
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

3. Quartal 2019

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
 - Geschäftsklima im Wohnungsbau weiter auf hohem Niveau.
 - Anhaltend gute Geschäftslage, Erwartungen knapp positiv.
 - Der Wohnungsbau ist Stimmungsführer im Baugewerbe.
 - Die saisonbereinigte Bautätigkeit ist im dritten Quartal wieder angestiegen.
 - Arbeitskräftemangel ist der Hauptgrund für Behinderungen der Bautätigkeit.
 - Positive Entwicklung des Bestands an Bauaufträgen.
 - Baupreise im Wohnungsbau ziehen im dritten Quartal etwas an.
 - Kapazitätsauslastung im Baugewerbe 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 1.200 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 Konjunktüreinschätzung sowie nach ihren Konjunkturerwartungen gefragt.

- Stimmungswerte im Südwesten sinken auf den tiefsten Stand seit der Finanzkrise

Der seit genau einem Jahr andauernde Stimmungsabschwung der baden-württembergischen Unternehmen hat sich fortgesetzt. Im Verlauf des dritten Quartals sank der Geschäftsklimaindex in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage weiter von 7 auf nunmehr 2 Punkte und erreichte damit den tiefsten Stand seit März 2010.

Die Unternehmen aus dem Südwesten beurteilen vor allem ihre gegenwärtige Lage deutlich schlechter als noch Ende Juni. Der entsprechende Indexwert sank von 29 auf 18 Punkte. Die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate liegen mit -13 Punkten klar im negativen Bereich.

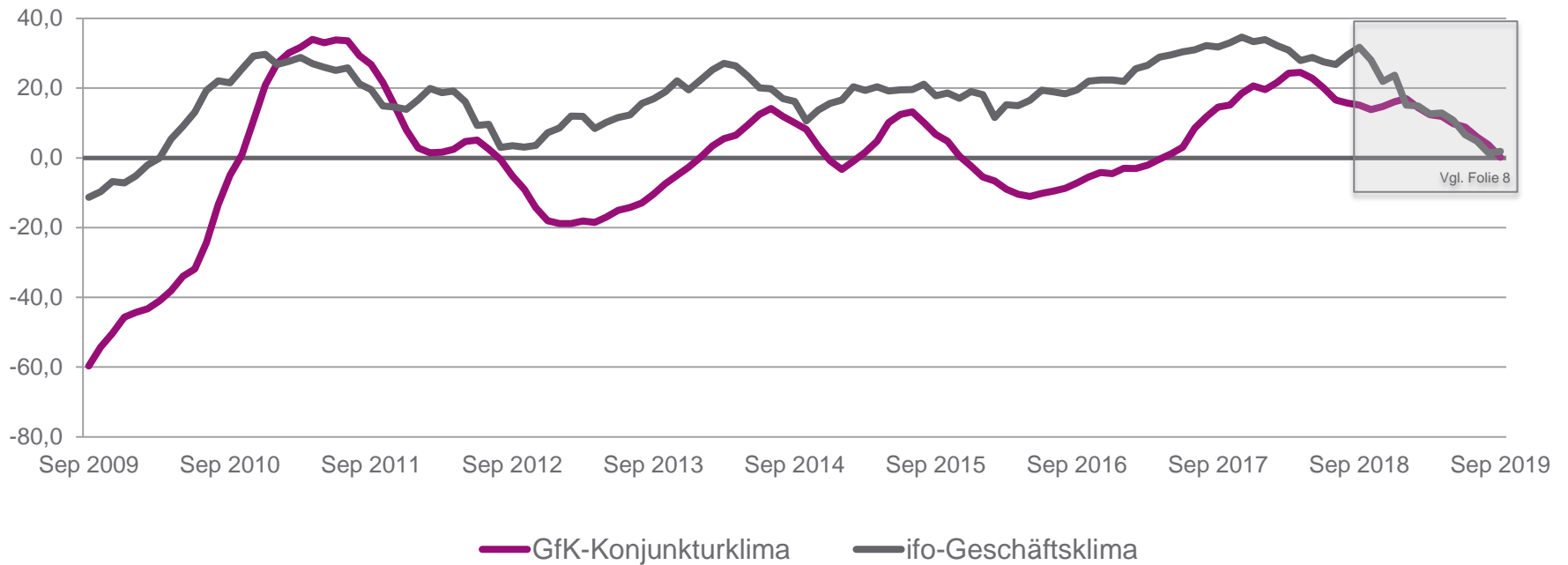
Auch bei den baden-württembergischen Verbrauchern hat die Skepsis in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung weiter zugenommen. In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage sank das Konjunkturklima im September zum achten Mal in Folge auf nunmehr 0,2 Punkte. Mit ihrer Einkommenssituation sind die Privathaushalte jedoch weiterhin zufrieden. Das Einkommensklima hält sich seit Monaten stabil im Bereich zwischen 15 und 16 Indexpunkten (aktuell 15,6 Indexpunkte). Dies dürfte auf die nach wie vor positive Entwicklung der Reallöhne im Land zurückzuführen sein. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes war der im zweiten Quartal beobachtete Anstieg um 0,2 Prozent jedoch der schwächste seit mehr als fünf Jahren.

Das Bruttoinlandsprodukt Baden-Württembergs lag im 1. Halbjahr 2019 lediglich auf dem Vorjahresniveau (BIP-Wachstum von 0,0 Prozent).

Im gesamtdeutschen Vergleich zeigte der Südwesten damit eine deutlich unterdurchschnittliche konjunkturelle Dynamik. So lag die gesamtdeutsche Wachstumsrate im gleichen Zeitraum bei 0,4 Prozent und im Nachbarland Bayern gar bei 0,9 Prozent. Grund für die Stagnation ist der hohe Industrieanteil Baden-Württembergs, der eine überdurchschnittliche Betroffenheit von den aktuellen Unsicherheiten im Außenhandel und den daraus resultierenden Auftragsrückgängen zur Folge hat. Für das Gesamtjahr erwartet das baden-württembergische Wirtschaftsministerium nur noch ein Wachstum von 0,5 Prozent nach 1,5 Prozent im Vorjahr.

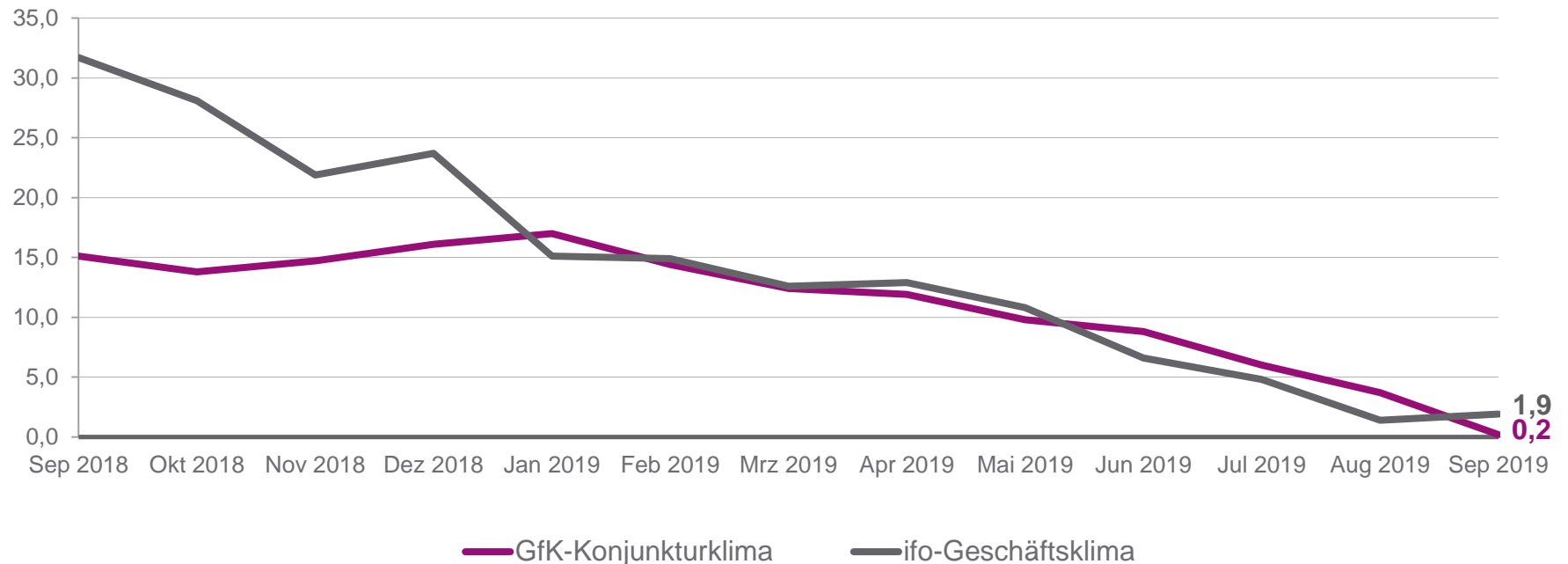
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2009 – 09/2019

- Abwärtstrend des Konjunktur- und Geschäftsklimas setzt sich fort.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2018 – 09/2019

- Konjunktur- und Geschäftsklima zeigen im Jahresverlauf eine deutliche Abkühlung.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q02 (06/2019)	Q03 (09/2019)	Q02 (06/2019)	Q03 (09/2019)	Q02 (06/2019)	Q03 (09/2019)	Q02 (06/2019)	Q03 (09/2019)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	29,4	18,3	-13,9	-13,3	6,6	1,9	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	14,6	3,5	-29,0	-20,0	-8,4	-8,6	-8,4	-13,0
Bauhauptgewerbe	58,8	52,3	4,4	1,2	30,0	25,3	-0,6	0,2
Hochbau	57,3	60,1	3,2	0,9	28,7	28,6	4,4	1,0
Wohnungsbau	64,6	68,7	-1,0	1,7	29,4	32,8	-1,7	0,6
Tiefbau	68,2	36,7	9,8	-4,6	37,2	15,1	-12,2	-2,5
Großhandel	23,2	-7,7	-15,3	-30,3	3,0	-19,3	--	--
Einzelhandel	17,2	15,9	-19,1	-26,5	-1,8	-6,5	--	--
Dienstleister	41,2	32,3	-3,0	-4,9	18,0	12,9	--	--

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

Trotz der hohen Immobiliennachfrage sind in Baden-Württemberg im bisherigen Jahresverlauf weniger neue Wohnungen genehmigt worden als noch im Vorjahr. Von Januar bis Juli lag die Zahl der Bewilligungen bei knapp 23.000 und damit um 8 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Bremsen für den Neubau sind insbesondere die Flächenknappheit in Ballungsgebieten, die starken Preisanstiege und die Überlastung der Handwerker. In der aktuellen L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage klagten fast 22 Prozent der befragten Bauunternehmen über einen Mangel an Arbeitskräften. Dies ist der historisch höchste Wert in der seit 1991 durchgeführten Umfrage.

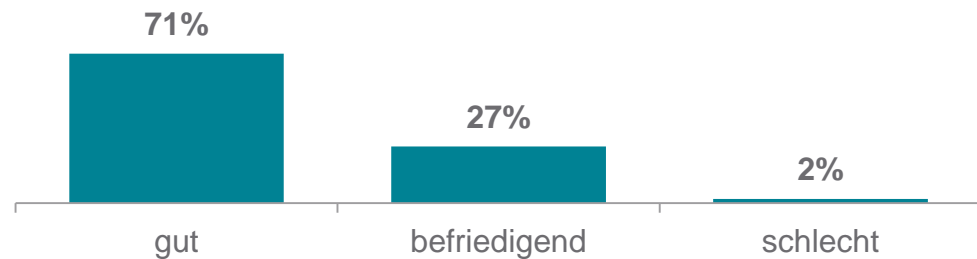
Der Geschäftsklimaindex im Bauhauptgewerbe ging zuletzt von 28 auf 25 Indexpunkte zurück, liegt damit jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Insbesondere ihre aktuelle Geschäftslage bewerten die Baubetriebe mit 52 Indexpunkten nach wie vor sehr positiv. Der Indexwert für die Geschäftserwartungen befindet sich auf einem deutlich niedrigeren Niveau (1 Indexpunkt).

Die Bauleistungspreise für Wohngebäude sind nach Angaben des Statistischen Landesamtes im dritten Quartal weiter gestiegen. Mit einer Steigerungsrate von 3,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr flachte die Dynamik der Preisentwicklung jedoch etwas ab. Die Preise für Rohbauarbeiten (+2,9 Prozent) sind im zurückliegenden Quartal etwas schwächer gestiegen als die Ausbauarbeiten (+3,7 Prozent).

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 09/2019

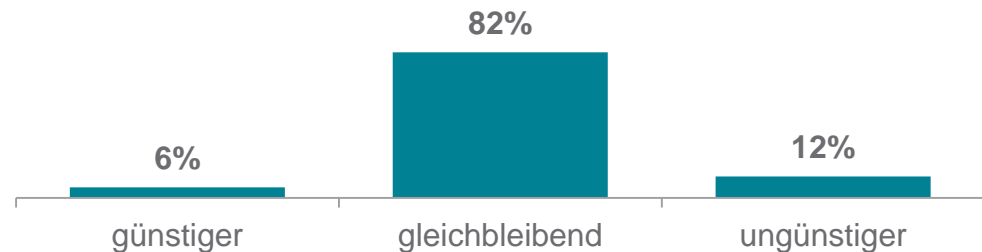
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

09/2019
 Saldo (gut - schlecht) = **69,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **68,7**



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

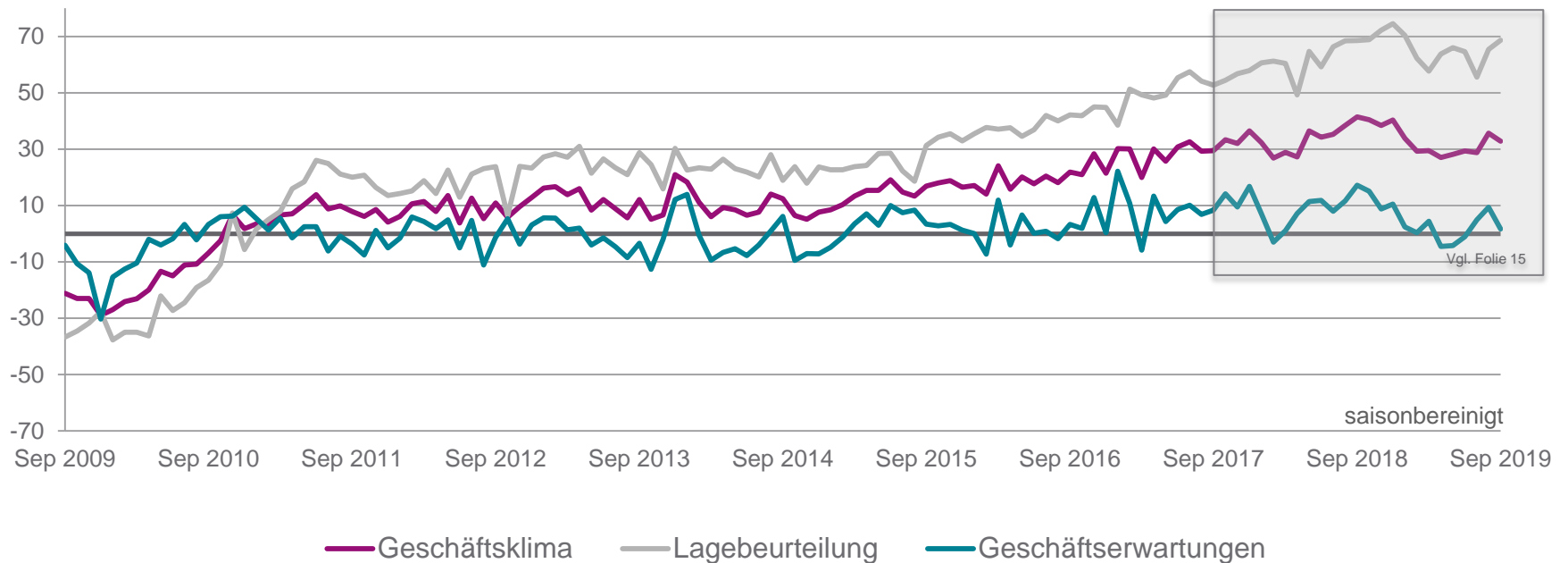
09/2019
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **-6,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **1,7**



09/2019
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(68,7 + 200) \times (1,7 + 200)} - 200 = 32,8$

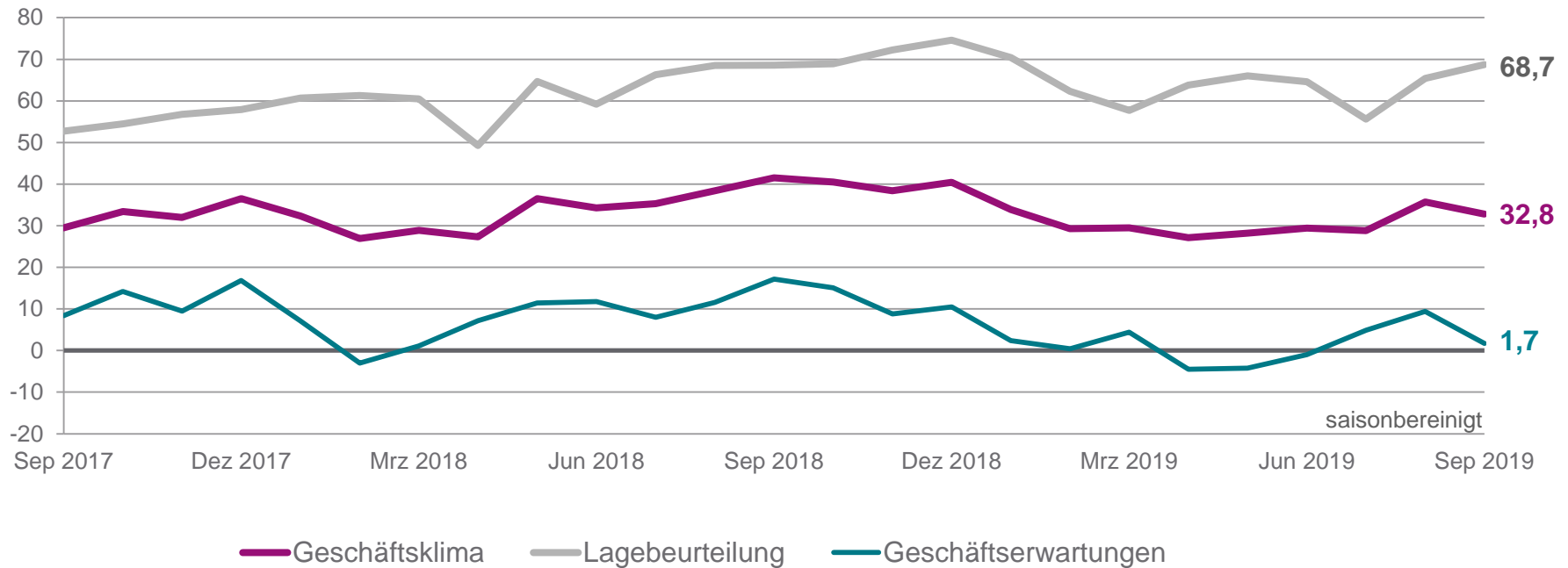
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2009 – 09/2019

- Die Beurteilung der Geschäftslage fällt nach wie vor deutlich positiver aus als die Geschäftserwartung.



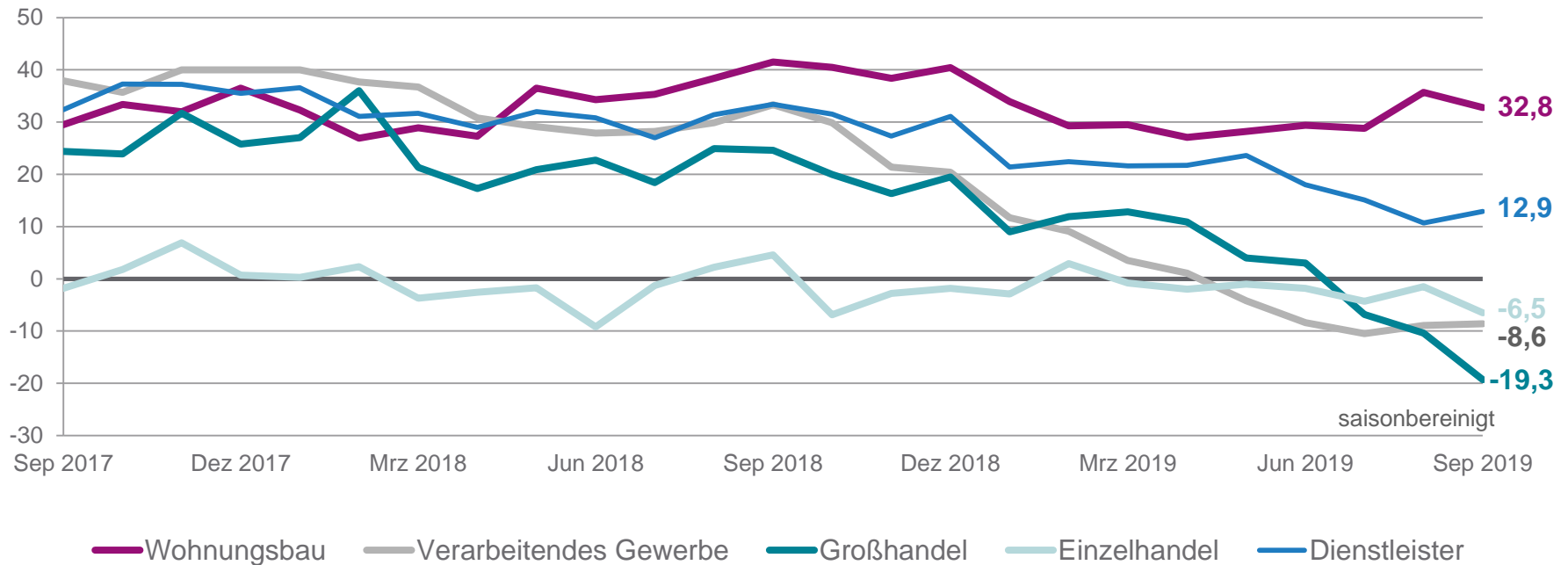
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2017 – 09/2019

- Die Stimmung der Wohnungsbau-Branche wird weiterhin von der guten Geschäftslage bestimmt. Geschäftserwartungen werden dagegen wieder etwas pessimistischer gesehen.



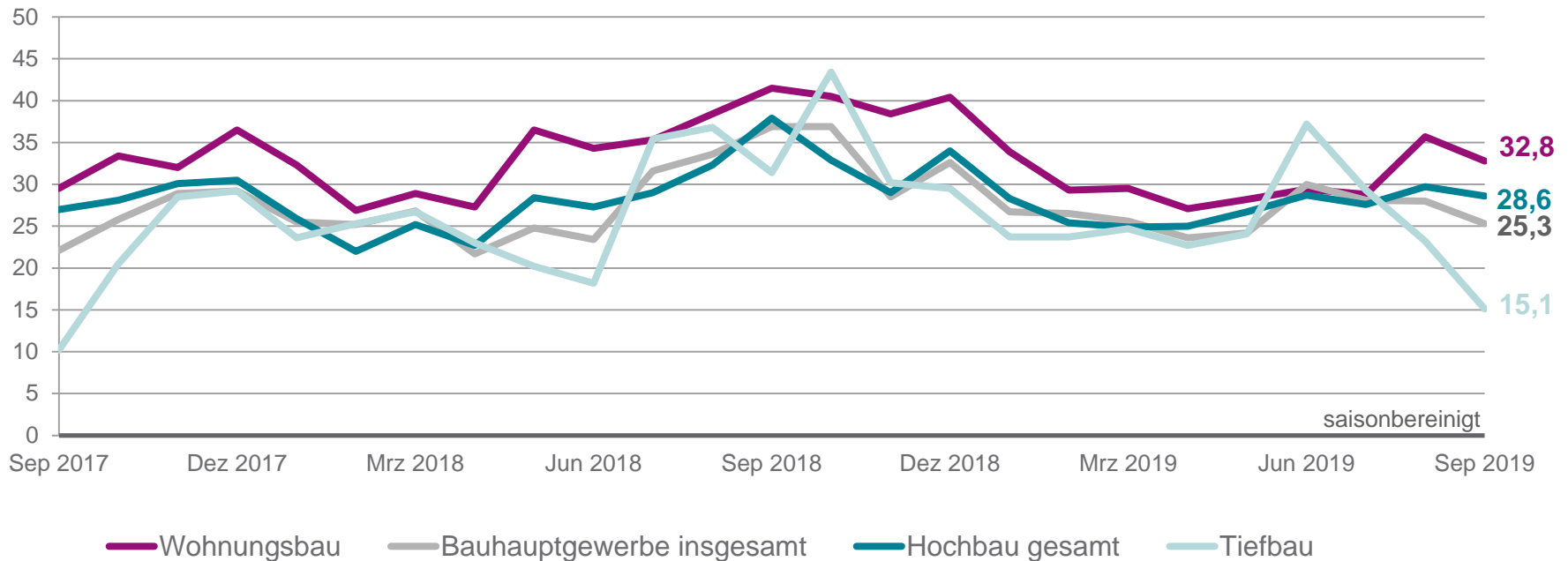
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 09/2017 – 09/2019

- Der Wohnungsbau liegt im Branchenvergleich weiterhin deutlich vorne. Das Geschäftsklima im Großhandel und im verarbeitenden Gewerbe trübt dagegen merklich ein.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 09/2017 – 09/2019

- Der Wohnungsbau ist Stimmungsführer im Baugewerbe, wohingegen der Tiefbau deutlich verliert.



Inhalt

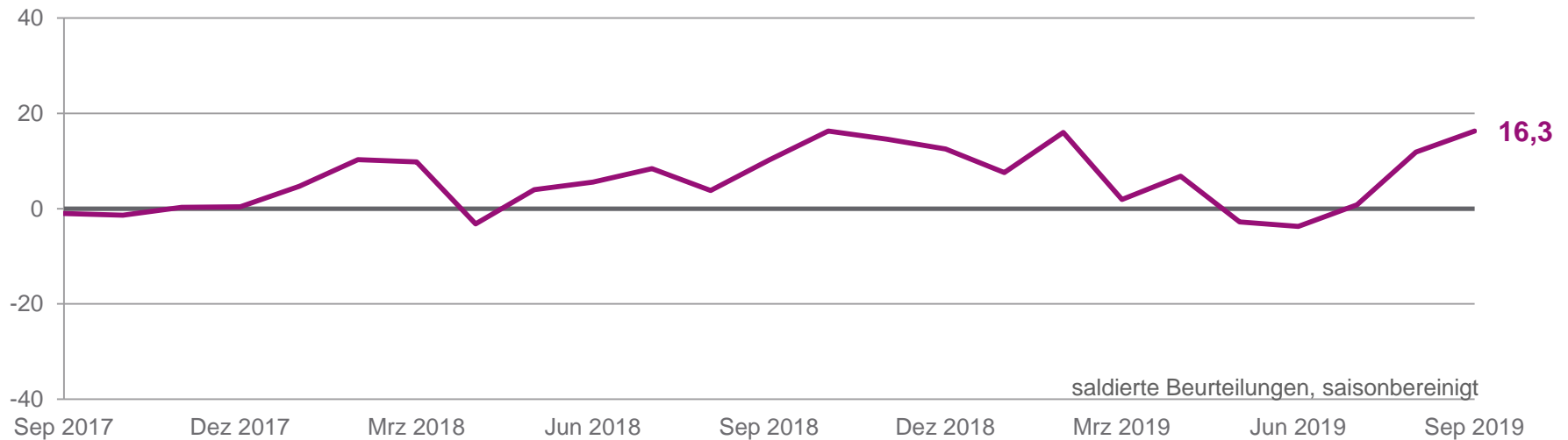
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

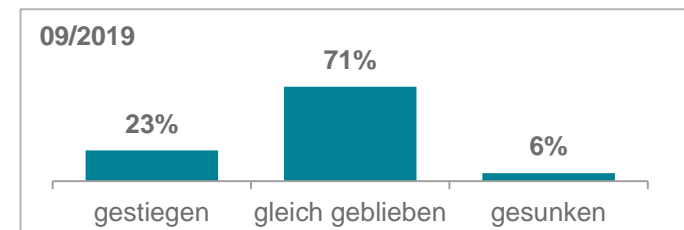
- Bautätigkeiten im Wohnungsbau sind im dritten Quartal 2019 wieder angestiegen.
- Behinderungen in der Bautätigkeit sind seit einem halben Jahr nahezu unverändert.
- Hauptgrund für Baubehinderungen war im aktuellen Quartal vor allem der Arbeitskräftemangel.
- Planungen im Wohnungsbau sind zum Ende des dritten Quartals wieder etwas reduziert worden.

Bautätigkeit: Entwicklung 09/2017 – 09/2019

- Bautätigkeiten im Wohnungsbau sind im dritten Quartal 2019 wieder angestiegen.

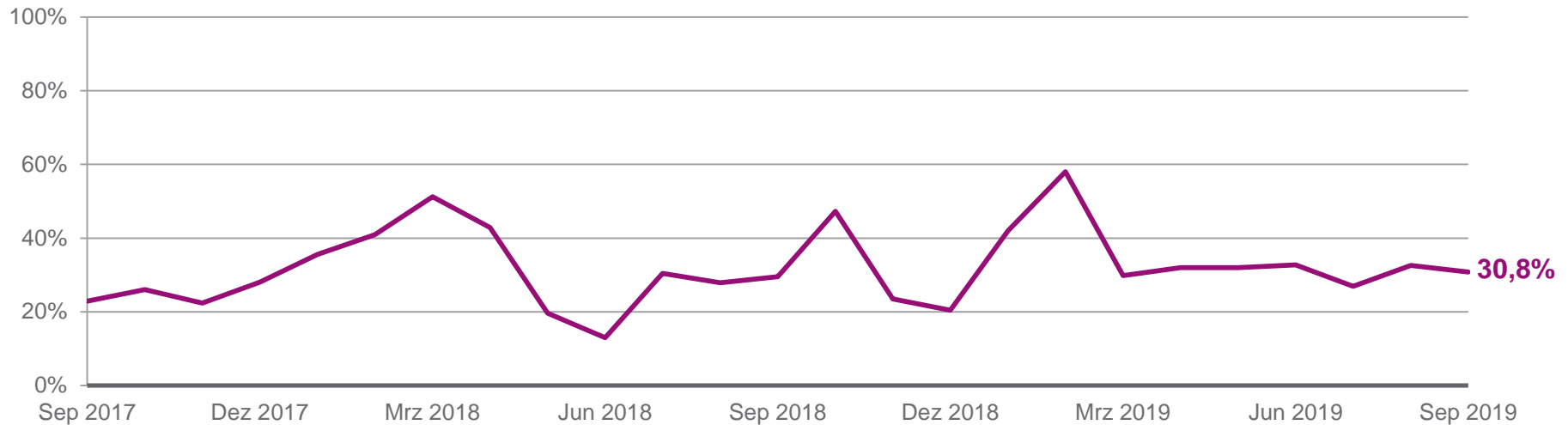


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

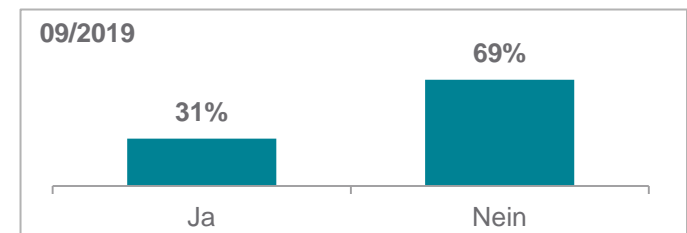


Bautätigkeit: Behinderung 09/2017 – 09/2019

- Behinderungen in der Bautätigkeit sind seit einem halben Jahr nahezu unverändert.

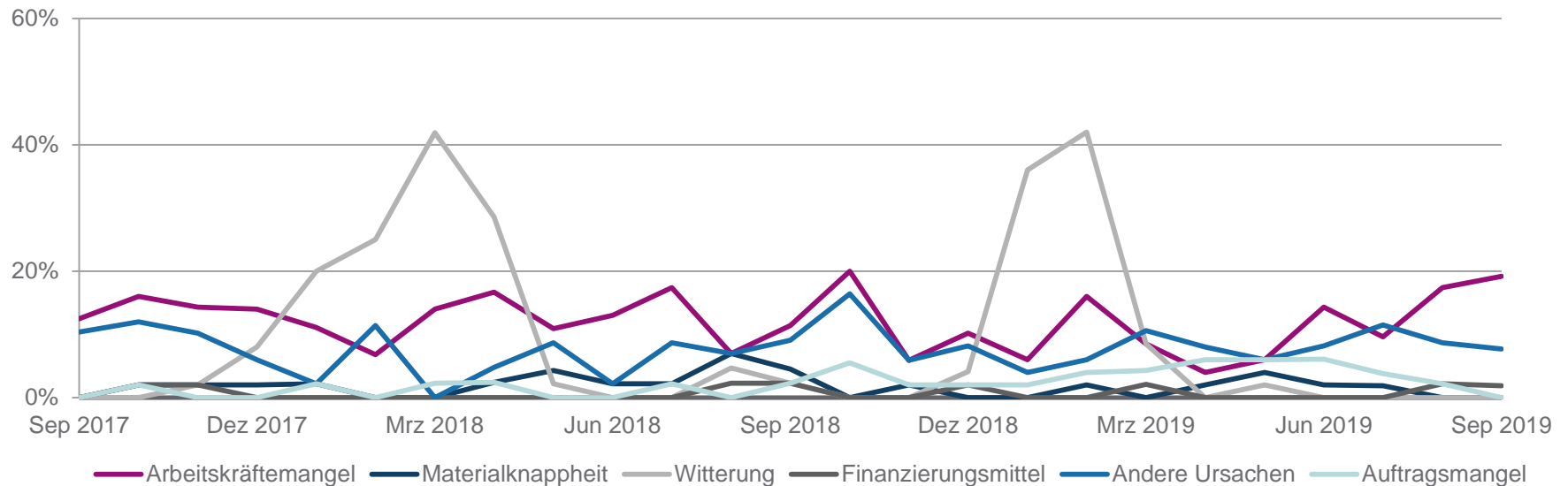


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

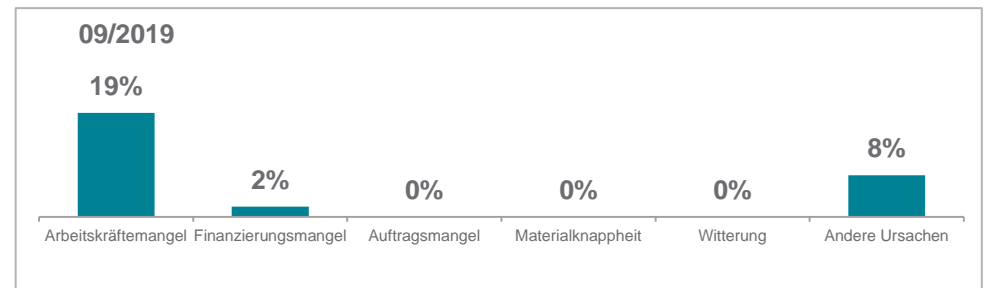


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 09/2017 – 09/2019

- Hauptgrund für Baubehinderungen war im dritten Quartal vor allem der Arbeitskräftemangel.

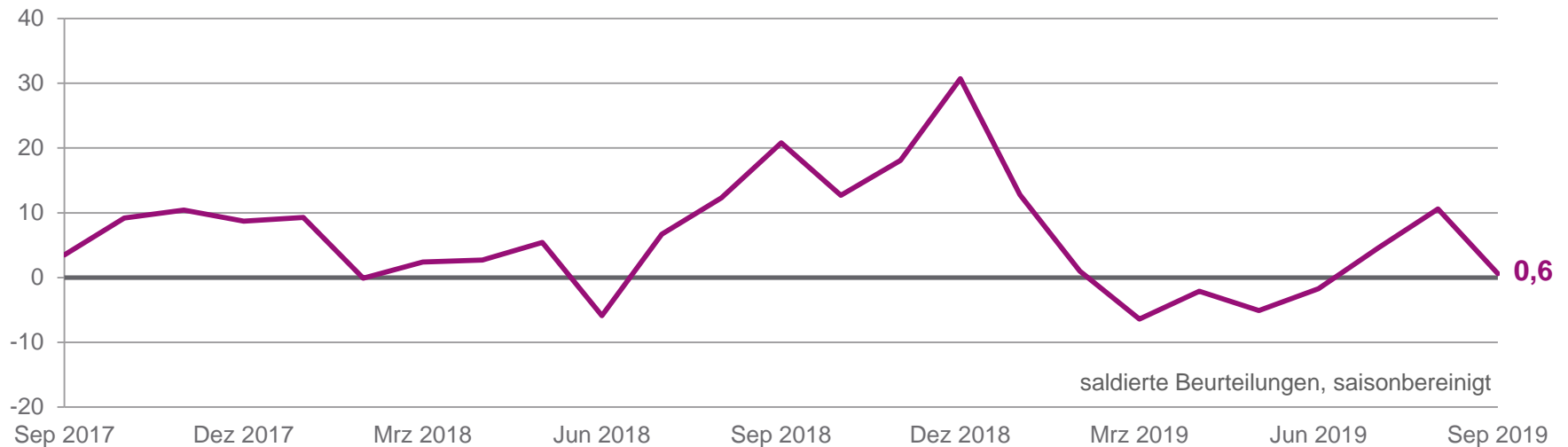


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

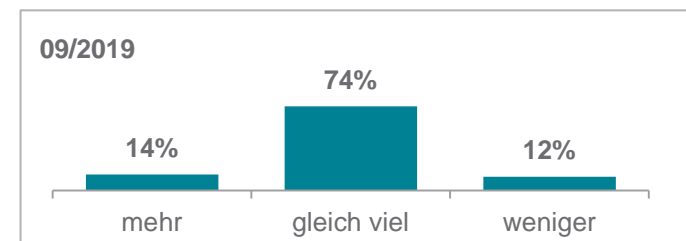


Bautätigkeit: Planung 09/2017 – 09/2019

- Planungen im Wohnungsbau sind zum Ende des dritten Quartals wieder etwas 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

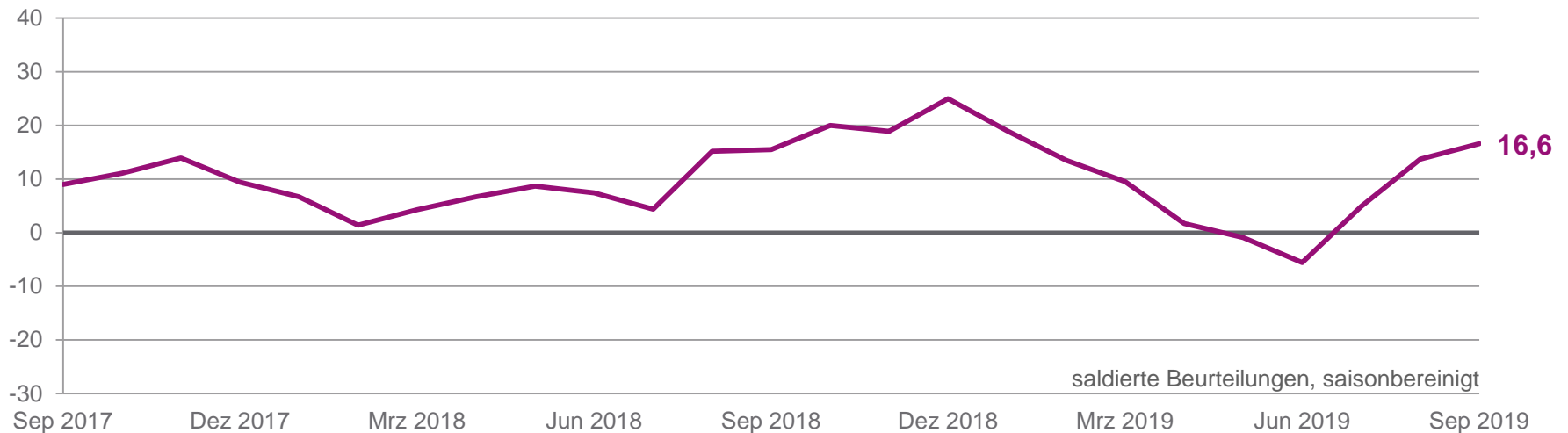
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

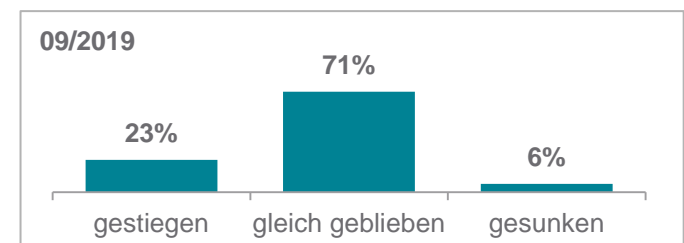
- Der Bestand an Bauaufträgen zeigt bei saisonbereinigter Betrachtung im dritten Quartal 2019 wieder eine positive Entwicklung.
- Der Bestand an Bauaufträgen wird weiterhin positiv beurteilt.
- Die Reichweite der Auftragsbestände steigt über den Zwei-Jahres-Durchschnitt. Die derzeitigen Auftragsbestände reichen bei einem normalen Saisonverlauf etwas mehr als vier Produktionsmonate.

Baufträge: Entwicklung Bestand 09/2017 – 09/2019

- Der Bestand an Bauaufträgen zeigt im dritten Quartal 2019 wieder eine positive Entwicklung.

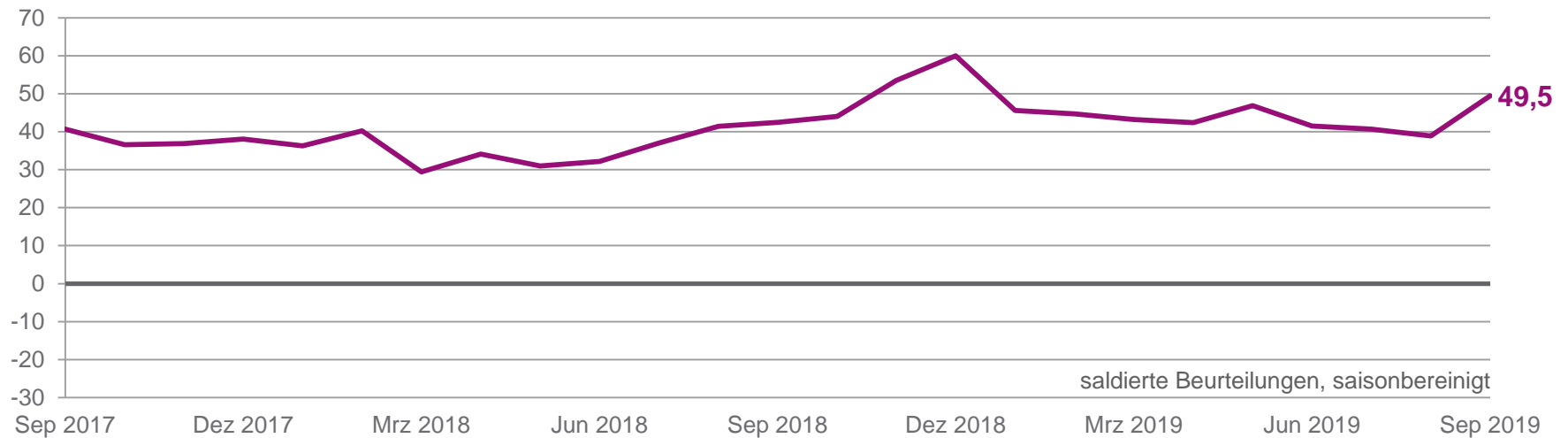


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

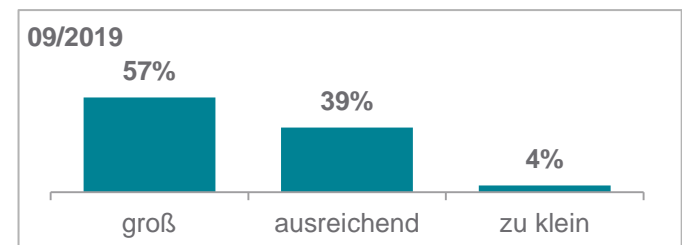


Baufträge: Beurteilung Bestand 09/2017 – 09/2019

- Der Bestand an Bauaufträgen wird weiterhin positiv beurteilt.

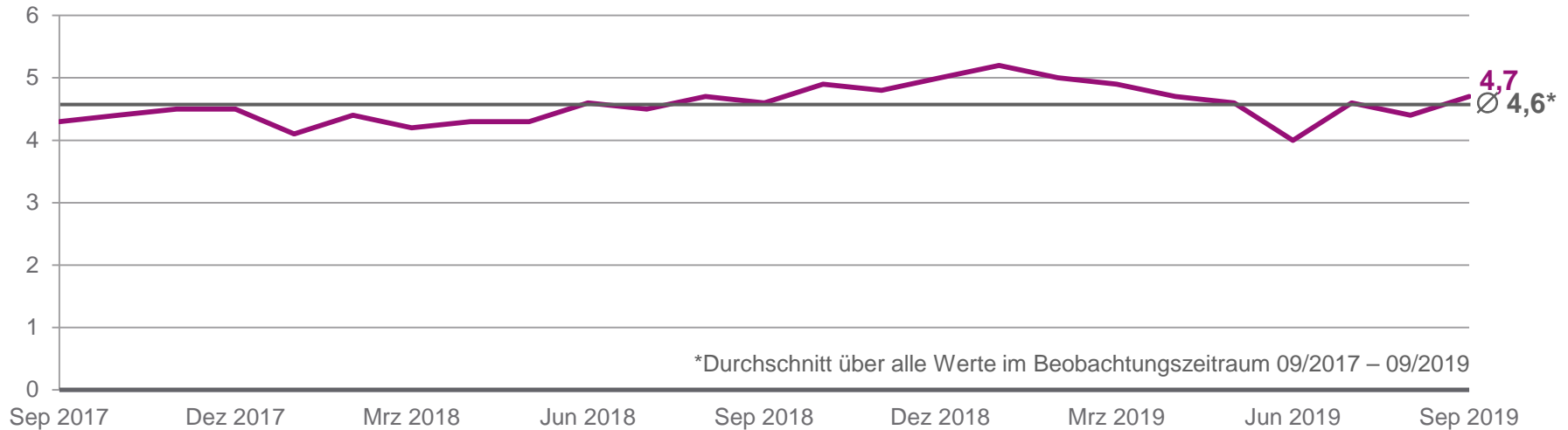


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 09/2017 – 09/2019

- Die Reichweite der Auftragsbestände steigt über den Zwei-Jahres-Durchschnitt.



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

Inhalt

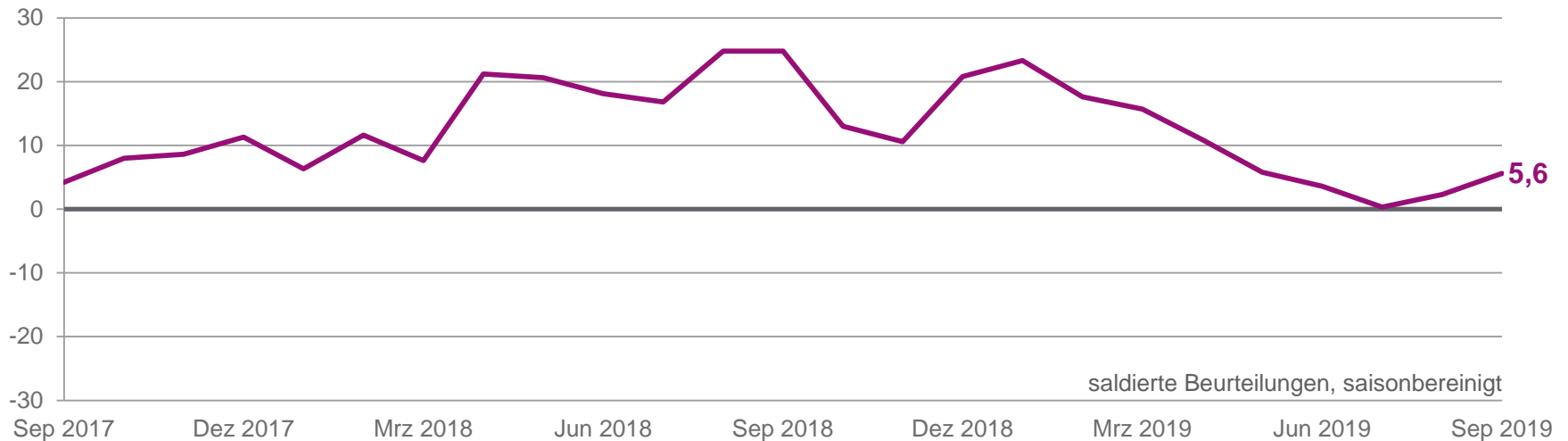
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

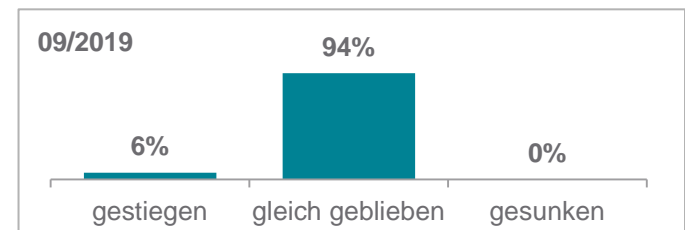
- Baupreise im Wohnungsbau ziehen im aktuellen Quartal wieder etwas an.
- Die Selbstkosten durch die Baupreise können nach wie vor sehr gut gedeckt werden.
- Nach einem leichten Aufschwung gehen die Preiserwartungen im Wohnungsbau zum Ende des dritten Quartals wieder etwas zurück.

Baupreise: Entwicklung 09/2017 – 09/2019

- Baupreise im Wohnungsbau ziehen im aktuellen Quartal wieder etwas an.

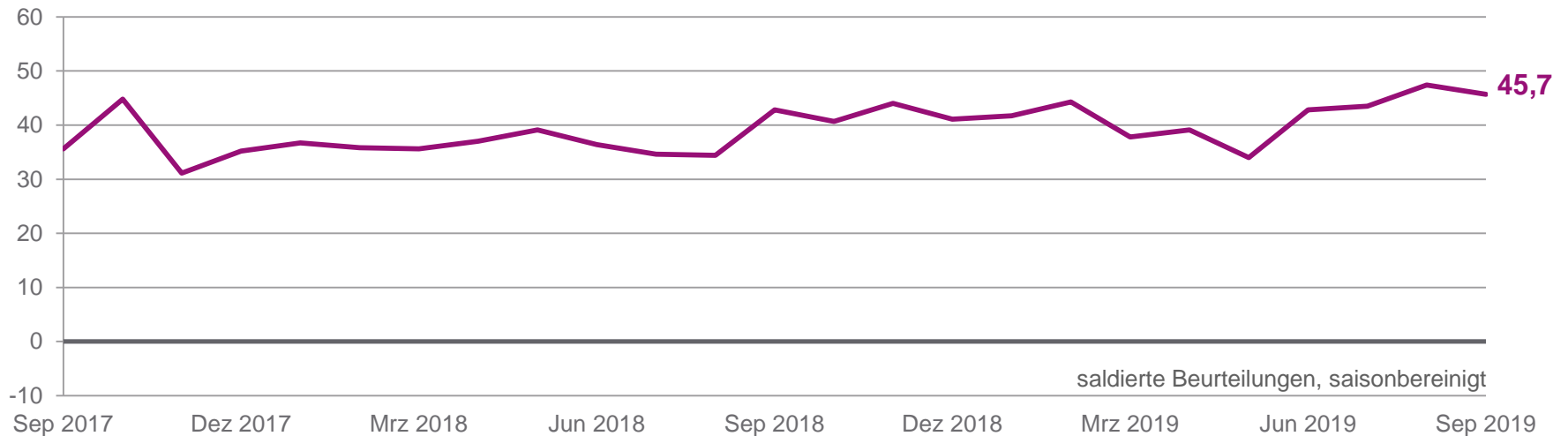


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

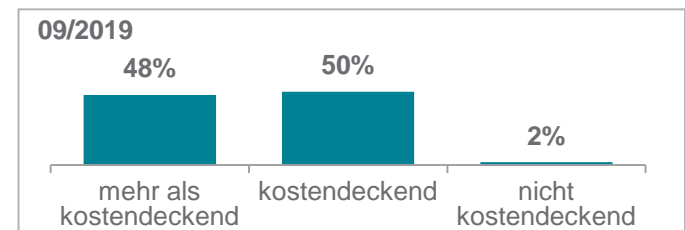


Baupreise: Kostendeckung 09/2017 – 09/2019

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

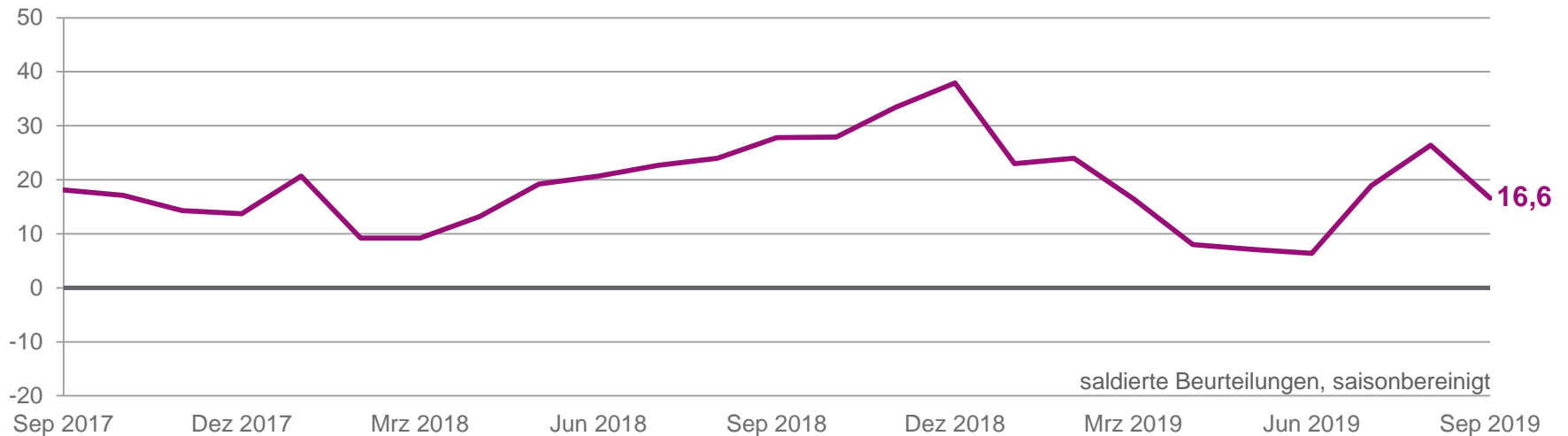


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

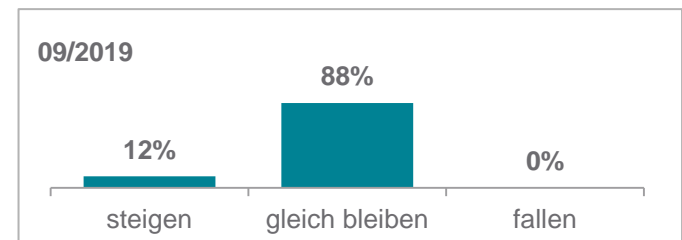


Baupreise: Künftige Entwicklung 09/2017 – 09/2019

- Nach einem leichten Aufschwung gehen die Preiserwartungen im Wohnungsbau zum Ende des dritten Quartals wieder etwas zurück.



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

ii. Beschäftigung

- Die Beschäftigtenzahlen im Bauhauptgewerbe dürften in den kommenden Monaten tendenziell weiter zunehmen.

Inhalt

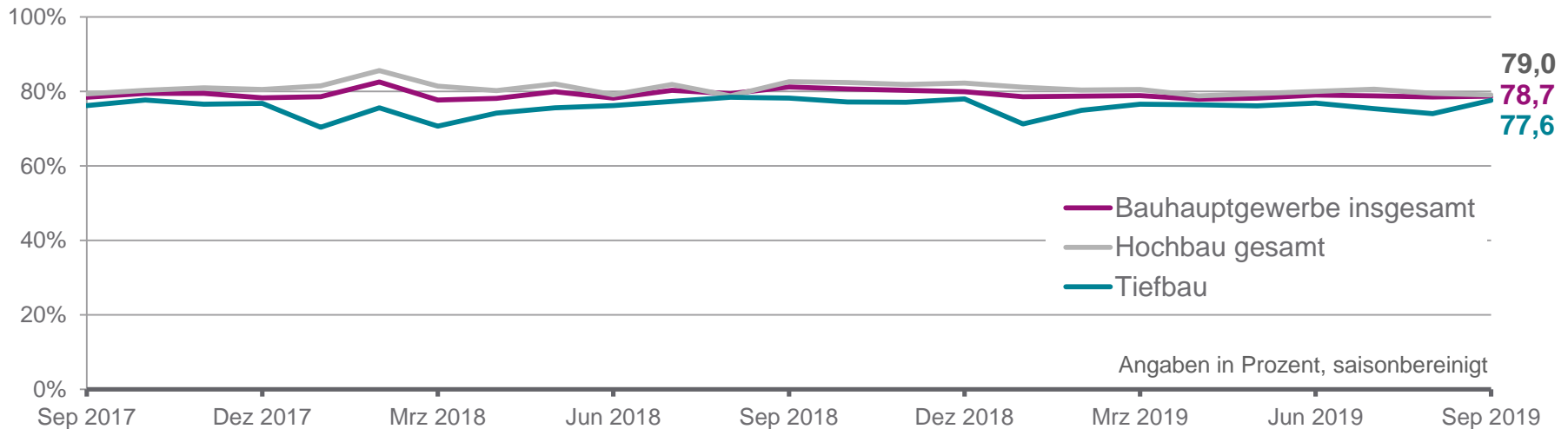
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

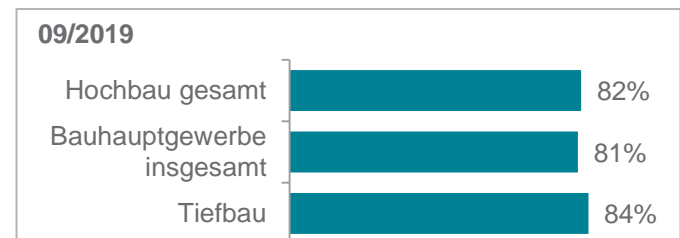
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2017 – 09/2019

- Kapazitätsauslastung liegt branchenweit bei knapp unter 80 Prozent.

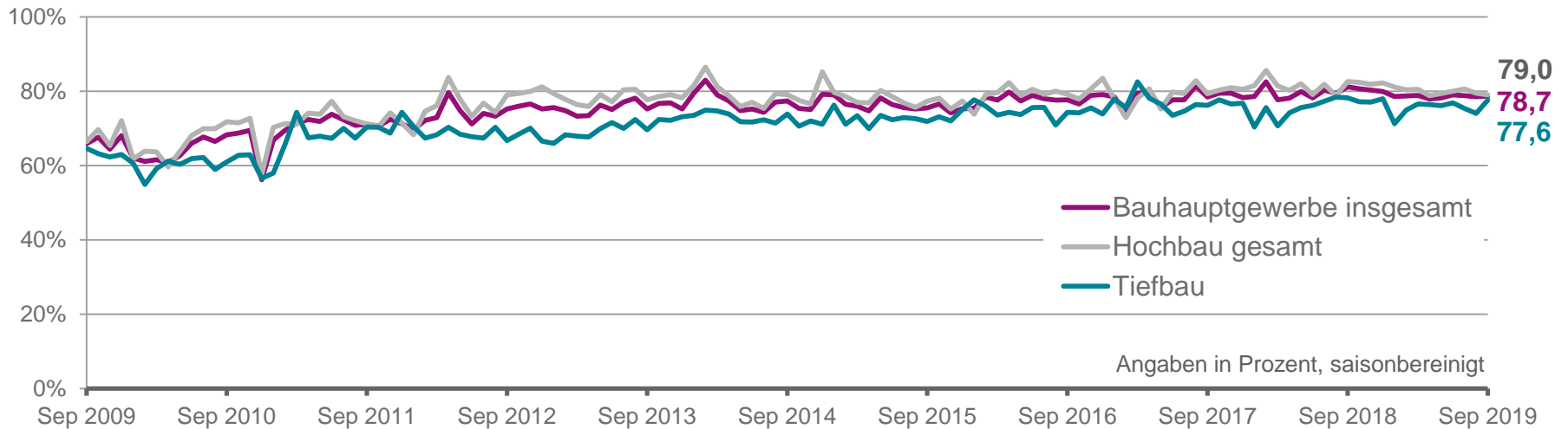


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2009 – 09/2019

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

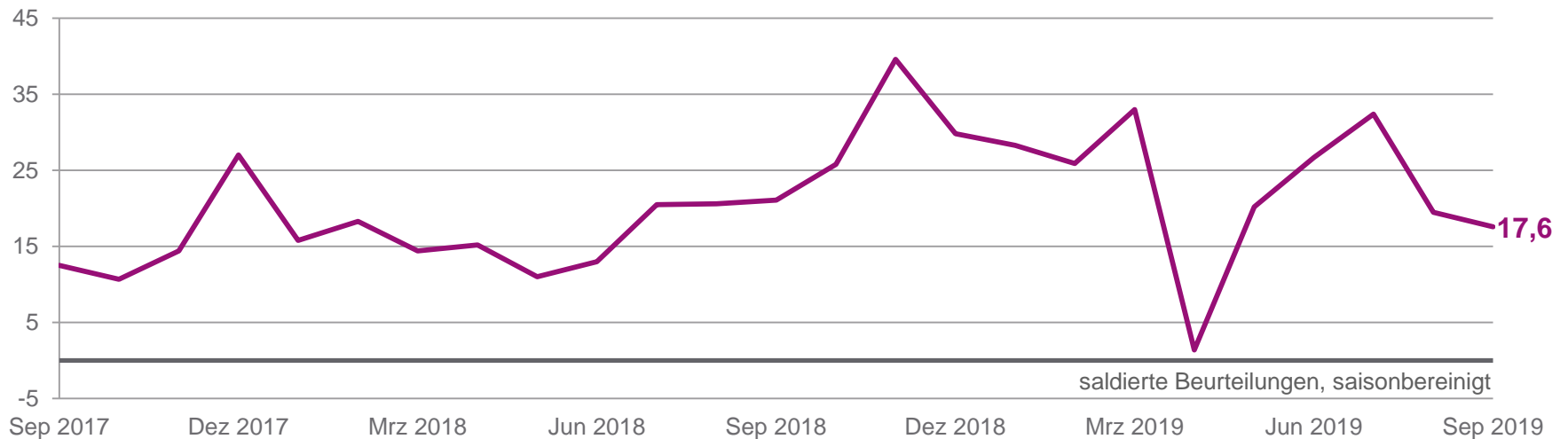


Inhalt

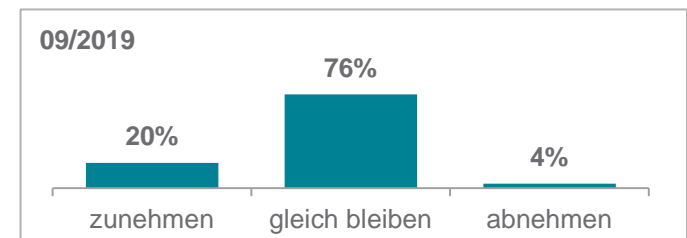
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 09/2017 – 09/2019

- Die Beschäftigtenzahlen im Bauhauptgewerbe dürften in den kommenden Monaten tendenziell weiter zunehmen.



- 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.