
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

3. Quartal 2016

- Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports
 - Geschäftsklima im Wohnungsbau auf unverändert hohem Niveau.
 - Geschäftserwartungen erholen sich, Lagebeurteilung weiter höchst positiv.
 - Wohnungsbau mit deutlichem Abstand Stimmungsführer im Baugewerbe.
 - Erwartete Bautätigkeit wesentlich höher als im Vorjahr.
 - Behinderungen der Bautätigkeit deutlich ausgeprägter als in Q3/2015.
 - Auftragsbestand im Wohnungsbau ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken.
 - Die Preiserwartung der Wohnungsbauer ist weiterhin positiv.
 - Kredithürde im Bauhauptgewerbe im vergangenen Quartal leicht angestiegen.

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: Start in einen goldenen Herbst?

Ein kräftiger Stimmungsaufschwung leitet einen konjunkturell hoffnungsvollen Herbst in der gewerblichen Wirtschaft Baden-Württembergs ein: Zum Ende des dritten Quartals steigt der Geschäftsklimaindex auf ein neues Jahreshoch von 12,4 Indexpunkten. Ein etwas überraschender Anstieg, war doch das Stimmungsbarometer im Juli und August zweimal nacheinander gesunken. Doch gerade die verbesserte Einschätzung der Firmen hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Erwartungen für die kommenden Monate lässt – trotz des weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes – auf ein erfolgreiches Schlussquartal hoffen: Mit saisonbereinigten 6,4 Indexpunkten liegt dieser Indikator auf dem höchsten Wert seit Mai 2014.

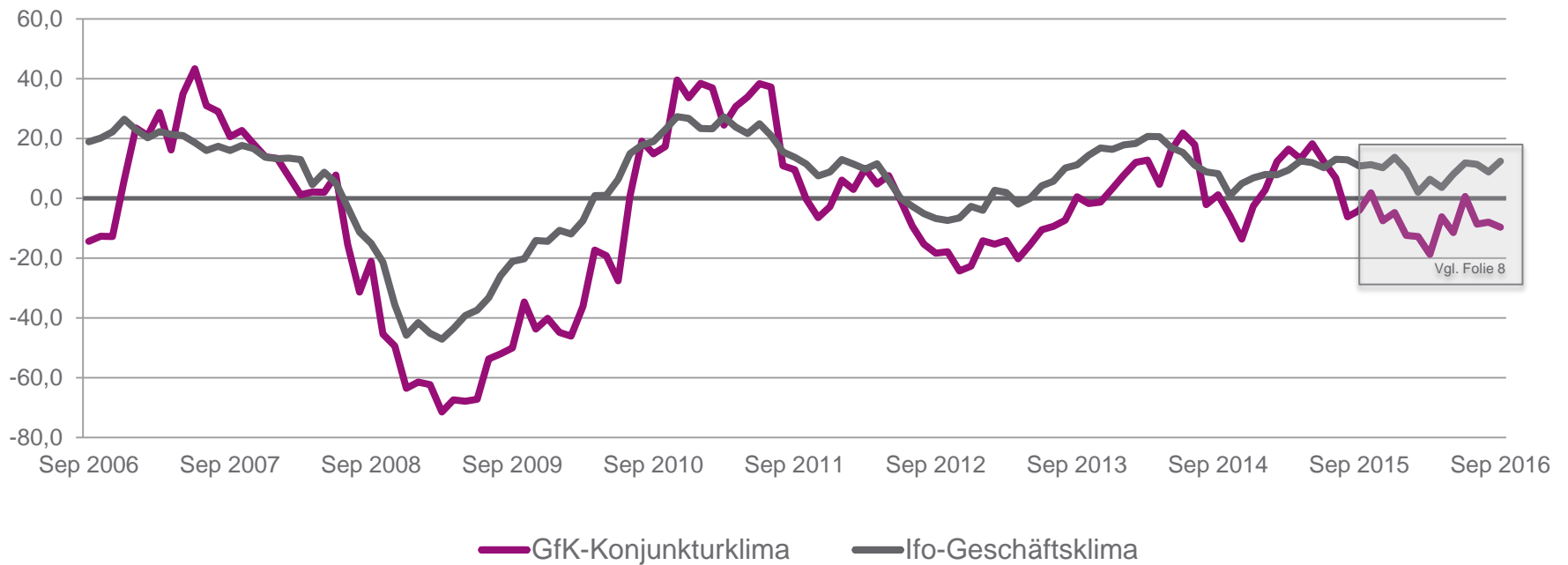
Im aktuellen L-Bank-ifo-Konjunkturtest zeigen sich gerade die Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes deutlich zufriedener und optimistischer als im Vormonat. Hierfür sorgt vor allem die heimische Autoindustrie. Der branchenspezifische Geschäftsklimaindex stieg im September auf das neue Jahreshoch von 21,4 Indexpunkten – gerade ihre Geschäftsaussichten bewerten die Hersteller von Kraftfahrzeugen und Kfz-Teilen zuversichtlicher, auch im Ausfuhrgeschäft sehen sie eher Chancen denn Risiken. Ein positives Signal angesichts des immer wieder hochköchelnden VW-Abgasskandals.

Bei den baden-württembergischen Verbrauchern haben sich im abgelaufenen Quartal einige Stimmungstendenzen verfestigt. So stieg das Preisklima im September den fünften Monat in Folge, und tatsächlich legte der Verbraucherpreisindex laut Statistischem Landesamt mit 0,7% um den höchsten Wert seit

seit Mai 2015 zu. Das Einkommensklima wiederum sank auf weiterhin sehr hohem Niveau zum fünften Mal nacheinander. Die Konjunktureinschätzung der Verbraucher verbesserte sich zum vierten Mal auf den höchsten Wert seit sieben Monaten, blieb dabei allerdings im skeptischen Bereich. Der für den baden-württembergischen Einzelhandel wichtigste Indikator, das Anschaffungsklima, stieg im August auf sein Jahreshoch – zum Quartalsschluss waren die Haushalte allerdings wieder etwas zurückhaltender in ihrer Konsumstimmung.

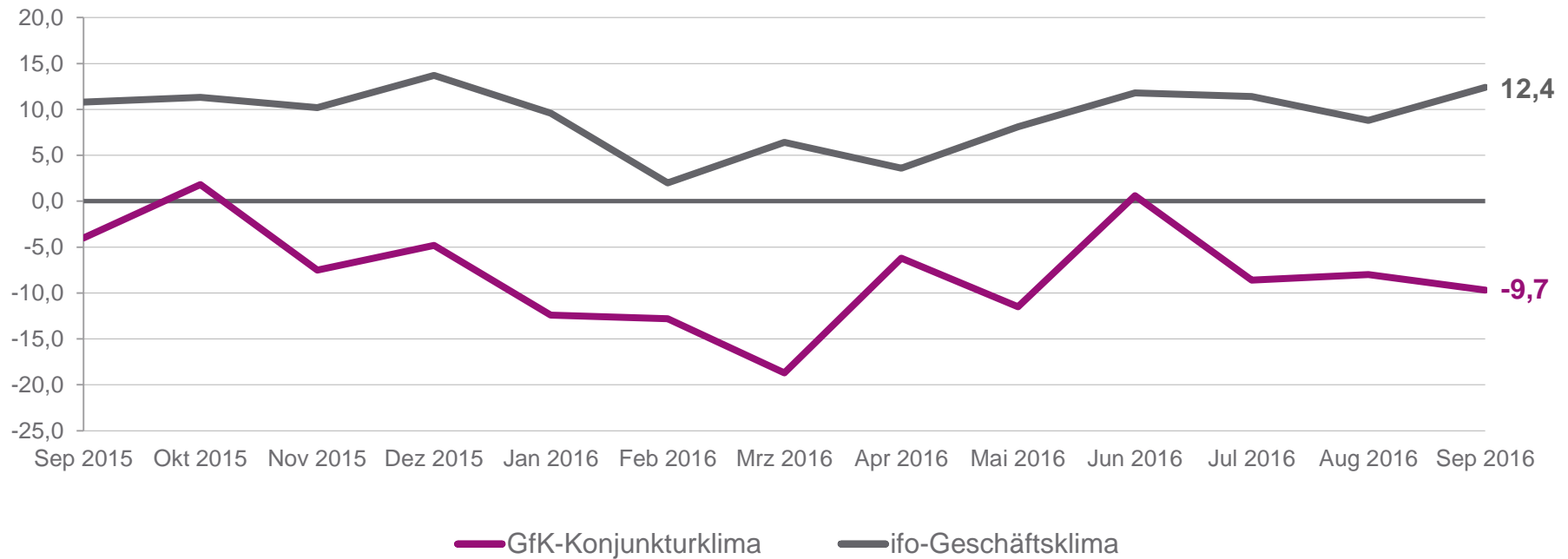
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg – 09/2006-09/2016

- Die Konjunkturstimmung bleibt in der 10-Jahres-Betrachtung eher verhalten.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg – 09/2015-09/2016

- Das Konsumklima bleibt auch im dritten Quartal verhalten, das Geschäftsklima legt zu.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q02 (06/2016)	Q03 (09/2016)	Q02 (06/2016)	Q03 (09/2016)	Q02 (06/2016)	Q03 (09/2016)	Q02 (06/2016)	Q03 (09/2016)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gewerbliche Wirtschaft	23,1	18,5	0,9	6,5	11,7	12,4	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	25,6	20,2	0,5	9,0	12,7	14,5	0,8	2,5
Bauhauptgewerbe	19,8	20,6	3,2	5,0	11,3	12,7	3,2	8,8
Hochbau	25,4	23,4	0,7	2,5	12,7	12,7	1,1	13,5
Wohnungsbau	37,4	40,0	0,1	2,8	17,9	20,6	3,2	17,8
Tiefbau	3,9	9,0	9,0	6,0	6,4	7,5	5,4	3,0
Großhandel	25,2	17,7	15,0	8,7	20,1	13,2	--	--
Einzelhandel	7,2	5,3	-14,2	-10,9	-3,8	-3,0	--	--

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
 - iii. Kreditvergabe

Wohnungsbau – Konjunkturstimmung

- Einordnung in die Branchenstimmung Bauhauptgewerbe

War der branchenspezifische Geschäftsklimaindex zum Quartalsauftakt im Juli noch auf sein Allzeithoch von 15,9 Punkten gestiegen, schwächte sich die Konjunkturstimmung im Bauhauptgewerbe in den folgenden beiden Monaten auf hohem Niveau etwas ab. Während die Geschäftsaussichten der Baufirmen im L-Bank-ifo-Konjunkturtest wieder anzogen, bewerten die Unternehmen ihre aktuelle Lage etwas vorsichtiger.

Der leichten Stimmungseintrübung zum Trotz stehen im Bauhauptgewerbe die Ampeln dank des florierenden Wohnungsbaus weiter auf Grün: Zahlen des Statistischen Landesamtes zufolge wurden im ersten Halbjahr 2016 fast 22.000 Wohnungen und damit 35% mehr als in der Vorjahresperiode zum Bau freigegeben. In ebenso beeindruckendem Ausmaß stiegen die Einnahmen in

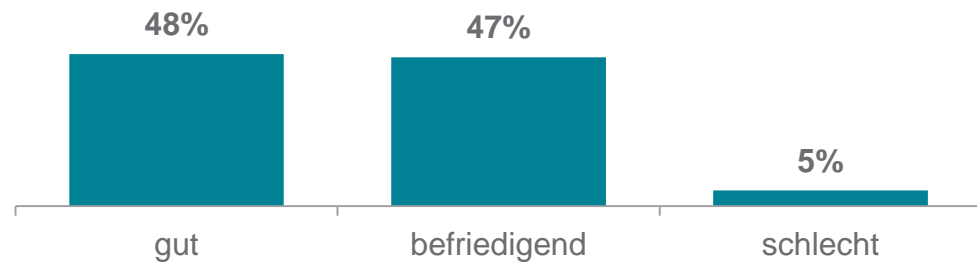
der Baubranche: Gesamtumsätze von 6,3 Milliarden EUR bedeuten im Halbjahresvergleich einen Anstieg um satte 8,8%. Der Auftragsbestand liegt derzeit mit 3,7 Monaten auf einem hohen Niveau – der Bauboom dürfte also vorerst anhalten.

Die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe blieb unterdessen unverändert bei 76% (September 2015: 75%). Die Baupreise stiegen zuletzt etwas langsamer und den Firmenmeldungen zufolge wird sich dies in den kommenden Monaten noch verstärken. 25% der Firmen meldeten Bautätigkeitsbehinderungen, damit war der Anteil beinahe doppelt so hoch wie vor Jahresfrist (2015: 13%). Mit jeweils 8% der Meldungen wurden Arbeitskräfte- und Auftragsmangel am häufigsten genannt (2015: 4% bzw. 3%). Dementsprechend waren die befragten Firmen weiterhin an einem Ausbau ihres Mitarbeiterstamms interessiert.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 09/2016

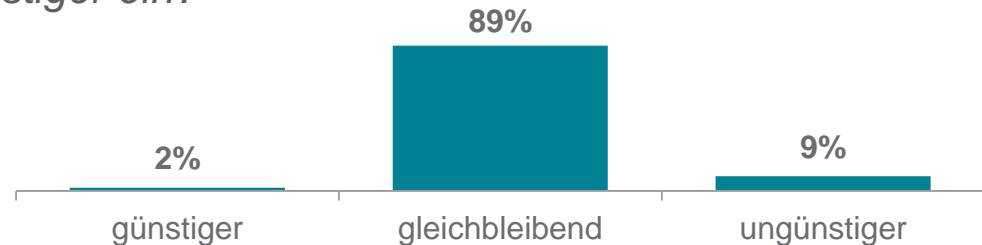
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

09/2016
Saldo (gut - schlecht) = 43,0
Saldo (saisonbereinigt) = 40,0



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

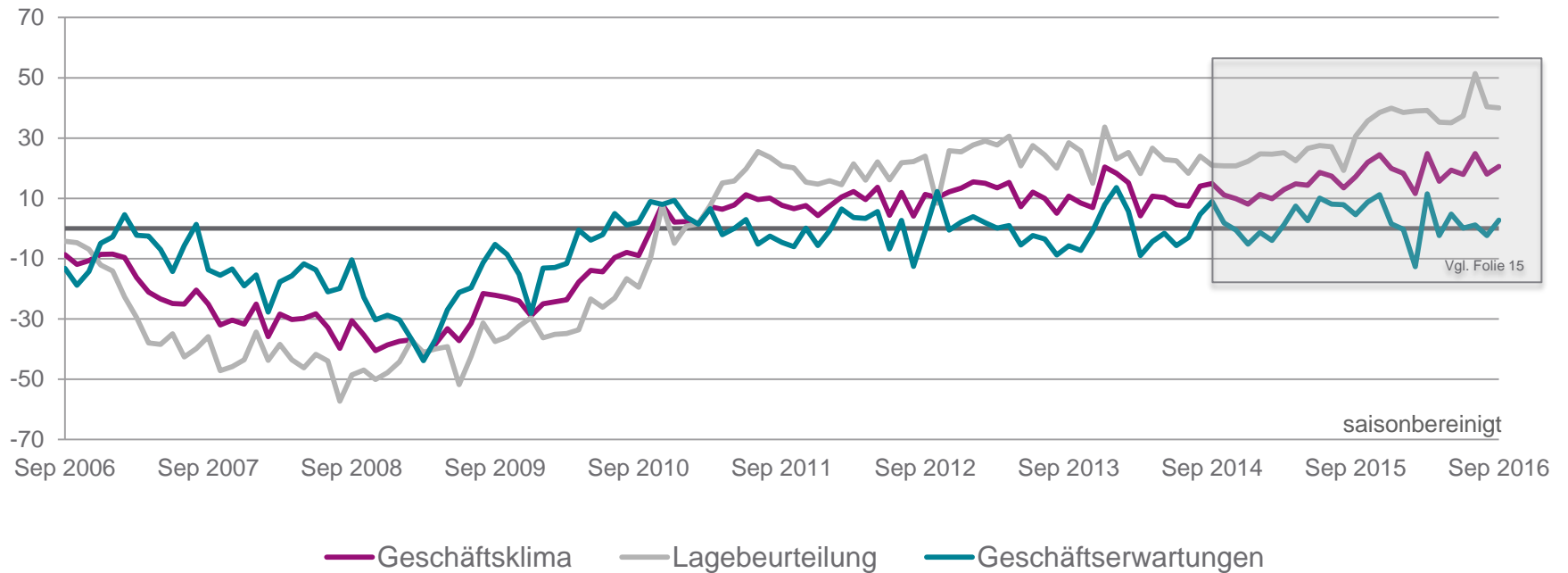
09/2016
Saldo (günstiger - ungünstiger) = -7,0
Saldo (saisonbereinigt) = 2,8



09/2016
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(40,0 + 200) \times (2,8 + 200)} - 200 = 20,6$

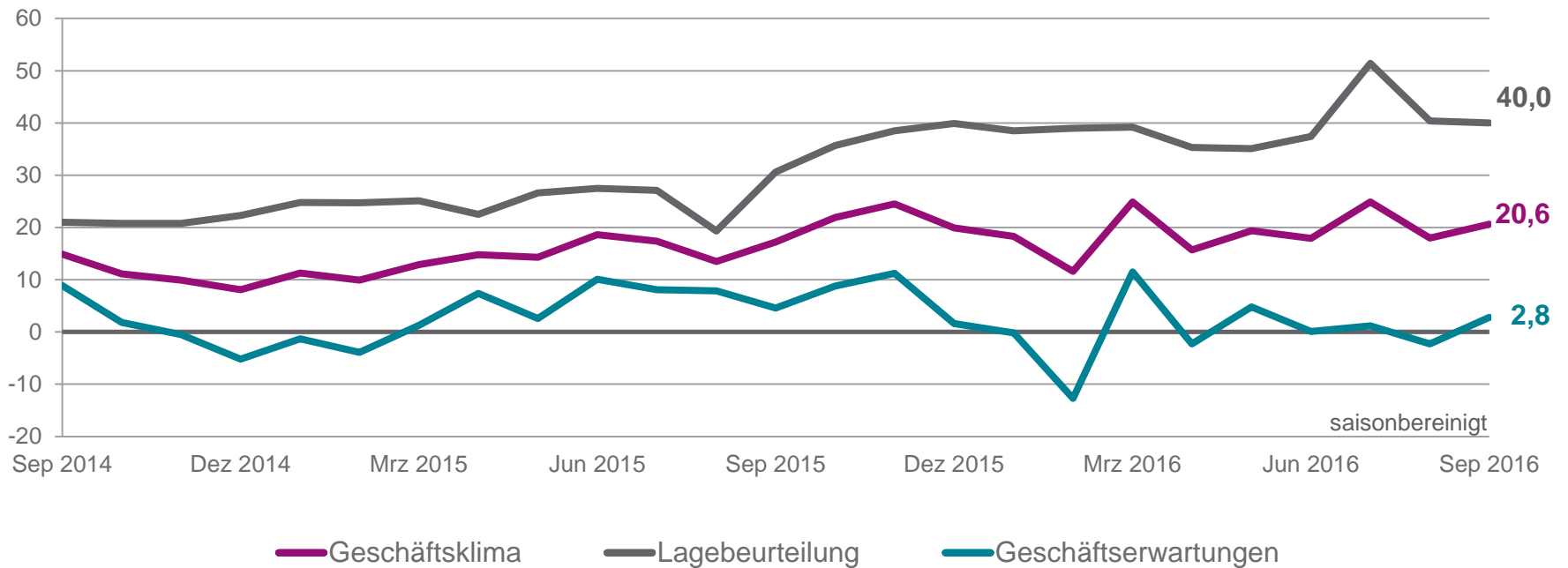
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2006 – 09/2016

- Lagebeurteilung und Geschäftsklima im Zehn-Jahresvergleich weiterhin positiv.



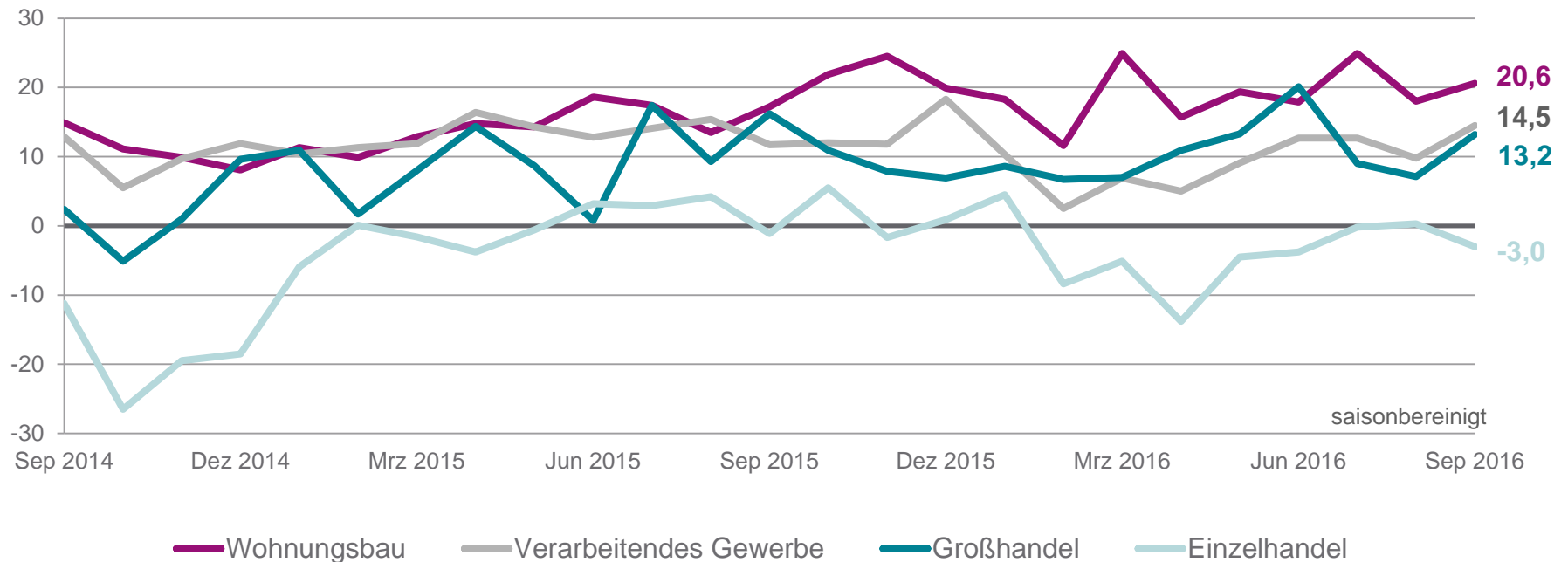
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2014 – 09/2016

- Geschäftserwartungen erholen sich leicht, die Lagebeurteilung bleibt auf hohem Niveau.



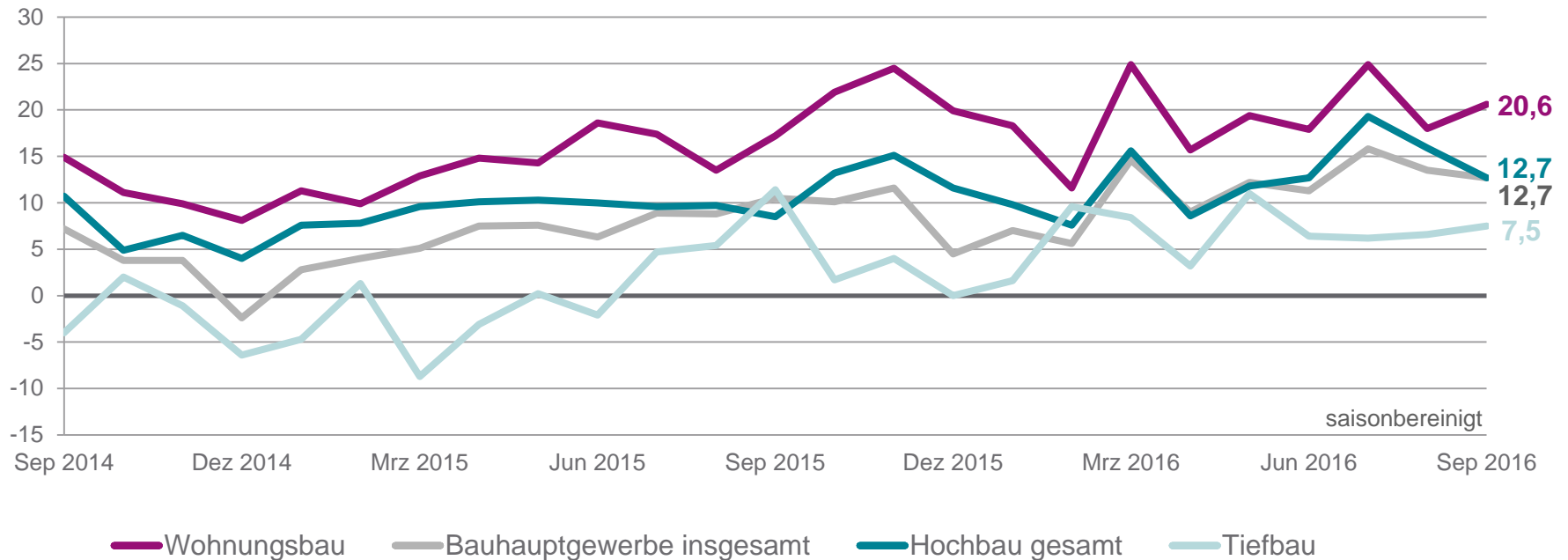
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 09/2014 – 09/2016

- Wohnungsbau hält das hohe Niveau, Verarbeitendes Gewerbe und Großhandel legen zu.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 09/2014 – 09/2016

- Wohnungsbau bewegt sich im Zwei-Jahresvergleich auf hohem Niveau.



Inhalt

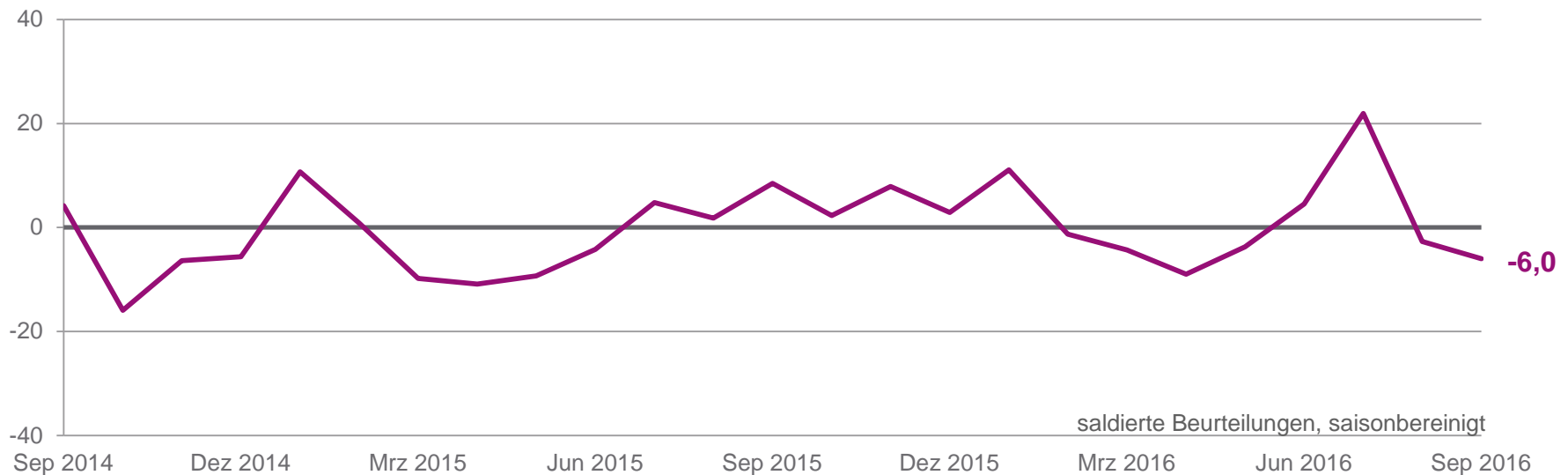
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

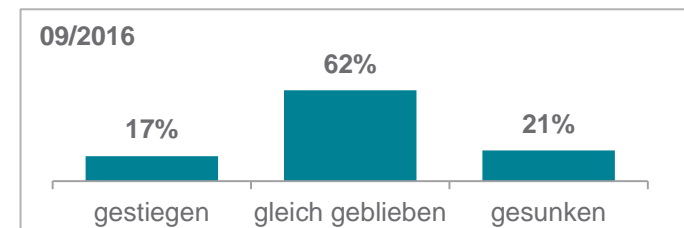
- Bautätigkeit geht stärker zurück als im Vorjahresquartal.
- Behinderung der Bautätigkeit wesentlich höher als im dritten Quartal 2015.
- Der Arbeitskräftemangel zieht im dritten Quartal leicht an.
- Erwartete Bautätigkeit wesentlich höher als im Vorjahr.

Bautätigkeit: Entwicklung 09/2014 – 09/2016

- Bautätigkeit geht stärker zurück als im Vorjahresquartal.

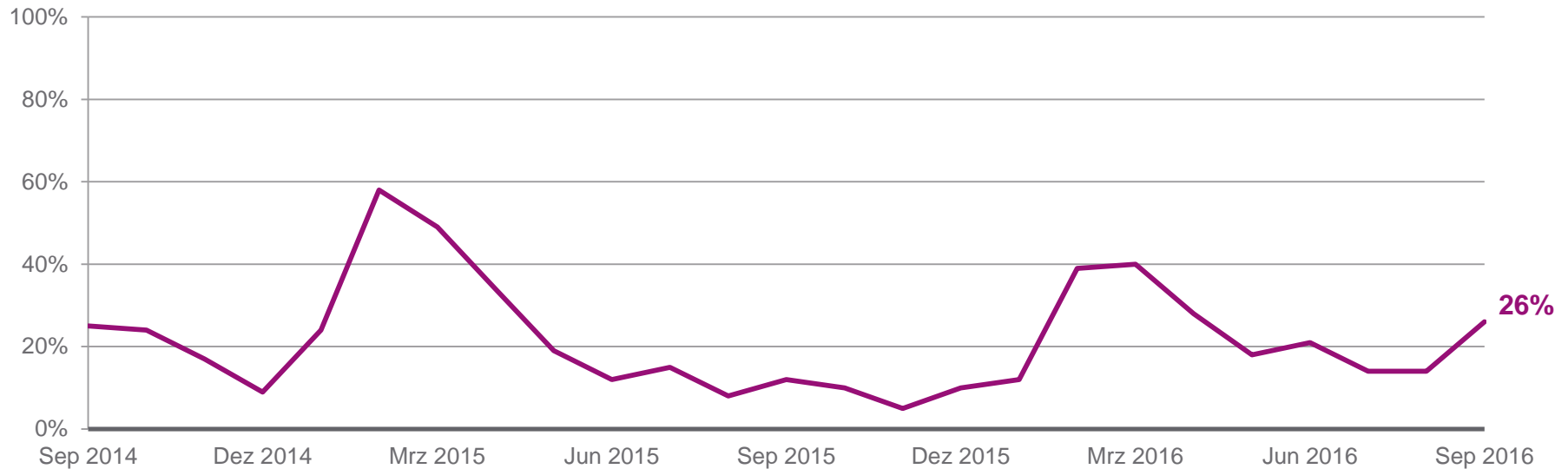


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

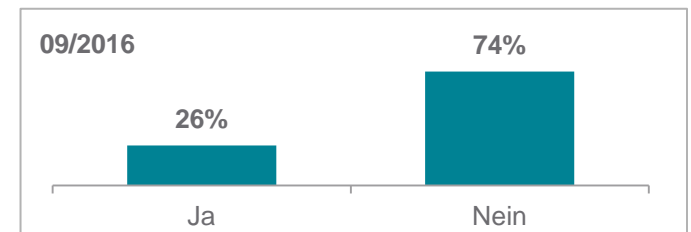


Bautätigkeit: Behinderung 09/2014 – 09/2016

- Behinderung der Bautätigkeit wesentlich höher als im dritten Quartal 2015.

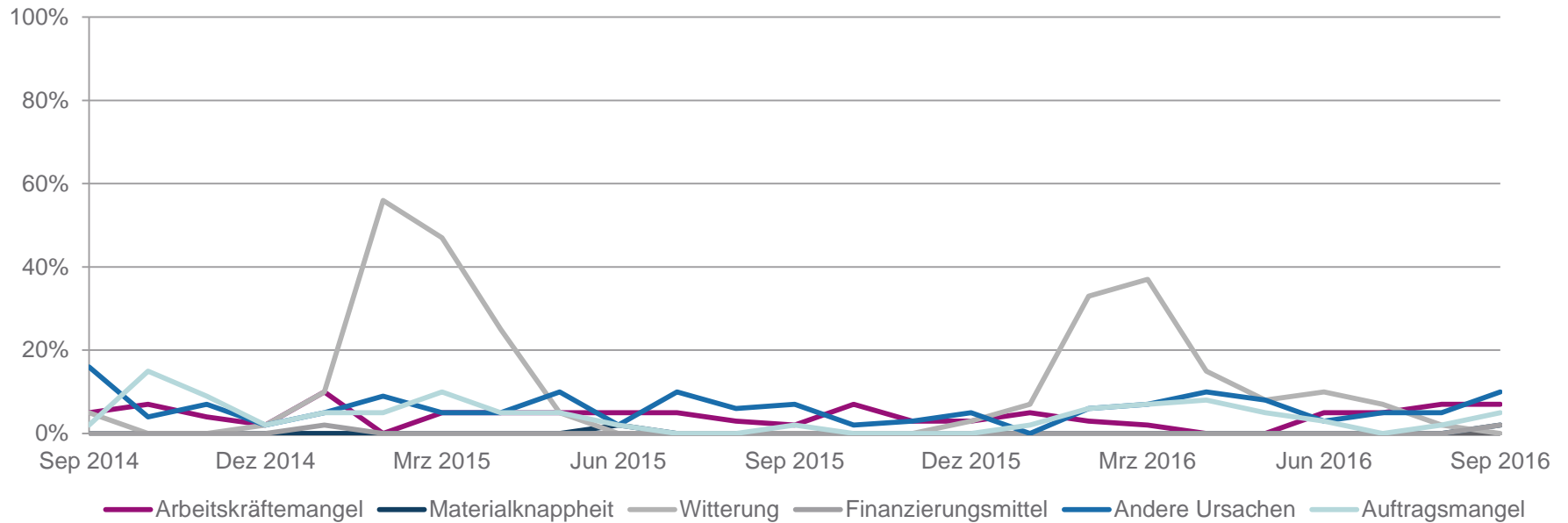


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

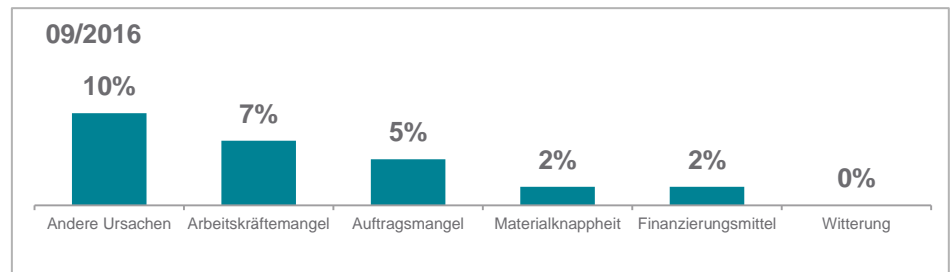


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 09/2014 – 09/2016

- Der Arbeitskräftemangel zieht im dritten Quartal leicht an.

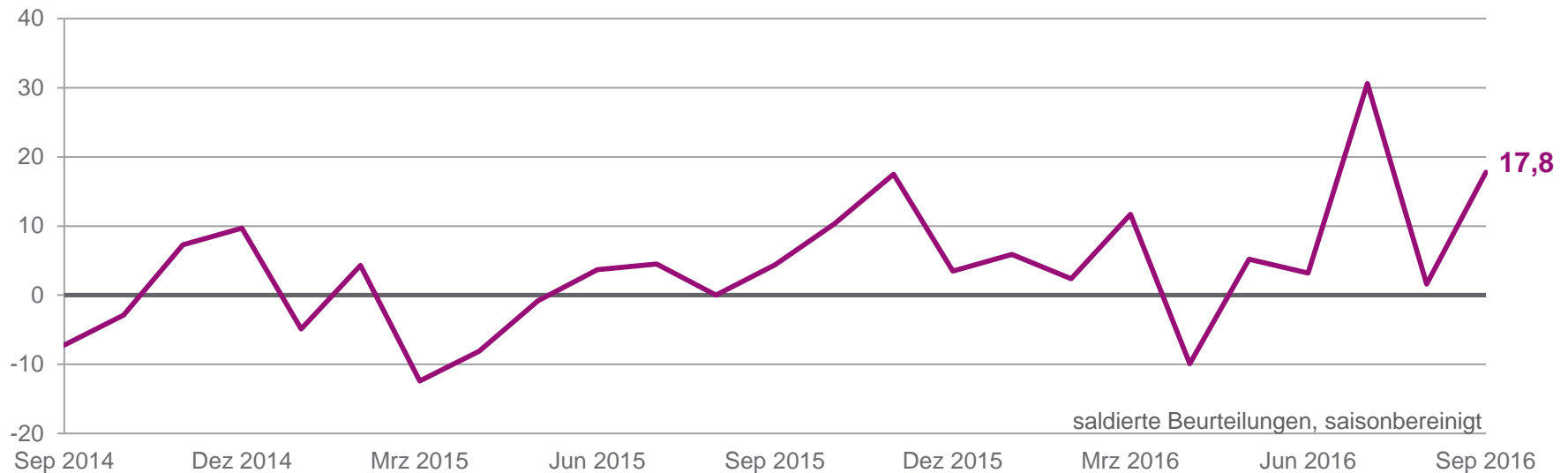


- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

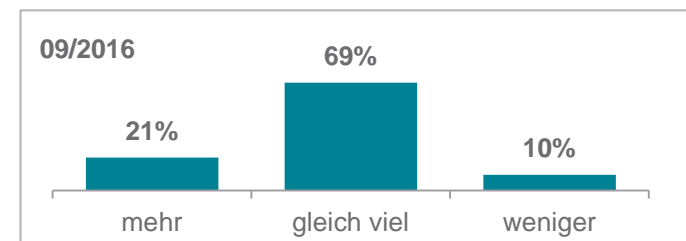


Bautätigkeit: Planung 09/2014 – 09/2016

- Erwartete Bautätigkeit wesentlich höher als im Vorjahr.



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



Inhalt

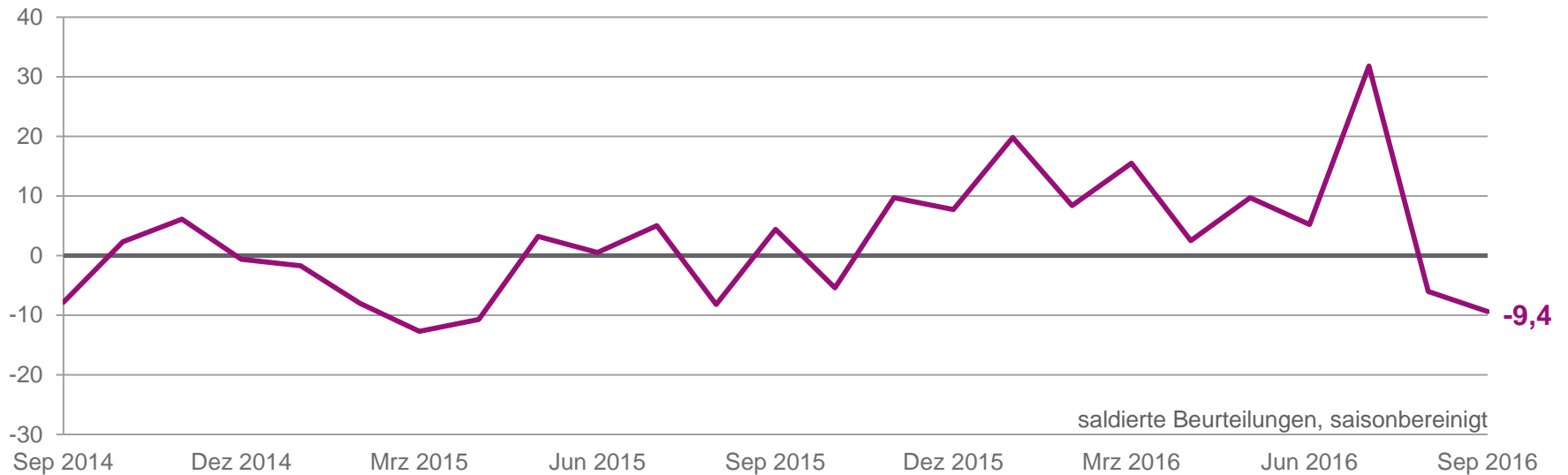
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

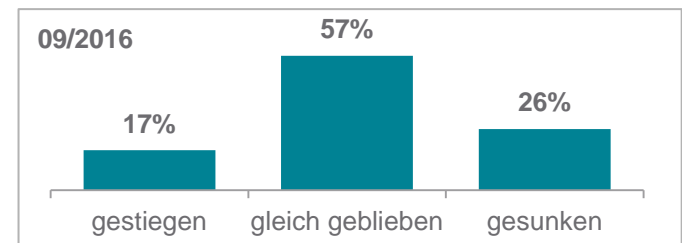
- Der Auftragsbestand im Wohnungsbau ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken.
- Die Beurteilung des Auftragsbestandes bleibt im Zwei-Jahresvergleich positiv.
- Reichweite der Auftragsbestände bleibt über dem Zwei-Jahresdurchschnitt.

Baufträge: Entwicklung Bestand 09/2014 – 09/2016

- Der Auftragsbestand im Wohnungsbau ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

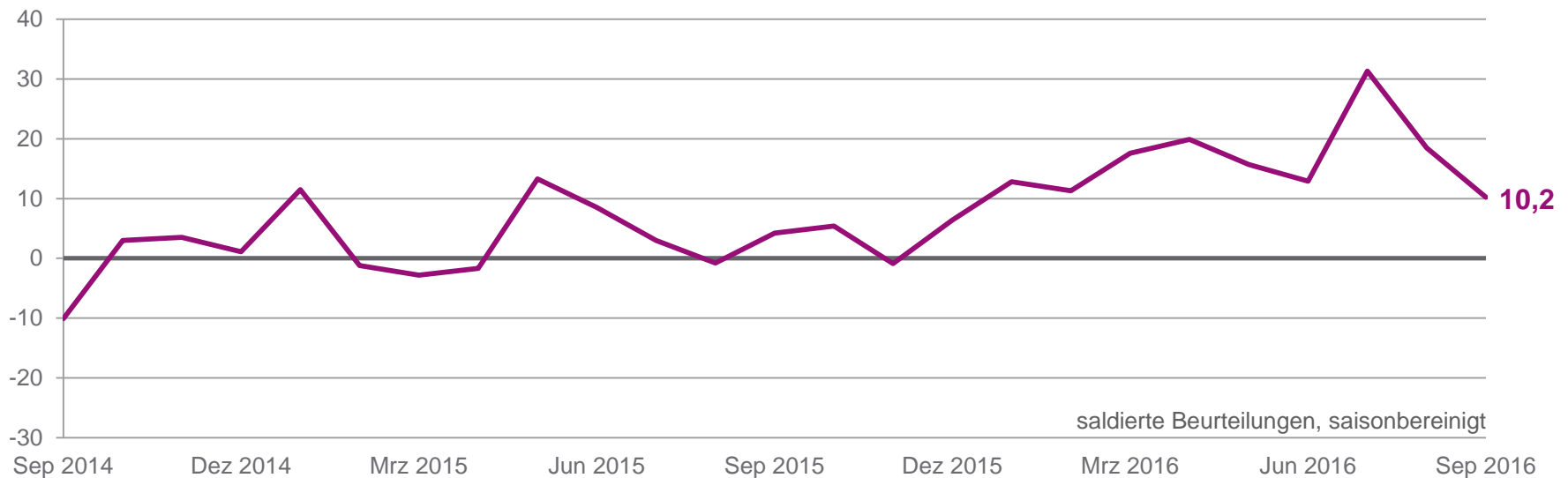


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

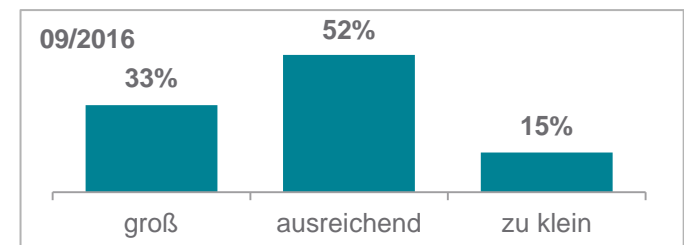


Baufträge: Beurteilung Bestand 09/2014 – 09/2016

- Die Beurteilung des Auftragsbestandes bleibt im Zwei-Jahresvergleich positiv.

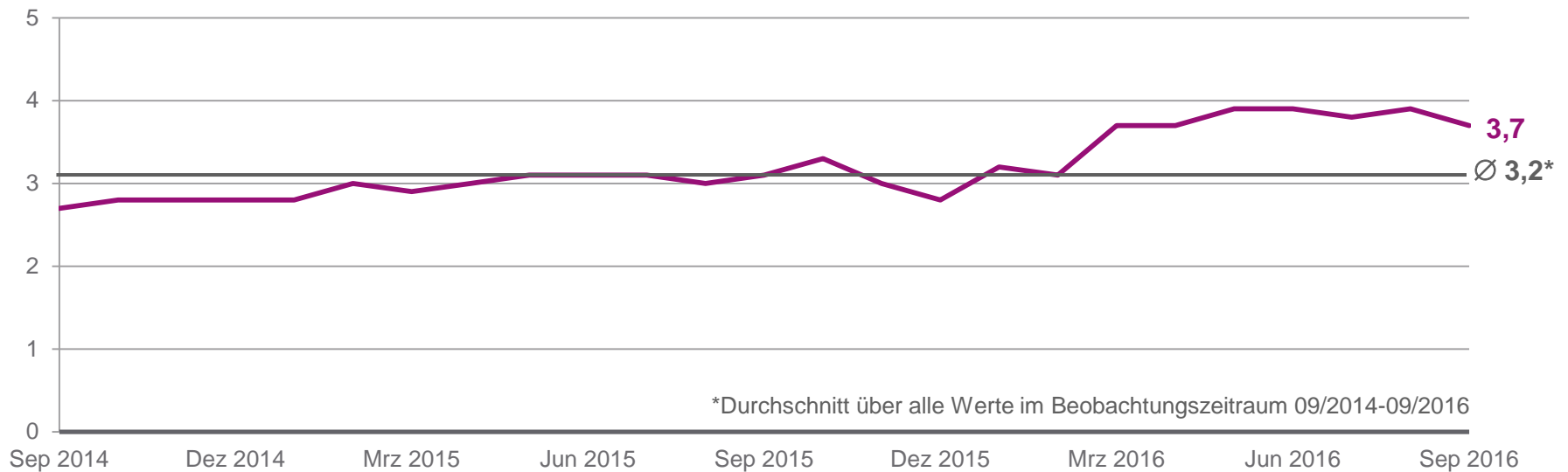


- Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?



Baufträge: Reichweite 09/2014 – 09/2016

- Reichweite der Auftragsbestände bleibt über dem Zwei-Jahresdurchschnitt.



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

Inhalt

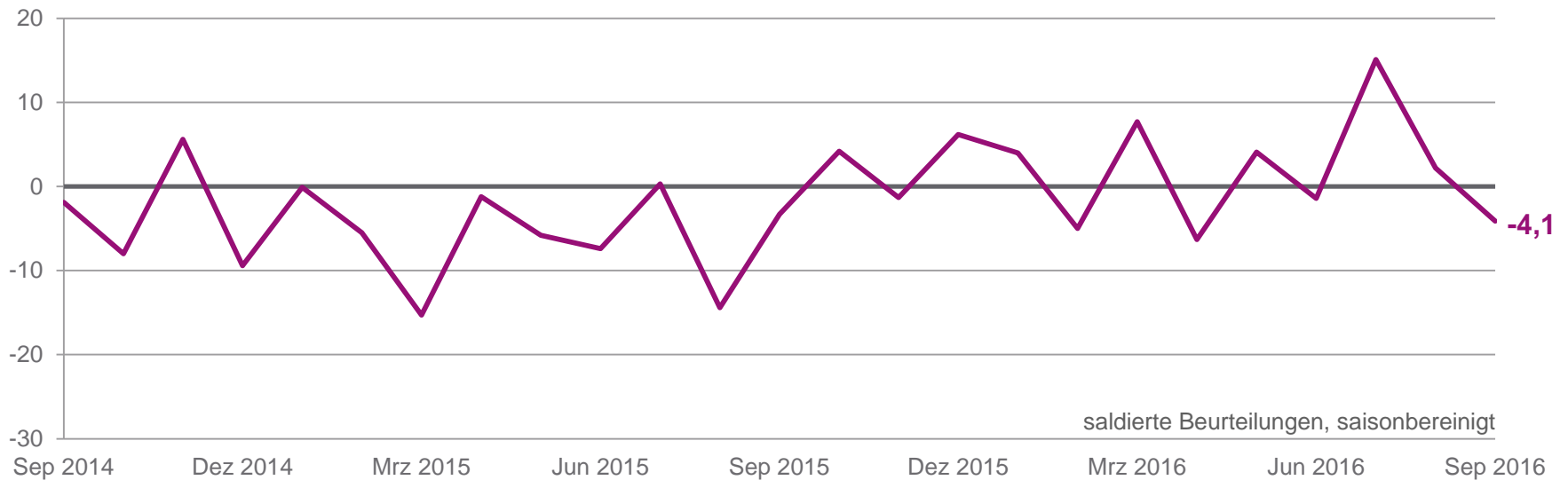
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

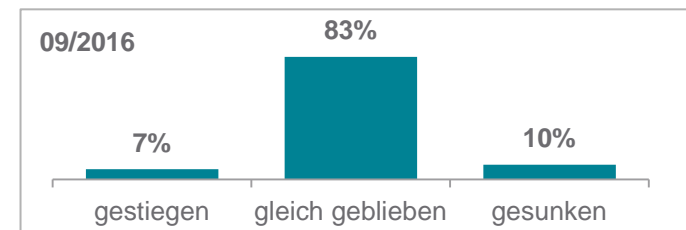
- Die Baupreise sind in den letzten zwei Jahren eher gesunken.
- Wohnungsbau: Baupreise übertreffen Selbstkosten derzeit deutlich.
- Die Preiserwartung im Wohnungsbau ist weiterhin positiv.

Baupreise: Entwicklung 09/2014 – 09/2016

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

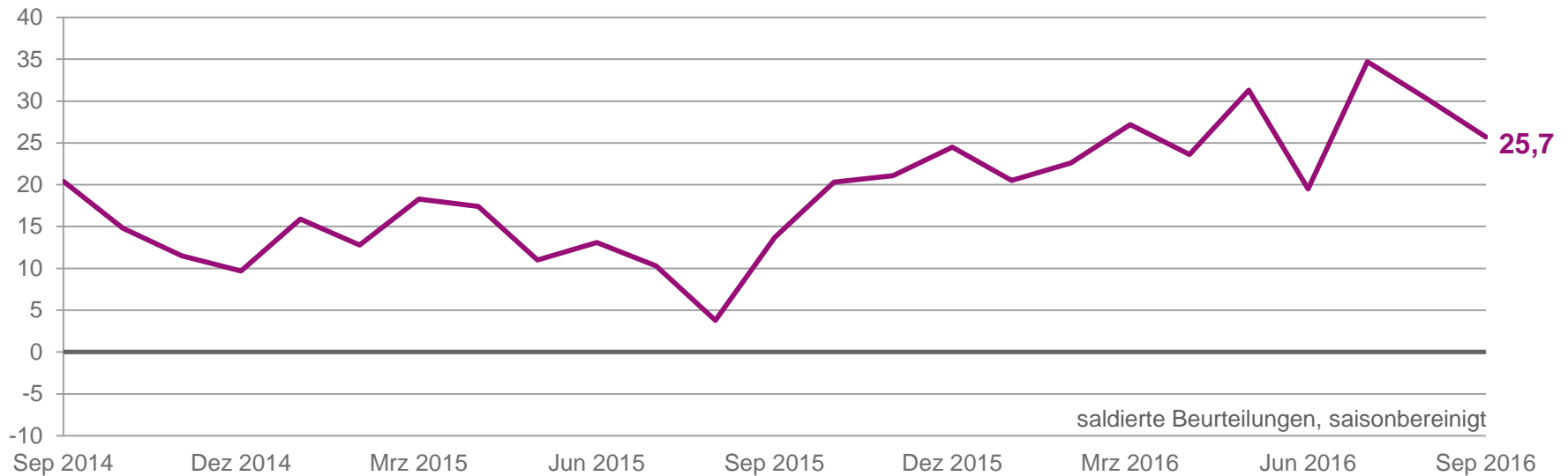


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

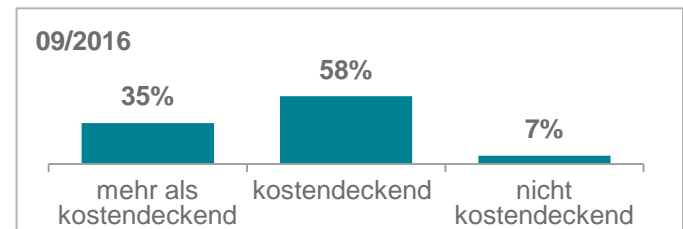


Baupreise: Kostendeckung 09/2014 – 09/2016

- Wohnungsbau: Baupreise übertreffen Selbstkosten derzeit deutlich.

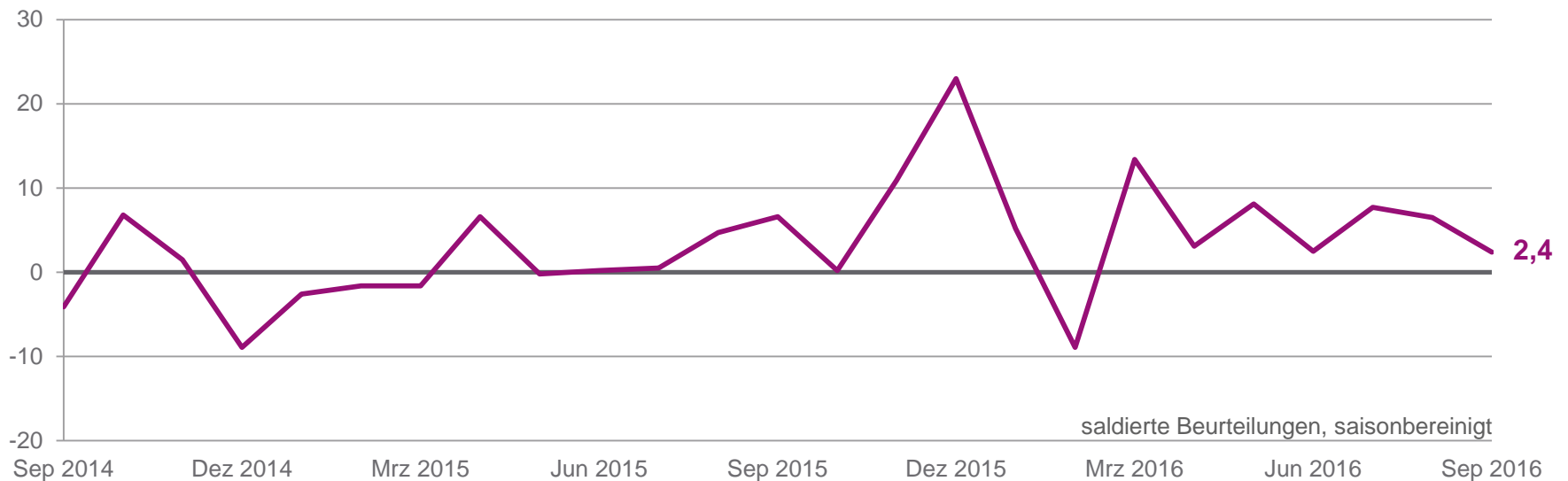


- *Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

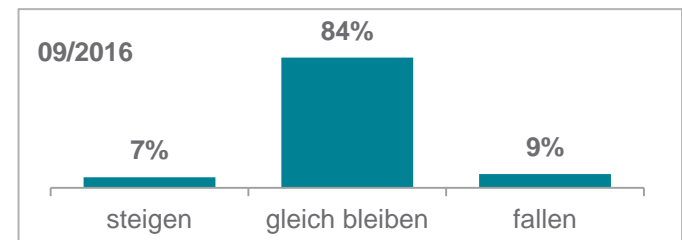


Baupreise: Künftige Entwicklung 09/2014 – 09/2016

- Die Preiserwartung im Wohnungsbau ist weiterhin 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 Baubranche lastet ihre Maschinen weniger als 80 Prozent aus.

ii. Beschäftigung

- Das Baugewerbe rechnet mit einer stärkeren Zunahme der Beschäftigten.
- Der Krankenstand liegt derzeit etwas über dem Zwei-Jahresdurchschnitt.

iii. Kreditvergabe

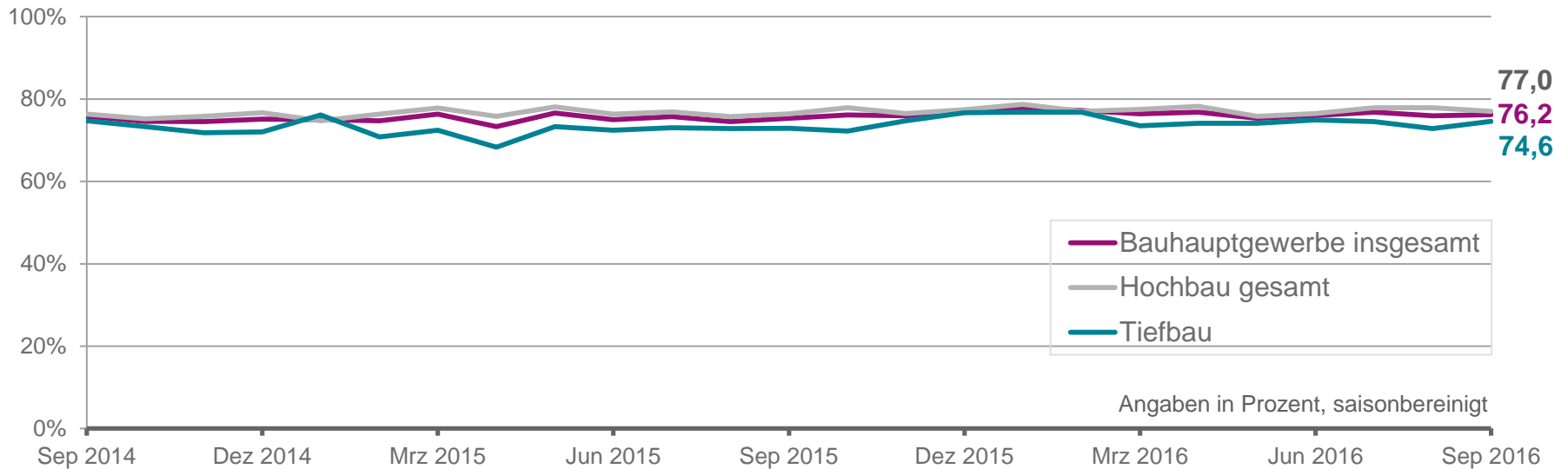
- Groß- und Einzelhandel bewerten die Kreditvergabe eher restriktiv.

Inhalt

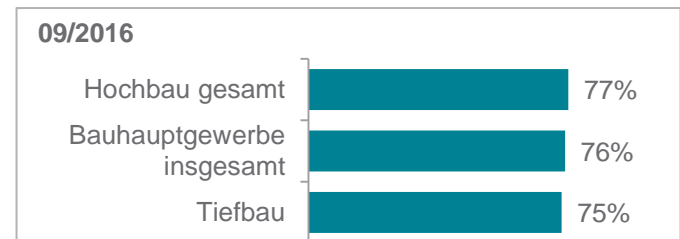
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2014 – 09/2016

- Die Baubranche lastet ihre Maschinen weniger als 80 Prozent aus.



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

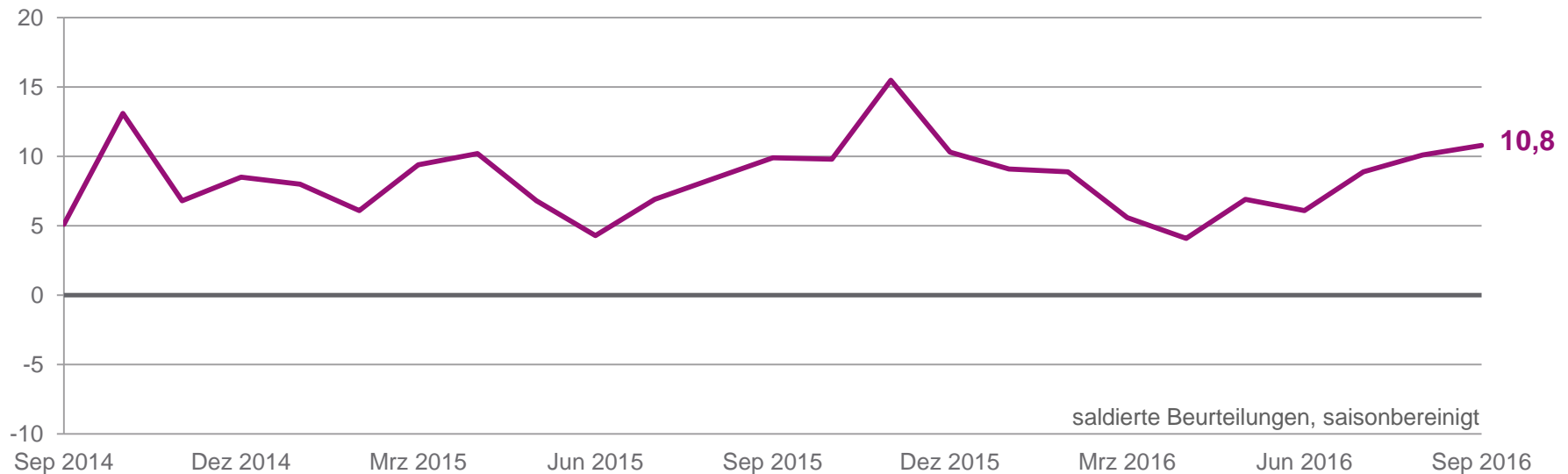


Inhalt

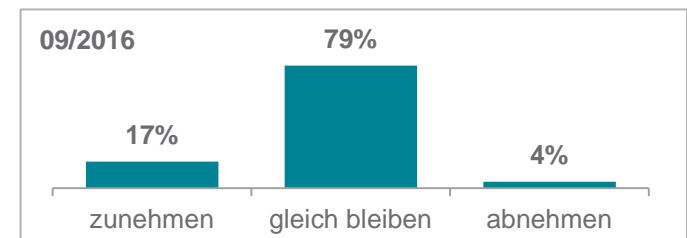
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**
 - iii. Kreditvergabe

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 09/2014 – 09/2016

- Das Baugewerbe rechnet mit einer stärkeren Zunahme der Beschäftigten.

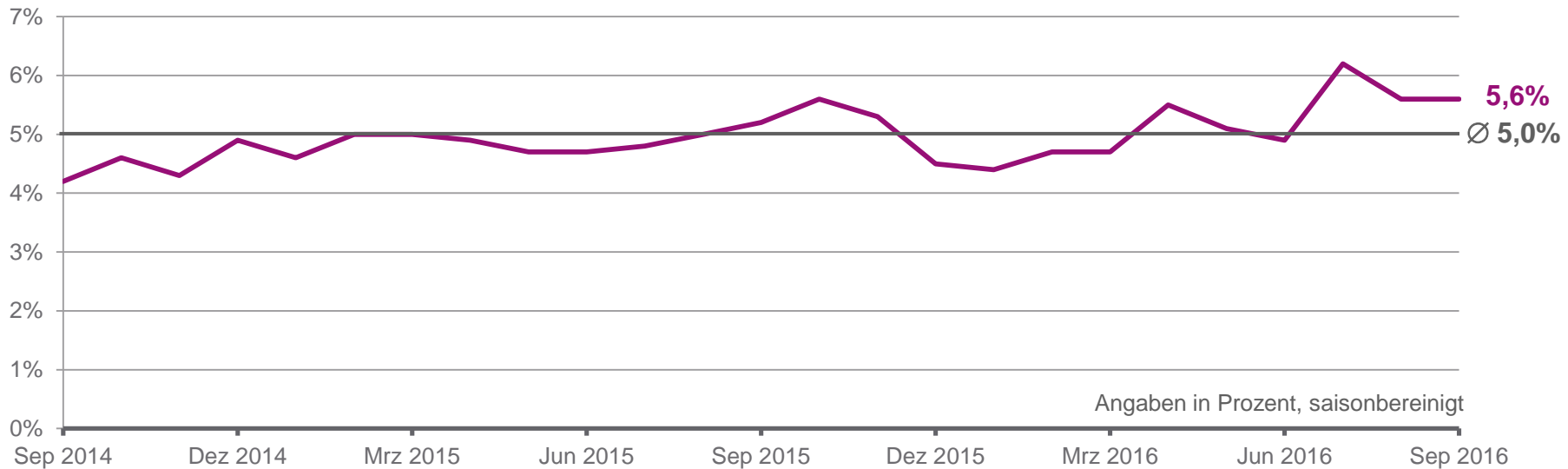


- *Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten drei bis vier Monate zunehmen, etwa gleich bleiben oder abnehmen?*

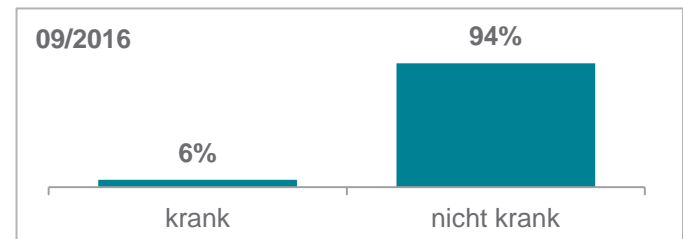


Beschäftigung: Krankenstand 09/2014 – 09/2016

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



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



Inhalt

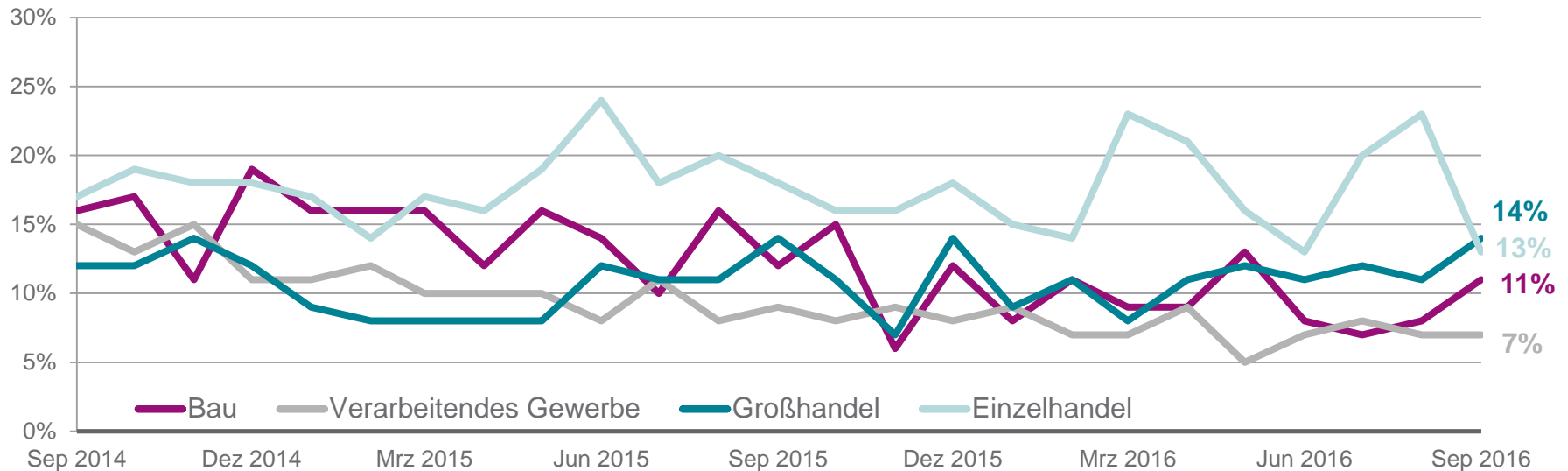
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

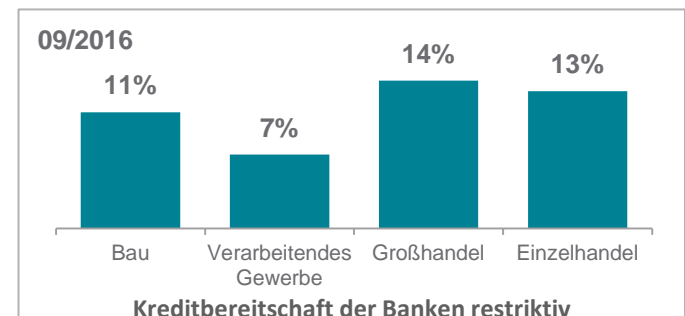
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. **Kreditvergabe**

Kreditvergabe: Kredithürden im Branchenvergleich 09/2014 – 09/2016

- Groß- und Einzelhandel bewerten die Kreditvergabe eher 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.