
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

2. Quartal 2017

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
 - Lagebewertung und Geschäftsklima im Wohnungsbau auf Rekordniveau.
 - Geschäftserwartungen etwas verhaltener als im April.
 - Wohnungsbau ist wieder deutlicher Stimmungsführer in der Baubranche.
 - Wohnungsbautätigkeit erholt sich, erreicht aber nicht den Vorjahres-Wert.
 - Behinderungen der Bautätigkeit weiterhin relativ stark ausgeprägt.
 - Der Bestand an Aufträgen im Wohnungsbau zieht sehr stark an.
 - Baufirmen rechnen für das nächste Quartal mit weiteren Preisanstiegen.
 - Kapazitätsauslastung nach dem Hoch in Q1 aktuell wieder etwas rückläufig.

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.

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg: Stimmungshoch zur Jahreshälfte

Sommerliche Stimmung in der Südwest-Wirtschaft: Nach den guten Vorgaben des Frühlingsquartals zog die Konjunkturstimmung in der gewerblichen Wirtschaft zur Mitte des Jahres noch weiter an. Zwar folgte auf eine deutliche Aufhellung im April ein kleiner Dämpfer im Mai. Nach der Verschnaufpause nahm die Konjunkturstimmung im Juni aber wieder richtig an Fahrt auf: 26,8 Indexpunkte bedeuten ein neues Jahreshoch für das Geschäftsklima. Die Bewertung der aktuellen Lage stieg gar auf 43,1 Indexpunkte – so zufrieden mit ihrer Geschäftssituation waren die Firmen in Baden-Württemberg noch nie. Der Südwesten dockte damit wieder an den Stimmungstrend auf Bundesebene an, wo das ifo-Geschäftsklima im Juni den Höchstwert vom Mai nochmals übertreffen konnte.

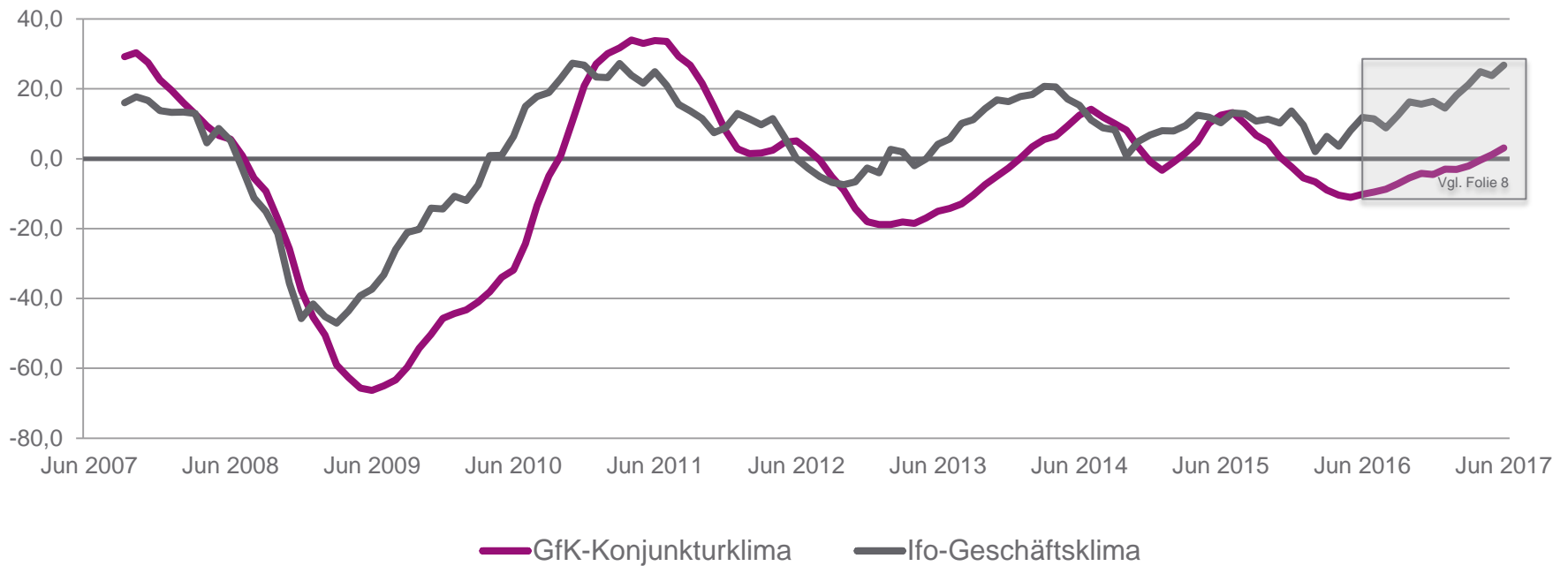
Nach dem von Abgasskandal und Exportschwierigkeiten belasteten Jahr 2016 können besonders die Hersteller von Fahrzeugen und Fahrzeugteilen zunehmend positiv auf ihre Geschäfte blicken: Laut Verband der Automobilindustrie stiegen die deutschen Pkw-Neuzulassungen im Mai im Vergleich zum Vorjahresmonat um 13 Prozent, der europäische Gesamtmarkt legte seit Januar um 5 Prozent zu. Gerade weil sie ihre Exporterwartungen in der aktuellen L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage mit fast 40 Indexpunkten so gut einschätzen wie zuletzt im November 2013, sind die Autobauer wieder einer der Stimmungsführer im Südwesten. Im Mai noch auf dem höchsten Stand seit sechs Jahren, pendelte sich der branchenspezifische Geschäftsklimaindex im Juni knapp unter dem Niveau des Vorquartals ein.

Dem Statistischen Bundesamt zufolge ist der Reallohnindex in Deutschland vom ersten Quartal 2016 bis zum ersten Quartal 2017 um etwa 0,6 Prozent

gestiegen – und dies obwohl der Anstieg der Verbraucherpreise im ersten Jahresviertel mit 1,9 Prozent so prägnant ausfiel wie zuletzt im Schlussquartal 2012. Trotz der anziehenden Teuerung profitieren die Beschäftigten also weiter von der guten Lage am Arbeitsmarkt. In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage stieg das Konjunkturklima im Laufe des Quartals weiter in die Höhe – im Juni wurde mit 3,1 Punkten der höchste Wert seit Oktober 2015 erfasst. Interessant ist die Wechselwirkung zwischen der Rezeption der Preisentwicklung und der Kauflaune der Kunden: Während das Preisklima seit über zwölf Monaten kontinuierlich anzieht, erreichte das Anschaffungsklima mit 8,5 Punkten zur Jahresmitte ein neues Allzeithoch.

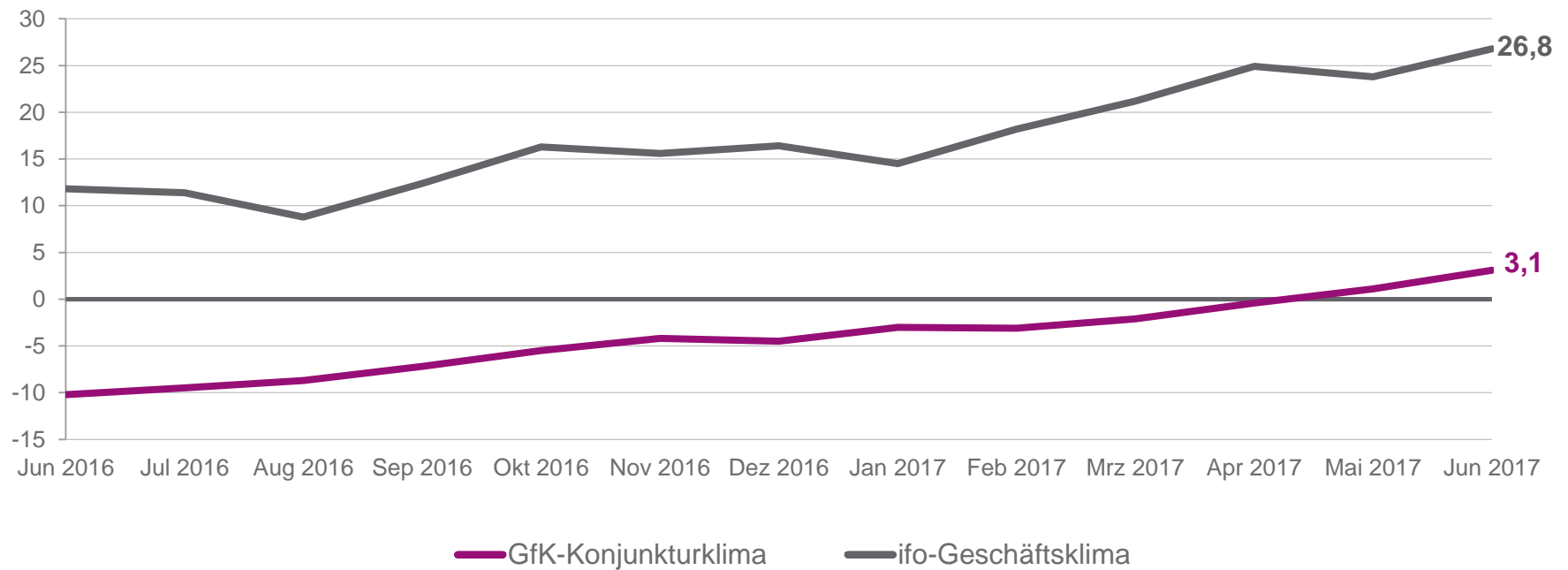
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2007 – 06/2017

- Konjunkturklima im Aufwärtstrend.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2016 – 06/2017

- Konsum- und Geschäftsklima legen im Jahresvergleich deutlich zu.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q01 (03/2017)	Q02 (06/2017)	Q01 (03/2017)	Q02 (06/2017)	Q01 (03/2017)	Q02 (06/2017)	Q01 (03/2017)	Q02 (06/2017)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gewerbliche Wirtschaft	36,7	43,1	7,2	11,7	21,5	26,8	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	42,2	50,7	10,5	15,7	25,8	32,6	12,3	22,2
Bauhauptgewerbe	33,6	38,9	0,8	3,5	16,6	20,5	6,1	6,0
Hochbau	38,3	44,1	1,1	7,4	18,9	25,0	7,4	6,3
Wohnungsbau	48,0	54,1	-4,7	9,9	20,1	31,0	10,8	16,4
Tiefbau	24,4	29,7	1,1	-4,6	12,4	11,8	1,2	3,9
Großhandel	39,1	28,8	13,1	17,7	25,7	23,2	--	--
Einzelhandel	0,8	12,1	-14,8	-13,7	-7,2	-1,2	--	--

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

Der Geschäftsklimaindikator im Bauhauptgewerbe erreichte – nach dem Rückgang im Mai – zum Ende des zweiten Quartals wieder das sehr hohe Niveau vom April. Die befragten Firmen waren mit ihrer derzeitigen Situation spürbar zufriedener, der Saldo zur aktuellen Geschäftslage stieg auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Für die kommenden Monate sahen die Baufirmen im Südwesten nichtsdestotrotz weitere Wachstumschancen. Mit 4,2 Monaten liegt die Auftragsreserve weiter auf sehr hohem Niveau (Juni 2016: 3,7 Monate). Dabei lag die Geräteauslastung mit 79% im Juni über dem Vorjahreswert (77%).

23% der befragten Firmen gaben Bautätigkeitsbehinderungen an und damit spürbar weniger als vor einem Jahr (Juni 2016: 29%). „Andere Ursachen“ wurden dabei mit 10% der Nennungen am häufigsten angeführt (Juni 2016: 1%).

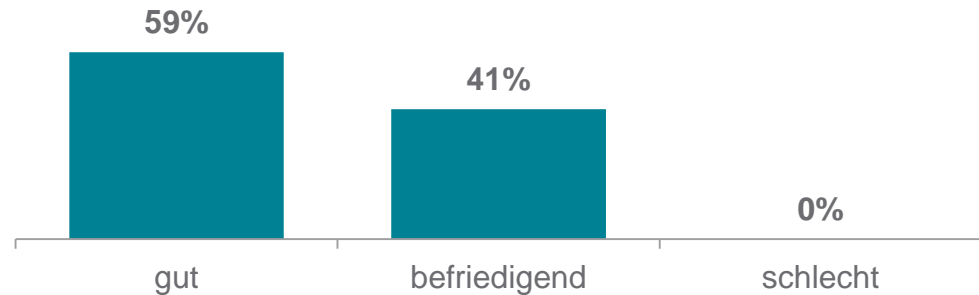
Arbeitskräfte- bzw. Auftragsmangel wurden mit jeweils 6% am zweithäufigsten genannt (Juni 2016: 7% bzw. 4%). Entsprechend waren die Personalpläne auf Neueinstellungen ausgerichtet. Negative Witterungseinflüsse waren nur für 5% der Befragten ein Problem und damit deutlich seltener als vor Jahresfrist (Juni 2016: 19%).

Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Bauleistungspreise für den Wohnungsneubau im 2. Quartal 2017 erneut spürbar an: 3 Prozent Zuwachs im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und damit der schärfste Preisanstieg seit Mai 2011. Auch die L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage zeigt, dass die Baupreise zuletzt wieder häufiger angehoben werden und die Firmen erwarteten, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Monaten fortsetzen wird.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 06/2017

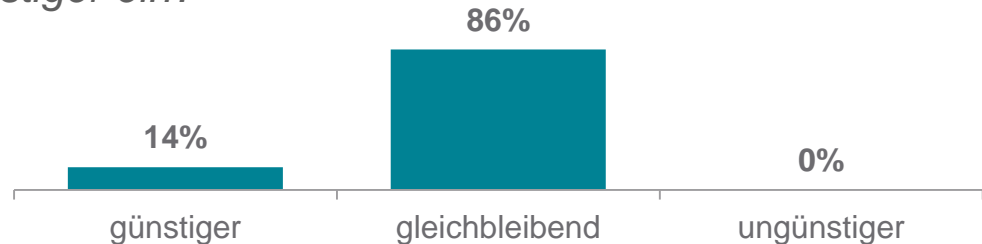
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

06/2017
 Saldo (gut - schlecht) = 59,0
 Saldo (saisonbereinigt) = 54,1



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

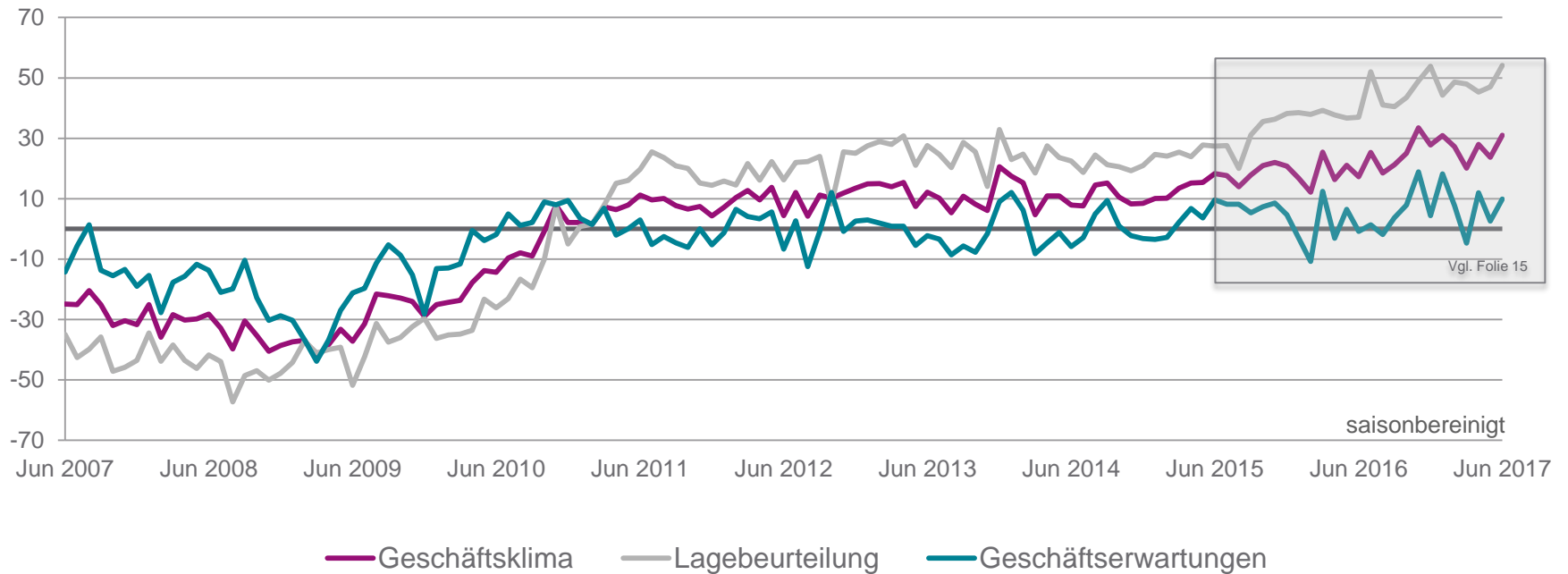
06/2017
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = 14,0
 Saldo (saisonbereinigt) = 9,9



06/2017
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(54,1 + 200) \times (9,9 + 200)} - 200 = 31,0$

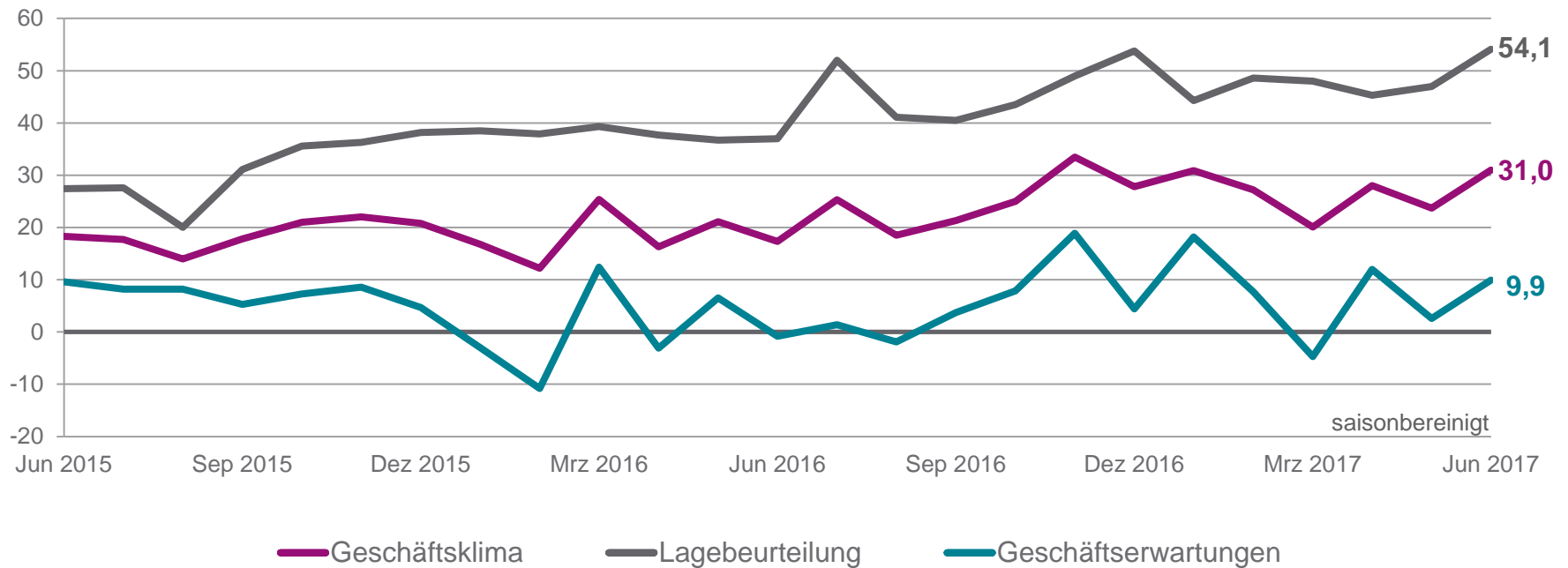
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2007 – 06/2017

- Lagebeurteilung und Geschäftsklima im Zehn-Jahres-Vergleich auf Rekordniveau.



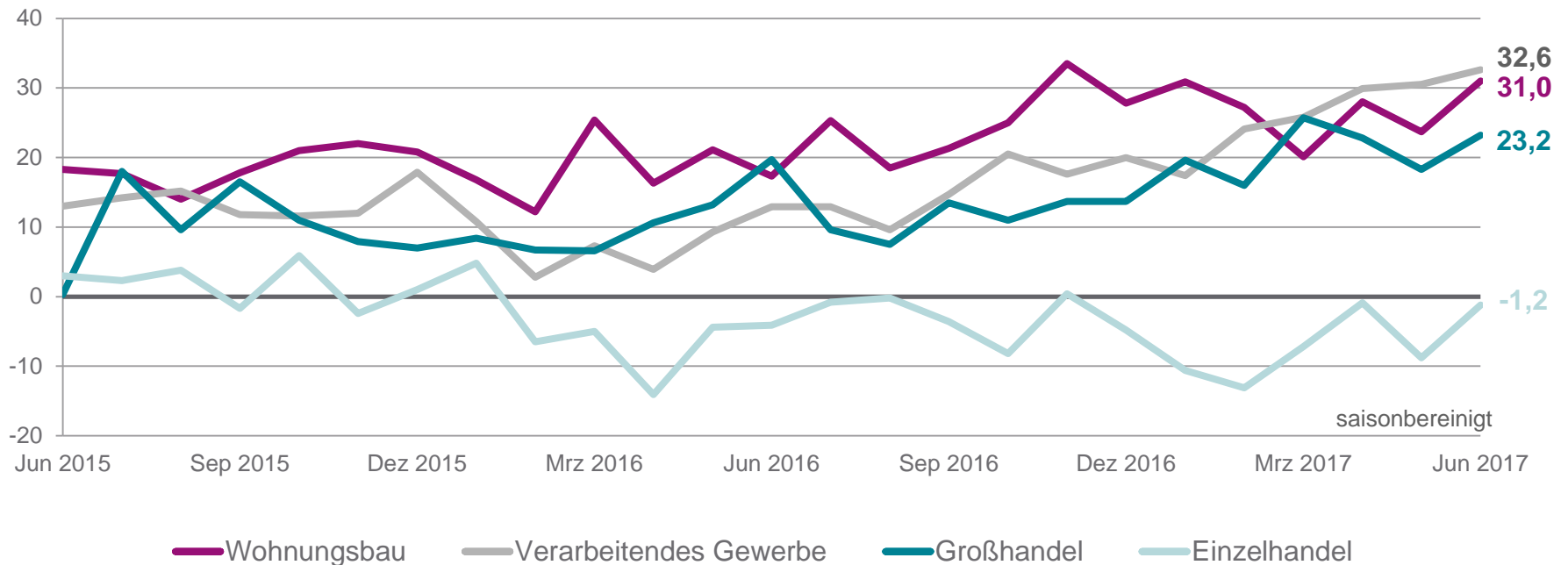
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2015 – 06/2017

- Im Zwei-Jahres-Vergleich hat sich die Grundstimmung in der Wohnungsbau-Branche deutlich verbessert – die Erwartungen bleiben aber zurückhaltend.



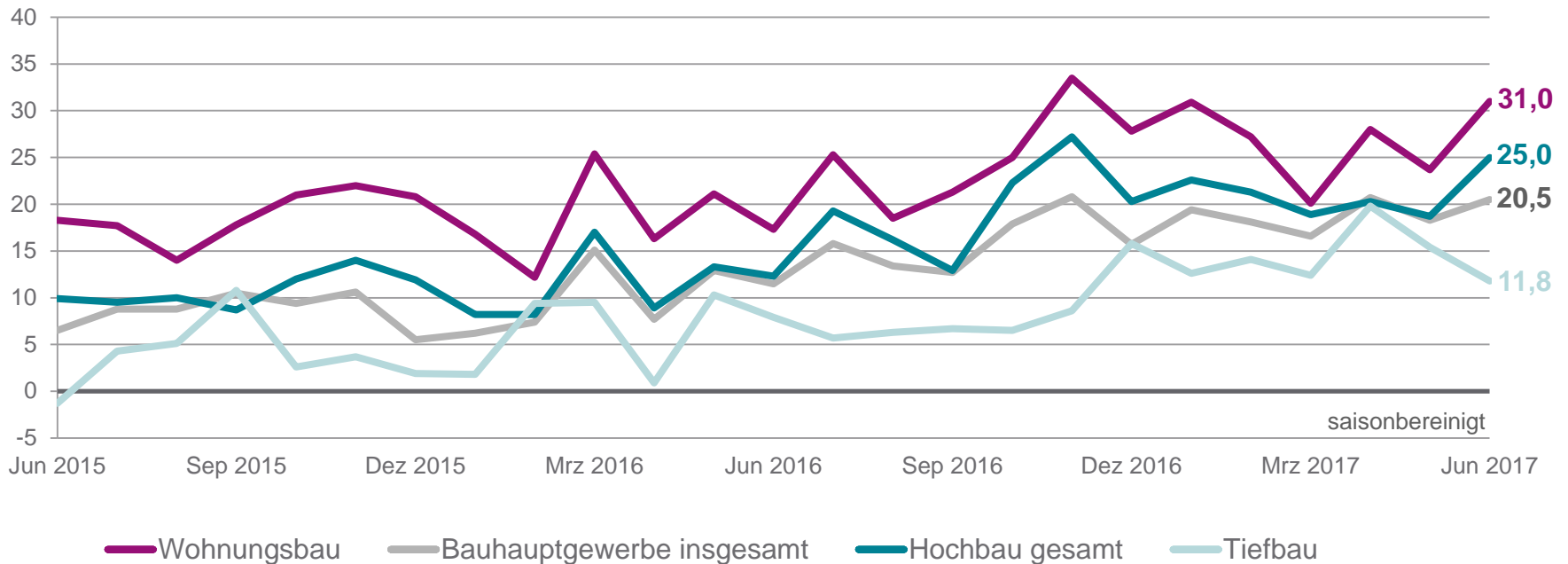
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 06/2015 – 06/2017

- Die robusten Konjunkturdaten befördern das Klima in allen Branchen – nur der Einzelhandel bleibt im Zwei-Jahres-Vergleich verhalten.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 06/2015 – 06/2017

- Wohnungsbau ist wieder deutlicher Stimmungsführer in der Baubranche.



Inhalt

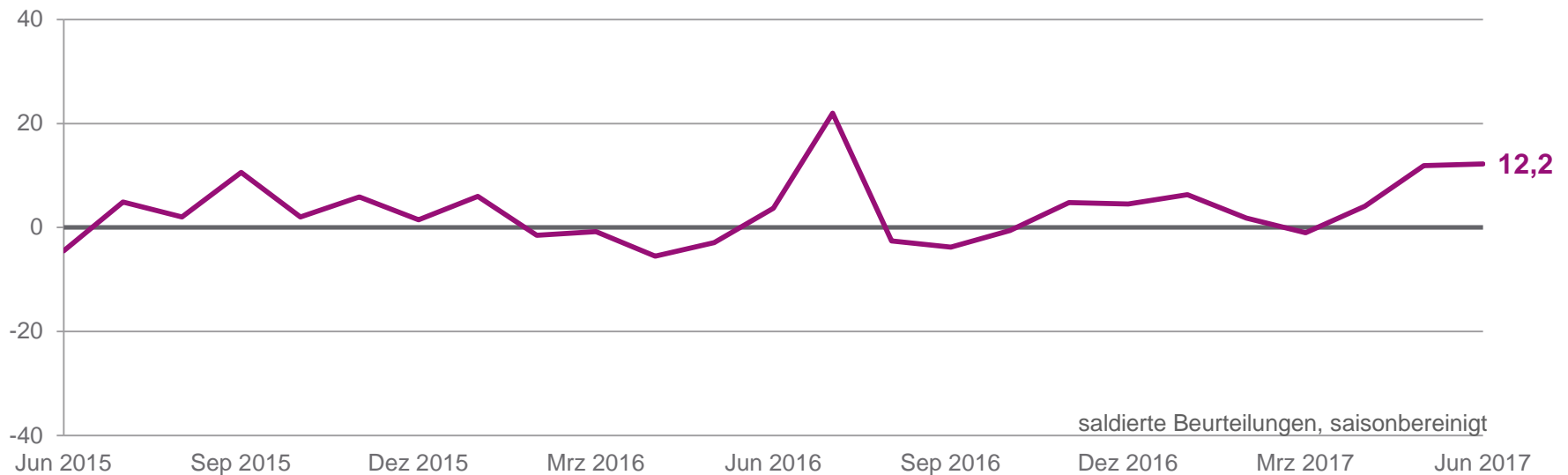
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

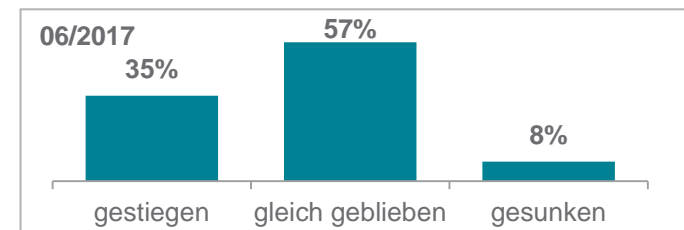
- Wohnungsbautätigkeit erholt sich, erreicht aber nicht den Vorjahres-Wert.
- Baubehinderungen sind im Zwei-Jahres-Vergleich in größerem Maß vorhanden.
- Im aktuellen Quartal war Arbeitskräftemangel eines der Hauptprobleme.
- Erwartungen der Bautätigkeiten übertreffen Vorjahreswerte deutlich.

Bautätigkeit: Entwicklung 06/2015 – 06/2017

- Wohnungsbautätigkeit erholt sich, erreicht aber nicht den Vorjahres-Wert.

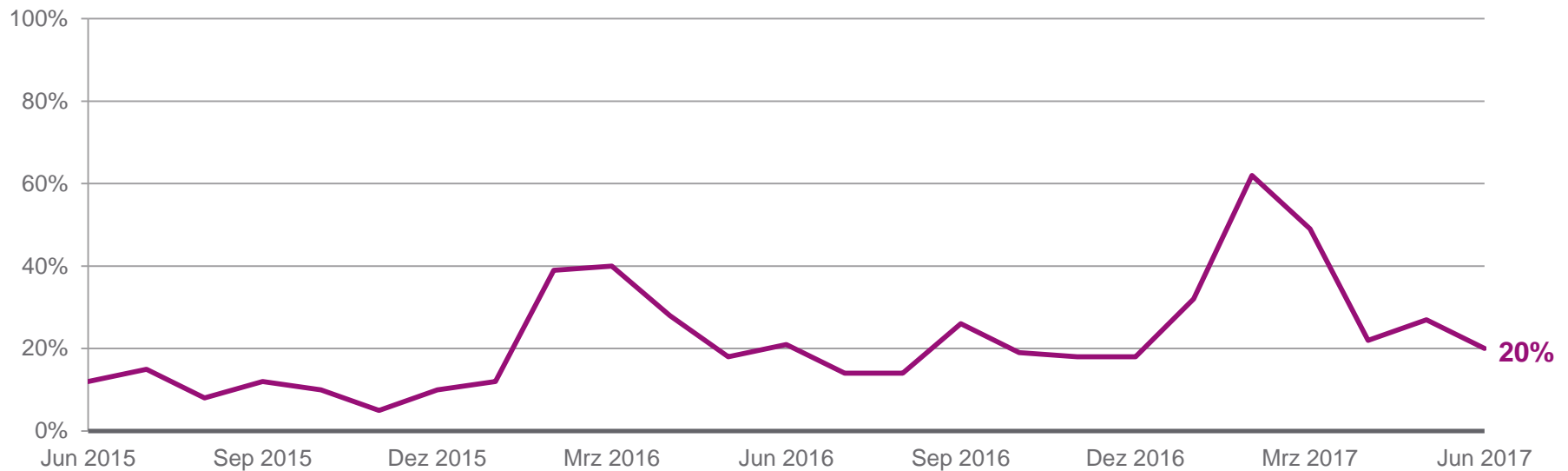


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

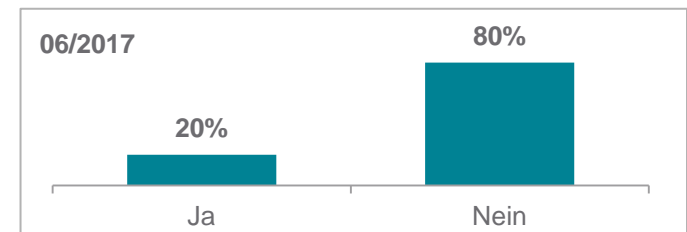


Bautätigkeit: Behinderung 06/2015 – 06/2017

- Baubehinderungen sind im Zwei-Jahres-Vergleich in größerem Maß vorhanden.

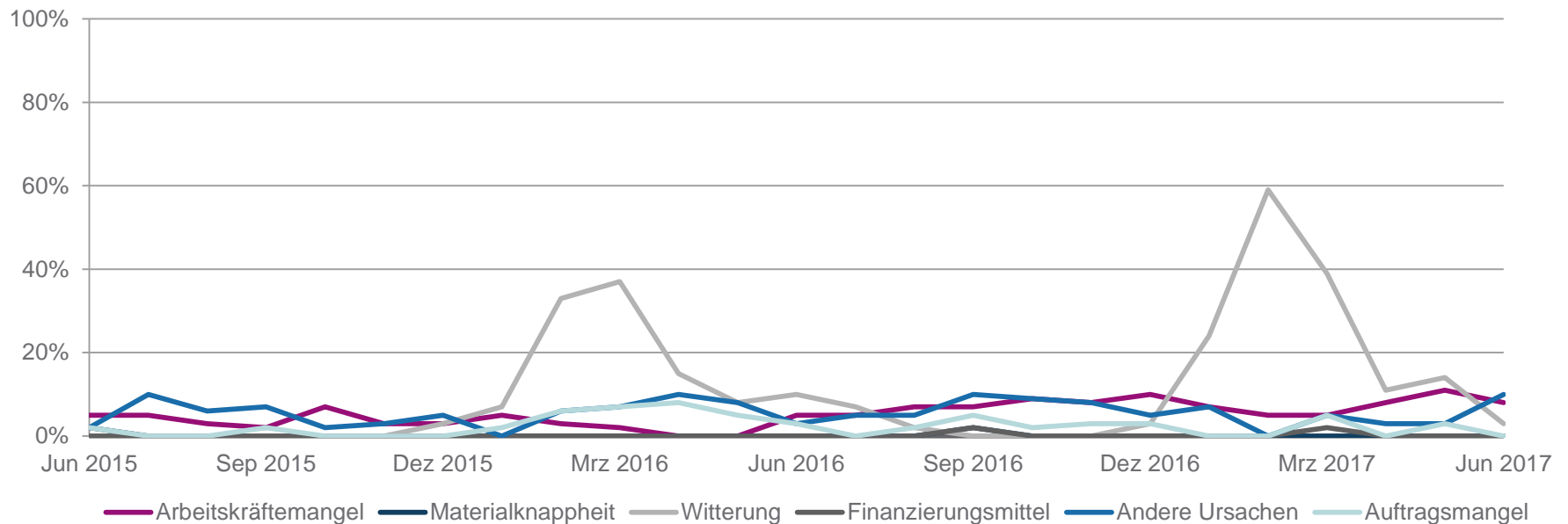


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

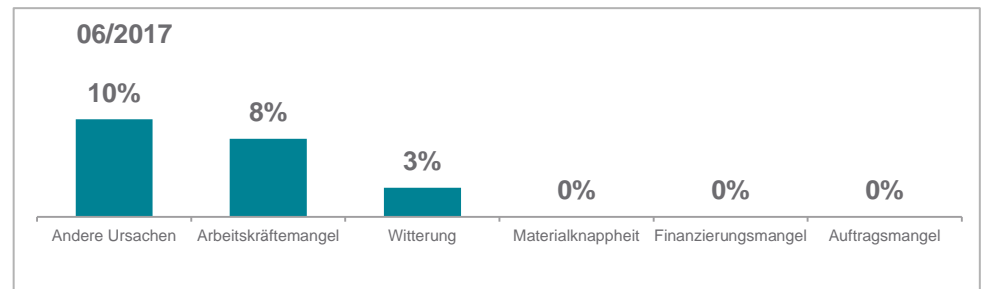


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 06/2015 – 06/2017

- Im aktuellen Quartal war Arbeitskräftemangel eines der Hauptprobleme.

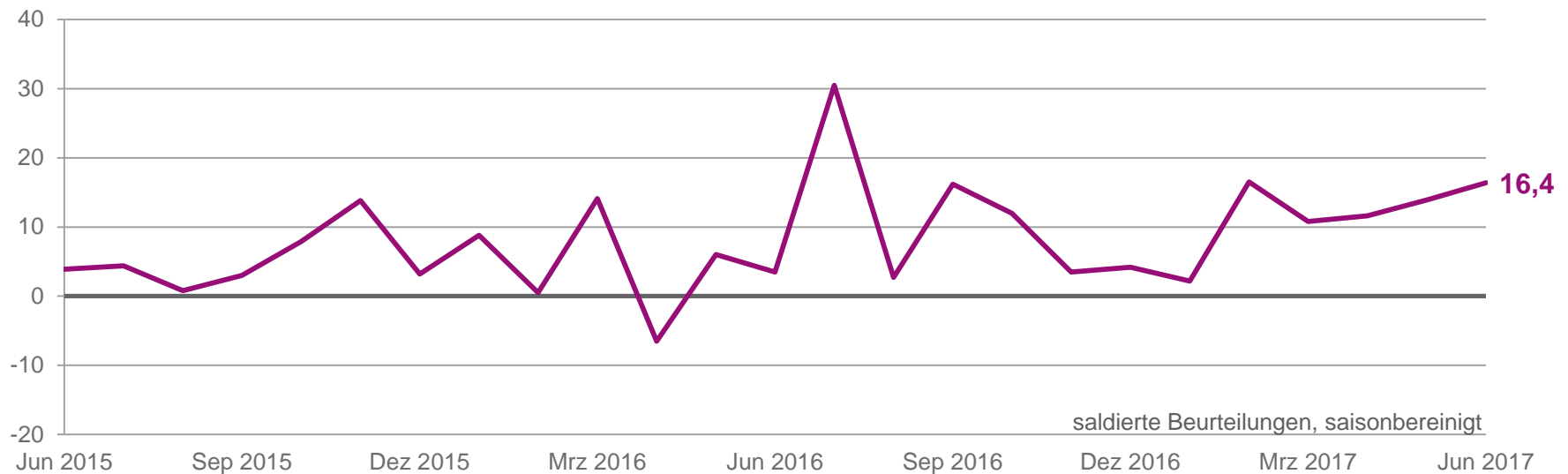


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

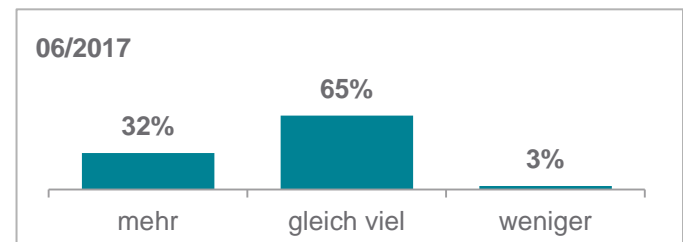


Bautätigkeit: Planung 06/2015 – 06/2017

- Erwartungen der Bautätigkeiten übertreffen Vorjahreswerte deutlich.



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



Inhalt

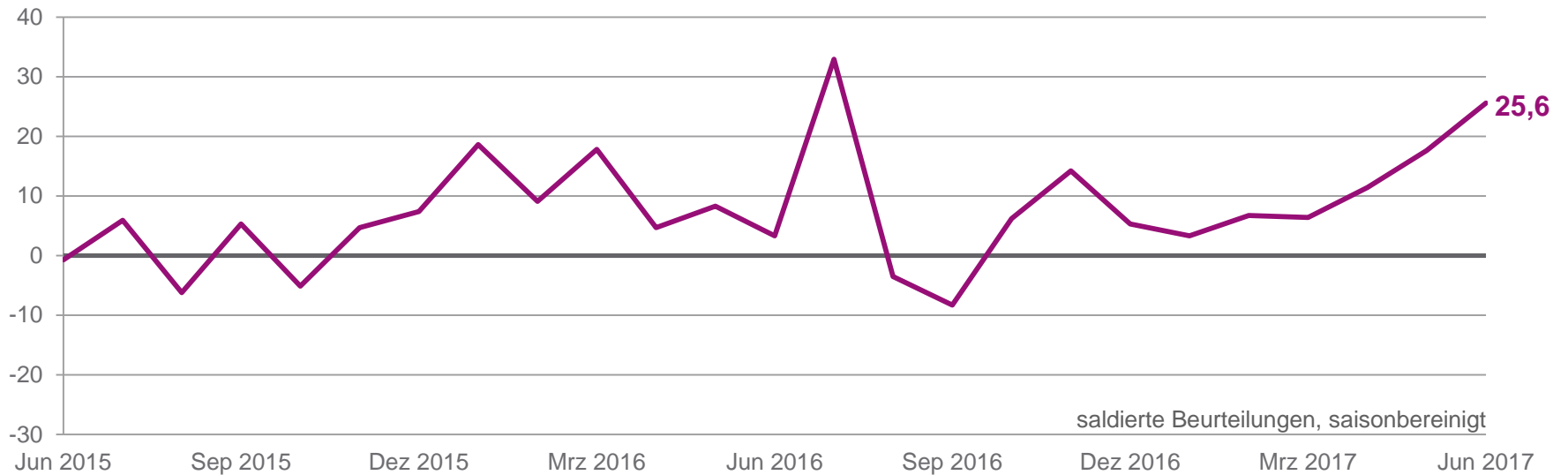
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

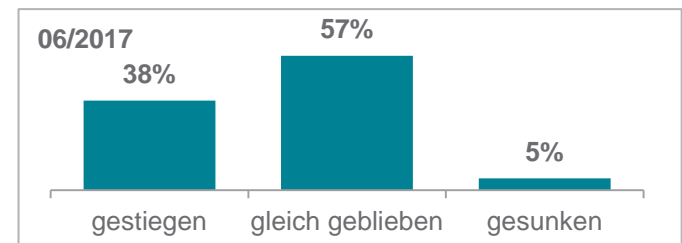
- Der Bestand an Aufträgen im Wohnungsbau steigt sehr stark an.
- Die Beurteilung des Auftragsbestandes erreicht Zwei-Jahres-Hoch.
- Reichweite der Auftragsbestände erreicht Zwei-Jahres-Höchstwert.

Baufträge: Entwicklung Bestand 06/2015 – 06/2017

- Der Bestand an Aufträgen im Wohnungsbau steigt sehr stark an.

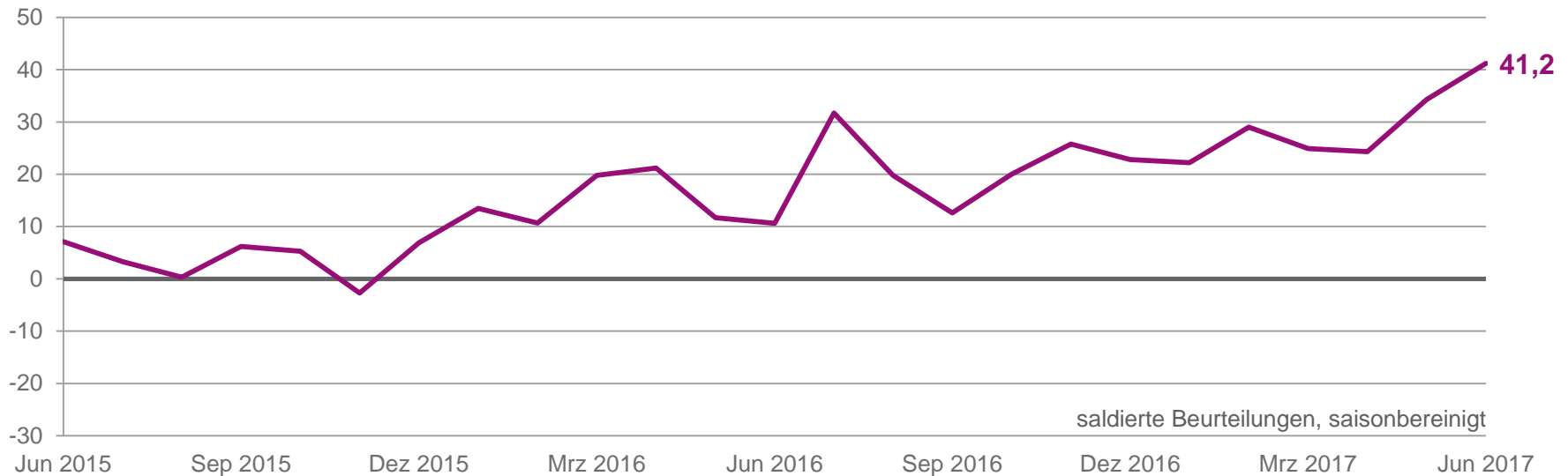


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

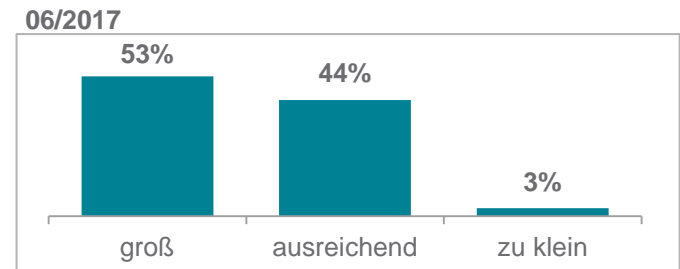


Baufträge: Beurteilung Bestand 06/2015 – 06/2017

- Die Beurteilung des Auftragsbestandes erreicht Zwei-Jahres-Hoch.

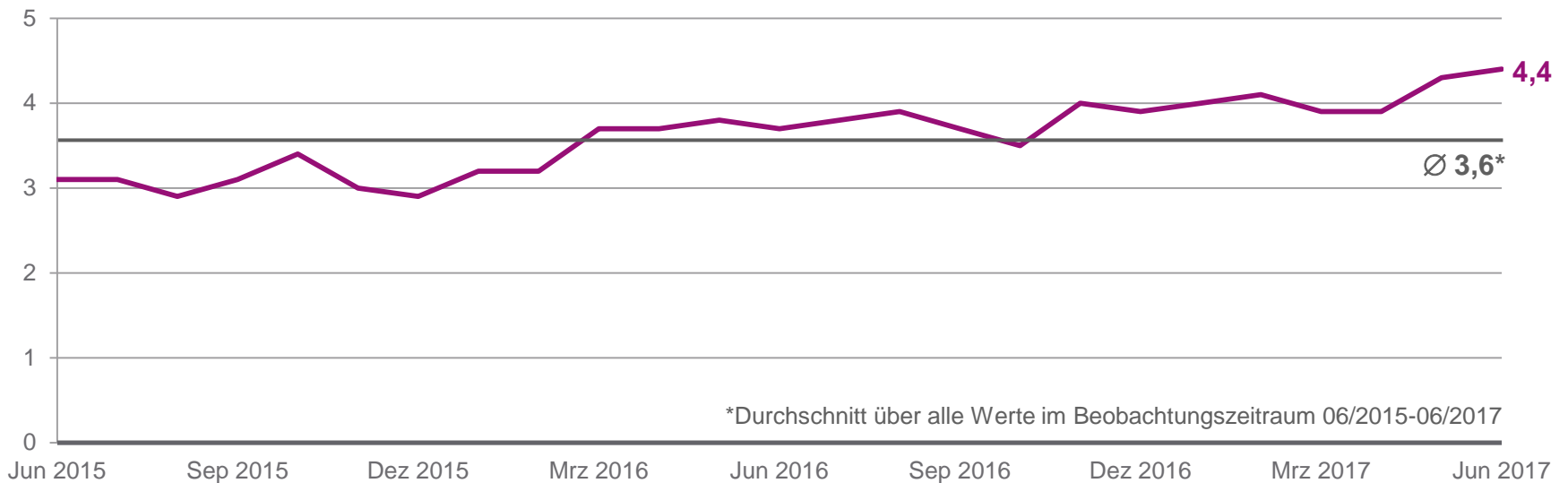


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 06/2015 – 06/2017

- Reichweite der Auftragsbestände erreicht Zwei-Jahres-Höchstwert.



- *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**

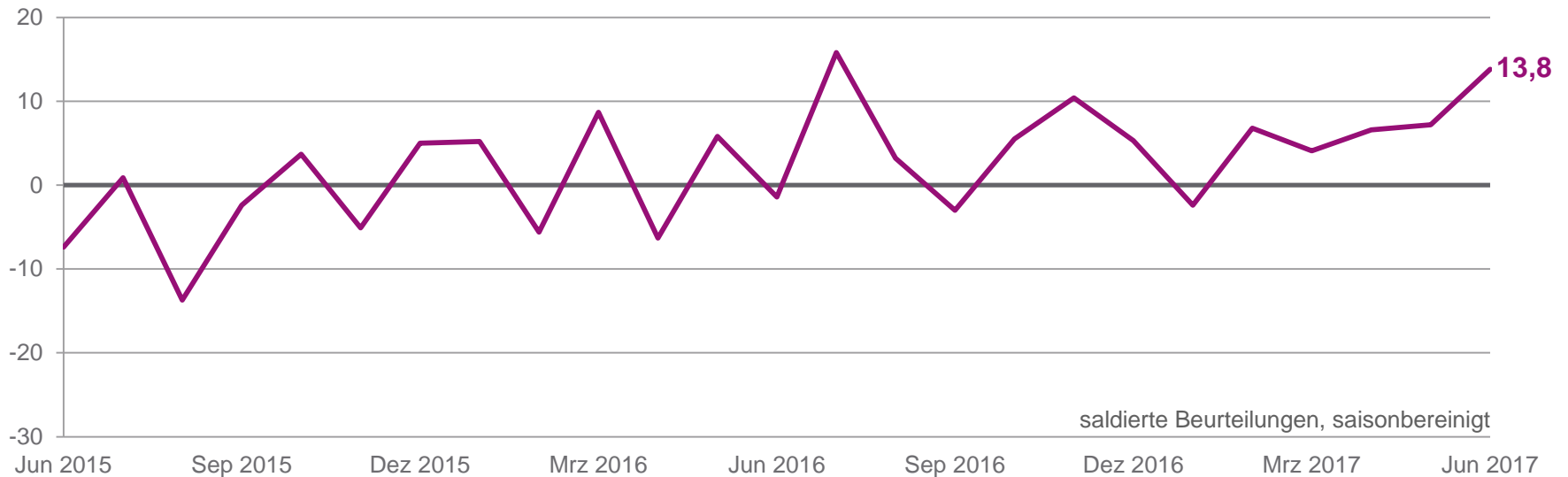
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

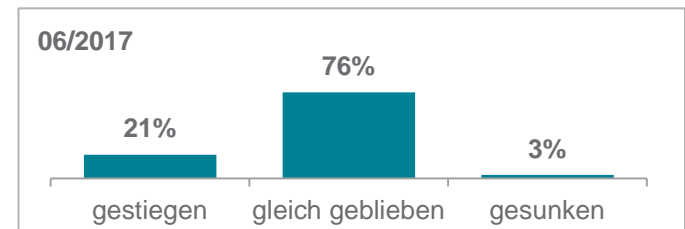
- Die Baupreise im Wohnungsbau ziehen im aktuellen Quartal kräftig an.
- Wohnungsbau: Baupreise übertreffen Selbstkosten nach wie vor deutlich.
- Den Erwartungen zufolge werden die Baupreise im nächsten Quartal weiter steigen.

Baupreise: Entwicklung 06/2015 – 06/2017

- Die Baupreise im Wohnungsbau ziehen im aktuellen Quartal kräftig an.

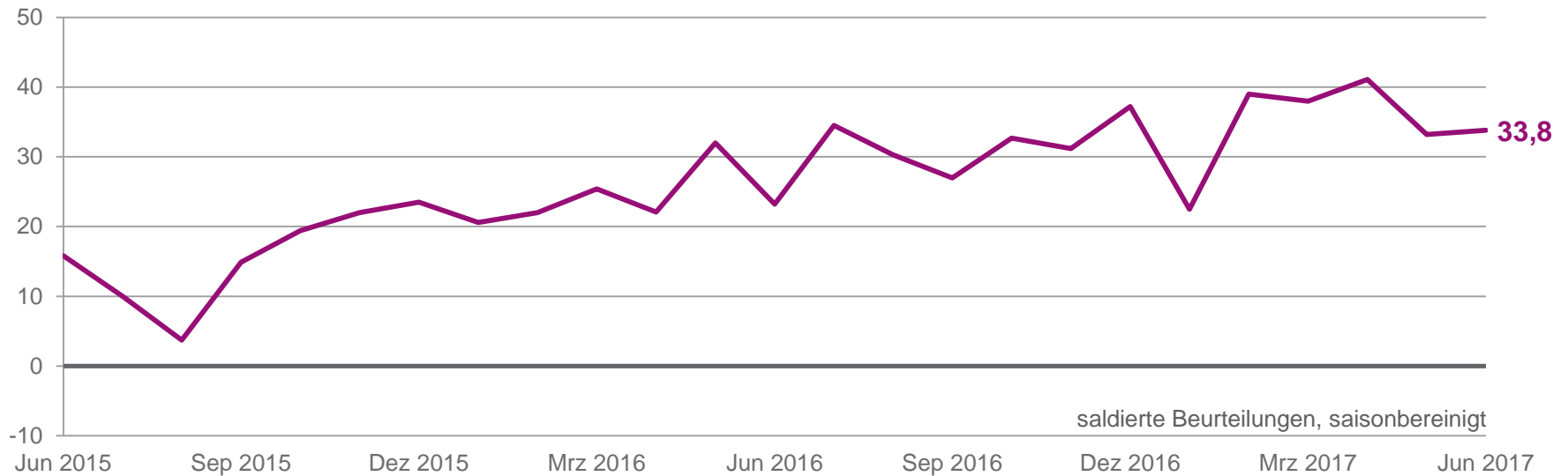


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

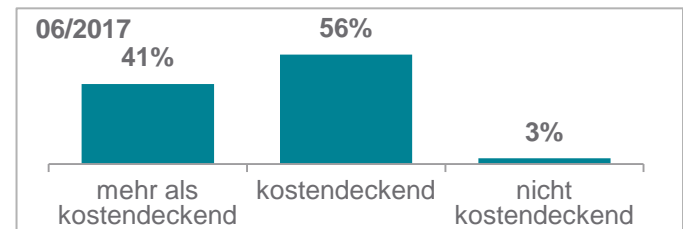


Baupreise: Kostendeckung 06/2015 – 06/2017

- Wohnungsbau: Baupreise übertreffen Selbstkosten nach wie vor deutlich.

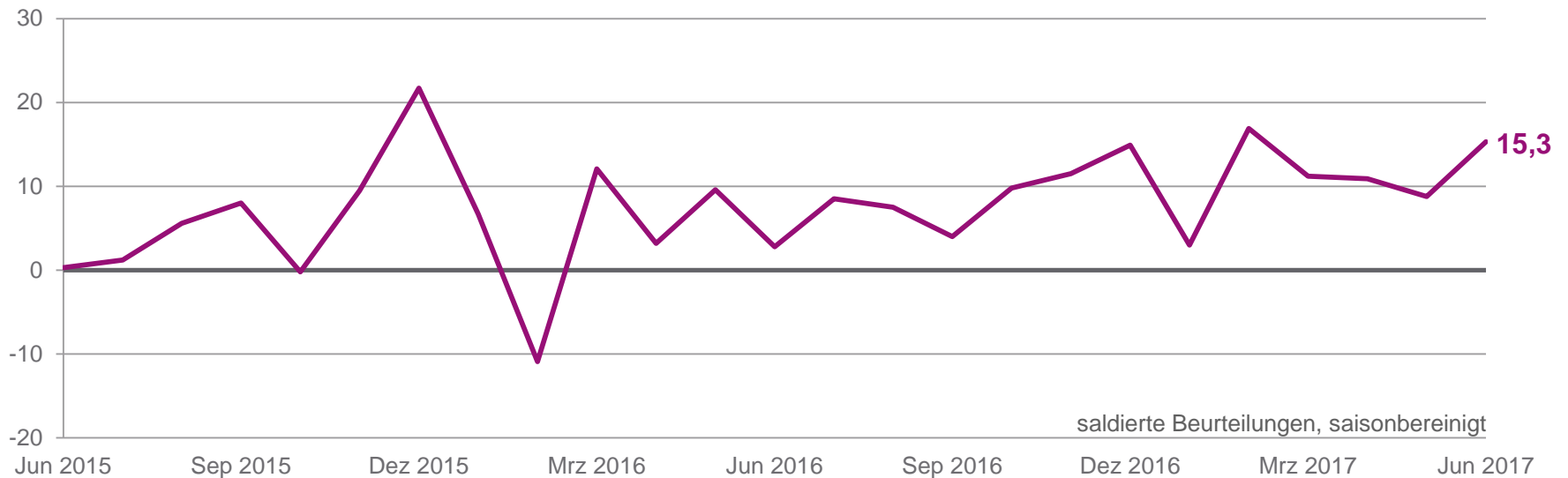


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

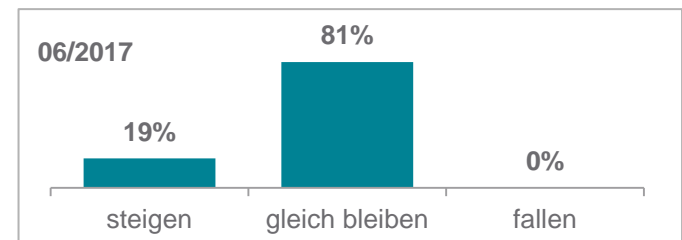


Baupreise: Künftige Entwicklung 06/2015 – 06/2017

- Den Erwartungen zufolge werden die Baupreise im nächsten Quartal weiter steigen.



- *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 Auslastung im Baugewerbe ist nach dem Hoch im ersten Quartal wieder gesunken.

ii. Beschäftigung

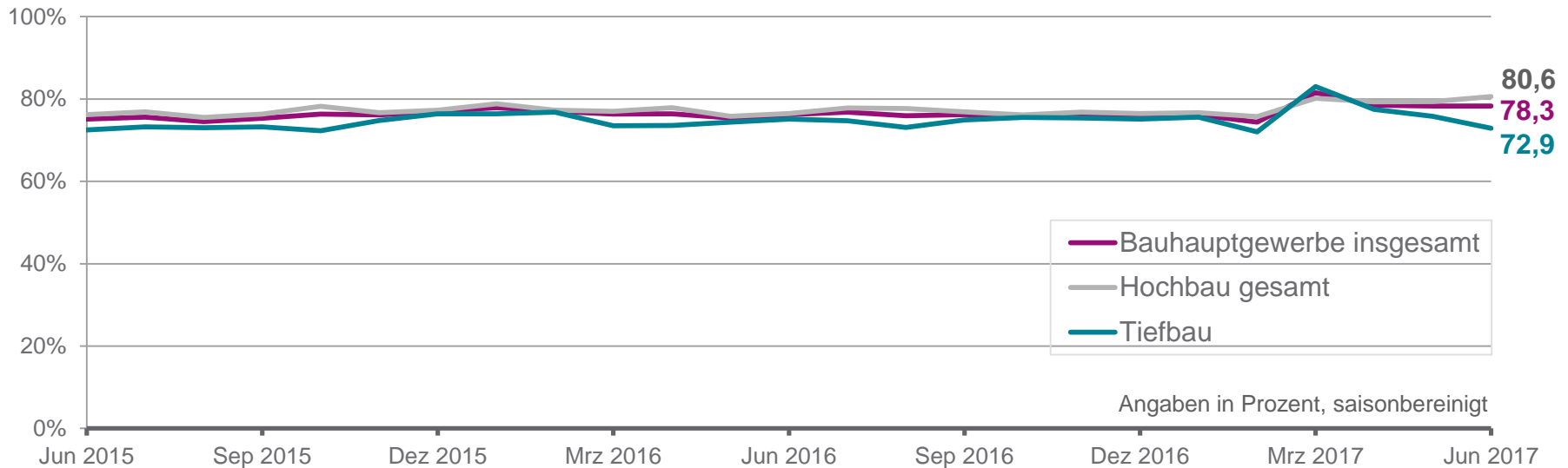
- Im Baugewerbe wird eine starke Zunahme der Anzahl der Beschäftigten im nächsten Quartal erwartet.
- Der Krankenstand liegt derzeit leicht unter dem Zwei-Jahres-Schnitt.

Inhalt

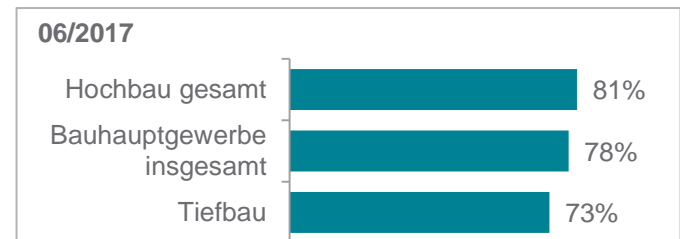
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2015 – 06/2017

- Die Auslastung im Baugewerbe ist nach dem Hoch im ersten Quartal wieder gesunken.



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

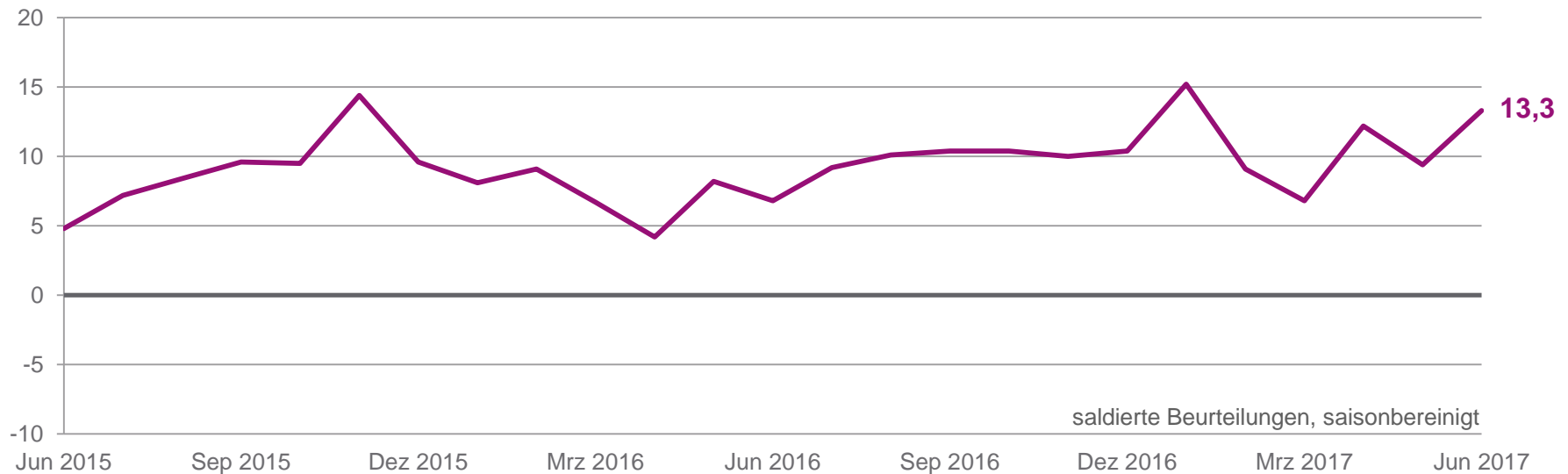


Inhalt

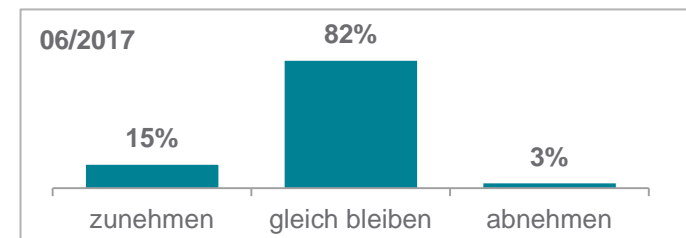
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 06/2015 – 06/2017

- Im Baugewerbe wird eine starke Zunahme der Anzahl der Beschäftigten im nächsten Quartal erwartet.

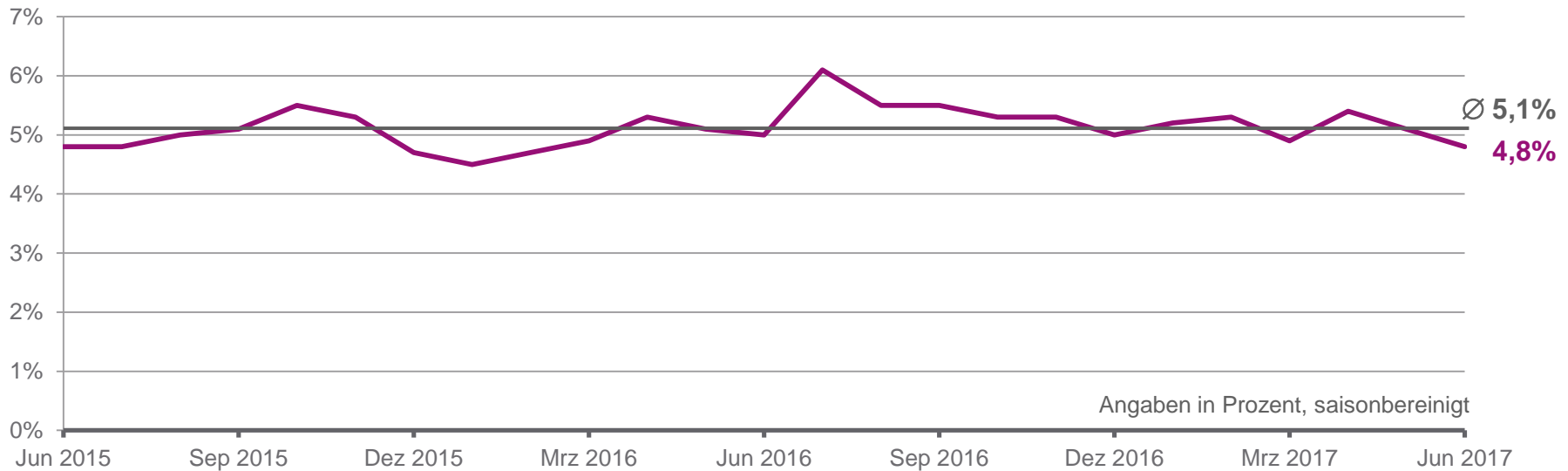


- *Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten drei bis vier Monate zunehmen, etwa gleich bleiben oder abnehmen?*

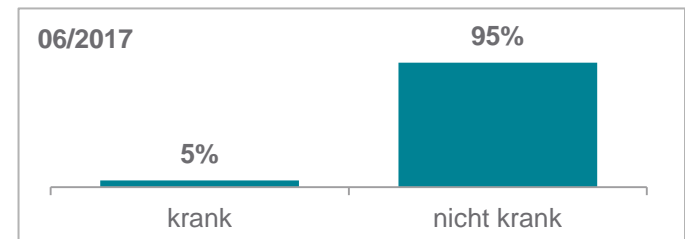


Beschäftigung: Krankenstand 06/2015 – 06/2017

- Der Krankenstand liegt derzeit leicht unter dem Zwei-Jahres-Schnitt.



- *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.