

---

# L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

1. Quartal 2023

## Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau sinkt auf den tiefsten Stand seit dem Jahr 2009
- Geschäftslageindikator fällt auf die Nulllinie, Geschäftserwartungen weiterhin sehr pessimistisch
- Der Stimmungseinbruch trifft die gesamte Baubranche, Tiefbau weiterhin Stimmungsführer
- Bautätigkeit nimmt weiter deutlich ab; etwa zwei Drittel der Betriebe berichten von Baubehinderungen; Fachkräftemangel dabei bedeutsamster Faktor; Auftragsmangel und Finanzierungsprobleme auf historisch hohem Niveau
- Jedes vierte Wohnungsbaunternehmen empfindet den aktuellen Auftragsbestand als zu gering.
- Steigender Trend bei den Baupreisen setzt sich im ersten Quartal fort, auch für die kommenden Monate wird mit steigenden Baupreisen gerechnet; Tempo der Preissteigerungen lässt aber nach.
- Mit 79 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 Konjunktüreinschätzung sowie nach ihren Konjunkturerwartungen gefragt.

- Konjunkturstimmung im Südwesten: Hoffnungsschimmer zum Jahresende.

Zum Ende des ersten Quartals 2023 ist der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex recht deutlich auf 10 Punkte und damit den höchsten Stand seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine gestiegen. Im Vergleich zum Vormonat haben sich sowohl die Beurteilung der aktuellen Lage als auch die Geschäftserwartungen der Südwestunternehmen im Hinblick auf die kommenden Monate merklich verbessert.

Insbesondere dürften sich die sinkenden Energiepreise und auch nachlassende Lieferengpässe durch die Öffnung der chinesischen Wirtschaft nach der Infektionswelle positiv auf die Stimmungslage der Südwestunternehmen ausgewirkt haben. In der Betrachtung nach Wirtschaftssektoren war insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe und im Einzelhandel eine deutlich positive Entwicklung zu beobachten.

Trotz der erheblichen Belastungen durch steigende Preise und sinkende Reallöhne war unter den baden-württembergischen Privathaushalten in den letzten Monaten ein positiver Stimmungstrend zu beobachten. In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage ist insbesondere das Konjunkturklima nicht mehr ganz so düster wie noch zum Jahresende 2022. Der entsprechende Indexwert stieg in diesem Zeitraum von -36 auf -23 Punkte.

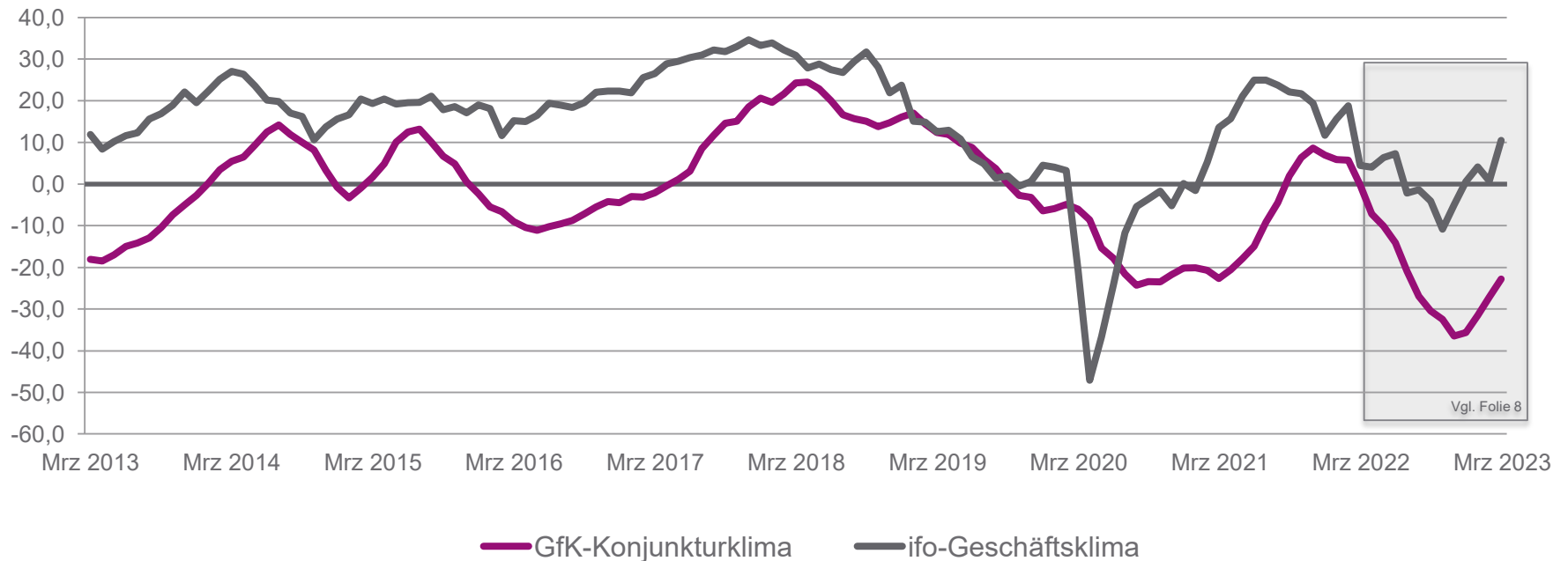
Die Ergebnisse der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage zeigen, dass es trotz des gestiegenen Zinsniveaus und der jüngsten Probleme im Bankensektor bislang keine Einschränkungen beim Zugang der Unternehmen zu Fremdkapital gibt. So ist die sogenannte Kredithürde, also der Anteil der Betriebe, die das Verhalten der Banken in Kreditverhandlungen als restriktiv bezeichnen, im Vergleich zum Jahresende 2022 nur minimal von 18 auf 19 Prozent gestiegen und liegt damit weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Mehr als 80 Prozent der befragten Unternehmen beschreibt die Kreditinstitute dementsprechend weiterhin als „entgegenkommend“ oder „normal“.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lag die Inflationsrate in Baden-Württemberg zum Ende des ersten Quartals bei 7,8 Prozent und damit um 0,9 Prozentpunkte unter dem Februar-Wert. Ein Rückgang der Inflationsrate im März war zu erwarten, da der Kriegsausbruch in der Ukraine und die damit verbundenen unmittelbaren Preissteigerungen nun mehr als ein Jahr zurückliegen und somit der Vergleichswert des Vorjahres auf einem höheren Niveau liegt.

Insbesondere bei Nahrungsmitteln (plus 21,5 Prozent) sind dennoch weiterhin deutliche Anstiege zu verzeichnen. Auch für die kommenden Monate ist mit weiteren Preisanstiegen zu rechnen. So sind in der L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage die Preiserwartungen des Einzelhandels zwar in den letzten Monaten zurückgegangen; der entsprechende Indexwert liegt mit 58 Punkten aber weiterhin deutlich im positiven Bereich.

## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2013 – 03/2023

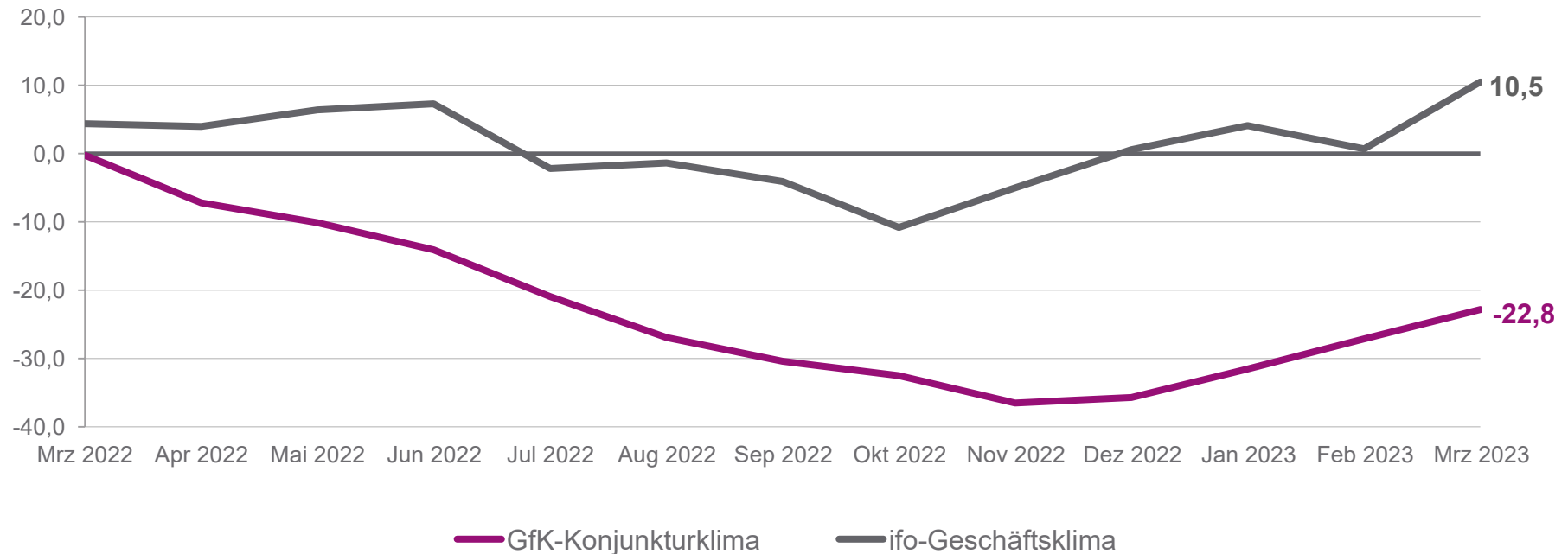
- Das ifo-Geschäftsklima und der GfK-Konjunkturklimaindex zeigen seit einigen Monaten wieder einen positiven Trend.





## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2022 – 03/2023

- Der ifo-Geschäftsklimaindex hat im März 2023 den höchsten Stand seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine erreicht. Das GfK-Konjunkturklima steigt im negativen Bereich sukzessive.



## Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima <sup>1)</sup>		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q4 (12/2022)	Q1 (03/2023)	Q4 (12/2022)	Q1 (03/2023)	Q4 (12/2022)	Q1 (03/2023)	Q4 (12/2022)	Q1 (03/2023)
	– saisonbereinigte Werte –							
<b>Gesamte Wirtschaft</b>	<b>21,2</b>	<b>26,7</b>	<b>-18,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>0,6</b>	<b>10,5</b>	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	20,7	29,9	-15,9	-6,5	1,5	10,9	5,4	6,9
Bauhauptgewerbe	21,9	9,8	-49,6	-48,6	-17,3	-21,7	-22,0	-29,4
Hochbau	22,6	1,6	-54,9	-51,5	-20,3	-27,0	-28,3	-31,8
Wohnungsbau	27,2	0,2	-64,1	-59,5	-24,3	-32,5	-24,7	-38,4
Tiefbau	6,7	12,5	-38,6	-32,9	-17,3	-11,6	-7,9	-22,1
Großhandel	10,4	5,8	-46,2	-28,9	-20,1	-12,3	--	--
Einzelhandel	-24,1	13,2	-45,6	-16,3	-35,2	-2,1	--	--
Dienstleister	26,5	29,9	-9,6	5,5	7,7	17,3	--	--

<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 ersten Quartal hat sich das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe weiter verdüstert; der entsprechende Indexwert lag im März bei -22 Punkten und damit auf dem tiefsten Stand seit Juni 2010. Während die aktuelle Lage mit +10 Punkten noch leicht positiv eingestuft wird, liegen die Erwartungen für die kommenden Monate mit -49 Punkten weiterhin im tiefroten Bereich.

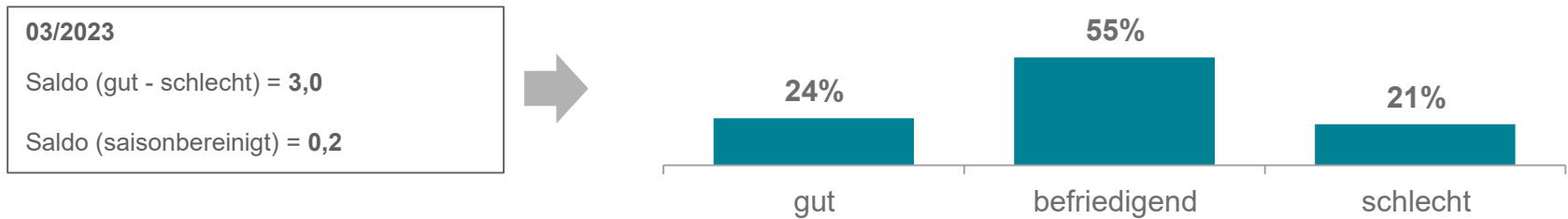
Es verfestigt sich also der Eindruck, dass das Jahr 2023 für die Baubranche extrem schwierig werden dürfte.

Dem Statistischen Landesamt zufolge lagen die Preise für Bauleistungen bei Wohngebäuden im ersten Quartal 2023 um 12,8 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Im Vergleich zum Schlussquartal 2022 stiegen die Preise um 2,1 Prozent

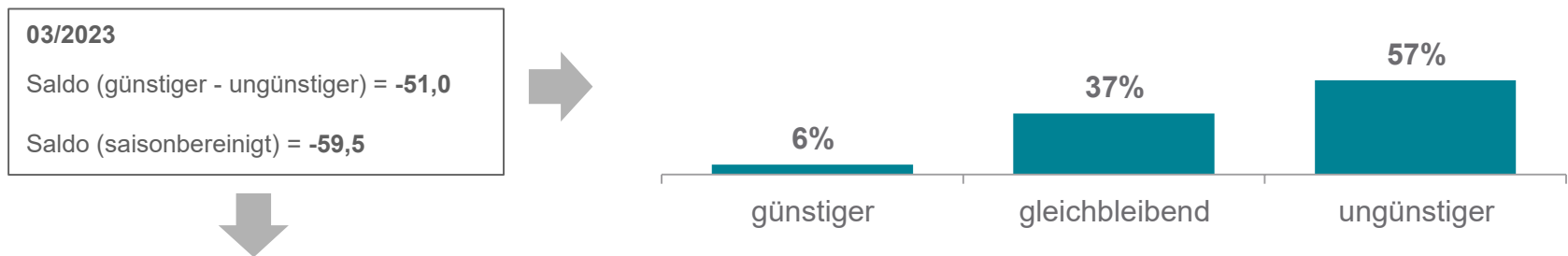
Besonders stark waren die Preissteigerungen mit knapp 17 Prozent bei Gas-, Wasser- u. Entwässerungsanlagen. Auch für das zweite Quartal 2023 rechnen die Bauunternehmen im Land mit weiteren Preisanstiegen. So sind die Preiserwartungen zuletzt zwar etwas gesunken, liegen mit 14 Punkten aber weiterhin im positiven Bereich. Die Preissteigerungen dürften sich also in moderaterem Tempo fortsetzen.

## Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 03/2023

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



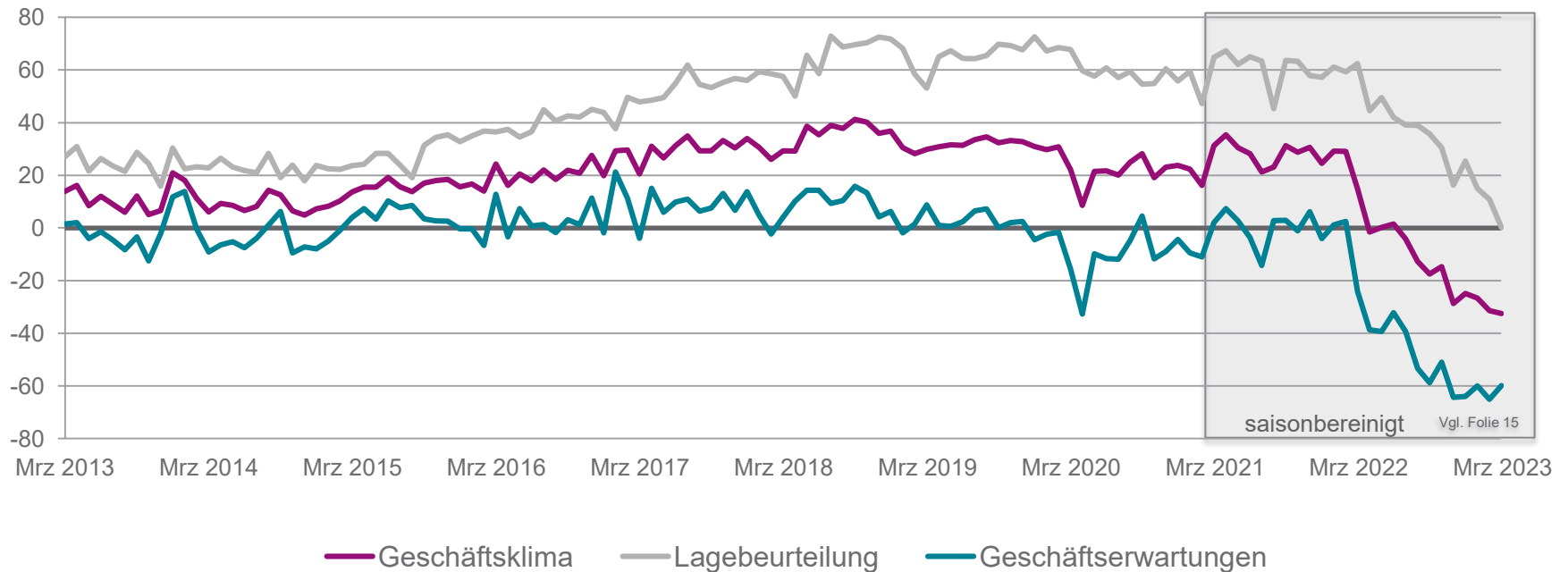
- *Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?*



**03/2023**  
**Klima (saisonbereinigt) =  $\sqrt{(0,2 + 200) \times (-59,5 + 200)} - 200 = -32,5$**

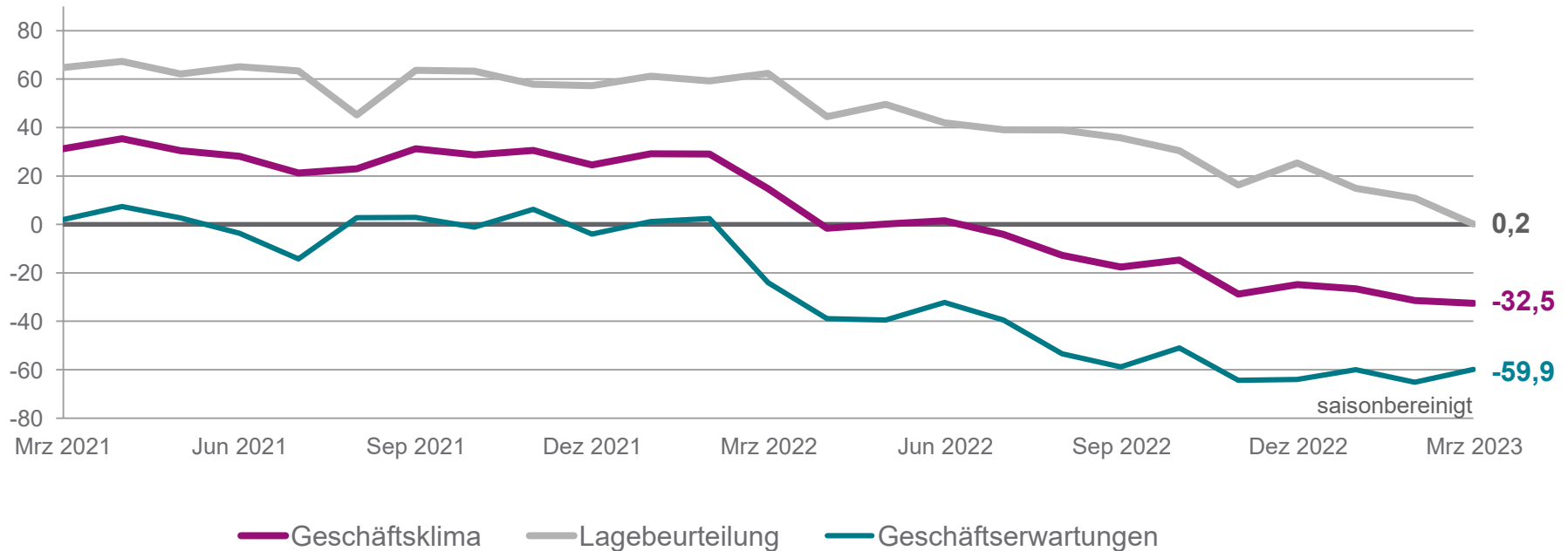
## Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2013 – 03/2023

- In der Zehnjahresbetrachtung war das Geschäftsklima in der Wohnungsbaubranche noch nie so schlecht wie aktuell. Im März wurde sogar der tiefste Stand seit dem Jahr 2009 erreicht.



## Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2021 – 03/2023

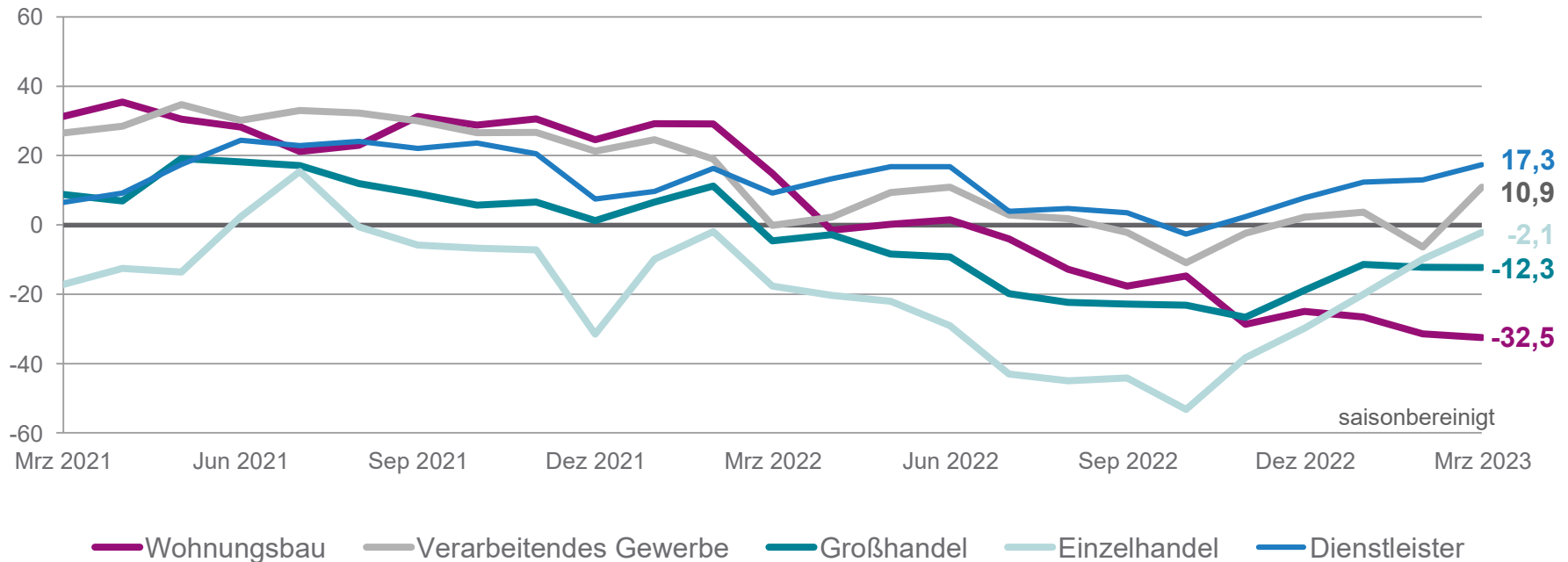
- Die Wohnungsbaubranche rechnet nach wie vor mit einer negativen Geschäftsentwicklung. Die Beurteilung der Geschäftslage hat sich zuletzt deutlich verschlechtert; der entsprechende Indexwert erreichte im März die Nulllinie.





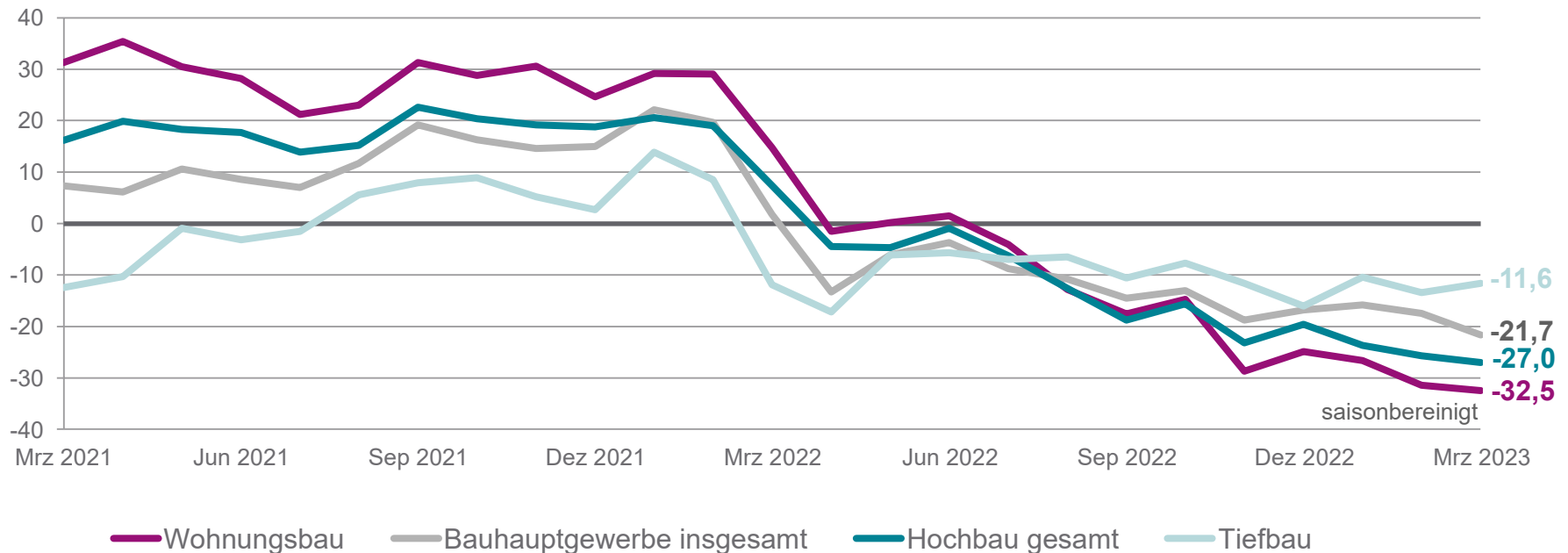
## Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 03/2021 – 03/2023

- Besonders im Einzelhandel verbessert sich die Stimmung kontinuierlich. Auch im Dienstleistungsbereich ist ein positiver Trend zu beobachten, während sich die Stimmungslage im Wohnungsbau immer mehr verschlechtert.



## Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 03/2021 – 03/2023

- Das derzeit schlechte Geschäftsklima trifft die gesamte Baubranche. Stimmungsführer ist weiterhin der Tiefbau.



## Inhalt

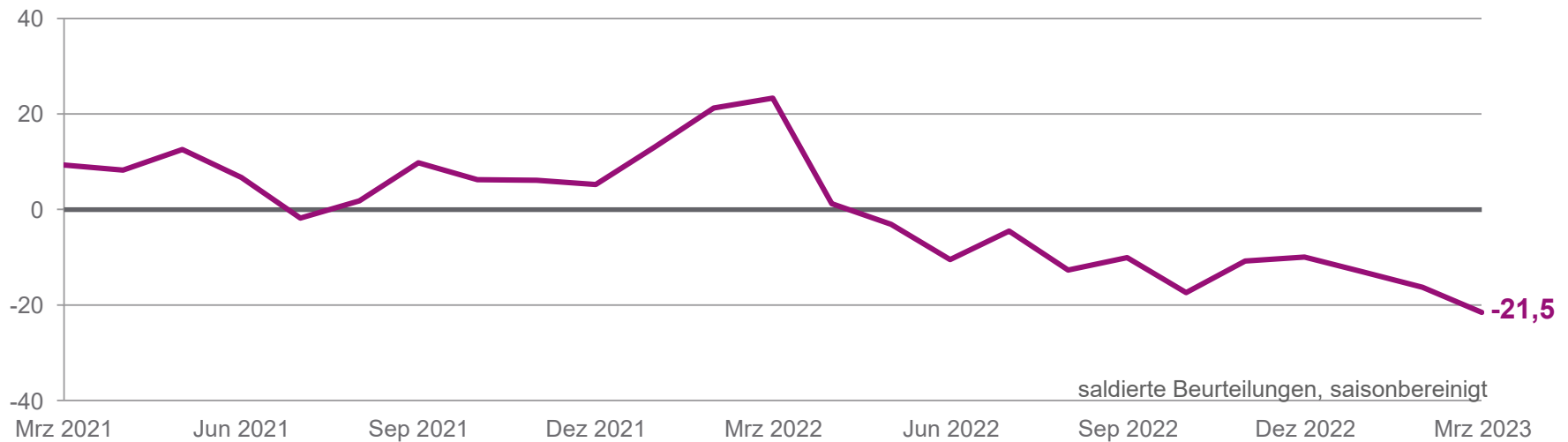
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. **Bautätigkeit**
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

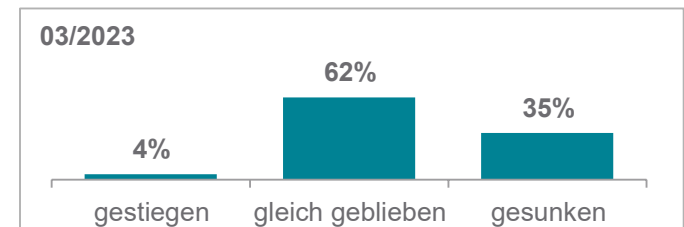
- Der Wohnungsbau in Baden-Württemberg hat im ersten Quartal 2023 erneut einen Rückgang seiner Bautätigkeiten verzeichnet.
- Rund zwei Drittel der Wohnungsbauunternehmen berichten derzeit von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist nach wie vor der Fachkräftemangel, der sich jedoch nicht mehr so gravierend auswirkt wie zum Ende des letzten Jahres. Bemerkenswert ist, dass ein Anteil von 16 Prozent der befragten Unternehmen über Auftragsmangel klagen. Außerdem berichten 11 Prozent der Betriebe von Finanzierungsproblemen.
- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem weiteren klaren Rückgang der Bautätigkeit.

## Bautätigkeit: Entwicklung 03/2021 – 03/2023

- Im ersten Quartal 2023 verzeichnete der Wohnungsbau erneut einen Rückgang seiner Bautätigkeiten.

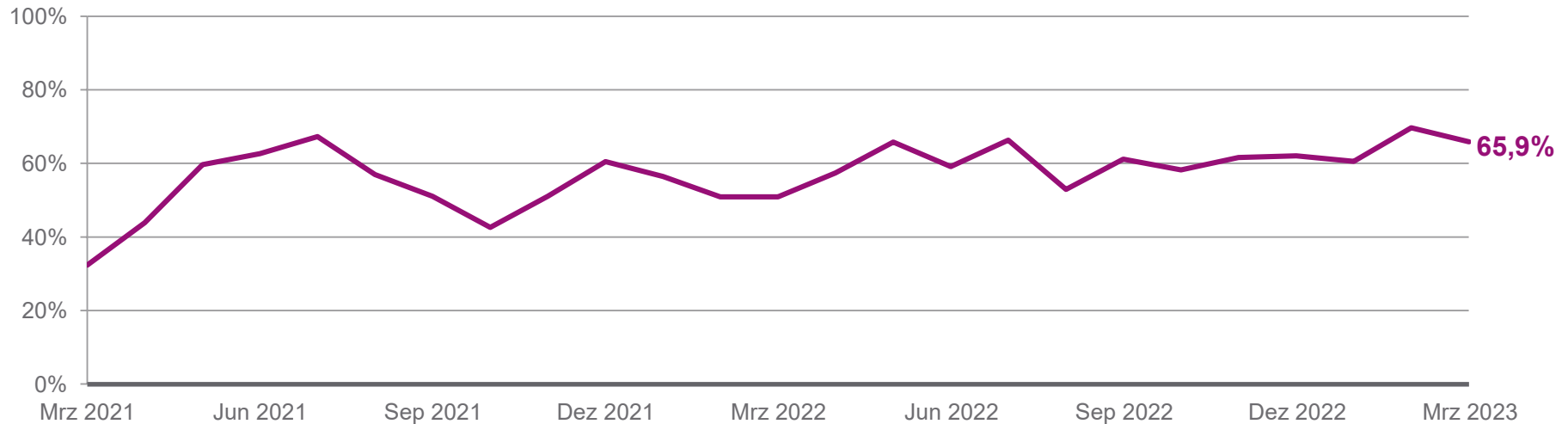


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

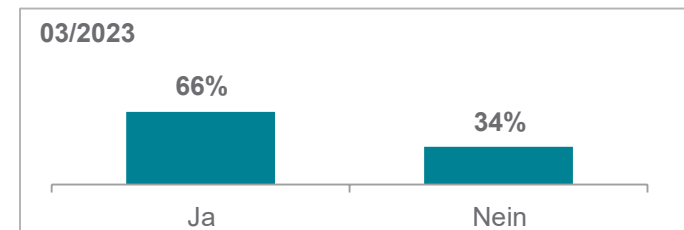


## Bautätigkeit: Behinderung 03/2021 – 03/2023

- Rund zwei Drittel der Wohnungsbauunternehmen berichten aktuell von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

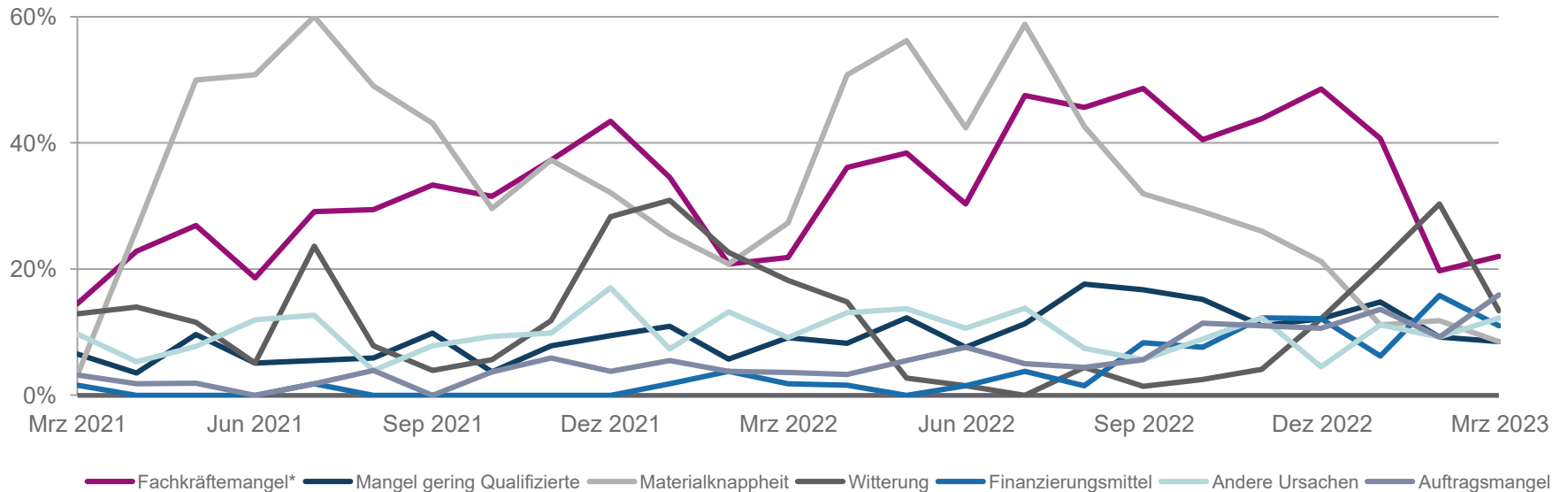


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

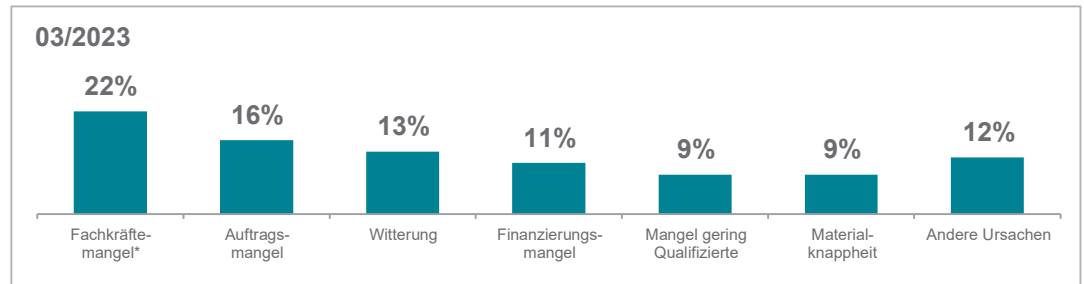


### Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 03/2021 – 03/2023

- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist nach wie vor der Fachkräftemangel, der sich jedoch nicht mehr so gravierend auswirkt wie zum Ende des letzten Jahres. Bemerkenswert ist, dass ein Anteil von 16 Prozent der befragten Unternehmen über Auftragsmangel klagen. Außerdem berichten 11 Prozent der Betriebe von Finanzierungsproblemen.



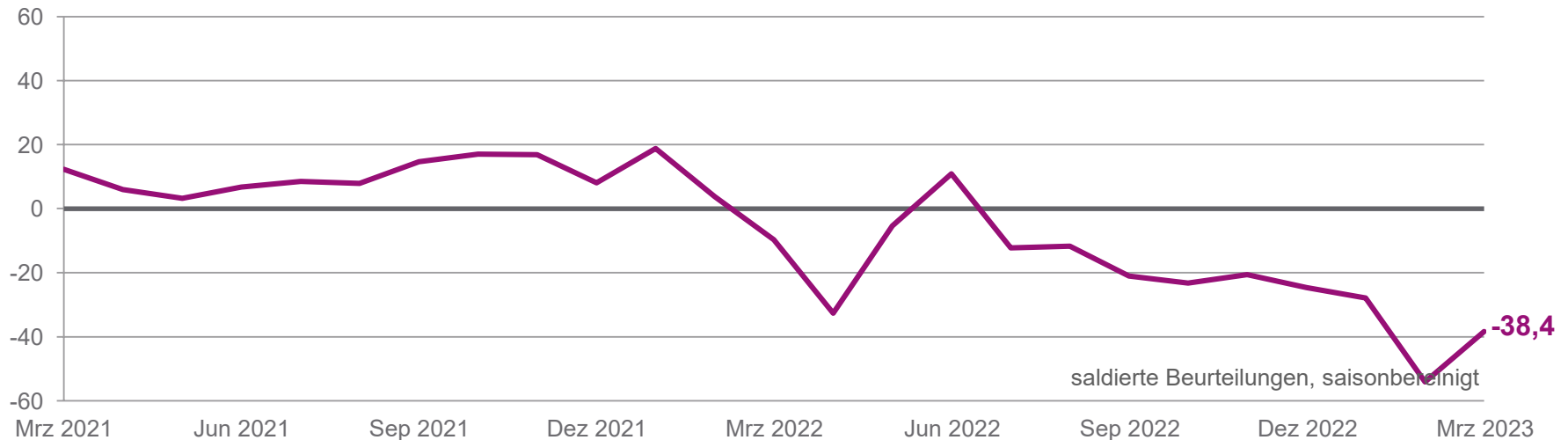
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



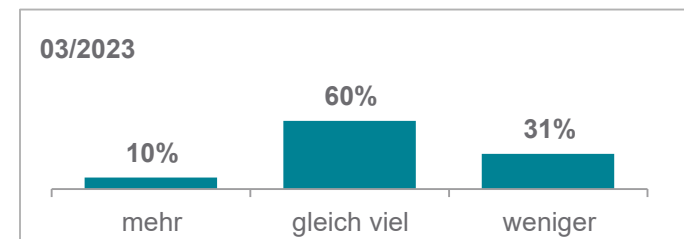
\* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

## Bautätigkeit: Planung 03/2021 – 03/2023

- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem weiteren klaren 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

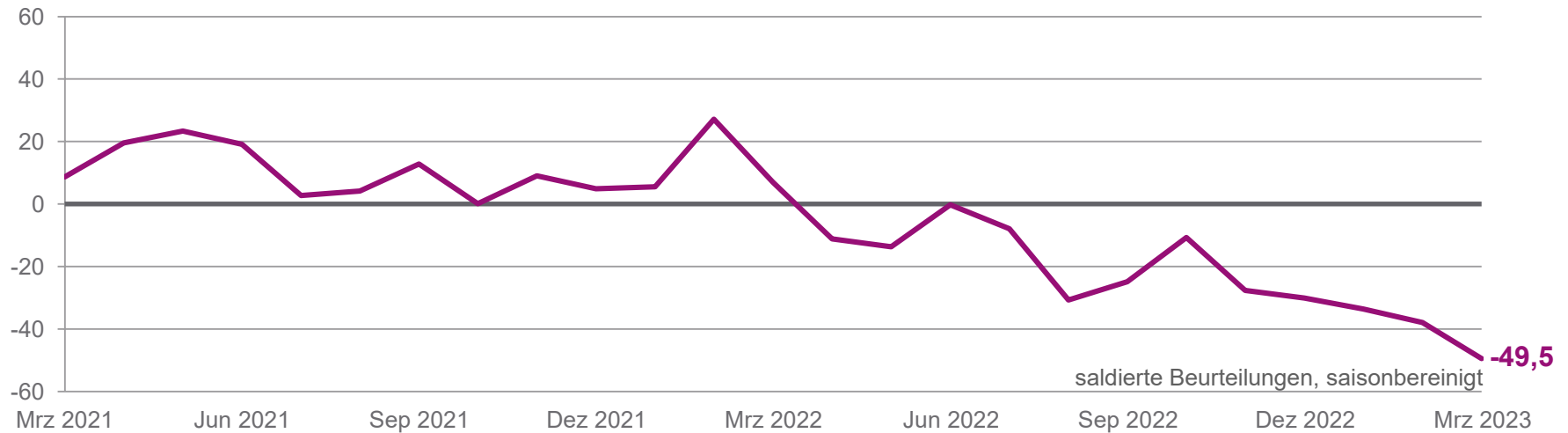
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. **Baufträge**
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

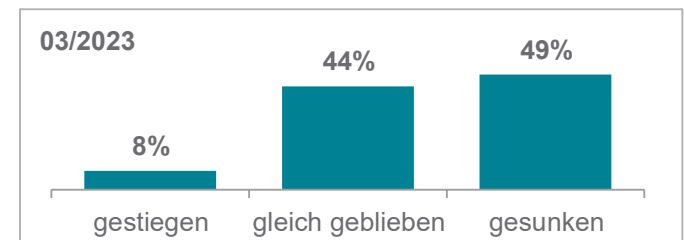
- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist im Vergleich zum Vorquartal erneut deutlich gesunken.
- Jedes vierte Wohnungsbauunternehmen empfindet den aktuellen Bestand an Aufträgen als zu gering.
- Die Reichweite der Auftragsbestände ist zuletzt auf rund sieben Monate gesunken.

## Baufträge: Entwicklung Bestand 03/2021 – 03/2023

- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist auch im ersten Quartal 2023 erneut deutlich gesunken.

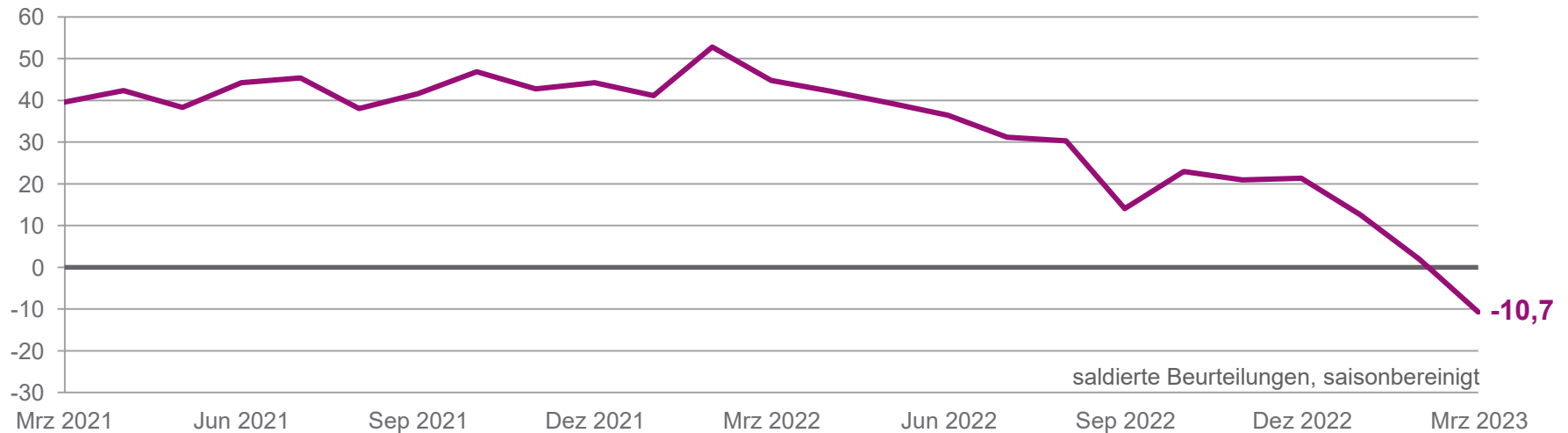


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

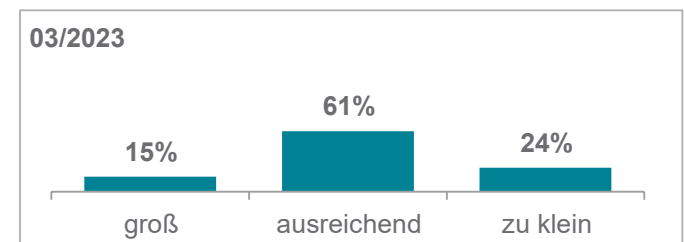


## Baufträge: Beurteilung Bestand 03/2021 – 03/2023

- Jedes vierte Wohnungsbaunternehmen empfindet den aktuellen Bestand an Aufträgen als zu gering.

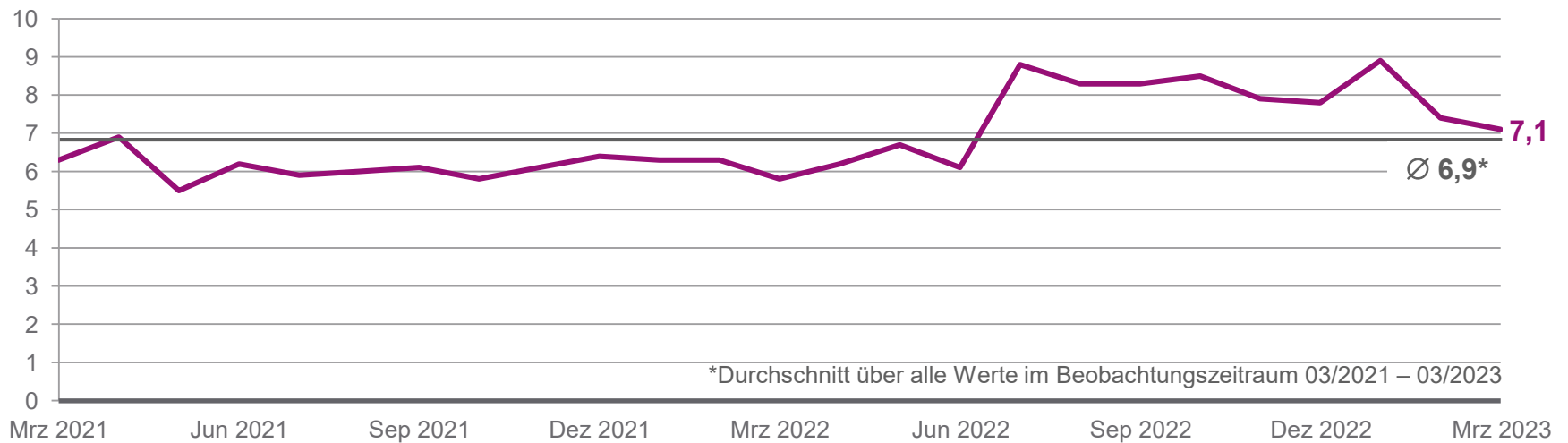


- Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?



**Baufträge: Reichweite 03/2021 – 03/2023**

- Die Reichweite der Auftragsbestände ist zuletzt auf rund sieben Monate gesunken.



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

## Inhalt

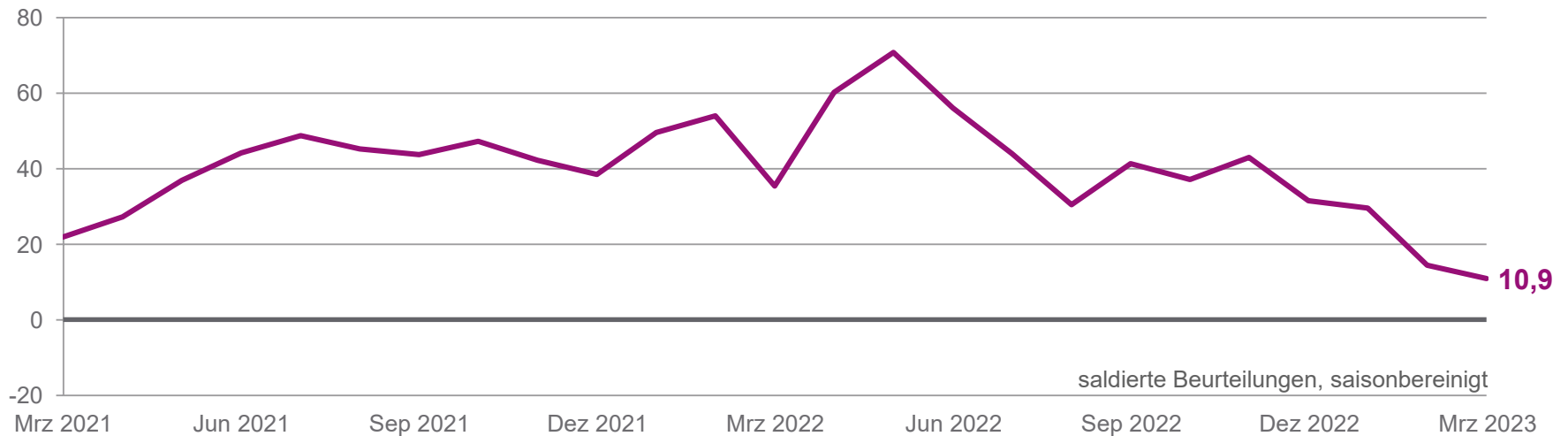
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

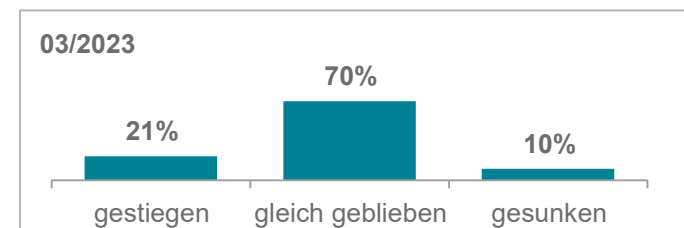
- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sind im ersten Quartal 2023 weiter gestiegen. Der Anstieg fällt jedoch inzwischen moderater aus als im Vorjahr.
- Die Selbstkosten können durch die Baupreise nach wie vor gut gedeckt werden. Für knapp 90 Prozent der Wohnungsbauunternehmen sind die erzielten Baupreise mindestens kostendeckend.
- Obwohl die Wohnungsbaubranche in den kommenden drei Monaten weiterhin steigende Baupreise erwartet, fallen die Preiserwartungen zum Ende des ersten Quartals 2023 deutlich verhaltener aus als in den Monaten zuvor.

## Baupreise: Entwicklung 03/2021 – 03/2023

- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sind im ersten Quartal 2023 weiter gestiegen. Der Anstieg fällt jedoch inzwischen moderater aus als im Vorjahr.



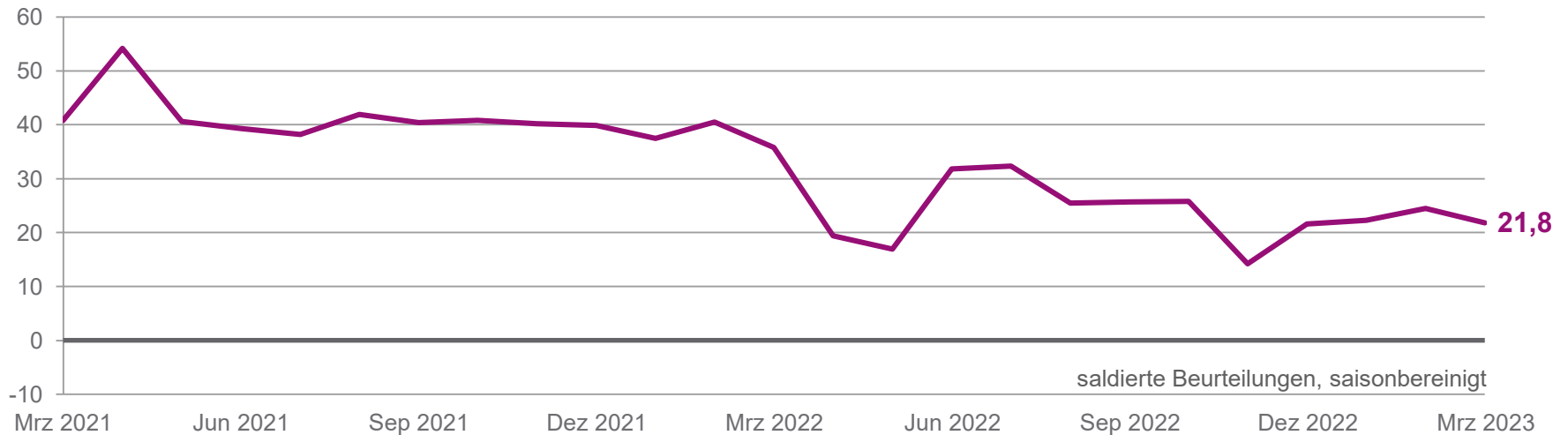
- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*



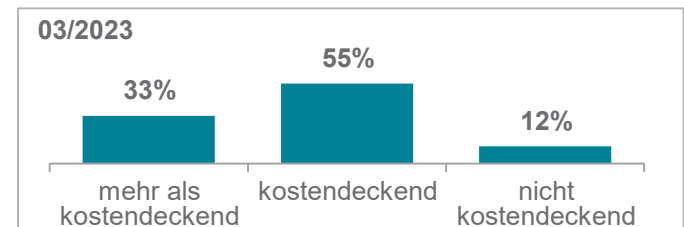


**Baupreise: Kostendeckung 03/2021 – 03/2023**

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

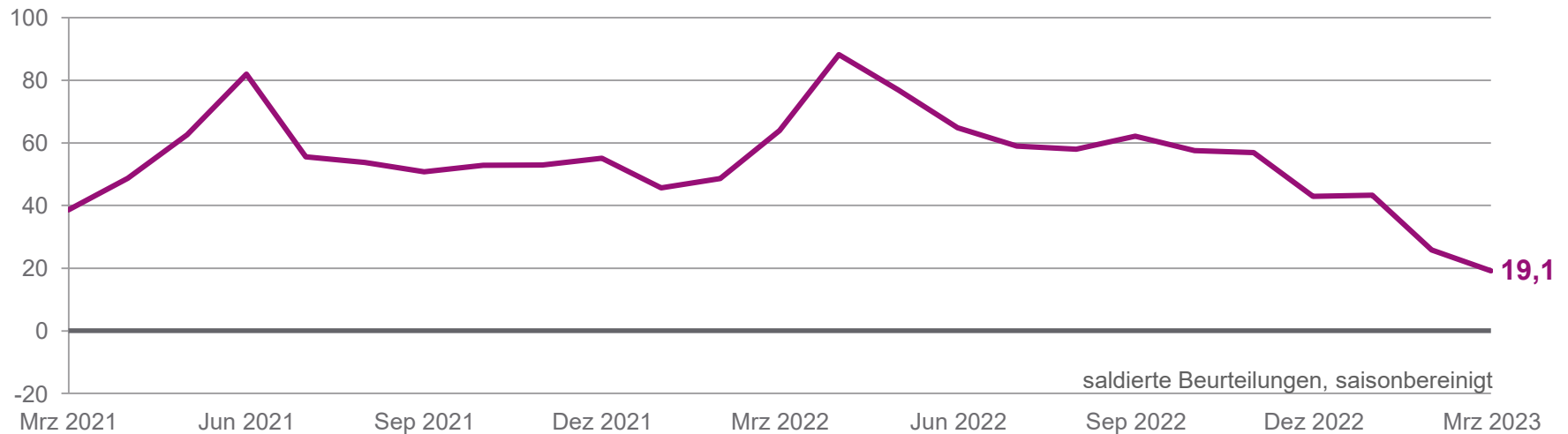


- *Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

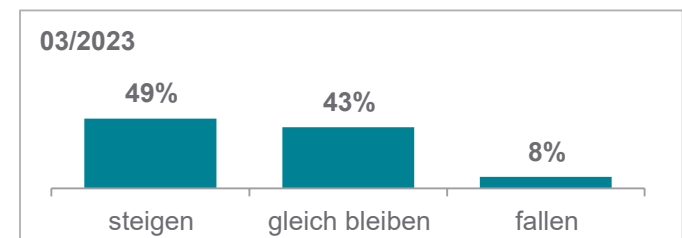


## Baupreise: Künftige Entwicklung 03/2021 – 03/2023

- Obwohl die Wohnungsbaubranche in den kommenden drei Monaten weiterhin steigende Baupreise erwartet, fallen die Preiserwartungen zum Ende des ersten Quartals 2023 deutlich verhaltener aus als in den Monaten zuvor.



- *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

- Die Auslastung der Maschinenkapazitäten liegt im gesamten Baugewerbe nahezu unverändert bei knapp 80 Prozent.
- Historisch betrachtet liegt das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten weiterhin auf einem hohen Niveau.

### ii. Beschäftigung

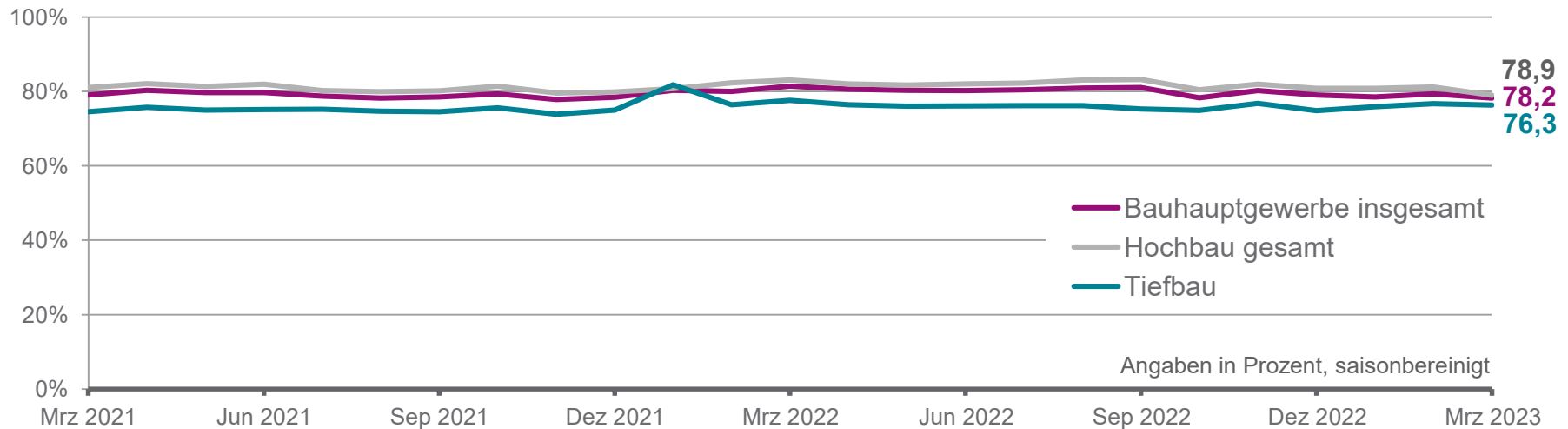
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer leichten Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

## Inhalt

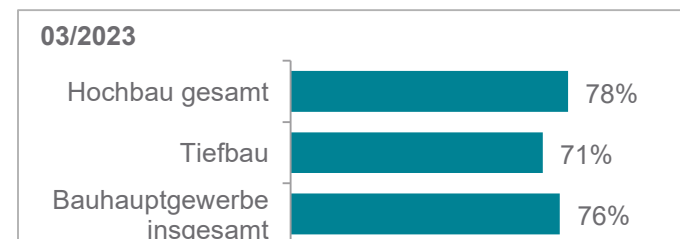
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. **Kapazitätsauslastung**
  - ii. Beschäftigung

## Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 03/2021 – 03/2023

- Die Auslastung der Maschinenkapazitäten liegt im gesamten Baugewerbe nahezu unverändert bei knapp 80 Prozent.

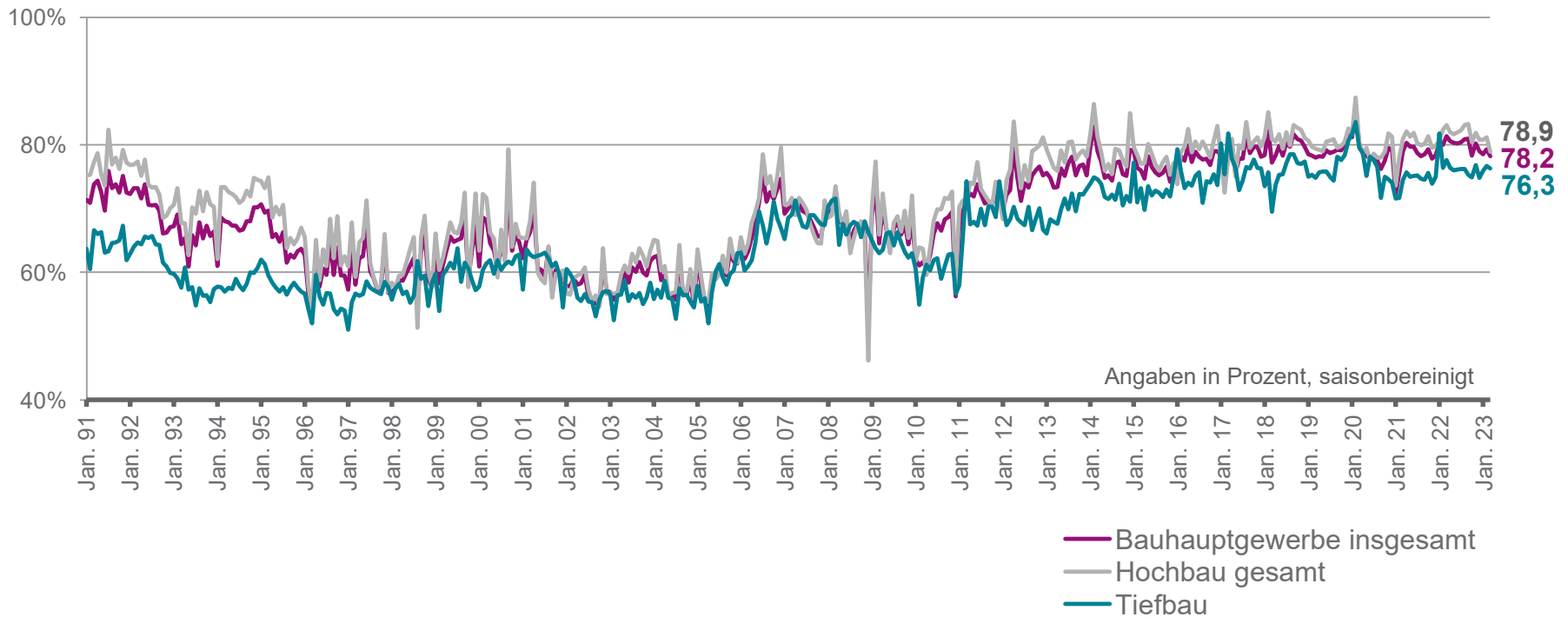


- Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 03/2023

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



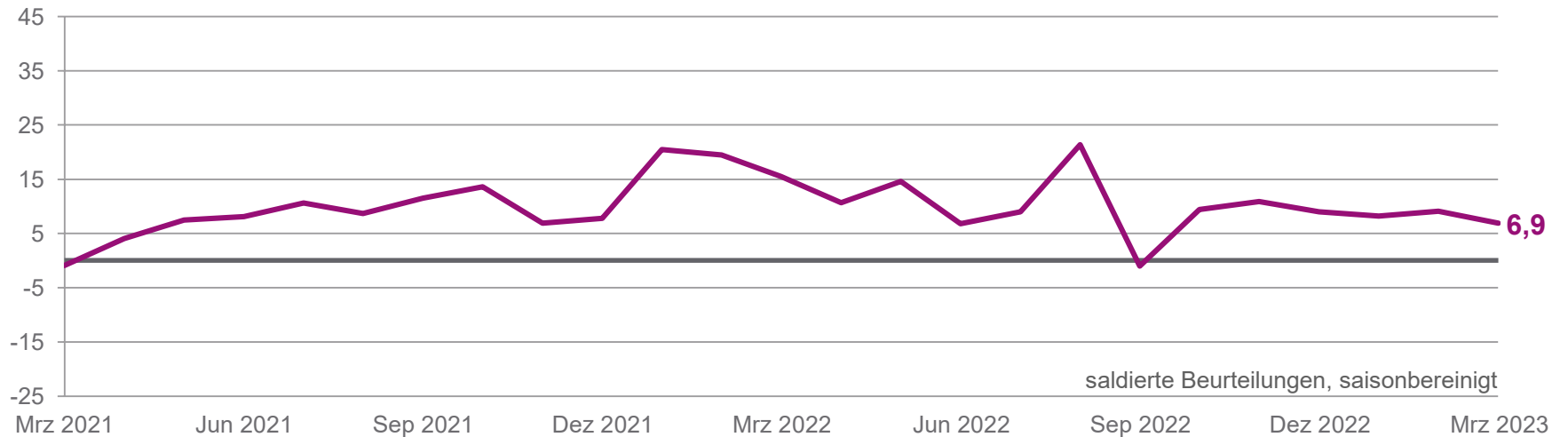
## Inhalt

- 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**

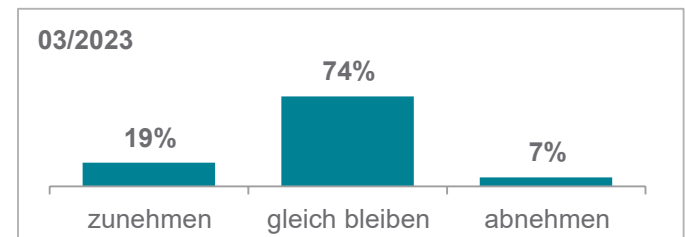


**Beschäftigung: Künftige Entwicklung 03/2021 – 03/2023**

- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal 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](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.