
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

3. 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 leicht verbessert auf niedrigem Niveau, 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 60 Prozent der befragten Unternehmen empfinden ihren Auftragsbestand inzwischen als zu klein
- Baupreise weiter gesunken, wenn auch mit geringerem Tempo; Betriebe rechnen auch für das Schlussquartal mit fallenden Preisen
- Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe mit unter 67 Prozent auf dem tiefsten Stand seit Ende 2010

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

Die Konjunkturstimmung in Baden-Württemberg hat sich im dritten Quartal weiter eingetrübt. Im Vergleich zum Halbjahresende ist der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex um weitere 9 Punkte gesunken und liegt mit -14 Punkten weit unter der Nulllinie. Sowohl die Beurteilung der aktuellen Lage als auch die Erwartungen der Südwestunternehmen für die kommenden Monate haben sich negativ entwickelt.

Auch die Entwicklung der Wirtschaftsleistung spiegelt die schwierige konjunkturelle Lage im Südwesten wider. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lag das baden-württembergische Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2024 um 1,3 Prozent unter dem Vorjahresniveau, was hauptsächlich auf eine rückläufige Entwicklung in der Industrie und im Baugewerbe zurückzuführen ist.

Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg ist im September zwar um ein Zehntelprozent auf 4,3 Prozent zurückgegangen, liegt damit jedoch weiterhin über dem Vorjahresniveau von 4,0 Prozent. Im Vergleich zum September 2023 ist die Zahl der Arbeitslosen um etwa 25.000 gestiegen.

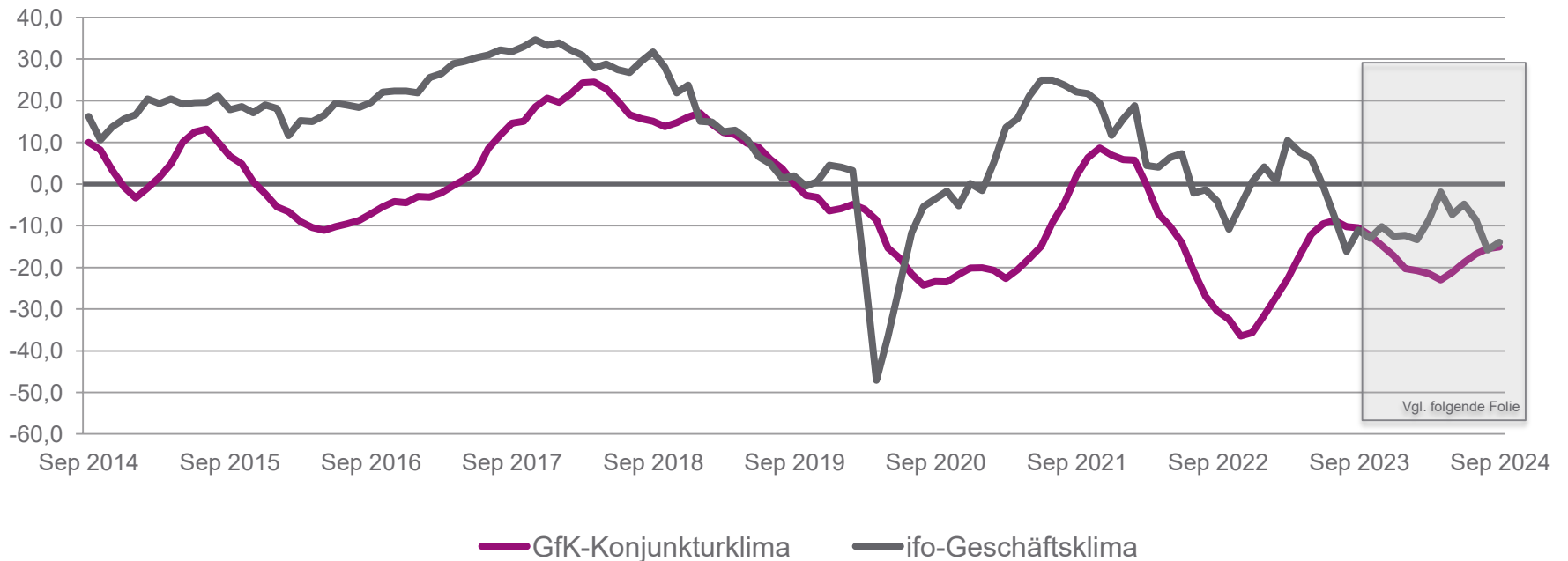
Noch alarmierender ist, dass die Zeichen in der Industrie derzeit klar auf Personalabbau stehen. So ist der Indexwert für die künftige Entwicklung der Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe im September auf -38 Punkte gefallen. Die Industriebetriebe sind somit diesbezüglich so pessimistisch wie zuletzt direkt nach Ausbruch der Corona-Pandemie.

Die sogenannte Kredithürde, also der Anteil der Betriebe, die das Verhalten der Banken in Kreditverhandlungen als restriktiv wahrnehmen, liegt trotz der schwierigen konjunkturellen Lage derzeit auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Der Indikator ist im September im Vergleich zum Vorquartal sogar leicht von 18 auf 16 Prozent gesunken. 84 Prozent der Unternehmen empfinden die Banken derzeit in ihrem Verhalten als „entgegenkommend“ oder „normal“. Auch der Anteil der Unternehmen, die überhaupt Kreditverhandlungen führen, liegt mit 19 Prozent auf einem niedrigen Niveau.

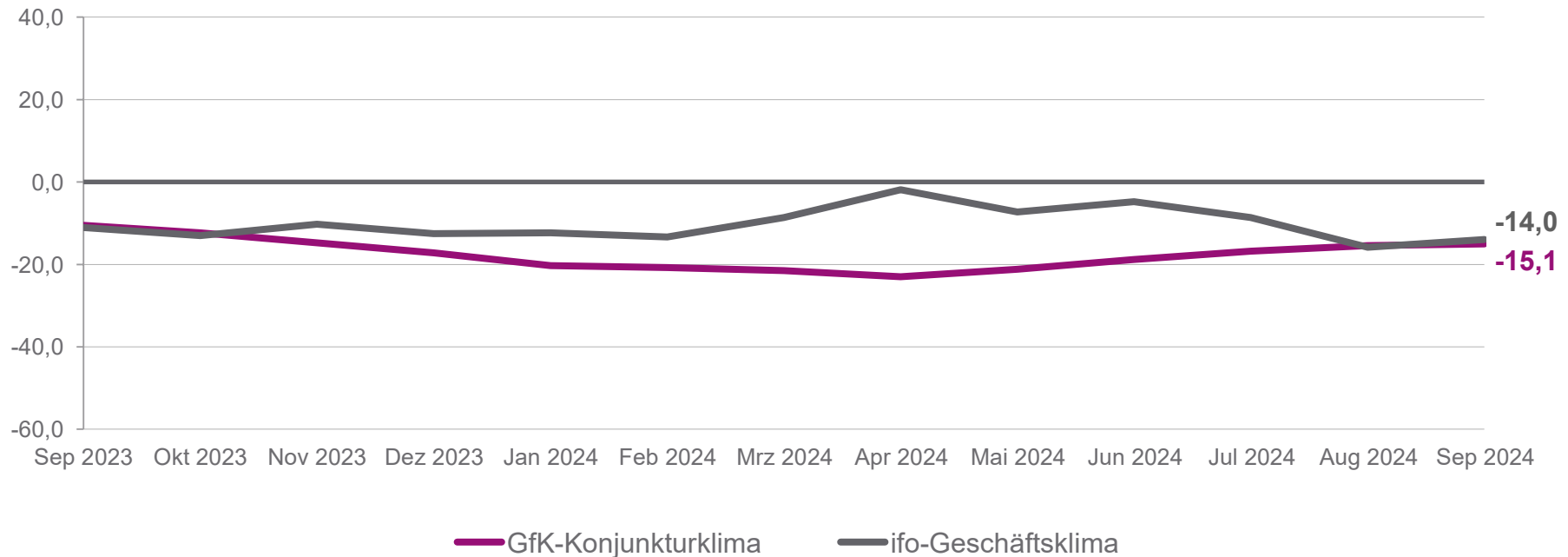
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2014 - 09/2024

- Der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex liegt zum Ende des dritten Quartals 2024 ebenso wie der L-Bank-GfK-Konjunkturklimaindex weiterhin deutlich im negativen Bereich.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2023 - 09/2024

- Nach einer Erholung im Frühjahr ist der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex zuletzt wieder deutlich gesunken. Das L-Bank-GfK-Konjunkturklima ist in den letzten Monaten nur leicht gestiegen und verharrt unter der Nulllinie.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q2 (06/2024)	Q3 (09/2024)	Q2 (06/2024)	Q3 (09/2024)	Q2 (06/2024)	Q3 (09/2024)	Q2 (06/2024)	Q3 (09/2024)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	4,7	-5,7	-13,9	-22,0	-4,8	-14,0	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	-3,4	-15,9	-16,4	-16,1	-10,0	-16,0	-6,6	-30,9
Bauhauptgewerbe	-26,1	-25,6	-39,6	-33,9	-33,0	-29,8	-25,6	-18,2
Hochbau	-36,7	-36,7	-48,0	-37,5	-42,5	-37,1	-37,0	-23,8
Wohnungsbau	-48,4	-47,9	-53,1	-42,5	-50,8	-45,2	-46,0	-26,3
Tiefbau	3,6	-0,7	-21,8	-25,7	-9,5	-13,6	1,7	-6,6
Großhandel	-26,9	-35,1	-31,5	-37,2	-29,2	-36,2	--	--
Einzelhandel	-7,1	-28,2	-36,5	-31,8	-22,4	-30,0	--	--
Dienstleister	20,0	13,0	-0,7	-15,8	9,4	-1,9	--	--

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.

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

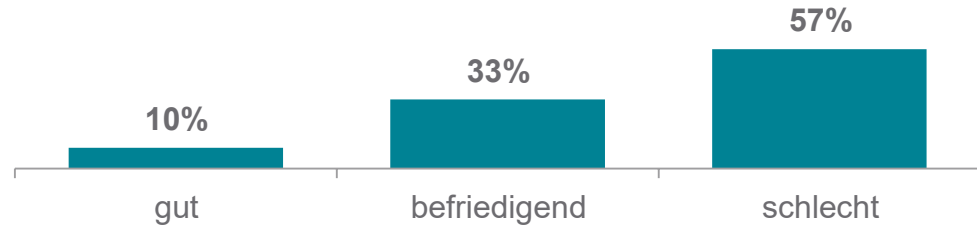
Die Stimmungslage im Bauhauptgewerbe stagniert auf niedrigem Niveau. Bereits seit April liegt der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex für den Bausektor ohne große Schwankungen bei etwa -30 Punkten.

Die aktuelle Lage (-26 Punkte) und die Perspektiven für die kommenden Monate (-34 Punkte) werden von den befragten Betrieben gleichermaßen negativ eingeschätzt.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 09/2024

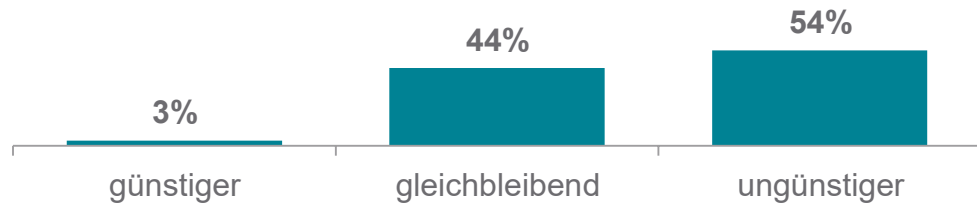
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

09/2024
 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?*

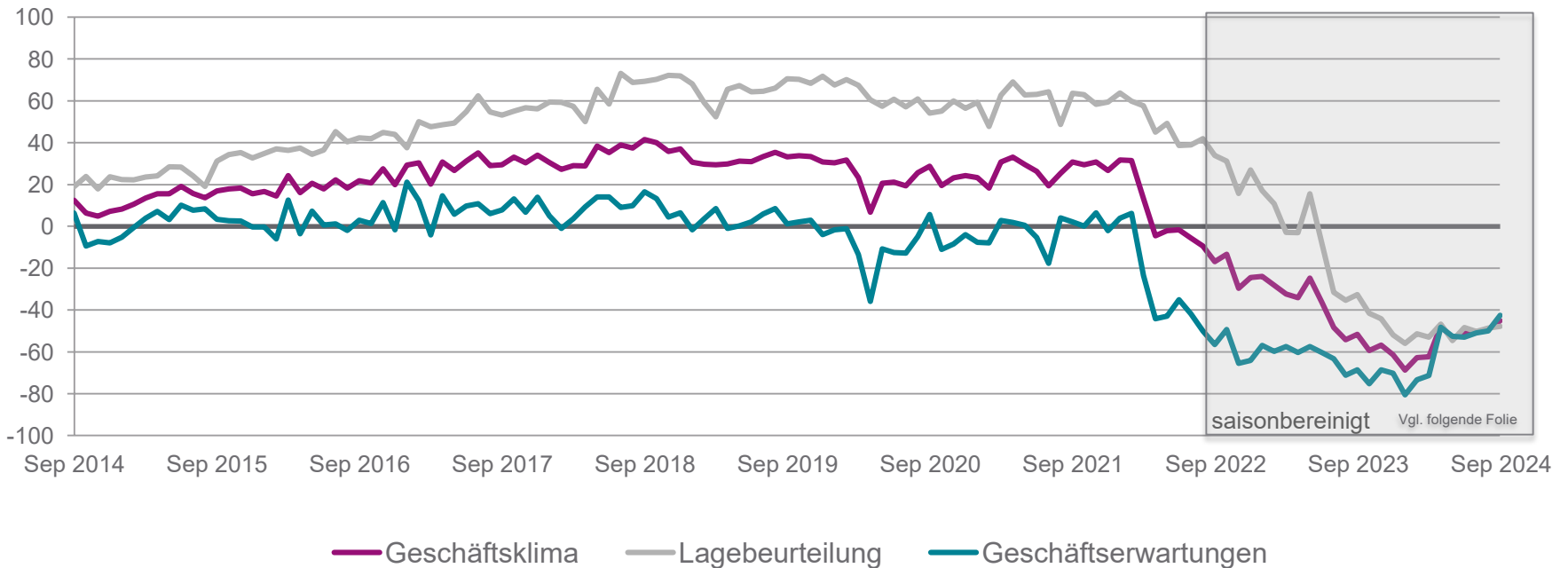
09/2024
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **-51,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-42,5**



09/2024
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(-47,9 + 200) \times (-42,5 + 200)} - 200 = -45,2$

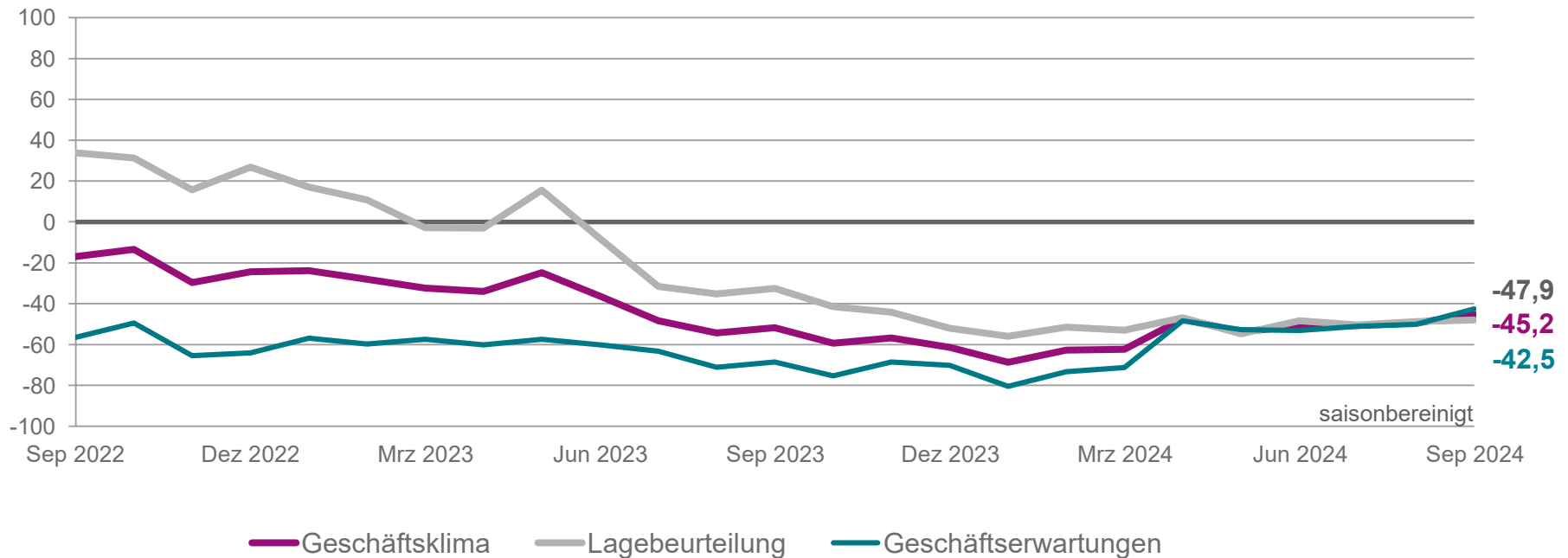
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2014 – 09/2024

- Im Wohnungsbau haben sich insbesondere die Geschäftserwartungen zuletzt etwas verbessert, bleiben aber nichtsdestotrotz von Pessimismus geprägt.



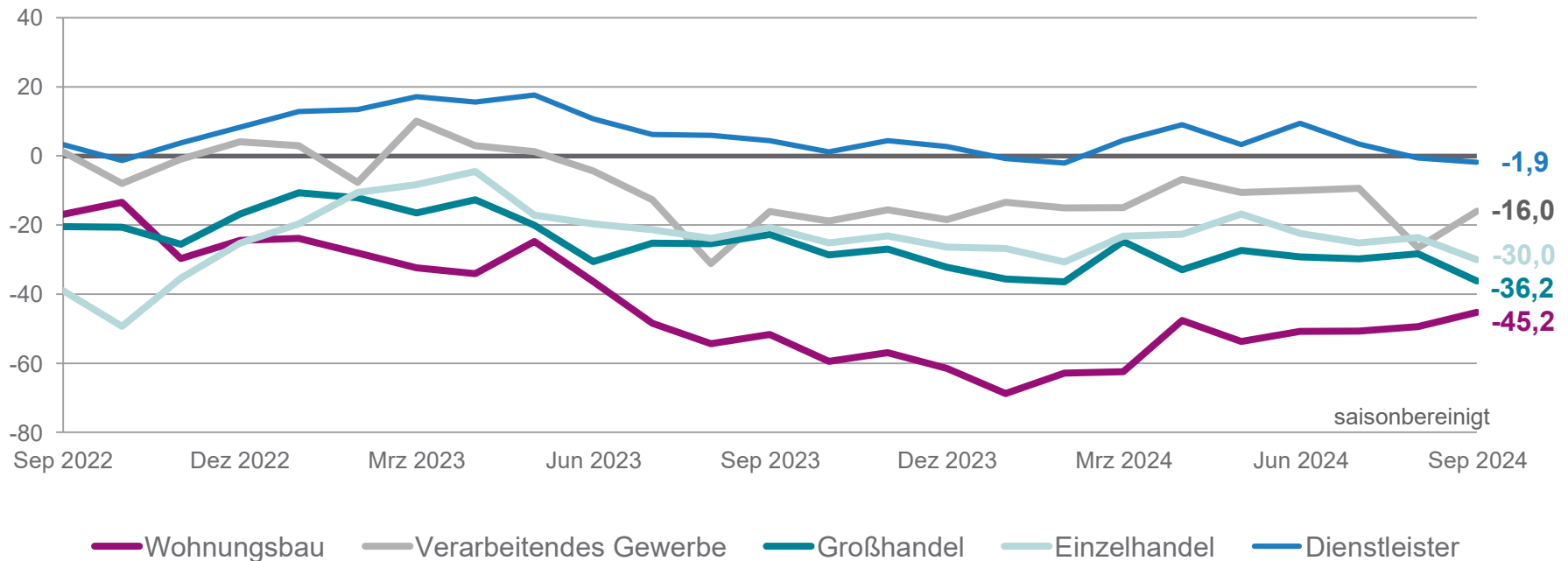
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2022 – 09/2024

- In der Zwei-Jahresbetrachtung zeigt sich die sukzessive Eintrübung der Lageurteile im Wohnungsbau. Das Geschäftsklima liegt weiterhin tief im negativen Bereich.



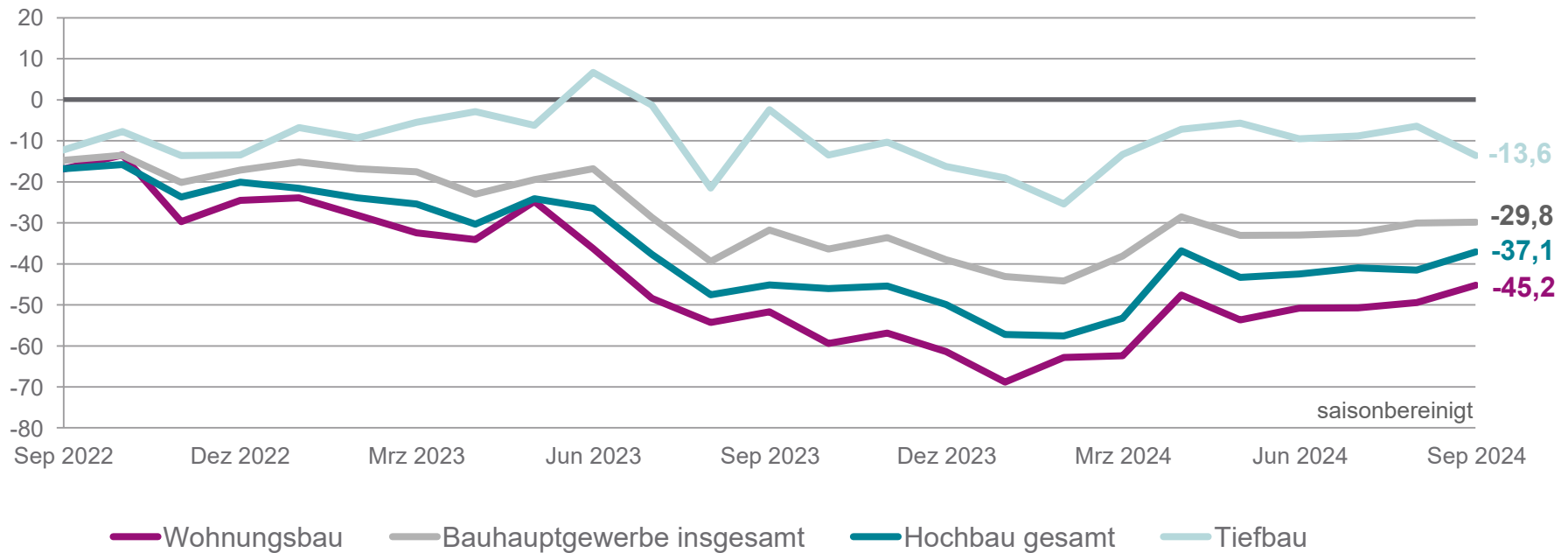
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 09/2022 – 09/2024

- Das Geschäftsklima im Wohnungsbau bleibt trotz einer leichten Verbesserung auf -45 Punkte hinter den anderen Wirtschaftssektoren zurück.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 09/2022 – 09/2024

- Der Tiefbau bleibt trotz ebenfalls negativem Geschäftsklimaindex klarer Stimmungsführer im Bauhauptgewerbe.



Inhalt

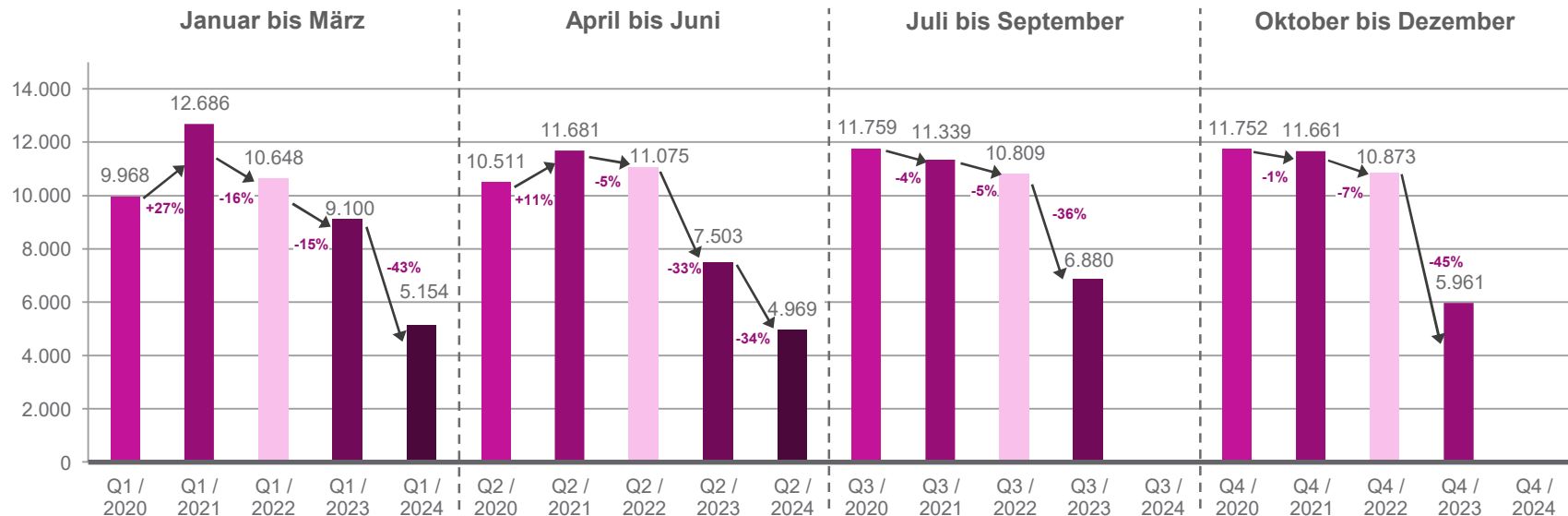
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Von Januar bis Juni 2024 wurden in Baden-Württemberg in der Summe 10.123 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt und damit 39 Prozent weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der Einbruch der Genehmigungszahlen hat sich auch im zweiten Quartal fortgesetzt.
- Die Bautätigkeit im Wohnungsbau entwickelt sich nach wie vor deutlich rückläufig.
- Im September 2024 meldeten 62 Prozent der Wohnungsbauunternehmen Hindernisse bei der Ausführung ihrer Aufträge.
- Im dritten Quartal 2024 ist neben dem Mangel an Aufträgen vor allem der Fachkräftemangel die Ursache für Bauverzögerungen.
- Die Aussichten für die nächsten drei Monate bleiben pessimistisch, da die Wohnungsbauunternehmen mit einem weiteren Rückgang der Bauaktivitäten rechnen.

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2020 bis 2024

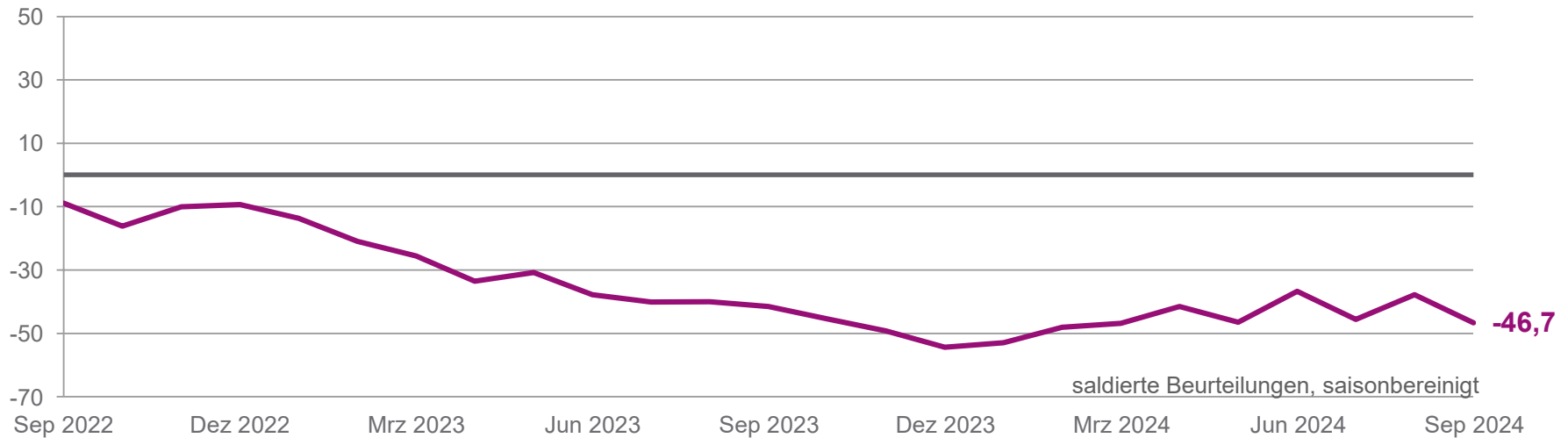
- Von Januar bis Juni 2024 wurden in Baden-Württemberg in der Summe 10.123 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt und damit 39 Prozent weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der Einbruch der Genehmigungszahlen hat sich auch im zweiten Quartal fortgesetzt.



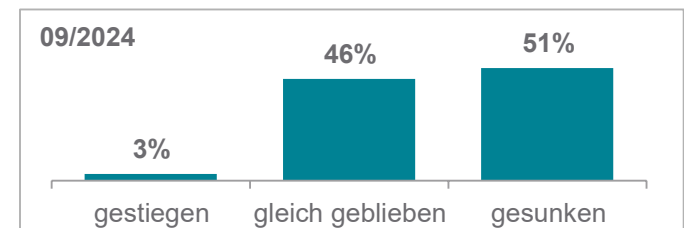
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische_Berichte/373124002.pdf

Bautätigkeit: Entwicklung 09/2022 – 09/2024

- Die Bautätigkeit im Wohnungsbau entwickelt sich nach wie vor deutlich rückläufig.

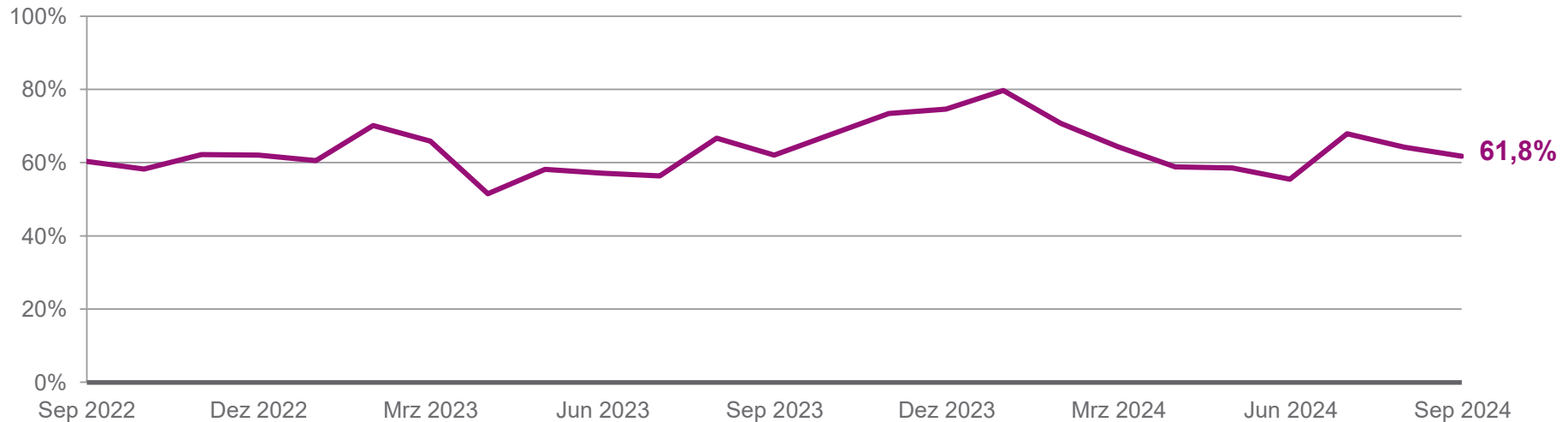


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?

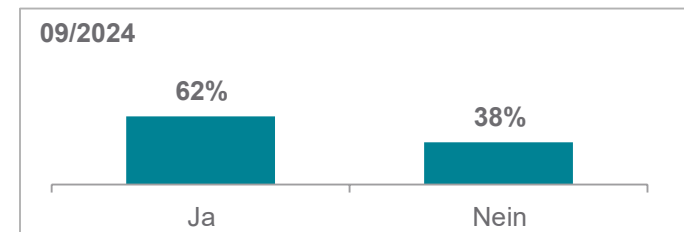


Bautätigkeit: Behinderung 09/2022 – 09/2024

- Im September 2024 meldeten 62 Prozent der Wohnungsbauunternehmen Hindernisse bei der Ausführung ihrer Aufträge.

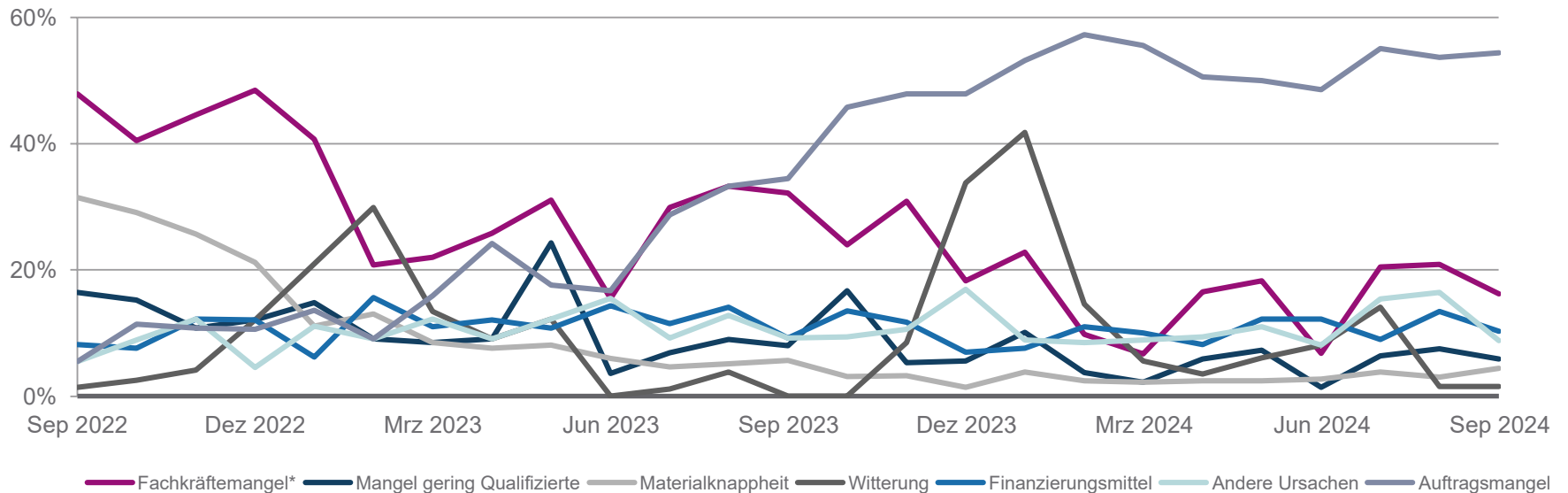


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

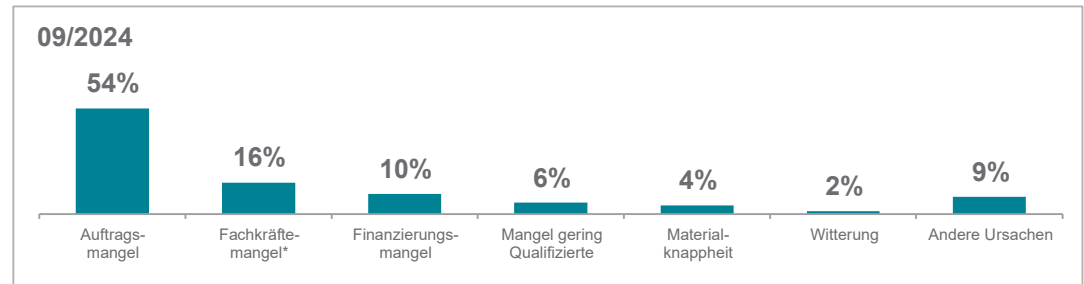


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 09/2022 – 09/2024

- Im dritten Quartal 2024 ist neben dem Mangel an Aufträgen vor allem der Fachkräftemangel die Ursache für Bauverzögerungen.



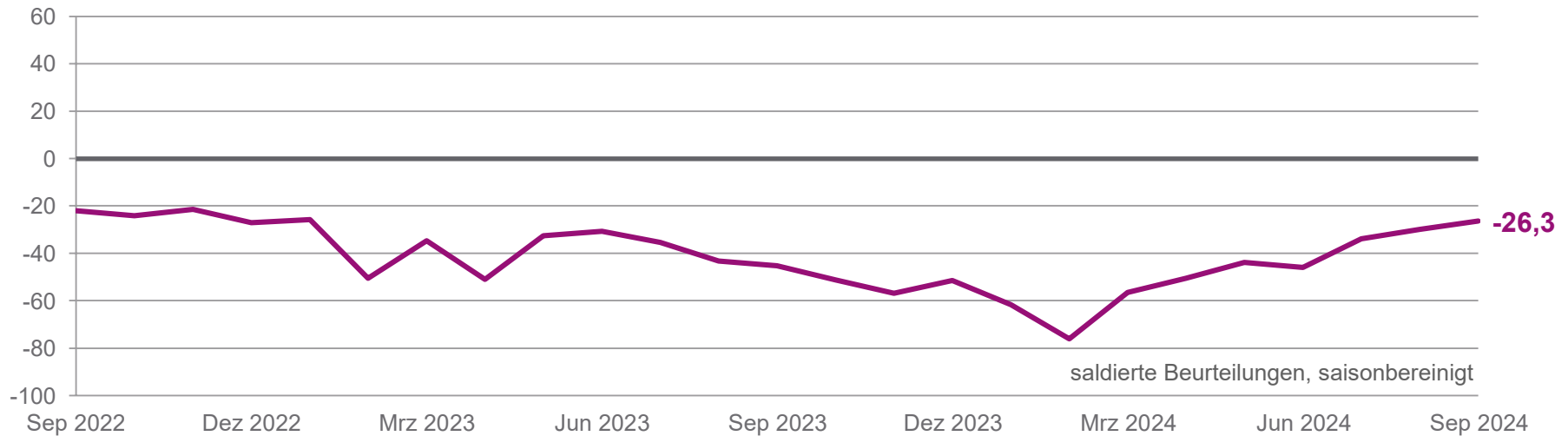
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



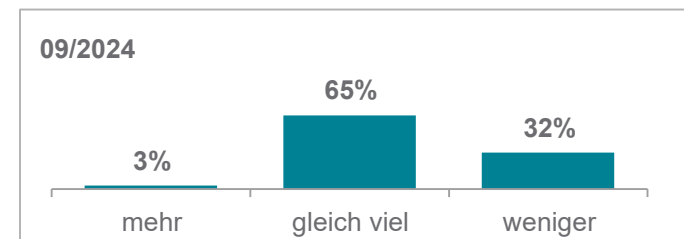
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 09/2022 – 09/2024

- Die Aussichten für die nächsten drei Monate bleiben pessimistisch, da die Wohnungsbauunternehmen mit einem weiteren Rückgang der Bauaktivitäten rechnen.



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



Inhalt

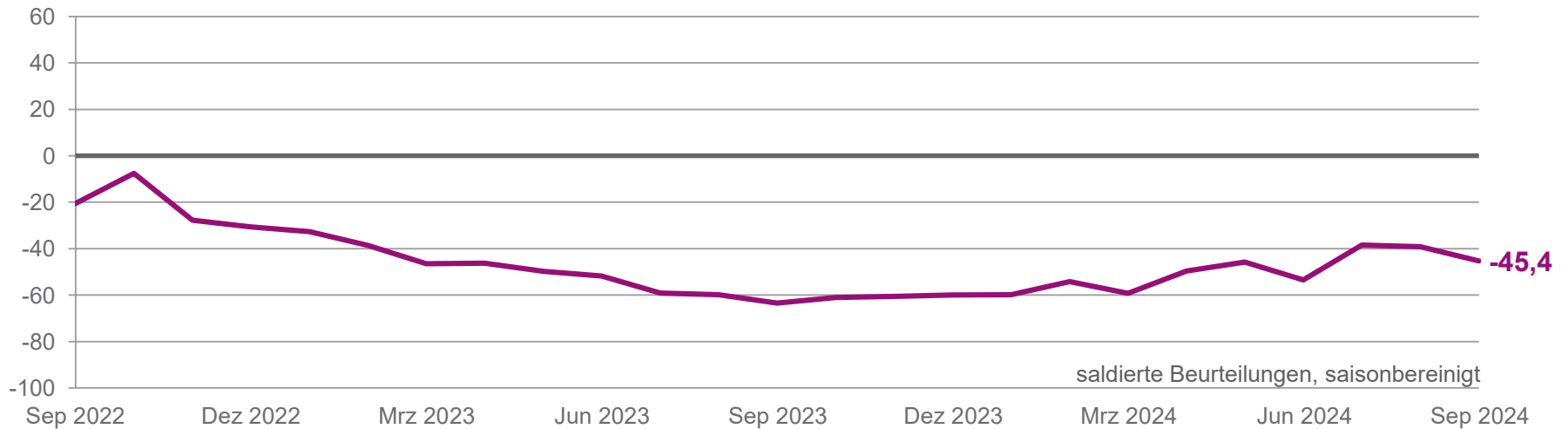
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

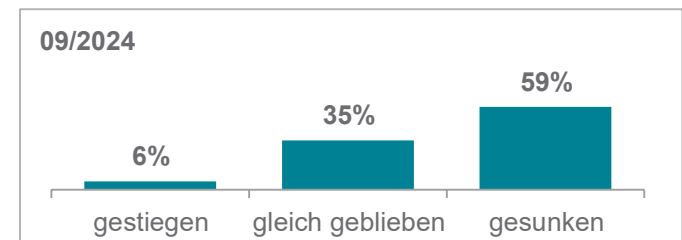
- Der Auftragsbestand im Wohnungsbau hat sich im vergangenen Quartal ebenfalls weiter rückläufig entwickelt.
- 62 Prozent der befragten Unternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein.
- Die durchschnittliche Auftragsreichweite liegt derzeit bei rund drei Monaten und damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zwei Jahre.

Baufträge: Entwicklung Bestand 09/2022 – 09/2024

- Der Auftragsbestand im Wohnungsbau hat sich im vergangenen Quartal ebenfalls weiter rückläufig entwickelt.

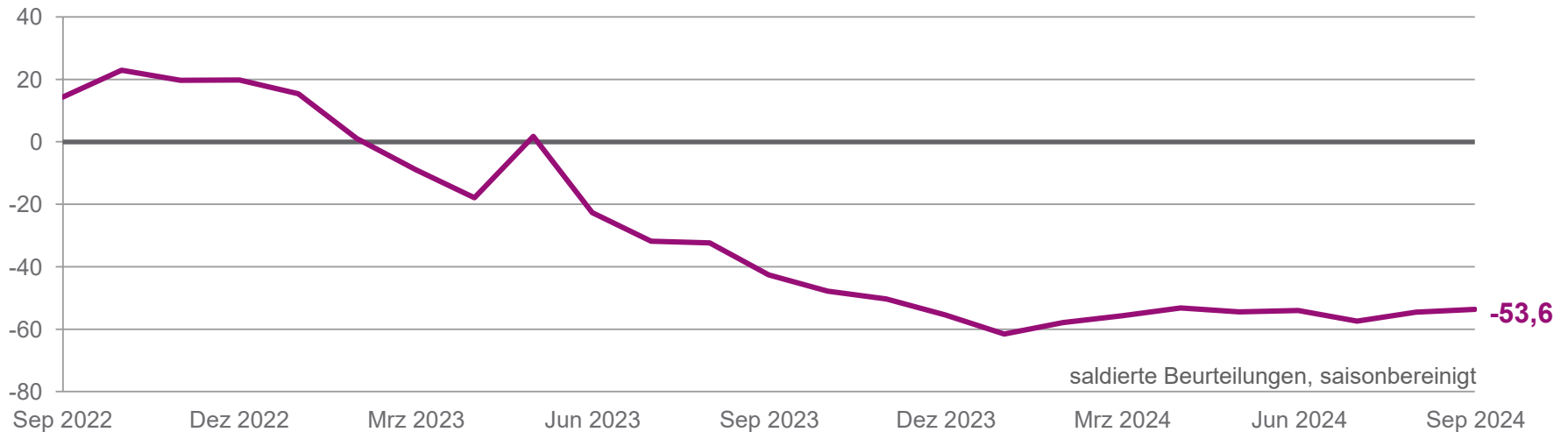


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

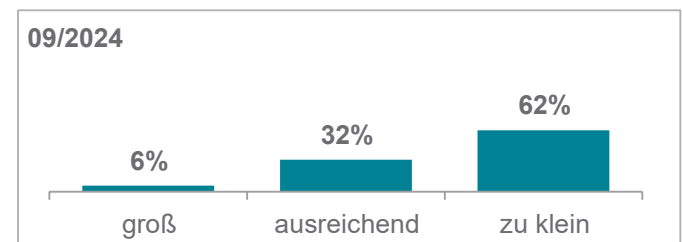


Baufträge: Beurteilung Bestand 09/2022 – 09/2024

- 62 Prozent der befragten Unternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein.

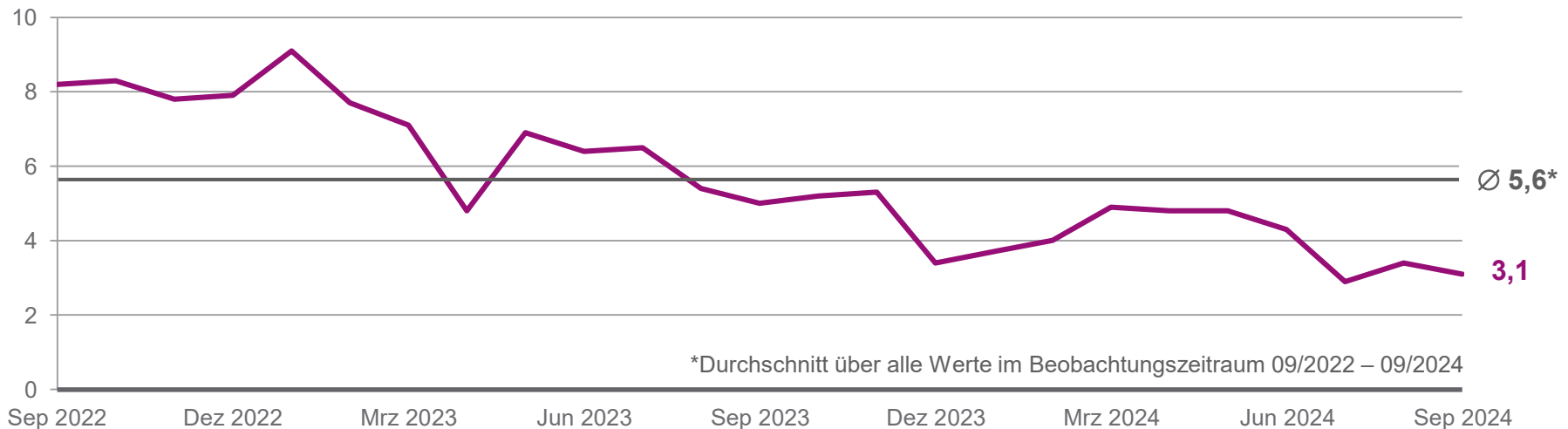


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 09/2022 – 09/2024

- Die durchschnittliche Auftragsreichweite liegt derzeit bei rund drei Monaten und damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zwei Jahre.



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

Inhalt

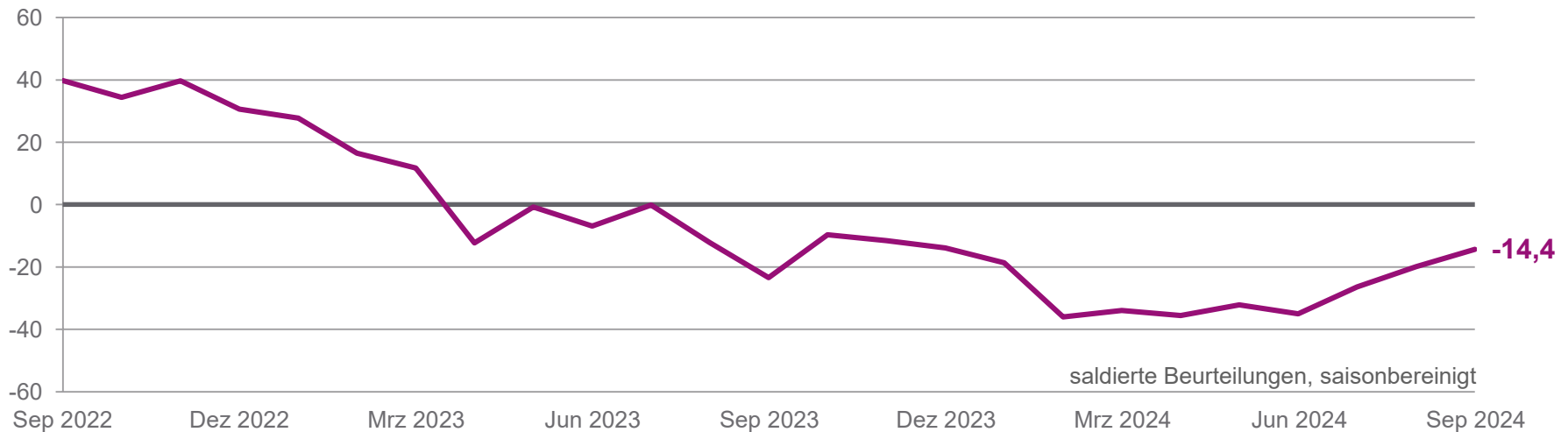
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

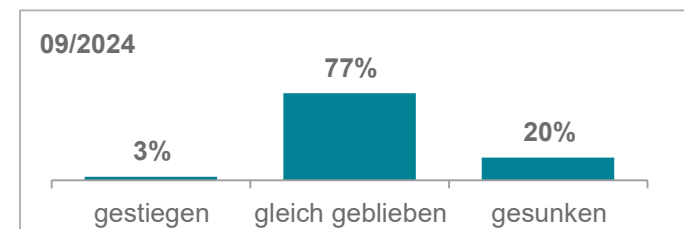
- Die Baupreise für neu hereingenommene Aufträge sind weiter gesunken, wenn auch mit geringerem Tempo.
- 30 Prozent der befragten Unternehmen empfinden die auf dem Markt erzielbaren Baupreise als nicht kostendeckend.
- Die Wohnungswirtschaft bleibt hinsichtlich der Preisentwicklung zurückhaltend und rechnet mit weiteren Preisrückgängen.

Baupreise: Entwicklung 09/2022 – 09/2024

- Die Baupreise für neu hereingenommene Aufträge sind weiter gesunken, wenn auch mit geringerem Tempo.

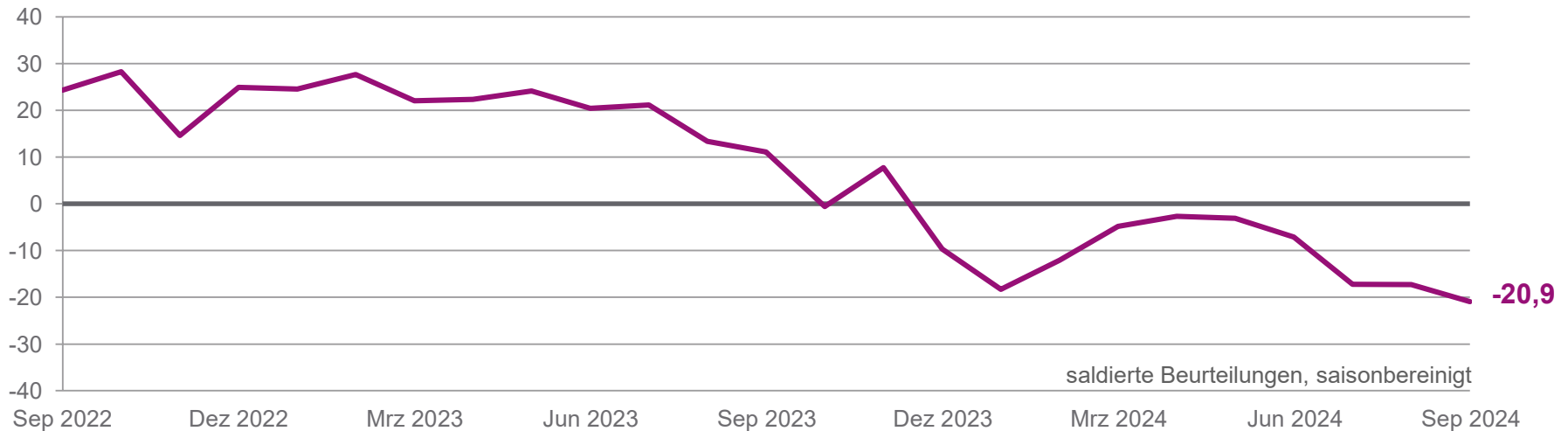


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

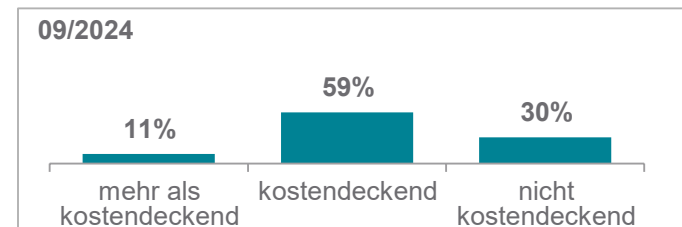


Baupreise: Kostendeckung 09/2022 – 09/2024

- 30 Prozent der befragten Unternehmen empfinden die auf dem Markt erzielbaren Baupreise als nicht kostendeckend.

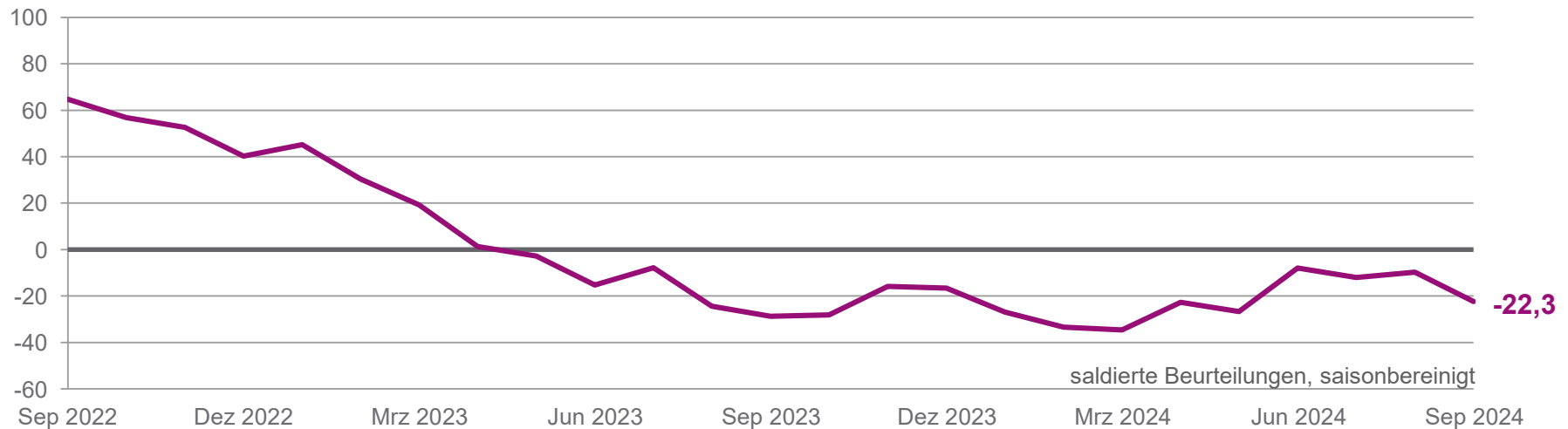


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

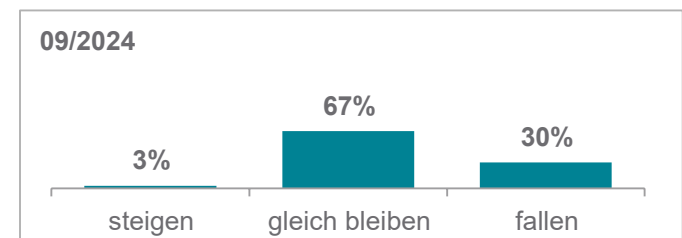


Baupreise: Künftige Entwicklung 09/2022 – 09/2024

- Die Wohnungswirtschaft bleibt hinsichtlich der Preisentwicklung zurückhaltend und rechnet mit weiteren Preisrückgängen.



- 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 dritten Quartal 2024 erreicht der Auslastungsgrad der Maschinenkapazitäten im gesamten Baugewerbe Werte von unter 67 Prozent. Dies ist der tiefste Stand seit Ende 2010.
- Der Auslastungsgrad der Maschinenkapazitäten ist in den letzten Jahren deutlich gesunken.

ii. Beschäftigung

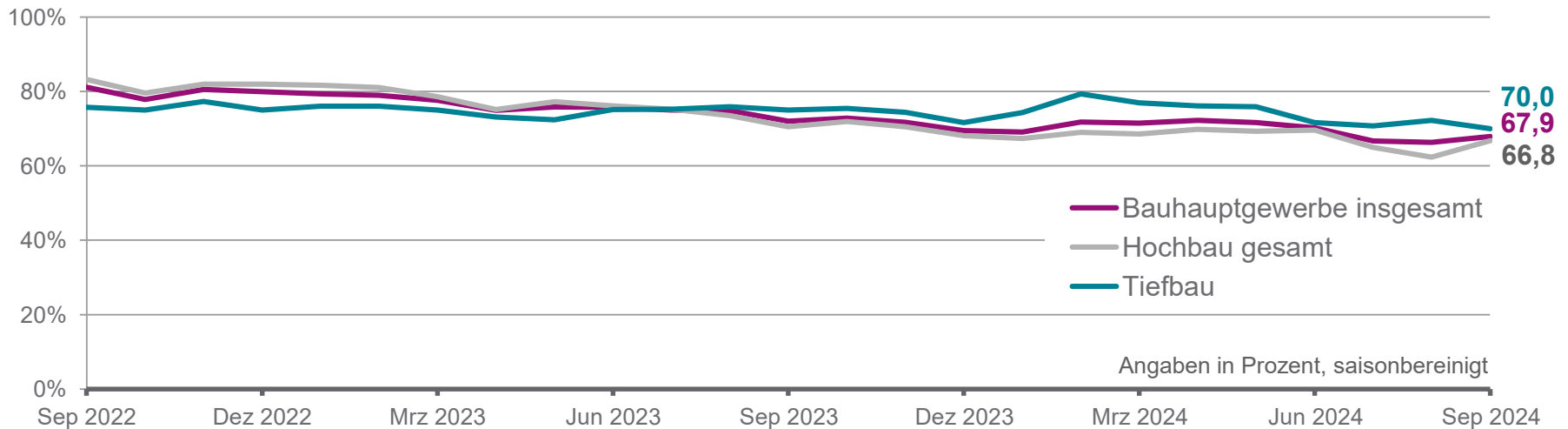
- Die Baubranche prognostiziert für das nächste Quartal eine leichte Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

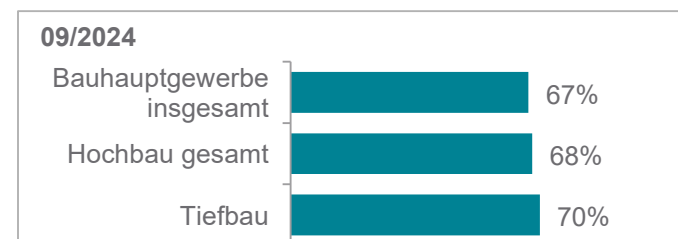
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2022 – 09/2024

- Im dritten Quartal 2024 erreicht der Auslastungsgrad der Maschinenkapazitäten im gesamten Baugewerbe Werte von unter 67 Prozent. Dies ist der tiefste Stand seit Ende 2010.



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



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 09/2024

- Der Auslastungsgrad der Maschinenkapazitäten ist in den letzten Jahren deutlich gesunken.

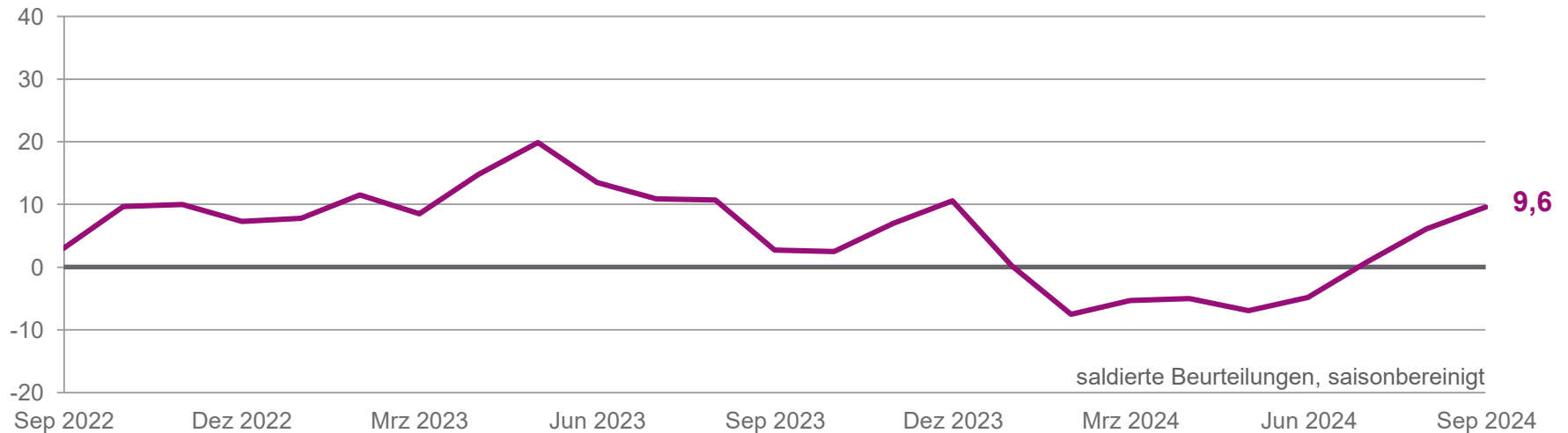


Inhalt

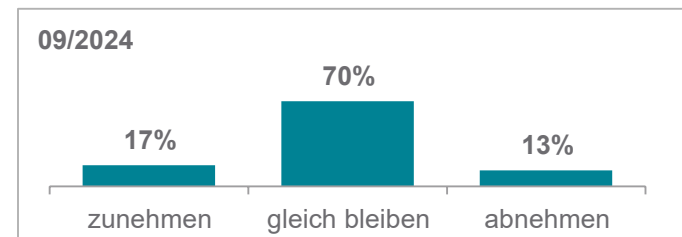
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 09/2022 – 09/2024

- Die Baubranche prognostiziert für das nächste Quartal eine leichte 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.