
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

1. Quartal 2019

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
 - Eintrübung des Geschäftsklimas im Wohnungsbau.
 - Lageurteile sinken auf hohem Niveau, Erwartungen erholen sich leicht.
 - Wohnungsbau Stimmungsführer im Baugewerbe.
 - Leichte Negativtendenz bei der saisonbereinigten Bautätigkeit.
 - Arbeitskräftemangel und Witterung sind Hauptgründe für Behinderungen der Bautätigkeit.
 - Auftragsbestand im Wohnungsbau wächst weiterhin.
 - Verhaltenerer Preiserwartungen für das kommende Quartal.
 - Kapazitätsauslastung knapp unter 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 Konjunktureinschätzung sowie nach ihren Konjunkturerwartungen gefragt.

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg: Rückläufiges Geschäftsklima

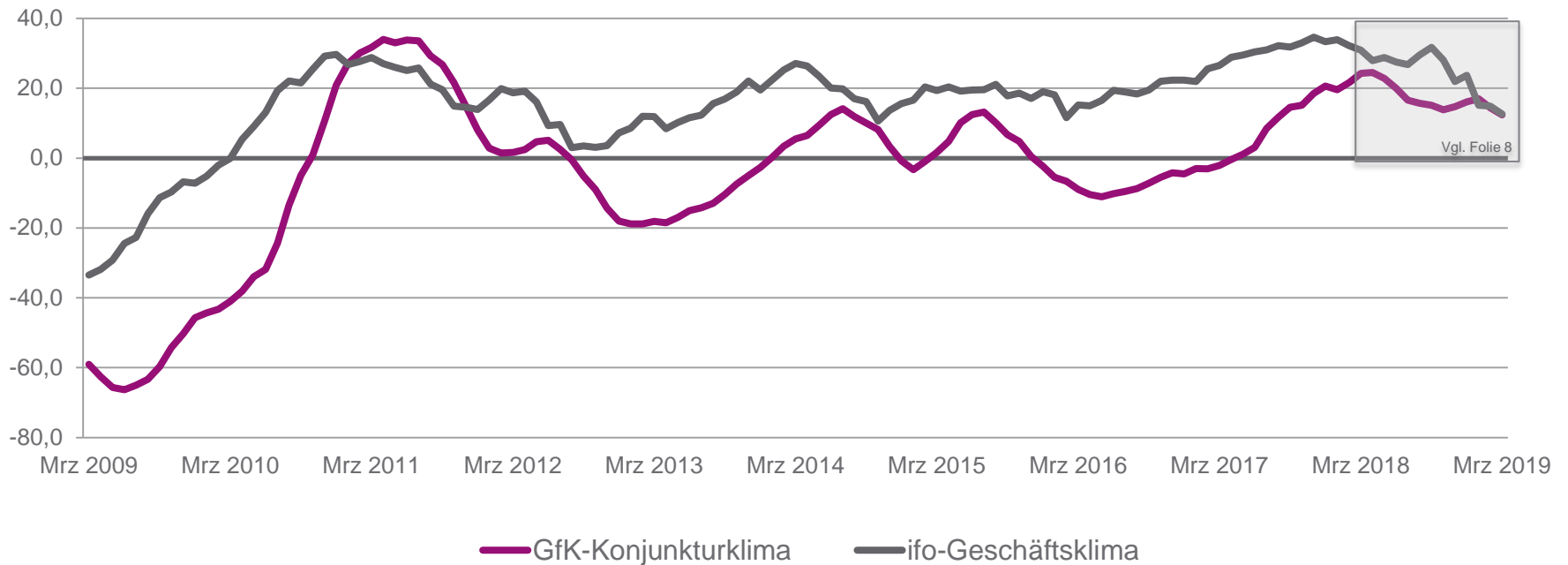
Auch im ersten Quartal 2019 hat sich die Stimmungseintrübung unter den baden-württembergischen Unternehmen fortgesetzt. In der L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage äußerten sich die befragten Unternehmen pessimistisch in Bezug auf ihre Geschäftserwartungen für die kommenden Monate. Der entsprechende Indexwert ging von +3 Punkte im Dezember auf -11 Punkte im März zurück. Die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage hat sich zwar ebenfalls verschlechtert, liegt jedoch mit 39 Indexpunkten weiter auf einem sehr hohen Niveau. In Summe ging das baden-württembergische Geschäftsklima im ersten Quartal von 24 auf 13 Indexpunkte zurück.

Nach Angaben des statistischen Landesamts ist die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2018 um weitere 83.000 auf 6,3 Millionen gestiegen. Besonders hohe Zuwachsraten konnten das Verarbeitende Gewerbe und das Bauhauptgewerbe vorweisen. Hier stieg die Zahl der Beschäftigten um jeweils 2,1 Prozent. Nichtsdestotrotz gab es bei der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage zuletzt einen kleinen Dämpfer bezüglich des Einkommensklimas: Der entsprechende Indexwert ist auf 15,6 Punkte und damit den tiefsten Wert seit Mai letzten Jahres gefallen. Das Anschaffungsklima ist hingegen, wenn auch auf recht niedrigem Niveau, seit dem Tiefstand im November kontinuierlich von 3,6 auf 7,6 Indexpunkte geklettert. Dies deutet darauf hin, dass die privaten Konsumausgaben zumindest in den kommenden Monaten weiterhin hoch sein werden.

Die Exportstimmung der Industrieunternehmen in Baden-Württemberg befindet sich gemäß den Ergebnissen der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage mit -7 Indexpunkten auf dem tiefsten Stand seit September 2012. Besonders drastisch fiel die Stimmungseintrübung in der Automobilindustrie aus, wo im Vergleich zum Dezember ein Rückgang von +5 auf -37 Punkte zu beobachten war. Doch auch im Bereich Maschinenbau (von +5 auf -4 Indexpunkte) waren die Betriebe schlechter gestimmt als noch im Vorquartal.

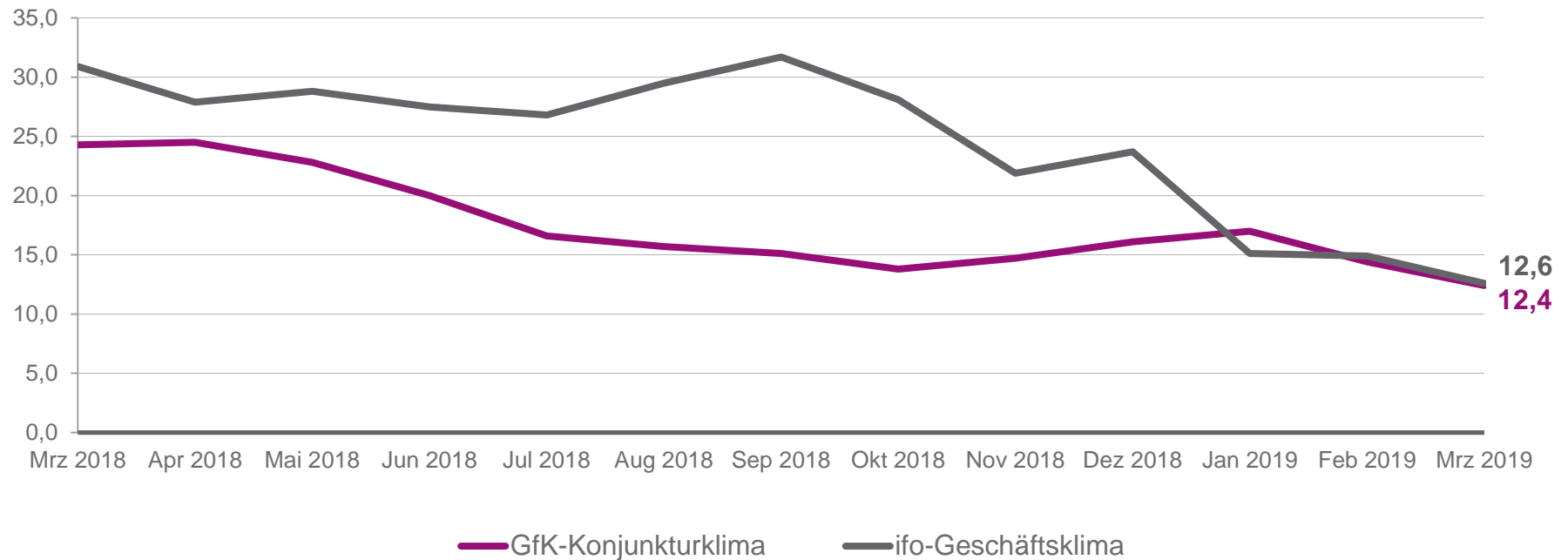
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2009 – 03/2019

- Konjunktur- und Geschäftsklima im Abwärtstrend.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2018 – 03/2019

- Geschäfts- und Konjunkturklima erreichen im Jahresverlauf den bisher niedrigsten Stand.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q04 (12/2018)	Q01 (03/2019)	Q04 (12/2018)	Q01 (03/2019)	Q04 (12/2018)	Q01 (03/2019)	Q04 (12/2018)	Q01 (03/2019)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	47,2	38,7	3,1	-10,6	24,1	12,6	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	50,4	31,5	-5,7	-20,7	20,5	3,7	6,0	-10,4
Bauhauptgewerbe	63,7	53,4	5,8	0,1	33,0	25,2	30,4	-9,1
Hochbau	66,7	53,1	7,6	-0,5	35,3	24,7	26,6	-2,8
Wohnungsbau	75,1	57,7	11,0	4,8	40,9	29,7	31,7	-7,6
Tiefbau	67,0	54,3	-0,8	-2,4	30,6	24,2	39,0	-18,0
Großhandel	36,2	35,3	3,0	-7,5	19,0	12,8	--	--
Einzelhandel	5,5	17,0	-6,9	-15,6	-0,8	0,0	--	--
Dienstleister	50,3	45,0	12,9	-1,1	30,8	20,8	--	--

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

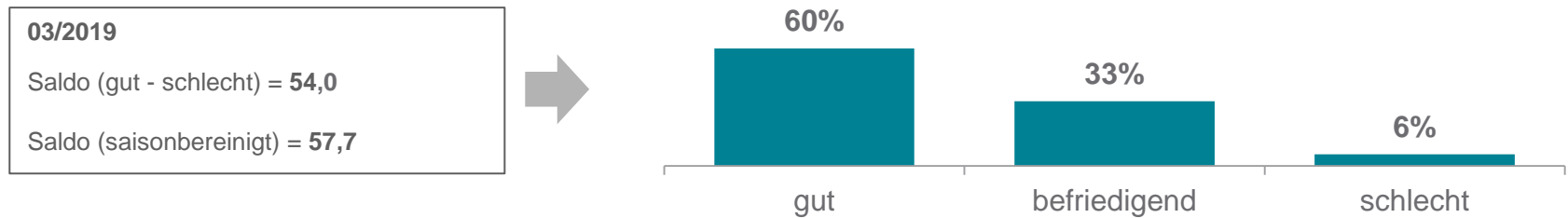
Auch zu Beginn des Jahres 2019 hat sich der Boom in der baden-württembergischen Baubranche fortgesetzt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes konnten die größeren Betriebe im Januar erneut Umsatz- (plus 11 Prozent auf 657 Mio. Euro) und Beschäftigungszuwächse (plus 6 Prozent auf 62.472 Beschäftigte) vermelden.

Die Bauunternehmen im Land bleiben dementsprechend weiterhin positiv gestimmt. In der L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage ist das Geschäftsklima nur leicht, von 26 auf 25 Indexpunkte, zurückgegangen. Doch es gibt nicht nur positive Nachrichten zu vermelden: So ist dem Statistischen Bundesamt zufolge die Zahl der genehmigten Wohnungen in Deutschland trotz der großen Nachfrage im Jahr 2018 leicht um 0,2 Prozent auf 347.400 zurückgegangen.

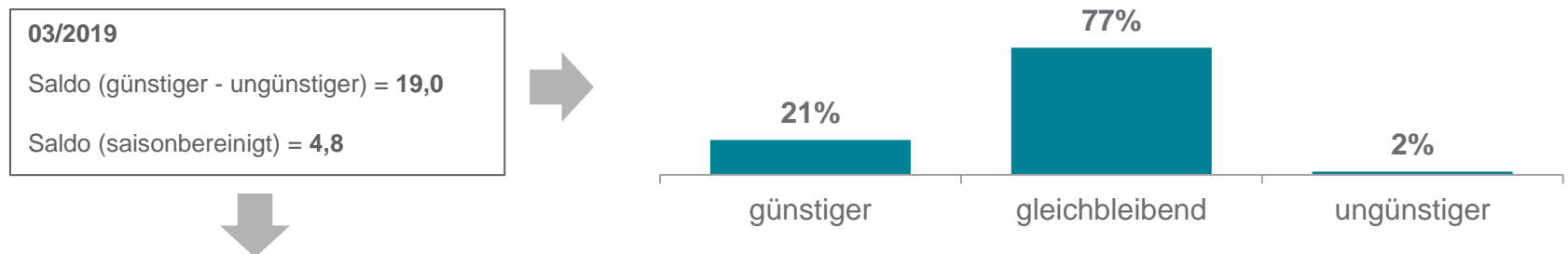
Die Bauleistungspreise steigen weiterhin kräftig an. Nach Angaben des statistischen Landesamtes lagen diese in 2018 für Neubauten in Baden-Württemberg um 4,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Bei Bauleistungen für Mauerarbeiten (+7,4 %), Erdarbeiten (+6,3 %) und Betonarbeiten (+6,1 %) waren besonders starke Anstiege zu verzeichnen.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 03/2019

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



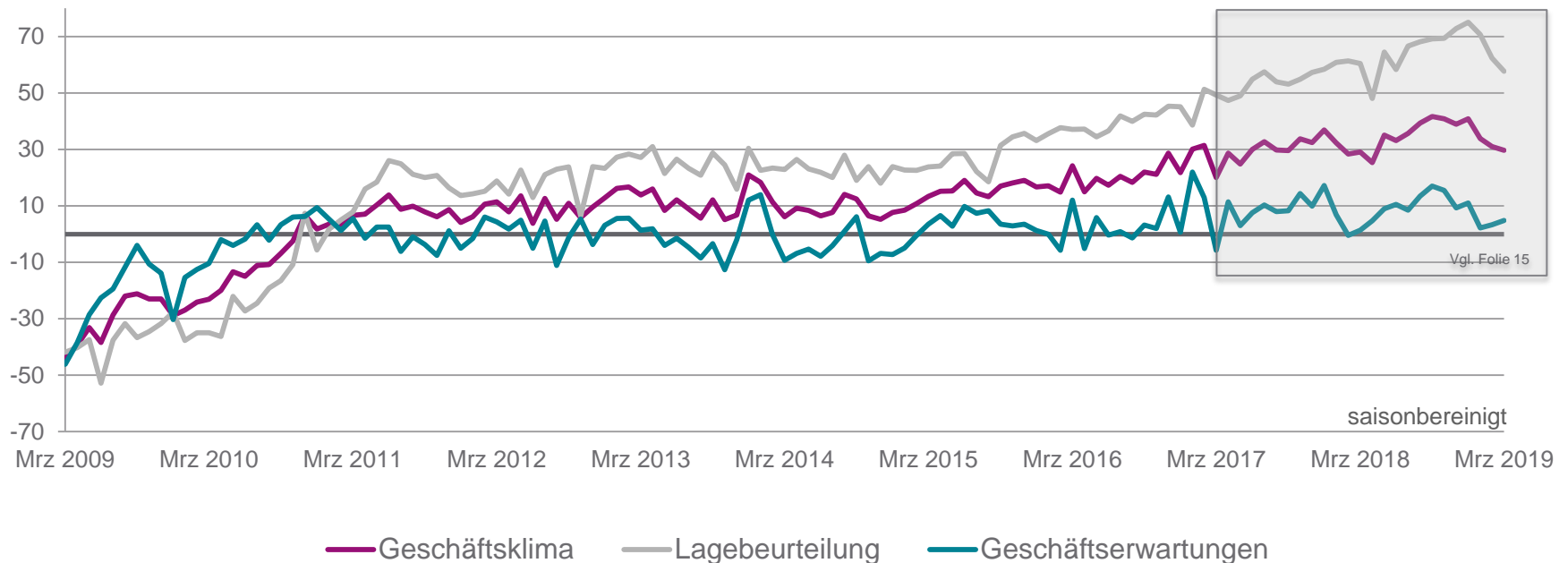
- *Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?*



03/2019
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(57,7 + 200) \times (4,8 + 200)} - 200 = 29,7$

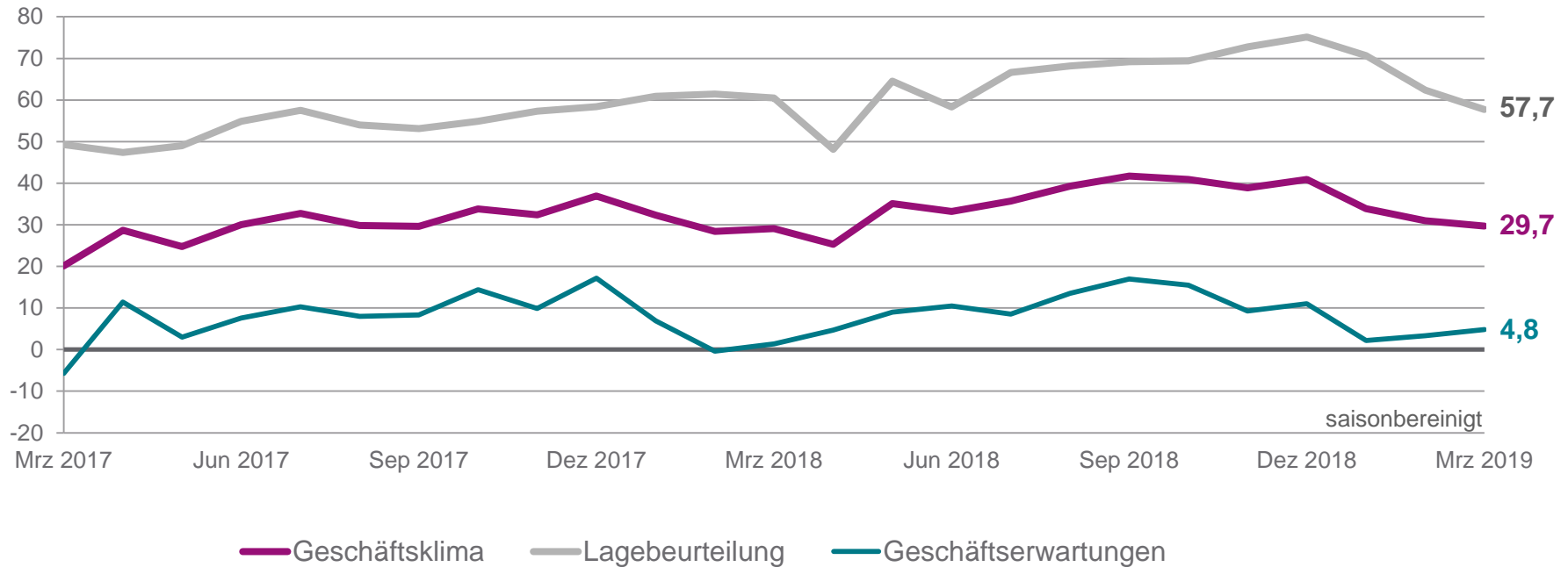
Konjunkturstimung: Entwicklung 03/2009 – 03/2019

- Leichte Erholung bei den Geschäftserwartungen. Geschäftsklima und Lagebeurteilung verzeichnen eine negative Entwicklung.



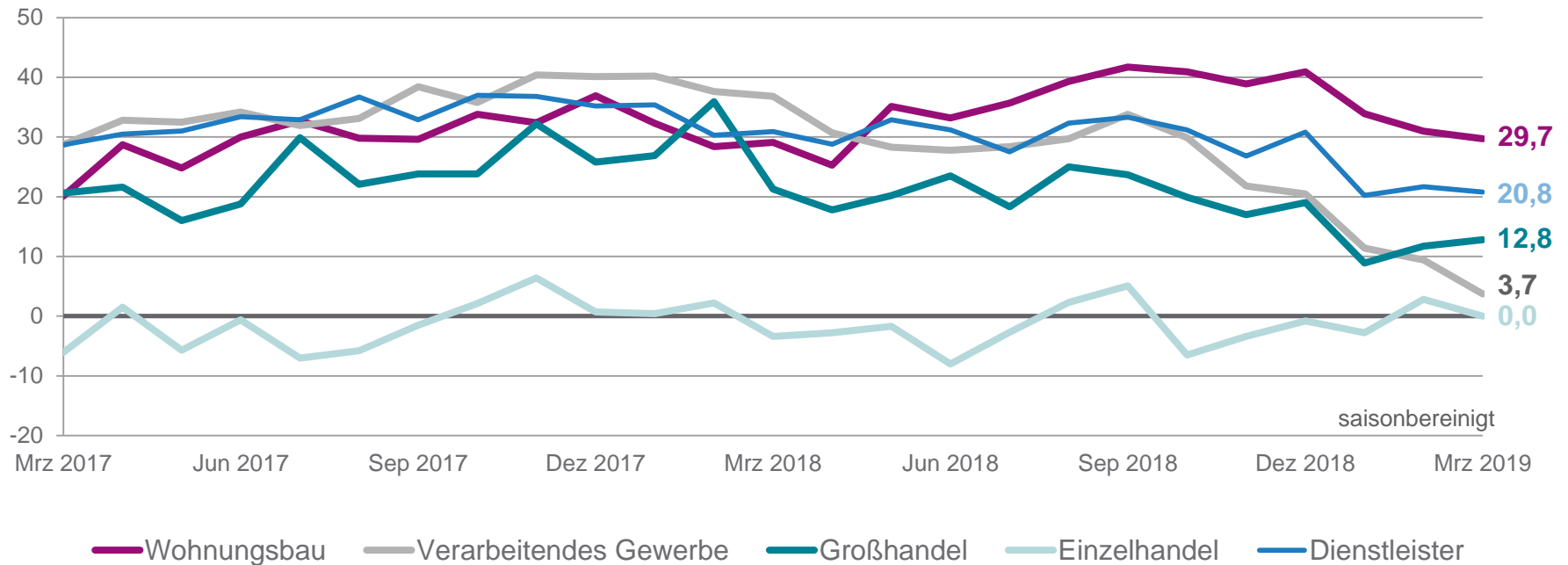
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2017 – 03/2019

- Die Stimmung der Wohnungsbau-Branche wird von der anhaltend guten Geschäftslage bestimmt.



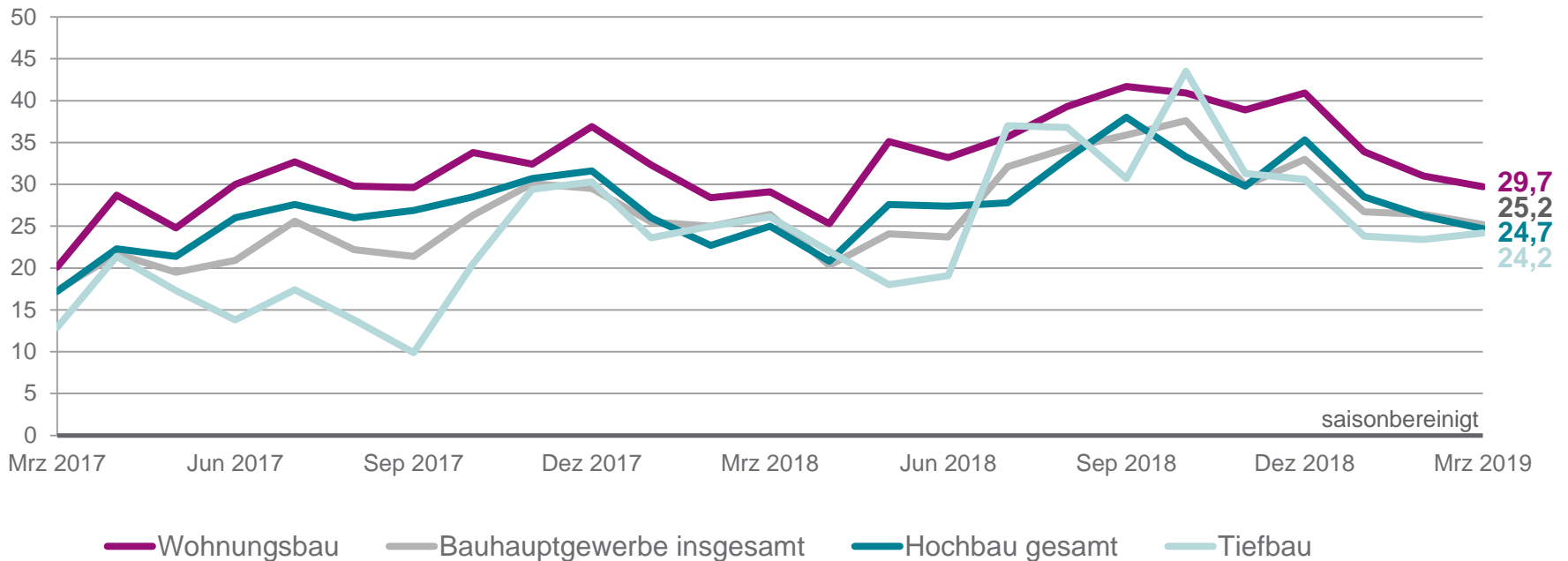
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 03/2017 – 03/2019

- Der Wohnungsbau liegt im Branchenvergleich weiterhin deutlich vorne, jedoch mit leicht fallender Tendenz.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 03/2017 – 03/2019

- Der Wohnungsbau bleibt mit knapper werdendem Abstand Stimmungsführer im Baugewerbe.



Inhalt

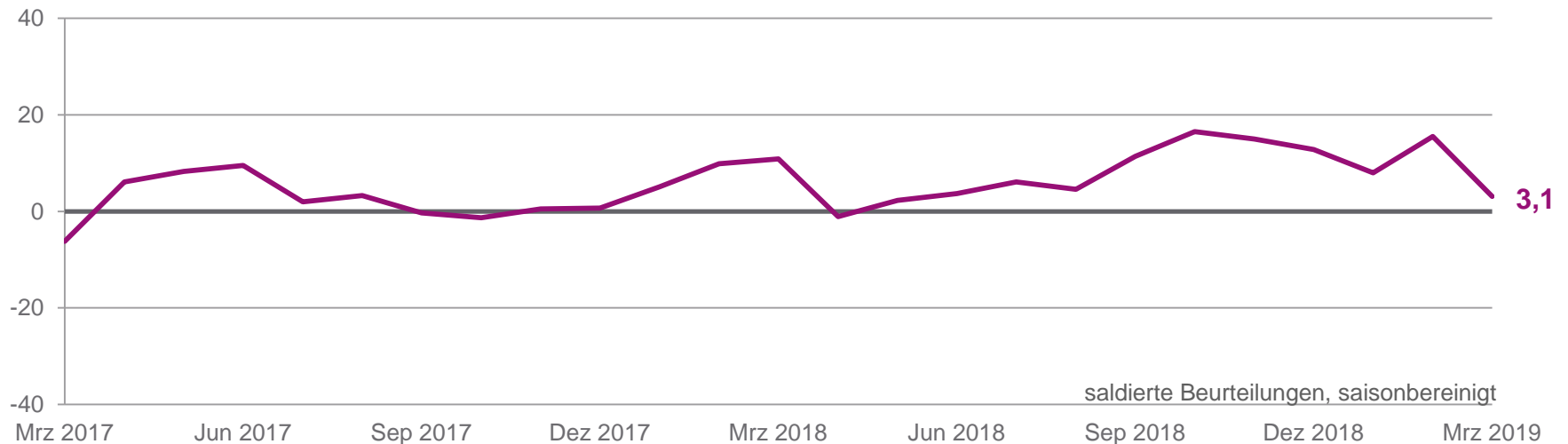
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

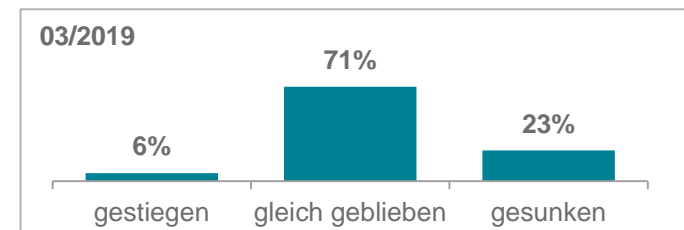
- Die Bautätigkeit im Wohnungsbau zeigt im ersten Quartal 2019 eine eher negative Entwicklung.
- Nach einem Anstieg Anfang des Jahres 2019 sind die Behinderungen in der Bautätigkeit bis Quartalsende wieder deutlich zurückgegangen.
- Arbeitskräftemangel und Witterung sind die Hauptgründe für Baubehinderungen.
- Planungen im Wohnungsbau sind seit Jahresbeginn merklich reduziert worden.

Bautätigkeit: Entwicklung 03/2017 – 03/2019

- Die Bautätigkeit im Wohnungsbau zeigt im ersten Quartal 2019 eine eher negative Entwicklung.

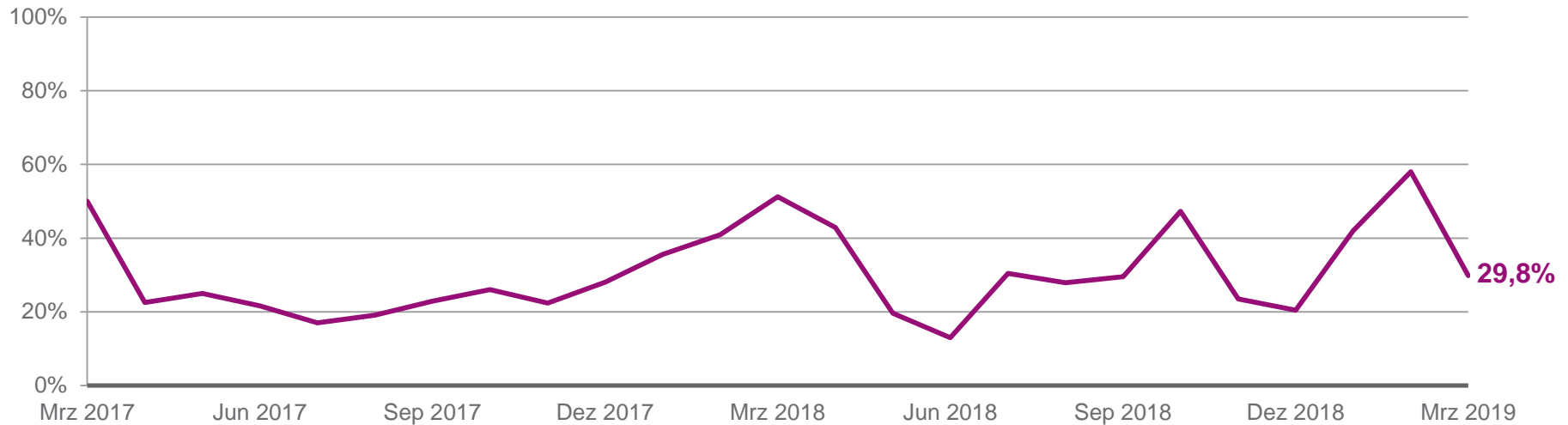


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

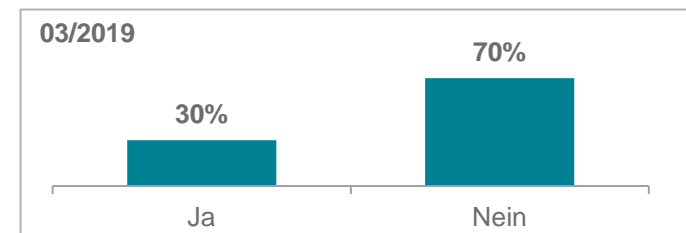


Bautätigkeit: Behinderung 03/2017 – 03/2019

- Nach einem Anstieg Anfang des Jahres 2019 sind die Behinderungen in der Bautätigkeit bis Quartalsende wieder deutlich zurückgegangen.

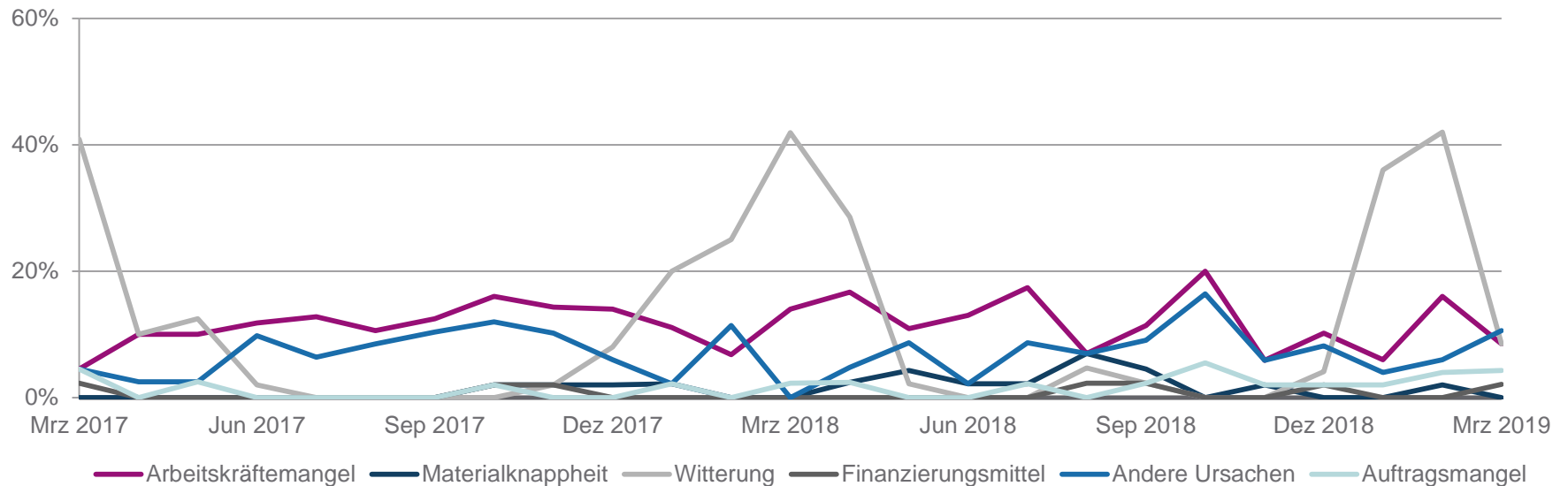


- Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

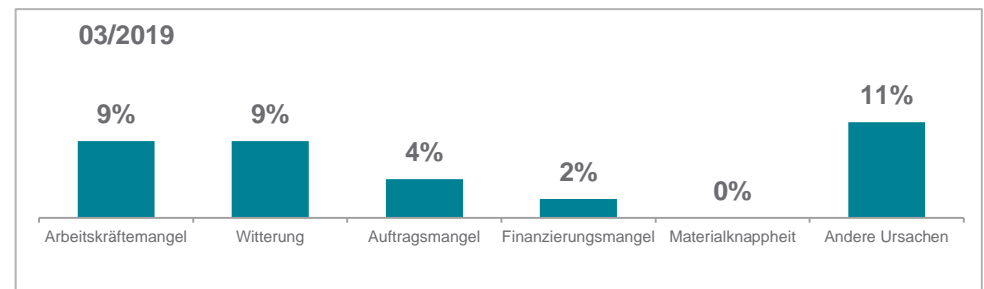


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 03/2017 – 03/2019

- Arbeitskräftemangel und Witterung sind die Hauptgründe für Baubehinderungen.

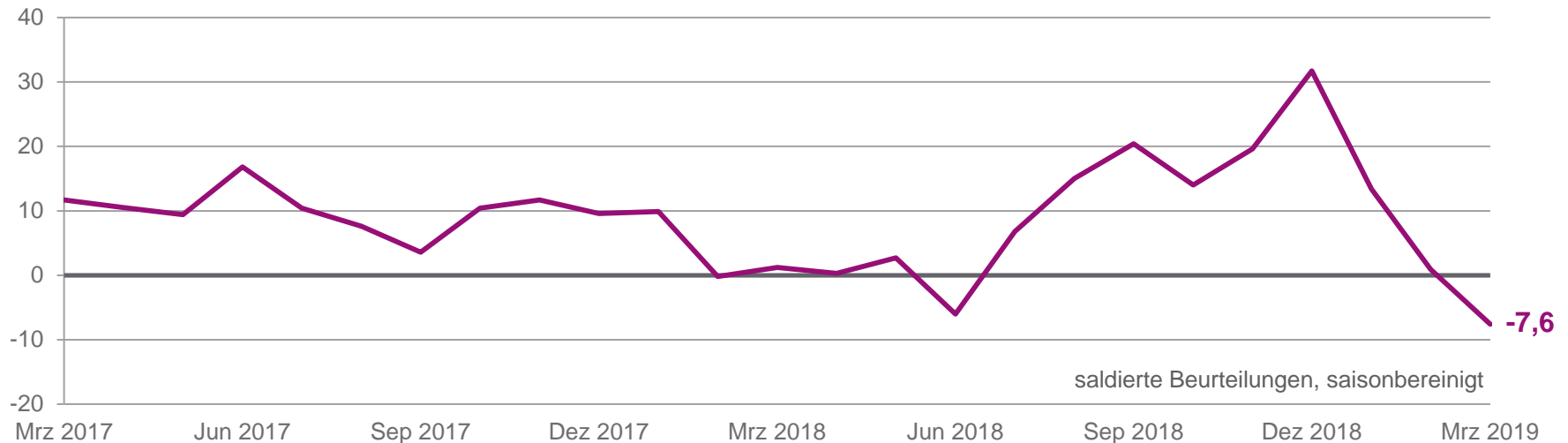


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

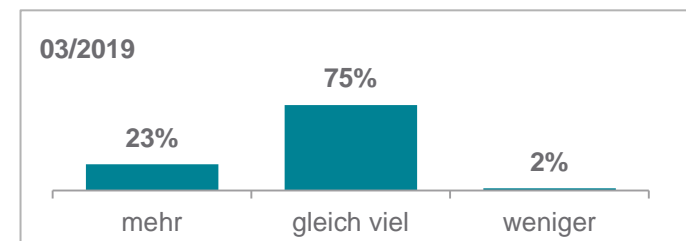


Bautätigkeit: Planung 03/2017 – 03/2019

- Planungen im Wohnungsbau sind seit Jahresbeginn merklich reduziert worden.



- 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

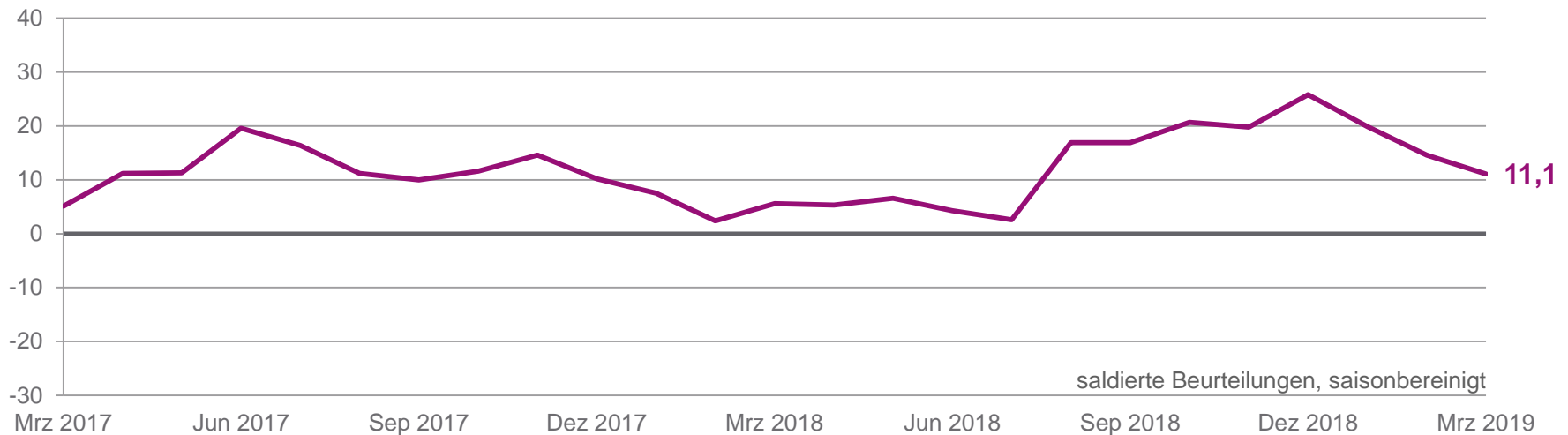
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

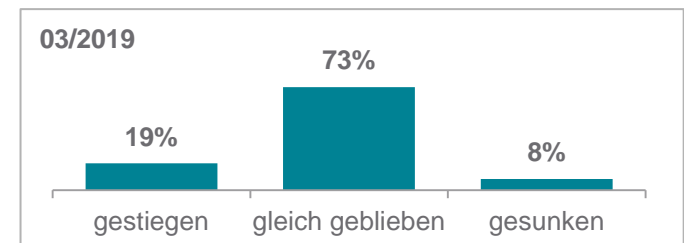
- Die Wohnungsbau-Unternehmen verzeichnen nach wie vor ein deutliches Plus in ihrem Auftragsbestand.
- Damit wird auch der Bestand an Bauaufträgen in der Branche weiterhin sehr positiv beurteilt.
- Die Reichweite der Auftragsbestände bleibt knapp über dem Zwei-Jahres-Durchschnitt. Die derzeitigen Auftragsbestände reichen bei einem normalen Saisonverlauf derzeit für knapp fünf Produktionsmonate.

Baufträge: Entwicklung Bestand 03/2017 – 03/2019

- Die Wohnungsbau-Unternehmen verzeichnen nach wie vor ein deutliches Plus in ihrem Auftragsbestand.

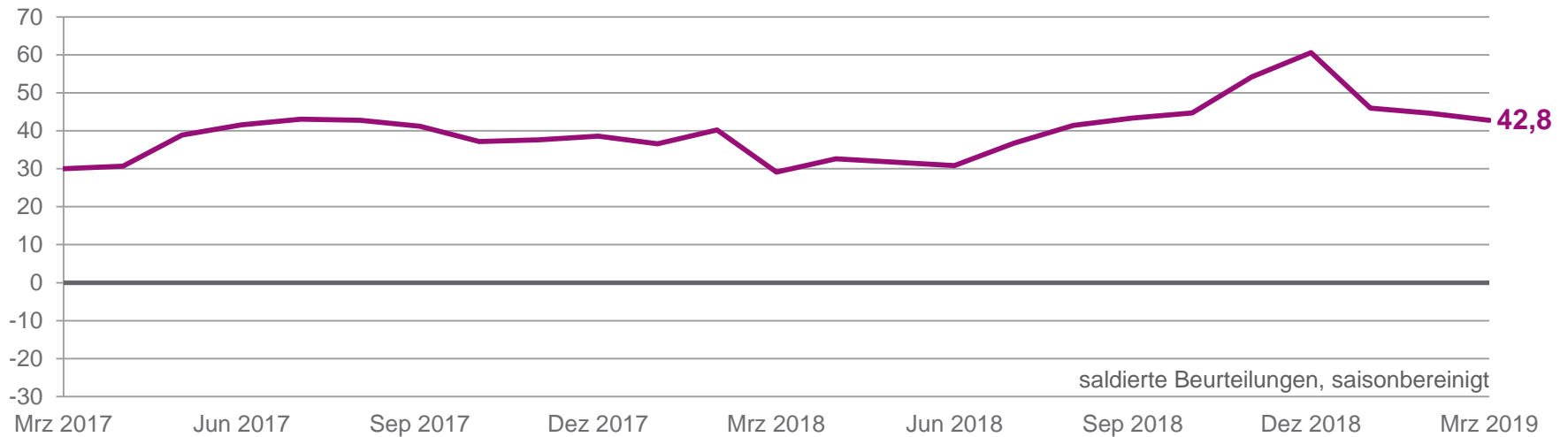


- Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

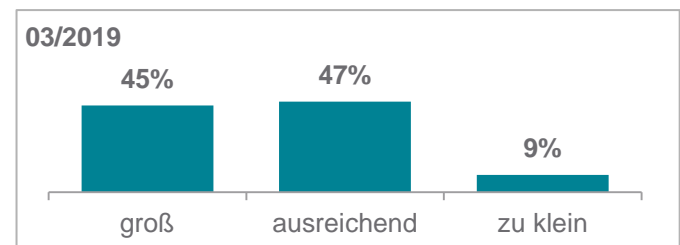


Baufaufträge: Beurteilung Bestand 03/2017 – 03/2019

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

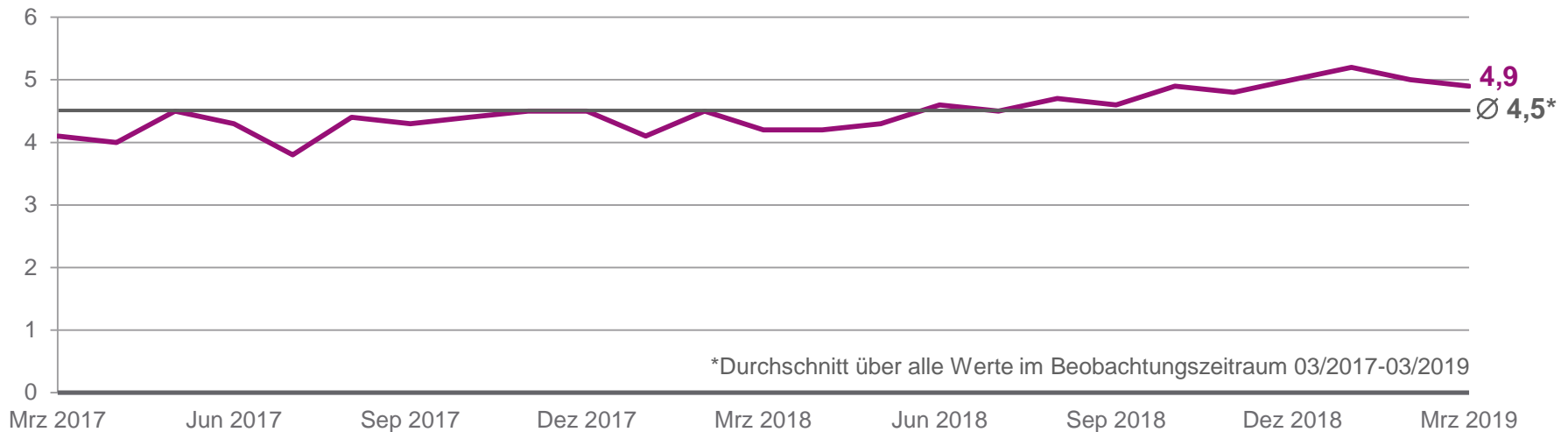


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 03/2017 – 03/2019

- Die Reichweite der Auftragsbestände bleibt knapp über dem Zwei-Jahres-Durchschnitt.



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

Inhalt

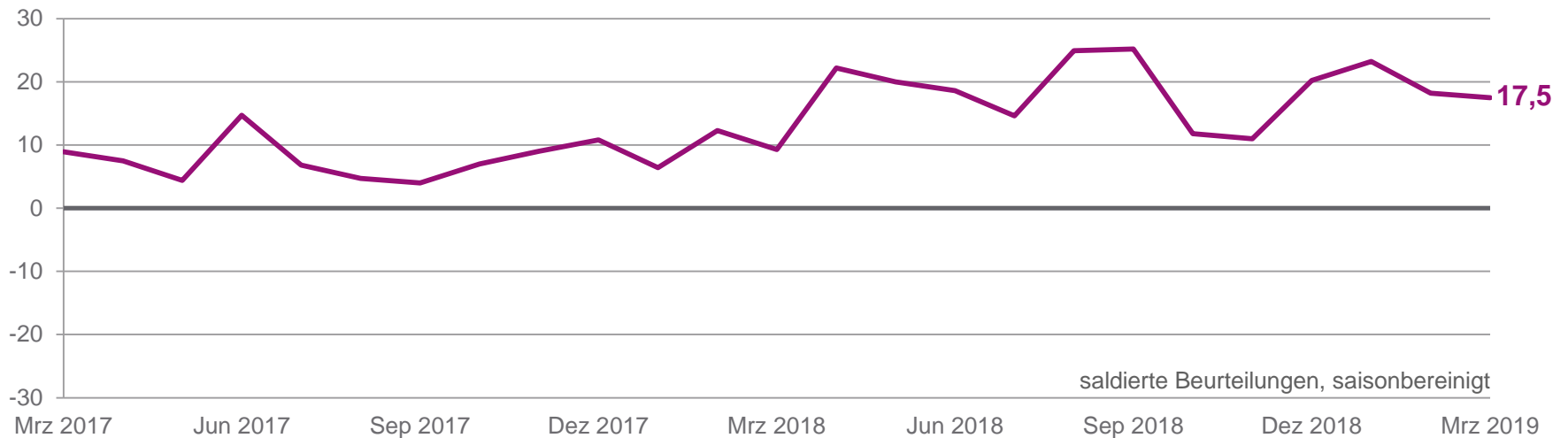
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

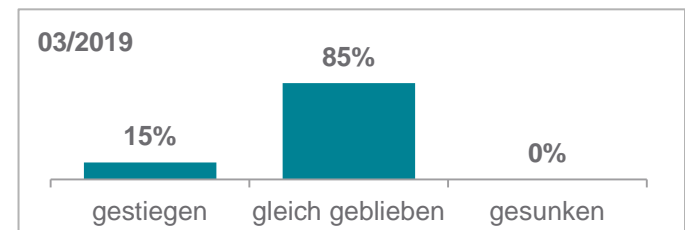
- Die Baupreise für neue Aufträge im Wohnungsbau unterliegen nur leichten Schwankungen.
- Die Selbstkosten können durch die Baupreise nach wie vor sehr gut gedeckt werden.
- Die Preiserwartungen im Wohnungsbau sind jedoch deutlich verhaltener als zum Ende des letzten Jahres.

Baupreise: Entwicklung 03/2017 – 03/2019

- Die Baupreise für neue Aufträge im Wohnungsbau unterliegen im letzten Quartal nur leichten Schwankungen.

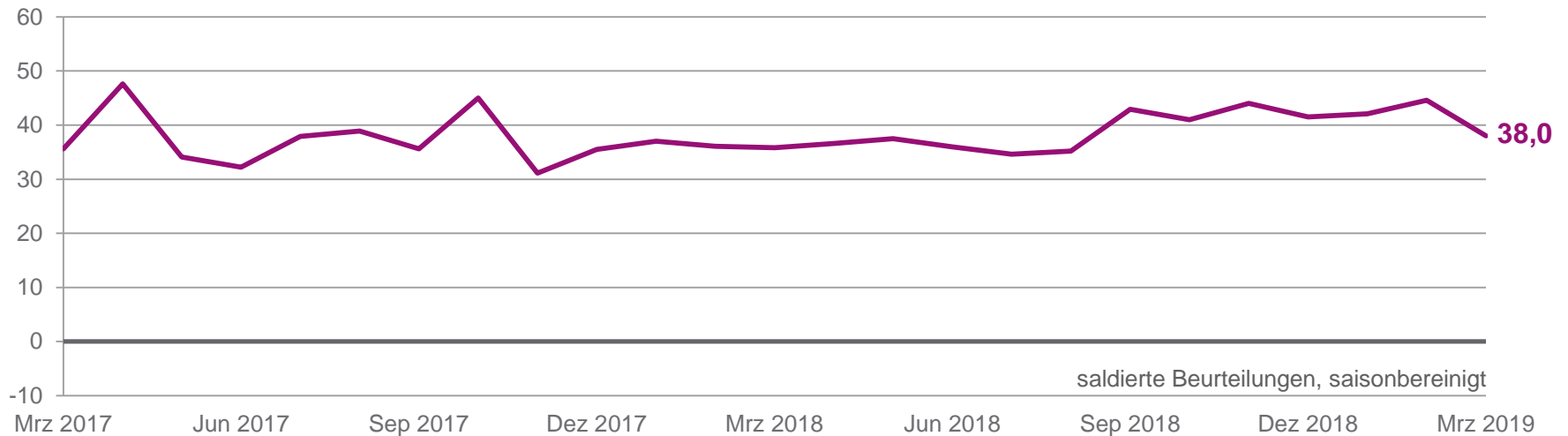


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

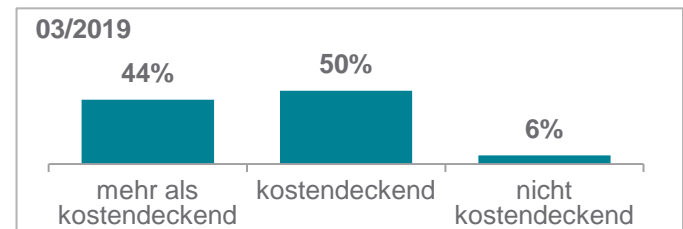


Baupreise: Kostendeckung 03/2017 – 03/2019

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

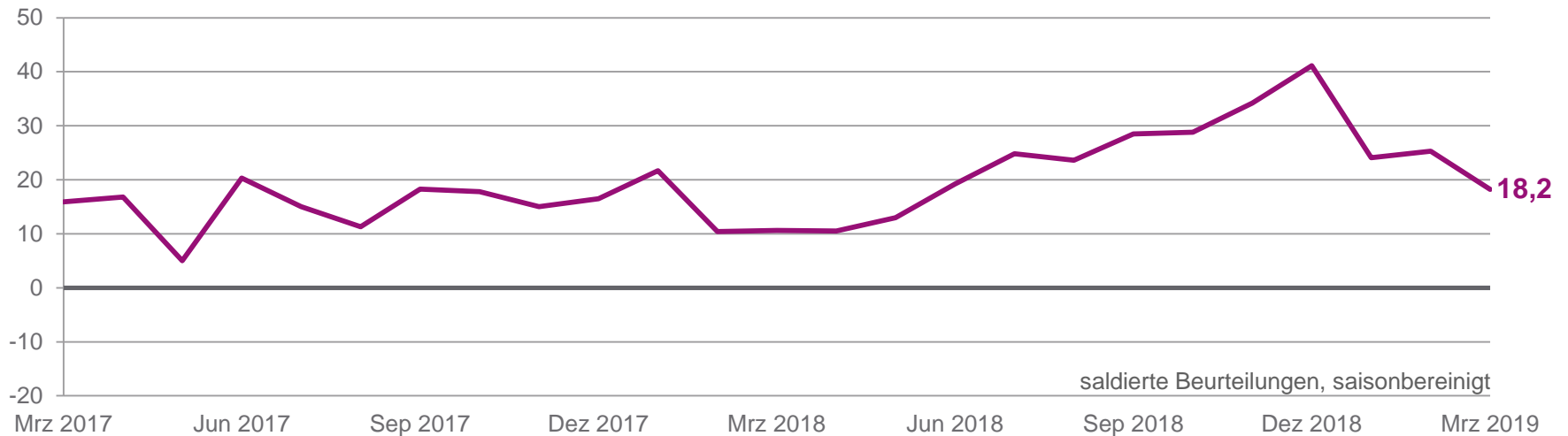


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

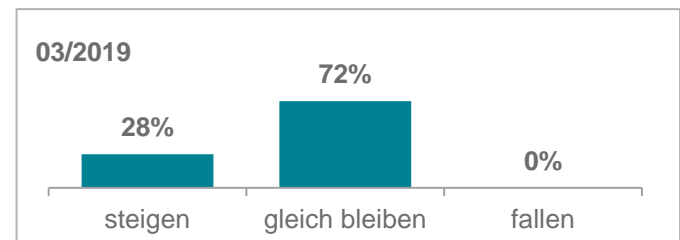


Baupreise: Künftige Entwicklung 03/2017 – 03/2019

- Die Preiserwartungen im Wohnungsbau sind deutlich verhaltener als Ende 2018.



- 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

- Die Kapazitätsauslastung liegt branchenweit bei knapp unter 80 Prozent.
- Auch im 10-Jahresvergleich befindet sich die Auslastung der Maschinenkapazitäten auf einem relativ hohen Niveau.

ii. Beschäftigung

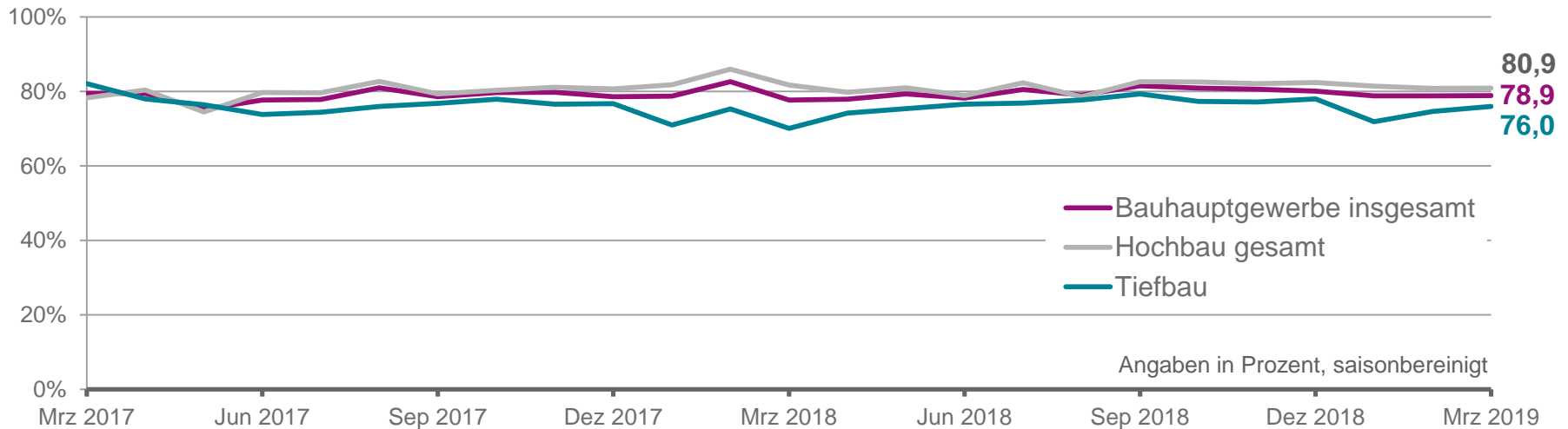
- Das Baugewerbe rechnet weiterhin mit einer Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

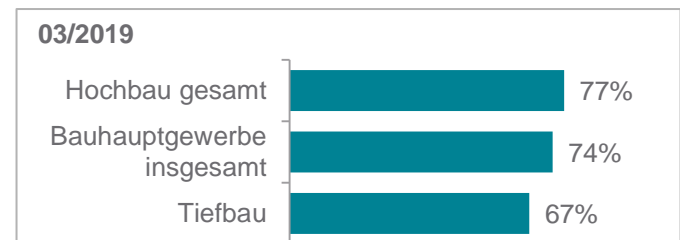
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 03/2017 – 03/2019

- Kapazitätsauslastung liegt branchenweit bei knapp unter 80 Prozent.

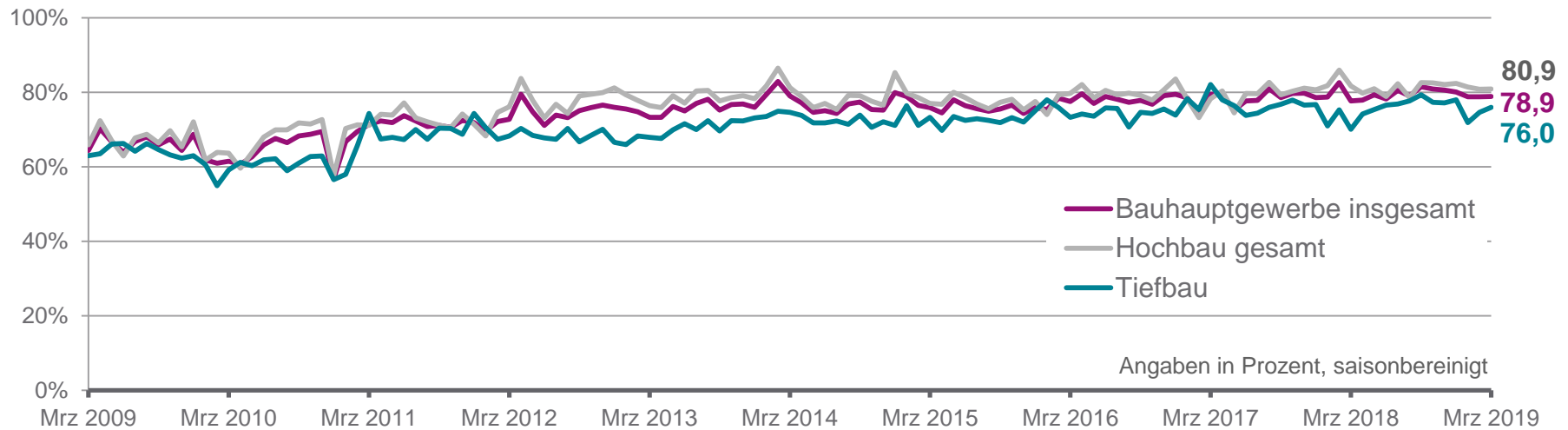


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 03/2009 – 03/2019

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

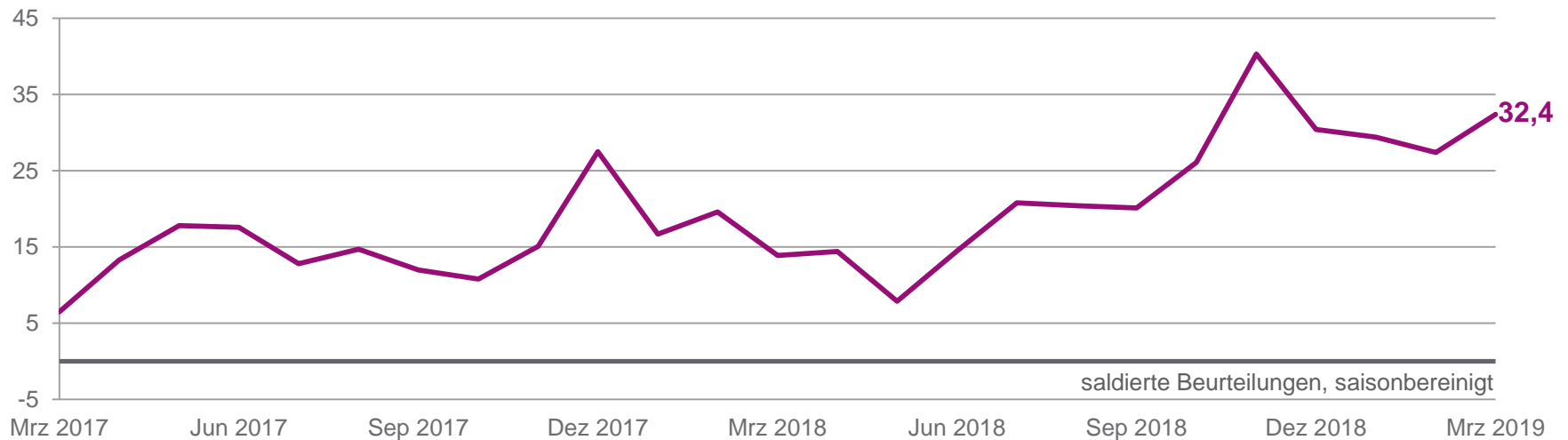


Inhalt

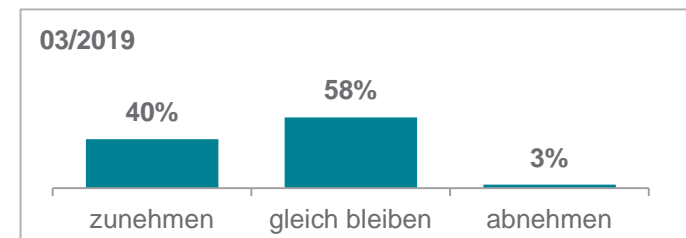
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 03/2017 – 03/2019

- Das Baugewerbe rechnet weiterhin mit einer Zunahme 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.
- Ansprechpartner ist Dr. Benjamin Quinten, benjamin.quinten@l-bank.de,
Tel.: 0721 150-1887.