
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

1. Quartal 2024

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau im Vergleich zum Vorquartal weiter deutlich verschlechtert; zu Beginn des Jahres historischer Tiefststand in der seit 1991 durchgeführten Umfrage
- Geschäftserwartungen weiterhin sehr pessimistisch, auch die aktuelle Geschäftslage wird sehr schlecht beurteilt
- Tiefbau weiterhin klarer Stimmungsführer trotz ebenfalls deutlich negativem Geschäftsklimaindex
- Bautätigkeit nimmt weiter ab; extremer Auftragsmangel sorgt bei mehr als der Hälfte der befragten Unternehmen für Baubehinderungen
- Zuletzt wurde der aktuelle Bestand an Bauaufträgen vor etwa 20 Jahre so schlecht bewertet wie zu Beginn des Jahres 2024; mittlere Auftragsreichweite bei knapp 4 Monaten
- Baupreise weiter gesunken; Betriebe sind diesbezüglich auch für das zweite Quartal sehr pessimistisch
- Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe bei rund 70 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

Konjunkturentwicklung 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.

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg: Leichte Erholung zum Frühlingsanfang

Nachdem der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex zuletzt mehr als ein halbes Jahr im negativen zweistelligen Bereich verharrte, war zum Ende des ersten Quartals ein Anstieg von -13 auf -9 Punkte zu beobachten.

Diese Zunahme ist hauptsächlich auf weniger pessimistische Geschäftserwartungen zurückzuführen; der entsprechende Indexwert liegt mit -20 Punkten zwar weiter deutlich im negativen Bereich, erreichte zuletzt aber den höchsten Stand seit Juni letzten Jahres. Auch ihre aktuelle Geschäftslage beurteilen die Unternehmen minimal besser als noch im Februar.

Die aktuelle Stimmungsaufhellung ist jedoch bislang weitestgehend auf den Handel und den Dienstleistungssektor begrenzt. In der Industrie und im Baugewerbe ist hingegen bislang noch keine signifikante Verbesserung des Geschäftsklimas erkennbar. Es bleibt nun abzuwarten, ob es sich bei der aktuellen Verbesserung wirklich um eine nachhaltige Trendwende oder nur um ein „Strohfeuer“ handelt.

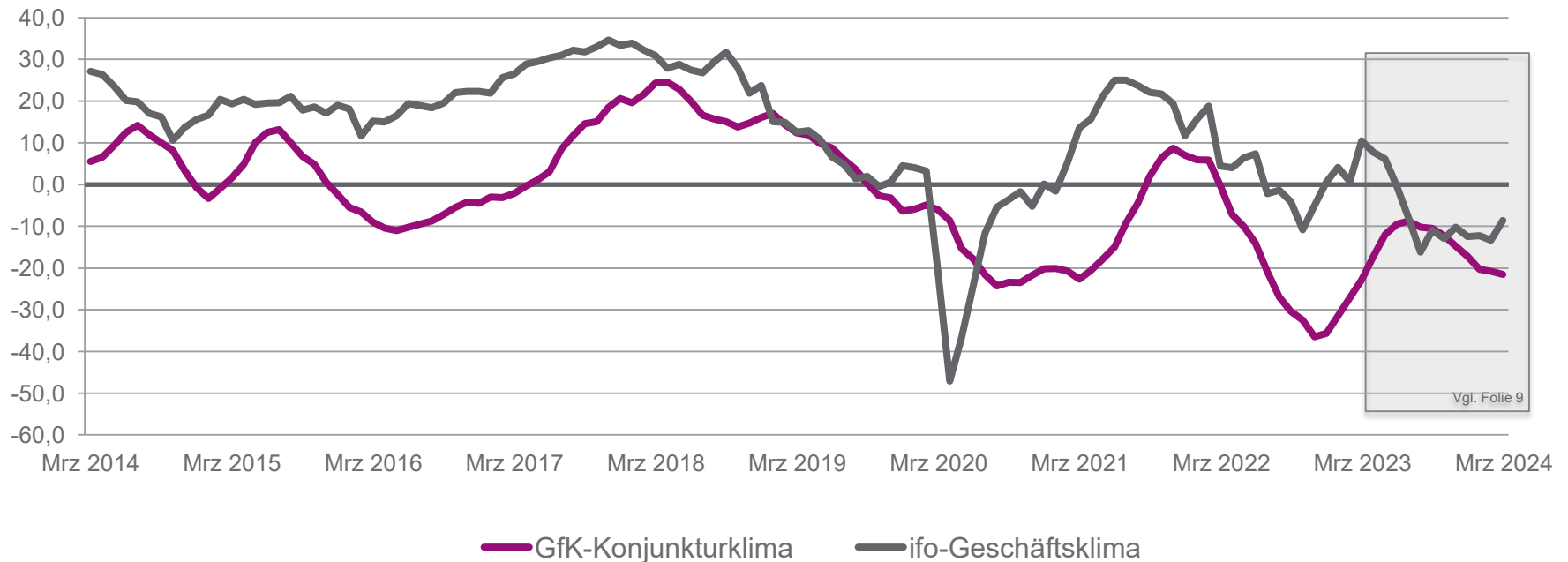
Nach Angaben des Statistischen Landesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt in Baden-Württemberg im vergangenen Jahr um 0,6 Prozent zurückgegangen. Das Minus fiel damit noch etwas stärker aus als auf Bundesebene (-0,3 Prozent). Eine von den Forschern des Instituts für Angewandte Wirtschaftsforschung und der Universität Hohenheim erstellte Prognose verspricht auch für das laufende Jahr keine große konjunkturelle Dynamik im Südwesten.

Demnach hat das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal um lediglich 0,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal zugenommen und dürfte auch in den Folgequartalen nicht wesentlich stärker steigen. Auch der L-Bank-ifo-Frühindikator deutet für die kommenden Monate auf eine stagnierende oder sogar rückläufige Entwicklung hin.

Die sogenannte Kredithürde, also der Anteil der Betriebe, die von einem restriktiven Verhalten der Banken in Kreditverhandlungen berichten, ist mit 15 Prozent auf den niedrigsten Stand seit zwei Jahren gefallen. Die Unternehmen haben also derzeit keine großen Probleme, an die zur Umsetzung ihrer Investitionen benötigten Fremdmittel zu kommen. Der Anteil der Firmen, die im vergangenen Jahr Kreditverhandlungen geführt haben, blieb dabei nahezu konstant und liegt bei rund 21 Prozent.

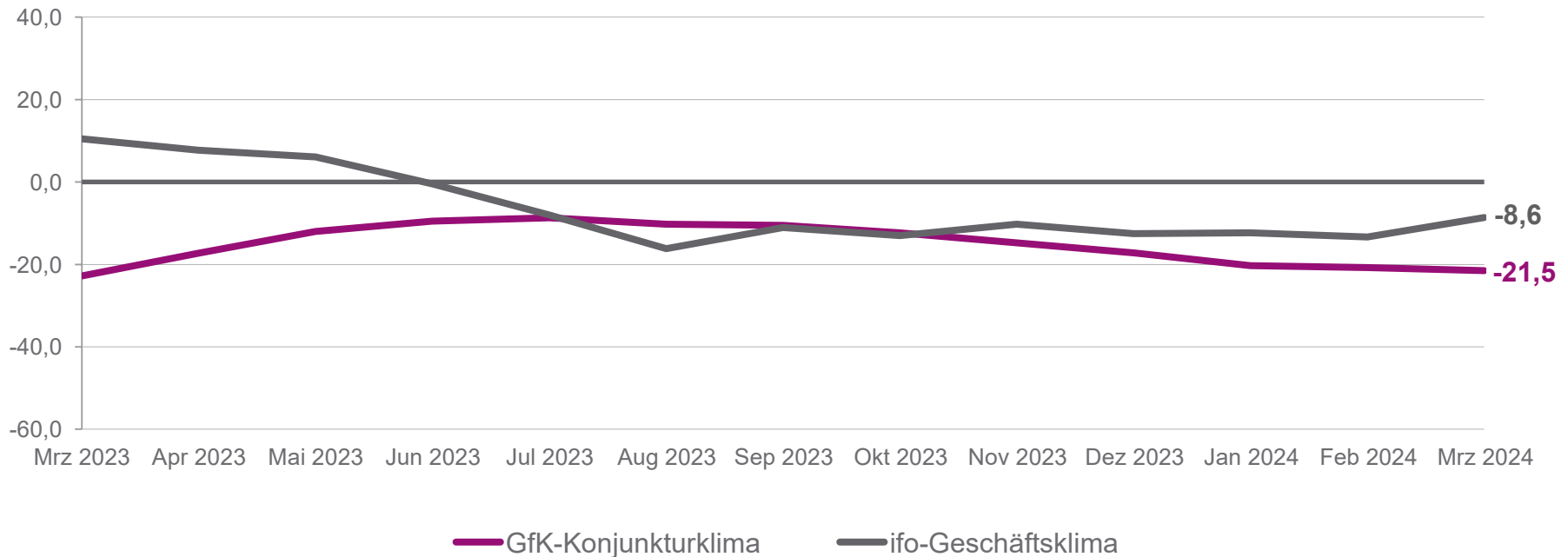
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2014 - 03/2024

- Nach einem erneuten Einbruch des ifo-Geschäftsklimas im Sommer 2023 bleibt der Index relativ konstant auf niedrigem Niveau. Auch der GfK-Konjunkturklimaindex erholt sich im ersten Halbjahr 2023 nur kurzzeitig und liegt weiterhin unter dem Geschäftsklimaindex.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2023 - 03/2024

- Der ifo-Geschäftsklimaindex legt im ersten Quartal 2024 leicht zu, während der GfK-Konjunkturklimaindex kaum Veränderungen zeigt.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q4 (12/2023)	Q1 (03/2024)	Q4 (12/2023)	Q1 (03/2024)	Q4 (12/2023)	Q1 (03/2024)	Q4 (12/2023)	Q1 (03/2024)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	2,0	3,1	-26,2	-19,6	-12,6	-8,6	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	-0,8	-4,7	-35,2	-26,6	-18,8	-16,0	-15,5	-17,6
Bauhauptgewerbe	-23,3	-21,2	-53,5	-58,6	-39,1	-41,0	-39,2	-42,1
Hochbau	-37,2	-42,0	-63,2	-68,6	-50,7	-56,0	-45,3	-52,6
Wohnungsbau	-52,3	-55,6	-70,9	-74,0	-61,9	-65,1	-52,9	-62,9
Tiefbau	-0,2	3,0	-32,4	-35,2	-17,0	-17,1	-21,4	-23,5
Großhandel	-15,1	-17,5	-49,0	-31,0	-32,9	-24,4	--	--
Einzelhandel	-18,0	-8,6	-38,3	-36,1	-27,3	-24,1	--	--
Dienstleister	15,4	18,2	-9,6	-8,5	2,5	4,4	--	--

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

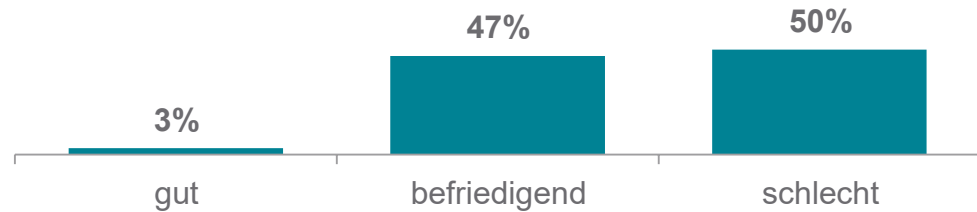
Im Bauhauptgewerbe ist weiterhin kein Licht am Ende des Tunnels ersichtlich. Nachdem der sektorspezifische L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex im Februar den tiefsten Stand seit Anfang 2005 erreichte, war im März nur ein leichter Anstieg von -44 auf -41 Punkte zu verzeichnen.

Hinsichtlich der Preisentwicklung im Bausektor gibt es derzeit kein eindeutiges Bild. So lagen dem Statistischen Landesamt zufolge zwar die Kosten für Bauleistungen im ersten Quartal 2024 um drei Prozent über dem Vorjahresniveau. Dies ist jedoch gleichzeitig die geringste Zunahme seit drei Jahren. Für die kommenden Monate rechnen die befragten Betriebe zudem eindeutig mit sinkenden Baupreisen. Die Preiserwartungen im Baugewerbe liegen mit -20 Punkten inzwischen sogar auf dem tiefsten Stand seit genau 14 Jahren.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 03/2024

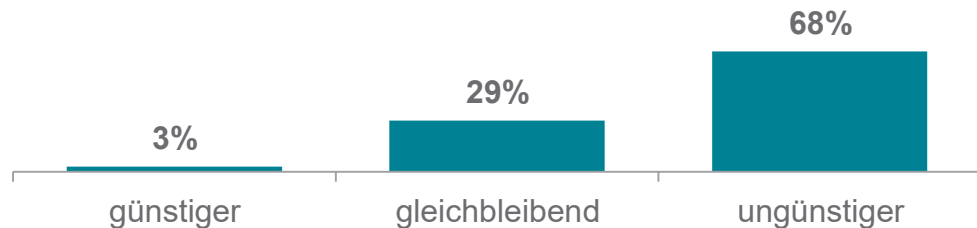
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

03/2024
 Saldo (gut - schlecht) = **-47,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-55,6**



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

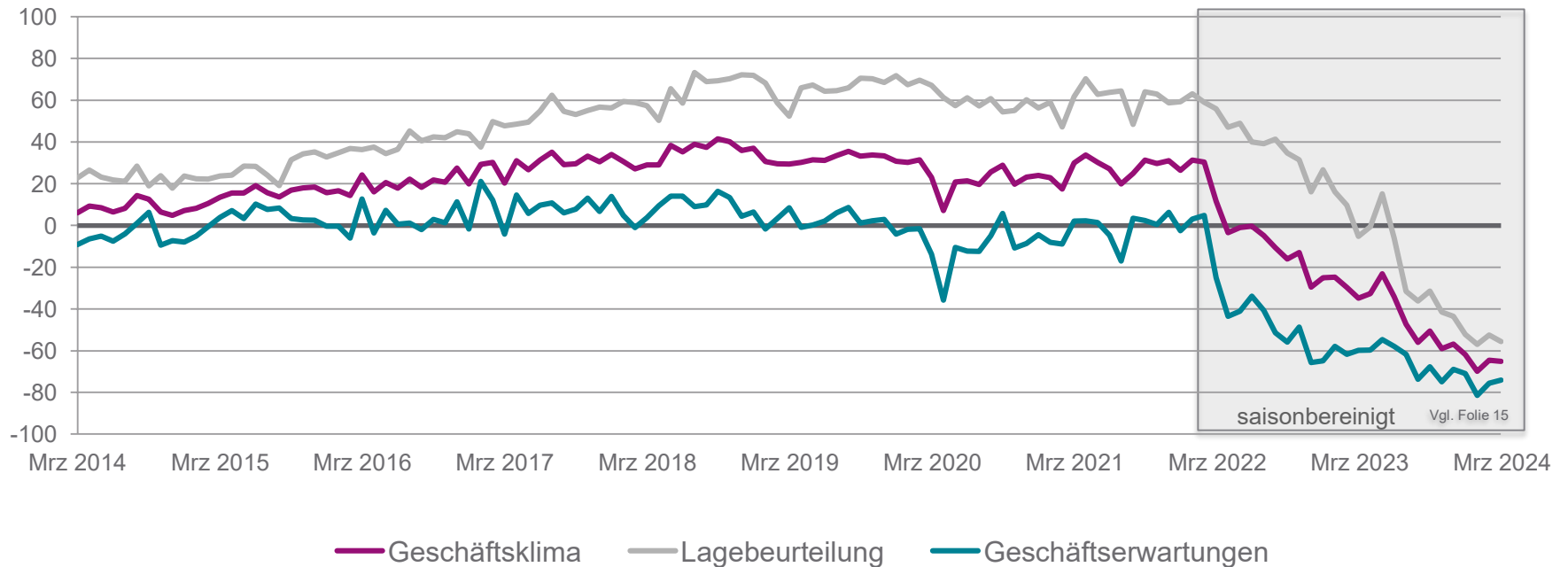
03/2024
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **-65,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-74,0**



03/2024
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(-47,0 + 200) \times (-74,0 + 200)} - 200 = -65,1$

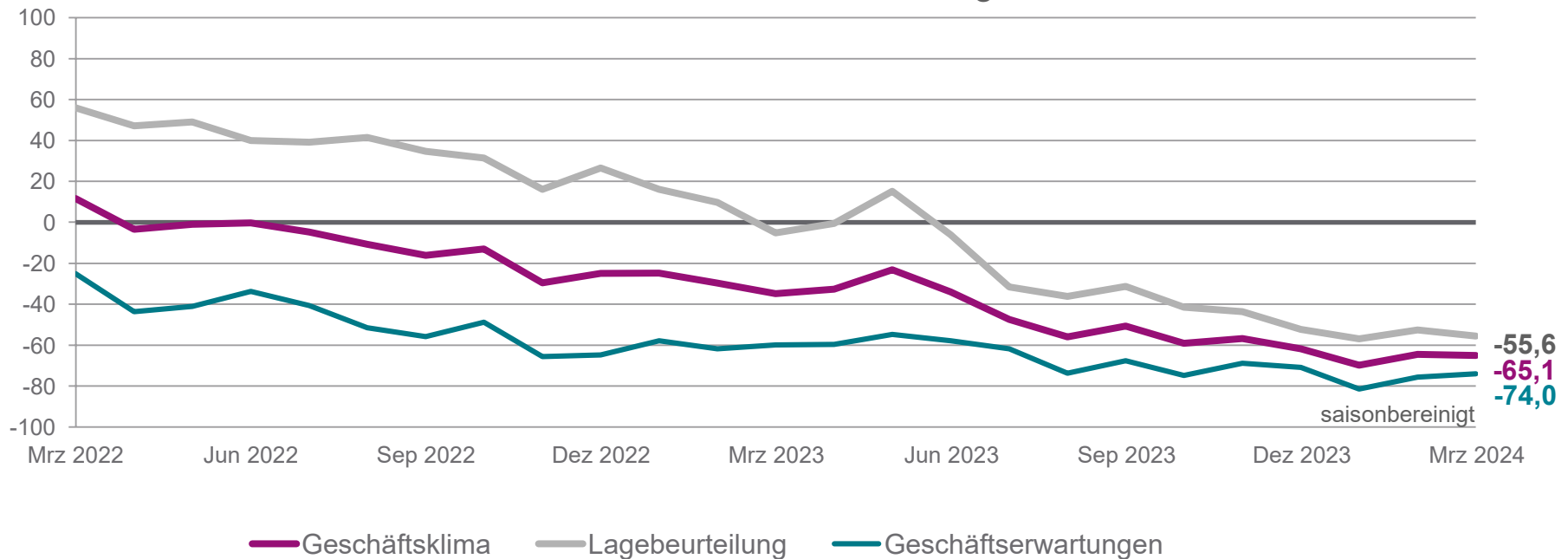
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2014 – 03/2024

- Seit Anfang 2022 hat sich das Geschäftsklima im Wohnungsbau deutlich verschlechtert und erreichte zu Beginn des ersten Quartals 2024 einen neuen historischen Tiefststand in der seit 1991 durchgeführten Umfrage.



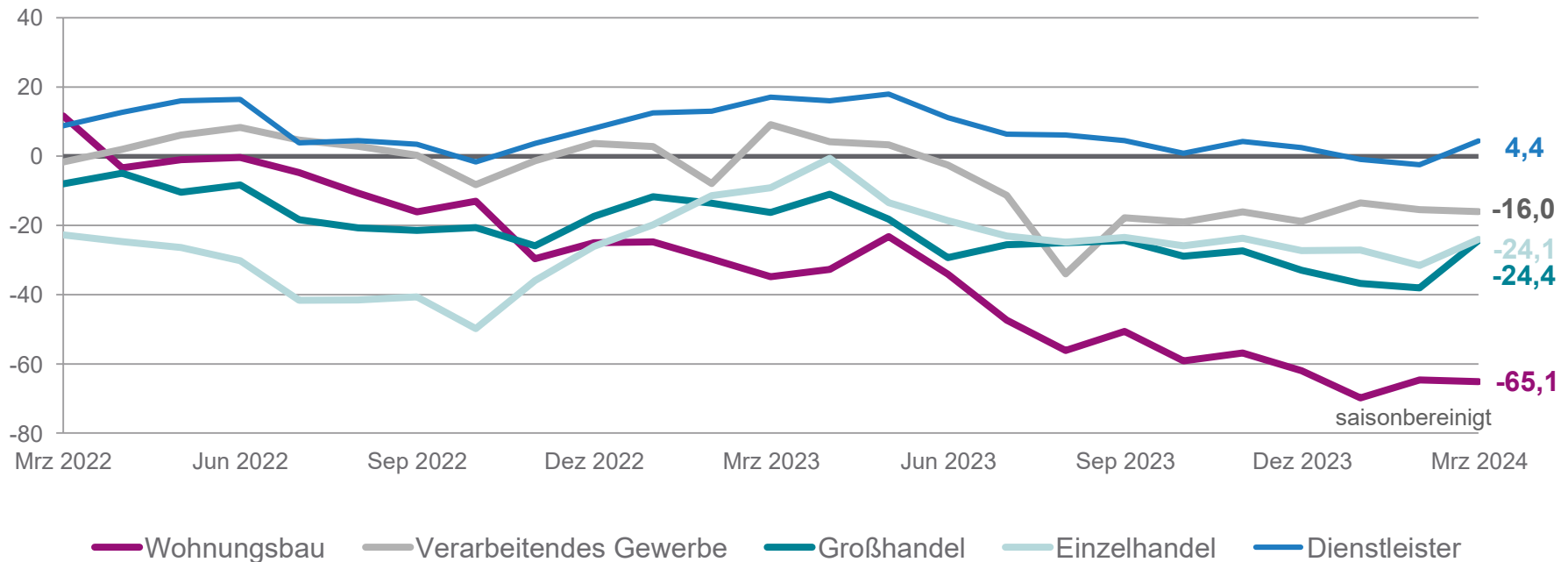
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2022 – 03/2024

- Das Geschäftsklima, die Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen im Wohnungsbau zeigen seit März 2022 einen starken und kontinuierlichen Abwärtstrend. Insbesondere im Januar 2024 erreichen alle drei Indikatoren extrem niedrige Werte.



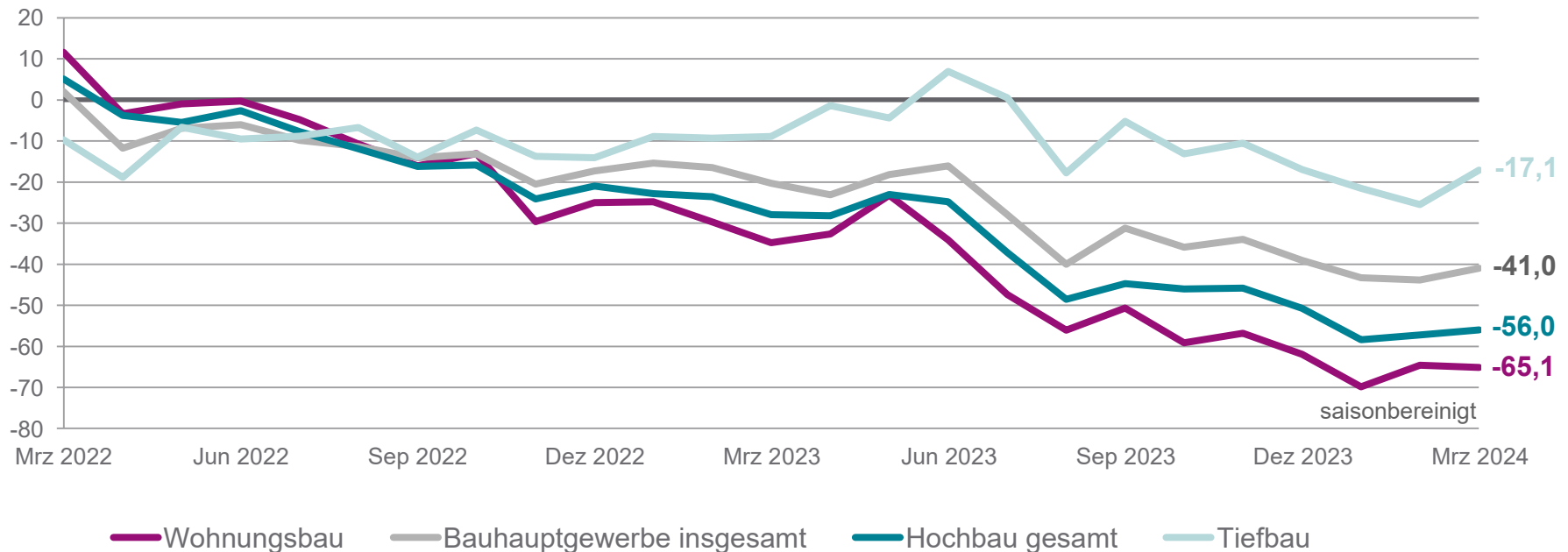
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 03/2022 – 03/2024

- Ab Ende 2022 ist die schlechte konjunkturelle Stimmung im Wohnungsbau besonders ausgeprägt. Im Einzelhandel und im Dienstleistungssektor zeichnet sich Anfang 2024 eine Stabilisierung bzw. sogar eine leichte Erholung ab.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 03/2022 – 03/2024

- Das seit Anfang 2022 anhaltend schlechte Geschäftsklima betrifft die gesamte Baubranche, insbesondere aber den Wohnungsbau.



Inhalt

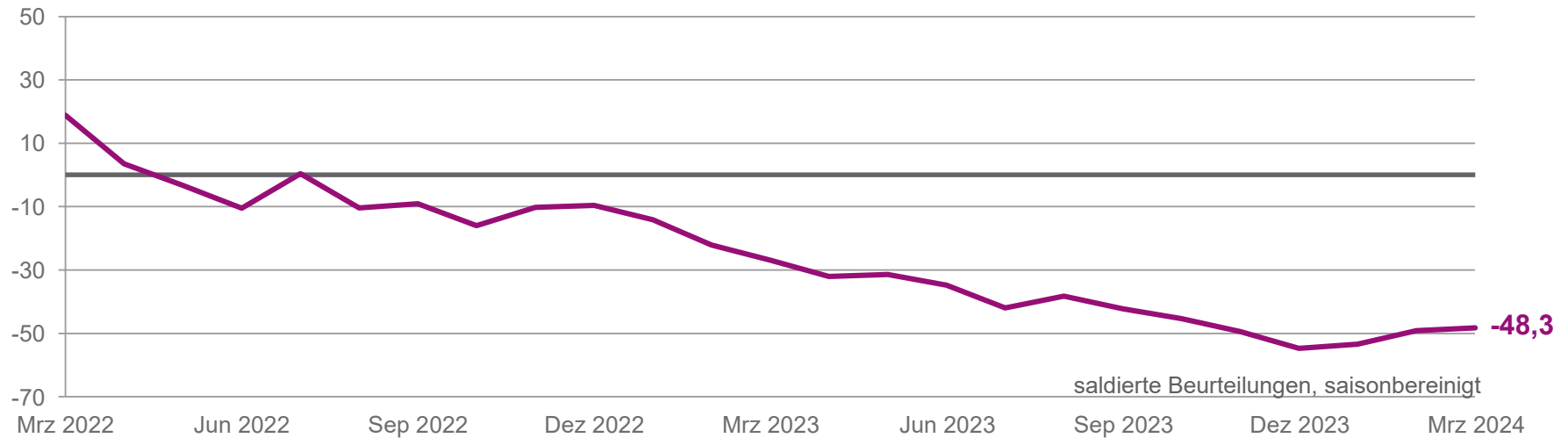
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

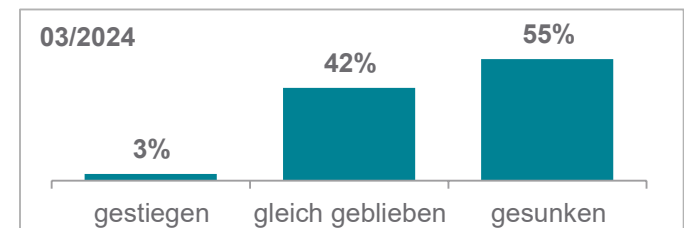
- Im ersten Quartal 2024 ist die Bautätigkeit im Wohnungsbau weiter deutlich zurückgegangen.
- Derzeit berichten 64 Prozent der Wohnungsbauunternehmen von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge und damit deutlich weniger als noch zu Beginn des Jahres 2024.
- Die Baubehinderungen werden seit Beginn des Jahres 2024 vor allem durch einen extrem weit verbreiteten Mangel an Aufträgen verursacht. Wetterbedingte Behinderungen spielen dagegen kaum noch eine Rolle.
- Die Prognosen für die nächsten drei Monate bleiben pessimistisch. Die Wohnungsbaubranche erwartet weiterhin einen deutlichen Rückgang der Bauaufträge.

Bautätigkeit: Entwicklung 03/2022 – 03/2024

- Im ersten Quartal 2024 ist die Bautätigkeit im Wohnungsbau weiter deutlich zurückgegangen.

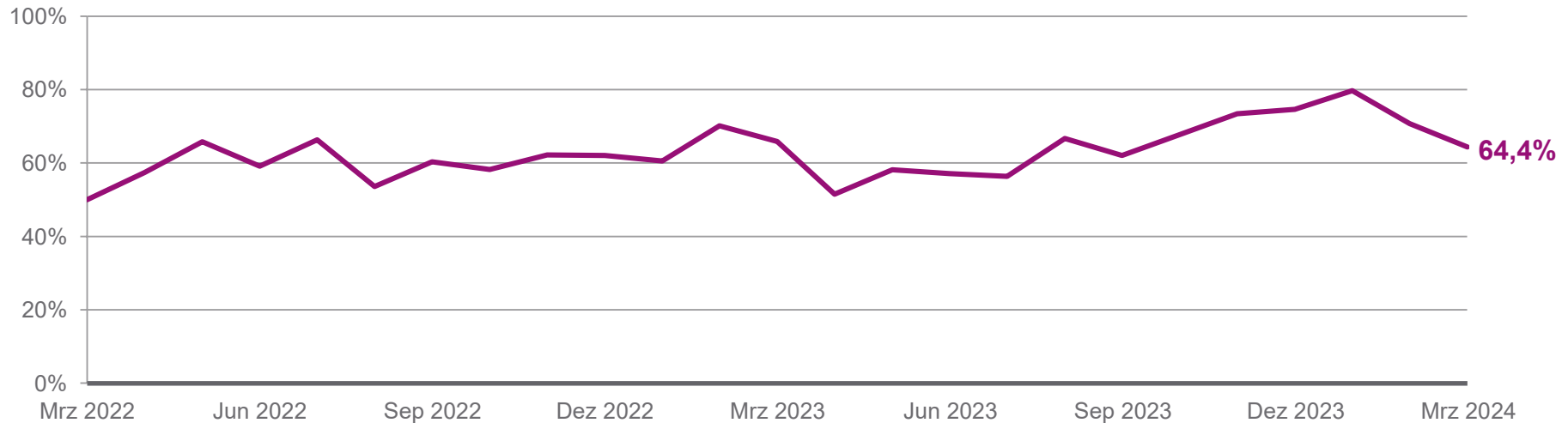


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

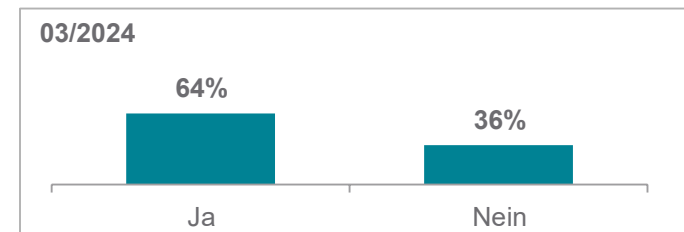


Bautätigkeit: Behinderung 03/2022 – 03/2024

- Derzeit berichten 64 Prozent der Wohnungsbauunternehmen von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge und damit deutlich weniger als noch zu Beginn des Jahres 2024.

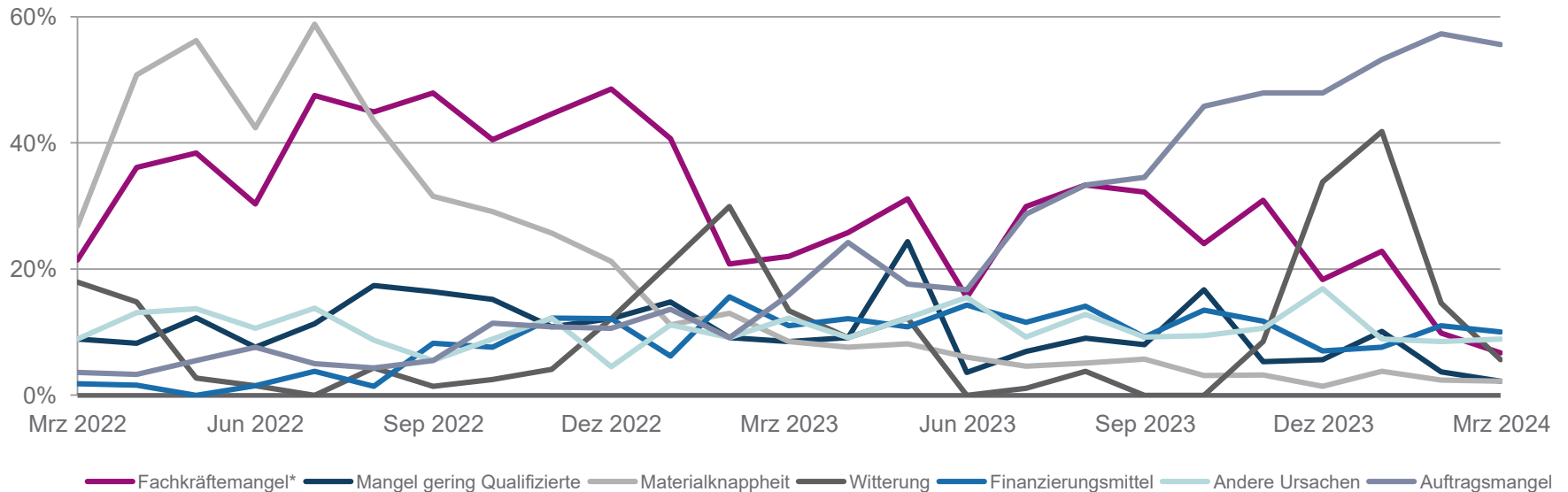


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

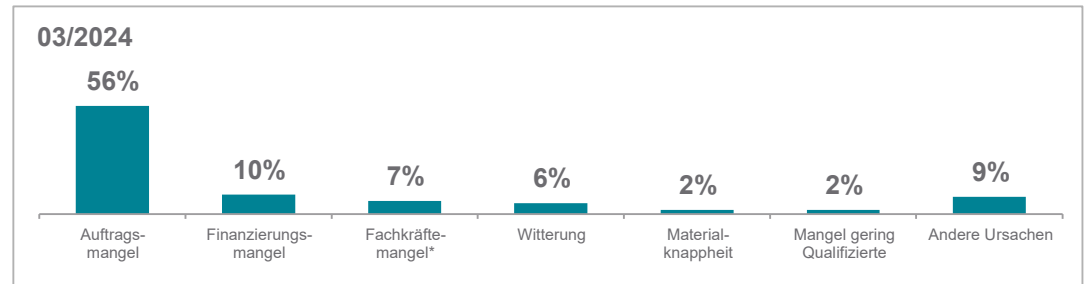


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 03/2022 – 03/2024

- Die Baubehinderungen werden seit Beginn des Jahres 2024 vor allem durch einen extrem weit verbreiteten Mangel an Aufträgen verursacht. Wetterbedingte Behinderungen spielen dagegen kaum noch eine Rolle.



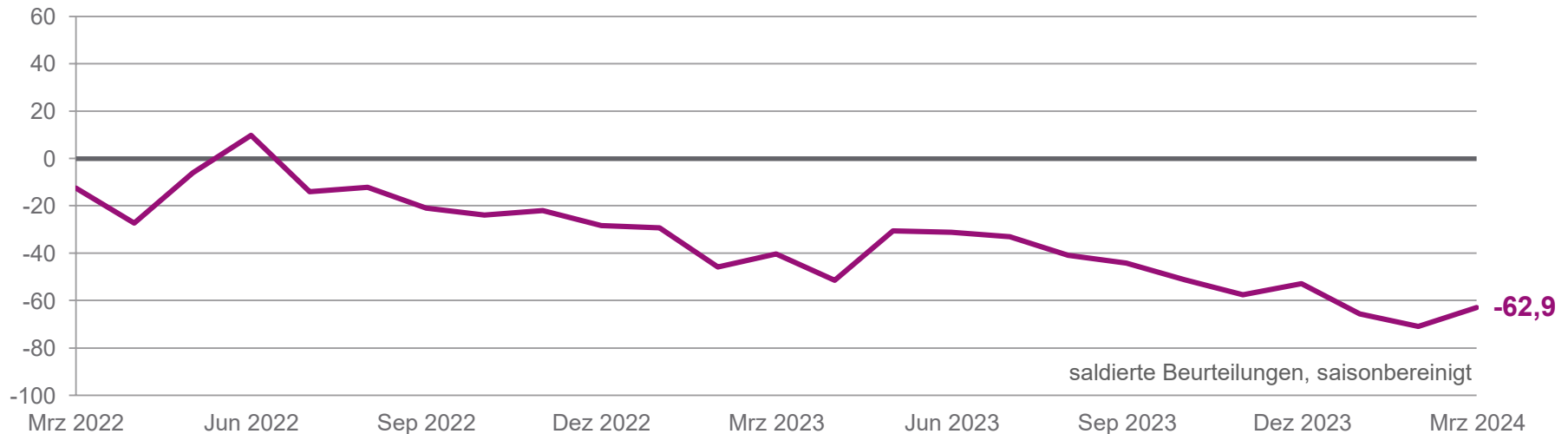
- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?



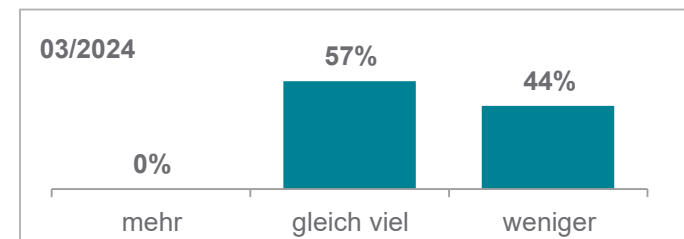
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 03/2022 – 03/2024

- Die Prognosen für die nächsten drei Monate bleiben pessimistisch. Die Wohnungsbaubranche erwartet weiterhin einen deutlichen Rückgang der Bauaufträge.



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



Inhalt

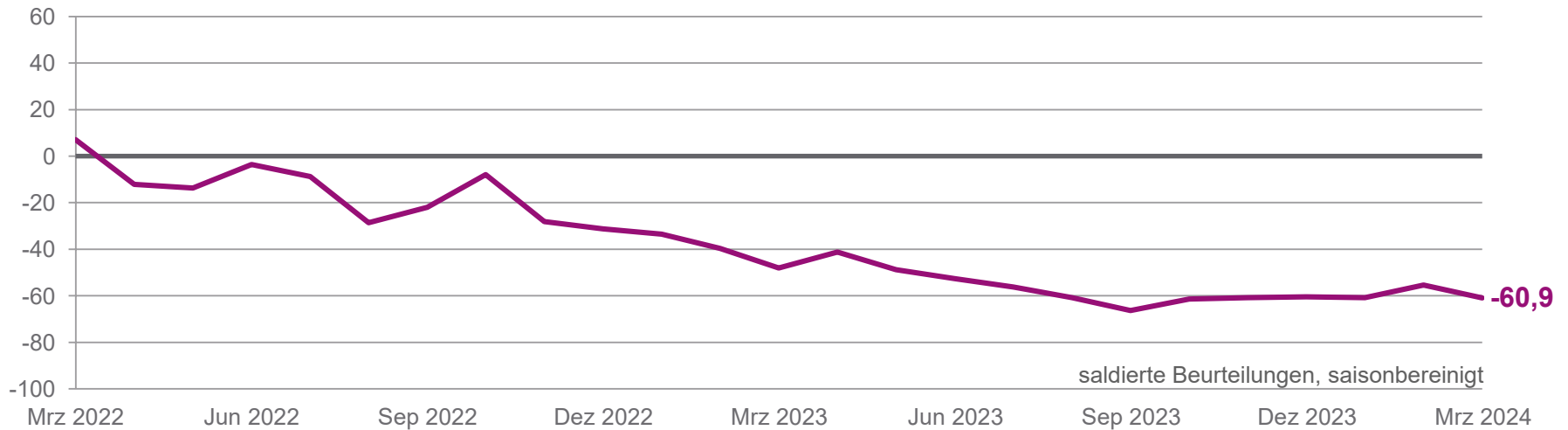
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

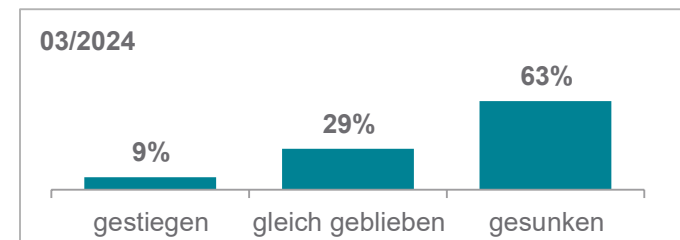
- Mehr als 60 Prozent der befragten Unternehmen berichten von einem Rückgang ihres Auftragsbestands im ersten Quartal 2024.
- Zuletzt wurde der aktuelle Bestand an Bauaufträgen vor etwa 20 Jahre so schlecht bewertet wie zu Beginn des Jahres 2024. Seither hat sich die Lage nur minimal verbessert.
- Der durchschnittliche Bestand an Bauaufträgen reicht derzeit für knapp fünf Monate. Seit Beginn des Jahres 2024 ist wieder eine leichte Zunahme der Reichweite zu beobachten.

Baufträge: Entwicklung Bestand 03/2022 – 03/2024

- Mehr als 60 Prozent der befragten Unternehmen berichten von einem Rückgang ihres Auftragsbestands im ersten Quartal 2024.

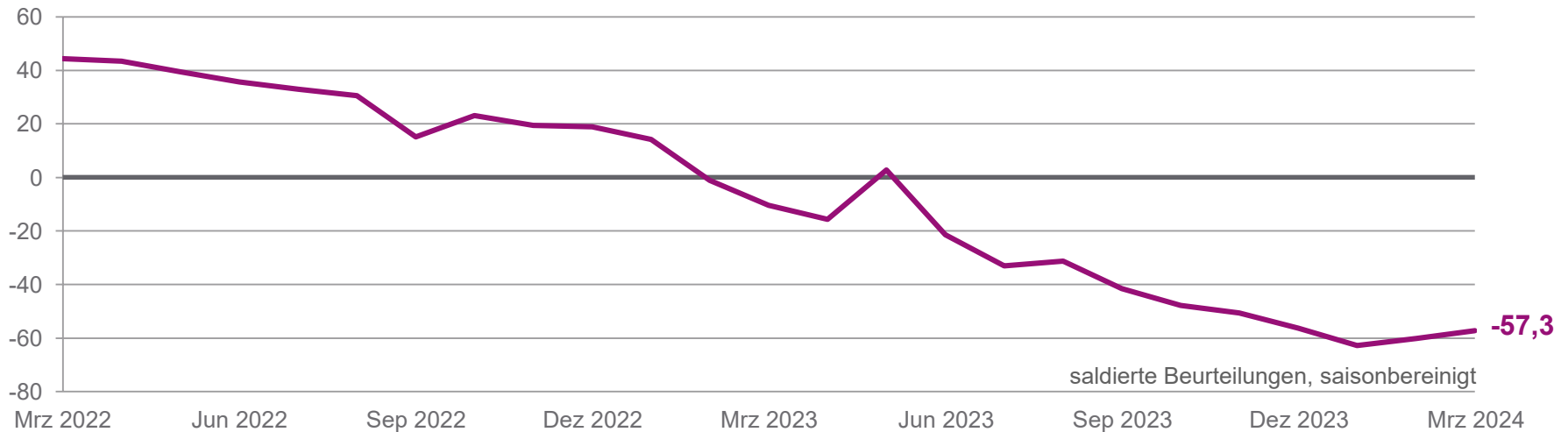


- Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

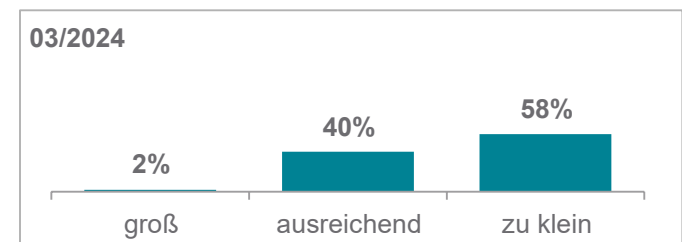


Baufträge: Beurteilung Bestand 03/2022 – 03/2024

- Zuletzt wurde der aktuelle Bestand an Bauaufträgen vor etwa 20 Jahre so schlecht bewertet wie zu Beginn des Jahres 2024. Seither hat sich die Lage nur minimal verbessert.

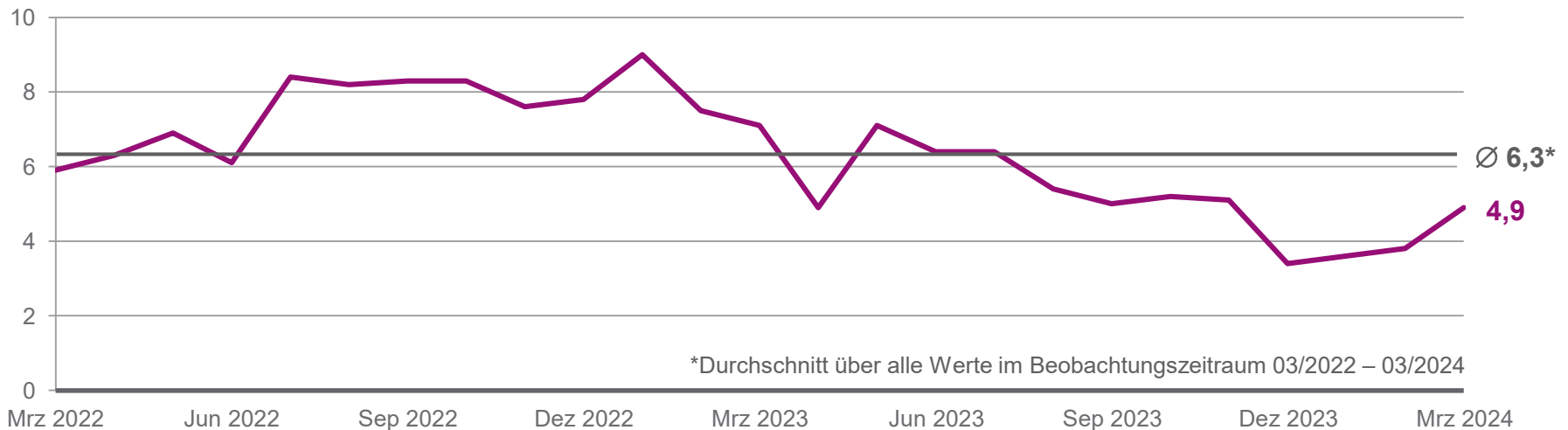


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 03/2022 – 03/2024

- Der durchschnittliche Bestand an Bauaufträgen reicht derzeit für knapp fünf Monate. Seit Beginn des Jahres 2024 ist wieder eine leichte Zunahme der Reichweite zu beobachten.



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

Inhalt

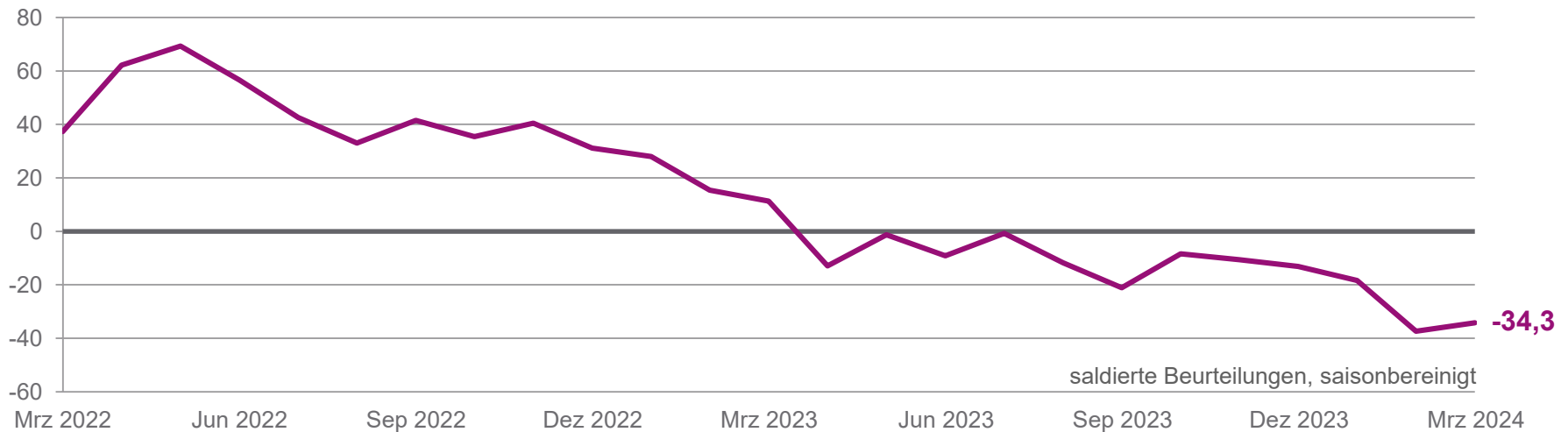
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

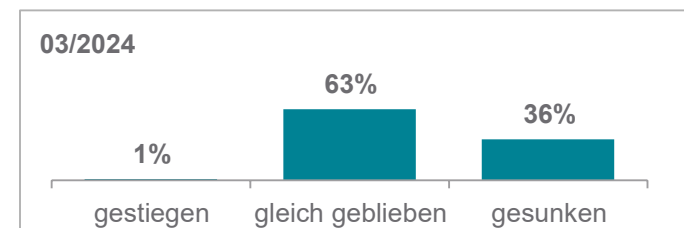
- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sind im ersten Quartal nach Angaben der befragten Unternehmen weiter deutlich gesunken.
- 30 Prozent der befragten Unternehmen bewerten die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit als nicht kostendeckend.
- Die Wohnungsbaubranche ist rechnet mit weiter fallenden Preisen. Der entsprechende Indexwert liegt auf dem tiefsten Stand seit dem Jahr 2009.

Baupreise: Entwicklung 03/2022 – 03/2024

- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sind im ersten Quartal nach Angaben der befragten Unternehmen weiter deutlich gesunken.

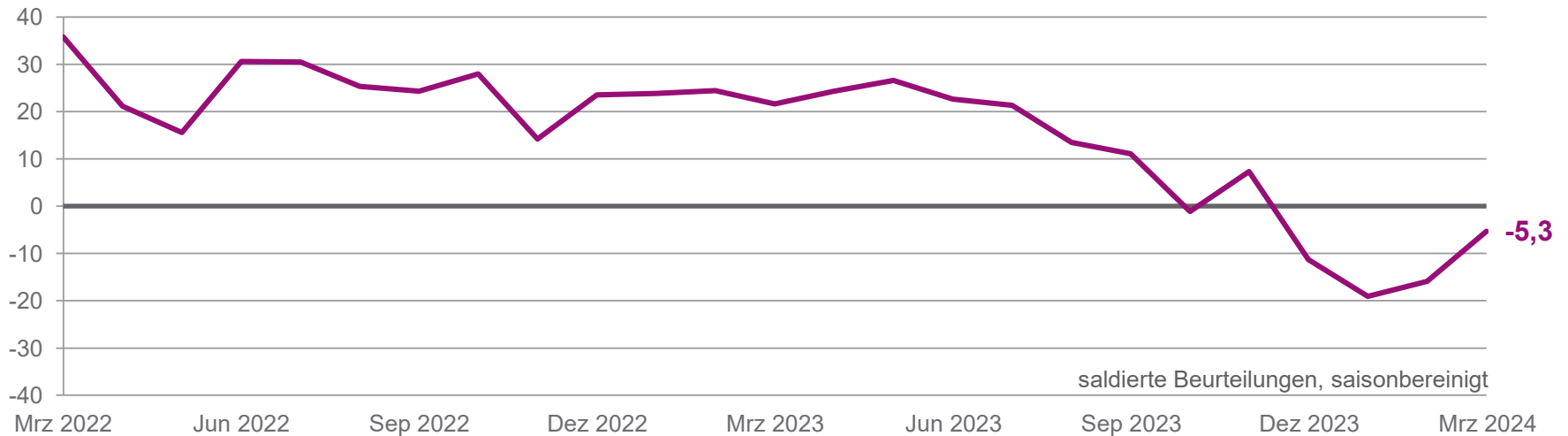


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

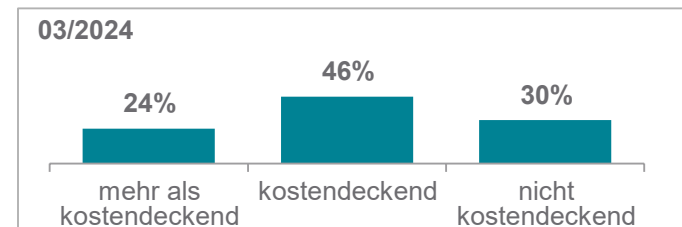


Baupreise: Kostendeckung 03/2022 – 03/2024

- 30 Prozent der befragten Unternehmen bewerten die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit als nicht kostendeckend.

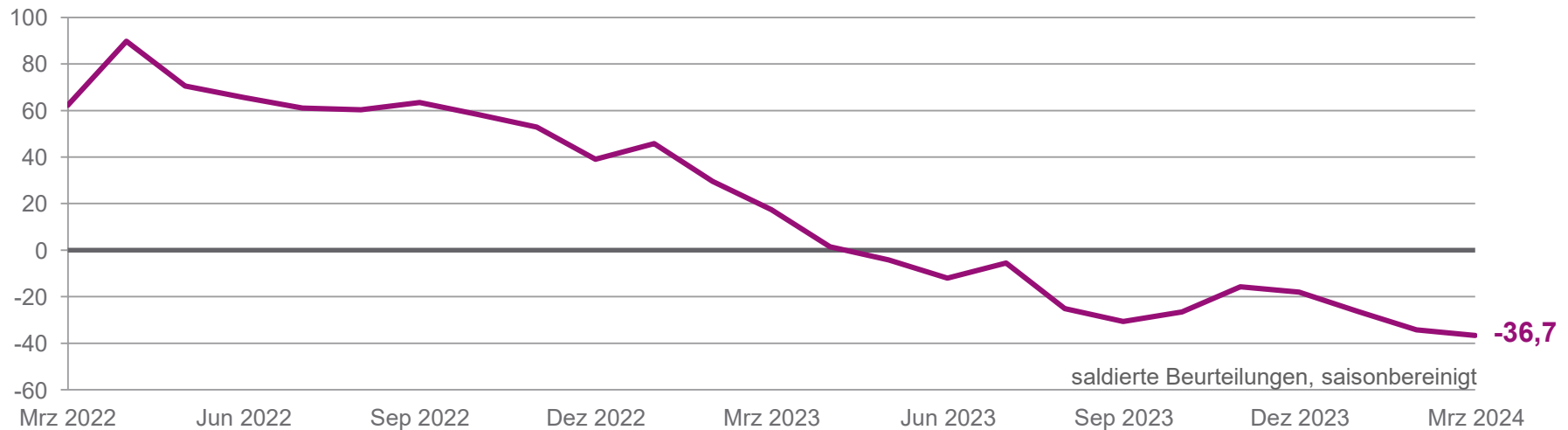


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

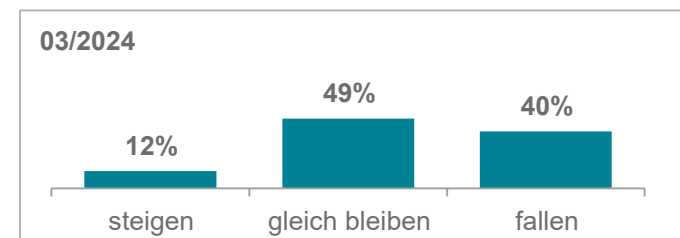


Baupreise: Künftige Entwicklung 03/2022 – 03/2024

- Die Wohnungsbaubranche rechnet mit weiter fallenden Preisen. Der entsprechende Indexwert liegt auf dem tiefsten Stand seit dem Jahr 2009.



- 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

Zusammenfassung Sonderfragen Baugewerbe

i. Kapazitätsauslastung

- Im ersten Quartal 2024 liegt die Maschinenauslastung in der gesamten Baubranche nur noch bei etwas mehr als 70 Prozent. Im Hochbau sind die Maschinen nur zu etwas mehr als zwei Dritteln ausgelastet.
- Das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten ist historisch gesehen jedoch immer noch vergleichsweise hoch.

ii. Beschäftigung

- Die Baubranche erwartet im kommenden Quartal einen leichten Rückgang der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

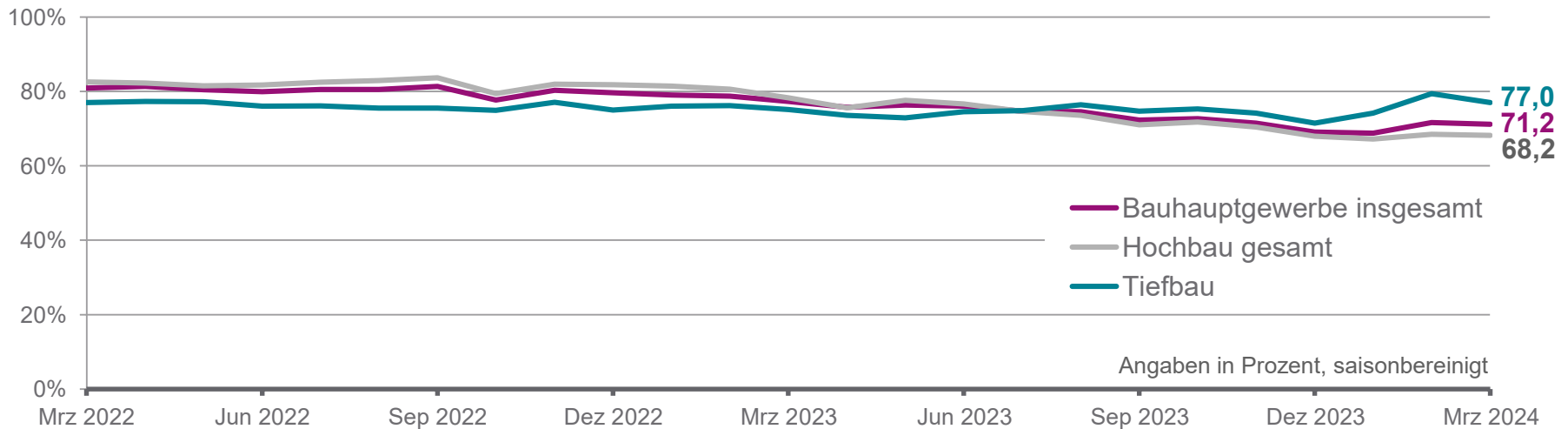
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

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

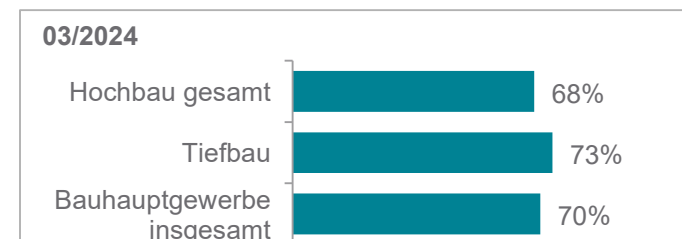
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 03/2022 – 03/2024

- Im ersten Quartal 2024 liegt die Maschinenauslastung in der gesamten Baubranche nur noch bei etwas mehr als 70 Prozent. Im Hochbau sind die Maschinen nur zu etwas mehr als zwei Dritteln ausgelastet.

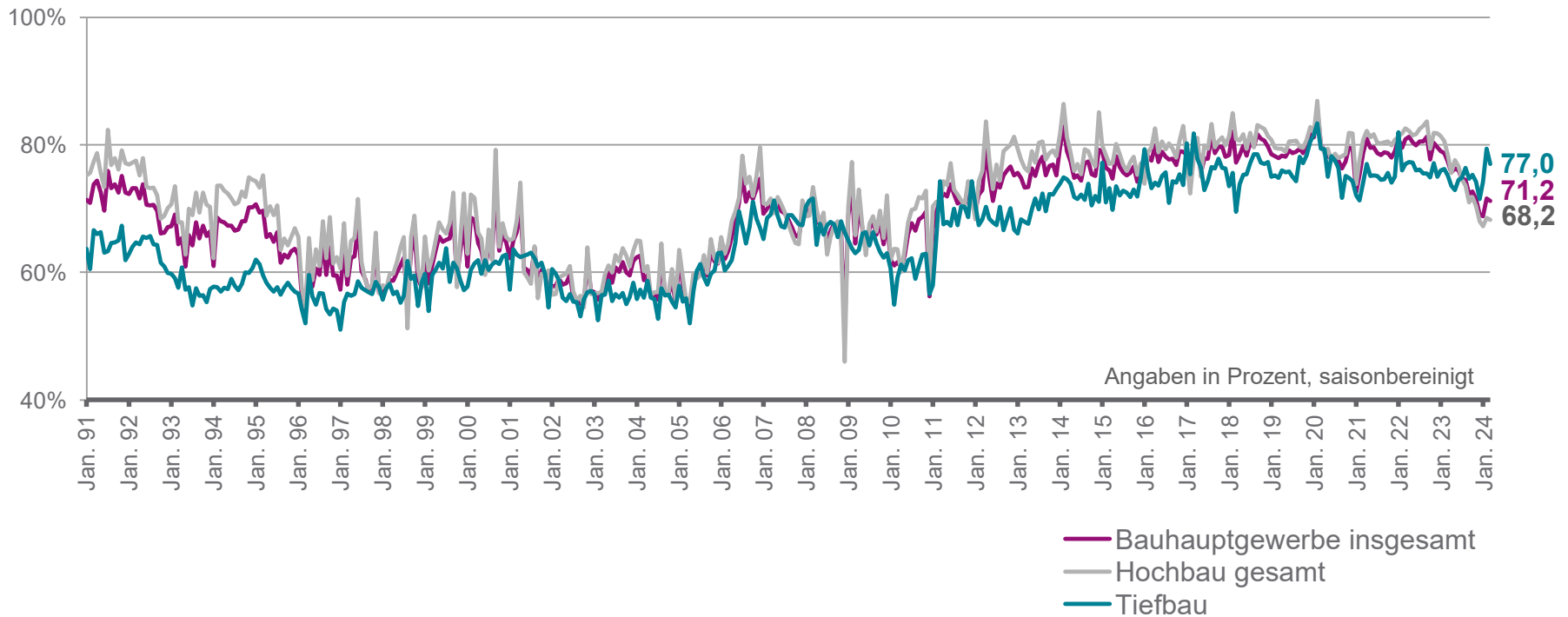


- Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 03/2024

- Historisch gesehen ist das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten aber weiterhin vergleichsweise hoch.

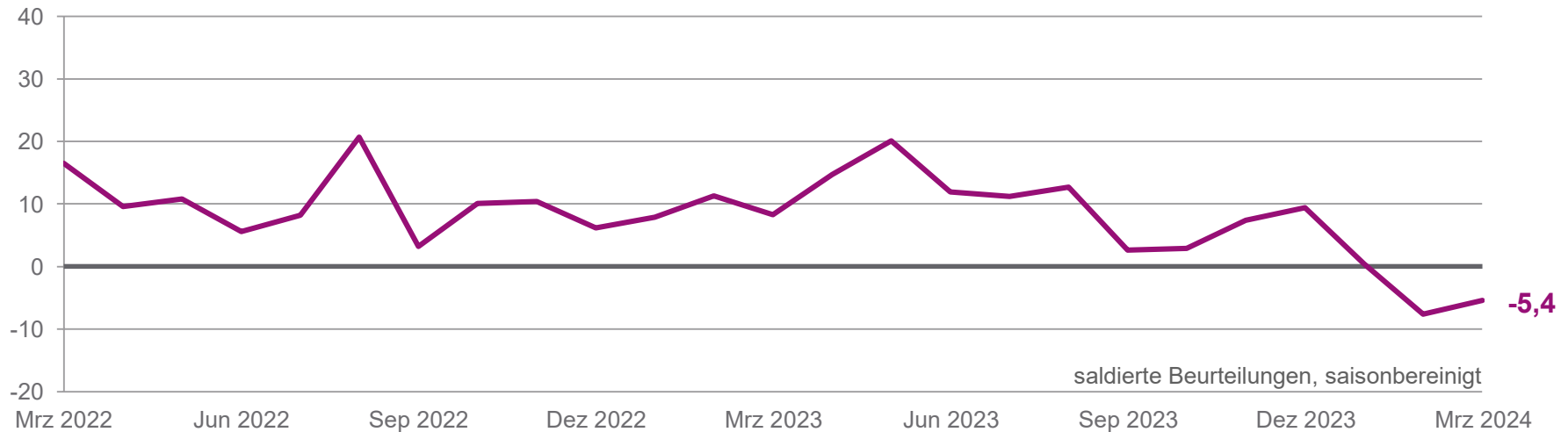


Inhalt

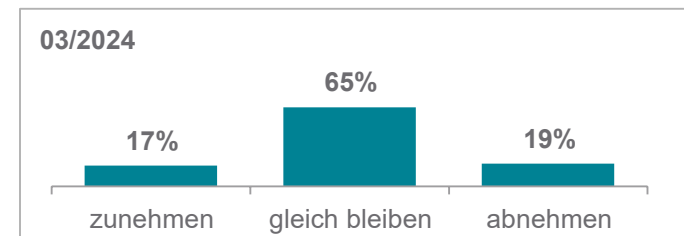
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 03/2022 – 03/2024

- Die Baubranche erwartet im kommenden Quartal einen leichten Rückgang 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 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.