
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

1. Quartal 2025

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau seit nunmehr drei Jahren ununterbrochen im negativen Bereich; zuletzt immerhin Verbesserung auf den höchsten Stand seit Juni 2023
- Lagebeurteilung trotz der Verbesserung weiterhin klar negativ und Geschäftserwartungen von Pessimismus geprägt
- Tiefbau trotz ebenfalls negativem Geschäftsklimaindex weiterhin klarer Stimmungsführer im Bauhauptgewerbe
- Bautätigkeit im Wohnungsbau entwickelt sich weiter rückläufig; Auftragsmangel bleibt Hauptursache für Baubehinderungen
- Mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen aus dem Wohnungsbau empfinden ihren Auftragsbestand als zu gering
- Baupreise entwickeln sich weiter rückläufig; Auch für die nächsten drei Monate wird mit einer stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung gerechnet.
- Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe weiterhin deutlich unter 70 Prozent; deutlicher Rückgang seit dem Jahr 2022

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.

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg: Trüber Ausblick zum Jahreswechsel

Nach längerer Talfahrt hat sich die konjunkturelle Stimmungslage in Baden-Württemberg zum Ende des ersten Quartals 2025 erstmals wieder nennenswert verbessert – wenn auch auf niedrigem Niveau. Der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex stieg im März von -22 auf -17 Punkte und damit den höchsten Stand seit Oktober letzten Jahres.

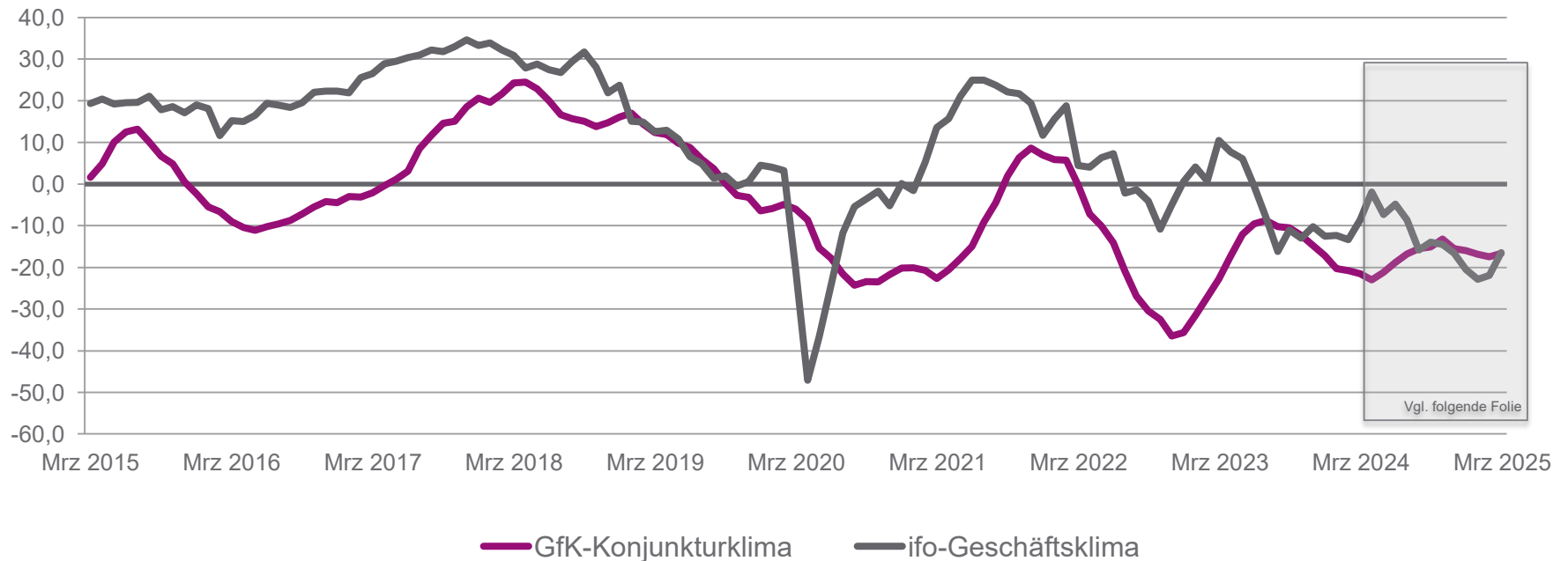
Zwar beurteilen die Südwestunternehmen ihre aktuelle Lage nahezu unverändert negativ (Anstieg von -15 auf -14 Punkte); die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate sind aber nun deutlich weniger pessimistisch (Anstieg von -29 auf -19 Punkte). Die Hoffnungen auf einen Wachstumsschub durch die neuen finanziellen Spielräume einer künftigen Bundesregierung spielen hierbei vermutlich eine wesentliche Rolle.

In der Betrachtung nach Wirtschaftssektoren fällt auf, dass sich die Stimmungslage vor allem bei den bisherigen „Sorgenkindern“, also der Industrie und dem Baugewerbe, verbessert hat. Im Einzelhandel und bei den Dienstleistern ist im Vergleich zum Jahresende hingegen noch keine Erholung zu beobachten.

Die subjektive Inflationswahrnehmung, gemessen durch das L-Bank-GfK-Preisklima, hat zuletzt wieder zugenommen. Der entsprechende Indexwert ist seit Oktober letzten Jahres sukzessive von 41 auf 49 Punkte und damit den höchsten Stand seit mehr als einem Jahr gestiegen. Dies deckt sich auch mit der tatsächlichen Entwicklung der Verbraucherpreise: Nach einem klar rückläufigen Trend bis zum Ende des dritten Quartals 2024 hat die Inflation in Baden-Württemberg anschließend wieder etwas angezogen. Im März lag die Teuerungsrate laut Statistischem Landesamt zwar bei immer noch moderaten 2,2 Prozent. Insbesondere bei Nahrungsmitteln und bestimmten Dienstleistungen waren aber im Vergleich zum Vorjahr teilweise kräftige Preissteigerungen zu beobachten.

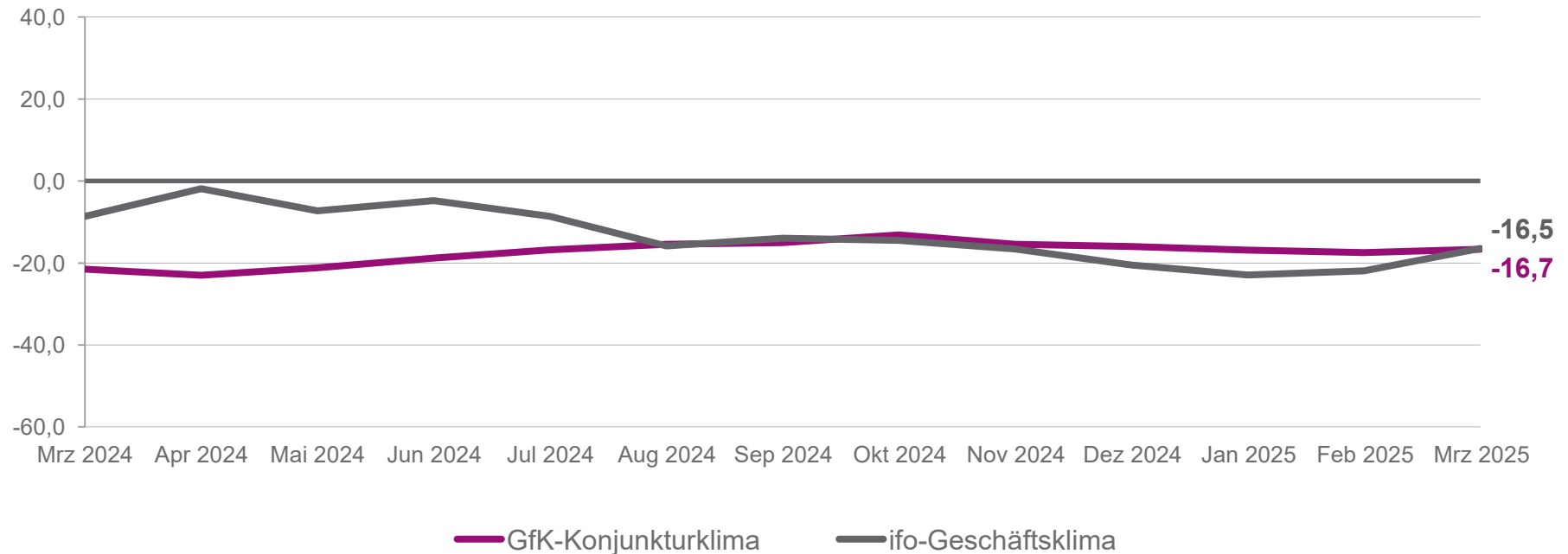
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2015 - 03/2025

- GfK-Konjunkturklima und ifo-Geschäftsklima liegen zum Ende des ersten Quartals 2025 auf ähnlichem Niveau im negativen Bereich.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 03/2024 - 03/2025

- Das ifo-Geschäftsklima hat sich nach längerer Talfahrt im März erstmals wieder nennenswert gebessert – wenn auch auf weiterhin niedrigem Niveau.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q4 (12/2024)	Q1 (03/2025)	Q4 (12/2024)	Q1 (03/2025)	Q4 (12/2024)	Q1 (03/2025)	Q4 (12/2024)	Q1 (03/2025)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	-10,9	-14,0	-29,7	-19,0	-20,6	-16,5	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	-26,1	-34,2	-31,4	-14,7	-28,8	-24,8	-16,5	9,4
Bauhauptgewerbe	-18,3	-8,4	-36,7	-31,7	-27,7	-20,4	-30,7	-15,7
Hochbau	-33,7	-27,8	-44,9	-39,1	-39,4	-33,6	-40,0	-20,5
Wohnungsbau	-40,1	-41,9	-50,0	-40,0	-45,1	-40,9	-39,7	-30,1
Tiefbau	6,2	11,6	-17,3	-14,8	-5,9	-2,1	-9,4	-6,9
Großhandel	-46,6	-37,7	-40,8	-36,0	-43,7	-36,9	--	--
Einzelhandel	-10,0	-11,3	-34,5	-37,0	-22,6	-24,6	--	--
Dienstleister	12,4	9,0	-23,5	-21,5	-6,4	-6,8	--	--

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

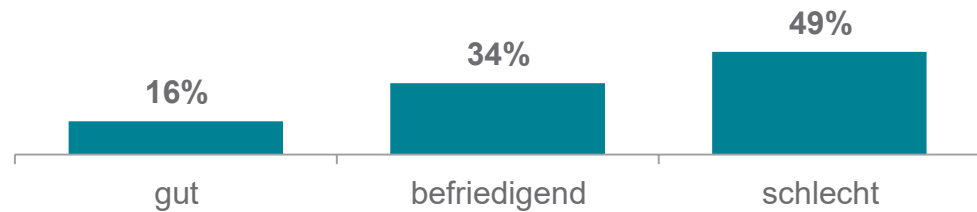
Im Bauhauptgewerbe stieg der Geschäftsklimaindex im März kräftig von zuvor -30 auf -20 Punkte und damit auf den höchsten Stand seit Juni 2023. Sowohl die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage (Anstieg von -23 auf -8 Punkte) als auch die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate (Anstieg von -37 auf -32 Punkte) verbesserten sich deutlich.

Die Reichweite der Auftragsbestände ist zuletzt leicht auf von 3,6 auf 3,8 Monate gestiegen. Der Anteil der Firmen mit Einschränkungen bei ihrer Bautätigkeit ist recht deutlich von 67,9% auf 59,8% und damit den tiefsten Stand seit Oktober zurückgegangen. Der Auftragsmangel erwies sich weiterhin als zentrales Hindernis, auch wenn die Quote gegenüber dem Langzeithoch im Januar (48,4%) inzwischen wieder auf 41,6% zurückgegangen ist.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 03/2025

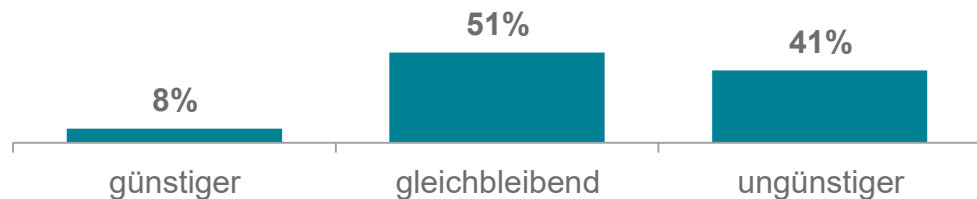
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

03/2025
 Saldo (gut - schlecht) = **-33,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-41,9**



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

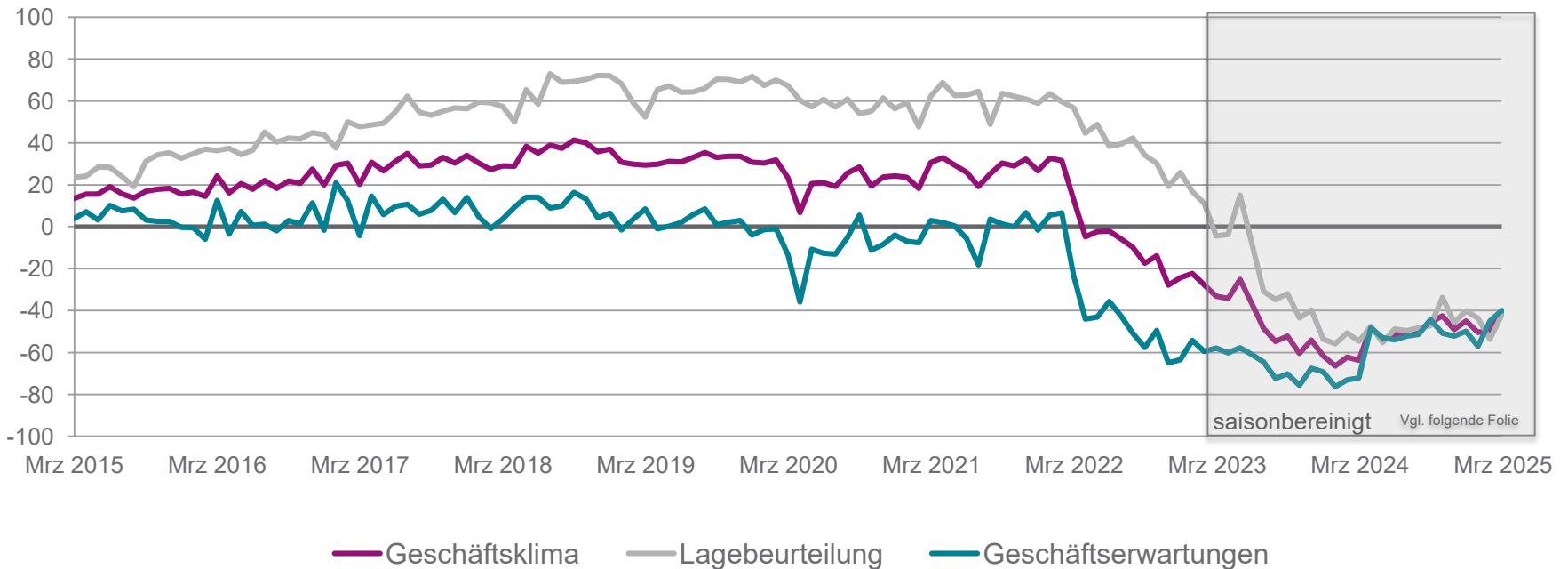
03/2025
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **-33,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-40,0**



03/2025
 Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(-41,9 + 200) \times (-40,0 + 200)} - 200 = \mathbf{-41,0}$

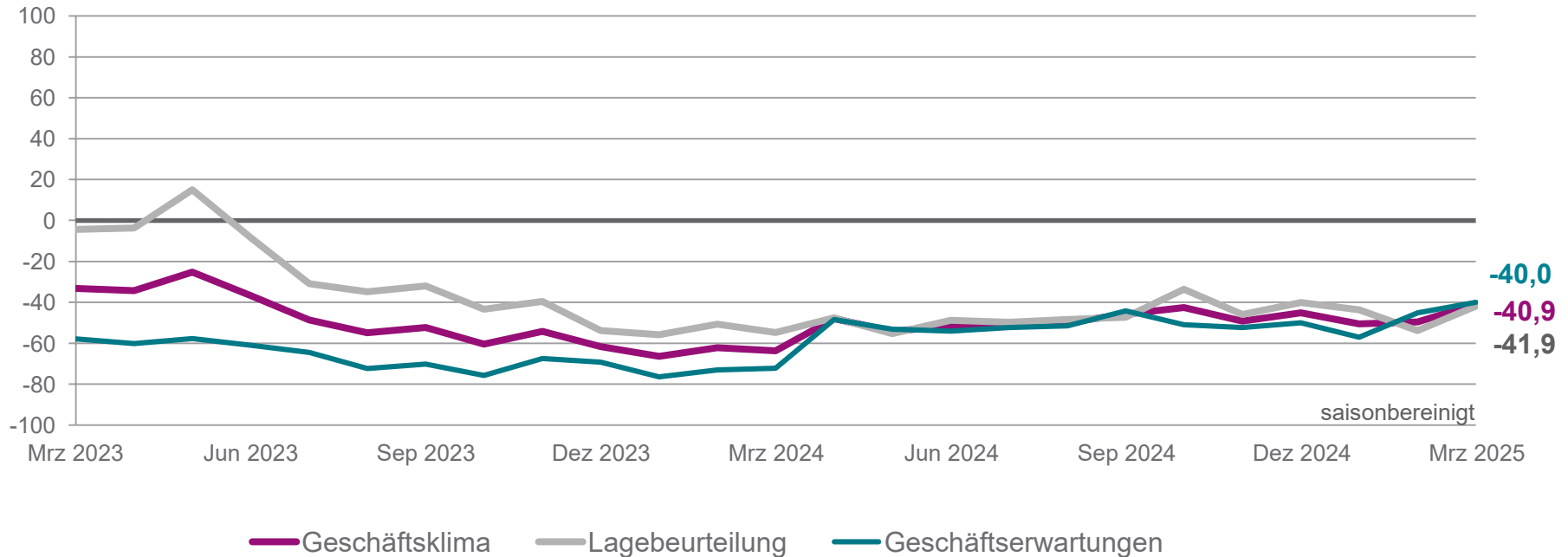
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2015 – 03/2025

- Die Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen haben sich im Laufe des Jahres 2024 angenähert und bleiben auf einem ähnlichen Niveau im negativen Bereich.



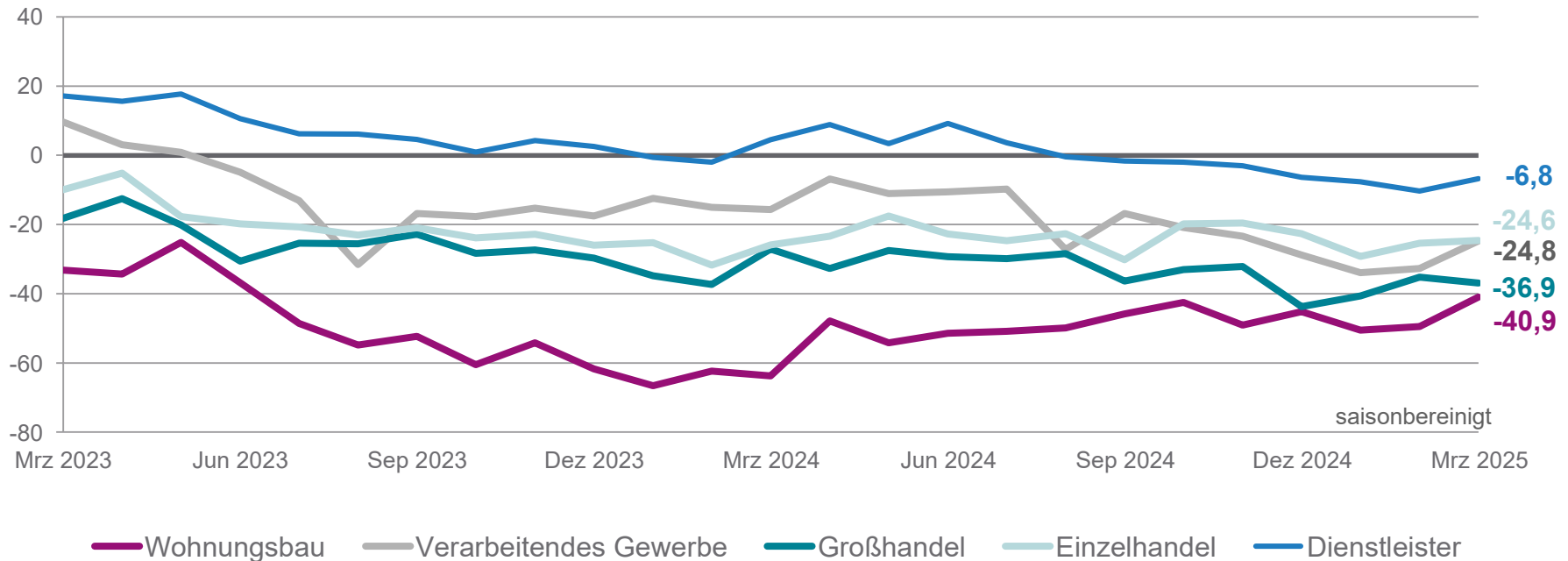
Konjunkturstimmung: Entwicklung 03/2023 – 03/2025

- Der Geschäftsklimaindex im Wohnungsbau liegt seit nunmehr drei Jahren ununterbrochen im negativen Bereich. Im März war nun zumindest eine Erholung auf -41 Punkte und damit den höchsten Stand seit Juni 2023 zu verzeichnen.



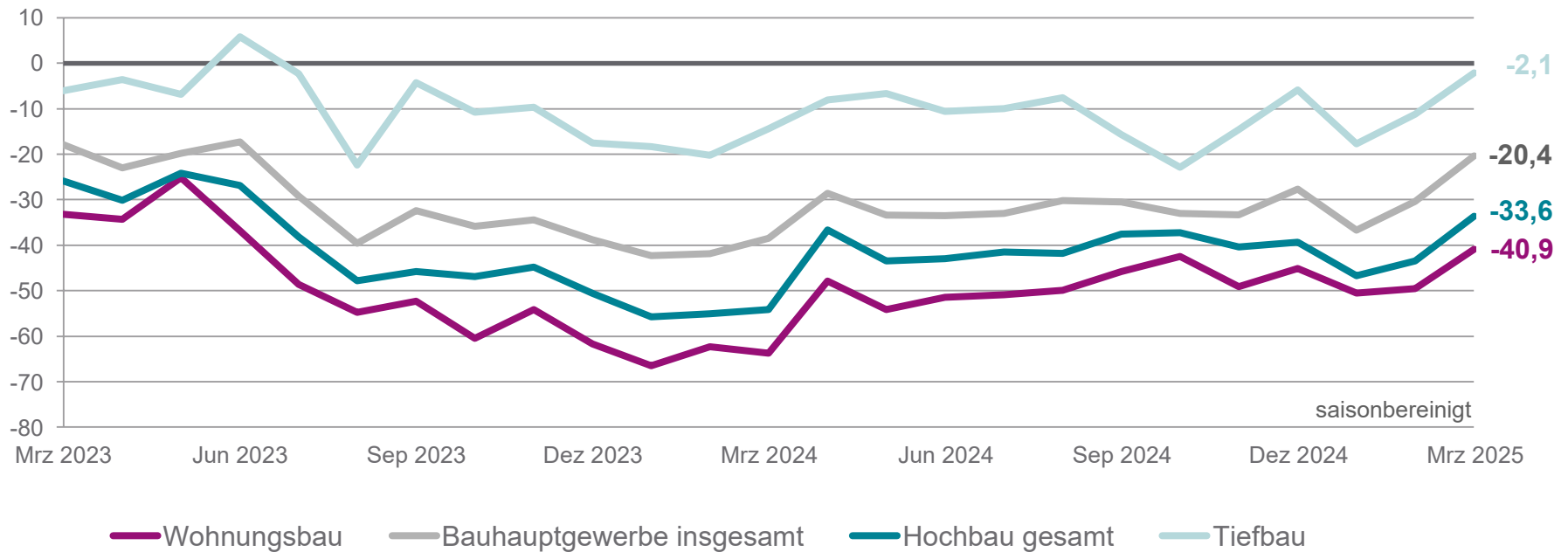
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 03/2023 – 03/2025

- Während der Dienstleistungssektor weiterhin die Stimmungsführerschaft innehat, bleibt der Wohnungsbau das Schlusslicht – allerdings zuletzt mit Aufwärtstendenzen.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 03/2023 – 03/2025

- Im Frühjahr 2025 zeigt das Geschäftsklima in allen Bausparten eine deutliche Belebung und weist durchweg positive Entwicklungstendenzen auf.



Inhalt

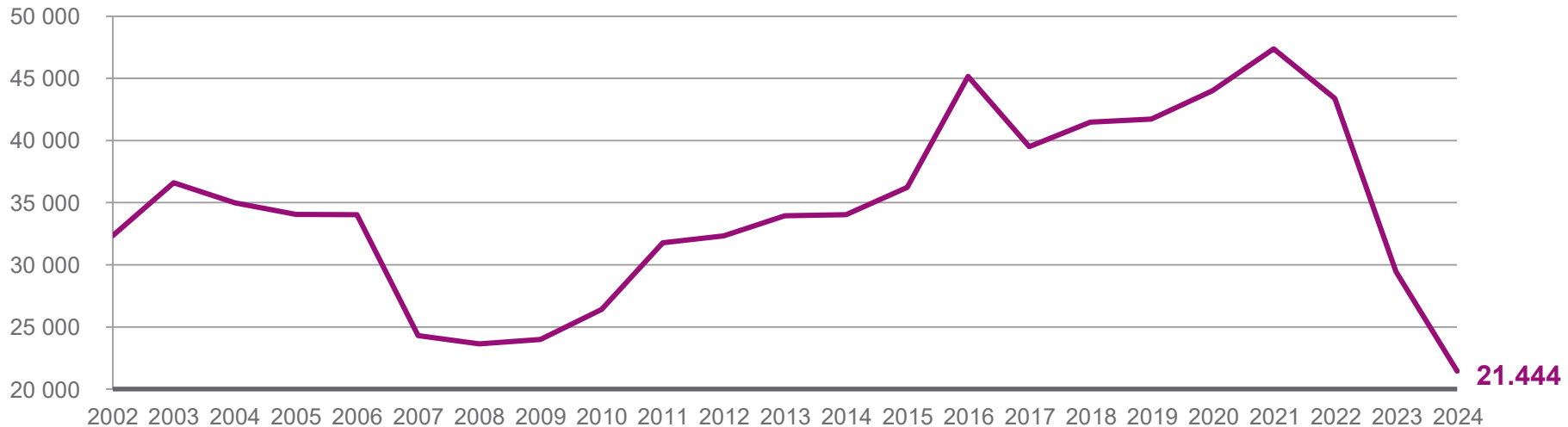
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

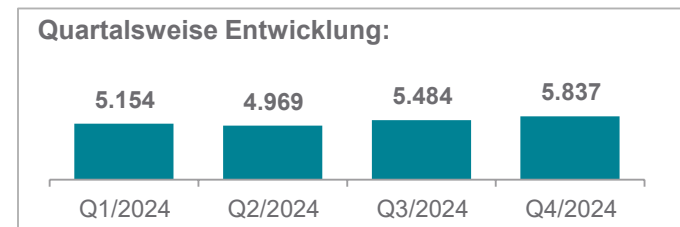
- Nach einem positiven Trend zwischen 2009 und 2021 ist die Zahl der jährlichen Baugenehmigungen in den letzten drei Jahren drastisch eingebrochen.
- Die Bautätigkeit im Wohnungsbau ist im ersten Quartal 2025 weiter gesunken. Nur 7 Prozent der befragten Unternehmen berichten über eine Zunahme.
- Im März 2025 berichteten zwei Drittel aller Wohnungsbauunternehmen von spürbaren Hindernissen bei der Bautätigkeit.
- Auch im ersten Quartal 2025 bleibt der anhaltende Auftragsmangel das mit Abstand größte Hemmnis für die Bautätigkeit.
- Trotz leichter Erholungstendenzen dominiert der Pessimismus – 30 Prozent der Wohnungsbauunternehmen prognostizieren auch für das nächste Quartal sinkende Bautätigkeiten.

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Anzahl genehmigte Wohnungen 2002 – 2024

- Nach einem positiven Trend zwischen 2009 und 2021 ist die Zahl der jährlichen Baugenehmigungen in den letzten drei Jahren drastisch eingebrochen.

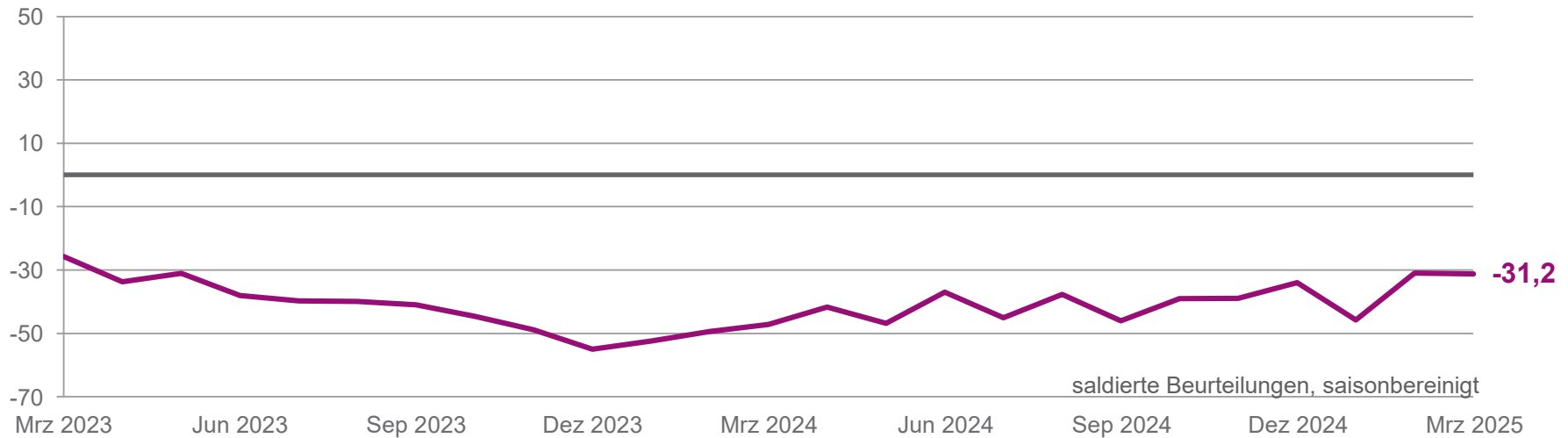


- Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden (Anzahl Wohnungen)*

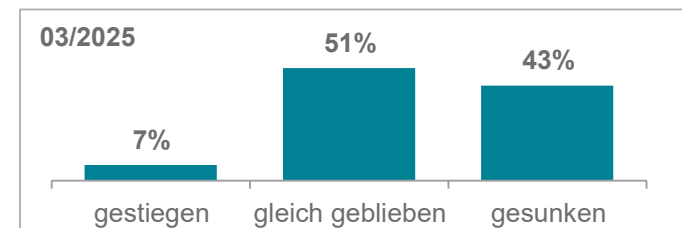


Bautätigkeit: Entwicklung 03/2023 – 03/2025

- Die Bautätigkeit im Wohnungsbau ist im ersten Quartal 2025 weiter gesunken. Nur 7 Prozent der befragten Unternehmen berichten über eine Zunahme.

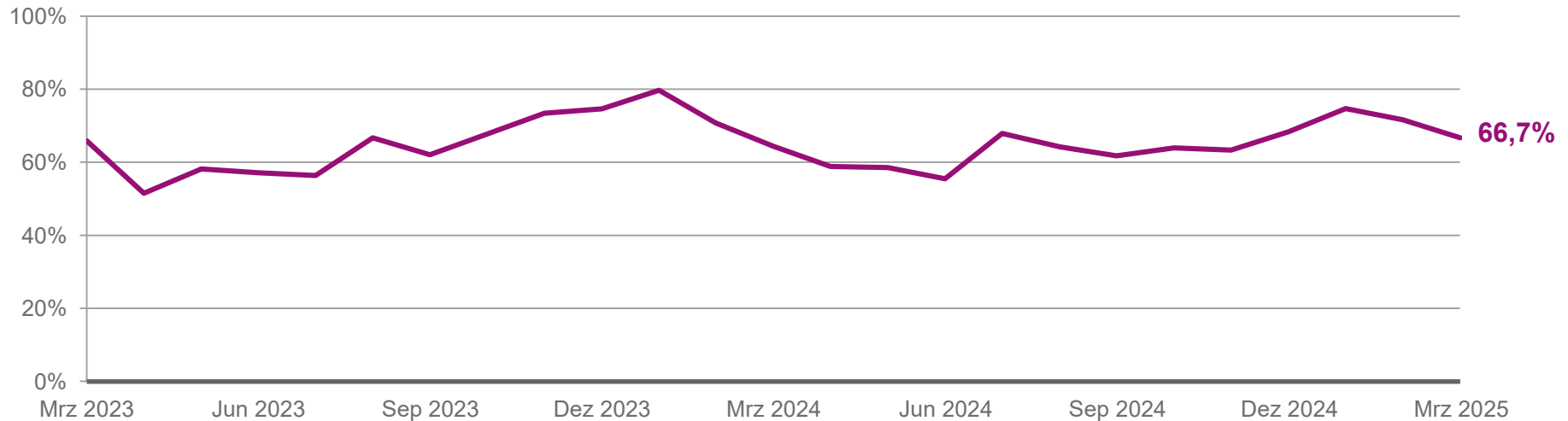


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

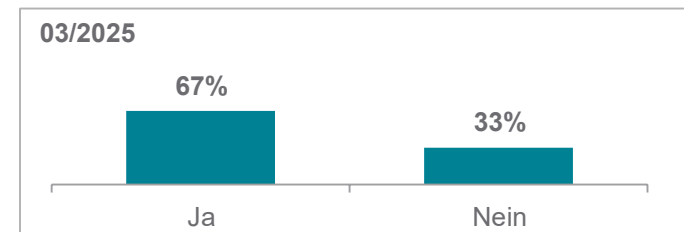


Bautätigkeit: Behinderung 03/2023 – 03/2025

- Im März 2025 berichteten zwei Drittel aller Wohnungsbauunternehmen von spürbaren Hindernissen bei der Bautätigkeit.

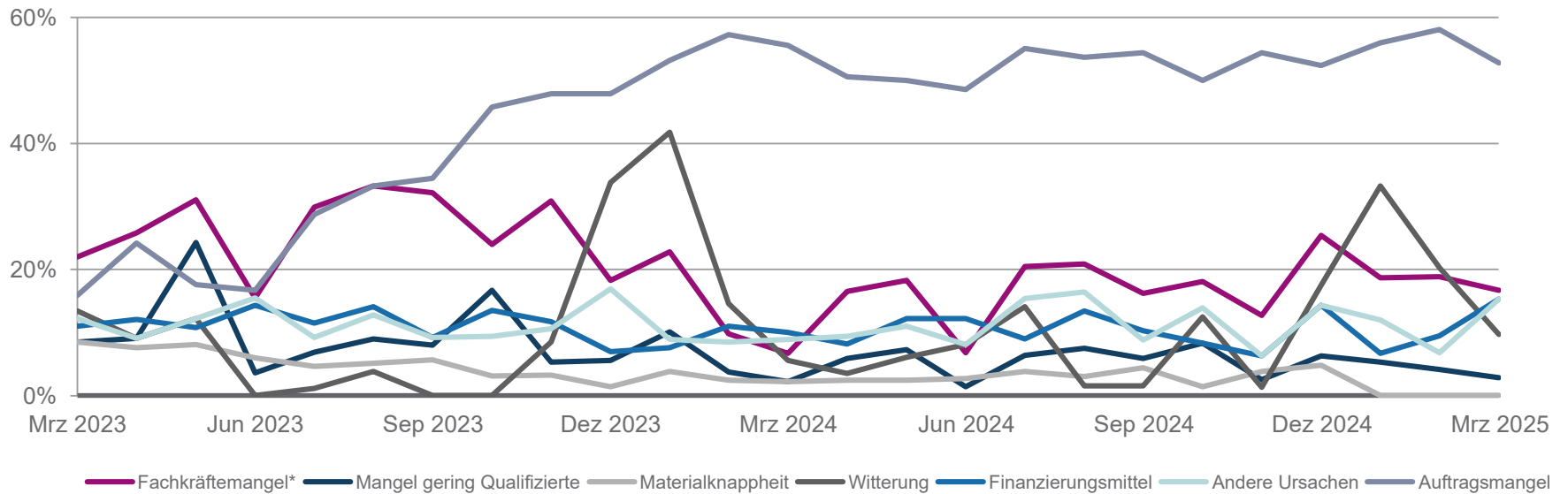


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

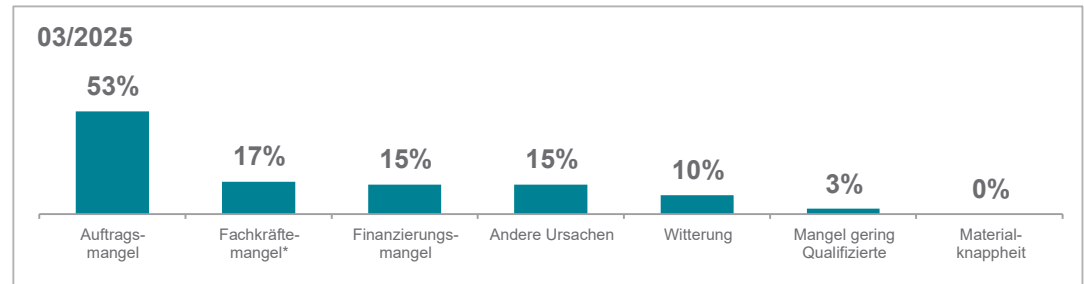


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 03/2023 – 03/2025

- Auch im ersten Quartal 2025 bleibt der anhaltende Auftragsmangel das mit Abstand größte Hemmnis für die Bautätigkeit.



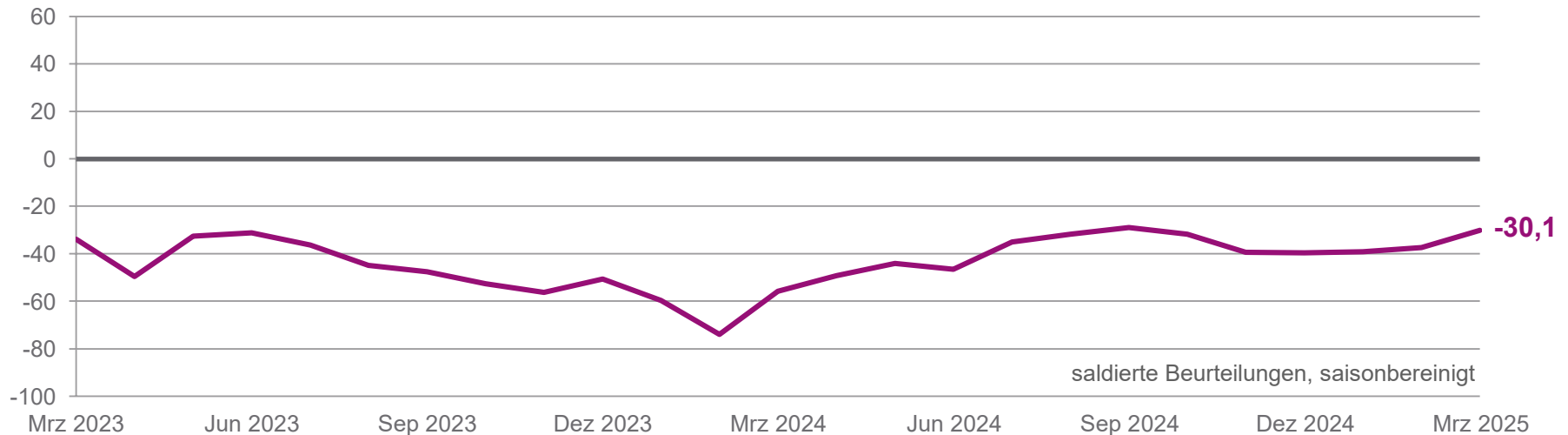
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



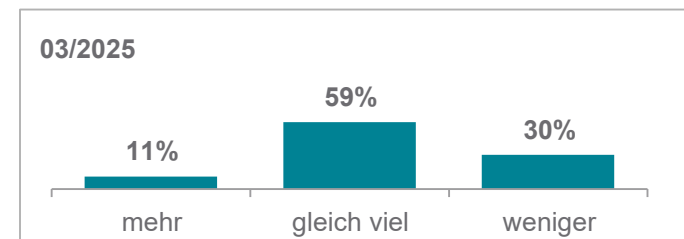
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 03/2023 – 03/2025

- Trotz leichter Erholungstendenzen dominiert der Pessimismus – 30 Prozent der Wohnungsbauunternehmen prognostizieren auch für das nächste Quartal sinkende Bautätigkeiten.



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



Inhalt

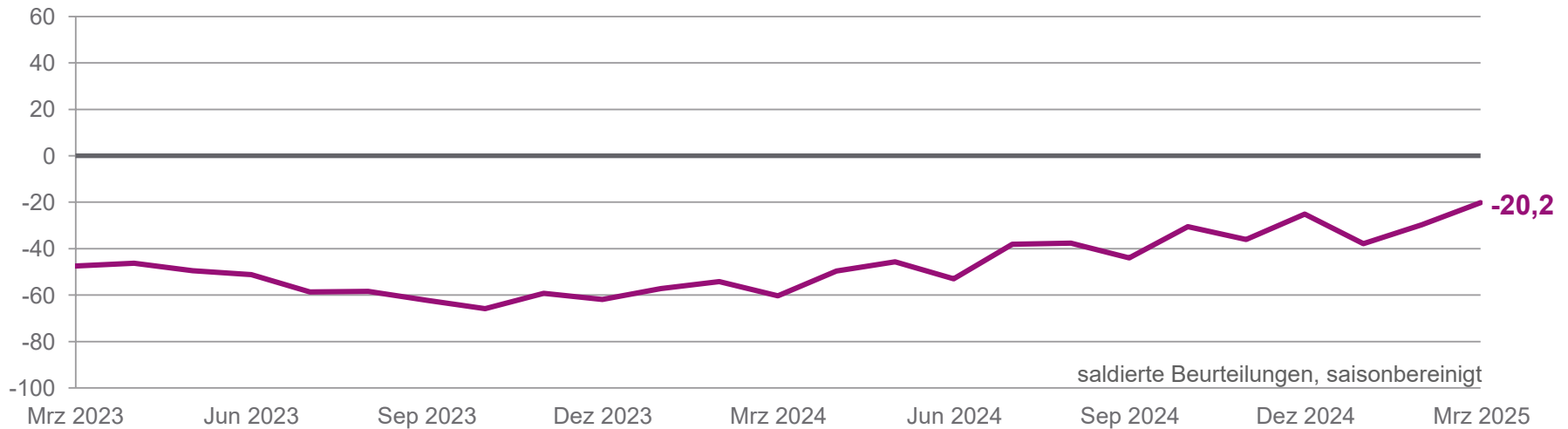
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

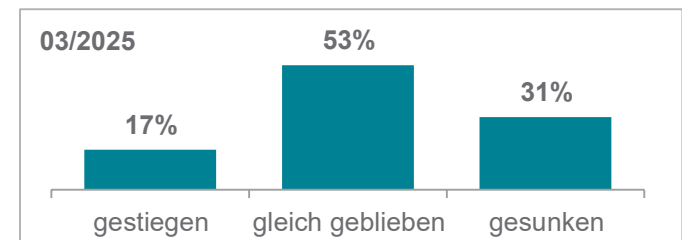
- Die Auftragsbestände der Wohnungsbauunternehmen haben sich im ersten Quartal 2025 weiter reduziert – wenn auch nicht mehr ganz so stark wie zuvor.
- Mehr als die Hälfte der befragten Wohnungsbauunternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein.
- Die durchschnittliche Reichweite der Auftragsbestände im liegt derzeit bei knapp unter vier Monaten.

Baufträge: Entwicklung Bestand 03/2023 – 03/2025

- Die Auftragsbestände der Wohnungsbauunternehmen haben sich im ersten Quartal 2025 weiter reduziert – wenn auch nicht mehr ganz so stark wie zuvor.

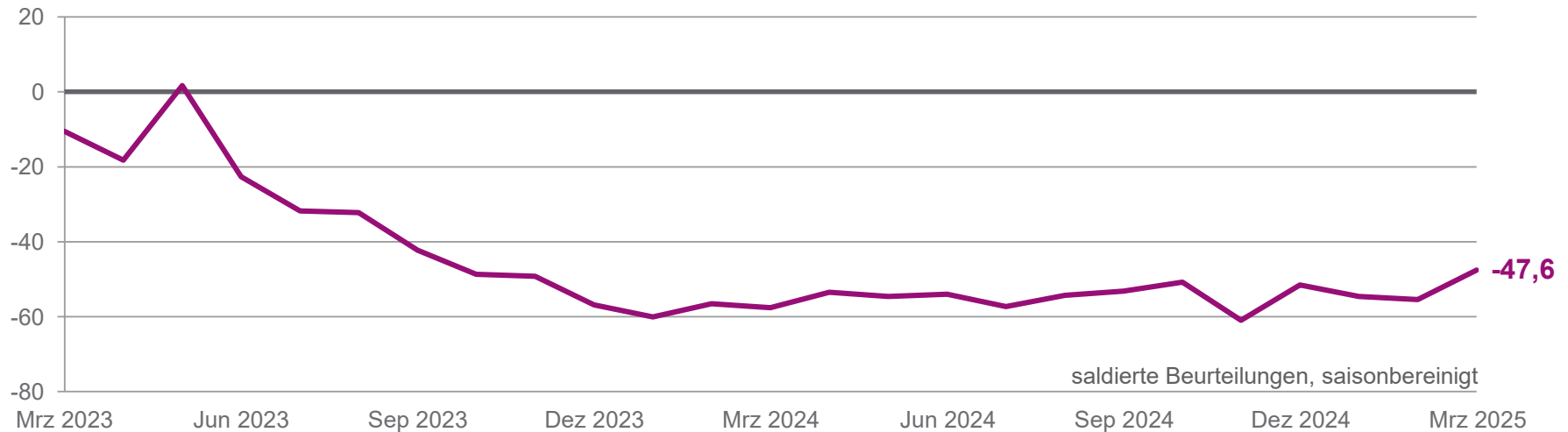


- Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

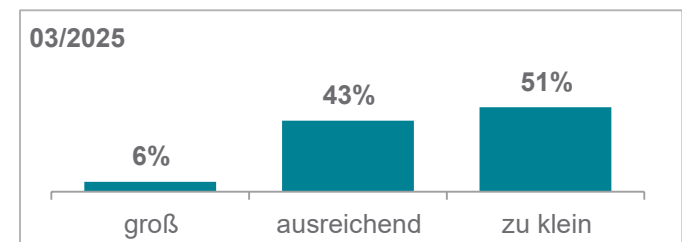


Baufaufträge: Beurteilung Bestand 03/2023 – 03/2025

- Mehr als die Hälfte der befragten Wohnungsbauunternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein.

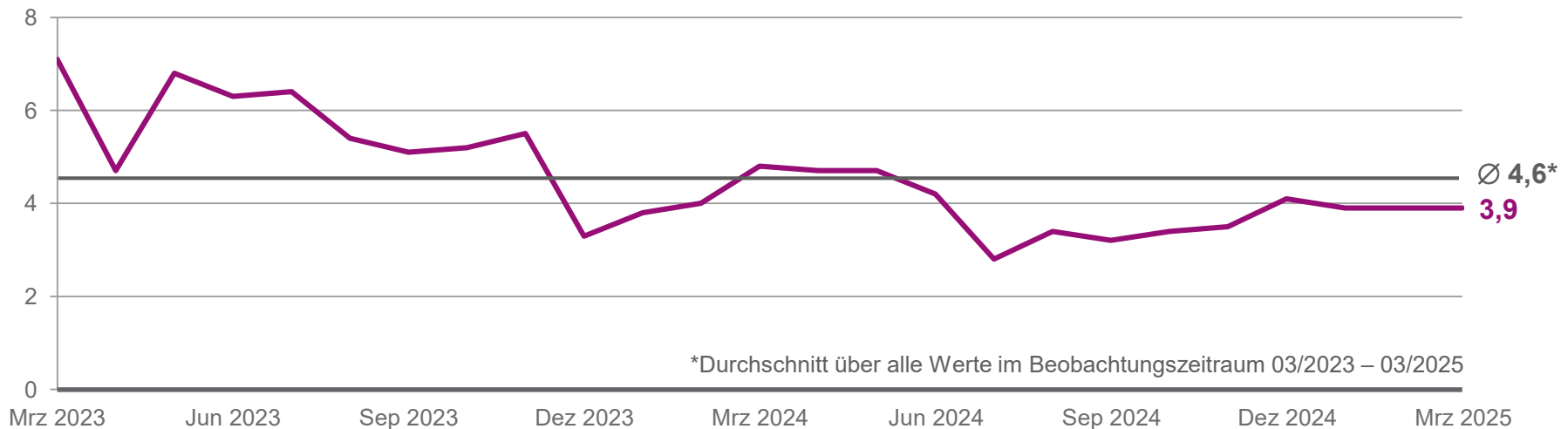


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 03/2023 – 03/2025

- Die durchschnittliche Reichweite der Auftragsbestände im liegt derzeit bei knapp unter vier Monaten.



- 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**

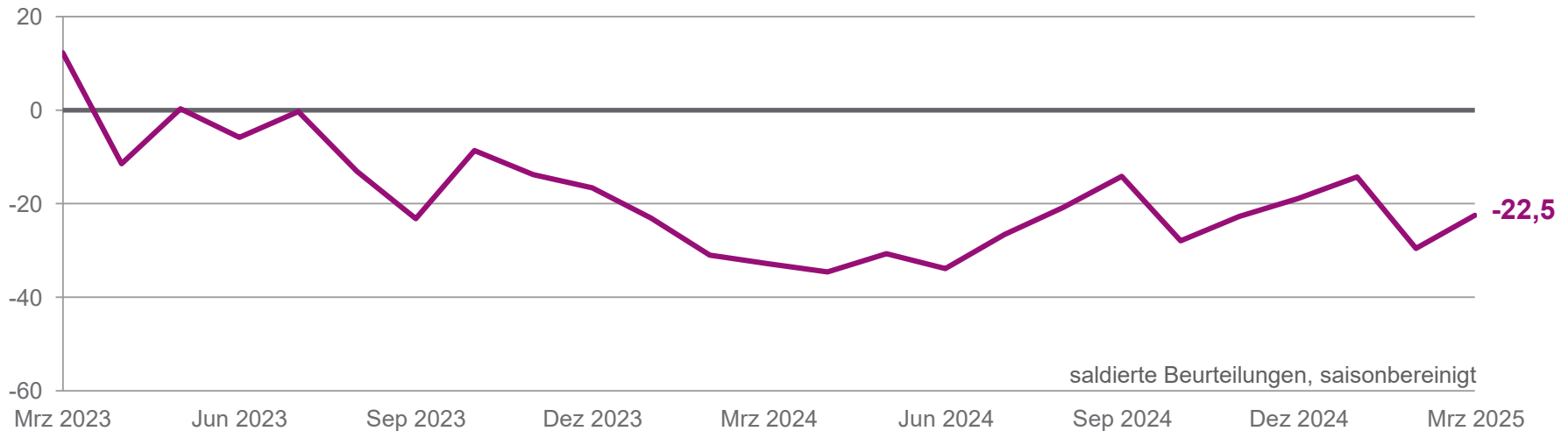
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

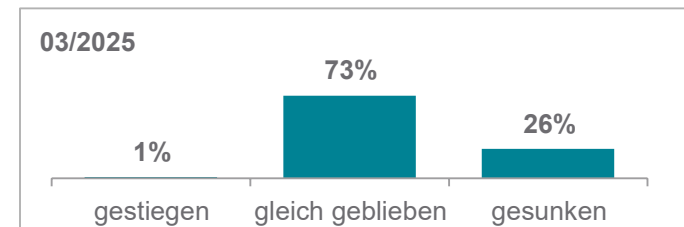
- Die Baupreise für neu hereingenommenen Aufträge im Wohnungsbau sind im ersten Quartal 2025 weiter gesunken.
- Knapp 30 Prozent der befragten Wohnungsbauunternehmen bewerten die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit als nicht kostendeckend.
- Die Wohnungsbauunternehmen rechnen tendenziell eher mit einem weiteren Rückgang der Baupreise in den nächsten drei Monaten.

Baupreise: Entwicklung 03/2023 – 03/2025

- Die Baupreise für neu hereingenommenen Aufträge im Wohnungsbau sind im ersten Quartal 2025 weiter gesunken.

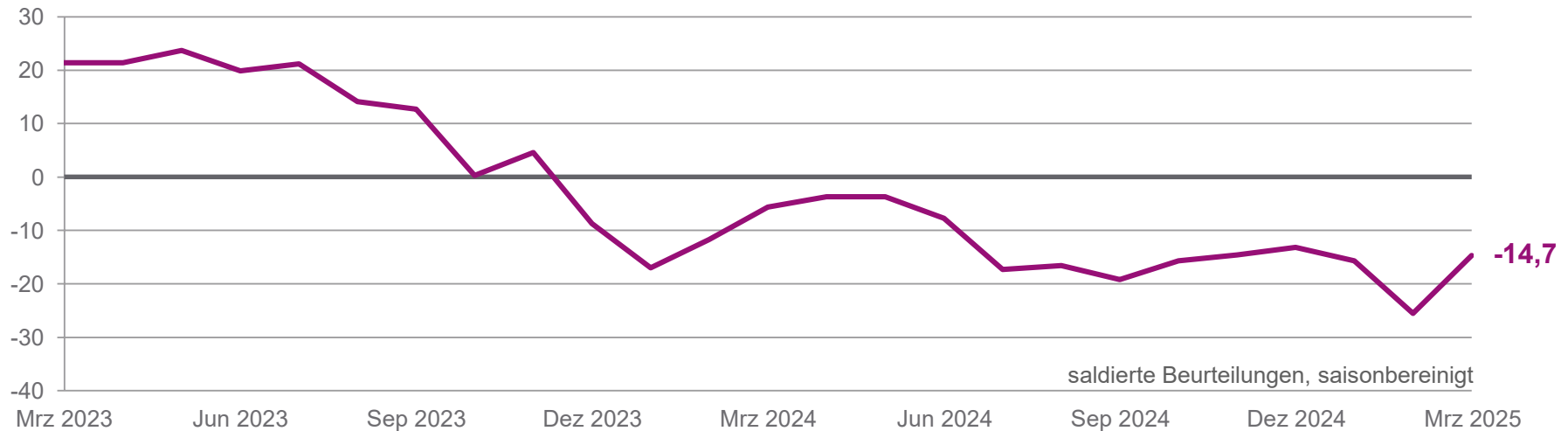


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

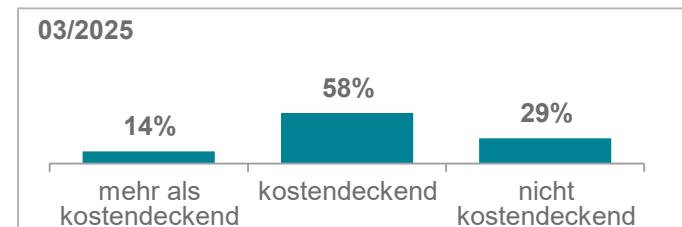


Baupreise: Kostendeckung 03/2023 – 03/2025

- Knapp 30 Prozent der befragten Wohnungsbauunternehmen bewerten die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit als nicht kostendeckend.

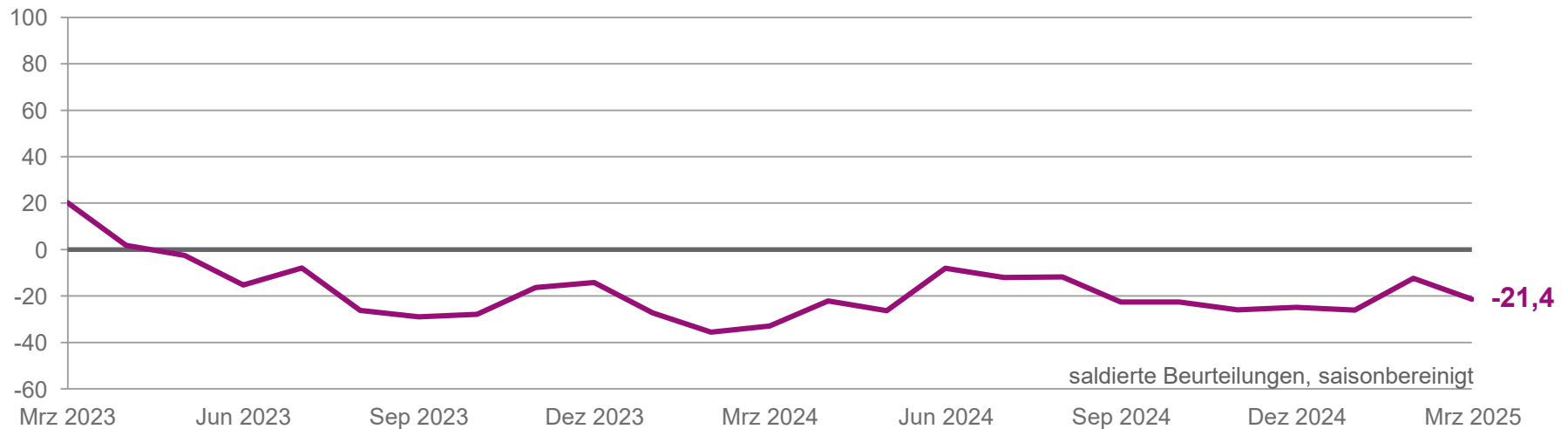


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

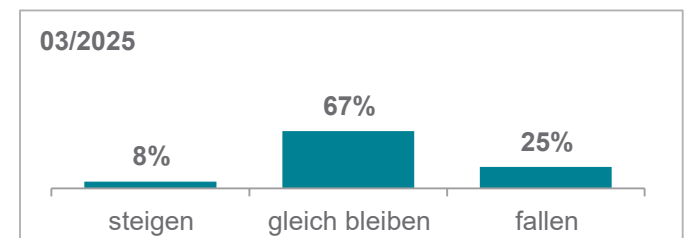


Baupreise: Künftige Entwicklung 03/2023 – 03/2025

- Die Wohnungsbauunternehmen rechnen tendenziell eher mit einem weiteren Rückgang der Baupreise in den nächsten drei Monaten.



- 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 Maschinenauslastung im Bauhauptgewerbe verharrt im ersten Quartal 2025 auf niedrigem Niveau (unter 70 Prozent).
- Seit dem Jahr 2022 ist die Maschinenauslastung im Bauhauptgewerbe deutlich gesunken.

ii. Beschäftigung

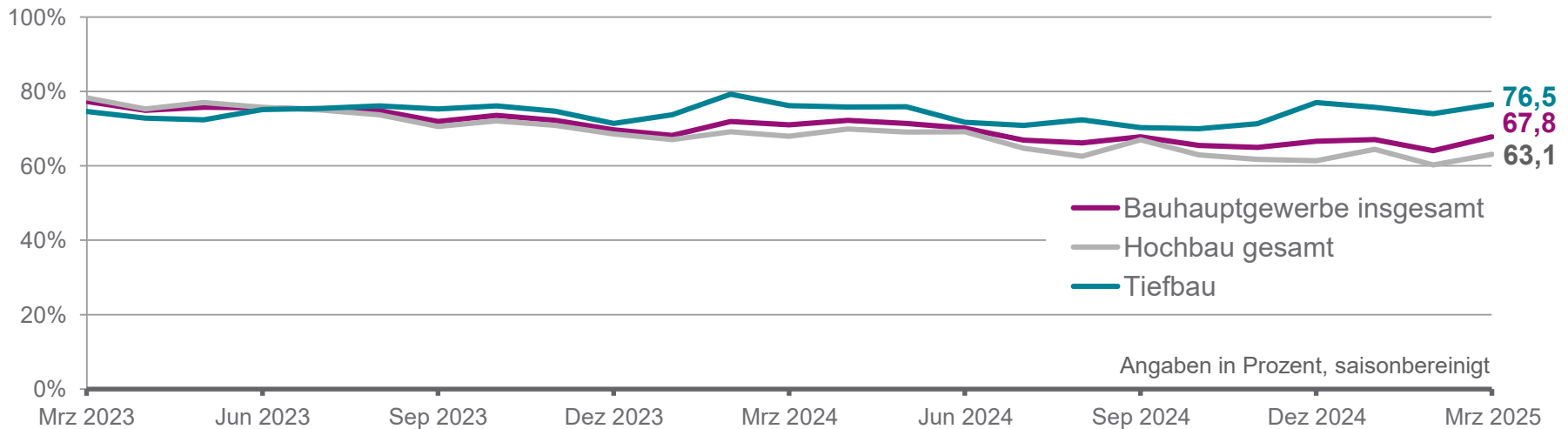
- Die Bauunternehmen erwarten für das kommende Quartal eine leicht positive Entwicklung ihres Personalbestands.

Inhalt

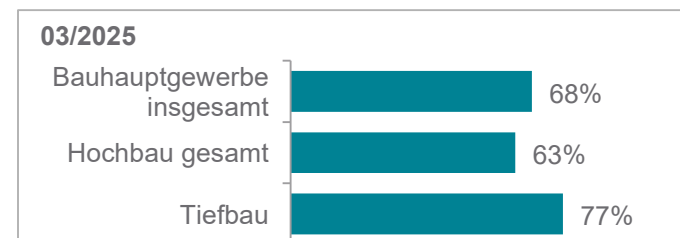
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 03/2023 – 03/2025

- Die Maschinenauslastung im Bauhauptgewerbe verharrt im ersten Quartal 2025 auf niedrigem Niveau (unter 70 Prozent).



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



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 03/2025

- Seit dem Jahr 2022 ist die Maschinenauslastung im Bauhauptgewerbe deutlich gesunken.

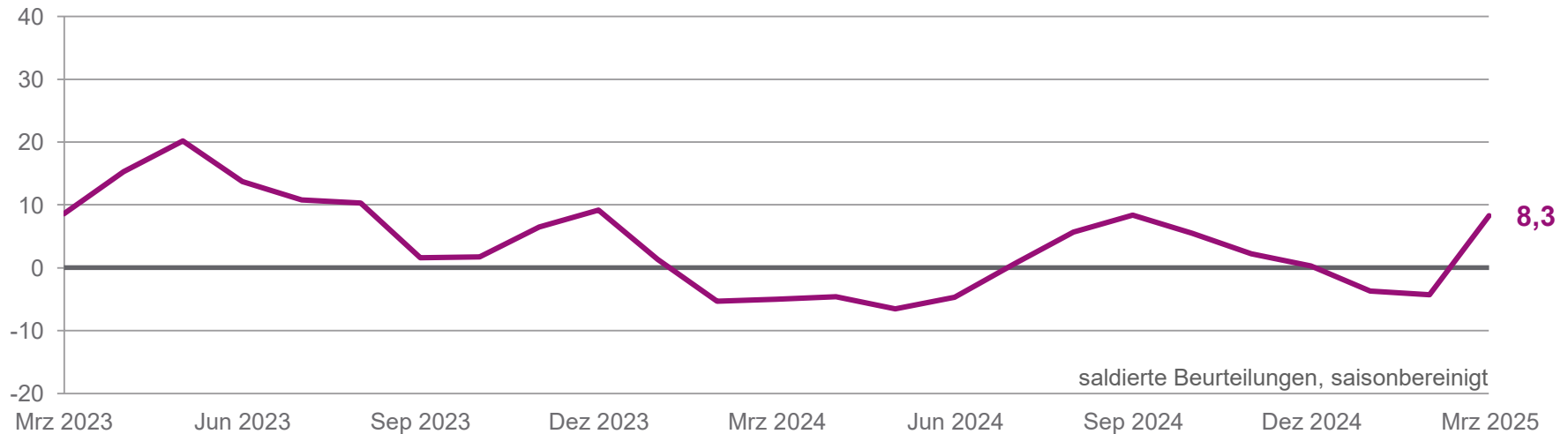


Inhalt

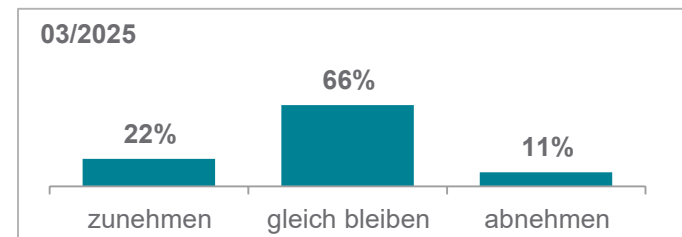
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 03/2023 – 03/2025

- Die Bauunternehmen erwarten für das kommende Quartal eine leicht positive Entwicklung ihres Personalbestands.



- *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.