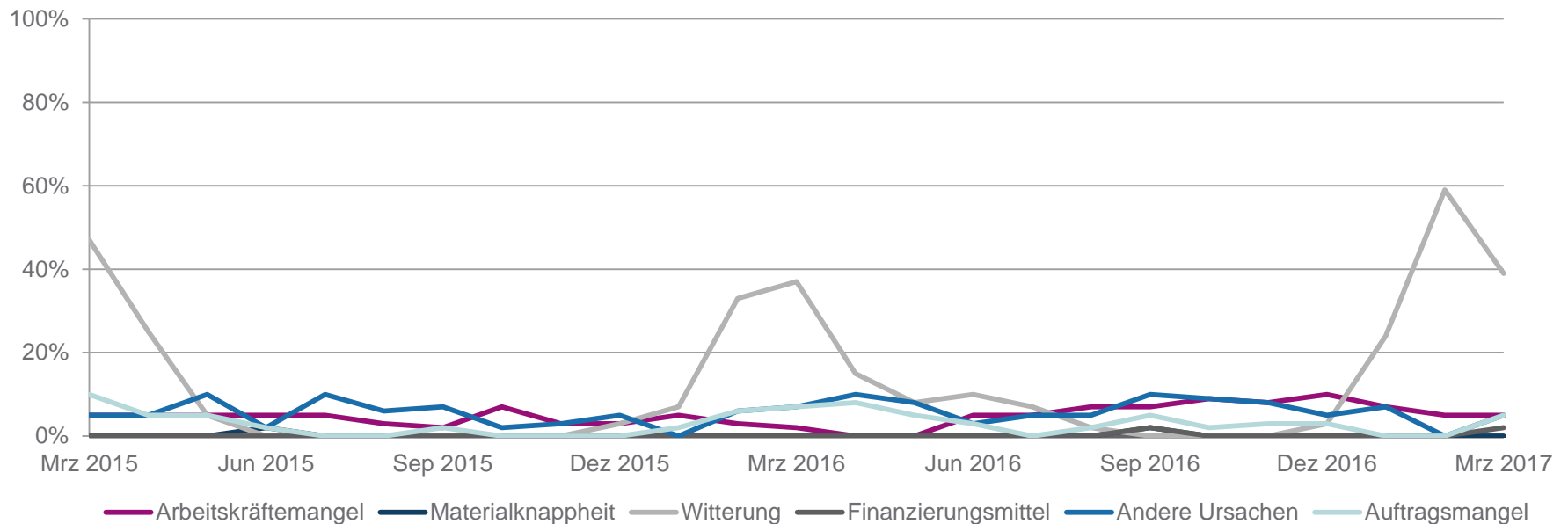


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

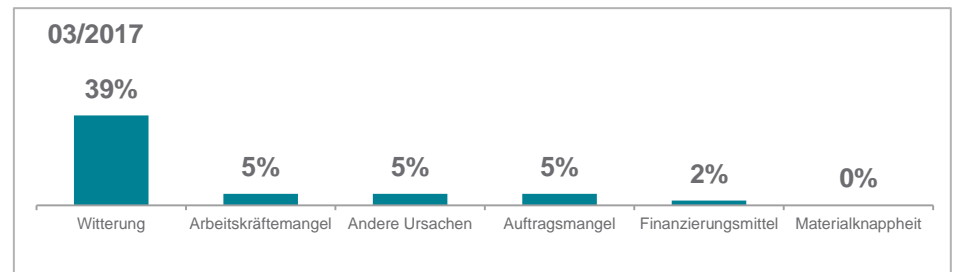


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 03/2015 – 03/2017

- Schlechte Witterung ist mit Abstand die Hauptursache für Baubehinderungen.

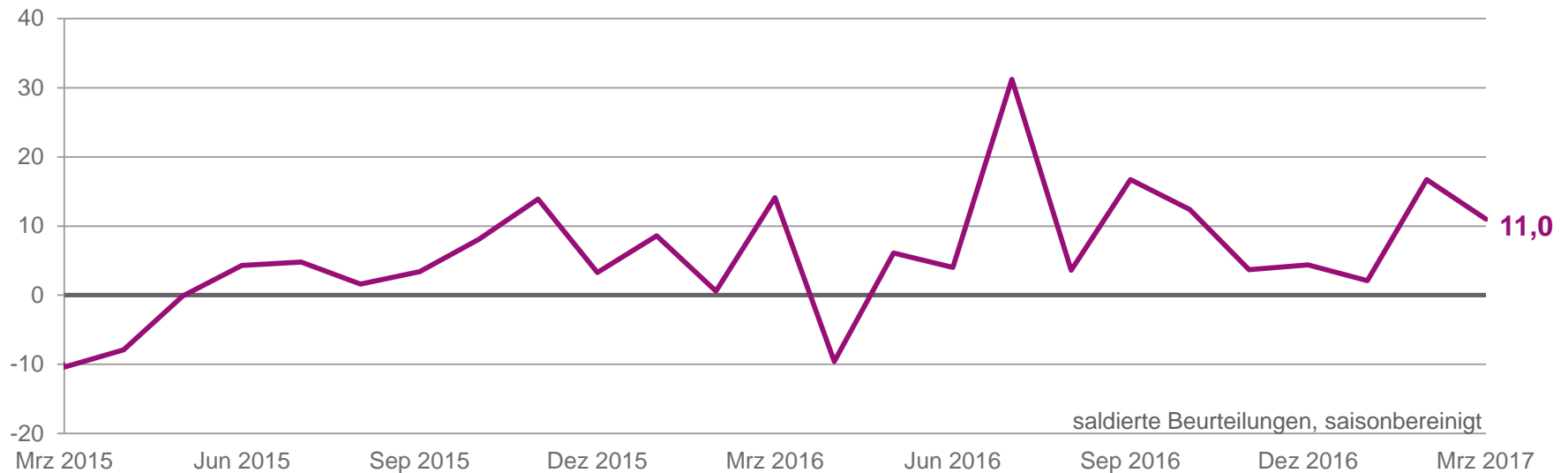


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

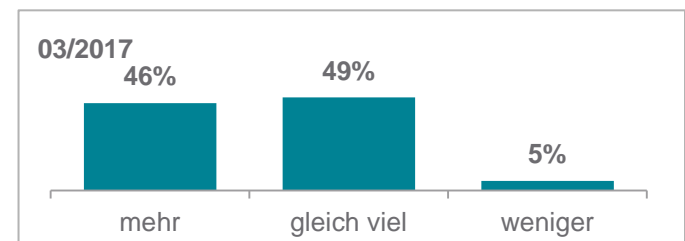


Bautätigkeit: Planung 03/2015 – 03/2017

- Erwartungen der Bautätigkeiten weiterhin im positiven Bereich.



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



Inhalt

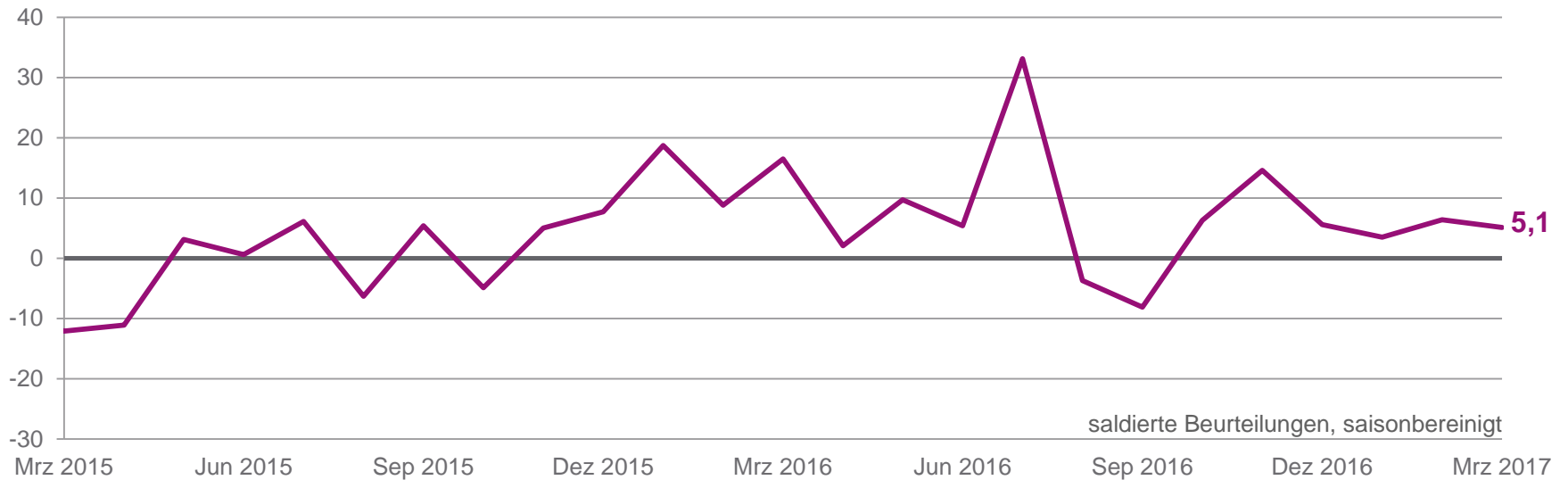
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

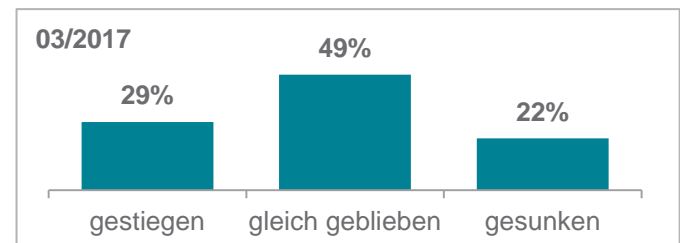
- Der Bestand an Aufträgen im Wohnungsbau stagniert auf hohem Niveau.
- Die Beurteilung des Auftragsbestandes bleibt im Zwei-Jahres-Vergleich positiv.
- Reichweite der Auftragsbestände bleibt über dem Zwei-Jahres-Durchschnitt.

Baufträge: Entwicklung Bestand 03/2015 – 03/2017

- Der Bestand an Aufträgen im Wohnungsbau stagniert auf hohem Niveau.

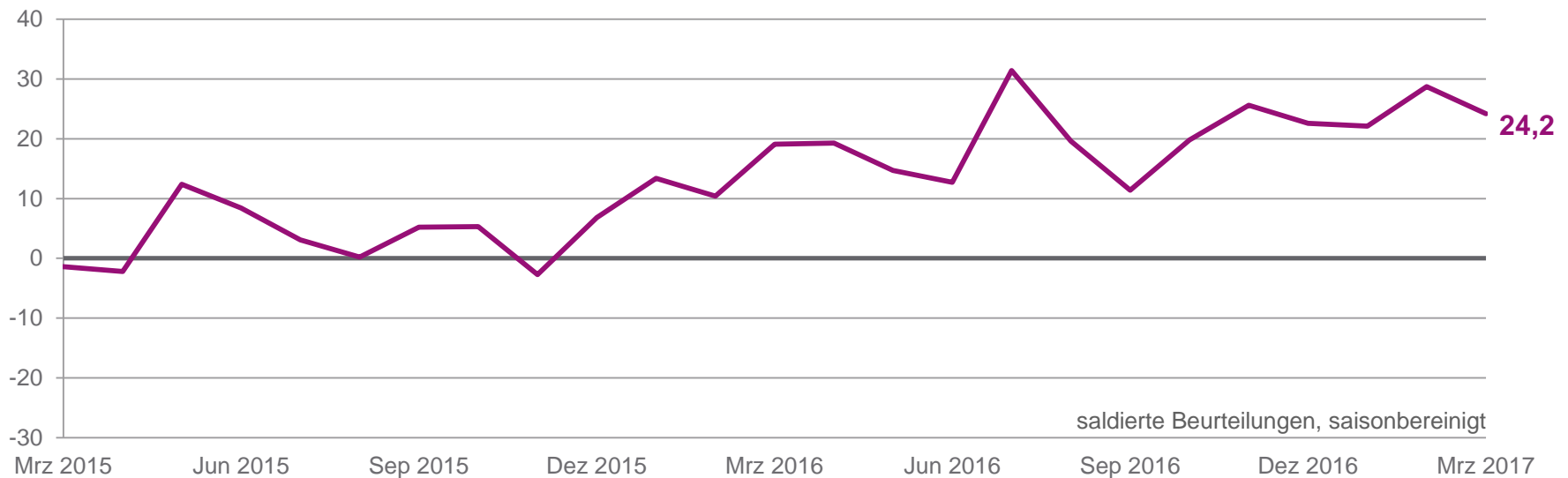


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

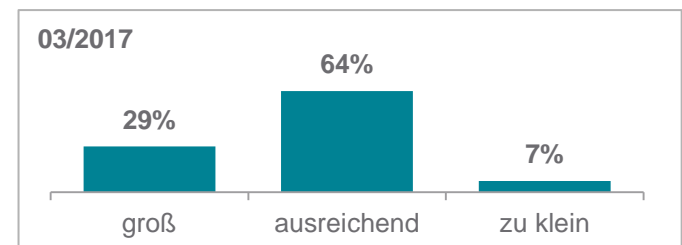


Baufträge: Beurteilung Bestand 03/2015 – 03/2017

- Die Beurteilung des Auftragsbestandes bleibt im Zwei-Jahres-Vergleich sehr positiv.

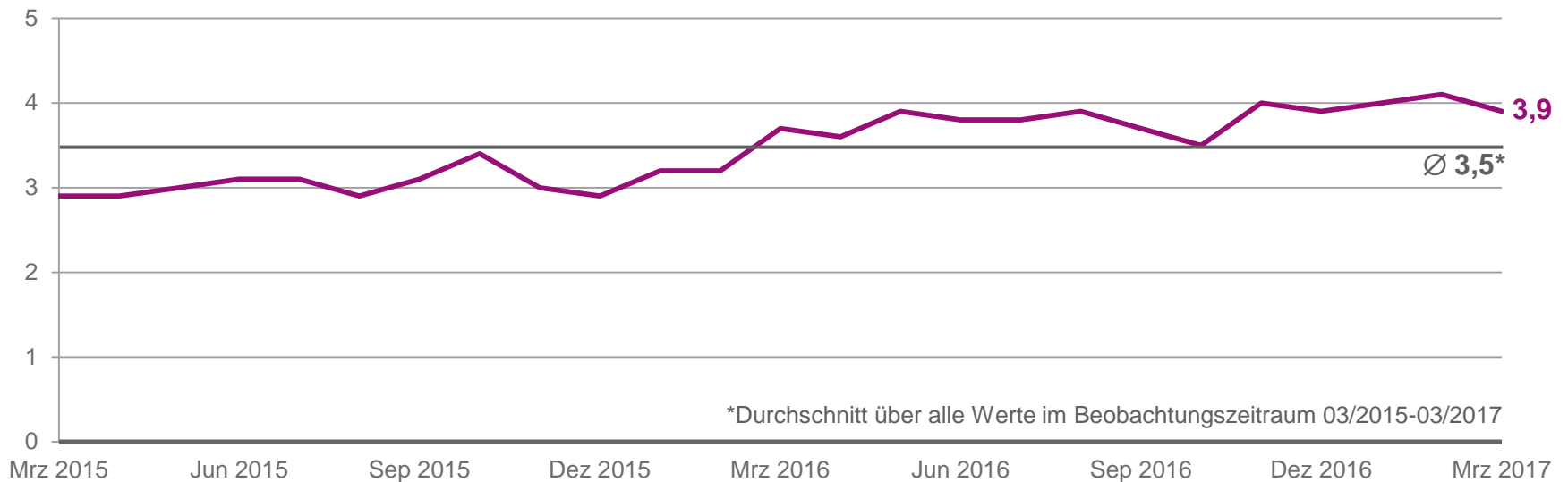


- Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?



Baufträge: Reichweite 03/2015 – 03/2017

- Reichweite der Auftragsbestände bleibt über dem Zwei-Jahres-Durchschnitt.



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

Inhalt

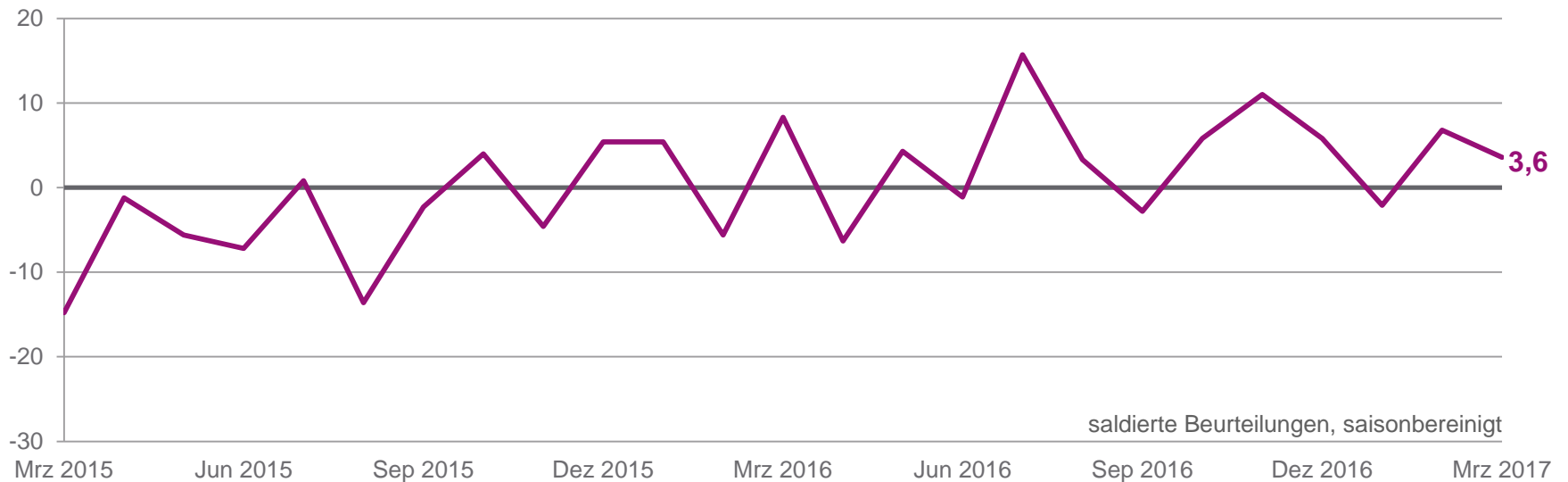
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

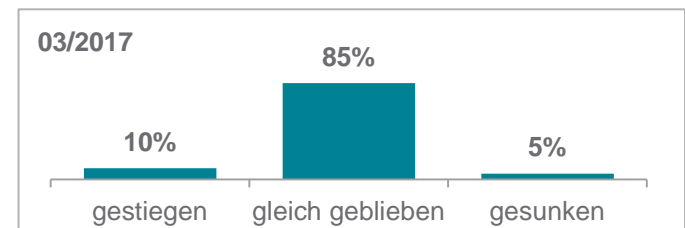
- Die Baupreise im Wohnungsbau befinden sich auf einem nahezu unveränderten Niveau.
- Die Baupreise im Wohnungsbau übertreffen die Selbstkosten deutlich.
- Die Preiserwartung im Wohnungsbau ist weiterhin positiv.

Baupreise: Entwicklung 03/2015 – 03/2017

- Die Baupreise im Wohnungsbau befinden sich auf einem nahezu unveränderten Niveau.

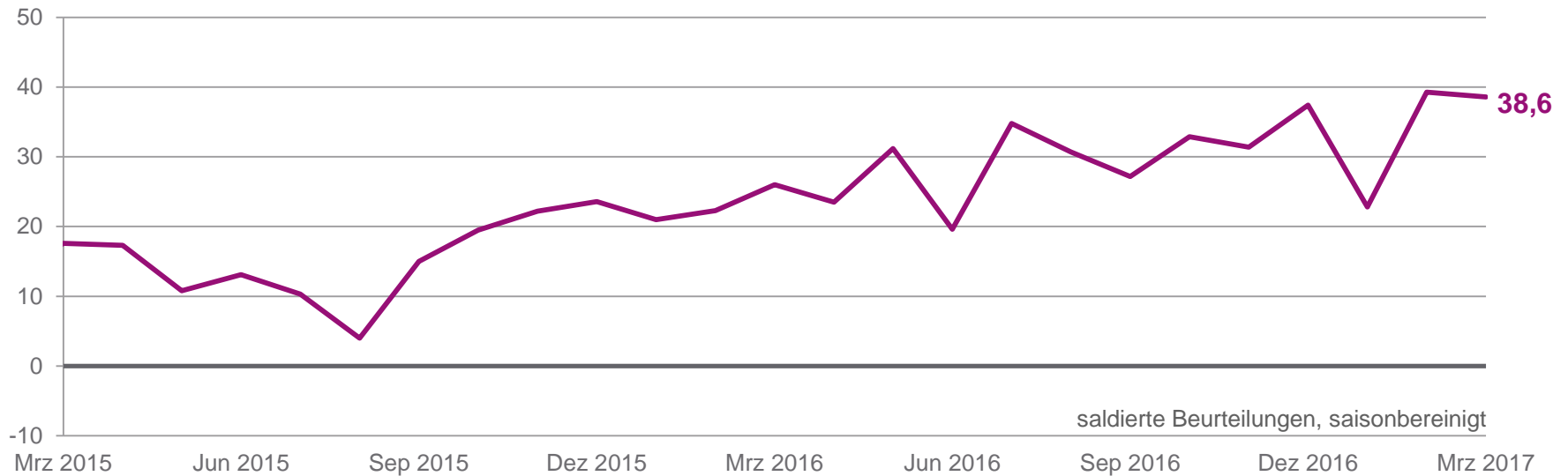


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

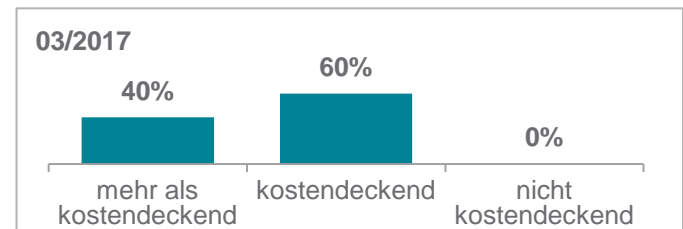


Baupreise: Kostendeckung 03/2015 – 03/2017

- Wohnungsbau: Baupreise übertreffen Selbstkosten deutlich.

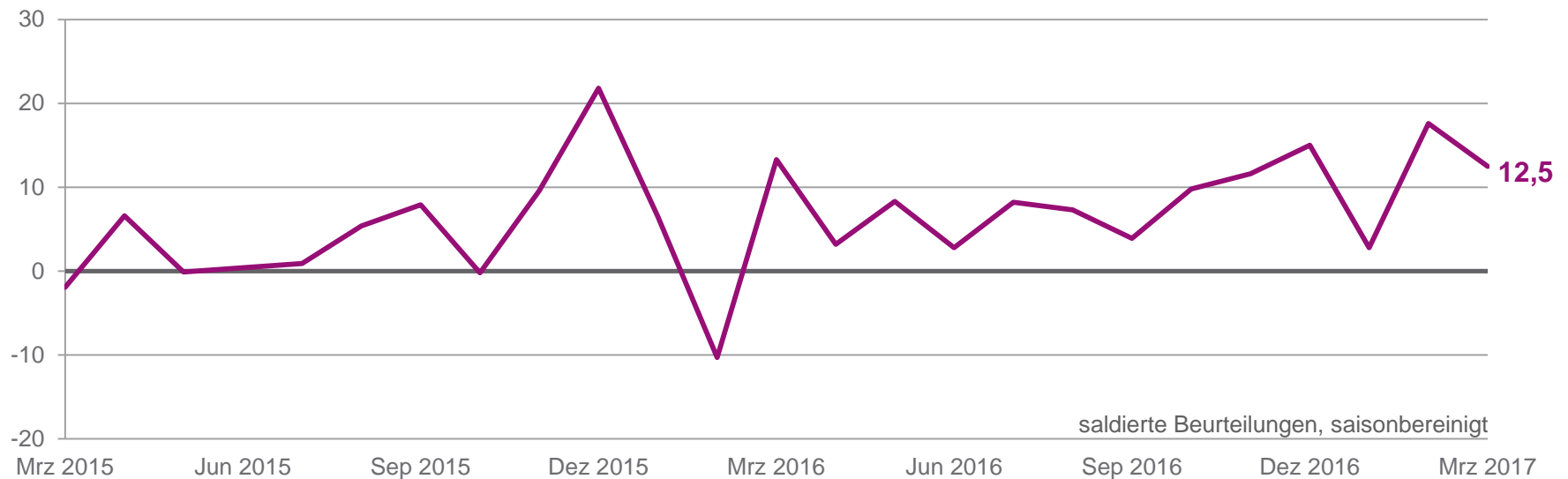


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

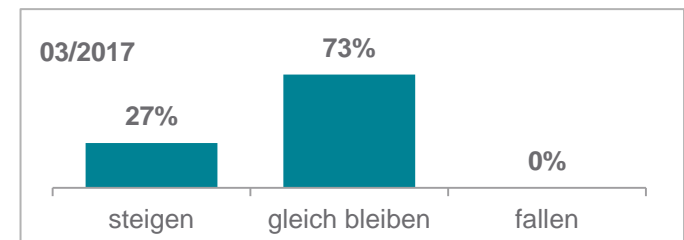


Baupreise: Künftige Entwicklung 03/2015 – 03/2017

- Die Preiserwartung im Wohnungsbau ist weiterhin positiv.



- *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

- Die gesamte Baubranche lastet ihre Maschinen zu mehr als 80 Prozent aus.

ii. Beschäftigung

- Im Baugewerbe wird weiterhin eine leichte Zunahme der Anzahl der Beschäftigten erwartet.
- Der Krankenstand liegt derzeit etwas unter dem Zwei-Jahres-Durchschnitt.

Inhalt

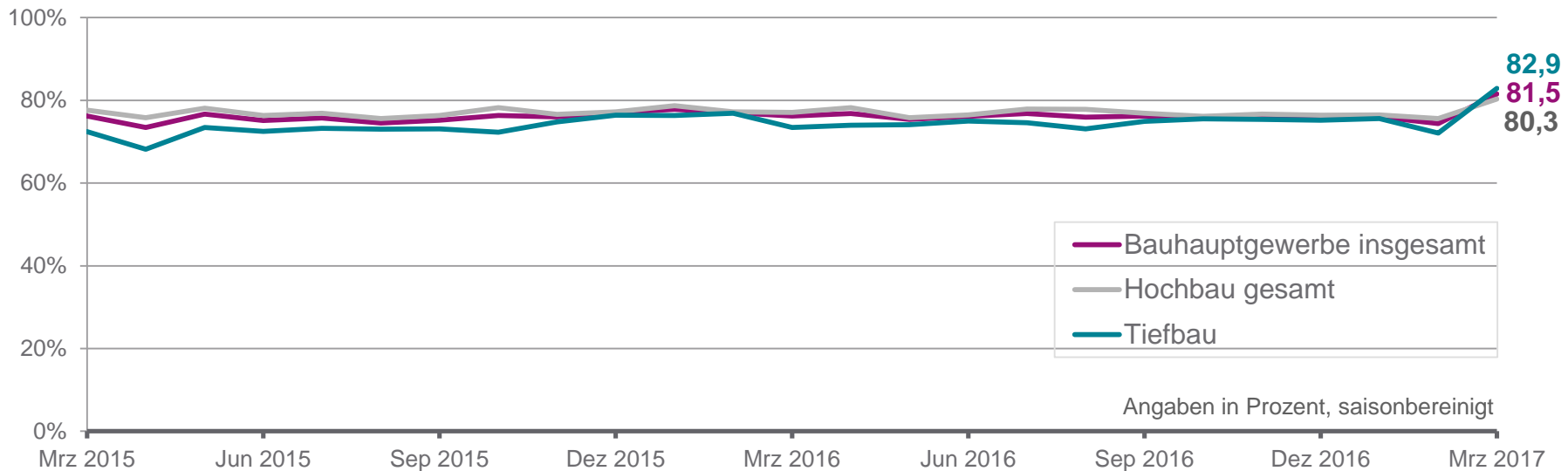
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

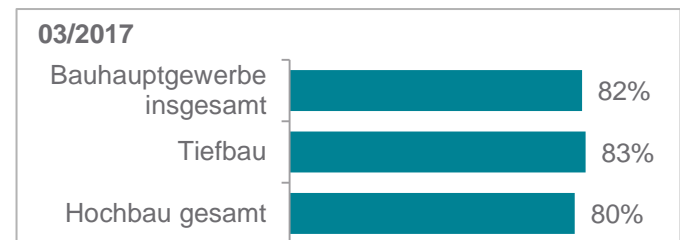
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 03/2015 – 03/2017

- Die gesamte Baubranche lastet ihre Maschinen zu mehr als 80 Prozent aus.



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

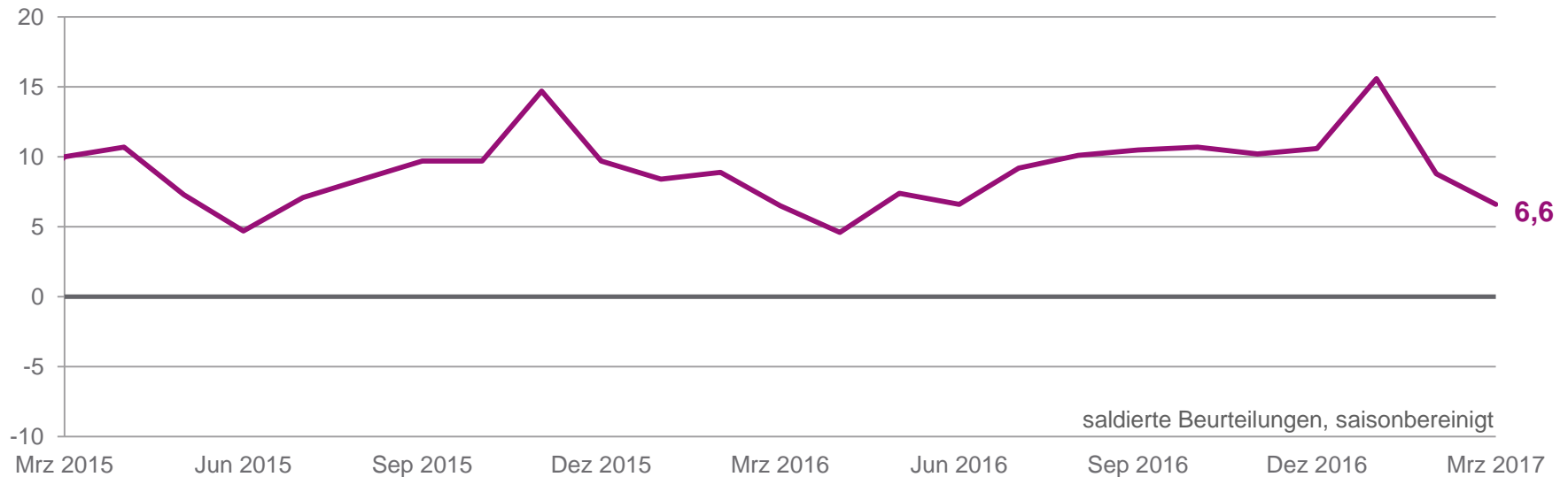


Inhalt

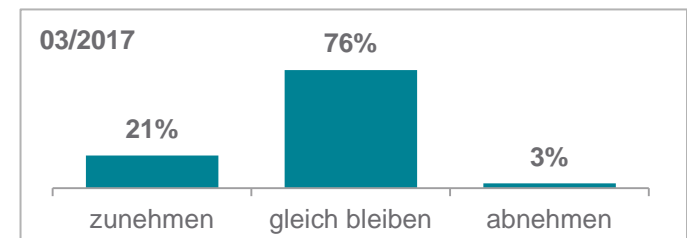
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 03/2015 – 03/2017

- Im Baugewerbe wird weiterhin eine leichte Zunahme der Anzahl der Beschäftigten erwartet.

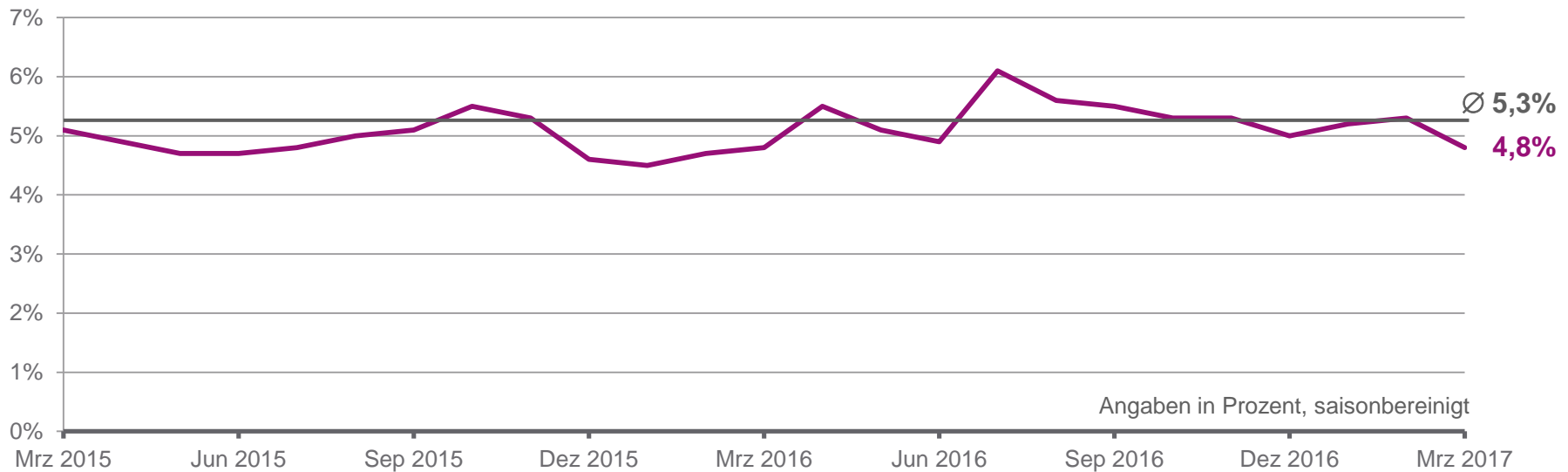


- *Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten drei bis vier Monate zunehmen, etwa gleich bleiben oder abnehmen?*

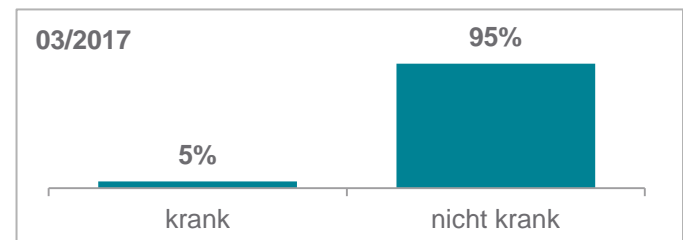


Beschäftigung: Krankenstand 03/2015 – 03/2017

- Der Krankenstand liegt derzeit etwas unter dem Zwei-Jahres-Durchschnitt.



- *Wie viel Prozent von Ihren Arbeitnehmern sind gegenwärtig krank?*



Der L-Bank Konjunkturbericht für Baden-Württemberg

- Das ifo-Institut und die GfK ermitteln jeden Monat im Auftrag der L-Bank die Konjunkturstimmung der gewerblichen Wirtschaft und der Verbraucher in Baden-Württemberg.
- Rund 1.000 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.