

---

# L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

2. Quartal 2022

## Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Deutliche Stimmungseintrübung im Wohnungsbau durch die Folgen des Ukraine-Krieges; Geschäftsklima nur noch knapp über der Nulllinie
- Geschäftslage weiterhin deutlich positiv, Pessimismus jedoch sogar größer als nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie
- Wohnungsbau bleibt dennoch knapper Stimmungsführer in der Baubranche
- Bautätigkeit nimmt im zweiten Quartal ab; knapp 60 Prozent der Betriebe berichten von Baubehinderungen; Materialknappheit dabei bedeutsamster Faktor, Fachkräftemangel ebenfalls signifikantes Problem
- Bestand an Bauaufträgen auf sehr hohem Niveau etwas rückläufig
- Baupreise sind im Lauf des zweiten Quartals weiter massiv gestiegen, auch in den kommenden Monaten wird mit einer Fortsetzung des Trends gerechnet
- Mit 82 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: Deutliche Eintrübung zum Jahresende.

Zum Ende des ersten Halbjahres 2022 wird die Stimmungslage der Südwestunternehmen weiterhin durch den Krieg in der Ukraine und seine vielfältigen Auswirkungen geprägt. Zwar blicken die Betriebe in der L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage nicht mehr ganz so pessimistisch auf die kommenden Monate wie direkt nach Kriegsausbruch; die Geschäftserwartungen liegen mit -12 Punkten aber weiterhin deutlich im negativen Bereich. Ihre aktuelle Geschäftslage beurteilen die Südwestunternehmen weiterhin überwiegend positiv. Insgesamt verbesserte sich das Geschäftsklima im Vergleich zum Ende des ersten Quartals von vier auf sieben Indexpunkte. Steigende Energiepreise und die drohende Gasknappheit könnten die Südwestwirtschaft in den kommenden Monaten allerdings stark belasten und sich auch maßgeblich auf die Konjunkturstimmung auswirken.

Den baden-württembergischen Privathaushalten schlägt weiterhin die schwierige Gemengelage aus hohen Inflationsraten und drohender Rezession aufs Gemüt. Während die subjektive Inflationswahrnehmung, gemessen durch das L-Bank-GfK-Preisklima, von Rekordhoch zu Rekordhoch eilt (75 Punkte), haben inzwischen auch das Einkommens- und das Anschaffungsklima mit -9 bzw. -24 Punkten die tiefsten Stände seit der Finanzkrise 2008/09 erreicht. Die Verbraucher im Südwesten scheinen sich also bereits auf eine schwerwiegende Wirtschaftskrise einzustellen.

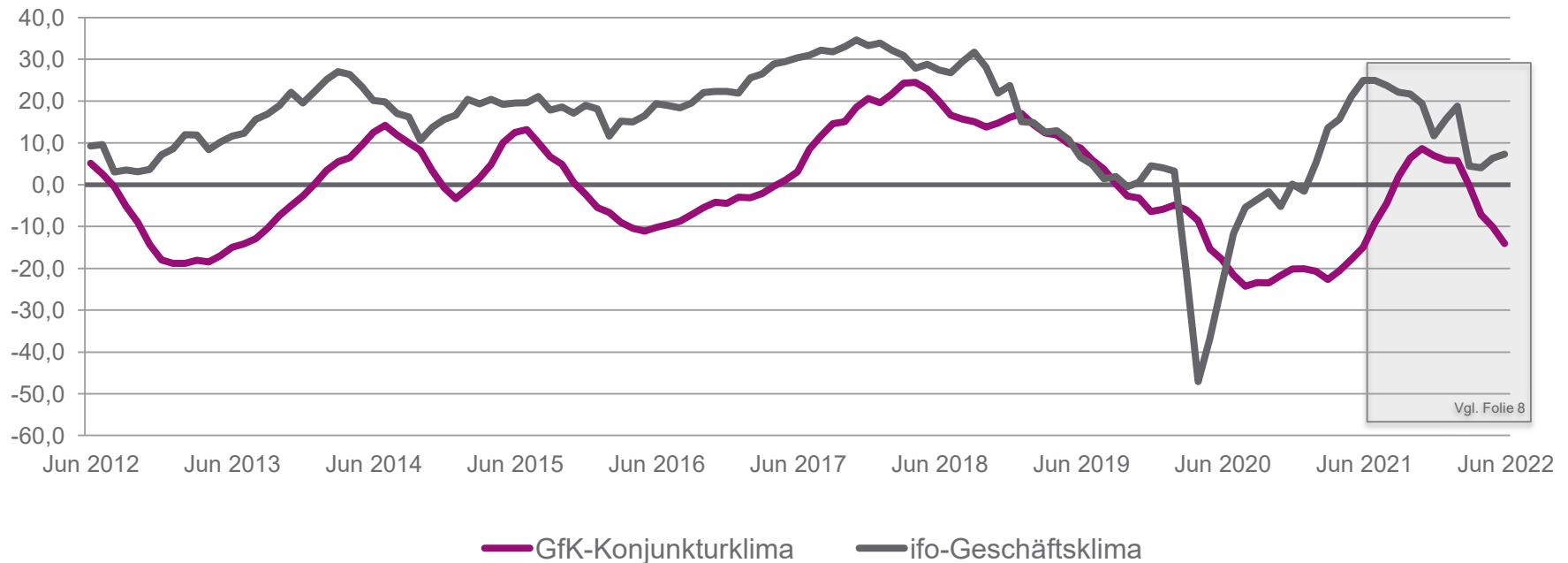
Die Situation auf dem baden-württembergischen Arbeitsmarkt ist hingegen trotz aller Widrigkeiten bislang weiterhin stabil und positiv. Dem Statistischen Landesamt zufolge ist die Zahl der Erwerbstätigen hierzulande im ersten Quartals gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozent auf 6,34 Millionen gestiegen. Treiber war dabei vor allem der Dienstleistungssektor, auf den allein rd. 78.000 der insgesamt etwa 84.000 hinzugekommenen Erwerbstätigen entfallen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes erwirtschafteten die baden-württembergischen Industriebetriebe im vergangenen Jahr Umsätze in Höhe von rund 390 Milliarden Euro, was einem – auch durch Preisanstiege begünstigten - Anstieg um 12,5 Prozent im Vergleich zum Jahr 2020 entspricht. Auf die Regionen Stuttgart (119 Mrd. Euro), Mittlerer Oberrhein (43 Mrd. EUR) und Heilbronn-Franken (37 Mrd. EUR) entfielen mehr als die Hälfte aller Industrieumsätze im Land.

Durch den Krieg in der Ukraine und die erheblichen Kostensteigerungen und Lieferkettenprobleme hat sich das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Verarbeitenden Gewerbe im Vergleich zum Jahresende 2021 deutlich von 22 auf 9 Punkte eingetrübt. Die nominale Umsatzentwicklung wird jedoch in diesem Jahr noch stärker durch Preisanstiege beeinflusst, sodass trotz der schwierigen Lage ein weiterer Umsatzanstieg wahrscheinlich ist.

## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2012 – 06/2022

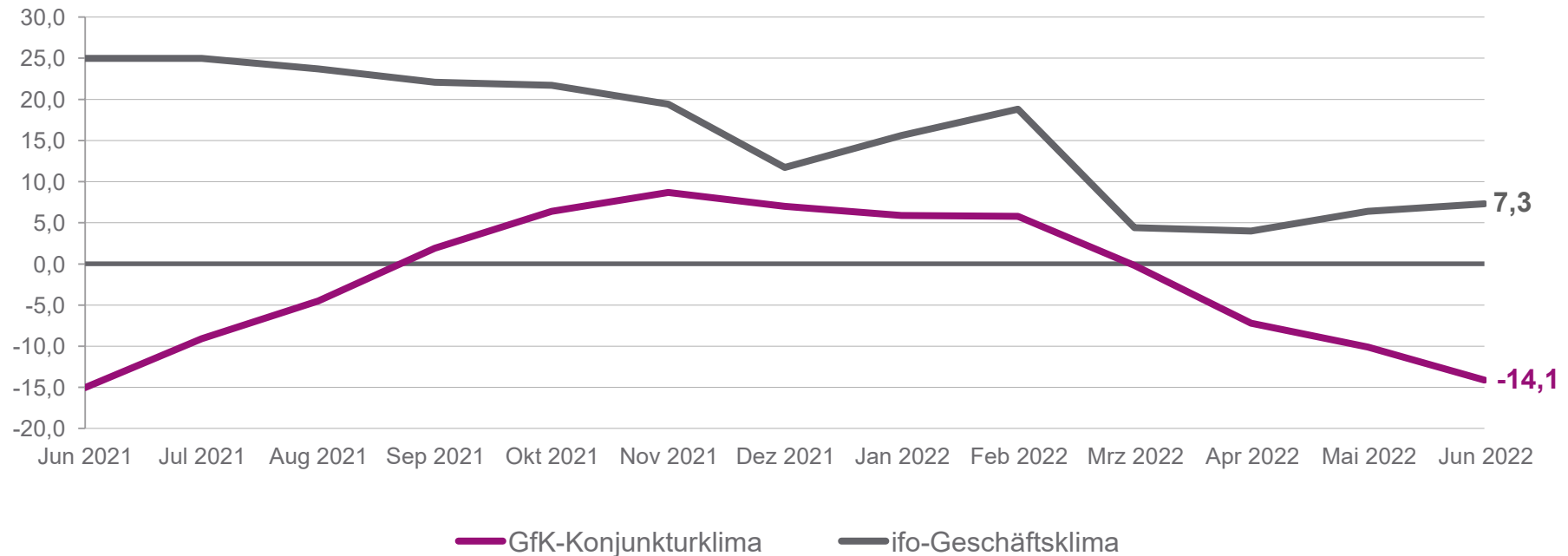
- Nach einem kurzen Aufschwung bis Ende 2021 befindet sich der GfK-Konsumklimaindex in einem kontinuierlichen Abwärtstrend. Auch das ifo-Geschäftsklima ist bereits seit Mitte 2021 tendenziell rückläufig.





## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2021 – 06/2022

- Seit dem ab November 2021 zu beobachtenden stetigen Abwärtstrend hat der GfK-Konjunkturklimaindex seinen Jahrestiefstand fast wieder erreicht.



## Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima <sup>1)</sup>		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q1 (03/2022)	Q2 (06/2022)	Q1 (03/2022)	Q2 (06/2022)	Q1 (03/2022)	Q2 (06/2022)	Q1 (03/2022)	Q2 (06/2022)
	– saisonbereinigte Werte –							
<b>Gesamte Wirtschaft</b>	<b>28,1</b>	<b>29,0</b>	<b>-17,0</b>	<b>-12,4</b>	<b>4,3</b>	<b>7,3</b>	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	34,8	34,8	-24,6	-14,2	2,9	8,9	19,2	29,0
Bauhauptgewerbe	41,1	23,1	-32,1	-26,4	1,2	-3,2	-6,0	-0,5
Hochbau	46,5	38,1	-25,4	-34,0	7,5	-1,2	-9,7	3,0
Wohnungsbau	60,4	42,6	-22,5	-32,5	15,0	1,5	-11,0	10,8
Tiefbau	13,1	2,8	-34,4	-13,4	-12,1	-5,5	1,6	-1,4
Großhandel	27,4	30,7	-38,1	-39,1	-8,1	-7,3	--	--
Einzelhandel	-3,2	-10,1	-29,0	-41,9	-16,5	-26,7	--	--
Dienstleister	23,1	34,6	-3,8	0,0	9,3	16,6	--	--

<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

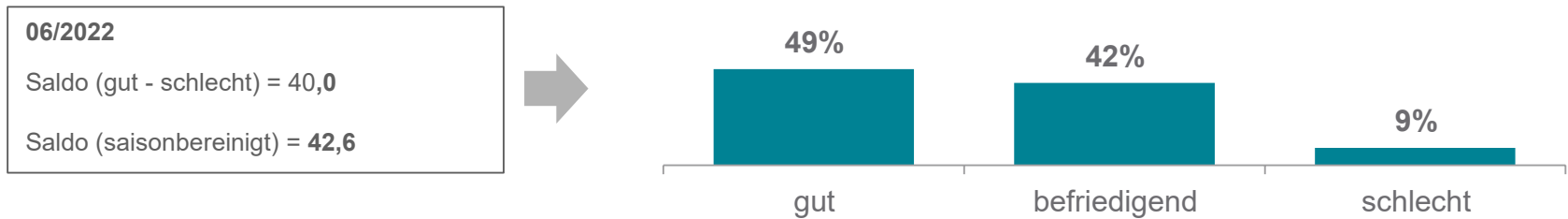
Im Frühjahr hat sich das L-Bank-ifo-Geschäftsklima für Baden-Württemberg im Bauhauptgewerbe aufgrund des Kriegsausbruches und der damit einhergehenden Materialengpässe und Preissteigerungen deutlich eingetrübt und lag im April mit -13 Punkten zwischenzeitlich sogar auf dem niedrigsten Niveau seit Herbst 2010. Im Mai und Juni folgte dann zwar ein Anstieg auf -3 Punkte, die Unsicherheiten im Bausektor sind aber weiterhin stark ausgeprägt: Während die aktuelle Lage mit +23 Punkte weiterhin überwiegend positiv eingestuft wird, liegen die Erwartungen für die kommenden Monate mit -26 Punkten deutlich im negativen Bereich.

Im bisherigen Jahresverlauf (Januar bis April) war die Umsatz- und Auftragsentwicklung im Bauhauptgewerbe positiv. So stieg der Gesamtumsatz der größeren bauhauptgewerblichen Betriebe Baden-Württembergs nach Angaben des Statistischen Landesamtes um 6,6 Prozent auf 4,1 Mrd. EUR. Die Auftragseingänge legten sogar um 13 Prozent auf 4,4 Mrd. EUR zu.

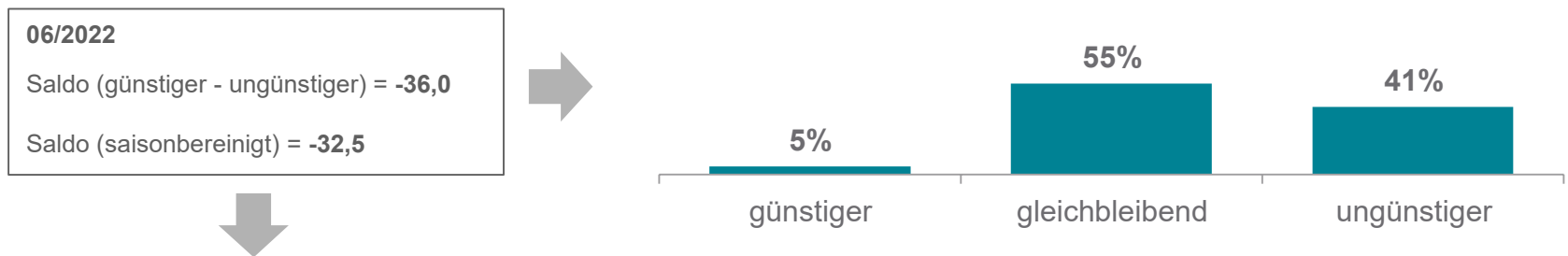
Die Zahl der Baugenehmigungen lag hingegen im ersten Quartal in Baden-Württemberg recht deutlich unter dem Vorjahresniveau. So wurden dem Statistischen Landesamt zufolge von Januar bis März 10.648 Neubauwohnungen zum Bau freigegeben, was einem Rückgang um 16 Prozent im Vergleich zum Jahr 2021 entspricht (siehe auch Folie 21).

## Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 06/2022

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



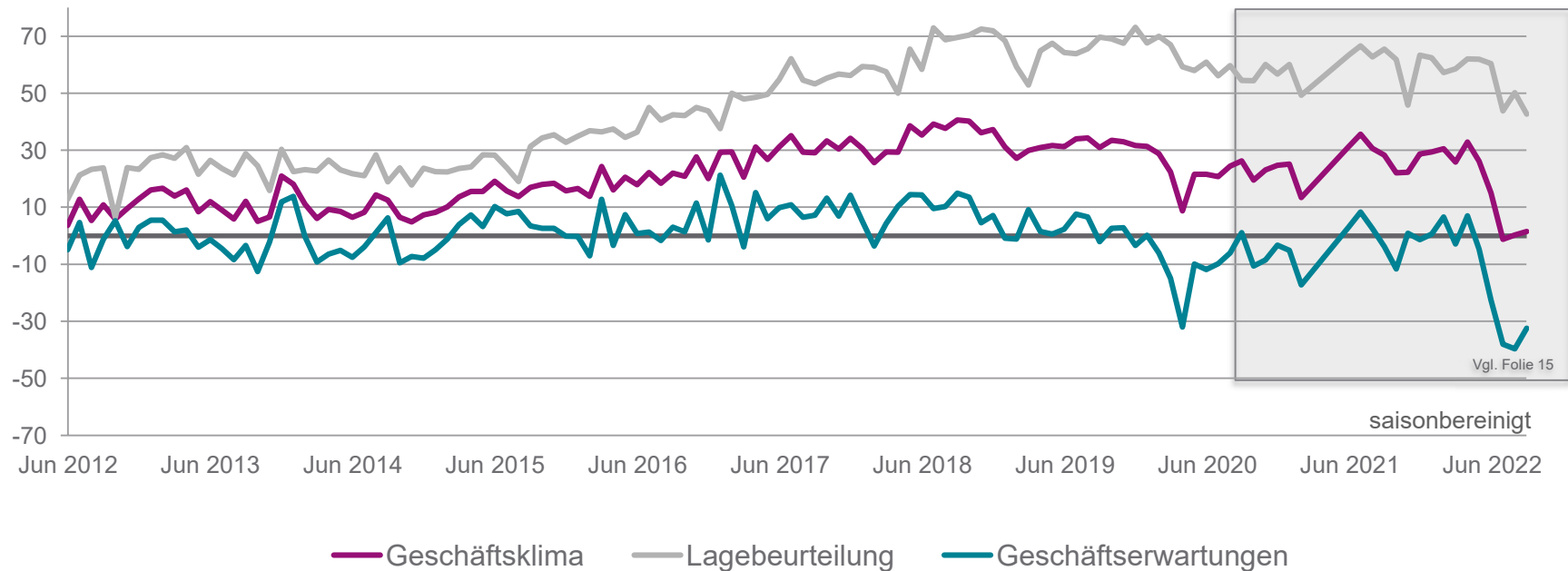
- *Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?*



**06/2022**  
**Klima (saisonbereinigt) =  $\sqrt{(42,6 + 200) \times (-32,5 + 200)} - 200 = 1,5$**

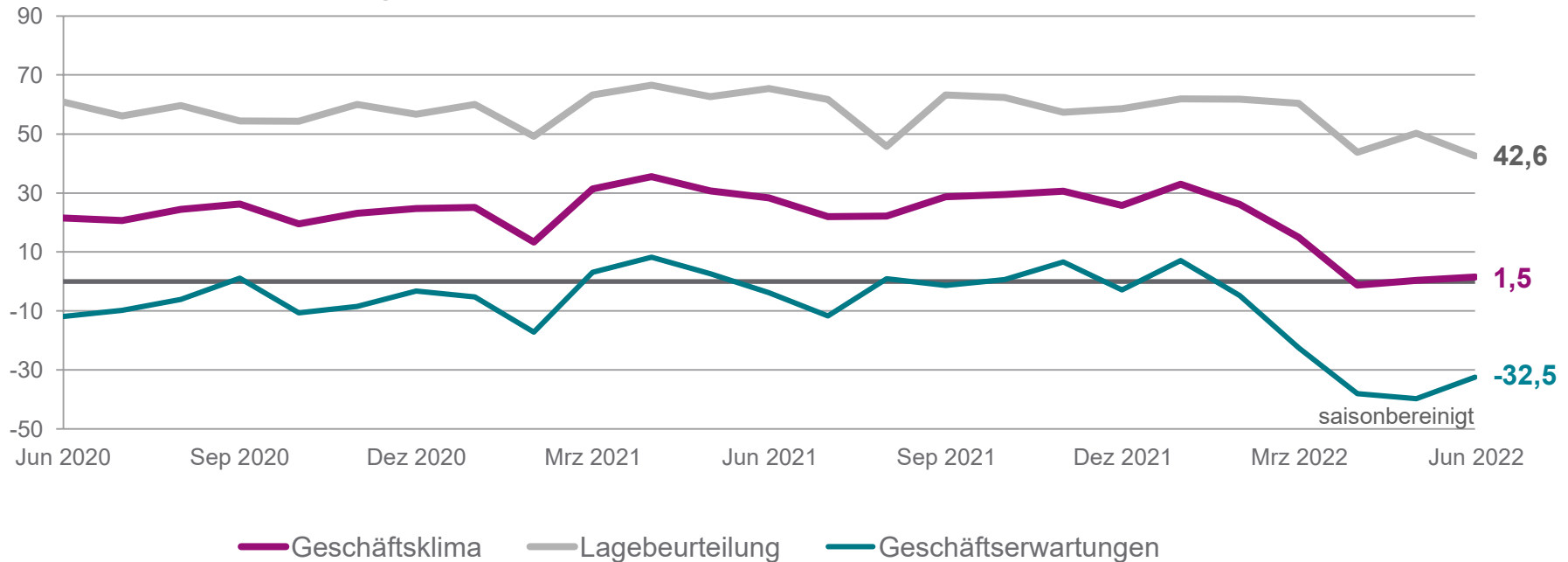
## Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2012 – 06/2022

- In der Zehn-Jahresbetrachtung war das Geschäftsklima in der Wohnungsbaubranche noch nie so schlecht wie heute.



## Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2020 – 06/2022

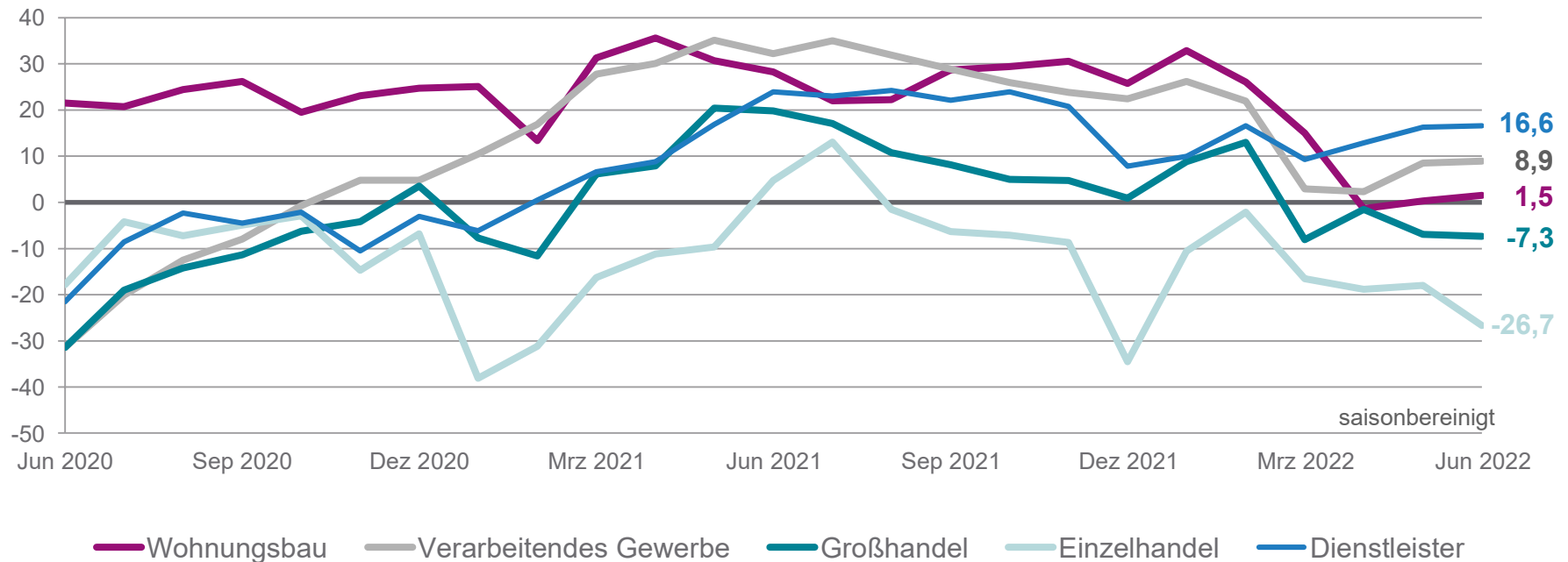
- Die Stimmung im Wohnungsbau hat sich seit Anfang 2022 merklich eingetrübt. Seit nunmehr einem halben Jahr erwartet die Wohnungsbaubranche eine negative Geschäftsentwicklung.





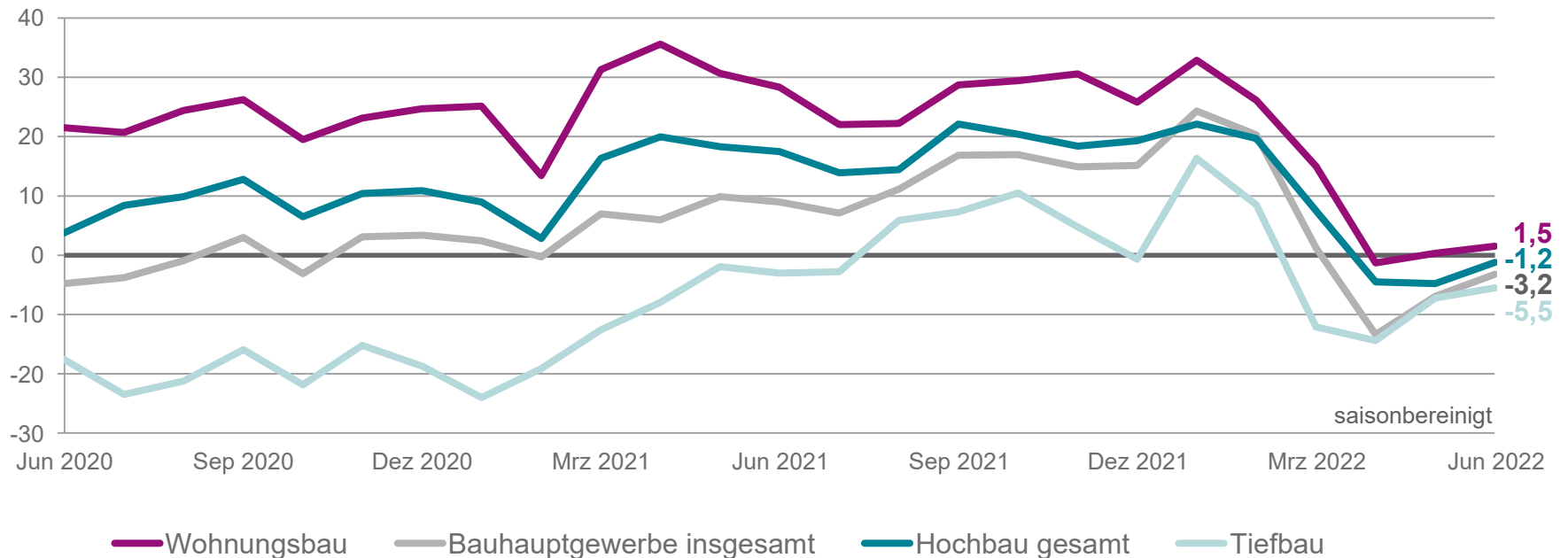
## Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 06/2020 – 06/2022

- Im Vergleich zu anderen Wirtschaftssektoren hatte der Wohnungsbau mit einem besonders starken Einbruch zu kämpfen. Der Dienstleistungssektor ist derzeit Stimmungsführer.



## Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 06/2020 – 06/2022

- Das Geschäftsklima der gesamten Baubranche konnte sich von dem massiven Einbruch infolge des Krieges in der Ukraine und seiner Folgen bislang noch nicht erholen.



## Inhalt

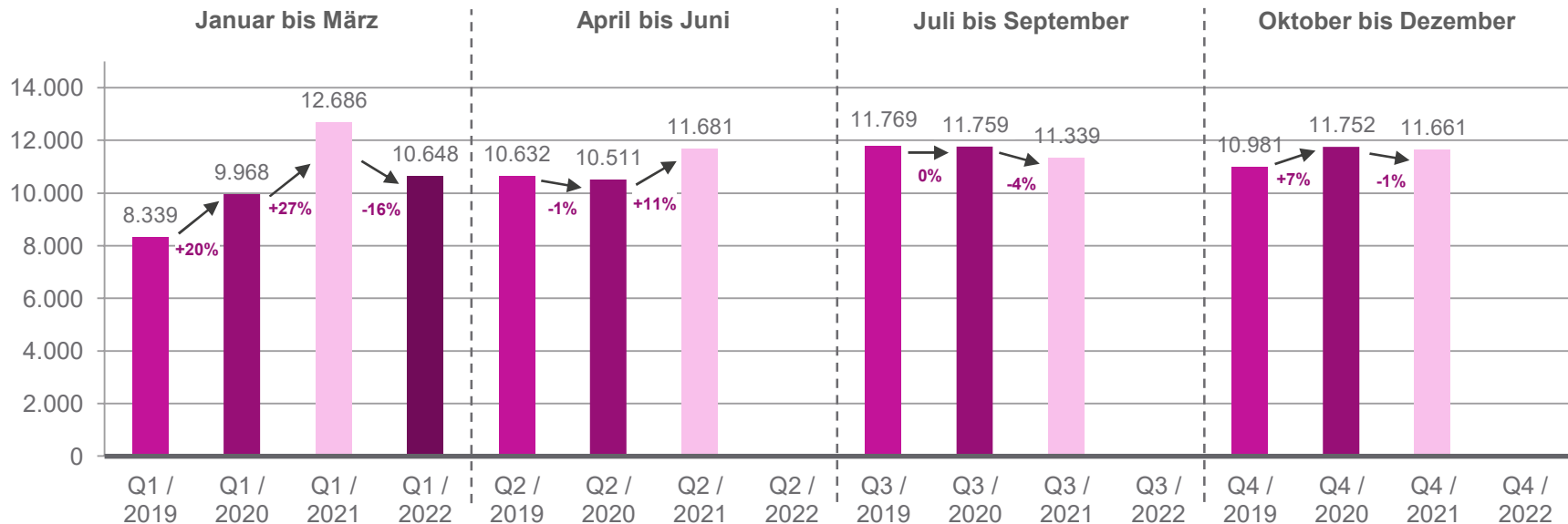
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. **Bautätigkeit**
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Von Januar bis März 2022 wurden in Baden-Württemberg in der Summe 10 648 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt, und damit 16 % weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der positive Trend des Vorjahres setzt sich somit im Jahr 2022 bislang nicht fort.
- Die Bautätigkeiten im Wohnungsbau sind im zweiten Quartal 2022 zurückgegangen.
- Mehr als die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen berichtet aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist die Materialknappheit. Aber auch der Fachkräftemangel stellt bei der Ausführung der Bauaufträge ein signifikantes Problem dar.
- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche wieder mit einem Anstieg der Bautätigkeit.

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

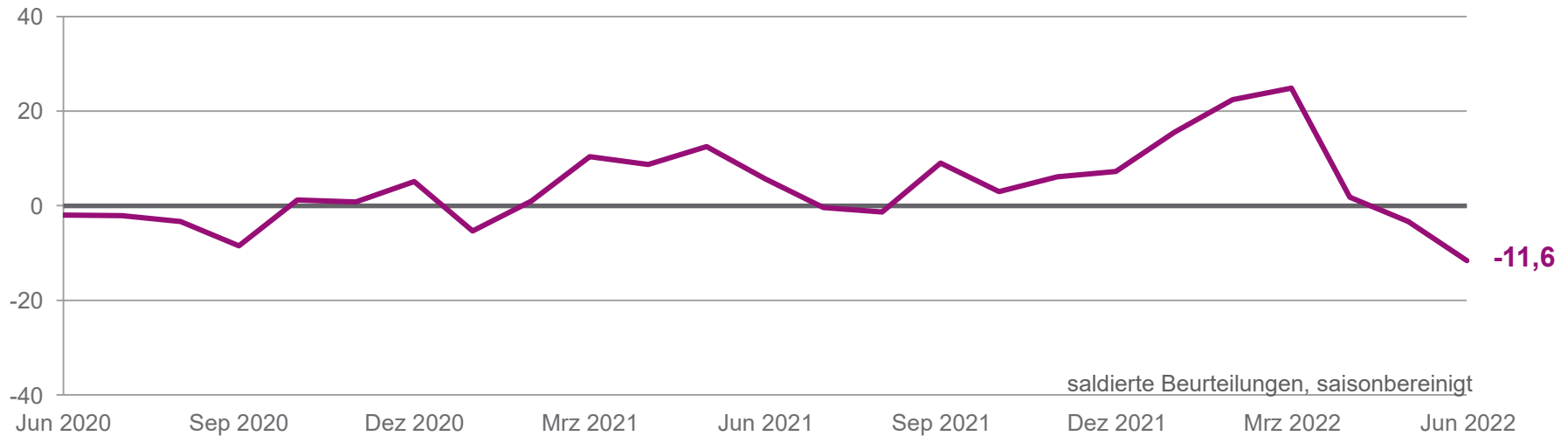
- Von Januar bis März 2022 wurden in Baden-Württemberg in der Summe 10 648 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt und damit 16 % weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der positive Trend des Vorjahres setzt sich somit im Jahr 2022 bislang nicht fort.



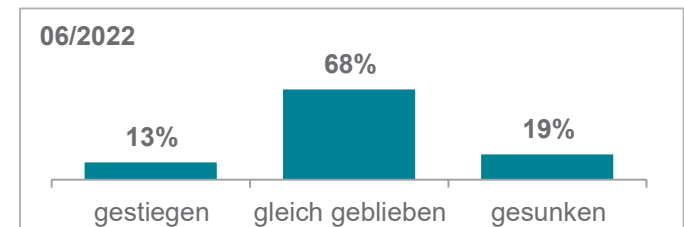
\* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2022127>

## Bautätigkeit: Entwicklung 06/2020 – 06/2022

- Im zweiten Quartal 2022 sind die Bautätigkeiten im Wohnungsbau zurückgegangen.

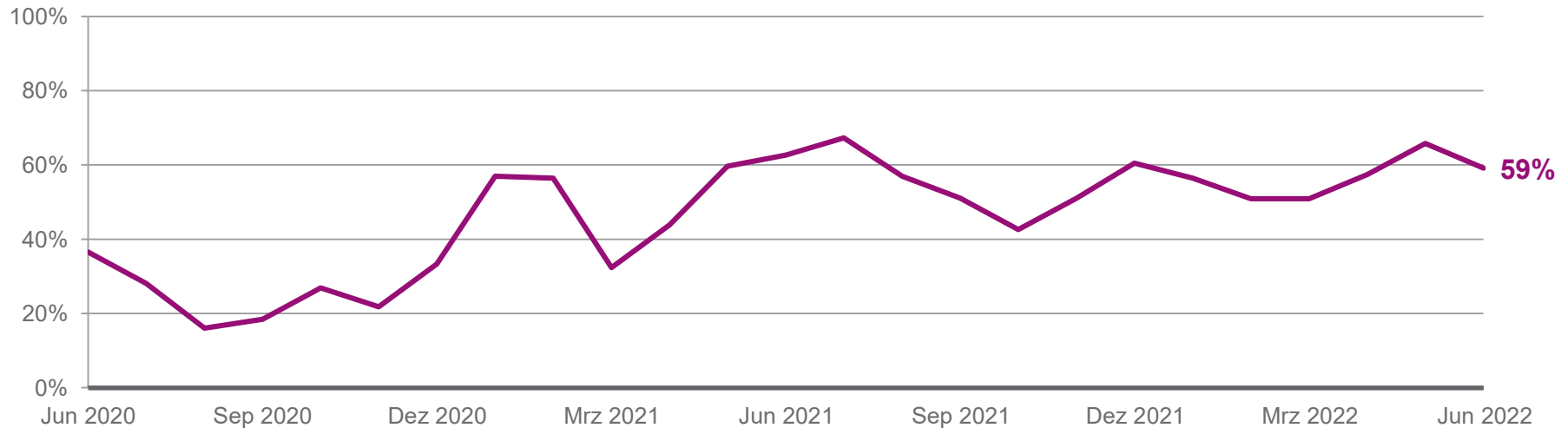


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

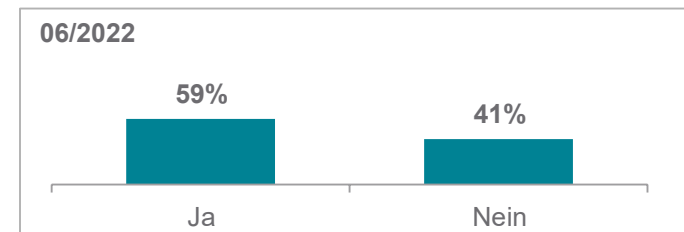


## Bautätigkeit: Behinderung 06/2020 – 06/2022

- Mehr als die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen berichtet aktuell von einer Behinderung bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

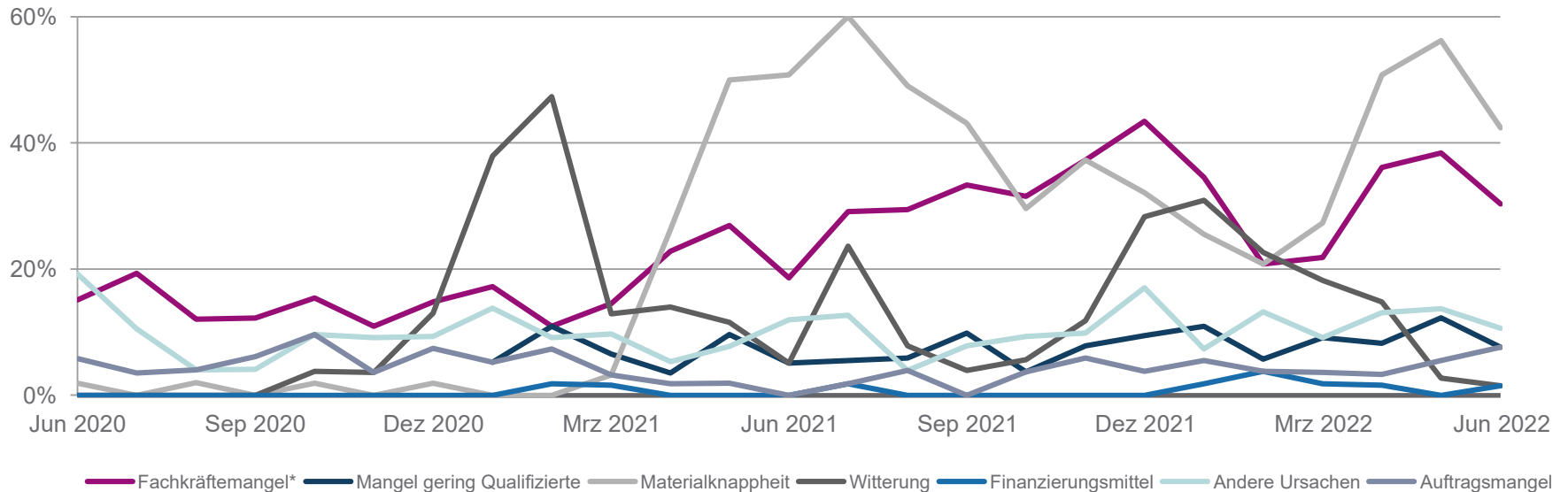


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

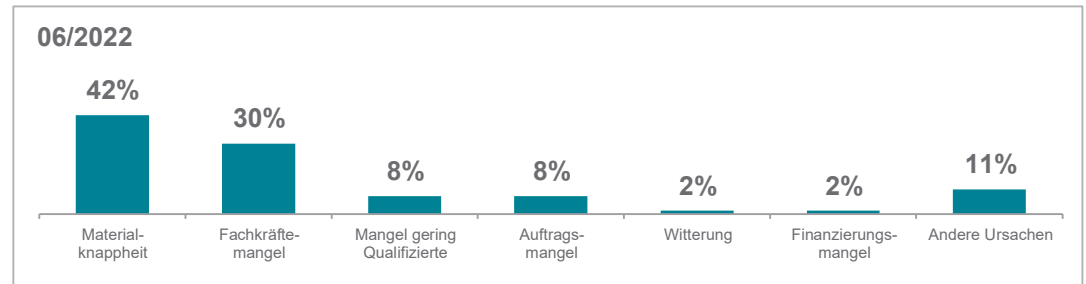


## Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 06/2020 – 06/2022

- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist die Materialknappheit. Aber auch der Fachkräftemangel stellt bei der Ausführung der Bauaufträge ein signifikantes Problem dar.



- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

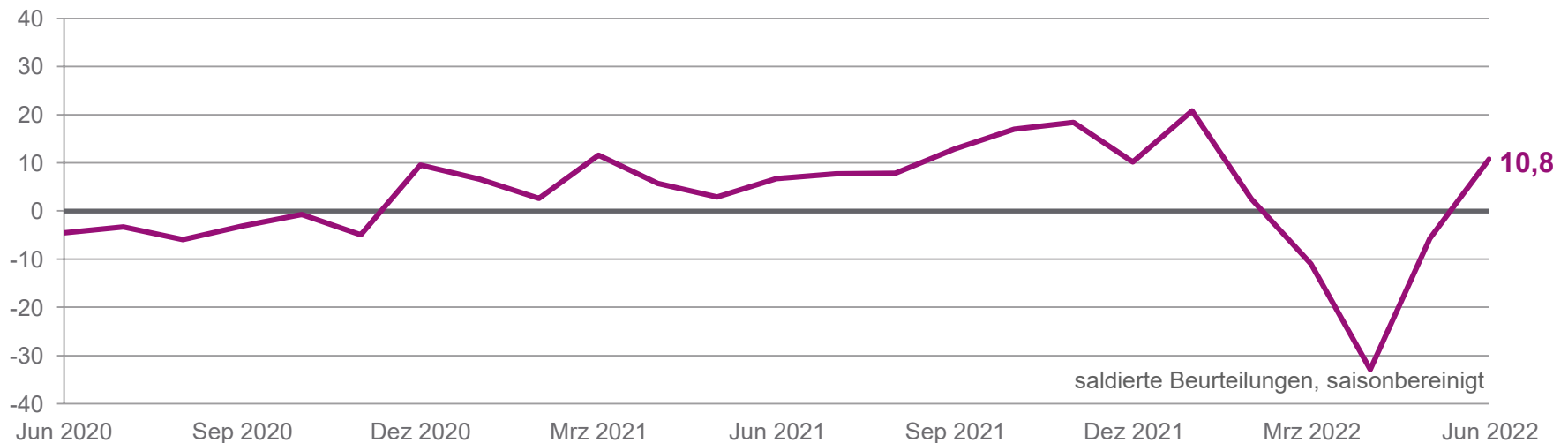


\* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

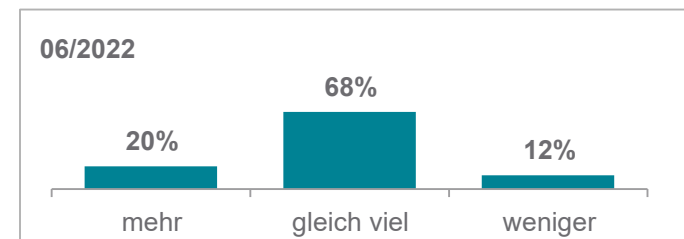


## Bautätigkeit: Planung 06/2020 – 06/2022

- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche wieder mit einem Anstieg der Bautätigkeit.



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



## Inhalt

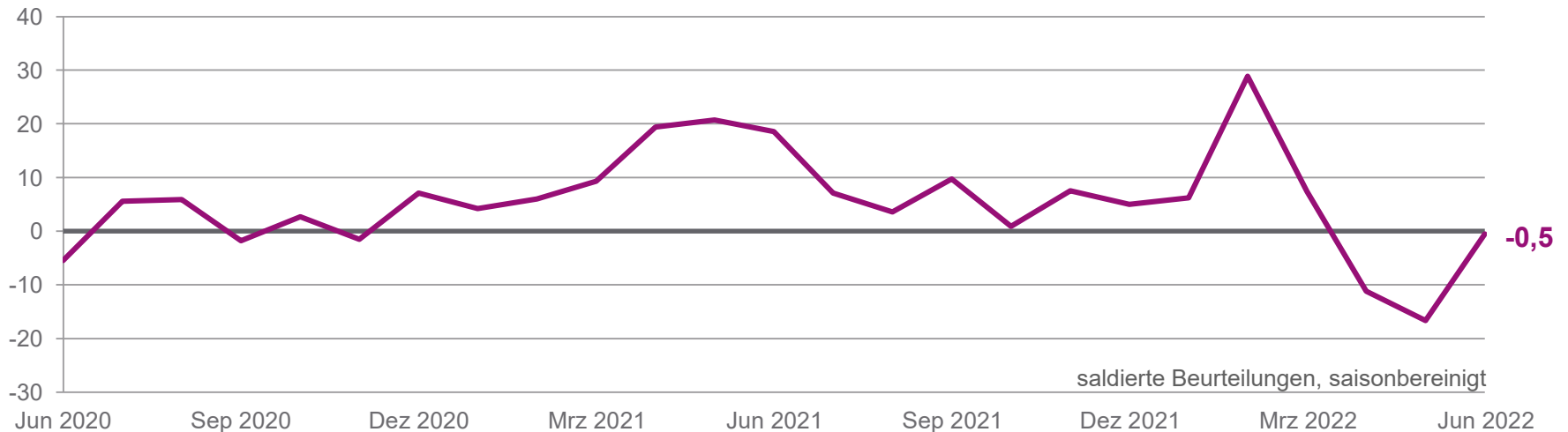
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. **Baufträge**
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

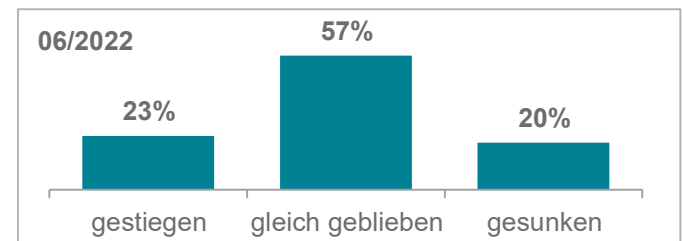
- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist im zweiten Quartal 2022 tendenziell etwas zurückgegangen.
- Dennoch wird der Auftragsbestand weiterhin zu über 90 Prozent als ausreichend oder groß empfunden.
- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt mit aktuell sechs Monaten knapp über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.

**Baufträge: Entwicklung Bestand 06/2020 – 06/2022**

- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist im zweiten Quartal 2022 tendenziell etwas zurückgegangen.

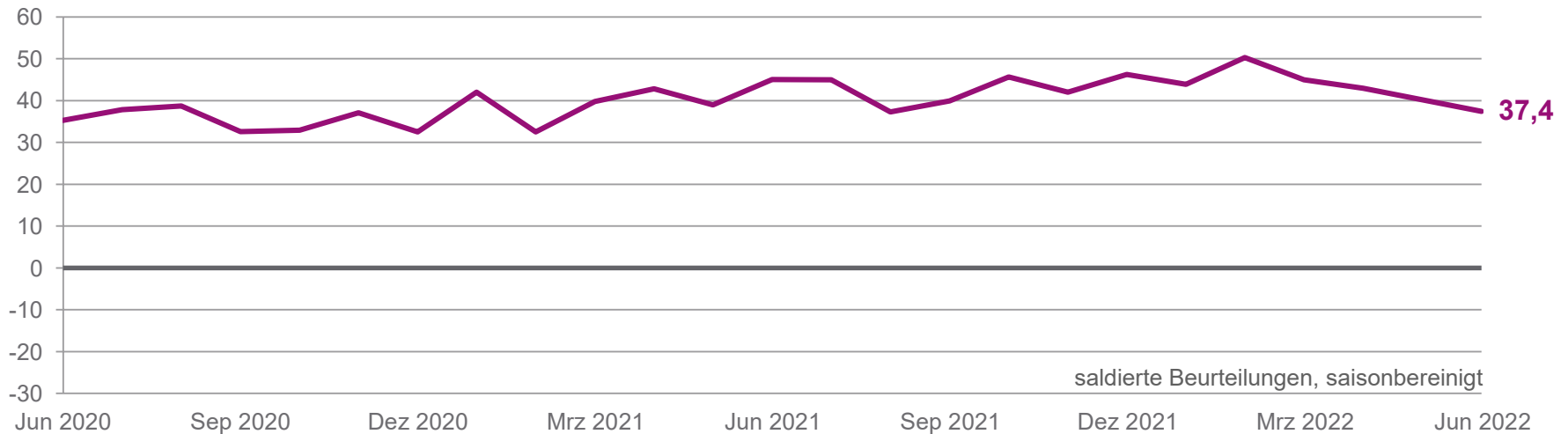


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

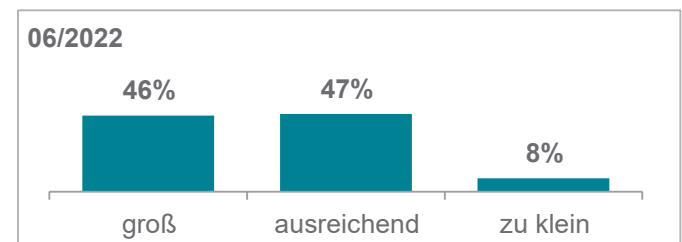


**Baufträge: Beurteilung Bestand 06/2020 – 06/2022**

- Dennoch wird der Auftragsbestand weiterhin zu über 90 Prozent als ausreichend oder große empfunden.

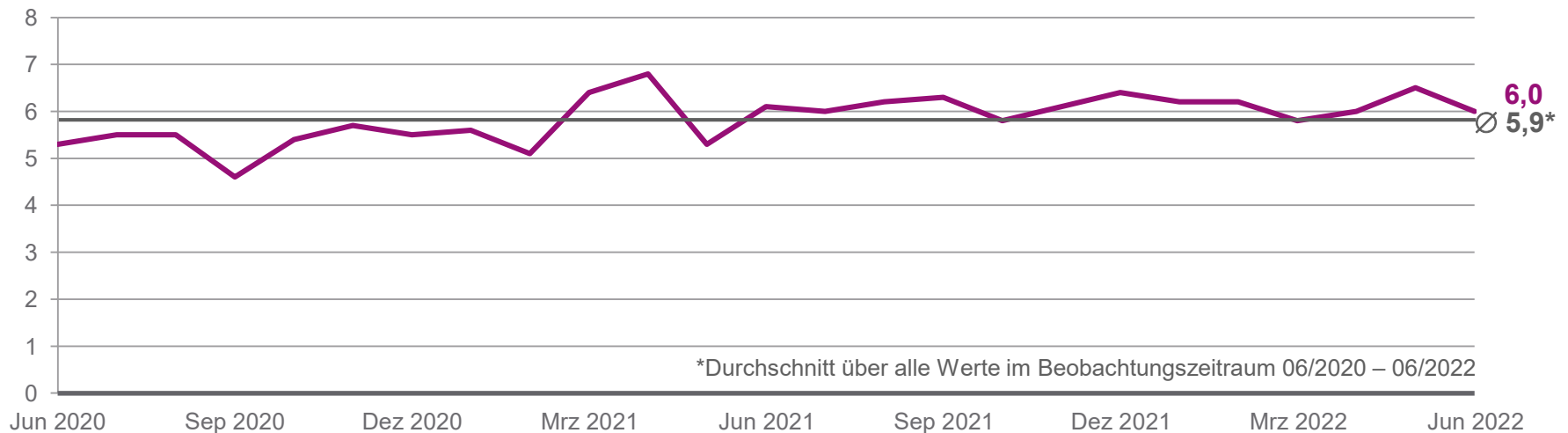


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



## Baufträge: Reichweite 06/2020 – 06/2022

- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt mit aktuell sechs Monaten knapp 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

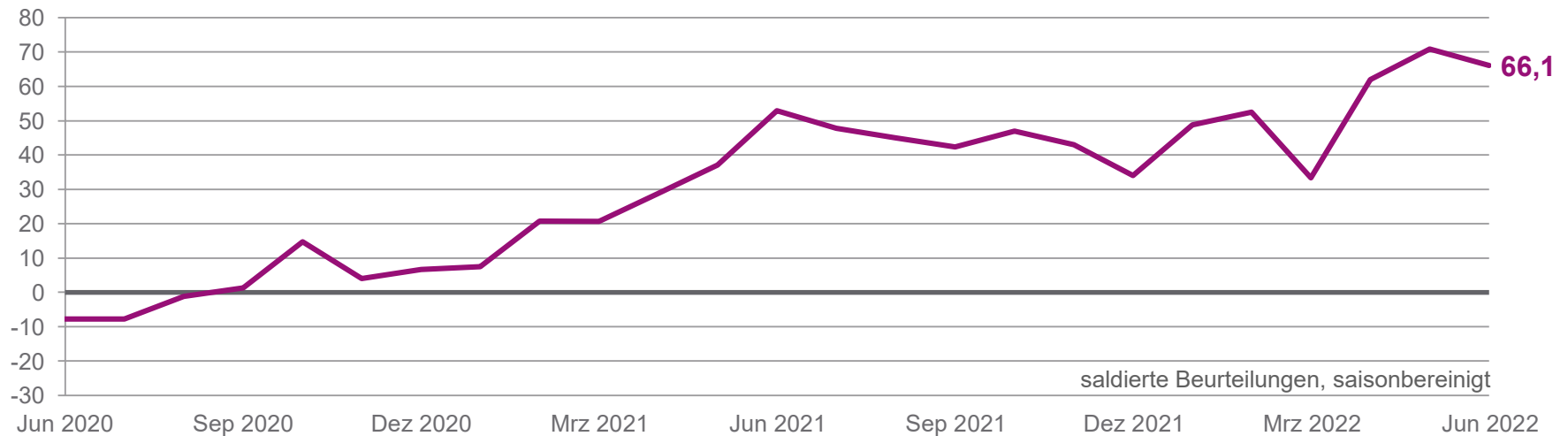
## Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

- Die Baupreise für neu hereingenommene Aufträge sind im zweiten Quartal 2022 massiv gestiegen.
- Die Selbstkosten können durch die Baupreise damit weiterhin gut gedeckt werden.
- In den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche klar mit weiterhin steigenden Baupreisen.

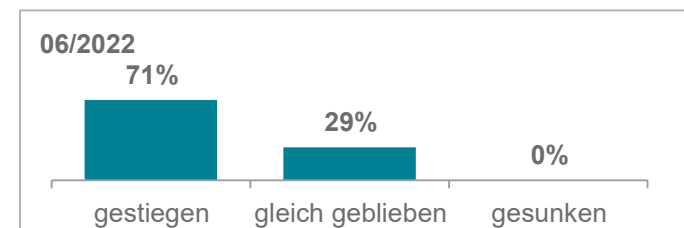


## Baupreise: Entwicklung 06/2020 – 06/2022

- Die Baupreise für neu hereingenommene Aufträge sind im zweiten Quartal 2022 massiv gestiegen.

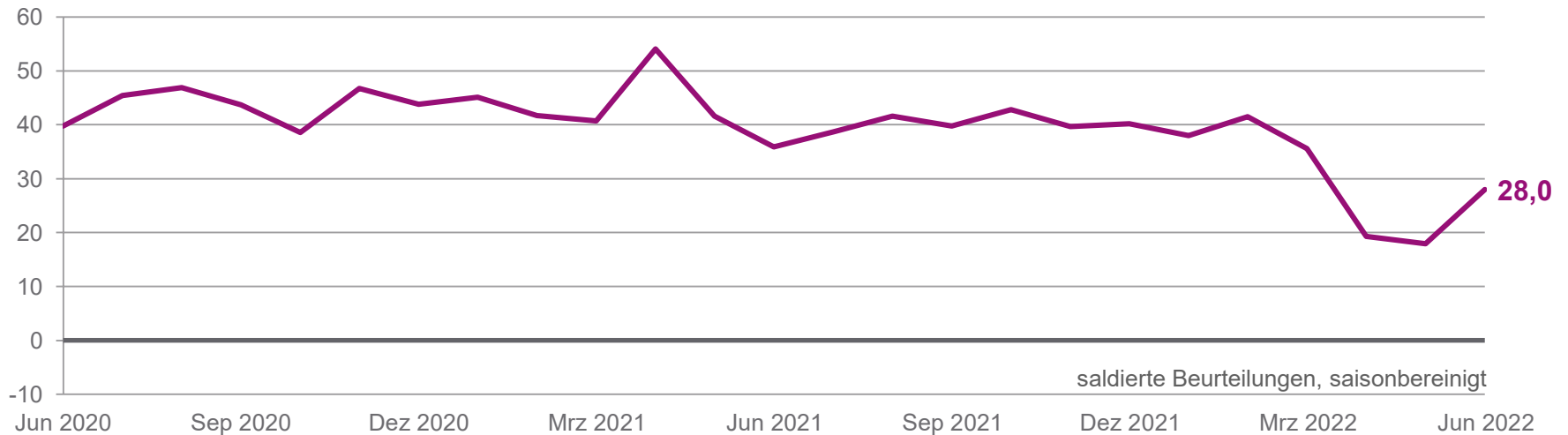


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?

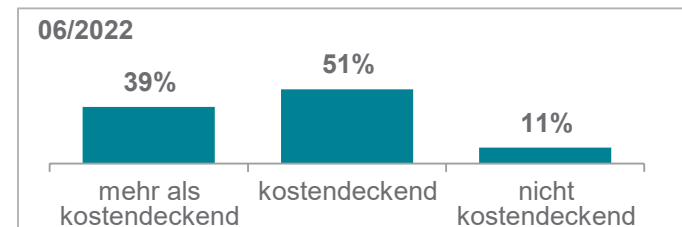


**Baupreise: Kostendeckung 06/2020 – 06/2022**

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

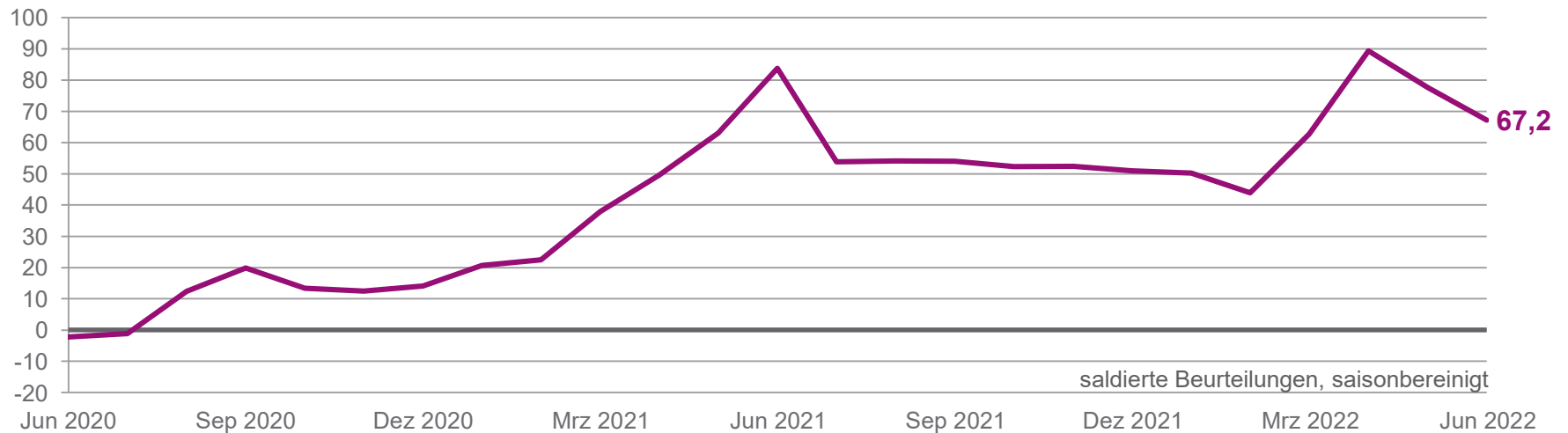


- *Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

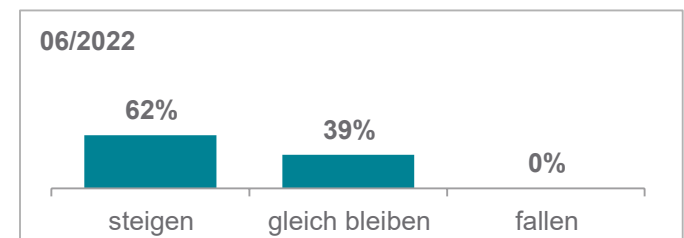


## Baupreise: Künftige Entwicklung 06/2020 – 06/2022

- In den kommenden drei Monaten rechnet die Wohnungsbaubranche klar 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 82-prozentigen Ausnutzung der Maschinenkapazitäten ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.
- Das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten liegt historisch betrachtet weiterhin auf einem hohen Niveau.

### ii. Beschäftigung

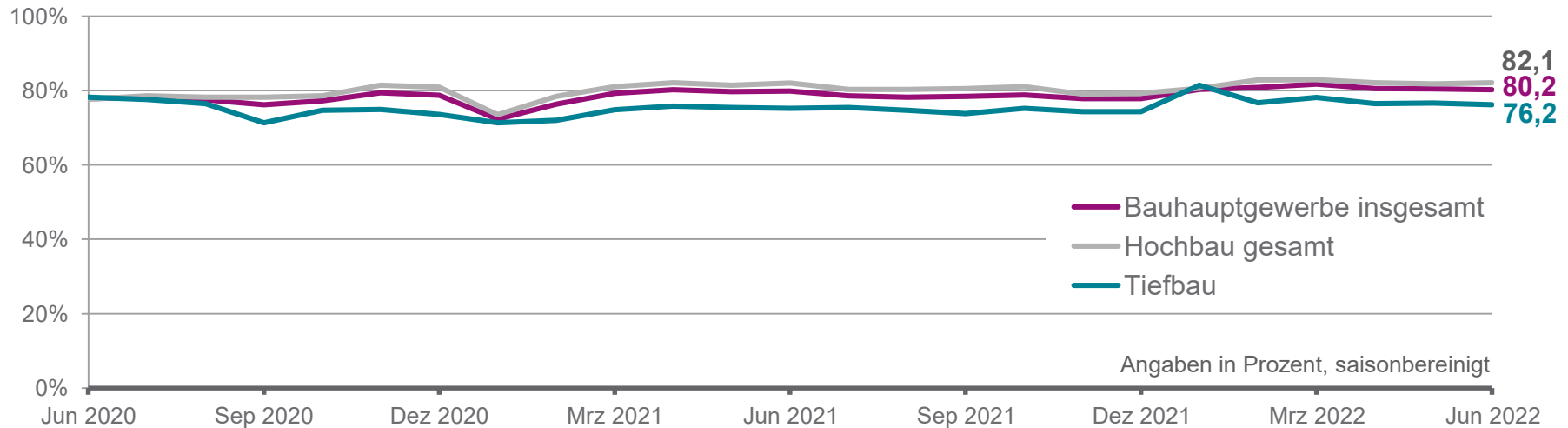
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

## Inhalt

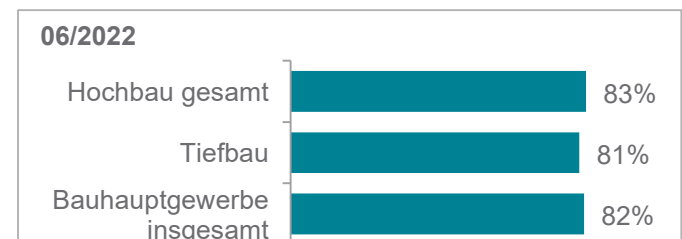
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. **Kapazitätsauslastung**
  - ii. Beschäftigung

## Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2020 – 06/2022

- Mit einer 82-prozentigen Ausnutzung der Maschinenkapazitäten ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.

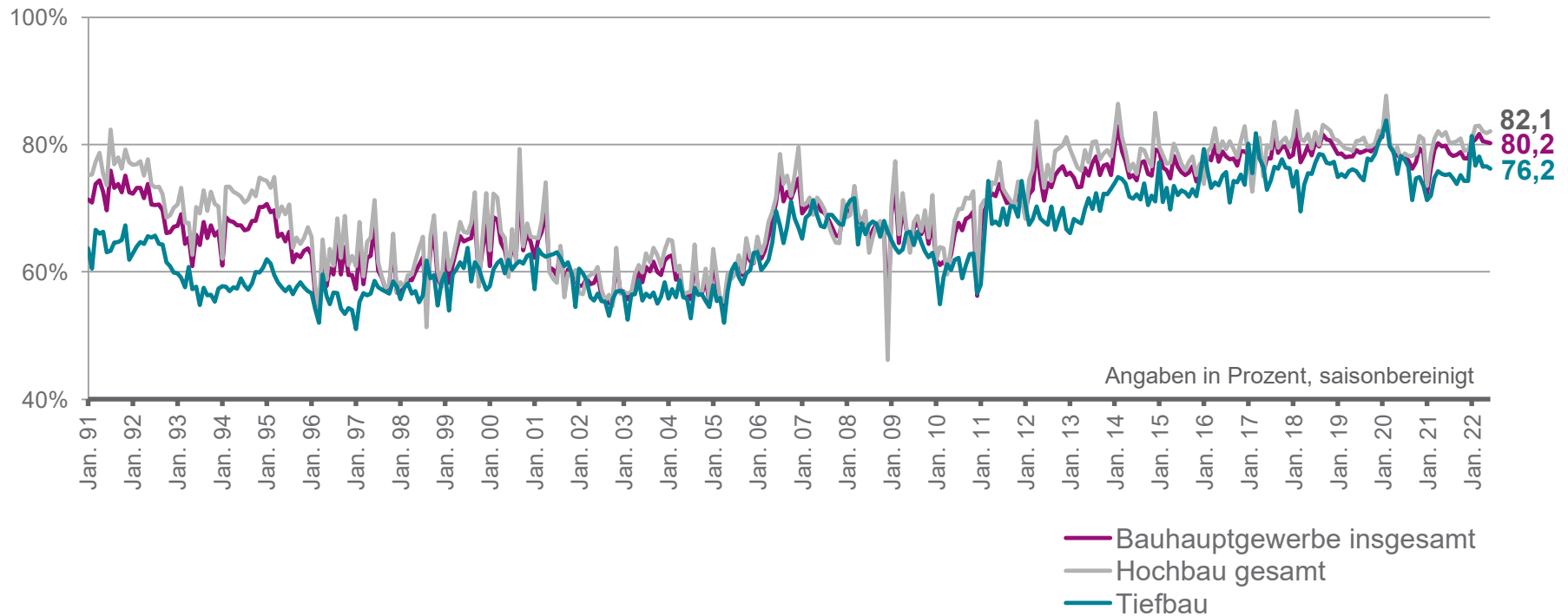


- *Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?*



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 06/2022

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



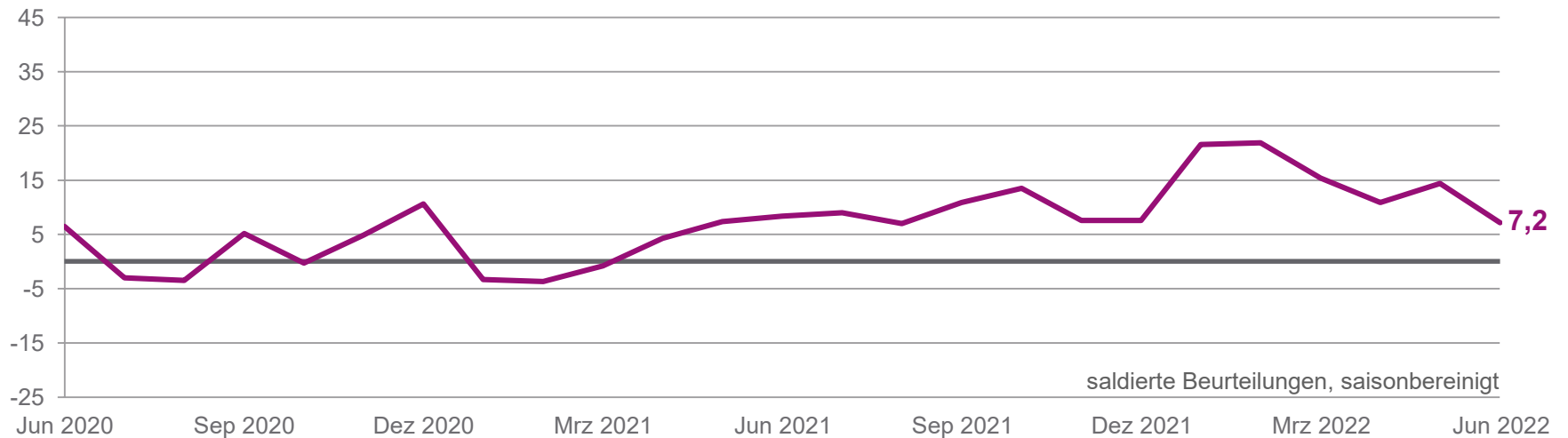


## Inhalt

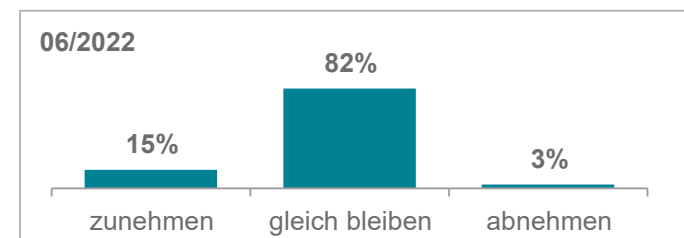
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. **Beschäftigung**

## Beschäftigung: Künftige Entwicklung 06/2020 – 06/2022

- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal 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](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.