
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

1. Quartal 2018

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
 - Geschäftsklima im Wohnungsbau leicht rückläufig auf hohem Niveau.
 - Geschäftserwartungen trüben sich ein, Lageurteile weiterhin äußerst positiv.
 - Tiefbau Stimmungsführer im Baugewerbe.
 - Deutlicher Anstieg der saisonbereinigten Bautätigkeit.
 - Wie üblich im ersten Quartal zunehmende Behinderungen der Bautätigkeit.
 - Aufbau des Auftragsbestands im Wohnungsbau verlangsamt sich.
 - Geringere Preissteigerung im nächsten Quartal erwartet.
 - Kapazitätsauslastung erreicht Rekordniveau.

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: Leichte Stimmungseintrübung

Ein spannungsgeladener Monat liegt hinter uns. Der März war aus politischer und konjunktureller Sicht geprägt von der Ankündigung der US-Regierung, Strafzölle für Stahl- und Aluminiumimporte einzuführen. Den hieraus resultierenden Befürchtungen einer Spirale protektionistischer Maßnahmen konnte sich auch die baden-württembergische Wirtschaft nicht gänzlich entziehen.

So zeigten sich die Südwestunternehmen in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage in Bezug auf ihre Erwartungen für die nächsten 6 Monate etwas pessimistischer als noch im Vormonat. Der entsprechende Saldo ging von 14 auf 8 Indexpunkte zurück. Die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage liegt hingegen weiterhin

konstant auf dem seit Dezember gehaltenen historischen Höchstwert von 53 Indexpunkten. Für das Geschäftsklima ergab sich in Summe ein moderater Rückgang von 33 auf 30 Punkte.

Politische Risiken und drohende Handelshemmnisse wirkten sich zuletzt auch negativ auf die Stimmung der baden-württembergischen Industrieunternehmen in Bezug auf ihre Auslandsgeschäfte aus. Den Ergebnissen der aktuellen L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage zufolge sank der Indexwert für die Exporterwartungen sowohl in der Chemiebranche (von 48 auf 30), dem Maschinenbau (von 32 auf 25) als auch dem Automobilsektor (von 18 auf 13) recht deutlich.

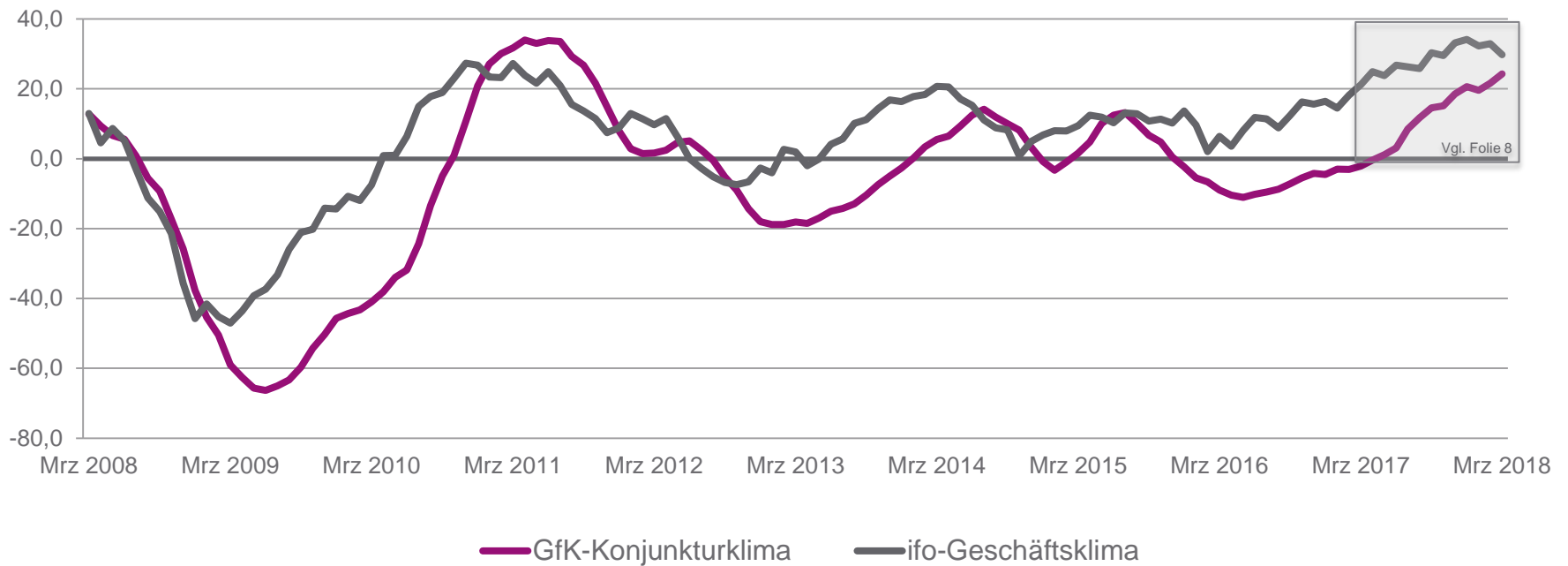
Die baden-württembergischen Verbraucher ließen sich von den geopolitischen Unsicherheiten nicht beeindrucken. Bei der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage erreichte das Anschaffungsklima mit 12 Indexpunkten gar einen neuen

historischen Höchststand. Der Wert für das Einkommensklima lag mit 14 Punkten ebenfalls nah am Rekordwert von 15 Indexpunkten. Die sehr gute Konsumlaune dürfte unter anderem auf die steigenden Gehälter zurückzuführen sein: Nach Angaben des statistischen Landesamtes nahmen die Bruttolöhne und -gehälter in Baden-Württemberg im vergangenen Jahr um 2,4 Prozent auf durchschnittlich rund 37.000 Euro zu.

Auch die Lage des baden-württembergischen Arbeitsmarkts ist nach wie vor blendend: Nach Angaben des statistischen Landesamts stieg die Zahl der Erwerbstätigen in 2017 auf 6,3 Millionen und damit ein neues Rekordniveau. Auch die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden erreichte mit 8,46 Milliarden Stunden einen historischen Höchstwert – und das trotz einer etwas geringeren durchschnittlichen Jahresarbeitszeit.

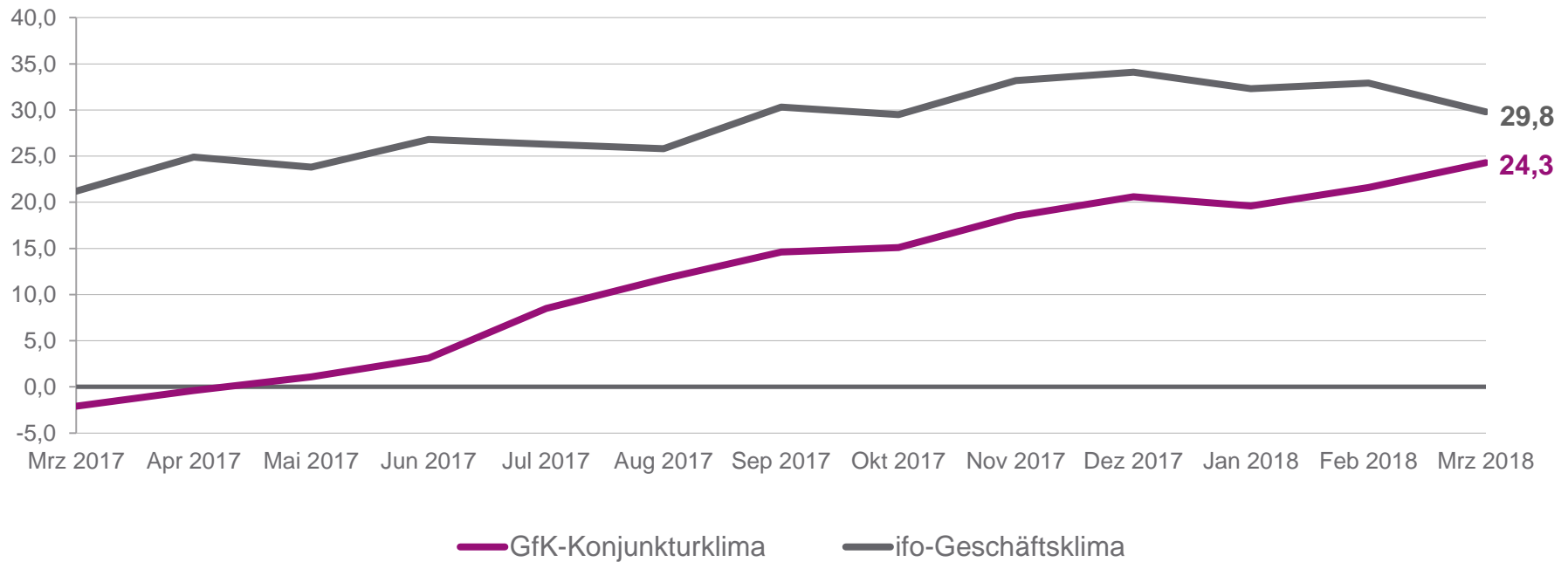
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2008 – 03/2018

- Ifo-Geschäftsklima fällt leicht, GfK-Konjunkturklima deutlich im Aufwärtstrend.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2017 – 03/2018

- Das Konsumklima erreicht im Jahresvergleich einen neuen Bestwert, das Geschäftsklima fällt auf das Niveau vom Herbst 2017.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q04 (12/2017)	Q01 (03/2018)	Q04 (12/2017)	Q01 (03/2018)	Q04 (12/2017)	Q01 (03/2018)	Q04 (12/2017)	Q01 (03/2018)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gewerbliche Wirtschaft	52,7	53,3	16,1	8,4	33,7	29,8	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	63,4	63,2	19,6	10,6	40,5	35,5	27,7	19,8
Bauhauptgewerbe	43,3	50,6	21,1	2,9	31,9	25,5	15,5	-4,3
Hochbau	47	47,8	22,8	3,7	34,6	24,6	15,6	-4,8
Wohnungsbau	58,4	58,5	20,8	-2	38,9	26,2	15,2	3,1
Tiefbau	52,5	52,7	14,5	4,1	32,7	27,1	15,5	2,3
Großhandel	36,1	42,6	15	18,1	25,3	30	--	--
Einzelhandel	8,7	1,8	-11	-11,4	-1,4	-4,9	--	--

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

Die positive Einkommenssituation sorgte in Verbindung mit dem historisch niedrigen Zinsniveau im abgelaufenen Jahr 2017 für Hochkonjunktur im baden-württembergischen Baugewerbe. Laut statistischem Landesamt ergab sich im Vorjahresvergleich ein kräftiges Umsatzplus von 12,1 Prozent auf 11,4 Milliarden Euro.

Wie die aktuelle L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage zeigt, befinden sich die Bauunternehmen aus dem Südwesten auch im Jahr 2018 in Hochstimmung: Im März konnte der Indikator für die aktuelle Geschäftslage die vorangegangene Rekordmarke nochmals verbessern (Anstieg von 48 auf 51 Indexpunkte). Da die Unternehmen zudem wieder etwas an Zuversicht für die kommenden Monate gewannen (Anstieg von 0 auf 3 Indexpunkte), verbesserte sich auch der

übergeordnete Klimaindikator auf einem im langfristigen Vergleich außergewöhnlich hohen Niveau von 26 Indexpunkten.

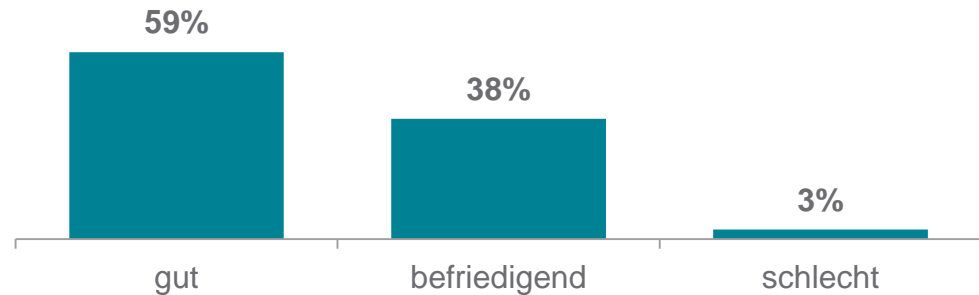
Von einer Behinderung ihrer Bautätigkeit berichteten im März 58 Prozent der Betriebe. Im Februar waren es noch 47 Prozent der Teilnehmer. Mit einem Anteil von 48 Prozent wurden widrige Witterungsverhältnisse am häufigsten als Störfaktor genannt. Auch der Arbeitskräftemangel gewann wieder stark an Bedeutung. Aktuell hatten 14 Prozent (7 Prozent zuletzt) der Unternehmen Probleme, geeignetes Personal zu finden. Im März 2017 lag der Anteil der Betriebe, die einen Arbeitskräftemangel monierten, noch bei lediglich 2 Prozent.

Die Kapazitätsauslastung für das Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg lag im März bei 78 Prozent und damit deutlich über dem historischen Mittelwert von 66 Prozent. Im Bereich Hochbau war sogar eine Kapazitätsauslastung von 80 Prozent zu beobachten.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 03/2018

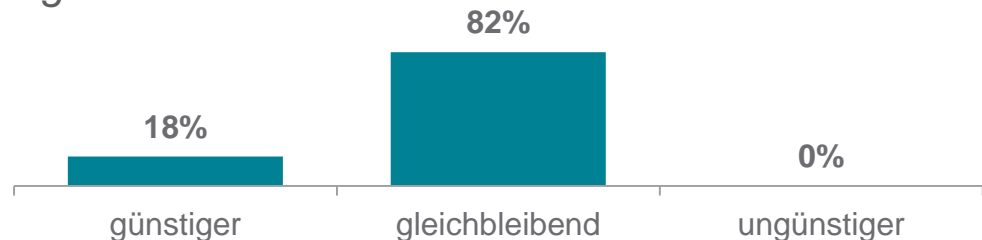
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

03/2018
 Saldo (gut - schlecht) = **56,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **58,5**



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

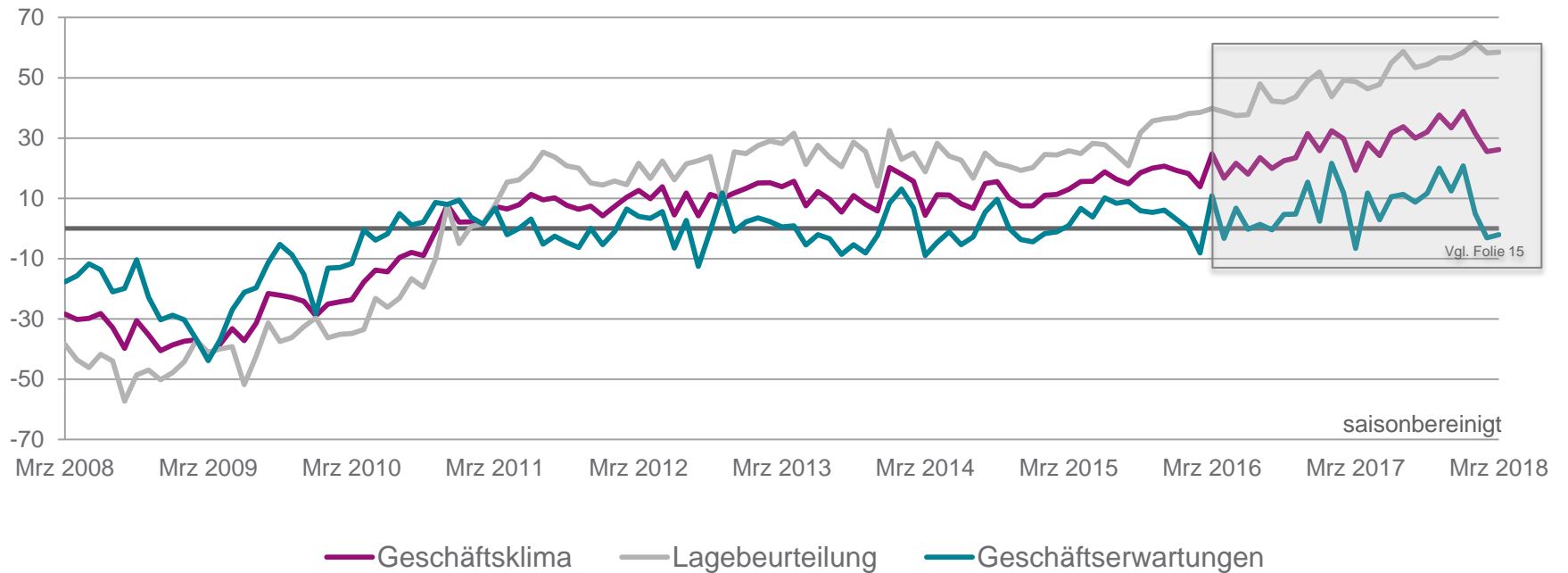
03/2018
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **18,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-2**



03/2018
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(58,5 + 200) \times (-2 + 200)} - 200 = 26,2$

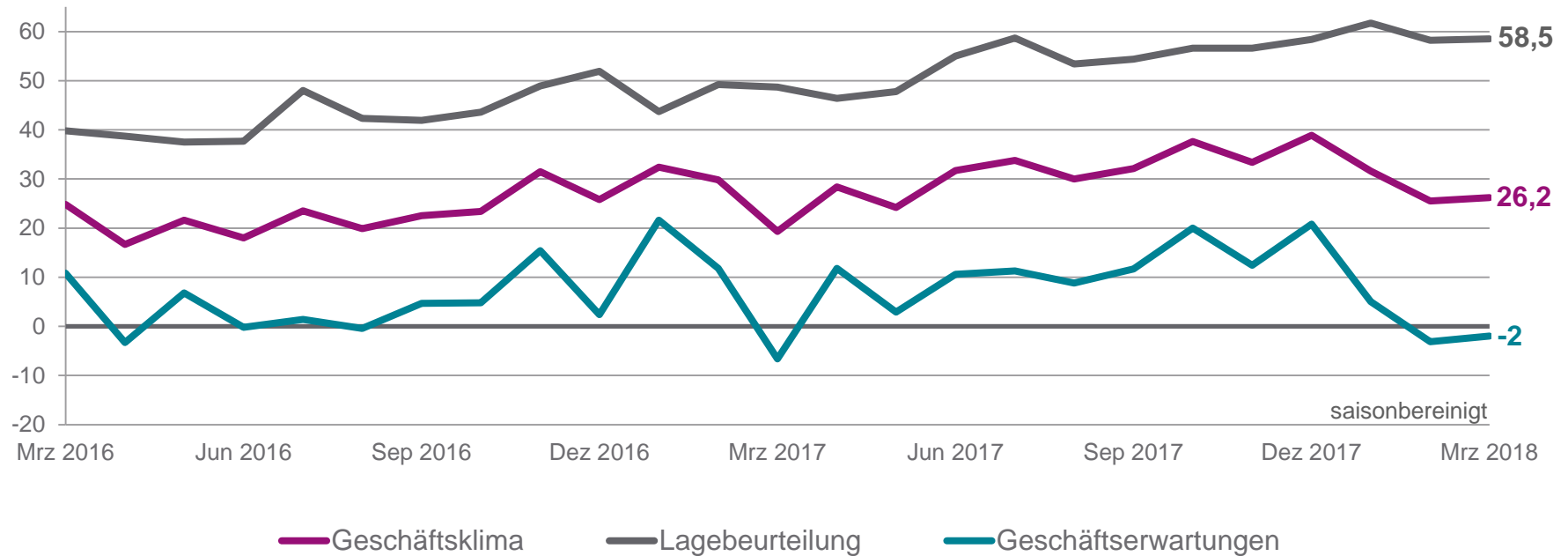
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2008 – 03/2018

- Die Lagebeurteilung setzt ihren Aufwärtstrend im Zehn-Jahres-Vergleich weiter fort.



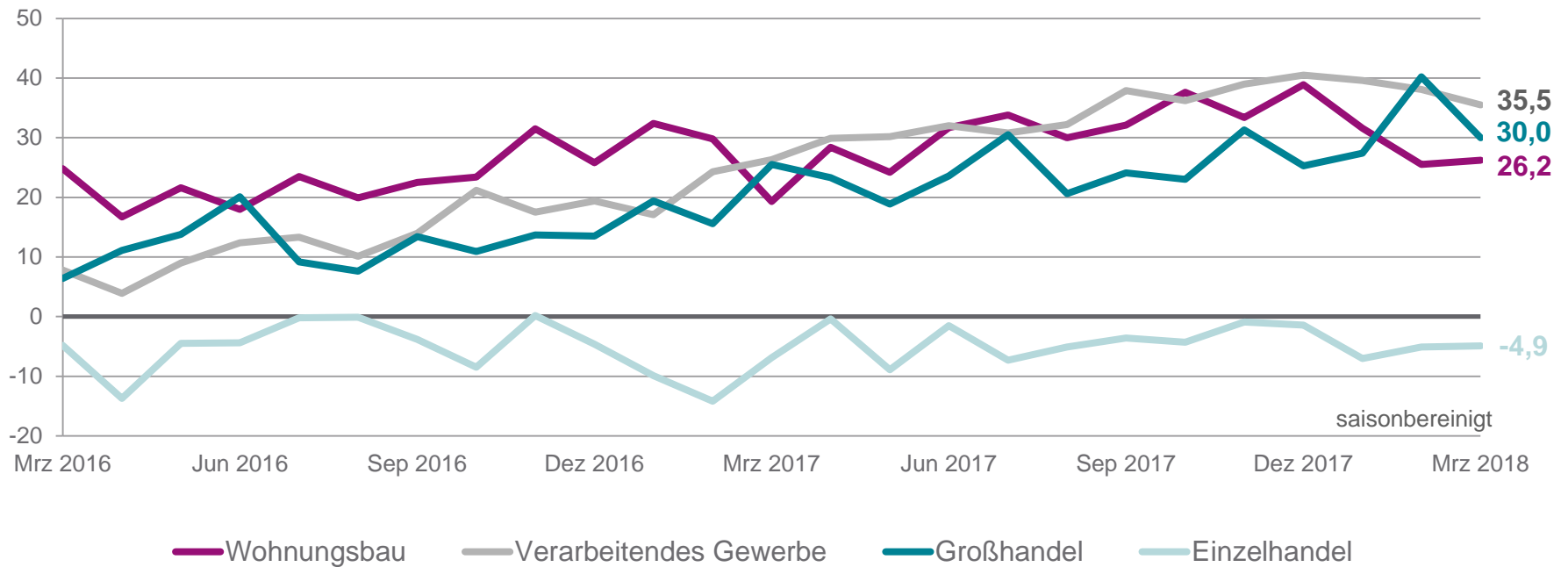
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2016 – 03/2018

- Die Geschäftserwartungen sind wie im März der Vorjahre im negativen Bereich.



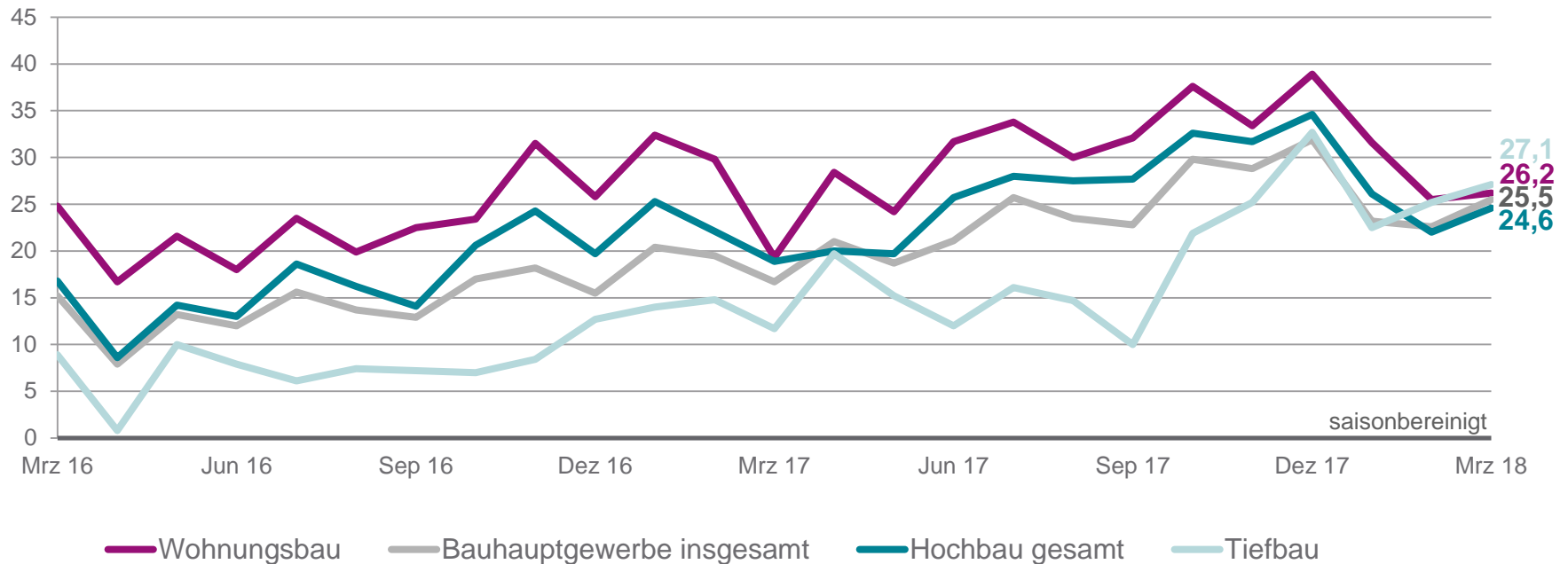
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 03/2016 – 03/2018

- Nach kurzzeitiger Führung des Großhandels im Februar 2018 kehrt das verarbeitende Gewerbe wieder an die Spitze zurück.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 03/2016 – 03/2018

- Tiefbau wird mit knappem Vorsprung neuer Stimmungsführer in der Baubranche.



Inhalt

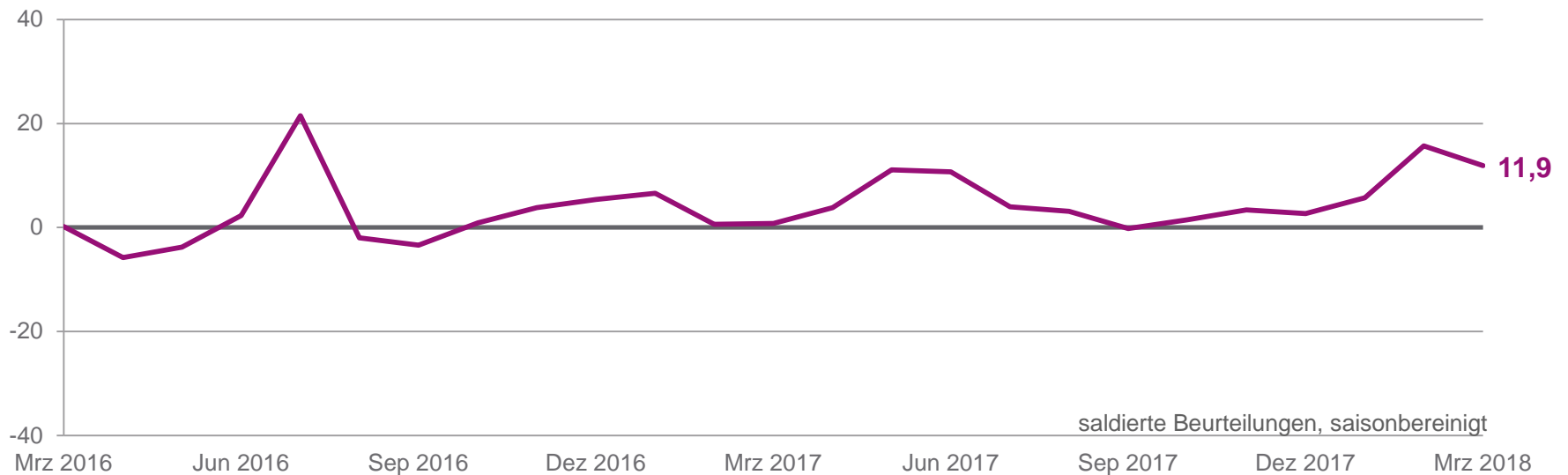
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

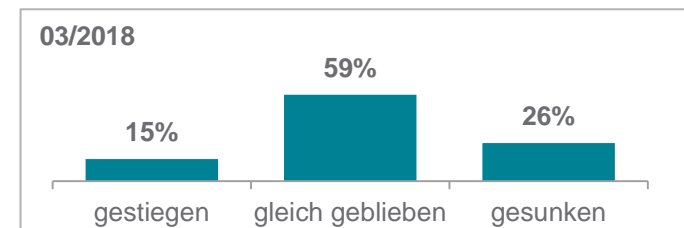
- Nach Kontinuität im Vorquartal steigt die Wohnungsbautätigkeit im ersten Quartal 2018 merklich an.
- Behinderungen in der Bautätigkeit haben wie in den ersten Quartalen der Vorjahre deutlich zugenommen.
- Die schlechte Witterung ist für die meisten Baubehinderungen verantwortlich.
- Nach einem starken Einbruch steigt die Planung der Bautätigkeiten wieder in den positiven Bereich.

Bautätigkeit: Entwicklung 03/2016 – 03/2018

- Nach Kontinuität im Vorquartal steigt die saisonbereinigte Wohnungsbautätigkeit im ersten Quartal 2018 merklich an.

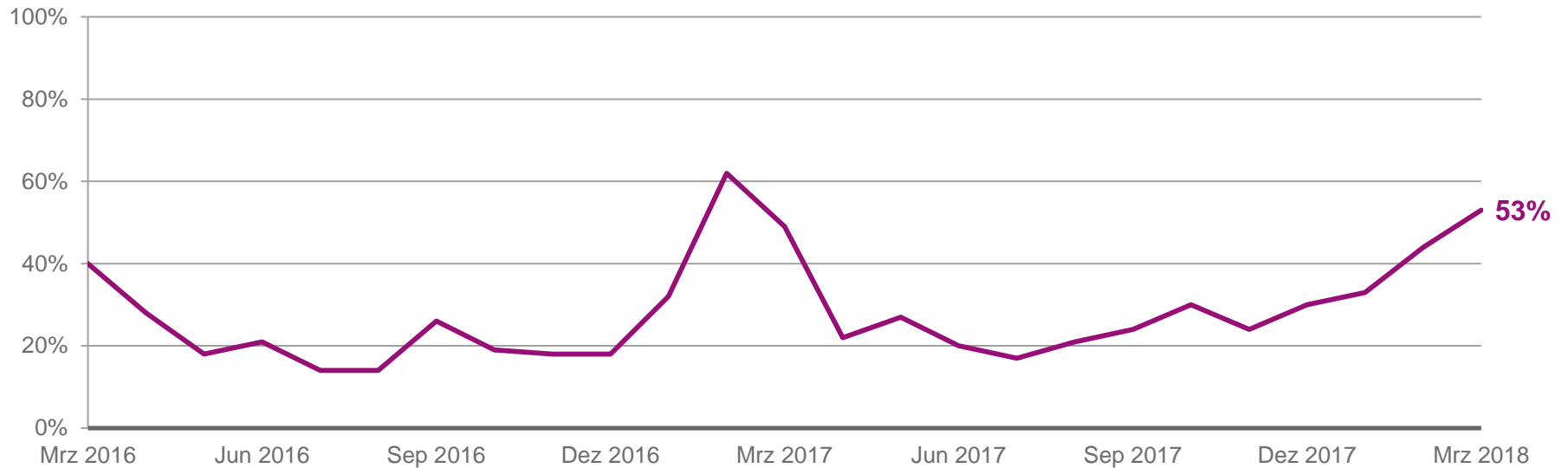


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

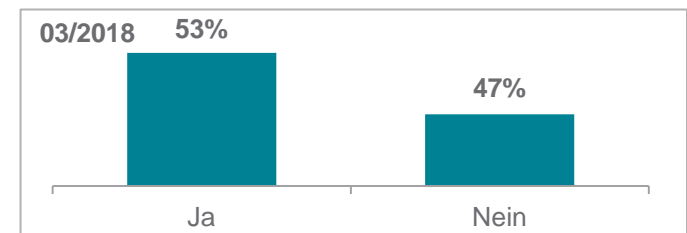


Bautätigkeit: Behinderung 03/2016 – 03/2018

- Behinderungen in der Bautätigkeit haben wie in den ersten Quartalen der Vorjahre deutlich zugenommen.

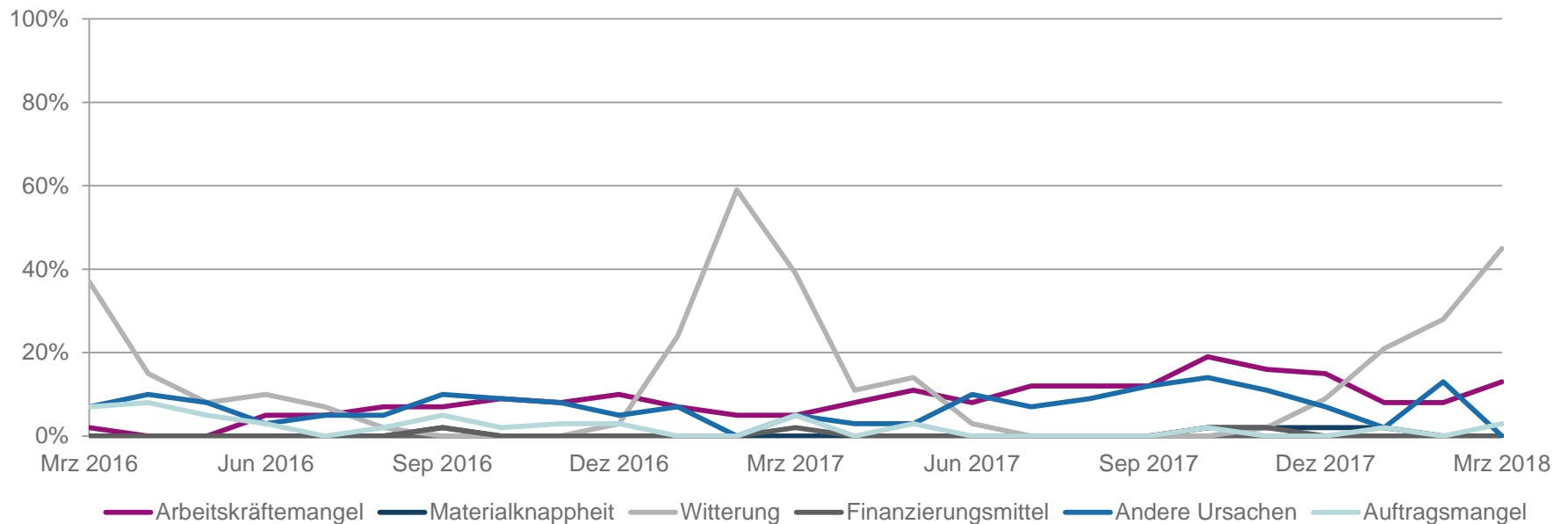


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

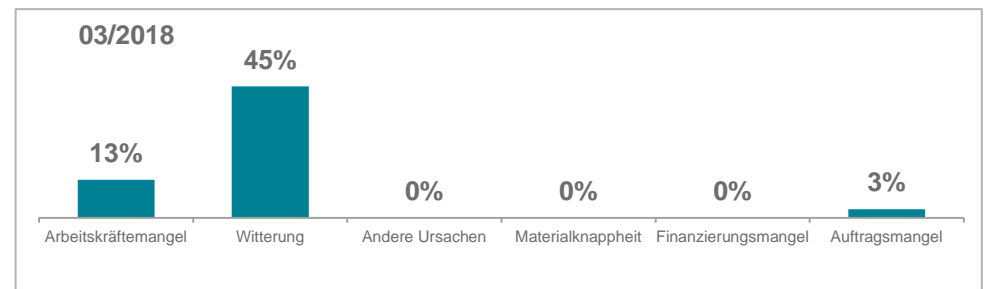


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 03/2016 – 03/2018

- Die schlechte Witterung ist für die meisten Baubehinderungen verantwortlich.

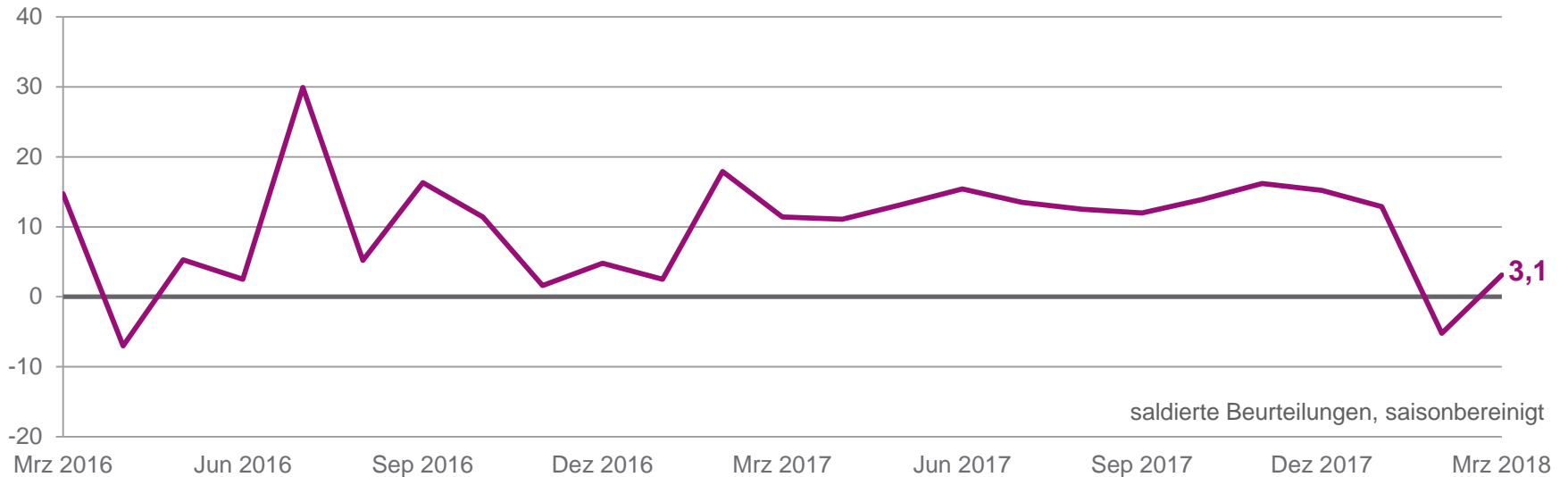


- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?

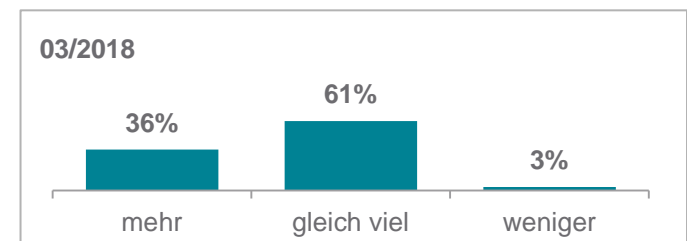


Bautätigkeit: Planung 03/2016 – 03/2018

- Nach einem starken Einbruch steigt die Planung der Bautätigkeiten wieder in den positiven Bereich.



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



Inhalt

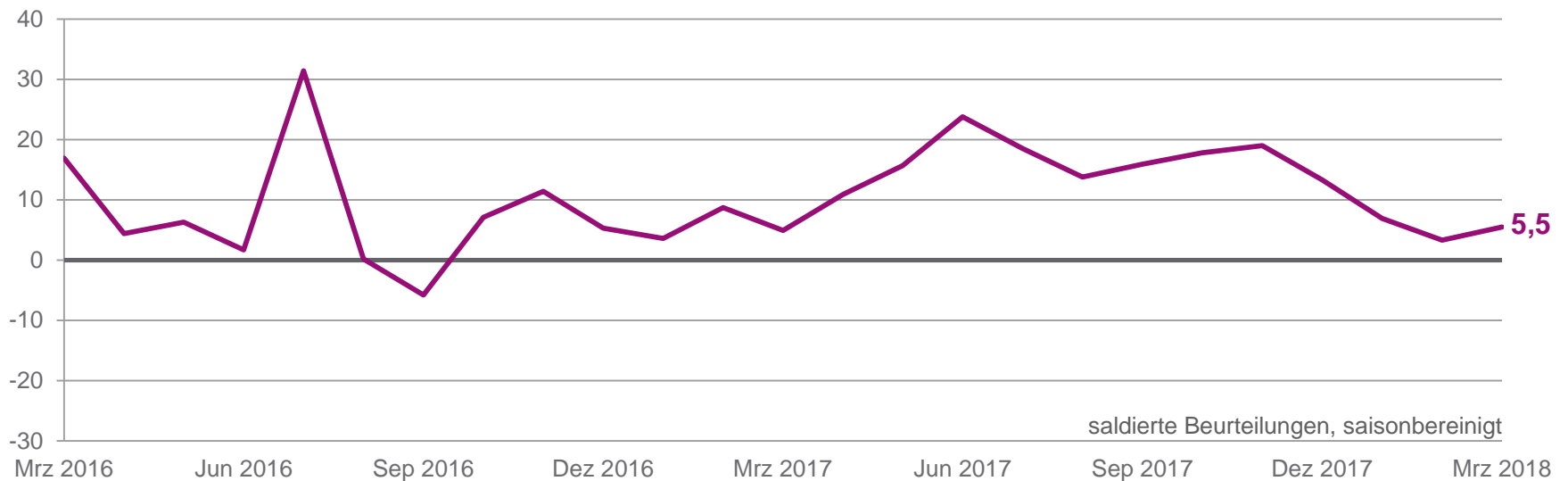
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

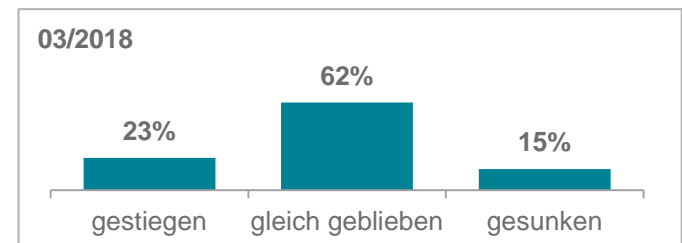
- Nach dem Rückgang des Bestands an Bauaufträgen am Ende des Vorjahres, stieg dieser wieder geringfügig an.
- Weiterhin positive, wenn auch zuletzt etwas rückläufige Bewertung des Auftragsbestands durch die Bauunternehmen.
- Reichweite der Auftragsbestände liegt exakt im Zwei-Jahres-Schnitt.

Baufträge: Entwicklung Bestand 03/2016 – 03/2018

- Nach dem Rückgang des Bestands an Bauaufträgen am Ende des Vorjahres, stieg dieser wieder geringfügig an.

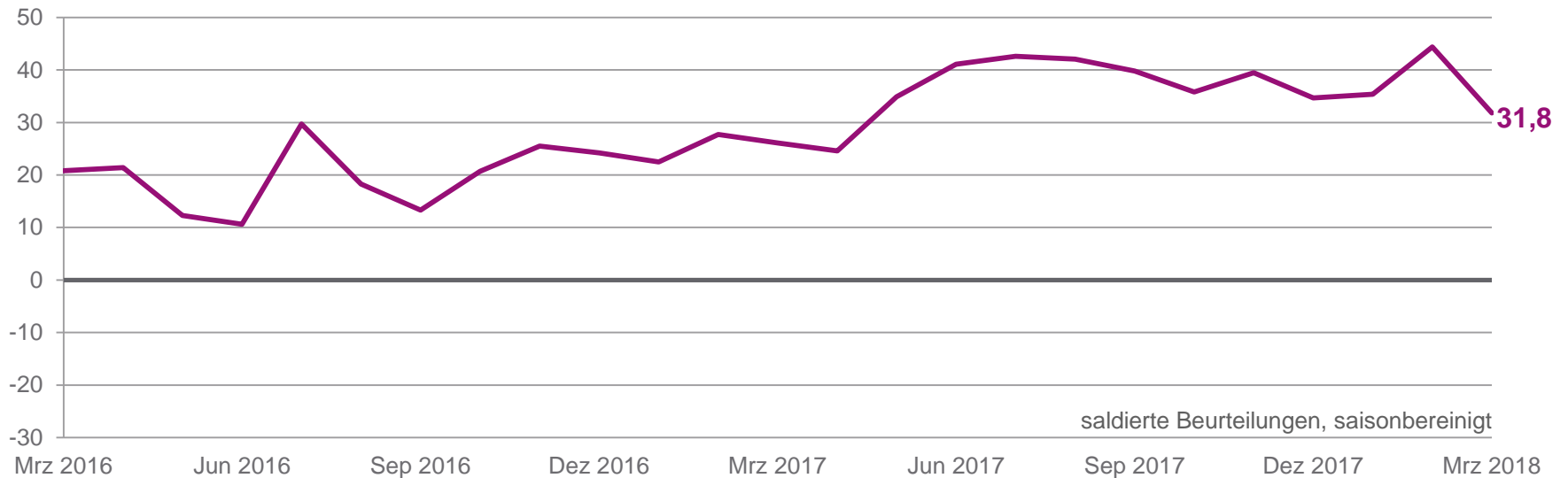


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

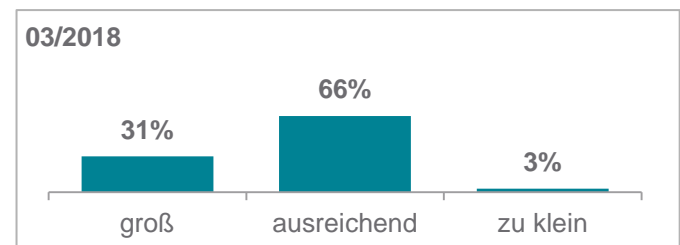


Baufträge: Beurteilung Bestand 03/2016 – 03/2018

- Weiterhin positive, wenn auch zuletzt etwas rückläufige Bewertung des Auftragsbestands.

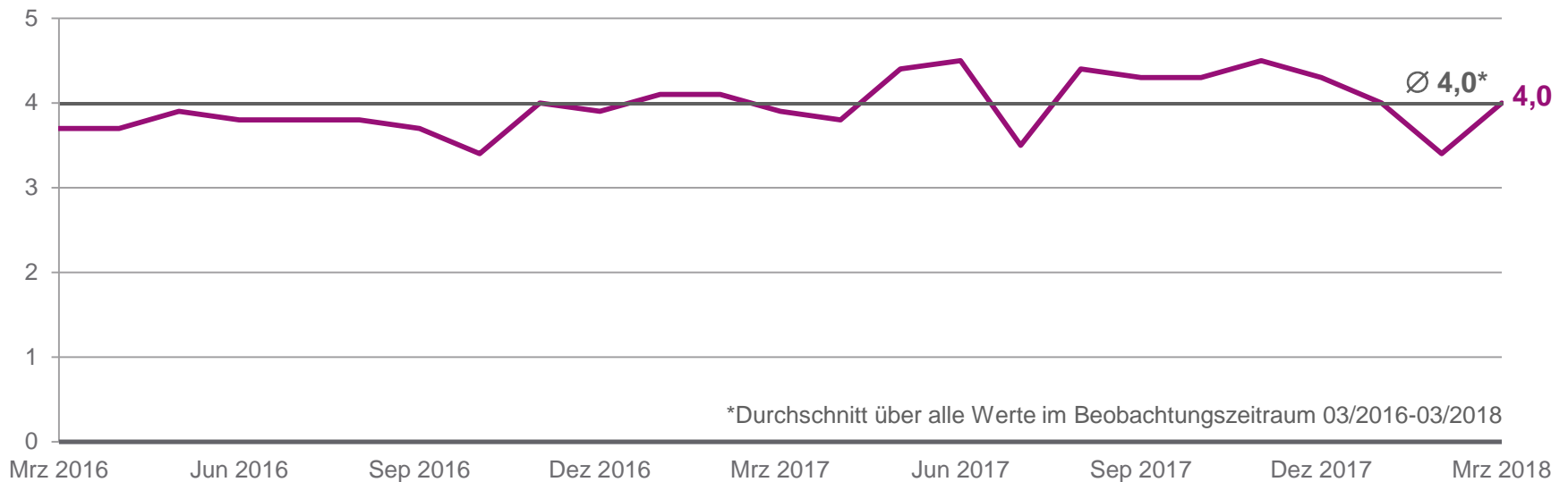


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 03/2016 – 03/2018

- Reichweite der Auftragsbestände liegt exakt im Zwei-Jahres-Schnitt.



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

Inhalt

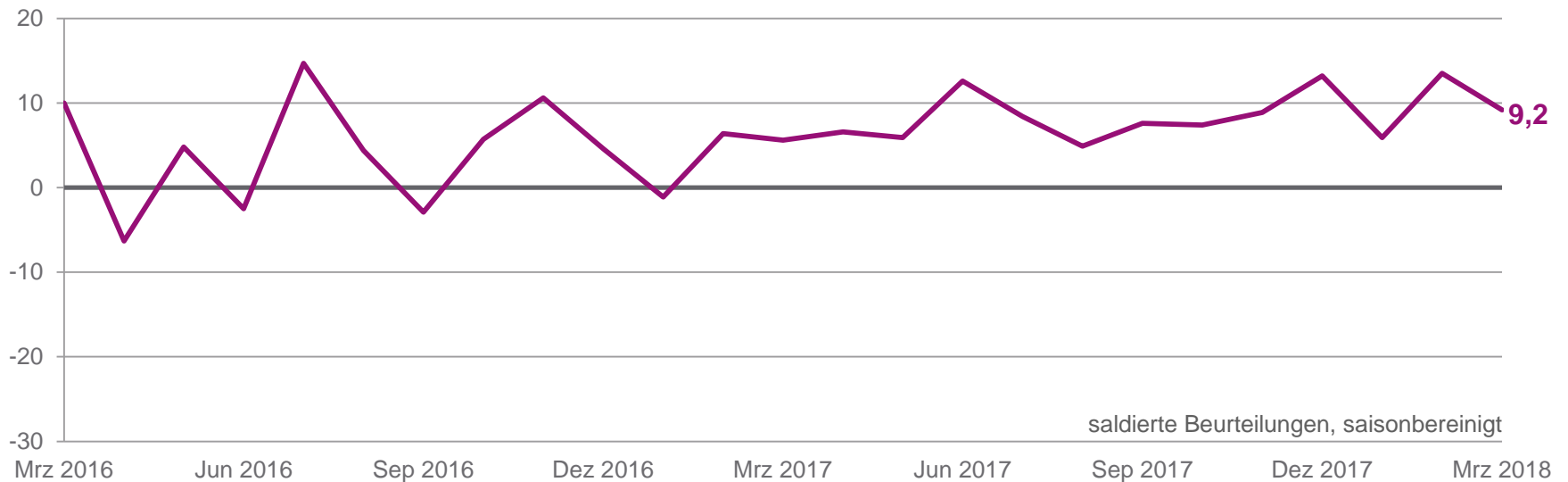
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

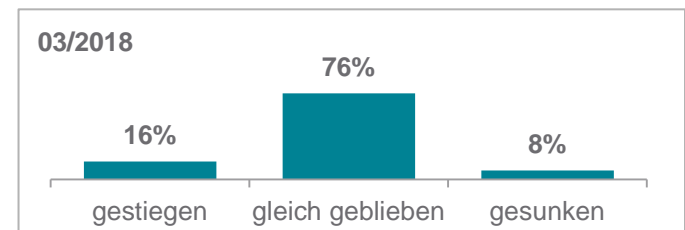
- Weiterhin steigende Tendenz der Baupreise.
- Die Baupreise decken die Selbstkosten geringfügig schlechter ab als im Vorquartal.
- Die Wohnungsbaubranche rechnet im nächsten Quartal mit einer deutlich geringeren Preissteigerung.

Baupreise: Entwicklung 03/2016 – 03/2018

- Weiterhin steigende Tendenz der Baupreise.

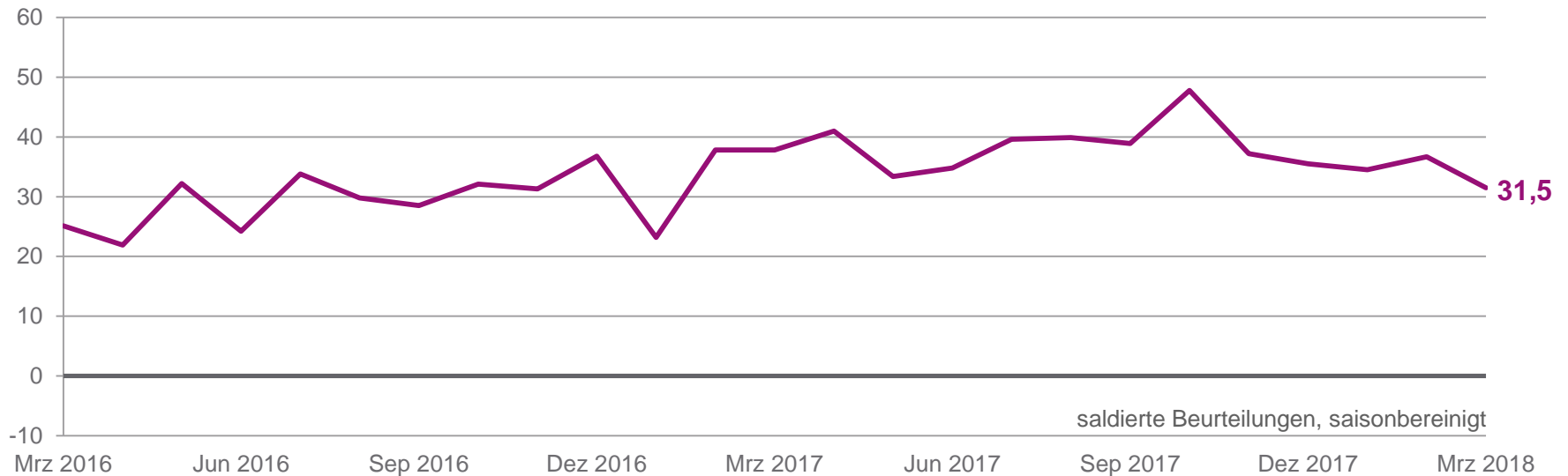


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

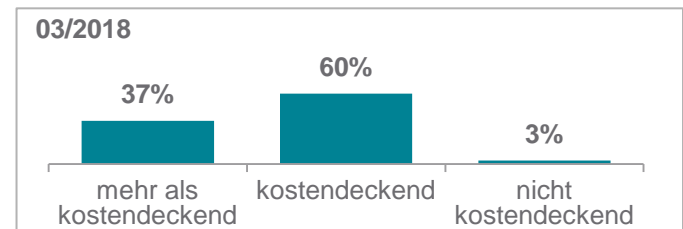


Baupreise: Kostendeckung 03/2016 – 03/2018

- Die Baupreise decken die Selbstkosten geringfügig schlechter ab als im Vorquartal.

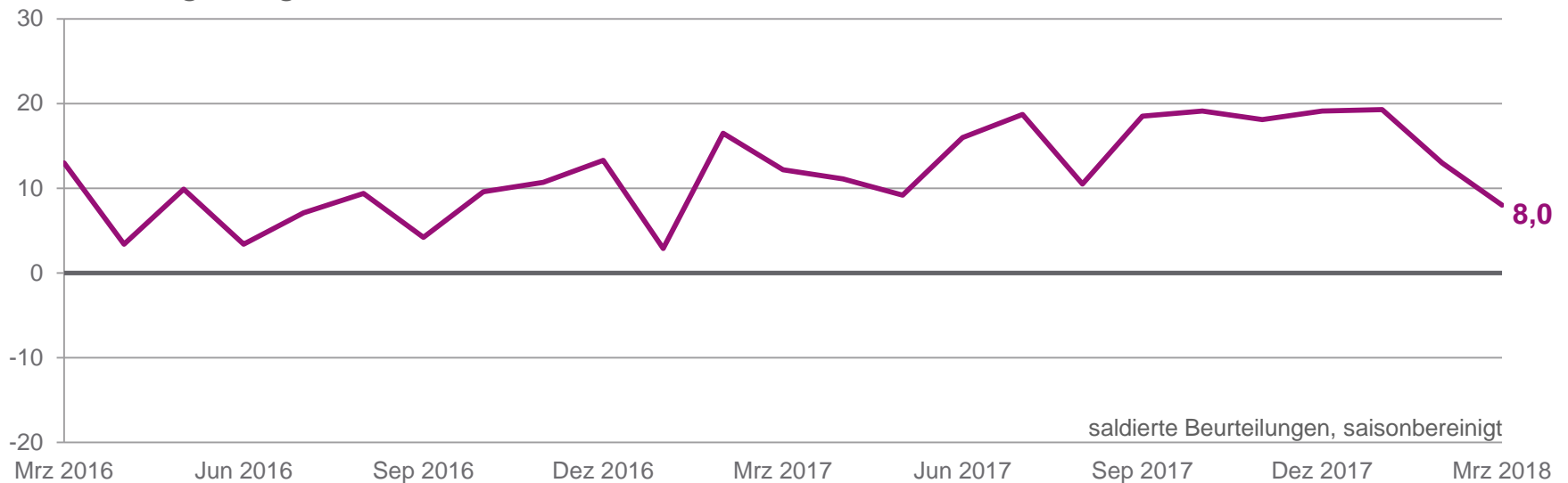


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

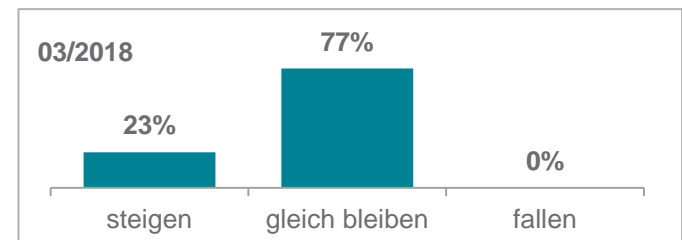


Baupreise: Künftige Entwicklung 03/2016 – 03/2018

- Die Wohnungsbaubranche rechnet im nächsten Quartal mit einer deutlich geringeren Preissteigerung.



- 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 Kapazitätsauslastung erreichte im ersten Quartal ein Rekordniveau.

ii. Beschäftigung

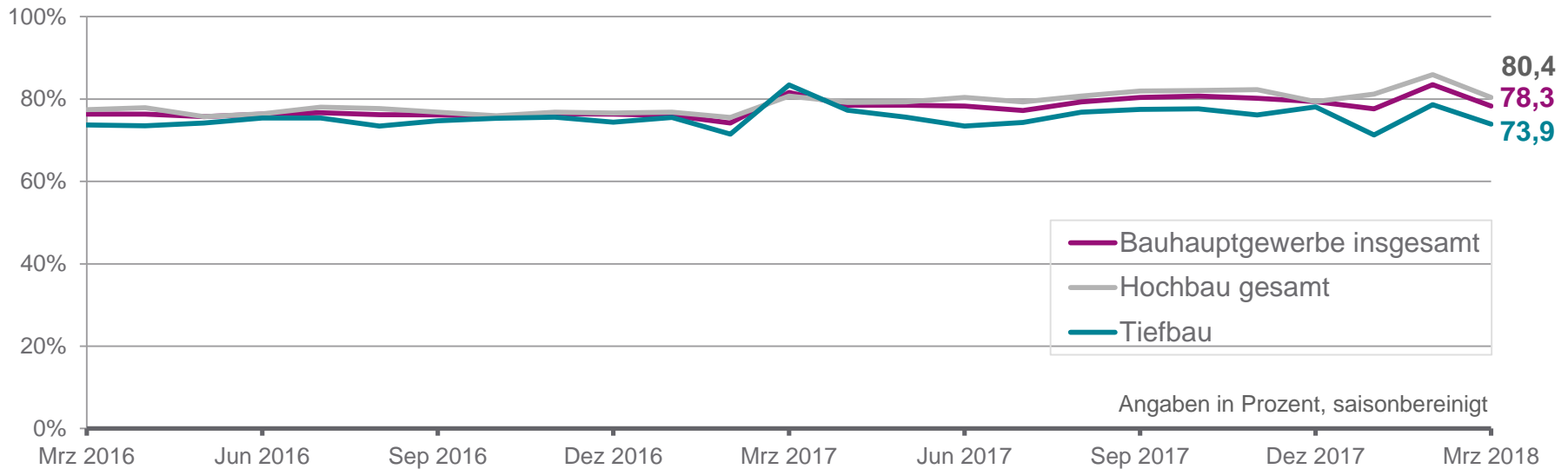
- Nach einem starken Anstieg im Dezember 2017 rechnet das Baugewerbe für das zweite Quartal 2018 wieder mit einem geringeren Anstieg der Arbeitnehmerzahlen.
- Der Krankenstand liegt derzeit leicht über dem Zwei-Jahres-Schnitt.

Inhalt

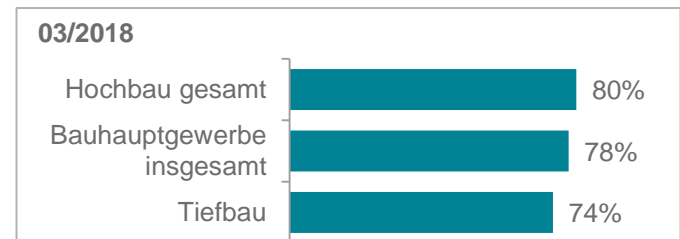
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 03/2016 – 03/2018

- Die Kapazitätsauslastung erreichte im ersten Quartal ein Rekordniveau.



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



Inhalt

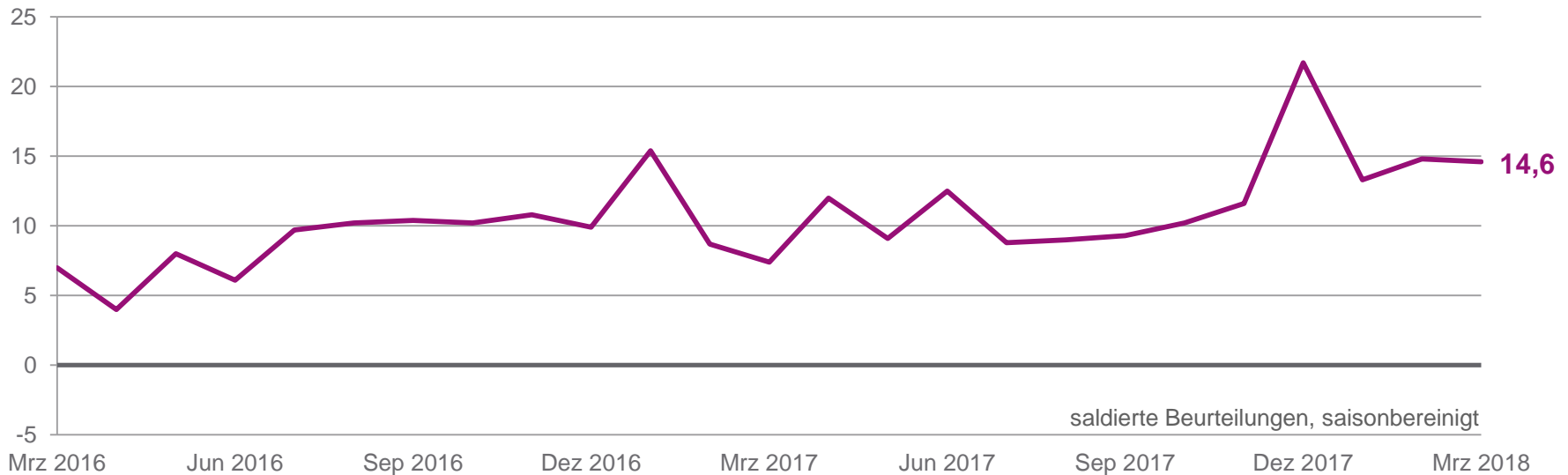
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

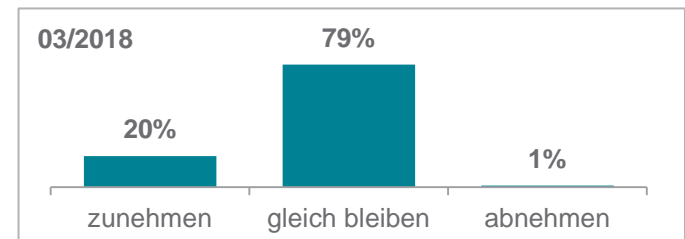
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 03/2016 – 03/2018

- Nach einem starken Anstieg im Dezember 2017 rechnet das Baugewerbe für das zweite Quartal 2018 wieder mit einem geringeren Anstieg der Arbeitnehmerzahlen.

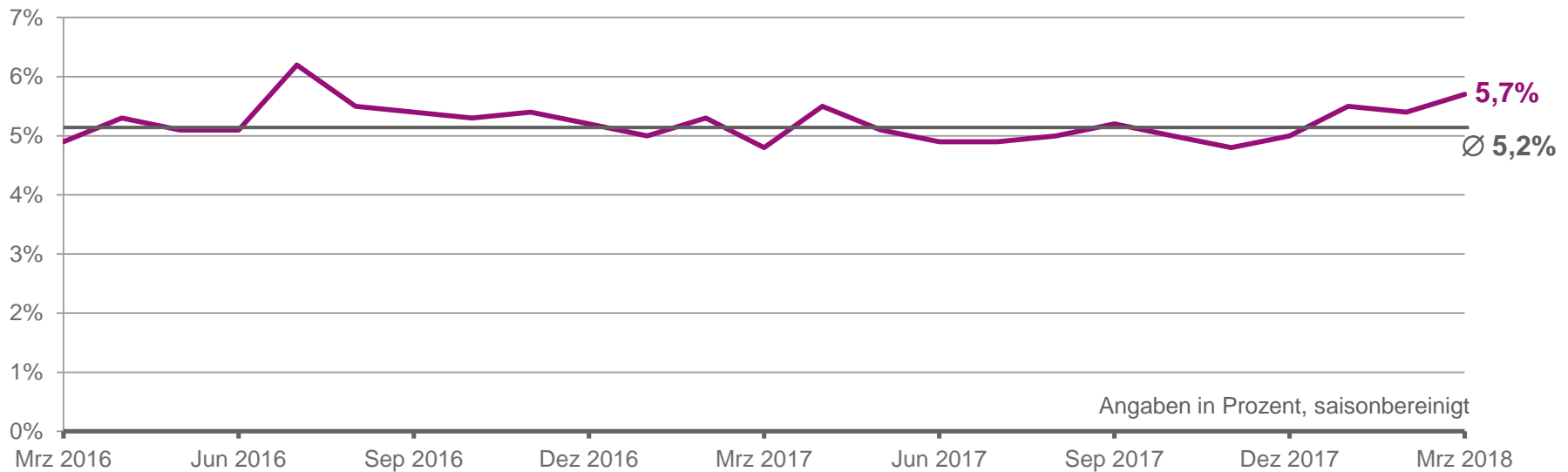


- Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten drei bis vier Monate zunehmen, etwa gleich bleiben oder abnehmen?*

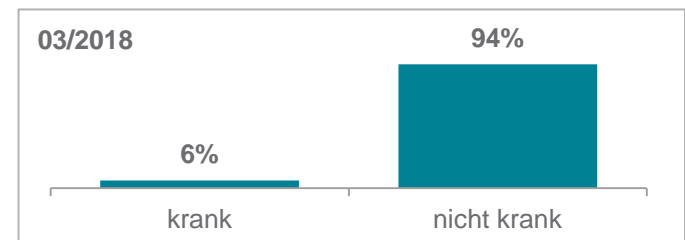


Beschäftigung: Krankenstand 03/2016 – 03/2018

- Der Krankenstand liegt derzeit leicht über 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.