
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

1. Quartal 2022

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Ukraine-Krieg führt auch im Wohnungsbau zu einer deutlichen Stimmungsverschlechterung; Geschäftsklima dennoch weiterhin positiv
- Geschäftslage weiterhin außerordentlich gut, Erwartungen brechen jedoch ein und liegen weit im negativen Bereich
- Wohnungsbau bleibt dennoch Stimmungsführer in der Baubranche
- Bautätigkeit nimmt im ersten Quartal deutlich zu
- Die Hälfte der Betriebe berichten von Baubehinderungen, Materialknappheit bedeutsamster Faktor, Fachkräftemangel auf hohem Niveau rückläufig
- Bestand an Bauaufträgen ist weiterhin ansteigend
- Baupreise sind im Lauf des ersten Quartals weiter gestiegen, auch in den kommenden Monaten wird mit einer Fortsetzung des Trends gerechnet
- Mit knapp 83 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: Deutliche Eintrübung zum Jahresende.

Der Krieg in der Ukraine hat im März zum stärksten konjunkturellen Stimmungseinbruch in Baden-Württemberg seit dem Beginn der Corona-Pandemie vor zwei Jahren geführt. In der L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage trübte sich das Geschäftsklima deutlich von 19 Punkten im Vormonat auf 4 Punkte ein. Ursächlich hierfür war insbesondere eine drastische Verschlechterung der Geschäftserwartungen für die kommenden Monate; der entsprechende Indexwert sank von +8 auf -16 Punkte. Die aktuell noch sehr positive Lageeinschätzung (28 Punkte) dürfte in den kommenden Monaten ebenfalls unter Druck geraten, wenn sich die konkreten Kriegsfolgen materialisieren.

Für die baden-württembergischen Privathaushalte machen sich die Auswirkungen des Krieges bekanntlich ebenfalls bereits in Form steigender Preise und teilweise leerer Supermarktregale bemerkbar. Es ist daher wenig verwunderlich, dass sich die Verbraucherstimmung im März auf breiter Front verschlechtert hat. In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage verzeichneten insbesondere das Konjunktur- (von plus 6 auf 0 Punkte) und das Anschaffungsklima (von -16 auf -20 Punkte) deutliche Einbußen. Derweil erreichte die subjektive Inflationswahrnehmung, gemessen durch das L-Bank-GfK-Preisklima, mit 68 Punkten einen weiteren historischen Höchststand.

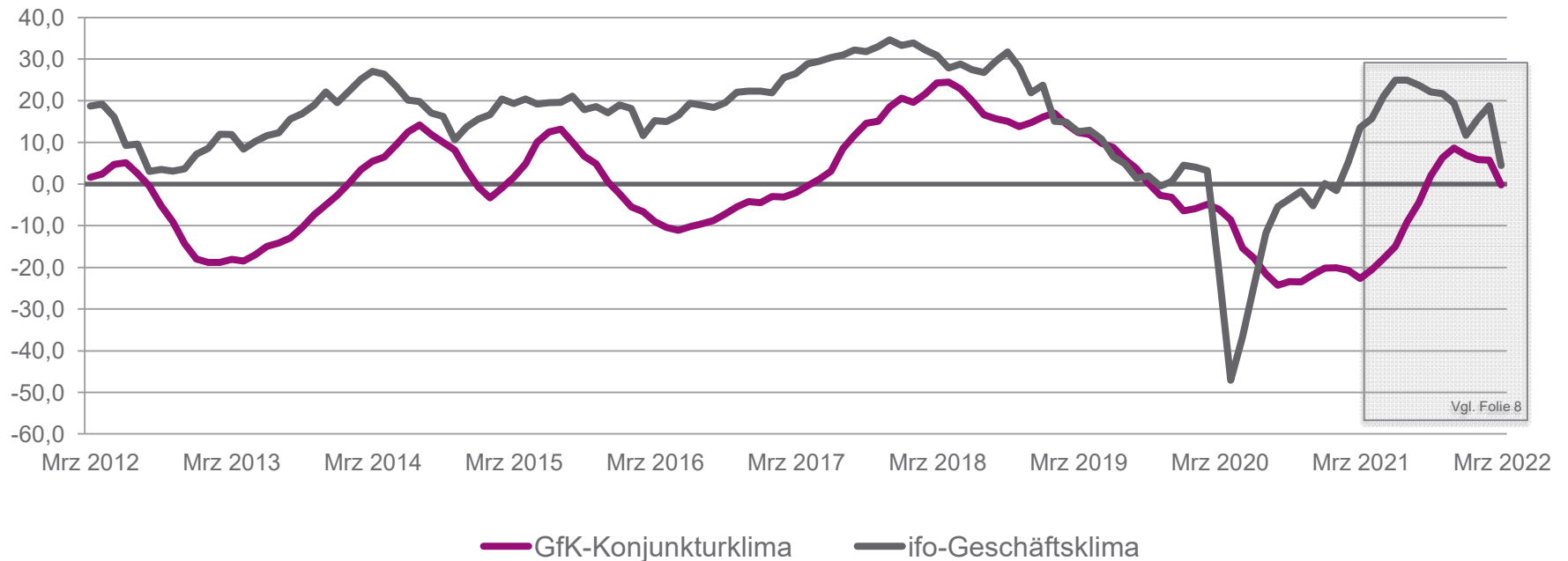
Das ifo-Institut hat seine Prognose für die Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsproduktes angesichts des Krieges in der Ukraine deutlich gesenkt. Während im Winter für 2022 noch ein BIP-Anstieg von 3,7 Prozent vorhergesagt wurde, erwarten die Experten – je nach der weiteren Entwicklung der Energiepreise - jetzt nur noch 2,2 bis 3,1 Prozent Wachstum.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist noch etwas pessimistischer und rechnet mit lediglich 1,8 Prozent Wachstum. Auch der L-Bank-ifo-Frühindikator deutet für die kommenden Monate auf eine deutlich gedämpfte konjunkturelle Entwicklung im Südwesten hin.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lagen die Verbraucherpreise im März um 6,3 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Die Inflationsrate hat in Baden-Württemberg damit ein Niveau erreicht, das letztmalig in den 1970er und 1980er Jahren zu beobachten war. Die Preise für Heizöl haben sich im Vergleich zum März 2021 sogar fast verdoppelt. Auch für die kommenden Monate ist keine Besserung in Sicht. So liegen beispielsweise die Preiserwartungen der Industriebetriebe im Land derzeit mit 72 Punkten auf einem historischen Höchststand. Die Unternehmen werden versuchen ihre gestiegenen Kosten in den kommenden Monaten verstärkt an die Verbraucher weiterzugeben.

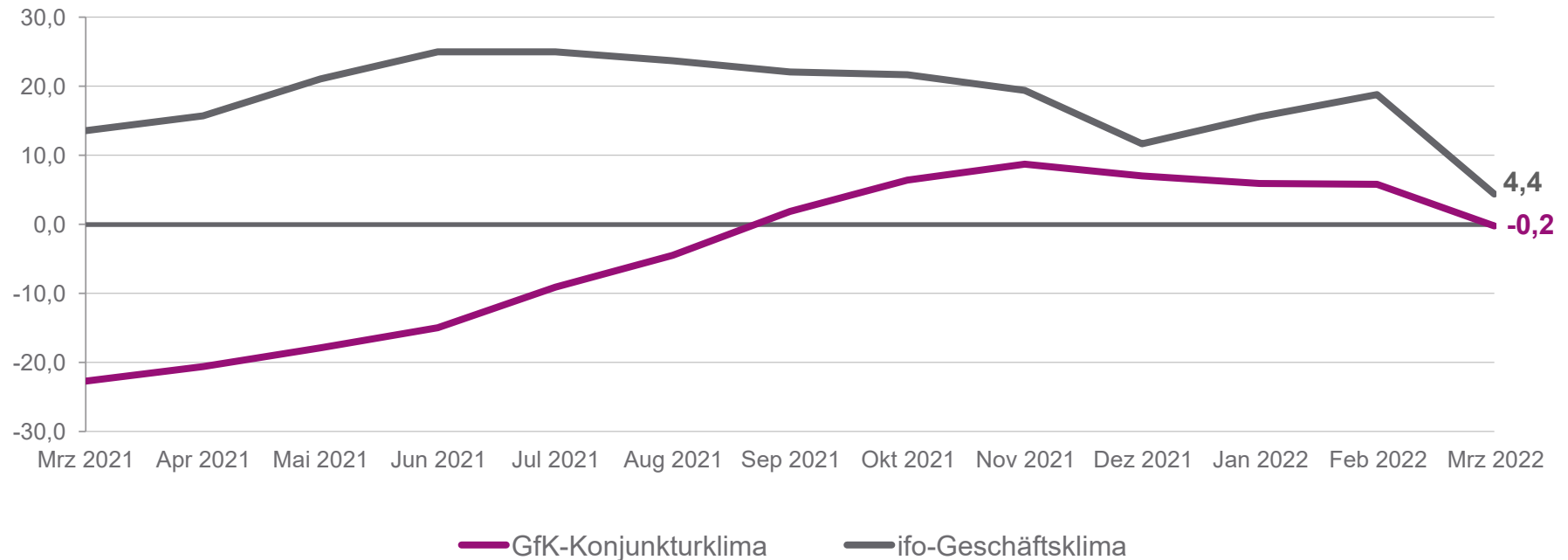
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2012 – 03/2022

- Nach einem Aufschwung in den ersten beiden Monaten des Jahres setzt infolge des Kriegsausbruchs in der Ukraine sowohl beim ifo-Geschäftsklimaindex als auch beim GfK-Konsumklima ein erneuter Abwärtstrend ein.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2021 – 03/2022

- Der zu beobachtende Aufwärtstrend des GfK-Konjunkturklimaindex setzte sich bis November fort. Im März 2022 fällt der Wert zurück in den negativen Bereich.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q4 (12/2021)	Q1 (03/2022)	Q4 (12/2021)	Q1 (03/2022)	Q4 (12/2021)	Q1 (03/2022)	Q4 (12/2021)	Q1 (03/2022)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	24,4	27,6	0,8	-16,4	12,3	4,4	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	36,4	35,0	8,9	-24,3	22,2	3,2	30,0	20,6
Bauhauptgewerbe	36,9	41,1	-3,8	-31,5	15,6	1,6	14,1	-6,0
Hochbau	43,5	48,9	-1,7	-26,2	19,8	8,0	7,8	-10,7
Wohnungsbau	58,1	61,7	-1,6	-22,6	26,3	15,5	16,0	-14,0
Tiefbau	7,7	13,7	-6,9	-33,2	0,2	-11,2	26,6	4,0
Großhandel	28,2	27,1	-23,2	-34,4	0,7	-7,5	--	--
Einzelhandel	-18,9	-3,6	-46,8	-29,4	-33,4	-16,9	--	--
Dienstleister	12,8	22,7	1,8	-3,8	7,2	9,0	--	--

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

Über weite Strecken des Jahres 2021 bestanden in der Baubranche Kapazitäts- und Lieferengpässe. Dennoch blicken die bauhauptgewerblichen Betriebe in Baden-Württemberg auf eine insgesamt positive Jahresbilanz zurück: Mit einem Gesamtumsatz in Höhe von 14,7 Mrd. EUR, der von fast 68.000 Beschäftigten (plus 1,8 Prozent) erwirtschaftet wurde, übertraf das Bauhauptgewerbe die Vorjahresbilanz nach Angaben des Statistischen Landesamtes knapp um 0,7 Prozent. Bei den Auftragseingängen war auch aufgrund einiger Großaufträge ein deutlich größerer Zuwachs um 24 Prozent auf 13,7 Mrd. EUR zu verzeichnen.

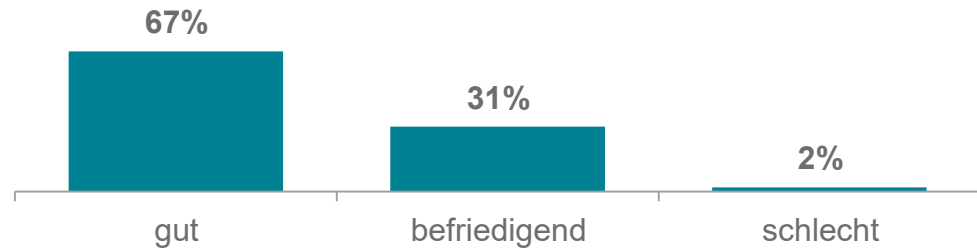
Die vom Krieg in der Ukraine ausgelösten Schockwellen gehen jedoch auch an der Baubranche nicht spurlos vorüber. Das L-Bank-ifo-Geschäftsklima für das Bauhauptgewerbe ging im März von 20 auf 2 Punkte zurück und erreichte damit den tiefsten Stand seit Februar 2021. Dabei war insbesondere mit Blick auf die Geschäftserwartungen ein drastischer Einbruch von -1 auf -32 Punkte zu beobachten.

In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2021 so viele neue Wohnungen genehmigt wie seit dem Ende der 90er-Jahre nicht mehr. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden im gesamten Jahresverlauf rd. 47.400 Baufreigaben erteilt, was einem Anstieg um 8 Prozent im Vergleich zu 2020 entspricht.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 03/2022

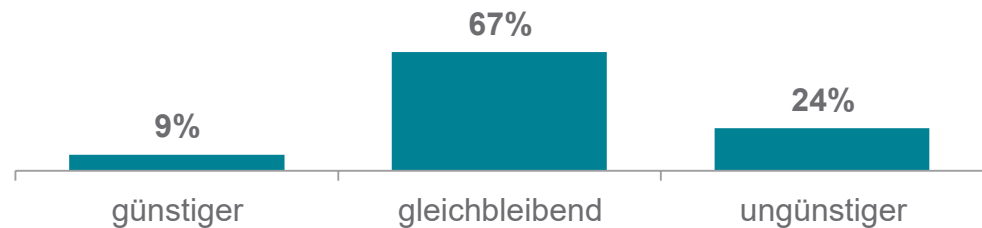
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

03/2022
 Saldo (gut - schlecht) = **65,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **61,7**



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

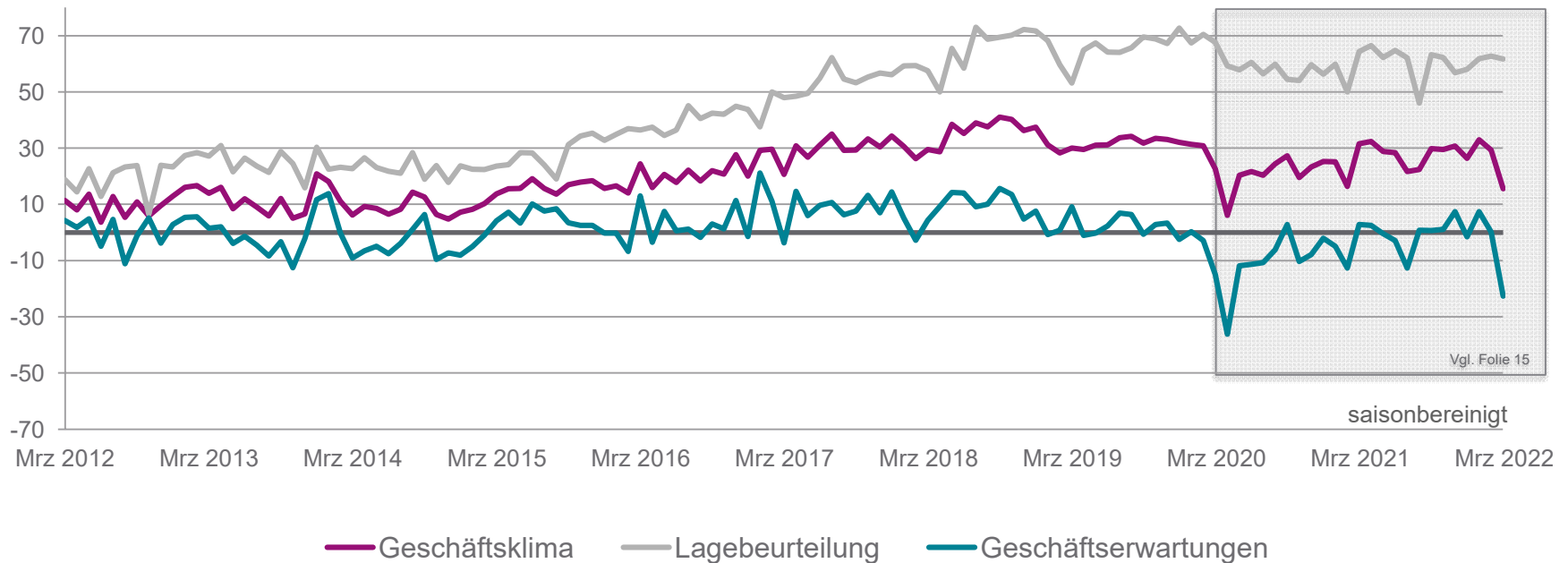
03/2022
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **-15,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-22,6**



03/2022
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(61,7 + 200) \times (-22,6 + 200)} - 200 = 15,5$

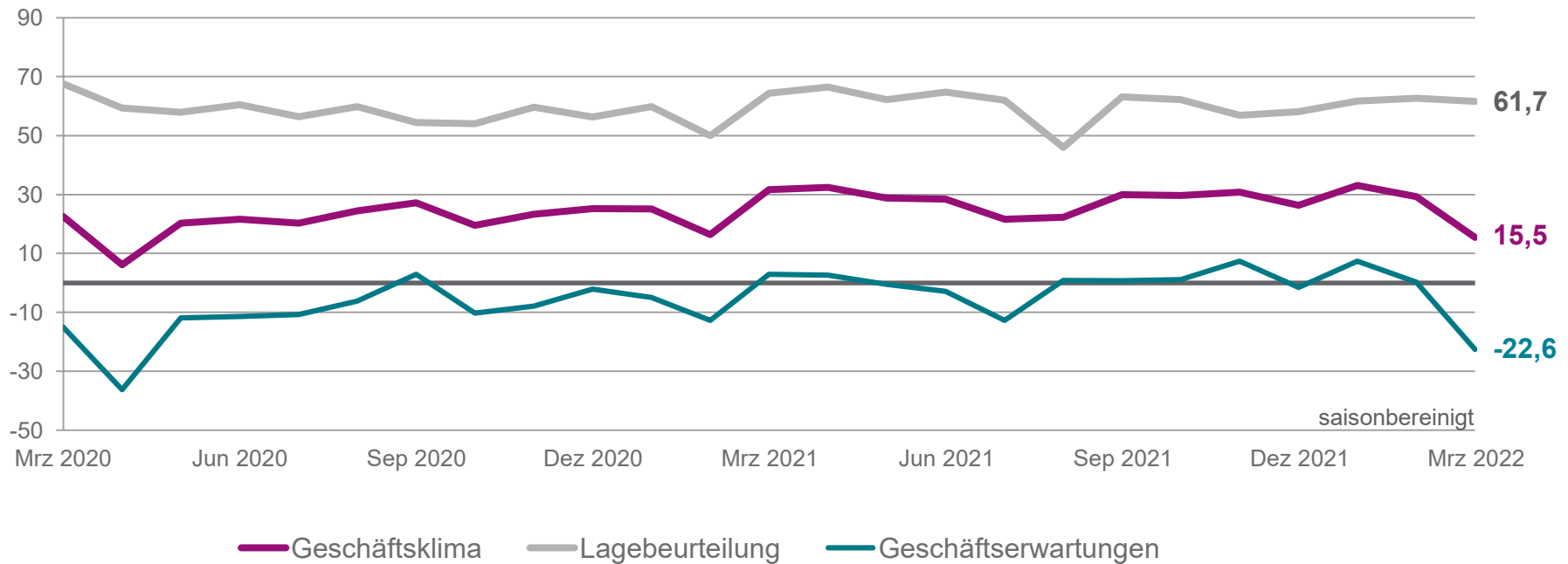
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2012 – 03/2022

- Während die gegenwärtige Geschäftslage bislang noch positiv bewertet wird, fallen die Geschäftserwartungen zum Ende des ersten Quartals 2022 ähnlich pessimistisch aus wie zu Beginn der Pandemie.



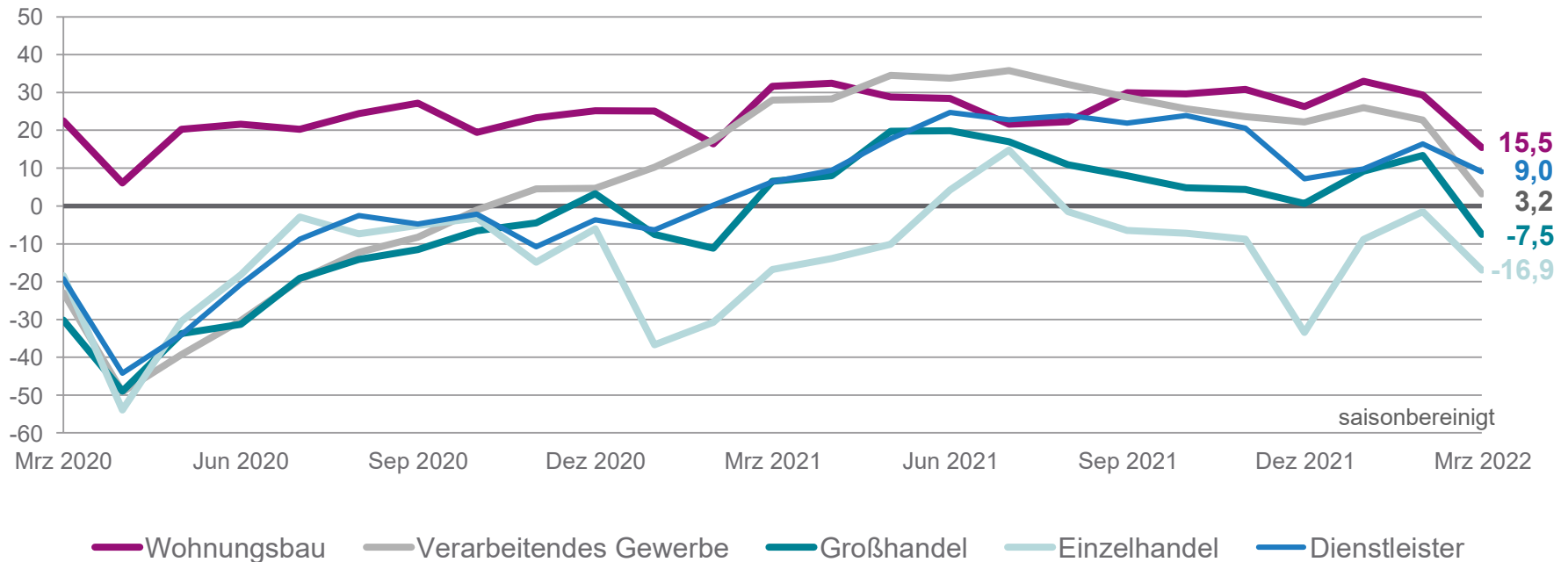
Konjunkturstimung: Entwicklung 03/2020 – 03/2022

- Auch die Stimmung in der Wohnungsbaubranche verschlechtert sich. Die Branche erwartet für die kommenden Monate eine negative Geschäftsentwicklung.



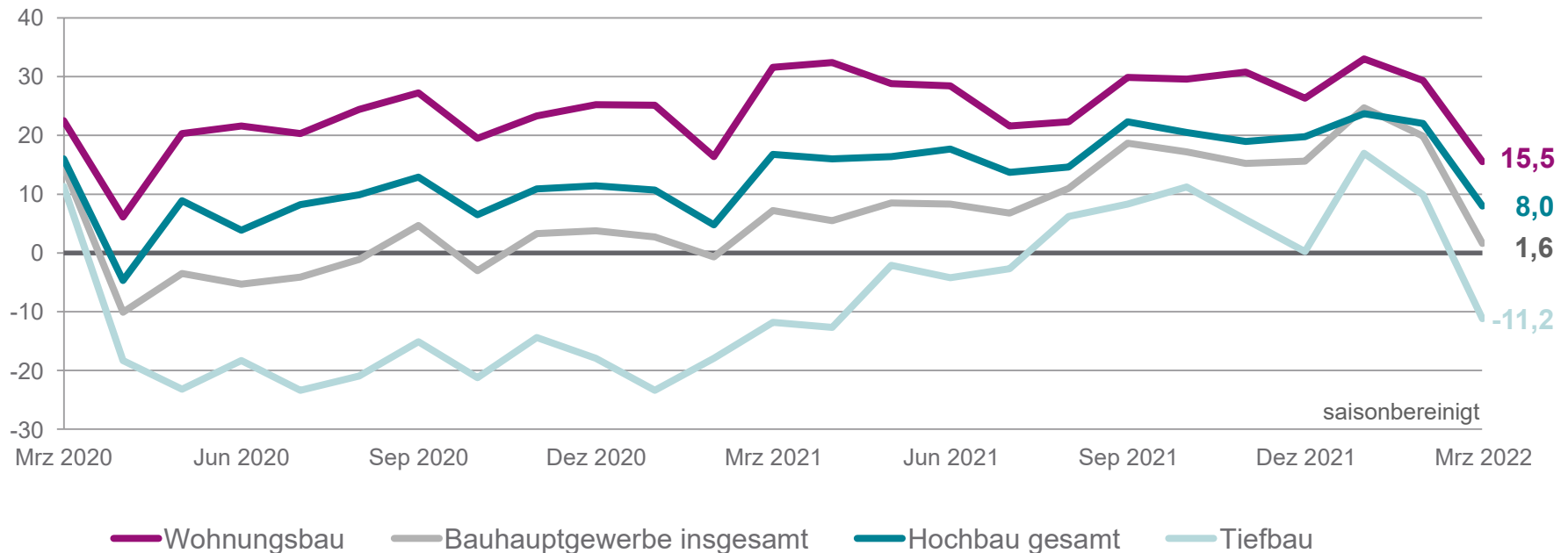
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 03/2020 – 03/2022

- Den vom Krieg in der Ukraine ausgelösten Schockwellen kann sich kein Wirtschaftsbereich gänzlich entziehen. Industrie und Großhandel brechen am stärksten ein.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 03/2020 – 03/2022

- Das Geschäftsklima der gesamten Baubranche hat sich im März deutlich verschlechtert. Am besten ist die Stimmungslage weiterhin im Wohnungsbau.



Inhalt

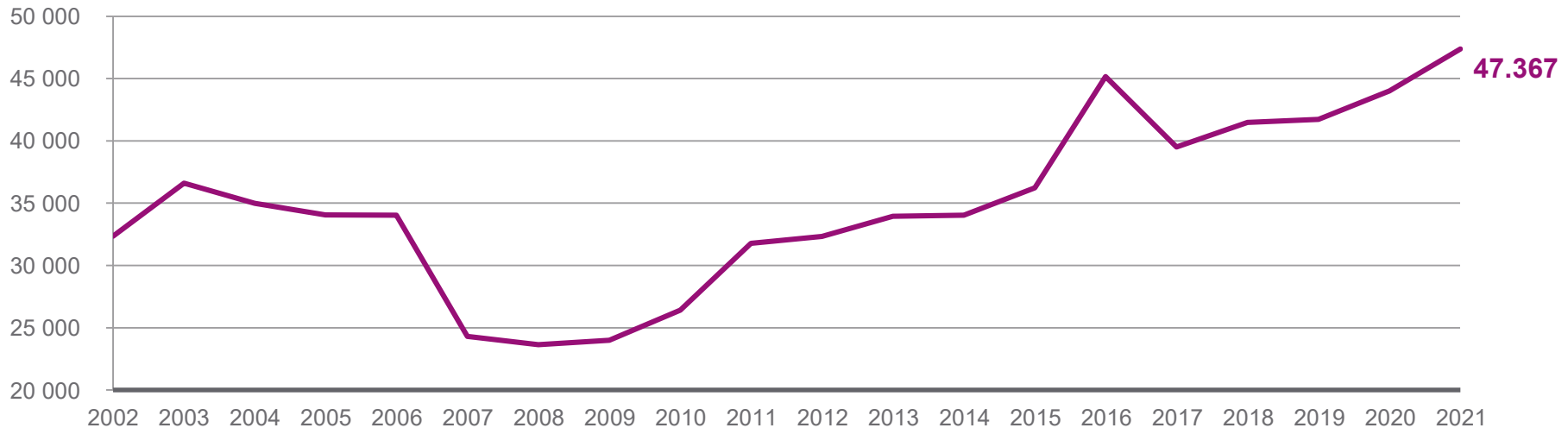
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

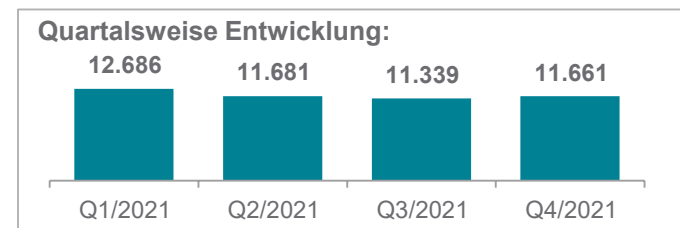
- Der seit 2017 zu beobachtende positive Trend bei der Zahl der genehmigten Wohnungen hat sich auch im vergangenen Jahr fortgesetzt.
- Die Bautätigkeiten im Wohnungsbau haben im ersten Quartal 2022 deutlich zugenommen.
- Allerdings berichtet die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist die Materialknappheit. Der Fachkräftemangel hat zwar seit Dezember 2021 etwas abgenommen, ist aber weiterhin stark ausgeprägt.
- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche bei saisonbereinigter Betrachtung per saldo mit einem Rückgang der Bautätigkeit. Der entsprechende Indikator liegt erstmals seit Ende 2020 im negativen Bereich.

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Anzahl genehmigte Wohnungen 2002 – 2021

- Der seit 2017 zu beobachtende positive Trend bei der Zahl der genehmigten Wohnungen hat sich auch im vergangenen Jahr fortgesetzt. Die Baugenehmigungen haben damit den höchsten Stand seit Ende der 90er-Jahre erreicht.

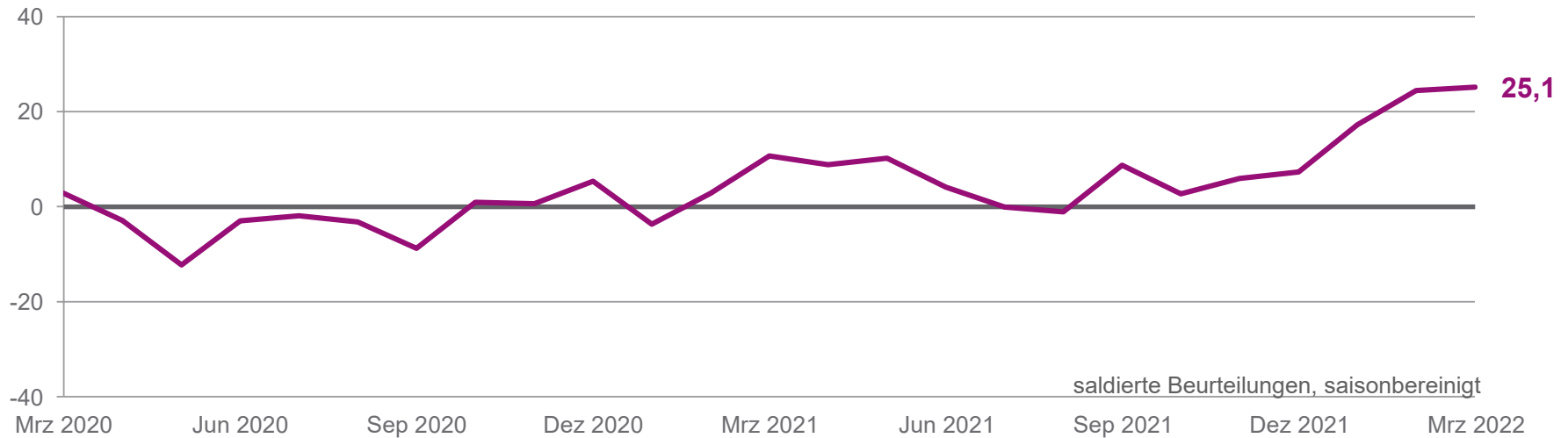


- *Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden (Anzahl Wohnungen)*

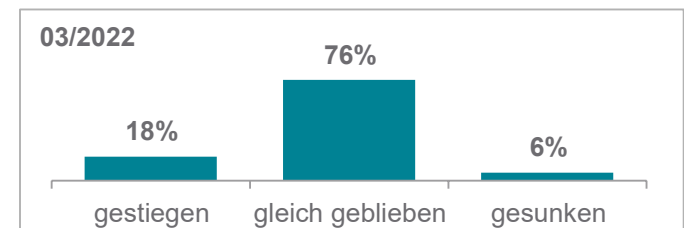


Bautätigkeit: Entwicklung 03/2020 – 03/2022

- Die Bautätigkeiten im Wohnungsbau haben im ersten Quartal 2022 deutlich zugenommen.

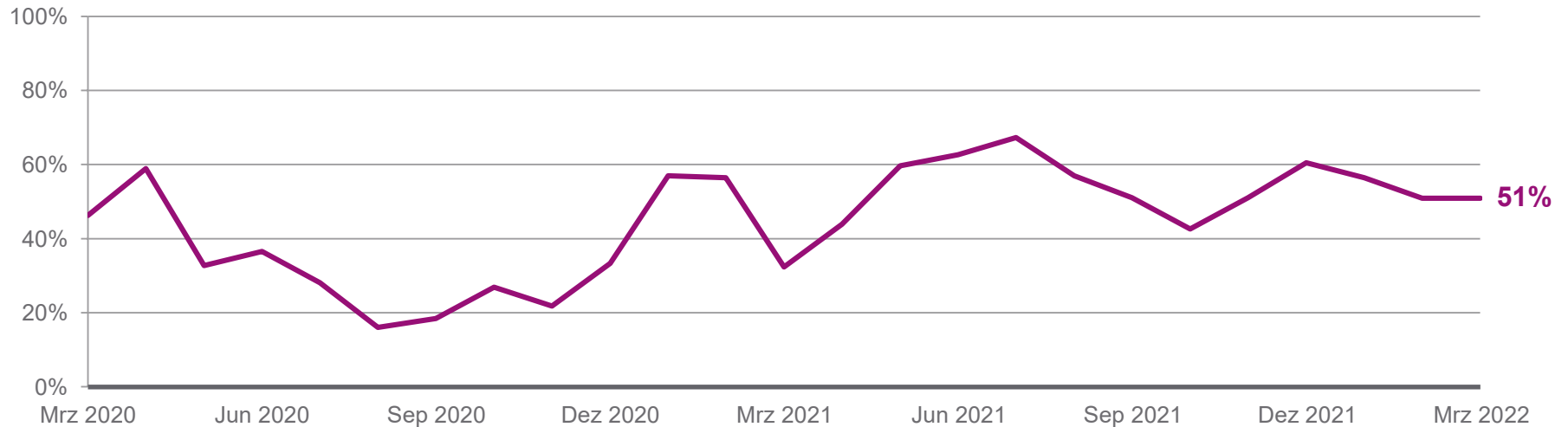


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

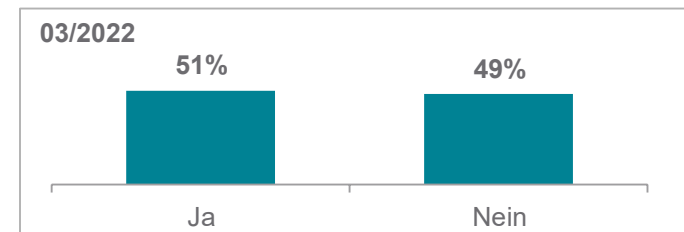


Bautätigkeit: Behinderung 03/2020 – 03/2022

- Die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen berichtet aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

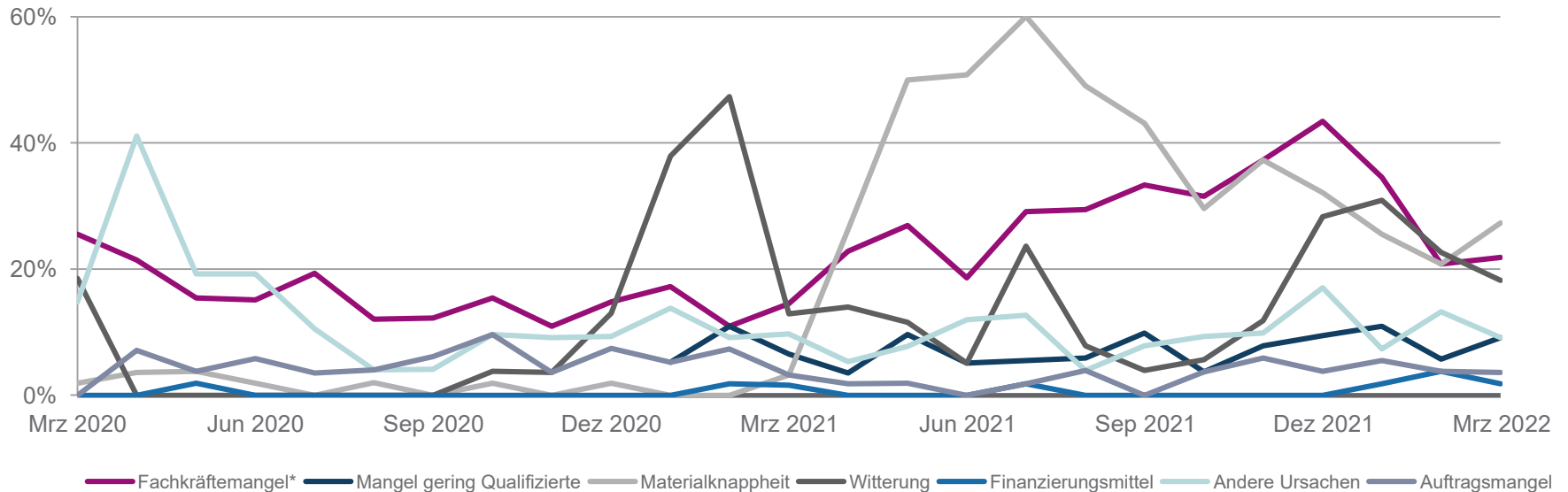


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

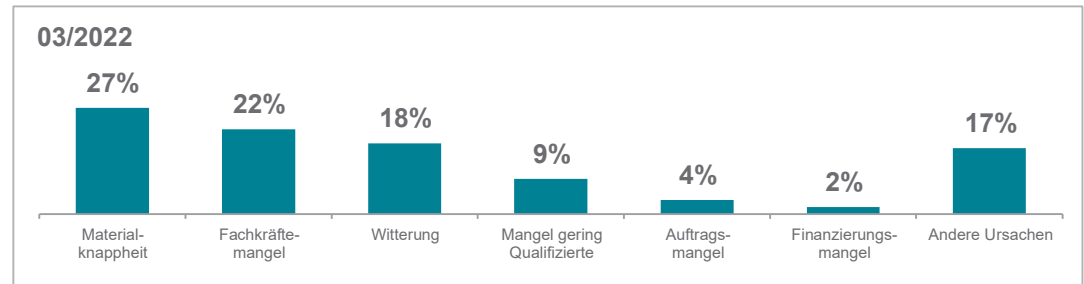


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 03/2020 – 03/2022

- Hauptauslöser für die Baubehinderungen war zum Ende des ersten Quartals Materialknappheit. Der Fachkräftemangel hat zwar seit Dezember 2021 etwas abgenommen, ist aber weiterhin stark ausgeprägt.



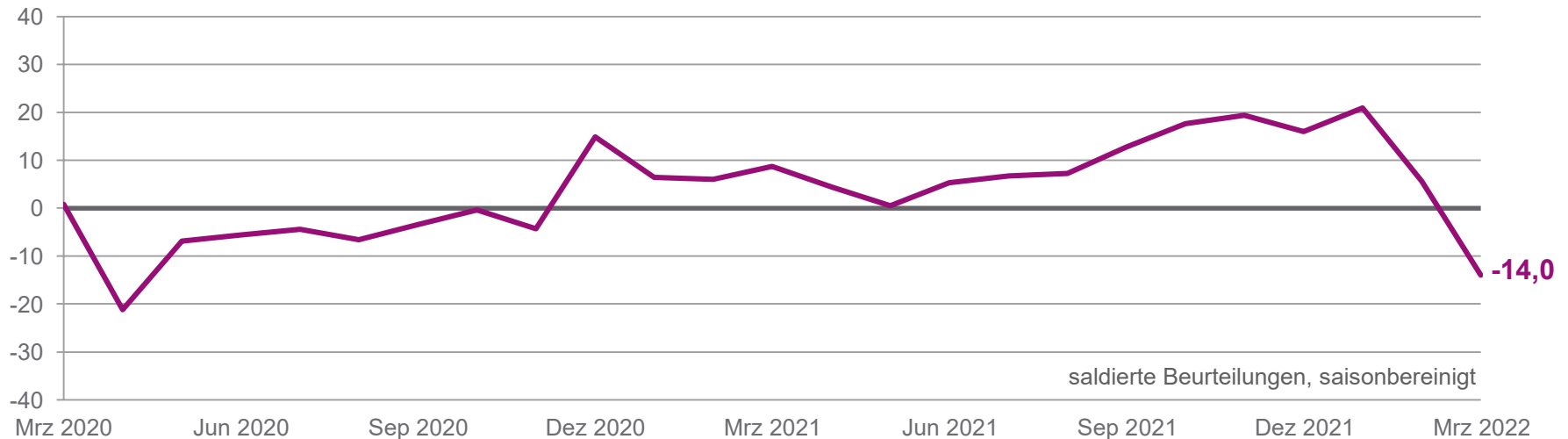
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



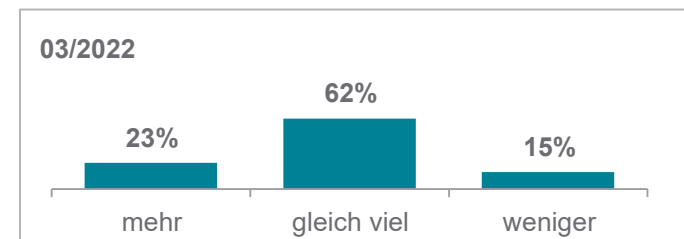
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 03/2020 – 03/2022

- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche bei saisonbereinigter Betrachtung per saldo mit einem Rückgang der Bautätigkeit. Der entsprechende Indikator liegt erstmals seit Ende 2020 im negativen Bereich.



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



Inhalt

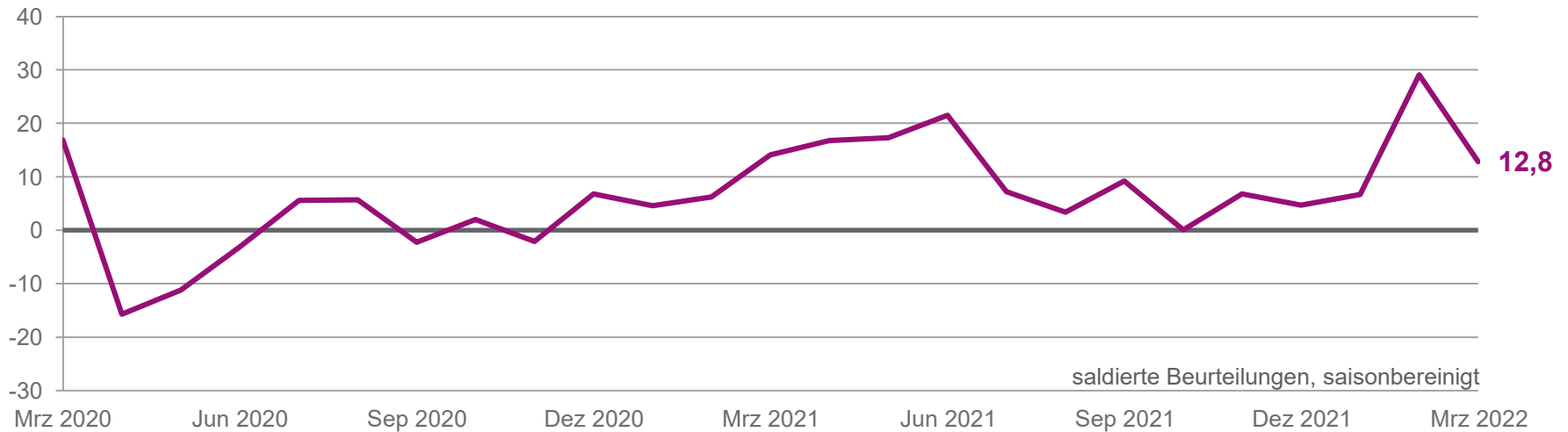
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

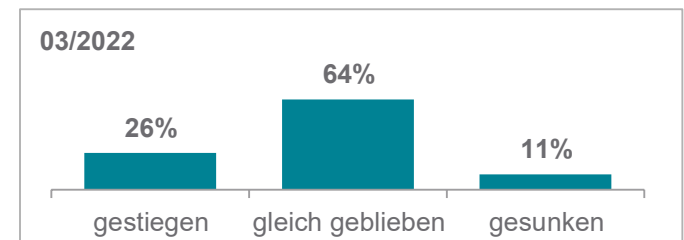
- Im ersten Quartal 2022 ist der wertmäßige Bestand an Wohnungsbauaufträgen weiter angestiegen.
- Dennoch wird der derzeitige Bestand an Bauaufträgen im Wohnungsbau nach wie vor positiv bewertet.
- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt mit aktuell 5,7 Monaten genau auf dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.

Baufträge: Entwicklung Bestand 03/2020 – 03/2022

- Im ersten Quartal 2022 ist der wertmäßige Bestand an Wohnungsbauaufträgen weiter angestiegen.

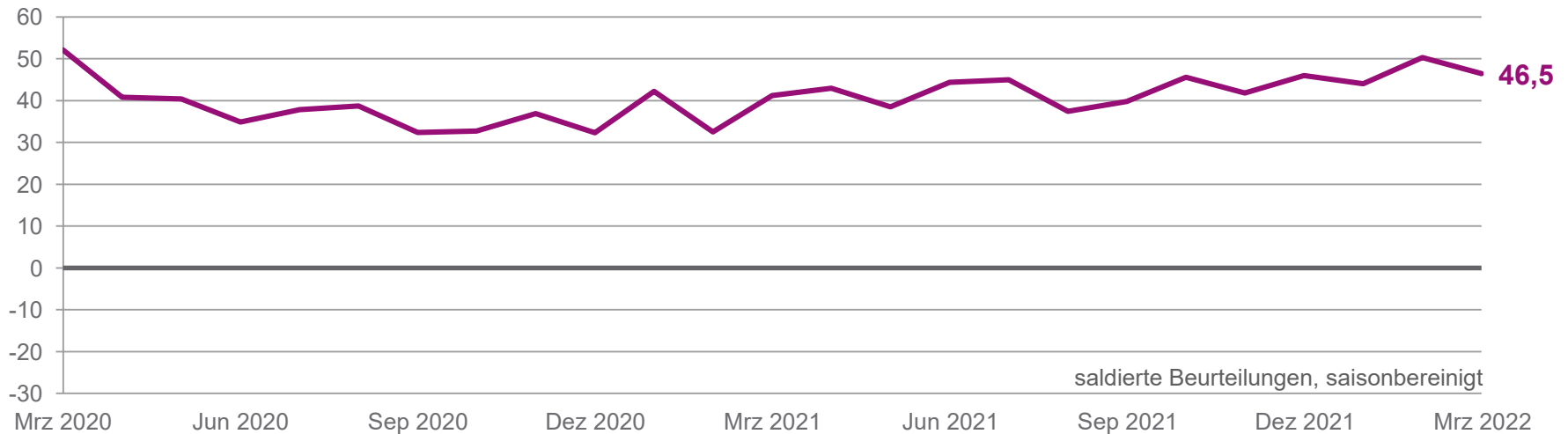


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

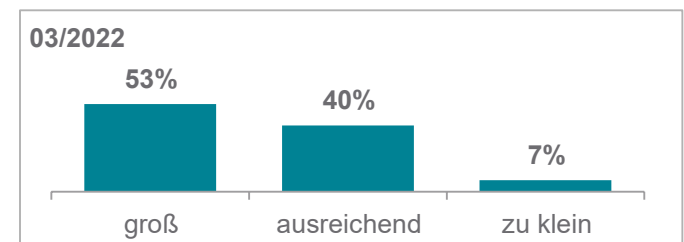


Baufträge: Beurteilung Bestand 03/2020 – 03/2022

- Der derzeitige Bestand an Bauaufträgen wird in der Wohnungsbaubranche nach wie vor positiv bewertet.

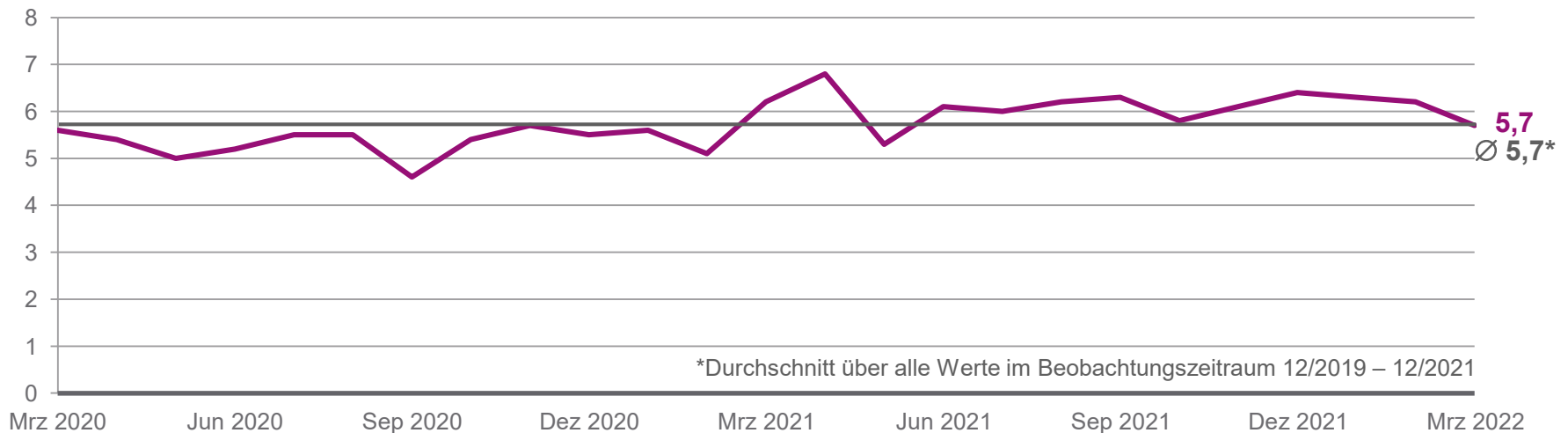


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 03/2020 – 03/2022

- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt mit aktuell 5,7 Monaten genau auf dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.



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

Inhalt

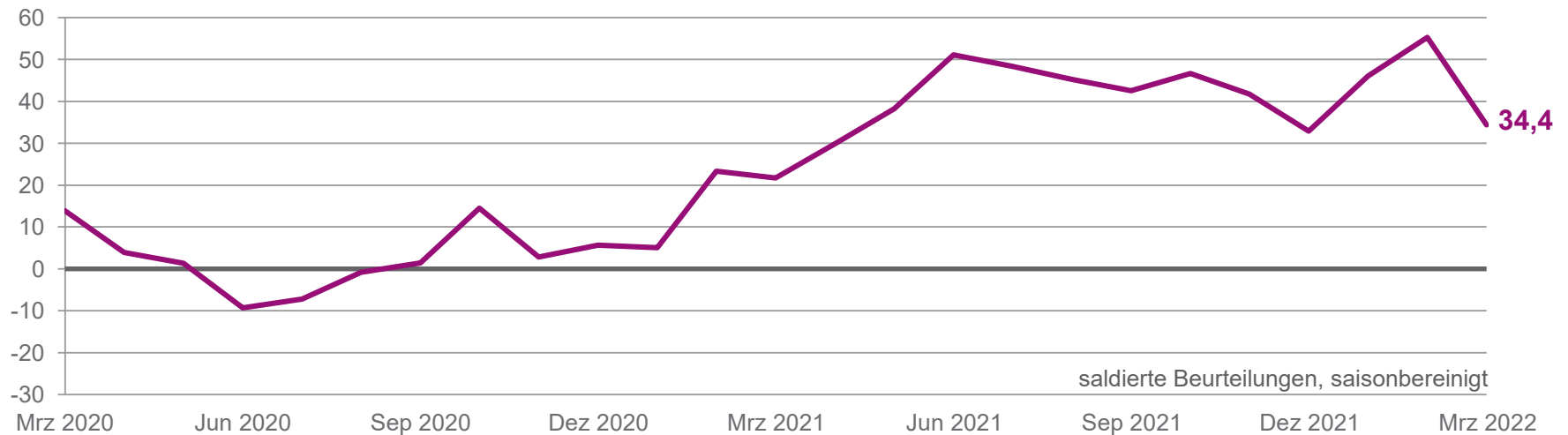
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

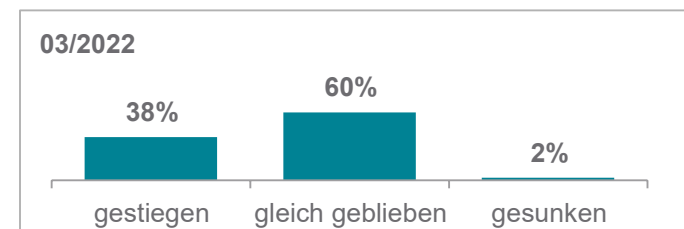
- Der Anstieg der Baupreise hat sich auch im ersten Quartal 2022 fortgesetzt.
- Damit können die Selbstkosten durch die Baupreise weiterhin sehr gut gedeckt werden.
- In den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche mit weiter steigenden Baupreisen.

Baupreise: Entwicklung 03/2020 – 03/2022

- Der Anstieg der Baupreise hat sich auch im ersten Quartal 2022 fortgesetzt.

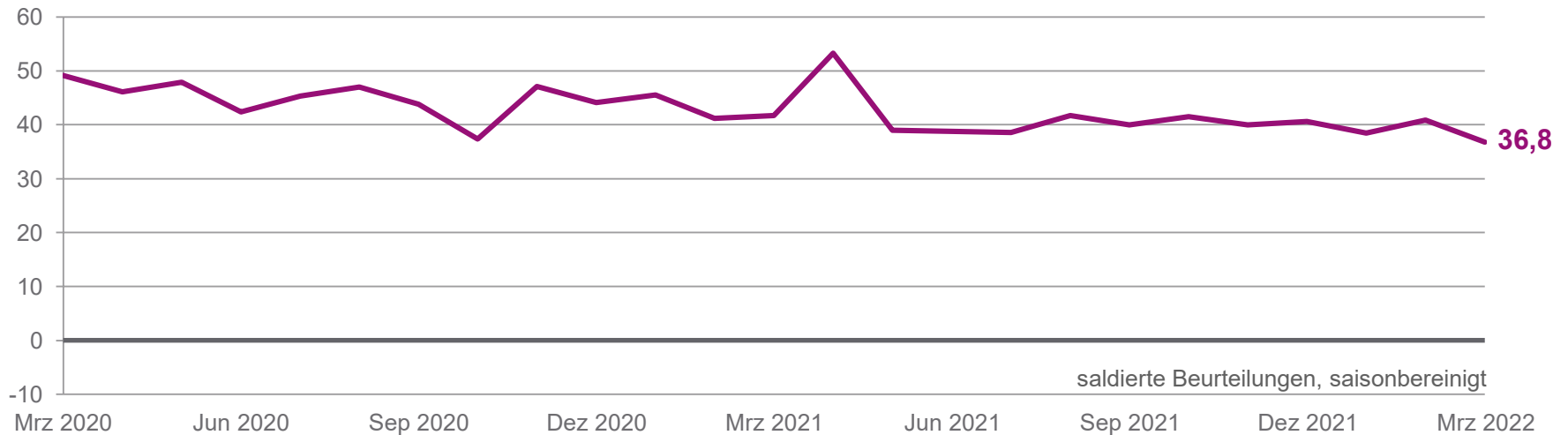


- *Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

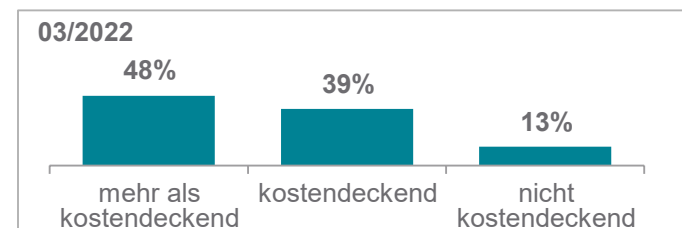


Baupreise: Kostendeckung 03/2020 – 03/2022

- Die Selbstkosten können durch die Baupreise weiterhin sehr gut gedeckt werden.

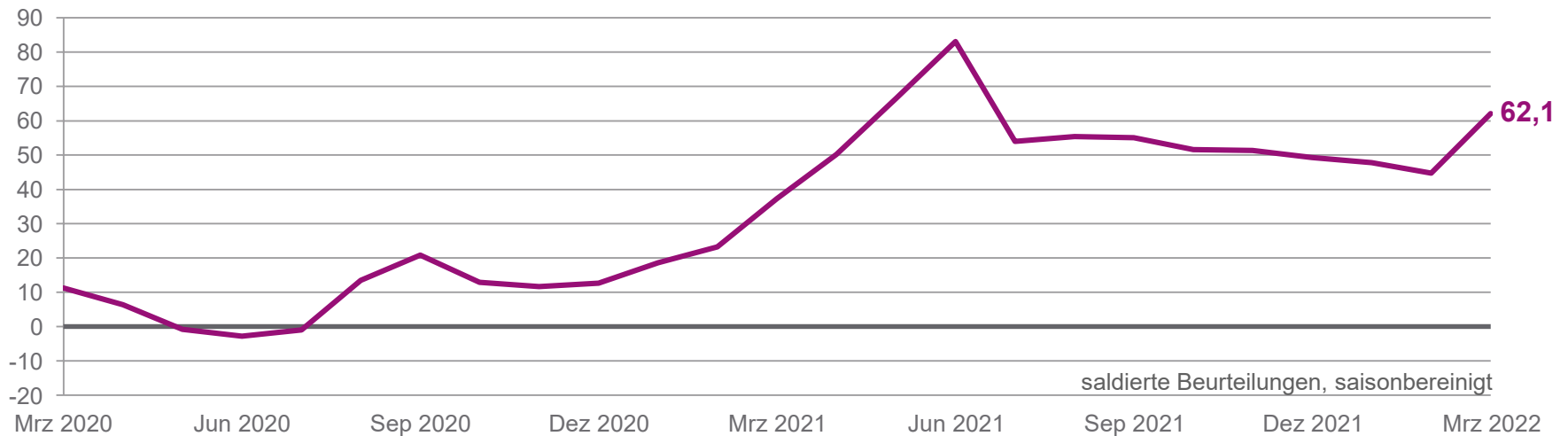


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

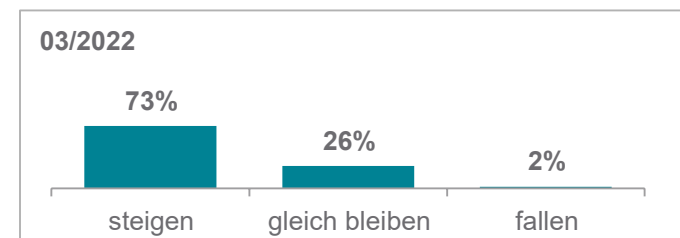


Baupreise: Künftige Entwicklung 03/2020 – 03/2022

- In den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche mit weiter 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 knapp 83 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.
- Das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten in der Baubranche liegt historisch betrachtet weiterhin auf einem hohen Niveau.

ii. Beschäftigung

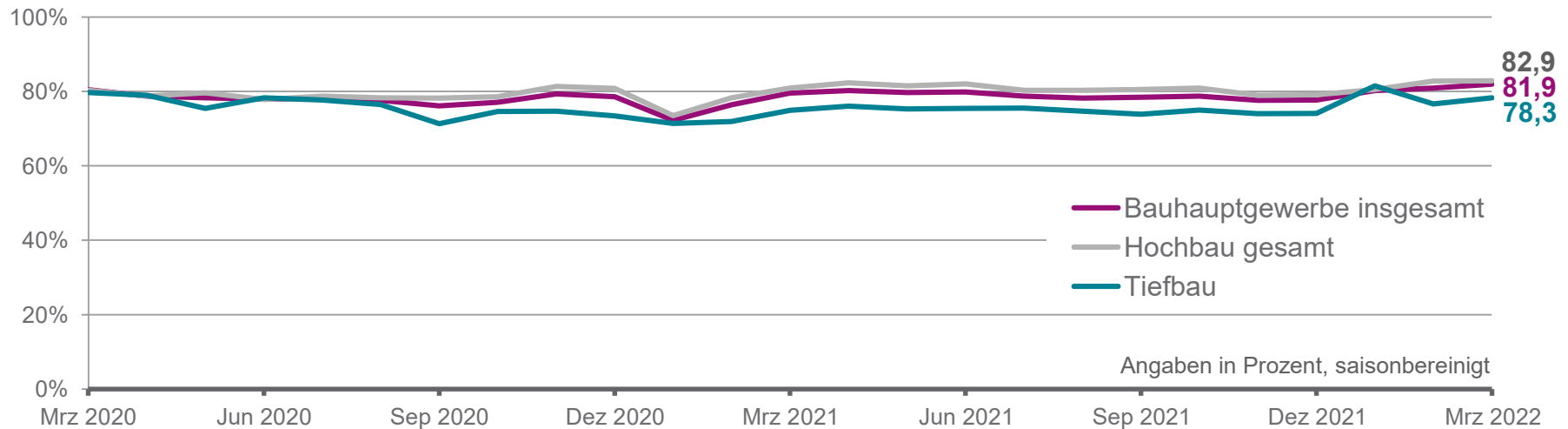
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal weiterhin mit einer Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

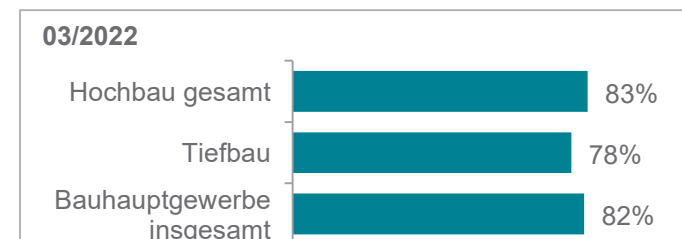
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 03/2020 – 03/2022

- Mit knapp 83 Prozent ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.

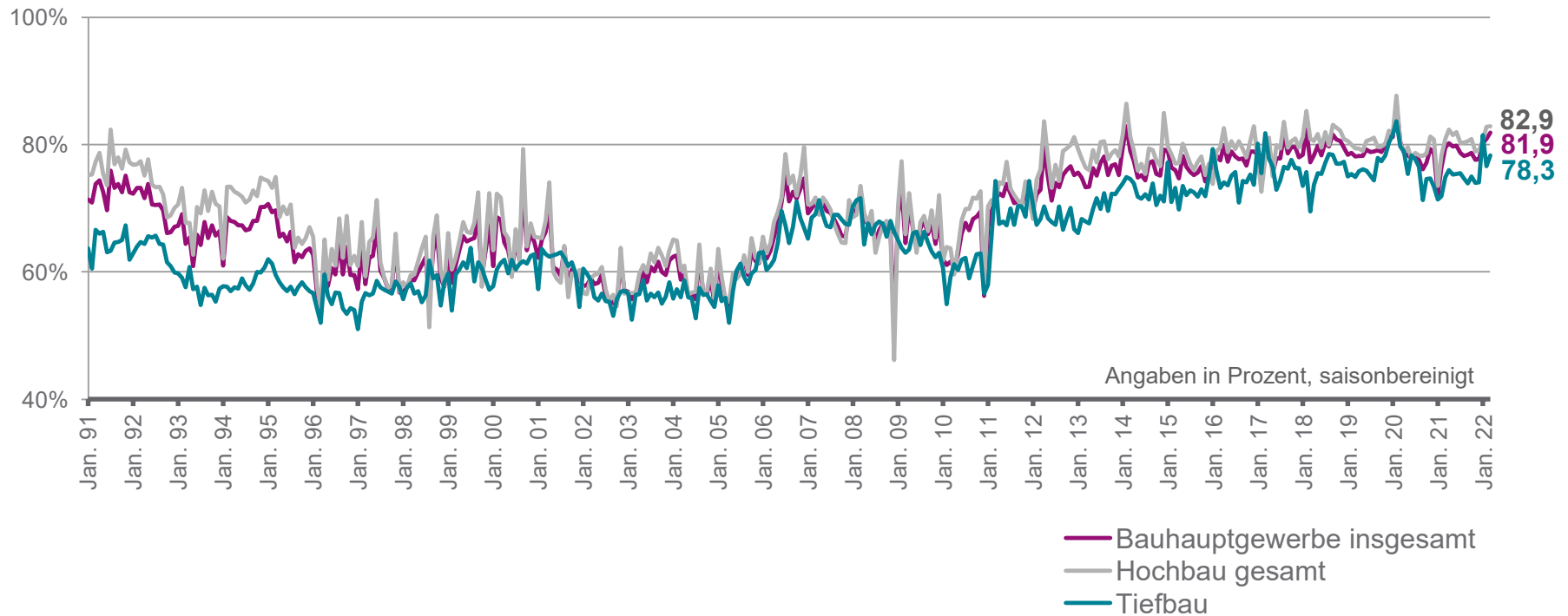


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 03/2022

- Das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten in der Baubranche liegt historisch betrachtet weiterhin auf einem hohen Niveau.

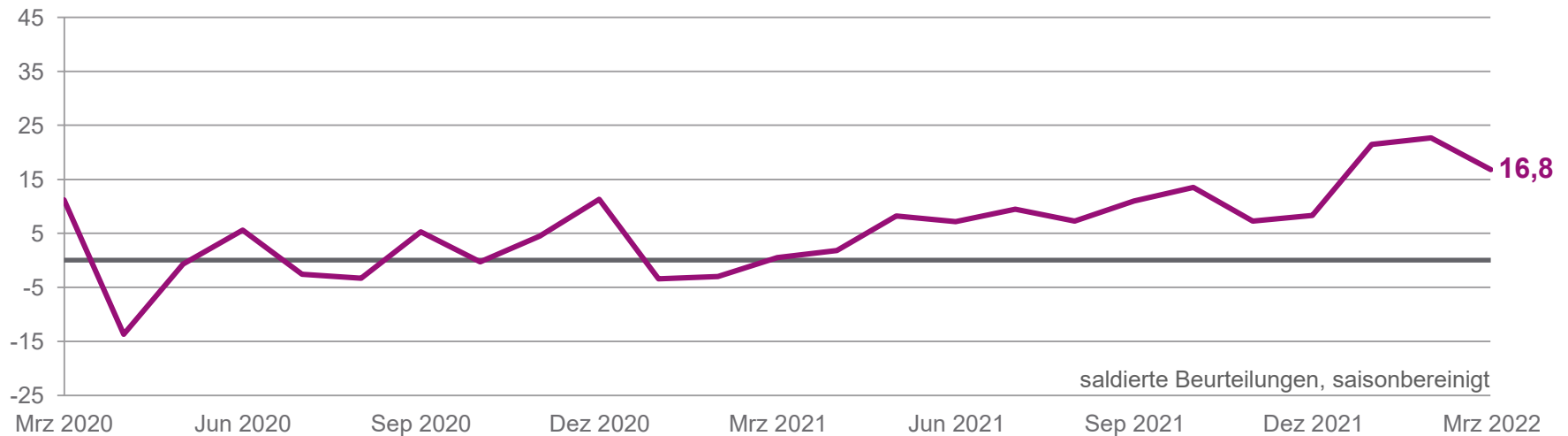


Inhalt

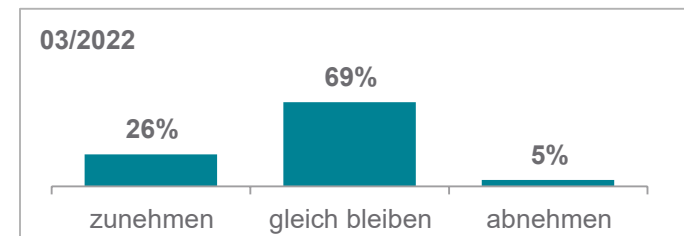
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 03/2020 – 03/2022

- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal weiterhin mit einer 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.