
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

3. Quartal 2017

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
 - Lagebewertung und Geschäftsklima im Wohnungsbau bleiben rekordhoch.
 - Geschäftserwartungen im Vorjahresvergleich zurückhaltend, dennoch positiv.
 - Wohnungsbau bleibt Stimmungsführer in der Baubranche.
 - Wohnungsbautätigkeit ging im Lauf des vergangenen Quartals zurück.
 - Die Baubehinderungen nehmen zu, Hauptursache ist Arbeitskräftemangel.
 - Der Bestand an Aufträgen im Wohnungsbau ist deutlich höher als im Vorjahr.
 - Baufirmen rechnen für das nächste Quartal mit weiteren Preisanstiegen.
 - Kapazitätsauslastung in der Baubranche bleibt konstant bei 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

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 1.000 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: Mit neuem Allzeithoch in den Herbst

Die gute Konjunkturstimmung in der Südwest-Wirtschaft setzt sich auch zum Herbstbeginn fort. Den Ergebnissen der aktuellen L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage zufolge schätzen die Unternehmen in Baden-Württemberg ihre aktuelle Lage als auch ihre Geschäftserwartungen sogar so gut ein, dass das Geschäftsklima im September mit 30,3 Indexpunkten auf einen neuen Höchstwert gestiegen ist. Eine starke Entwicklung, war die Konjunkturstimmung doch im Juli und August noch auf dem hohen Niveau des Vorquartals stagniert. Die positive Dynamik wurde besonders durch die Rekordbewertung der derzeitigen Geschäftslage begünstigt, welche wiederum vor allem aus dem hohen Auftragsbestand und der damit verbundenen starken Kapazitätsauslastung in der Industrie resultiert.

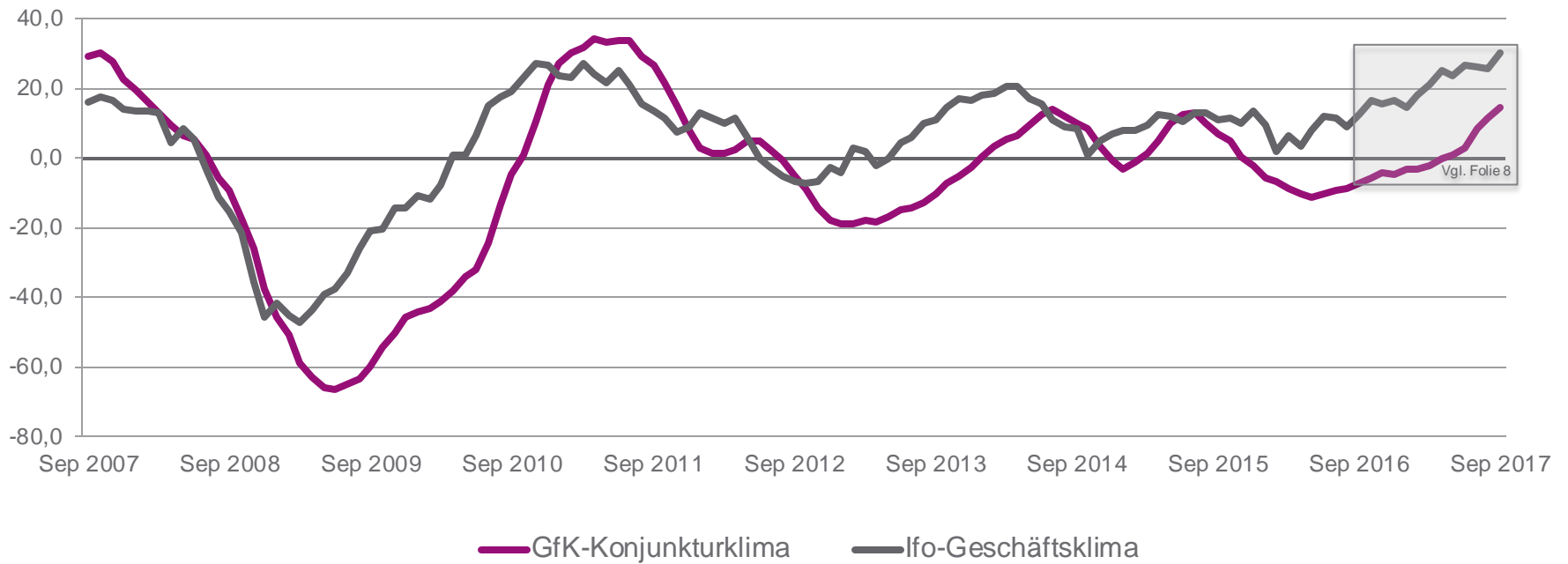
Die starken Stimmungsindikatoren untermauern dabei den Eindruck, den die realen Wirtschaftsdaten liefern: Im ersten Halbjahr wuchs die Wirtschaft in Baden-Württemberg um 2,1 Prozent und damit erneut etwas über dem Bundesdurchschnitt. Doch auch auf Bundesebene herrscht Boom-Stimmung bei den Unternehmen: Knapp 60 Prozent der Mittelständler bewerten ihre Wirtschaftslage als gut oder sehr gut, das sind über zehn Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Allen geopolitischen Krisen zum Trotz bleibt dabei auch der Ausblick positiv: Der aktualisierte ifo-Frühindikator für die Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts im Südwesten deutet im zum Ende des dritten Quartals – bei einem bis Januar 2018 reichenden Prognosehorizont – auf ein robustes Wirtschaftswachstum hin.

Auch die Konjunkturstimung der baden-württembergischen Haushalte bleibt ungebrochen gut: In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage steigt die

Bewertung der Wirtschaftssituation auf 14,6 Indexpunkte und damit den stärksten Wert seit November 2011. Wenig verwunderlich, liegt doch das Einkommensklima mit 13,3 Punkten auf einem Allzeithoch. Zu beachten bleibt jedoch die Entwicklung des Preisempfindens – der entsprechende Indikator zog im September den siebten Monat in Folge an. In der Tat sind in letzter Zeit Teuerungstendenzen bei vielen Gütern nicht von der Hand zu weisen. Laut Statistischem Landesamt stieg der Verbraucherpreisindex im September im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent. Die stärksten Steigerungen gab es – mit Ausnahme von Heizöl und Kraftstoffen – bei den Lebensmitteln.

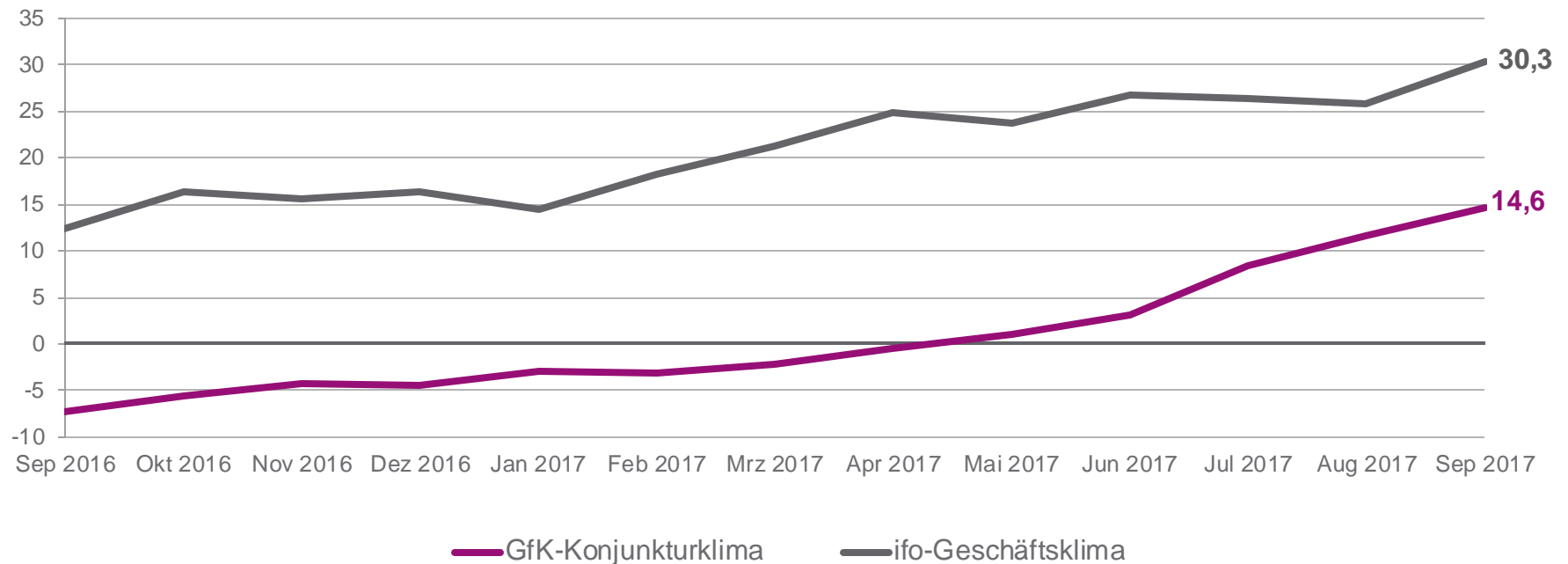
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2007 – 09/2017

- Konjunkturklima deutlich im Aufwärtstrend.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2016 – 09/2017

- Konsum- und Geschäftsklima erreichen im Jahresvergleich den höchsten Stand.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage		Geschäftslage		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Beurteilung		Erwartungen		Q02 (06/2017)	Q03 (09/2017)	Q02 (06/2017)	Q03 (09/2017)
	Q02 (06/2017)	Q03 (09/2017)	Q02 (06/2017)	Q03 (09/2017)				
	– saisonbereinigte Werte –							
Gewerbliche Wirtschaft	42,9	46,9	11,5	14,7	26,6	30,3	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	50,4	56,1	15,4	20,4	32,2	37,6	22,6	29,4
Bauhauptgewerbe	38,9	39,8	4,4	6,6	21,0	22,6	5,8	7,5
Hochbau	44,6	45,5	8,1	11,3	25,6	27,8	6,1	9,4
Wohnungsbau	54,8	54,6	10,4	10,2	31,5	31,3	15,6	11,4
Tiefbau	28,6	27,1	-3,9	-4,8	11,7	10,6	3,3	5,5
Großhandel	29,1	36,3	17,7	11,7	23,3	23,7	--	--
Einzelhandel	12,1	4,2	-14,3	-11,7	-1,5	3,9	--	--

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

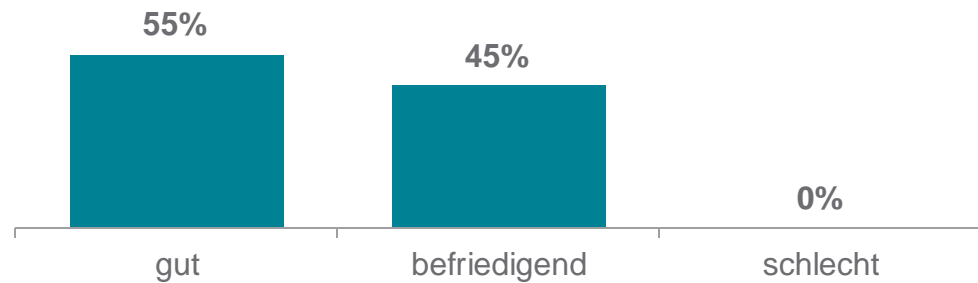
In den ersten sieben Monaten des Jahres erwirtschafteten die Baufirmen im Südwesten mit fast 6 Mrd. EUR im Vergleich zu 2016 ein Umsatzplus von über 15 Prozent, so das Statistische Landesamt. Auch die Zahl der Beschäftigten und die von ihnen geleisteten Arbeitsstunden zogen deutlich an. Die Branchenunternehmen bleiben daher gut gestimmt: 22,6 Indexpunkte in der aktuellen L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage bedeuten in Relation zum September des Vorjahres eine Verbesserung um knapp 10 Punkte. Die Branche blickt gelassen auf die Tatsache, dass dem Statistischen Bundesamt zufolge die Zahl der zwischen Januar und Juli erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen im Vorjahresvergleich um 6,6 Prozent zurückgegangen war. Auftragsbestände von durchschnittlich über 4 Monaten wirken in diesem Zusammenhang sehr beruhigend.

Den Firmenmeldungen zufolge ist der Spielraum für Preiserhöhungen kleiner geworden, allerdings rechnen die befragten Firmen für die kommenden Monate in der Mehrheit damit, höhere Preise am Markt durchsetzen zu können. Die Personalpläne waren im Vergleich zum Vorquartal etwas verhaltener, sie signalisierten jedoch weiterhin einen Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 09/2017

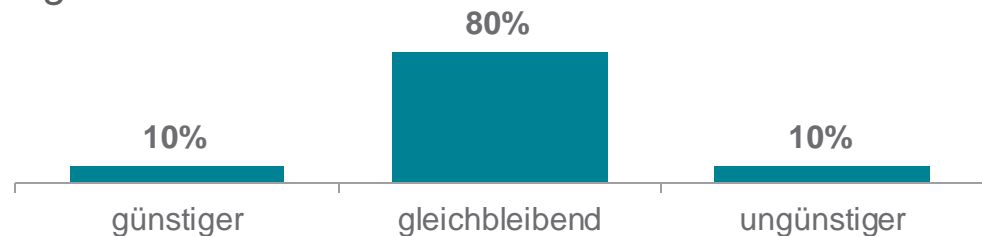
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

09/2017
 Saldo (gut - schlecht) = 55,0
 Saldo (saisonbereinigt) = 54,6



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

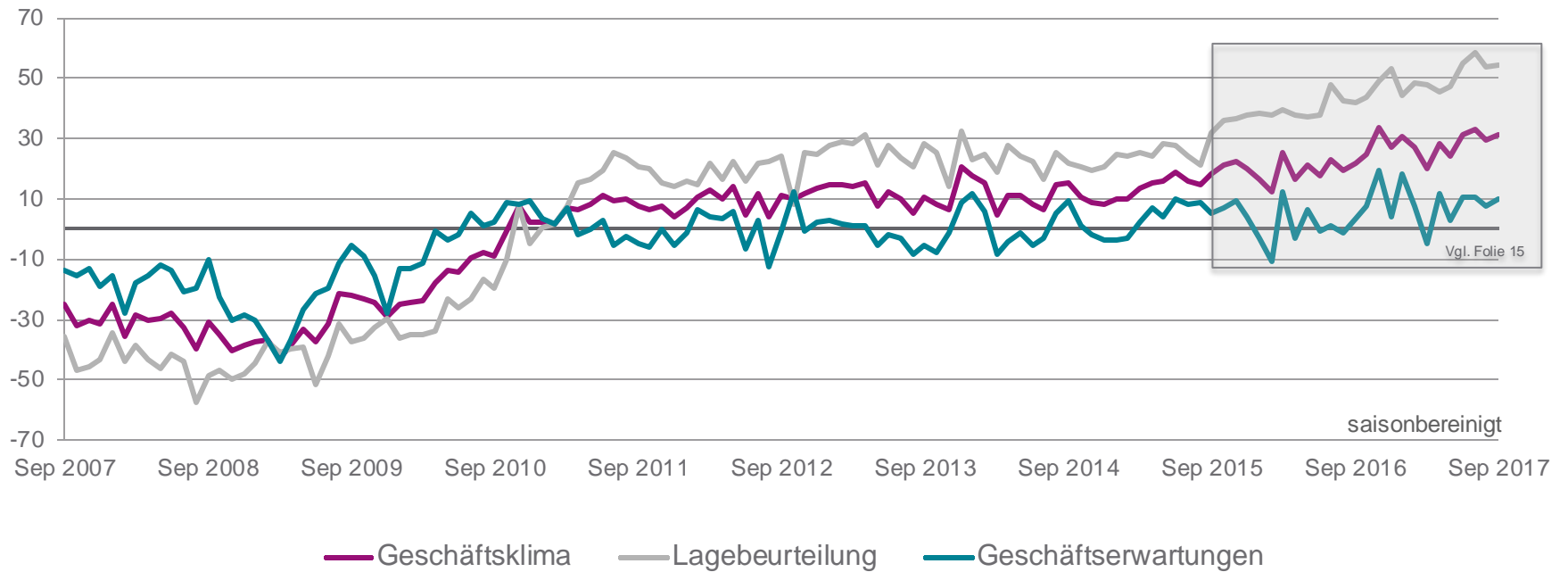
09/2017
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = 0,0
 Saldo (saisonbereinigt) = 10,2



09/2017
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(54,6 + 200) \times (10,2 + 200)} - 200 = 31,3$

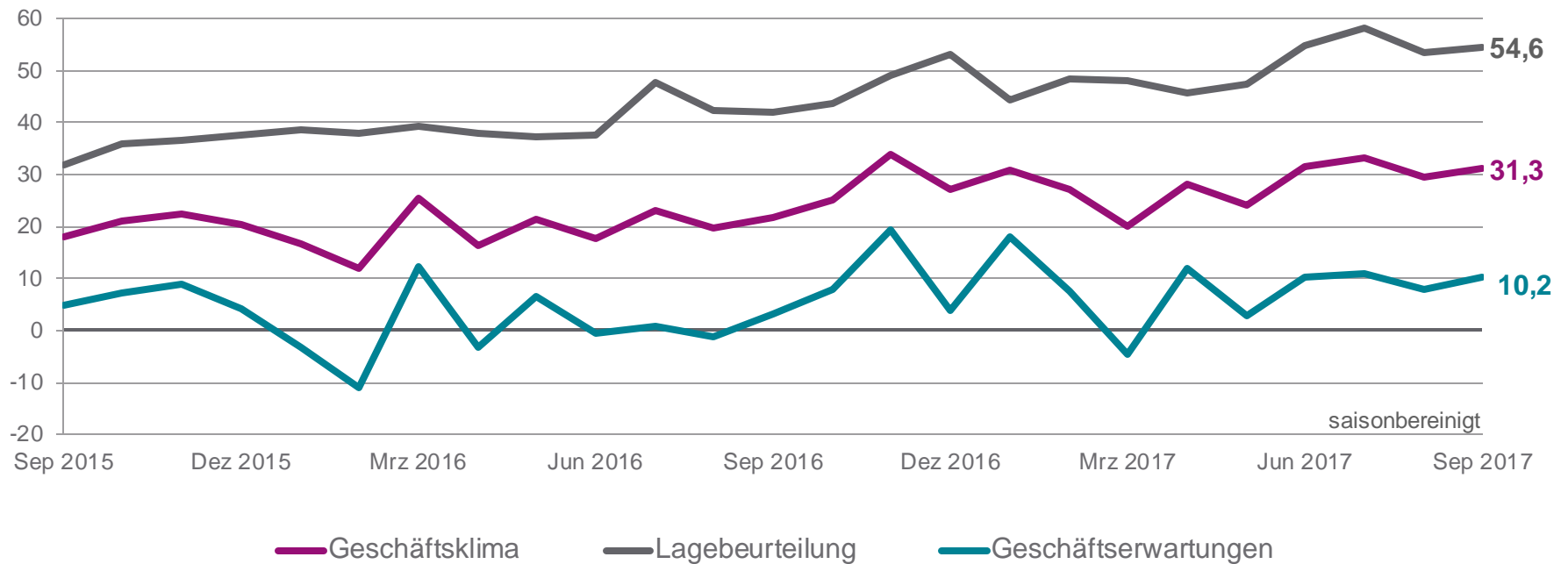
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2007 – 09/2017

- Lagebeurteilung und Geschäftsklima im Zehn-Jahres-Vergleich auf höchstem Niveau.



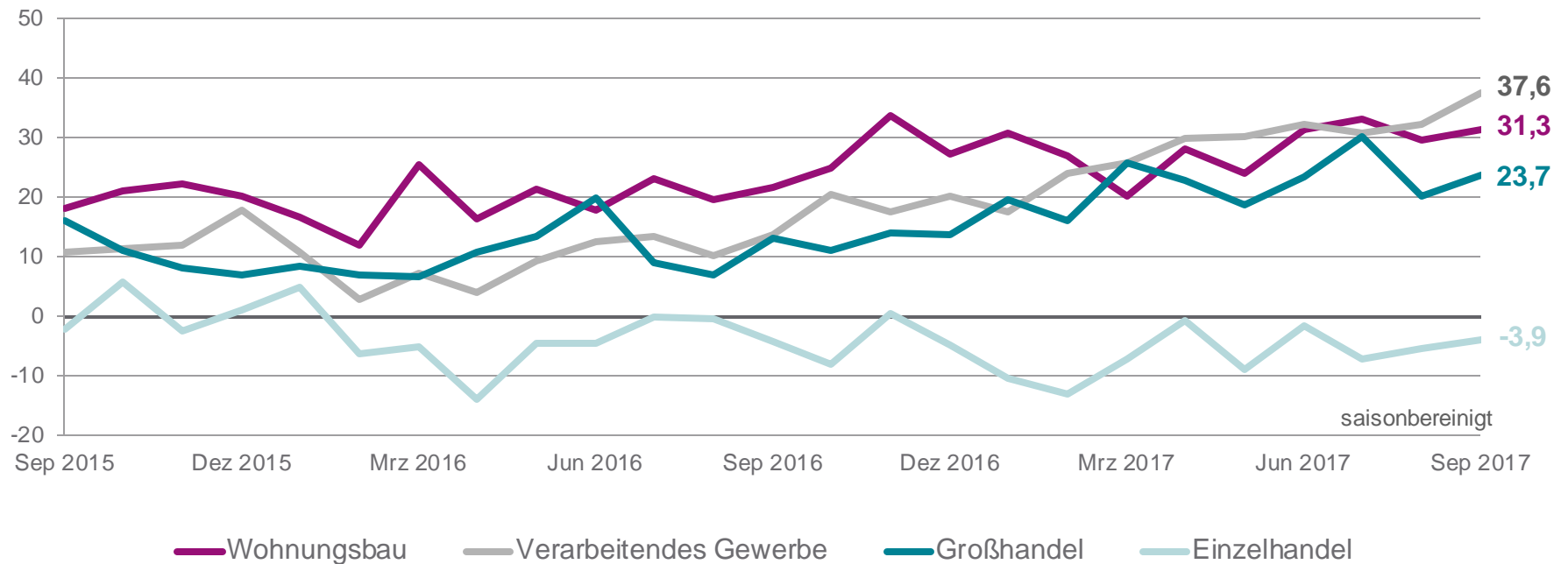
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2015 – 09/2017

- Die positive Grundstimmung in der Wohnungsbau-Branche hält an – die Erwartungen bleiben aber nach wie vor zurückhaltend.



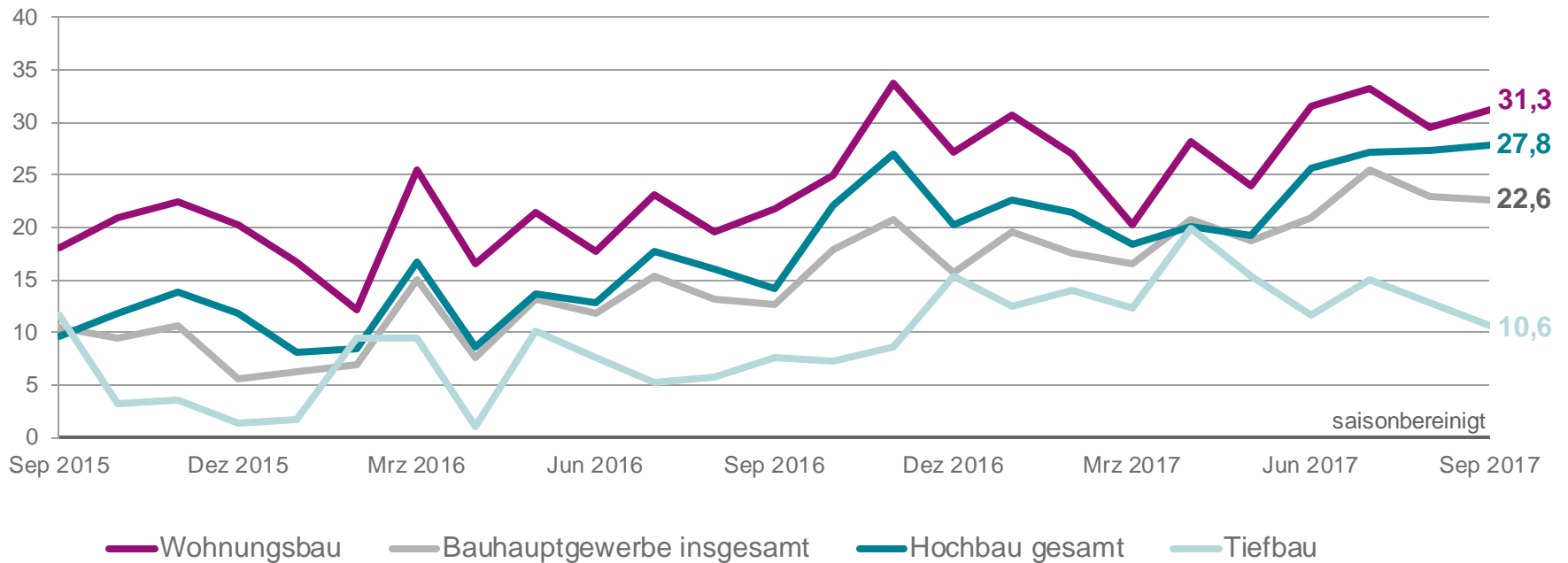
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 09/2015 – 09/2017

- Wohnungsbau fällt im Branchenvergleich deutlich hinter dem verarbeitenden Gewerbe zurück.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 09/2015 – 09/2017

- Wohnungsbau ist weiterhin Stimmungsführer in der Baubranche. Tiefbau verliert deutlich.



Inhalt

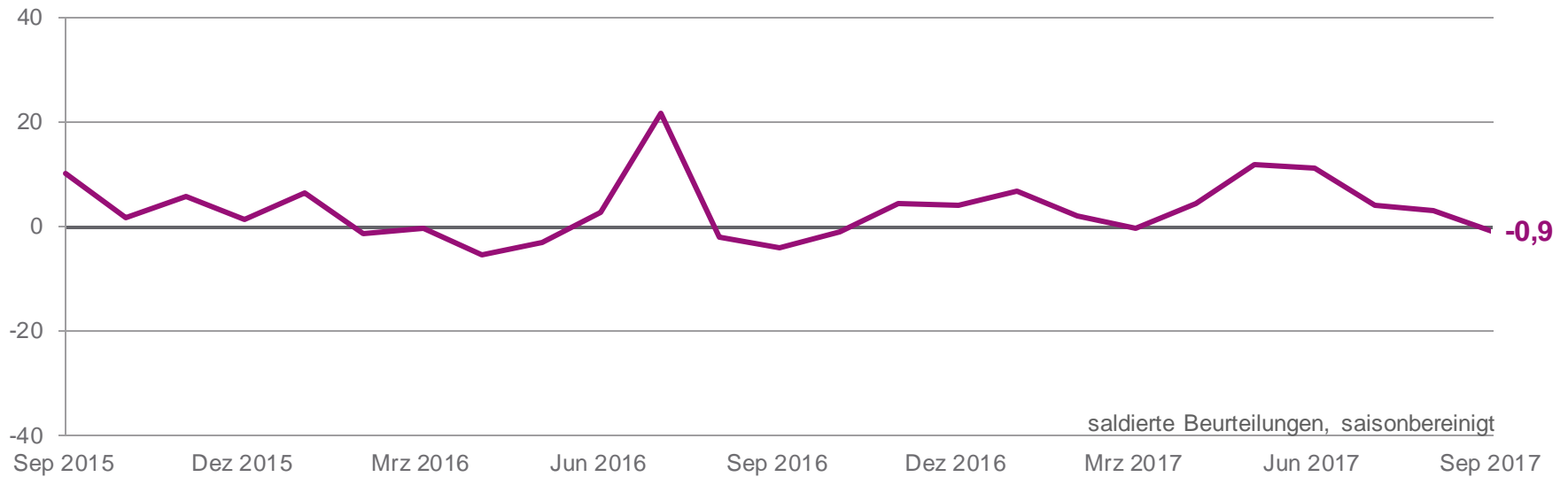
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

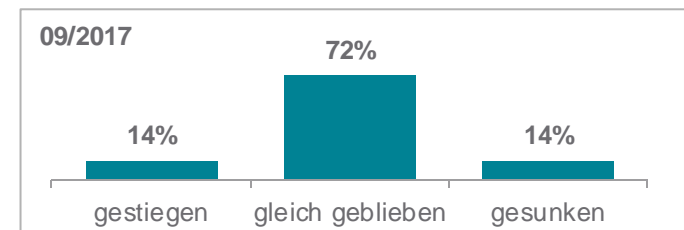
- Rückgang der Wohnungsbautätigkeit in den letzten drei Monaten.
- Behinderungen in der Bautätigkeit haben im letzten Quartal leicht zugenommen.
- Arbeitskräftemangel ist eine der Hauptursachen für Baubehinderungen.
- Planung der Bautätigkeiten bleibt auf einem nahezu konstanten Niveau.

Bautätigkeit: Entwicklung 09/2015 – 09/2017

- Rückgang der Wohnungsbautätigkeit in den letzten drei Monaten.

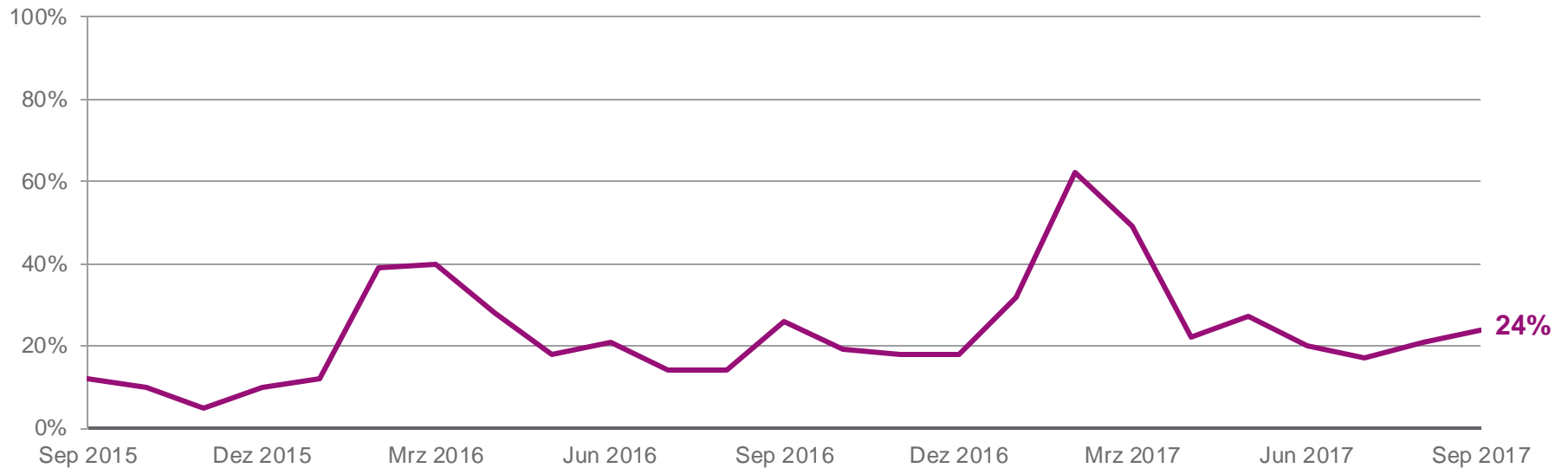


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

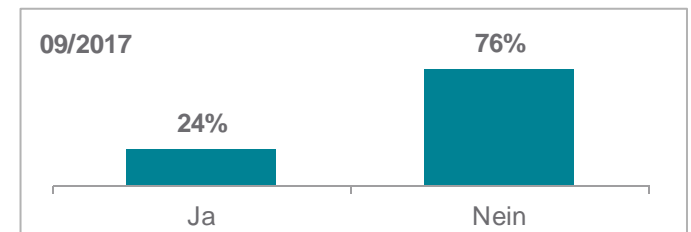


Bautätigkeit: Behinderung 09/2015 – 09/2017

- Behinderungen in der Bautätigkeit haben im letzten Quartal leicht zugenommen.

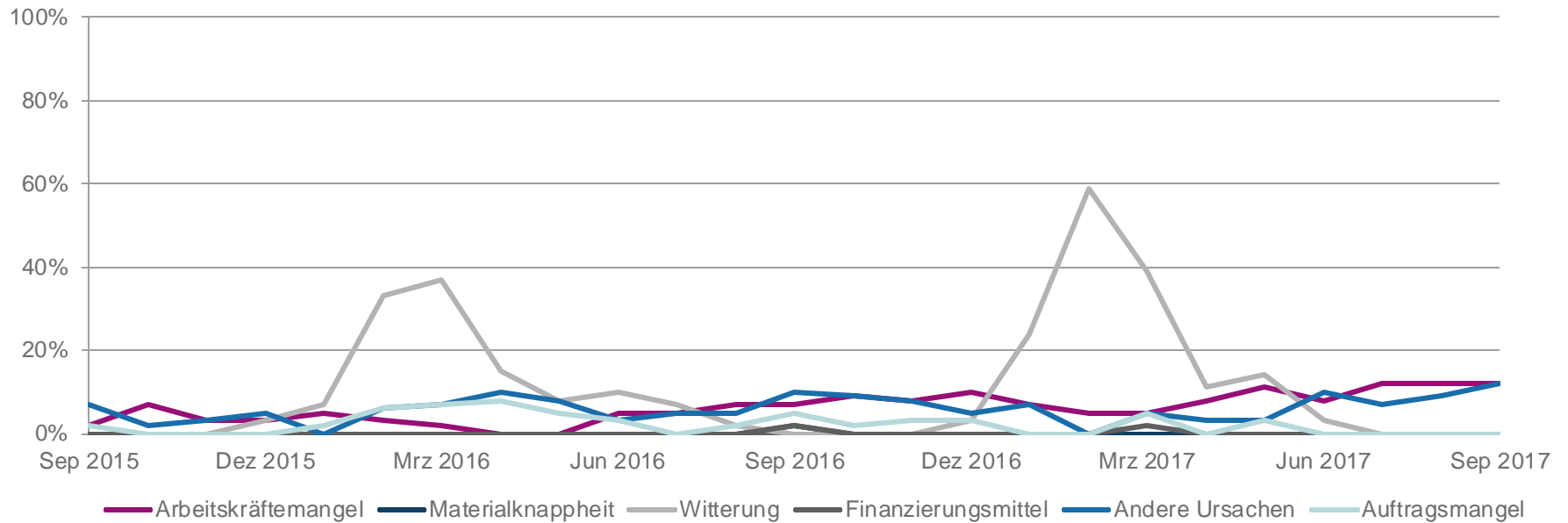


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

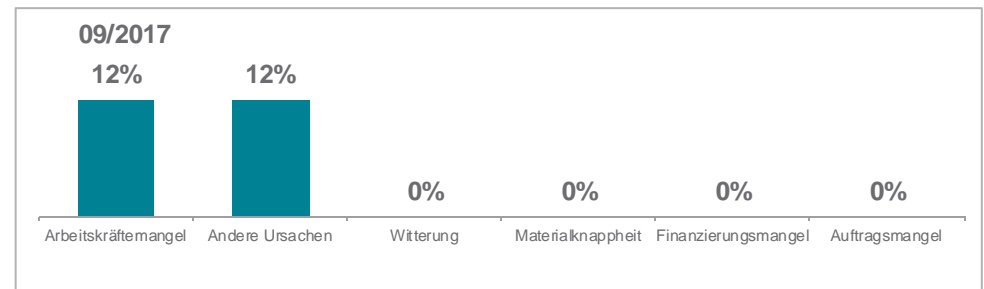


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 09/2015 – 09/2017

- Arbeitskräftemangel bleibt eine der Hauptursachen für Baubehinderungen.

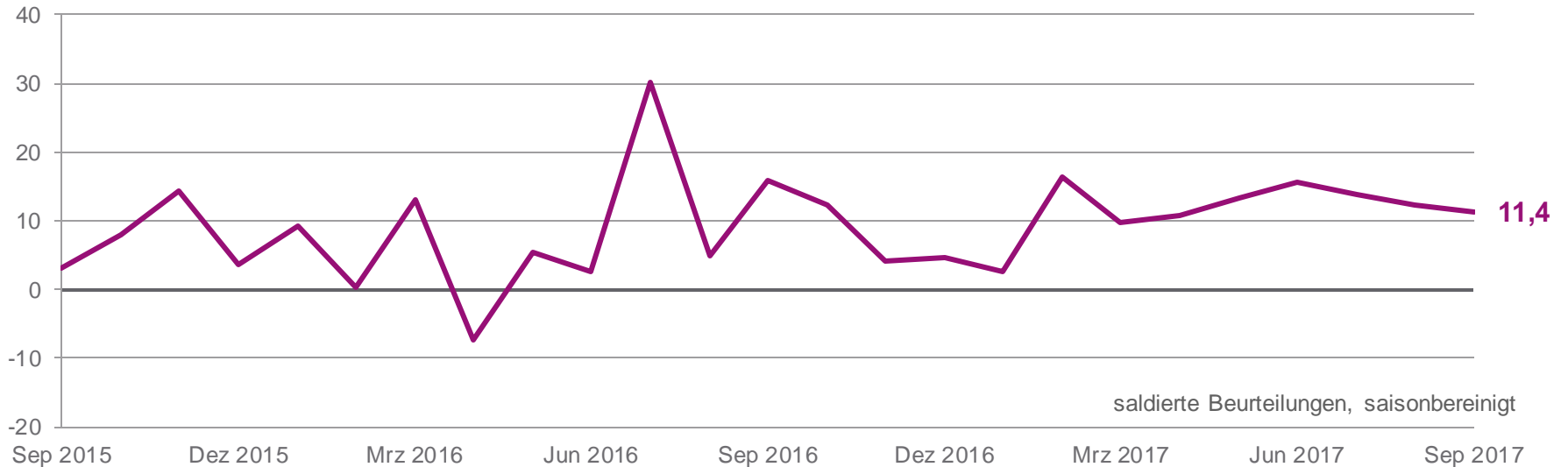


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

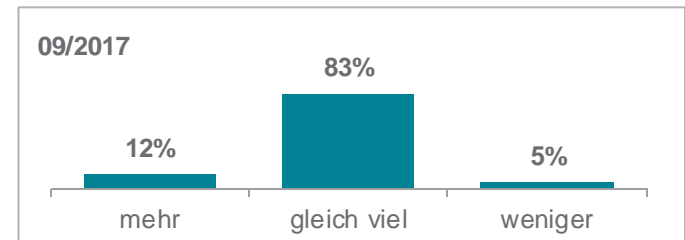


Bautätigkeit: Planung 09/2015 – 09/2017

- Planung der Bautätigkeiten bleibt auf einem nahezu konstanten Niveau.



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



Inhalt

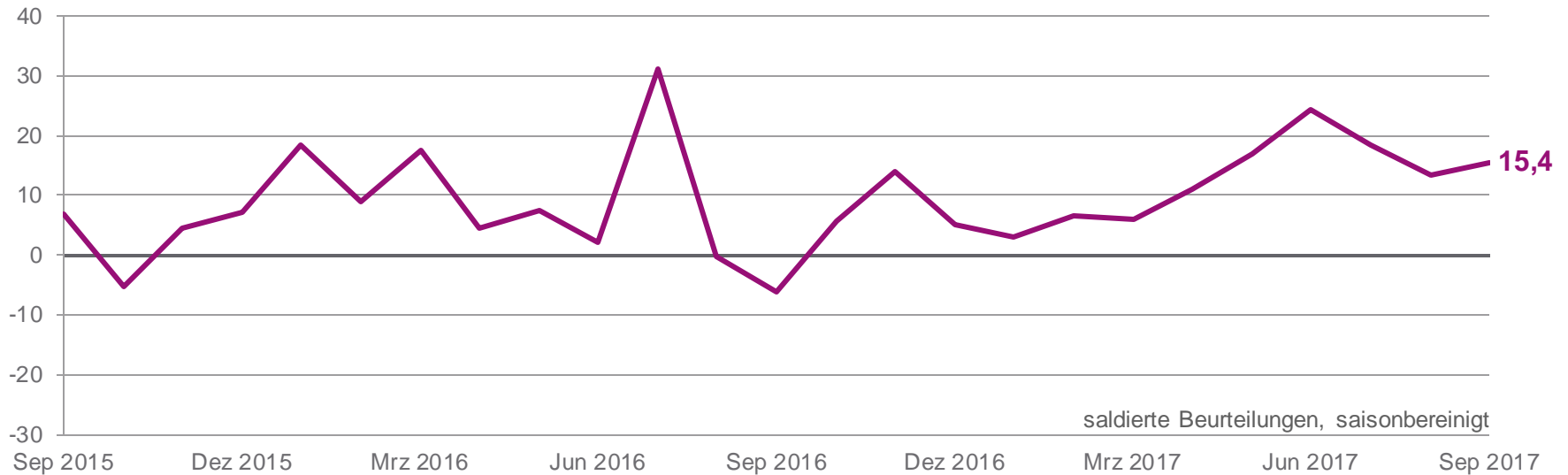
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

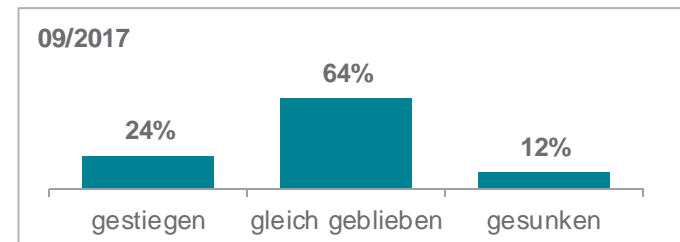
- Der Bestand an Aufträgen im Wohnungsbau bleibt per Saldo positiv.
- Weiterhin positive Bewertung des Auftragsbestands im aktuellen Quartal.
- Reichweite der Auftragsbestände liegt deutlich über dem Zwei-Jahres-Schnitt.

Baufträge: Entwicklung Bestand 09/2015 – 09/2017

- Der Bestand an Aufträgen im Wohnungsbau bleibt per Saldo positiv.

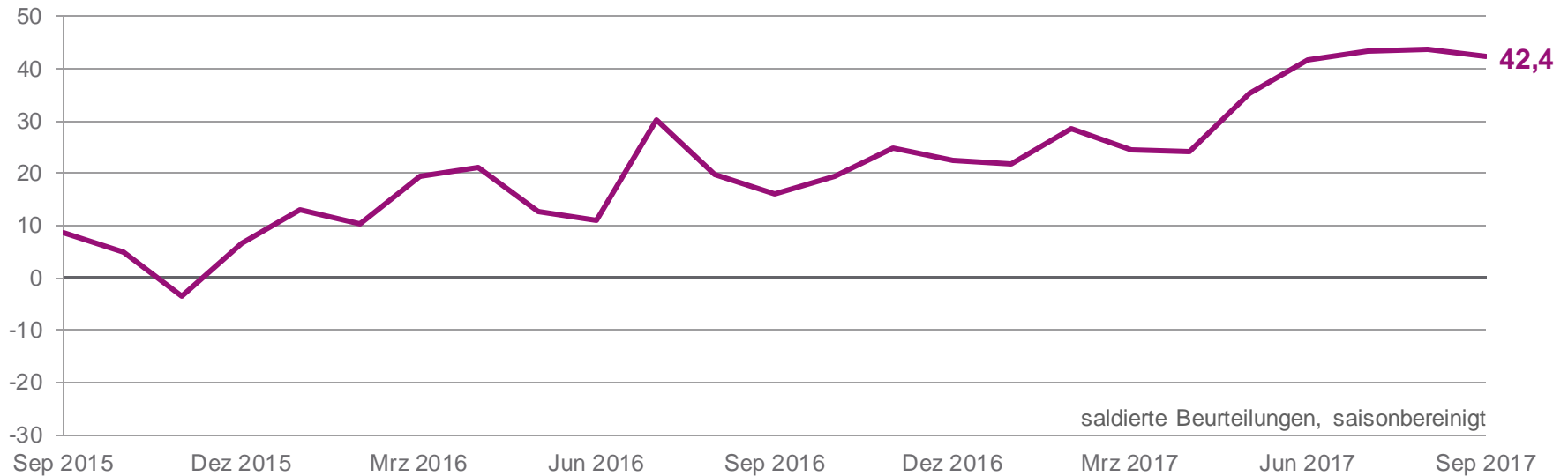


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

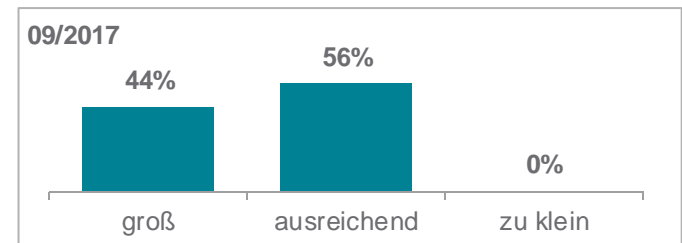


Baufträge: Beurteilung Bestand 09/2015 – 09/2017

- Weiterhin positive Bewertung des Auftragsbestands im aktuellen Quartal.

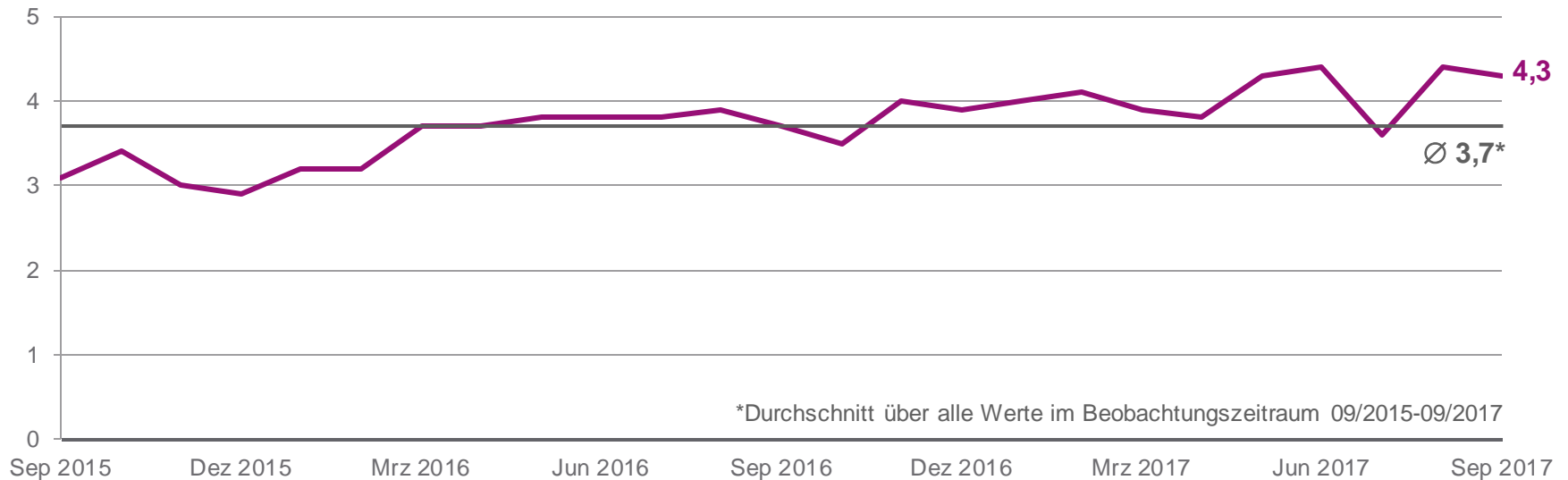


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 09/2015 – 09/2017

- Reichweite der Auftragsbestände liegt deutlich über dem Zwei-Jahres-Schnitt.



- *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**

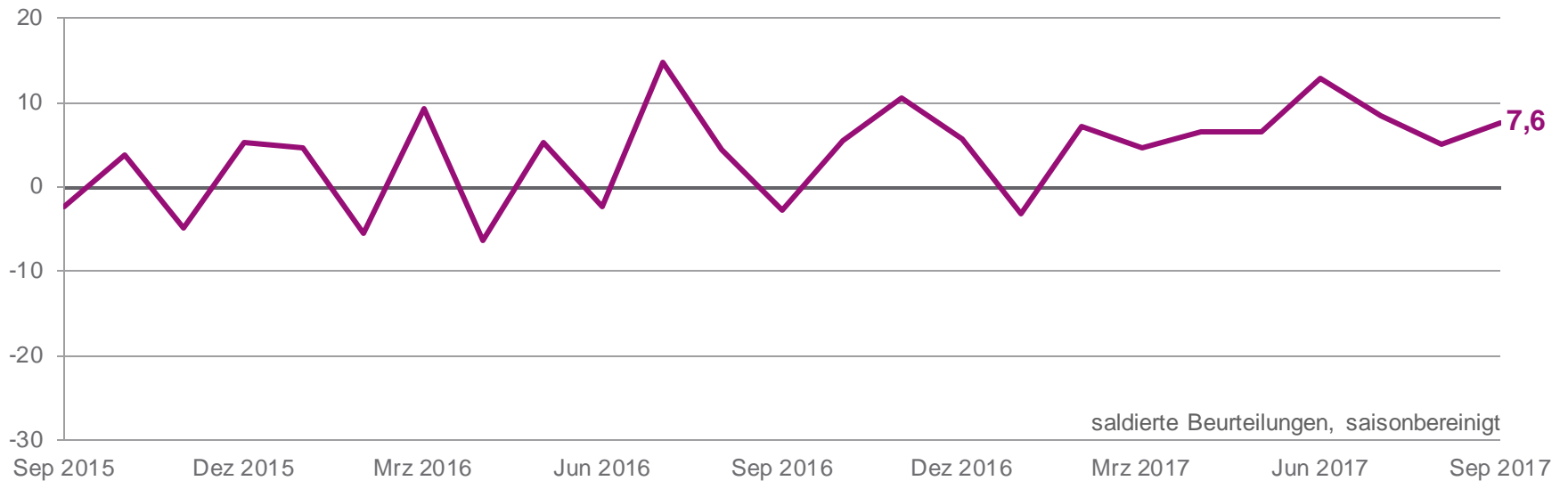
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

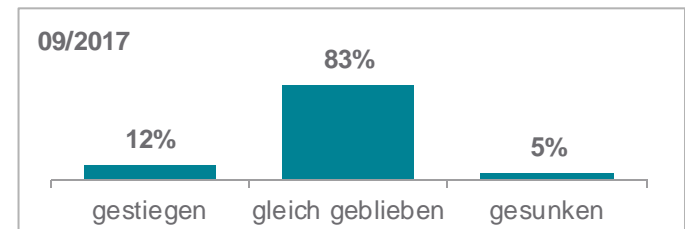
- Die Baupreise für neue Aufträge steigen leicht an.
- Wohnungsbau: Baupreise übertreffen Selbstkosten nach wie vor deutlich.
- Wohnungsbaubranche rechnet auch im nächsten Quartal mit steigenden Preisen.

Baupreise: Entwicklung 09/2015 – 09/2017

- Die Baupreise für neue Aufträge steigen leicht an.

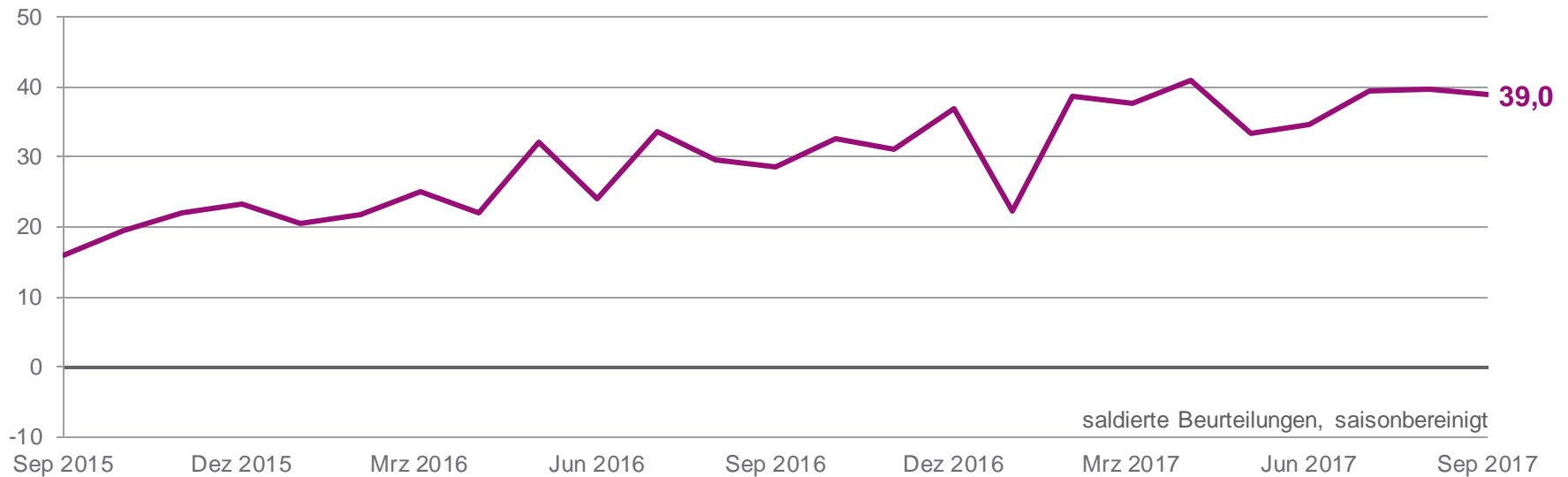


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

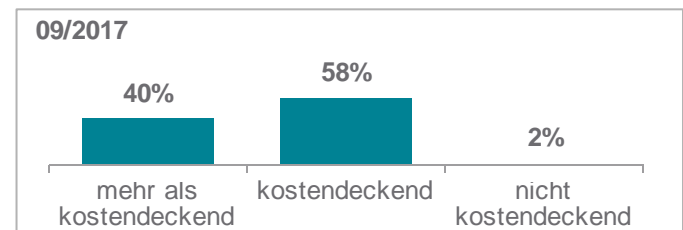


Baupreise: Kostendeckung 09/2015 – 09/2017

- Wohnungsbau: Baupreise übertreffen Selbstkosten nach wie vor deutlich.

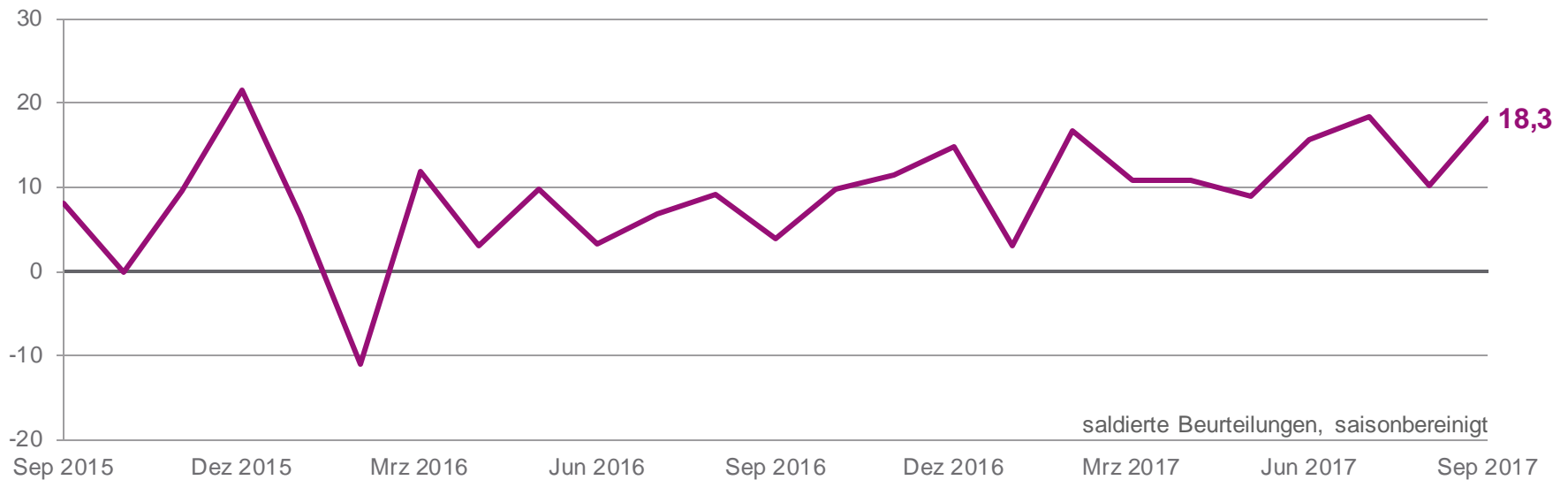


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

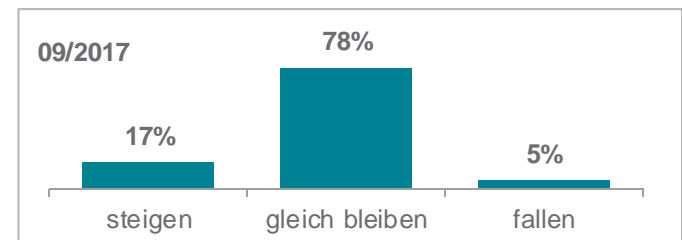


Baupreise: Künftige Entwicklung 09/2015 – 09/2017

- Wohnungsbaubranche rechnet auch im nächsten Quartal mit steigenden Preisen.



- Werden die auf dem Markt erzielbaren Baupreise im Laufe der nächsten drei Monate voraussichtlich steigen, etwa gleich bleiben oder fallen?



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 Sonderfragen Baugewerbe

i. Kapazitätsauslastung

- In der gesamten Baubranche sind die Maschinen nicht voll ausgelastet.

ii. Beschäftigung

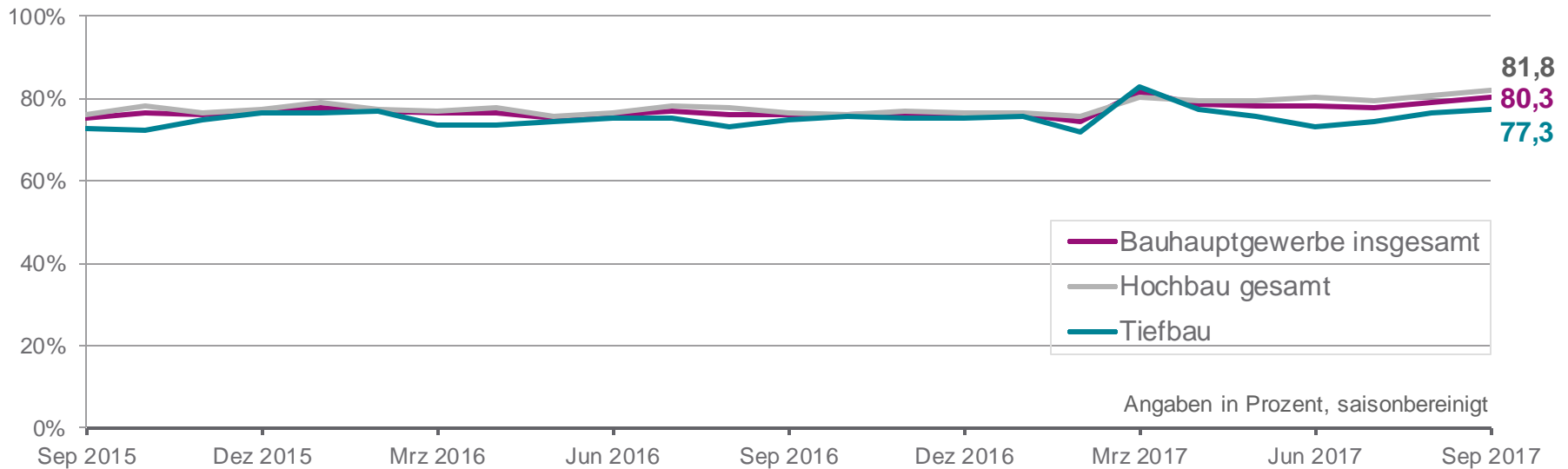
- Das Baugewerbe erwartet im nächsten Quartal eine Zunahmen der Beschäftigtenzahlen.
- Der Krankenstand liegt derzeit leicht unter dem Zwei-Jahres-Schnitt.

Inhalt

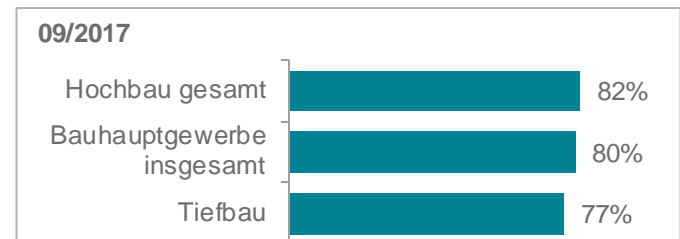
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2015 – 09/2017

- In der gesamten Baubranche sind die Maschinen nicht voll ausgelastet.



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

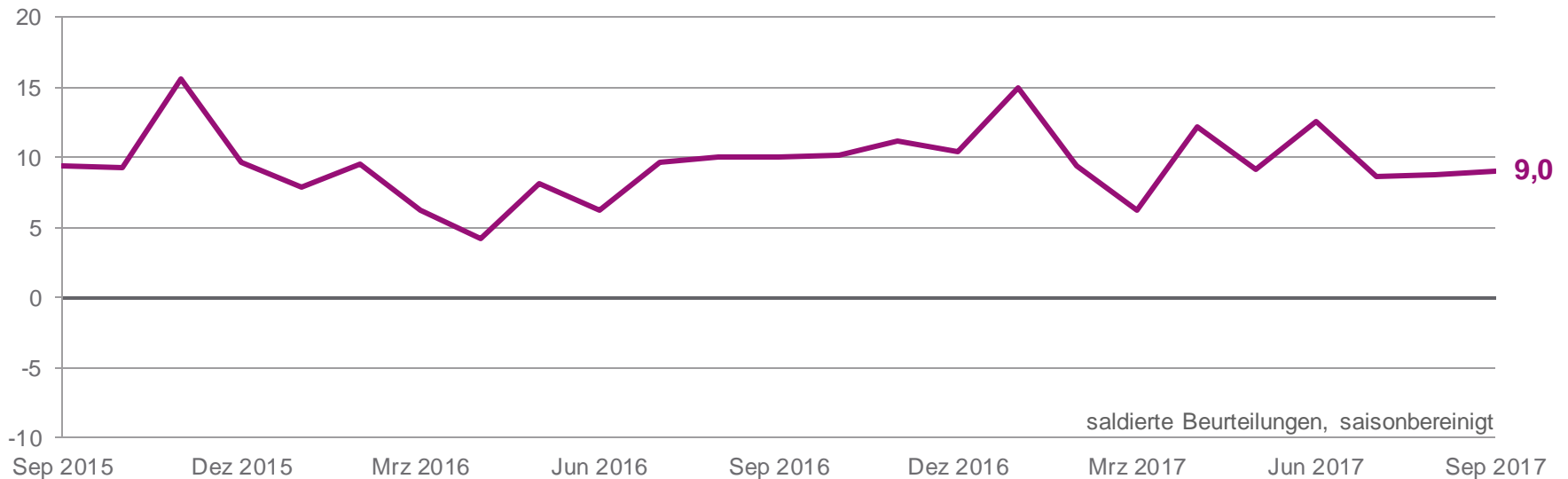


Inhalt

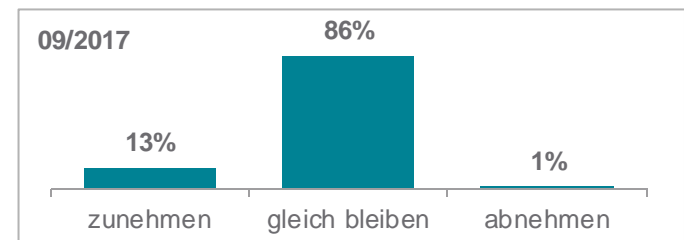
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 09/2015 – 09/2017

- Das Baugewerbe erwartet im nächsten Quartal eine Zunahmen der Beschäftigtenzahlen.

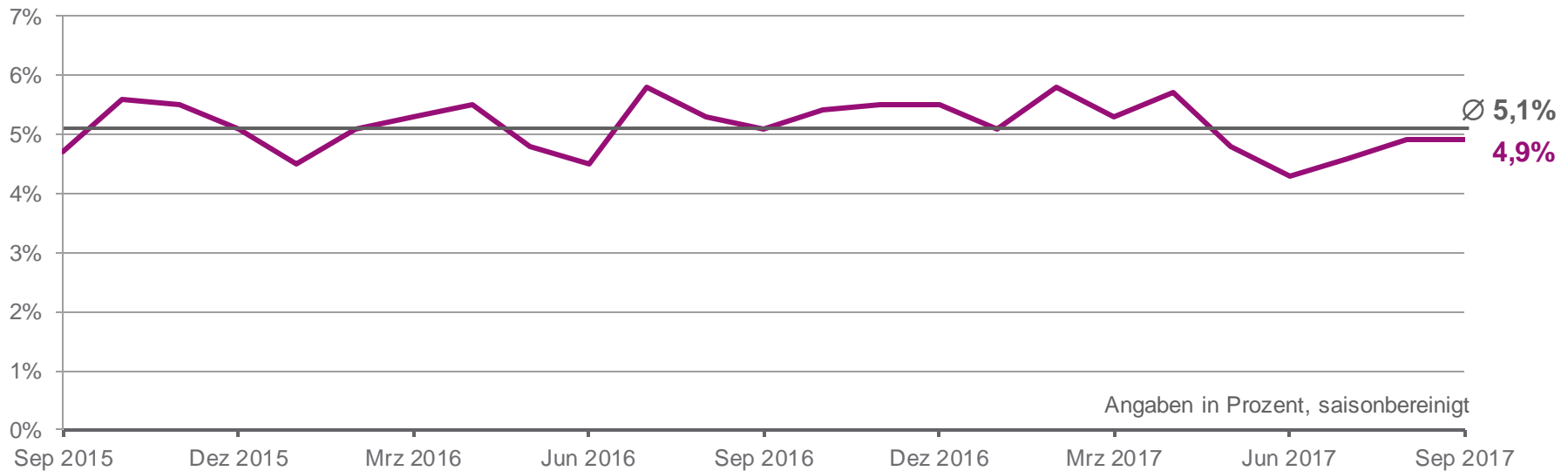


- *Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten drei bis vier Monate zunehmen, etwa gleich bleiben oder abnehmen?*

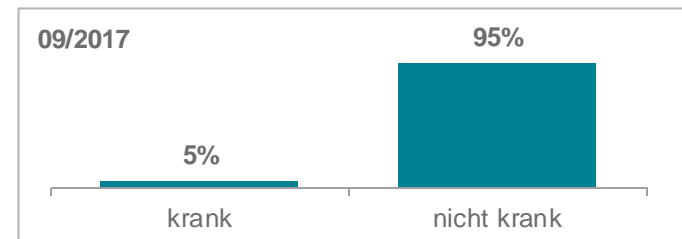


Beschäftigung: Krankenstand 09/2015 – 09/2017

- 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.