
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

2. Quartal 2016

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
 - Geschäftsklima im Wohnungsbau weiter auf sehr hohem Niveau.
 - Lageurteile im Vorjahresvergleich verbessert, Geschäftsaussichten skeptischer.
 - Wohnungsbau bleibt weiterhin Stimmungsführer im Baugewerbe.
 - Die erwartete Bautätigkeit liegt etwa auf Vorjahresniveau.
 - Behinderungen der Bautätigkeit leicht höher als im Vergleichsquartal Q2/2015.
 - Der Auftragsbestand im Wohnungsbau ist im letzten Quartal gesunken.
 - Die Preiserwartungen der Wohnungsbauer sind verhalten positiv.
 - Kreditvergabe im Zwei-Jahresvergleich in allen Branchen weniger restriktiv.

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
 - iii. Kreditvergabe

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 Konjunktüreinschätzung sowie nach ihren Konjunkturerwartungen gefragt.

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg: Hochstimmung mit Wermutstropfen

Pünktlich zur Jahresmitte erreicht das Stimmungsbarometer für die Südwest-Wirtschaft im Juni seinen Jahreshöchststand. War der Geschäftsklimaindex zum Quartalsauftakt im April noch unter den Bundesdurchschnitt gefallen – ein Bild mit Seltenheitswert –, stieg er danach zwei Monate in Folge auf nunmehr 11,8 Indexpunkte. Im Juni sind diejenigen Unternehmer, die ihre Geschäftsaussichten positiv einschätzen, zum ersten Mal in diesem Jahr in der Überzahl. Der Stimmungsaufschwung im zweiten Quartal folgte dabei auf eine bundesweite Belebung der Konjunktur in den ersten drei Monaten des Jahres: Wie das Statistische Bundesamt bekanntgab, konnte die deutsche Wirtschaft im ersten Quartal mit 0,7% das stärkste Wachstum seit zwei Jahren verbuchen. Einen großen Beitrag hierzu lieferte Baden-Württemberg mit einem erneut überdurchschnittlichen BIP-Wachstum von 1,75%.

Die ökonomische Bilanz des ersten Halbjahres 2016 beeindruckt darüber hinaus mit starken Zahlen aus dem baden-württembergischen Arbeitsmarkt. Der schwungvolle Start der Konjunktur im ersten Quartal bewirkte den stärksten Zuwachs an Erwerbstätigen seit 2012: Im Vergleich zum Vorjahresquartal waren laut Statistischem Landesamt 82.000 Personen mehr im Land beschäftigt, vor allem im Dienstleistungssektor. Der kräftige Beschäftigungsaufbau trug dazu bei, dass die von der Bundesagentur für Arbeit für Baden-Württemberg erfasste Arbeitslosenquote im Mai auf 3,7% sank und damit den niedrigen Wert aus dem Vorjahr nochmals um 0,1 Prozentpunkte unterbot. Es gibt Anzeichen, dass der Trend anhält: Im L-Bank-ifo-Konjunkturtest liegt der Indikator für die Beschäftigungserwartung der Firmen auf dem höchsten Wert seit Dezember 2015.

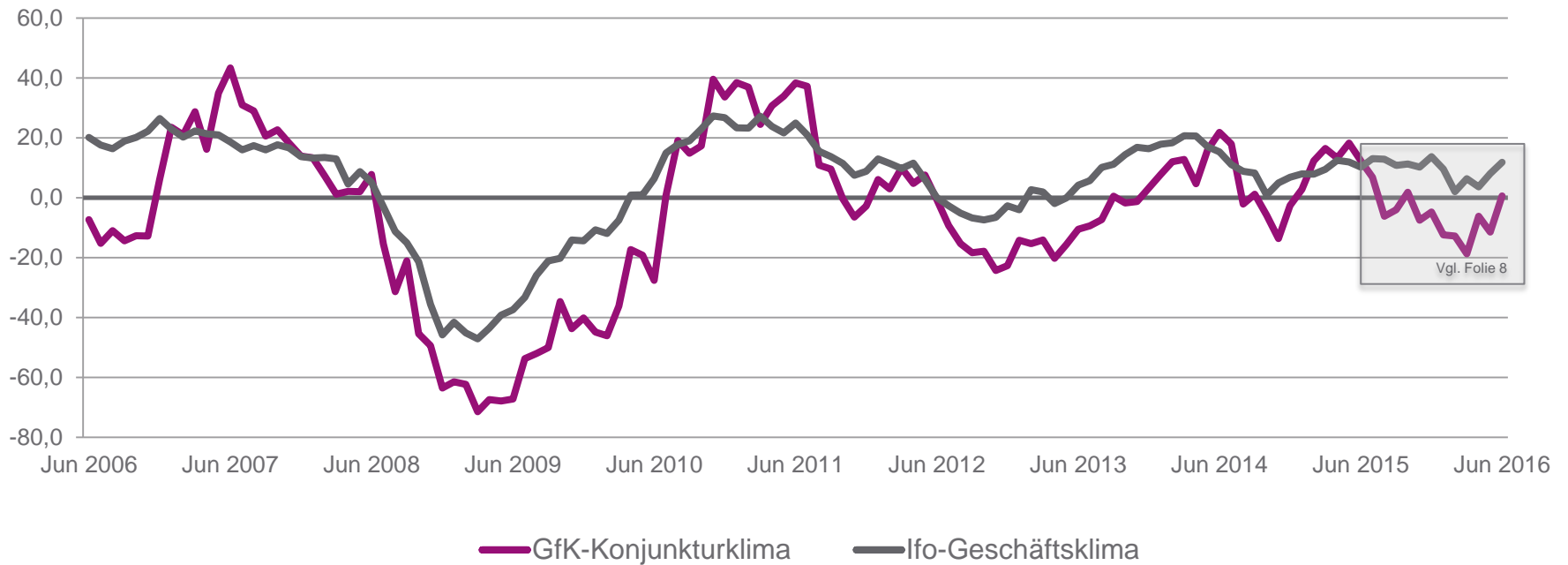
Deutliche Tariflohnsteigerungen und die niedrige Teuerungsrate sorgten laut Statistischem Bundesamt dafür, dass der Reallohnindex vom 1. Quartal 2015

zum 1. Quartal 2016 um 2,6% anstieg. Diese Steigerungen kommen auch den Haushaltskassen der baden-württembergischen Verbraucher zugute: Im L-Bank-GfK-Konsumklima lag das Einkommensklima auch zwischen April und Juni konstant über der Marke von 10 Indexpunkten – der Quartalsdurchschnitt von 11,2 übertrifft sogar knapp den bisherigen Rekordwert vom Vorquartal. Das Anschaffungsklima musste nach sechs Anstiegen in Folge erst im Juni einen kleinen Dämpfer hinnehmen.

Das Austrittsvotum der Briten vom 23. Juni wirft einen Schatten auf die zweite Hälfte des Jahres. Die Unternehmen der Südwest-Industrie – die noch vor dem Referendum befragt wurden – zeigen sich im L-Bank-ifo-Konjunkturtest für den Juni eigentlich auch für die kommenden Monate optimistisch: Zum Ende des zweiten Quartals steigt der Wert gar auf den höchsten Stand seit Mai 2015 – ob diese Einschätzung auch in den kommenden drei Monaten Bestand hält, bleibt ob der allgemeinen Unsicherheit über die Folgen eines Brexits jedoch fraglich.

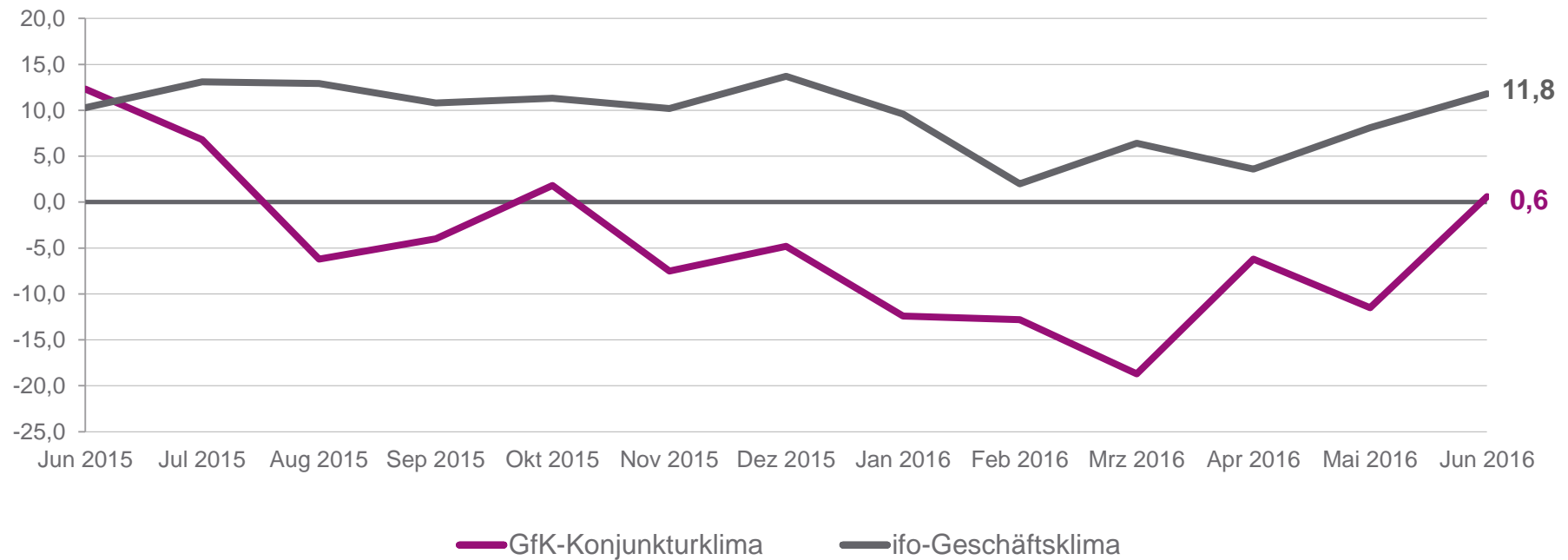
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg – 06/2006-06/2016

- Die Stimmungsindizes verharren weiterhin deutlich unterhalb des Hochs in 2011.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg – 06/2015-06/2016

- Konsum- und Geschäftsklima legen im zweiten Quartal deutlich zu.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q01 (03/2016)	Q02 (06/2016)	Q01 (03/2016)	Q02 (06/2016)	Q01 (03/2016)	Q02 (06/2016)	Q01 (03/2016)	Q02 (06/2016)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gewerbliche Wirtschaft	19,8	23,4	-6,1	0,8	6,4	11,8	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	22,3	26,1	-7,6	0,5	6,8	12,9	3,9	1,0
Bauhauptgewerbe	21,7	19,8	7,8	3,4	14,6	11,4	-0,7	3,3
Hochbau	26,0	24,7	5,6	0,8	15,6	12,4	5,4	0,7
Wohnungsbau	39,7	36,8	11,2	0,2	25,0	17,7	13,1	3,7
Tiefbau	13,5	3,5	2,9	9,6	8,1	6,5	-11,5	6,2
Großhandel	12,0	25	2,0	15,0	6,9	20,0	--	--
Einzelhandel	9,6	7,1	-19,1	-14,8	-5,3	-4,1	--	--

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
 - iii. Kreditvergabe

Wohnungsbau – Konjunkturstimmung

- Einordnung in die Branchenstimmung Bauhauptgewerbe

Im Bauhauptgewerbe gab das Geschäftsklima im Juni auf weiterhin hohem Niveau etwas nach – die Bauunternehmen im Südwesten waren sowohl mit ihrer aktuellen Lage als auch ihren Geschäftsaussichten in den nächsten sechs Monaten etwas weniger zufrieden als im Mai. Mit 11,4 Indexpunkten rangierte das Stimmungsbarometer dank besserer Lageurteile allerdings deutlich über dem Vorjahreswert. Die Gerätekapazitäten waren mit saison- und witterungsbereinigten 75% etwas stärker ausgelastet als im Vormonat, im Vergleich zum Juni 2015 stieg der Nutzungsgrad um einen Prozentpunkt.

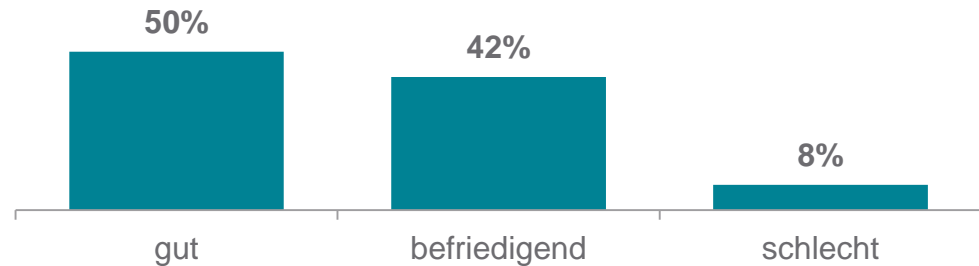
Über Behinderungen der Bautätigkeit berichteten 29% der Baubetriebe und damit deutlich mehr als vor einem Jahr (20%). Ungünstige Witterungseinflüsse im verregneten Frühsommer sorgten für die meisten Beeinträchtigungen (19% gegenüber lediglich 3% im Vorjahr), ein Mangel an Aufträgen spielte mit 7% eine relativ untergeordnete Rolle (Q2/2015 noch 13%). Die Reichweite der Auftrags-

-reserven im Bauhauptgewerbe lag im Mai und Juli bei starken 3,7 Monaten und war damit merklich länger als vor Jahresfrist. Ihren Auftragsbestand beurteilten die Firmen zwar eher zurückhaltend, -1,1 Indexpunkte bedeuten allerdings eine bessere Einschätzung als im Vorjahr (-9,8). Zahlen des Statistischen Landesamtes zufolge stiegen im 2. Quartal 2016 die Bauleistungspreise im Wohnungsneubau im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,4 Prozent – weitere Preiserhöhungen werden im Durchschnitt der Baubranchen derzeit mehrheitlich nicht erwartet. Dennoch deuten die Personalpläne im Bauhauptgewerbe auf einen verstärkten Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften hin.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 06/2016

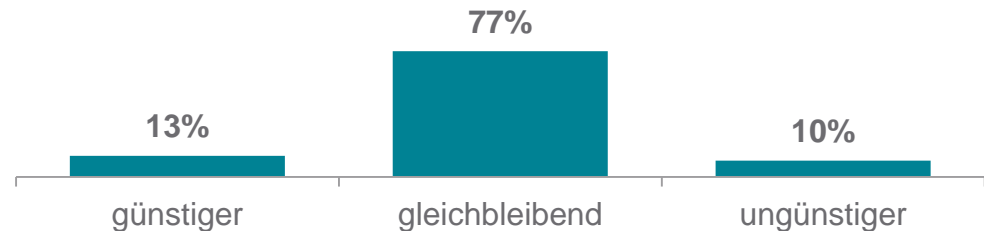
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

06/2016
 Saldo (gut - schlecht) = 42,0
 Saldo (saisonbereinigt) = 36,8



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

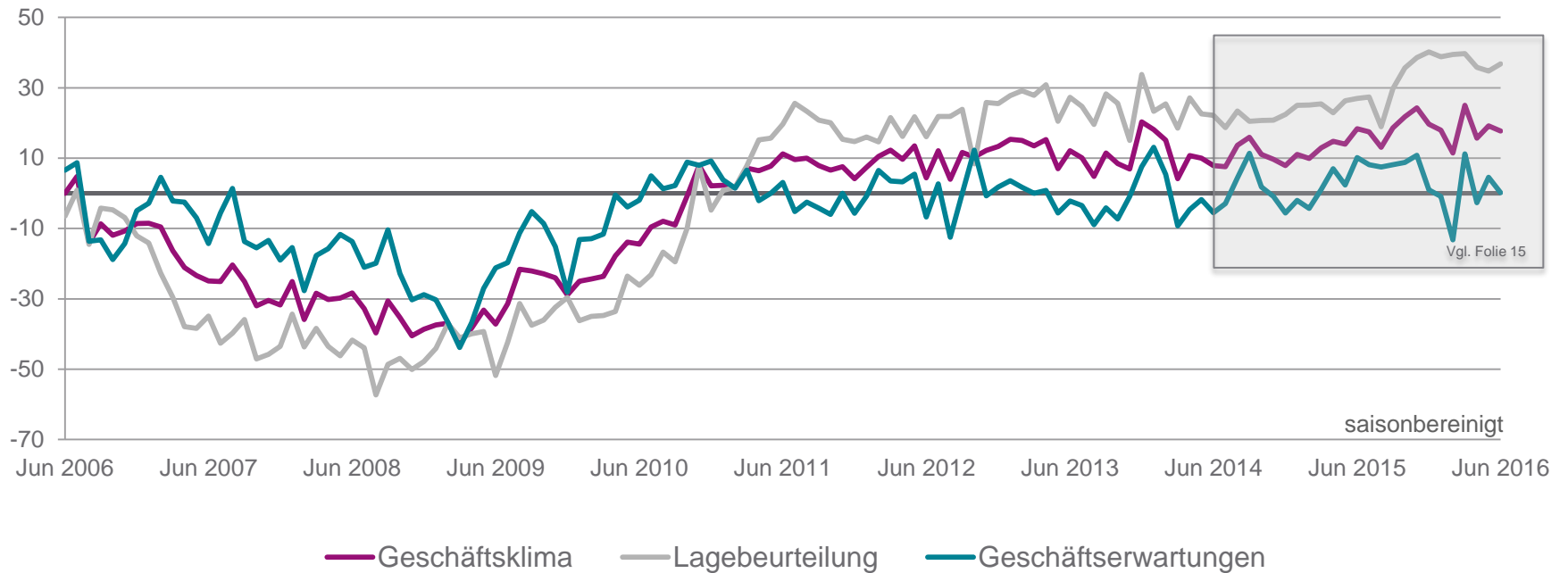
06/2016
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = 3,0
 Saldo (saisonbereinigt) = 0,2



06/2016
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(36,8 + 200) \times (0,2 + 200)} - 200 = 17,7$

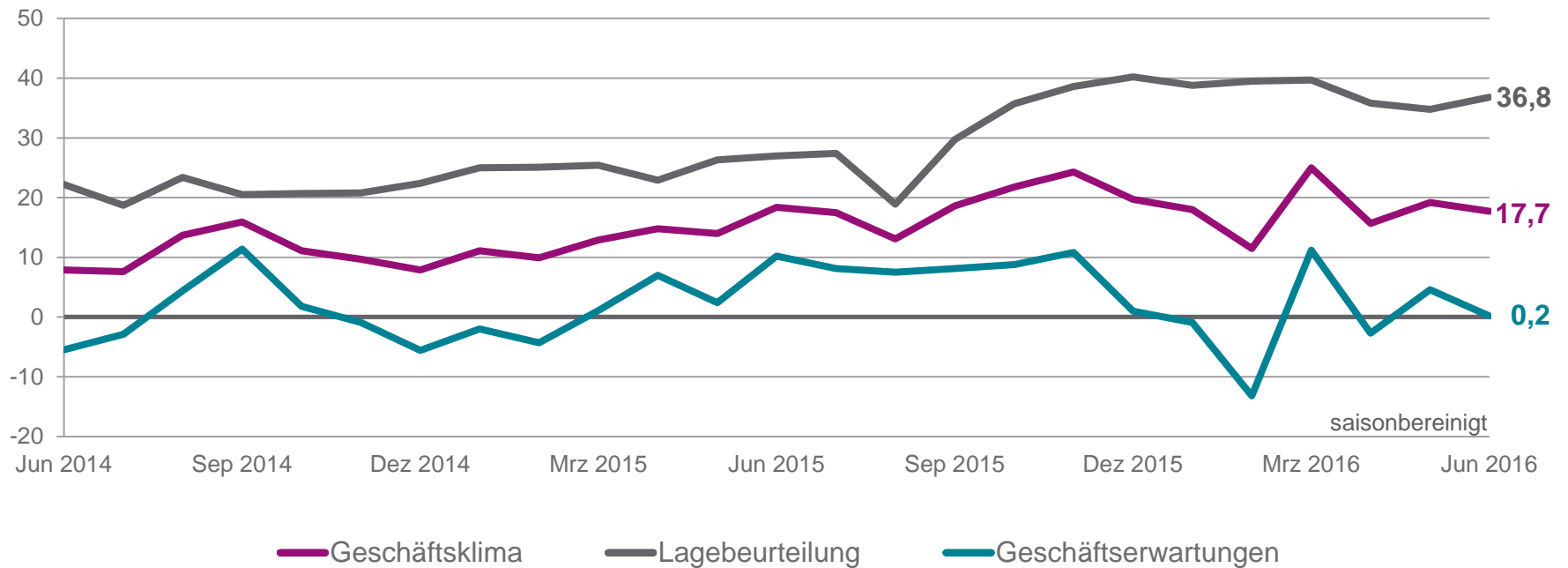
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2006 – 06/2016

- Geschäftsklima und Lagebeurteilung im Zehn-Jahresvergleich weiter auf hohem Niveau.



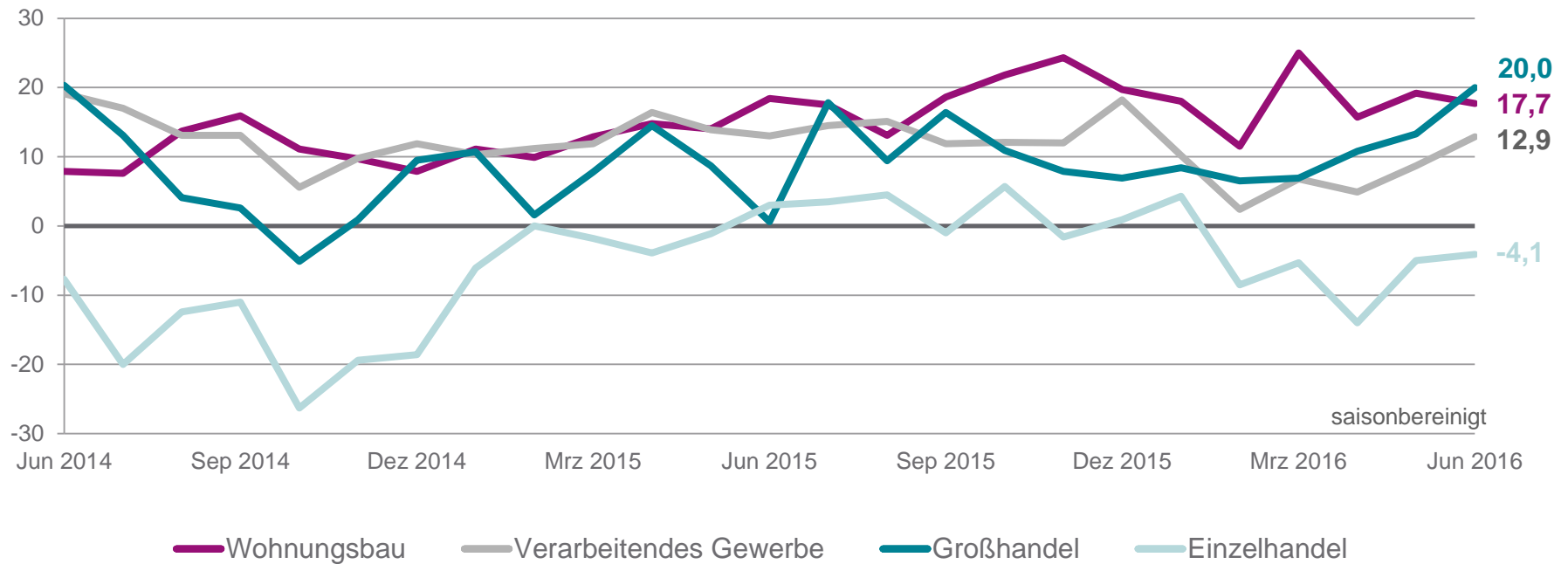
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2014 – 06/2016

- Geschäftserwartungen im Vergleich zu 2015 pessimistischer.



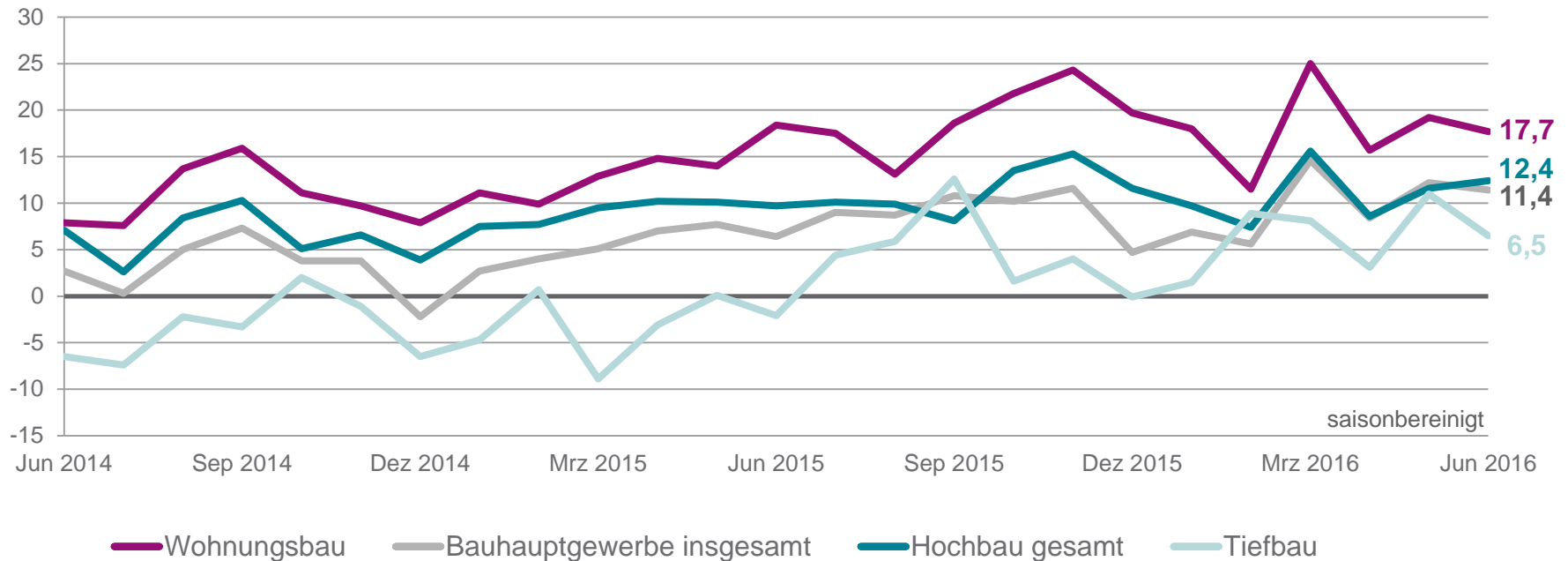
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 06/2014 – 06/2016

- Wohnungsbau weiter auf hohem Niveau – Großhandel kann deutlich zulegen.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 06/2014 – 06/2016

- Im Zwei-Jahresvergleich bewegt sich die gesamte Baubranche weiter auf hohem Niveau.



Inhalt

- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

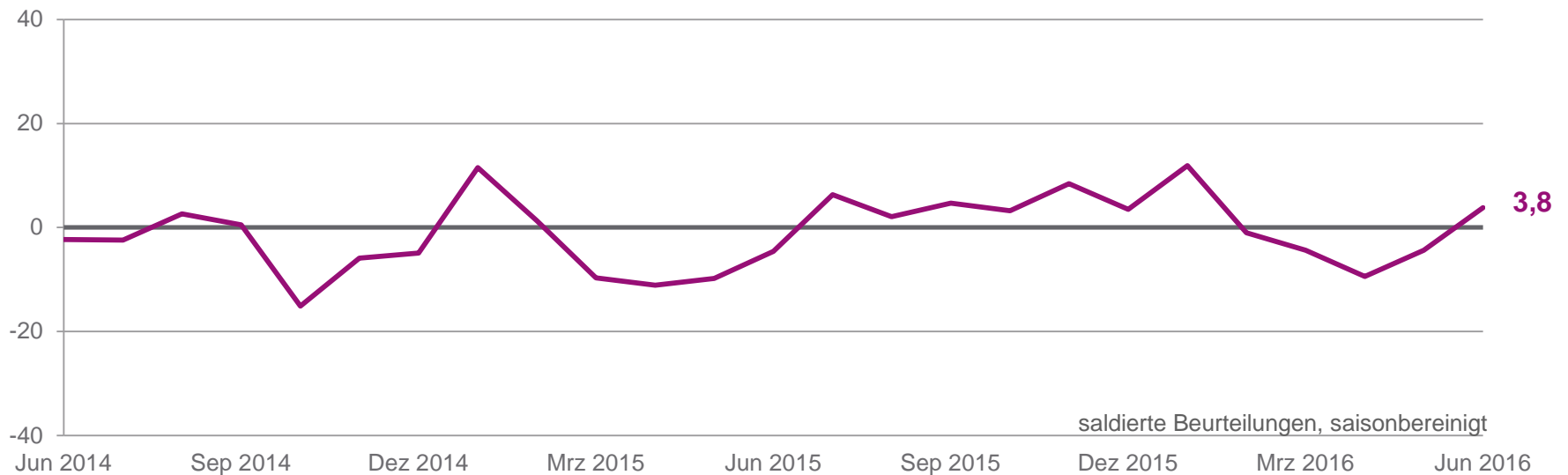
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

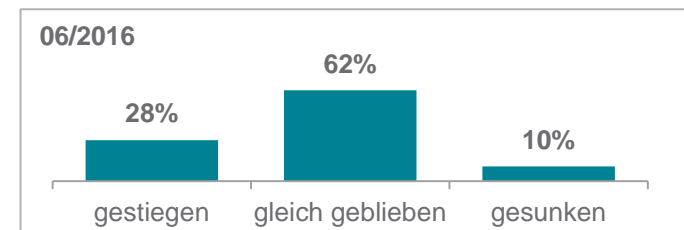
- Bautätigkeit im Zwei-Jahresvergleich mit positiver Entwicklung.
- Behinderung der Bautätigkeit leicht höher als im zweiten Quartal 2015.
- Die Witterung war im zweiten Quartal ein größeres Hindernis als in den Vorjahren.
- Erwartete Bautätigkeit etwa auf Vorjahresniveau.

Bautätigkeit: Entwicklung 06/2014 – 06/2016

- Bautätigkeit im Zwei-Jahresvergleich mit positiver Entwicklung.

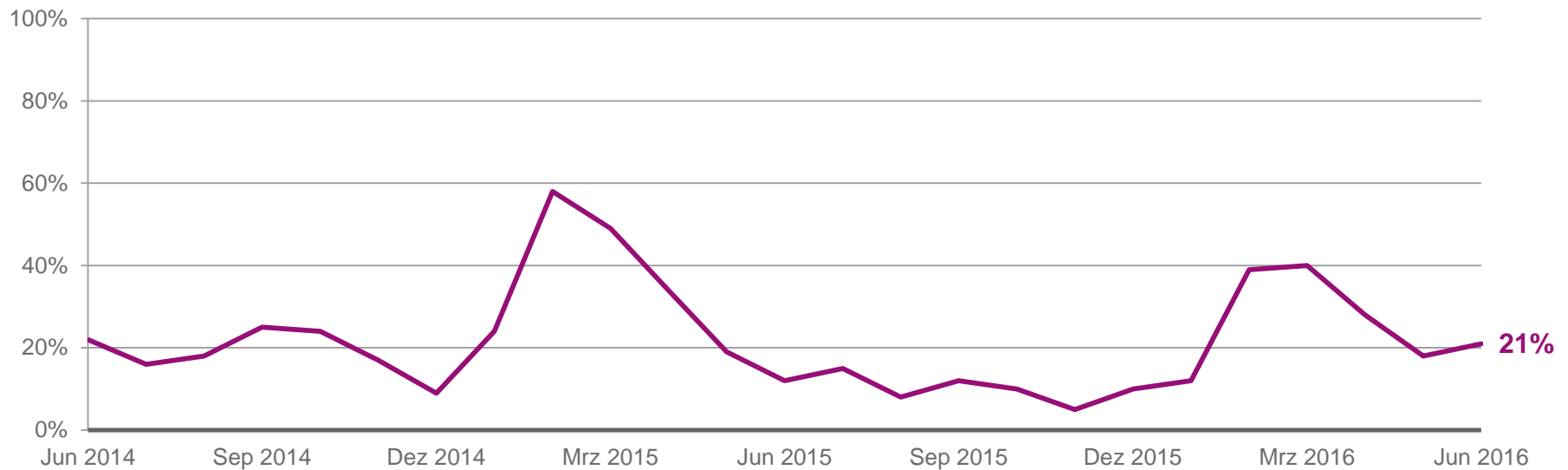


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

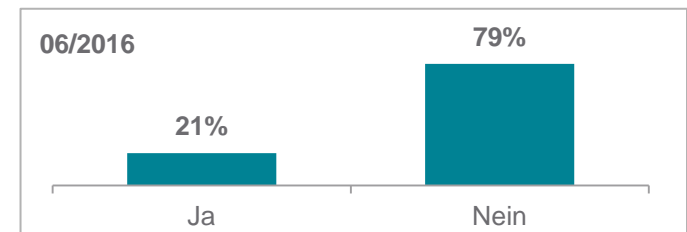


Bautätigkeit: Behinderung 06/2014 – 06/2016

- Behinderung der Bautätigkeit leicht höher als im zweiten Quartal 2015.

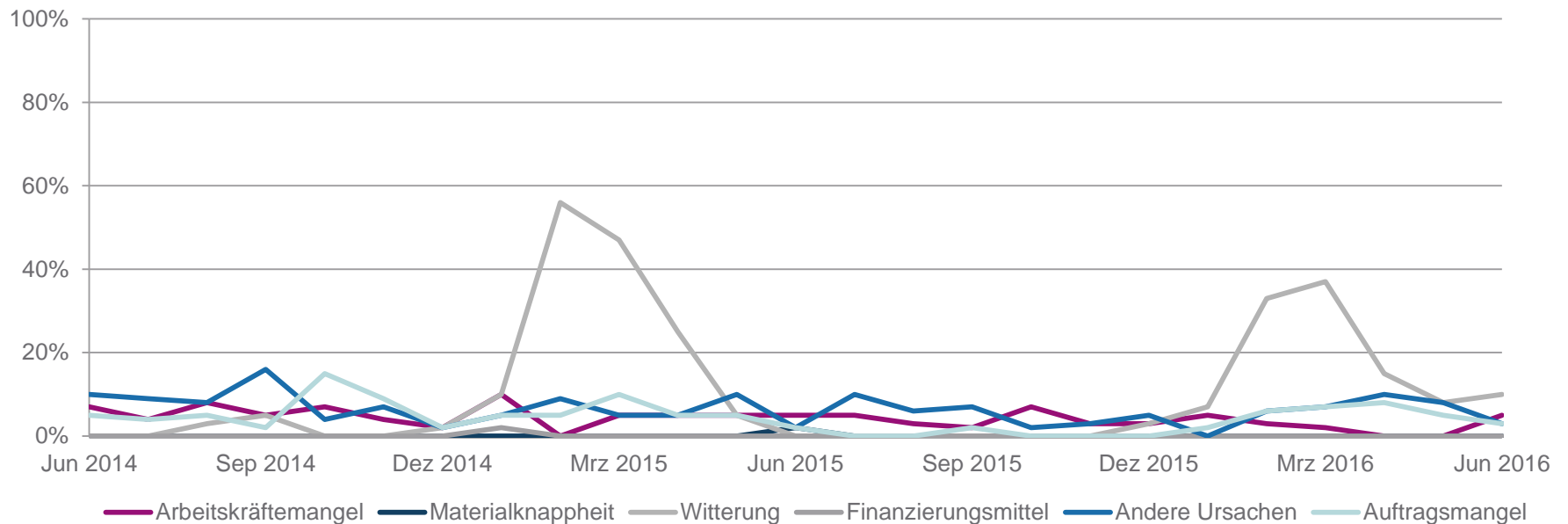


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

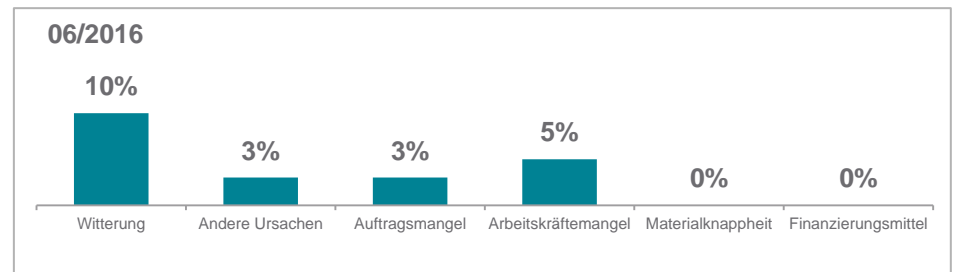


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 06/2014 – 06/2016

- Die Witterung war im zweiten Quartal ein größeres Hindernis als in den Vorjahren.

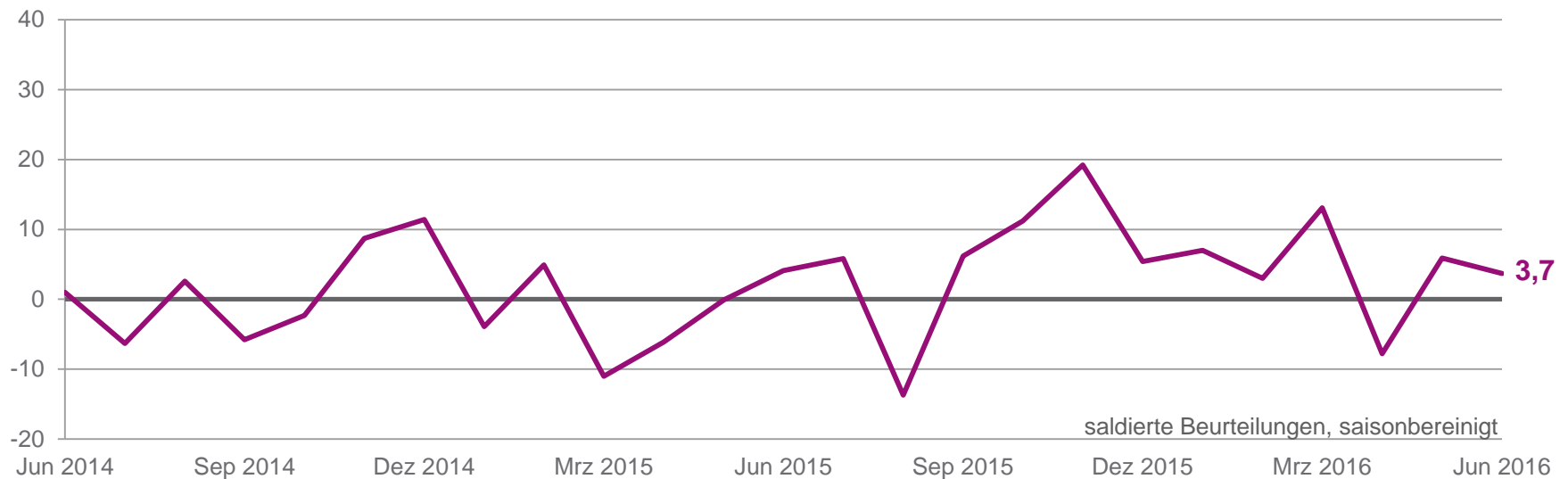


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

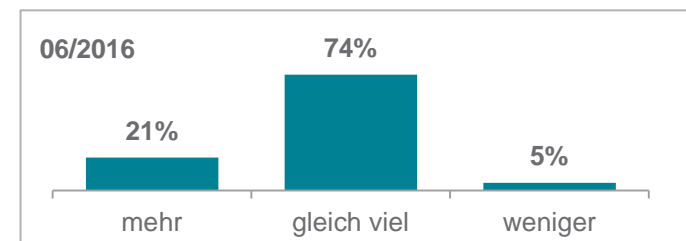


Bautätigkeit: Planung 06/2014 – 06/2016

- Erwartete Bautätigkeit etwa auf Vorjahresniveau.



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



Inhalt

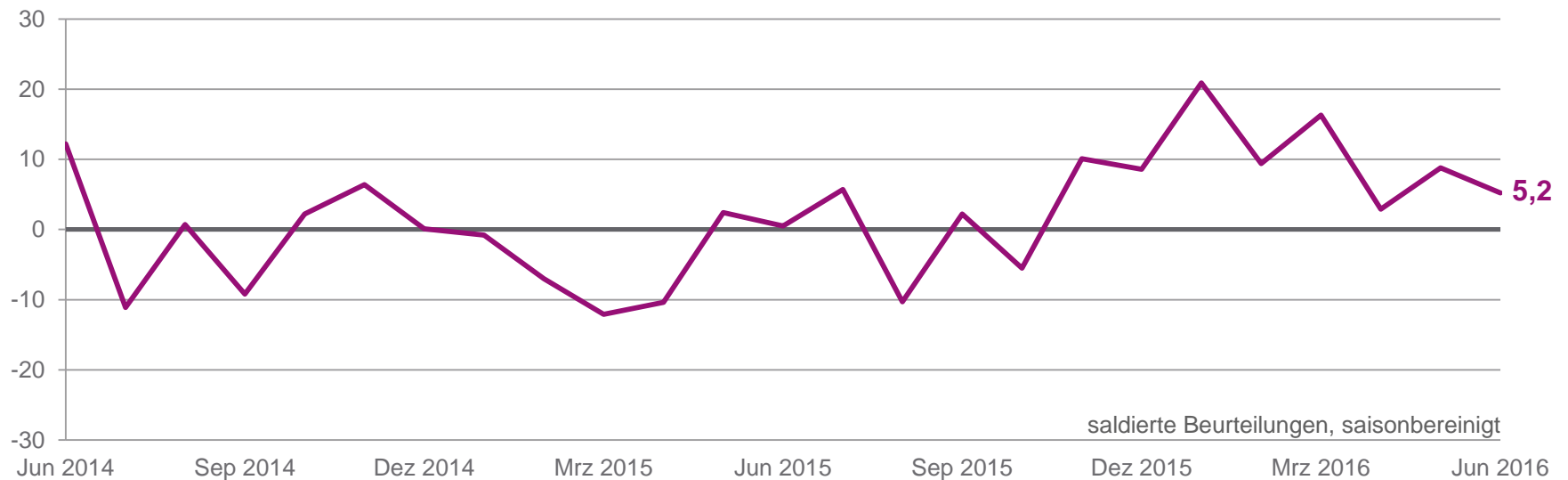
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

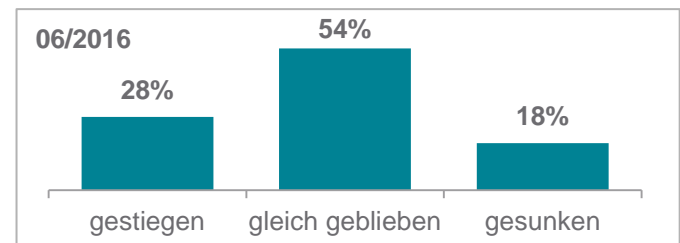
- Der Auftragsbestand im Wohnungsbau ist im letzten Quartal gesunken.
- Die Beurteilung des Auftragsbestandes ist im Zwei-Jahresvergleich weiterhin optimistisch.
- Reichweite der Auftragsbestände liegt weiter deutlich über dem Zwei-Jahresdurchschnitt.

Baufträge: Entwicklung Bestand 06/2014 – 06/2016

- Der Auftragsbestand im Wohnungsbau ist im letzten Quartal gesunken.

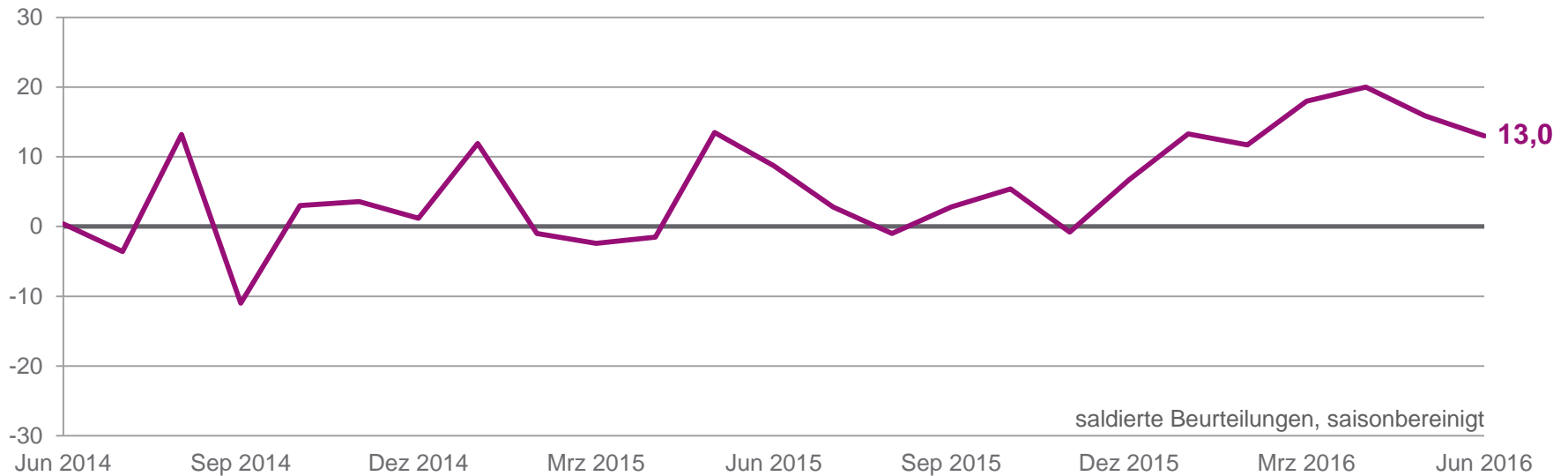


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

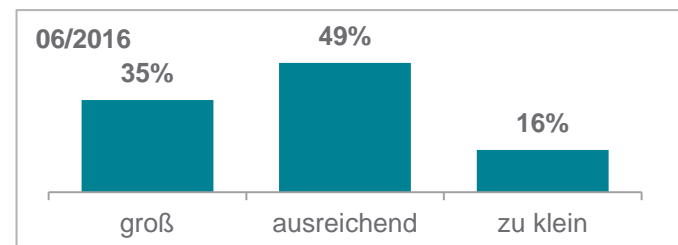


Baufträge: Beurteilung Bestand 06/2014 – 06/2016

- Die Beurteilung des Auftragsbestandes ist im Zwei-Jahresvergleich weiterhin optimistisch.

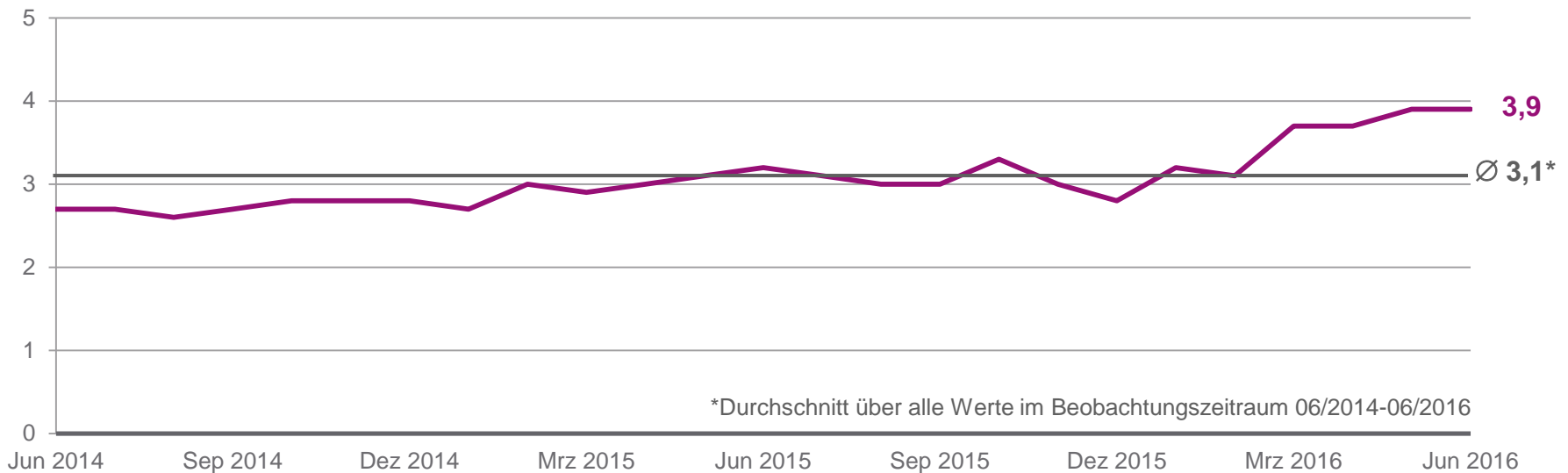


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 06/2014 – 06/2016

- Reichweite der Auftragsbestände liegt weiter deutlich über dem Zwei-Jahresdurchschnitt.



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

Inhalt

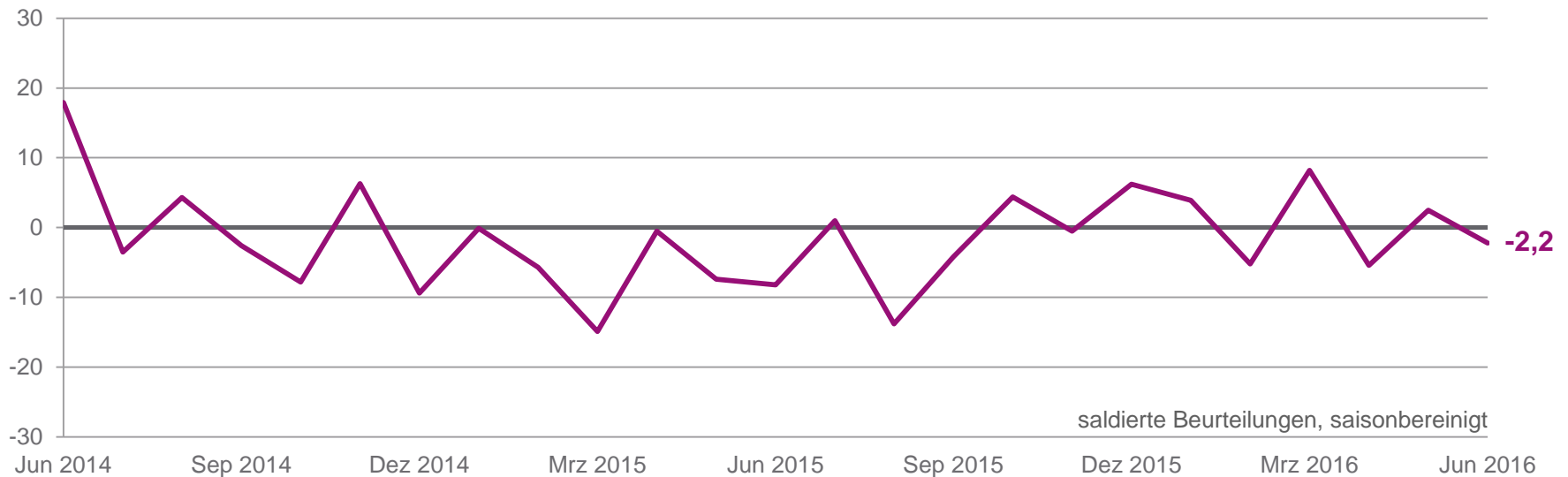
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

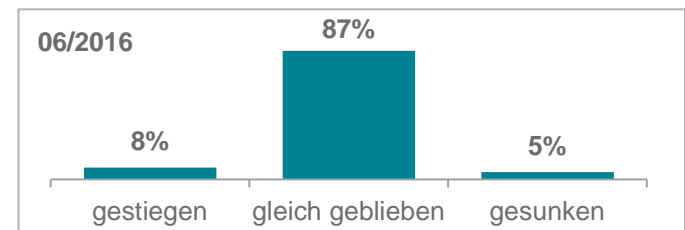
- Die Baupreise sind in den letzten zwei Jahren tendenziell gesunken.
- Die Baupreise im Wohnungsbau liegen weiterhin deutlich über den Selbstkosten.
- Die Preiserwartung der Wohnungsbauer ist verhalten positiv.

Baupreise: Entwicklung 06/2014 – 06/2016

- Die Baupreise sind in den letzten zwei Jahren tendenziell gesunken.

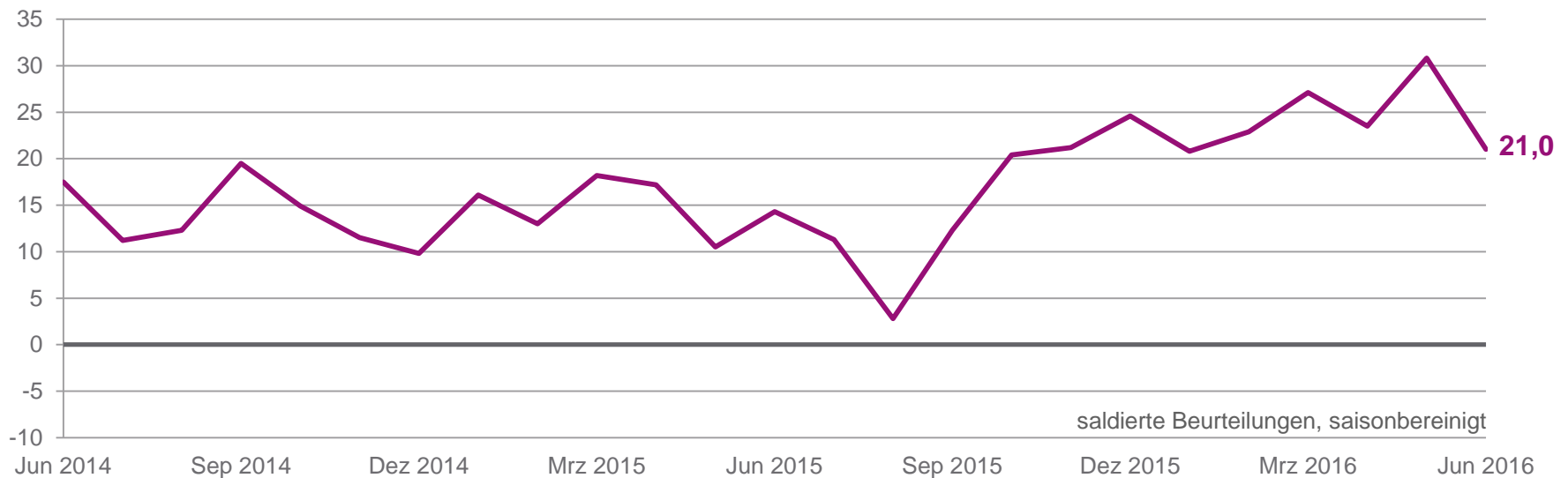


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

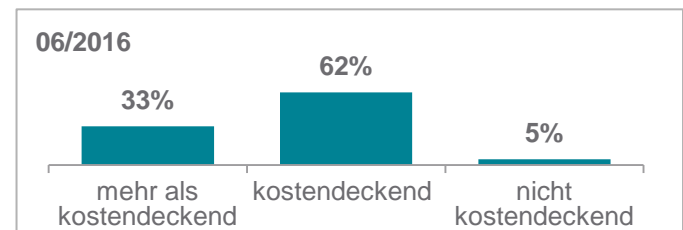


Baupreise: Kostendeckung 06/2014 – 06/2016

- Die Baupreise im Wohnungsbau liegen weiterhin deutlich über den Selbstkosten.

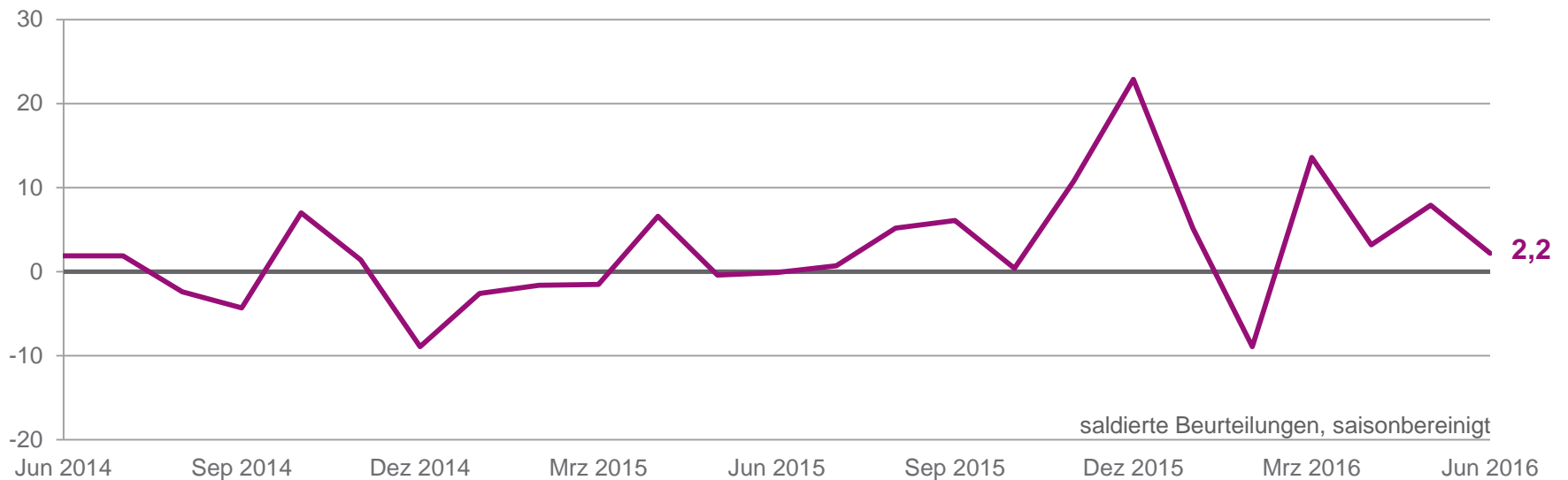


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

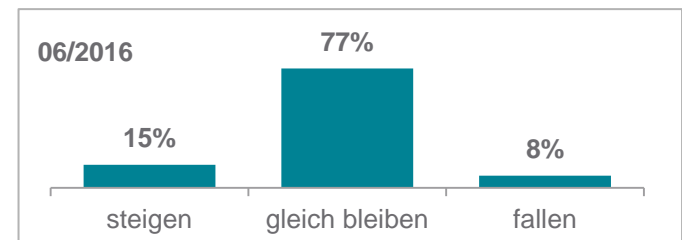


Baupreise: Künftige Entwicklung 06/2014 – 06/2016

- Die Preiserwartung der Wohnungsbauer ist verhalten positiv.



- *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
 - iii. Kreditvergabe

Zusammenfassung Sonderfragen Baugewerbe

i. Kapazitätsauslastung

- Die Kapazitätsauslastung liegt branchenweit bei rund 75 Prozent.

ii. Beschäftigung

- Im Baugewerbe wird weiterhin eine leichte Zunahme der Beschäftigten erwartet.
- Der Krankenstand liegt derzeit leicht über dem Zwei-Jahresdurchschnitt.

iii. Kreditvergabe

- Im Zwei-Jahresvergleich ist die Kreditvergabe in allen Branchen weniger restriktiv.

Inhalt

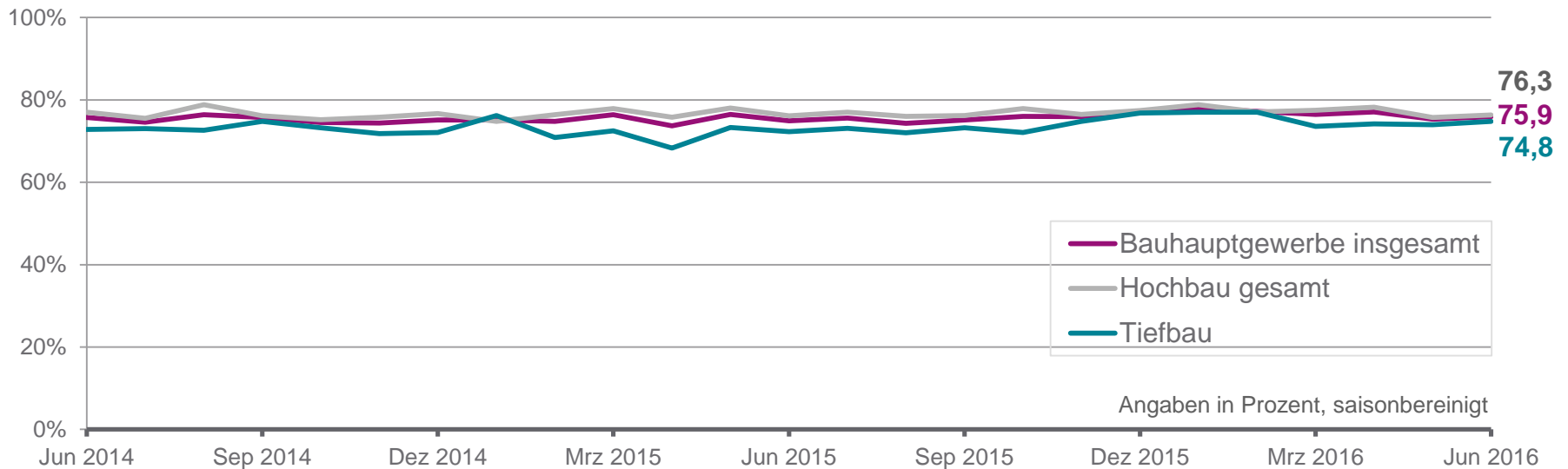
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

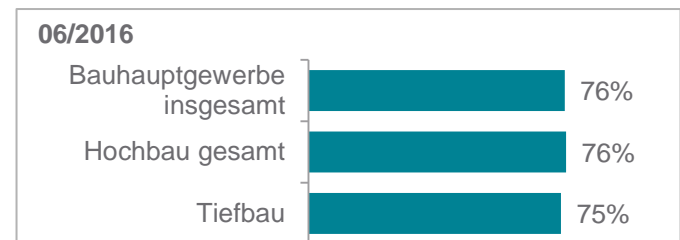
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2014 – 06/2016

- Die Kapazitätsauslastung liegt branchenweit bei rund 75 Prozent.



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

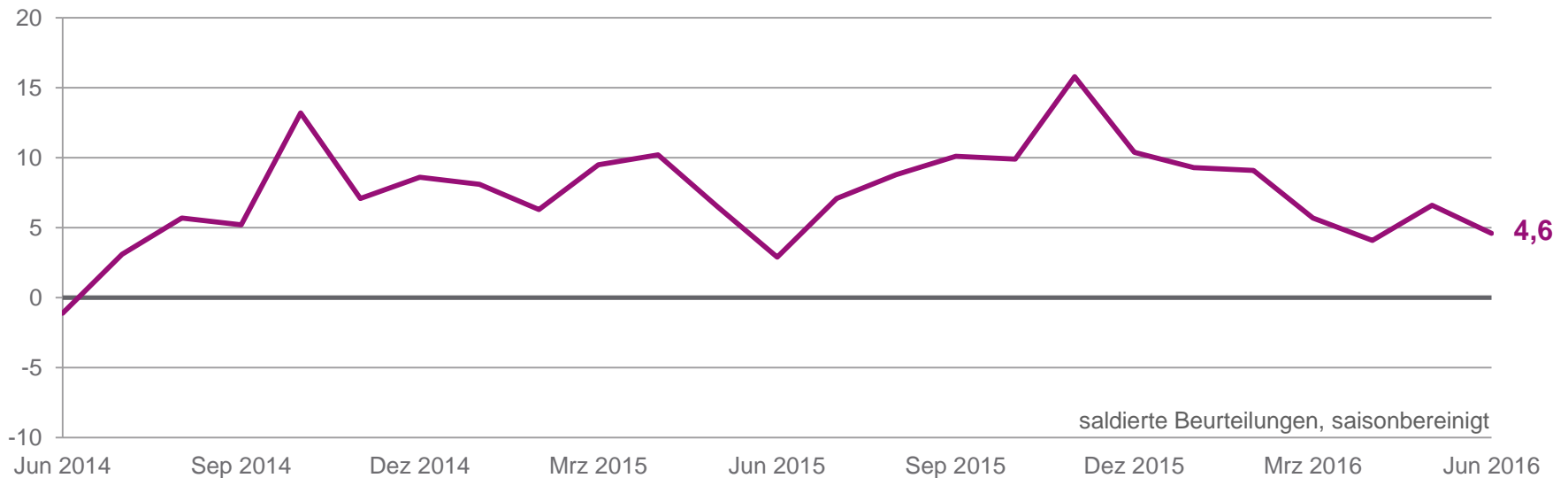


Inhalt

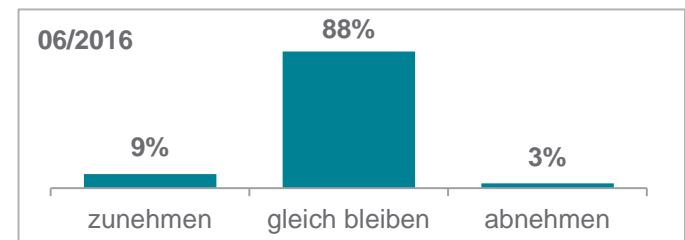
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**
 - iii. Kreditvergabe

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 06/2014 – 06/2016

- Im Baugewerbe wird weiterhin eine leichte Zunahme der Beschäftigten erwartet.

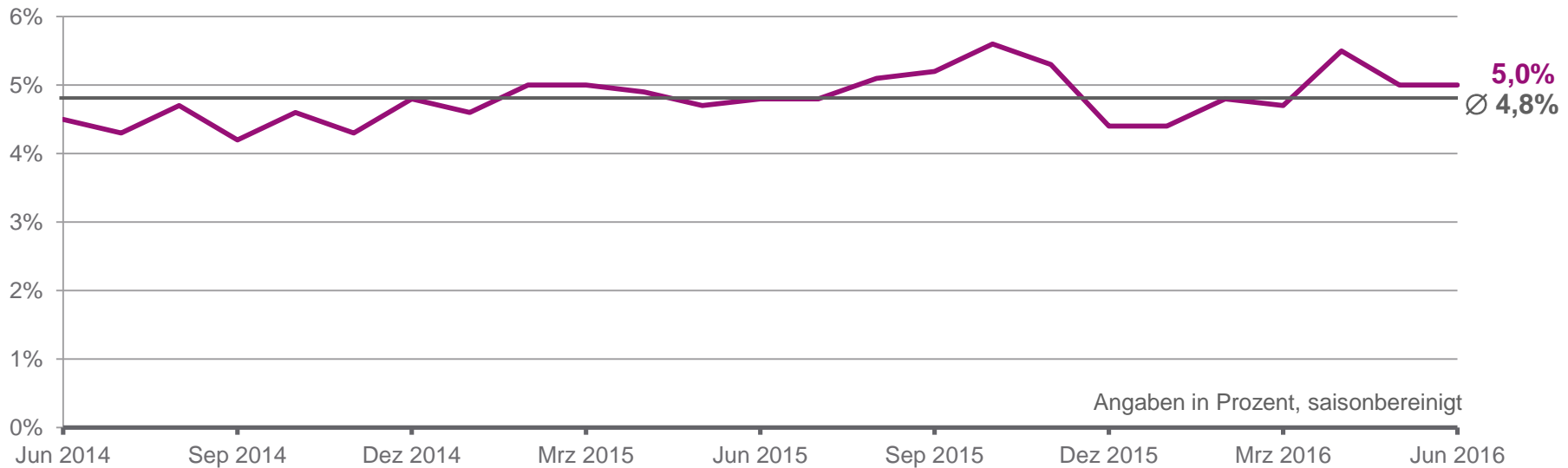


- *Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten drei bis vier Monate zunehmen, etwa gleich bleiben oder abnehmen?*

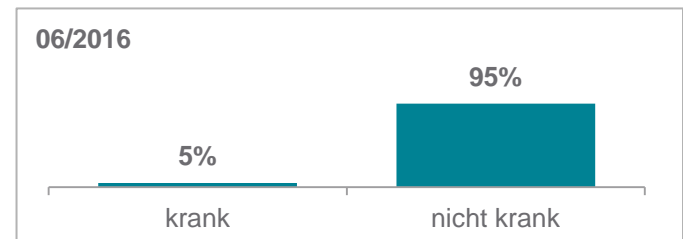


Beschäftigung: Krankenstand 06/2014 – 06/2016

- Der Krankenstand liegt derzeit leicht über dem Zwei-Jahresdurchschnitt.



- *Wie viel Prozent von Ihren Arbeitnehmern sind gegenwärtig krank?*

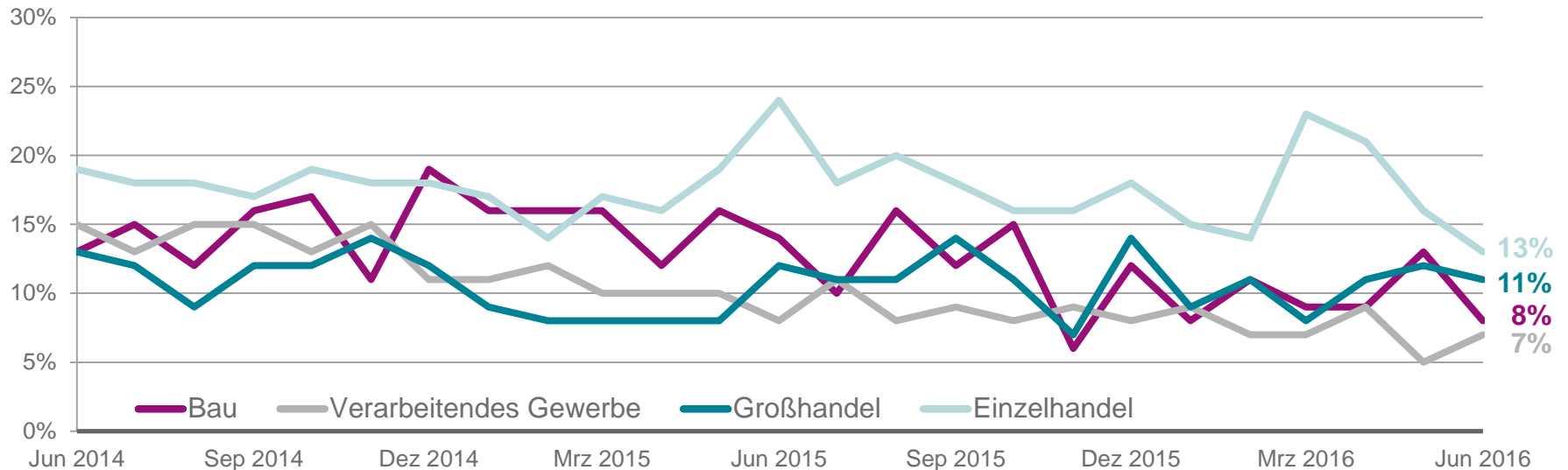


Inhalt

- 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
 - iii. **Kreditvergabe**

Kreditvergabe: Kredithürden im Branchenvergleich 06/2014 – 06/2016

- Im Zwei-Jahresvergleich ist die Kreditvergabe in allen Branchen weniger restriktiv.



- *Bewerten Sie zurzeit die Bereitschaft der Banken, Kredite an Unternehmen zu geben, als restriktiv?*



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.