

---

# L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

2. Quartal 2024

## Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau weiterhin sehr schlecht; der entsprechende Indexwert liegt trotz leichtem Anstieg tief im negativen Bereich
- Geschäftserwartungen weiterhin sehr pessimistisch, auch die aktuelle Geschäftslage wird sehr schlecht beurteilt
- Tiefbau weiterhin klarer Stimmungsführer trotz ebenfalls negativem Geschäftsklimaindex
- Bautätigkeit nimmt weiter ab; extremer Auftragsmangel sorgt bei mehr als der Hälfte der befragten Unternehmen für Baubehinderungen
- Mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein.
- Baupreise weiter gesunken; Betriebe sind diesbezüglich auch für das dritte Quartal zurückhaltend
- Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe bei rund 70 Prozent

## 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.

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg: Stagnation statt Aufschwung

Zum Ende des ersten Halbjahres 2024 verharrt die Südwestwirtschaft in der Stagnation. Der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex hat sich im Vergleich zum Vorquartal nur leicht von -8 auf -5 Punkte verbessert und liegt damit nun bereits seit mehr als einem Jahr ununterbrochen im negativen Bereich.

Der noch zum Jahresbeginn erkennbare Aufwärtstrend hat somit bereits wieder deutlich an Schwung verloren. Insbesondere die Geschäftserwartungen der Unternehmen im Hinblick auf das zweite Halbjahr sind von Pessimismus geprägt.

Die sinkende Inflation und die dadurch steigende Konsumlaune sorgen für vergleichsweise gute Stimmung bei den Dienstleistungsunternehmen. Der sektorspezifische Geschäftsklimaindex ist im Juni auf 9 Punkte und damit den höchsten Stand seit einem Jahr gestiegen.

Insbesondere im Gastgewerbe hat sich die Stimmungslage zuletzt deutlich erholt, was der zunehmenden Kaufkraft der Privathaushalte und womöglich auch zusätzlichen Umsätzen während der Fußball-Europameisterschaft zu verdanken sein dürfte.

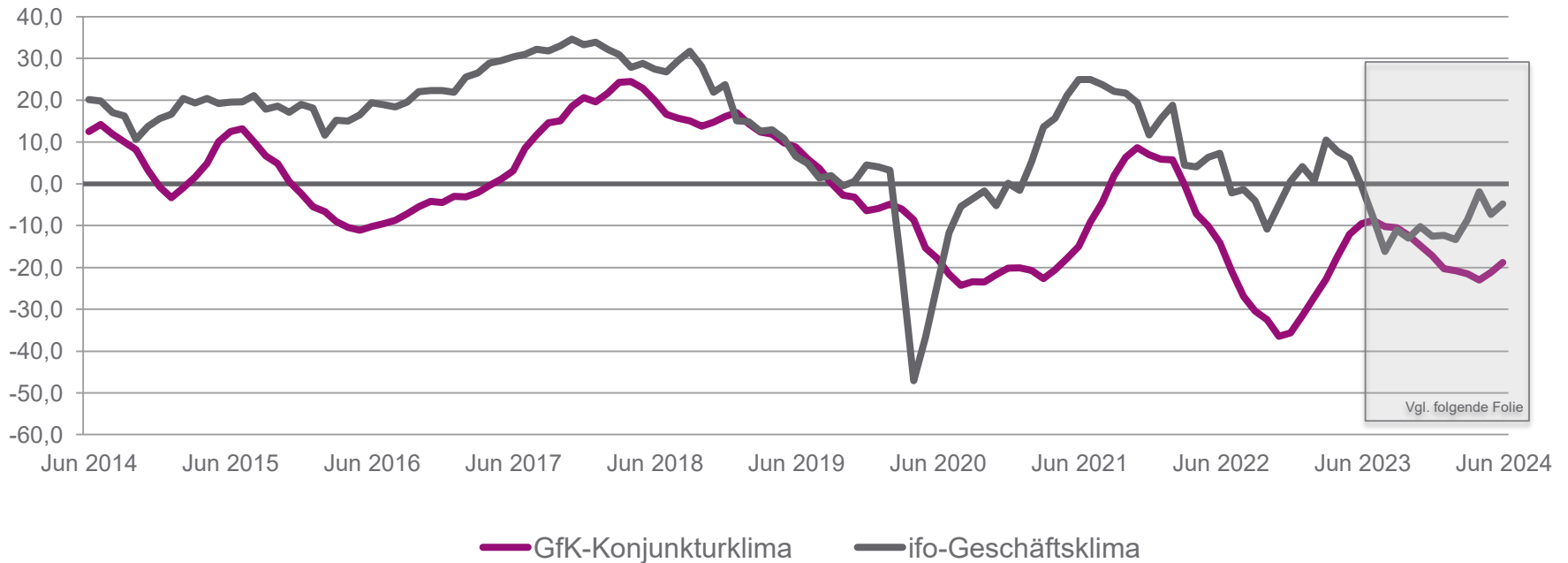
Für das zweite Halbjahr rechnen die Dienstleister zudem mit klaren Umsatzsteigerungen, sodass die Binnenkonjunktur mittelfristig zu einer Triebfeder für einen neuen konjunkturellen Aufschwung werden könnte.

Angesichts steigender Reallöhne hat sich die Stimmung unter den baden-württembergischen Privathaushalten zuletzt auf niedrigem Niveau verbessert. In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage sind die Indexwerte für das Einkommens- (Anstieg von -9 auf -7 Punkte) und das Anschaffungsklima (von -27,5 auf -26,8 Punkte) im Juni jeweils auf den höchsten Stand seit etwa zwei Jahren gestiegen.

Auch der Konjunkturklimaindex verbesserte sich im negativen Bereich von -21 auf -19 Punkte. Es bleibt nun abzuwarten, ob sich dieser Positivtrend in den kommenden Monaten verfestigt und möglicherweise mittelfristig auch wieder Stimmungswerte oberhalb der Nulllinie erreicht werden können.

## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2014 - 06/2024

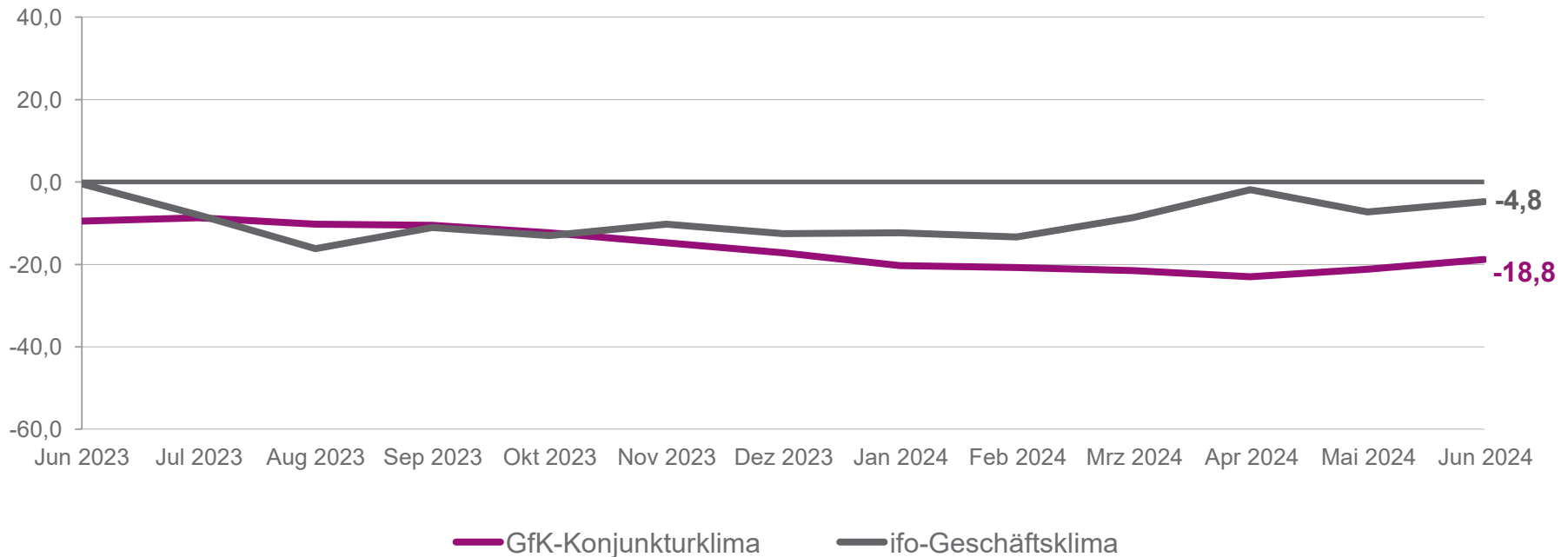
- Nach dem erneuten Rückgang des ifo-Geschäftsklimas im Sommer 2023 zeigt der Index auch im zweiten Quartal 2024 eine seitwärts gerichtete Entwicklung mit leicht positiver Tendenz.





## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2023 - 06/2024

- Der ifo-Geschäftsklimaindex zeigt im zweiten Quartal 2024 eine moderate Verbesserung, während der GfK-Konjunkturklimaindex weiterhin eine weitgehend stabile Entwicklung auf niedrigem Niveau aufweist.



## Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima <sup>1)</sup>		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q1 (03/2024)	Q2 (06/2024)	Q1 (03/2024)	Q2 (06/2024)	Q1 (03/2024)	Q2 (06/2024)	Q1 (03/2024)	Q2 (06/2024)
	– saisonbereinigte Werte –							
<b>Gesamte Wirtschaft</b>	<b>3,1</b>	<b>4,9</b>	<b>-18,8</b>	<b>-13,9</b>	<b>-8,2</b>	<b>-4,8</b>	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	-4,1	-3,0	-25,2	-15,8	-15,0	-9,5	-17,4	-4,6
Bauhauptgewerbe	-21,2	-26,1	-54,1	-39,1	-38,5	-32,7	-38,7	-26,1
Hochbau	-41,1	-36,4	-65,3	-47,6	-53,7	-42,1	-50,2	-37,9
Wohnungsbau	-52,5	-47,9	-72,0	-52,6	-62,6	-50,3	-57,7	-47,6
Tiefbau	3,2	3,8	-29,5	-20,9	-13,9	-8,9	-16,7	2,9
Großhandel	-17,9	-26,0	-32,0	-30,5	-25,1	-28,3	--	--
Einzelhandel	-8,1	-5,1	-36,1	-36,7	-22,6	-21,6	--	--
Dienstleister	18,5	19,7	-8,5	-0,7	4,6	9,3	--	--

<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

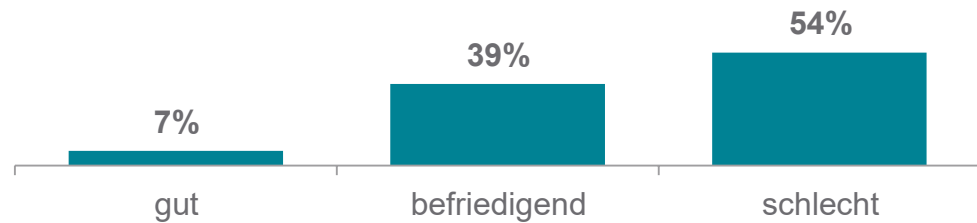
Die Stimmungslage im Bauhauptgewerbe bleibt katastrophal. Im Juni verharrte der Geschäftsklimaindex bei -33 Punkten und liegt damit weiterhin tief im negativen Bereich.

Angesichts dieser Ausgangslage ist es nicht verwunderlich, dass sich der Einbruch der Genehmigungszahlen auch im bisherigen Verlauf des Jahres 2024 fortgesetzt hat. Im Zeitraum Januar bis März wurden nach Angaben des Statistischen Landesamtes in Baden-Württemberg insgesamt nur rund 5.200 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt, ein dramatischer Rückgang um 43 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

## Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 06/2024

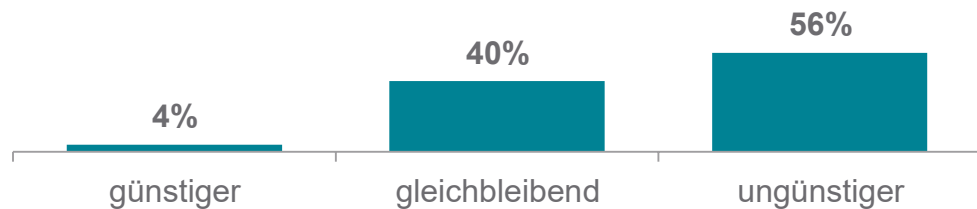
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

**06/2024**  
 Saldo (gut - schlecht) = **-47,0**  
 Saldo (saisonbereinigt) = **-47,9**



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

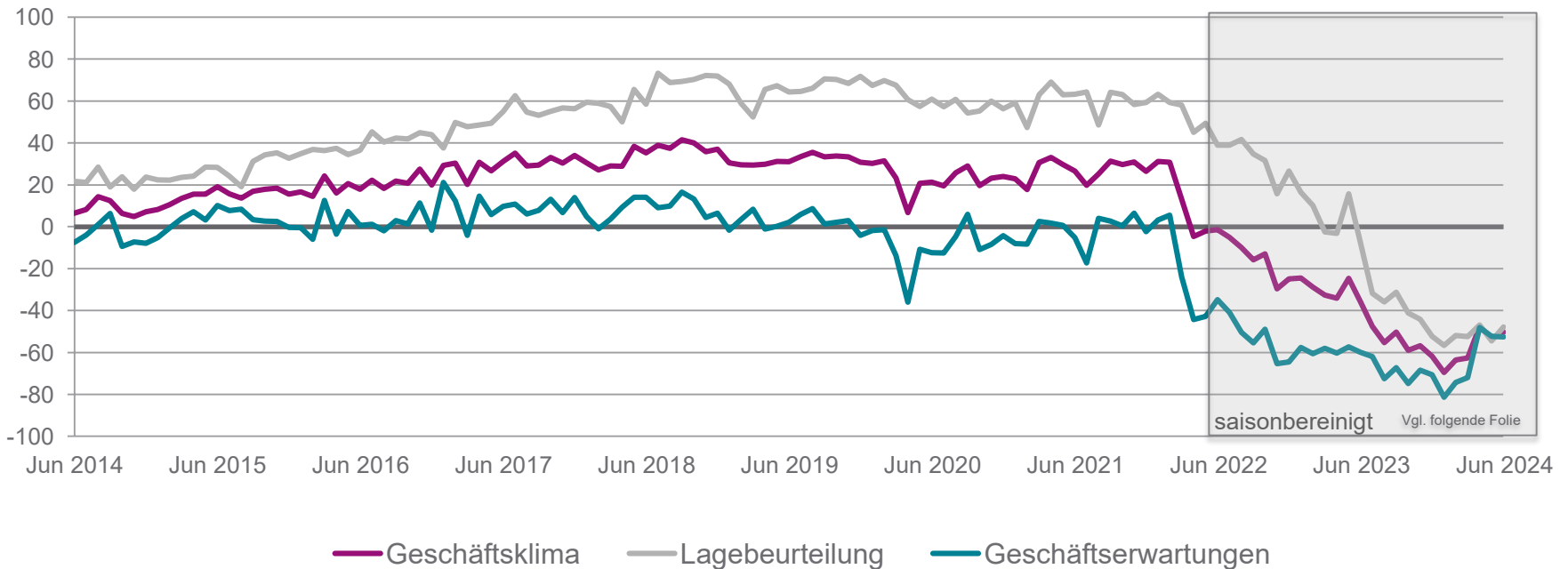
**06/2024**  
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **-52,0**  
 Saldo (saisonbereinigt) = **-52,6**



**06/2024**  
**Klima (saisonbereinigt) =  $\sqrt{(-47,9 + 200) \times (-52,6 + 200)} - 200 = -50,3$**

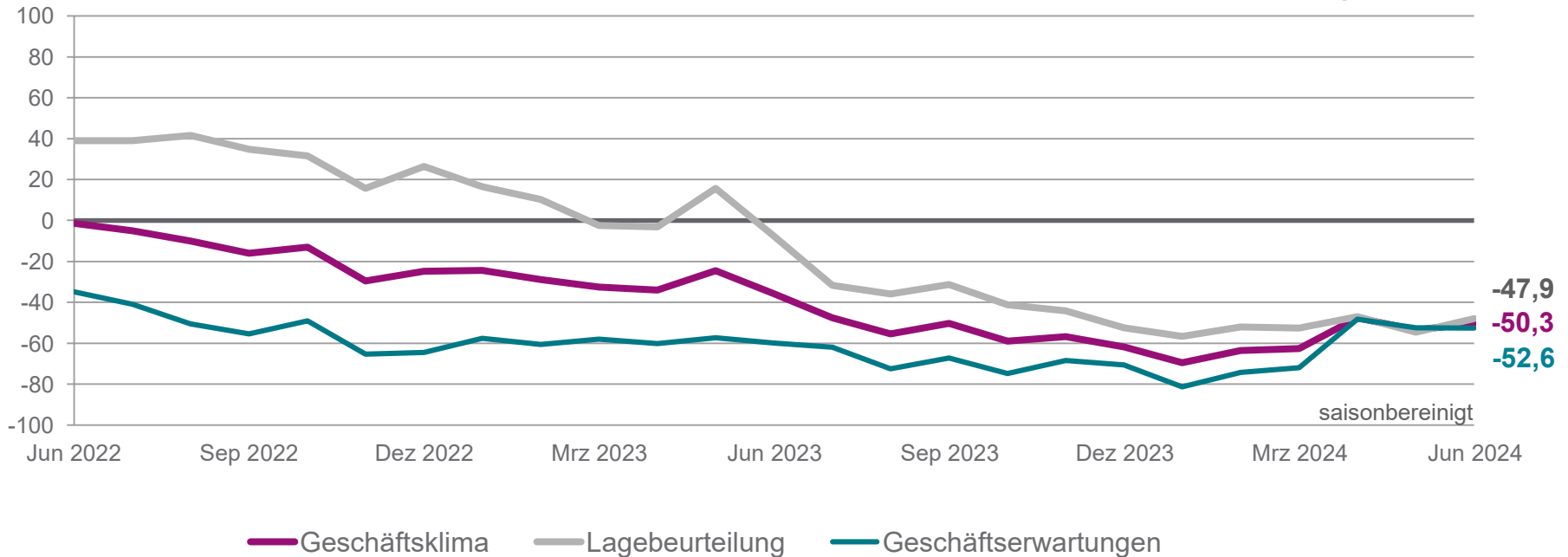
## Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2014 – 06/2024

- Seit Anfang 2022 hat sich das Geschäftsklima im Wohnungsbau deutlich verschlechtert. Trotz einer leichten Erholung in den letzten Monaten liegt der Indexwert weiter deutlich im negativen Bereich.



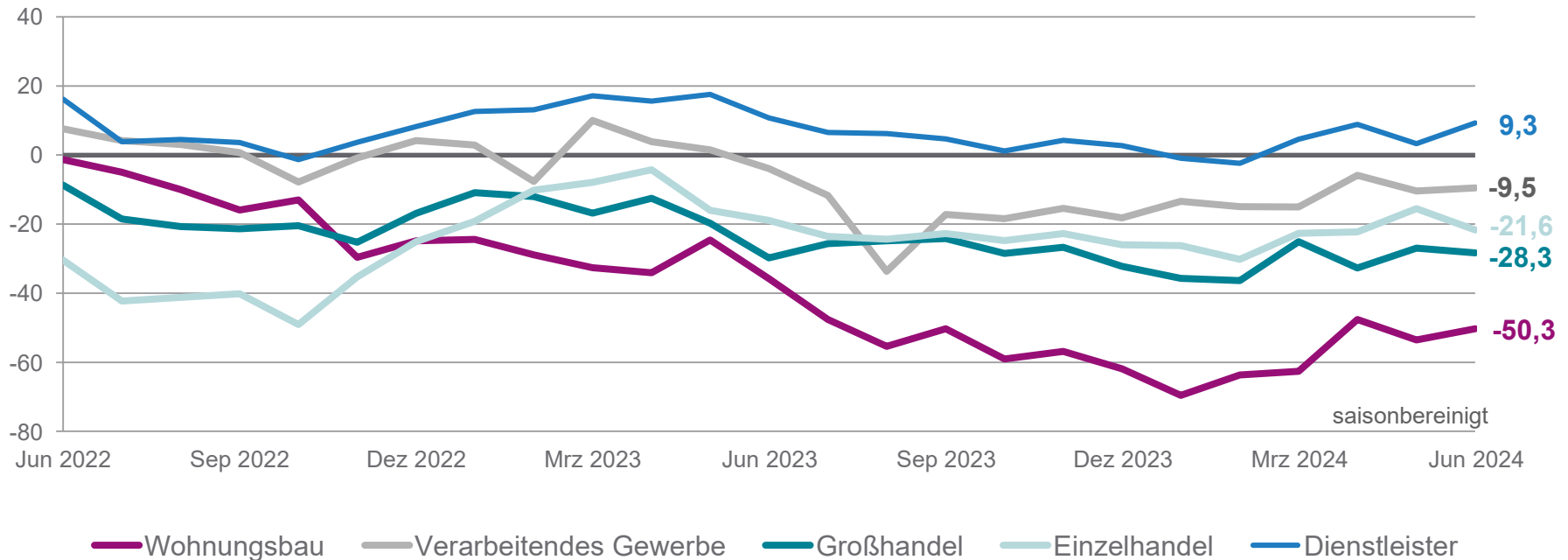
## Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2022 – 06/2024

- Das Geschäftsklima, die Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen im Wohnungsbau zeigen bis Anfang 2024 einen kontinuierlichen Abwärtstrend. Obwohl sich die Indikatoren im zweiten Quartal 2024 leicht erholt haben, bleiben sie weiterhin auf einem niedrigen Niveau.



## Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 06/2022 – 06/2024

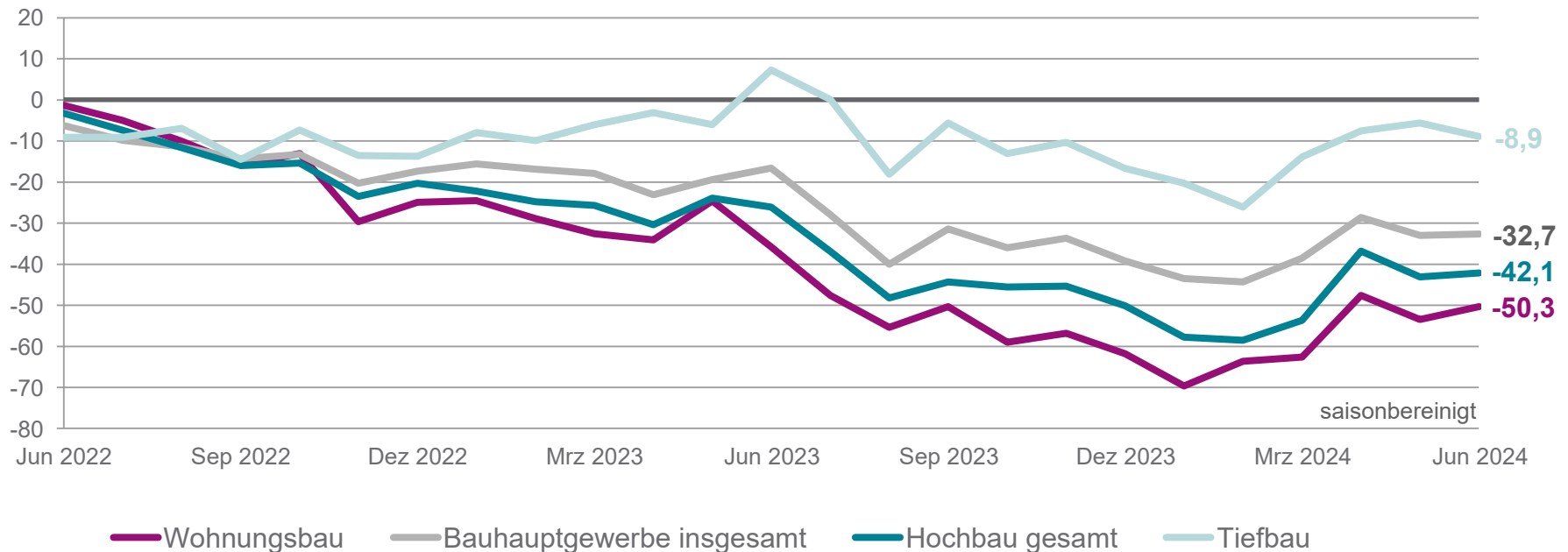
- Die Stimmungslage im Wohnungsbau ist im Vergleich zu anderen Wirtschaftssektoren weiterhin deutlich schlechter.





## Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 06/2022 – 06/2024

- Das anhaltend schlechte Geschäftsklima betrifft die gesamte Baubranche, insbesondere aber den Wohnungsbau. Der Tiefbau ist im Vergleich deutlich weniger betroffen.



## Inhalt

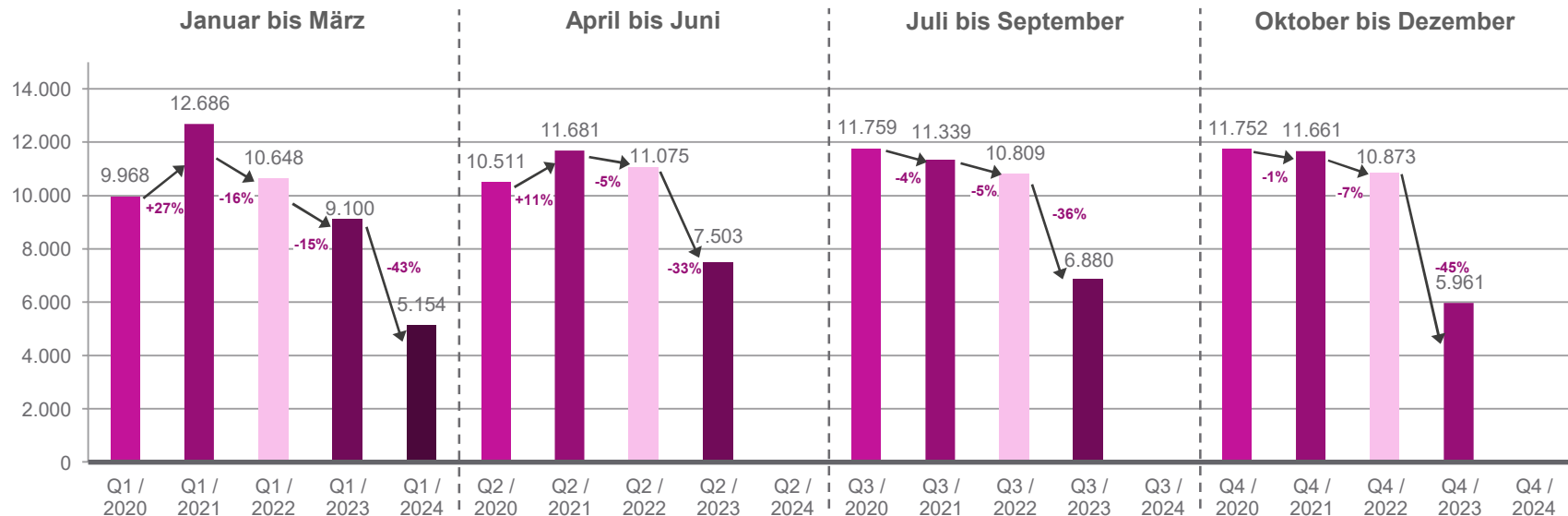
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. **Bautätigkeit**
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Von Januar bis März 2024 wurden in der Summe 5.154 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt, und damit 43 % weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der Einbruch der Genehmigungszahlen hat sich also im ersten Quartal fortgesetzt und noch weiter verschärft.
- Die Bautätigkeit hat sich im zweiten Quartal weiter rückläufig entwickelt, wenn auch etwas weniger stark als im Vorquartal.
- Derzeit berichten etwa 55 Prozent der Wohnungsbauunternehmen von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge, was deutlich weniger ist als zu Beginn des Jahres 2024.
- Die Baubehinderungen werden im zweiten Quartal 2024 vor allem durch Auftragsmangel und Finanzierungsprobleme verursacht. Wetterbedingte Behinderungen spielen dagegen kaum noch eine Rolle.
- Die Prognosen für die nächsten drei Monate bleiben pessimistisch. Die Wohnungsbaubranche erwartet weiterhin einen Rückgang der Bauaktivitäten.

## Bautätigkeit im Wohnungsbau\*: Quartalsweise Entwicklung 2020 bis 2024

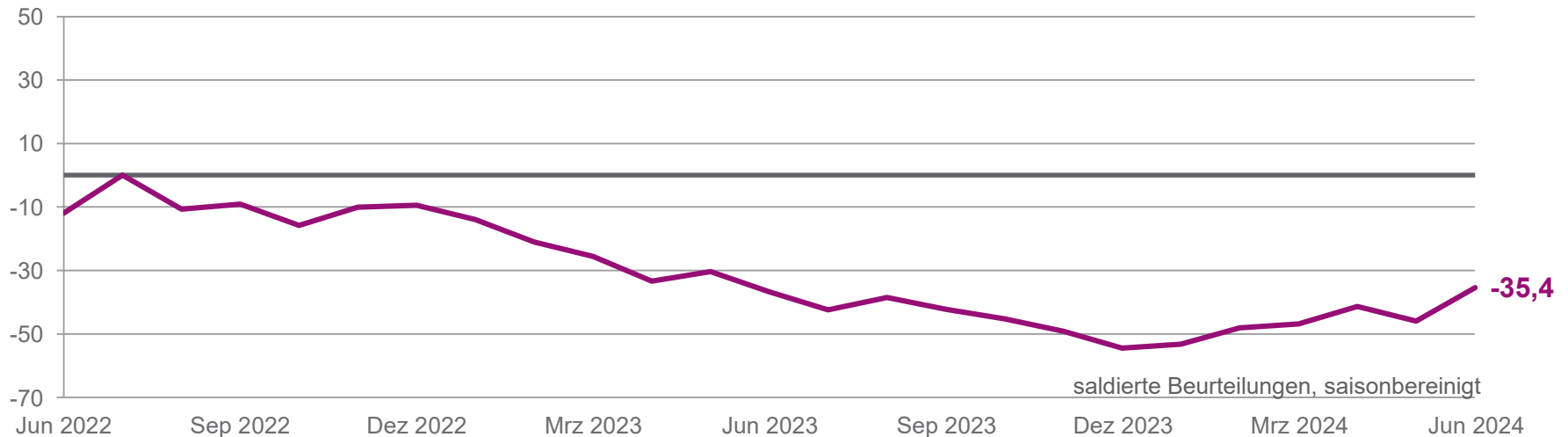
- Von Januar bis März 2024 wurden in Summe 5.154 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt und damit 43 % weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der Einbruch der Genehmigungszahlen hat sich also im ersten Quartal fortgesetzt und noch weiter verschärft.



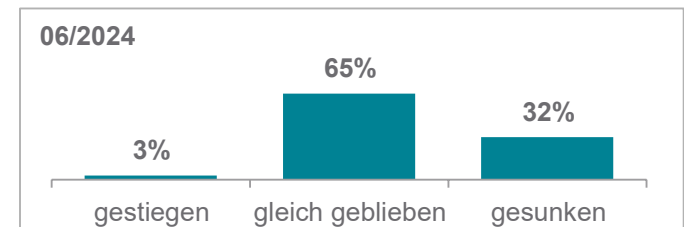
\* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: [https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische\\_Berichte/373124001.pdf](https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische_Berichte/373124001.pdf)

## Bautätigkeit: Entwicklung 06/2022 – 06/2024

- Die Bautätigkeit hat sich im zweiten Quartal weiter rückläufig entwickelt, wenn auch etwas weniger stark als im Vorquartal.

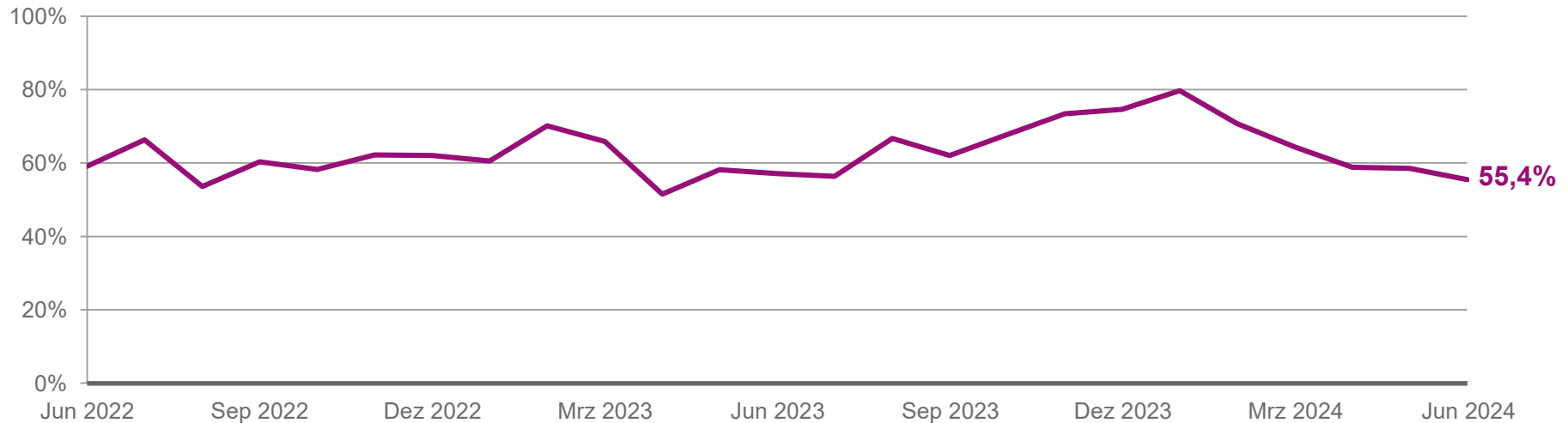


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?

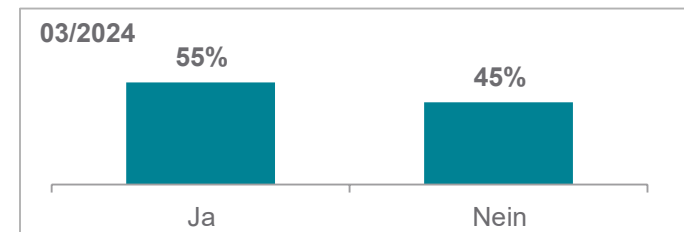


## Bautätigkeit: Behinderung 06/2022 – 06/2024

- Derzeit berichten etwa 55 Prozent der Wohnungsbauunternehmen von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge, was deutlich weniger ist als zu Beginn des Jahres 2024.

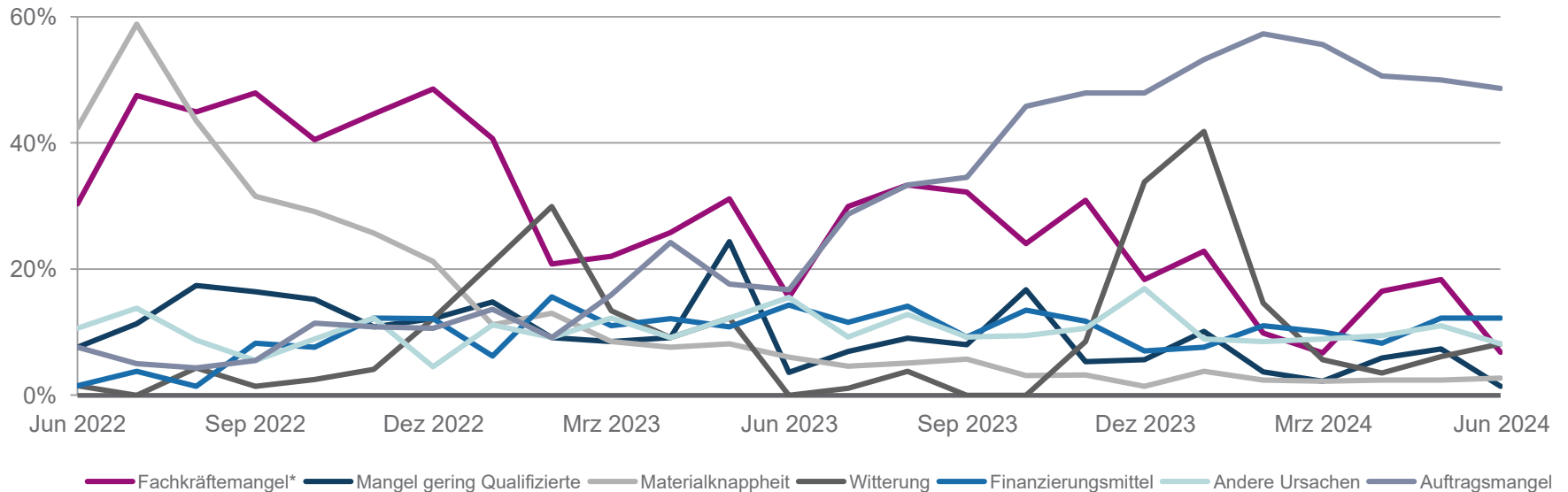


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

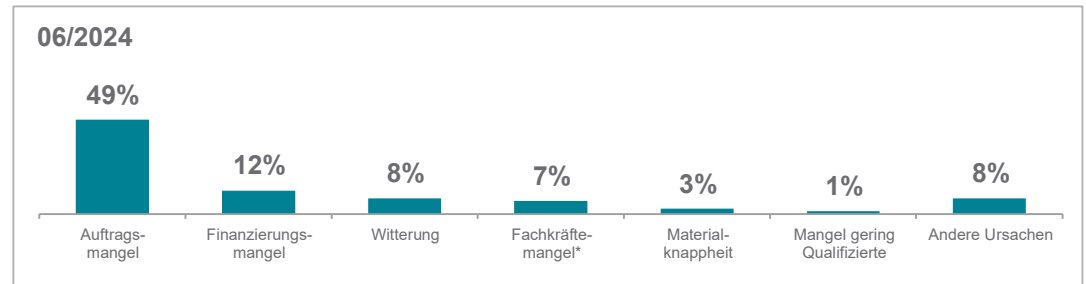


## Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 06/2022 – 06/2024

- Die Baubehinderungen werden im zweiten Quartal 2024 vor allem durch Auftragsmangel und Finanzierungsprobleme verursacht. Wetterbedingte Behinderungen spielen dagegen kaum noch eine Rolle.



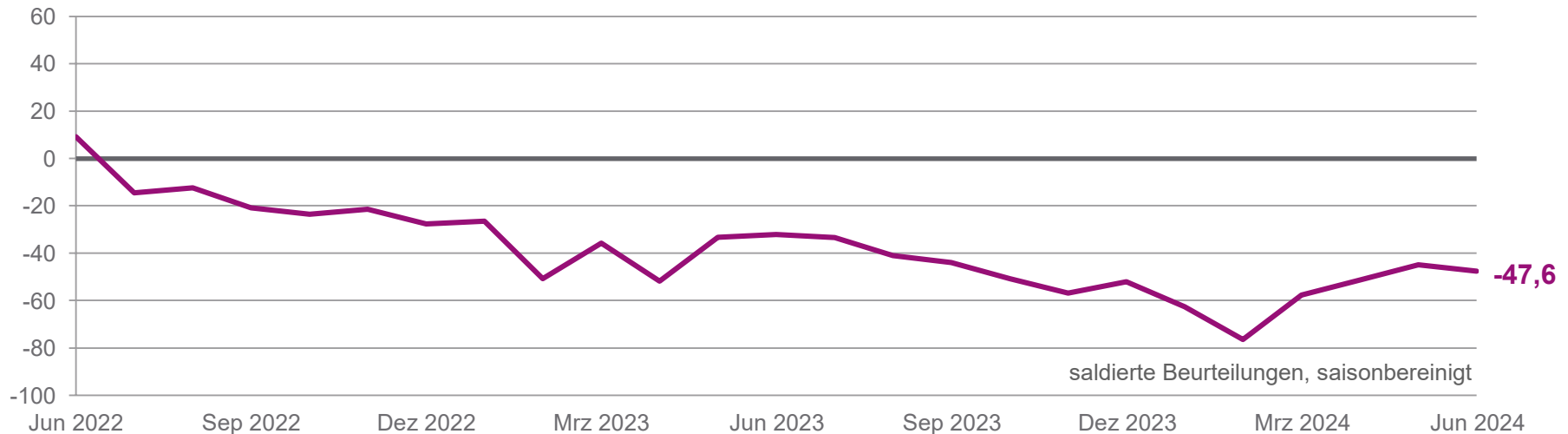
- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?



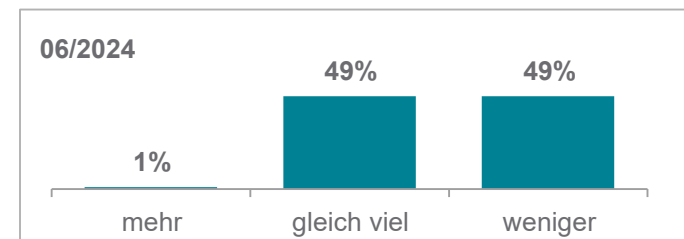
\* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

## Bautätigkeit: Planung 06/2022 – 06/2024

- Die Prognosen für die nächsten drei Monate bleiben pessimistisch. Die Wohnungsbaubranche erwartet weiterhin einen Rückgang der Bauaktivitäten.



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





## Inhalt

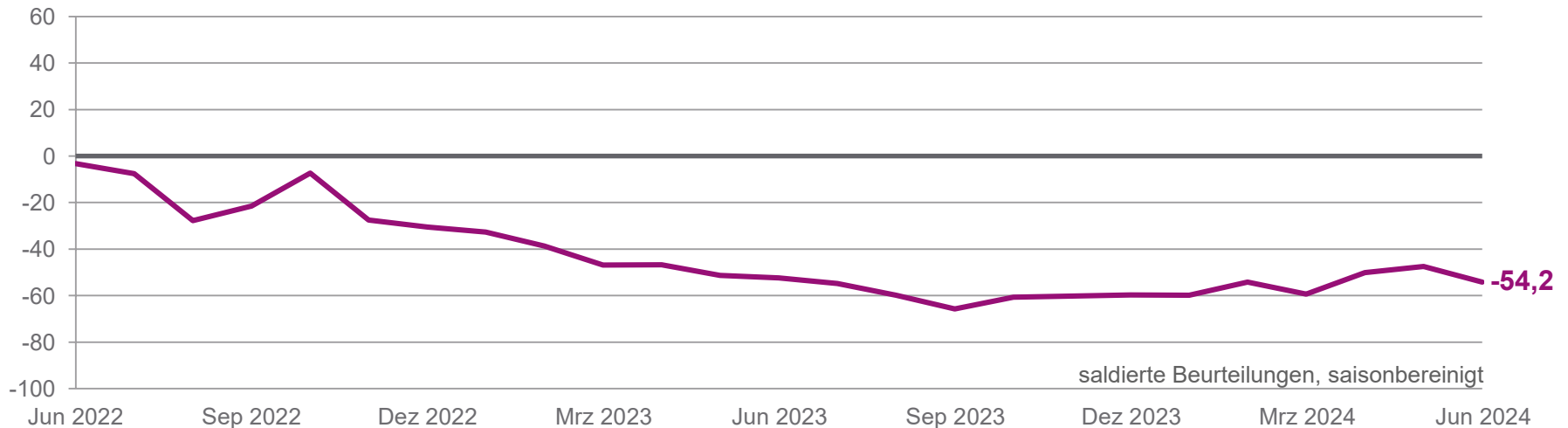
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. **Baufträge**
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

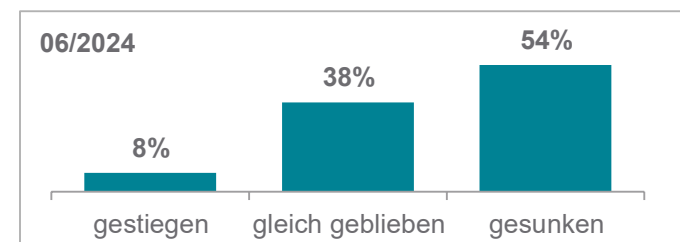
- Über die Hälfte der Unternehmen berichtet von einem weiteren Rückgang der Bauaufträge.
- Ebenfalls mehr als die Hälfte der Unternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein.
- Der durchschnittliche Auftragsbestand im Baugewerbe deckt derzeit knapp fünf Monate ab.

## Baufträge: Entwicklung Bestand 06/2022 – 06/2024

- Über die Hälfte der Unternehmen berichtet von einem weiteren Rückgang der Bauaufträge.

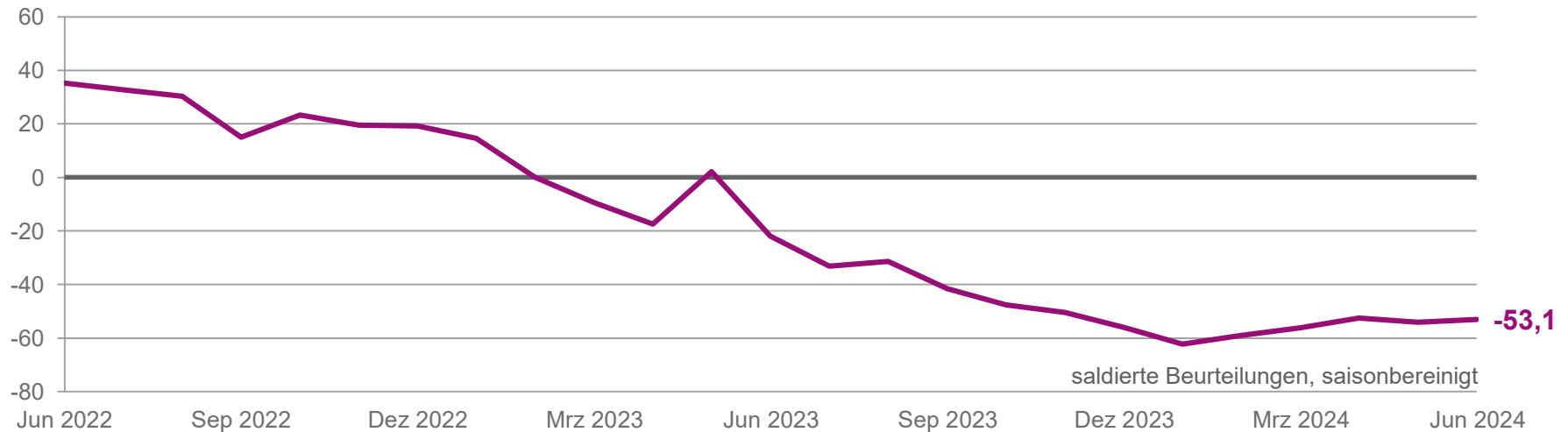


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

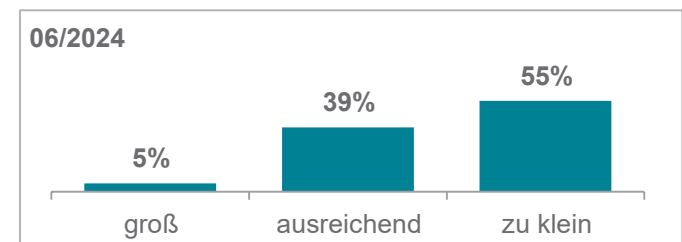


## Baufaufträge: Beurteilung Bestand 06/2022 – 06/2024

- Ebenfalls mehr als die Hälfte der Unternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein.

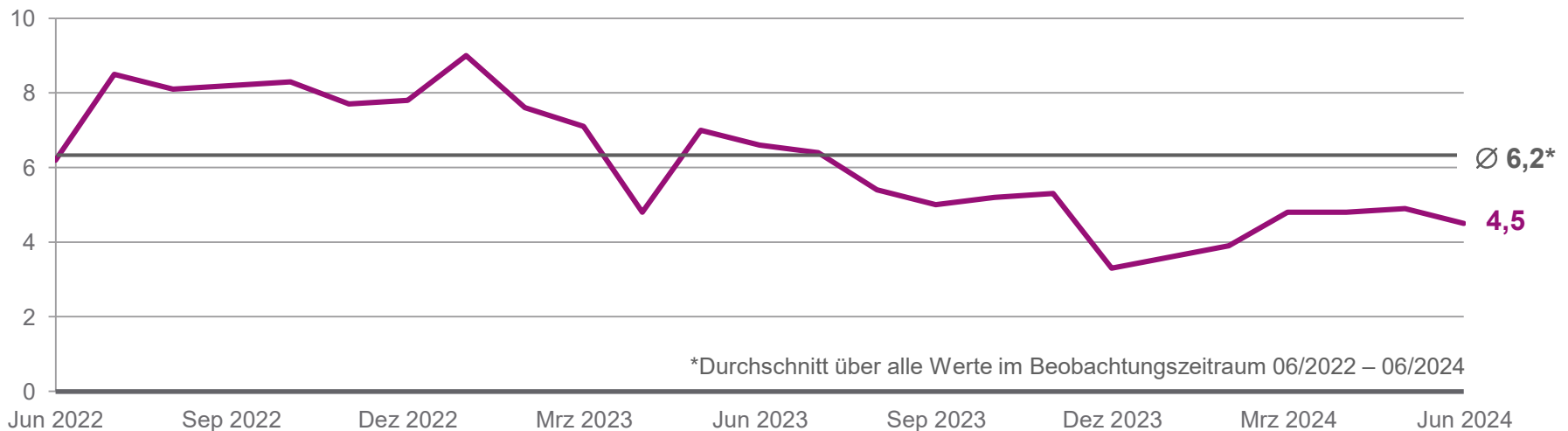


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



## Baufträge: Reichweite 06/2022 – 06/2024

- Der durchschnittliche Auftragsbestand im Baugewerbe deckt derzeit knapp fünf Monate ab.



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

## Inhalt

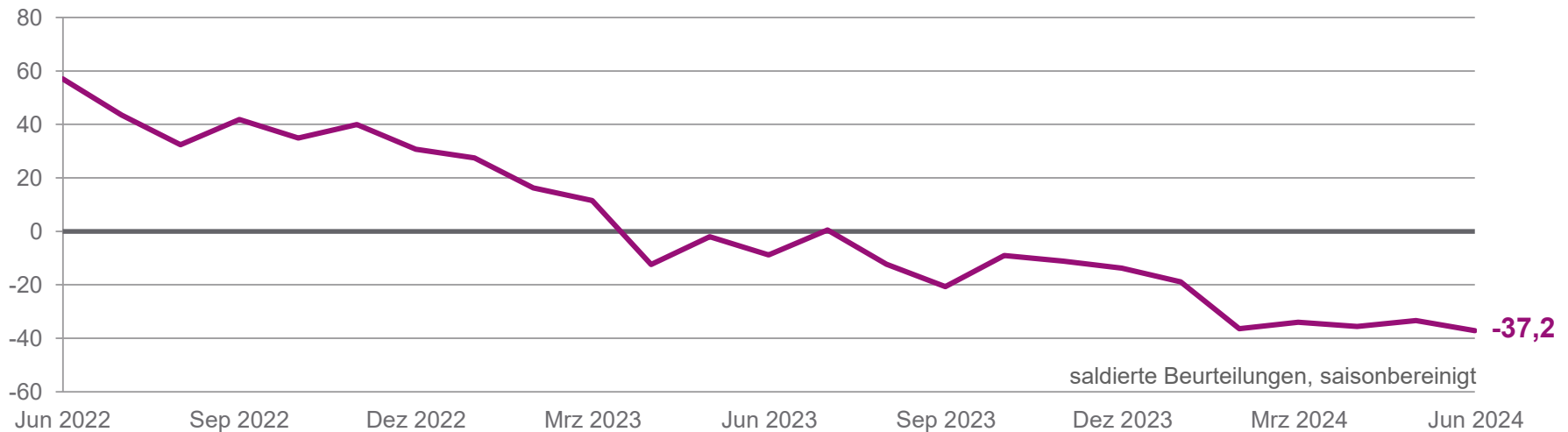
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

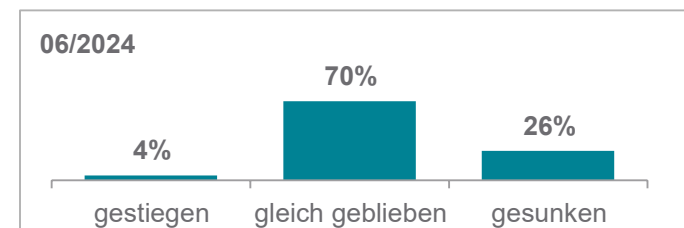
- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge zeigen weiterhin eine klare Abwärtstendenz.
- Fast ein Drittel der Unternehmen bezeichnen die Baupreise als nicht kostendeckend.
- Die Wohnungsbaubranche bleibt hinsichtlich der Preisentwicklung zurückhaltend und rechnet tendenziell mit einem weiteren Rückgang der Preise.

## Baupreise: Entwicklung 06/2022 – 06/2024

- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge zeigen weiterhin eine klare Abwärtstendenz.



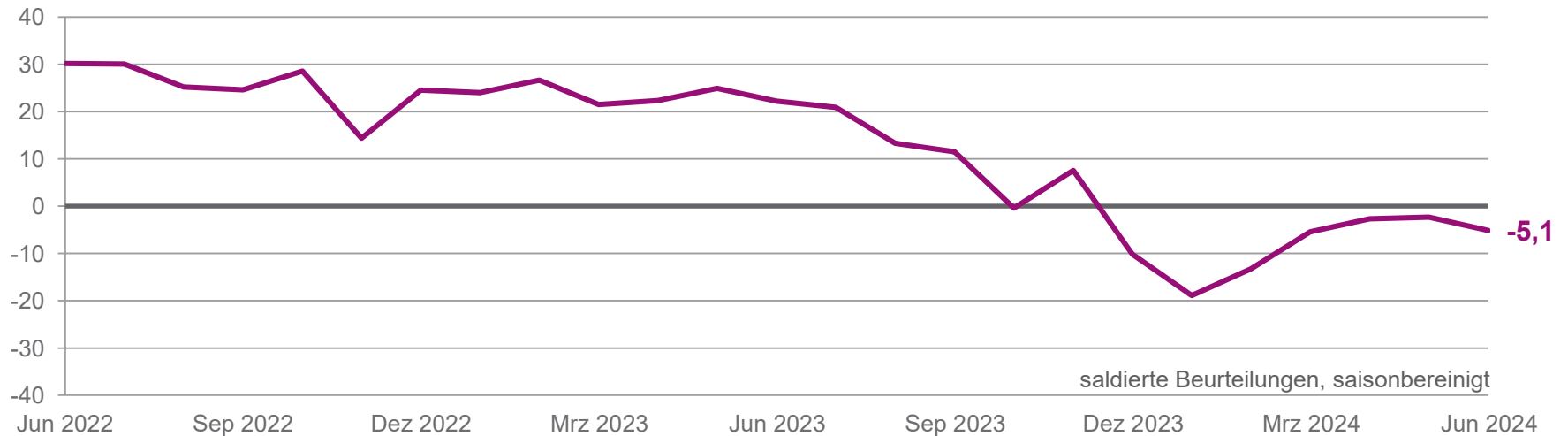
- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?



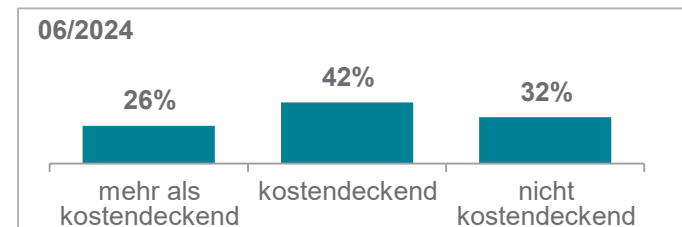


**Baupreise: Kostendeckung 06/2022 – 06/2024**

- Fast ein Drittel der Unternehmen bezeichnen die Baupreise als nicht kostendeckend.

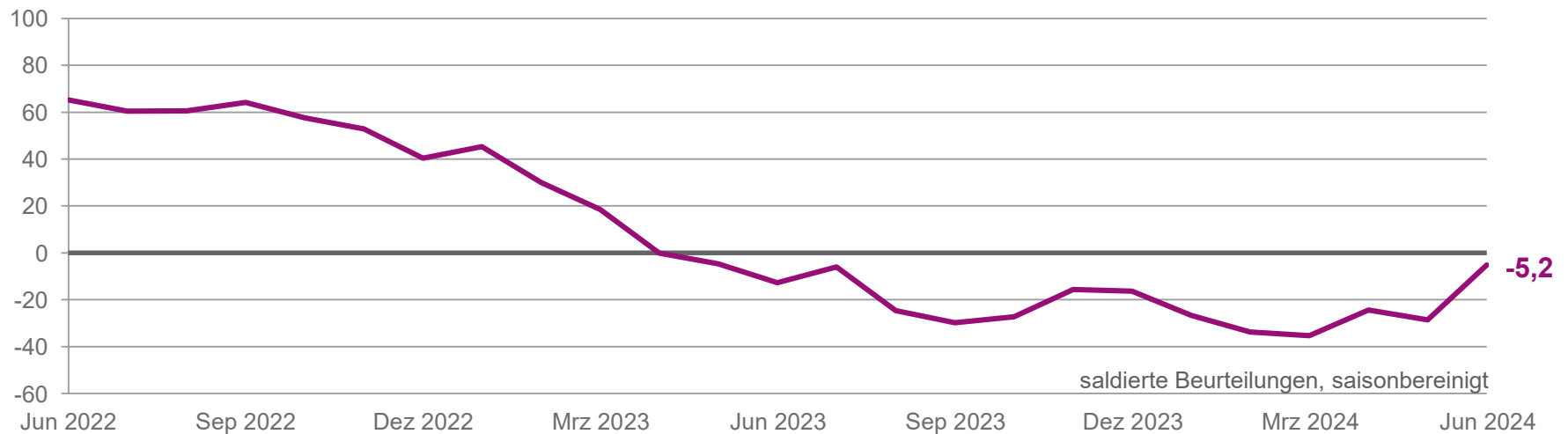


- *Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

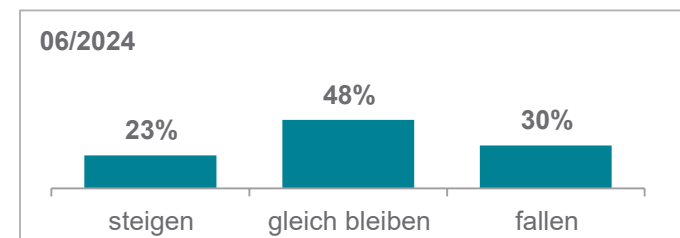


## Baupreise: Künftige Entwicklung 06/2022 – 06/2024

- Die Wohnungsbaubranche bleibt hinsichtlich der Preisentwicklung zurückhaltend und rechnet tendenziell mit einem weiteren Rückgang der Preise.



- 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 zweiten Quartal 2024 liegt die Maschinenauslastung in der gesamten Baubranche nur noch bei knapp über 70 Prozent.
- Im historischen Vergleich bleibt der Auslastungsgrad der Maschinenkapazitäten weiterhin auf einem hohen Niveau.

### ii. Beschäftigung

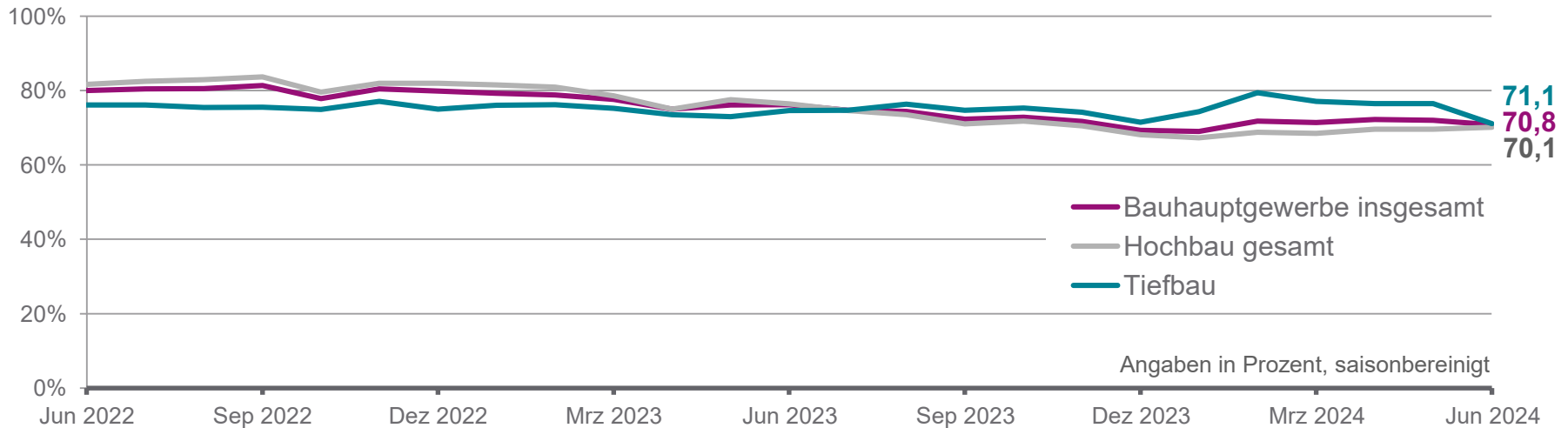
- Die Baubranche prognostiziert für das nächste Quartal einen leichten Rückgang der Beschäftigtenzahlen.

## Inhalt

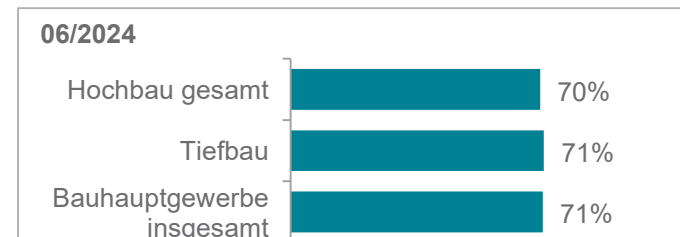
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. **Kapazitätsauslastung**
  - ii. Beschäftigung

## Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2022 – 06/2024

- Im zweiten Quartal 2024 liegt die Maschinenauslastung in der gesamten Baubranche nur noch bei knapp über 70 Prozent.

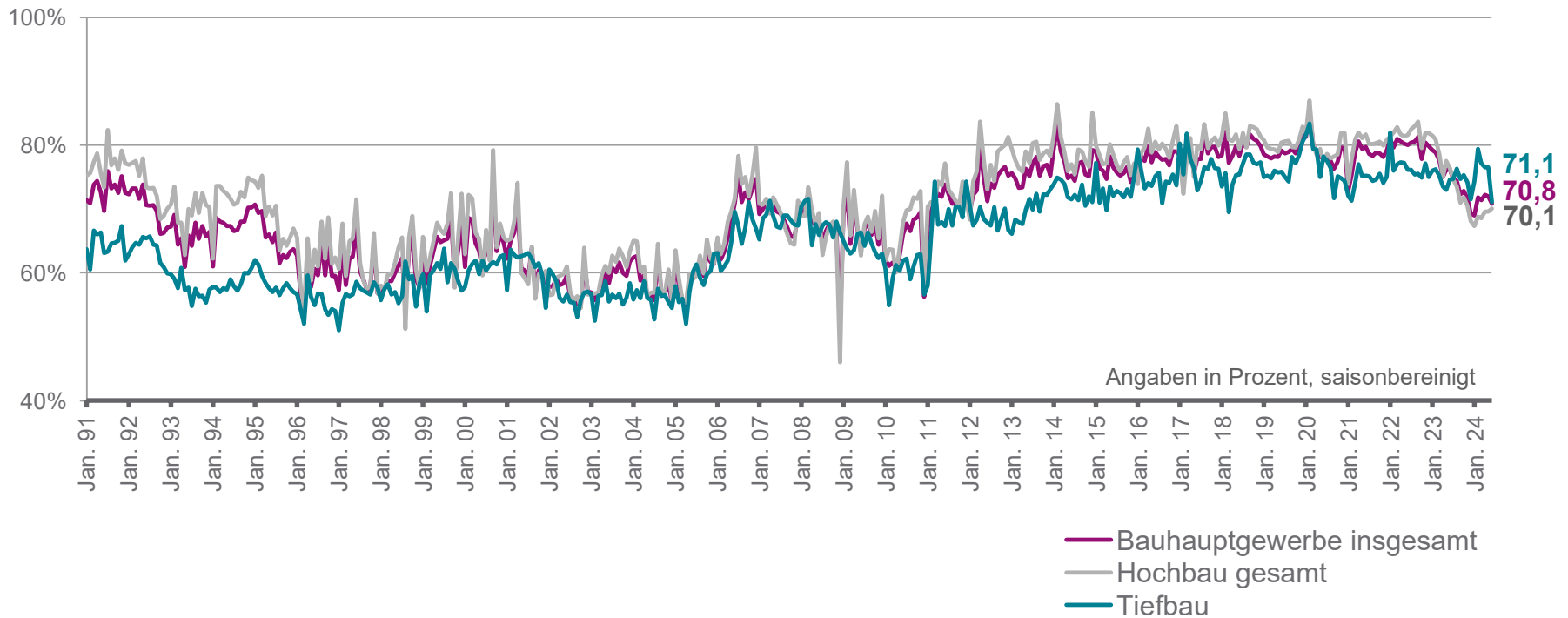


- Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?



## Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 06/2024

- Im historischen Vergleich bleibt der Auslastungsgrad der Maschinenkapazitäten weiterhin auf einem hohen Niveau.



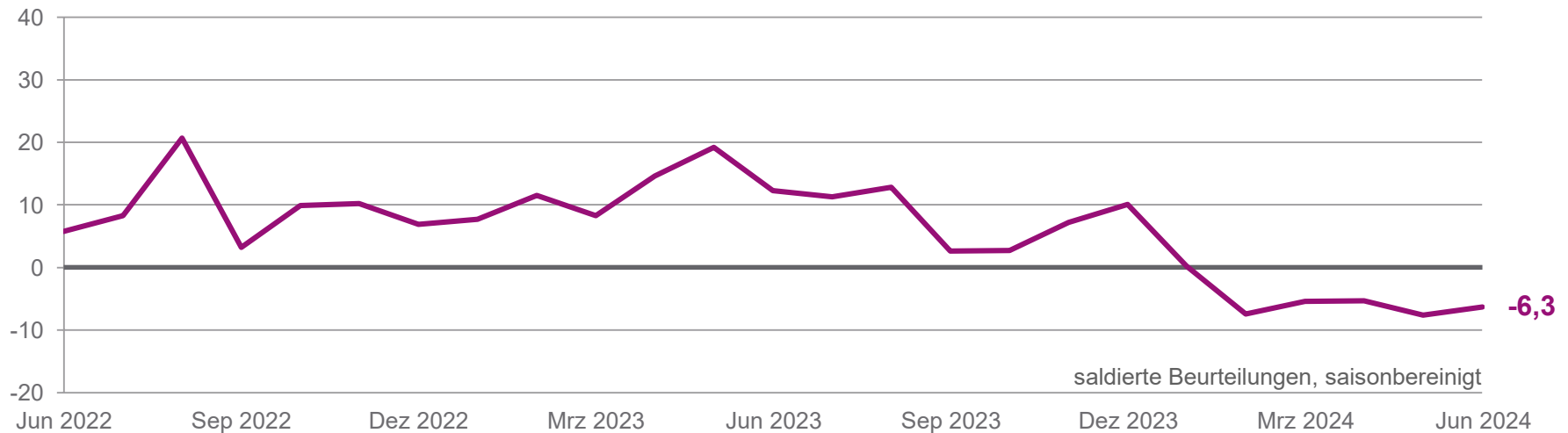
## Inhalt

- 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**

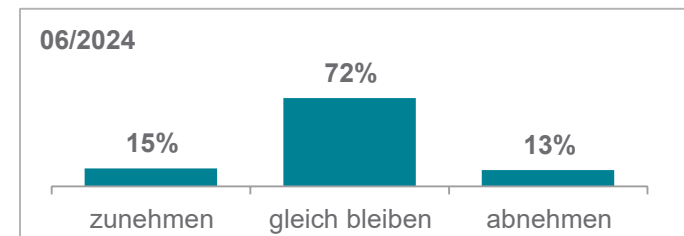


## Beschäftigung: Künftige Entwicklung 06/2022 – 06/2024

- Die Baubranche prognostiziert für das nächste Quartal einen leichten Rückgang 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.