
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

3. Quartal 2023

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau im Vergleich zum Vorquartal weiter verschlechtert und deutlich im negativen Bereich
- Geschäftserwartungen weiterhin sehr pessimistisch, auch die aktuelle Geschäftslage wird überwiegend schlecht beurteilt
- Tiefbau weiterhin klarer Stimmungsführer trotz ebenfalls knapp negativem Geschäftsklimaindex
- Bautätigkeit nimmt weiter deutlich ab; mehr als 60 Prozent der Betriebe berichten von Baubehinderungen; diese werden überwiegend durch Fachkräfte- und Auftragsmangel verursacht
- Mehr als die Hälfte der befragten Wohnungsbauunternehmen empfinden ihren aktuellen Auftragsbestand als zu klein
- Baupreise im dritten Quartal erneut deutlich gesunken; auch für das Schlussquartal wird mit sinkenden Preisen gerechnet
- Mit 75 Prozent ist der Tiefbau 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: Die Zeichen stehen auf Rezession.

Die Stimmungslage der Südwestunternehmen hat sich über die Sommermonate weiter verschlechtert. Trotz einer Erholung im September liegt der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex zum Quartalsende mit -11 Punkten deutlich unter dem Niveau zur Jahresmitte. Insbesondere die Erwartungen für die kommenden Monate sind in allen Wirtschaftssektoren klar von Pessimismus geprägt; der entsprechende Indexwert liegt bei -31 Punkten.

Dem Statistischen Landesamt zufolge ist das baden-württembergische Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozent geschrumpft. Damit lag der Südwesten nur marginal über dem Bundesdurchschnitt von -0,3 Prozent.

Während die konjunkturelle Entwicklung beispielsweise in Bayern mit einem Wachstum von 0,5 Prozent deutlich positiver ausfiel, war insbesondere in Rheinland-Pfalz ein regelrechter Einbruch um 5,4 Prozent zu verzeichnen. Auch zum Ende des dritten Quartals sind die Menschen hierzulande nicht optimistisch in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung. So ging das L-Bank-GfK-Konjunkturklima im September weiter zurück und liegt mit -11 Punkten klar unter der Nulllinie.

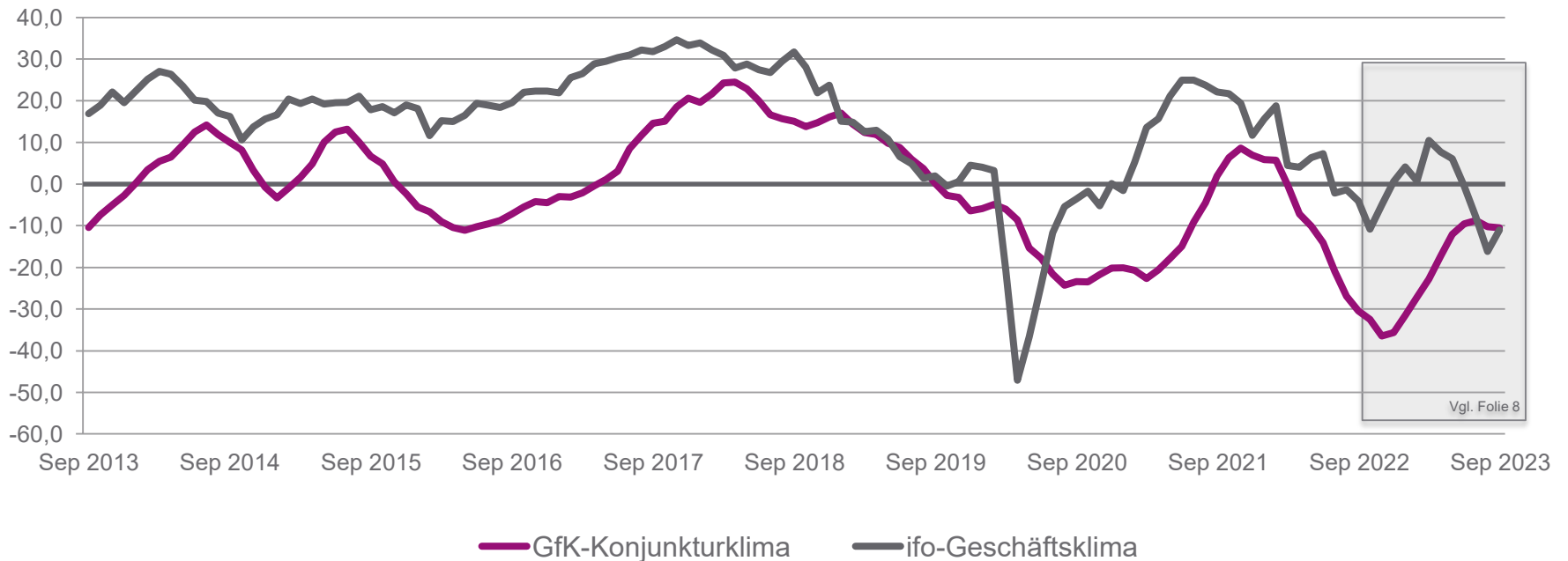
Zur Jahresmitte war die sogenannte Kredithürde, also der Anteil der Betriebe, die das Verhalten der Banken in Kreditverhandlungen als restriktiv wahrnehmen, auf den höchsten Stand seit dem Beginn dieser Umfrage im Jahr 2017 gestiegen. Inzwischen hat sich der Zugang zu Fremdkapital für die Unternehmen offenbar wieder verbessert.

Die Kredithürde ist im September im Vergleich zum Vorquartal recht deutlich von 25 auf 18 Prozent gesunken. Mehr als 80 Prozent der Unternehmen empfinden die Banken derzeit in ihrem Verhalten als entgegenkommend oder normal.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lagen die Umsätze des baden-württembergischen Einzelhandels im Juli 2023 bei preisbereinigter Betrachtung um 5,4 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Besonders deutlich fielen die Rückgänge in den Bereichen „Möbel, Hifi und IT“ mit -7,2 Prozent sowie „Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte und Baubedarf“ mit -6,2 Prozent aus. Dies zeigt, dass viele Privathaushalte angesichts der schwierigen konjunkturellen Lage und der Preisanstiege derzeit vorsichtiger bei größeren Anschaffungen sind. Diese Entwicklung schlägt sich auch im L-Bank-GfK-Anschaffungsklima nieder, das mit -29 Punkten nach wie vor tief im negativen Bereich liegt.

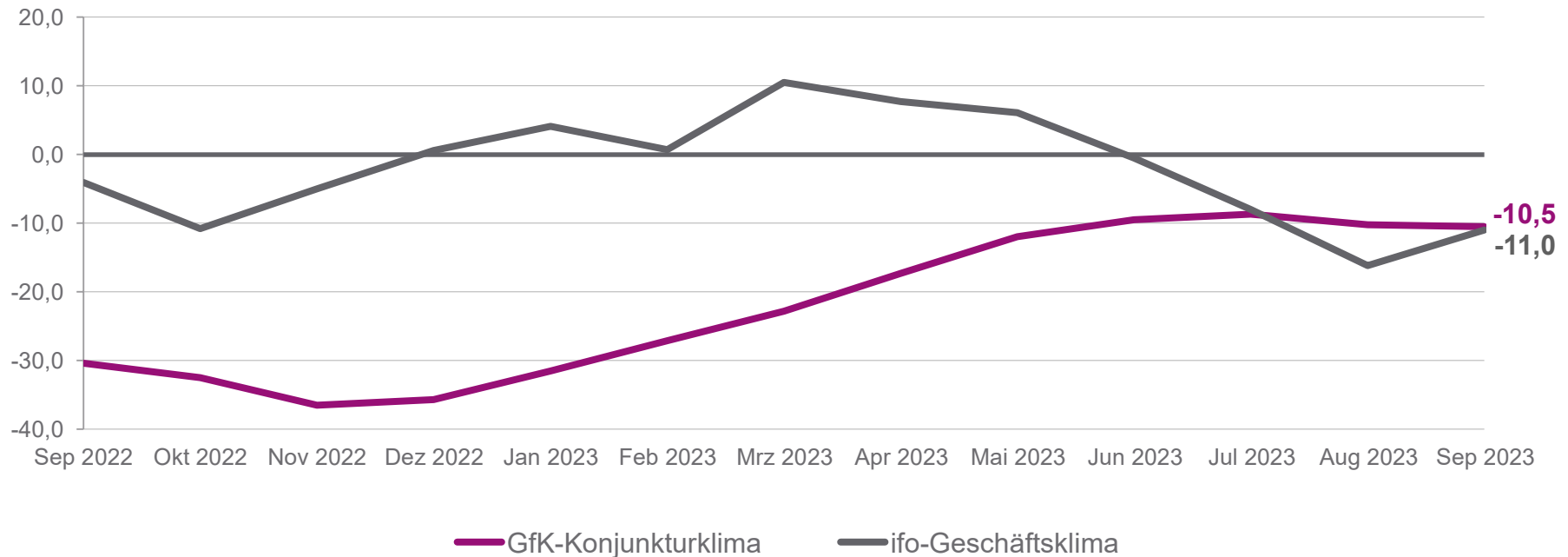
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2013 – 09/2023

- Der ifo-Geschäftsklimaindex befindet sich deutlich im negativen Bereich und lag zuletzt direkt nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie auf einem niedrigeren Niveau. Auch der GfK-Konjunkturklimaindex befindet sich weiterhin deutlich unter der Nulllinie.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2022 – 09/2023

- Der Konjunkturklimaindex der GfK ist zuletzt wieder leicht gesunken. Der ifo-Geschäftsklimaindex liegt im Vergleich zur Jahresmitte 2023 auf einem deutlich niedrigeren Niveau.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q2 (06/2023)	Q3 (09/2023)	Q2 (06/2023)	Q3 (09/2023)	Q2 (06/2023)	Q3 (09/2023)	Q2 (06/2023)	Q3 (09/2023)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	18,3	10,9	-17,5	-30,7	-0,4	-11	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	20,9	9,2	-22,6	-43,2	-2,1	-18,9	-3,7	-12,3
Bauhauptgewerbe	7,3	-13,6	-35,9	-45,9	-15,6	-30,5	-23,7	-26,7
Hochbau	2,1	-28,9	-47,7	-60,2	-24,5	-45,4	-29,7	-39,5
Wohnungsbau	-30,6	-6,1	-57,2	-67,1	-33,6	-49,9	-30,8	-42,2
Tiefbau	28,6	19,2	-9,8	-22,0	7,7	-2,5	-1,0	-0,4
Großhandel	-12,1	-8,9	-44,9	-39,9	-29,3	-25,1	--	--
Einzelhandel	-4,6	-14,0	-30,7	-35,7	-18,1	-25,2	--	--
Dienstleister	26,5	21,8	-3,6	-12,0	10,9	4,2	--	--

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 dritten Quartal hat sich das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe deutlich verschlechtert; der entsprechende Indexwert sank im Vergleich zum Vorquartal von -16 auf -31 Punkte. Sowohl anhand der aktuellen Lageurteile als auch der Erwartungen für die kommenden Monate ist die schlechte Stimmungslage deutlich erkennbar.

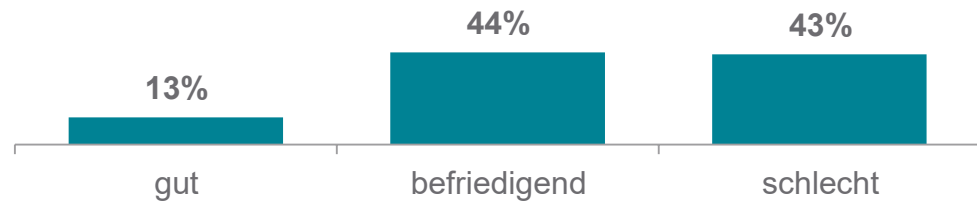
Bei der Entwicklung der Auftragseingänge des Bausektors im bisherigen Jahresverlauf ist dem Statistischen Landesamtes zufolge eine gegenläufige Entwicklung der Bereiche Hoch- und Tiefbau zu beobachten. Während das schwierige Umfeld im Hochbau im Zeitraum Januar bis Juli 2023 zu einem Rückgang der Auftragseingänge um mehr als 9 Prozent geführt hat, war im Tiefbau eine Zunahme der Aufträge um fast 11 Prozent zu verzeichnen.

Dieser Gegensatz spiegelt sich auch deutlich in der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage wieder. So liegt der Geschäftsklimaindex im Hochbau mit -45 Punkten tief im negativen Bereich; im Tiefbau liegt der Stimmungsindikator hingegen mit -2 Punkten auf einem deutlich höheren Niveau.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 09/2023

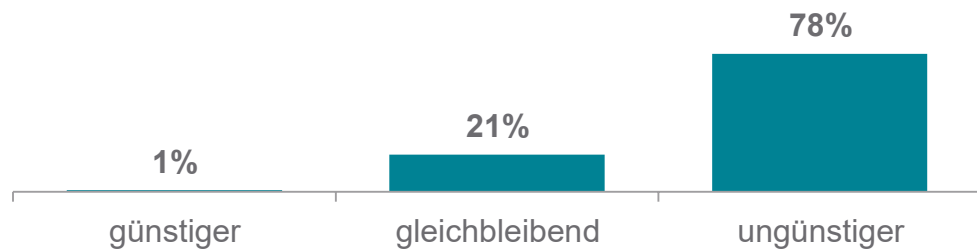
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

09/2023
 Saldo (gut - schlecht) = **-30,7**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-30,6**



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

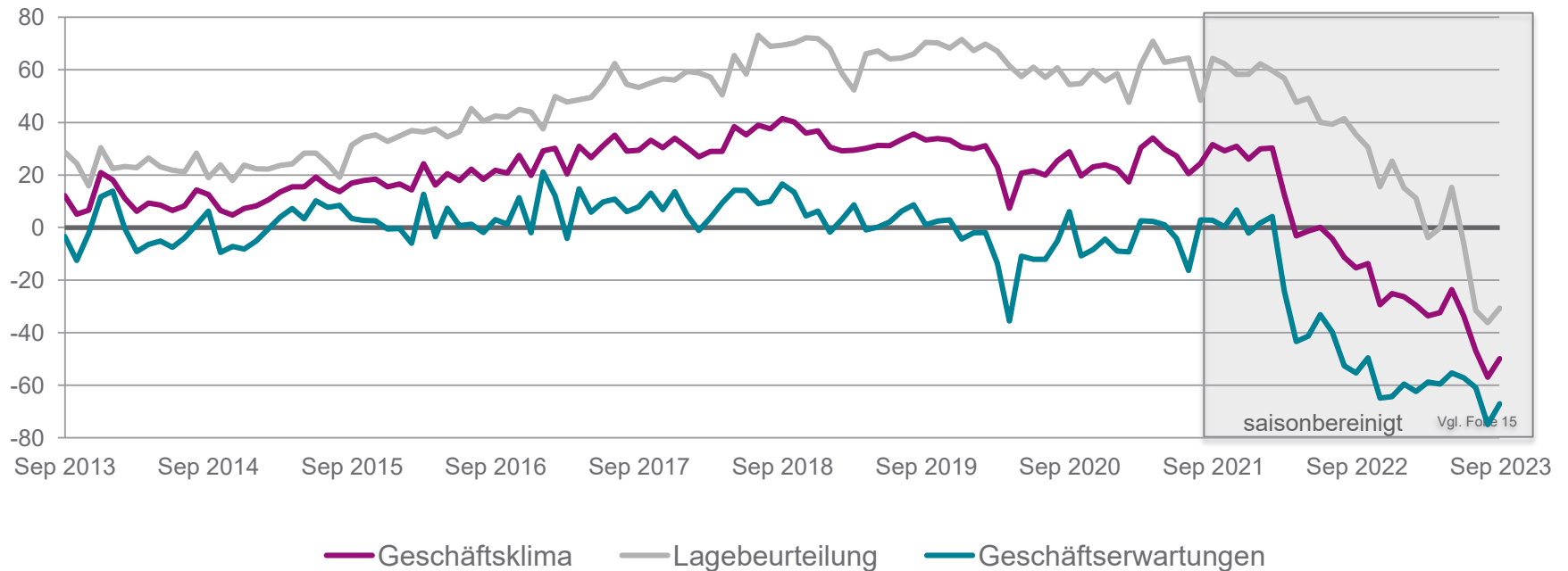
09/2023
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **-77,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-67,1**



09/2023
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(-30,6 + 200) \times (-67,1 + 200)} - 200 = -49,9$

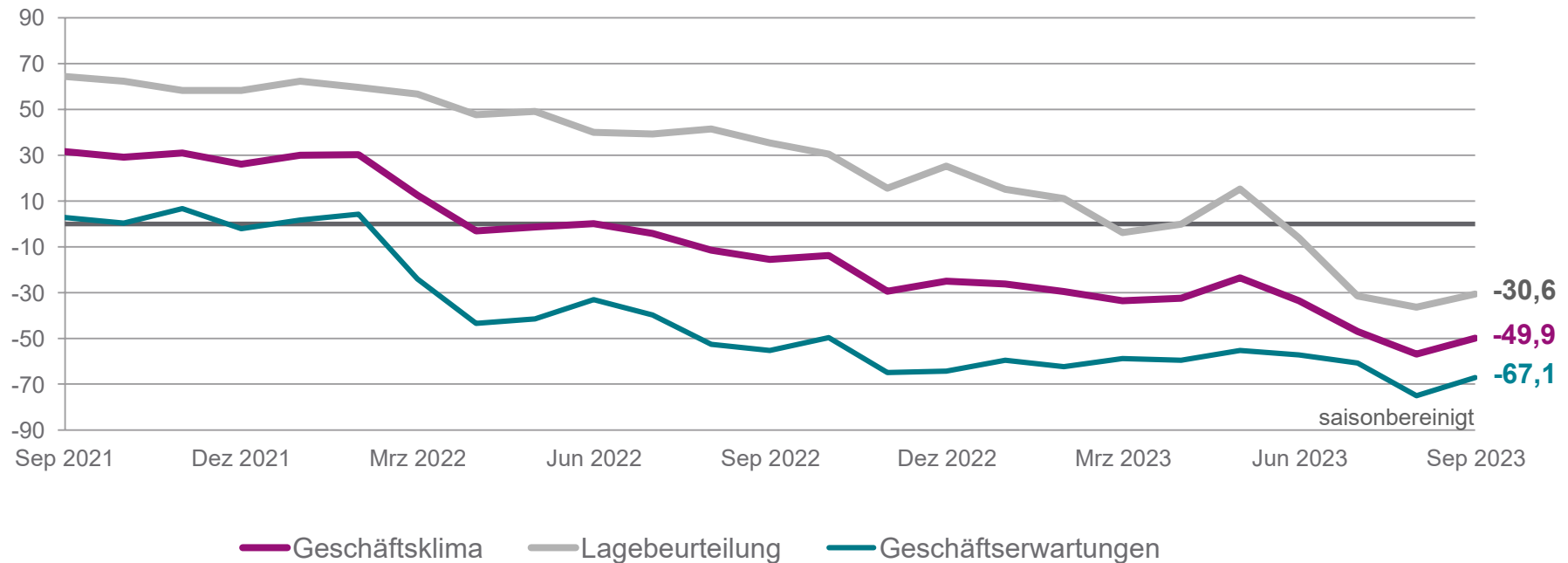
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2013 – 09/2023

- Bei der Analyse des Geschäftsklimas im Wohnungsbau zeigt sich nach wie vor keine positive Wende in Bezug auf den seit 2022 anhaltenden Abwärtstrend.



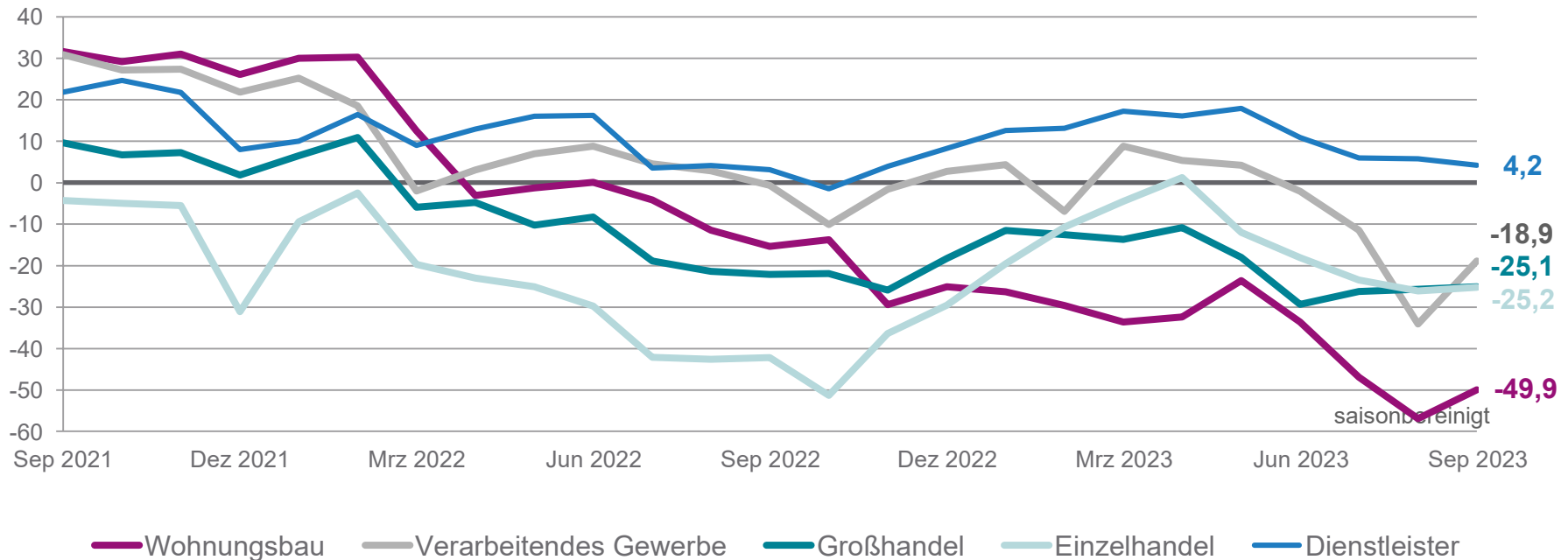
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2021 – 09/2023

- Sowohl die Lagebeurteilung als auch die Zukunftserwartungen haben sich weiter verschlechtert und liegen sehr deutlich im negativen Bereich.



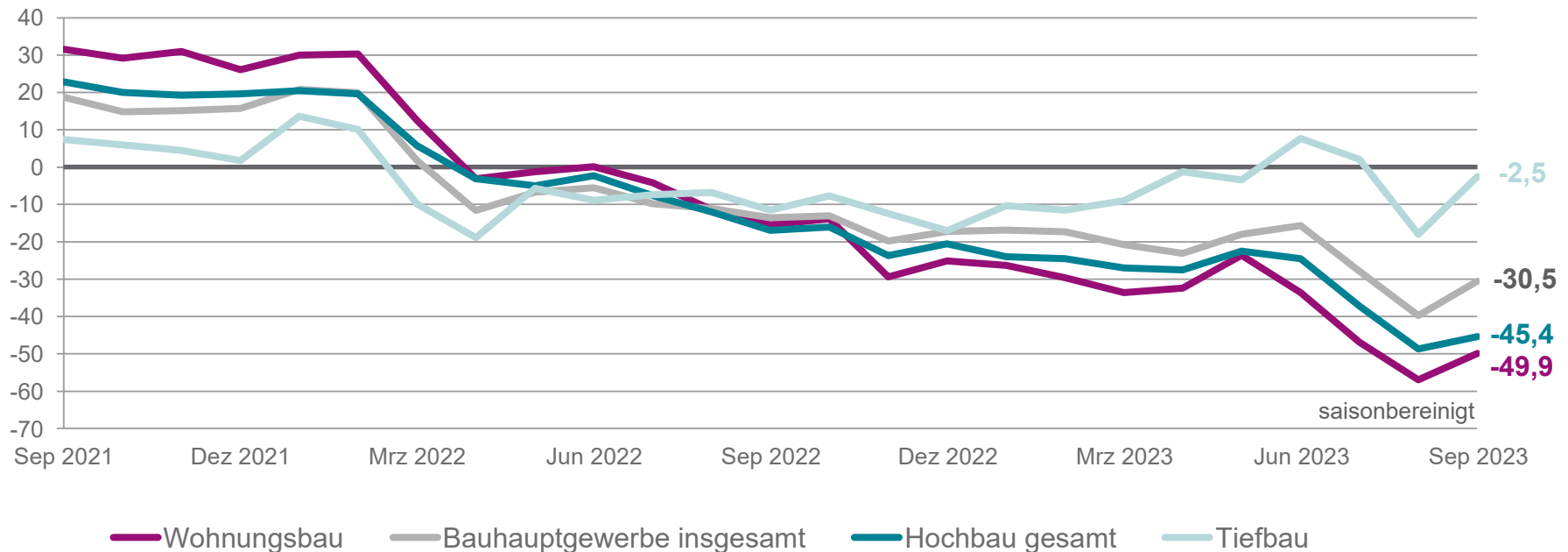
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 09/2021 – 09/2023

- In praktisch allen Branchen zeigt sich im Vergleich zum zweiten Quartal 2023 eine Verschlechterung der Konjunkturstimmung. Die Stimmung im Großhandel hat sich zwar leicht verbessert, bleibt jedoch insgesamt weiterhin im negativen Bereich.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 09/2021 – 09/2023

- Der Vergleich der Baubranchen zeigt eine weitere Verschlechterung des Geschäftsklimas. Der Tiefbau ist hierbei am wenigsten betroffen und präsentiert sich als klarer Stimmungsführer.



Inhalt

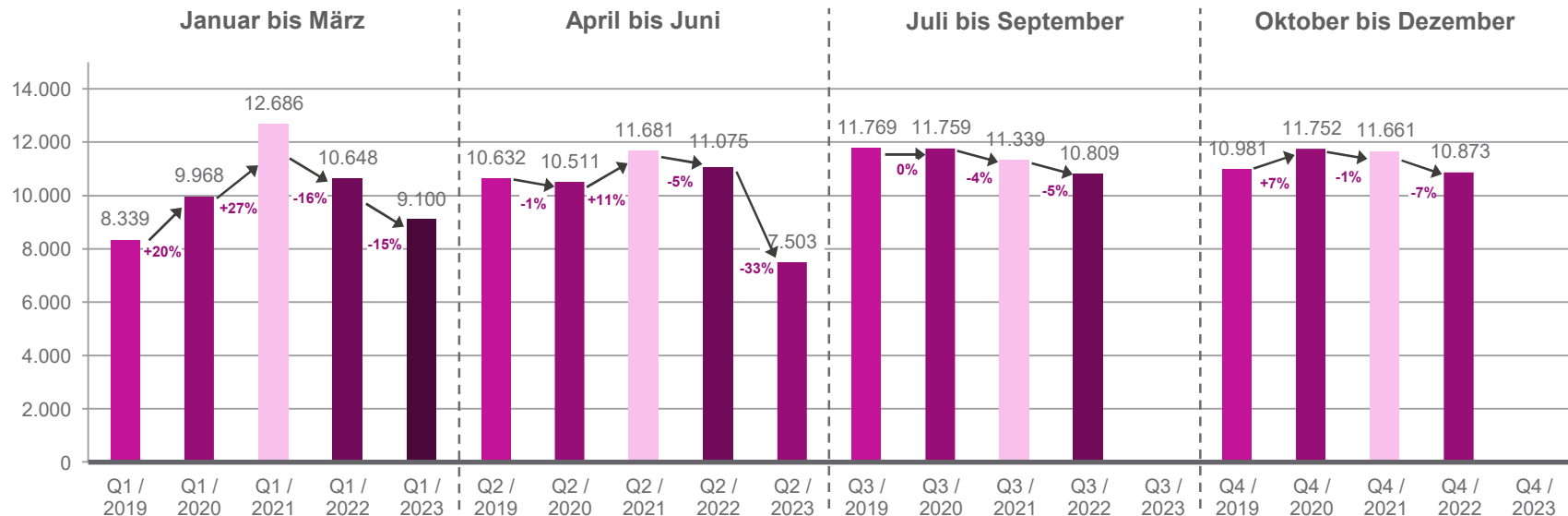
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Von Januar bis Juni 2023 wurden in Baden-Württemberg insgesamt 16.603 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt, ein Rückgang um 24 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der rückläufige Trend bei den Genehmigungszahlen hat sich somit weiter verstärkt.
- Im dritten Quartal 2023 gab es einen weiteren klaren Rückgang der Bautätigkeiten im Wohnungsbau.
- Mehr als 60 Prozent der im Wohnungsbau tätigen Unternehmen berichten derzeit von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Im dritten Quartal 2023 sind vor allem Fachkräftemangel und Auftragsmangel als Hauptursachen für Baubehinderungen zu erkennen. Zum Ende des Septembers hat sich insbesondere die Dynamik des Auftragsmangels verschärft.
- In den kommenden drei Monaten erwartet die Wohnungsbaubranche weiterhin einen Rückgang der Bautätigkeit. Die Prognosen zum Ende des dritten Quartals 2023 sind dabei noch etwas pessimistischer als zur Jahresmitte.

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2019 bis 2023

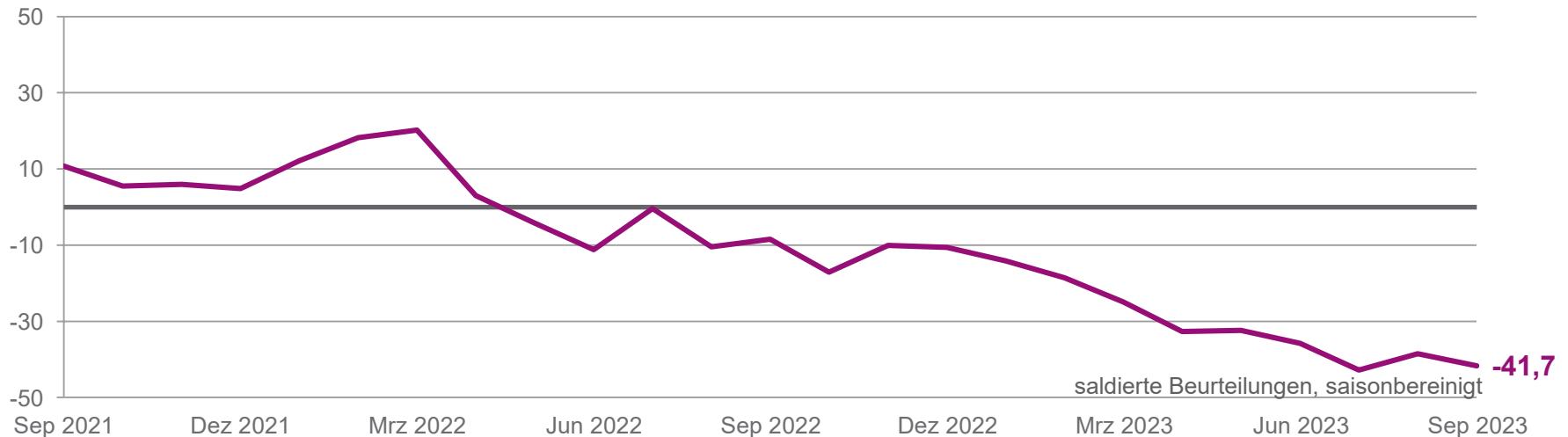
- Von Januar bis Juni 2023 wurden in Baden-Württemberg insgesamt 16.603 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt, ein Rückgang um 24 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der rückläufige Trend bei den Genehmigungszahlen hat sich somit weiter verstärkt.



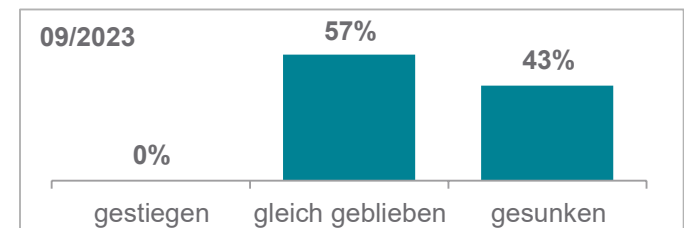
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2023190>

Bautätigkeit: Entwicklung 09/2021 – 09/2023

- Im dritten Quartal 2023 gab es einen weiteren klaren Rückgang der Bautätigkeiten im Wohnungsbau.

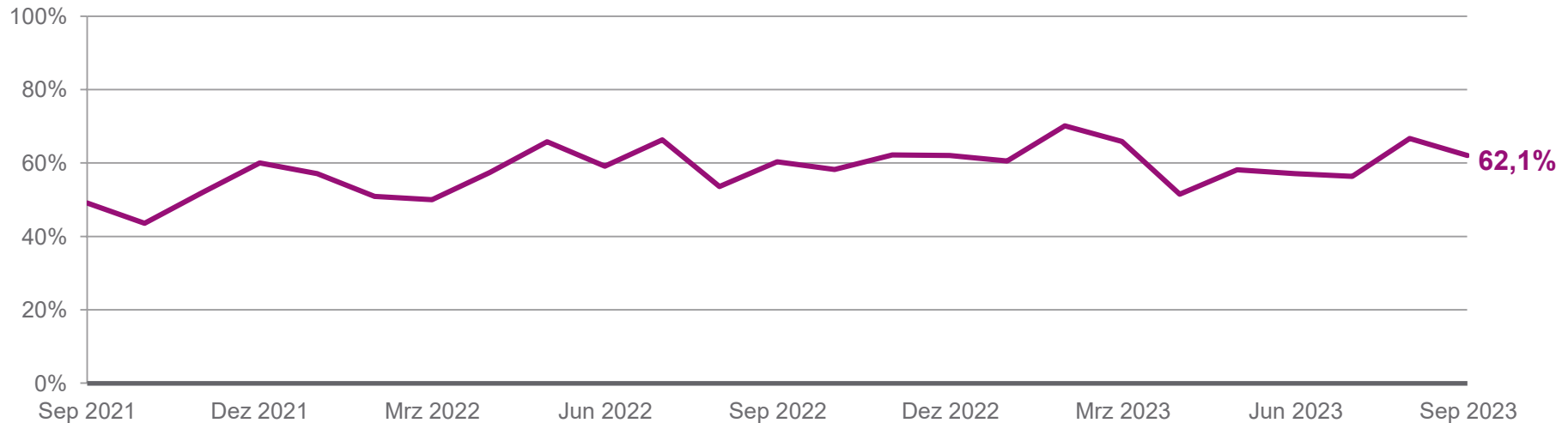


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

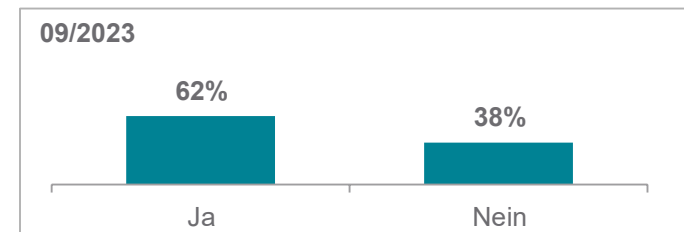


Bautätigkeit: Behinderung 09/2021 – 09/2023

- Mehr als 60 Prozent der im Wohnungsbau tätigen Unternehmen berichten derzeit von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

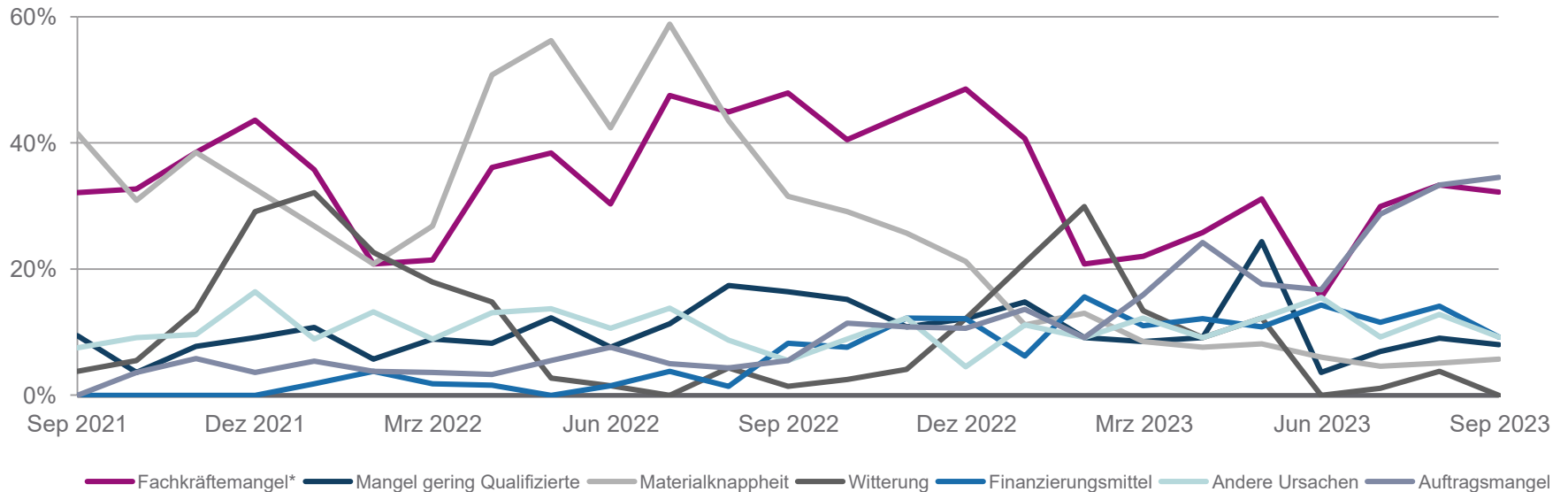


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

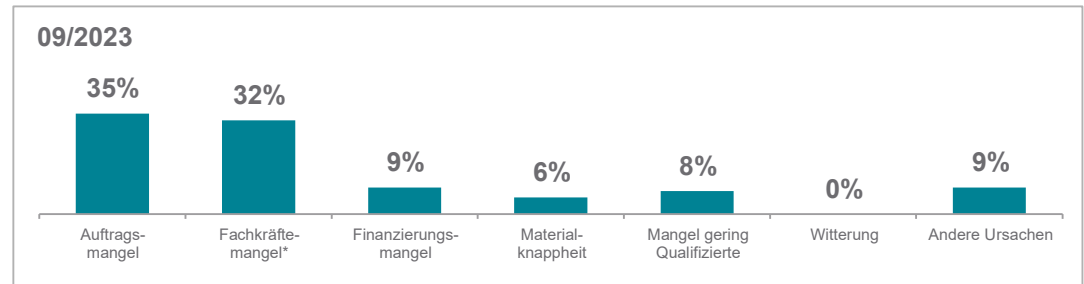


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 09/2021 – 09/2023

- Im dritten Quartal 2023 sind vor allem Fachkräftemangel und Auftragsmangel als Hauptursachen für Baubehinderungen zu erkennen. Zum Ende des Septembers hat sich insbesondere die Dynamik des Auftragsmangels verschärft.



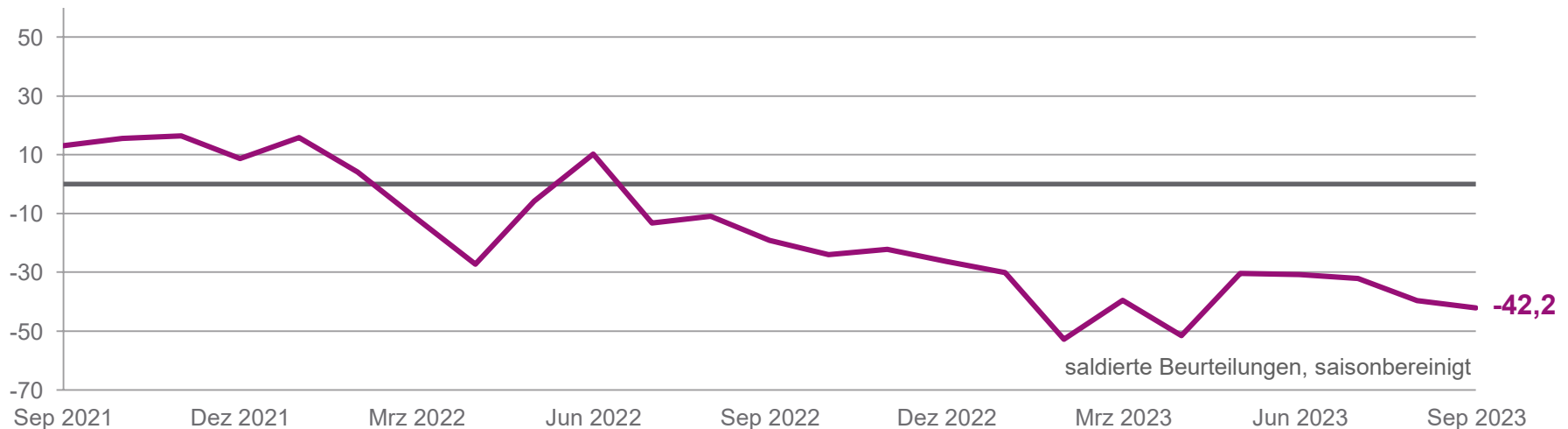
- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?



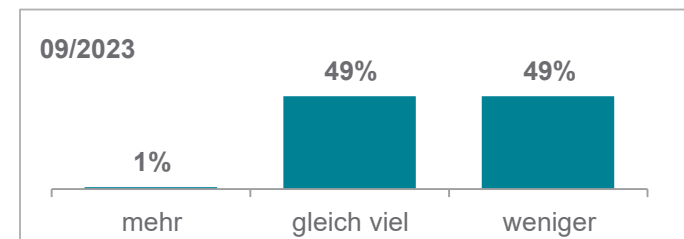
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 09/2021 – 09/2023

- In den kommenden drei Monaten erwartet die Wohnungsbaubranche weiterhin einen Rückgang der Bautätigkeit. Die Prognosen zum Ende des dritten Quartals 2023 sind dabei noch etwas pessimistischer als zur Jahresmitte.



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



Inhalt

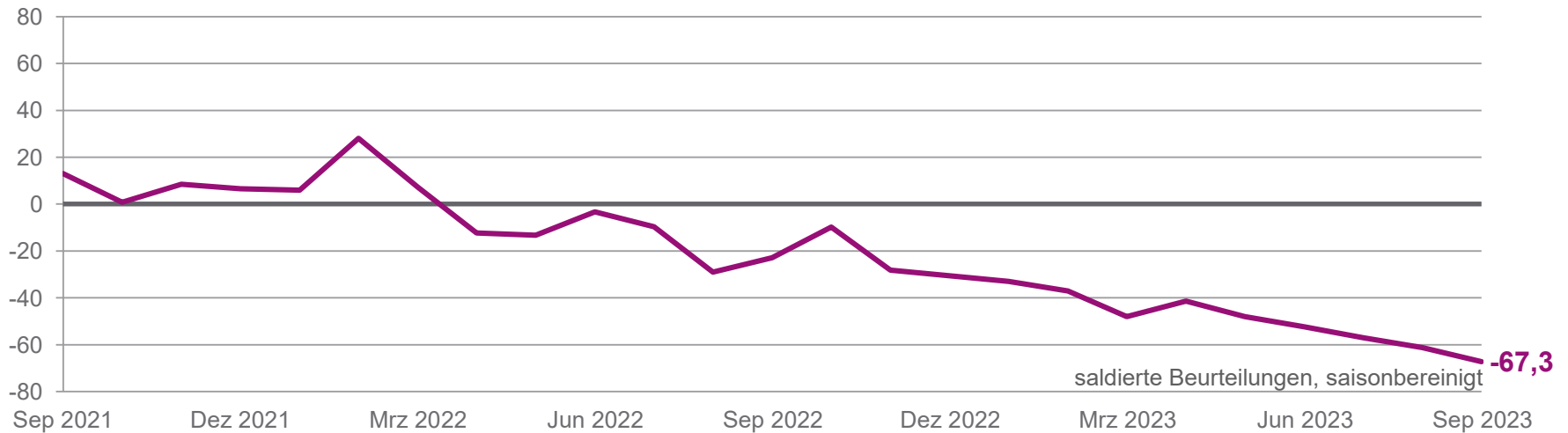
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

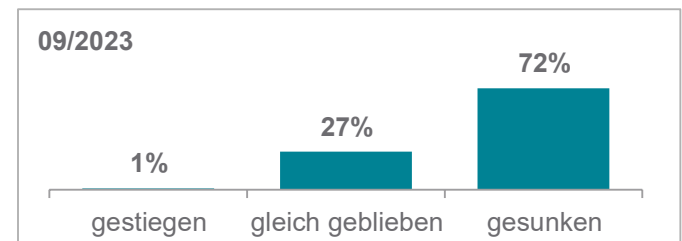
- Der wertmäßige Auftragsbestand im Baugewerbe ist im dritten Quartal 2023 erneut deutlich zurückgegangen. Mehr als 70 Prozent der befragte Unternehmen berichten über sinkende Auftragsbestände.
- In den vergangenen zwei Jahren wurde der aktuelle Bestand an Bauaufträgen noch nie so schlecht bewertet wie am Ende des dritten Quartals 2023.
- Im dritten Quartal 2023 reicht der durchschnittliche Auftragsbestand für fünf Monate.

Baufträge: Entwicklung Bestand 09/2021 – 09/2023

- Der wertmäßige Auftragsbestand im Baugewerbe ist im dritten Quartal 2023 erneut deutlich zurückgegangen. Mehr als 70 Prozent der befragte Unternehmen berichten über sinkende Auftragsbestände.

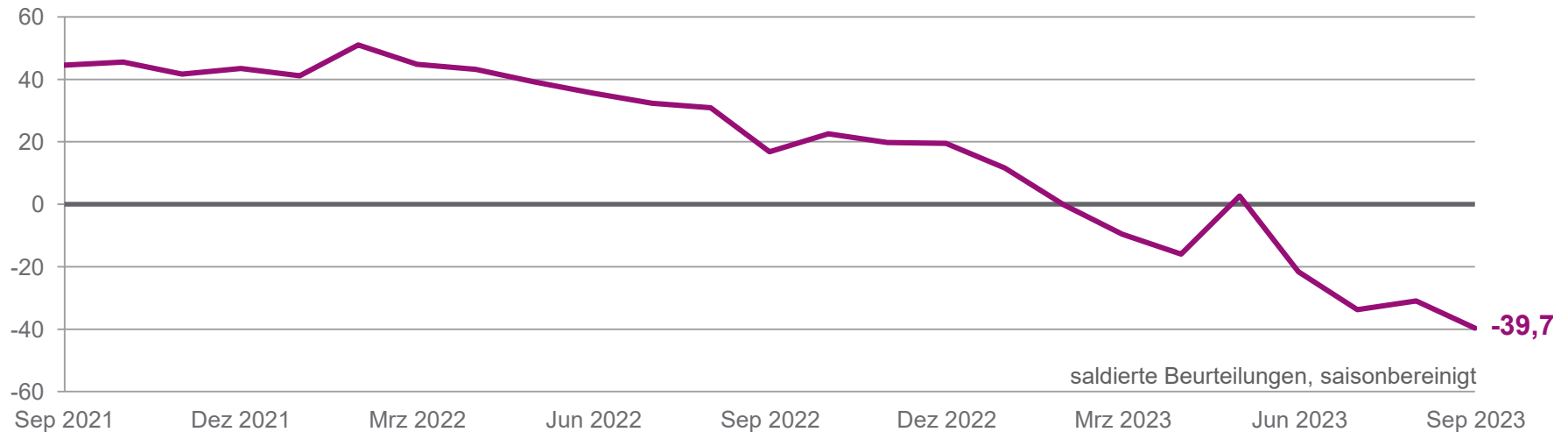


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

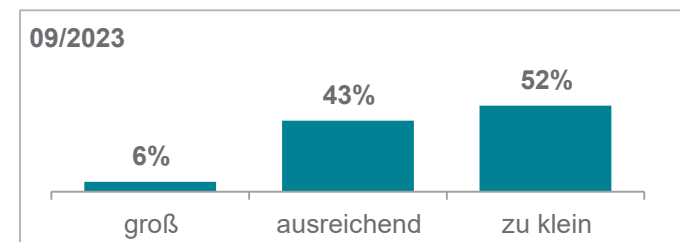


Baufträge: Beurteilung Bestand 09/2021 – 09/2023

- In den vergangenen zwei Jahren wurde der aktuelle Bestand an Bauaufträgen noch nie so schlecht bewertet wie am Ende des dritten Quartals 2023. Mehr als die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen beurteilt ihren Auftragsbestand als zu klein.

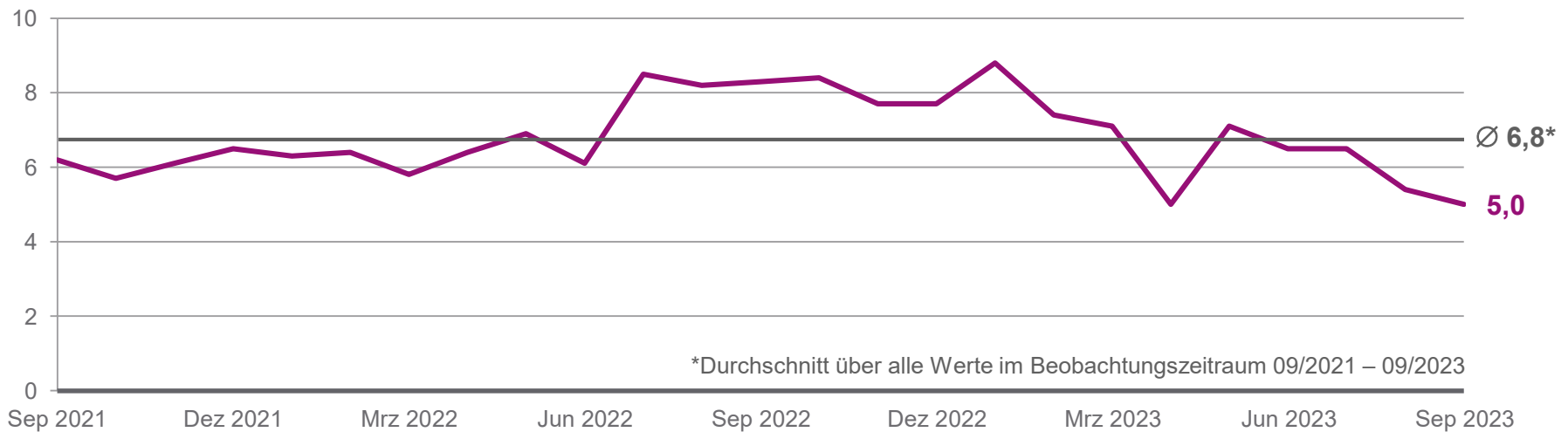


- Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 09/2021 – 09/2023

- Im dritten Quartal 2023 reicht der durchschnittliche Auftragsbestand für fünf Monate.



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

Inhalt

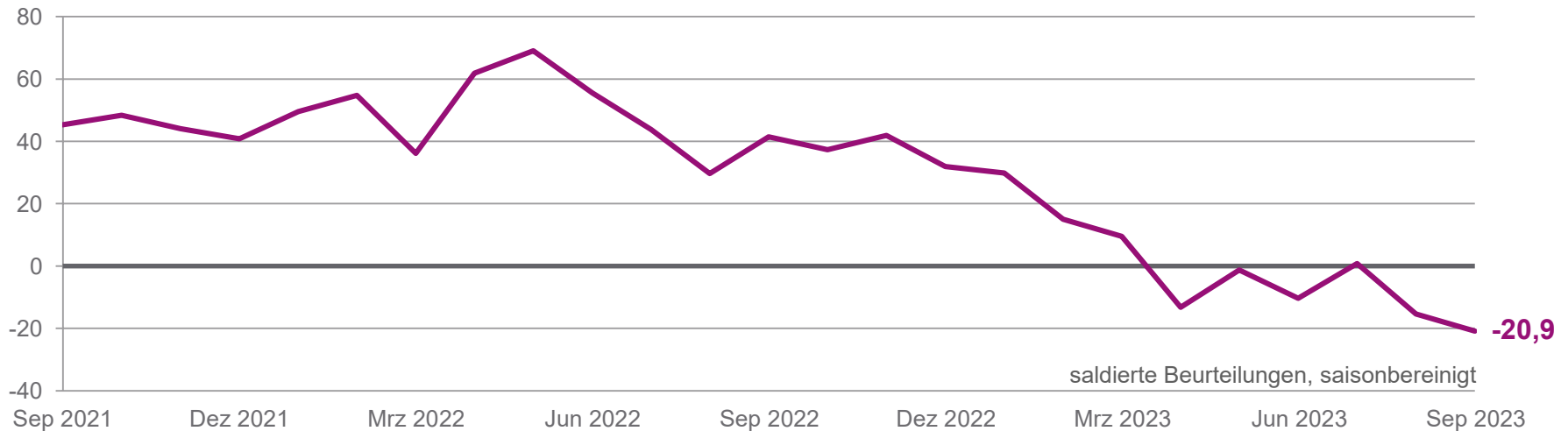
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

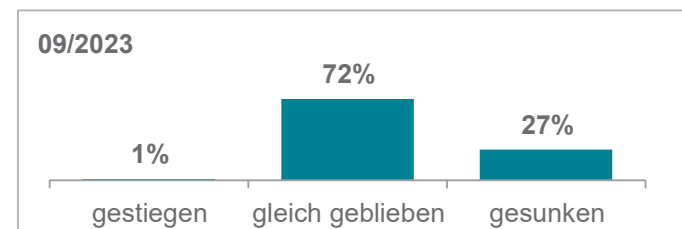
- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sind im dritten Quartal 2023 recht deutlich gesunken.
- Für 80 Prozent der befragten Unternehmen sind die aktuellen Baupreise dennoch weiterhin mindestens kostendeckend.
- Die Preiserwartungen in der Wohnungsbaubranche sind seit April 2022 kontinuierlich gesunken. Für das Schlussquartal 2023 wird tendenziell mit einem weiteren Rückgang der Baupreise gerechnet.

Baupreise: Entwicklung 09/2021 – 09/2023

- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sind im dritten Quartal 2023 recht deutlich gesunken.

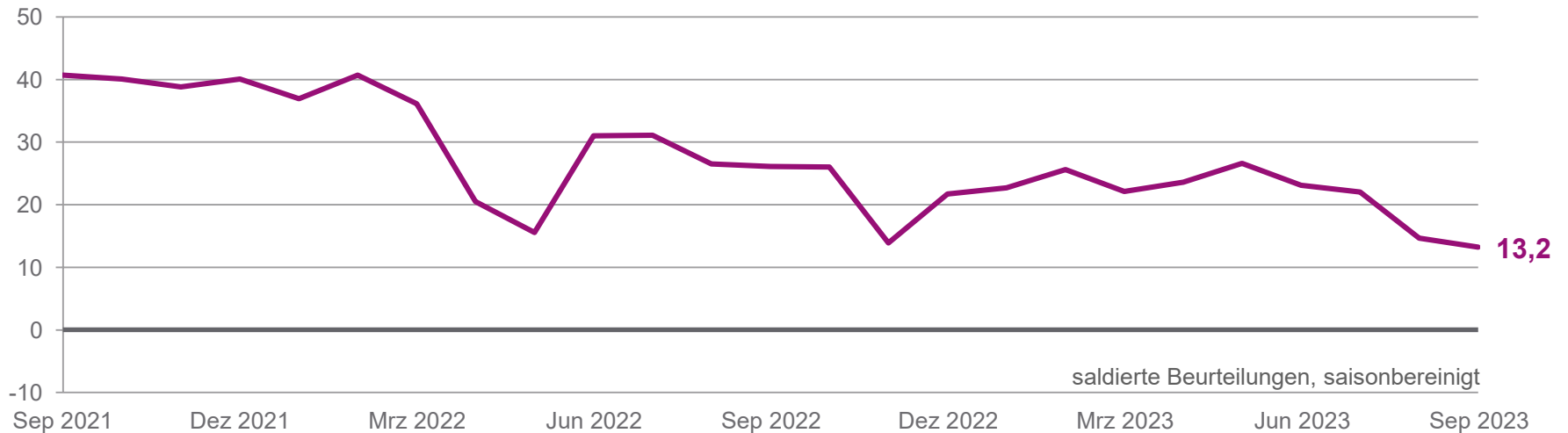


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

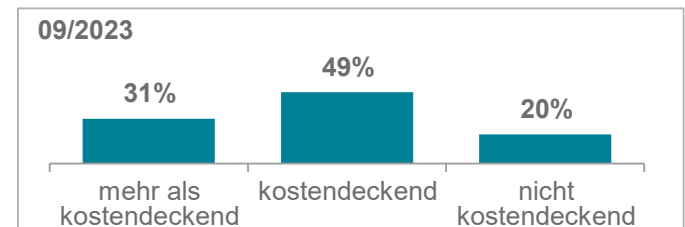


Baupreise: Kostendeckung 09/2021 – 09/2023

- Für 80 Prozent der befragten Unternehmen sind die aktuellen Baupreise weiterhin mindestens kostendeckend.

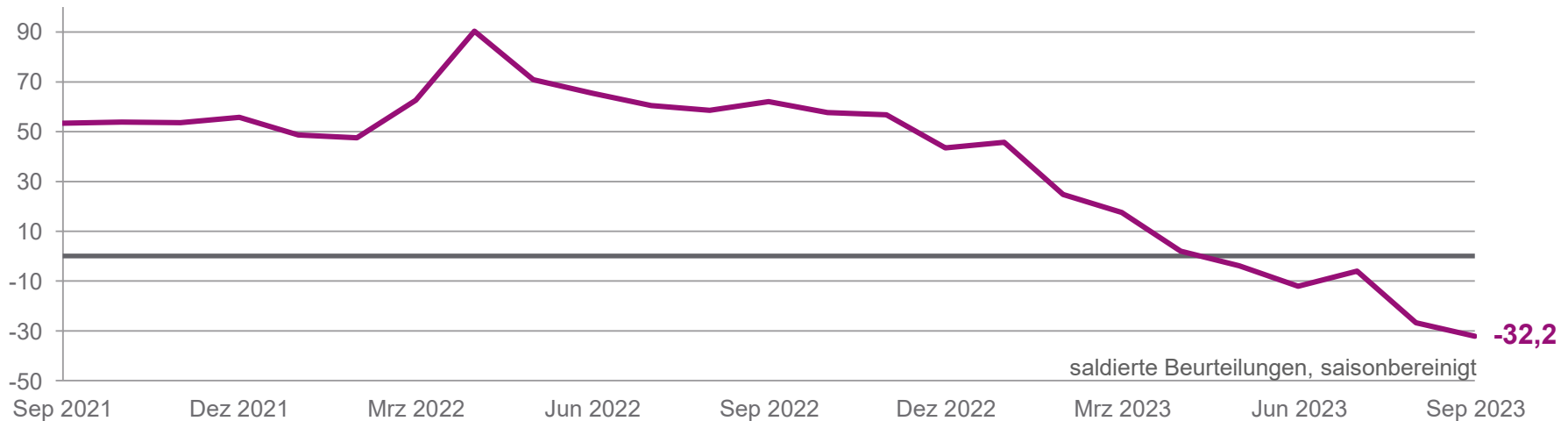


- *Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

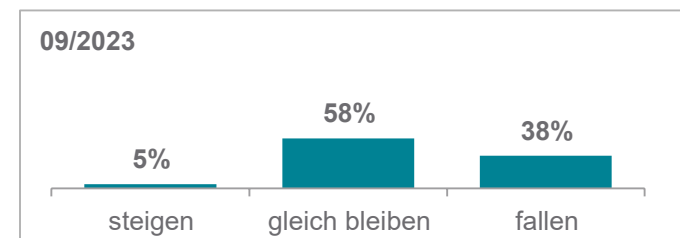


Baupreise: Künftige Entwicklung 09/2021 – 09/2023

- Die Preiserwartungen in der Wohnungsbaubranche sind seit April 2022 kontinuierlich gesunken. Für das Schlussquartal 2023 wird tendenziell mit einem weiteren Rückgang der Baupreise gerechnet.



- 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 dritten Quartal 2023 liegt die Maschinenauslastung in der gesamten Baubranche bei etwa 72 Prozent.
- Historisch gesehen bleibt das Niveau der Maschinenkapazitätsauslastung weiterhin hoch.

ii. Beschäftigung

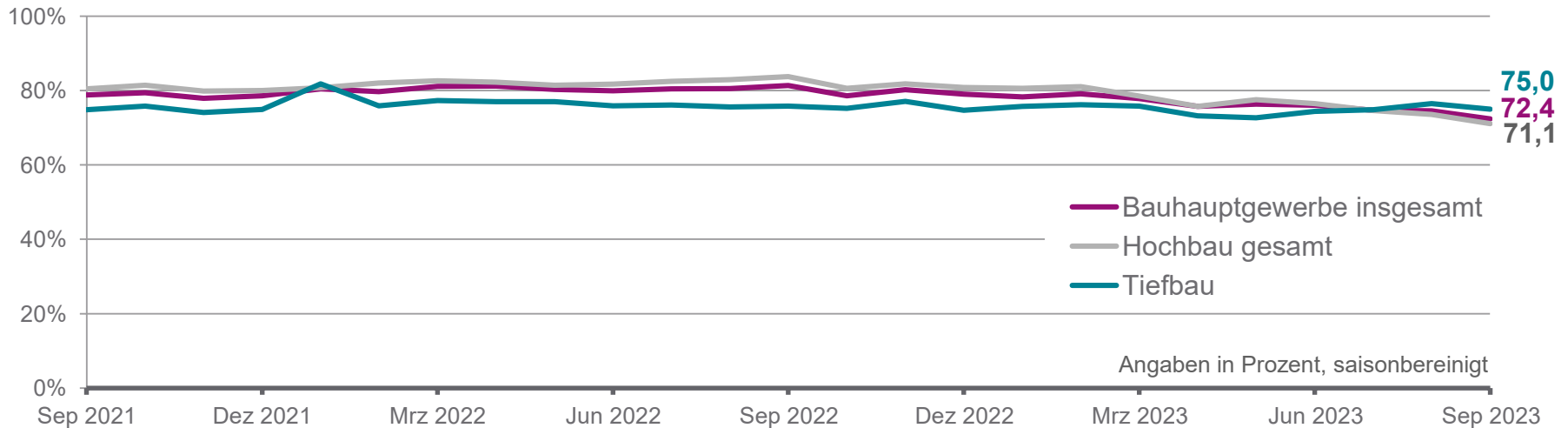
- Die Erwartungen bezüglich der Beschäftigungszahlen im Baugewerbe für das kommende Quartal sind erneut gesunken.

Inhalt

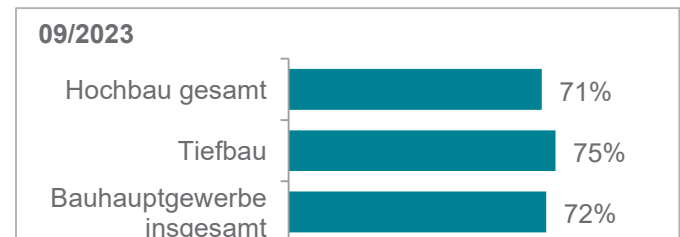
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2021 – 09/2023

- Im dritten Quartal 2023 liegt die Maschinenauslastung in der gesamten Baubranche bei etwa 72 Prozent.

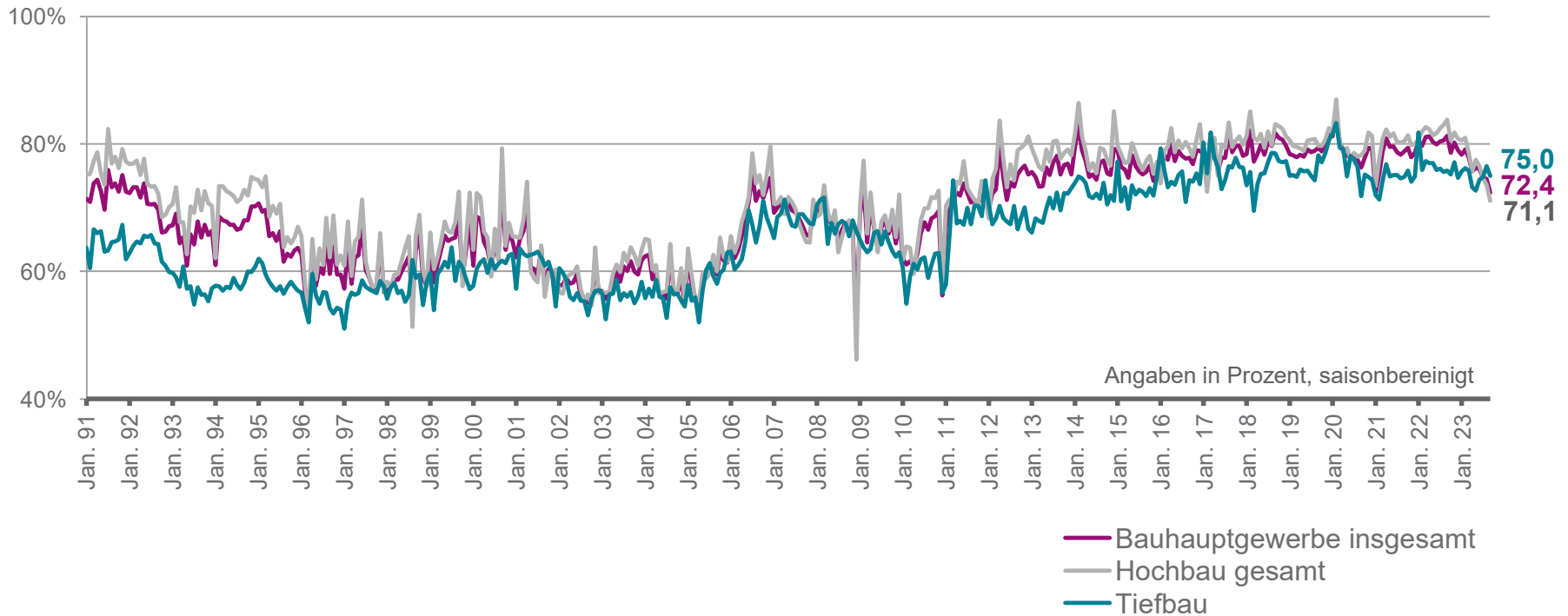


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 09/2023

- Historisch gesehen bleibt das Niveau der Maschinenkapazitätsauslastung weiterhin hoch.

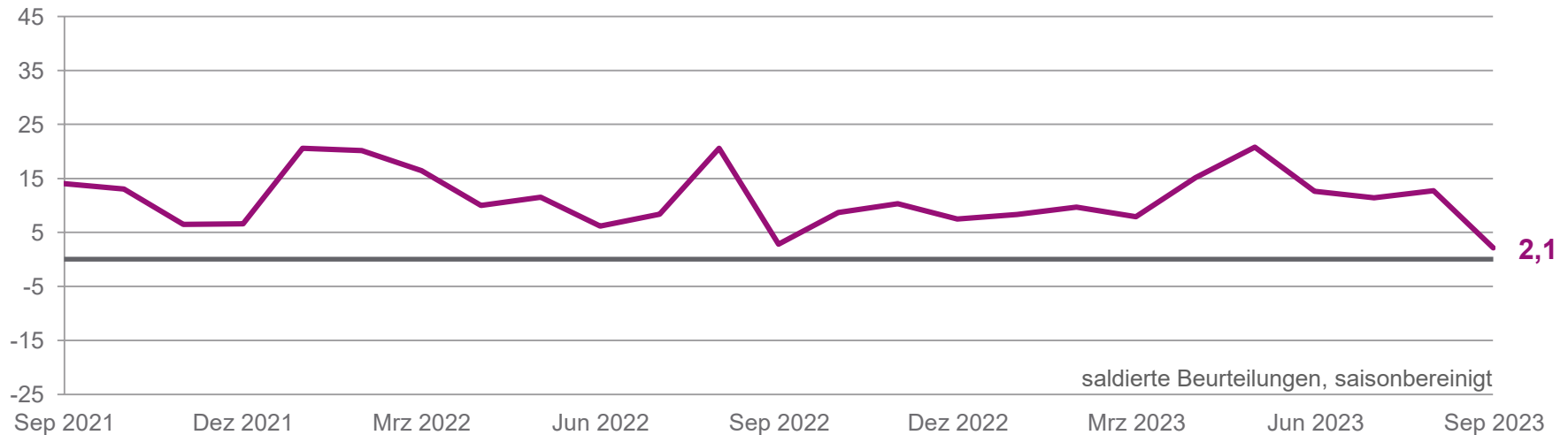


Inhalt

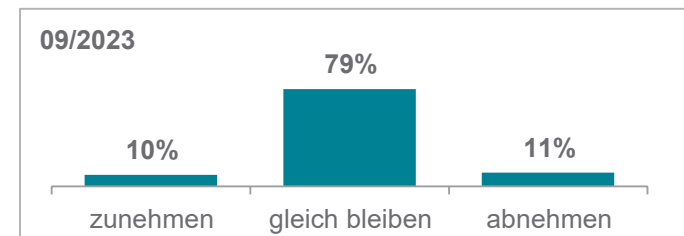
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 09/2021 – 09/2023

- Die Baubetriebe rechnen insgesamt mit etwa gleichbleibenden Beschäftigungszahlen.



- 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.