

---

# L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

3. Quartal 2018

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
  - Geschäftsklima im Wohnungsbau weiterhin sehr freundlich.
  - Geschäftserwartungen und Lageurteile steigen.
  - Wohnungsbau Stimmungsführer im Baugewerbe.
  - Erneuter Anstieg der saisonbereinigten Bautätigkeit.
  - Zunehmende Behinderungen der Bautätigkeit.
  - Leichte Zunahme des Auftragsbestands im Wohnungsbau.
  - Die Baupreise sind im dritten Quartal erneut deutlich angestiegen.
  - Kapazitätsauslastung branchenweit 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

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg nach wie vor gut und stabil

Die Unternehmen in Baden-Württemberg blieben im dritten Quartal 2018 weiterhin positiv gestimmt. Den Ergebnissen der aktuellen L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage zufolge gab es bei der Beurteilung der aktuellen Geschäftslage zuletzt zwar einen leichten Rückgang; dies wurde jedoch durch eine optimistischere Einschätzung für die kommenden Monaten wettgemacht. In Summe verbesserte sich das Geschäftsklima leicht von 27 auf 28 Indexpunkte.

Baden-Württembergs Verbraucher zeigten sich in der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage für September in einem gemischten Stimmungsbild: Während das Einkommensklima auf ein neues Allzeithoch stieg, sank das Anschaffungsklima recht deutlich von 10 auf 6 Indexpunkte.

Ein Grund für diese Entwicklung dürfte in den Preiserwartungen liegen: So sind knapp zwei Drittel der befragten Haushalte der Ansicht, dass die Verbraucherpreise in den kommenden 12 Monaten in gleichem Maße oder sogar stärker steigen werden als in jüngerer Vergangenheit. So hoch war dieser Anteil zuletzt im Juni 2008. Beim Konjunkturklima gab es derweil den fünften Rückgang in Folge. Seit April ist der entsprechende Indexwert sukzessive von 24 auf 15 Indexpunkte zurückgegangen.

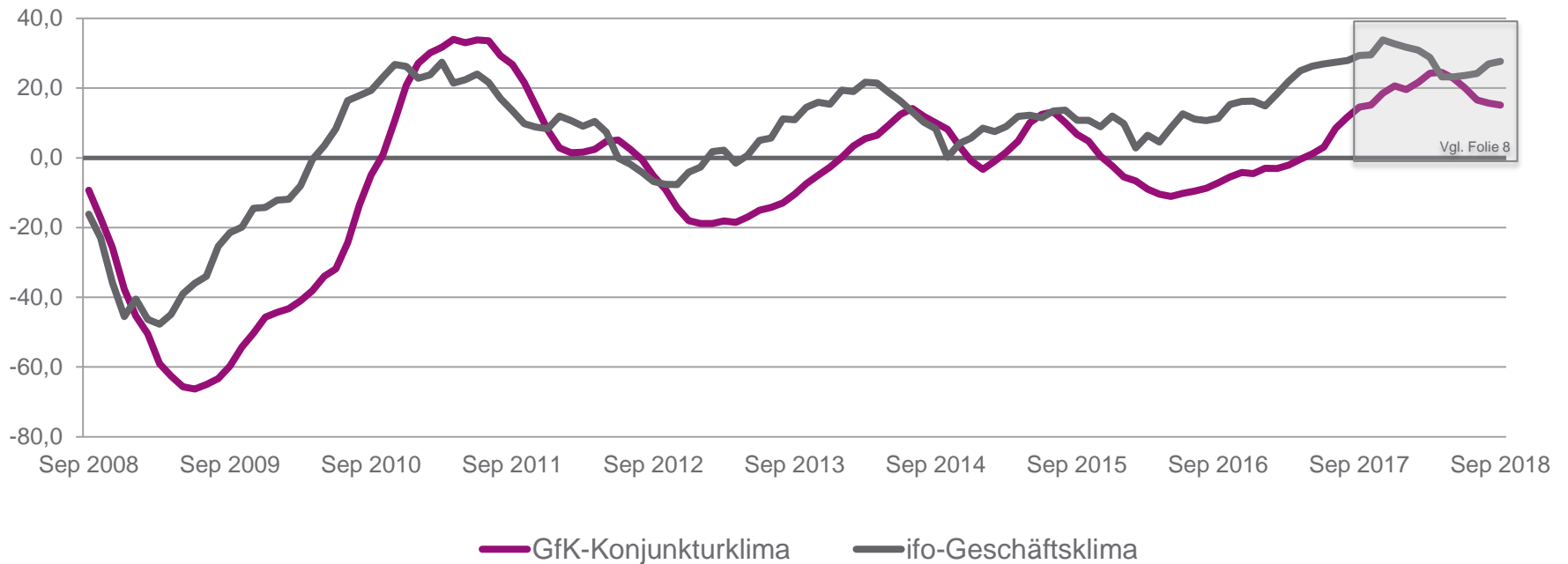
Passend zur leicht gedämpften Konjunkturlaune der Verbraucher hat sich auch das Wirtschaftswachstum in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2018 etwas abgeschwächt. So belief sich die Wachstumsrate in den ersten sechs Monaten des Jahres nach Angaben des statistischen Landesamtes auf 1,6 Prozent. Baden-Württemberg liegt damit unter dem bundesweiten Wachstum

von 1,9 Prozent und auch recht deutlich unter der Wachstumsrate aus dem Jahr 2017 (2,3 Prozent). Die Landesregierung bleibt dennoch optimistisch und geht für das Gesamtjahr 2018 weiterhin von einer robusten wirtschaftlichen Entwicklung aus.

Die Inflationsrate in Baden-Württemberg – gemessen an der Veränderung des Verbraucherpreisindex – lag im August 2018 bei 2,5 Prozent und erreichte damit den höchsten Stand seit zehn Jahren. Den stärksten Preisanstieg gab es erneut im Energiebereich (Heizöl und Kraftstoffe). Preisrückgänge waren dagegen in den Bereichen Nahrungsmittel und im Bildungswesen zu beobachten.

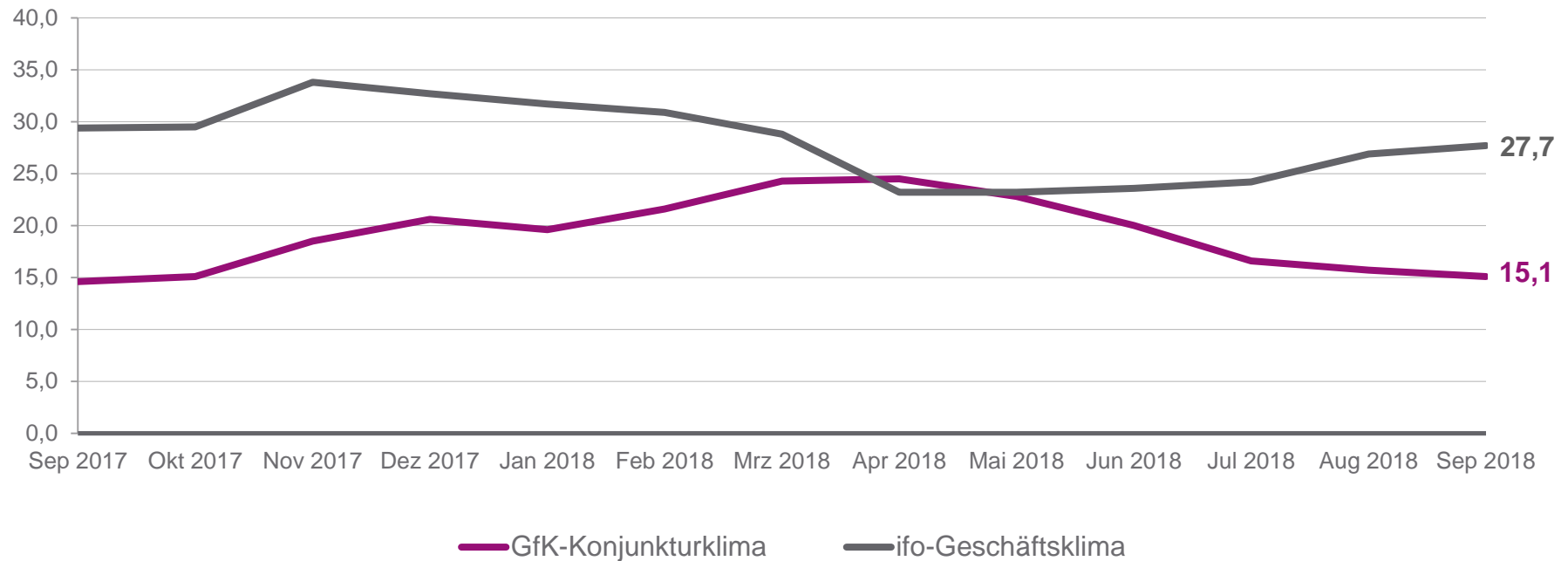
## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2008 – 09/2018

- Konjunkturklima leicht rückläufig, Geschäftsklima im moderaten Aufwärtstrend.



## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2017 – 09/2018

- Gegenläufiger Trend bei Konsum- und Geschäftsklima.





## Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima <sup>1)</sup>		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q02 (06/2018)	Q03 (09/2018)	Q02 (06/2018)	Q03 (09/2018)	Q02 (06/2018)	Q03 (09/2018)	Q02 (06/2018)	Q03 (09/2018)
	– saisonbereinigte Werte –							
<b>Gewerbliche Wirtschaft</b>	<b>46,7</b>	<b>47,6</b>	<b>3,1</b>	<b>9,4</b>	<b>23,8</b>	<b>27,7</b>	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	55,6	58,3	2,5	8,9	27,5	32,3	18,8	14,0
Bauhauptgewerbe	41,4	54,3	6,0	18,9	23,0	35,9	-3,1	11,7
Hochbau	49,3	58,2	6,9	17,9	27,1	37,2	1,4	17,0
Wohnungsbau	58,1	68,8	10,3	18,1	33,0	42,1	-7,6	21,8
Tiefbau	31,0	48,4	4,1	18,3	17,1	32,9	-15,7	2,4
Großhandel	34,6	40,6	12,8	11,4	23,5	25,5	--	--
Einzelhandel	-2,8	17,0	-12,5	-3,1	-7,7	6,7	--	--

<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

Im Bauhauptgewerbe gibt es weiterhin überwiegend positive Entwicklungen zu vermelden. So berichtet das statistische Landesamt von einem deutlichen Umsatzanstieg um 11 Prozent bei den Handwerksunternehmen aus der Baubranche im zweiten Quartal 2018. Zudem wurden von Januar bis Mai 2018 in Baden-Württemberg etwa 18.000 Neubauwohnungen genehmigt, ein Anstieg um 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Und auch die Auftragsbücher der deutschen Bauunternehmen sind nach Angaben des statistischen Bundesamtes weiterhin gut gefüllt: Im Juli war demnach ein kräftiges Auftragsplus um 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

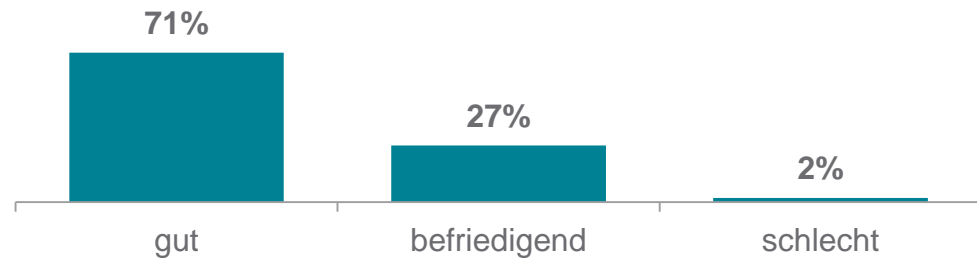
Die positiven Nachrichten sorgen auch weiterhin für Rekordwerte bei der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage. Im September erreichte das Geschäftsklima mit 36 Indexpunkten einen neuen Rekordwert in der seit 1991 durchgeführten Umfrage. Getrieben wurde der Anstieg durch eine optimistischere Einschätzung der Entwicklung in den kommenden Monaten. Der entsprechende Indexwert ist von 6 Punkten im Juni auf 19 Punkte im September gestiegen.

Mit 33 Indexpunkten beurteilen die Bauunternehmen ihren Auftragsbestand so gut wie noch nie in diesem Jahr. Da ist es nicht verwunderlich, dass ein Anteil von 22 Prozent der Unternehmen mit einem Anstieg ihrer Beschäftigtenzahl rechnet, während lediglich 1 Prozent von einem Rückgang der Mitarbeiterzahl ausgeht.

## Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 09/2018

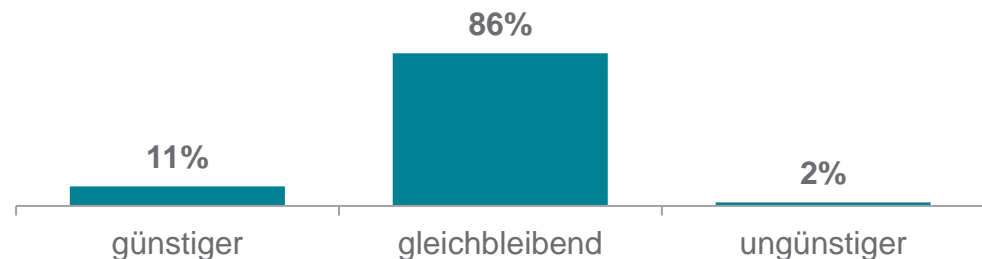
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

**09/2018**  
 Saldo (gut - schlecht) = **69,0**  
 Saldo (saisonbereinigt) = **68,8**



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

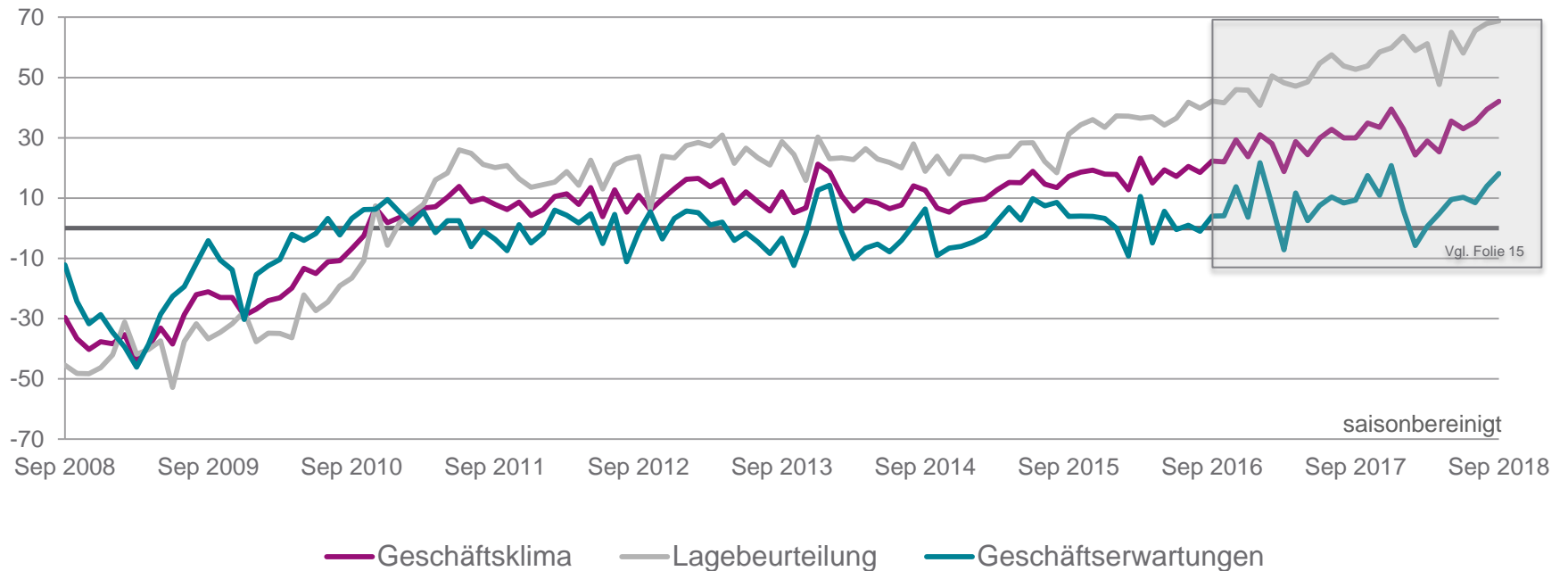
**09/2018**  
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **9,0**  
 Saldo (saisonbereinigt) = **18,1**



**09/2018**  
 Klima (saisonbereinigt) =  $\sqrt{(68,8 + 200) \times (18,1 + 200)} - 200 = 42,1$

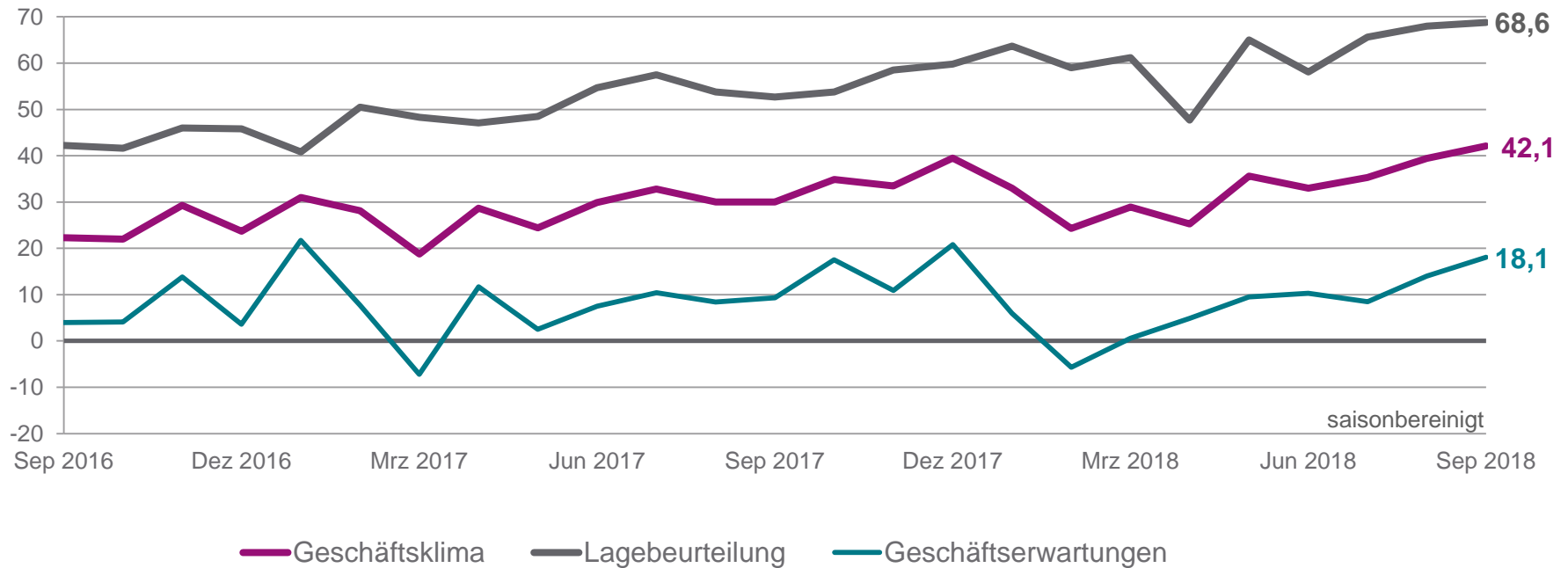
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2008 – 09/2018

- Geschäftsklima, Geschäftserwartungen und Lagebeurteilung im kontinuierlichen Anstieg.



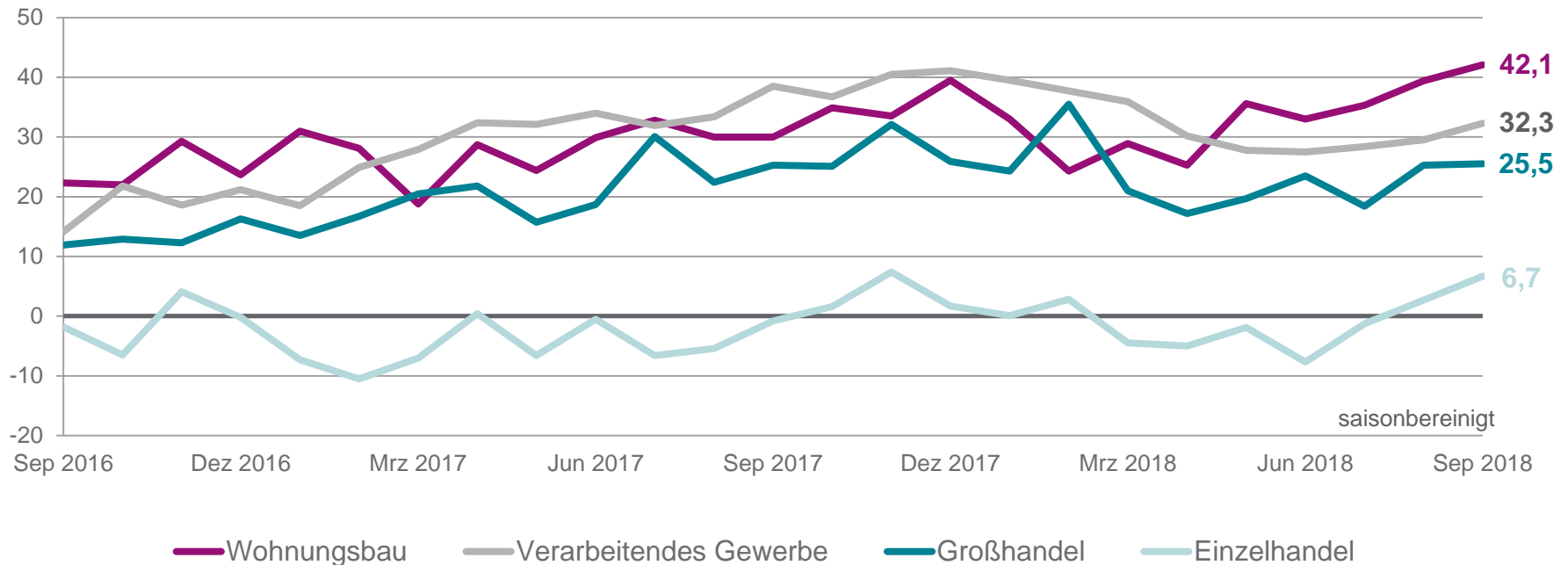
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2016 – 09/2018

- Stimmung der Wohnungsbauer wird hauptsächlich durch die Lage gestützt.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 09/2016 – 09/2018

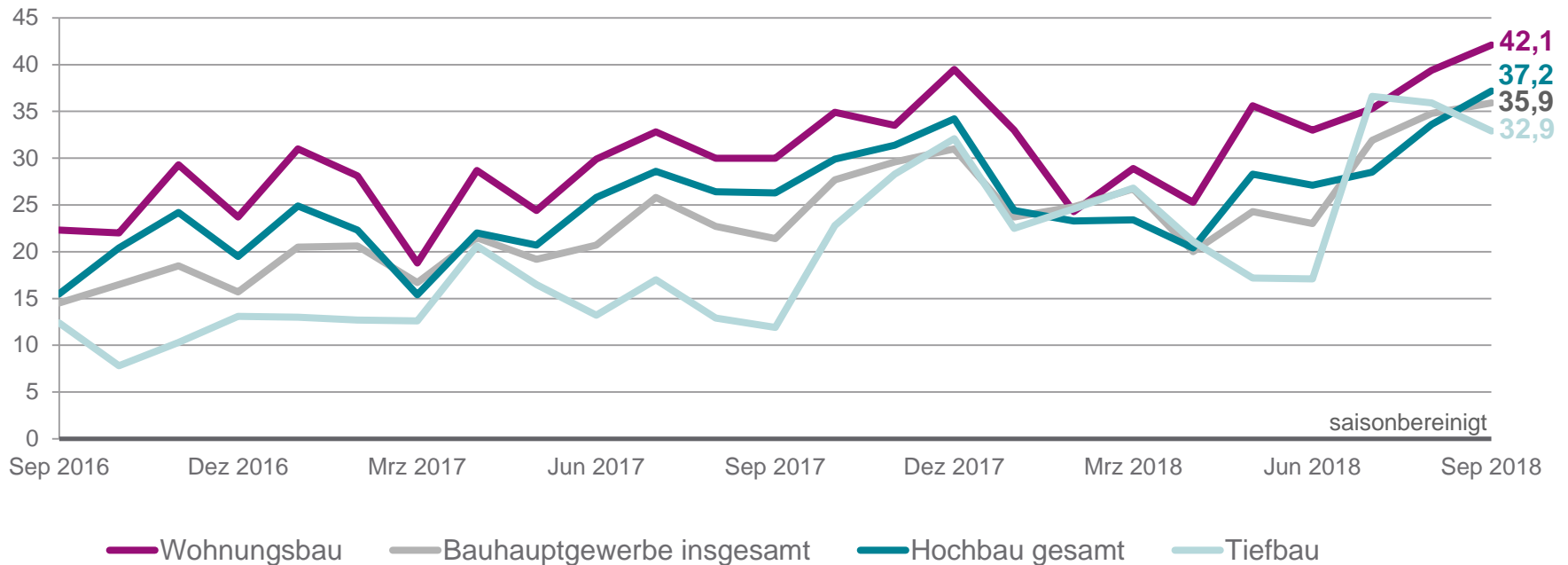
- Wohnungsbau liegt im Branchenvergleich deutlich vorne.





Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 09/2016 – 09/2018

- Wohnungsbau dominiert die Baubranche.



## Inhalt

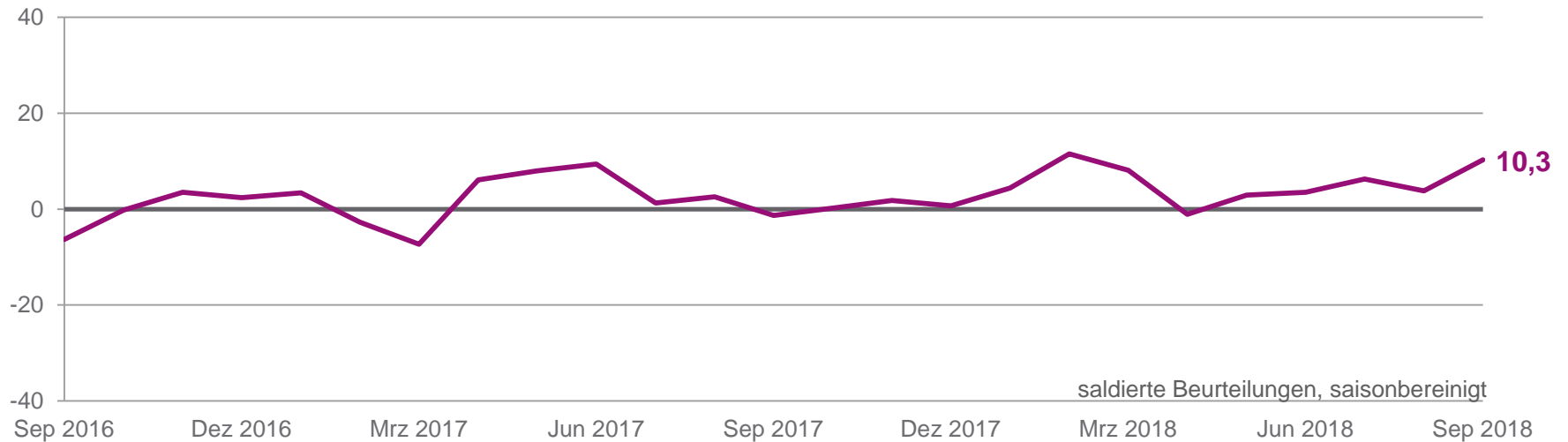
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. **Bautätigkeit**
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

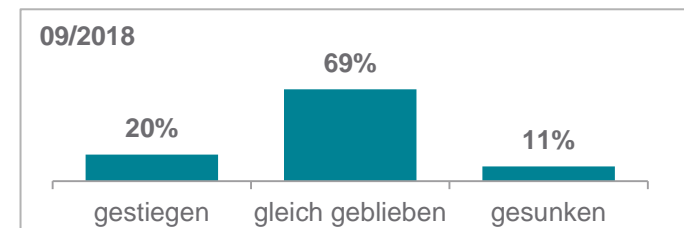
- Die Entwicklung im Wohnungsbau zeigt im dritten Quartal 2018 kaum Veränderungen. Per Saldo sind die Bautätigkeiten in den vergangenen drei Monaten erneut leicht angestiegen.
- Im Vergleich zum zweiten Quartal sind aber auch die Behinderungen in der Bautätigkeit wieder etwas mehr geworden.
- Die Ausführung von Bauaufträgen wird vor allem durch Arbeitskräftemangel behindert.
- Die Planungen im Wohnungsbau für die kommenden Monate steigen deutlich an.

## Bautätigkeit: Entwicklung 09/2016 – 09/2018

- Wohnungsbauentwicklung zeigt im dritten Quartal 2018 kaum Veränderungen.

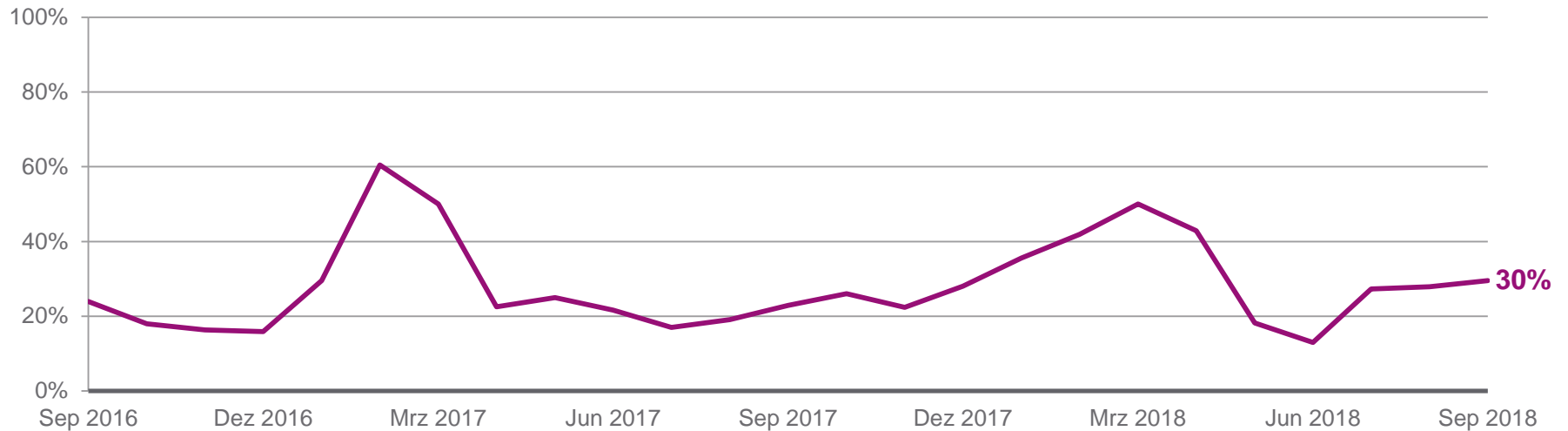


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

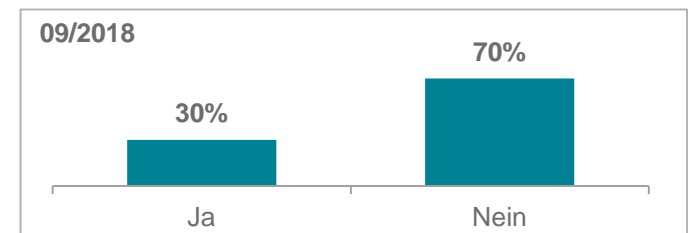


## Bautätigkeit: Behinderung 09/2016 – 09/2018

- Behinderungen in der Bautätigkeit im dritten Quartal 2018 wieder leicht ansteigend.

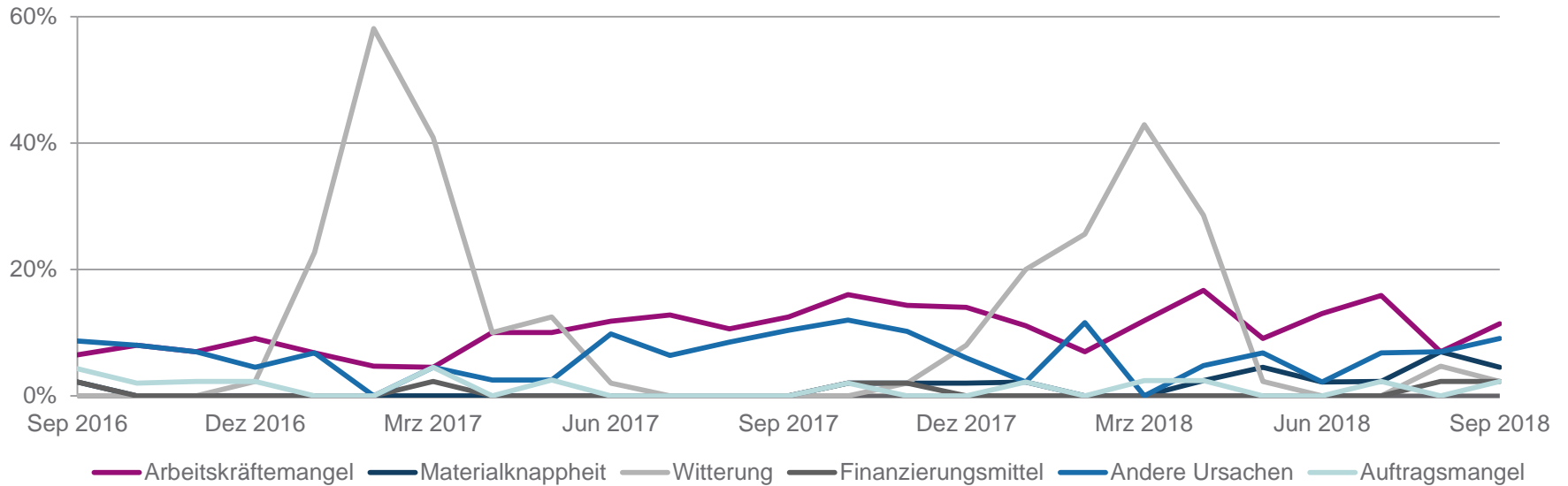


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

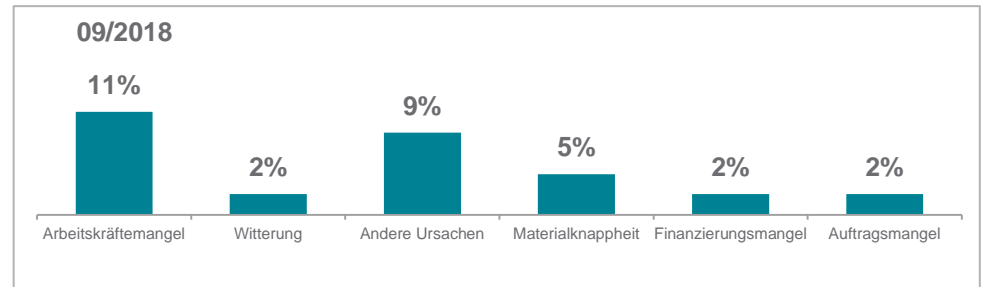


**Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 09/2016 – 09/2018**

- Ausführung von Bauaufträgen wird vor allem durch Arbeitskräftemangel behindert.

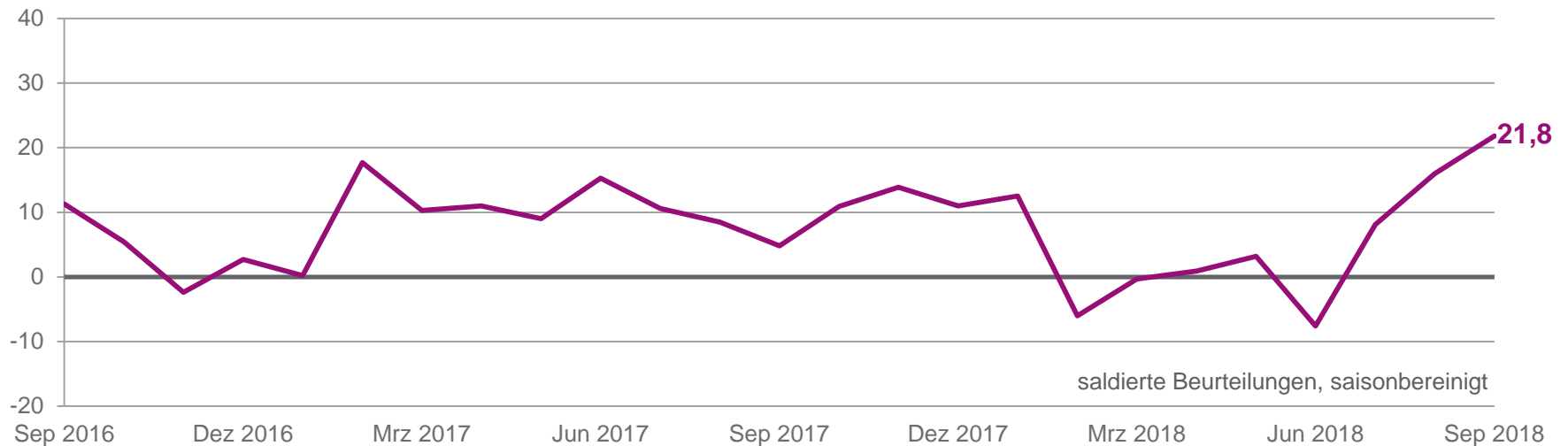


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

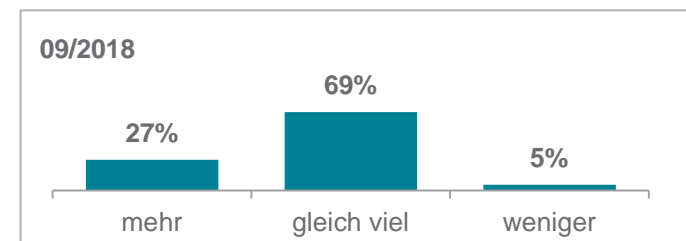


## Bautätigkeit: Planung 09/2016 – 09/2018

- Planungen im Wohnungsbau steigen deutlich an.



- *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

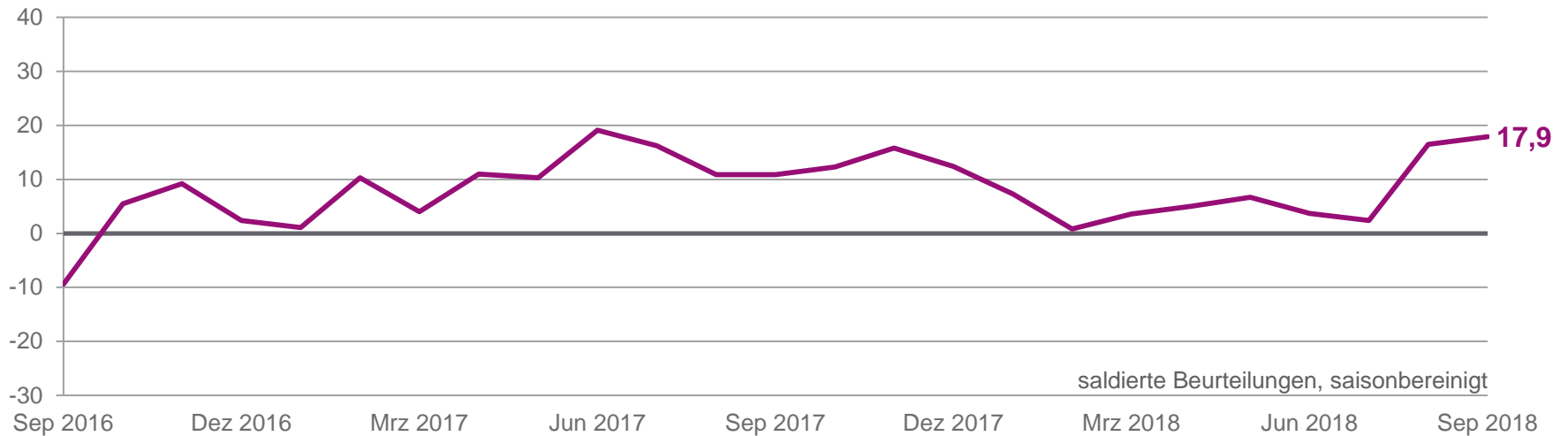


## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

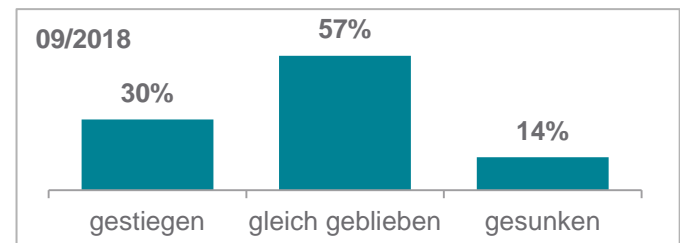
- Die Wohnungsbaubranche verzeichnet einen leichten Anstieg des Auftragsbestands.
- Damit wird der Bestand an Bauaufträgen auch im Zwei-Jahresvergleich weiterhin sehr positiv beurteilt.
- Die Reichweite der Auftragsbestände bleibt dagegen relativ konstant.

**Baufträge: Entwicklung Bestand 09/2016 – 09/2018**

- Leichter Anstieg des Auftragsbestands im Wohnungsbau.

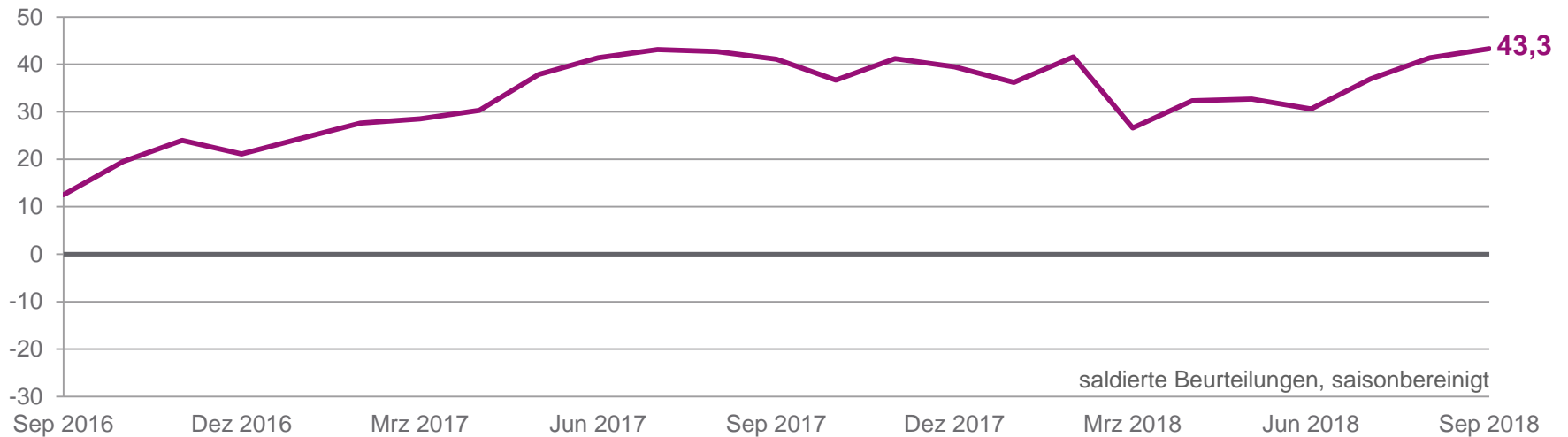


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

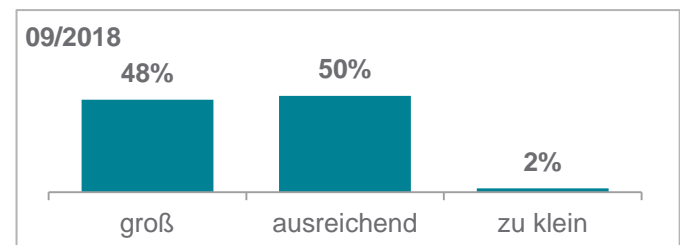


**Baufaufträge: Beurteilung Bestand 09/2016 – 09/2018**

- Beurteilung des Bestands an Bauaufträgen im Zwei-Jahresvergleich weiterhin sehr positiv.

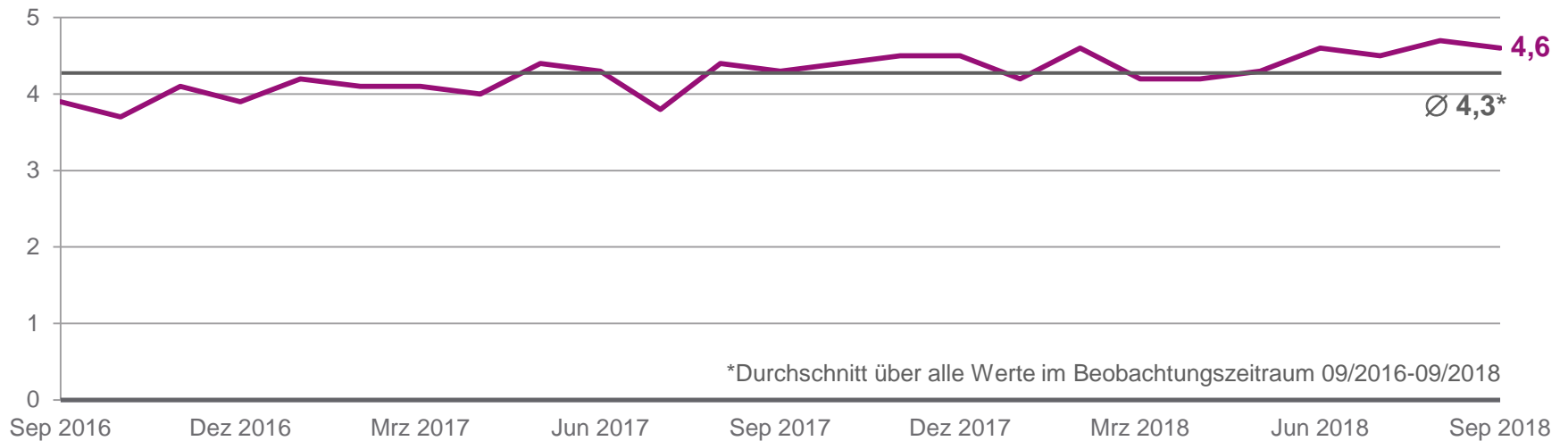


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



**Baufträge: Reichweite 09/2016 – 09/2018**

- Reichweite der Auftragsbestände bleibt relativ konstant.



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

## Inhalt

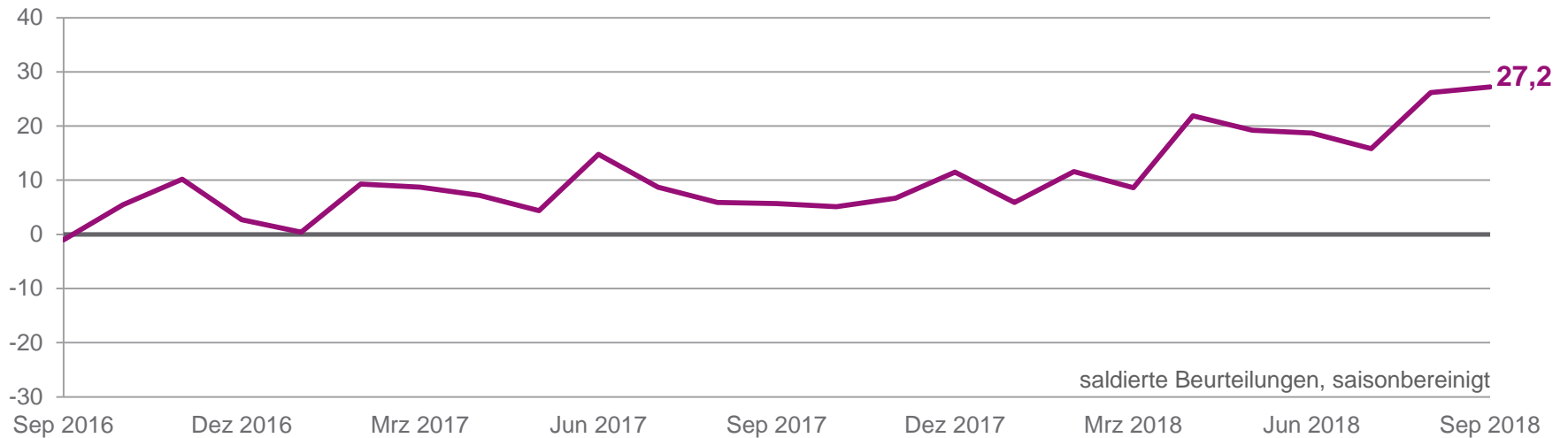
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

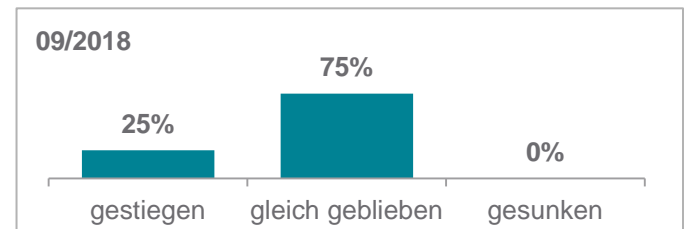
- Die Baupreise sind im Wohnungsbau noch einmal deutlich angestiegen.
- Nach wie vor können Selbstkosten durch Baupreise sehr gut gedeckt werden.
- Auch die Preiserwartungen in der Wohnungsbaubranche sind weiterhin sehr optimistisch.

**Baupreise: Entwicklung 09/2016 – 09/2018**

- Baupreise im Wohnungsbau noch einmal angestiegen.

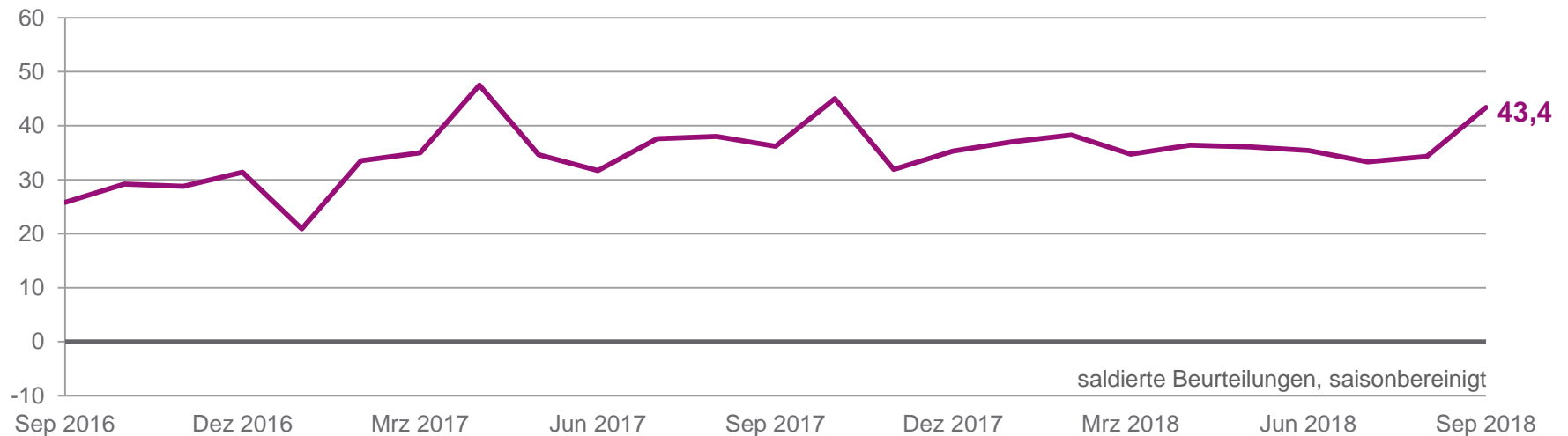


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

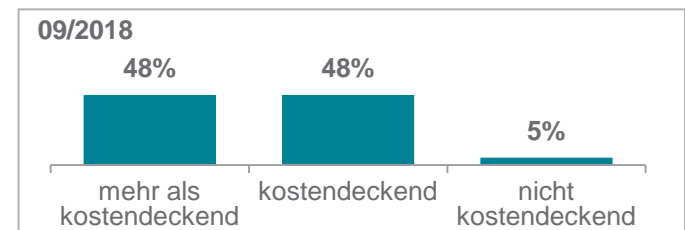


## Baupreise: Kostendeckung 09/2016 – 09/2018

- Selbstkosten können durch Baupreise nach wie vor sehr gut gedeckt werden.



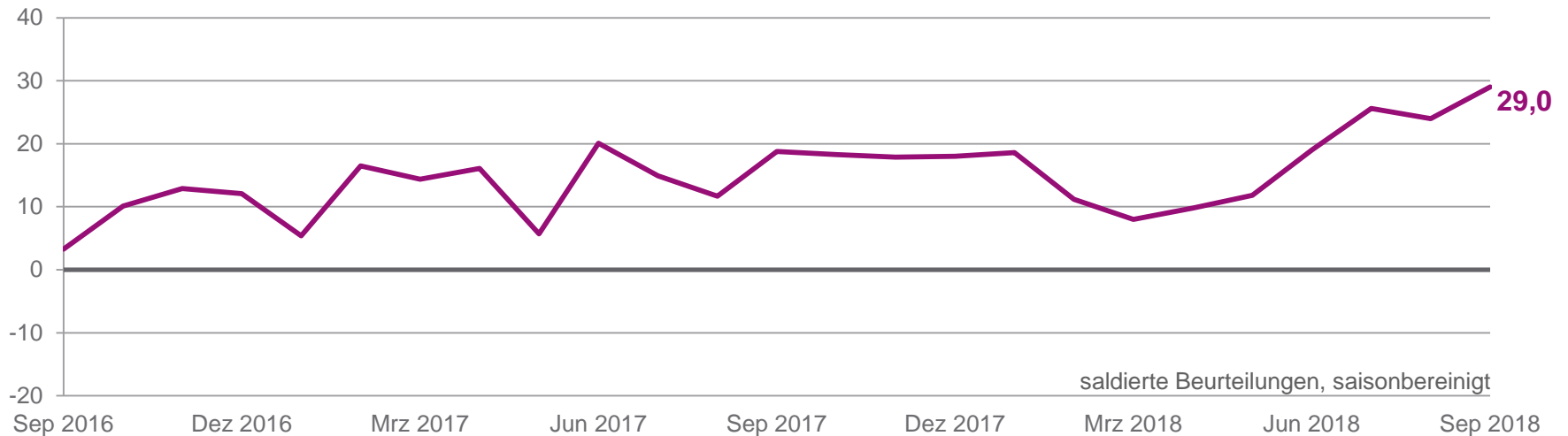
- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?



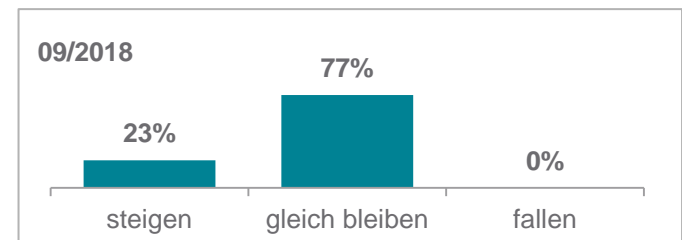


## Baupreise: Künftige Entwicklung 09/2016 – 09/2018

- Weiterhin sehr optimistische Preiserwartungen in der Wohnungsbaubranche.



- *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 liegt branchenweit bei über 80 Prozent.

### ii. Beschäftigung

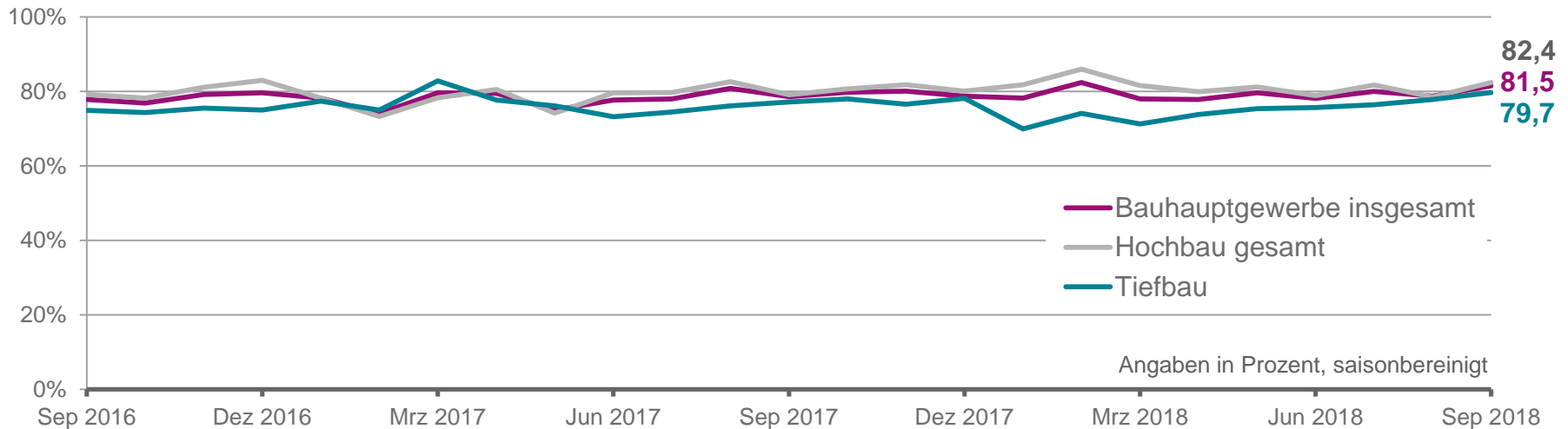
- Im dritten Quartal 2018 erwartet das Baugewerbe einen deutlichen Anstieg der Beschäftigtenzahlen.

## Inhalt

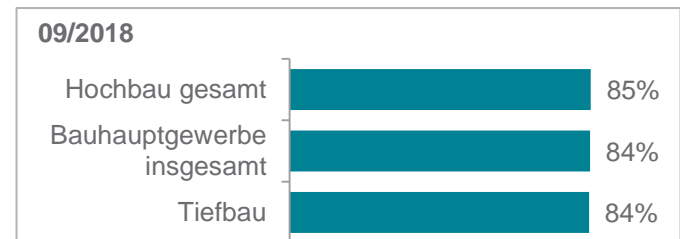
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. **Kapazitätsauslastung**
  - ii. Beschäftigung

**Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2016 – 09/2018**

- Kapazitätsauslastung liegt branchenweit bei über 80 Prozent.

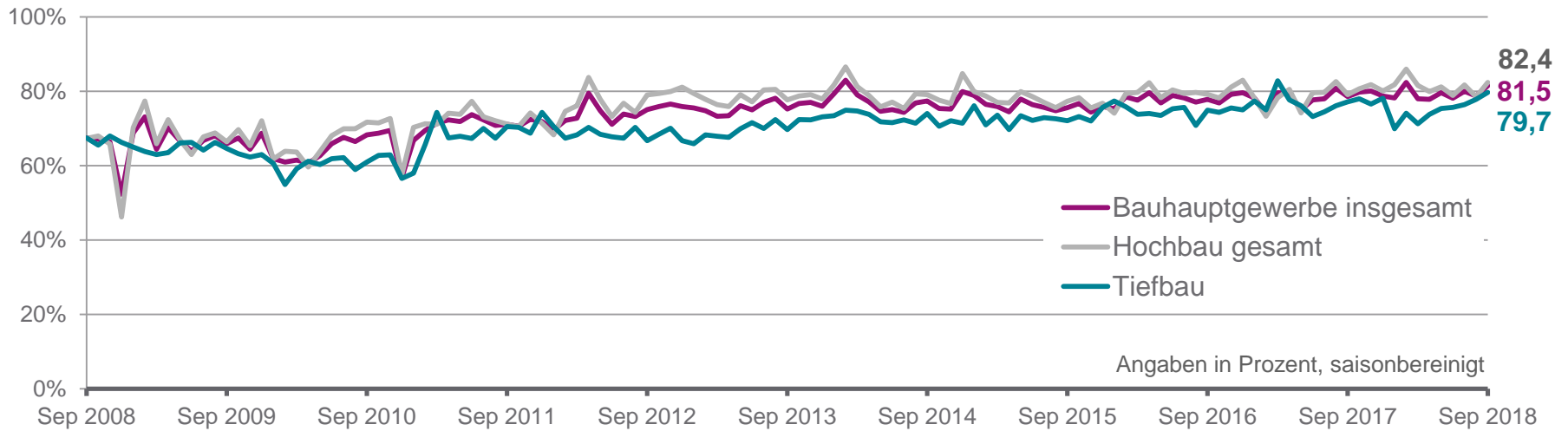


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2008 – 09/2018

- Kapazitätsauslastung im 10-Jahresvergleich auf einem relativ hohen Niveau.

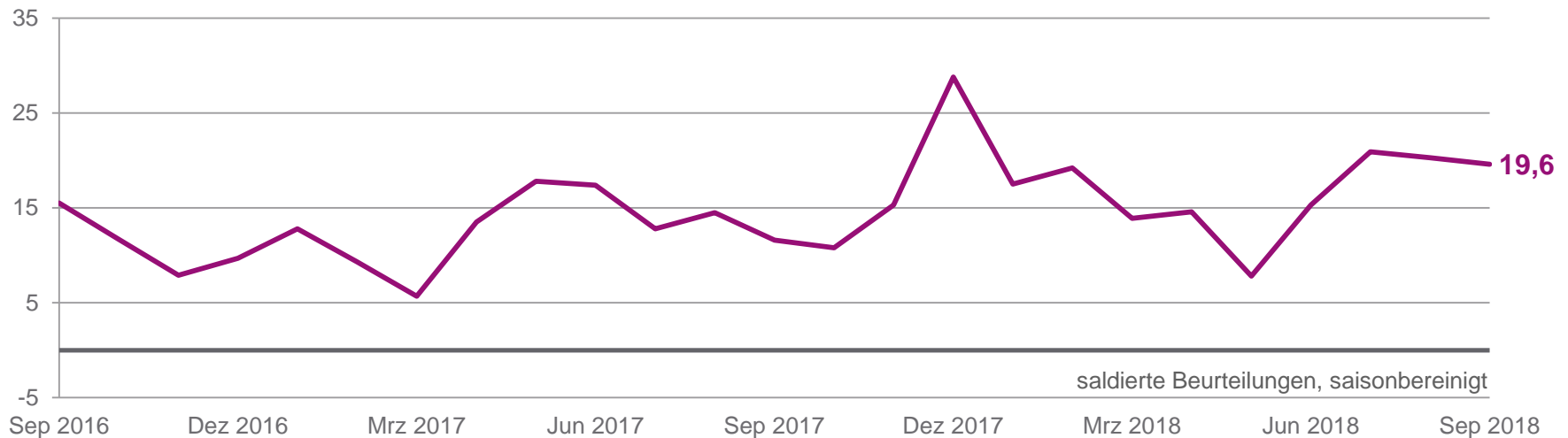


## Inhalt

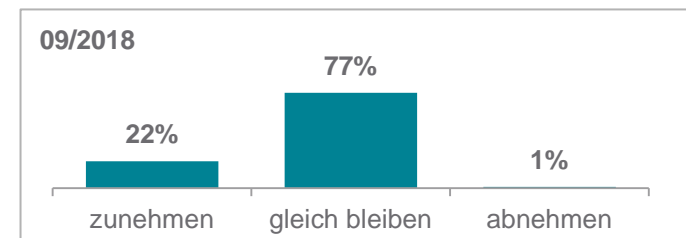
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. **Beschäftigung**

## Beschäftigung: Künftige Entwicklung 09/2016 – 09/2018

- Baugewerbe erwartet einen deutlichen Anstieg der Beschäftigtenzahlen.



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





## 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.