
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

4. Quartal 2014



L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg | 2

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.

Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg: Vorsichtig optimistisch ins Neue Jahr

Die Unternehmer im Südwesten schöpfen nach einem turbulenten Jahr allmählich wieder Hoffnung und rechnen mit einer Belebung der Konjunktur. Treiber sind vor allem die Industriezweige Chemie, Elektrik und Maschinenbau. Die guten Exportaussichten stimulieren die Wirtschaft zusätzlich. Die baden-württembergischen Unternehmen gehen die nächsten Monate vorsichtig optimistisch an.

Es waren ungewöhnlich heftige Tiefschläge und starke Zeichen der Hoffnung, die letztes Jahr die Konjunktur beeinflussten. Nach einem dynamischen Auftakt folgten heftige geopolitische Krisen, die Wirtschaftserholung in der Eurozone blieb aus. Positiv wiederum wirkten ein exportfreundlicher Eurowechselkurs und der sinkende Ölpreis

Wenig verwunderlich, dass auch der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex dieses Auf- und-Ab in der Konjunkturstimung der baden-württembergischen Unternehmer widerspiegelte. Seit dem Zwei-Jahrestiefpunkt von -1,2 Punkten im Oktober hat sich der Stimmungsindex zum Jahresende 2014 wieder auf ordentliche 7,7 Punkte hochgearbeitet.

Viele Branchen wie die chemische Industrie, die Metall- und Maschinenbaubranche gehen von höheren Exportumsätzen in der ersten Jahreshälfte aus. Ihre Erwartungen sind zum Jahresende deutlich gestiegen, vor allem bei den Maschinenbauern haben sie sich ungewöhnlich stark um 6 Prozentpunkte erhöht. Schon im vergangenen Jahr hatte der Export allen weltwirtschaftlichen Problemen zum Trotz bei den Unternehmen des Südwestens wieder einen neuen Höchststand erreicht. Die starke US-Konjunktur, der

schwache Euro und der fallende Ölpreis wirken sich positiv auf den Export aus. Davon profitiert eine Industrieregion wie Baden-Württemberg besonders stark.

Auch die von einer starken Binnenkonjunktur abhängigen Handelsbetriebe haben ihre Einschätzungen deutlich erhöht – der Konsumfreude der Baden-Württemberger sei Dank. Die Verbraucher freuen sich über die moderate Preisentwicklung und ein weiterhin arbeitnehmerfreundliches Einkommensklima. Sie bewerten in der GfK-Konsumklimaumfrage die Konjunkturaussichten wieder besser und planen in der nächsten Zeit vermehrt Anschaffungen. Das gibt Anlass zur Hoffnung, dass sich die Konjunktur auch 2015 auf einen starken Binnenkonsum verlassen kann.

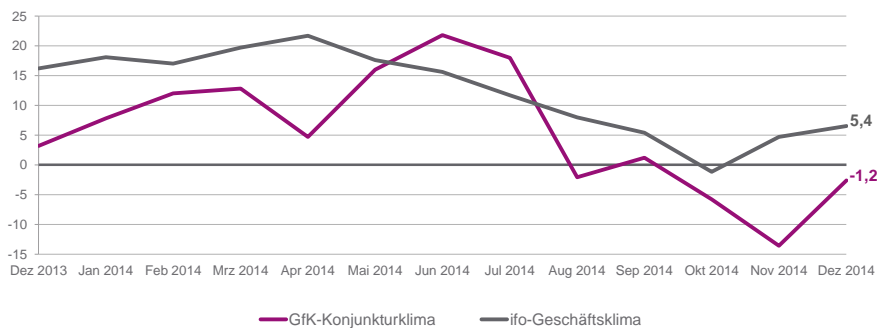
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg – 12/2004-12/2014

- Konjunkturstimmung hellt sich wieder auf.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg – 12/2013-12/2014

- Konsum- und Geschäftsklima im Aufwärtstrend.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q03 (09/2014)	Q04 (12/2014)	Q03 (09/2014)	Q04 (12/2014)	Q03 (09/2014)	Q04 (12/2014)	Q03 (09/2014)	Q04 (12/2014)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gewerbliche Wirtschaft	17,34	17,14	-5,93	-3,54	5,38	6,54	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	22,73	23,8	-4,12	-2,09	8,88	10,46	1,83	0,74
Bauhauptgewerbe	12,27	0,02	-3,72	-2,32	4,12	-1,15	-10,76	7,33
Hochbau	17,06	6,54	1,33	-1,68	9,05	2,38	-6,96	10,44
Wohnungsbau	20,35	14,52	6,04	-0,74	13,08	6,75	-11,59	8,43
Tiefbau	1,82	-15,14	-13,64	-3,33	-6,06	-9,33	-17,57	2,2
Großhandel	5,05	19,9	-2,99	0,76	0,99	10,11	--	--
Einzelhandel	-0,15	-13,28	-23,29	-19,02	-12,08	-16,18	--	--

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. **Konjunkturstimung**
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Wohnungsbau – Konjunkturstimmung

- Einordnung in die Branchenstimmung Bauhauptgewerbe

Im Bauhauptgewerbe schwächte sich das freundliche Geschäftsklima leicht ab, da die Betriebe mit ihrer wirtschaftlichen Situation weniger zufrieden waren als im Vormonat. Für die nächsten Monate erwarteten sie jedoch keine wesentliche Änderung ihrer Geschäftslage. Der Auslastungsgrad der Gerätekapazitäten ist gestiegen; er war mit 76 % (saison- und witterungsbereinigt) weiterhin zwei Prozentpunkte niedriger als zur gleichen Zeit im Vorjahr.

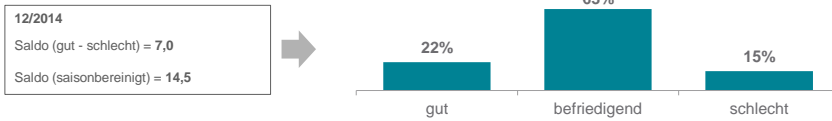
Über Behinderungen der Bautätigkeit berichteten 22 % der Baubetriebe und damit ähnlich viele wie vor einem Jahr (23 %). Wie bisher führte Auftragsmangel am häufigsten zu Beeinträchtigungen (16 % gegenüber 12 % im Vorjahr). Arbeitskräftemangel (4 %) und widrige Witterungsverhältnisse (5 %) spielten nur

Wohnungsbau – Konjunkturstimmung

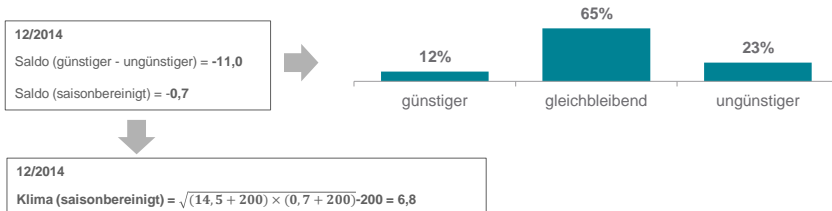
eine kleine Rolle. Die Reichweite der Auftragsreserven ist im Durchschnitt der Bausparten auf 3,3 Monate gestiegen und war damit genauso hoch wie vor Jahresfrist. Per Saldo empfanden 14 % der Testteilnehmer ihre Auftragsbestände als zu klein (Dezember 2013: 3 %). Den Firmenmeldungen zufolge ist der Spielraum für Preiserhöhungen erneut kleiner geworden, eine Entwicklung, die sich nach Einschätzung der Befragten auch in den nächsten Monaten fortsetzen dürfte. Die Personalpläne signalisierten wieder verstärkt einen Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften.

Konjunkturstimmung: aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 12/2014

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

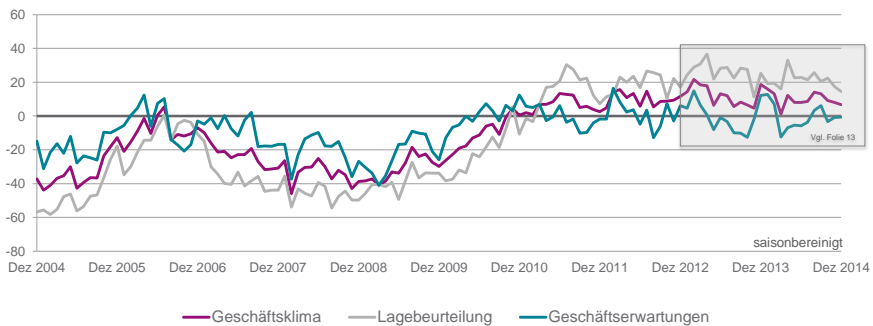


- Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?



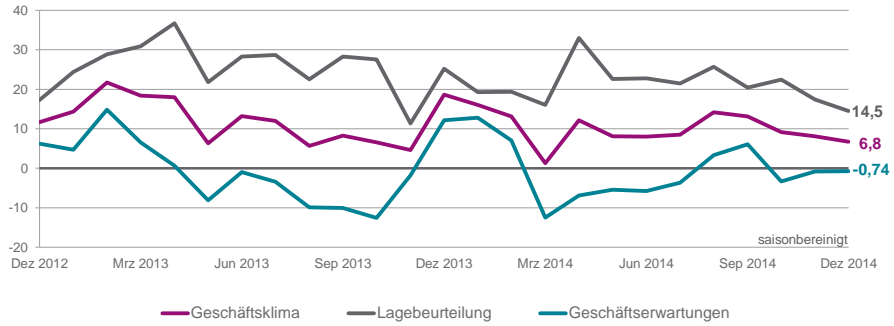
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2004 – 12/2014

- Geschäftsklima in der 10-Jahresbetrachtung weiterhin auf hohem Niveau.



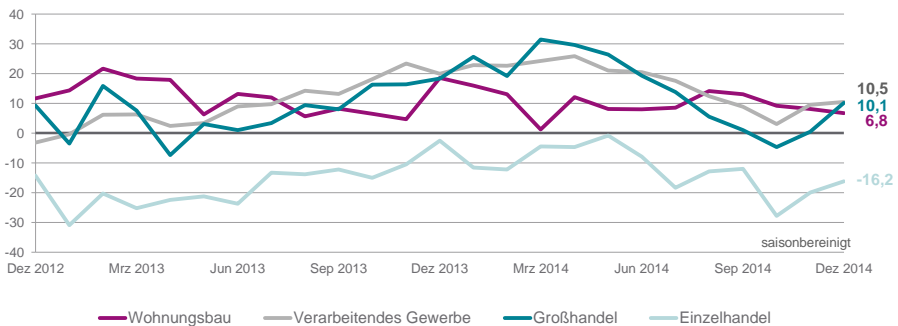
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2012 – 12/2014

- Stimmung der Wohnungsbauer wird hauptsächlich von der Lage gestützt



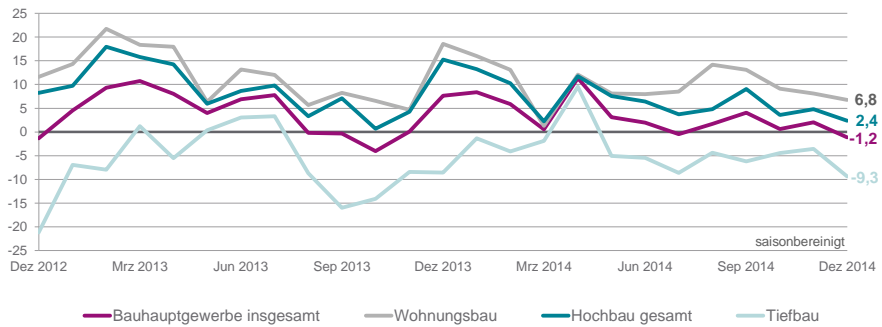
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 12/2012 – 12/2014

- Aufwärtstrend von Industrie und Handel lassen den Wohnungsbau im Branchenvergleich wieder zurückfallen.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 12/2012 – 12/2014

- Wohnungsbau hält sich als Stimmungsführer im Baugewerbe.



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

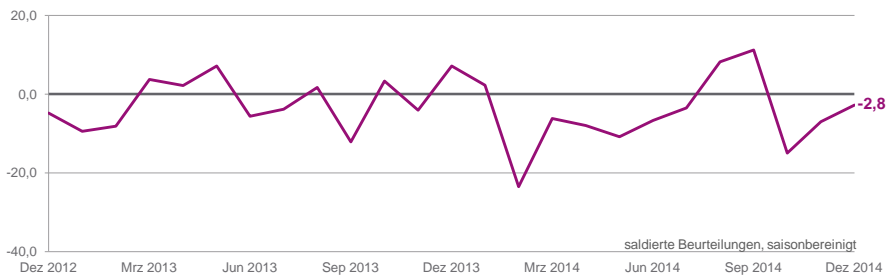
Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Bautätigkeit ist von starken Schwankungen geprägt.
- Bautätigkeiten können ohne nennenswerte Behinderungen ausgeführt werden.
- Keine signifikante Ursachen für Baubehinderungen.
- Planungen der Bautätigkeit ziehen wieder an.

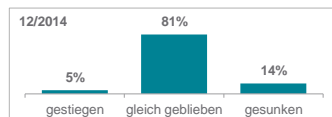
Wohnungsbau – Bautätigkeit

Bautätigkeit: Entwicklung 12/2012 - 12/2014

- Bautätigkeit ist von starken Schwankungen geprägt.

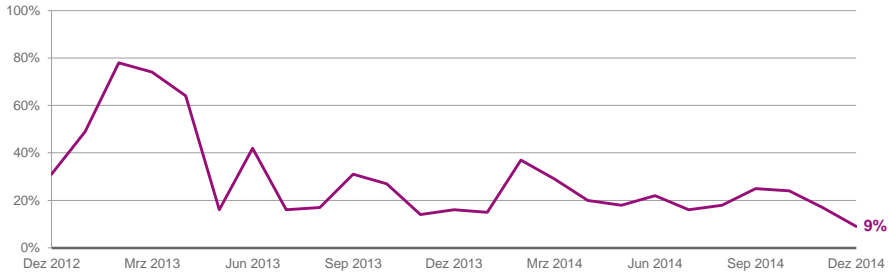


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

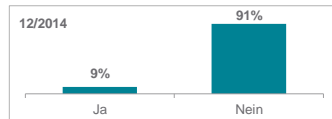


Bautätigkeit: Behinderung 12/2012 - 12/2014

- Bautätigkeiten können ohne nennenswerte Behinderungen ausgeführt werden.

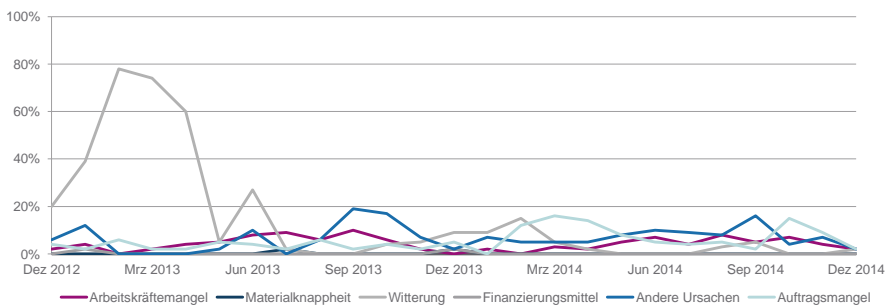


- Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?

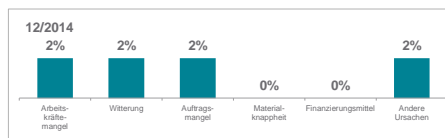


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 12/2012 – 12/2014

- Keine signifikanten Ursachen für Baubehinderungen.

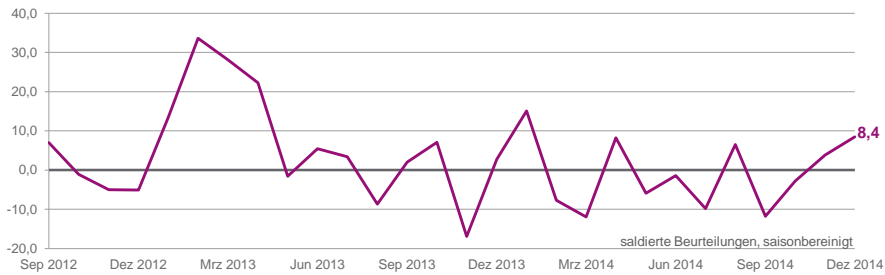


- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?

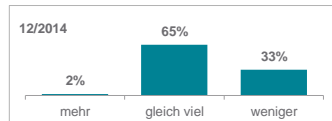


Bautätigkeit: Planung 12/2012 – 12/2014

- Planungen der Bautätigkeit ziehen wieder an.



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



Inhalt

- I. Konjunktorentwicklung 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

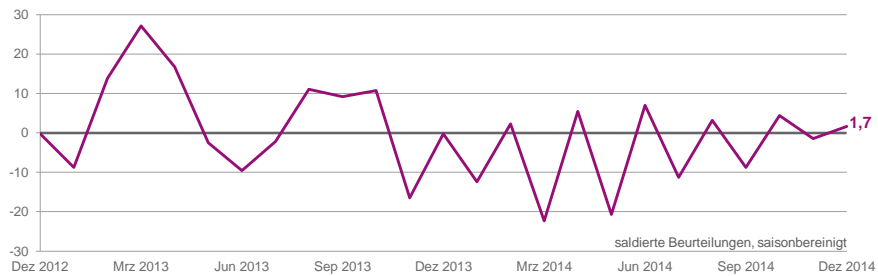
Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

- Der Bestand an Bauaufträgen ist wieder leicht im Plus.
- Aktuell ausgeglichener Bestand an Bauaufträgen.
- Die Reichweite der Auftragsbestände bleibt relativ konstant.

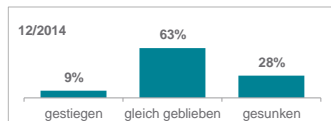
Wohnungsbau – Bauaufträge

Baufträge: Entwicklung Bestand 12/2012 – 12/2014

- Der Bestand an Bauaufträgen ist wieder leicht im Plus.

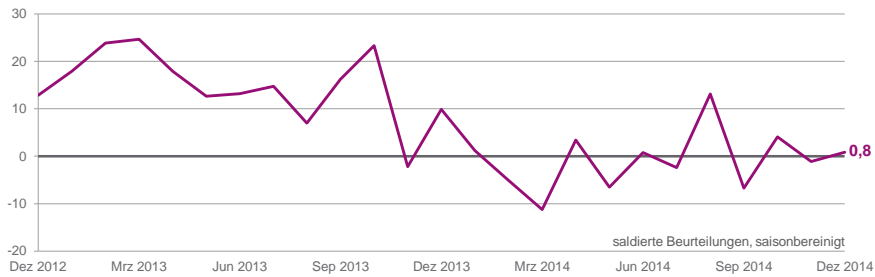


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

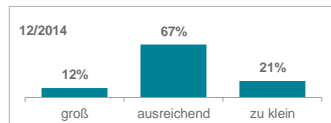


Baufträge: Beurteilung Bestand 12/2012 – 12/2014

- Aktuell ausgeglichener Bestand an Bauaufträgen.

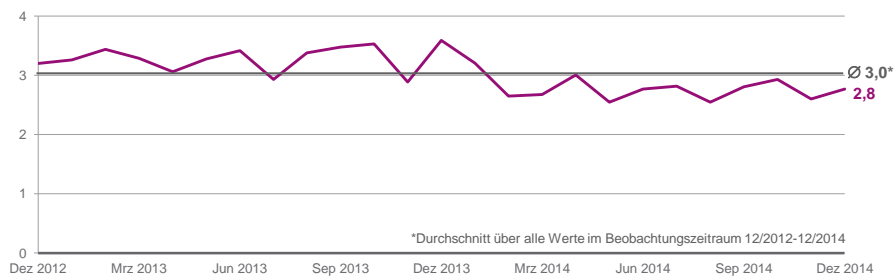


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend bzw. saisonüblich oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 12/2012 – 12/2014

- Die Reichweite der Auftragsbestände bleibt relativ konstant.



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

Inhalt

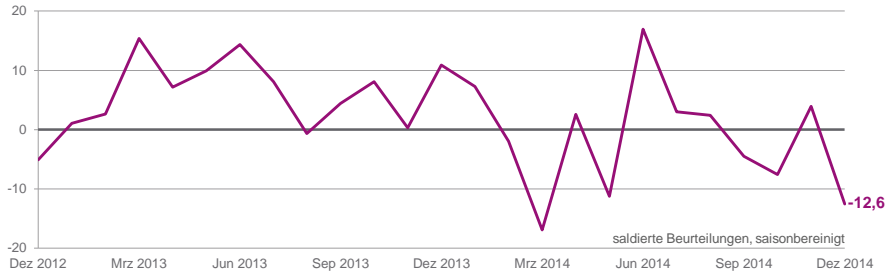
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. Kreditvergabe

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

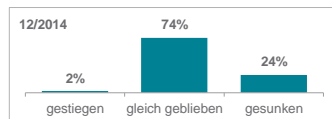
- Baupreise für neue Aufträge sinken deutlich.
- Selbstkosten können weiterhin durch erzielte Baupreise gedeckt werden.
- Getrübte Erwartungen zu Baupreisentwicklungen

Baupreise: Entwicklung 12/2012 – 12/2014

- Baupreise für neue Aufträge sinken deutlich.

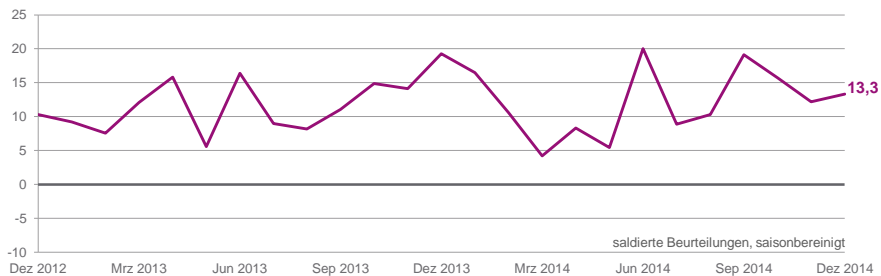


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?

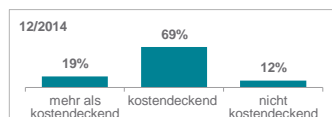


Baupreise: Kostendeckung 12/2012 – 12/2014

- Selbstkosten können weiterhin durch erzielte Baupreise gedeckt werden.

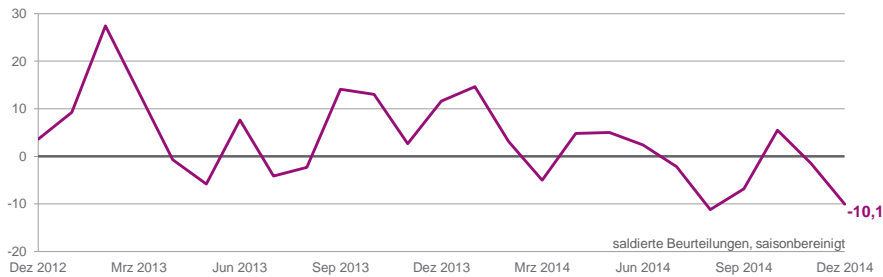


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

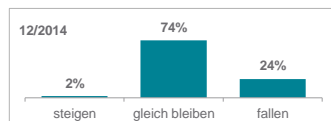


Baupreise: künftige Entwicklung 12/2012 – 12/2014

- Getrüübte Erwartungen zu Baupreisentwicklungen.



- 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
 - iii. Kreditvergabe

Zusammenfassung Sonderfragen Baugewerbe

i. Kapazitätsauslastung

- Kontinuierliche Unterauslastung der Maschinenkapazitäten.

ii. Beschäftigung

- Baugewerbe erwartet einen Anstieg der Arbeitnehmerzahlen.
- Krankenstand liegt deutlich über dem Zweijahresdurchschnitt.

iii. Kreditvergabe

- Banken sind bei der Kreditvergabe im Baugewerbe wesentlich zurückhaltender geworden.

Inhalt

I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

II. Fokus Wohnungsbau

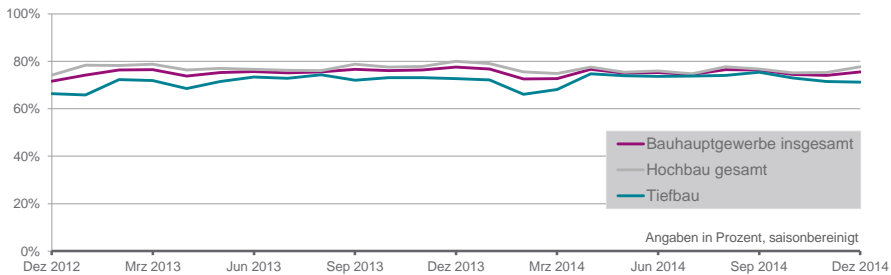
- i. Konjunkturstimmung
- ii. Bautätigkeit
- iii. Bauaufträge
- iv. Baupreise

III. Sonderfragen Baugewerbe

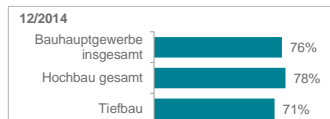
- i. **Kapazitätsauslastung**
- ii. Beschäftigung
- iii. Kreditvergabe

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 12/2012 – 12/2014

- Kontinuierliche Unterauslastung der Maschinenkapazitäten.



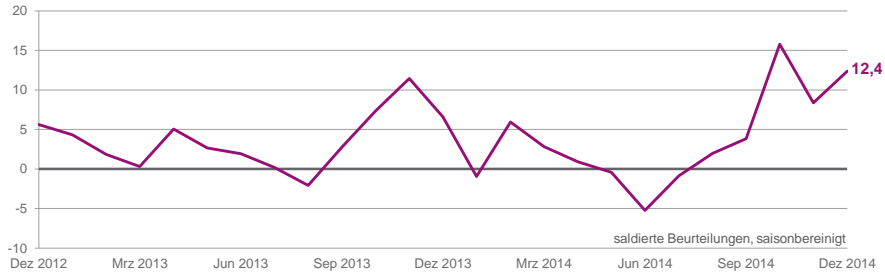
- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*

**Inhalt**

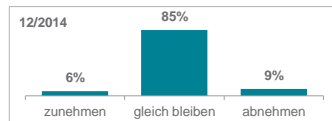
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**
 - iii. Kreditvergabe

Beschäftigung: künftige Entwicklung 12/2012 – 12/2014

- Baugewerbe erwartet einen Anstieg der Arbeitnehmerzahlen.

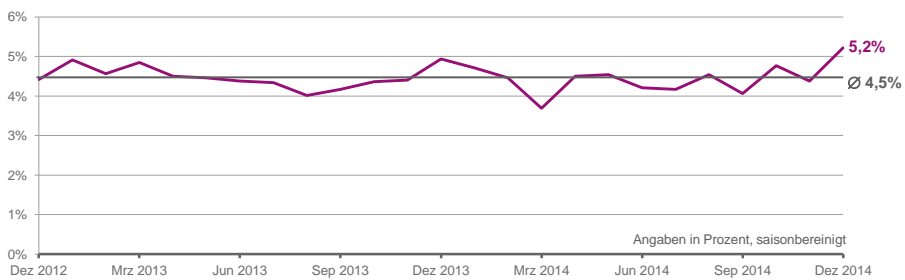


- Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten 3 bis 4 Monate zunehmen, etwa gleichbleiben oder abnehmen?

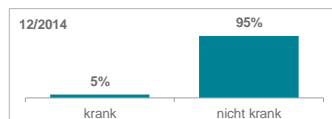


Beschäftigung: Krankenstand 12/2012 – 12/2014

- Krankenstand liegt deutlich über dem Zweijahresdurchschnitt.



- Wie viel Prozent von Ihren Arbeitnehmern sind gegenwärtig krank?



Inhalt

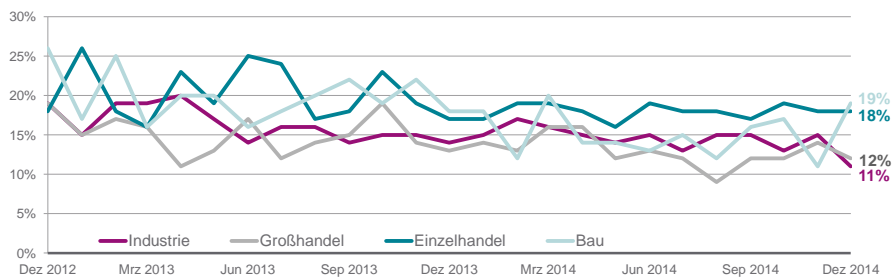
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung
 - iii. **Kreditvergabe**



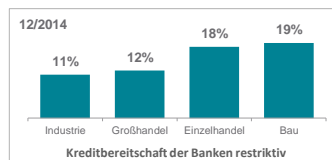
Baugewerbe – Kreditvergabe

Kreditvergabe: Kredithürden im Branchenvergleich 12/2012 – 12/2014

- Banken sind bei der Kreditvergabe im Baugewerbe wesentlich zurückhaltender geworden.



- *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.