
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

4. Quartal 2022

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau weiterhin deutlich unter der Nulllinie und auf dem tiefsten Stand seit 13 Jahren
- Geschäftslage weiterhin positiv, Geschäftserwartungen erreichen aber einen historischen Tiefststand
- Der Stimmungseinbruch trifft die gesamte Baubranche, Tiefbau derzeit knapper Stimmungsführer
- Bautätigkeit nimmt auch im vierten Quartal ab; über 60 Prozent der Betriebe berichten von Baubehinderungen; Fachkräftemangel dabei bedeutsamster Faktor; Materialknappheit nimmt ab
- Bestand an Bauaufträgen auf hohem Niveau rückläufig
- Steigender Trend bei den Baupreisen setzt sich im vierten Quartal fort, auch für das erste Quartal 2023 wird mit steigenden Baupreisen gerechnet; Preiserwartungen aber zuletzt etwas moderater.
- Mit 81 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 Konjunktureinschätzung sowie nach ihren Konjunkturerwartungen gefragt.

- Konjunkturstimmung im Südwesten: Hoffnungsschimmer zum Jahresende.

Nach einem turbulenten Verlauf endet das Jahr 2022 zumindest aus konjunktureller Sicht auf einer versöhnlichen Note. So ist das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Dezember erstmals seit einem halben Jahr wieder knapp in den positiven Bereich gestiegen.

Die Stimmungsaufhellung ist darauf zurückzuführen, dass die Südwestunternehmen ihre Perspektiven für die kommenden sechs Monate nicht mehr ganz so düster sehen wie noch im Herbst. Der Indexwert für die Geschäftserwartungen ist dementsprechend von -38 Punkten im Oktober auf nur noch -18 Punkte gestiegen. Die geringere Gefahr einer Gasmangellage und die Hoffnung auf ein baldiges Ende der massiven Preisanstiege dürften hierbei eine übergeordnete Rolle spielen.

Auch auf der Verbraucherseite machten sich die genannten Faktoren im Dezember positiv bemerkbar. So stoppten in der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage sowohl das Konjunktur- (Anstieg von -37 auf -36 Punkte) als auch das Einkommensklima (von -25,4 auf -25,3 Punkte) im Dezember zumindest vorläufig ihre langanhaltenden Negativtrends. Zudem sank das Preisklima, also die subjektive Inflationswahrnehmung, von 75 auf 71 Punkte und damit den tiefsten Stand seit Mai.

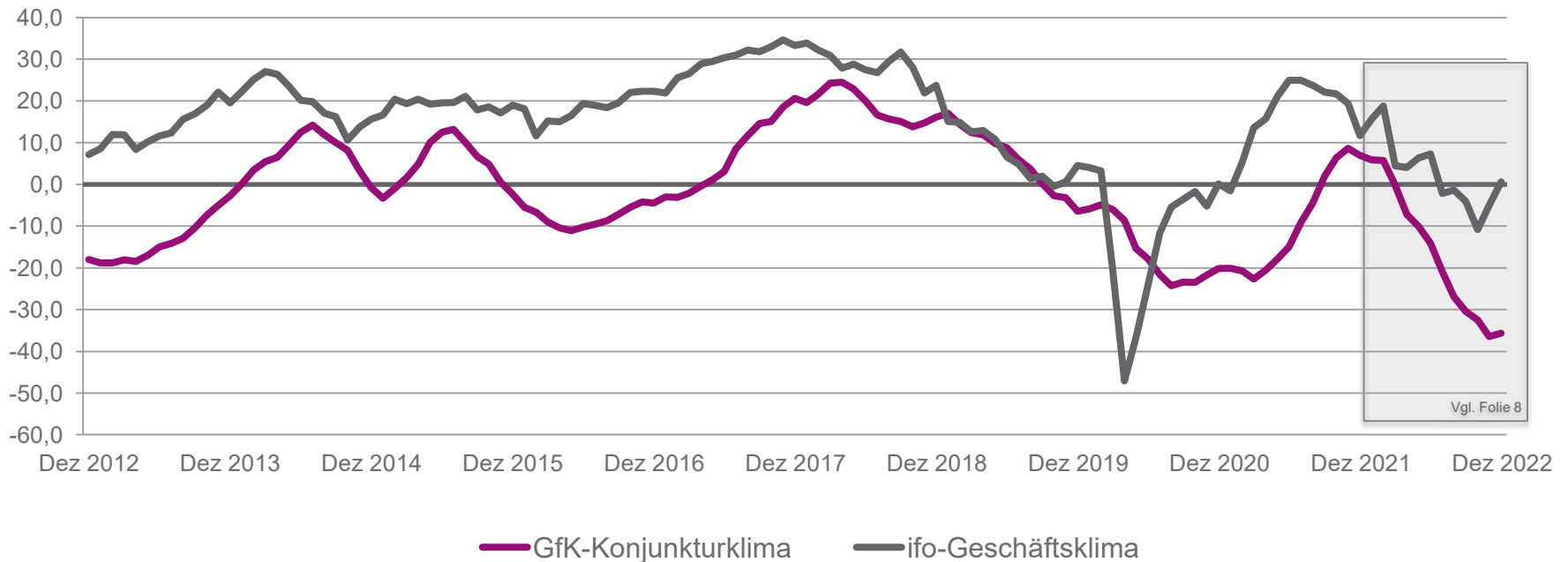
Der Anteil der im Rahmen der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage untersuchten Betriebe, die in den letzten drei Monaten Kreditverhandlungen mit Banken geführt haben, ist trotz der aktuellen Krisensituation gegenüber dem Vorquartal leicht zurückgegangen und lag im Dezember bei 22 Prozent. Der Wert liegt damit weiterhin deutlich unter dem Niveau des zweiten Quartals 2020 (34 Prozent), als die Nachfrage nach Fremdkapital infolge des Ausbruchs der Corona-Pandemie vorübergehend angestiegen ist.

Ein Großteil der Südwestunternehmen beschreibt die Banken in ihrem Verhalten weiterhin als „entgegenkommend“ oder „normal“, die sogenannte Kredithürde (prozentualer Anteil der Unternehmen, die die Kreditvergabe als „restriktiv“ empfinden) ist im Vergleich zum Vorquartal sogar von 21 auf 18 Prozent zurückgegangen. Ein deutlich restriktiveres Verhalten der Banken oder gar eine „Kreditklemme“ ist somit weiterhin nicht zu beobachten.

Auch im baden-württembergischen Einzelhandel hat der Pessimismus zum Jahresende etwas nachgelassen. So ist das sektorspezifische L-Bank-ifo-Geschäftsklima von -53 Punkten im Oktober auf -35 Punkte gestiegen. Es bleibt nun abzuwarten, ob sich diese Erholung auch im weiteren Verlauf des Winters fortsetzt.

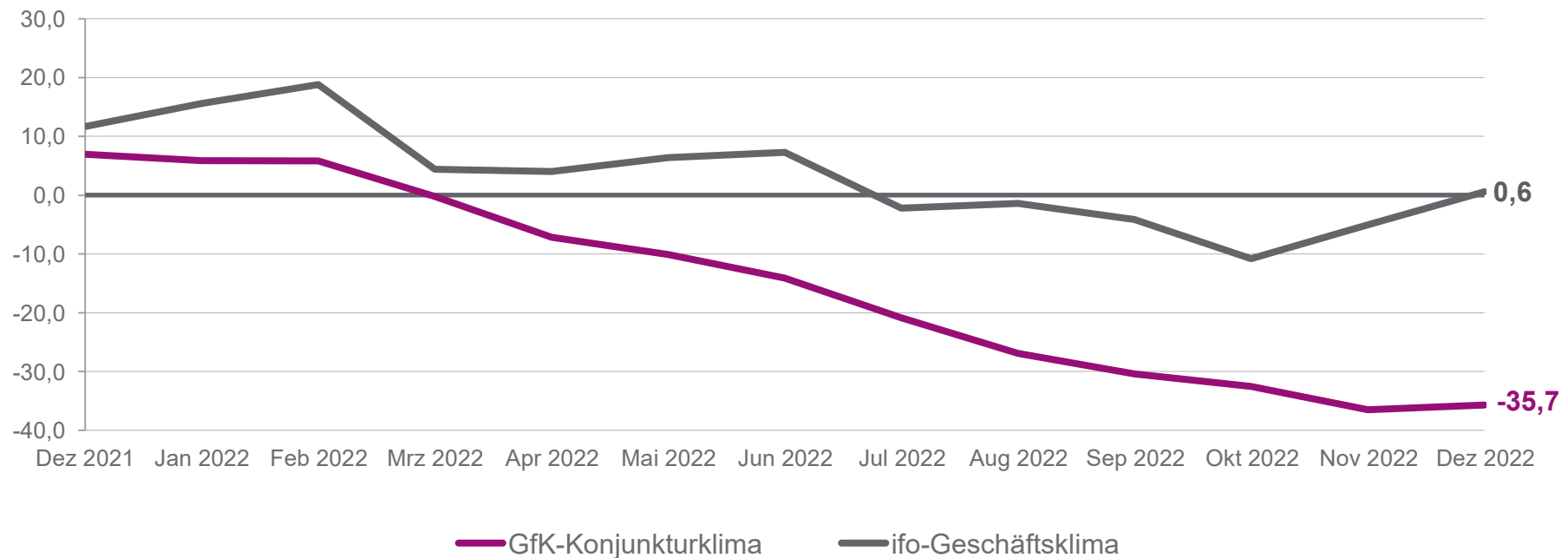
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2012 – 12/2022

- Zum Ende des Jahres zeichnet sich beim ifo-Geschäftsklima eine leichte Erholung ab, während der GfK-Konjunkturklimaindex im November 2022 seinen 10-Jahres-Tiefststand erreichte.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2021 – 12/2022

- Seit Ende 2021 ist ein stetiger Abwärtstrend des GfK-Konjunkturklimaindex zu beobachten. Der ifo-Geschäftsklimaindex erholt sich hingegen langsam und durchbricht zum Ende des Jahres 2022 wieder die Nulllinie in den positiven Bereich.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q3 (09/2022)	Q4 (12/2022)	Q3 (09/2022)	Q4 (12/2022)	Q3 (09/2022)	Q4 (12/2022)	Q3 (09/2022)	Q4 (12/2022)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	25,8	21,2	-30,5	-18,0	-4,4	0,6	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	30,2	20,7	-28,5	-15,9	-1,3	1,5	7,3	5,4
Bauhauptgewerbe	19,3	21,9	-44,0	-49,6	-15,0	-17,3	-19,2	-22,0
Hochbau	26,4	22,6	-55,2	-54,9	-19,0	-20,3	-20,6	-28,3
Wohnungsbau	35,6	27,2	-59,7	-64,1	-18,2	-24,3	-21,4	-24,7
Tiefbau	4,4	6,7	-25,4	-38,6	-11,1	-17,3	-15,6	-7,9
Großhandel	13,7	10,4	-53,3	-46,2	-23,0	-20,1	--	--
Einzelhandel	-27,8	-24,1	-59,7	-45,6	-44,5	-35,2	--	--
Dienstleister	31,7	26,5	-22,2	-9,6	3,0	7,7	--	--

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 vierten Quartal hat sich das L-Bank-ifo-Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe noch weiter eingetrübt und lag zum Jahresende bei -17 Punkten. Während die aktuelle Lage mit +22 Punkte noch immer überwiegend positiv eingestuft wird, liegen die Erwartungen für die kommenden Monate mit -50 Punkten auf dem tiefsten Stand seit Anfang 1996.

Der aktuelle Mix aus steigenden Zinsen, Materialengpässen und Preissteigerungen setzt den Betrieben also massiv zu, sodass 2023 zu einem schwierigen Jahr für die Baubranche werden dürfte.

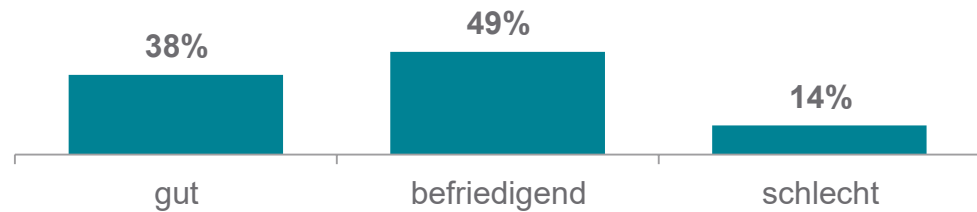
Dem Statistischen Landesamt zufolge lagen die Preise für Bauleistungen bei Wohngebäuden im vierten Quartal 2022 um 14,5 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Damit wurde die Steigerungsrate aus dem Jahr 2021 (9,1 Prozent gegenüber 2020) noch einmal deutlich übertroffen.

Besonders stark waren die Preissteigerungen mit über 18 Prozent bei Stahlbauarbeiten. Auch für das erste Quartal 2023 rechnen die Wohnungsbauunternehmen im Land mit weiteren Preisanstiegen. So sind die Preiserwartungen zuletzt zwar etwas gesunken, liegen mit 42 Punkten aber weiterhin deutlich im positiven Bereich.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 12/2022

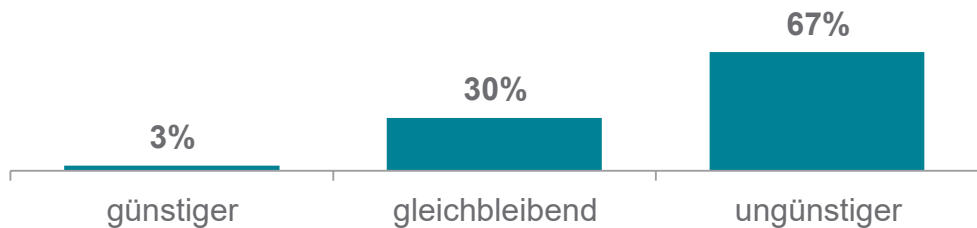
- *Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?*

12/2022
 Saldo (gut - schlecht) = **24,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **27,2**



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

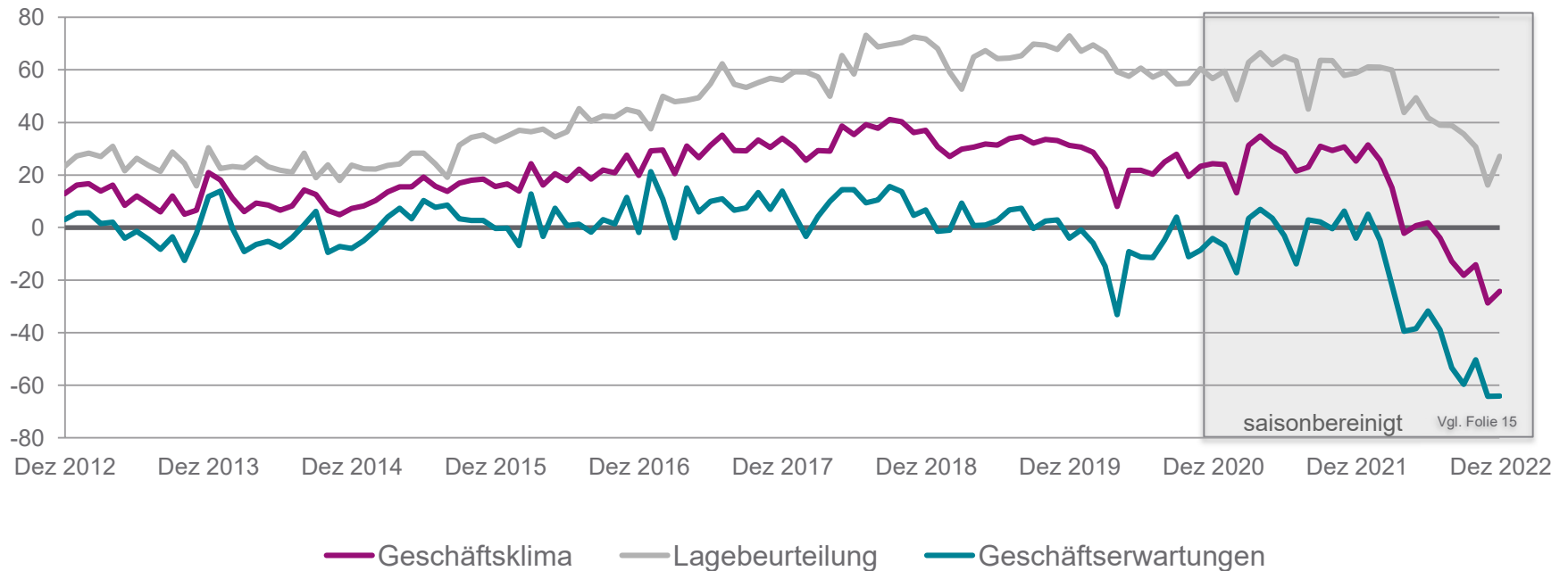
12/2022
 Saldo (günstiger - ungünstiger) = **-64,0**
 Saldo (saisonbereinigt) = **-64,1**



12/2022
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(27,2 + 200) \times (-64,1 + 200)} - 200 = -24,3$

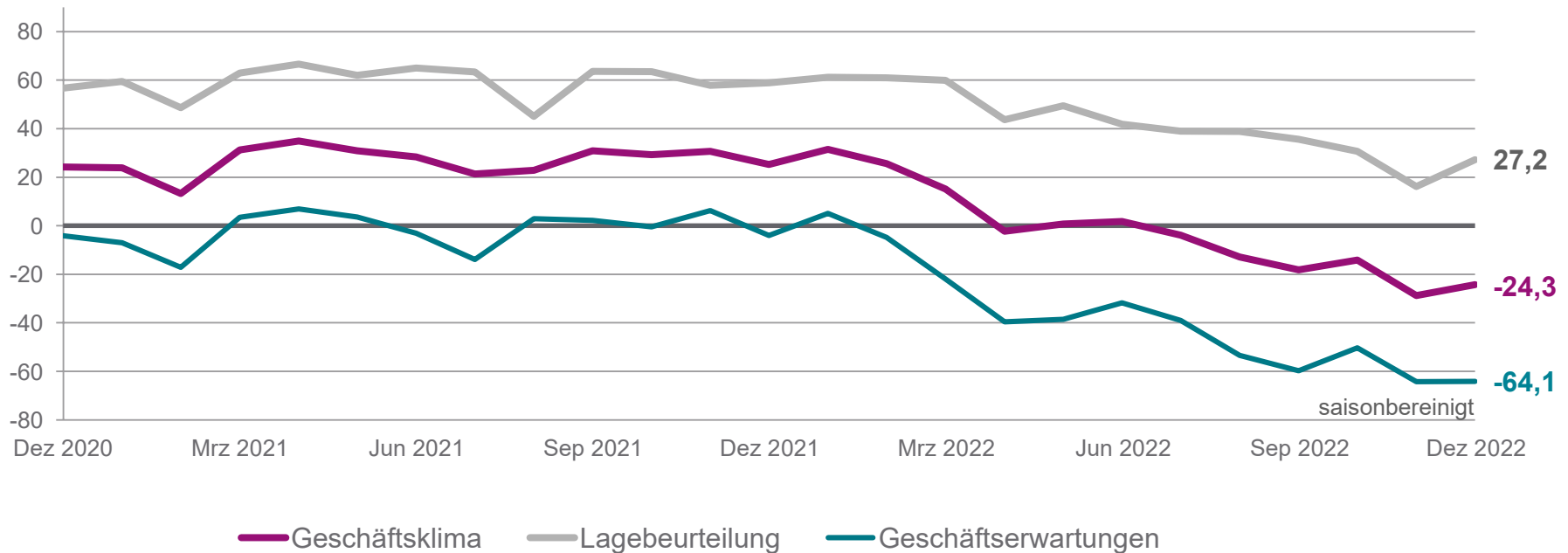
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2012 – 12/2022

- In der Zehnjahresbetrachtung war das Geschäftsklima in der Wohnungsbaubranche noch nie so schlecht wie heute. Zum Ende des Jahres zeigen sich allerdings leichte Tendenzen zu einer Verbesserung.



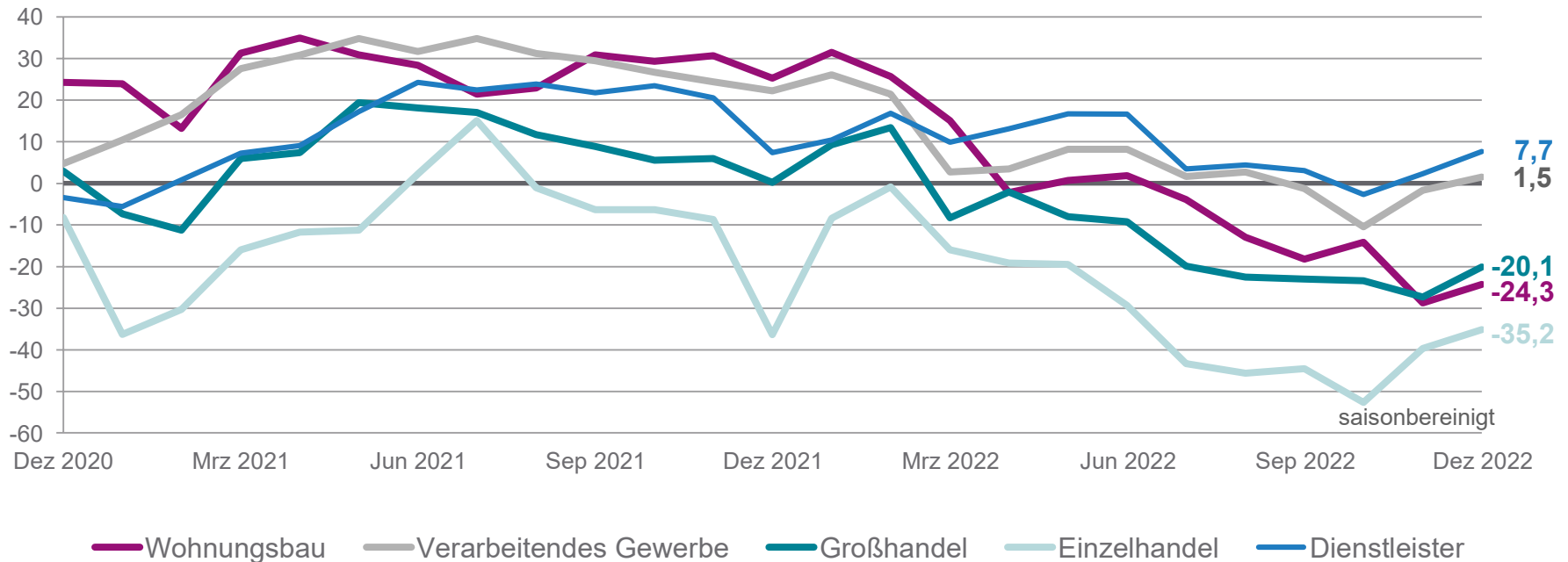
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2020 – 12/2022

- Die Geschäftslage wird noch überwiegend positiv bewertet. Die Geschäftserwartungen der Wohnungsbaubranche sind jedoch zum Jahresende auf einen historischen Tiefststand gesunken.



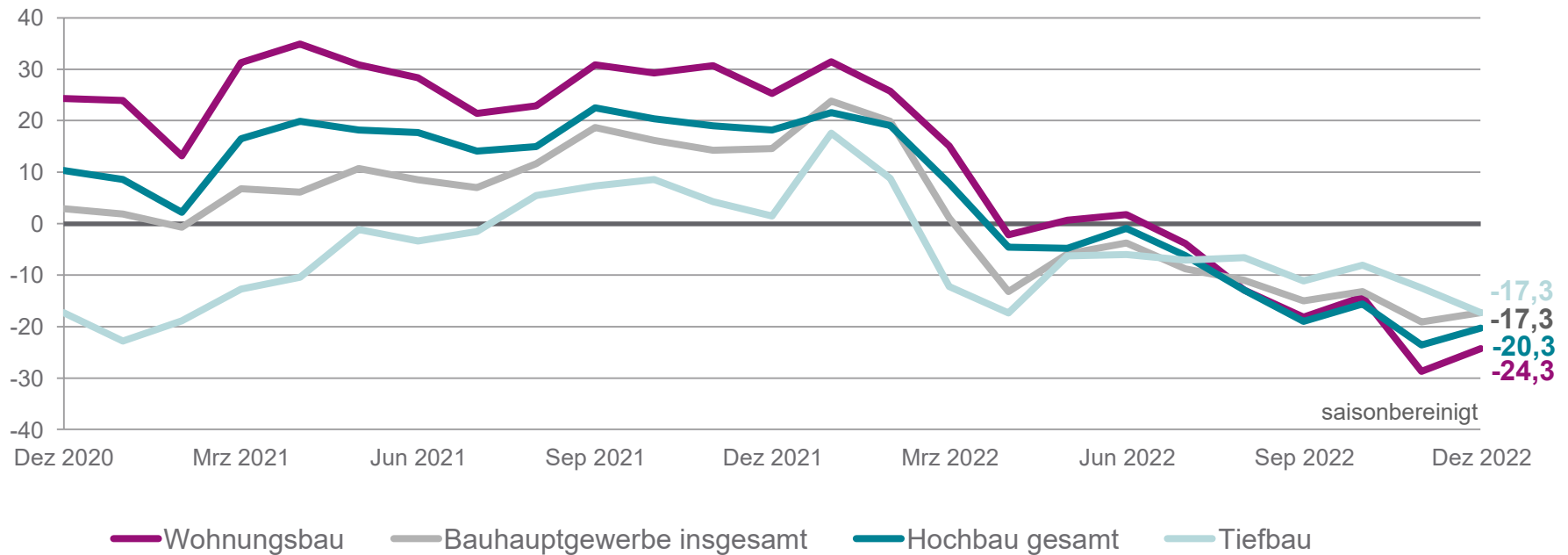
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 12/2020 – 12/2022

- Die Stimmung in den Wirtschaftssektoren hat sich im vierten Quartal 2022 leicht verbessert. Besonders der Einzelhandel konnte sich von seinem massiven Einbruch bis Herbst 2022 wieder etwas erholen.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 12/2020 – 12/2022

- Das derzeit schlechte Geschäftsklima trifft die gesamte Baubranche.



Inhalt

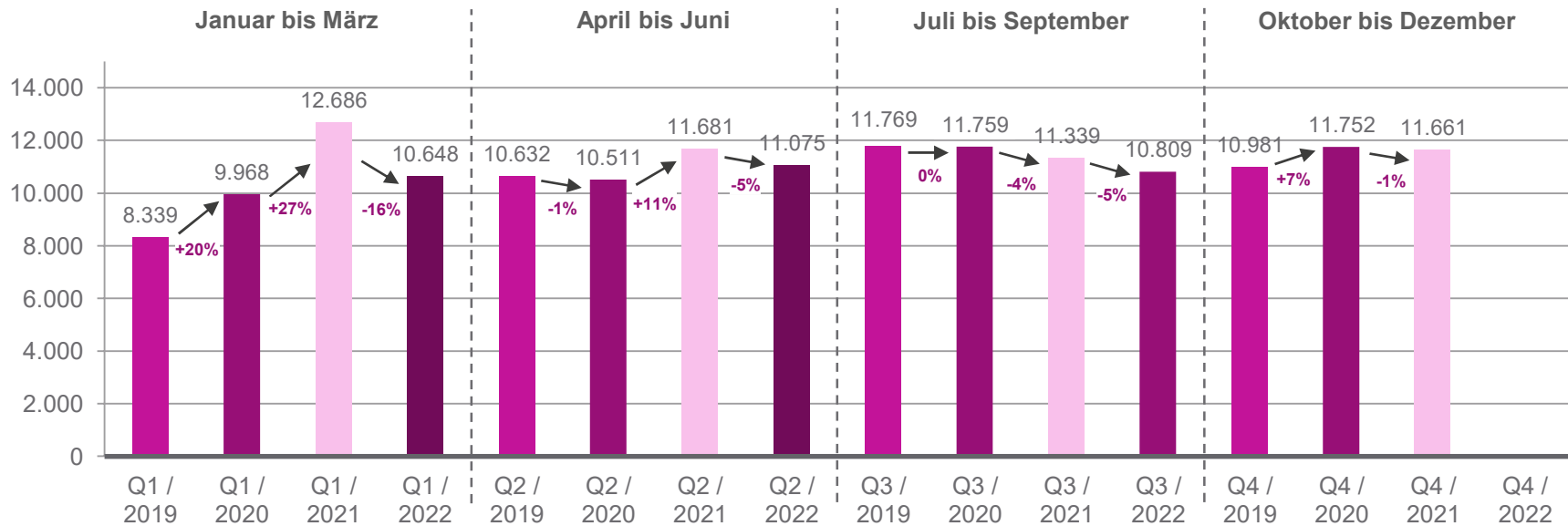
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Von Januar bis September 2022 wurden in Baden-Württemberg 32.532 Baufreigaben erteilt und damit neun Prozent weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der positive Trend des Vorjahres setzt sich somit im Jahr 2022 bislang nicht fort.
- Im vierten Quartal 2022 sind die Bautätigkeiten im Wohnungsbau leicht zurückgegangen.
- Rund 62 Prozent der Wohnungsbauunternehmen berichten aktuell von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist der Fachkräftemangel, der von fast der Hälfte der befragten Unternehmen genannt wurde. Die Materialknappheit war hingegen mit etwa 20 Prozent etwas schwächer ausgeprägt als noch in den Vormonaten.
- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem recht deutlichen Rückgang ihrer Bautätigkeit

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2019 bis 2022

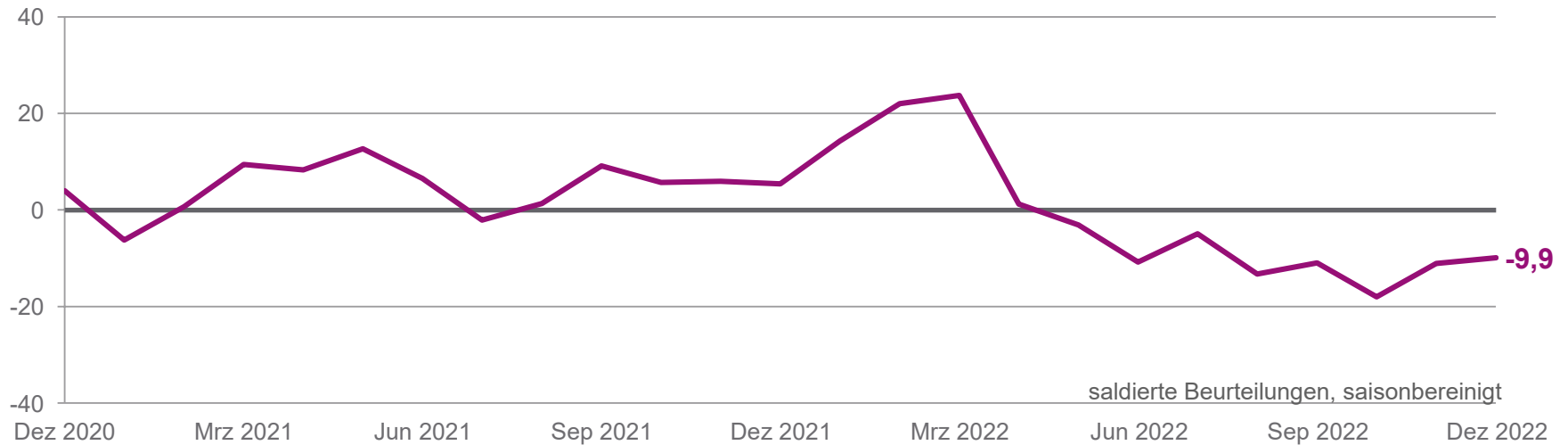
- Im dritten Quartal 2022 betrug die Anzahl der Baufreigaben für Neubauwohnungen in Baden-Württemberg 10.809. Von Januar bis September 2022 wurden in der Summe 32.532 Baufreigaben erteilt und damit 9 % weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der positive Trend des Vorjahres setzt sich im Jahr 2022 bislang nicht fort.



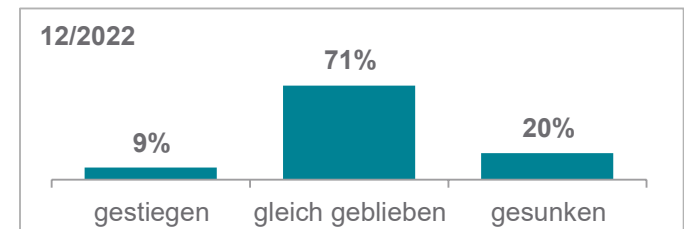
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2022299>

Bautätigkeit: Entwicklung 12/2020 – 12/2022

- Im vierten Quartal 2022 sind die Bautätigkeiten im Wohnungsbau leicht zurückgegangen.

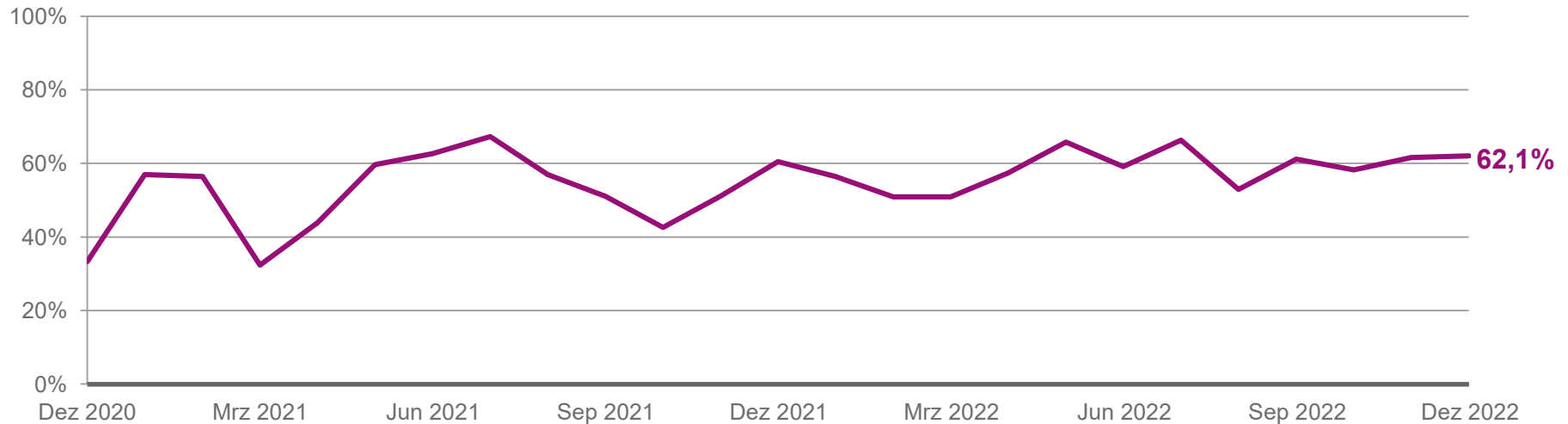


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

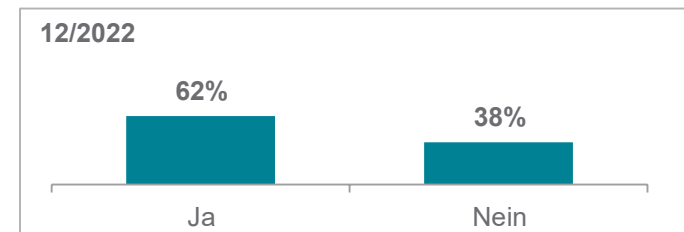


Bautätigkeit: Behinderung 12/2020 – 12/2022

- Rund 62 Prozent der Wohnungsbauunternehmen berichten aktuell von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

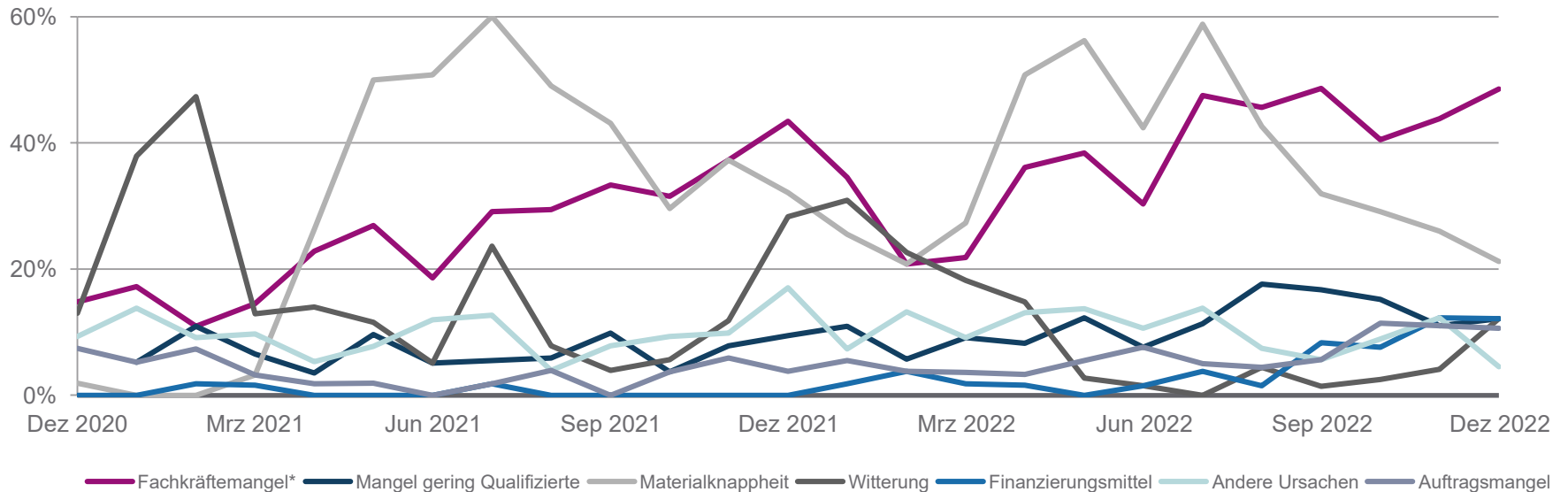


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

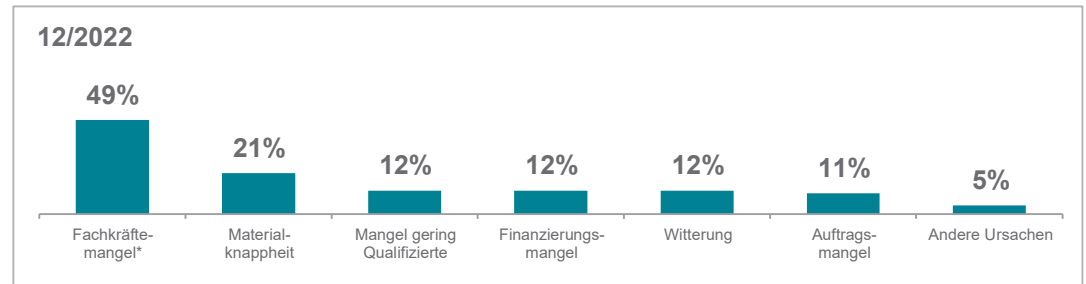


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 12/2020 – 12/2022

- Hauptauslöser für die Baubehinderungen ist der Fachkräftemangel, der von fast der Hälfte der befragten Unternehmen genannt wurde. Die Materialknappheit war hingegen mit etwa 20 Prozent etwas schwächer ausgeprägt als noch in den Vormonaten.



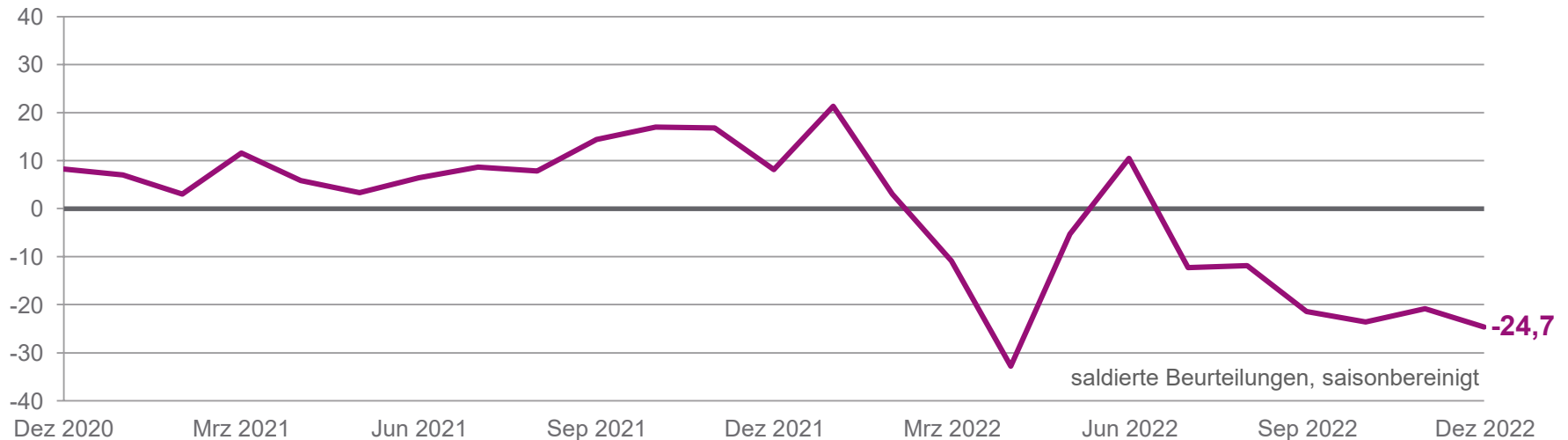
- *Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*



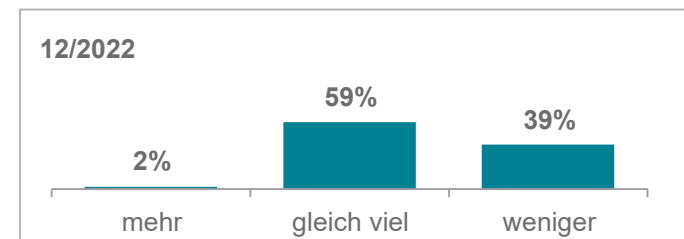
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 12/2020 – 12/2022

- Im Laufe der nächsten drei Monate rechnet die Wohnungsbaubranche mit einem recht deutlichen Rückgang ihrer Bautätigkeit.



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



Inhalt

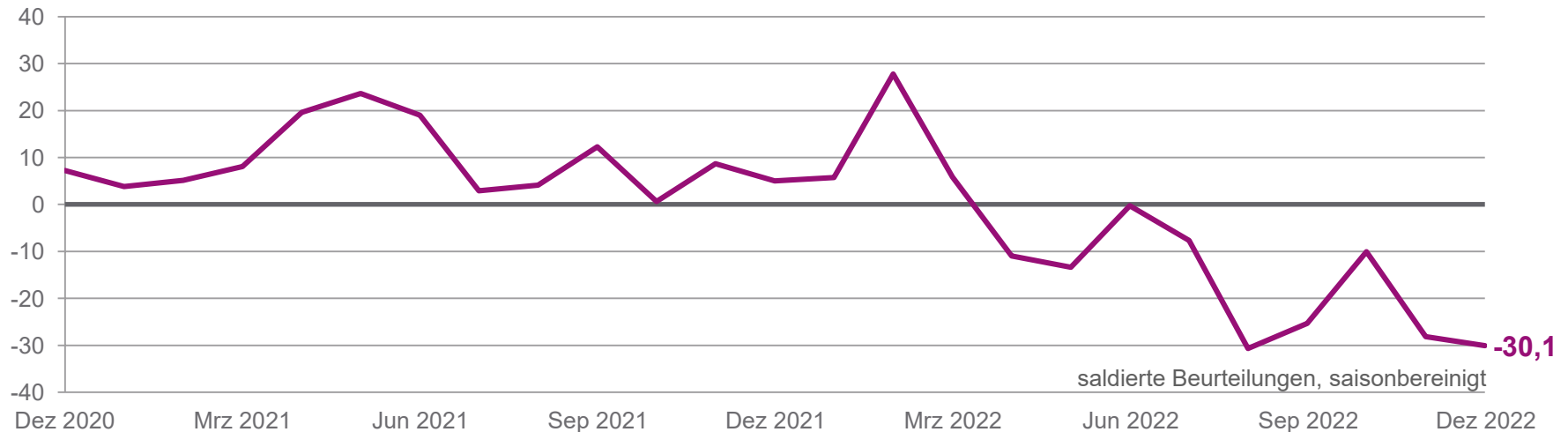
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

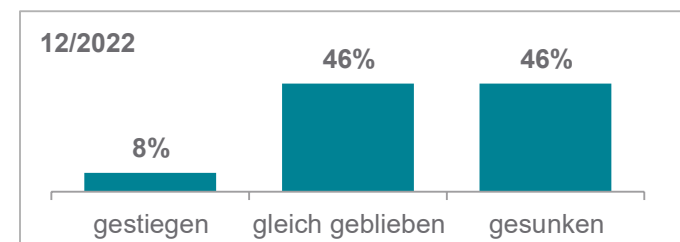
- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist auch im vierten Quartal 2022 noch einmal gesunken.
- Dennoch wird der Auftragsbestand weiterhin zu fast 90 Prozent als ausreichend oder groß empfunden.
- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt mit mehr knapp acht Monaten deutlich über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.

Baufträge: Entwicklung Bestand 12/2020 – 12/2022

- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen ist auch im vierten Quartal 2022 noch einmal gesunken.

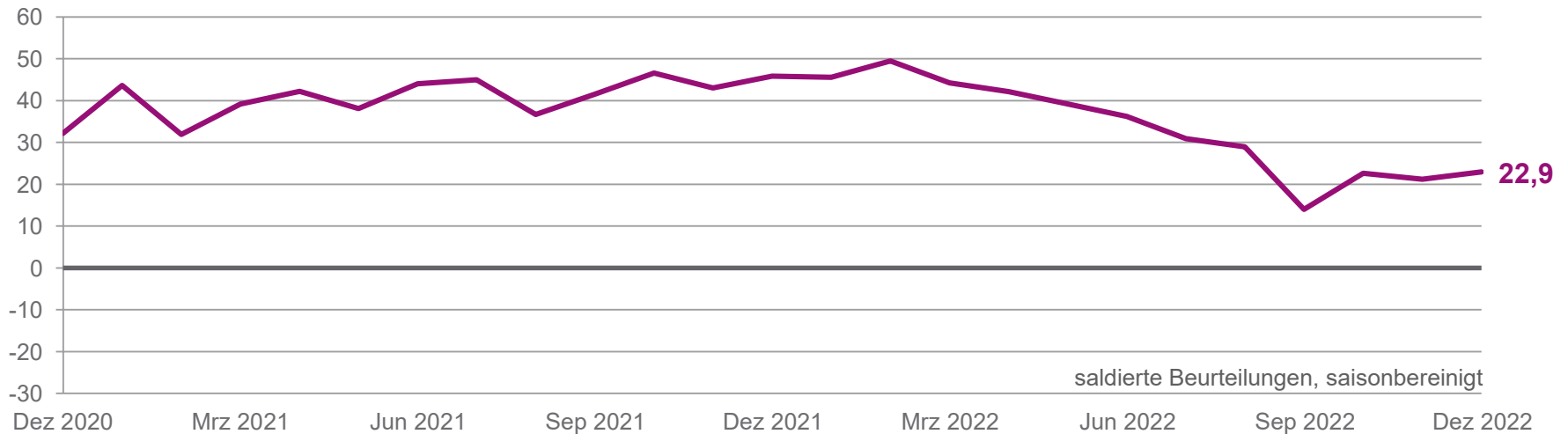


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

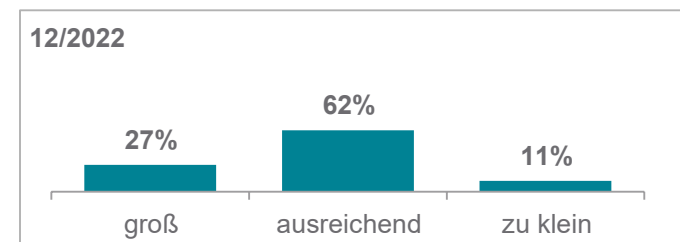


Baufträge: Beurteilung Bestand 12/2020 – 12/2022

- Dennoch wird der Auftragsbestand weiterhin zu fast 90 Prozent als ausreichend oder groß empfunden.

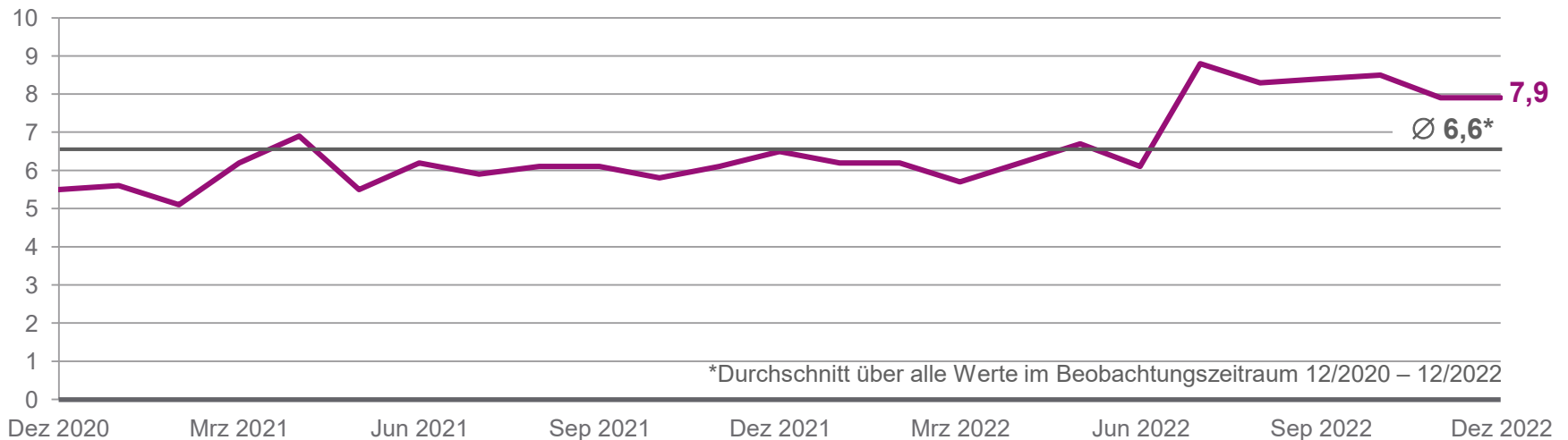


- *Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 12/2020 – 12/2022

- Die Reichweite der Auftragsbestände liegt mit knapp acht Monaten deutlich über dem durchschnittlichen Zweijahresniveau.



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

Inhalt

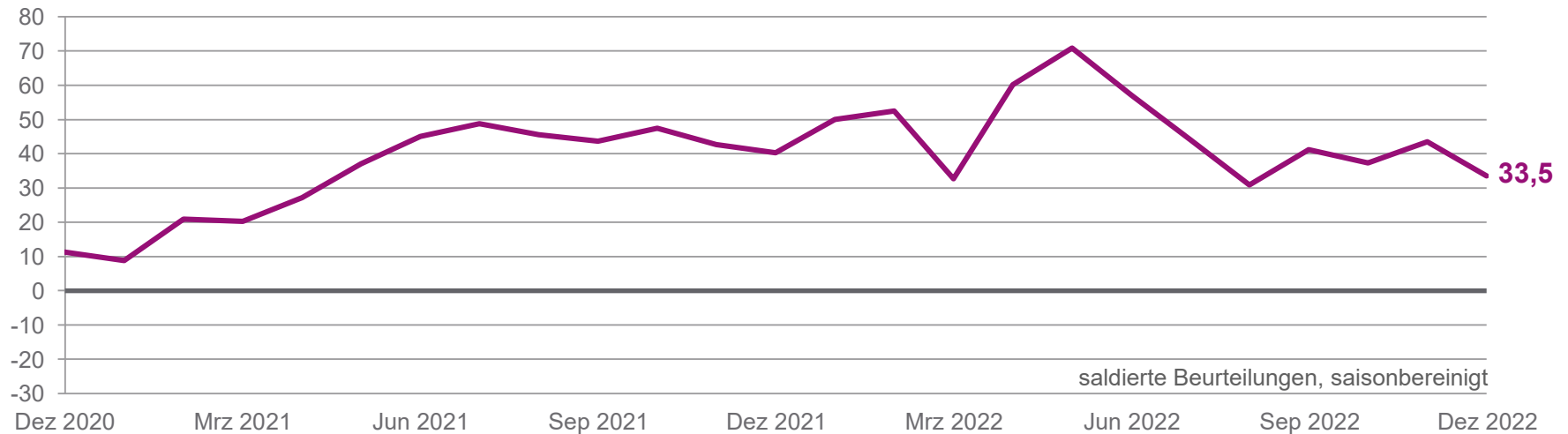
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

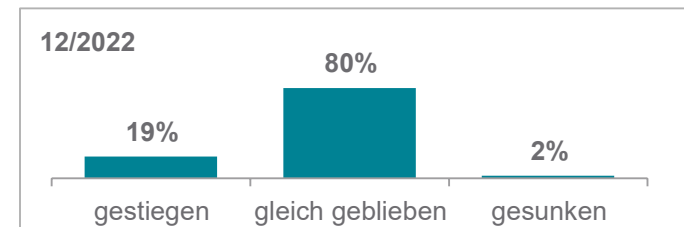
- Die Baupreise für neu hereingenommene Aufträge sind auch im Schlussquartal 2022 gestiegen.
- Die Selbstkosten können durch die Baupreise nach wie vor gut gedeckt werden.
- Die Wohnungsbaubranche rechnet auch in den kommenden drei Monaten mit steigenden Baupreisen. Die Preiserwartungen fallen jedoch etwas verhaltener aus als im Vorquartal.

Baupreise: Entwicklung 12/2020 – 12/2022

- Die Baupreise für neu hereingenommene Aufträge sind auch im Schlussquartal 2022 gestiegen.

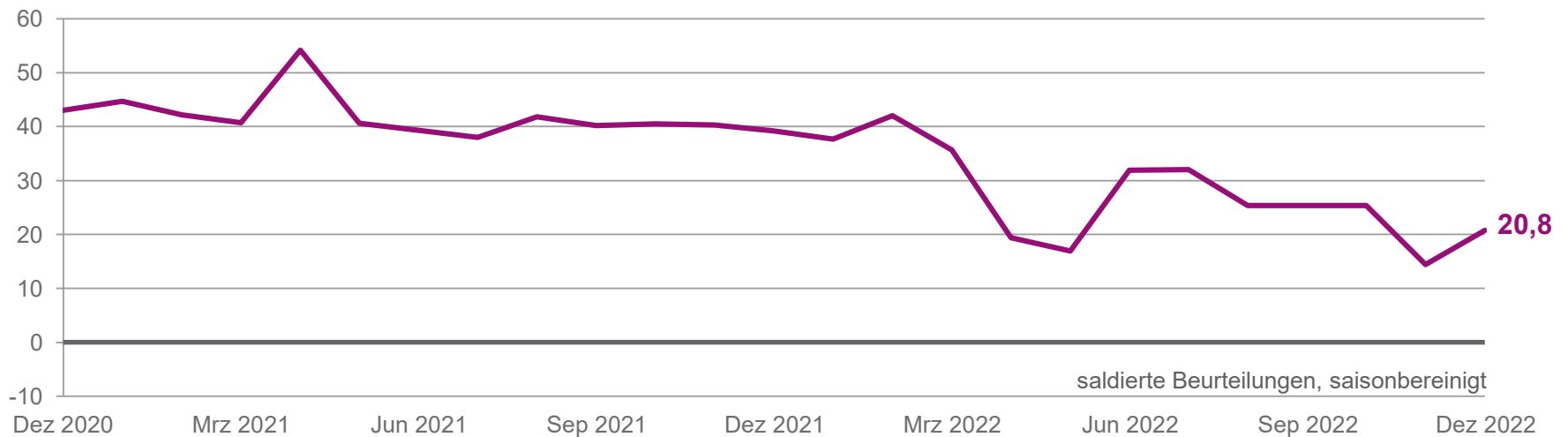


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

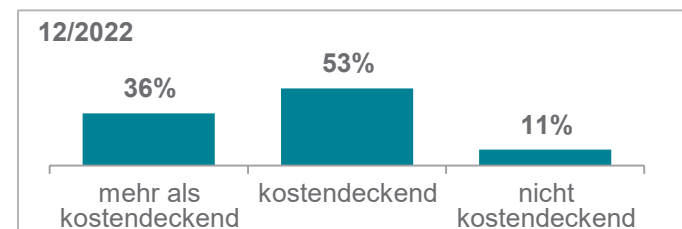


Baupreise: Kostendeckung 12/2020 – 12/2022

- Die Selbstkosten können durch die Baupreise nach wie vor gut gedeckt werden.

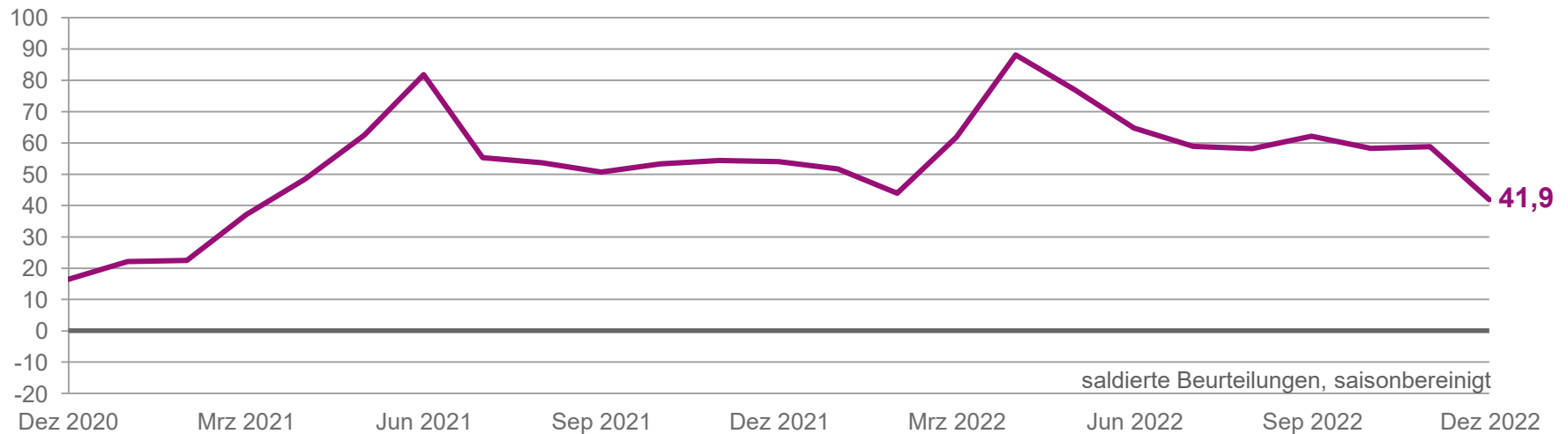


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

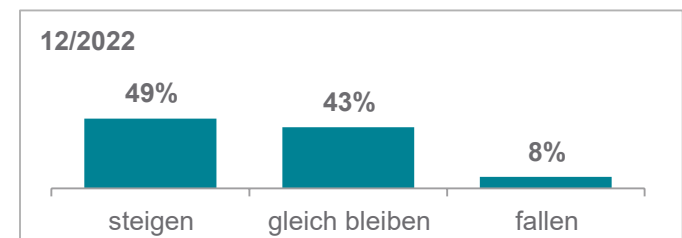


Baupreise: Künftige Entwicklung 12/2020 – 12/2022

- Die Wohnungsbaubranche rechnet auch in den kommenden drei Monaten mit steigenden Baupreisen. Die Preiserwartungen fallen jedoch etwas verhaltener aus als im Vorquartal.



- 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 81-prozentigen Ausnutzung der Maschinenkapazitäten ist der Hochbau weiterhin am besten ausgelastet.
- Historisch betrachtet liegt das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten weiterhin auf einem hohen Niveau.

ii. Beschäftigung

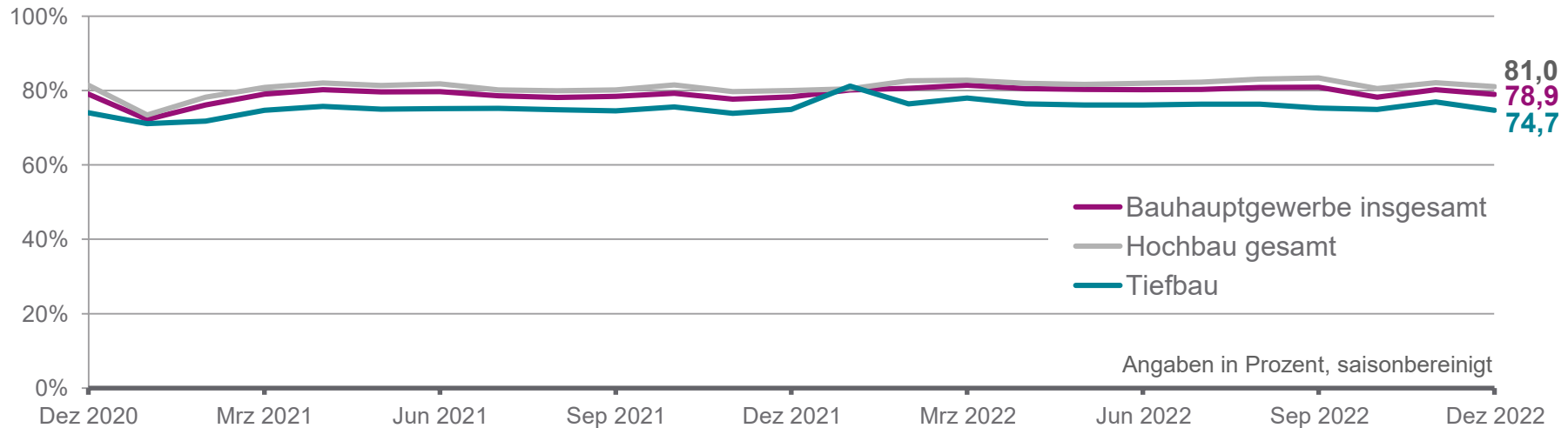
- Die Baubranche rechnet im kommenden Quartal mit einer leichten Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

Inhalt

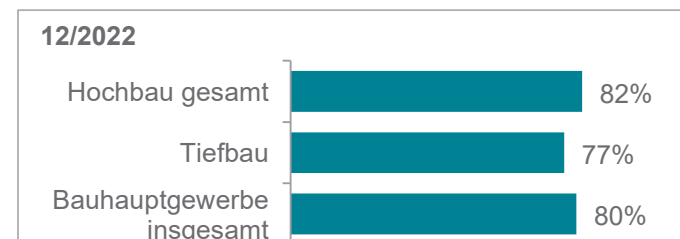
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 12/2020 – 12/2022

- Mit einer 81-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 – 12/2022

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

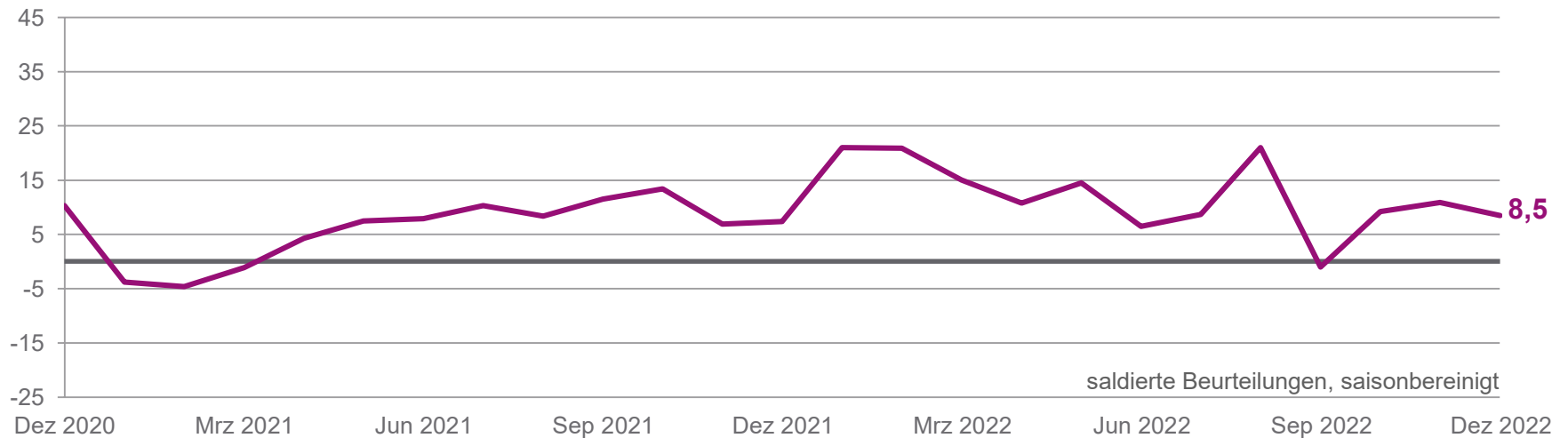


Inhalt

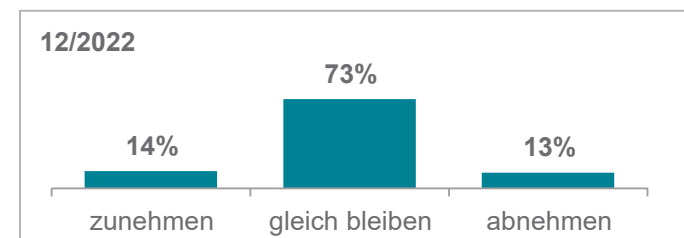
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 12/2020 – 12/2022

- 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.
- Ansprechpartner ist Dr. Benjamin Quinten, benjamin.quinten@l-bank.de,
Tel.: 0721 150-1887.