L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

4. Quartal 2018

L-BANK
Staatsbank für Baden-Württemberg

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
  - Geschäftsklima im Wohnungsbau auf Rekordniveau.
  - Lageurteile steigen, Geschäftserwartungen deutlich im positiven Bereich.
  - Wohnungsbau Stimmungsführer im Baugewerbe.
  - Erneuter Anstieg der saisonbereinigten Bautätigkeit.
  - Arbeitskräftemangel weiterhin Hauptgrund für Baubehinderungen.
  - Spürbare Zunahme des Auftragsbestands im Wohnungsbau.
  - Die Baupreise sind im dritten Quartal erneut angestiegen.
  - Kapazitätsauslastung branchenweit 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

- Südwestunternehmen blicken mit Skepsis ins neue Jahr

  Erstmals seit mehr als zwei Jahren lagen die Geschäftserwartungen in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage zum Jahresende im negativen Bereich. Die Unternehmen blicken also eher mit Skepsis auf das kommende Jahr 2019. Mit Ihrer aktuellen Lage zeigten sich die Südwestbetriebe hingegen weiterhin sehr zufrieden. Der übergeordnete Geschäftsklimaindex hat sich im Jahresverlauf zwar von den Ende 2017 erreichten Rekordhöhen verabschiedet, liegt aber mit 19 Indexpunkten nach wie vor deutlich im positiven Bereich.

  In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage lag das Einkommensklima zum Jahresende im Vergleich zum September nahezu unverändert bei 17 Indexpunkten. Im November wurde gar ein neuer historischer Höchststand erreicht.

Die gute Laune der Verbraucher ist angesichts des andauernden Booms auf den Arbeitsmärkten wenig verwunderlich. So ist die Zahl der erwerbstätigen Personen in Baden-Württemberg nach Angaben des statistischen Landesamtes im dritten Quartal um weitere 1,3 Prozent auf 6,4 Millionen gewachsen. Im Bundesländervergleich war dies die drittstärkste Zuwachsrate nach Berlin (+2,4 Prozent) und Bayern (+1,4 Prozent).

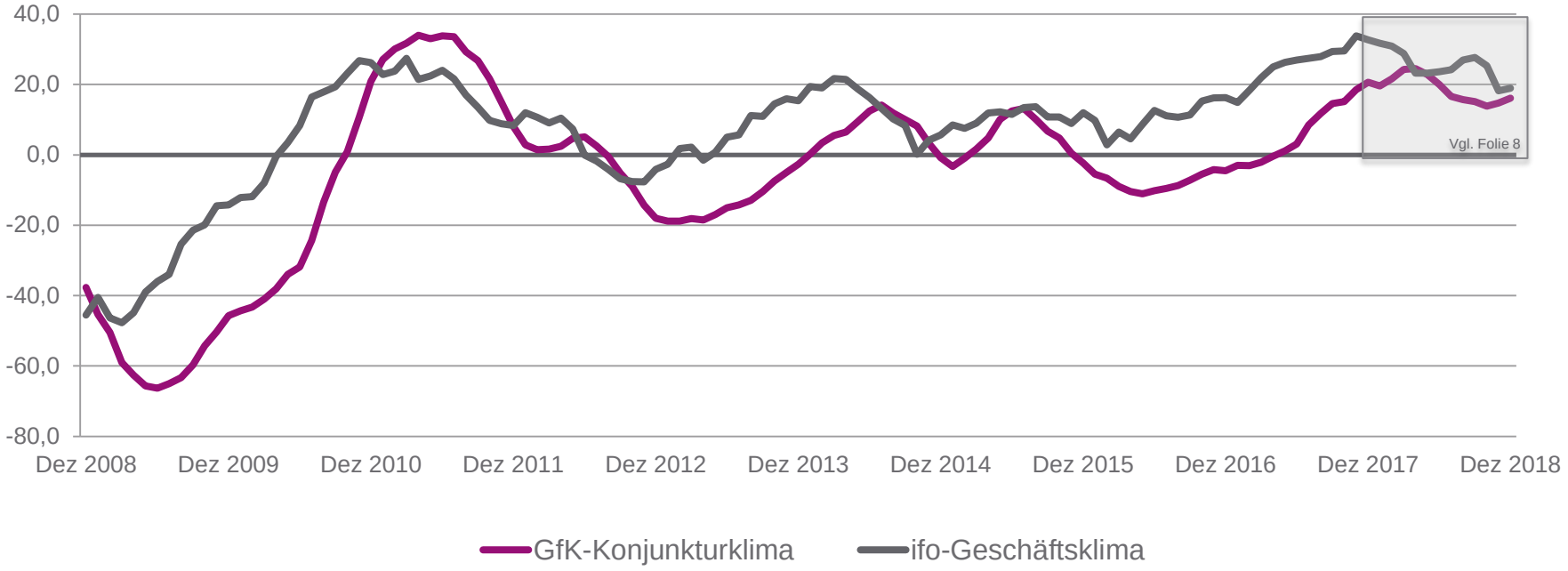
Um die Kauflaune der Konsumenten ist es dennoch nicht mehr zum Besten bestellt: Seit Mai ist der Indexwert für das Anschaffungsklima von 14 auf 4 Punkte gefallen, den tiefsten Stand seit mehr als zwei Jahren. Eine Ursache für diese Entwicklung dürfte in der anziehenden Inflationsrate in Baden-Württemberg liegen: Im November lag der Anstieg des Verbraucherpreisindex bei 2,7 Prozent und damit erneut weit über der 2-Prozent-Marke und auch über dem entsprechenden Wert auf Bundesebene (2,3 Prozent).

Auf bundesdeutscher Ebene ist der ifo-Geschäftsklimaindex im Dezember zum vierten Mal in Folge gesunken. Mit 101,0 Punkten ist das Stimmungsbarometer inzwischen auf den tiefsten Wert seit zwei Jahren gefallen. Einzig in der Baubranche blieb die Stimmung im Vergleich zum Vormonat stabil.

Im Verlauf des Dezembers haben zudem eine Reihe von Forschungsinstituten ihre Konjunkturprognosen für die kommenden Jahre gesenkt. So rechnet das ifo-Institut für 2019 nur noch mit einem BIP-Anstieg um 1,1 Prozent. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung ist etwas optimistischer und prognostiziert eine Wachstumsrate von 1,6 Prozent. Einhellige Meinung ist jedoch, dass es in den kommenden beiden Jahren voraussichtlich keine Rezession mit dauerhaft negativen Wachstumsraten in Deutschland geben wird.

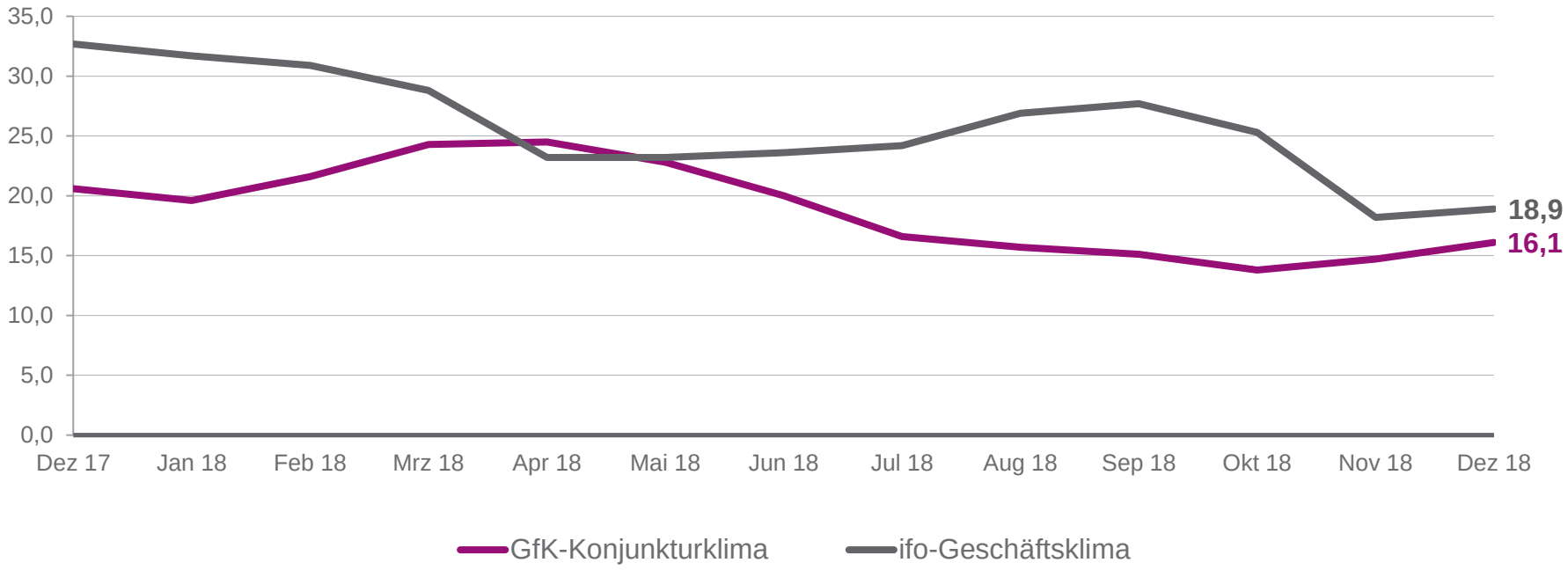
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2008 – 12/2018

- Im 10-Jahresrückblick konnten Konjunktur- und Geschäftsklima deutlich zulegen.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2017 – 12/2018

- Deutlicher Rückgang des Geschäftsklimas im letzten Quartal.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima[1)]		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q03 (09/2018)	Q04 (12/2018)	Q03 (09/2018)	Q04 (12/2018)	Q03 (09/2018)	Q04 (12/2018)	Q03 (09/2018)	Q04 (12/2018)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gewerbliche Wirtschaft	**47,9**	**42,8**	**9,2**	**-2,6**	**27,7**	**18,9**	**--**	**--**
Verarbeitendes Gewerbe	58,1	52,1	9,4	-3,6	32,5	22,5	13,5	5,8
Bauhauptgewerbe	54,2	63,6	19,5	9,5	36,2	35,0	12,0	30,5
Hochbau	58,3	65,3	9,6	3,1	38,0	37,2	17,1	26,0
Wohnungsbau	68,9	75,4	9,1	6,0	41,7	43,3	21,3	31,0
Tiefbau	47,0	70,6	15,9	-0,5	30,9	32,3	3,5	38,4
Großhandel	39,9	37,0	10,9	3,7	24,9	19,7	--	--
Einzelhandel	15,9	7,3	-4,0	-5,9	5,7	0,6	--	--

[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 Umsätze der größeren baden-württembergischen Bauunternehmen beliefen sich nach Angaben des statistischen Landesamtes von Januar bis September 2018 auf knapp 9 Mrd. Euro, ein satter Anstieg um 11 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der in der Branche beschäftigten Personen ist gegenüber 2017 um 5 Prozent gestiegen.

  Angesichts der hohen Nachfrage in der Baubranche ist es nicht verwunderlich, dass auch die Bauleistungspreise weiter steigen. Im vierten Quartal 2018 lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 Prozent über dem Vorjahreszeitraum. Besonders stark war der Anstieg der Rohbauarbeiten (+6,6 Prozent).

Auch in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage präsentieren sich die Unternehmen aus der Baubranche weiterhin in blendender Verfassung. Der Geschäftsklimaindex ist im Dezember auf 35 Punkte und damit wieder nah an den historischen Höchstwert aus dem September geklettert. Zudem befinden sich die Erwartungen für die Bautätigkeit in den kommenden Monaten derzeit auf einem Allzeithoch.

Von Bautätigkeitsbehinderungen berichteten zuletzt 29,4 Prozent der Firmen und damit etwas weniger als vor Jahresfrist (30,2 Prozent). Der häufigste Hinderungsgrund war weiterhin der Arbeitskräftemangel, mit 14,2% der Nennungen. Mit 6,6 Prozent waren negative Witterungseinflüsse das zweithäufigste Hemmnis. Vor einem Jahr war dieses jedoch noch deutlicher ausgeprägt (10,4 Prozent).

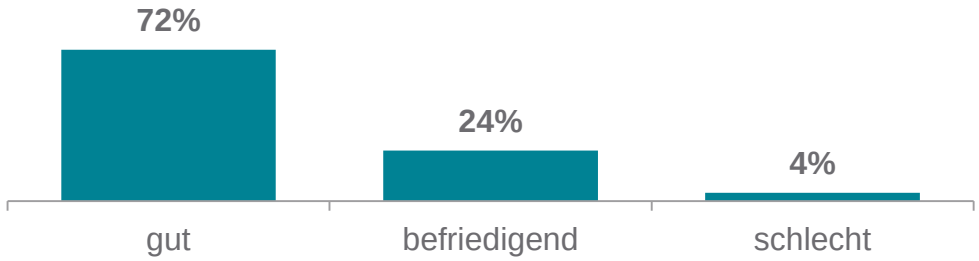
Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 12/2018

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

12/2018

Saldo (gut - schlecht) = **68,0**

Saldo (saisonbereinigt) = **75,4**

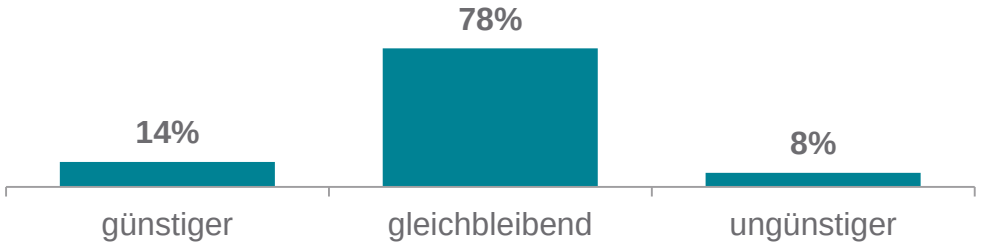


- *Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?*

12/2018

Saldo (günstiger - ungünstiger) = **6,0**

Saldo (saisonbereinigt) = **14,9**

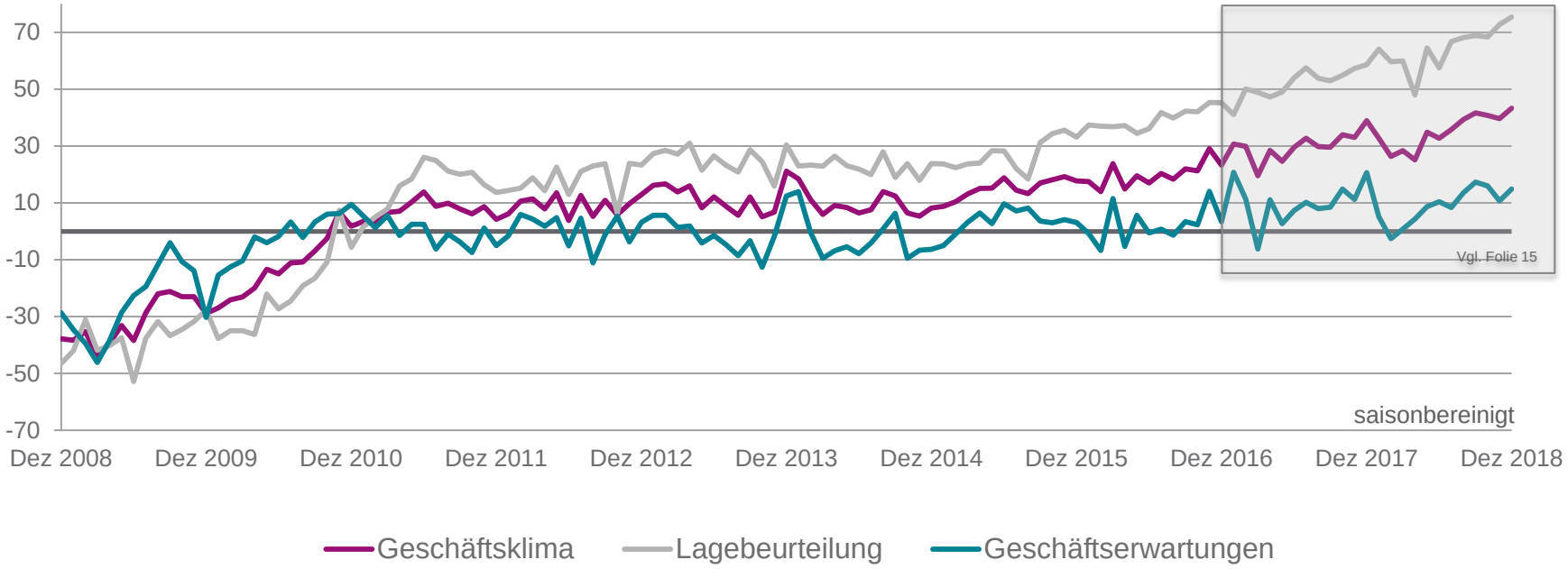


12/2018

Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(75,4+200)\times(14,9+200)}$**-200 = 43,3**

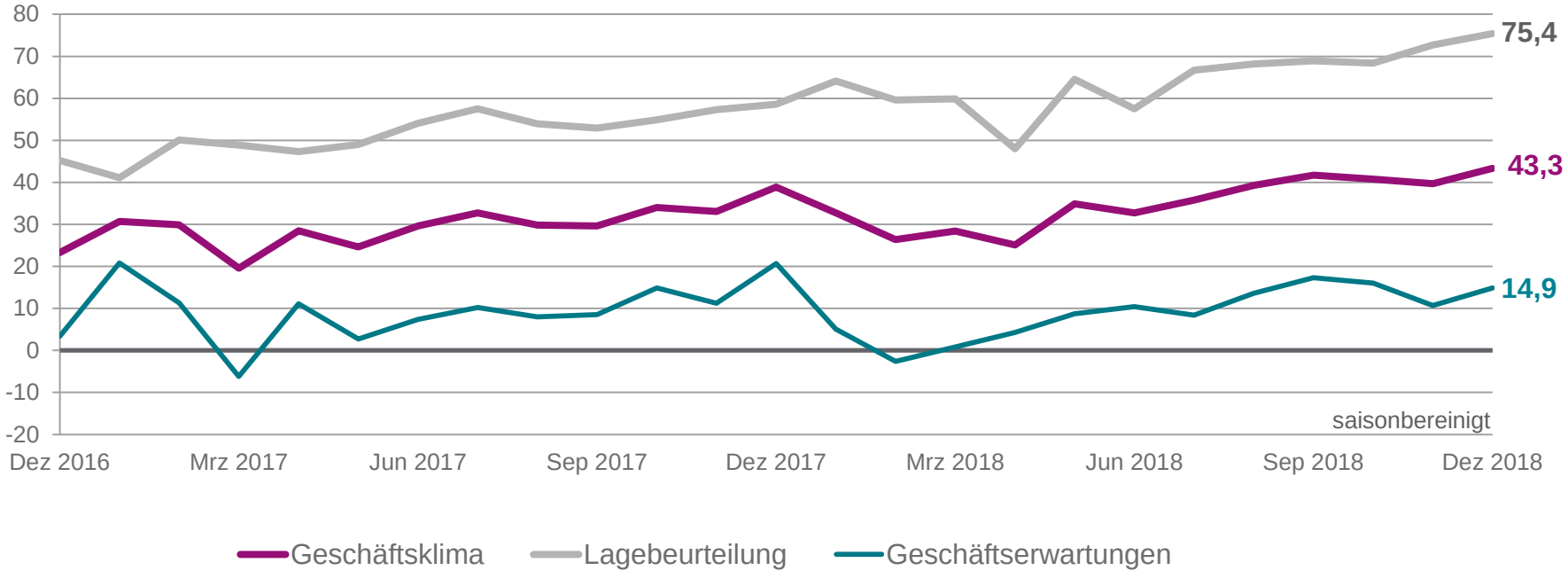
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2008 – 12/2018

- Geschäftsklima und Lagebeurteilung befinden sich im 10-Jahresvergleich auf höchstem Niveau.



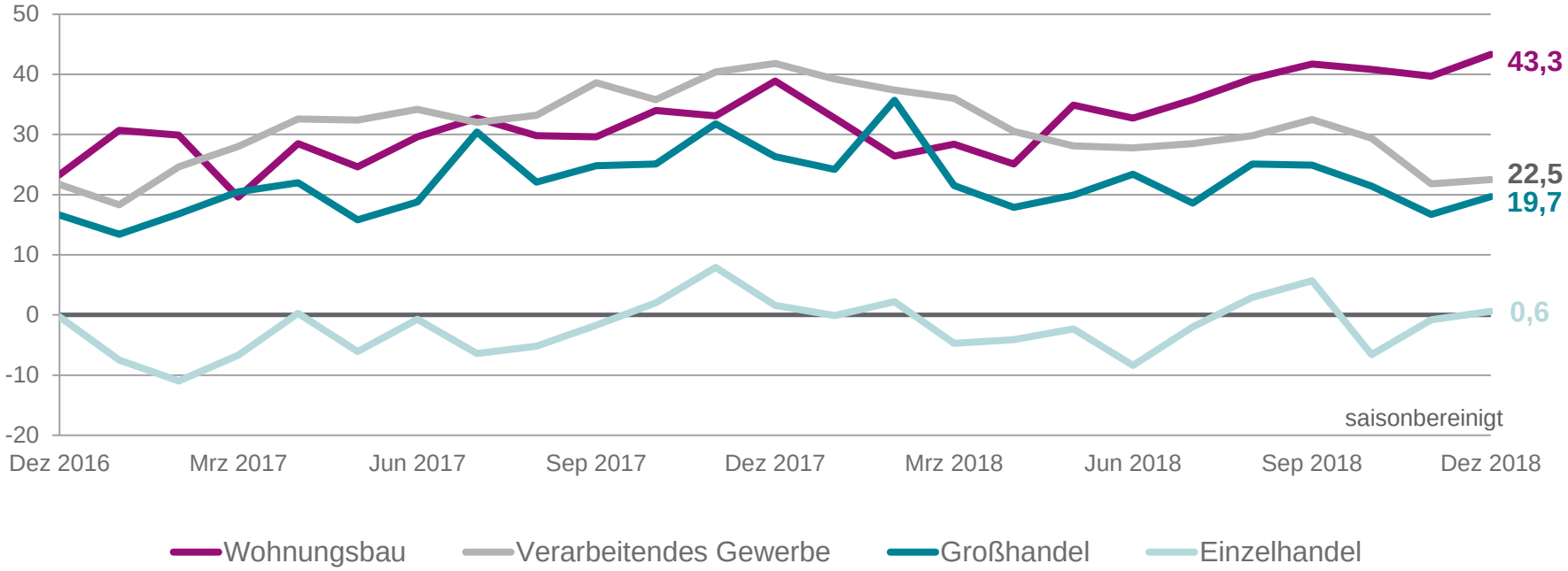
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2016 – 12/2018

- Anhaltend gute Stimmung im Wohnungsbau.



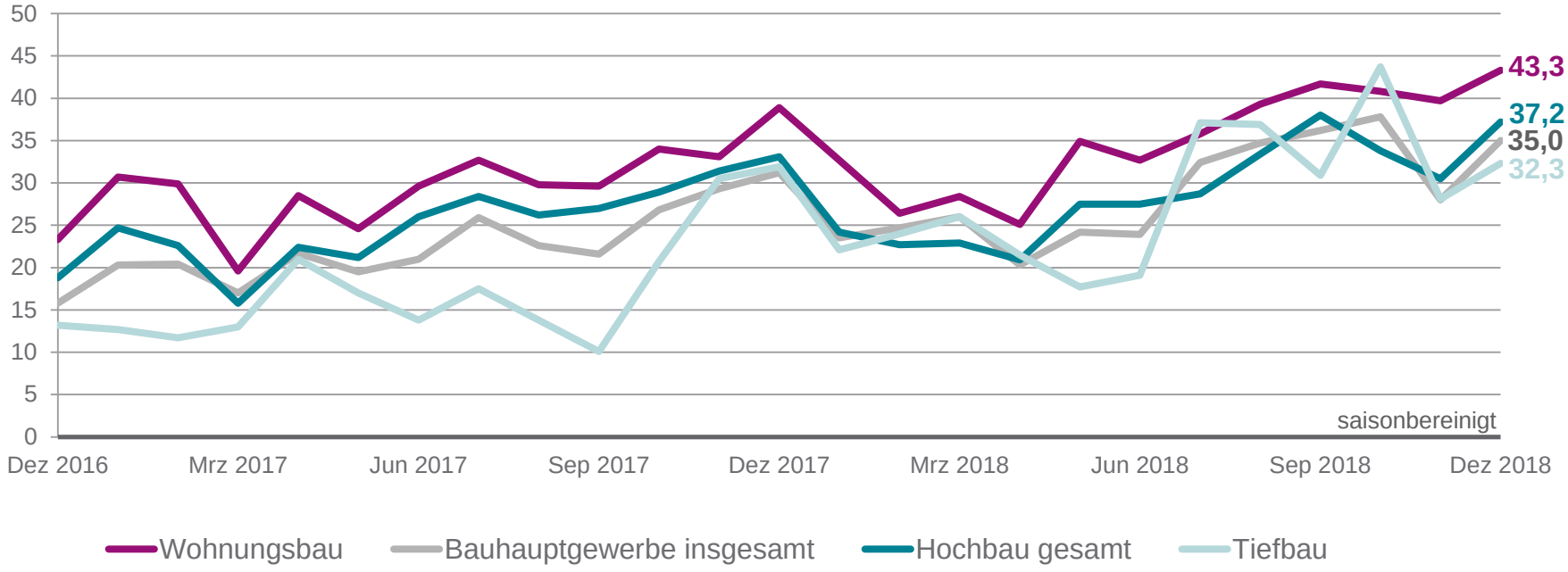
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 12/2016 – 12/2018

- Wohnungsbau liegt im Branchenvergleich deutlich vorne.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 12/2016 – 12/2018

- Wohnungsbau ist Stimmungsführer, unbeständige Entwicklung im Tiefbau.



Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

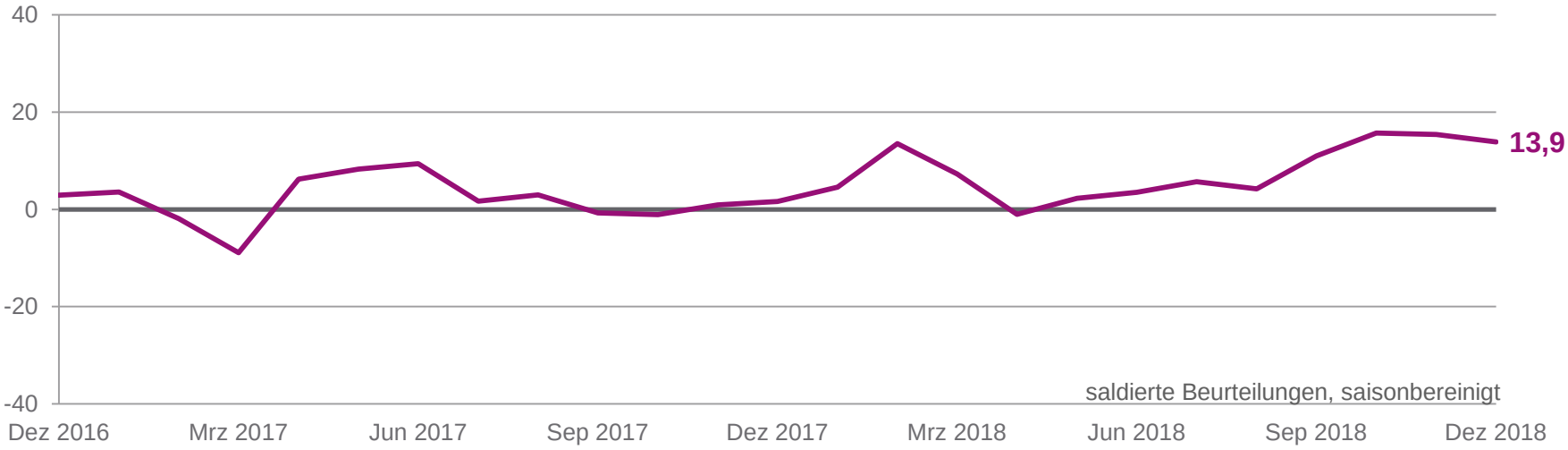
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

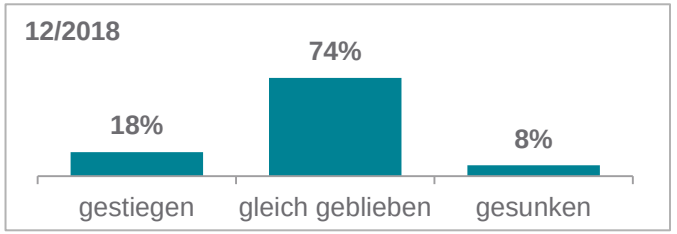
- Der Wohnungsbau in Baden-Württemberg zeigt auch im vierten Quartal 2018 eine insgesamt positive Entwicklung.
- Behinderungen in der Bautätigkeit sind nach einem Anstieg bis Oktober 2018 wieder deutlich zurückgegangen.
- Als Hauptgrund für die Baubehinderungen wird nach wie vor der Arbeitskräftemangel gesehen.
- Die Planungen im Wohnungsbau sind noch einmal merklich angestiegen.

Bautätigkeit: Entwicklung 12/2016 – 12/2018

- Die Bautätigkeit im Wohnungsbau zeigt auch im vierten Quartal 2018 eine insgesamt positive Entwicklung.

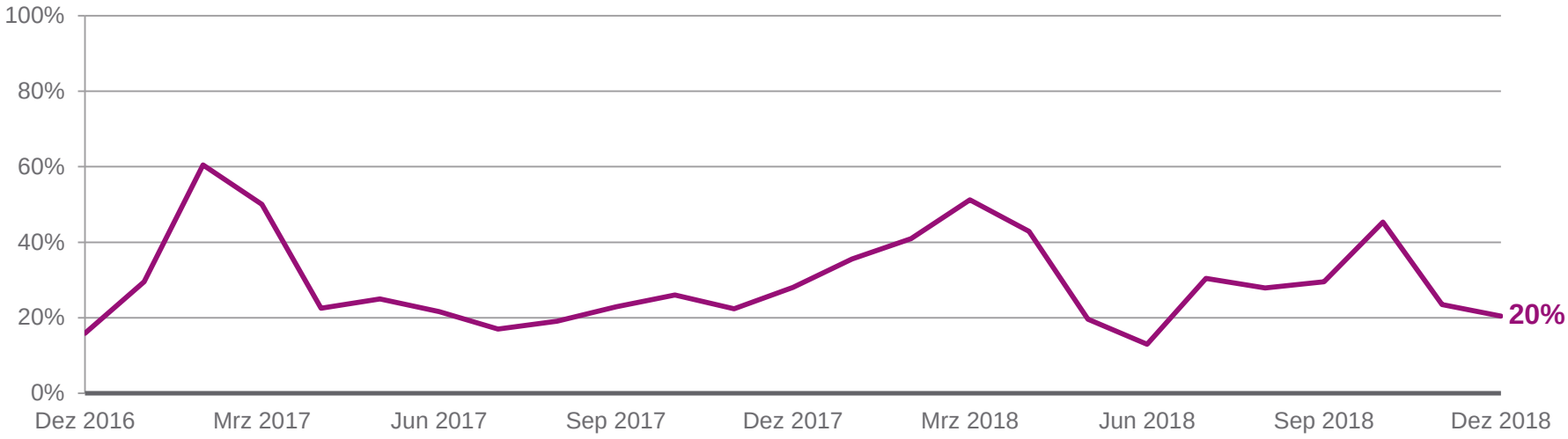


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

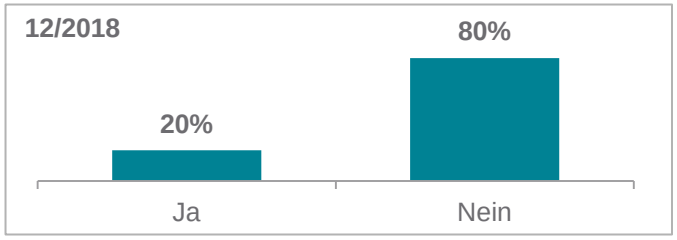


Bautätigkeit: Behinderung 12/2016 – 12/2018

- Nach einem Anstieg bis Oktober 2018 sind die Behinderungen in der Bautätigkeit wieder deutlich zurückgegangen.

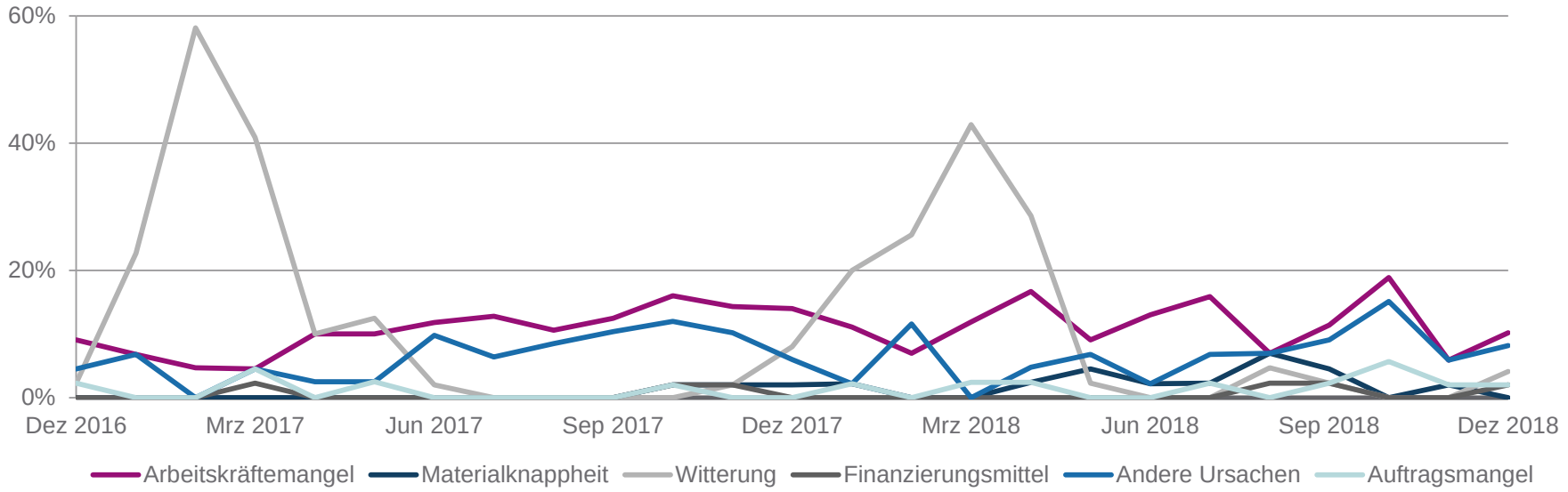


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

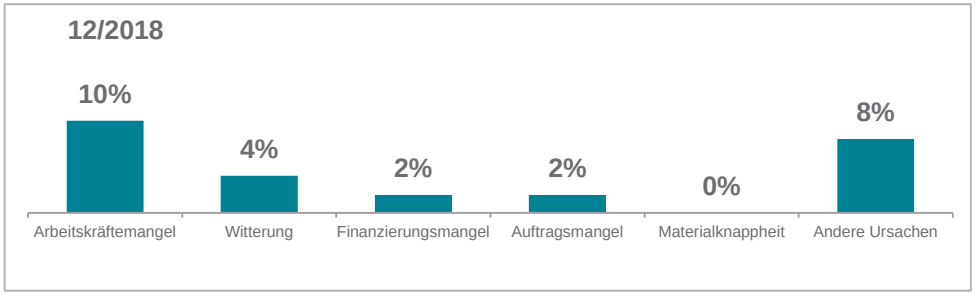


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 12/2016 – 12/2018

- Arbeitskräftemangel ist weiterhin der Hauptgrund für Baubehinderungen.

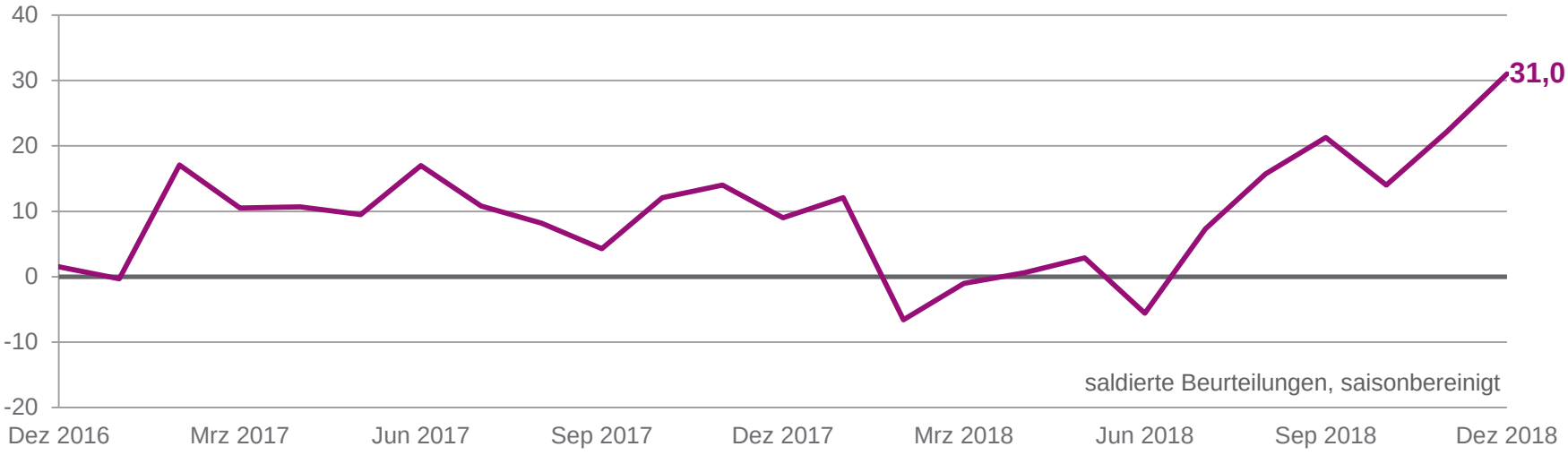


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

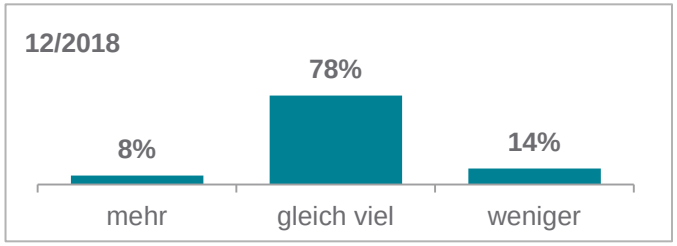


Bautätigkeit: Planung 12/2016 – 12/2018

- Saisonbereinigte Planungen im Wohnungsbau sind noch einmal deutlich angestiegen.



- *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. Bauaufträge
- iv. Baupreise

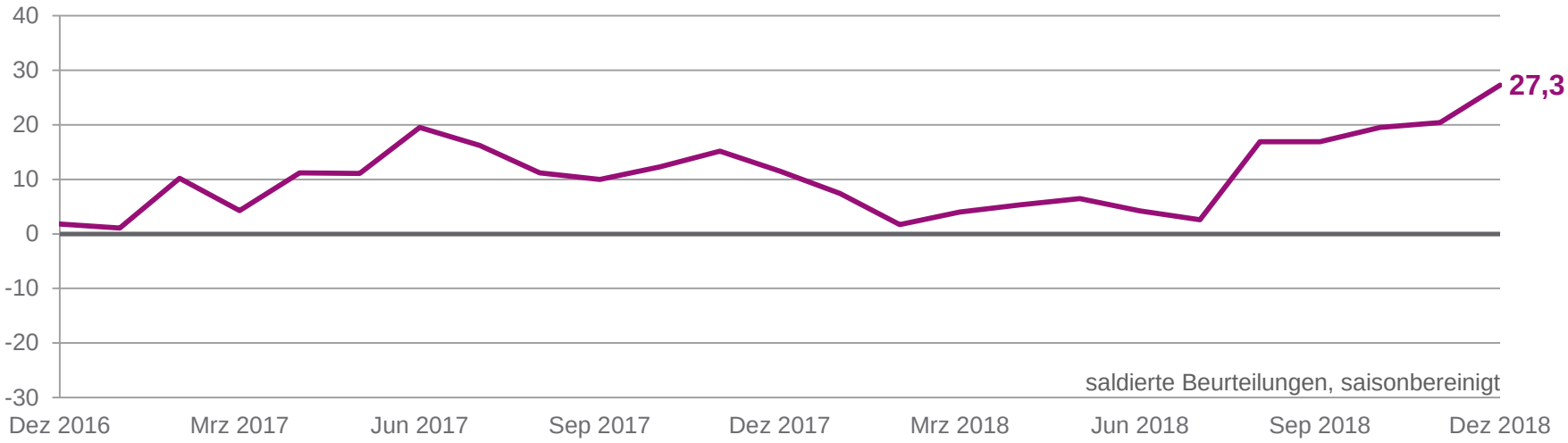
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

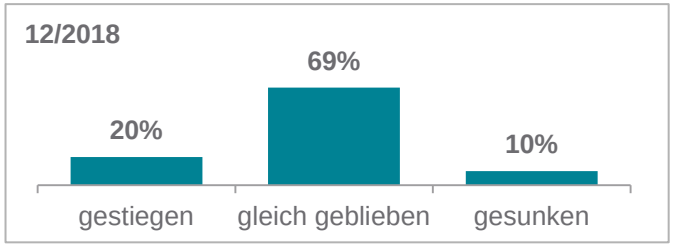
- Im letzten halben Jahr hat der Auftragsbestand in der Baubranche noch einmal spürbar zugelegt.
- Damit wird auch der Bestand an Bauaufträgen in der Branche weiterhin sehr positiv beurteilt.
- Die Reichweite an Bauaufträgen hat ebenfalls noch einmal leicht zugenommen. Die derzeitigen Auftragsbestände reichen bei einem normalen Saisonverlauf derzeit für fünf Produktionsmonate.

Bauaufträge: Entwicklung Bestand 12/2016 – 12/2018

- Deutlicher Anstieg des Auftragsbestands im Wohnungsbau.

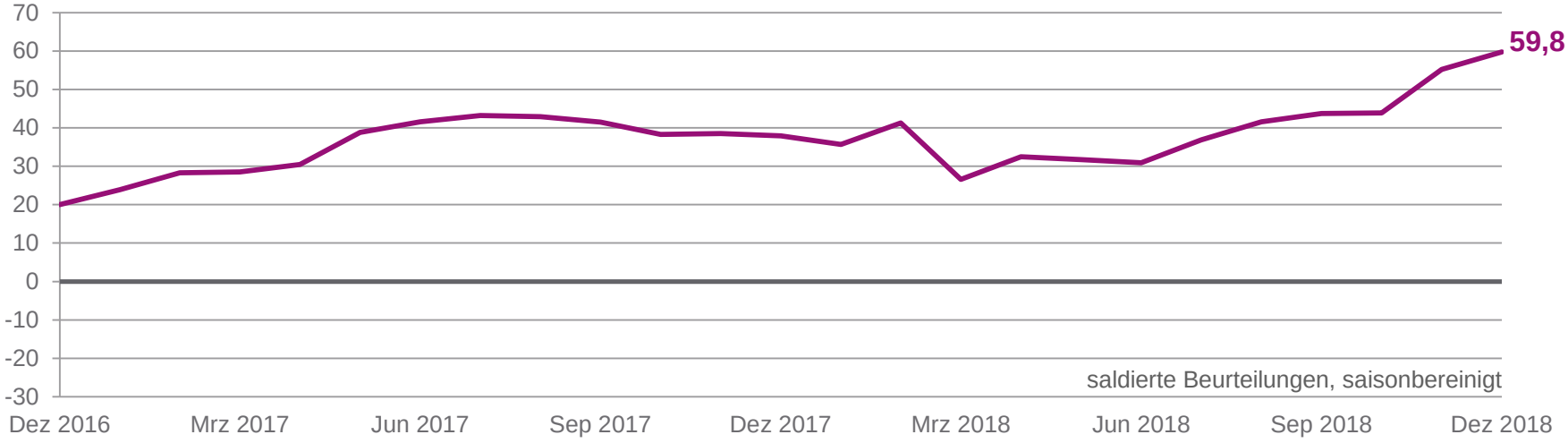


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

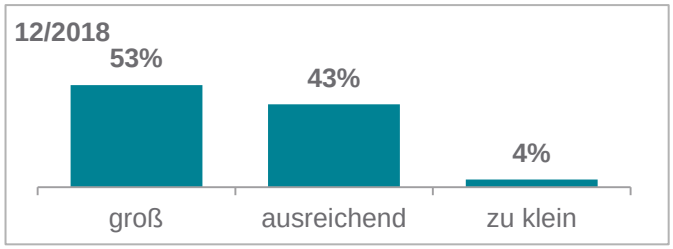


Bauaufträge: Beurteilung Bestand 12/2016 – 12/2018

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

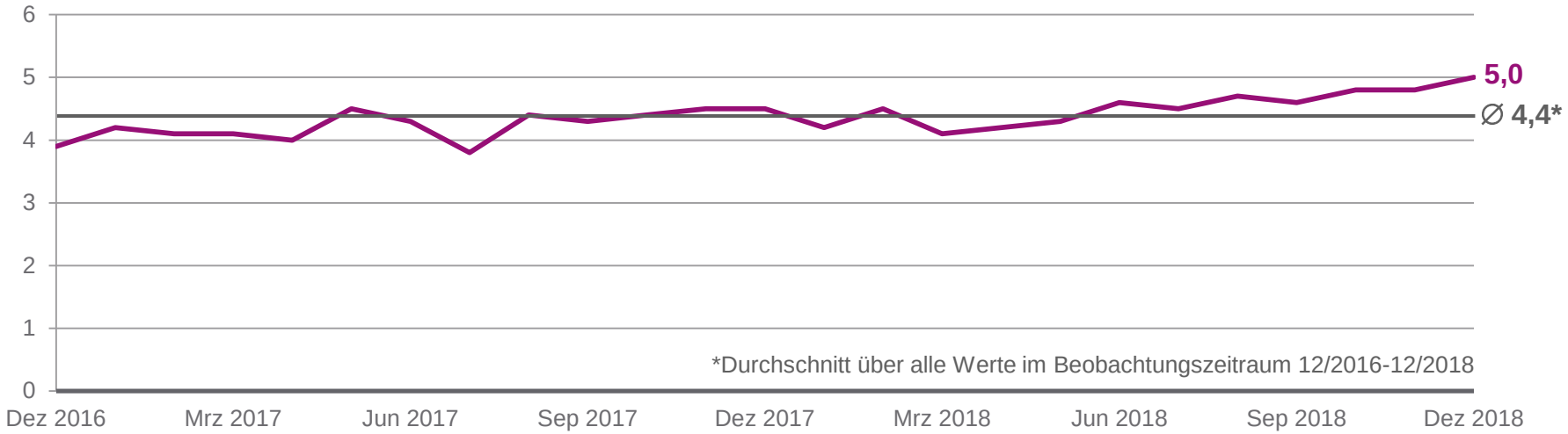


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Bauaufträge: Reichweite 12/2016 – 12/2018

- Reichweite der Auftragsbestände leicht zunehmend.



- *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

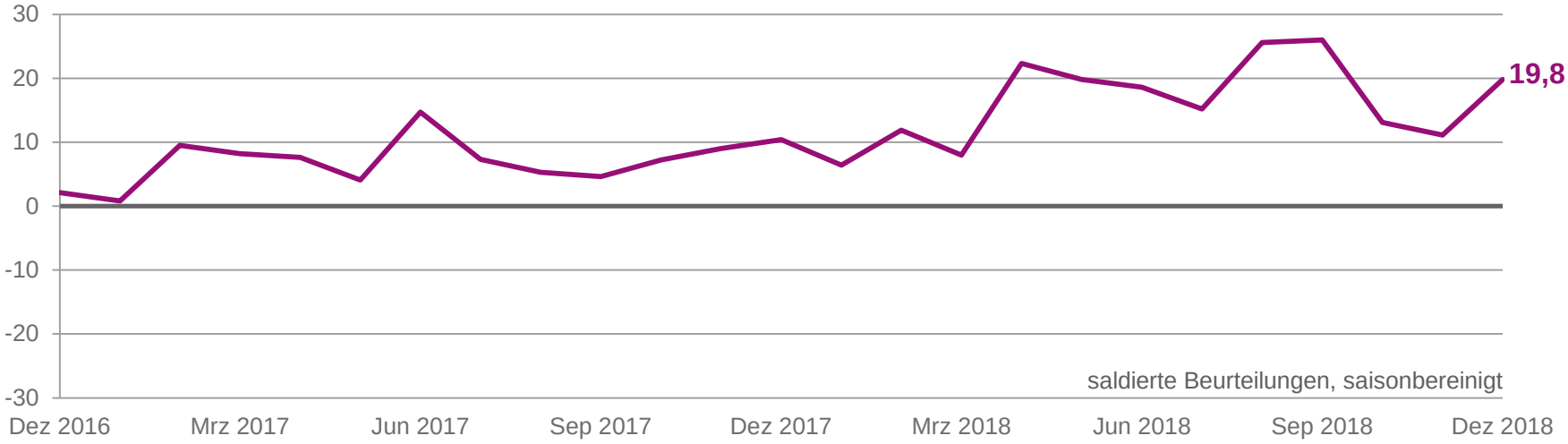
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

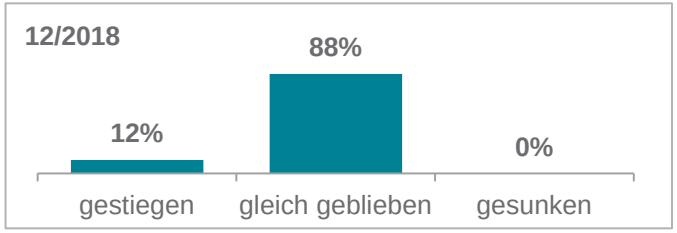
- Die Baupreise im Wohnungsbau zeigen weiterhin eine steigende Tendenz.
- Die Selbstkosten können durch die Baupreise nach wie vor sehr gut gedeckt werden.
- Die Wohnungsbaubranche rechnet weiterhin mit steigenden Baupreisen.

Baupreise: Entwicklung 12/2016 – 12/2018

- Baupreise im Wohnungsbau weiterhin mit steigender Tendenz.

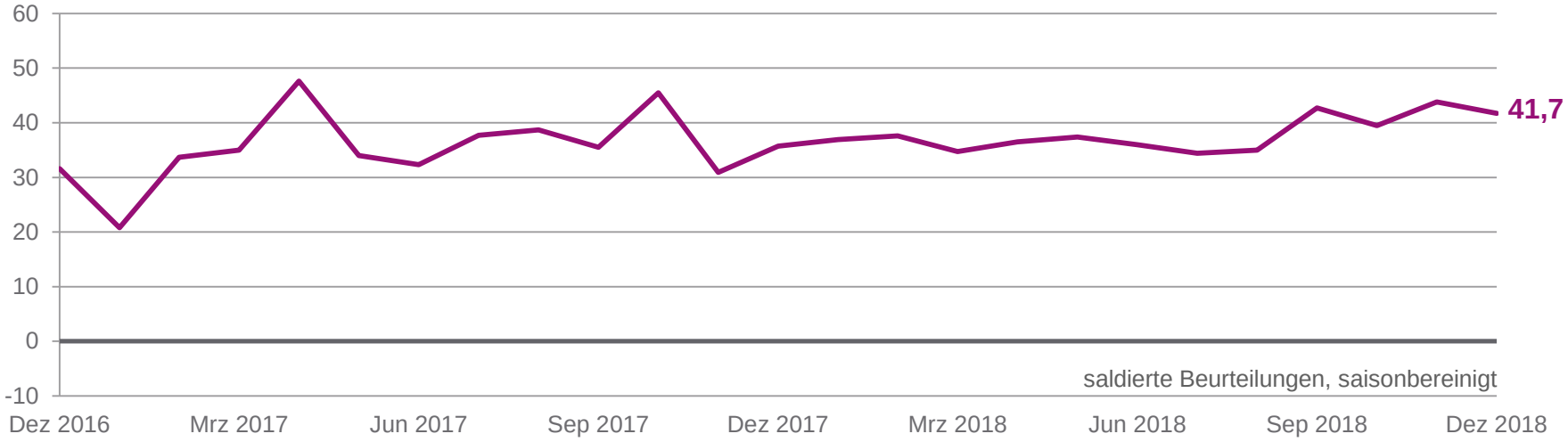


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

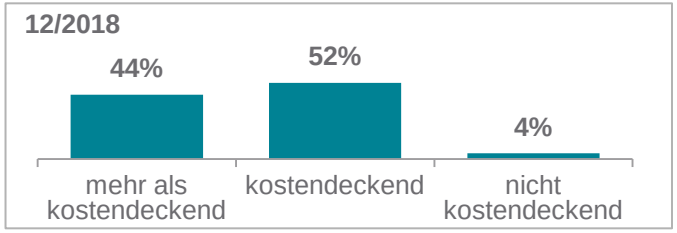


Baupreise: Kostendeckung 12/2016 – 12/2018

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

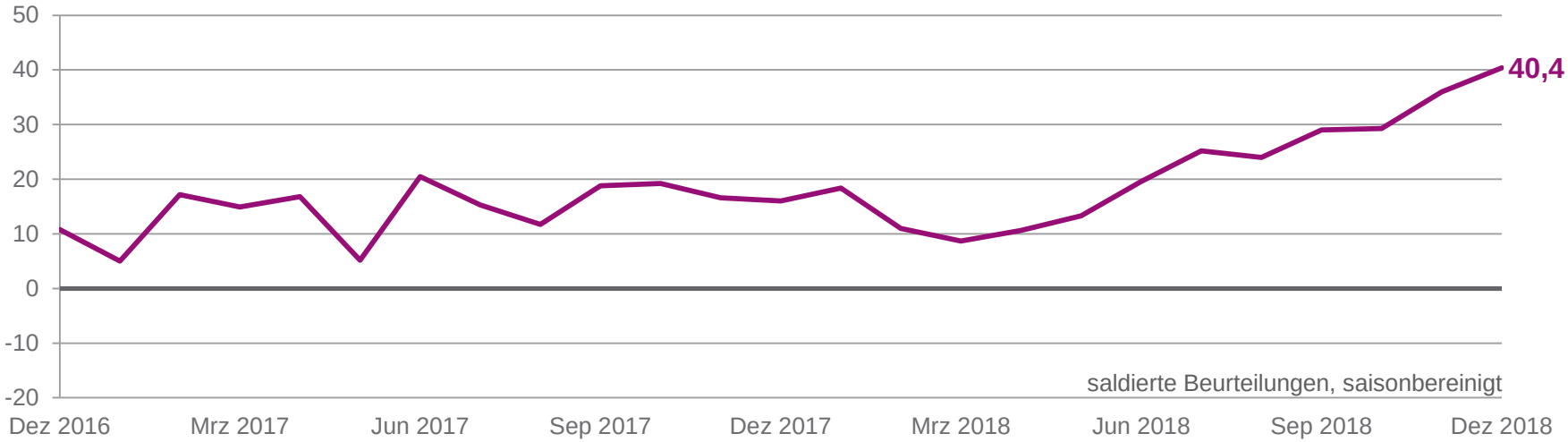


- *Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

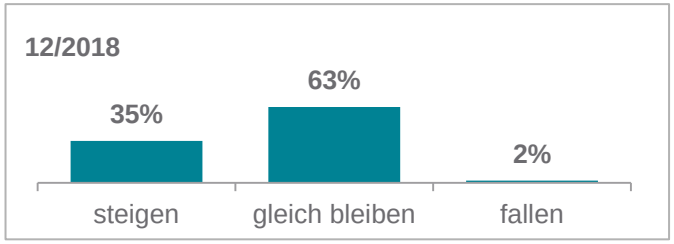


Baupreise: Künftige Entwicklung 12/2016 – 12/2018

- Wohnungsbaubranche rechnet weiterhin mit steigenden Baupreisen.



- *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.
- Auch im 10-Jahresvergleich befindet sich die Auslastung der Maschinenkapazitäten auf einem relativ hohen Niveau.

ii. Beschäftigung

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

Inhalt

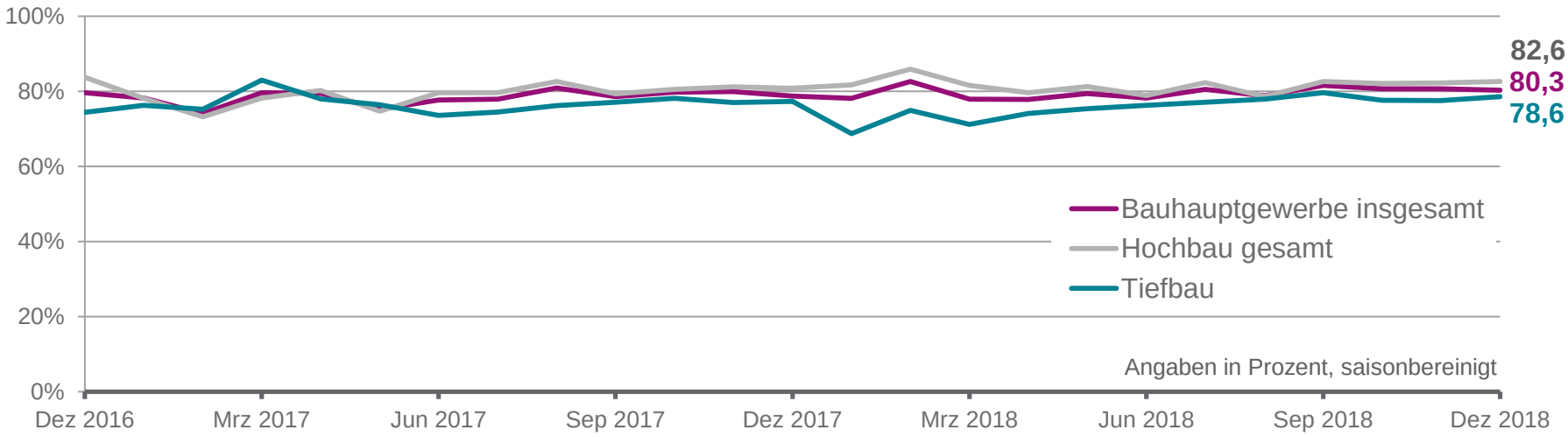
I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

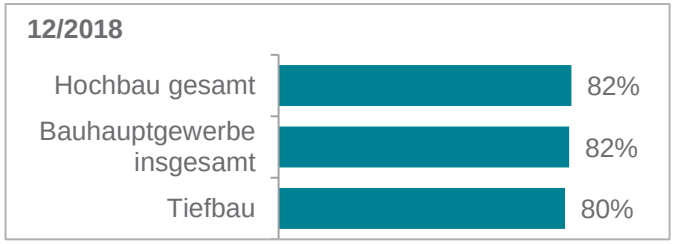
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 12/2016 – 12/2018

- Kapazitätsauslastung liegt branchenweit bei etwa 80 Prozent.

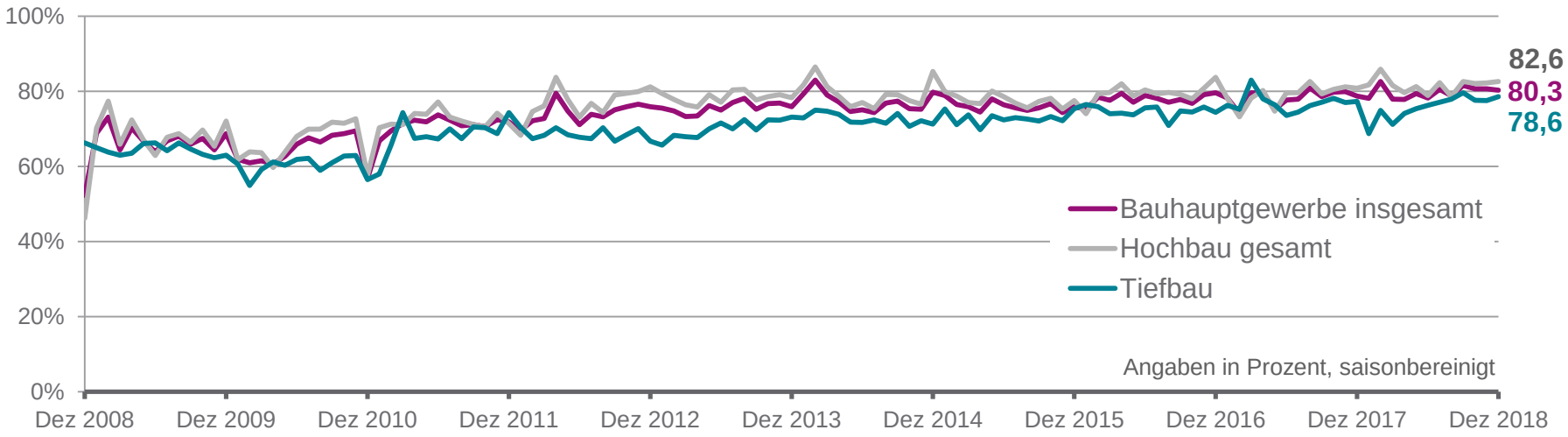


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollausnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 12/2008 – 12/2018

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



Inhalt

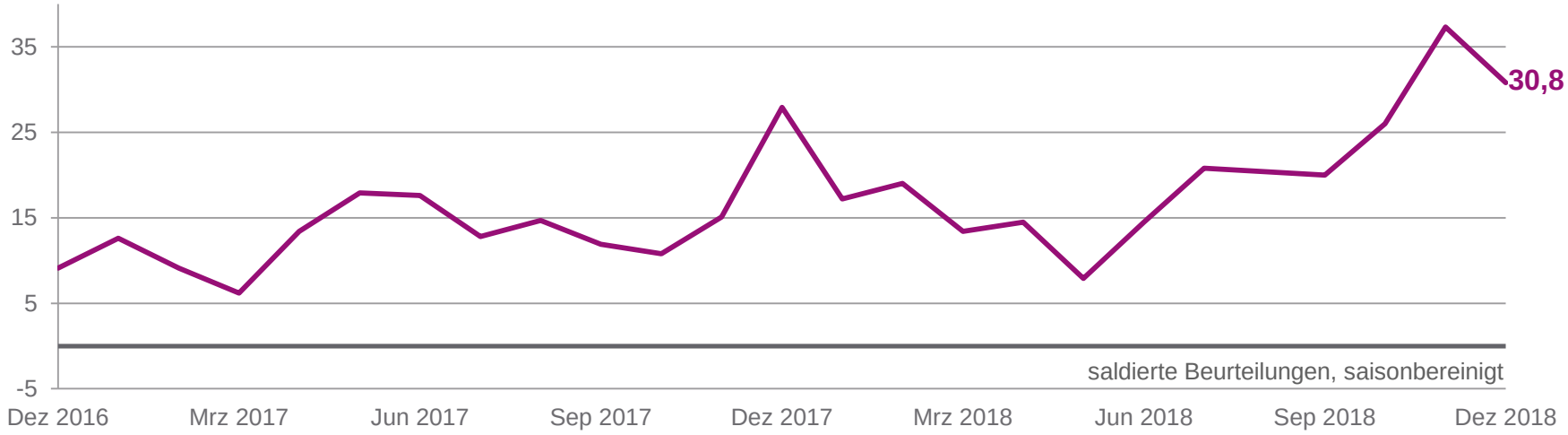
I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

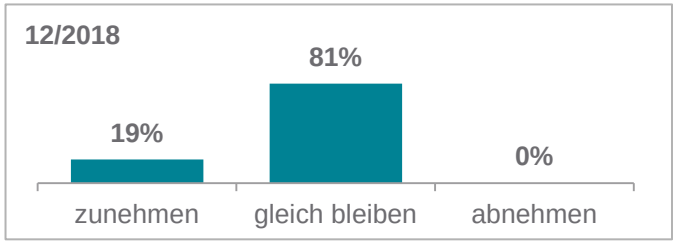
III. Sonderfragen Baugewerbe
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 12/2016 – 12/2018

- Baugewerbe erwartet erneut 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.
- Ansprechpartner ist Dr. Benjamin Quinten, benjamin.quinten@l-bank.de, Tel.: 0721 150-1887.