

---

# L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

4. Quartal 2017

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
  - Geschäftsklima im Wohnungsbau zieht auf rekordhohem Niveau weiter an.
  - Geschäftserwartungen im Vorjahresvergleich deutlich verbessert.
  - Wohnungsbau weiterhin Stimmungsführer in der Baubranche.
  - Wohnungsbautätigkeit stagnierte im Lauf des vergangenen Quartals.
  - Baubehinderungen nahmen leicht zu, v.a. bedingt durch Arbeitskräftemangel.
  - Auftragsbestände im Wohnungsbau deutlich höher als im Vorjahr.
  - Wohnungsbaufirmen erwarten auch im 1. Quartal weiter anziehende Baupreise.
  - Kapazitätsauslastung in der Baubranche konstant bei rund 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.

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg: Große Zuversicht für 2018

2017 verabschiedete sich mit einem weiteren Stimmungsrekord in der Südwestwirtschaft: Den Ergebnissen der L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage zufolge stieg der baden-württembergische Geschäftsklimaindex im Dezember auf 34,1 Punkte und erklomm so ein neues Allzeithoch. Im Lauf des letzten Quartals legte das Stimmungsbarometer der Unternehmen stets zu, in der Jahresbetrachtung hat es sich mehr als verdoppelt – im Januar stand noch die Marke von 15,1 Indexpunkten zu Buche.

Die außerordentliche Konjunkturlaune wird vor allem von der hervorragenden aktuellen Geschäftslage der Unternehmen getrieben: 52,7 Indexpunkte wie im Dezember wurden in der Konjunkturmfrage noch nie zuvor beobachtet. Der aktuelle, starke Wert von 16,9 bei den Geschäftserwartungen

stellt zudem für das erste Quartal 2018 eine expansive Entwicklung in Aussicht.

Hier spiegelt sich wider, dass die Südwestwirtschaft im letzten Jahr von der konjunkturellen Erholung der europäischen Nachbarländer und der damit einhergehenden Belebung der Auslandsnachfrage profitieren konnte. Auch für die kommenden Monate rechnen die baden-württembergischen Industrieunternehmen mit guten Auslandsgeschäften: Mit 26,6 Indexpunkten liegen die Exporterwartungen auf dem höchsten Wert seit März 2011. Im Vergleich der Südwest-Kernbranchen hoben Chemie- und Automobilbranche zum Jahresende ihre Exporterwartungen an, während die Maschinenbauer ihre hohe Einschätzung aus dem Vormonat bestätigten.

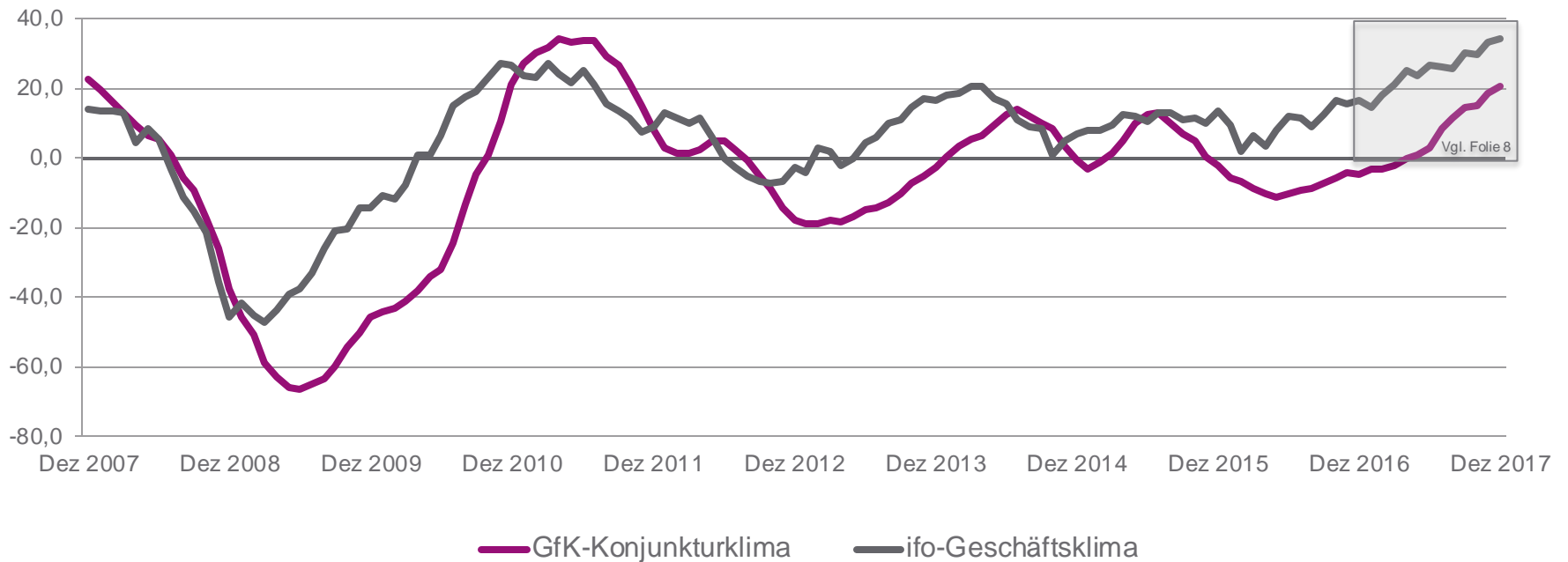
Angaben des Statistischen Landesamtes zufolge zogen die Reallöhne in Baden-Württemberg im dritten Quartal 2017 um 0,4 Prozent an, die Reallohn-

steigerung fiel damit niedriger aus als noch im ersten Halbjahr 2017. Ursächlich waren insbesondere geringere Zuwächse bei den Nominallöhnen. Nichtsdestotrotz markierte das Einkommensklima angesichts des dynamischen Arbeitsmarktes in der aktuellen L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage einen neuen Rekordwert bei 15 Indexpunkten.

Allerdings rechnen die Haushalte für die kommenden Monate zunehmend mit anziehenden Teuerungsraten: Ihre Einschätzung des Preisklimas, also der Saldo aus aktuellem Preisempfinden und den Preiserwartungen, sticht inzwischen recht prägnant hervor (21,1 Indexpunkte). Mittelfristig könnte diese Preisentwicklung die derzeit hohe Anschaffungsneigung der Konsumenten (8,2 Indexpunkte) dämpfen – sofern die zahlreich anstehenden Tarifverhandlungen den Verbrauchern nicht doch ein gutes reales Plus im Portemonnaie bescheren.

## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2007 – 12/2017

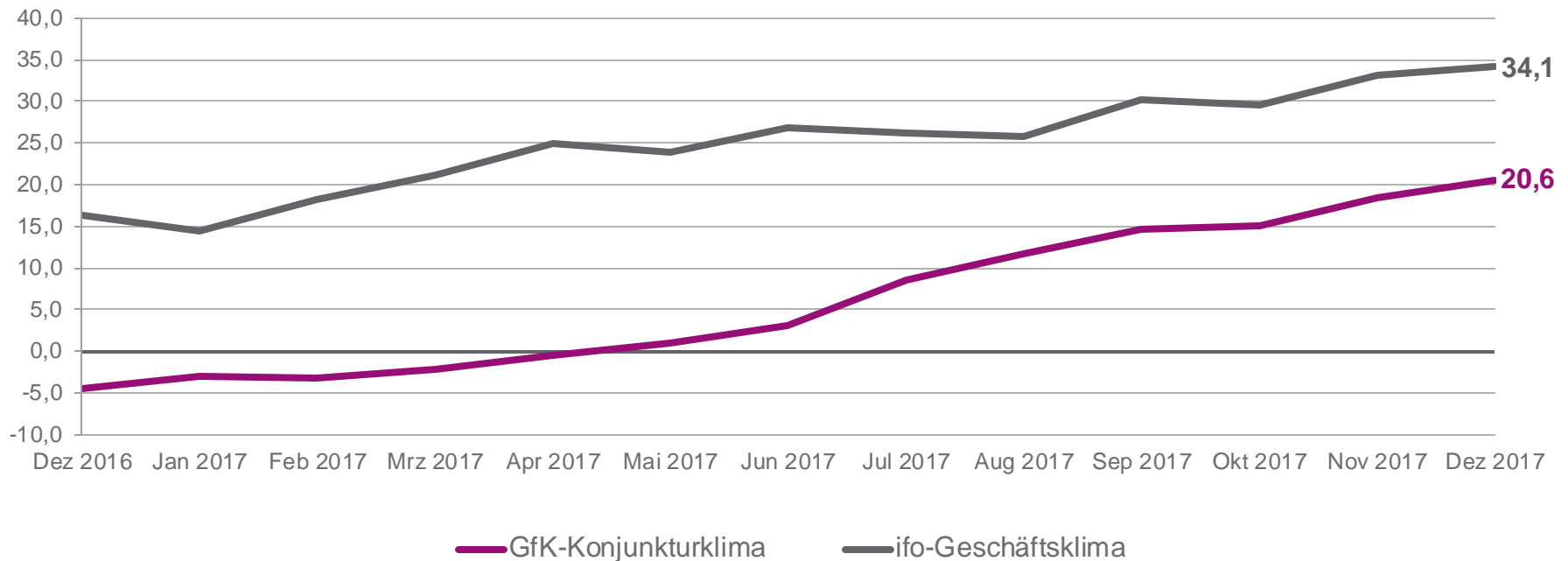
- Konjunkturklima deutlich im Aufwärtstrend.





ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2016 – 12/2017

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



## Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage		Geschäftslage		Geschäftsklima <sup>1)</sup>		Produktionspläne/ Baupläne	
	Beurteilung		Erwartungen		Q03 (09/2017)	Q04 (12/2017)	Q03 (09/2017)	Q04 (12/2017)
	Q03 (09/2017)	Q04 (12/2017)	Q03 (09/2017)	Q04 (12/2017)				
	– saisonbereinigte Werte –							
<b>Gewerbliche Wirtschaft</b>	<b>47,4</b>	<b>52,7</b>	<b>14,9</b>	<b>16,9</b>	<b>30,6</b>	<b>34,1</b>	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	56,8	63,5	20,4	20,7	37,9	41,1	29,6	28,0
Bauhauptgewerbe	39,8	43,3	7,9	21,1	23,3	31,9	8,4	16,8
Hochbau	44,5	46,6	12,4	23,1	27,9	34,6	10,7	17,5
Wohnungsbau	54,4	57,4	11,5	22,1	31,9	39,1	12,0	16,1
Tiefbau	28,2	52,4	-6,8	16,4	10,0	33,7	5,7	14,0
Großhandel	36,6	35,5	11,7	15,0	23,8	25,0	--	--
Einzelhandel	4,2	8,7	-11,0	-10,5	-3,5	-1,1	--	--

<sup>1)</sup> 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

Anhaltende Niedrigzinsen, eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum und anziehende öffentliche Infrastrukturinvestitionen sorgten dafür, dass 2017 zu einem weiteren erfolgreichen Geschäftsjahr für das Bauhauptgewerbe im Südwesten wurde. In den ersten drei Quartalen erhöhte sich der nominale Umsatz der Branche im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gar um satte 15 Prozent. Eine bemerkenswerte Entwicklung angesichts der Tatsache, dass in 2016 ein Plus von 10,5 Prozent vorgelegt worden war.

Wie die aktuelle L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage zeigt, setzen die 7.400 Branchenunternehmen im Land auch für 2018 auf die Fortsetzung des Positivtrends: Äußerst zuversichtliche Geschäftserwartungen und eine historisch hohe Bewertung der aktuellen Lage sorgen für einen neuerlichen Rekord beim Geschäftsklima (31,9 Indexpunkte). Im Lauf des letzten Quartals 2017 zog die Konjunkturstimmung der Bauunternehmen dabei stetig an.

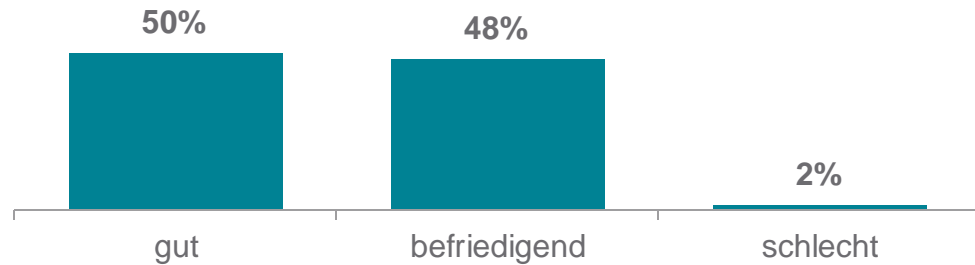
Bei derzeit prall gefüllten Orderbüchern – die Bewertung der Auftragsbestände zog von Oktober bis Dezember von 6,8 auf 15,3 Indexpunkte an – scheint auch die Meldung des Statistischen Landesamtes, der zufolge bis November deutlich weniger Baufreigaben erteilt wurden (-17 Prozent), die gute Stimmung nicht eintrüben zu können. Mit einer Geräteauslastung von dauerhaft über 80 Prozent bewegte sich das Baugewerbe im vergangenen Quartal dabei hart an der oberen Kapazitätsgrenze, das langfristige Mittel wurde um über 14 Prozentpunkte übertroffen.

Neueinstellungen waren in Anbetracht dieser günstigen Ausgangssituation deutlich öfter vorgesehen. Das baden-württembergische Baugewerbe bleibt somit absehbar einer der wichtigsten Treiber des Job-Booms.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 12/2017

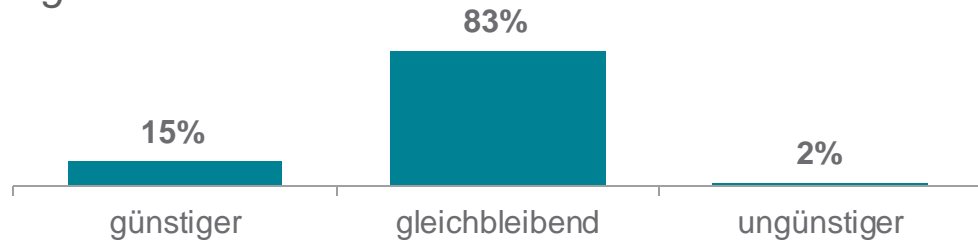
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

12/2017  
 Saldo (gut - schlecht) = 48,0  
 Saldo (saisonbereinigt) = 57,4



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

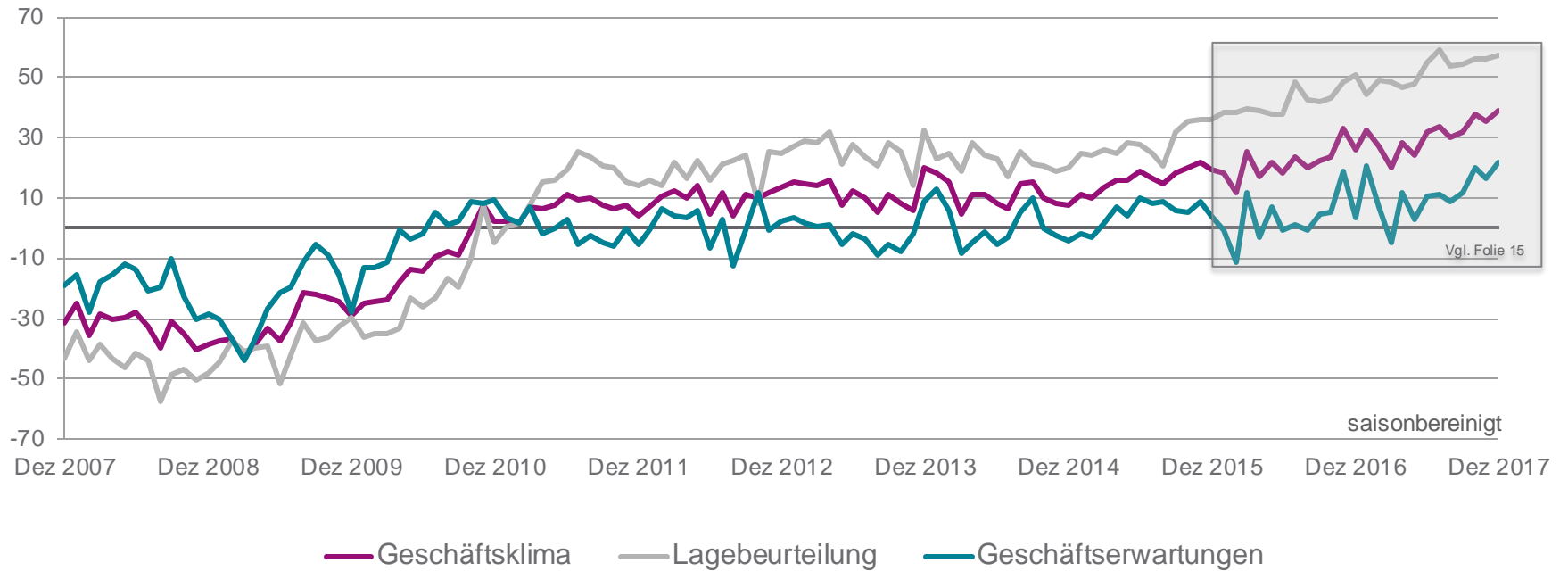
12/2017  
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = 13,0  
 Saldo (saisonbereinigt) = 22,1



12/2017  
 Klima (saisonbereinigt) =  $\sqrt{(57,4 + 200) \times (22,1 + 200)} - 200 = 39,1$

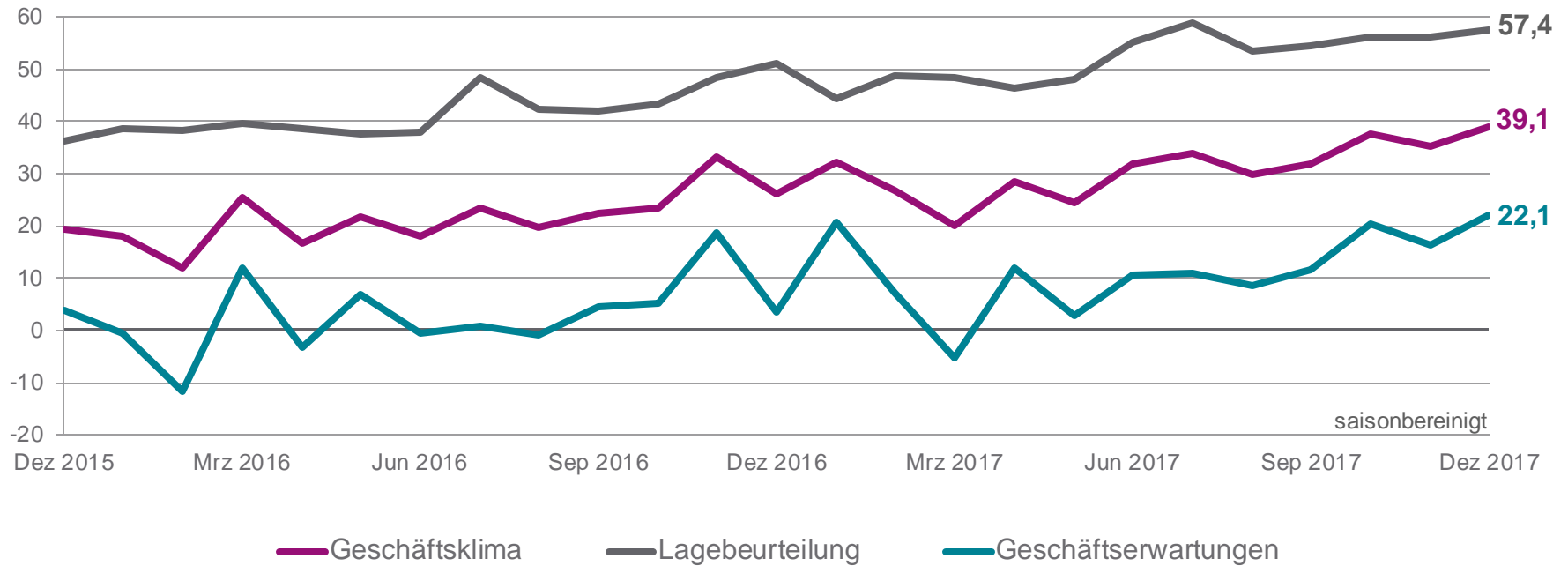
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2007 – 12/2017

- Lagebeurteilung und Geschäftsklima im Zehn-Jahres-Vergleich weiter ansteigend.



Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2015 – 12/2017

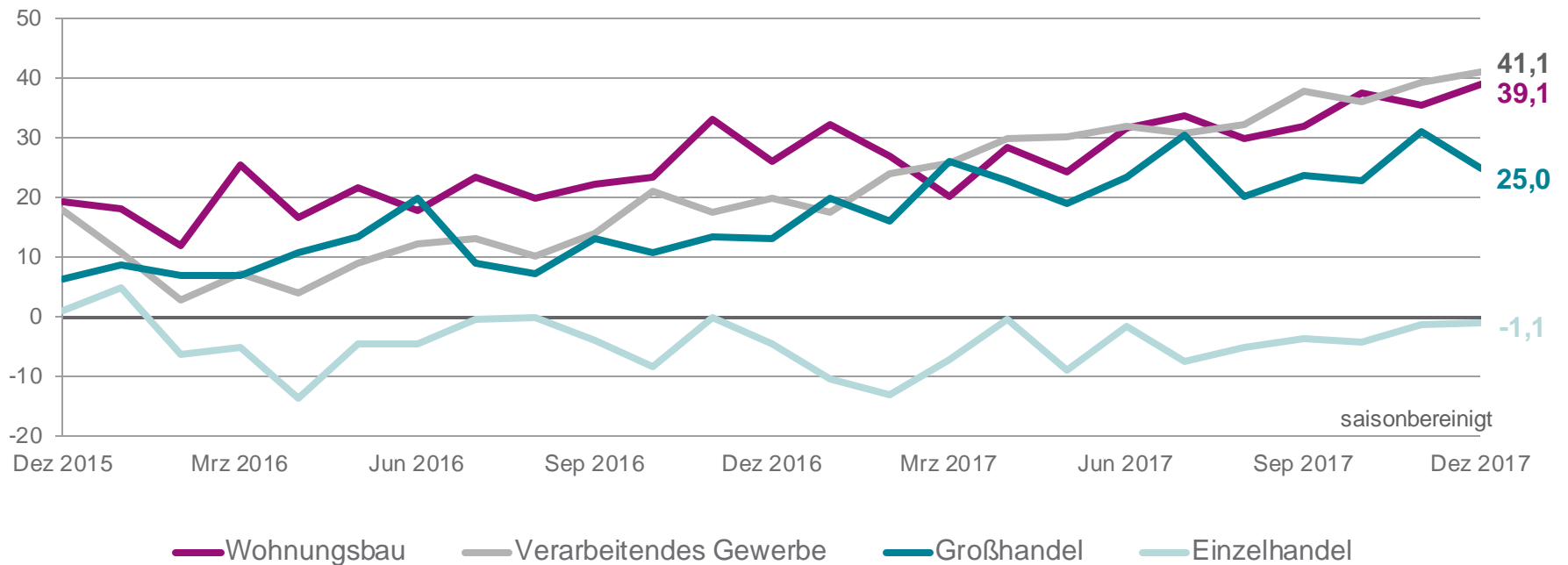
- Das Geschäftsklima in der Wohnungsbau-Branche bleibt positiv.





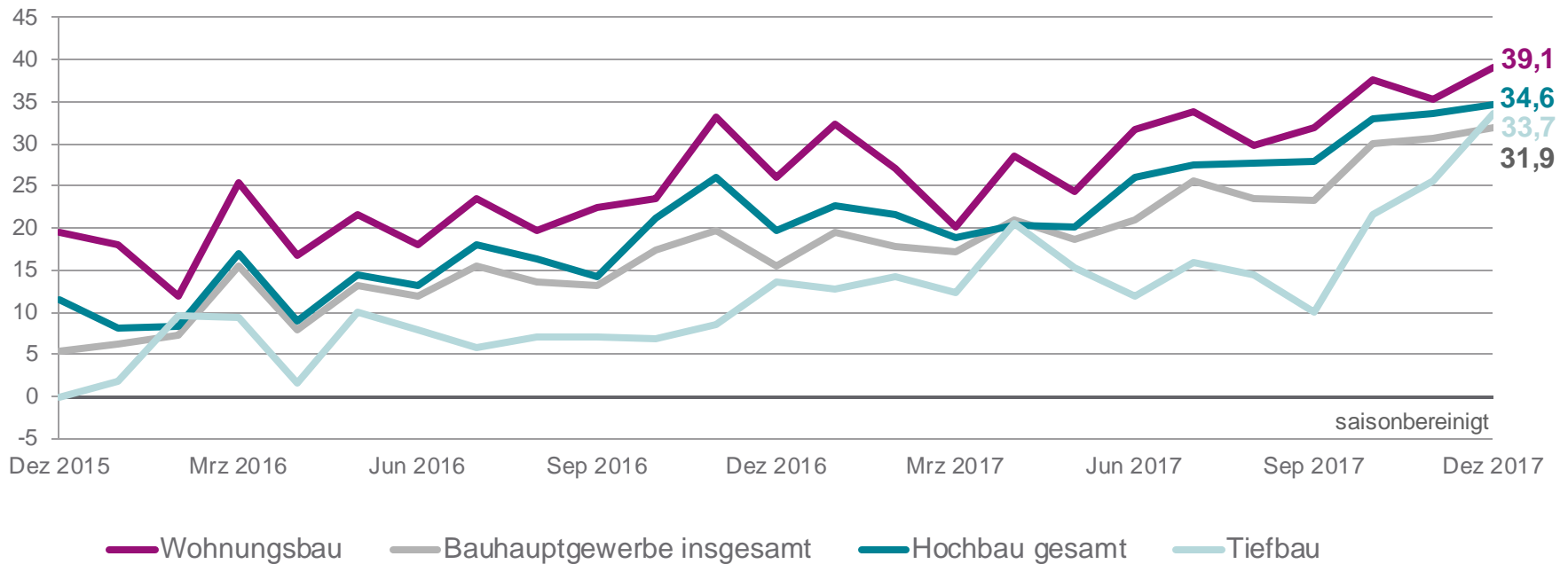
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 12/2015 – 12/2017

- Das verarbeitende Gewerbe kann sich im Branchenvergleich wieder an der Spitze behaupten.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 12/2015 – 12/2017

- Wohnungsbau bleibt Stimmungsführer in der Baubranche. Tiefbau holt deutlich auf.



## Inhalt

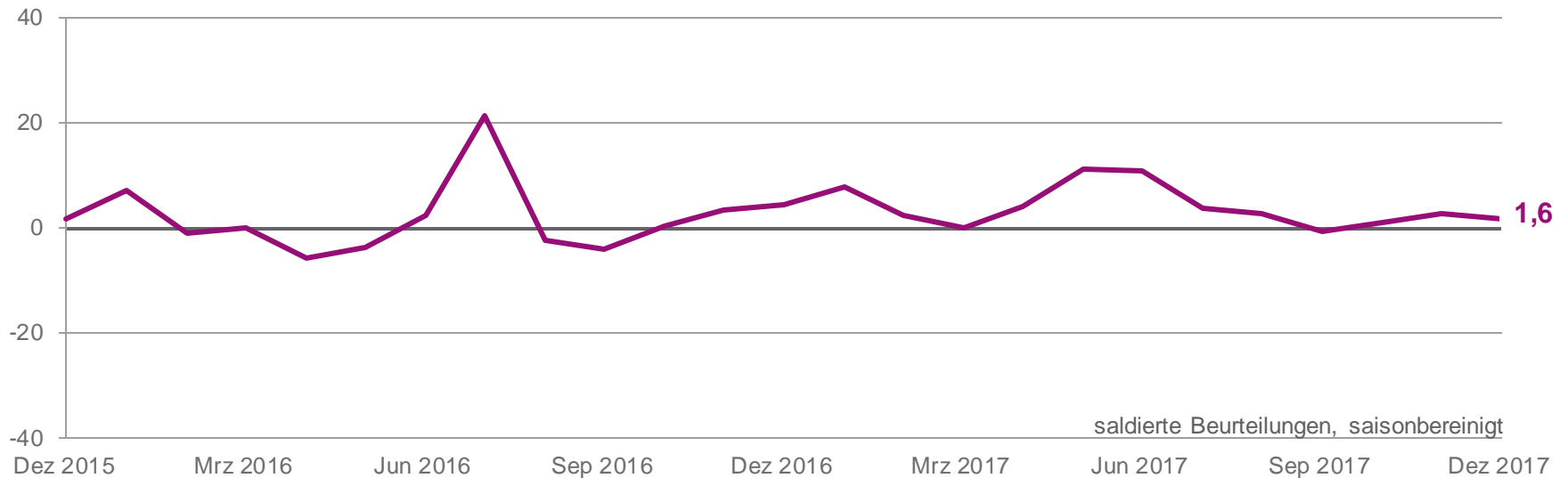
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. **Bautätigkeit**
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

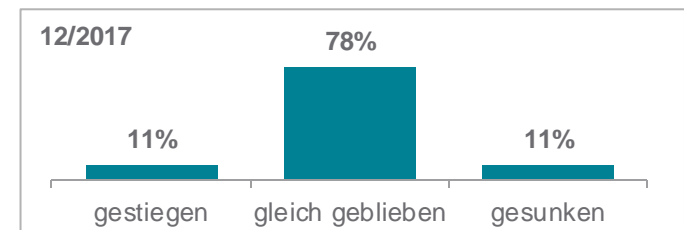
- Wohnungsbautätigkeit in den letzten drei Monaten auf nahezu gleichbleibendem Niveau.
- Behinderungen in der Bautätigkeit haben im letzten Quartal leicht zugenommen.
- Arbeitskräftemangel ist weiterhin eine der Hauptursachen für Baubehinderungen.
- Planung der Bautätigkeiten im Zweijahresvergleich insgesamt positiv.

## Bautätigkeit: Entwicklung 12/2015 – 12/2017

- Wohnungsbautätigkeit in den letzten drei Monaten auf nahezu gleichbleibendem Niveau.

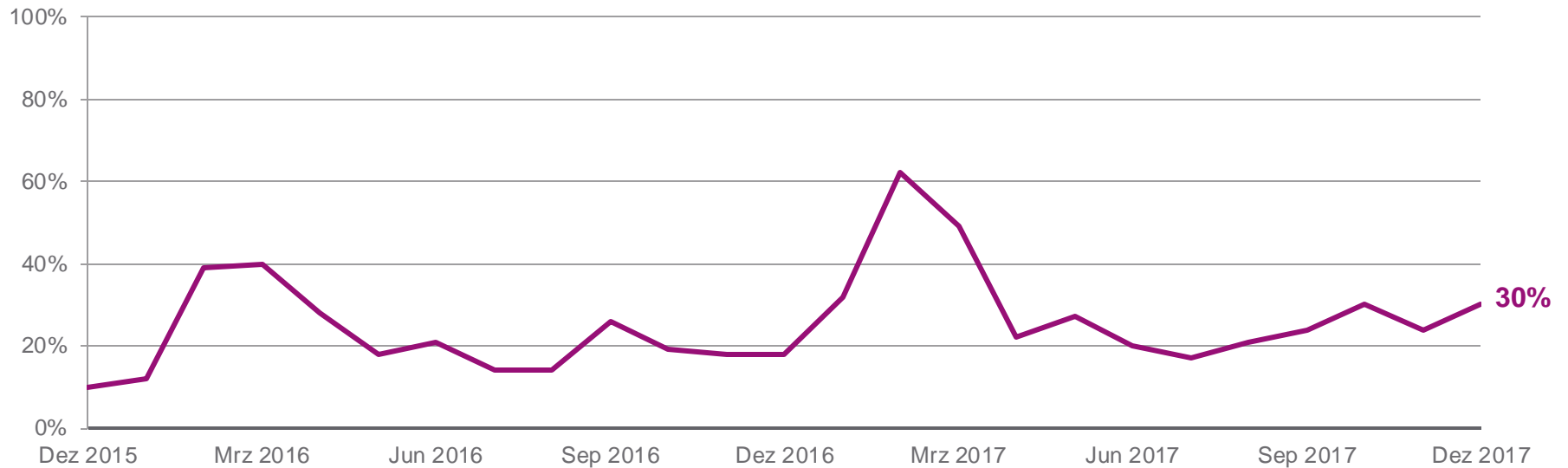


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

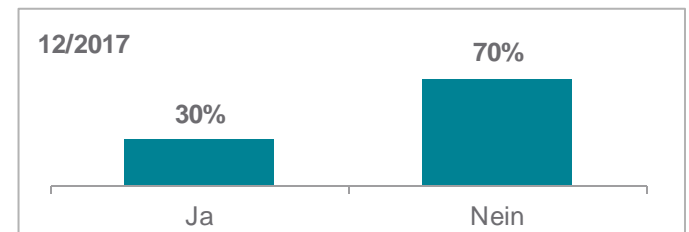


**Bautätigkeit: Behinderung 12/2015 – 12/2017**

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

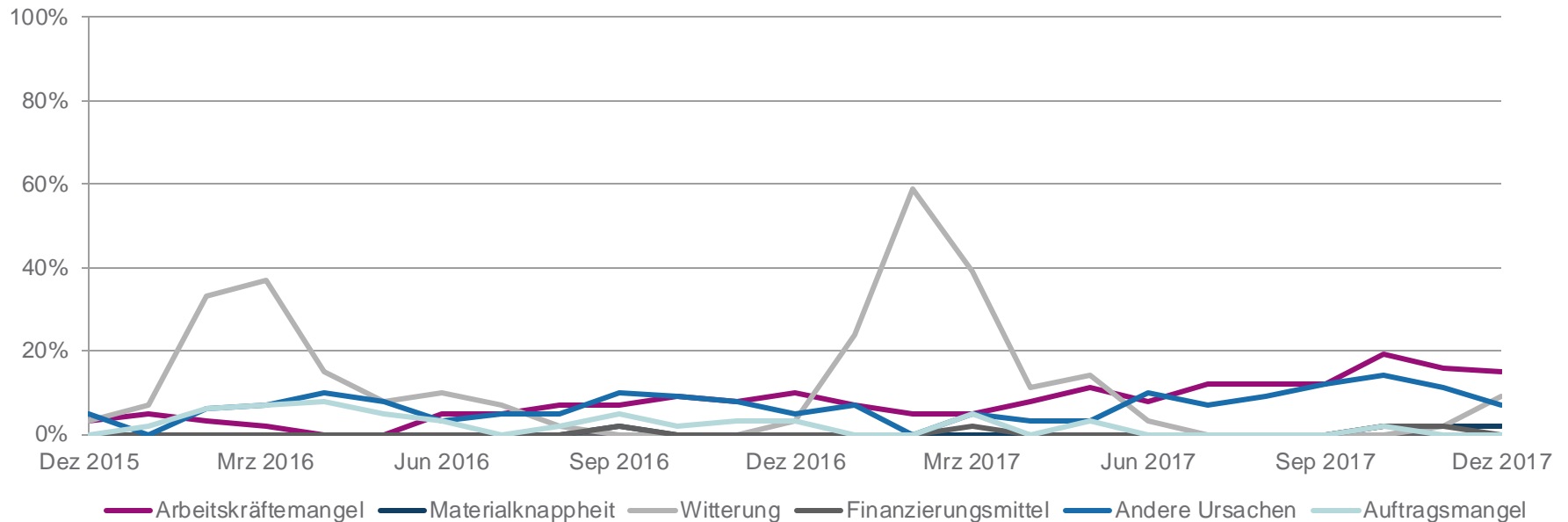


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

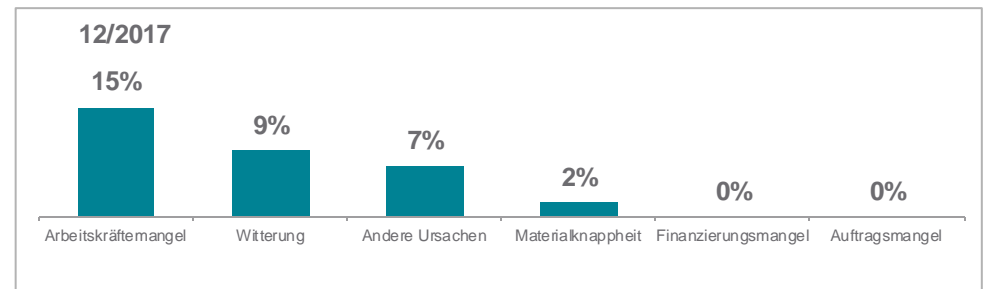


## Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 12/2015 – 12/2017

- Arbeitskräftemangel ist weiterhin eine der Hauptursachen für Baubehinderungen.

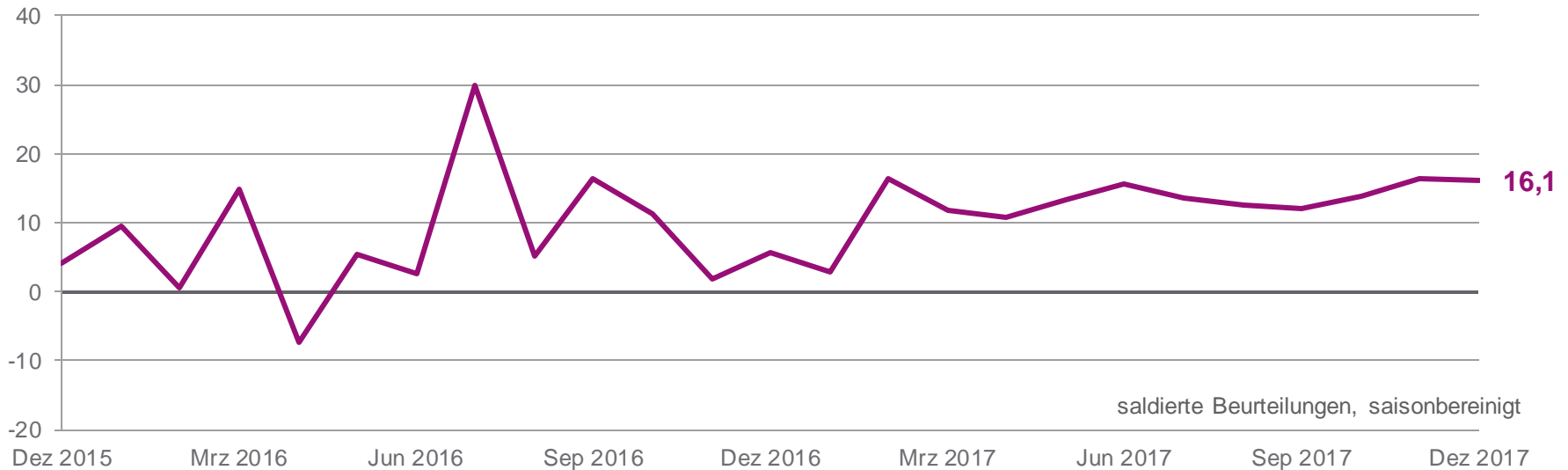


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

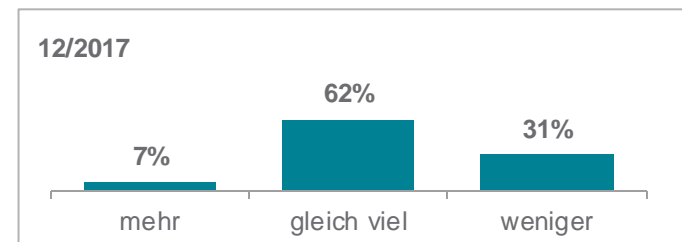


## Bautätigkeit: Planung 12/2015 – 12/2017

- Planung der Bautätigkeiten im Zweijahresvergleich insgesamt positiv.



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





## Inhalt

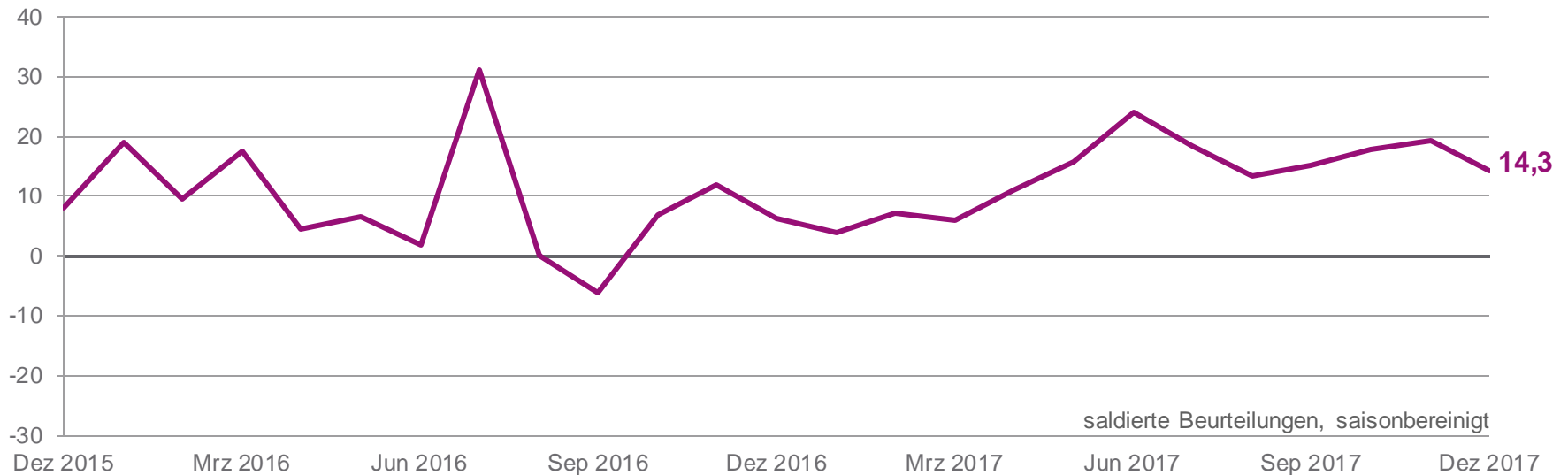
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. **Baufträge**
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

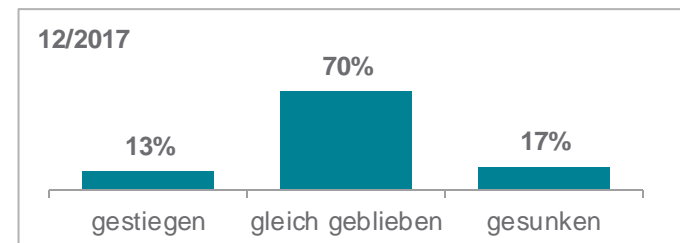
- Der Bestand an Wohnungsbauaufträgen geht zum Jahresende leicht zurück.
- Weiterhin positive Bewertung des Auftragsbestands im aktuellen Quartal.
- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt deutlich über dem Zwei-Jahres-Schnitt.

**Baufträge: Entwicklung Bestand 12/2015 – 12/2017**

- Der Bestand an Bauaufträgen geht zum Jahresende leicht zurück.

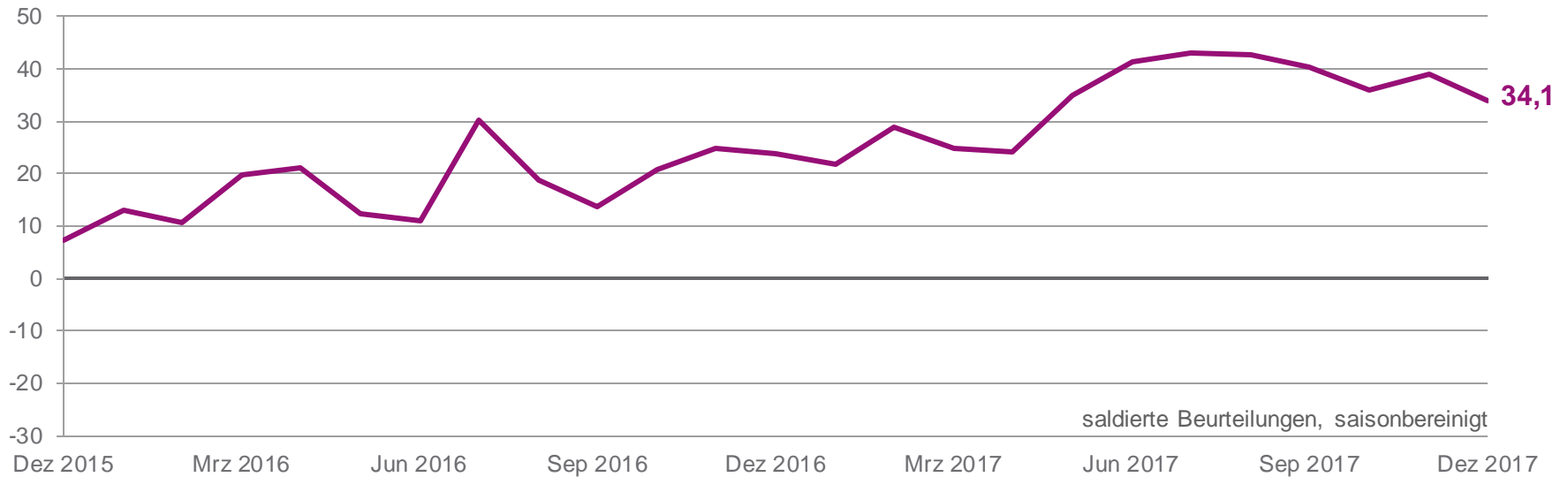


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

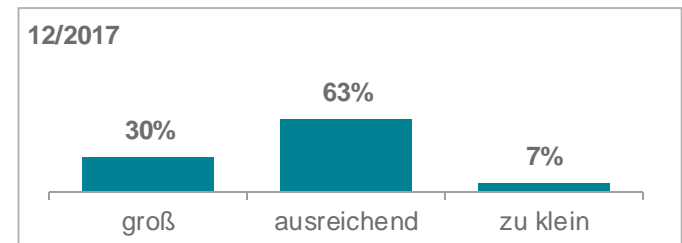


## Baufaufträge: Beurteilung Bestand 12/2015 – 12/2017

- Weiterhin positive Bewertung des Auftragsbestands im aktuellen Quartal.

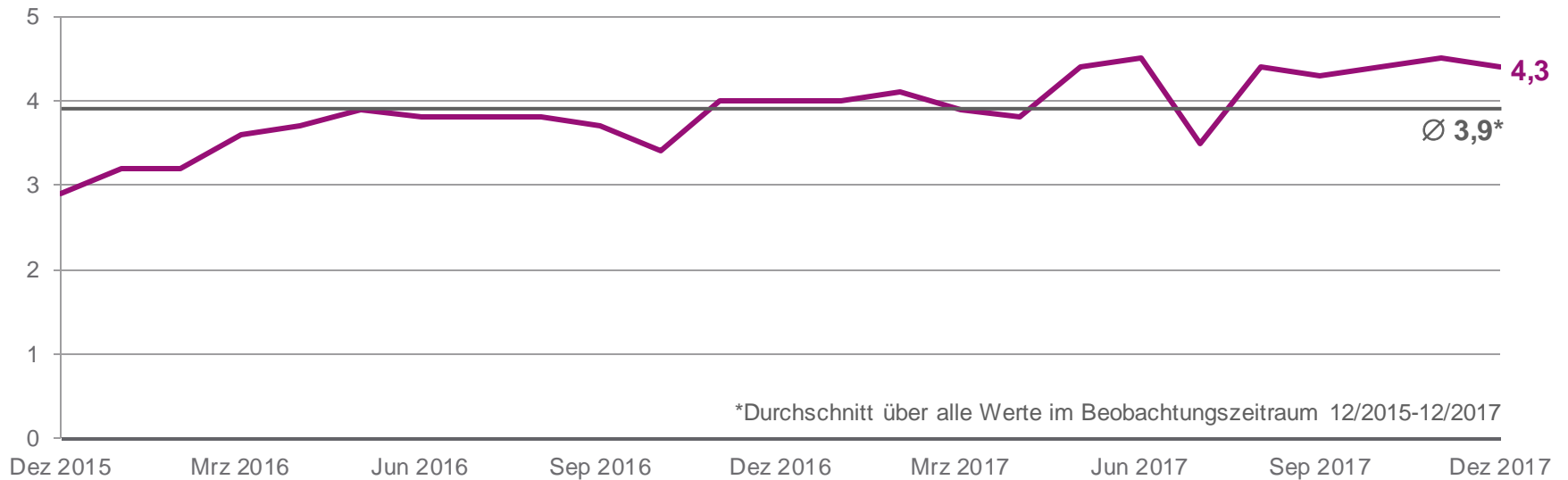


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



**Baufträge: Reichweite 12/2015 – 12/2017**

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



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

## Inhalt

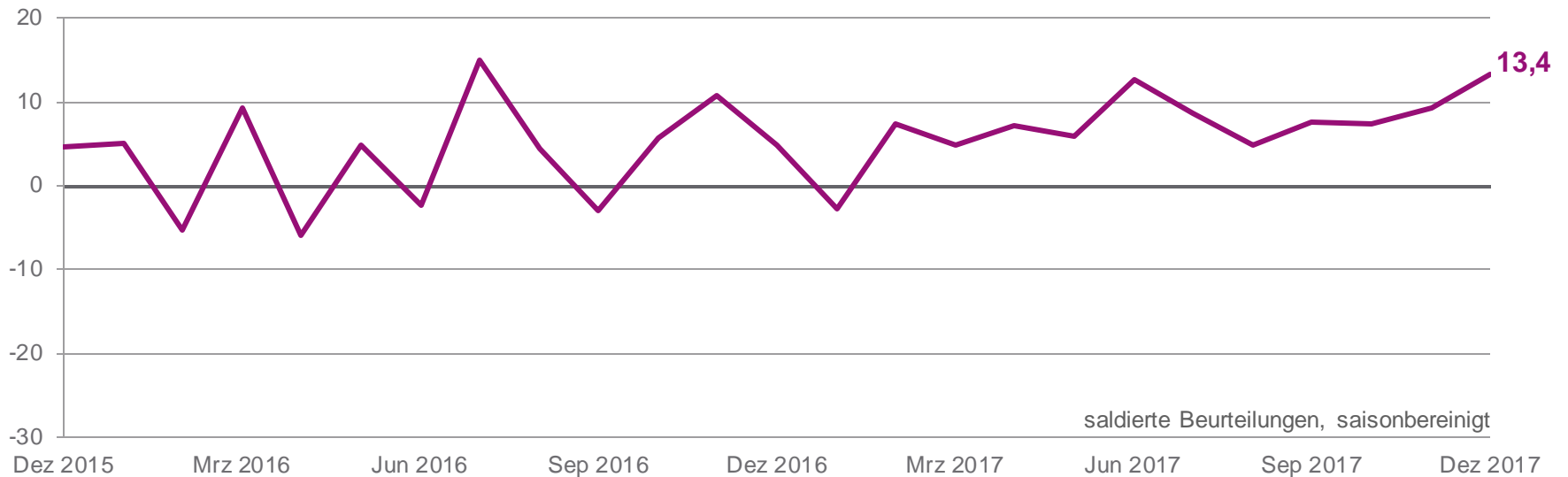
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

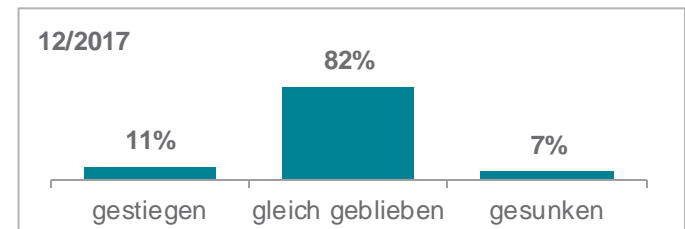
- Die Baupreise im Wohnungsbau sind im letzten Quartal wieder leicht gestiegen.
- Baupreise decken Selbstkosten weiterhin sehr gut.
- Die Wohnungsbaubranche rechnet auch im nächsten Quartal mit steigenden Preisen.

Baupreise: Entwicklung 12/2015 – 12/2017

- Wohnungsbau: Baupreise im letzten Quartal wieder leicht gestiegen.



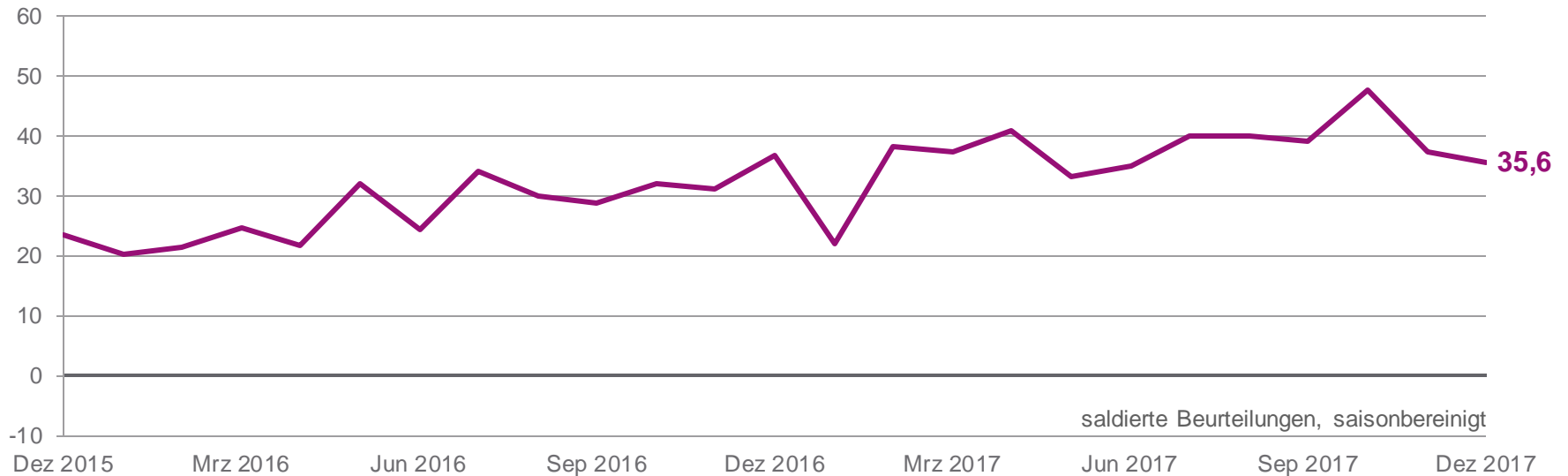
- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*



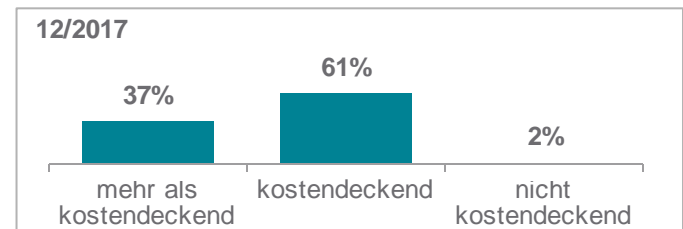


**Baupreise: Kostendeckung 12/2015 – 12/2017**

- Wohnungsbau: Baupreise decken Selbstkosten weiterhin sehr gut.

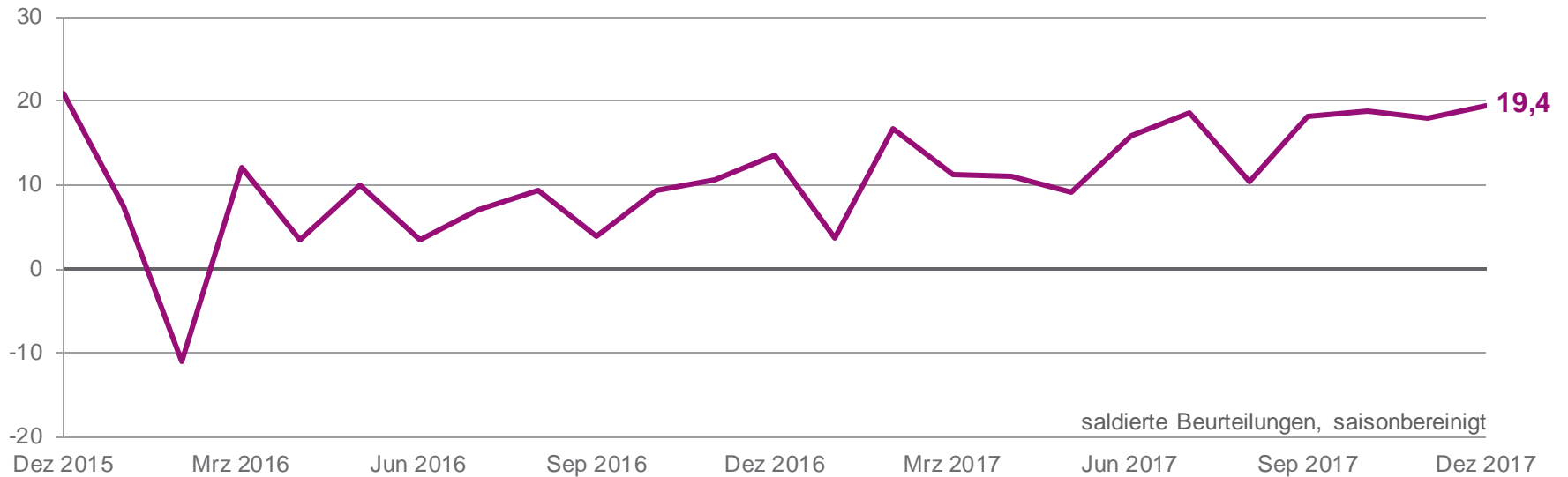


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

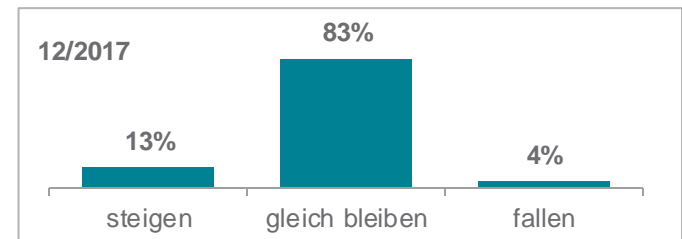


Baupreise: Künftige Entwicklung 12/2015 – 12/2017

- 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 Maschinen zu knapp 80 Prozent ausgelastet.

### ii. Beschäftigung

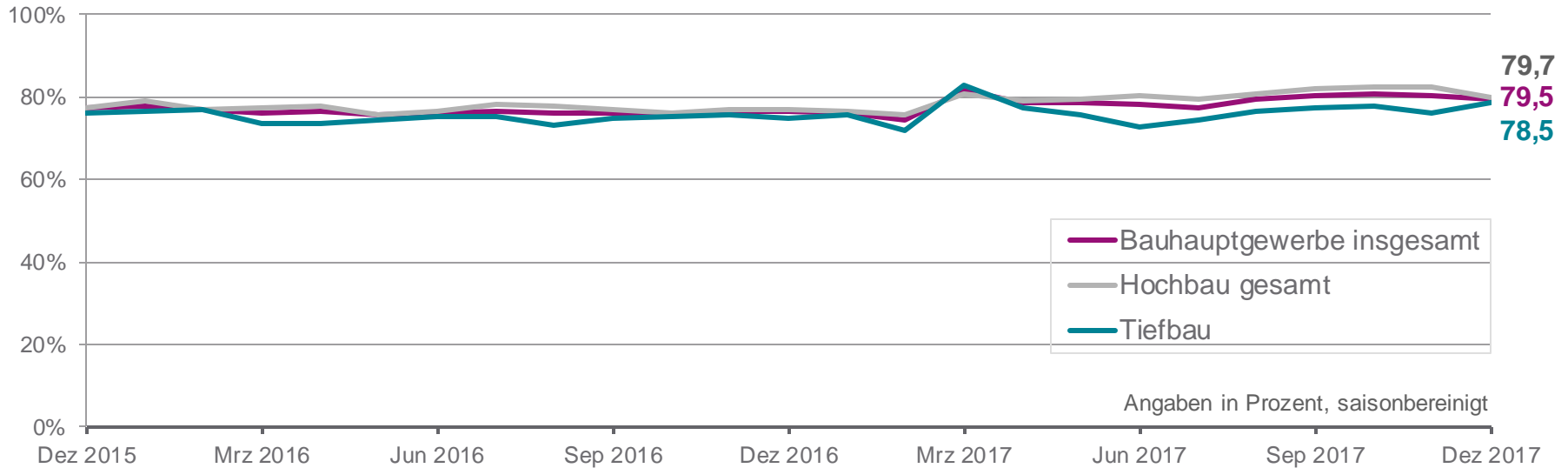
- Das Baugewerbe rechnet im nächsten Quartal mit einem deutlichen Anstieg der Arbeitnehmerzahlen.
- Der Krankenstand liegt derzeit leicht unter dem Zwei-Jahres-Schnitt.

## Inhalt

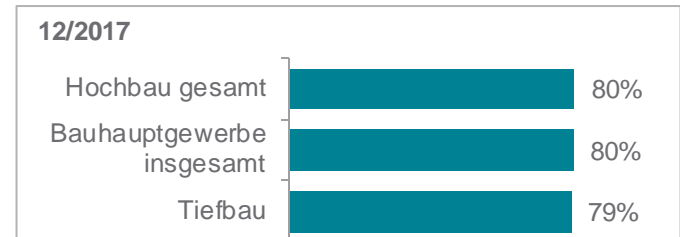
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. **Kapazitätsauslastung**
  - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 12/2015 – 12/2017

- In der gesamten Baubranche sind Maschinen zu knapp 80 Prozent ausgelastet.



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

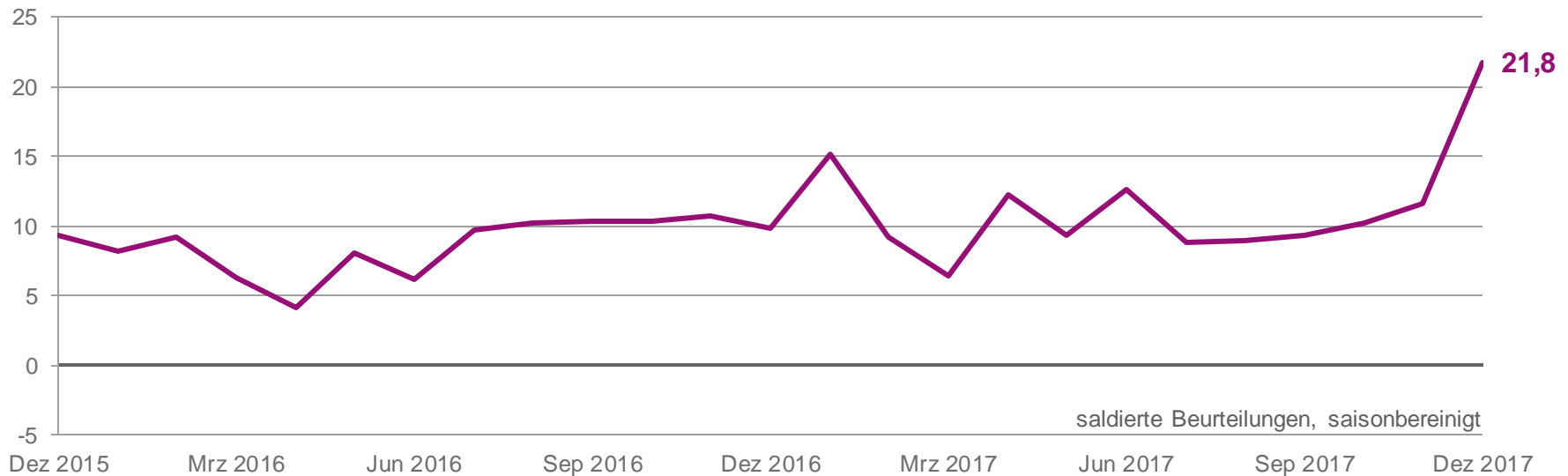


## Inhalt

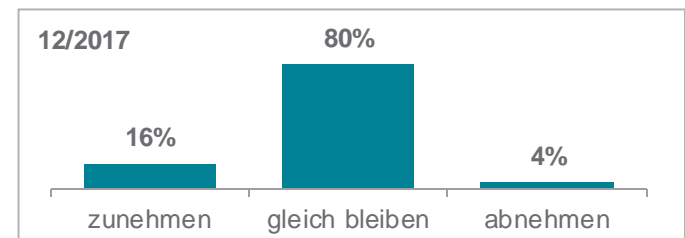
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. **Beschäftigung**

## Beschäftigung: Künftige Entwicklung 12/2015 – 12/2017

- Baugewerbe rechnet im nächsten Quartal mit einem deutlichen Anstieg der Arbeitnehmerzahlen.



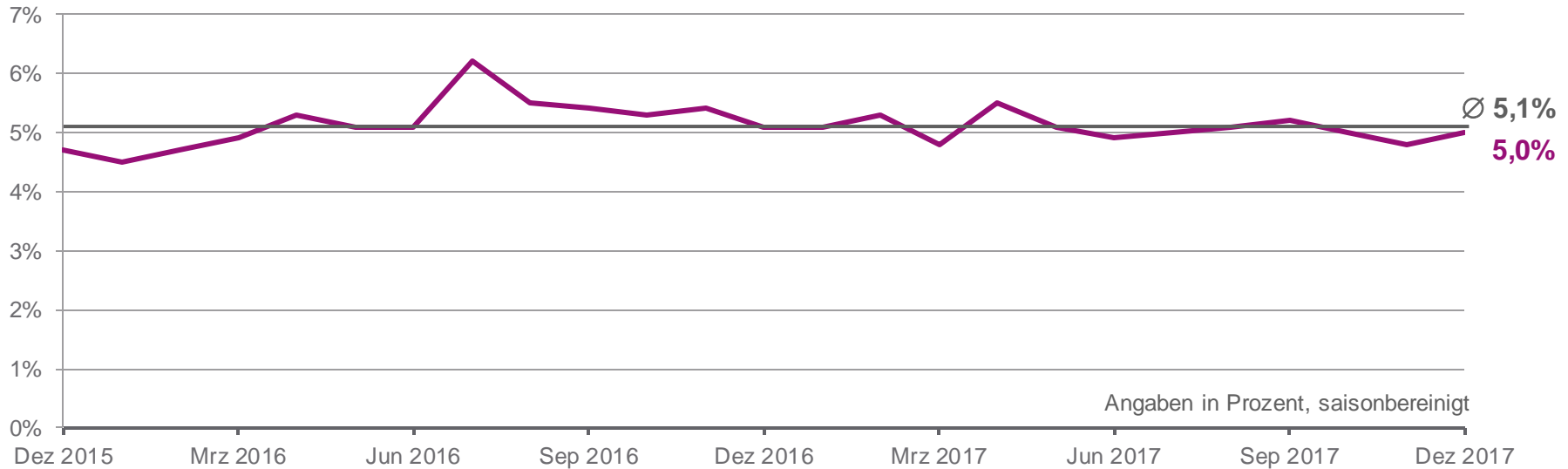
- *Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten drei bis vier Monate zunehmen, etwa gleich bleiben oder abnehmen?*



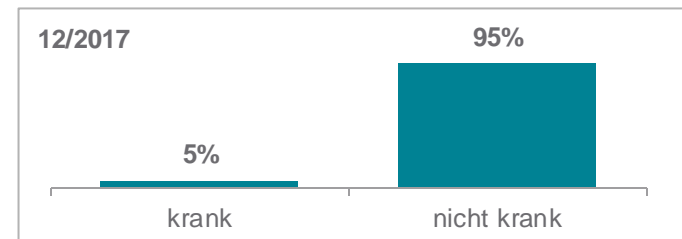


Beschäftigung: Krankenstand 12/2015 – 12/2017

- 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](http://www.konjunktur-bw.de).
- Ansprechpartner ist Dr. Benjamin Quinten, [benjamin.quinten@l-bank.de](mailto:benjamin.quinten@l-bank.de),  
Tel.: 0721 150-1887.