
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

2. Quartal 2019

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
 - Geschäftsklima im Wohnungsbau weiter auf hohem Niveau.
 - Anhaltend gute Geschäftslage, Erwartungen trüben sich ein
 - Tiefbau wird zum Stimmungsführer im Baugewerbe.
 - Negativtendenz bei der saisonbereinigten Bautätigkeit.
 - Arbeitskräfte- und Auftragsmangel sind Hauptgründe für Behinderungen der Bautätigkeit.
 - Erstmals seit 2016 negative Entwicklung des saisonbereinigten Bestands an Bauaufträgen.
 - Anstieg der Baupreise im Wohnungsbau verlangsamt sich.
 - Kapazitätsauslastung im Baugewerbe bei etwa 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 1.200 Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe, Handel und dem Dienstleistungssektor 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: Konjunkturstimmung im Sinkflug

Im Verlauf des ersten Halbjahrs 2019 hat sich die Stimmung der baden-württembergischen Unternehmen kontinuierlich verschlechtert. In der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage ging der Geschäftsklimaindex von 24 Punkten zum Jahresende 2018 auf nunmehr 7 Punkte zurück - dies bedeutet den tiefsten Stand seit Ende 2012.

Mit Skepsis blicken die Betriebe insbesondere auf die Entwicklung in den kommenden Monaten. So liegen die Geschäftserwartungen zum Ende des Halbjahres mit -14 Punkten klar im negativen Bereich. Die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage ist in den letzten Monaten ebenfalls deutlich zurückgegangen, liegt jedoch mit 29 Indexpunkten noch auf einem recht hohen Niveau.

Bereits seit Ende des ersten Quartals 2019 sind bei den Exporterwartungen der Industrieunternehmen in Baden-Württemberg die pessimistischen Stimmen in der Mehrzahl. Zuletzt hat sich der entsprechende Indexwert in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage noch einmal leicht von -3,4 auf -3,6 Punkte verschlechtert. Während sich die Stimmung in der Chemiebranche (12 auf 33 Indexpunkte) und im Maschinenbau (-10 auf +2 Indexpunkte) aufhellte, war in der Automobilbranche ein deutlicher Rückgang von -8 auf -23 Indexpunkte zu beobachten. Angesichts der zahlreichen geopolitischen Risiken ist eine unmittelbare Stimmungsaufhellung derzeit nicht absehbar.

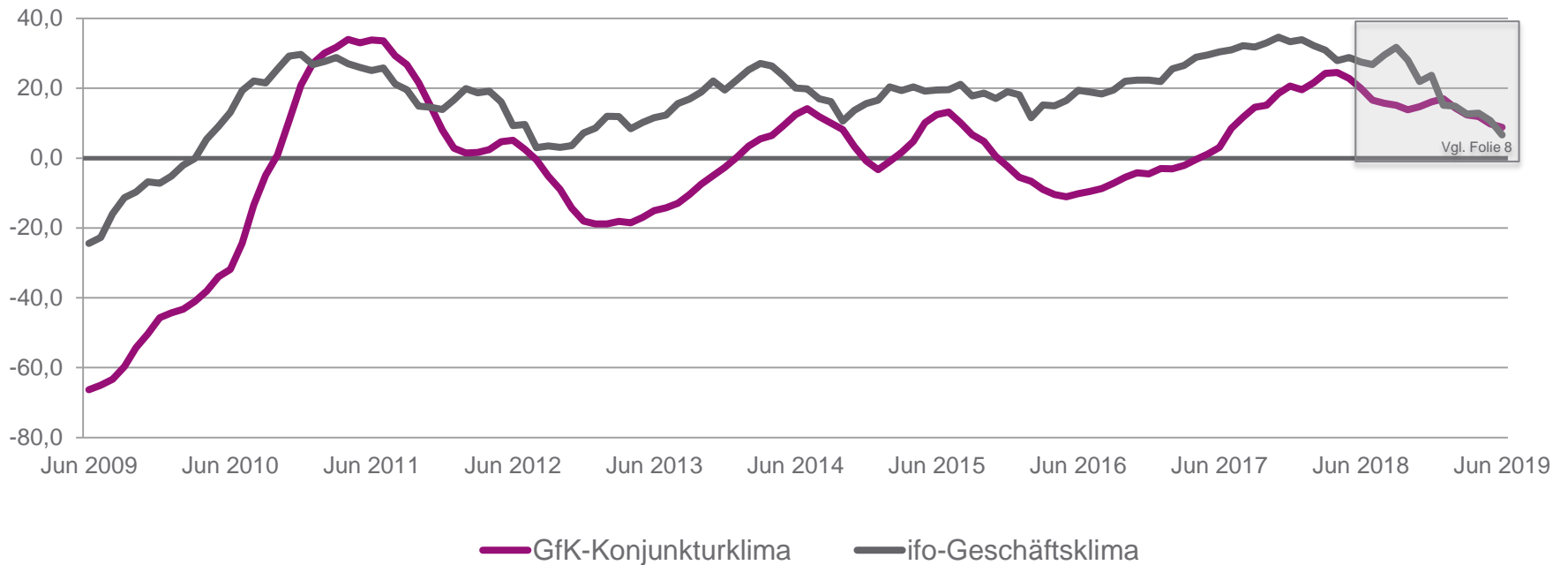
Nach Einschätzung des ifo-Instituts dürfte die Wirtschaftsleistung in Deutschland im abgelaufenen zweiten Quartal leicht um 0,1 Prozent im Vergleich zum Vorquartal zurückgegangen sein.

Während bei den binnenorientierten Dienstleistern und in der Bauwirtschaft nach wie vor robuste Zuwächse zu beobachten sind, steckt das exportorientierte Verarbeitende Gewerbe in einer Rezession. Nach Ansicht der Konjunkturoxperten mehren sich nun die Anzeichen, dass sich die konjunkturelle Schwäche auch auf den Arbeitsmarkt und die Binnenwirtschaft überträgt.

Für das Gesamtjahr rechnet das ifo-Institut mit einem Wirtschaftswachstum von 0,6 Prozent. Auch der L-Bank-ifo-Frühindikator deutet - bei einem bis Oktober 2019 reichenden Prognosehorizont - auf eine leicht rückläufige Wirtschaftsleistung hin.

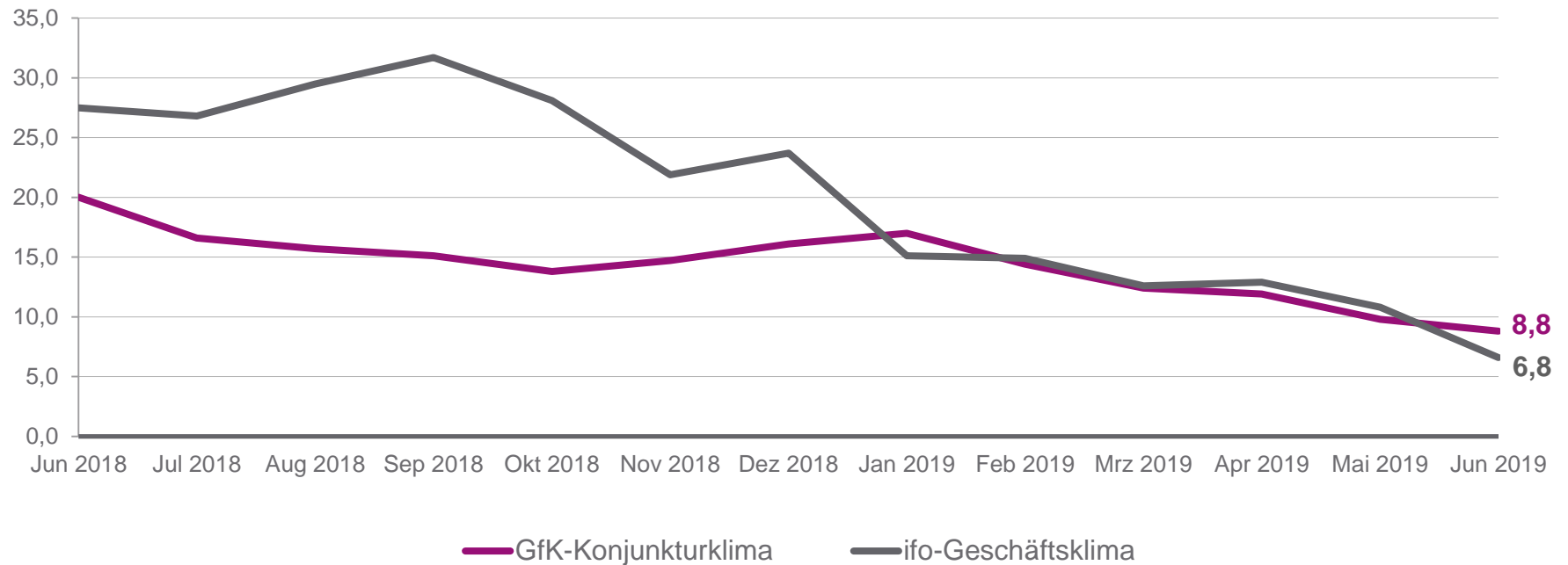
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2009 – 06/2019

- Abwärtstrend des Konjunktur- und Geschäftsklimas setzt sich fort.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2018 – 06/2019

- 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	
	Q01 (03/2019)	Q02 (06/2019)	Q01 (03/2019)	Q02 (06/2019)	Q01 (03/2019)	Q02 (06/2019)	Q01 (03/2019)	Q02 (06/2019)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	39,3	29,1	-10,7	-13,6	12,8	6,6	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	30,8	15,3	-20,6	-28,3	3,5	-7,7	-9,3	-8,0
Bauhauptgewerbe	53,5	57,8	0,7	5,3	25,5	30,0		
Hochbau	52,7	56,8	-0,4	2,9	24,6	28,3	-3,7	1,9
Wohnungsbau	57,3	62,8	19,1	0,0	29,2	28,0	-6,9	-7,2
Tiefbau	54,6	67,0	-1,6	12,5	24,7	38,2	-17,9	-17,7
Großhandel	34,9	25,8	-7,3	-14,4	12,7	4,7	--	--
Einzelhandel	15,5	17,3	-15,7	-20,5	-0,7	-2,5	--	--
Dienstleister	45,7	40,7	-0,8	-2,9	21,2	17,8	--	--

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

Der Boom in der Bauindustrie hat sich auch im zweiten Quartal 2019 fortgesetzt. Der Geschäftsklimaindex ist von 25,5 Punkten zum Ende des Vorquartals auf 30,0 Punkte gestiegen. Sowohl die Lageurteile (von 53,5 auf 57,8) als auch die Geschäftserwartungen (von 0,7 auf 5,3) haben sich in den letzten drei Monaten verbessert. Passend hierzu hat der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie seine Umsatzprognose für das Jahr 2019 kürzlich erhöht.

Nichtsdestotrotz gibt es auch Anzeichen, dass der Aufwärtstrend in der Branche sich seinem Ende nähern könnte. So teilte das Statistische Bundesamt mit, dass die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im April um 1,7 Prozent unter dem Niveau des Vormonats zurückblieben. Begründet wurde der Rückgang mit dem

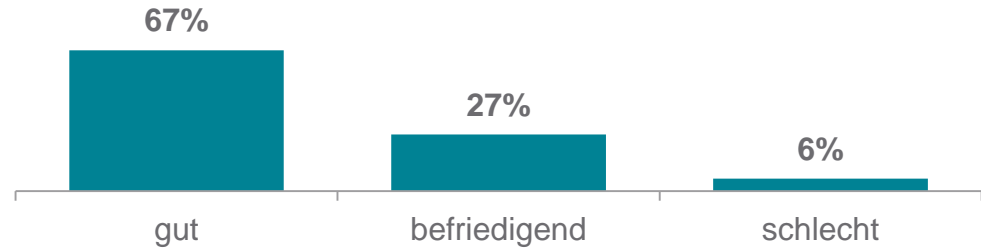
mittlerweile sehr hohen Auftragseingangsniveau. Vergleicht man die Zahlen jedoch mit dem entsprechenden Vorjahreszeitraum, steht eine deutliche Steigerung der Ordereingänge um 6,5 Prozent zu Buche.

Die Preise für Bauleistungen in Baden-Württemberg haben auch im zweiten Quartal zugelegt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes belief sich die Zunahme im Bereich des Neubaus von Wohngebäuden auf 4,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Dynamik der Zunahme hat sich jedoch im Vergleich zu den Vorquartalen etwas abgeschwächt. Vergleichsweise kräftig fiel der Preisanstieg bei Rohbauarbeiten aus (4,5 Prozent).

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 06/2019

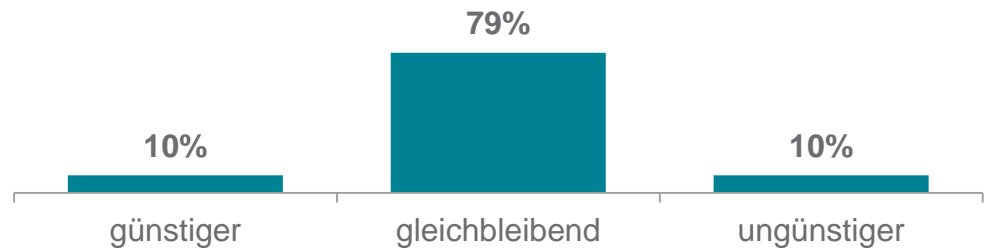
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

06/2019
 Saldo (gut - schlecht) = 61,0
 Saldo (saisonbereinigt) = 62,8



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

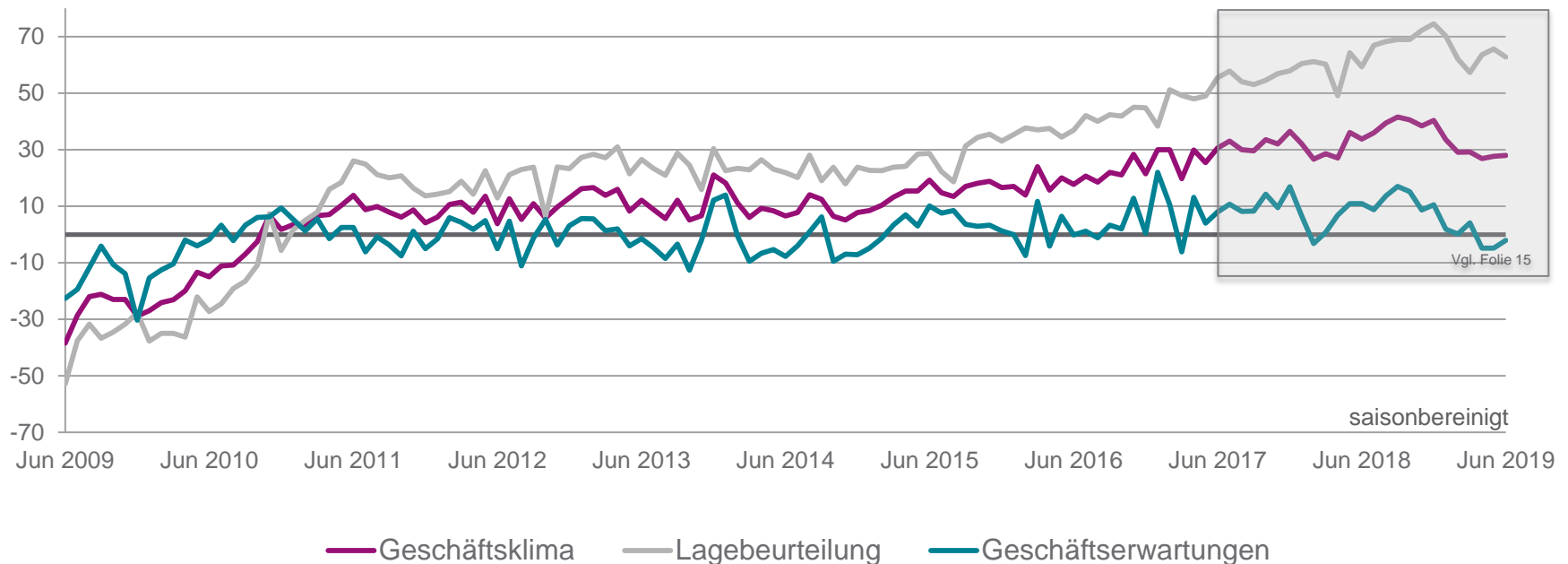
06/2019
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = 0,0
 Saldo (saisonbereinigt) = -2,1



06/2019
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(62,8 + 200) \times (-2,1 + 200)} - 200 = 28,0$

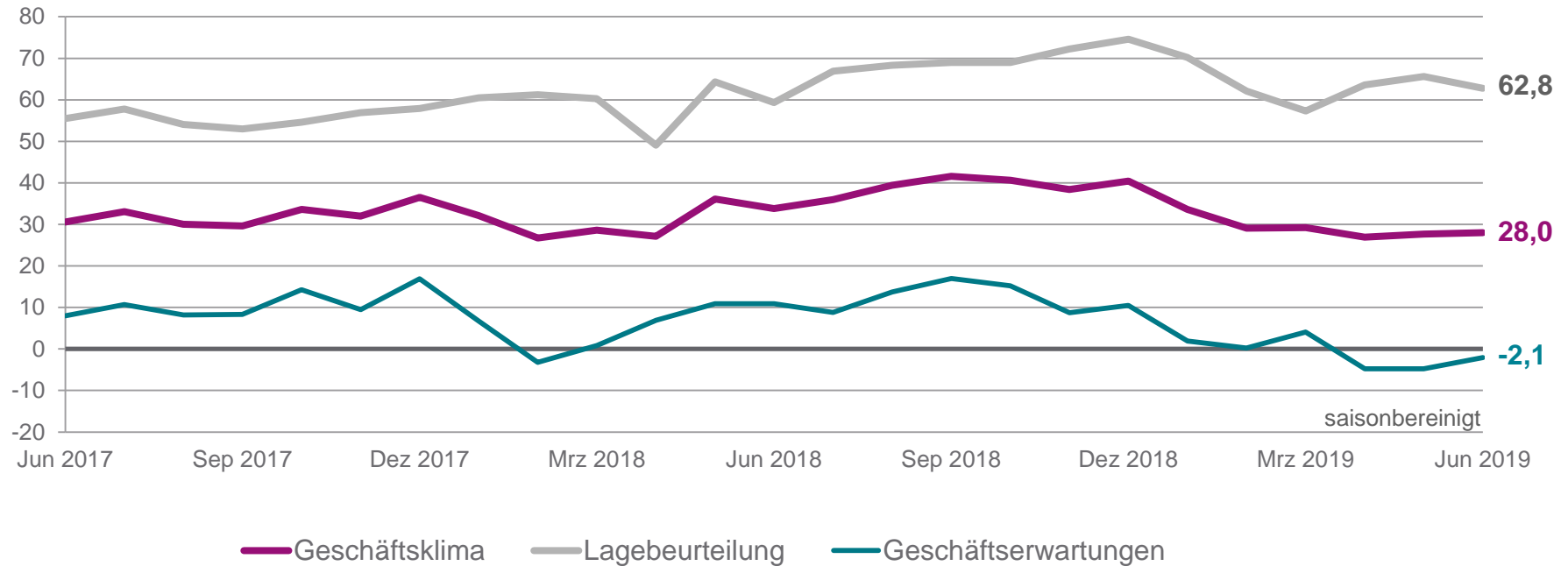
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2009 – 06/2019

- Deutliche Verluste bei den Geschäftserwartungen. Geschäftsklima und Lagebeurteilung im Zehnjahresvergleich dennoch weiter auf hohem Niveau.



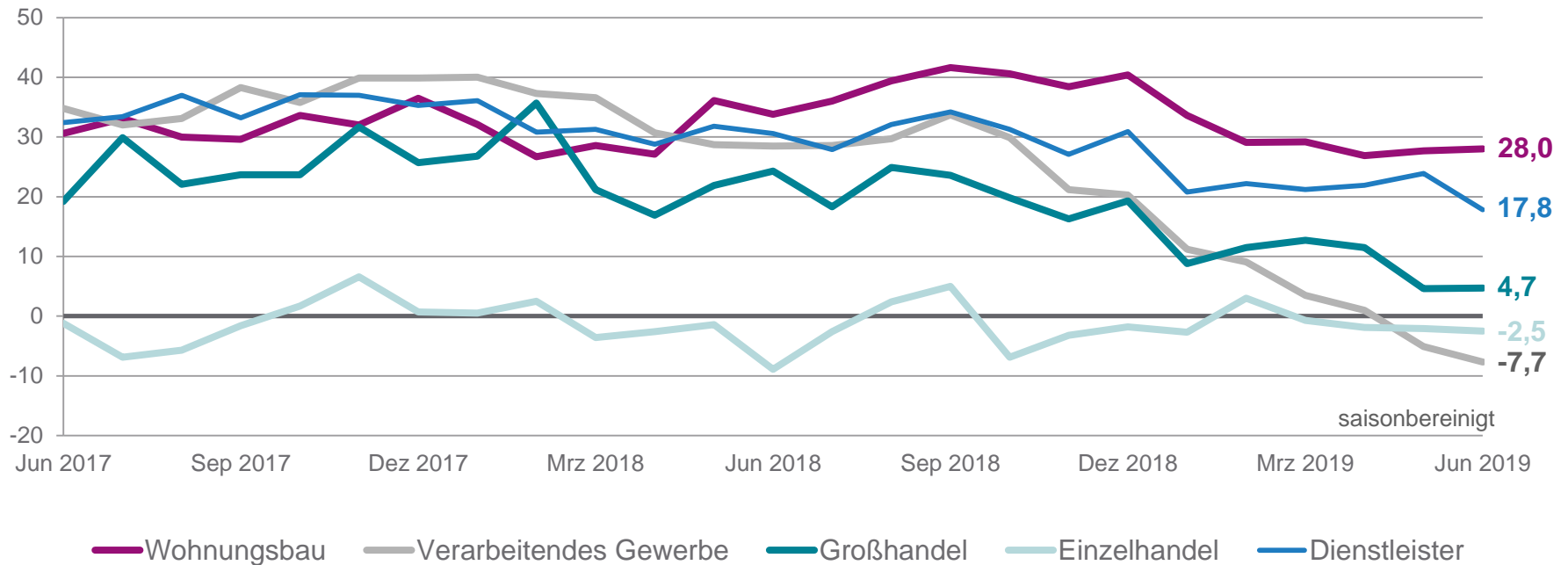
Konjunkturstimung: Entwicklung 06/2017 – 06/2019

- Die anhaltend gute Geschäftslage bestimmt die Stimmung der Wohnungsbau-Branche. Die Geschäftserwartungen sind im Vergleich zu 2018 deutlich pessimistischer.



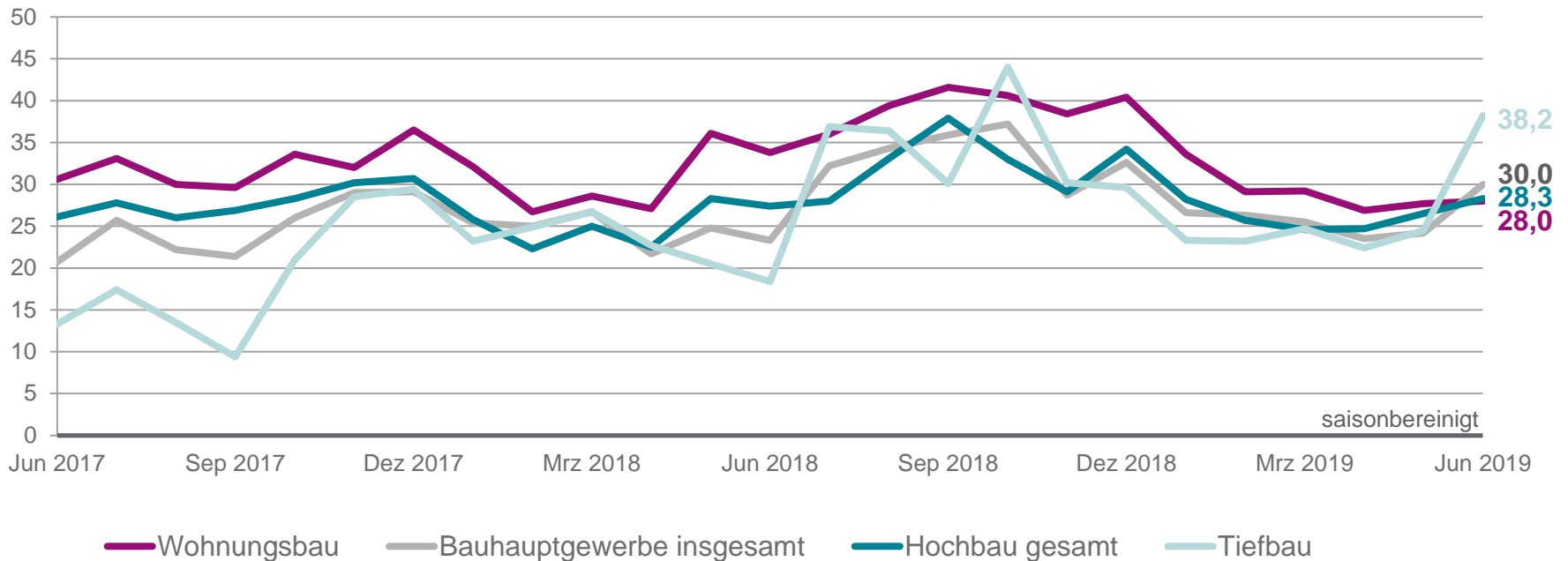
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 06/2017 – 06/2019

- Der Wohnungsbau liegt im Branchenvergleich weiterhin deutlich vorne, wohingegen sich das Geschäftsklima im verarbeitenden Gewerbe merklich eintrübt.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 06/2017 – 06/2019

- Der Tiefbau legt deutlich zu und wird damit zum Stimmungsführer im Baugewerbe.



Inhalt

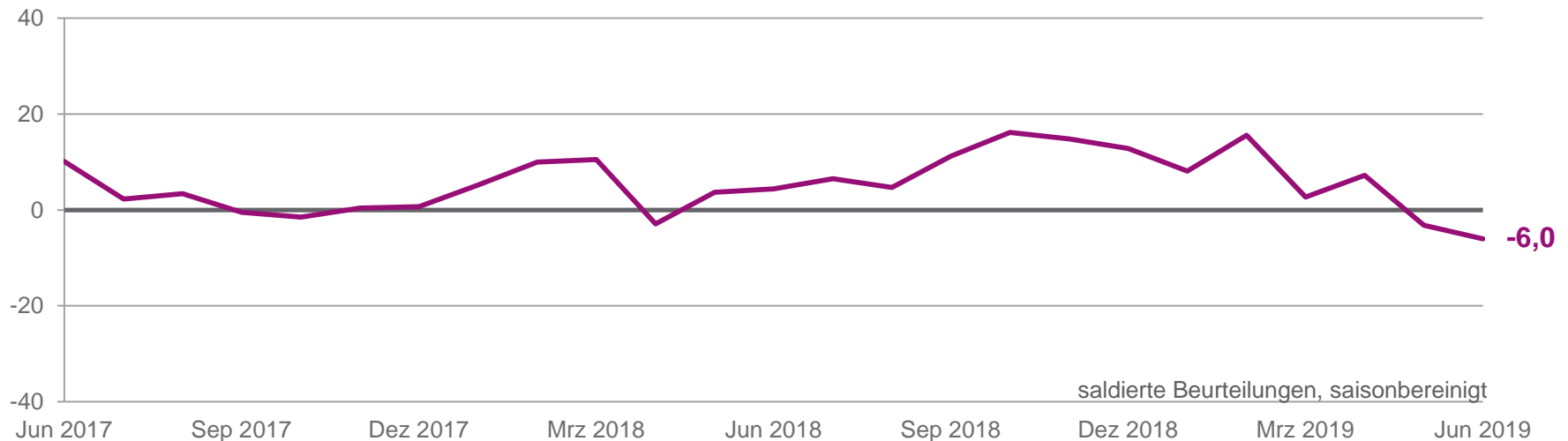
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

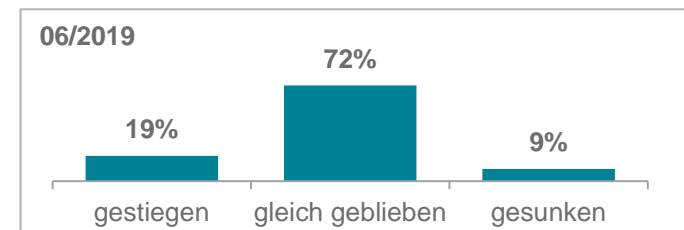
- Rückläufiger Trend bei den Bautätigkeiten im Wohnungsbau bei saisonbereinigter Betrachtung.
- Behinderungen in der Bautätigkeit sind im zweiten Quartal 2019 konstant geblieben.
- Hauptgründe für Baubehinderungen sind Arbeitskräfte- und Auftragsmangel.
- Planungen im Wohnungsbau sind seit Jahresbeginn deutlich reduziert worden.

Bautätigkeit: Entwicklung 06/2017 – 06/2019

- Rückläufiger Trend bei den Bautätigkeiten im Wohnungsbau bei saisonbereinigter Betrachtung.

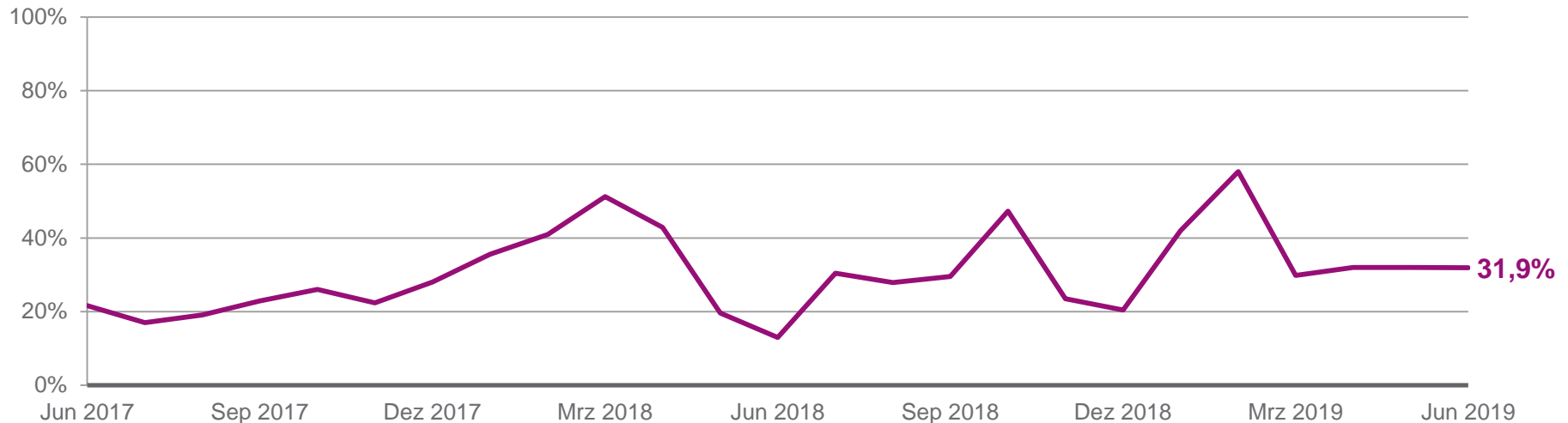


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

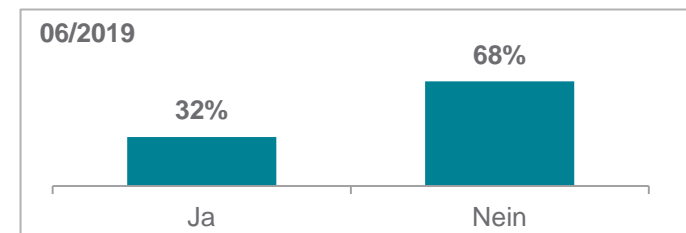


Bautätigkeit: Behinderung 06/2017 – 06/2019

- Behinderungen in der Bautätigkeit sind im zweiten Quartal 2019 konstant geblieben.

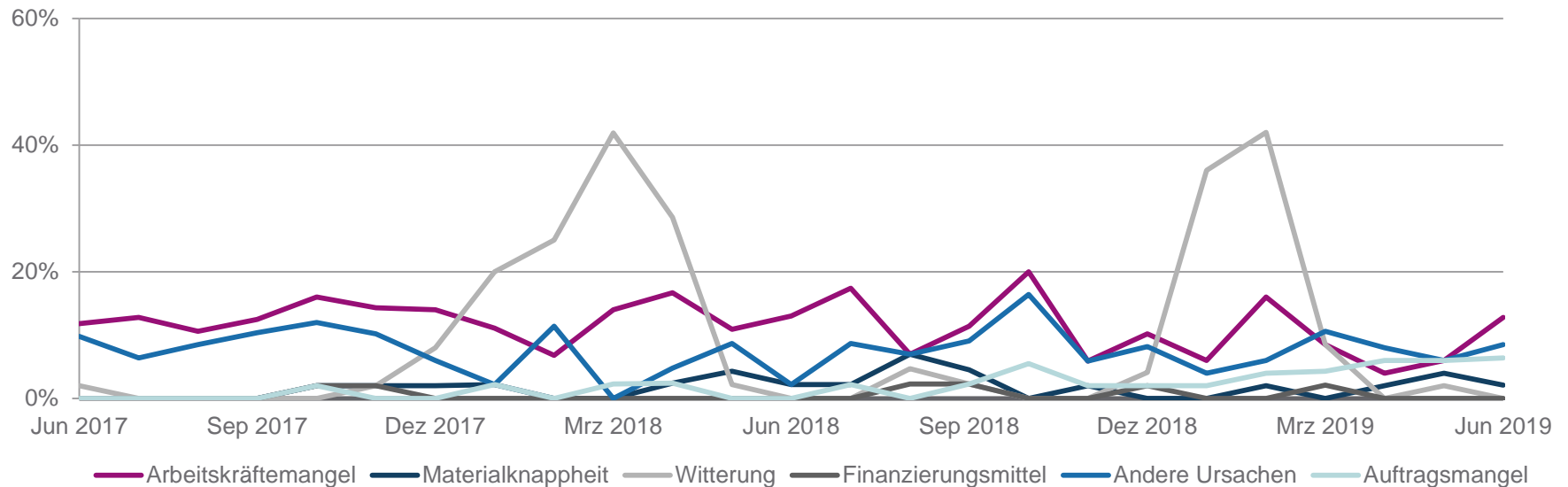


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

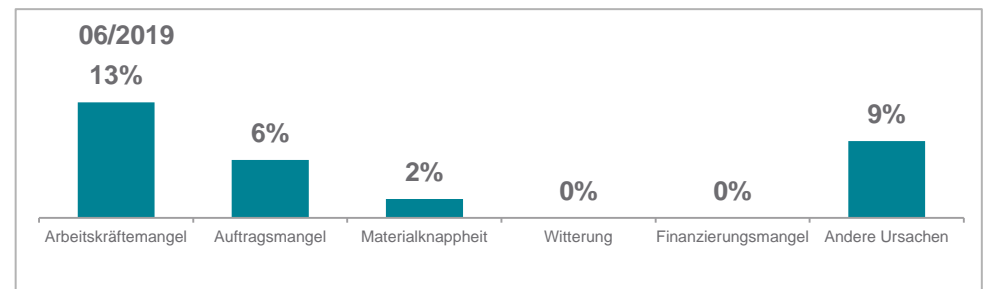


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 06/2017 – 06/2019

- Arbeitskräfte- und Auftragsmangel sind die Hauptgründe für Baubehinderungen.

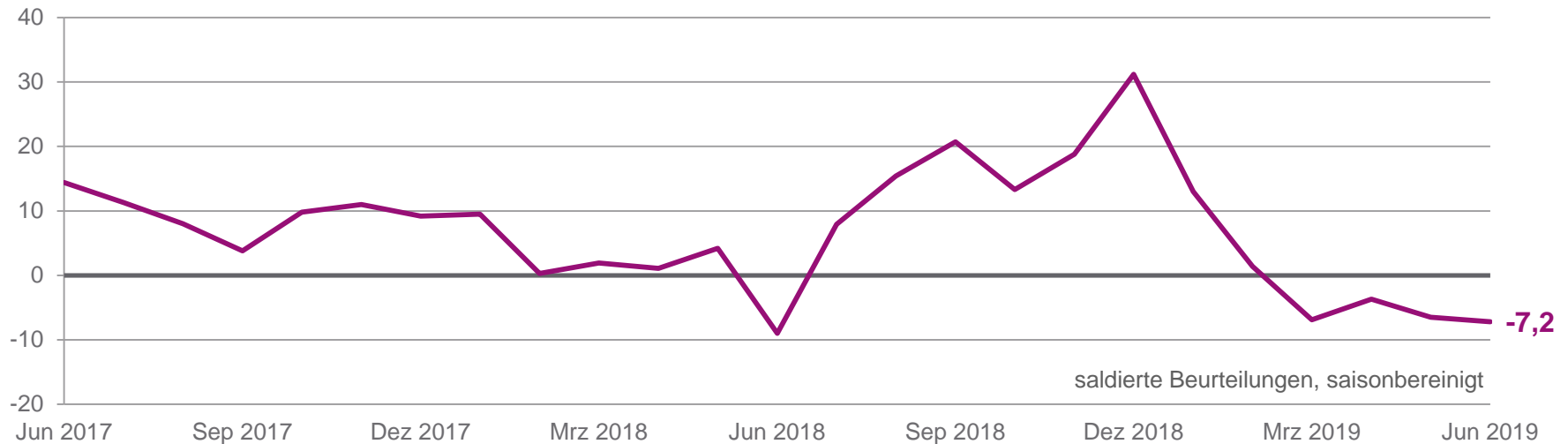


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

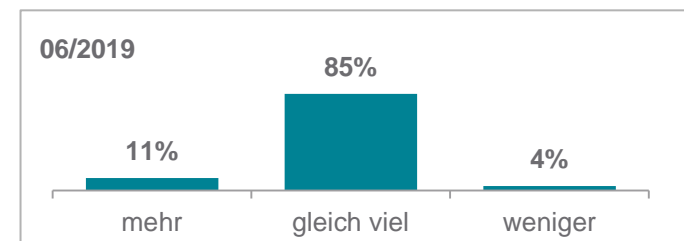


Bautätigkeit: Planung 06/2017 – 06/2019

- Planungen im Wohnungsbau sind seit Jahresbeginn deutlich reduziert worden.



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



Inhalt

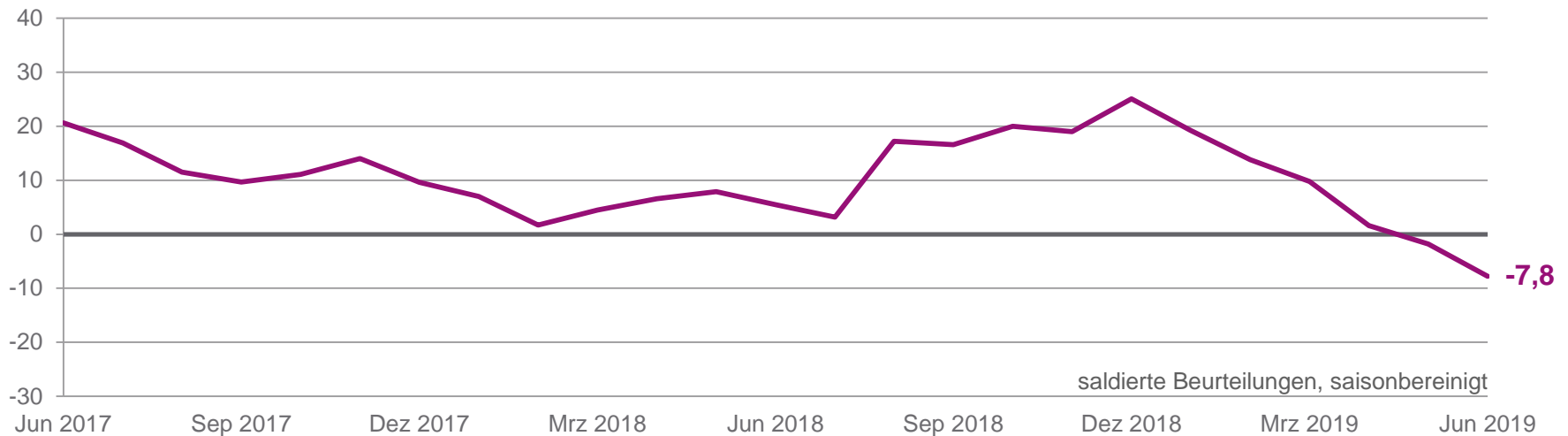
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

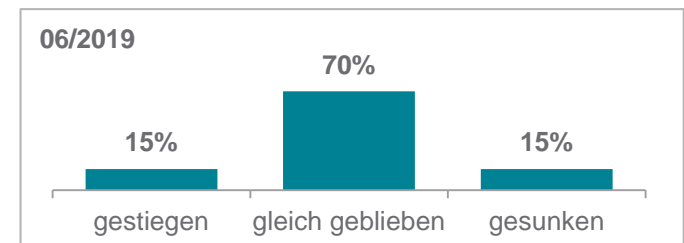
- Bei saisonbereinigter Betrachtung hat sich der Bestand an Bauaufträgen zuletzt erstmals seit 2016 wieder negativ entwickelt.
- Die Beurteilung des Bestands an Bauaufträgen bleibt dennoch weiterhin positiv.
- Die Reichweite der Auftragsbestände fällt unter den Zwei-Jahres-Durchschnitt. Die derzeitigen Auftragsbestände reichen bei einem normalen Saisonverlauf derzeit nur noch für weniger als vier Produktionsmonate.

Baufträge: Entwicklung Bestand 06/2017 – 06/2019

- Bei saisonbereinigter Betrachtung hat sich der Bestand an Bauaufträgen zuletzt erstmals seit 2016 wieder negativ entwickelt.

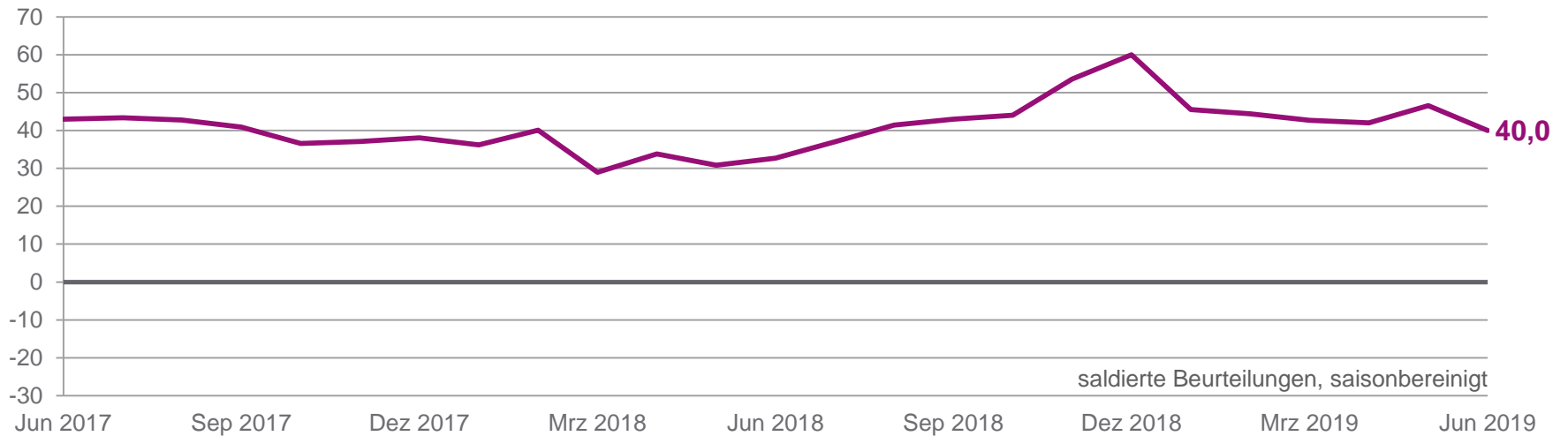


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

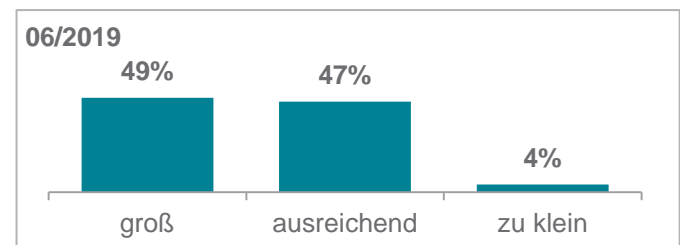


Baufträge: Beurteilung Bestand 06/2017 – 06/2019

- Die Beurteilung des Bestands an Bauaufträgen bleibt dennoch weiterhin positiv.

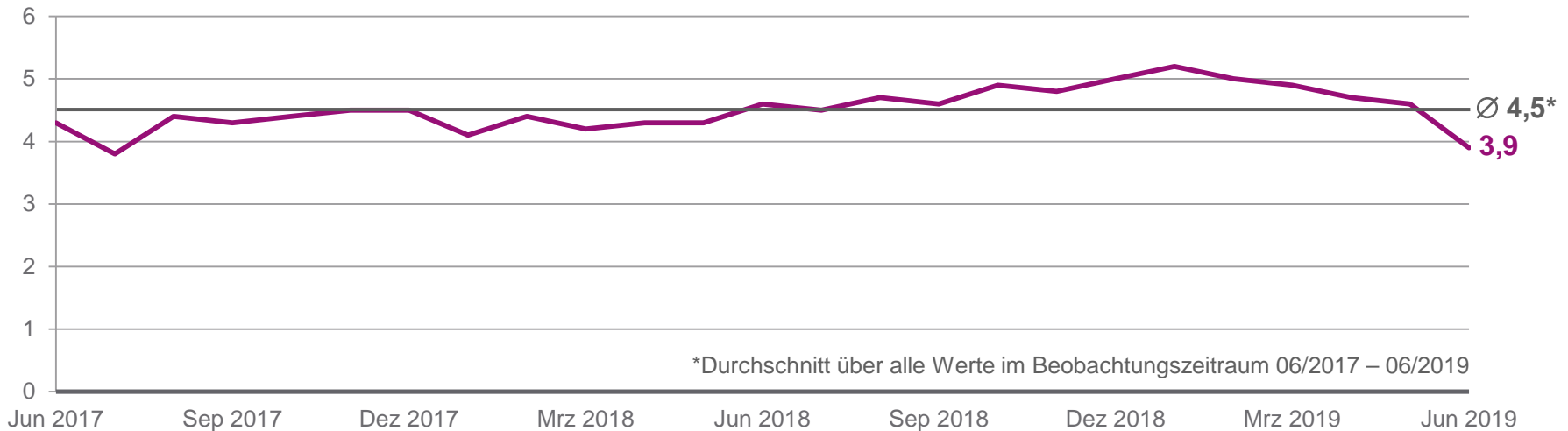


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 06/2017 – 06/2019

- Die Reichweite der Auftragsbestände fällt unter den Zwei-Jahres-Durchschnitt.



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

Inhalt

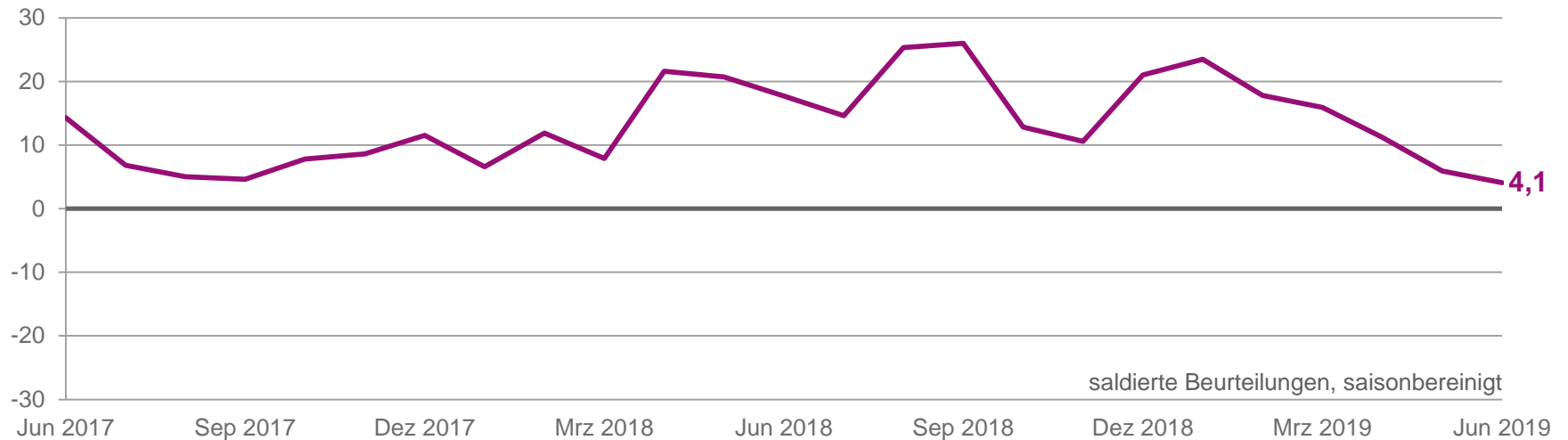
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

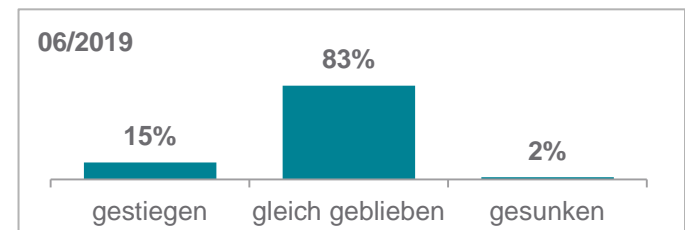
- Der Anstieg der Baupreise für neue Aufträge im Wohnungsbau hat sich zuletzt verlangsamt.
- Die Selbstkosten durch die Baupreise können nach wie vor sehr gut gedeckt werden.
- Die Preiserwartungen im Wohnungsbau sind verhaltener als Anfang 2019.

Baupreise: Entwicklung 06/2017 – 06/2019

- Der Anstieg der Baupreise für neue Aufträge im Wohnungsbau hat sich zuletzt verlangsamt.

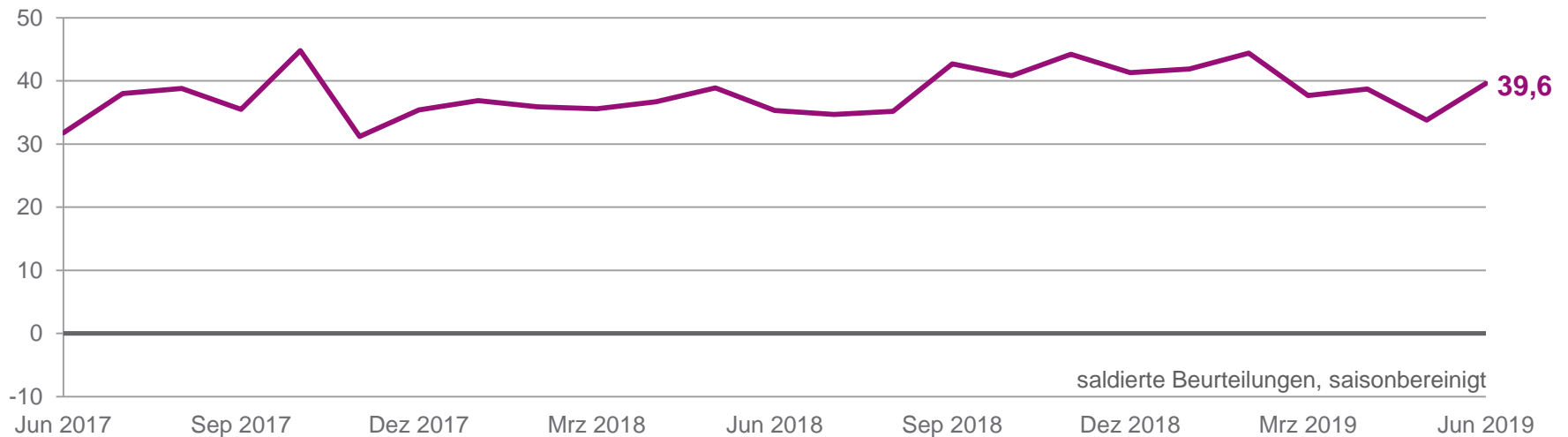


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

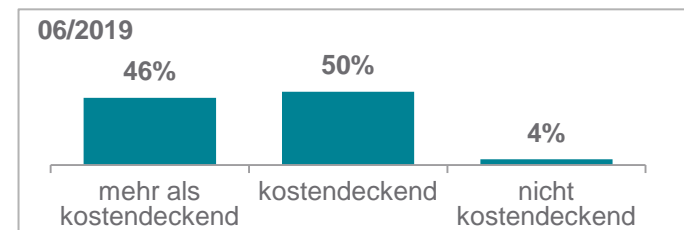


Baupreise: Kostendeckung 06/2017 – 06/2019

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

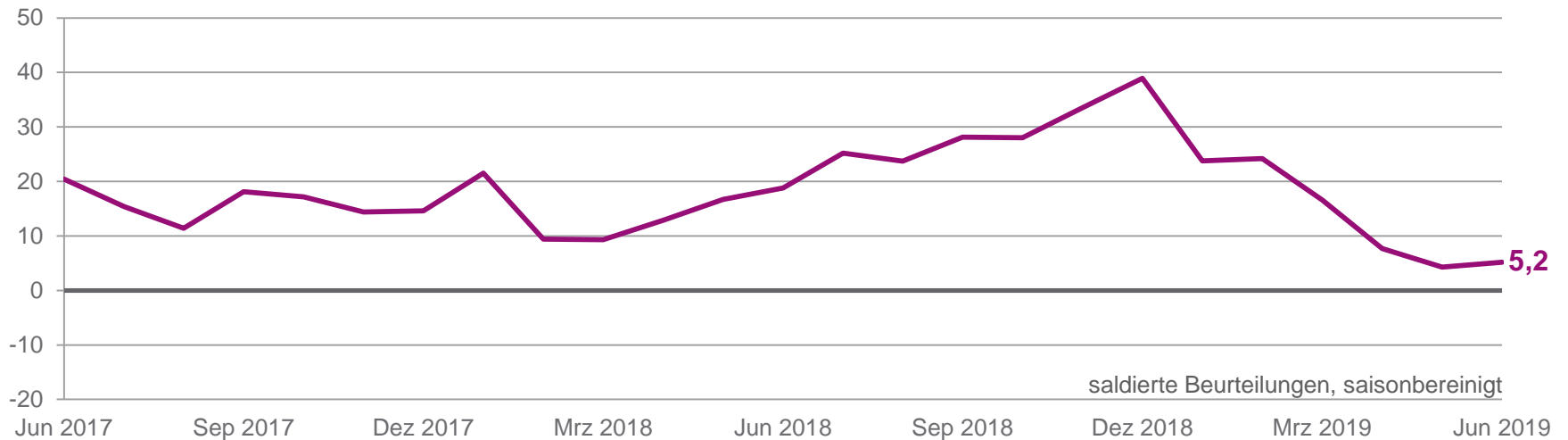


- *Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

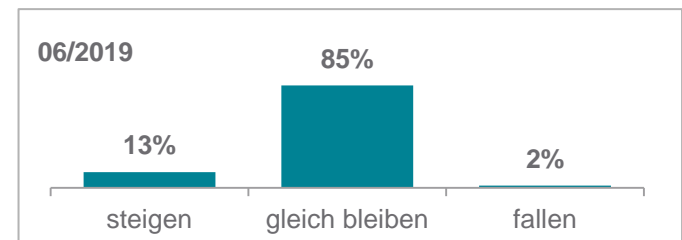


Baupreise: Künftige Entwicklung 06/2017 – 06/2019

- Die Preiserwartungen im Wohnungsbau sind verhaltener als Anfang 2019.



- *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 etwa 80 Prozent.
- Im Zehnjahresvergleich befindet sich die Auslastung der Maschinenkapazitäten weiterhin auf einem relativ hohen Niveau.

ii. Beschäftigung

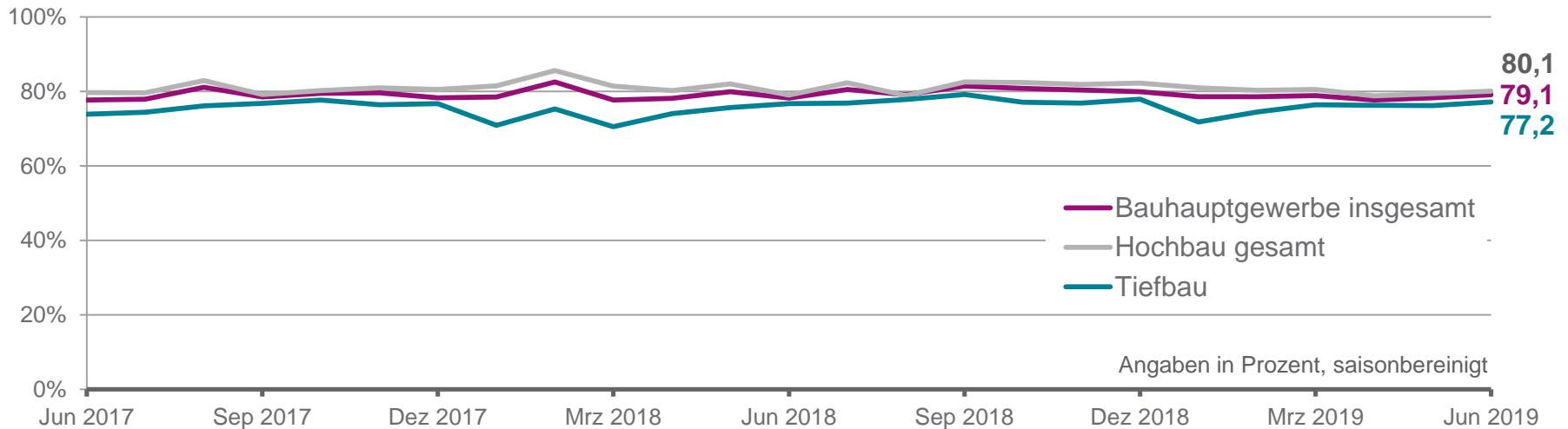
- Das Baugewerbe rechnet mit einer deutlichen Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

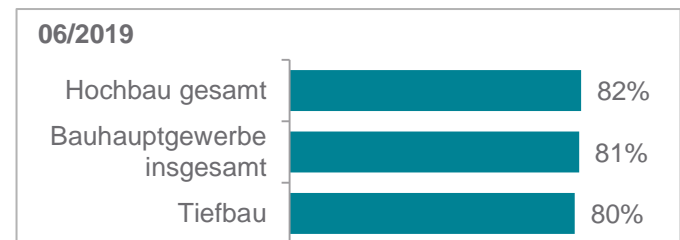
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2017 – 06/2019

- Kapazitätsauslastung liegt branchenweit bei etwa 80 Prozent.

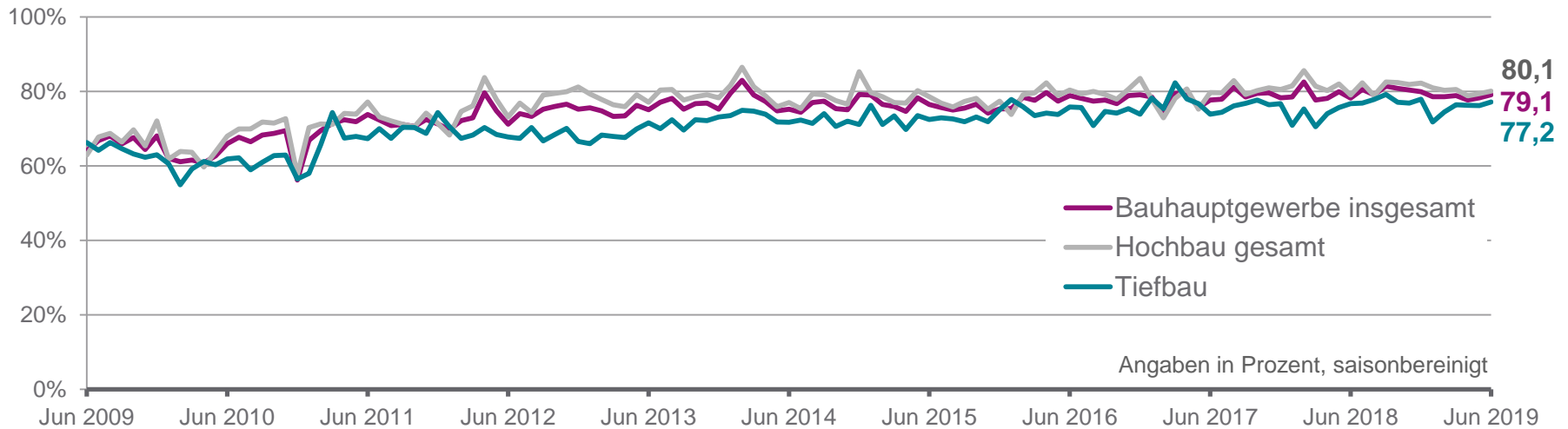


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2009 – 06/2019

- Im Zehnjahresvergleich befindet sich die Auslastung der Maschinenkapazitäten weiterhin auf einem relativ hohen Niveau.

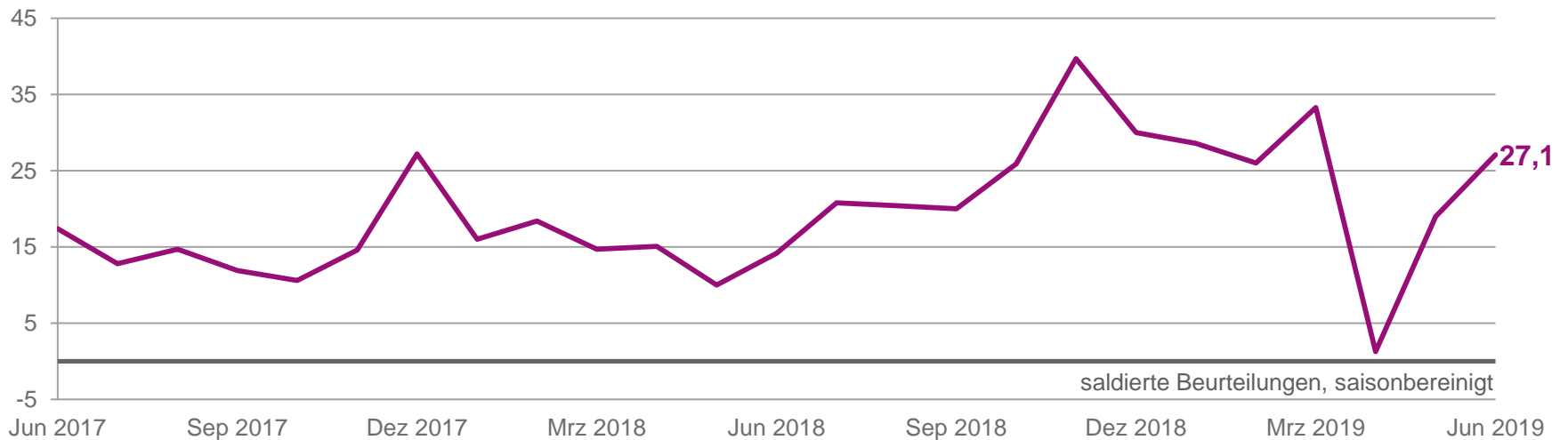


Inhalt

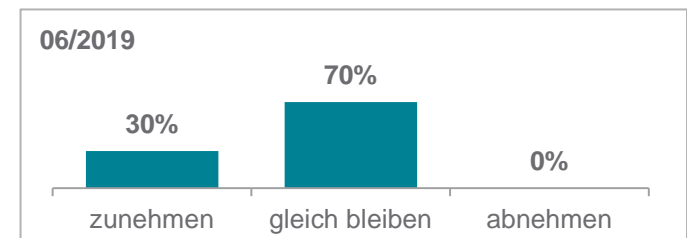
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 06/2017 – 06/2019

- Das Baugewerbe rechnet mit einer deutlichen 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 Unternehmen und Verbraucher in Baden-Württemberg.
- Rund 1.200 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.