

---

# L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

4. Quartal 2023

## Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau im Vergleich zum Vorquartal weiter verschlechtert und auf niedrigstem Niveau seit 1996
- Geschäftserwartungen weiterhin sehr pessimistisch, auch die aktuelle Geschäftslage wird sehr schlecht beurteilt
- Tiefbau weiterhin klarer Stimmungsführer trotz inzwischen ebenfalls deutlich negativem Geschäftsklimaindex
- Bautätigkeit nimmt weiter ab; etwa 75 Prozent der Betriebe berichten von Baubehinderungen, überwiegend durch Auftragsmangel; in Q4 aber auch starker Anstieg witterungsbedingter Behinderungen
- Mehr als die Hälfte der befragten Wohnungsbauunternehmen empfinden ihren aktuellen Auftragsbestand als zu klein; mittlere Auftragsreichweite nur noch knapp über 3 Monaten
- Baupreise in Q4 weiter gesunken; Betriebe sind auch für Q1/24 pessimistisch
- Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe fällt unter 70 Prozent-Marke

## 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: Schwierige Vorzeichen für 2024

Die Südwestunternehmen gehen ohne konjunkturellen Schwung ins Jahr 2024. Der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex ist im Dezember im Vergleich zum Vormonat noch einmal leicht gesunken und liegt zum Jahresende bei -12 Punkten. Die Unternehmen beurteilen ihre aktuelle Lage derzeit so schlecht wie zuletzt im Corona-Winter 2020/2021. Zudem sind die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate nach wie vor klar von Pessimismus geprägt; der entsprechende Indexwert ist von -24 im Vormonat auf -26 zurückgegangen.

Auch die Verbraucherstimmung hat sich im Dezember weiter eingetrübt, was neben der konjunkturellen Stagnation auch auf die Unsicherheit in Zusammenhang mit dem Haushaltsstreit der Bundesregierung zurückzuführen sein dürfte.

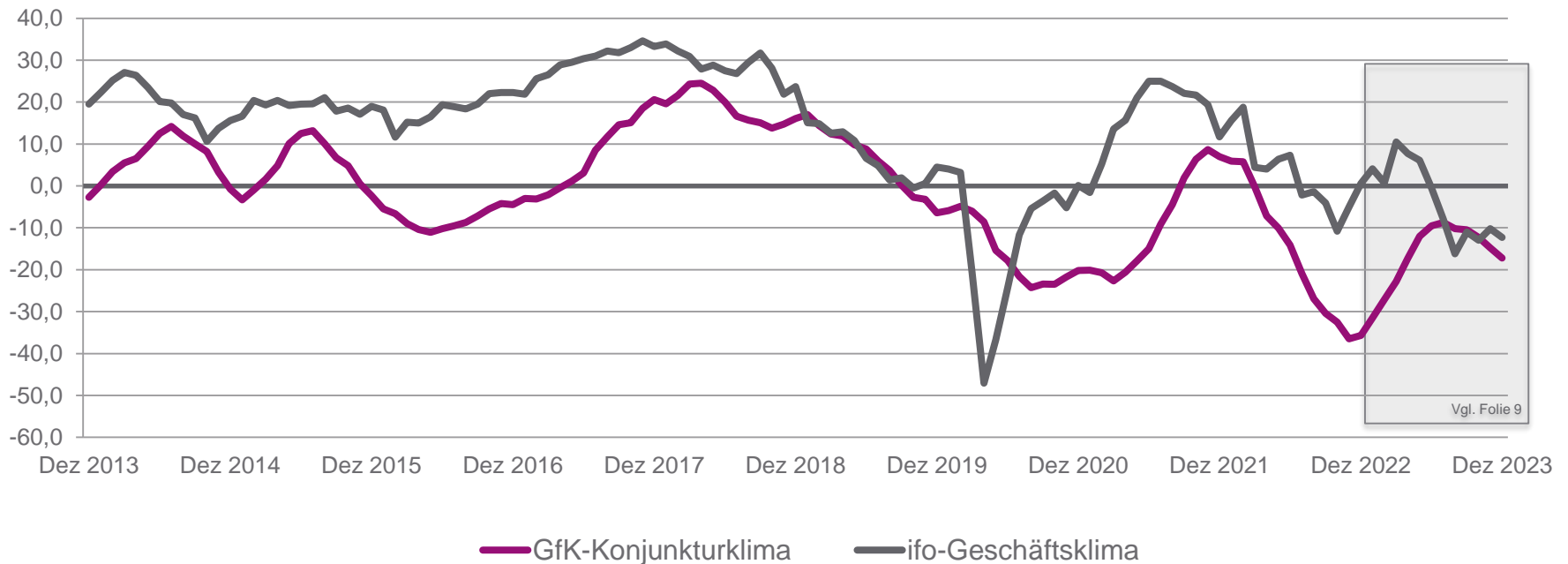
So verzeichnete das L-Bank-GfK-Konjunkturklima zum Jahresende den fünften Rückgang in Folge und liegt nun bei -17 Punkten. Auch das Einkommens- und das Anschaffungsklima verharren mit -11 bzw. -30 Punkten im negativen Bereich. Es bleibt nun abzuwarten, ob die Privathaushalte im Lauf des Jahres 2024 wieder neue Zuversicht fassen können oder ob angesichts des unsicheren Umfelds weiterhin die Zurückhaltung und Sparneigung überwiegt.

Die baden-württembergischen Industriebetriebe blicken auch hinsichtlich ihrer Exportgeschäfte mit Skepsis auf das Jahr 2024. In der L-Bank-ifo-Konjunkturmfrage haben sich die Exporterwartungen zum Jahresende wieder eingetrübt; der entsprechende Indexwert ist im Dezember recht deutlich von +2 auf -8 Indexpunkte gesunken. Sowohl bei den Betrieben aus der Automobilbranche als auch bei den Chemie- und Maschinenbauunternehmen überwiegt derzeit der Pessimismus.

Die Inflation in Baden-Württemberg ist nach Angaben des Statistischen Landesamtes zuletzt wieder leicht von 3,4 Prozent im November auf nun 3,8 Prozent gestiegen. Bei Betrachtung des Gesamtjahres ist dennoch ein erheblicher Rückgang der Inflation von fast neun Prozent zum Jahresbeginn auf nun etwa sechs Prozent zu verzeichnen. Die baden-württembergischen Privathaushalte äußern sich in der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage dennoch eher skeptisch hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung. So rechnen immerhin noch mehr als ein Drittel der befragten Verbraucher entgegen der meisten Prognosen damit, dass die Preise im Jahr 2024 mindestens so stark steigen wie im Vorjahr.

## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2013 - 12/2023

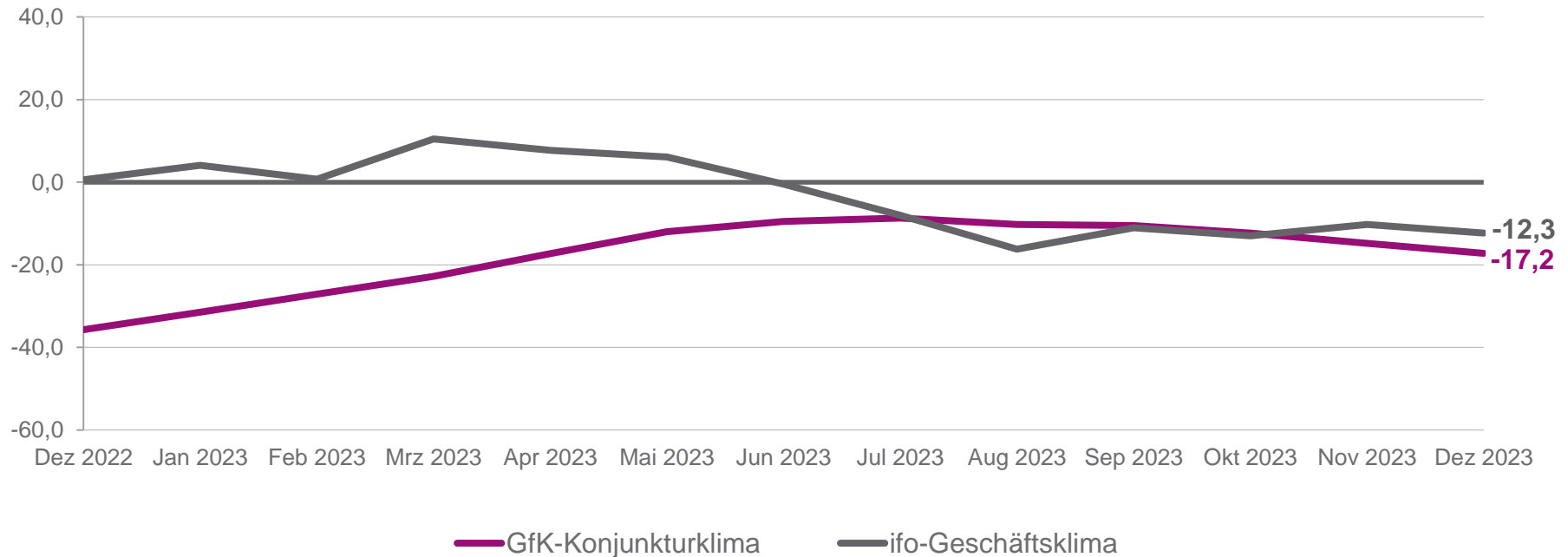
- Nach einem kurzzeitigen Aufschwung des GfK-Konjunkturklimaindex im ersten Halbjahr 2023 trübt die Stimmung bis Jahresende wieder deutlich ein. Der ifo-Geschäftsklimaindex hält sich seit etwa einem halben Jahr auf einem schwachen Niveau.





## ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2022 - 12/2023

- Der Konjunkturklimaindex der GfK verliert im vierten Quartal 2023 leicht, auch der ifo-Geschäftsklimaindex gab zum Jahresende wieder etwas nach.



## Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima <sup>1)</sup>		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q3 (09/2023)	Q4 (12/2023)	Q3 (09/2023)	Q4 (12/2023)	Q3 (09/2023)	Q4 (12/2023)	Q3 (09/2023)	Q4 (12/2023)
	– saisonbereinigte Werte –							
<b>Gesamte Wirtschaft</b>	<b>11,0</b>	<b>1,9</b>	<b>-30,2</b>	<b>-25,6</b>	<b>-10,7</b>	<b>-12,3</b>	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	8,6	-0,6	-41,9	-36,1	-18,4	-19,2	-13,1	-16,7
Bauhauptgewerbe	-13,6	-23,2	-46,8	-52,6	-31,0	-38,6	-27,5	-38,5
Hochbau	-29,0	-36,7	-59,6	-62,1	-45,0	-49,9	-39,8	-43,1
Wohnungsbau	-31,8	-52,9	-68,3	-70,1	-51,2	-61,8	-43,6	-52,1
Tiefbau	17,1	-0,9	-22,8	-31,2	-3,9	-16,7	-1,5	-20,8
Großhandel	-9,0	-14,0	-40,0	-48,1	-25,2	-31,9	--	--
Einzelhandel	-13,7	-20,5	-34,6	-33,6	-24,5	-27,2	--	--
Dienstleister	22,0	15,2	-11,9	-9,5	4,3	2,5	--	--

<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

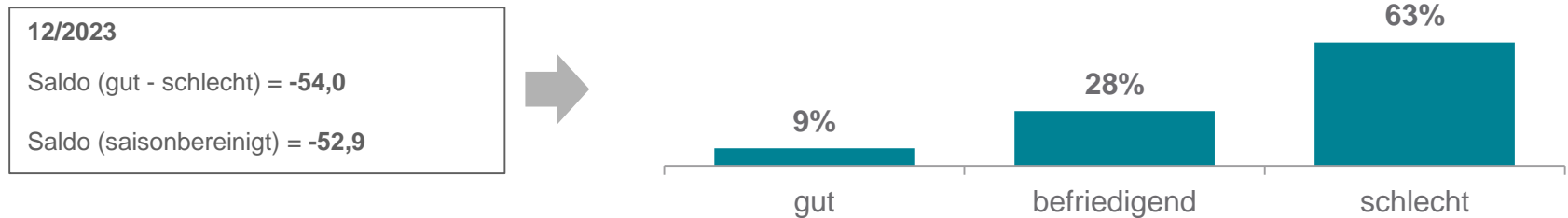
Im Bauhauptgewerbe trübte sich das Geschäftsklima im Dezember weiter ein. Die Unzufriedenheit der Baufirmen mit ihrer Lage nahm gegenüber November spürbar zu. Die Reichweite der Auftragsbestände ging merklich auf 3,5 Monate zurück (4,1 zuletzt; 5,2 im Dezember 2022). Die Ausnutzung der Maschinenkapazität sank auf 73,2 Prozent (November 2023: 77,5 Prozent; Dezember 2022: 80,6 Prozent).

Auf breiter Front schätzten die Unternehmen ihre Perspektiven für das erste Halbjahr 2024 pessimistisch ein. Von Preissenkungen in der nahen Zukunft gingen sie ähnlich häufig aus wie in den Monaten davor. Weiterhin planten die Befragten stellenweise Personalaufbau.

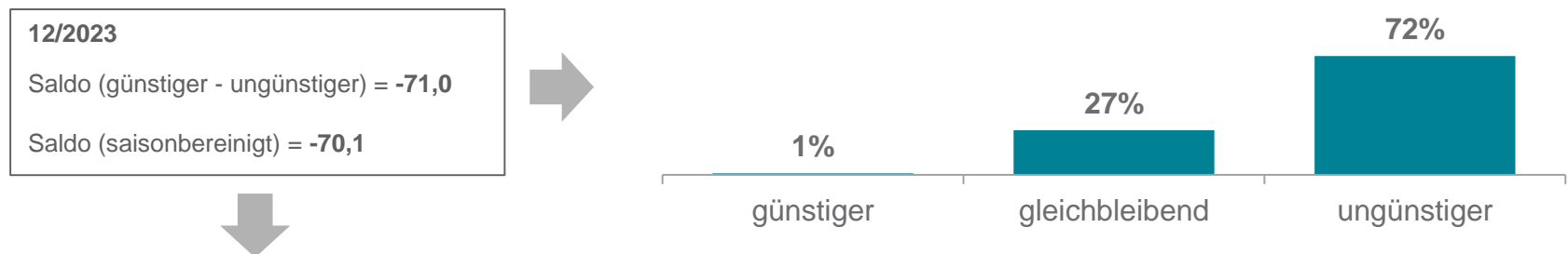
Einschränkungen der Bautätigkeit kamen im Dezember häufiger vor als zuletzt, der Anteil der betroffenen Firmen stieg von 67,5 auf 70,8 Prozent. Auch wenn die Negativrekorde vom November nicht mehr erreicht wurden, gab es weit verbreitet Probleme durch Auftragsmangel (Rückgang um 2,1 Prozentpunkte auf 41,3 Prozent) und Auftragsstornierungen (Rückgang um 3,1 Prozentpunkte auf 16,8 Prozent). Wie häufig im Dezember nahmen die Behinderungen durch ungünstige Witterung kräftig zu, hier stieg die Quote von 12,2 auf 38,2 Prozent. Fachkräftemangel schränkte zum Jahresende 28,5 Prozent der Baufirmen ein (November: 30,4). Finanzierungsschwierigkeiten hatten mit 4,6 Prozent weniger Teilnehmende als in den beiden Vormonaten (8,8 Prozent).

## Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 12/2023

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



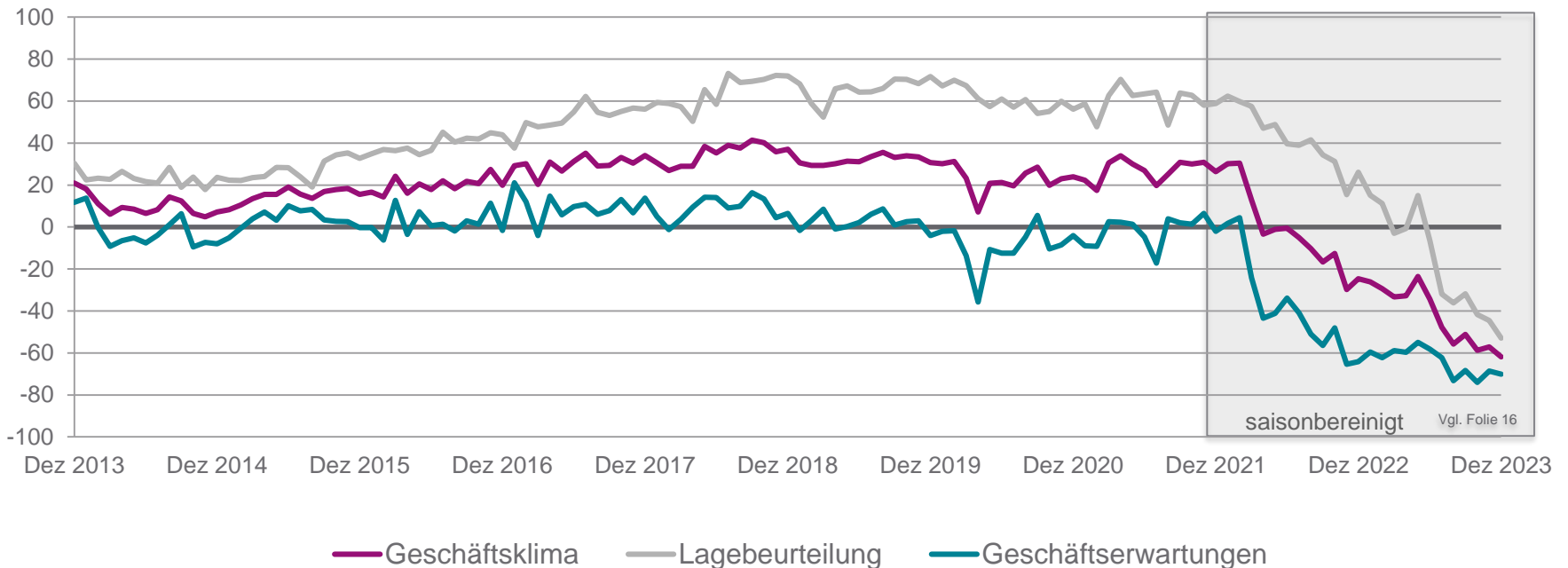
- *Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?*



**12/2023**  
**Klima (saisonbereinigt) =  $\sqrt{(-52,9 + 200) \times (-70,1 + 200)} - 200 = -61,8$**

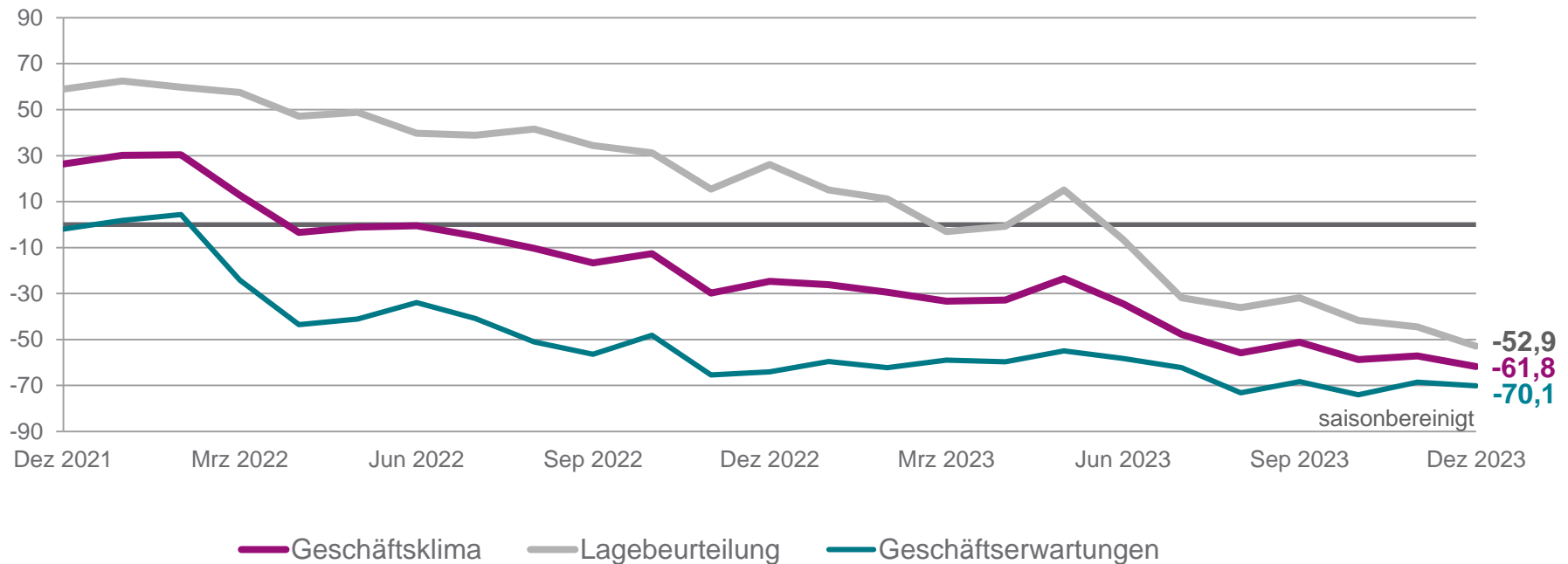
## Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2013 – 12/2023

- In der Zehnjahresbetrachtung befindet sich das Geschäftsklima in der Wohnungsbaubranche weiterhin auf einem sehr schwachen Niveau. Seit Beginn des Jahres 2022 ist ein nahezu kontinuierlicher Abwärtstrend zu beobachten.



## Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2021 – 12/2023

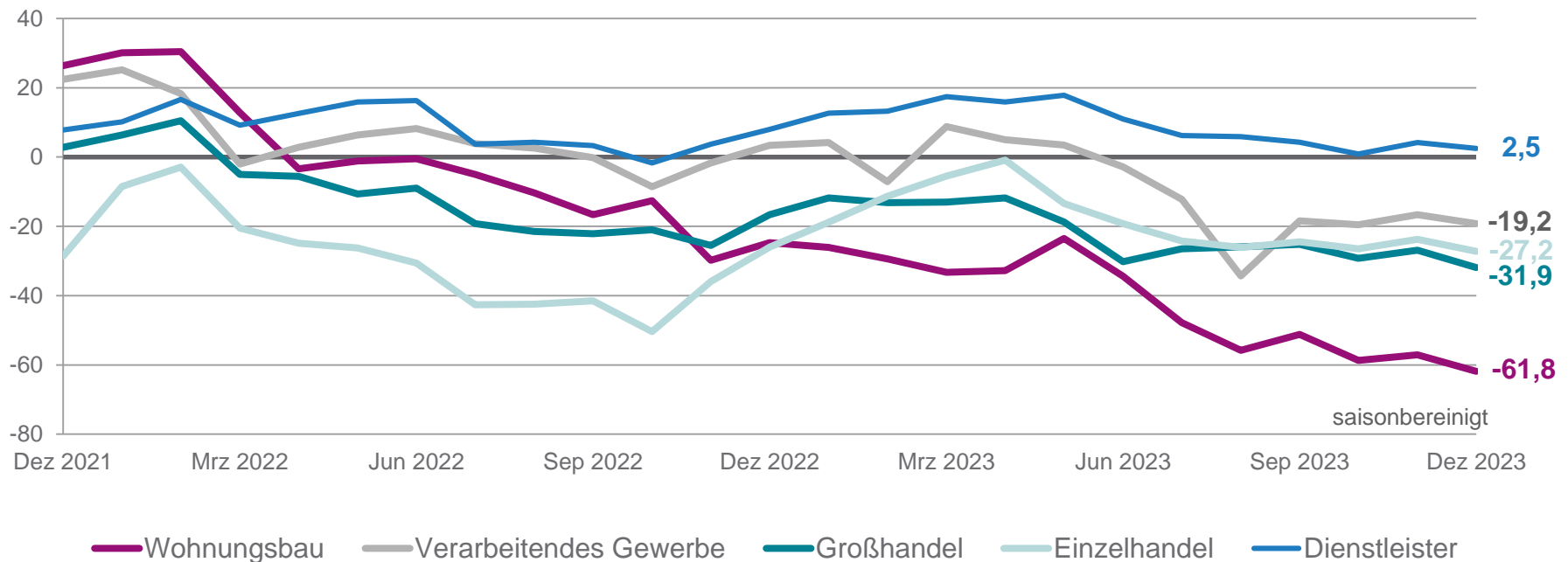
- Die Wohnungsbaubranche prognostiziert immer noch eine negative Geschäftsentwicklung. Zudem wird die derzeitige Geschäftslage negativ bewertet.





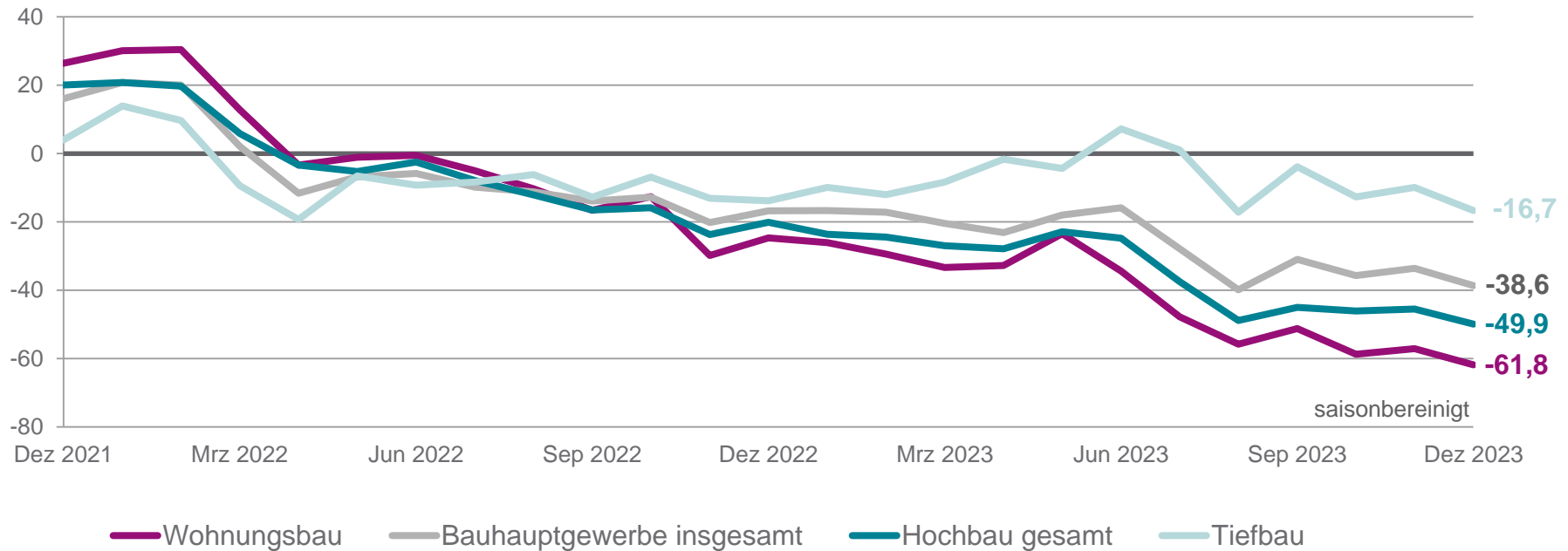
## Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 12/2021 – 12/2023

- In allen Branchen ist eine Verschlechterung des Geschäftsklimas zu beobachten. Besonders ausgeprägt ist sie im Wohnungsbau. Nur die Vertreter der Dienstleistungsbranche verfügen zum Jahresende im Mittel noch über eine positive Geschäftsstimmung.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 12/2021 – 12/2023

- Das seit Anfang 2022 anhaltend schlechte Geschäftsklima trifft die gesamte Baubranche.



## Inhalt

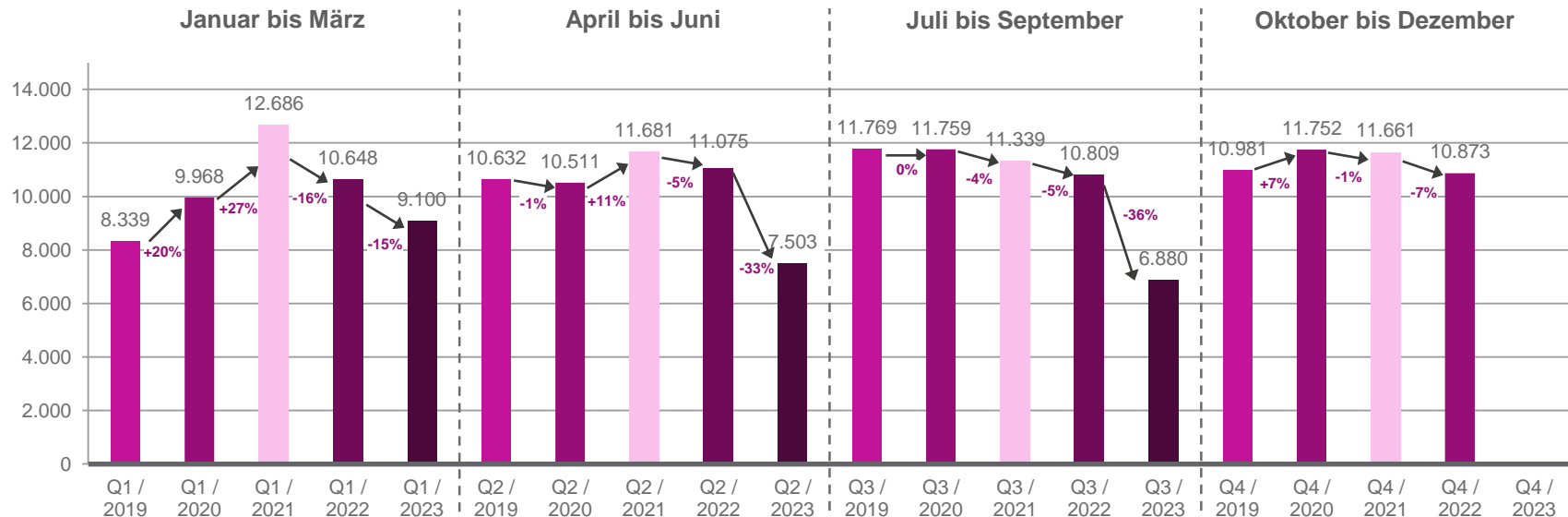
- I. Konjunktorentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. **Bautätigkeit**
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- Von Januar bis September 2023 wurden insgesamt 23.483 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt. Dies entspricht einem Rückgang von 28 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Rückgang der Genehmigungszahlen hat sich also weiter verschärft und kann inzwischen als regelrechter Einbruch bezeichnet werden.
- Im vierten Quartal 2023 verzeichnete der Wohnungsbau einen weiteren Rückgang seiner Bautätigkeiten.
- Etwa drei von vier Wohnungsbauunternehmen berichten aktuell von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.
- Die Ursache für diese Behinderungen liegt hauptsächlich an einem Mangel an Aufträgen. Darüber hinaus wird das Wetter gegen Ende des vierten Quartals 2023 zu einem ernsthaften Problem.
- Die Prognosen für die nächsten drei Monate bleiben pessimistisch. Die Wohnungsbaubranche rechnet weiterhin mit einem Rückgang der Bauaufträge.

## Bautätigkeit im Wohnungsbau\*: Quartalsweise Entwicklung 2019 bis 2023

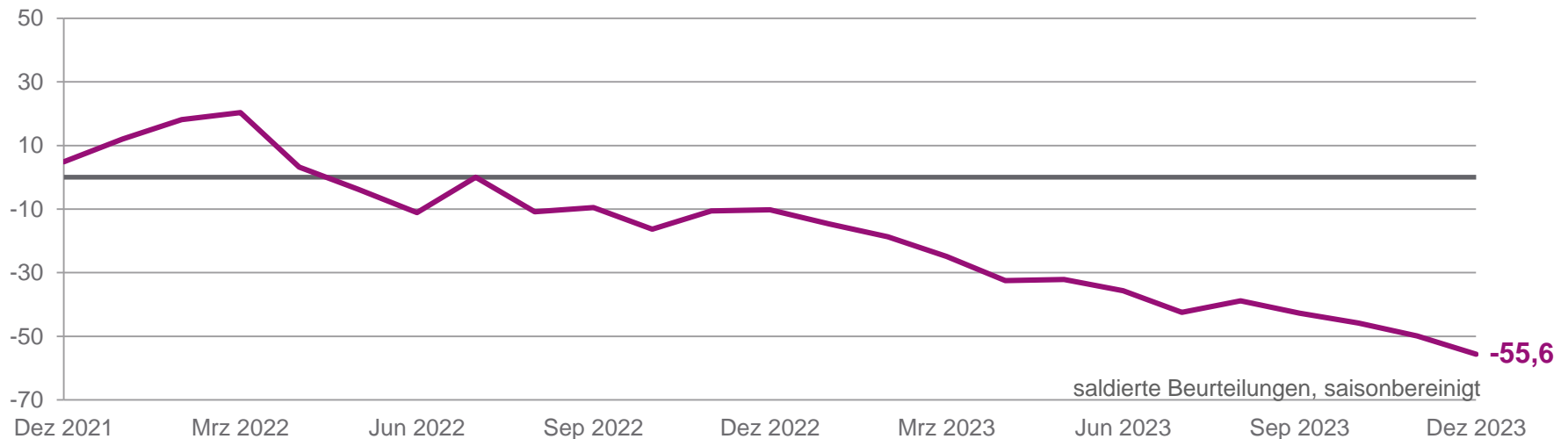
- Von Januar bis September 2023 wurden in der Summe 23.483 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt, und damit 28 Prozent weniger als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der Rückgang der Genehmigungszahlen hat sich also weiter verschärft und man kann inzwischen schon von einem regelrechten Einbruch sprechen.



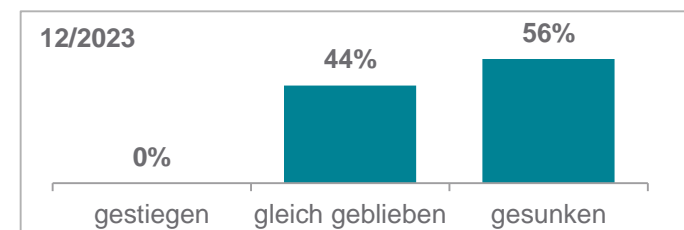
\* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2023190>

## Bautätigkeit: Entwicklung 12/2021 – 12/2023

- Im vierten Quartal 2023 verzeichnete der Wohnungsbau einen weiteren Rückgang seiner Bautätigkeiten.

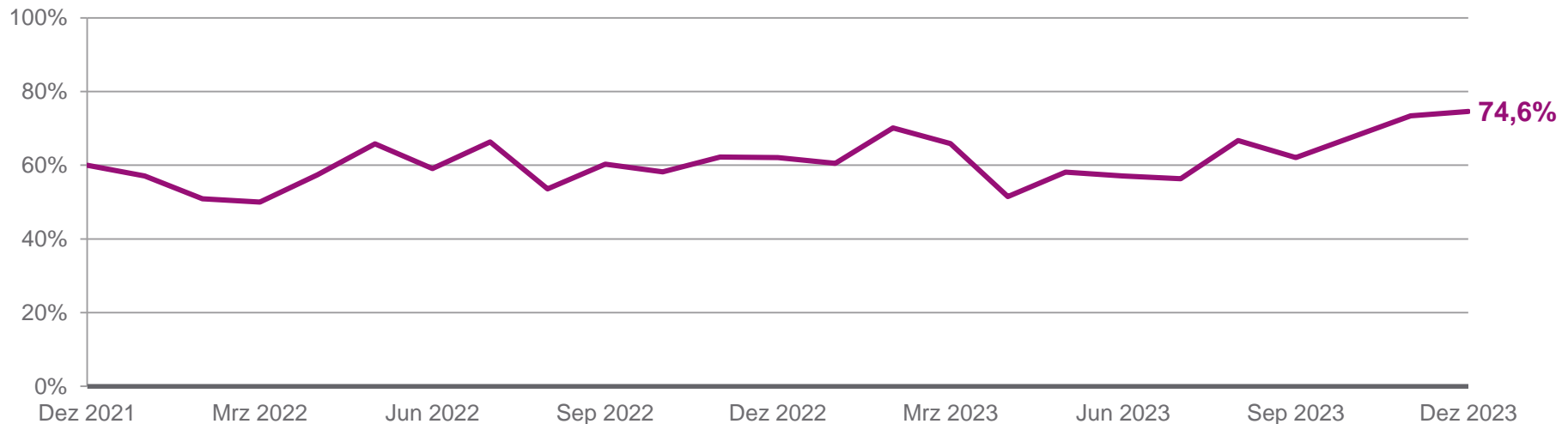


- *Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

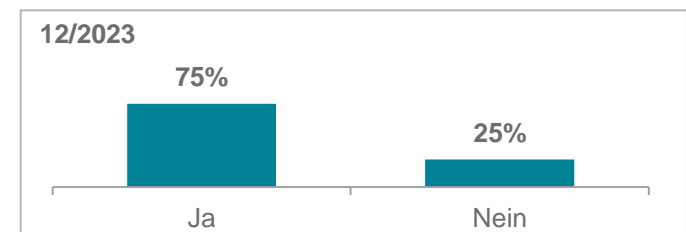


## Bautätigkeit: Behinderung 12/2021 – 12/2023

- Etwa drei von vier Wohnungsbauunternehmen berichten derzeit von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge.

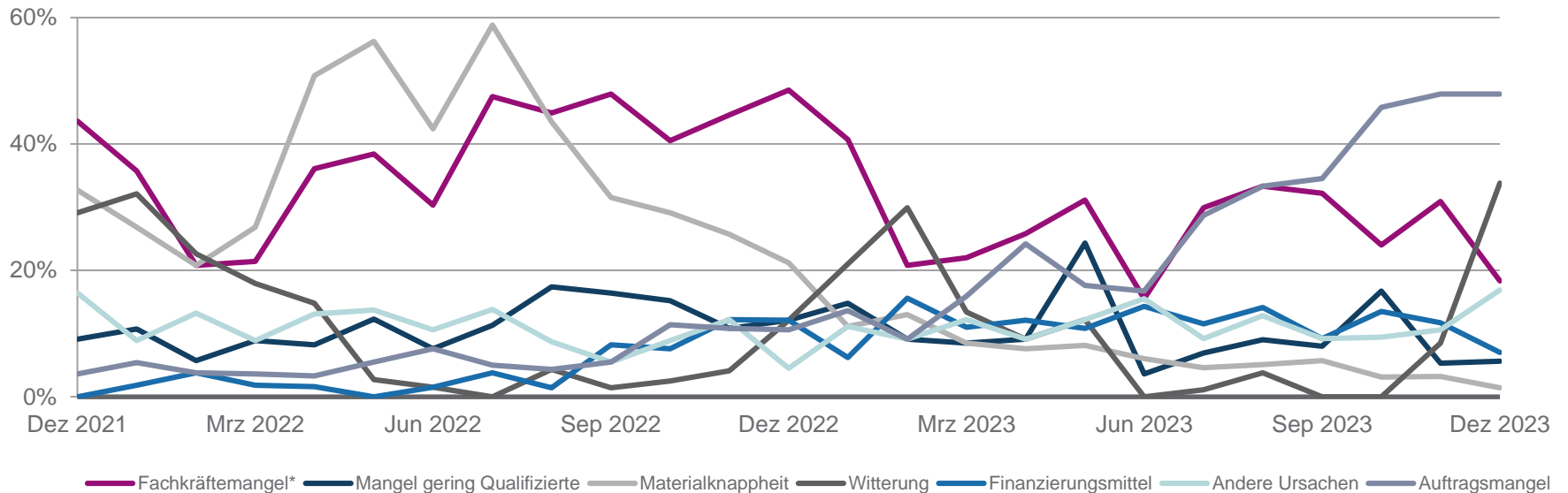


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

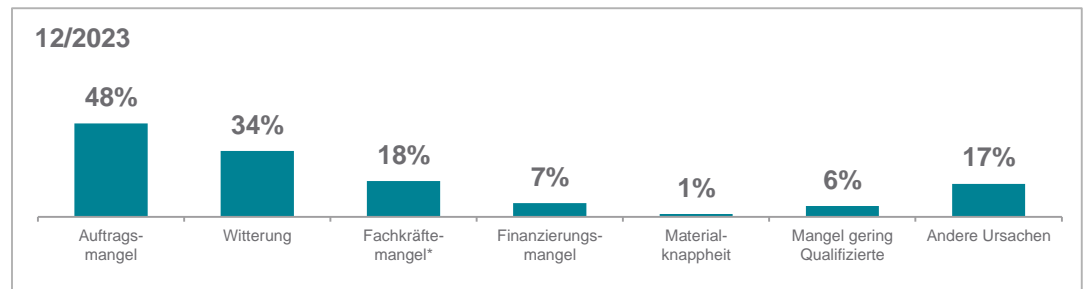


## Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 12/2021 – 12/2023

- Die Baubehinderungen werden aktuell hauptsächlich durch einen Mangel an Aufträgen verursacht. Darüber hinaus wird das Wetter gegen Ende des vierten Quartals 2023 zu einem ernsthaften Problem.



- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?

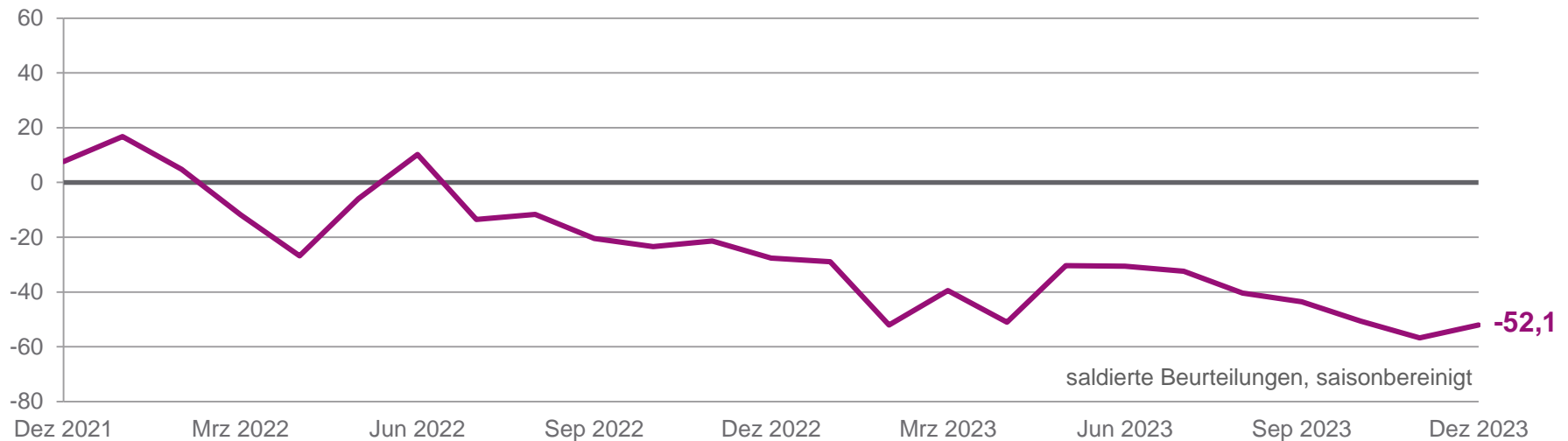


\* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

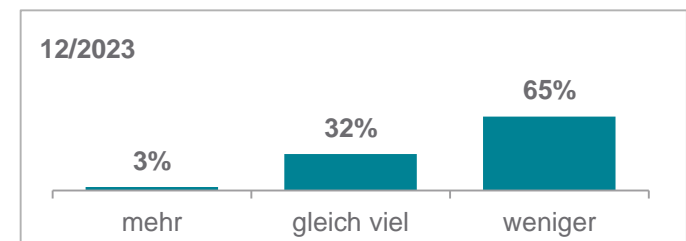


## Bautätigkeit: Planung 12/2021 – 12/2023

- Die Prognosen für die nächsten drei Monate bleiben pessimistisch. Die Wohnungsbaubranche rechnet weiterhin mit einem Rückgang der Bauaufträge.



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



## Inhalt

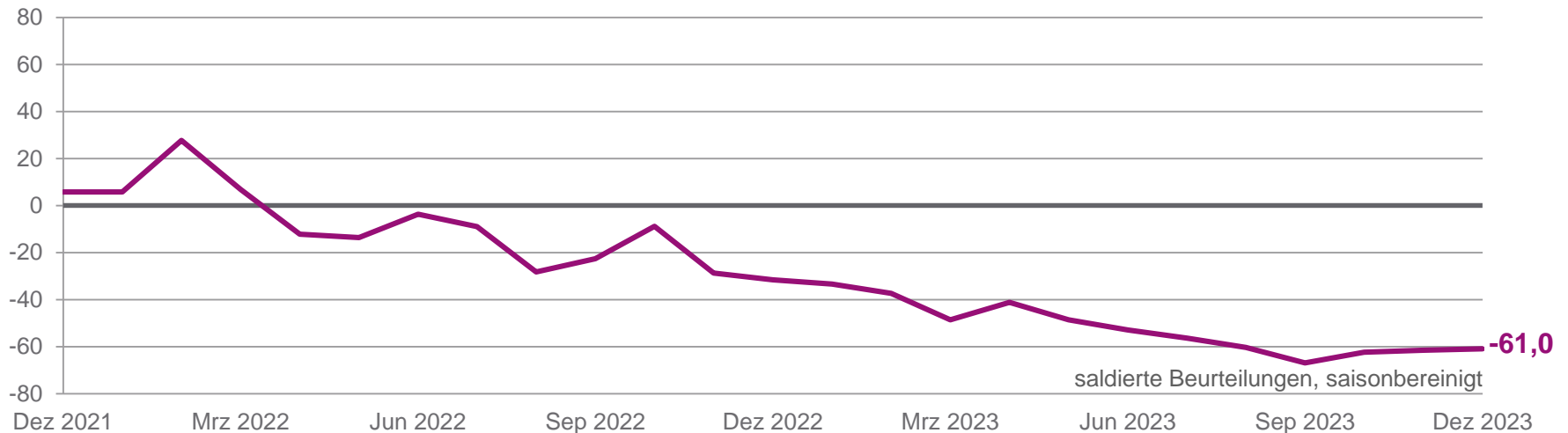
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. **Baufträge**
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. Beschäftigung

## Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

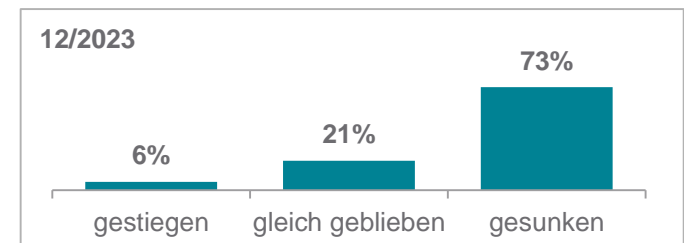
- Der wertmäßige Auftragsbestand im Baugewerbe bleibt auch im vierten Quartal 2023 auf einem niedrigen Niveau. Fast drei Viertel der Unternehmen berichten von einem Rückgang an Bauaufträgen.
- In den vergangenen zwei Jahren wurde der aktuelle Bestand an Bauaufträgen noch nie so schlecht bewertet wie am Ende des vierten Quartals 2023.
- Der durchschnittliche Auftragsbestand reicht zum Ende des Jahres 2023 nur noch etwas mehr als drei Monate.

## Baufaufträge: Entwicklung Bestand 12/2021 – 12/2023

- Der wertmäßige Auftragsbestand im Baugewerbe bleibt auch im vierten Quartal 2023 auf einem niedrigen Niveau. Fast drei Viertel der Unternehmen berichten von einem Rückgang an Bauaufträgen.

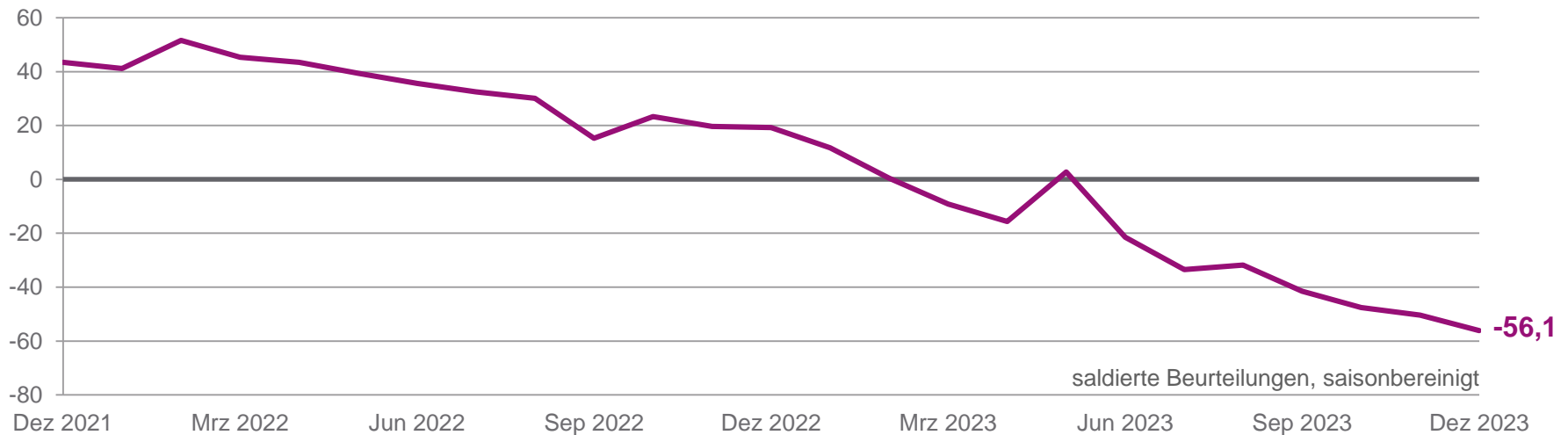


- *Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

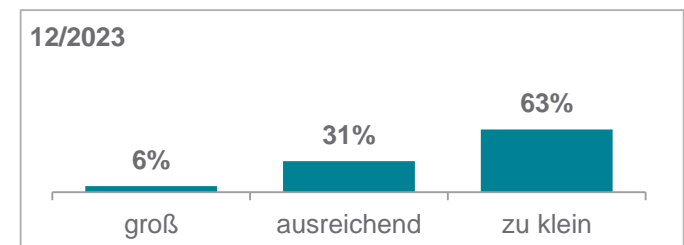


## Baufträge: Beurteilung Bestand 12/2021 – 12/2023

- In den vergangenen zwei Jahren wurde der aktuelle Bestand an Bauaufträgen noch nie so schlecht bewertet wie am Ende des vierten Quartals 2023.

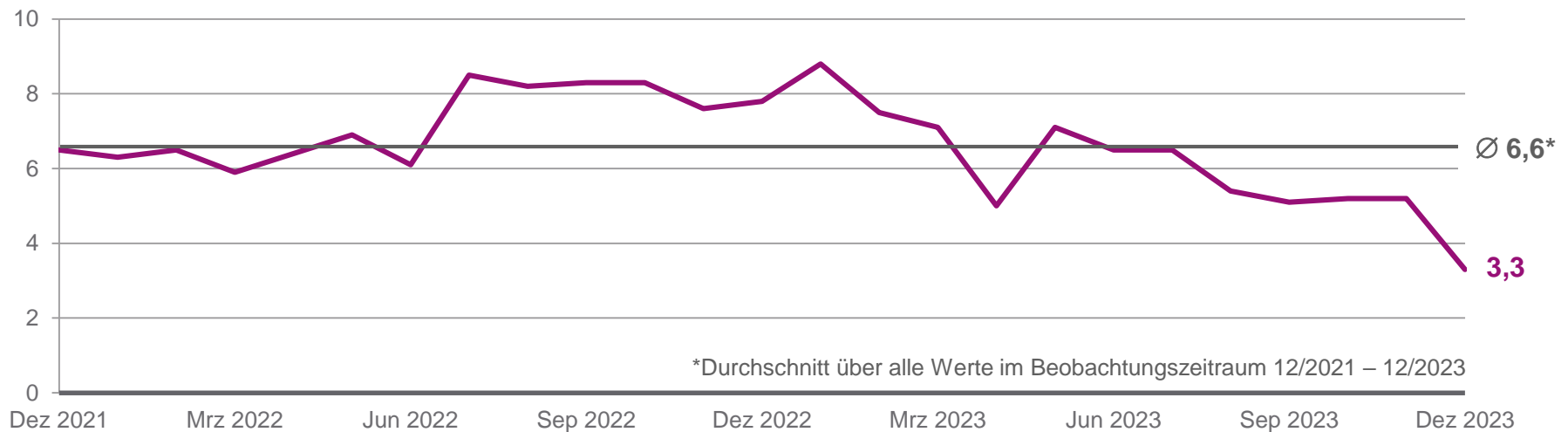


- Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?



## Baufträge: Reichweite 12/2021 – 12/2023

- Im vierten Quartal 2023 reicht der durchschnittliche Auftragsbestand nur noch etwas mehr als drei Monate.



- *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

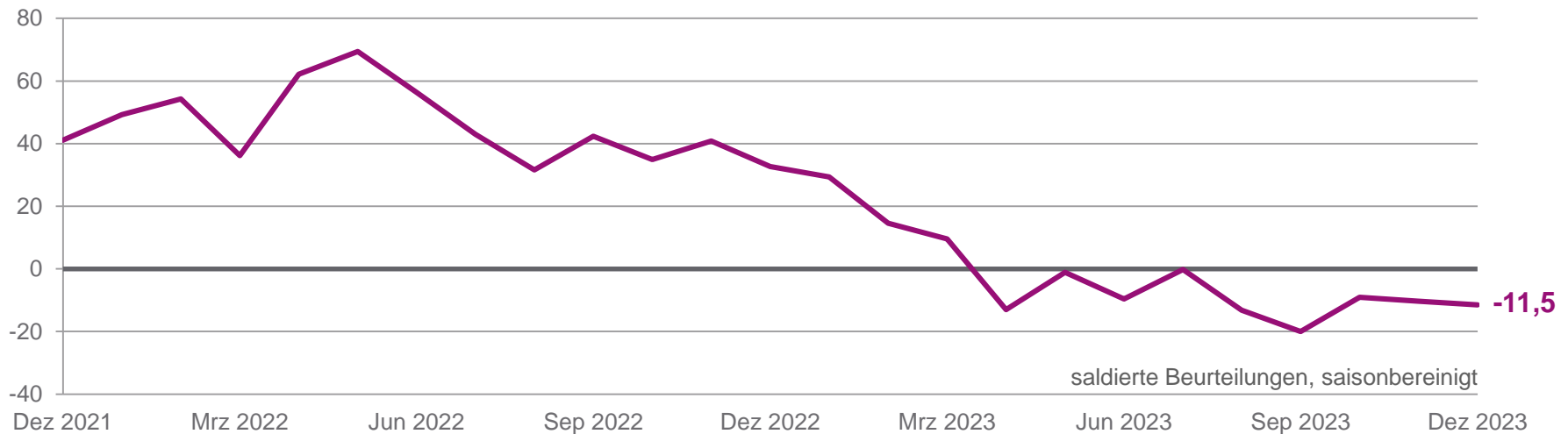
## Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sinken seit Mitte 2022 nahezu kontinuierlich, wenn auch seit dem zweiten Quartal 2023 weniger stark.
- Zum Ende des vierten Quartals 2023 können die Selbstkosten durch die auf dem Markt erzielten Baupreise in der Zwei-Jahresbetrachtung erstmals nicht mehr gedeckt werden.
- Die Wohnungsbaubranche ist weiterhin pessimistisch bezüglich der Preiserwartungen und rechnet mit weiter fallenden Preisen.

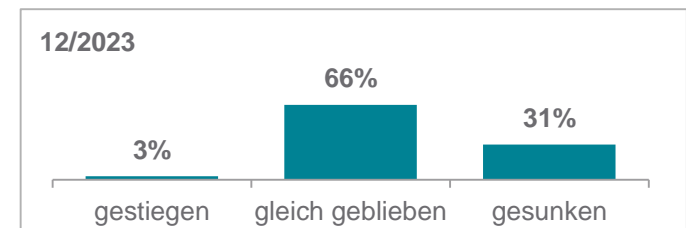


## Baupreise: Entwicklung 12/2021 – 12/2023

- Die Baupreise für neu angenommene Aufträge sinken seit Mitte 2022 nahezu kontinuierlich, wenn auch seit dem zweiten Quartal 2023 weniger stark.

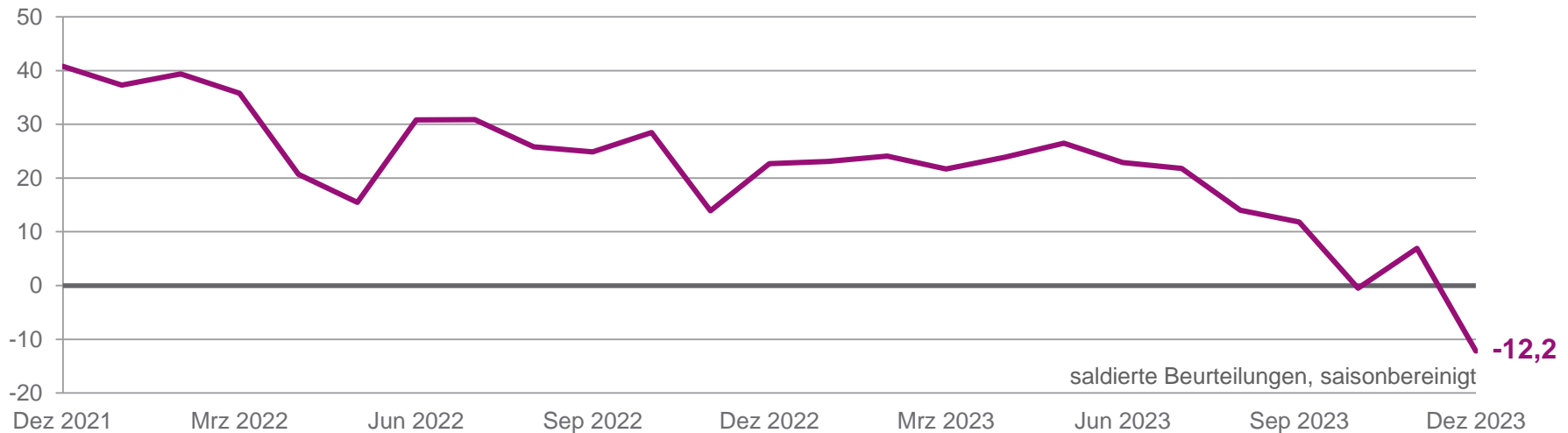


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

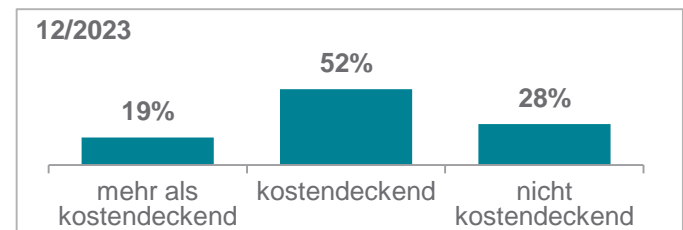


**Baupreise: Kostendeckung 12/2021 – 12/2023**

- Zum Ende des vierten Quartals 2023 können die Selbstkosten durch die auf dem Markt erzielten Baupreise nicht mehr gedeckt werden.

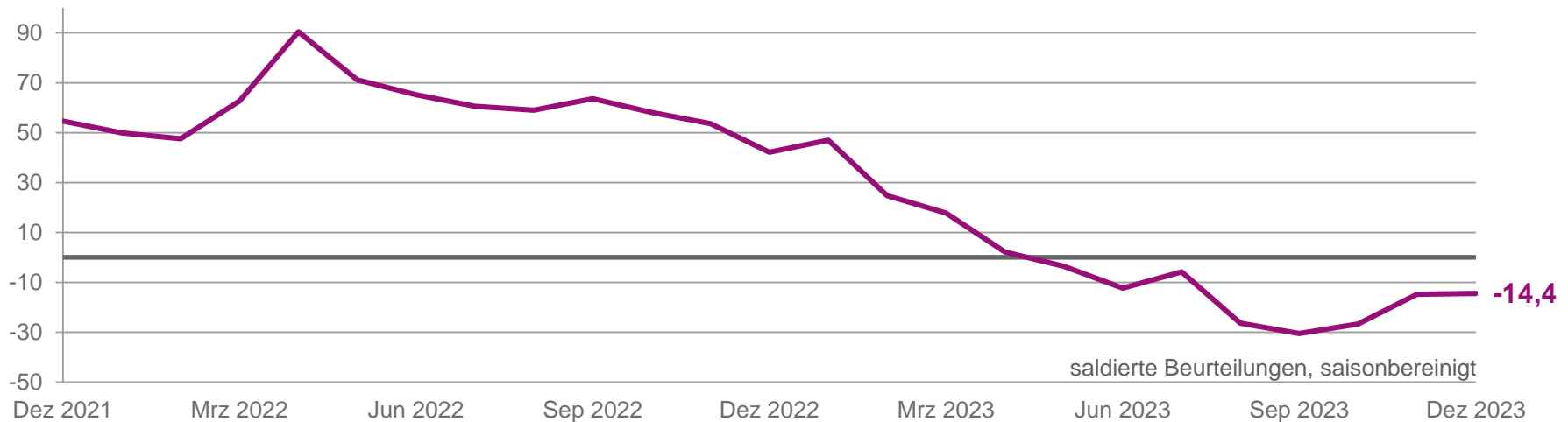


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

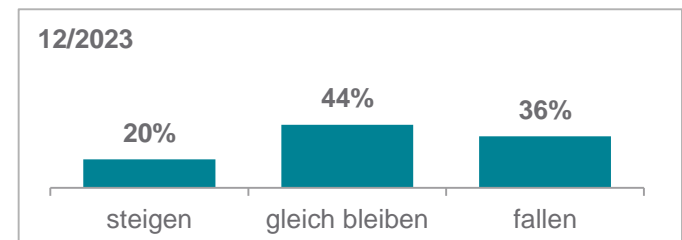


## Baupreise: Künftige Entwicklung 12/2021 – 12/2023

- Die Wohnungsbaubranche ist weiterhin pessimistisch bezüglich der Preiserwartungen und rechnet mit weiter fallenden Preisen.



- 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 Auslastung der Maschinenkapazitäten nimmt weiter ab und liegt zum Ende des vierten Quartals im gesamten Hochbau bei weniger als 70 Prozent.
- Historisch gesehen bleibt das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten weiterhin vergleichsweise hoch.

### ii. Beschäftigung

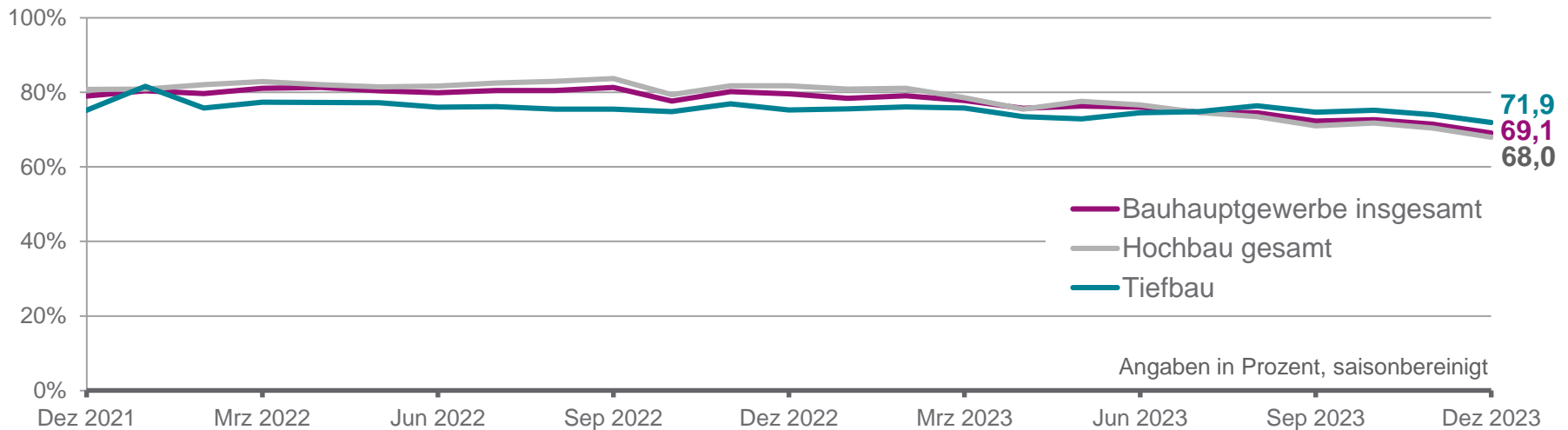
- Im kommenden Quartal rechnet die Baubranche mit einer leichten Zunahme der Beschäftigtenzahlen.

## Inhalt

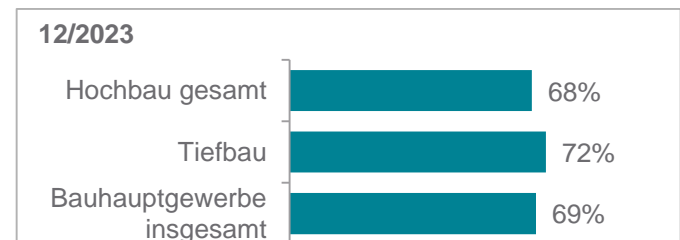
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. **Kapazitätsauslastung**
  - ii. Beschäftigung

**Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 12/2021 – 12/2023**

- Die Auslastung der Maschinenkapazitäten nimmt weiter ab und liegt zum Ende des vierten Quartals im gesamten Hochbau bei weniger als 70 Prozent.

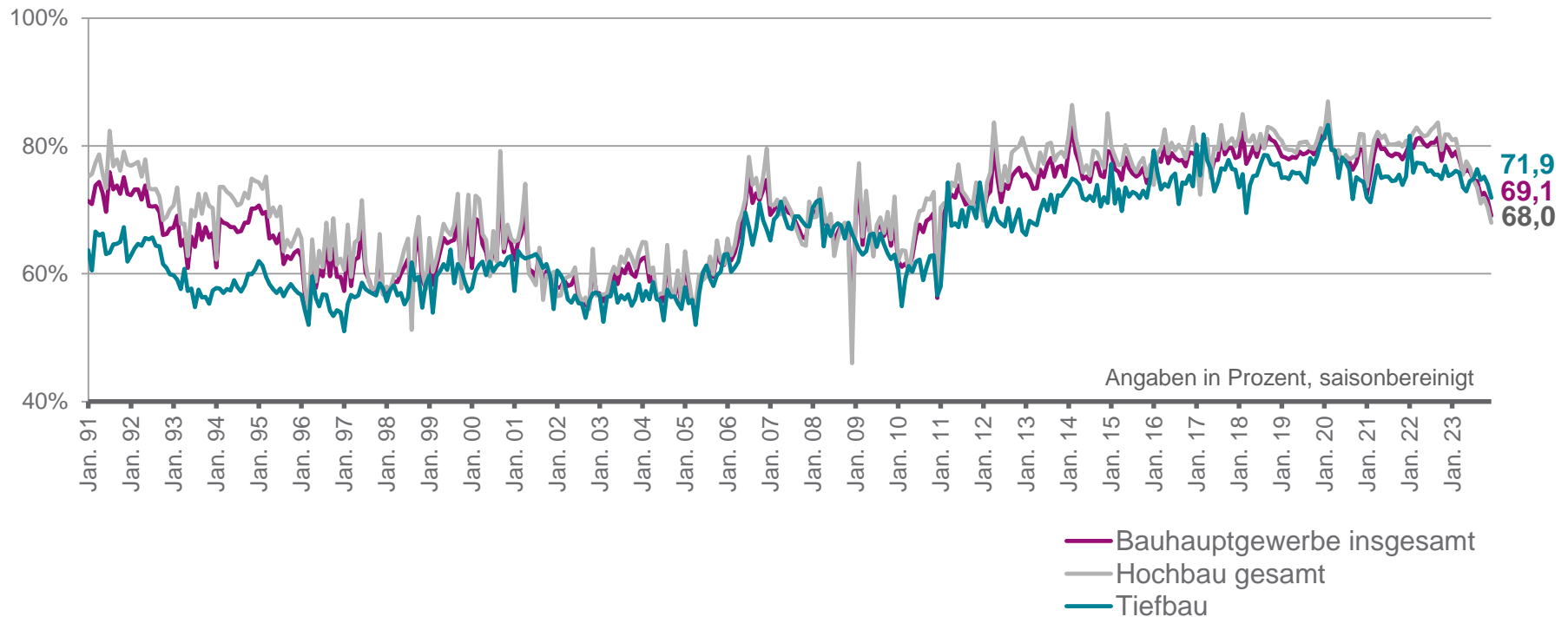


- Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?



## Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 12/2023

- Historisch gesehen bleibt das Auslastungsniveau der Maschinenkapazitäten weiterhin vergleichsweise hoch.



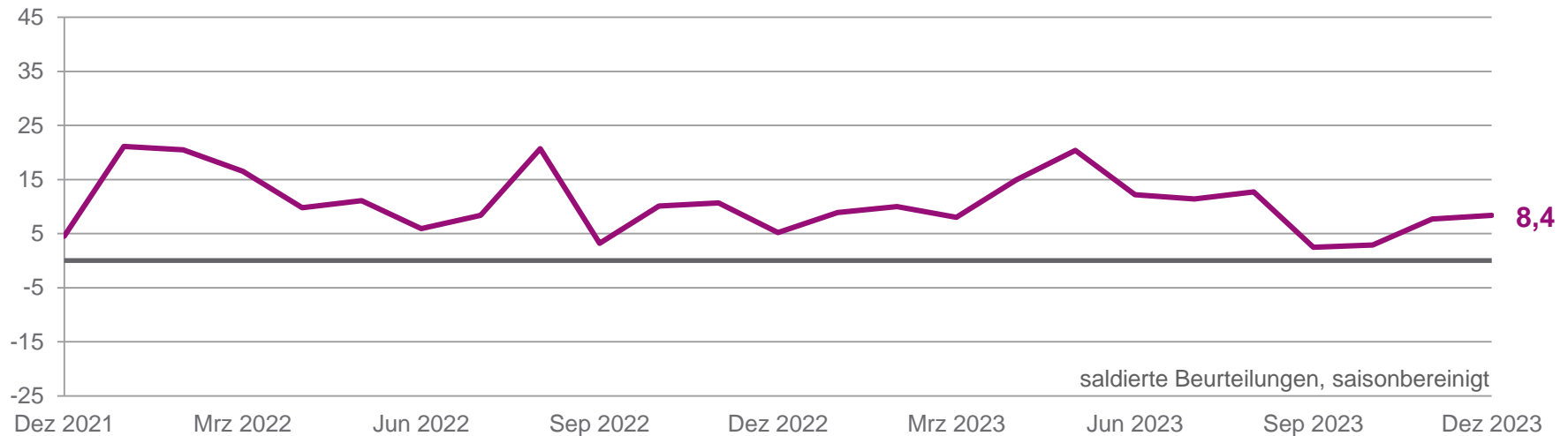


## Inhalt

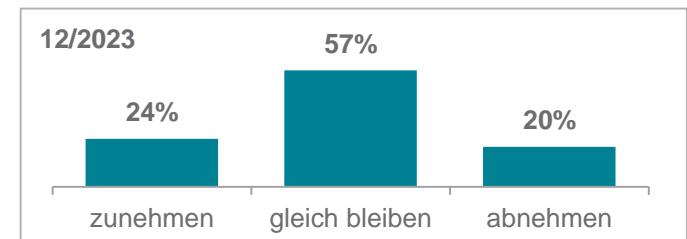
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
  - i. Konjunkturstimmung
  - ii. Bautätigkeit
  - iii. Bauaufträge
  - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
  - i. Kapazitätsauslastung
  - ii. **Beschäftigung**

## Beschäftigung: Künftige Entwicklung 12/2021 – 12/2023

- Im kommenden Quartal rechnet die Baubranche 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](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.