

---

# L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

3. Quartal 2022

## Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau deutlich unter der Nulllinie und auf dem tiefsten Stand seit dem Jahr 2010
- Geschäftslage weiterhin deutlich positiv, jedoch großer Pessimismus in Bezug auf die Entwicklung in den kommenden Monaten
- Der Stimmungseinbruch trifft die gesamte Baubranche, Tiefbau derzeit knapper Stimmungsführer
- Bautätigkeit nimmt auch im dritten Quartal ab; über 60 Prozent der Betriebe berichten von Baubehinderungen; Fachkräftemangel dabei bedeutsamster Faktor
- Bestand an Bauaufträgen auf hohem Niveau rückläufig
- Steigender Trend bei den Baupreisen setzt sich im dritten Quartal fort, auch für das Schlussquartal wird mit steigenden Baupreisen gerechnet
- Mit 84 Prozent ist der Hochbau weiterhin 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: Unübersehbare Krisensignale.

Zum Ende des dritten Quartals 2022 ist die Stimmungslage unter den baden-württembergischen Betrieben angesichts der aktuellen Energie- und Versorgungskrise so schlecht wie seit zwei Jahren nicht mehr.

In der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage haben sich insbesondere die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate noch einmal deutlich eingetrübt und liegen inzwischen bei -30 Punkten. Somit ist für den Herbst und Winter auch mit einer Verschlechterung der aktuell noch überwiegend positiv beurteilten aktuellen Geschäftslage zu rechnen. Insgesamt liegt das L-Bank-ifo-Geschäftsklima mit -4 Punkten klar im negativen Bereich.

Auch die Prognosen der Konjunkturoxperten sind klar von Pessimismus geprägt. So rechnet das ifo-Institut für das laufende Jahr nur noch mit einem BIP-Wachstum von 1,6 Prozent in Deutschland. Für 2023 wird dann sogar ein Schrumpfen der Wirtschaftsleistung um 0,3 Prozent bei einer extrem hohen Inflationsrate von 9,3 Prozent prognostiziert. Auch der L-Bank-ifo-Frühindikator deutet bei einem bis Januar 2023 reichenden Prognosehorizont auf einen Rückgang der Wirtschaftsleistung hin.

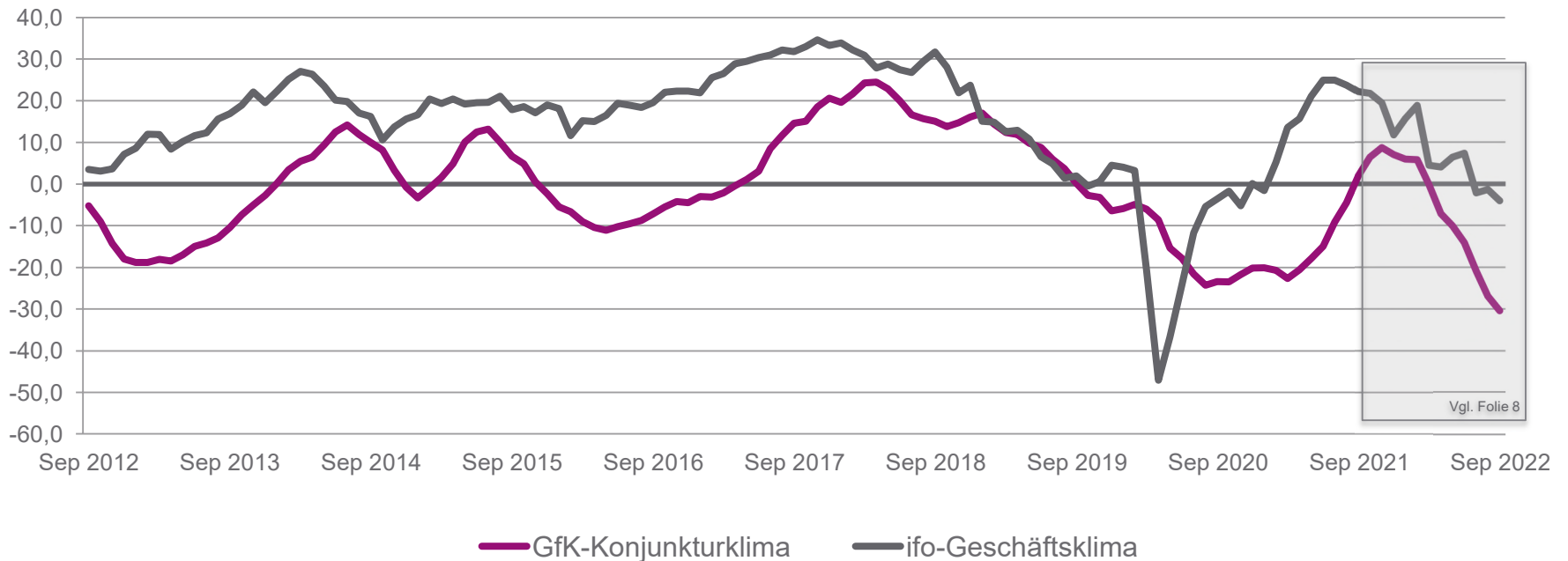
Unter anderem durch das Auslaufen einiger preisdämpfender Maßnahmen der Bundesregierung, unter anderem des 9-Euro-Tickets, hat sich der Anstieg der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg noch einmal deutlich beschleunigt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lag die Inflationsrate im September bei 9,5 Prozent und damit mehr als zwei Prozentpunkte über dem August-Wert.

Neben den explosionsartigen Preisanstiegen im Energiebereich nimmt auch der Anstieg der Lebensmittelpreise (plus 18 Prozent) immer besorgniserregendere Ausmaße an. Für die kommenden Monate planen die Unternehmen im Land mit weiteren Preissteigerungen. So liegen beispielsweise die Preiserwartungen im Einzelhandel in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage bei außerordentlich hohen 75 Indexpunkten.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lag das baden-württembergische BIP-Wachstum im ersten Halbjahr 2022 bei 1,8 Prozent. Angesichts der aktuellen Situation ist es äußerst fraglich, ob sich die konjunkturelle Erholung im weiteren Jahresverlauf fortsetzt. So hat beispielsweise das Anschaffungsklima in der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage mit -31 Punkten inzwischen den tiefsten Stand seit fast 20 Jahren erreicht. Von der Konsumentenseite sind somit in den kommenden Monaten keine nennenswerten konjunkturellen Impulse zu erwarten.

## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2012 – 09/2022

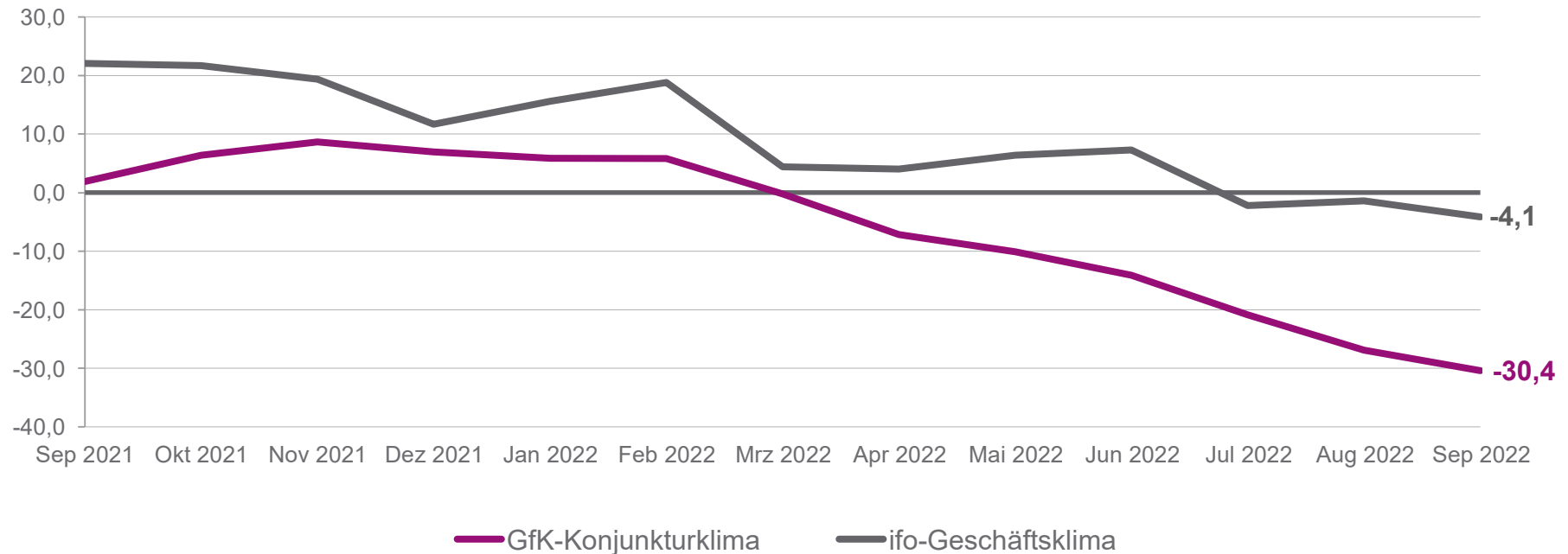
- Seit Ende 2021 befinden sich der GfK-Konjunkturklimaindex sowie der ifo-Geschäftsklimaindex in einem Abwärtstrend. Der GfK-Konjunkturklimaindex hat zum Ende des dritten Quartals 2022 den tiefsten Stand seit Juni 2010 erreicht.





## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2021 – 09/2022

- Seit Ende 2021 ist ein stetiger Abwärtstrend des GfK-Konjunkturklimaindex zu beobachten. Auch der ifo-Geschäftsklimaindex durchbricht im dritten Quartal 2022 die Nulllinie in den negativen Bereich.



## Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima <sup>1)</sup>		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q2 (06/2022)	Q3 (09/2022)	Q2 (06/2022)	Q3 (09/2022)	Q2 (06/2022)	Q3 (09/2022)	Q2 (06/2022)	Q3 (09/2022)
	– saisonbereinigte Werte –							
<b>Gesamte Wirtschaft</b>	<b>29,2</b>	<b>25,5</b>	<b>-10,8</b>	<b>-30,1</b>	<b>7,4</b>	<b>-4,1</b>	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	35,0	31,1	-14,9	-28,9	8,5	-1,1	30,3	7,5
Bauhauptgewerbe	23,1	19,3	-28,1	-44,0	-4,2	-15,0	-1,5	-18,8
Hochbau	36,7	27,5	-33,0	-55,5	-1,2	-18,7	3,0	-20,1
Wohnungsbau	41,9	36,2	-32,2	-59,7	1,5	-18,0	10,1	-21,1
Tiefbau	3,1	4,4	-15,0	-24,6	-6,1	-10,7	-1,3	-15,9
Großhandel	28,9	13,7	-39,9	-54,3	-8,6	-23,5	--	--
Einzelhandel	-12,0	-28,3	-43,5	-61,3	-28,5	-45,7	--	--
Dienstleister	34,9	31,3	0,0	-22,3	16,7	2,8	--	--

<sup>1)</sup> 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 dritten Quartal ist das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe vor dem Hintergrund der aktuellen Krisensituation noch einmal deutlich eingebrochen und lag im September mit -15 Punkten auf dem niedrigsten Stand seit September 2010.

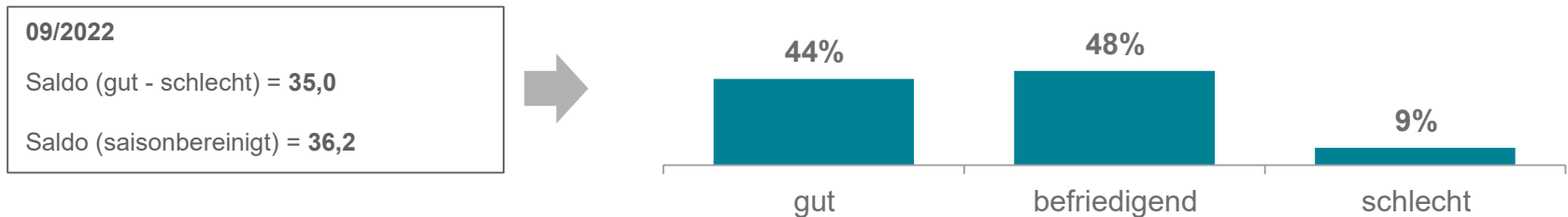
Während die aktuelle Lage mit +19 Punkte noch immer überwiegend positiv eingestuft wird, liegen die Erwartungen für die kommenden Monate mit -44 Punkten auf einem ähnlich tiefen Niveau wie direkt nach Ausbruch der Corona-Pandemie.

Bei der Entwicklung der Baupreise ist weiterhin keine nachhaltige Entspannung zu beobachten. Dem Statistischen Landesamt zufolge lagen die Neubaupreise bei Wohngebäuden im August 2022 um 14 Prozent über dem Vorjahresniveau. Zuwächse von über 20 Prozent waren dabei unter anderem bei Stahlbauarbeiten, Tischler- und Verglasungsarbeiten zu verzeichnen.

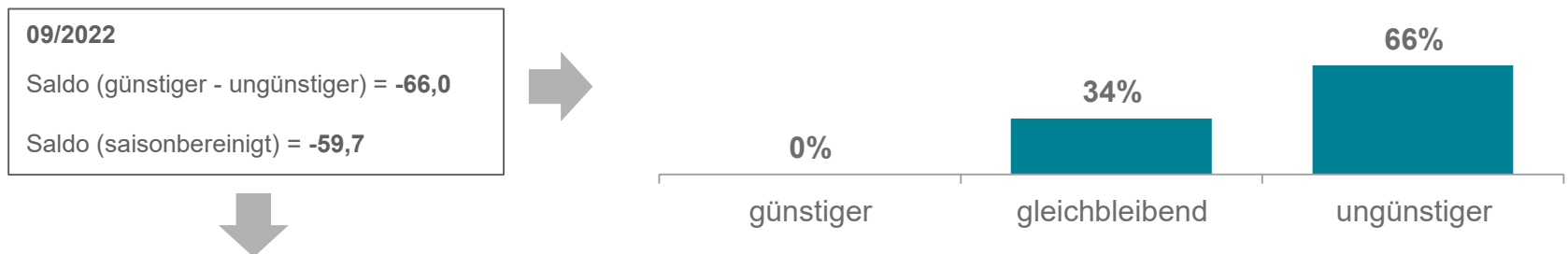
Die Ergebnisse der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage machen wenig Hoffnung auf ein Ende des Preisauftriebs in näherer Zukunft. So rechnet der Großteil der befragten Wohnungsbauunternehmen für das Schlussquartal mit weiterhin steigenden Baupreisen.

## Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 09/2022

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



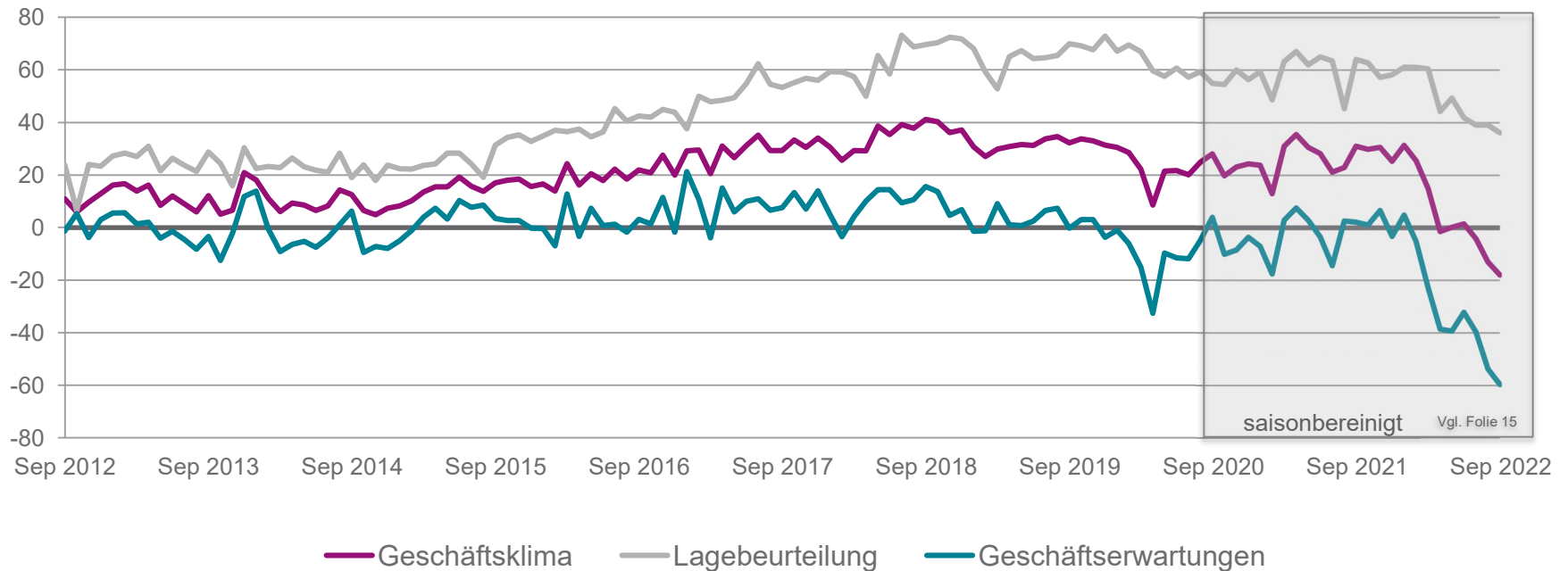
- *Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?*



**09/2022**  
**Klima (saisonbereinigt) =  $\sqrt{(36,2 + 200) \times (-59,7 + 200)} - 200 = -18,0$**

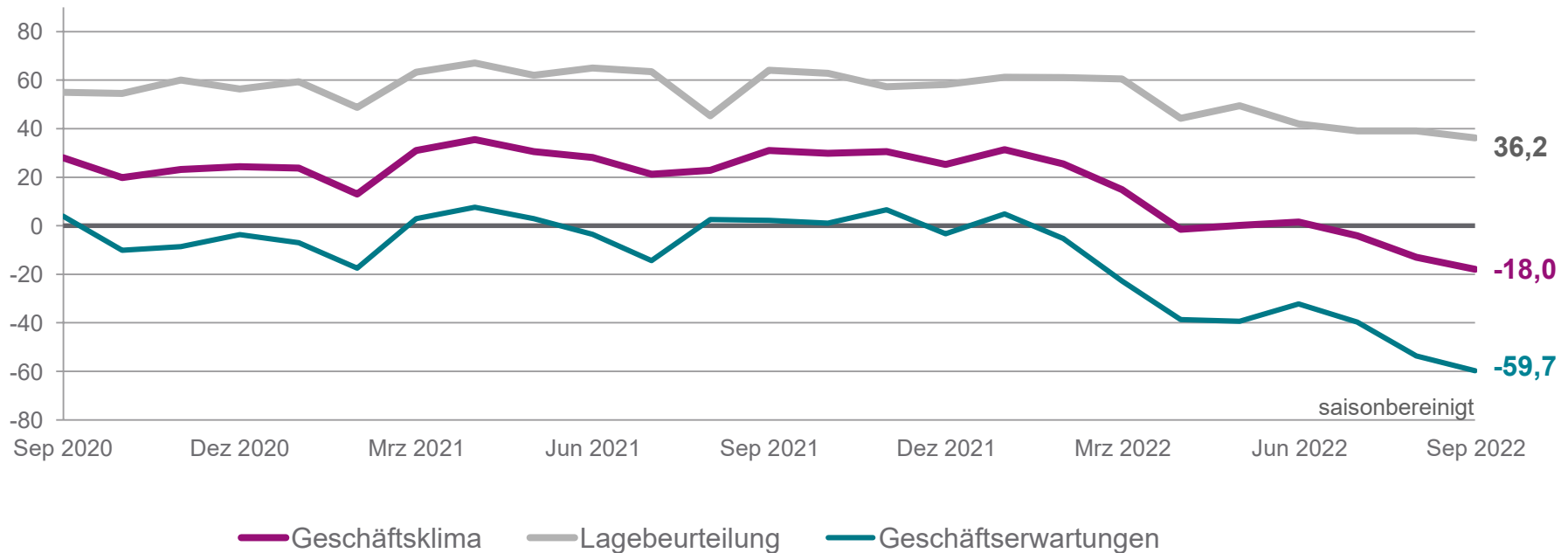
## Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2012 – 09/2022

- Das Geschäftsklima in der Wohnungsbaubranche hat zum Ende des dritten Quartals den tiefsten Stand seit April 2010 erreicht. Vor allem die Geschäftserwartungen sind seit Beginn des Jahres 2022 massiv eingebrochen.



## Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2020 – 09/2022

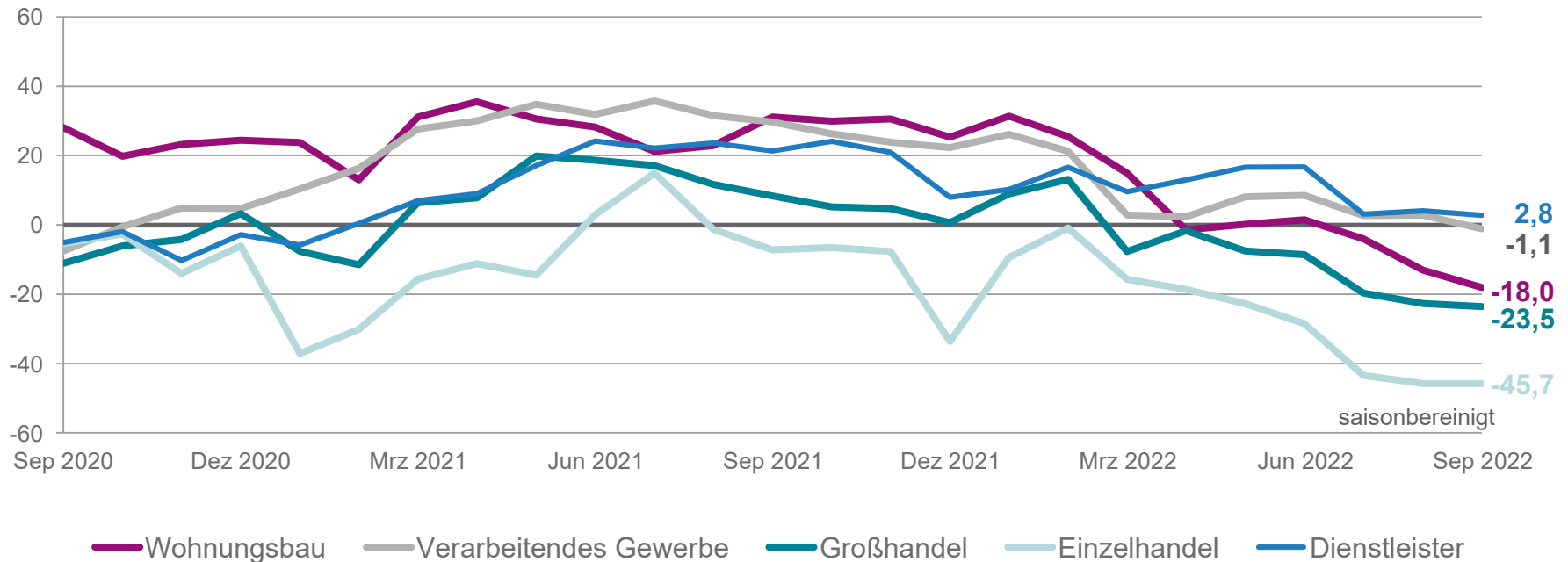
- Die Stimmung im Wohnungsbau hat sich seit Anfang 2022 merklich eingetrübt. Seit einem halben Jahr erwartet die Wohnungsbaubranche eine negative Geschäftsentwicklung, wohingegen die aktuelle Geschäftslage noch vergleichsweise gut bewertet wird.





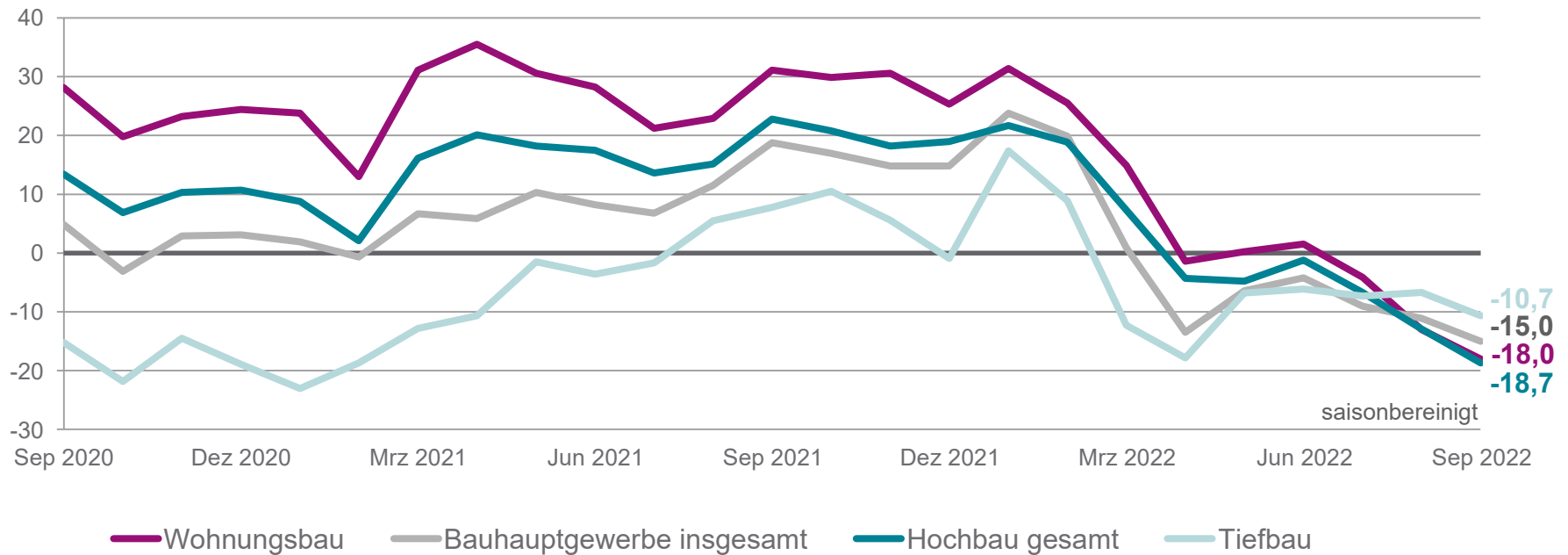
## Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 09/2020 – 09/2022

- Die Stimmung hat sich im dritten Quartal 2022 branchenübergreifend noch einmal merklich verschlechtert. Besonders schlecht ist die Stimmung im Einzelhandel. Aber auch der Wohnungsbau verzeichnet einen weiteren deutlichen Einbruch.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 09/2020 – 09/2022

- Das derzeit schlechte Geschäftsklima trifft die gesamte Baubranche.



## Inhalt

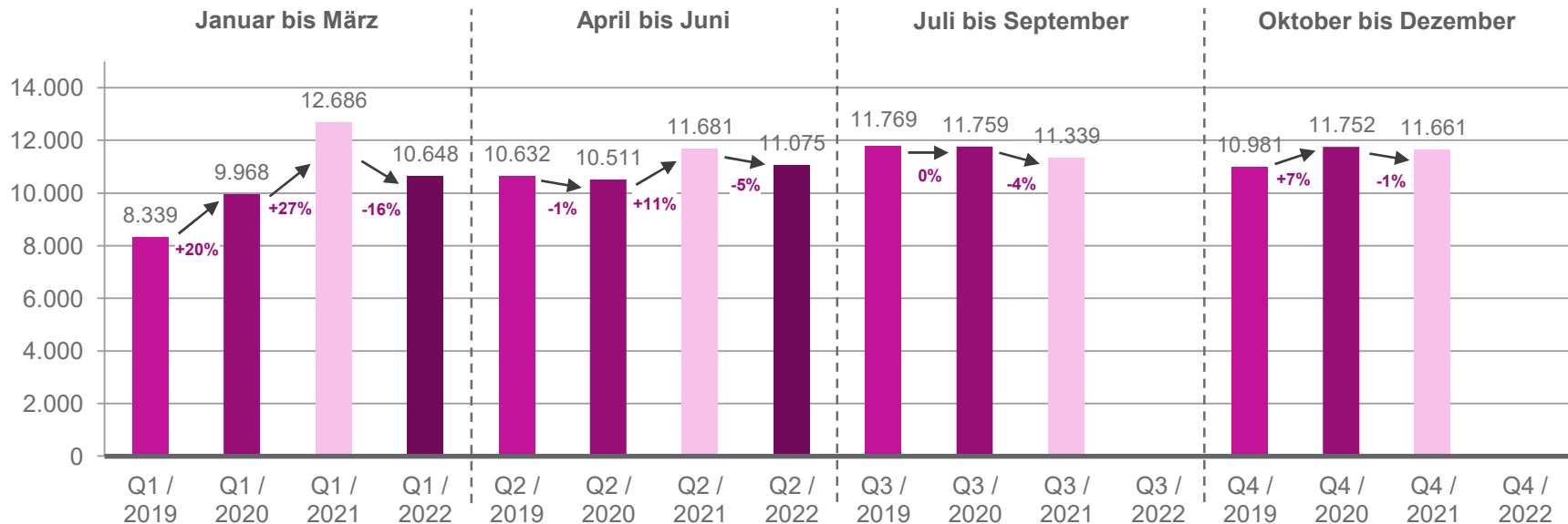
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. **Bautätigkeit**
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Von Januar bis Juni 2022 wurden im Südwesten in Summe 21.723 Baufreigaben erteilt und damit 11 % weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der positive Trend des Jahres 2021 setzt sich somit bislang nicht fort.
- Die Bautätigkeiten im Wohnungsbau haben sich im dritten Quartal tendenziell rückläufig entwickelt.
- Gut 60 Prozent der Wohnungsbauunternehmen berichten aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist der Fachkräftemangel. Aber auch die Materialknappheit stellt bei der Ausführung der Bauaufträge weiterhin ein Problem dar – wenn auch nicht mehr ganz so akut wie in den Vormonaten.
- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche einem weiteren Rückgang der Bautätigkeit.

## Bautätigkeit im Wohnungsbau\*: Quartalsweise Entwicklung 2019 bis 2022

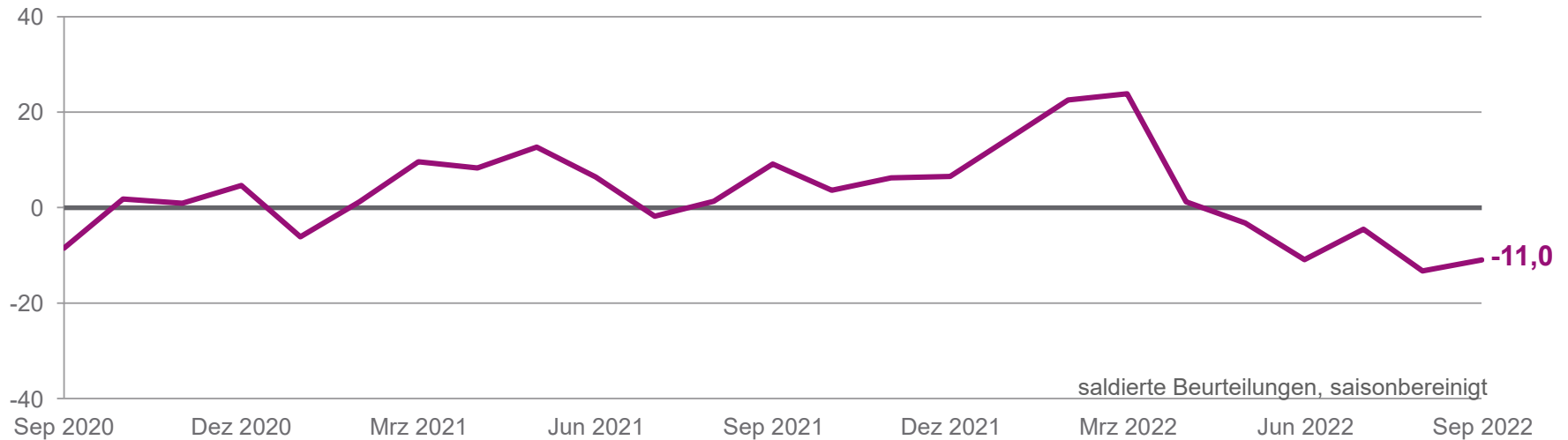
- Von Januar bis Juni 2022 wurden in der Summe 21.723 Baufreigaben erteilt und damit 11 % weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der positive Trend des Jahres 2021 setzt sich somit bislang nicht fort.



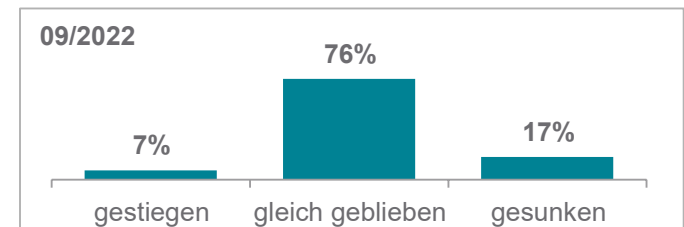
\* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2022213>

## Bautätigkeit: Entwicklung 09/2020 – 09/2022

- Die Bautätigkeiten im Wohnungsbau haben sich im dritten Quartal tendenziell rückläufig entwickelt.

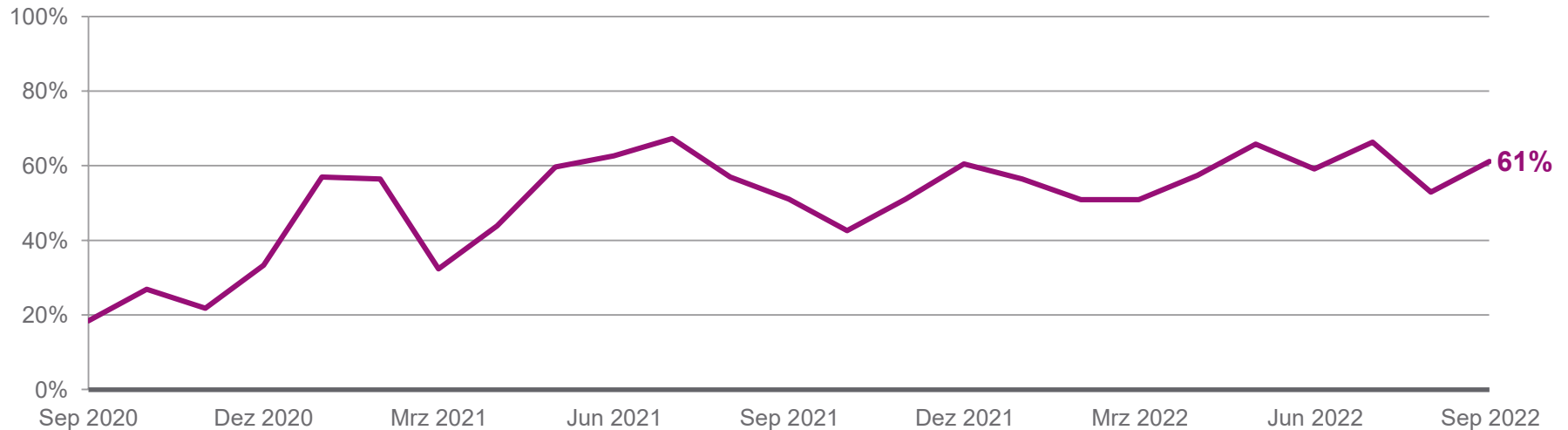


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

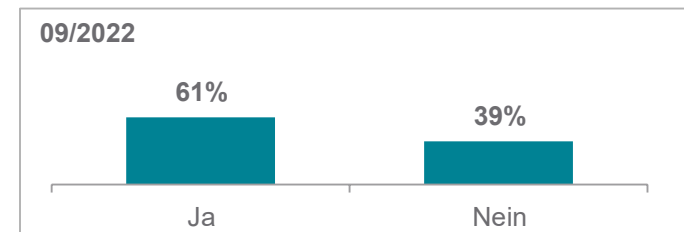


## Bautätigkeit: Behinderung 09/2020 – 09/2022

- 61 Prozent der Wohnungsbauunternehmen berichten aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

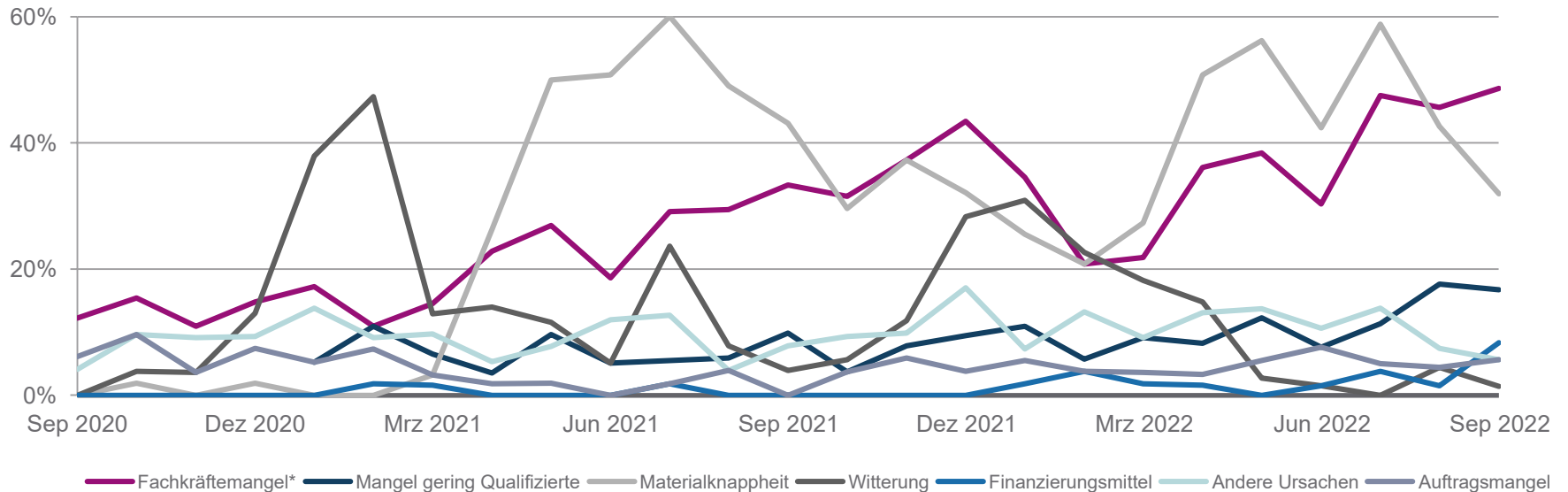


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

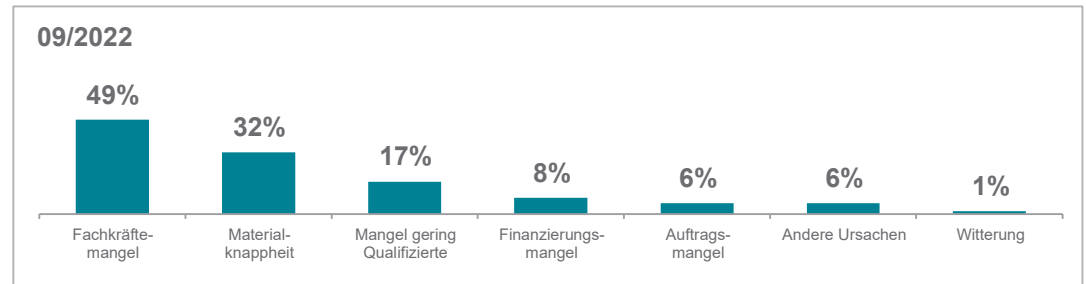


## Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 09/2020 – 09/2022

- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist der Fachkräftemangel. Aber auch die Materialknappheit stellt bei der Ausführung der Bauaufträge weiterhin ein Problem dar – wenn auch nicht mehr ganz so akut wie in den Vormonaten.



- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

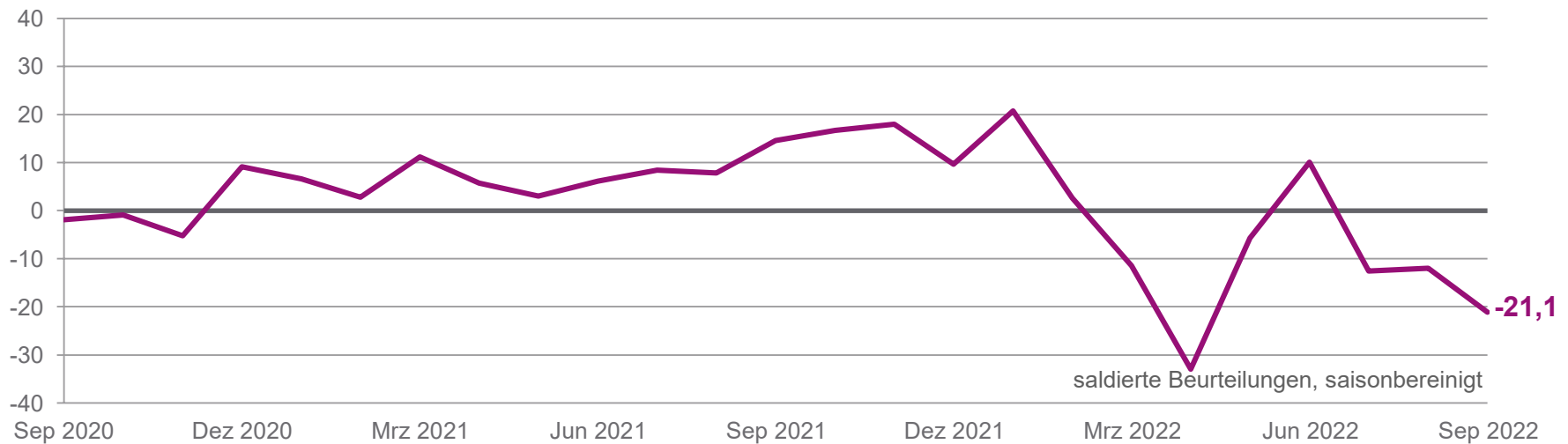


\* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

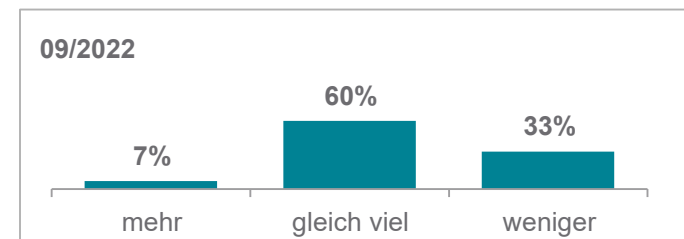


## Bautätigkeit: Planung 09/2020 – 09/2022

- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche 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

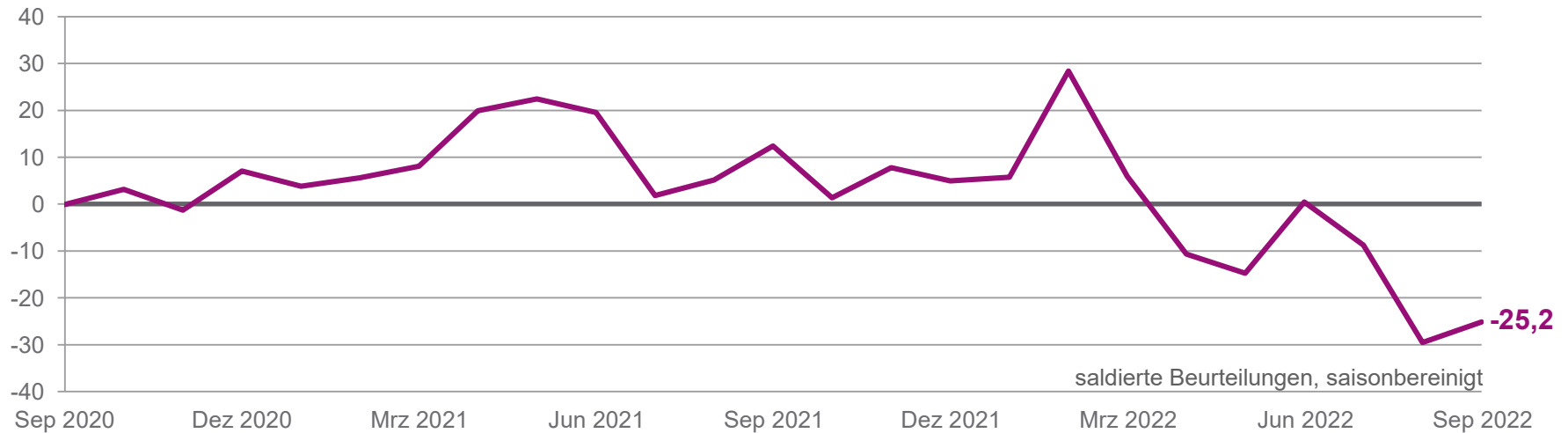
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. **Baufträge**
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

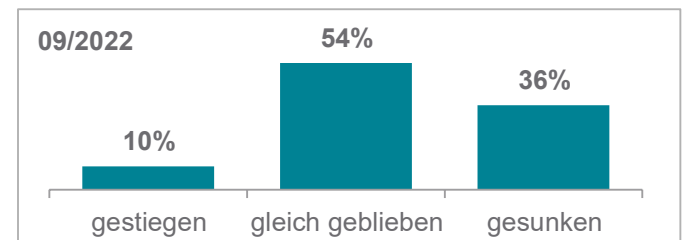
- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist im dritten Quartal 2022 deutlich gesunken.
- Der Auftragsbestand wird dennoch von der großen Mehrzahl der befragten Unternehmen noch als „groß“ oder „ausreichend“ empfunden.
- Allerdings liegt die Reichweite der Auftragsbestände mit mehr als acht Monaten deutlich über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.

## Baufträge: Entwicklung Bestand 09/2020 – 09/2022

- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist im dritten Quartal 2022 deutlich gesunken.

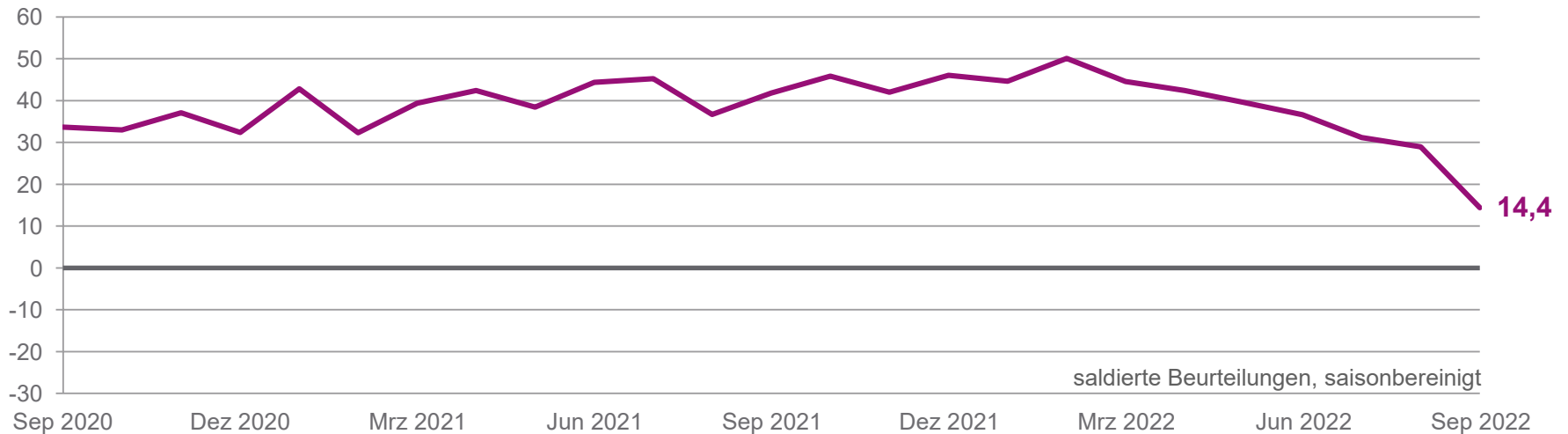


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

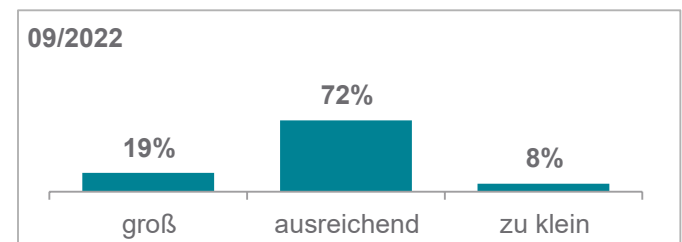


## Baufträge: Beurteilung Bestand 09/2020 – 09/2022

- Der Auftragsbestand wird dennoch von der großen Mehrzahl der befragten Unternehmen noch als „groß“ oder „ausreichend“ empfunden.

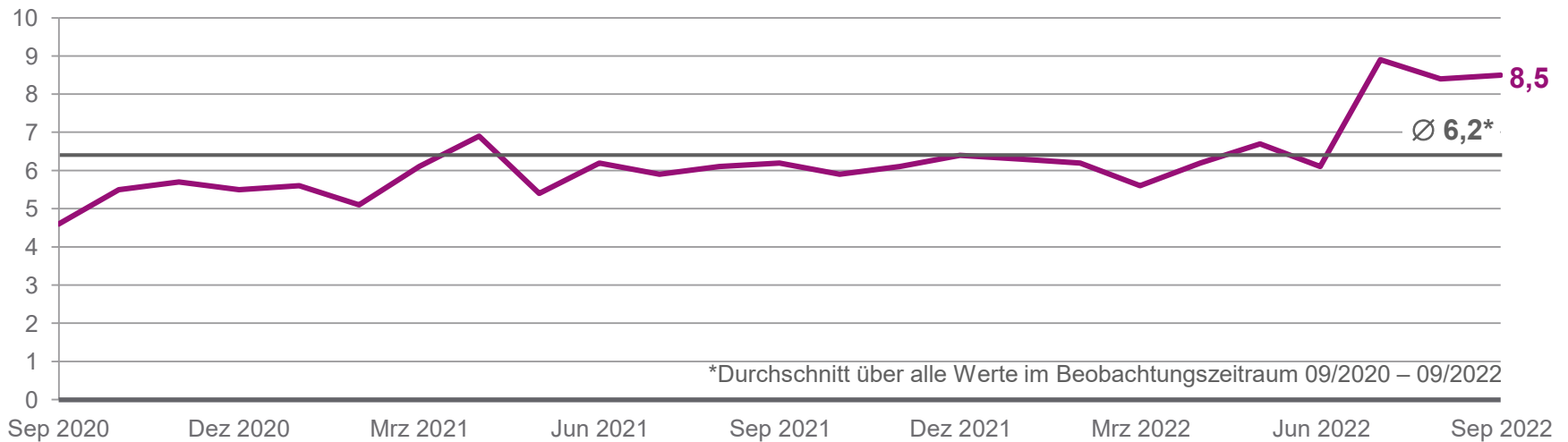


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



## Baufträge: Reichweite 09/2020 – 09/2022

- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt mit mehr als acht Monaten deutlich über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.



- 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

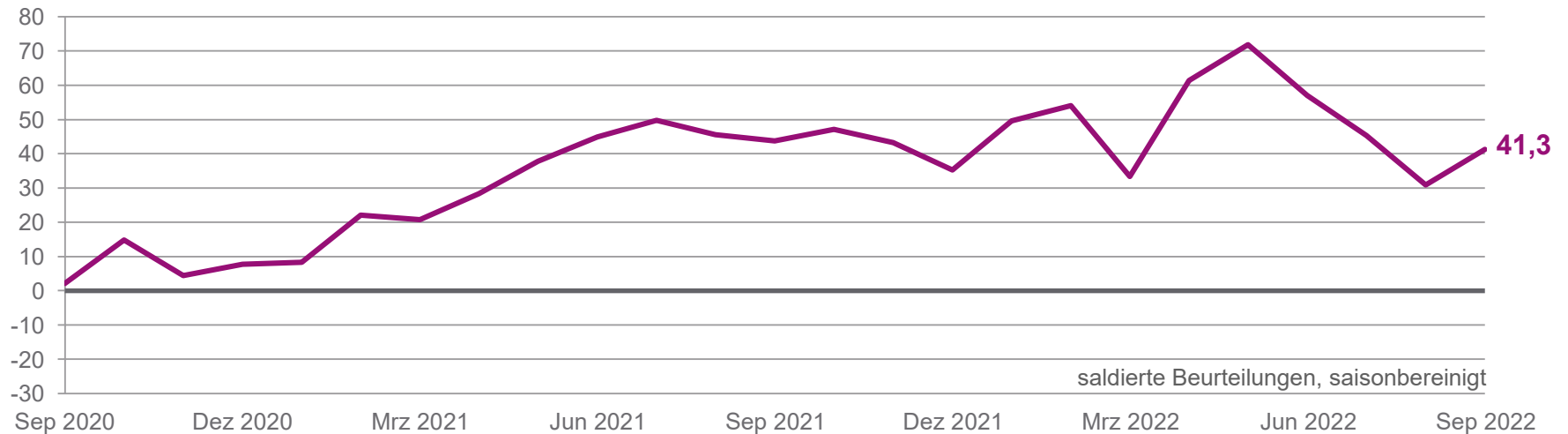
## Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

- Die Baupreise für neu hereingenommene Aufträge sind im dritten Quartal 2022 weiter gestiegen.
- So können die Selbstkosten durch die Baupreise nach wie vor gut gedeckt werden.
- In den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche weiterhin mit steigenden Baupreisen.

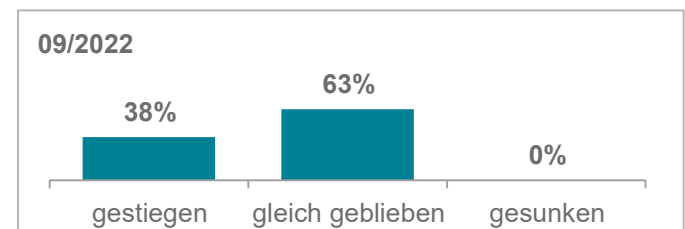


**Baupreise: Entwicklung 09/2020 – 09/2022**

- Die Baupreise für neu hereingenommene Aufträge sind im dritten Quartal 2022 weiter gestiegen.

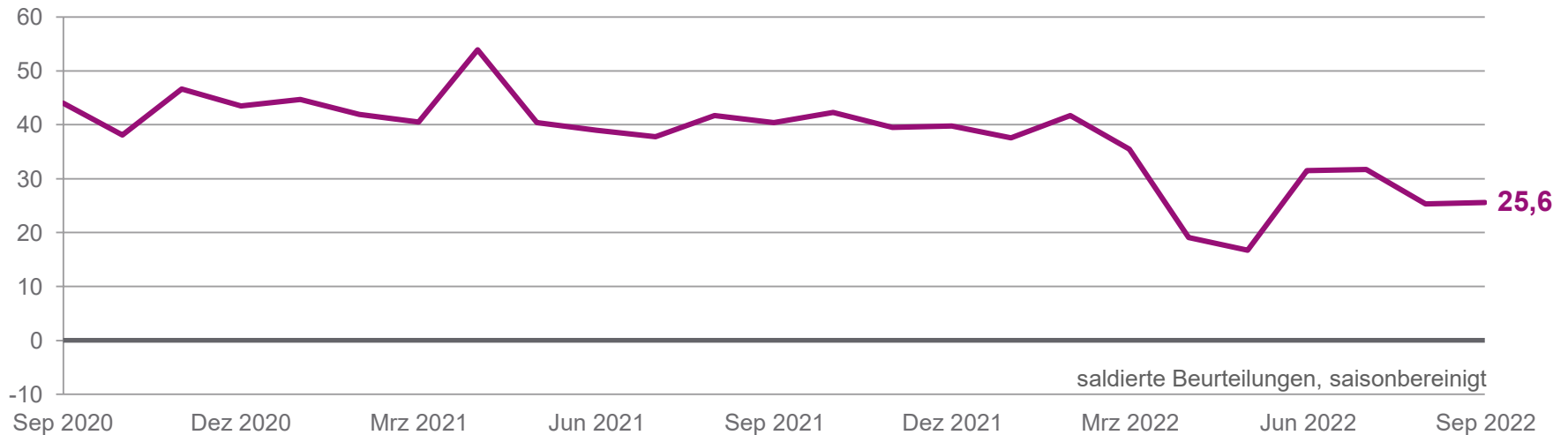


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

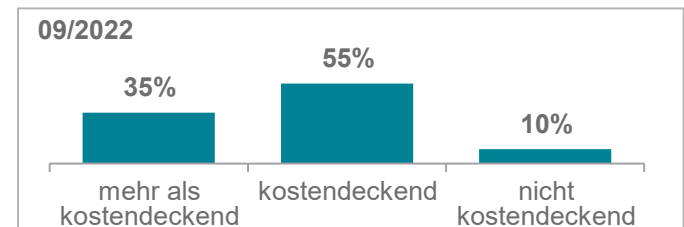


**Baupreise: Kostendeckung 09/2020 – 09/2022**

- Die Selbstkosten können durch die Baupreise nach wie vor gut gedeckt werden.

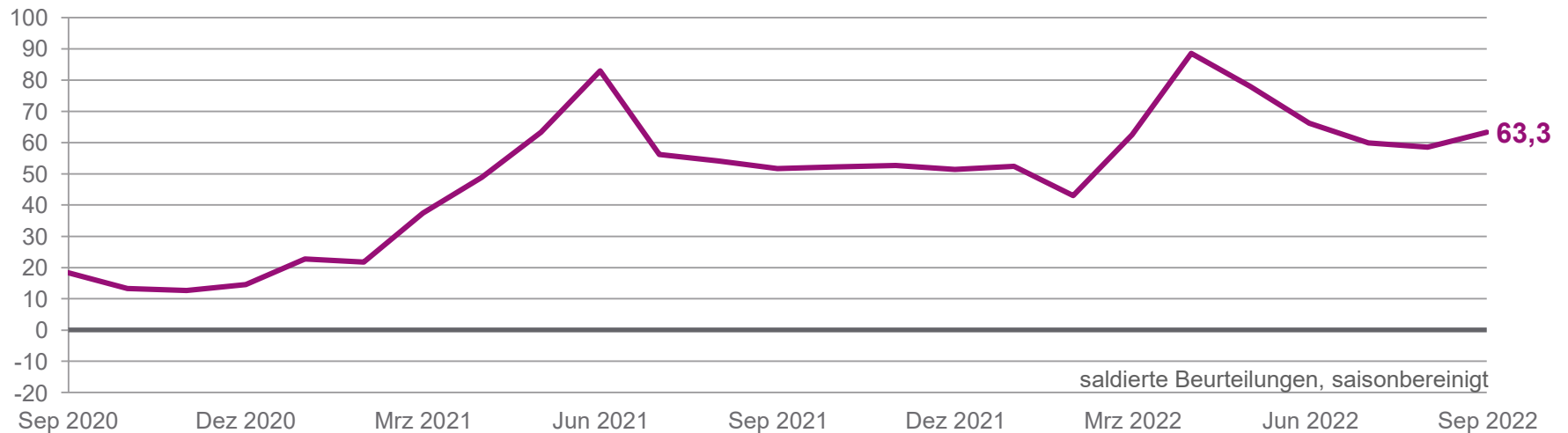


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

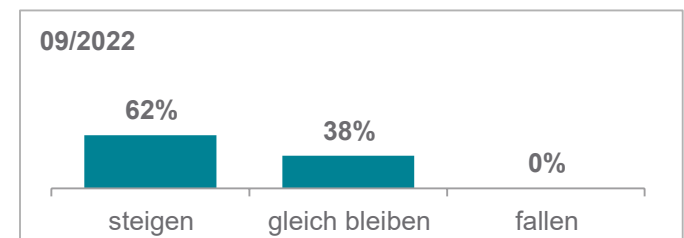


## Baupreise: Künftige Entwicklung 09/2020 – 09/2022

- In den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche mit weiterhin steigenden 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

- Mit einer fast 84-prozentigen Ausnutzung der Maschinenkapazitäten ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.
- Im historischen Vergleich liegt die Kapazitätsauslastung in der Baubranche weiterhin auf einem hohen Niveau.

### ii. Beschäftigung

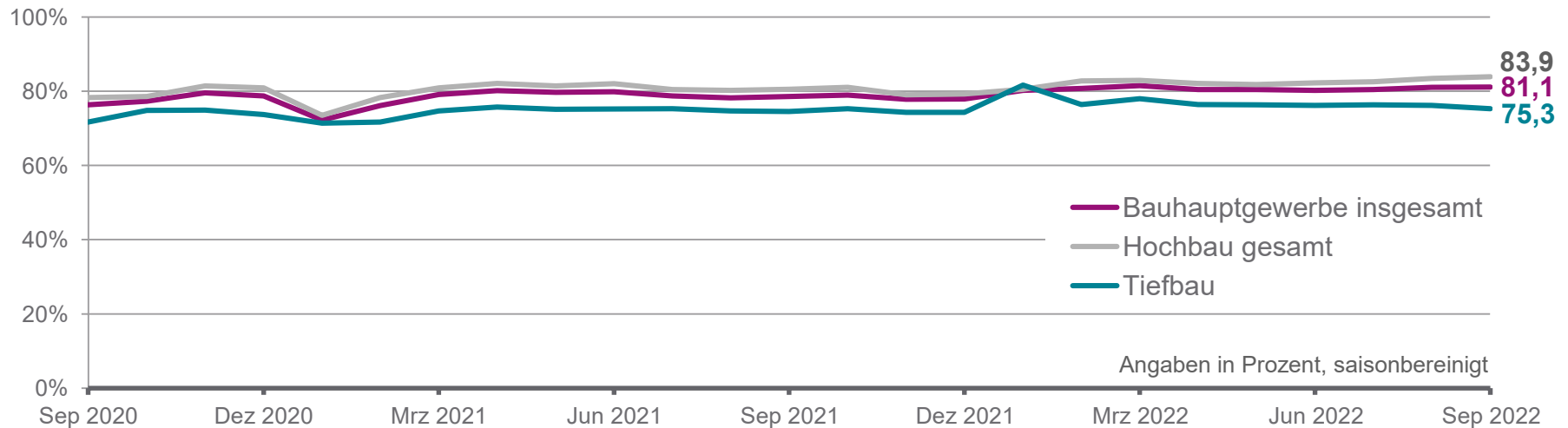
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer konstanten Entwicklung ihrer Beschäftigtenzahlen.

## Inhalt

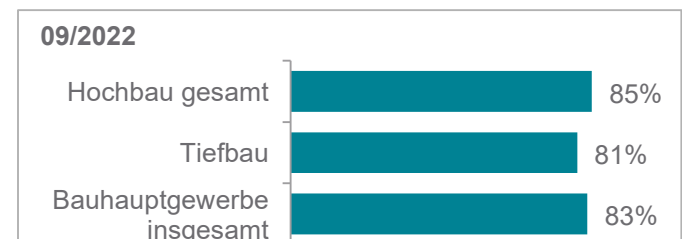
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. **Kapazitätsauslastung**
  - ii. Beschäftigung

## Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2020 – 09/2022

- Mit einer fast 84-prozentigen Ausnutzung der Maschinenkapazitäten ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.



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



## Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 09/2022

- Im historischen Vergleich liegt die Kapazitätsauslastung in der Baubranche weiterhin auf einem hohen Niveau.



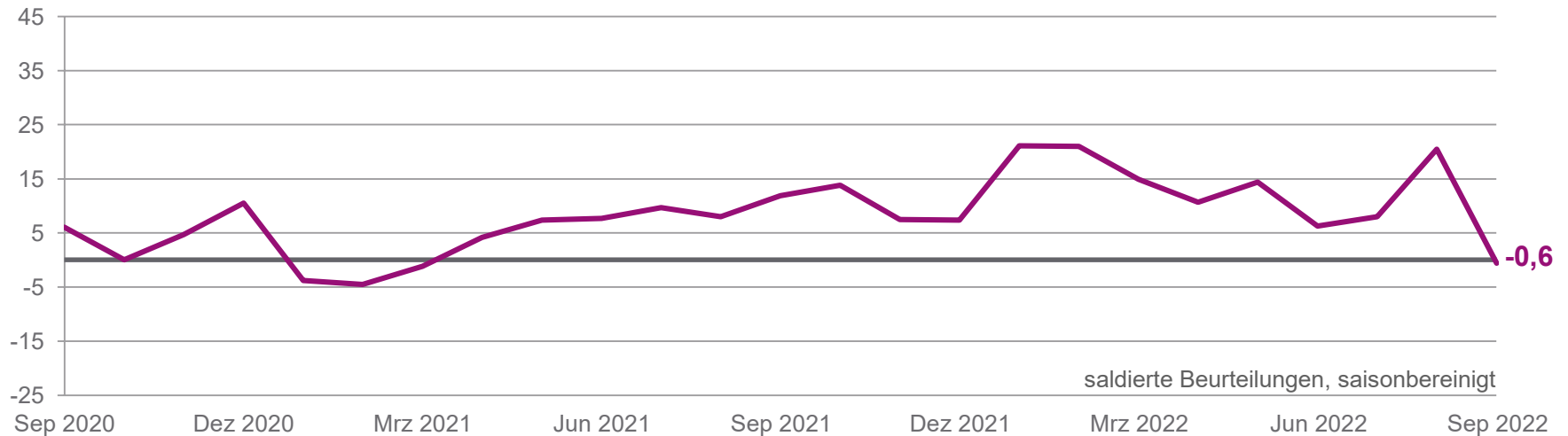


## Inhalt

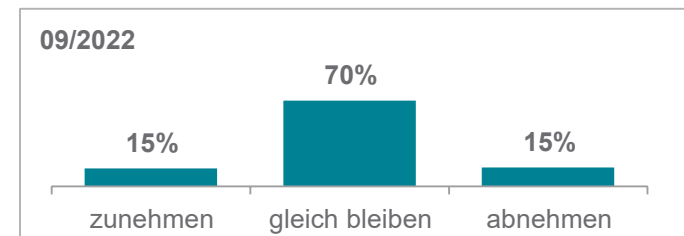
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. **Beschäftigung**

## Beschäftigung: Künftige Entwicklung 09/2020 – 09/2022

- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer konstanten Entwicklung ihrer 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](http://www.konjunktur-bw.de).
- Ansprechpartner ist Dr. Benjamin Quinten, [benjamin.quinten@l-bank.de](mailto:benjamin.quinten@l-bank.de),  
Tel.: 0721 150-1887.