
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

2. Quartal 2023

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau weiterhin deutlich im negativen Bereich
- Geschäftserwartungen weiterhin sehr pessimistisch, die aktuelle Geschäftslage wird zudem schlechter bewertet als noch im Vorquartal
- Mit Ausnahme des Tiefbaus ist die Stimmungslage über die gesamte Baubranche schlecht
- Bautätigkeit nimmt weiter deutlich ab; knapp 60 Prozent der Betriebe berichten von Baubehinderungen; diese werden überwiegend durch Fachkräfte-, Auftrags- oder Finanzierungsmangel verursacht
- Jedes vierte Wohnungsbaunternehmen empfindet den aktuellen Auftragsbestand als zu gering
- Trendwende bei den Baupreisen: Wohnungsbaubranche berichtet von sinkenden Preisen und rechnet auch für die kommenden Monate mit Rückgängen.
- Mit 79 Prozent ist der Tiefbau knapp 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 Konjunktureinschätzung sowie nach ihren Konjunkturerwartungen gefragt.

- Konjunkturstimmung im Südwesten: Hoffnungsschimmer zum Jahresende.

Die Südwestwirtschaft ist nach wie vor weit von einer dynamischen Aufbruchstimmung entfernt. Im Juni verzeichnete der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex den stärksten Einbruch seit fast einem Jahr und ist dadurch erstmals seit November 2022 wieder knapp unter die Nulllinie gefallen. Die baden-württembergischen Unternehmen beurteilten sowohl ihre aktuelle Geschäftslage als auch ihre Perspektiven für die zweite Jahreshälfte deutlich schlechter als noch im Vormonat. Die Stimmungseintrübung erstreckte sich mit Ausnahme des Bauhauptgewerbes über alle Wirtschaftssektoren

Auch die Konjunkturprognosen vieler Forschungsinstitute haben sich zuletzt verschlechtert. So rechnet das ifo-Institut für das Jahr 2023 unter anderem aufgrund der geringeren Kaufkraft der Privathaushalte mit einem Rückgang des deutschen Bruttoinlandsproduktes um 0,4 Prozent nachdem in der Frühjahresprognose noch ein Minus von lediglich 0,1 Prozent erwartet wurde.

Die LBBW sieht Baden-Württemberg dabei im innerdeutschen Vergleich mit einem Minus von 0,9 Prozent auf den hinteren Plätzen. Auch der L-Bank-ifo-Frühindikator deutet bei einem bis Oktober reichenden Prognosehorizont auf eine stagnierende bis rückläufige Wirtschaftsleistung hin.

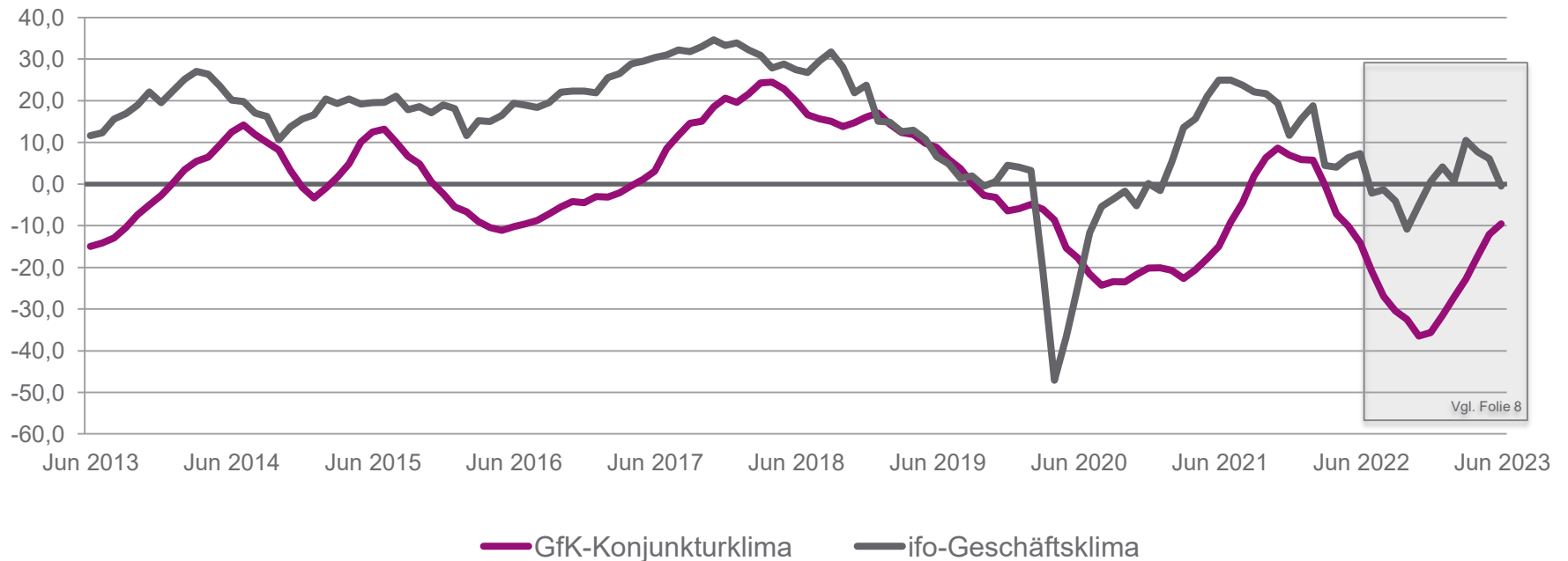
Dem Statistischen Landesamt zufolge ist die Inflationsrate in Baden-Württemberg zuletzt wieder leicht von 6,6 Prozent im Mai auf 6,9 Prozent im Juni gestiegen. Bei den Nahrungsmittelpreisen sind sogar weiterhin zweistellige Steigerungsraten im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. Nach Ansicht der meisten Konjunkturexperten sollte die Teuerungsrate aber in den kommenden Monaten langsam abflauen und im Jahr 2024 dann auf einem deutlich niedrigeren Niveau liegen. Auch die L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage ist derzeit von dieser Zuversicht geprägt. So ist das Preisklima, also die subjektive Inflationswahrnehmung, seit dem Sommer 2022 sukzessive gesunken und liegt mit 52 Punkten inzwischen auf dem tiefsten Stand seit fast zwei Jahren.

Im zweiten Quartal 2023 war in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage ein recht deutlicher Anstieg der sogenannten Kredithürde zu beobachten. Als Kredithürde wird der prozentuale Anteil der Betriebe bezeichnet, die das Verhalten der Banken in Kreditverhandlungen als restriktiv wahrnehmen. Zuletzt stieg dieser Wert auf fast 25 Prozent und damit den höchsten Stand seit dem Beginn der Umfrage im Jahr 2017.

Das steigende Zinsniveau erschwert offenbar den Zugang vieler Betriebe zu dem für die anstehenden Investitionen dringend benötigten Fremdkapital.

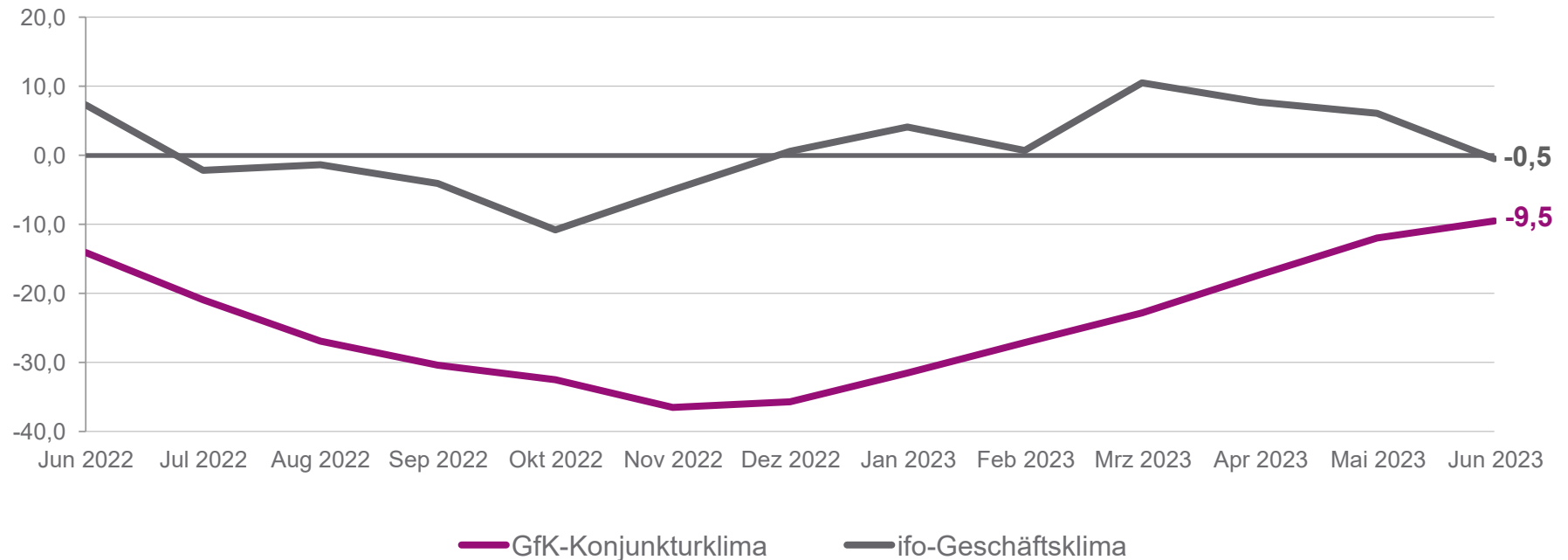
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2013 – 06/2023

- Während sich der GfK-Konjunkturklimaindex seit Anfang 2023 in einem kontinuierlichen Aufwärtstrend bewegt, fällt der ifo-Geschäftsklimaindex erneut unter die Null-Linie.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2022 – 06/2023

- Der GfK-Konjunkturklimaindex liegt zwar weiterhin auf einem niedrigen Niveau, erholt sich jedoch langsam. Dagegen verzeichnet der ifo-Geschäftsklimaindex im zweiten Quartal 2023 einen deutlichen Einbruch.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q1 (03/2023)	Q2 (06/2023)	Q1 (03/2023)	Q2 (06/2023)	Q1 (03/2023)	Q2 (06/2023)	Q1 (03/2023)	Q2 (06/2023)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	26,7	18,2	-4,6	-17,5	10,5	-0,5	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	29,9	22,0	-6,5	-16,7	10,9	1,7	6,9	-1,9
Bauhauptgewerbe	9,8	7,2	-48,6	-35,4	-21,7	-15,3	-29,4	-23,7
Hochbau	1,6	2,3	-51,5	-46,4	-27,0	-23,7	-31,8	-29,3
Wohnungsbau	0,2	-3,9	-59,5	-56,2	-32,5	-32,1	-38,4	-30,6
Tiefbau	12,5	25,7	-32,9	-9,2	-11,6	7,5	-22,1	-1,4
Großhandel	5,8	-11,9	-28,9	-46,9	-12,3	-30,3	--	--
Einzelhandel	13,2	-6,2	-16,3	-29,5	-2,1	-18,2	--	--
Dienstleister	29,9	26,2	5,5	-3,8	17,3	10,7	--	--

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 zweiten Quartal hat sich das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe im negativen Bereich leicht aufgehellt; der entsprechende Indexwert stieg im Vergleich zum Vorquartal von -22 auf -15 Punkte. Die Erwartungen für die kommenden Monate fielen dabei nicht mehr ganz so düster aus, liegen jedoch mit -35 Punkten weiterhin deutlich unter der Nulllinie.

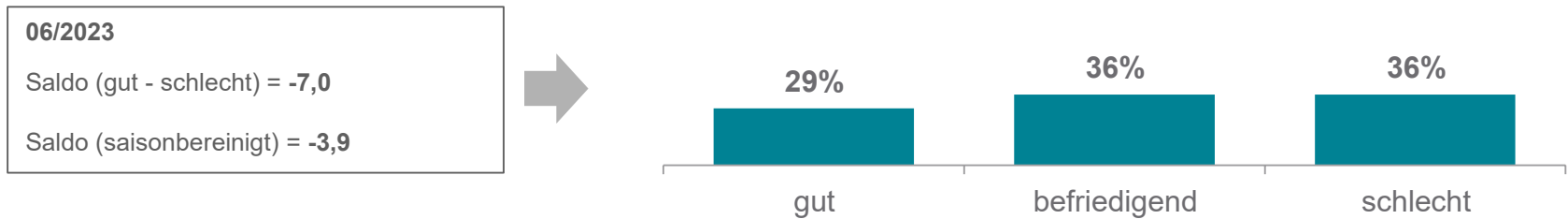
Auch das zweite Halbjahr 2023 dürfte also für die Baubranche kompliziert und schwierig werden.

Dem Statistischen Landesamt zufolge lagen die Preise für Bauleistungen bei Wohngebäuden im zweiten Quartal 2023 um rund 7 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Damit lag der Anstieg erstmals seit zwei Jahren unter zehn Prozent. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 war nur ein minimaler Anstieg um 0,6 Prozent zu verzeichnen. Auch die „harten“ Konjunkturdaten deuten also auf eine allmähliche Trendwende bei den Baupreisen hin.

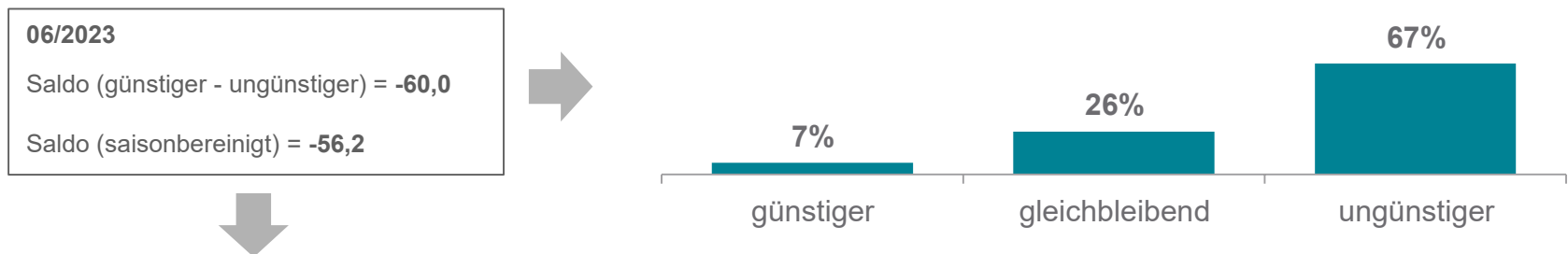
Für das zweite Quartal 2023 rechnen die Bauunternehmen im Land tendenziell mit einem Rückgang der Baupreise. So liegen die Preiserwartungen derzeit bei -7 Punkten und damit auf dem tiefsten Stand seit drei Jahren.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 06/2023

- *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?*

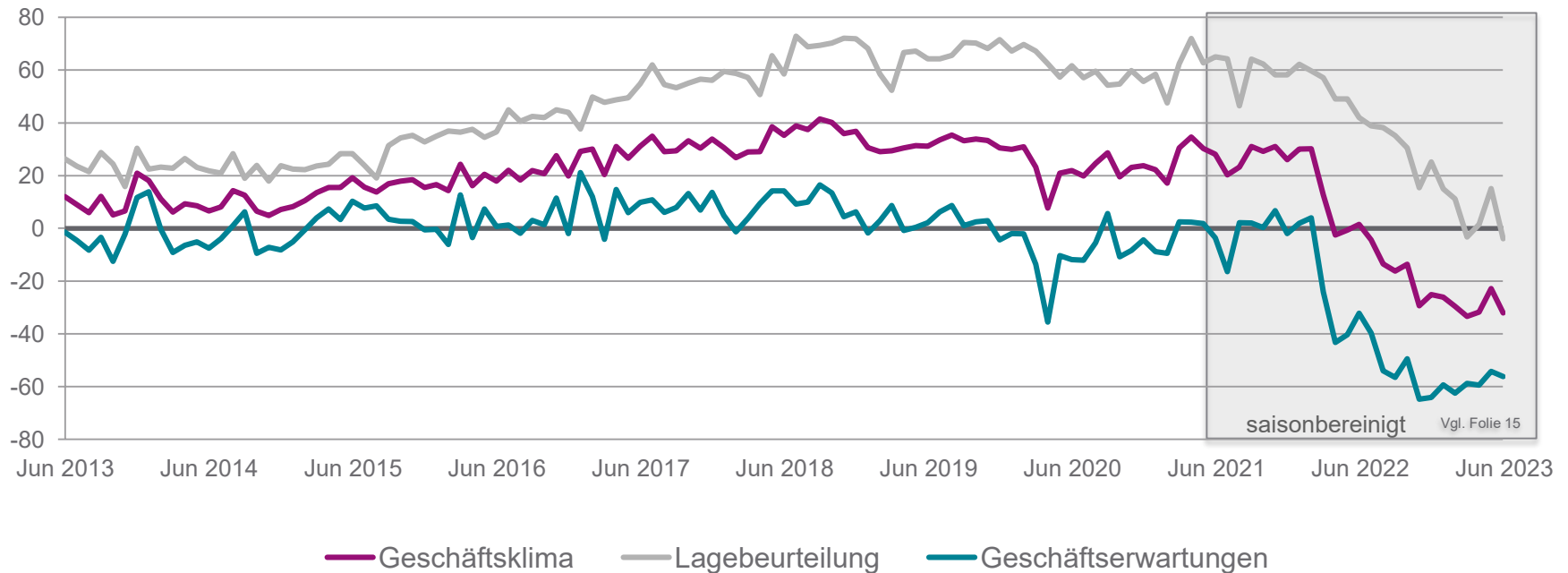


06/2023

$$\text{Klima (saisonbereinigt)} = \sqrt{(-3,9 + 200) \times (-56,2 + 200)} - 200 = -32,1$$

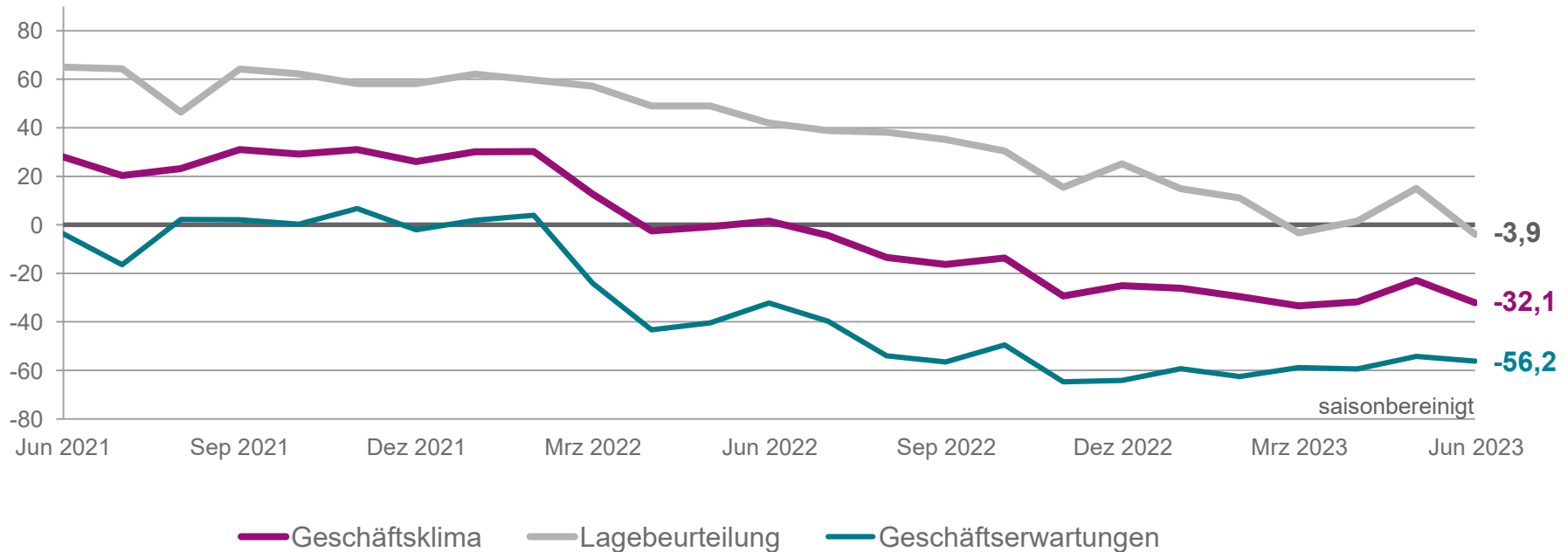
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2013 – 06/2023

- In der Zehnjahresbetrachtung befindet sich das Geschäftsklima in der Wohnungsbaubranche weiterhin auf einem sehr schwachen Niveau. Seit Beginn des Jahres 2022 ist ein nahezu kontinuierlicher Abwärtstrend zu beobachten.



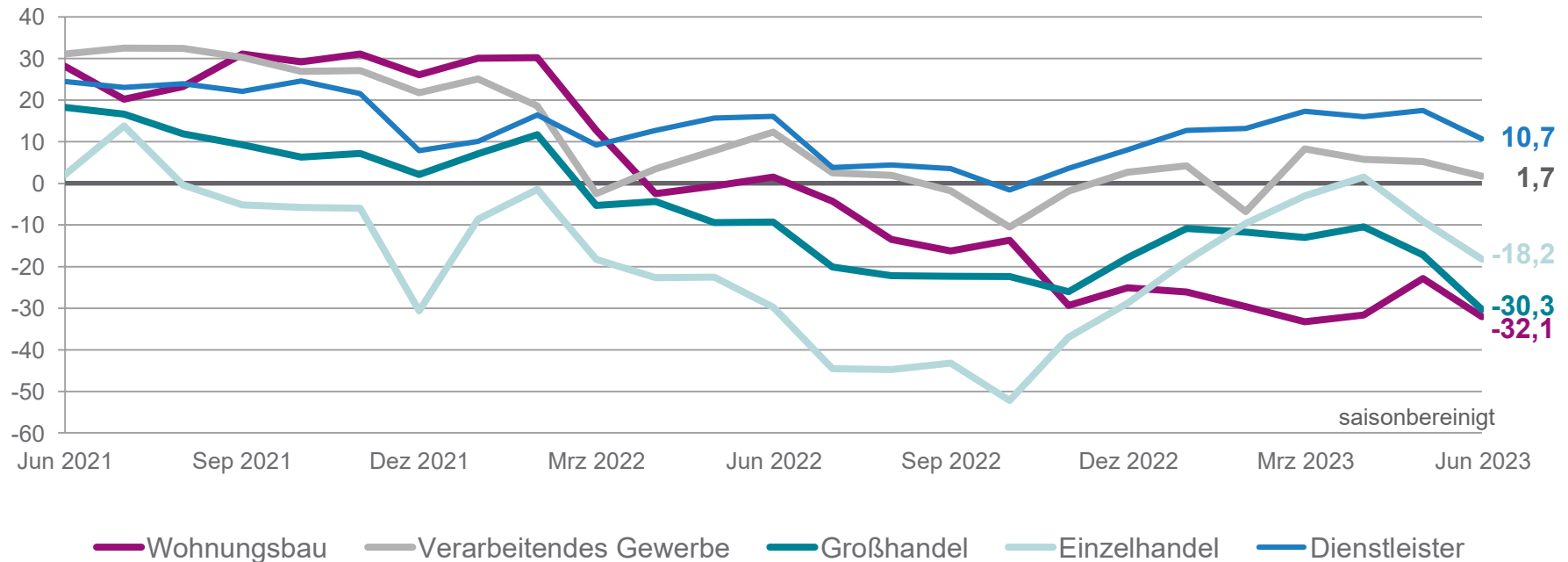
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2021 – 06/2023

- Die Wohnungsbaubranche rechnet nach wie vor mit einer negativen Geschäftsentwicklung in den kommenden Monaten. Und auch die derzeitige Geschäftslage wird eher negativ bewertet.



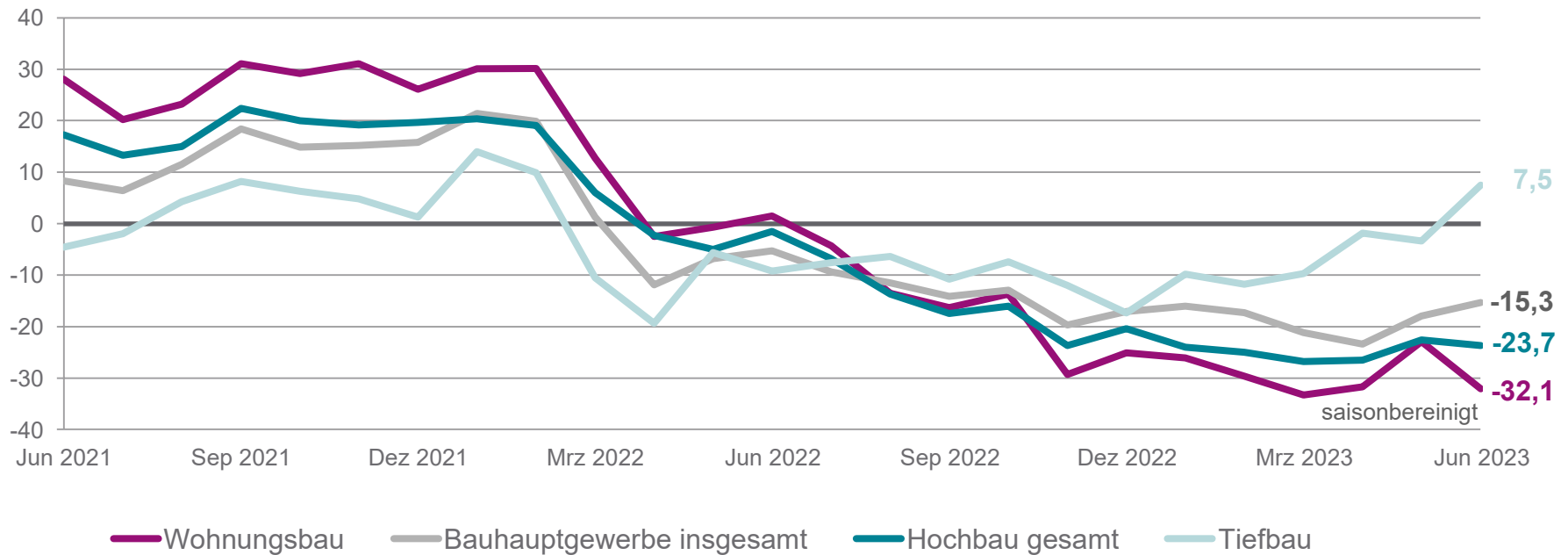
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 06/2021 – 06/2023

- Branchenübergreifend ist eine Verschlechterung der Konjunkturstimmung zu beobachten. Besonders im Einzelhandel brach das Geschäftsklima im zweiten Quartal 2023 nach einem vorübergehenden Aufschwung deutlich ein.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 06/2021 – 06/2023

- Mit Ausnahme des Tiefbaus trifft das derzeit schlechte Geschäftsklima die gesamte Baubranche.



Inhalt

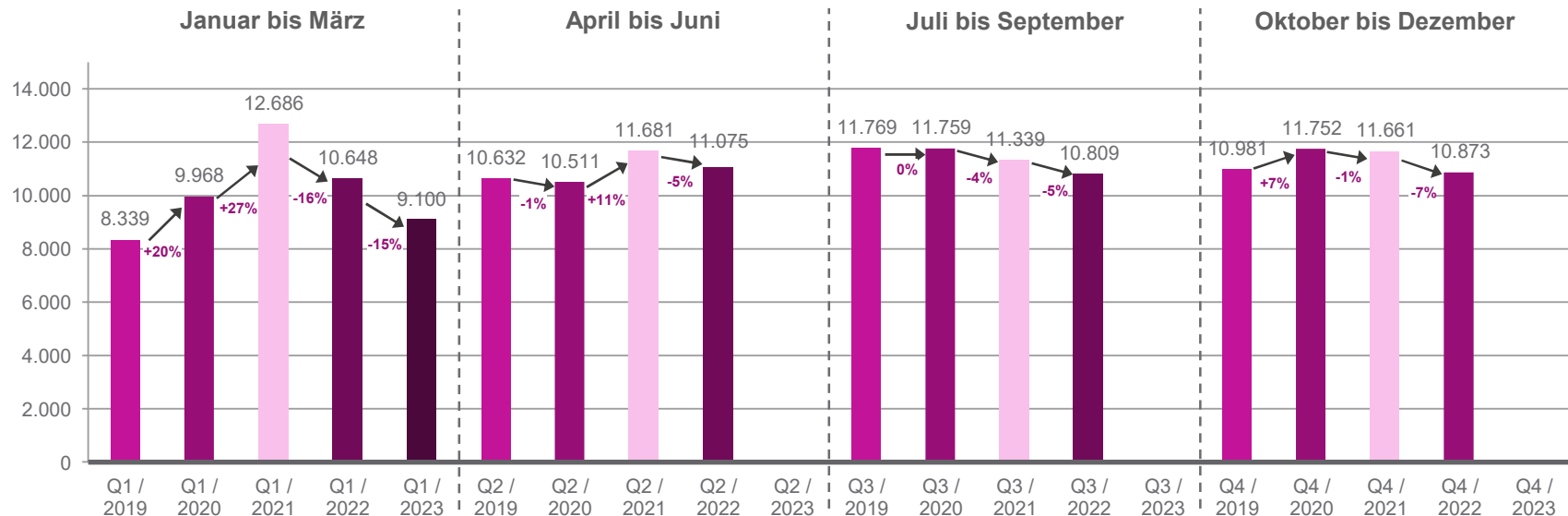
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Von Januar bis März 2023 wurden in Baden-Württemberg in der Summe 9.100 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt, und damit 15 % weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Die steigenden Zinsen und Baupreise schlagen sich also immer stärker auch in den Genehmigungszahlen nieder.
- Im zweiten Quartal 2023 verzeichnete der Wohnungsbau einen weiteren Rückgang seiner Bautätigkeiten.
- Aktuell berichtet mehr als die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Die Ursachen für diese Behinderungen sind neben dem Fachkräftemangel auch ein Auftrags- und Finanzierungsmangel, wobei sich der Fachkräftemangel im Vergleich zum Ende des letzten Jahres nicht mehr so stark auswirkt.
- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem weiteren Rückgang der Bautätigkeit.

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2019 bis 2023

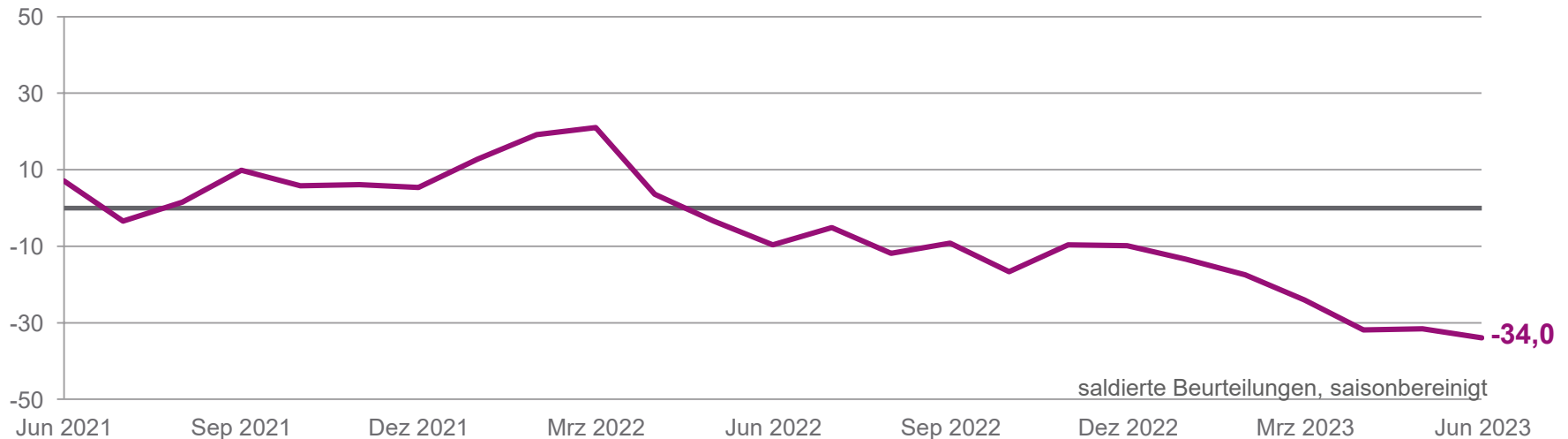
- Von Januar bis März 2023 wurden in Baden-Württemberg in der Summe 9.100 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt, und damit 15 % weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Die steigenden Zinsen und Baupreise schlagen sich also immer stärker auch in den Genehmigungszahlen nieder.



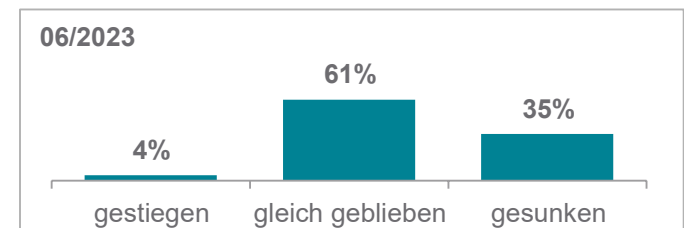
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische_Berichte/373123001.pdf

Bautätigkeit: Entwicklung 06/2021 – 06/2023

- Im zweiten Quartal 2023 verzeichnete der Wohnungsbau einen weiteren Rückgang seiner Bautätigkeiten.

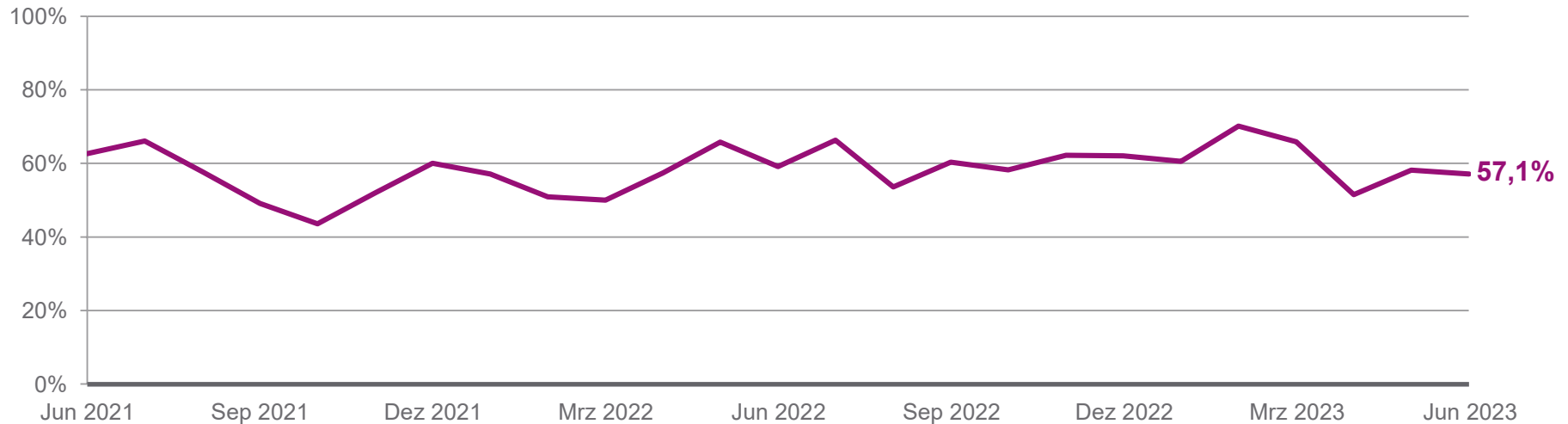


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

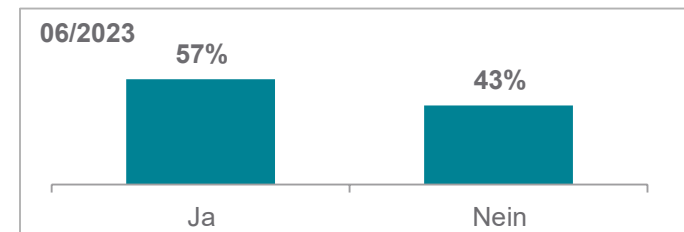


Bautätigkeit: Behinderung 06/2021 – 06/2023

- Mehr als die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen berichtet aktuell von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

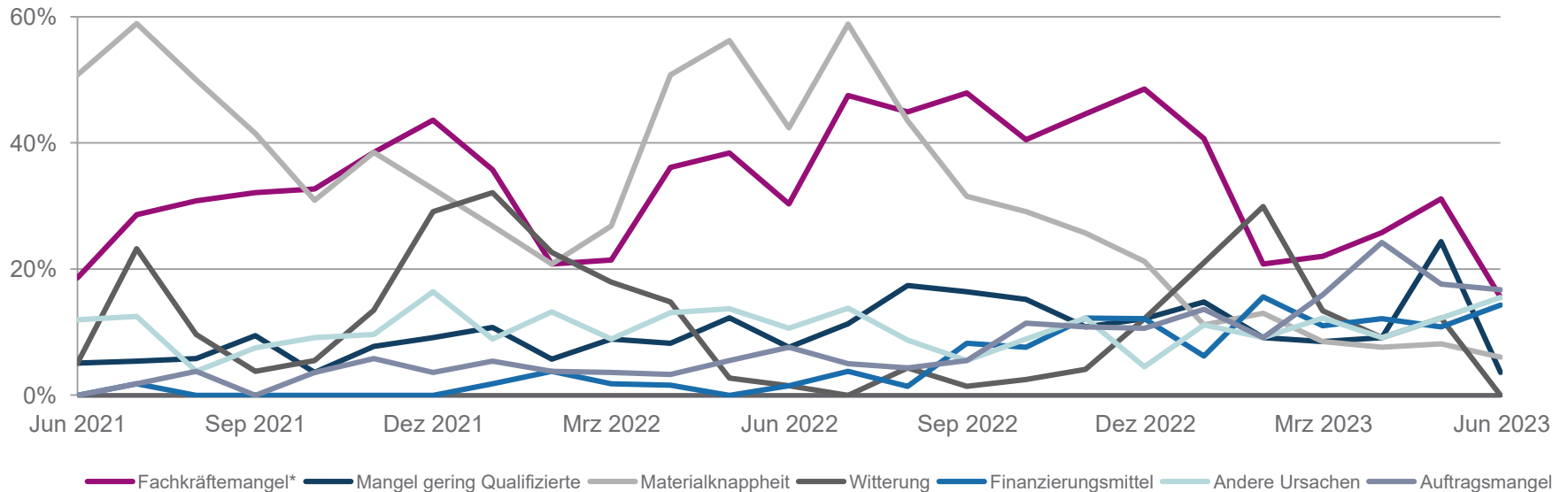


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

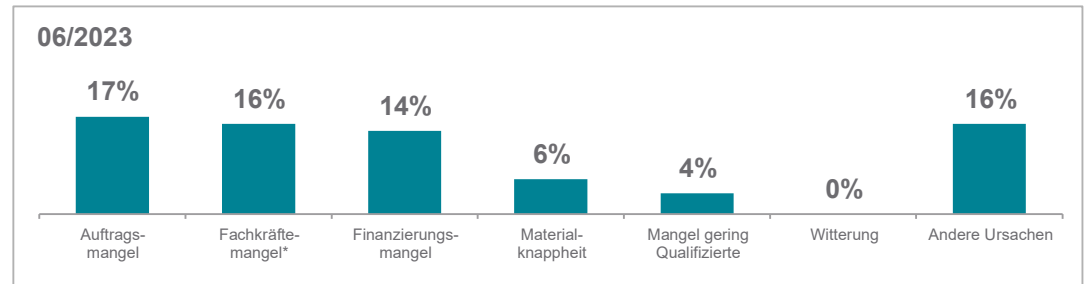


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 06/2021 – 06/2023

- Auslöser für Baubehinderungen sind neben dem Fachkräftemangel auch Auftrags- und Finanzierungsmangel, wobei sich der Fachkräftemangel nicht mehr so gravierend auswirkt wie zum Ende des letzten Jahres.



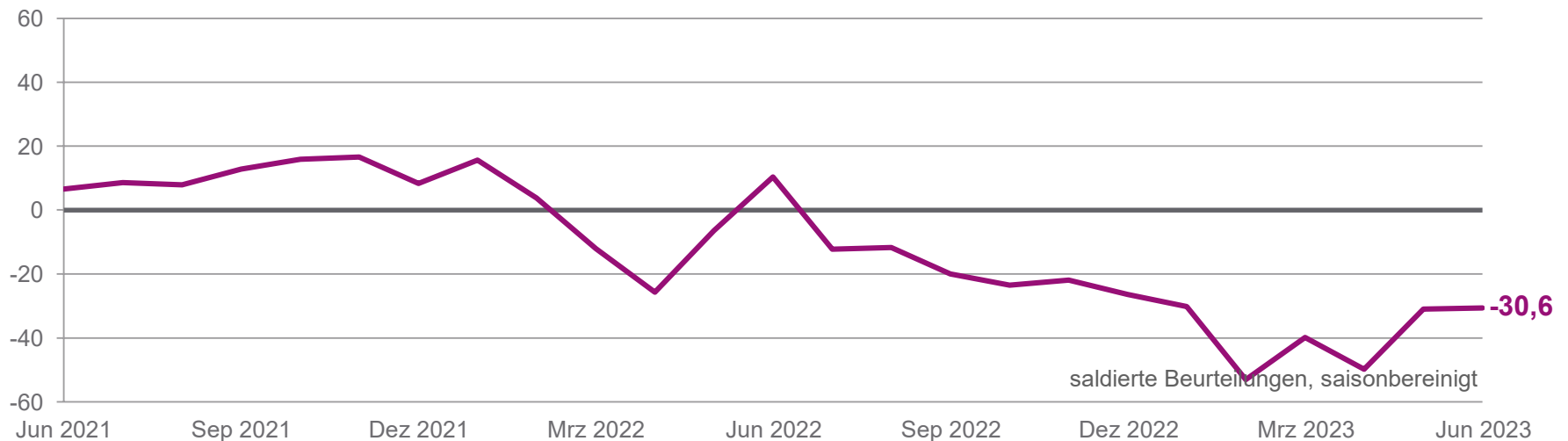
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



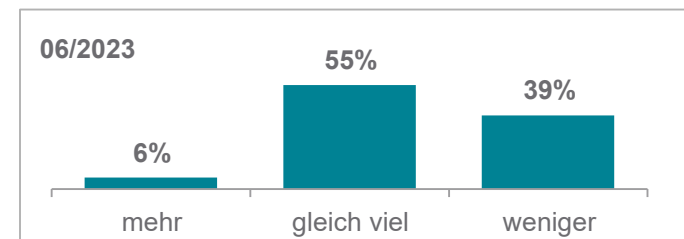
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 06/2021 – 06/2023

- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem weiteren Rückgang der Bautätigkeit.



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



Inhalt

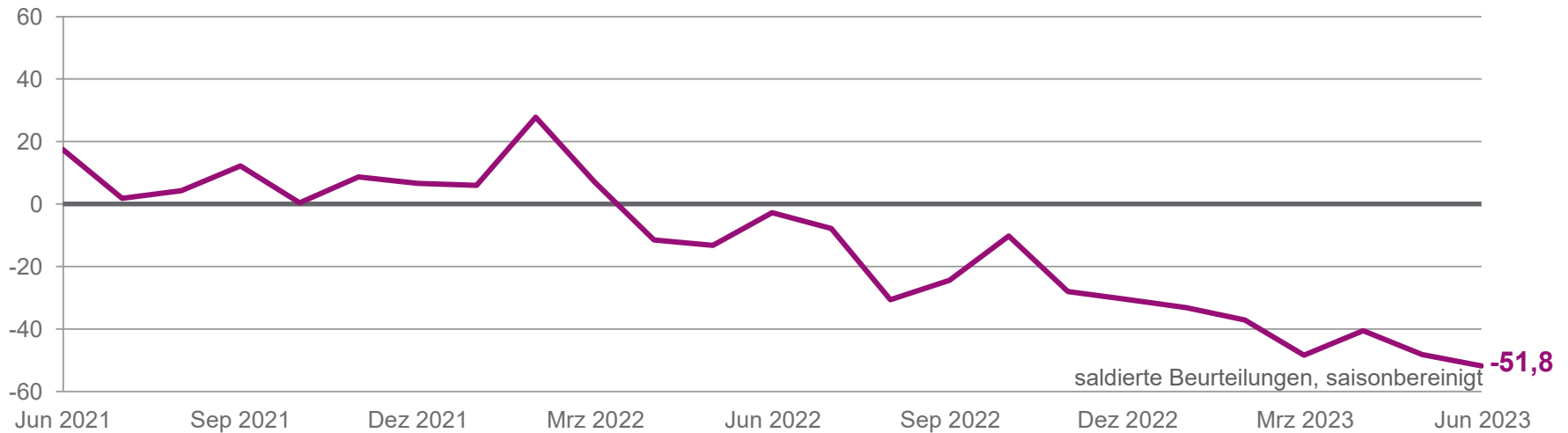
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

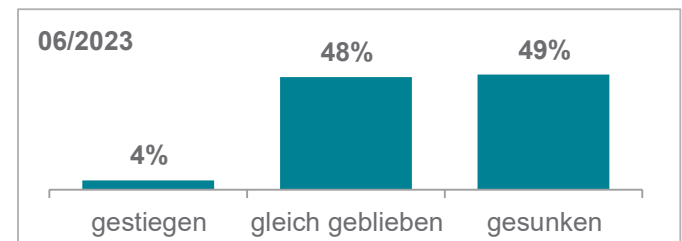
- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist im zweiten Quartal 2023 erneut gesunken.
- Der aktuelle Bestand an Bauaufträgen wird derzeit so schlecht bewertet wie zuletzt im Jahr 2010. Fast ein Viertel der befragten Wohnungsbauunternehmen empfindet diesen als zu klein.
- Im zweiten Quartal 2023 reichen die Auftragsbestände durchschnittlich für mehr als sechs Monate.

Baufaufträge: Entwicklung Bestand 06/2021 – 06/2023

- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist im zweiten Quartal 2023 erneut gesunken.

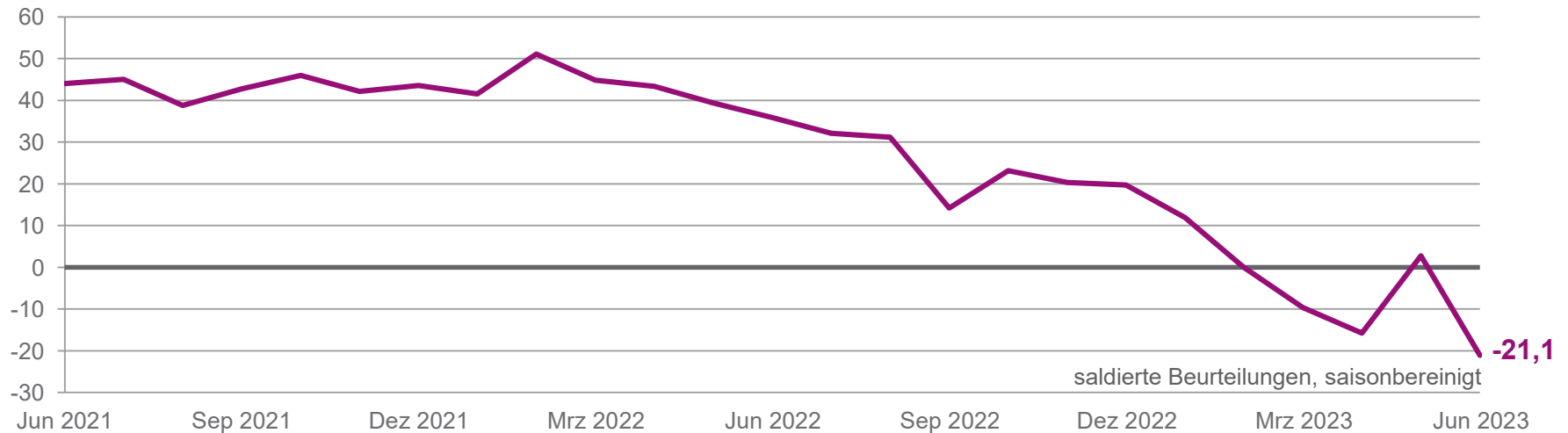


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

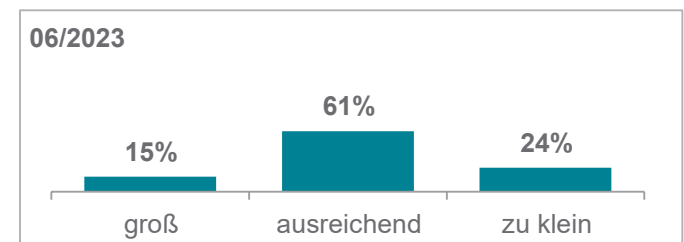


Baufträge: Beurteilung Bestand 06/2021 – 06/2023

- Der aktuelle Bestand an Bauaufträgen wird derzeit so schlecht bewertet wie zuletzt im Jahr 2010. Fast ein Viertel der befragten Wohnungsbauunternehmen empfindet diesen als zu klein.

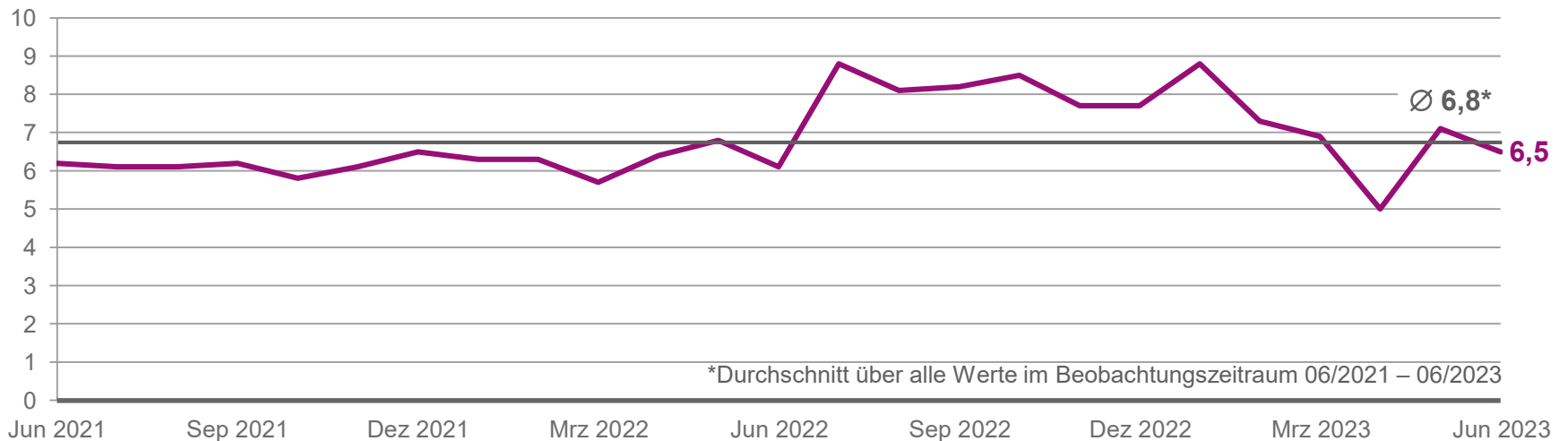


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 06/2021 – 06/2023

- Im zweiten Quartal 2023 reichen die Auftragsbestände durchschnittlich für mehr als sechs Monate.



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

Inhalt

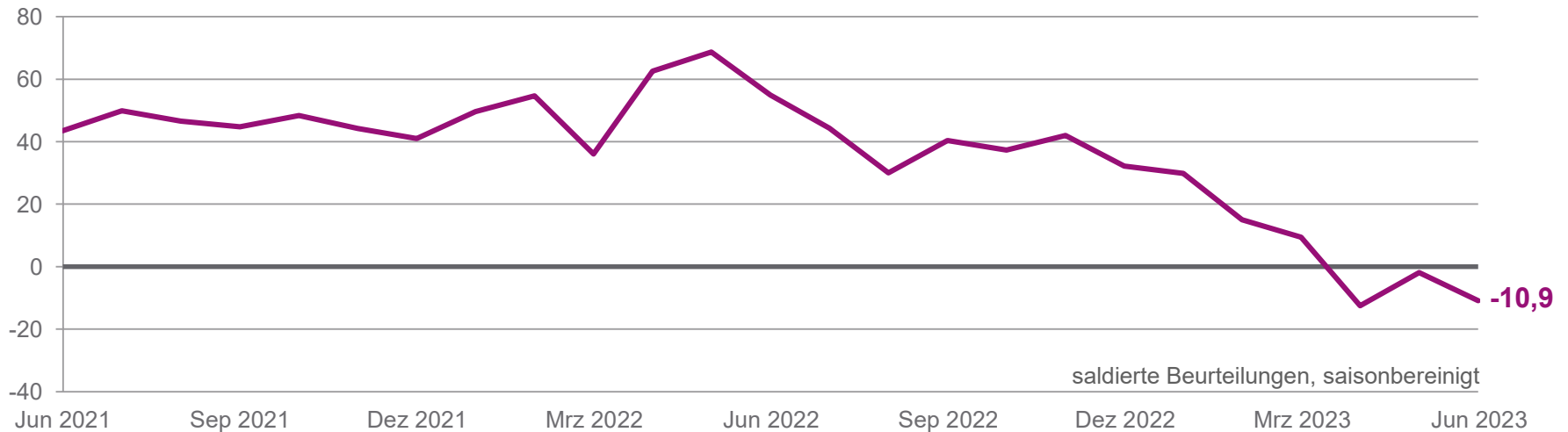
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

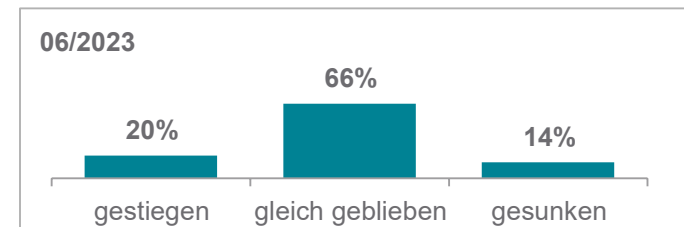
- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sind im zweiten Quartal 2023 leicht gesunken.
- Dennoch können die Kosten durch die Baupreise nach wie vor gut gedeckt werden. Für knapp 90 Prozent der Wohnungsbauunternehmen sind die erzielten Baupreise derzeit mindestens kostendeckend.
- Die Wohnungsbaubranche rechnet auch für das dritte Quartal tendenziell mit sinkenden Baupreisen.

Baupreise: Entwicklung 06/2021 – 06/2023

- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sind im zweiten Quartal 2023 leicht gesunken.

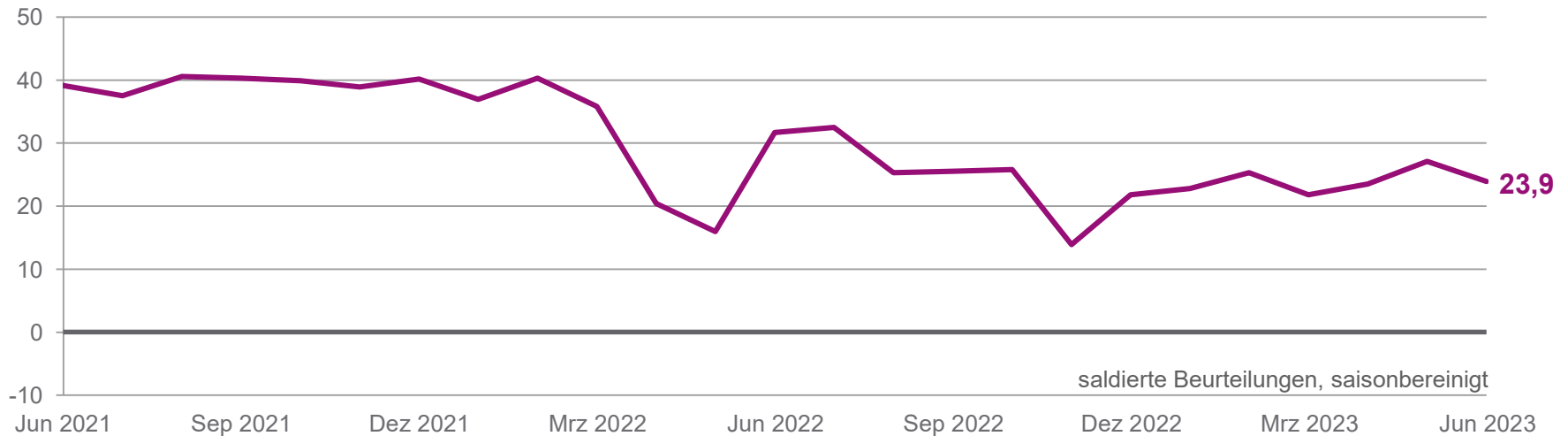


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

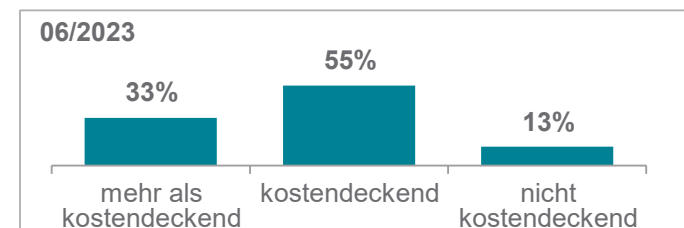


Baupreise: Kostendeckung 06/2021 – 06/2023

- Die Selbstkosten können durch die Baupreise nach wie vor gut gedeckt werden. Für knapp 90 Prozent der Wohnungsbauunternehmen sind die erzielten Baupreise derzeit mindestens kostendeckend.

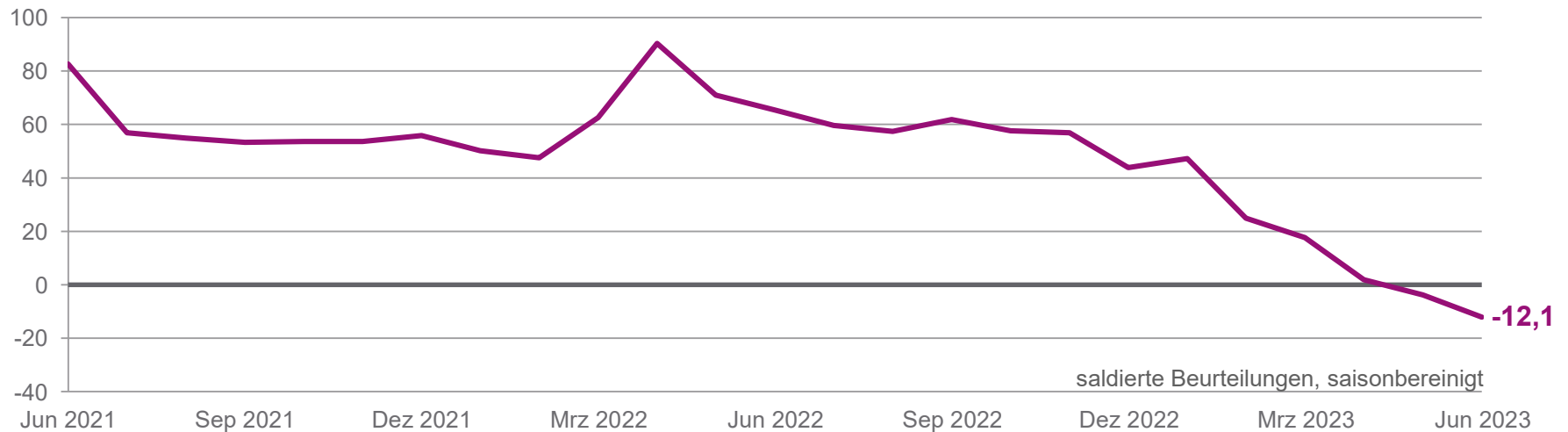


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

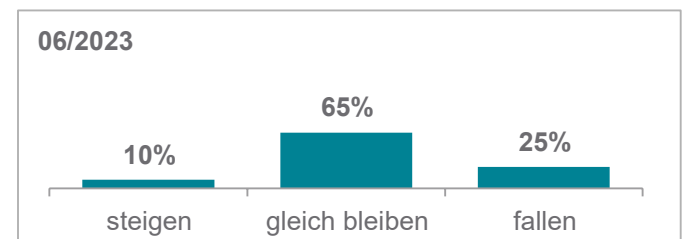


Baupreise: Künftige Entwicklung 06/2021 – 06/2023

- Die Wohnungsbaubranche rechnet auch für das dritte Quartal tendenziell mit sinkenden 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

- Im zweiten Quartal 2023 liegt die Auslastung der Maschinenkapazitäten im gesamten Baugewerbe knapp unter 80 Prozent.
- Historisch betrachtet befindet sich das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten weiterhin auf einem hohen Niveau.

ii. Beschäftigung

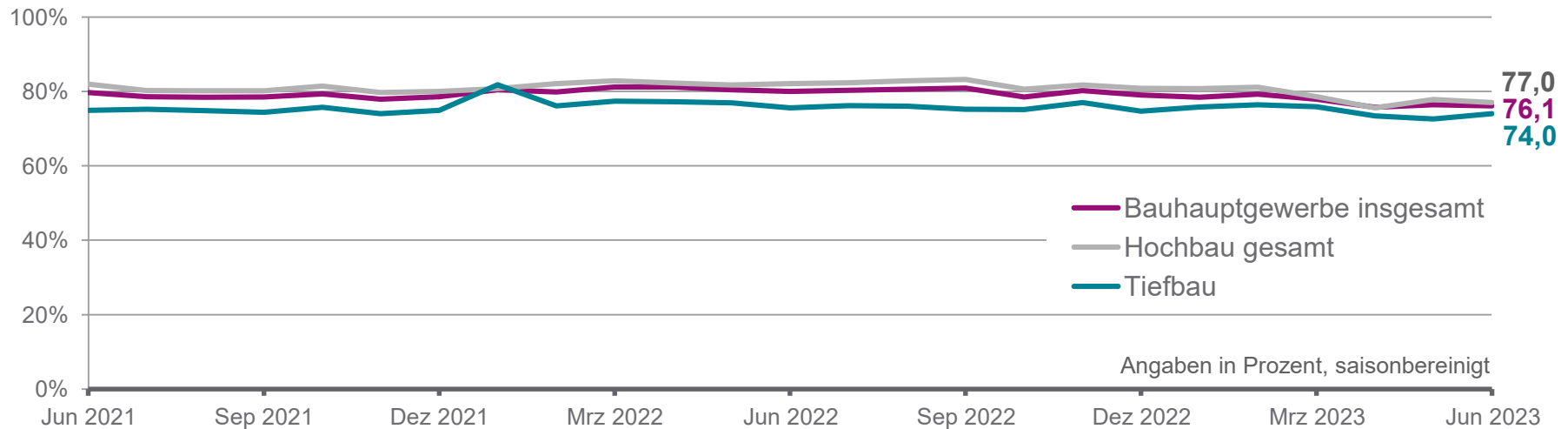
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer leichten Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

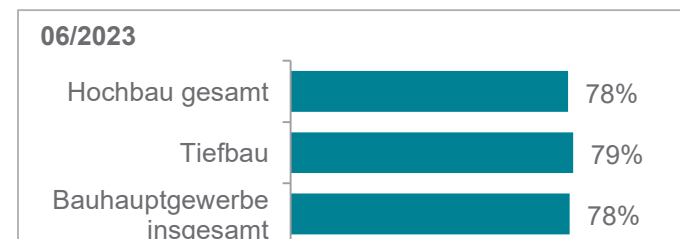
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2021 – 06/2023

- Im zweiten Quartal 2023 liegt die Auslastung der Maschinenkapazitäten im gesamten Baugewerbe bei knapp unter 80 Prozent.



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



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 06/2023

- Historisch betrachtet liegt das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten weiterhin auf einem hohen Niveau.

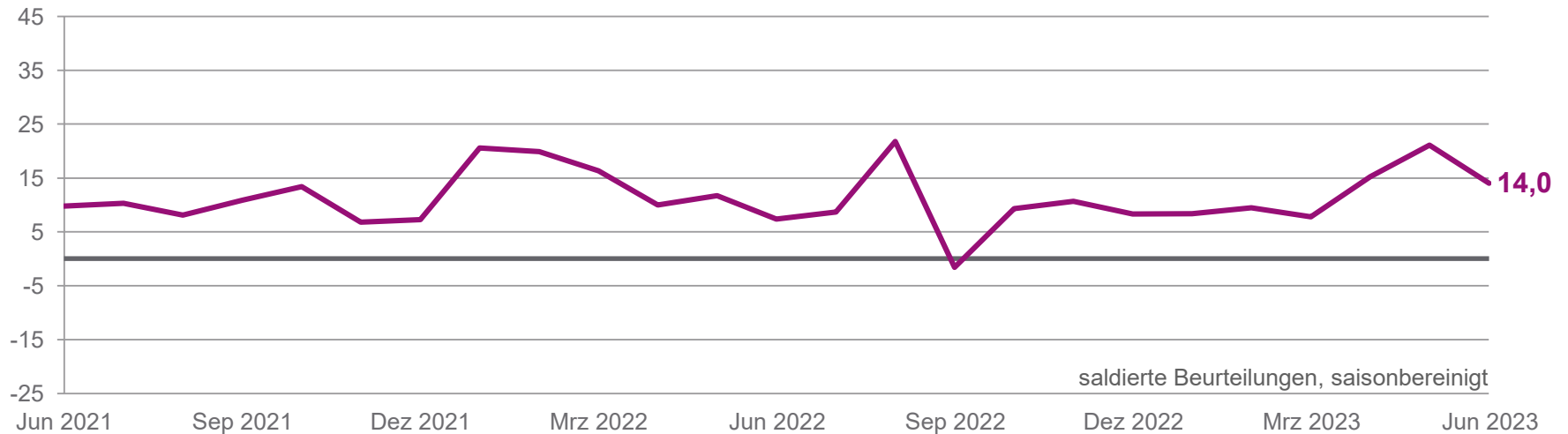


Inhalt

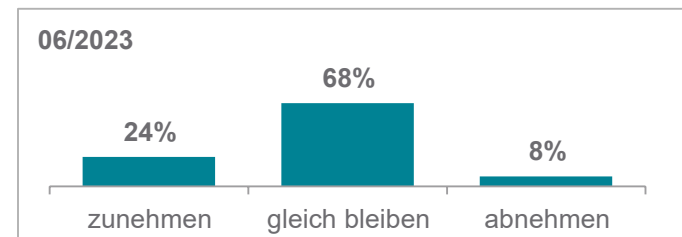
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 06/2021 – 06/2023

- Im kommenden Quartal rechnet die Baubranche 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 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.