
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

4. Quartal 2020

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau weiterhin deutlich positiv
- Geschäftslage auf sehr hohem Niveau leicht rückläufig, Erwartungen knapp negativ
- Wohnungsbau bleibt deutlicher Stimmungsführer in der Baubranche
- Bautätigkeit hat im Schlussquartal wieder leicht zugenommen
- Ein Drittel der Betriebe berichtet von Baubehinderungen
- Bestand an Bauaufträgen zieht zum Jahresende bei saisonbereinigter Betrachtung leicht an
- Baupreise steigen wieder leicht an
- Mit mehr als 80 Prozent ist der Hochbau insgesamt am besten ausgelastet

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.

- Konjunkturstimmung im Südwesten: Geschäftsklima wieder knapp positiv.

Ein turbulentes und in vielerlei Hinsicht historisches Jahr 2020 endet zumindest aus konjunktureller Perspektive mit einer versöhnlichen Note. Erstmals seit Februar lag das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Dezember wieder hauchdünn im positiven Bereich. Die Südwestunternehmen beurteilten ihre aktuelle Geschäftslage zum Jahresende wieder mehrheitlich positiv. Der entsprechende Indexwert stieg von -7 Punkten zum Ende des dritten Quartals auf +2 Punkte. Die Geschäftserwartungen für das erste Halbjahr 2021 befinden sich nur knapp im negativen Bereich. Es spricht also viel dafür, dass sich der winterliche Lockdown trotz der Verschärfung über den Jahreswechsel weniger drastisch auf die Wirtschaftsaktivitäten auswirkt als befürchtet. Zudem werden die Aussichten auf eine dauerhafte Entspannung der Situation durch die begonnenen Impfungen immer konkreter.

Die baden-württembergischen Exportunternehmen gehen nach einem turbulenten Jahr 2020 mit Hoffnung auf Besserung in das neue Jahr. In der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage stiegen die Exporterwartungen des **v**erarbeitenden Gewerbes im Dezember noch einmal von 3 auf 7 Punkte. Die Chemiebranche (27 Punkte) und die Maschinenbauunternehmen (20 Punkte) blicken mit besonders großem Optimismus auf das erste Halbjahr 2021. In der Automobilbranche (-12 Punkte) sind die Exporterwartungen hingegen wieder in den negativen Bereich und auf den tiefsten Stand seit Mai gefallen.

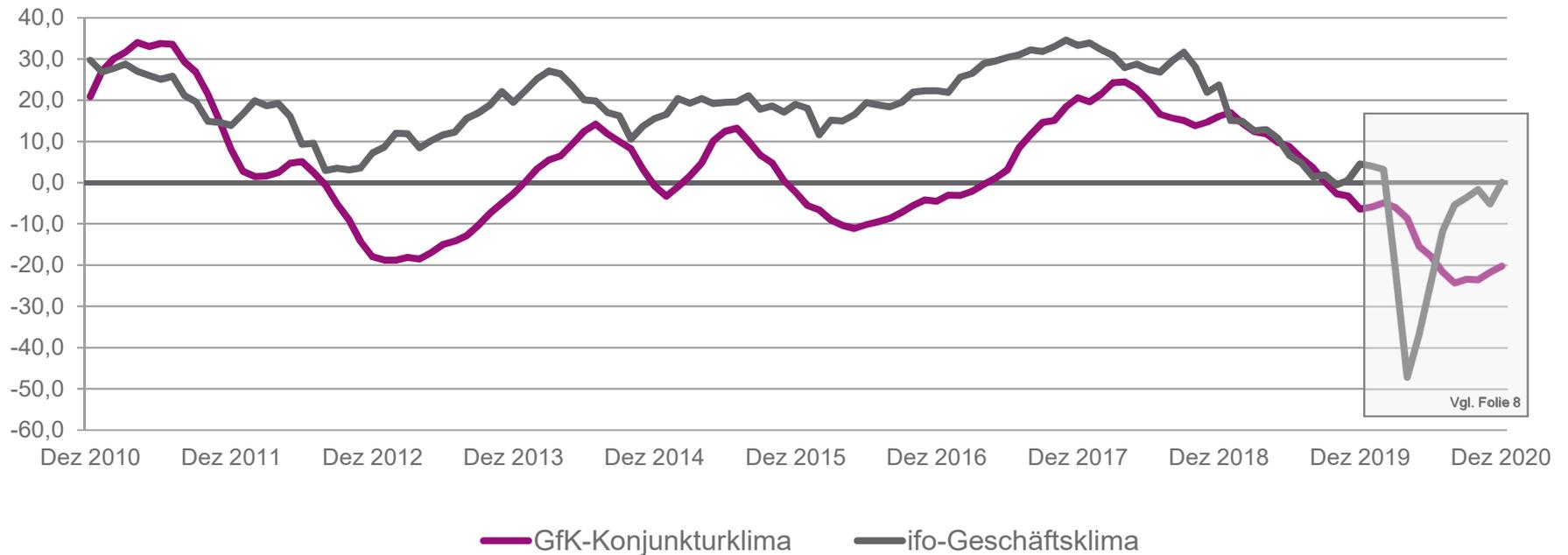
In **i**hren Konjunkturausblicken für das Jahr 2021 prognostizieren die führenden Forschungsinstitute einen kräftigen Aufschwung nach dem pandemiebedingten Einbruch im abgelaufenen Jahr. Zwar dürften die hohe Zahl der Neuinfektionen und die daraus resultierenden staatlichen Einschränkungen die Erholung in den Wintermonaten noch etwas verzögern.

Im weiteren Jahresverlauf sollten dann aber durch Nachholeffekte beim Privatkonsum und bei Investitionen deutlich positive Wachstumsraten zu beobachten sein. Das ifo-Institut rechnet für das Jahr 2021 mit einem BIP-Wachstum von 4,2 Prozent. Auch der L-Bank-ifo-Frühindikator deutet bei einem Prognosehorizont bis April auf eine aufwärtsgerichtete Wirtschaftsleistung hin.

Auch die Stimmung der baden-württembergischen Verbraucher scheint ihre Talsohle vorerst durchschritten zu haben. In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage sind sowohl das Konjunkturklima (von -23 auf -20 Punkte) als auch das Einkommens- (von -4 auf -1 Punkte) und das Anschaffungsklima (von -15 auf -5 Punkte) seit dem Ende des dritten Quartals im negativen Bereich gestiegen.

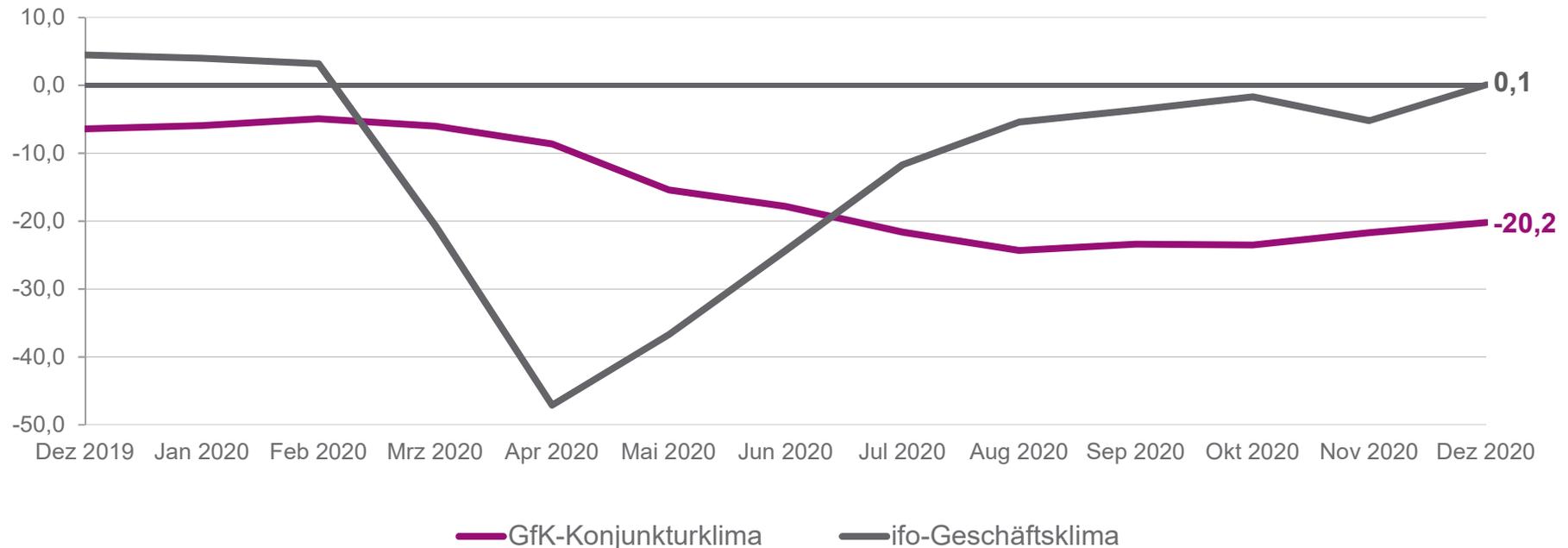
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2010 – 12/2020

- Nach dem ifo-Geschäftsklima ist nun auch beim Konjunkturklimaindex ein leicht positiver Trend erkennbar.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2019 – 12/2020

- Im Dezember 2020 erreicht der ifo-Geschäftsklimaindex erstmalig seit Beginn der Pandemie wieder die Null-Linie, während sich das Konjunkturklima seit August 2020 nur langsam erholt.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q3 (09/2020)	Q4 (12/2020)	Q3 (09/2020)	Q4 (12/2020)	Q3 (09/2020)	Q4 (12/2020)	Q3 (09/2020)	Q4 (12/2020)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	-7,0	2,5	-1,1	-2,1	-4,1	0,1	–	–
Verarbeitendes Gewerbe	-23,3	-1,3	8,7	8,8	-7,9	3,7	16,5	5,3
Bauhauptgewerbe	29,4	35,1	-13,3	-23,4	7,0	3,8	-11,6	0,7
Hochbau	42,0	38,5	-12,7	-12,8	12,9	11,3	-9,0	3,8
Wohnungsbau	54,3	55,1	2,9	-3,8	27,1	23,7	-5,2	15,1
Tiefbau	7,7	10,5	-30,0	-43,0	-12,1	-18,2	-18,3	-9,0
Großhandel	-5,8	15,8	-17,0	-12,9	-11,5	0,9	–	–
Einzelhandel	14,5	12,9	-16,6	-25,7	-1,7	-7,4	–	–
Dienstleister	-2,9	-6,2	-6,1	-1,9	-4,5	-4,0	–	–

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

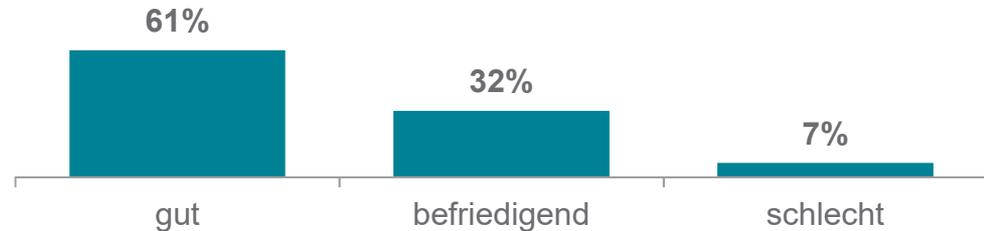
Die bauhauptgewerblichen Betriebe im Südwesten schlagen sich weiterhin beachtlich: Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lag das Umsatzvolumen von Januar bis Oktober 2020 bei 11,5 Mrd. Euro und damit um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert. Auch die Zahl der Beschäftigten im Bausektor hat im Vergleich zu 2019 um 3,3 Prozent zugenommen. Besonders stabil ist die Entwicklung im Wohnungsbau, wo das L-Bank-ifo-Geschäftsklima auch im Jahr 2020 zu keinem Zeitpunkt in den negativen Bereich rutschte (aktuell 24 Punkte). Insbesondere die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage fällt mit 55 Punkten außerordentlich stark aus.

Aufgrund der temporären Senkung der Mehrwertsteuer gingen nach Angaben des Statistischen Landesamtes auch die Bauleistungspreise für den Neubau von Wohngebäuden im Schlussquartal des Jahres 2020 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,5 Prozent zurück. Bei unverändertem Steuersatz stünde jedoch eine Preissteigerung um 2,1 Prozent zu Buche. Für das erste Quartal des Jahres 2021 rechnen die baden-württembergischen Betriebe aus dem Bauhauptgewerbe bei saisonbereinigter Betrachtung mit leichten Preisanstiegen. Der Indexwert für die Preiserwartungen lag zum Jahresende bei +2 Punkten.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 12/2020

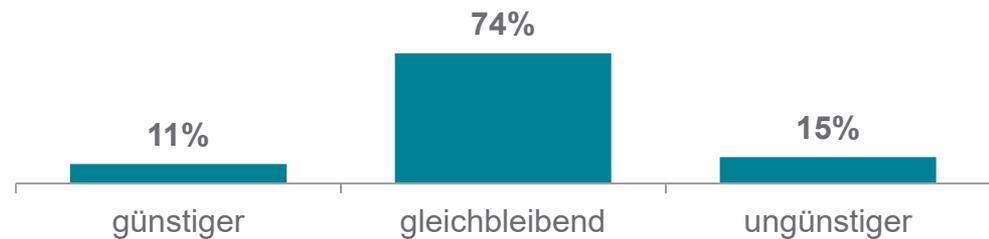
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

12/2020
 Saldo (gut - schlecht) = 54,0
 Saldo (saisonbereinigt) = 55,1



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

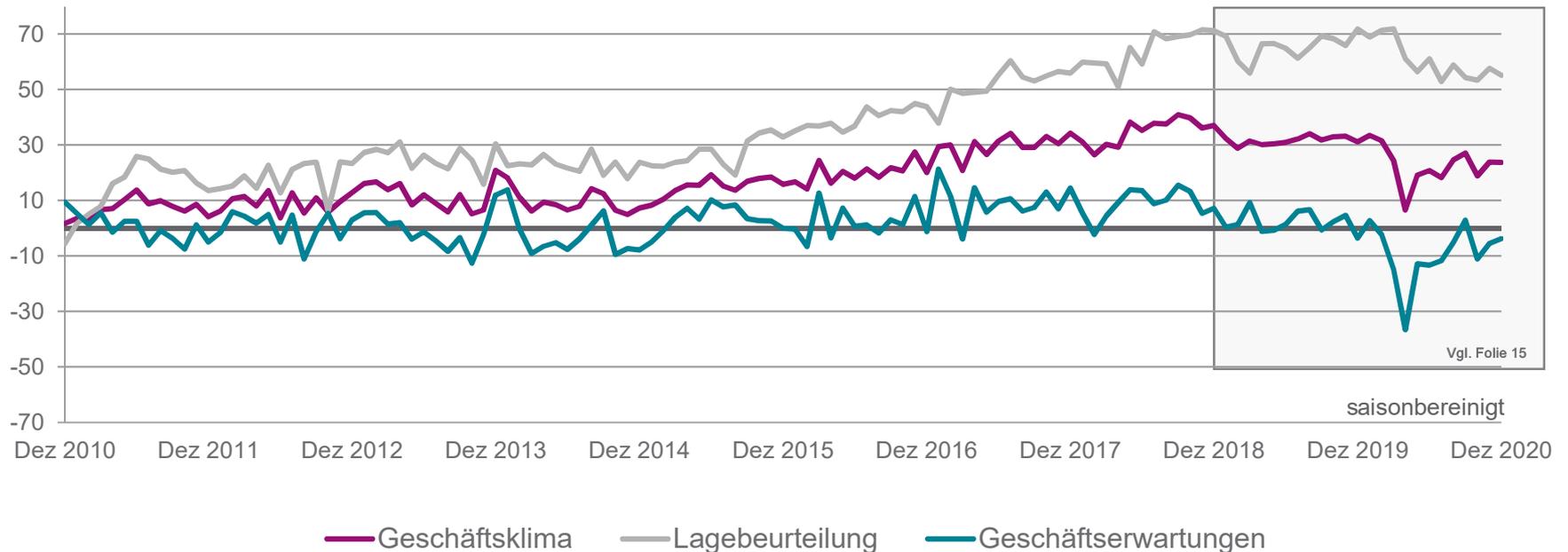
12/2020
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = -4,0
 Saldo (saisonbereinigt) = -3,8



12/2020
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(55,1 + 200) \times (-3,8 + 200)} - 200 = 23,7$

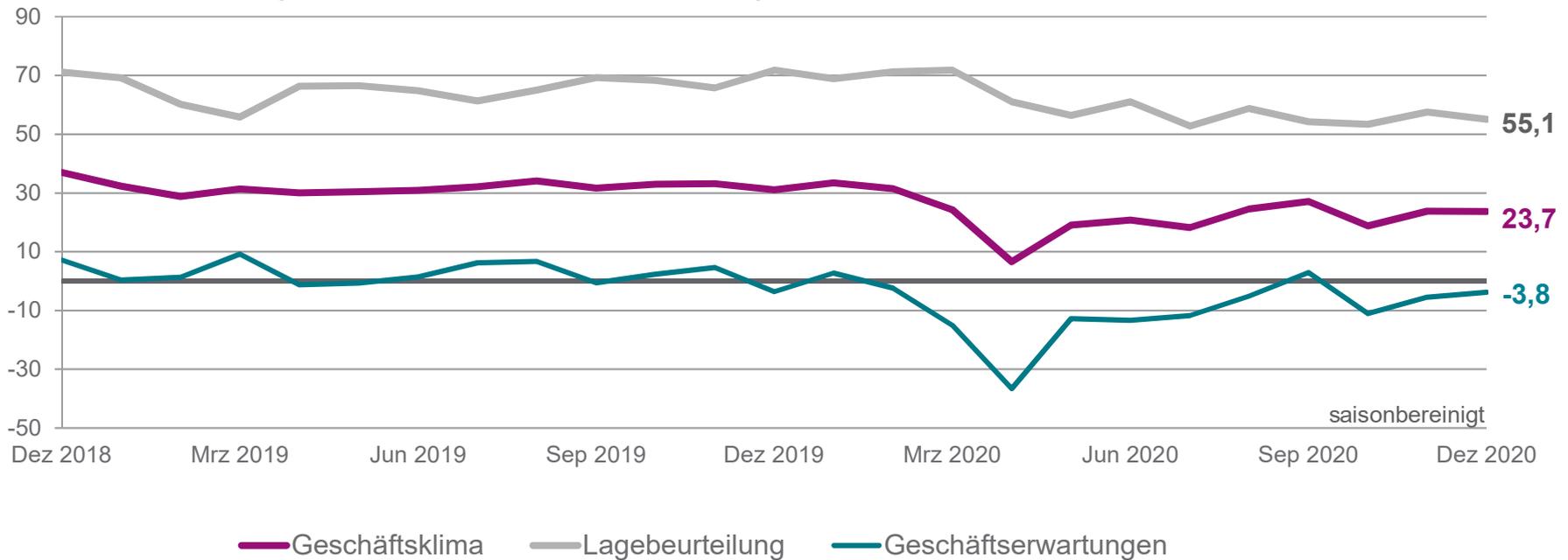
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2010 – 12/2020

- Trotz einer leichten Eintrübung der Lageurteile seit März 2020 befindet sich das Geschäftsklima im Wohnungsbau weiterhin deutlich im positiven Bereich.



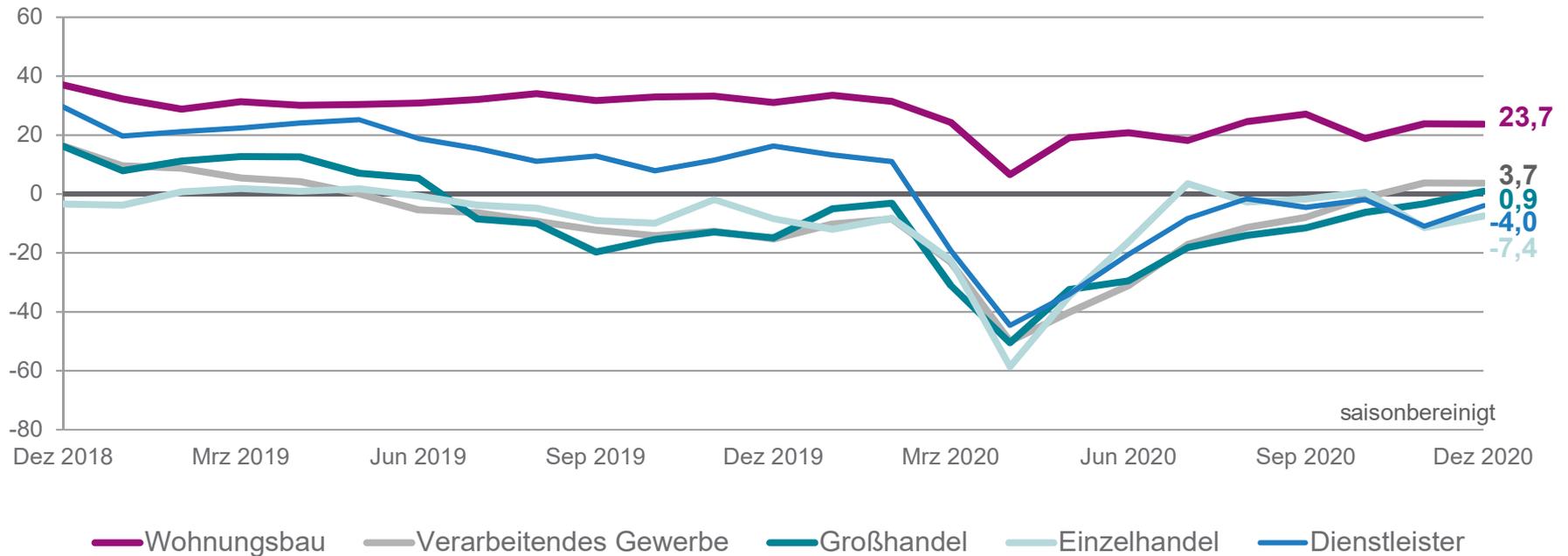
Konjunkturstimung: Entwicklung 12/2018 – 12/2020

- Die Stimmung in der Wohnungsbaubranche wird weiterhin von einer vergleichsweise guten Geschäftslage bestimmt. Für das erste Halbjahr 2021 rechnet die Branche mit einer per saldo leicht negativen Geschäftsentwicklung.



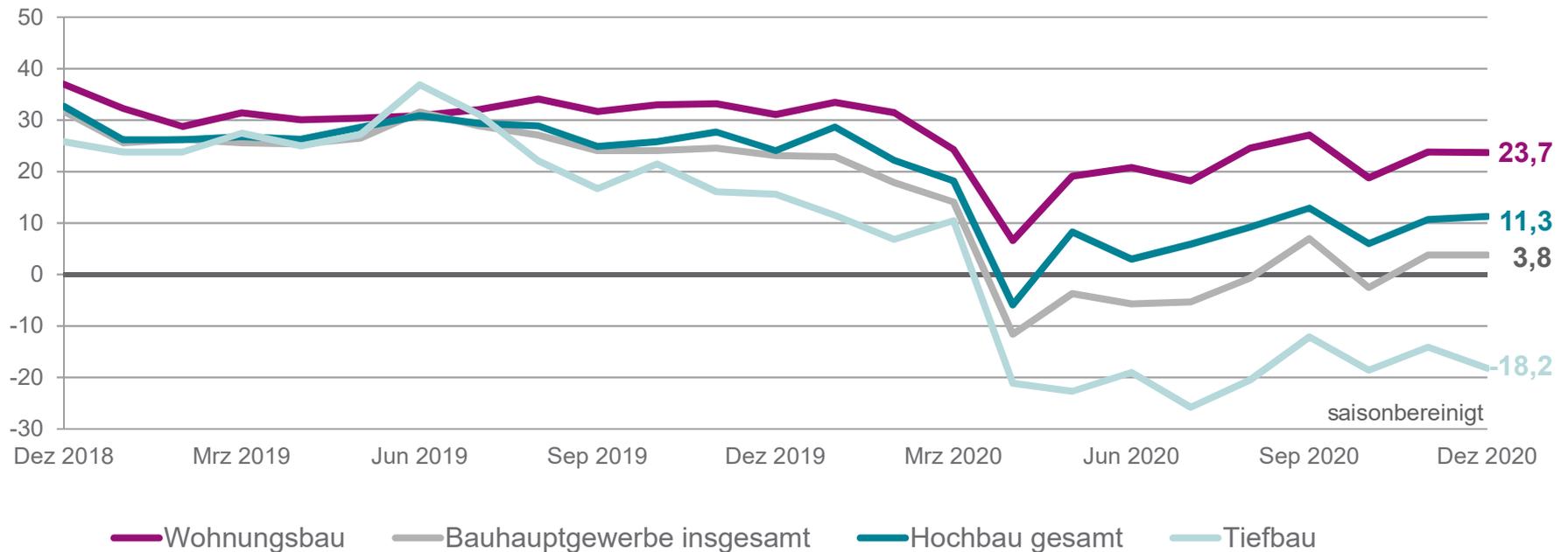
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 12/2018 – 12/2020

- Im Branchenvergleich zeigte sich der Wohnungsbau relativ resistent gegenüber den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie. Aber auch die anderen Branchen haben sich nach dem massiven Einbruch im April 2020 wieder spürbar erholt.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 12/2018 – 12/2020

- Mit Ausnahme des Tiefbaus zeichnet sich zum Ende des Jahres 2020 wieder eine leichte Konjunkturerholung in der Baubranche ab.



Inhalt

- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

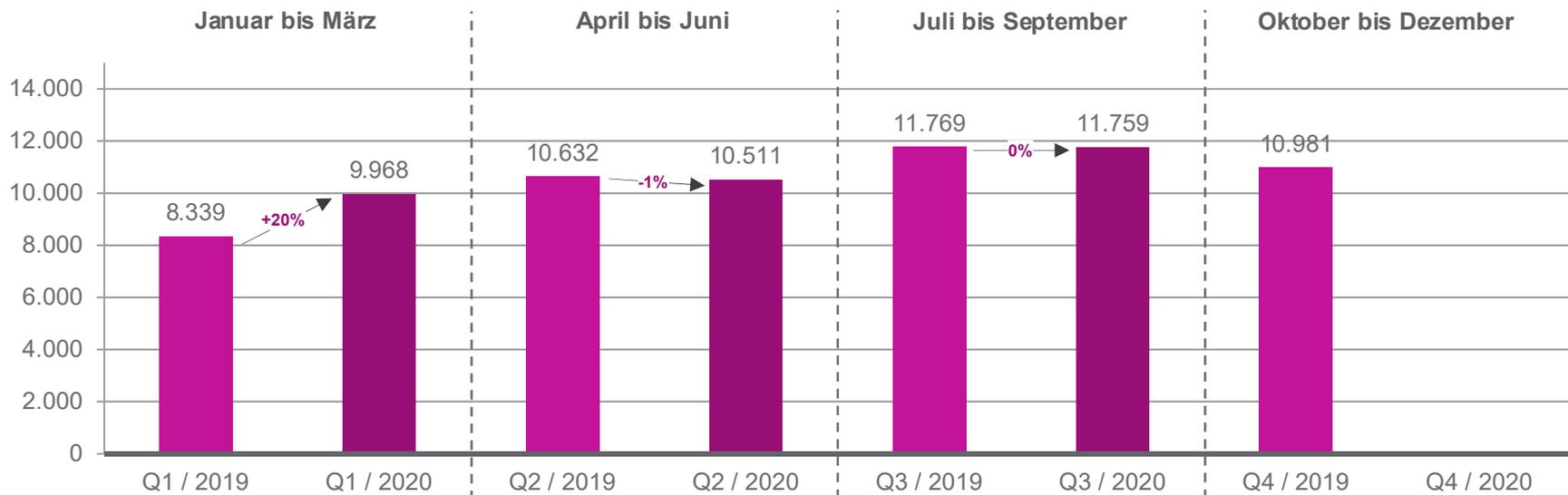
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden lag im dritten Quartal bei 11.759 und damit fast exakt auf dem Vorjahresniveau. Im gesamten bisherigen Jahresverlauf (Januar bis Oktober) liegt das Genehmigungsgeschehen aber weiterhin um vier Prozent über dem Vorjahresniveau.
- Im Schlussquartal haben die Bautätigkeiten im Wohnungsbau wieder leicht zugenommen.
- Etwa jedes dritte Wohnungsbauunternehmen berichtet aktuell von Behinderungen bei der Ausführung seiner Bauaufträge.
- Als Hauptauslöser für die Baubehinderungen werden zum Ende des Jahres vor allem die schlechten Witterungsbedingungen genannt.
- Die Wohnungsbaubranche rechnet bei einer saisonbereinigten Betrachtung mit einer deutlichen Zunahme der Bautätigkeit für die ersten Monate des Jahres 2021.

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2019 und 2020

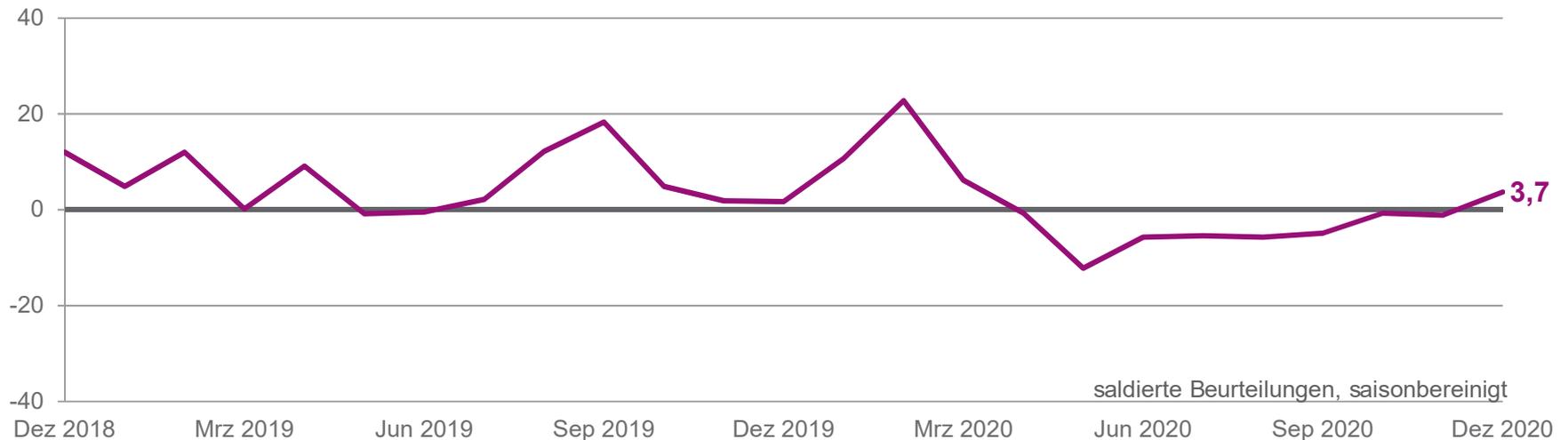
- Juli bis September: Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden liegt bei 11.759 und damit fast exakt auf dem Vorjahresniveau. Im gesamten bisherigen Jahresverlauf (Januar bis Oktober) liegt das Genehmigungsgeschehen aber weiterhin um vier Prozent über dem Vorjahresniveau.



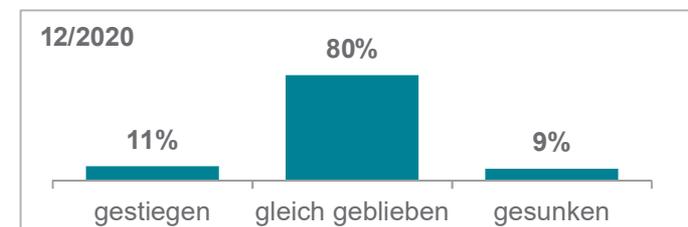
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Genehmigte Wohnungen in Baden-Württemberg 2020 und 2019 nach Gebäudearten, unter: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2020324>

Bautätigkeit: Entwicklung 12/2018 – 12/2020

- Im Schlussquartal haben die Bautätigkeiten im Wohnungsbau wieder leicht zugenommen.

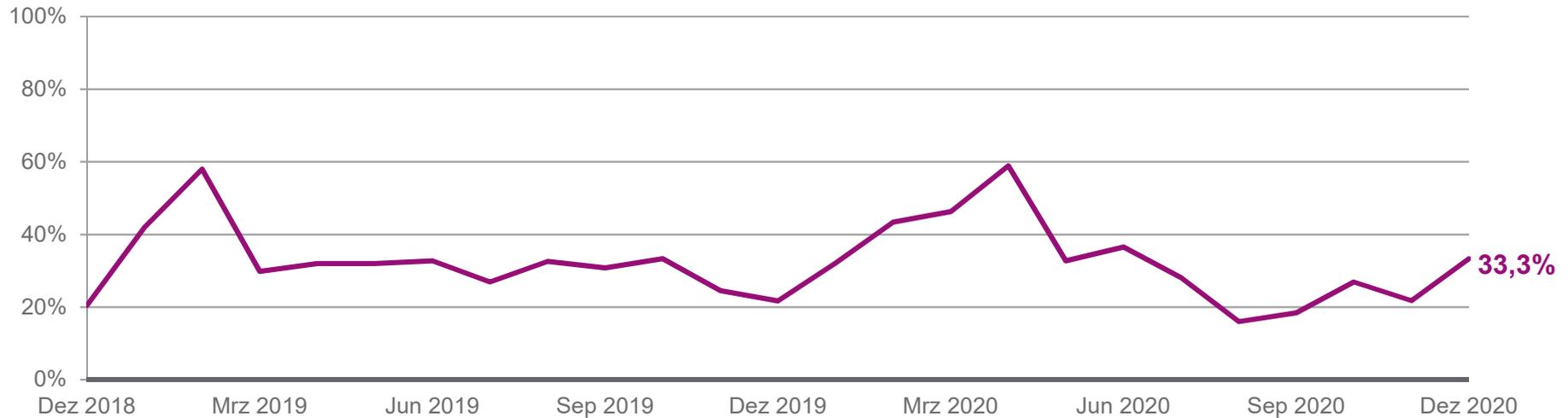


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

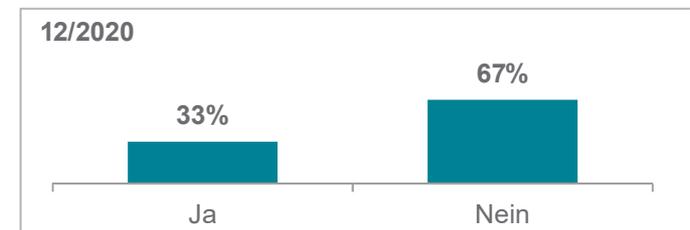


Bautätigkeit: Behinderung 12/2018 – 12/2020

- Etwa jedes dritte Wohnungsbaunternehmen berichtet aktuell von Behinderungen bei der Ausführung seiner Bauaufträge.

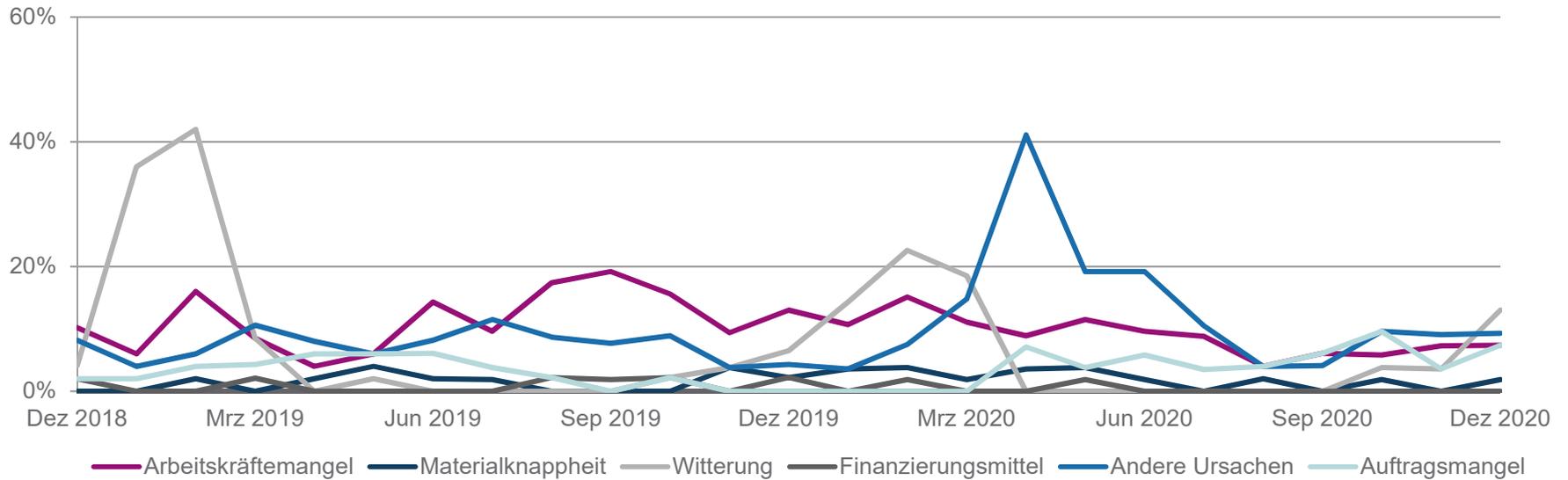


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

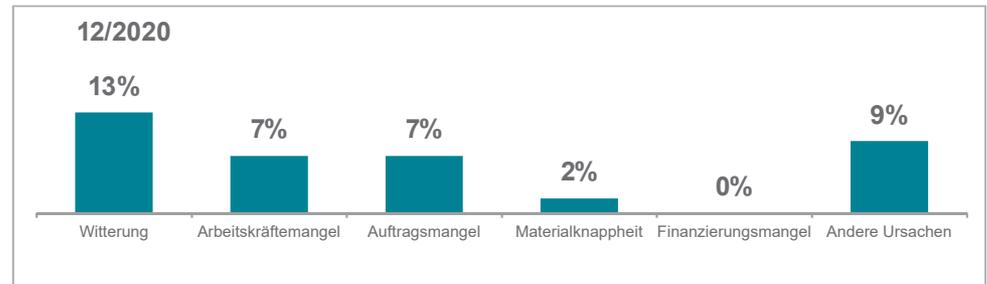


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 12/2018 – 12/2020

- Als Hauptauslöser für die Baubehinderungen werden zum Ende des Jahres vor allem die schlechten Witterungsbedingungen genannt.

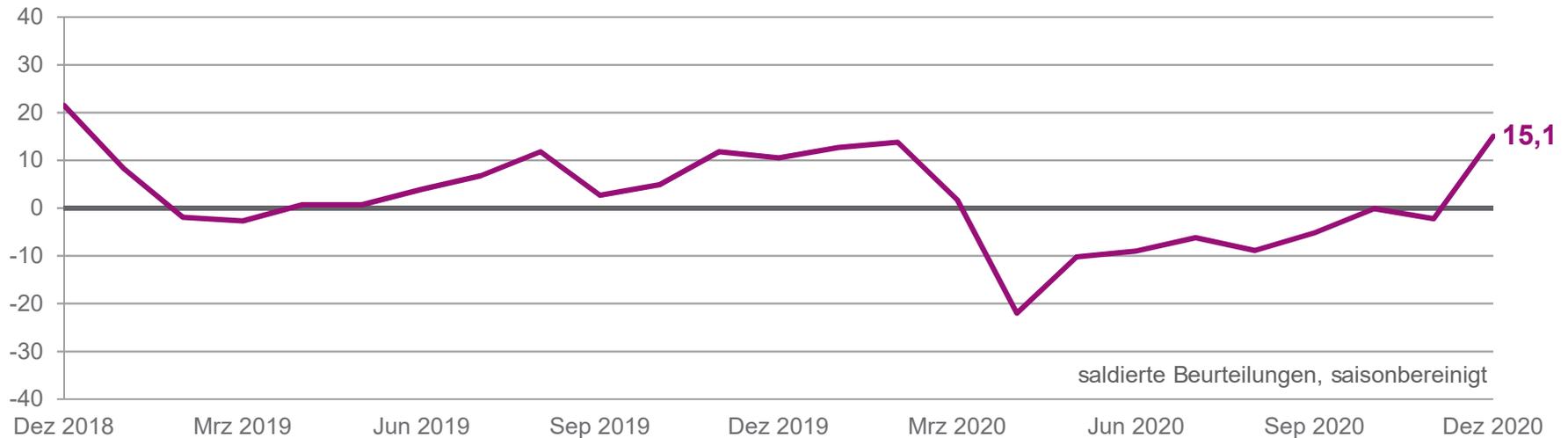


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

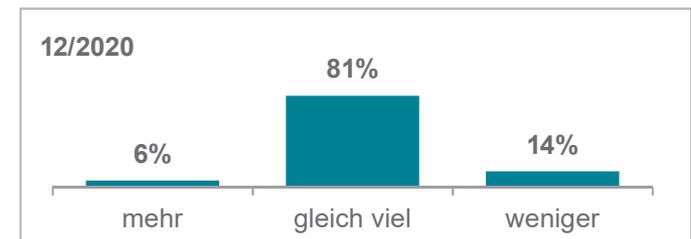


Bautätigkeit: Planung 12/2018 – 12/2020

- Die Wohnungsbaubranche rechnet bei einer saisonbereinigten Betrachtung mit einer deutlichen Zunahme der Bautätigkeit für die ersten Monate des Jahres 2021.



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



Inhalt

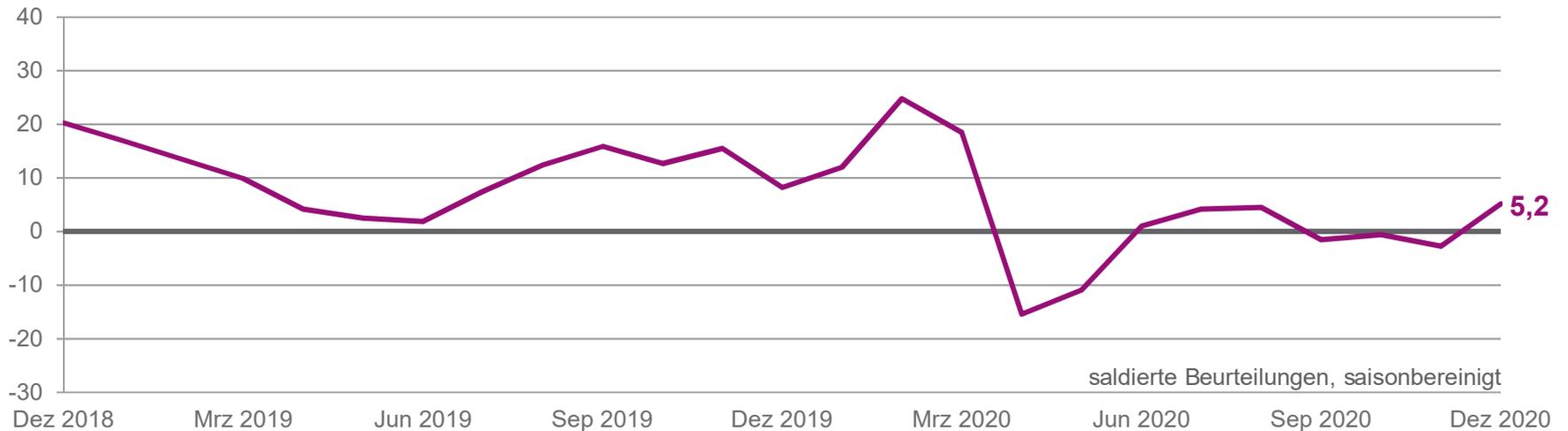
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

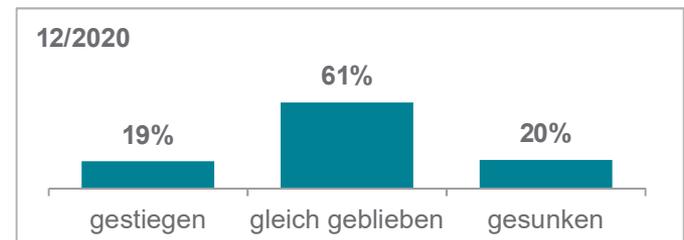
- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen zieht zum Jahresende bei saisonbereinigter Betrachtung wieder leicht an.
- Der derzeitige Bestand an Bauaufträgen wird weiterhin von mehr als 90 Prozent der befragten Unternehmen als groß bis ausreichend bewertet.
- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt aktuell bei 5,5 Monaten und damit über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau von fünf Monaten.

Baufträge: Entwicklung Bestand 12/2018 – 12/2020

- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen zieht zum Jahresende bei saisonbereinigter Betrachtung wieder leicht an.

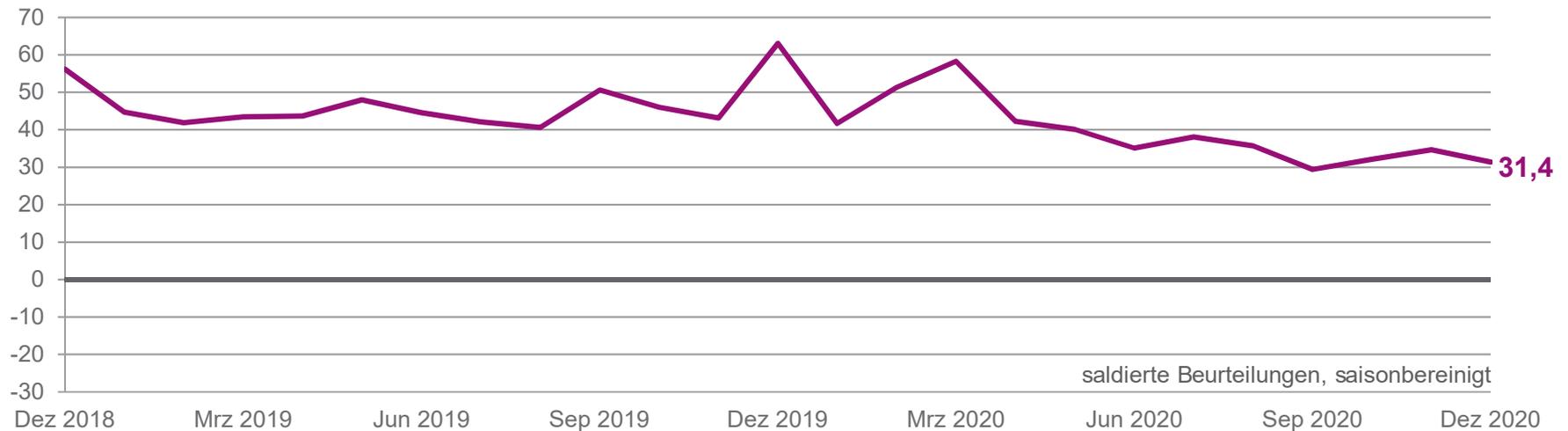


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

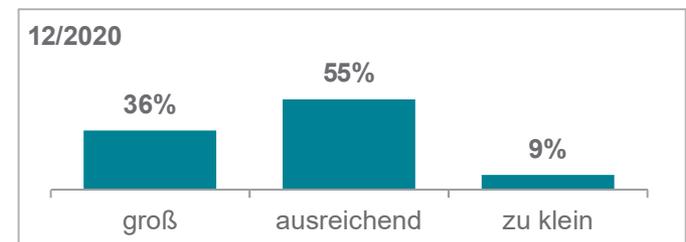


Baufträge: Beurteilung Bestand 12/2018 – 12/2020

- Der derzeitige Bestand an Bauaufträgen wird weiterhin von mehr als 90 Prozent der befragten Unternehmen als groß bis ausreichend bewertet.

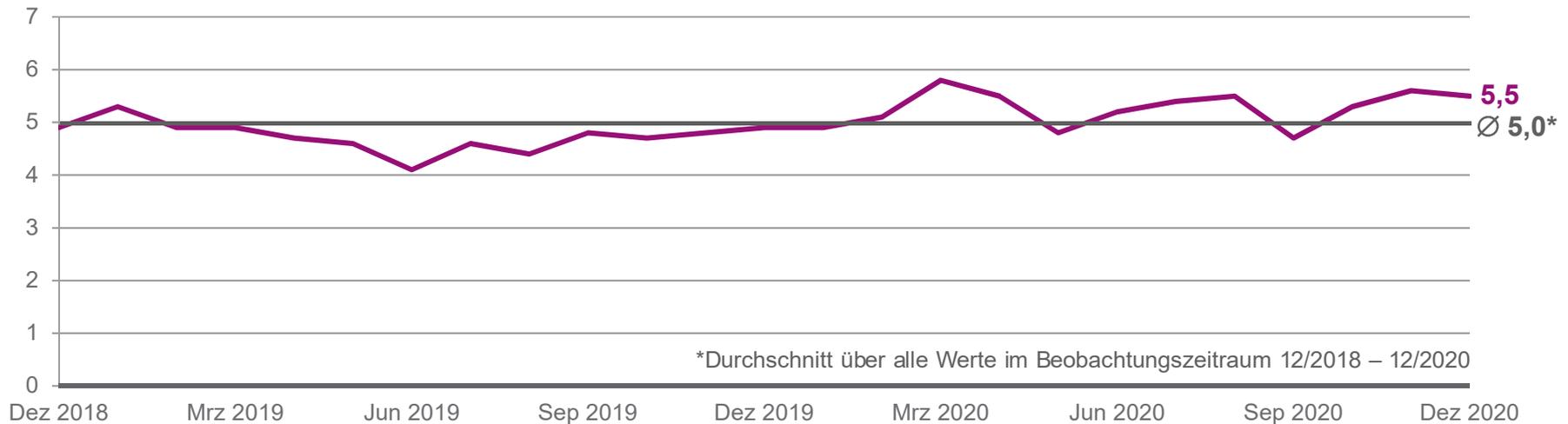


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 12/2018 – 12/2020

- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt aktuell bei 5,5 Monaten und damit über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau von fünf Monaten.



- *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**

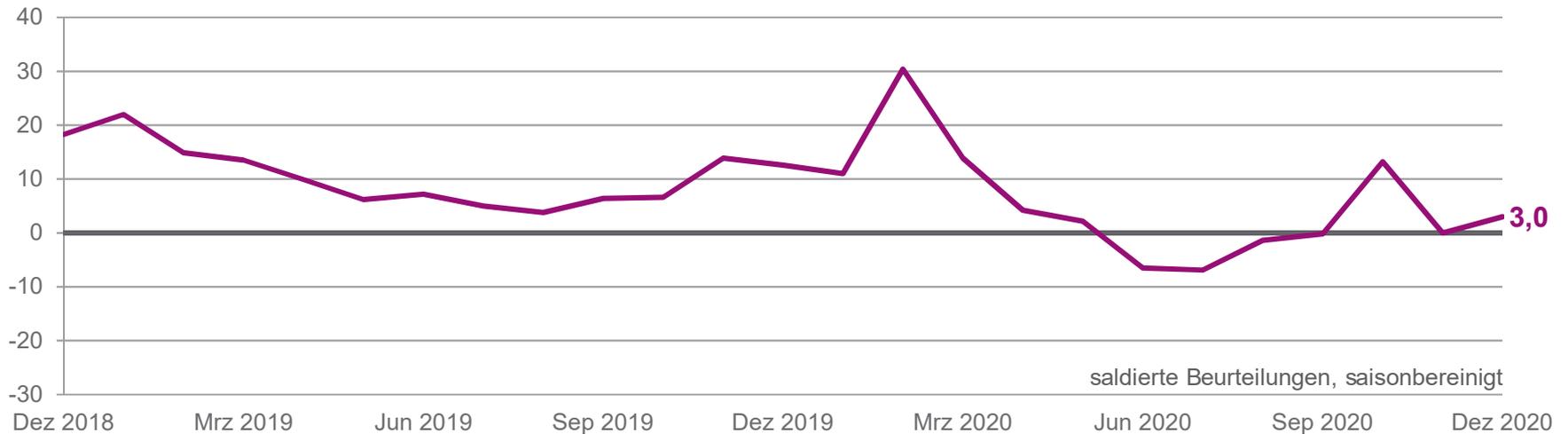
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

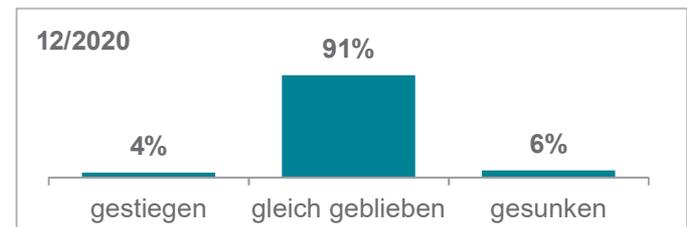
- Die Baupreise in der Wohnungsbaubranche ziehen langsam wieder an.
- Nach wie vor können auch die Selbstkosten durch die Baupreise sehr gut gedeckt werden.
- Im kommenden Quartal rechnet die Wohnungsbaubranche mit insgesamt steigenden Baupreisen.

Baupreise: Entwicklung 12/2018 – 12/2020

- Die Baupreise in der Wohnungsbaubranche ziehen langsam wieder an.

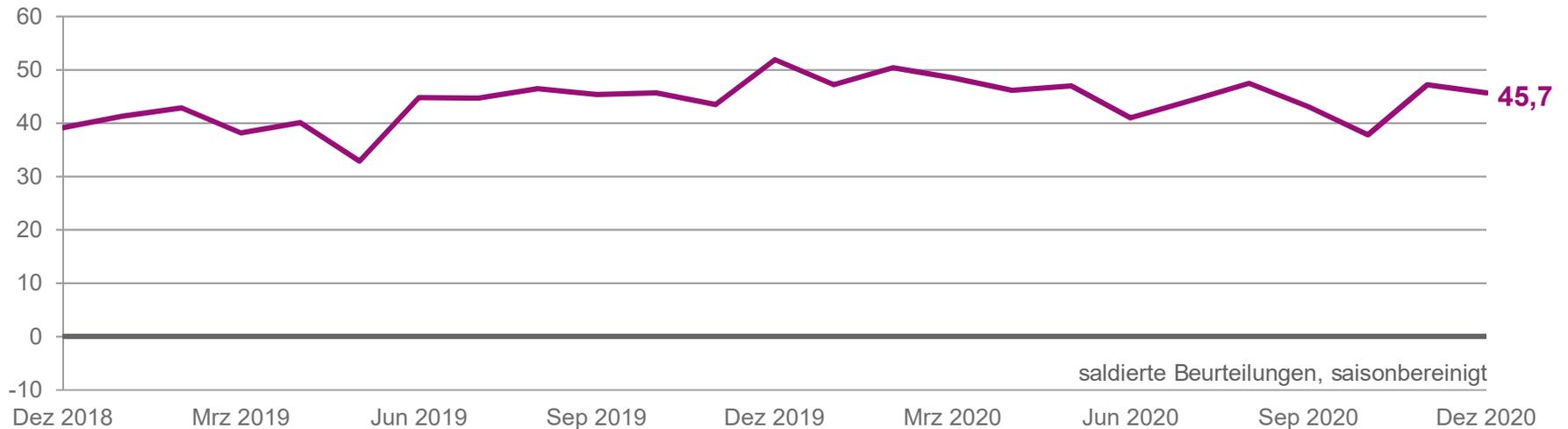


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

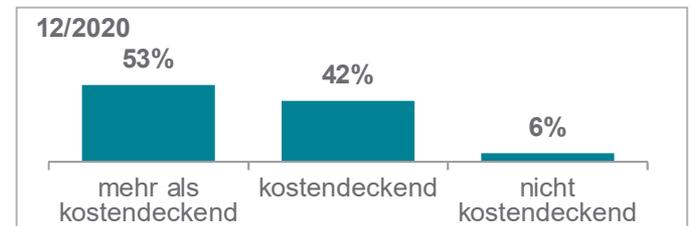


Baupreise: Kostendeckung 12/2018 – 12/2020

- Nach wie vor können auch die Selbstkosten durch die Baupreise sehr gut gedeckt werden.

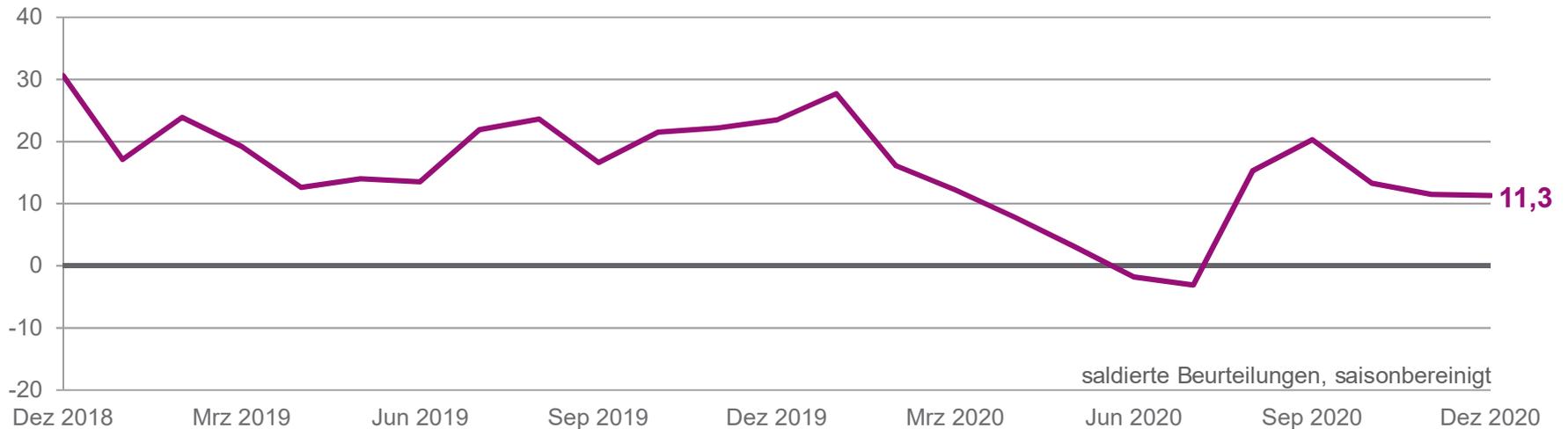


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

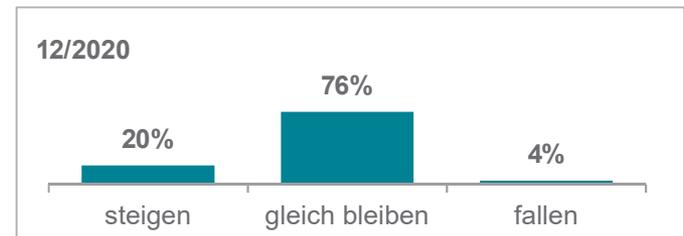


Baupreise: Künftige Entwicklung 12/2018 – 12/2020

- Im kommenden Quartal rechnet die Wohnungsbaubranche mit insgesamt 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

- Mit mehr als 80 Prozent ist der Hochbau insgesamt am besten ausgelastet.
- Das gesamte Baugewerbe konnte das sehr gute Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten von Anfang 2020 allerdings noch nicht wieder erreichen.

ii. Beschäftigung

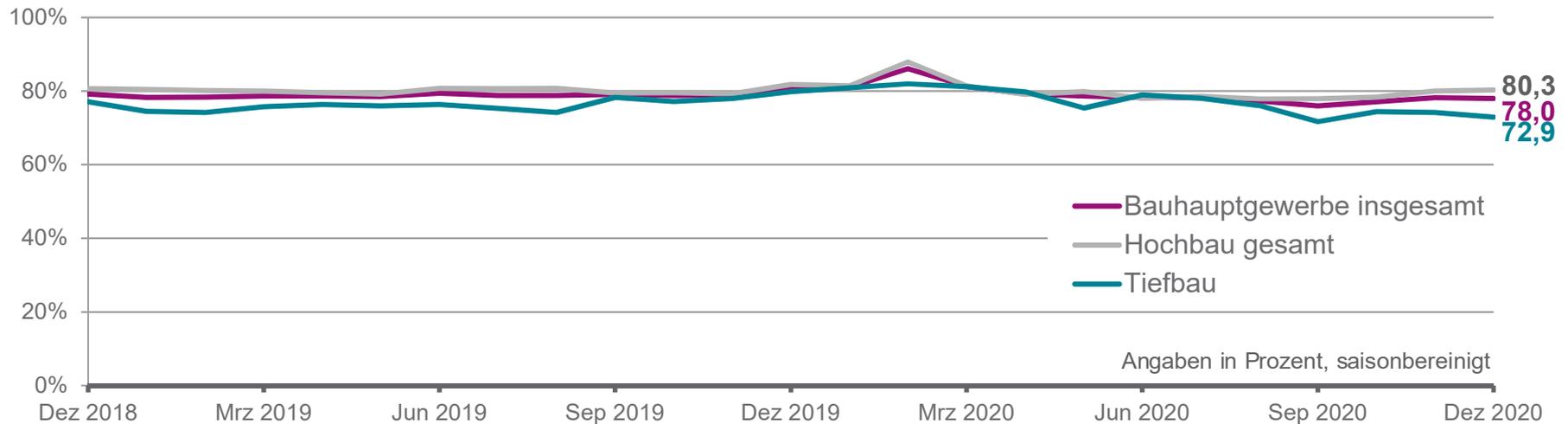
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer leichten Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

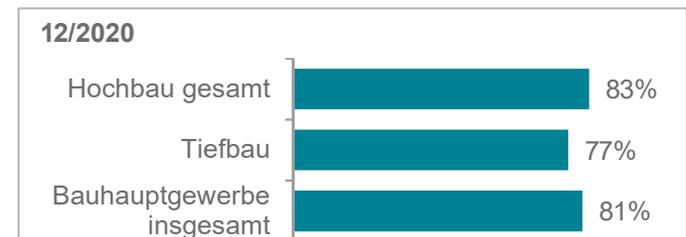
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 12/2018 – 12/2020

- Mit mehr als 80 Prozent ist der Hochbau insgesamt am besten ausgelastet.



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



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 12/2020

- Das gesamte Baugewerbe konnte das sehr gute Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten von Anfang 2020 noch nicht wieder erreichen.

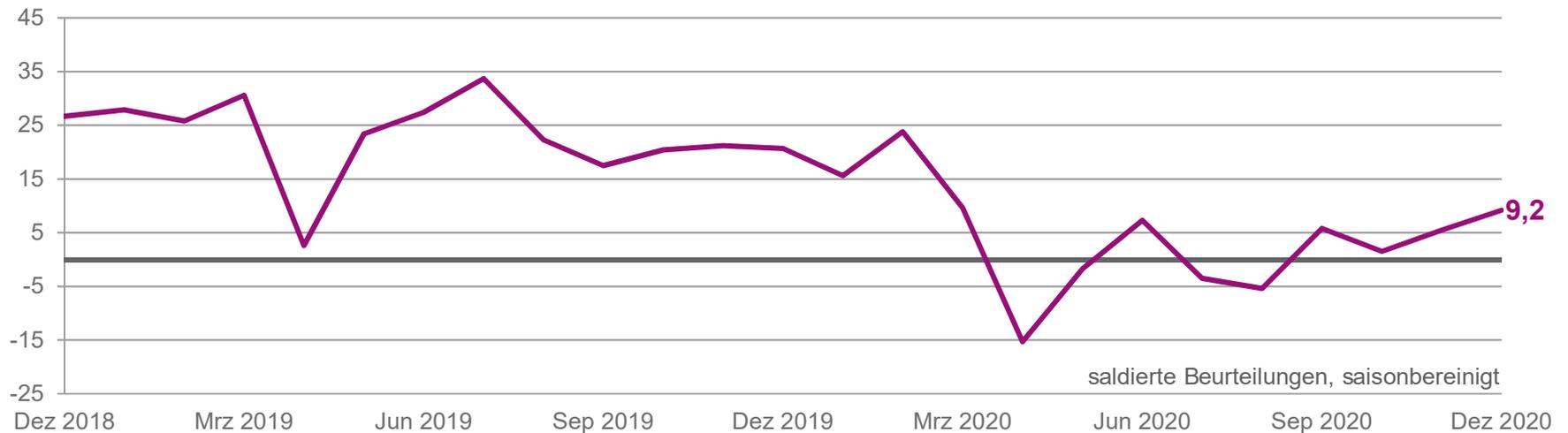


Inhalt

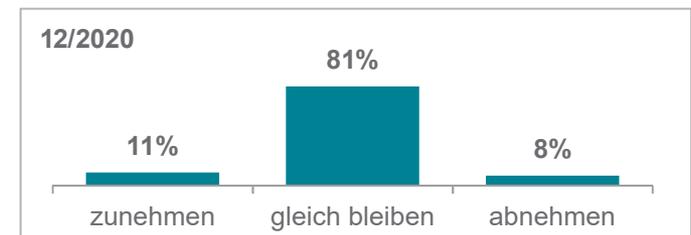
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 12/2018 – 12/2020

- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer leichten 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 Unternehmen 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.