
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

4. Quartal 2025

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Geschäftsklima im Wohnungsbau trübt sich im Schlussquartal wieder etwas ein (Rückgang von -13 auf -15 Punkte); im gesamten Jahresverlauf bleibt jedoch eine klar positive Entwicklung – wenn auch auf weiterhin niedrigem Niveau
- Lagebeurteilung weiterhin schlecht, der Pessimismus hinsichtlich der kommenden Monate hat zudem wieder zugenommen
- Tiefbau zum Jahreswechsel Stimmungsführer im Bauhauptgewerbe
- Bautätigkeit im Wohnungsbau stabilisiert sich weiter; Auftragsmangel und Personalengpässe bleiben aber Belastungsfaktoren
- Auftragsbestände im Wohnungsbau entwickeln sich zum Jahresende 2025 zwar tendenziell rückläufig, jedoch bei Weitem nicht mehr so stark wie noch in den beiden Vorjahren
- Baupreisentwicklung stabilisiert sich weiter; für die nächsten drei Monate wird mehrheitlich mit einer gleichbleibenden Entwicklung der Baupreise gerechnet.
- Kapazitätsauslastung im Tiefbau deutlich höher als im Hochbau

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.

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg

Zum Jahresende 2025 hat sich die konjunkturelle Stimmung in Baden-Württemberg leicht stabilisiert. Der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Dezember geringfügig von -13 auf -12 Punkte. Während sich die Geschäftserwartungen der Unternehmen etwas weniger pessimistisch zeigen als noch im Vormonat, bleibt die Einschätzung der aktuellen Lage weiterhin kritisch. Insgesamt deutet die Entwicklung eher auf eine fragile Stabilisierung als auf eine wirkliche Trendwende hin.

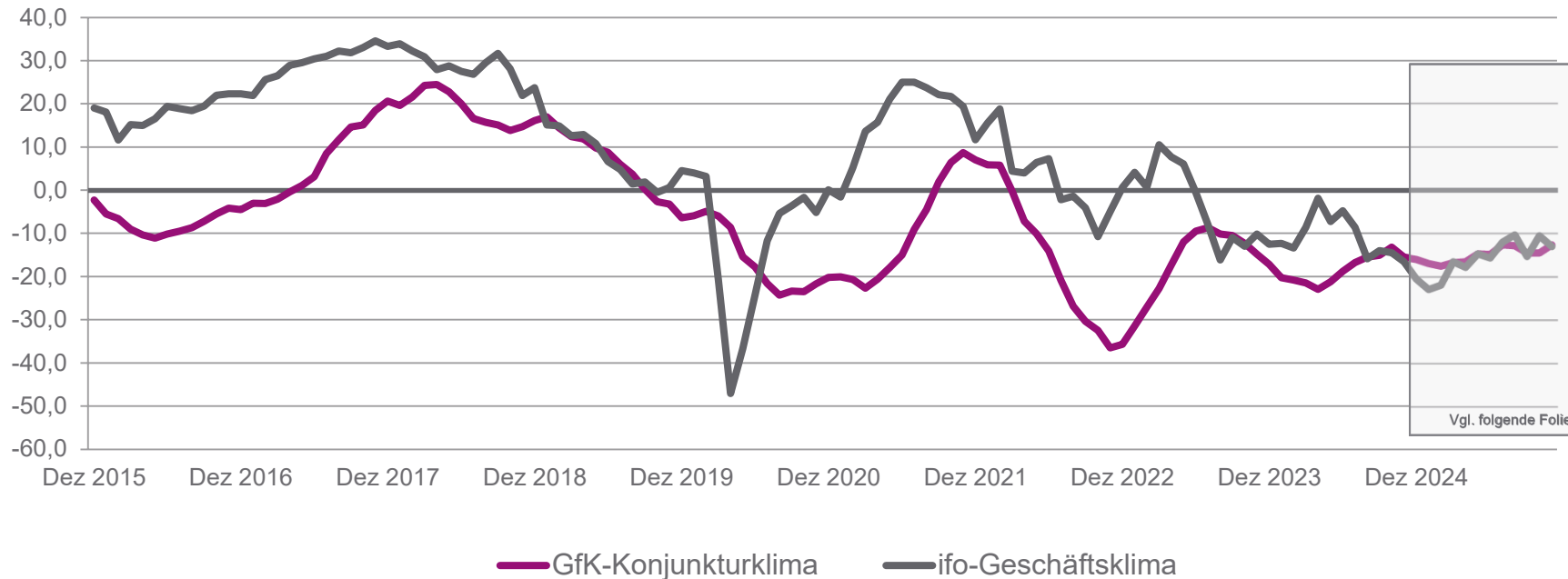
Mit Blick auf das Jahr 2026 ist vor diesem Hintergrund nicht mit einem nachhaltigen, selbsttragenden Aufschwung zu rechnen. Eine spürbare Belebung könnte im Jahresverlauf allerdings durch die geplanten staatlichen Investitionen und Entlastungsmaßnahmen entstehen. Ob diese Impulse ausreichen, um der Wirtschaft neuen Schwung zu verleihen, bleibt jedoch abzuwarten.

Die Verbraucherstimmung in Baden-Württemberg bleibt weiterhin von Zurückhaltung geprägt. In der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage hat sich das Anschaffungsklima zwar auf niedrigem Niveau etwas stabilisiert, liegt mit -21 Punkte aber nach wie vor deutlich unter der Nulllinie. Damit befindet sich der Indikator nun bereits seit sechseinhalb Jahren ununterbrochen im negativen Bereich.

Ein Grund hierfür ist die Entwicklung am Arbeitsmarkt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg ist von 4,2 Prozent im Jahr 2024 auf 4,6 Prozent im vergangenen Jahr gestiegen, Diese Entwicklung trägt dazu bei, dass viele Privathaushalte ihre Ausgaben zurückhaltend planen.

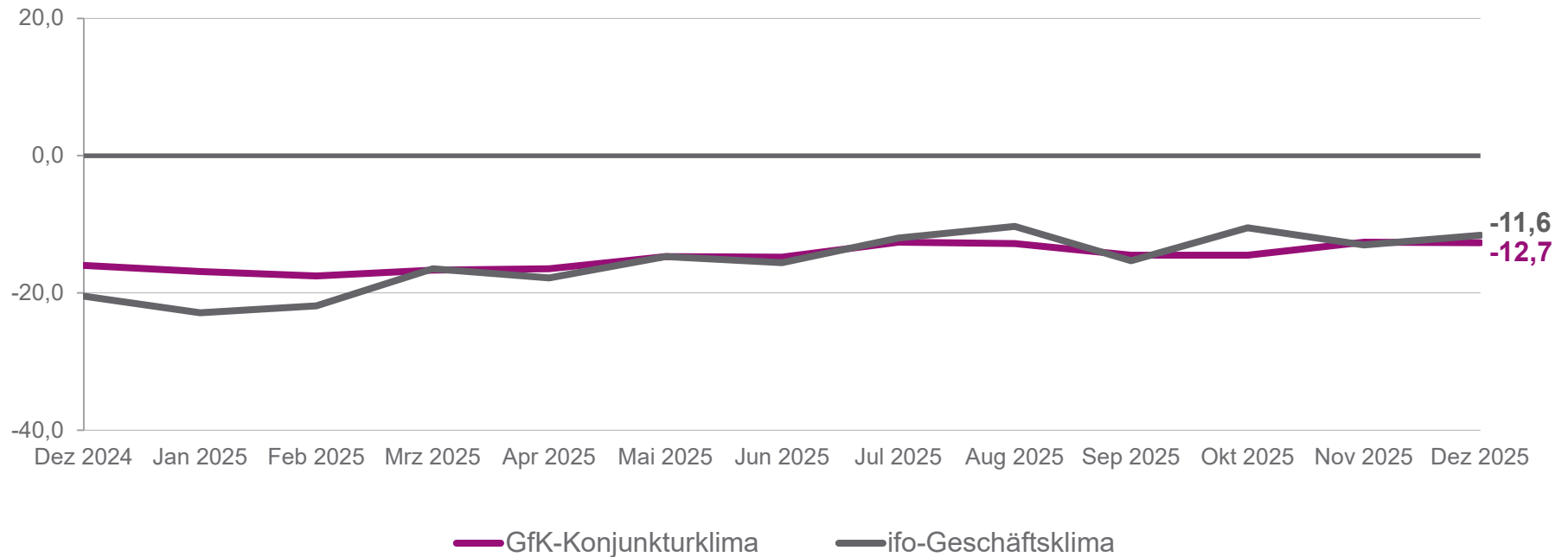
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2015 - 12/2025

- ifo- und GfK-Werte verharren weiterhin im negativen Bereich mit geringfügigen Seitwärtsbewegungen und signalisieren anhaltende Zurückhaltung statt einer spürbaren konjunkturellen Erholung.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 12/2024 - 12/2025

- Die Entwicklung der Indikatoren weist lediglich einen schwachen Aufwärtstrend auf, zeigt eine geringe Volatilität und signalisiert insgesamt weiterhin eine eher gedämpfte konjunkturelle Dynamik.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage		Geschäftslage		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Beurteilung		Erwartungen					
	Q3 (09/2025)	Q4 (12/2025)	Q3 (09/2025)	Q4 (12/2025)	Q3 (09/2025)	Q4 (12/2025)	Q3 (09/2025)	Q4 (12/2025)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	-15,8	-13,4	-15,1	-9,8	-15,4	-11,6	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	-36,6	-24,6	-14,5	-5,5	-25,9	-15,3	6,3	-2,0
Bauhauptgewerbe	-17,6	-8,3	1,3	-16,3	-8,4	-12,3	-11,5	-5,4
Hochbau	-23,7	-18,4	-3,8	-16,2	-14,0	-17,3	-11,4	-10,3
Wohnungsbau	-20,9	-18,9	-5,4	-11,1	-13,3	-15,0	-12,5	-7,4
Tiefbau	0,8	7,5	5,3	-15,8	3,0	-4,5	-12,0	-1,5
Großhandel	-27,7	-27,4	-18,1	-17,9	-23,0	-22,7	--	--
Einzelhandel	-31,7	-26,6	-29,1	-29,4	-30,4	-28,0	--	--
Dienstleister	6,1	0,9	-11,7	-8,2	-3,0	-3,7	--	--

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

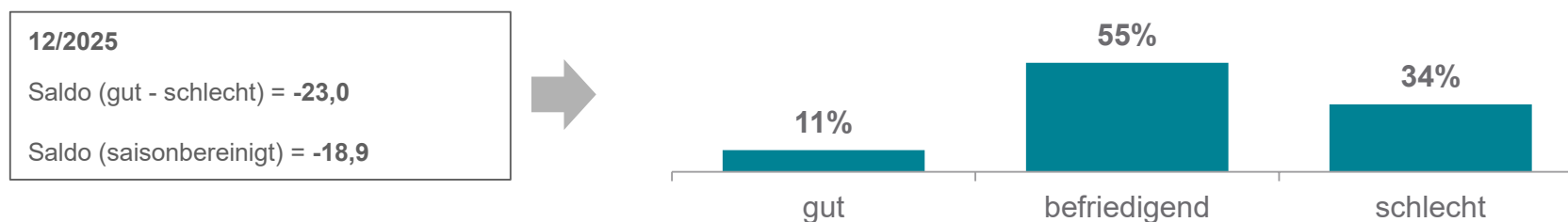
- Einordnung in die Branchenstimmung Bauhauptgewerbe

Nach dem klar positiven Trend im bisherigen Jahresverlauf hat sich die Stimmung im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe im Schlussquartal wieder etwas eingetrübt. Der branchenspezifische Geschäftsklimaindex sank von -8 Punkten im September auf -12 Punkte zum Jahresende. Ursächlich hierfür ist ein größerer Pessimismus im Hinblick auf die kommenden Monate.

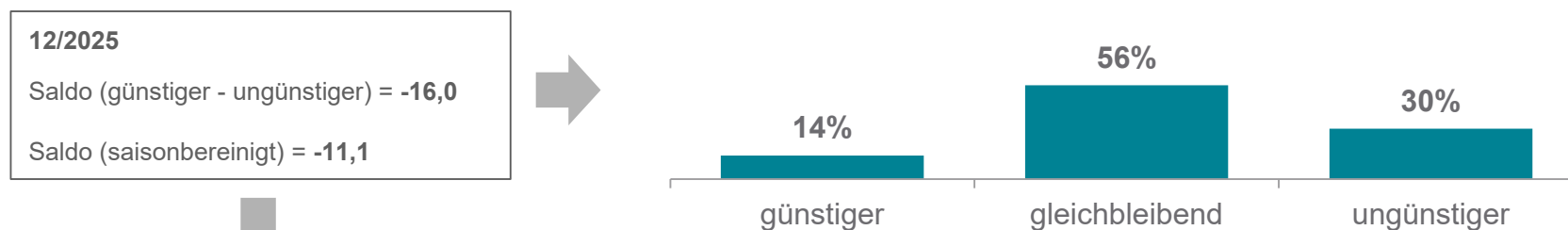
Hoffnung für das kommende Jahr macht aber die zuletzt wieder positive Entwicklung der Baugenehmigungen. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2025 wurden laut Statistischem Landesamt in Baden-Württemberg mit 17.900 Neubauwohnungen 15 Prozent mehr genehmigt als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 12/2025

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



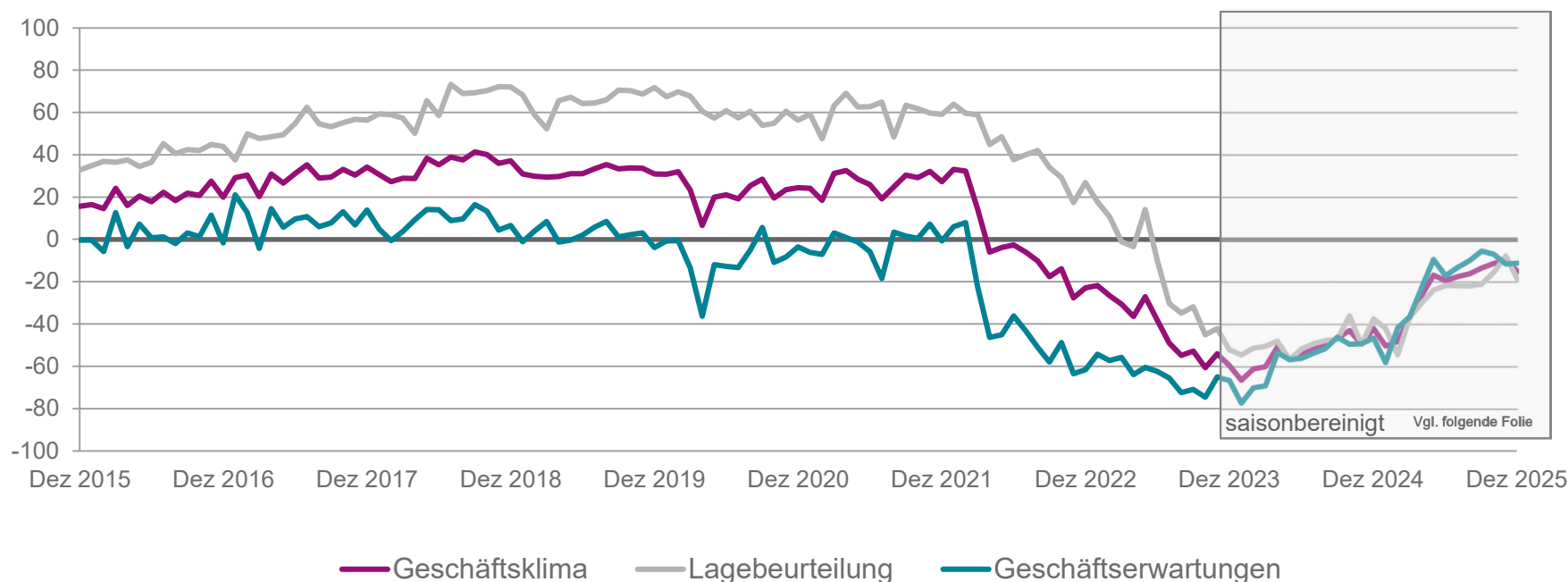
- *Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?*



12/2025
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(-18,9 + 200) \times (-11,1 + 200)} - 200 = -15,0$

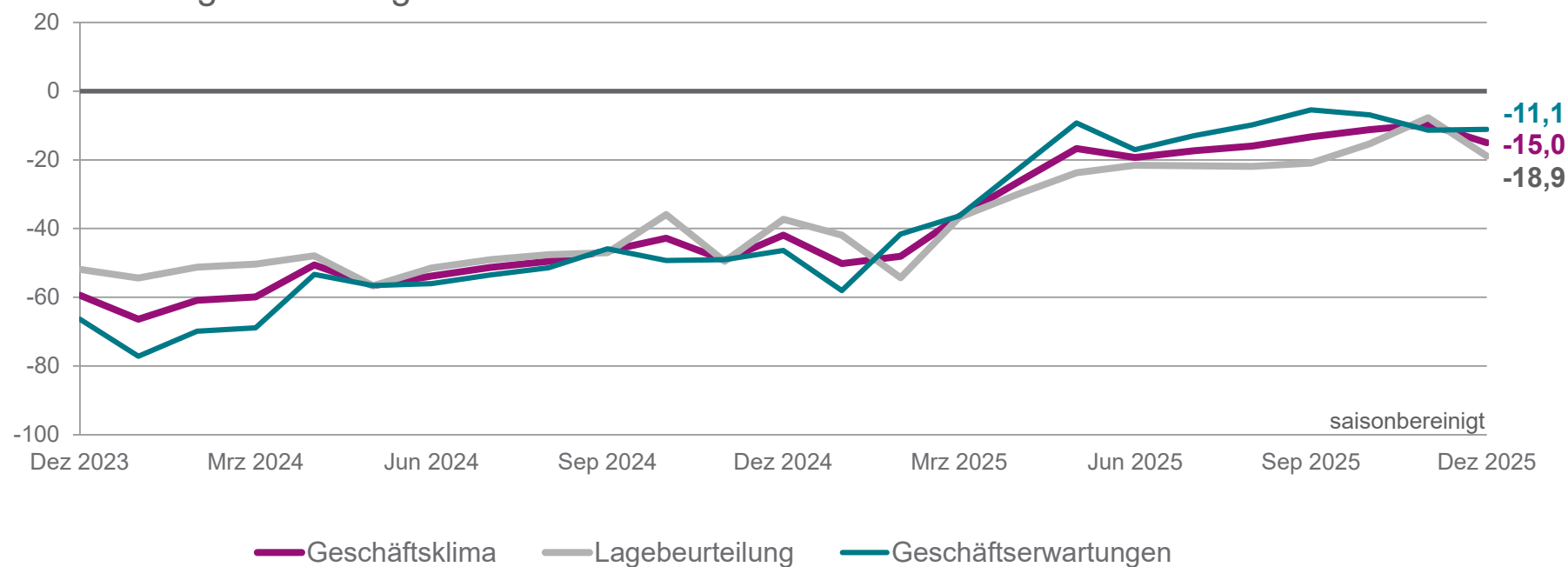
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2015 – 12/2025

- Die Konjunkturstimmung im Wohnungsbau hat sich seit dem Tiefpunkt vom Dezember 2023 deutlich aufgehellt: Geschäftsklima, Lagebeurteilung und -erwartung zeigen einen kontinuierlichen Aufwärtstrend, verbleiben jedoch weiterhin im negativen Bereich.



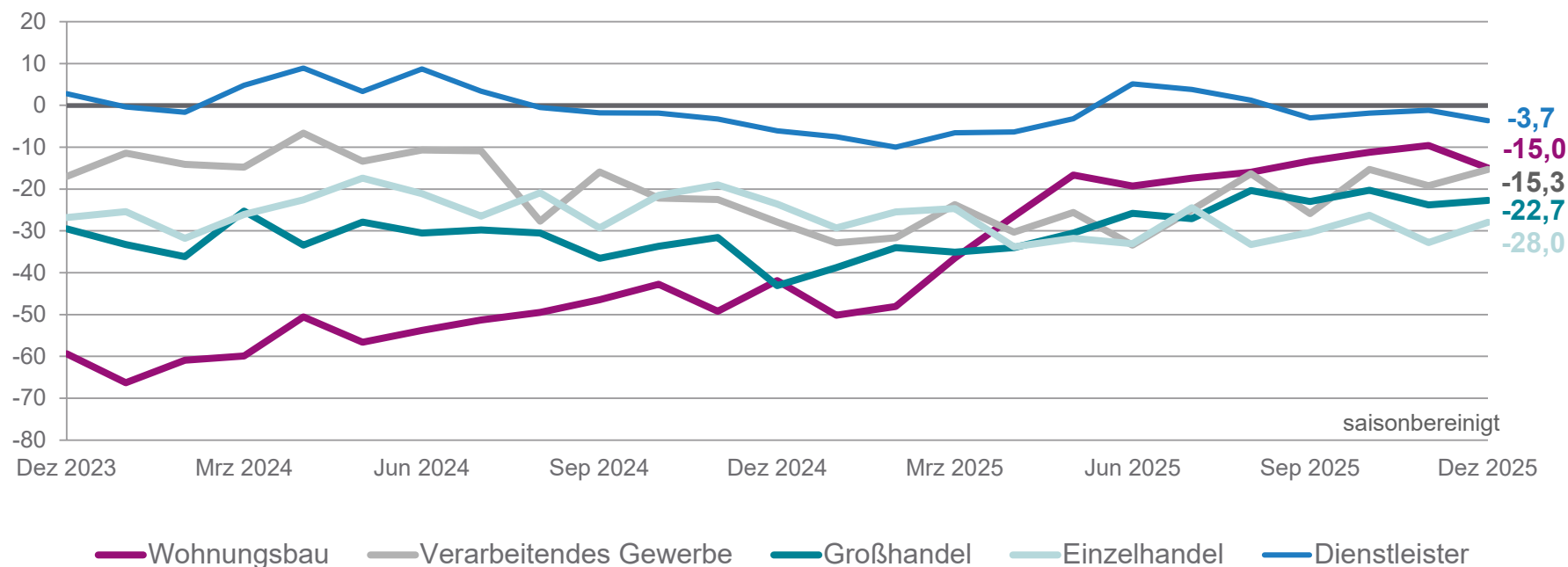
Konjunkturstimmung: Entwicklung 12/2023 – 12/2025

- Die Stimmung im Wohnungsbau hat sich seit 2023 merklich verbessert, liegt aber weiterhin im negativen Bereich. Zum Jahresende 2025 gab es wieder eine leichte Stimmungseintrübung.



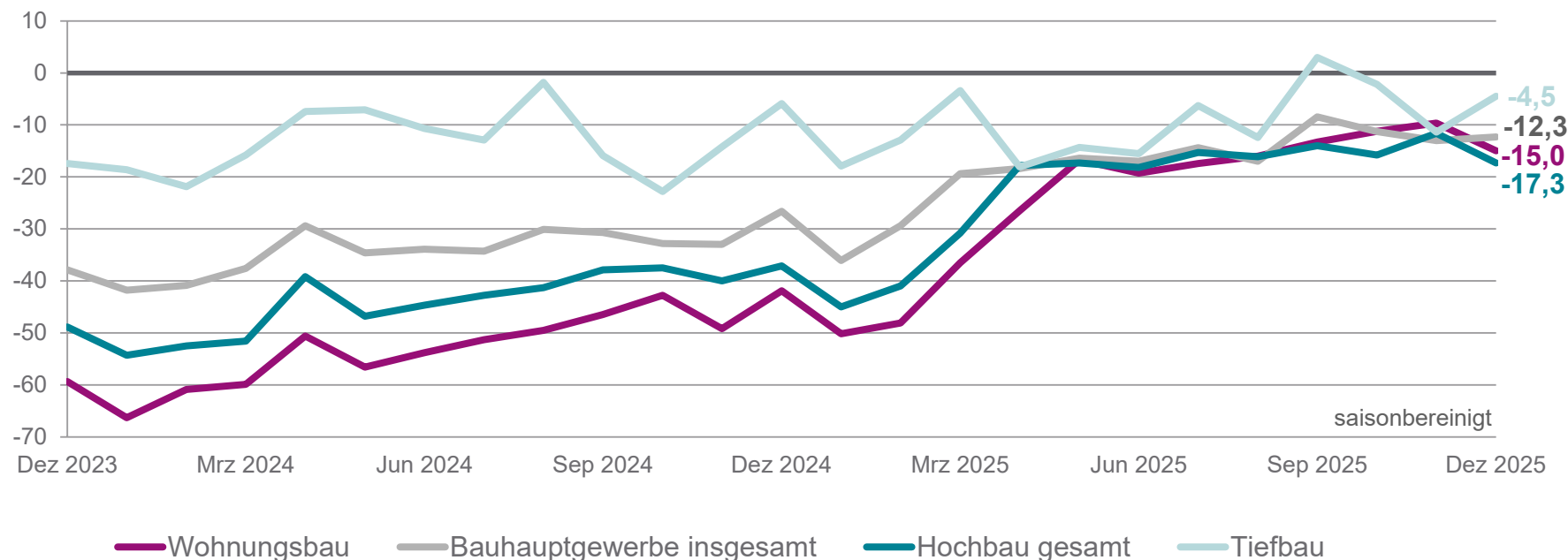
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 12/2023 – 12/2025

- Die Stimmung bei den Wohnungsbauunternehmen hat sich seit dem ersten Quartal 2025 aufgehellt und liegt seither vor dem verarbeitenden Gewerbe sowie dem Einzel- und Großhandel, während die Dienstleister weiterhin Stimmungsführer bleiben.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 12/2023 – 12/2025

- In allen Bausparten hat sich die Stimmung stabilisiert, obgleich sie negativ bleibt. Stimmungsführer ist zum Jahresende der Tiefbau.



Inhalt

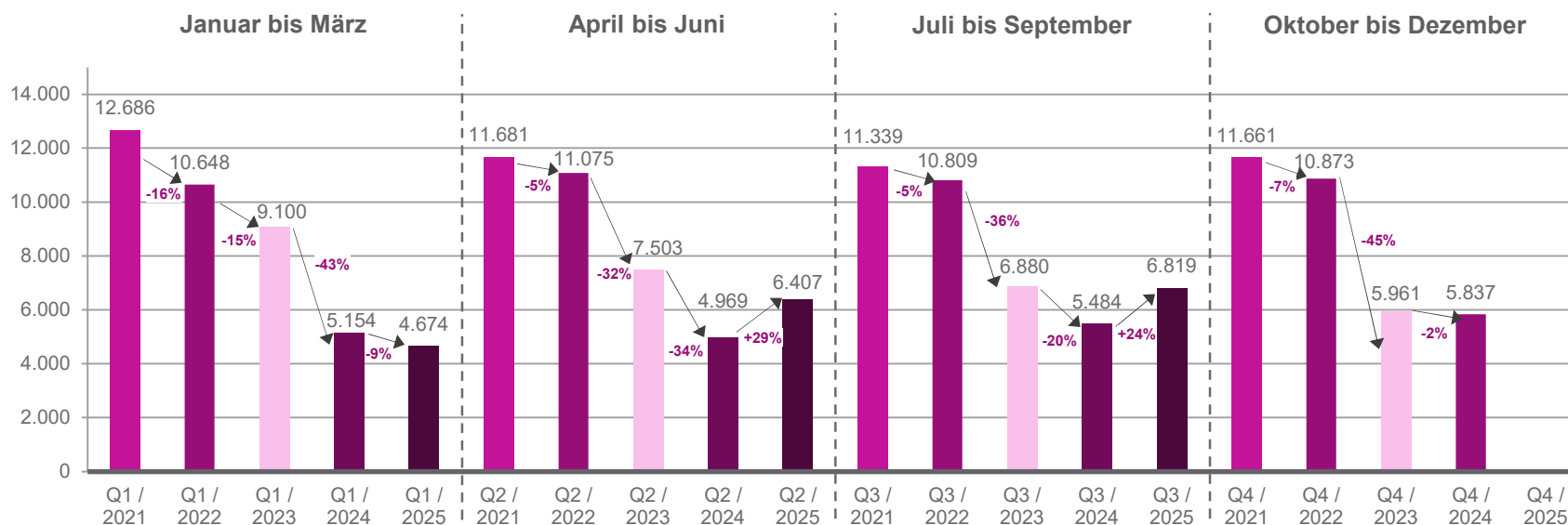
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- In Baden-Württemberg wurden in den ersten drei Quartalen 2025 insgesamt 17.900 Neubauwohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem deutlichen Anstieg um 15 Prozent und signalisiert nach dem Einbruch im vergangenen Jahr eine markante Trendwende bei den Genehmigungszahlen.
- Die Bautätigkeit im Wohnungsbau zeigt weiterhin eine rückläufige Tendenz. Der entsprechende Indexwert hat sich aber im Lauf des Jahres etwas stabilisiert und nähert sich der Nulllinie.
- Die Zahl der Betriebe, die Behinderungen bei der Bauausführung melden, ist seit Anfang 2023 zwar rückläufig, bleibt aber weiterhin auf einem erhöhten Niveau und deutet auf anhaltende Einschränkungen hin.
- Die Bautätigkeit wird primär durch Auftragsmangel gebremst, der seit Mitte 2023 der dominante Hinderungsgrund ist. Der Fachkräftemangel nimmt seit März 2025 zu, während andere Hindernisse derzeit nur eine untergeordnete Rolle spielen.
- Auch für die nähere Zukunft planen die Unternehmen mit tendenziell sinkenden Bauaktivitäten. Dieser Indexwert hat sich aber in den letzten beiden Jahren ebenfalls stabilisiert.

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2021 bis 2025

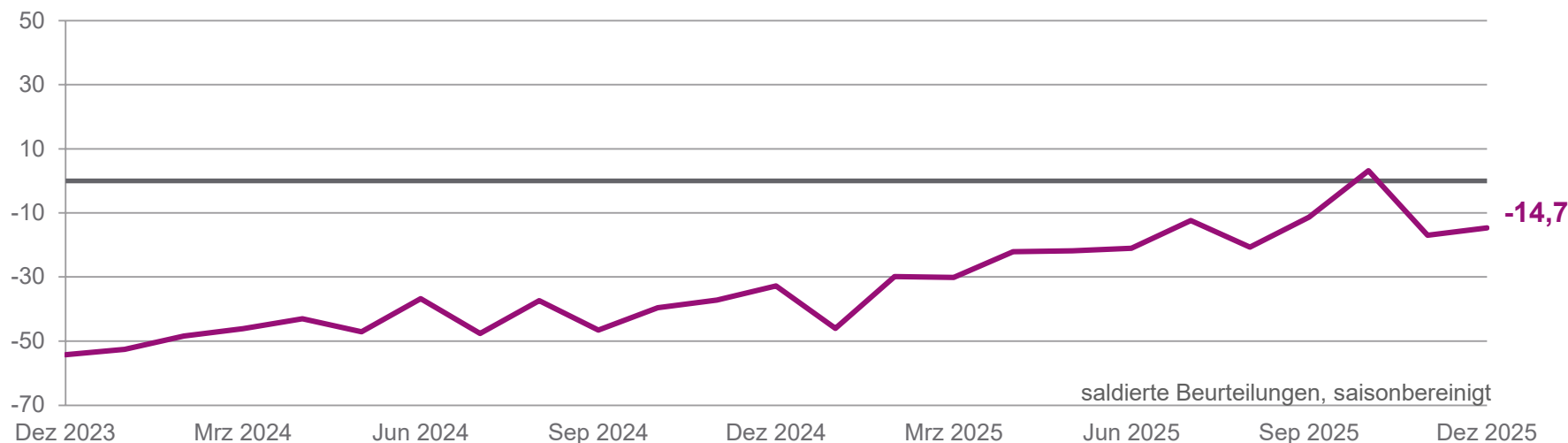
- In Baden-Württemberg wurden in den ersten drei Quartalen 2025 insgesamt 17.900 Neubauwohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem deutlichen Anstieg um 15 Prozent und signalisiert nach dem Einbruch im vergangenen Jahr eine markante Trendwende bei den Genehmigungszahlen.



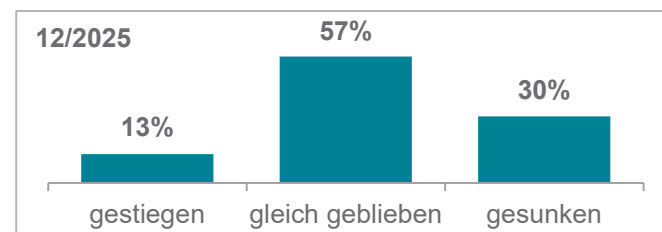
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische_Berichte/373125001.pdf

Bautätigkeit: Entwicklung 12/2023 – 12/2025

- Die Bautätigkeit im Wohnungsbau zeigt weiterhin eine rückläufige Entwicklung. Der entsprechende Indexwert hat sich aber im Lauf des Jahres etwas stabilisiert und nähert sich der Nulllinie.

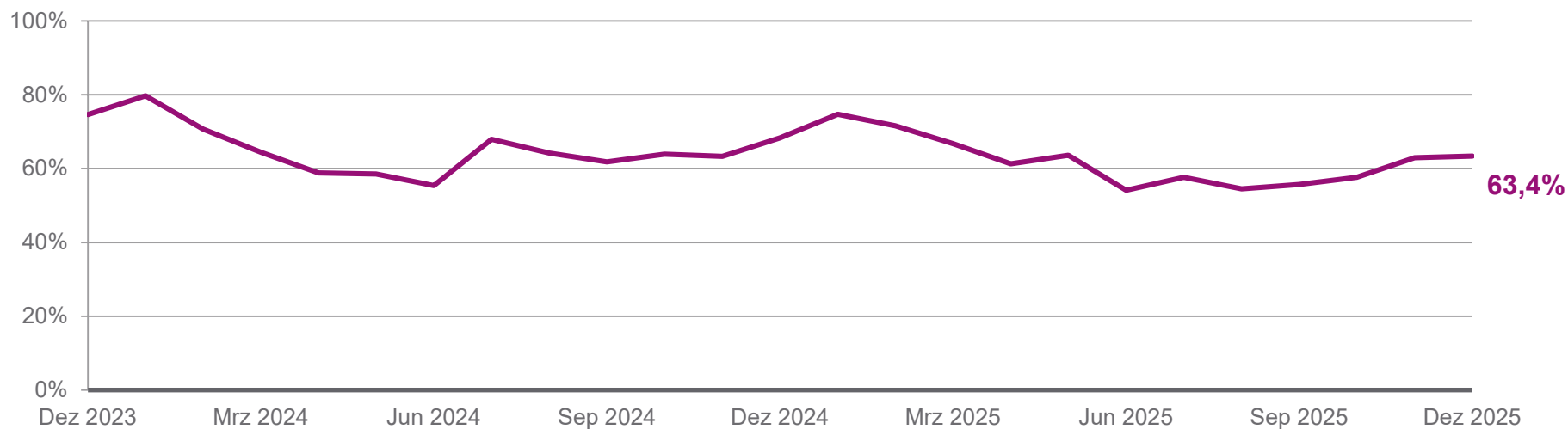


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

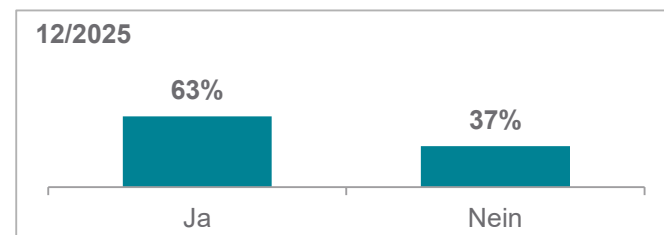


Bautätigkeit: Behinderung 12/2023 – 12/2025

- Die Zahl der Betriebe, die Behinderungen bei der Bauausführung melden, ist seit Anfang 2023 zwar rückläufig, bleibt aber weiterhin auf einem erhöhten Niveau und deutet auf anhaltende Einschränkungen hin.

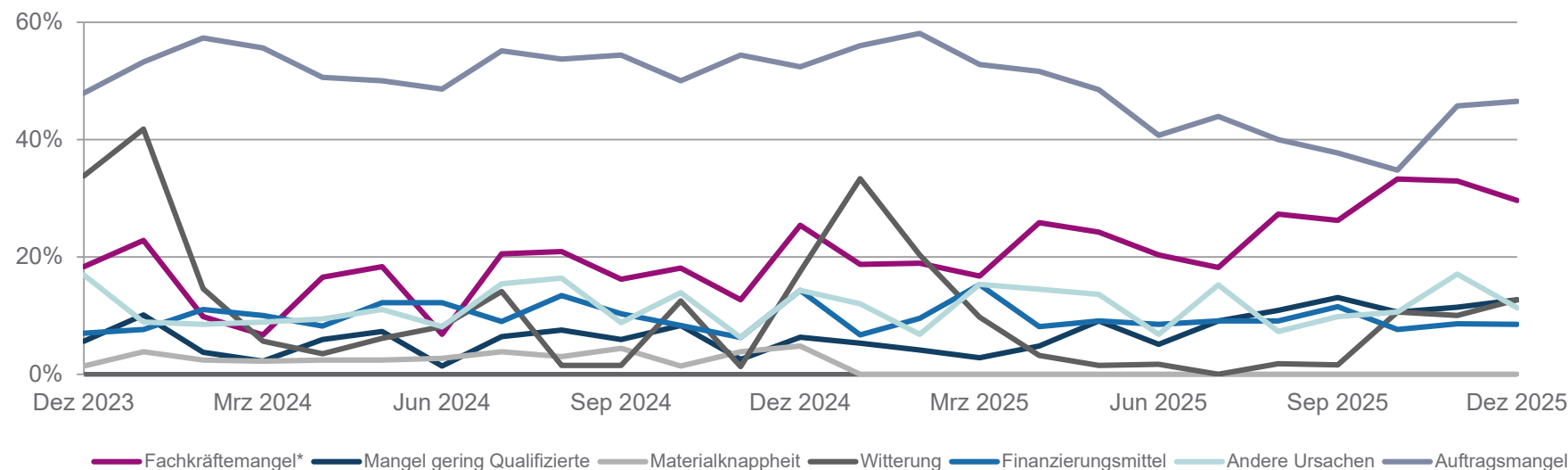


- Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?



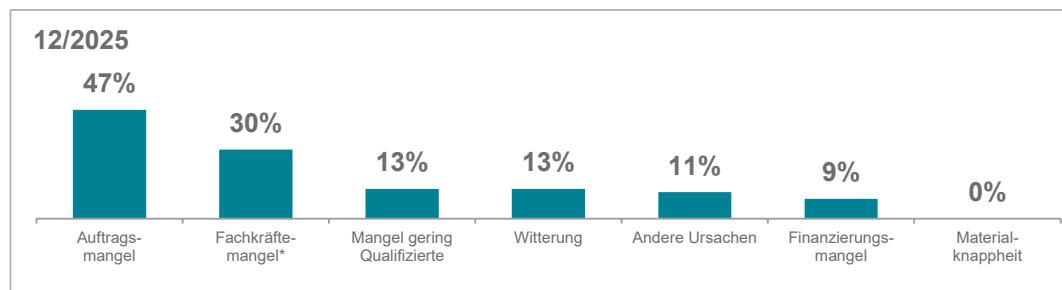
Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 12/2023 – 12/2025

- Die Bautätigkeit wird primär durch Auftragsmangel gebremst, der seit Mitte 2023 der dominante Hinderungsgrund ist. Der Fachkräftemangel nimmt seit März 2025 zu, während andere Hindernisse derzeit nur eine untergeordnete Rolle spielen.



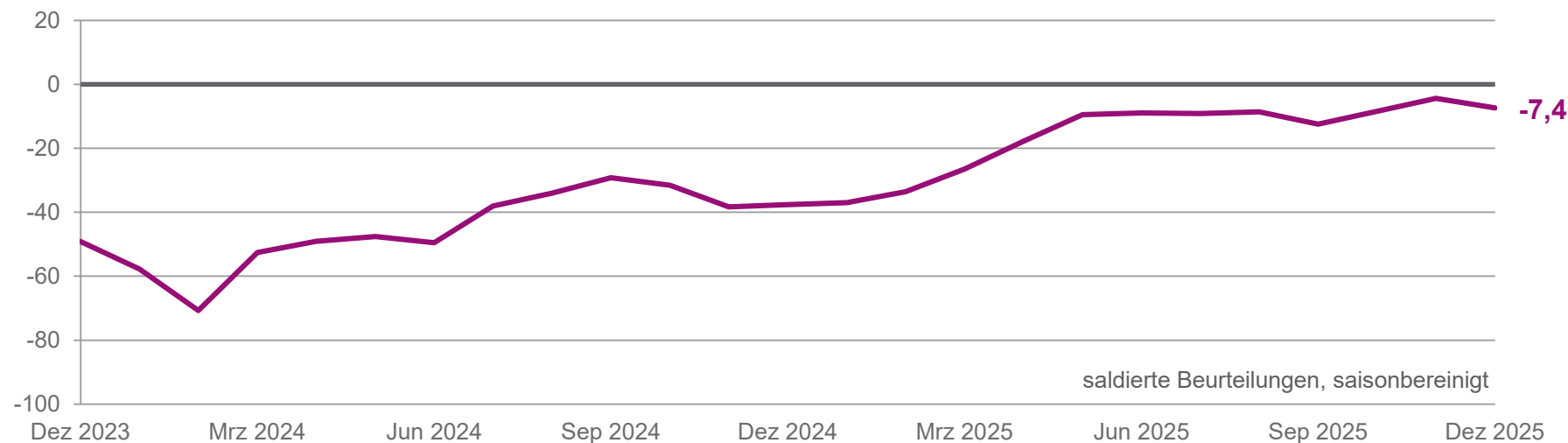
- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?

* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

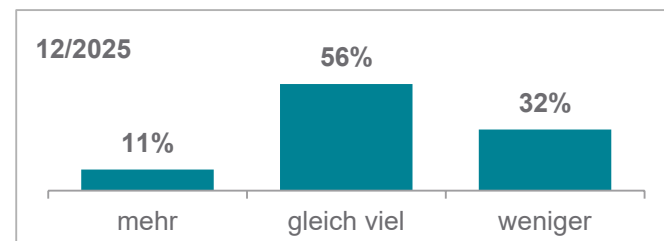


Bautätigkeit: Planung 12/2023 – 12/2025

- Auch für die nähere Zukunft planen die Unternehmen mit tendenziell sinkenden Bauaktivitäten. Der entsprechende Indexwert hat sich aber in den letzten beiden Jahren ebenfalls stabilisiert.



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



Inhalt

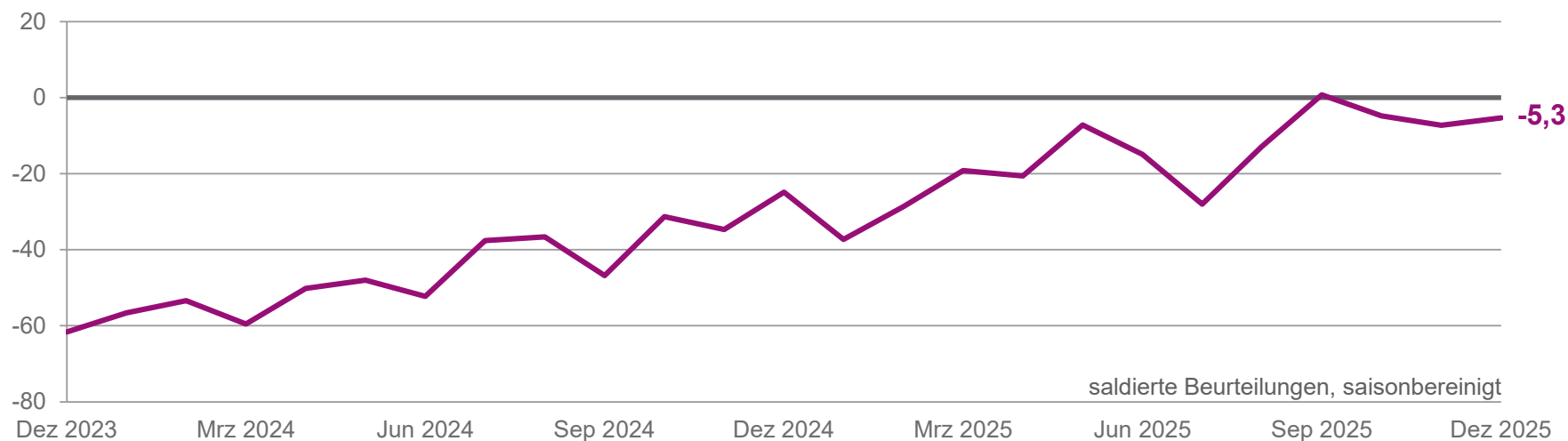
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

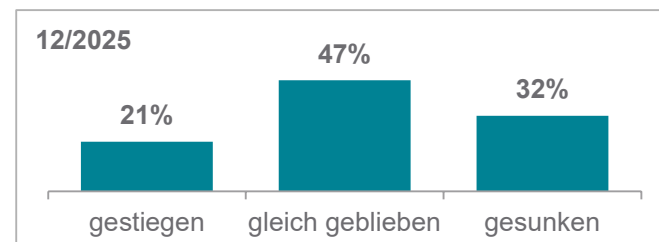
- Die Auftragsbestände im Wohnungsbau entwickeln sich zum Jahresende 2025 zwar tendenziell rückläufig, jedoch bei Weitem nicht mehr so stark wie noch in den beiden Vorjahren.
- Die Beurteilung des aktuellen Auftragsbestands zeigt im Verlauf der letzten zwei Jahre einen steigenden Trend, bleibt jedoch weiterhin negativ, was auf einen überwiegend als unzureichend empfundenen Bestand hinweist.
- Die Reichweite der Bauaufträge lag im Durchschnitt der letzten zwei Jahre bei rund vier Monaten. Dieser Wert wird auch zum Jahresende 2025 erreicht.

Baufaufträge: Entwicklung Bestand 12/2023 – 12/2025

- Die Auftragsbestände im Wohnungsbau entwickeln sich zum Jahresende 2025 zwar tendenziell rückläufig, jedoch bei Weitem nicht mehr so stark wie noch in den beiden Vorjahren.

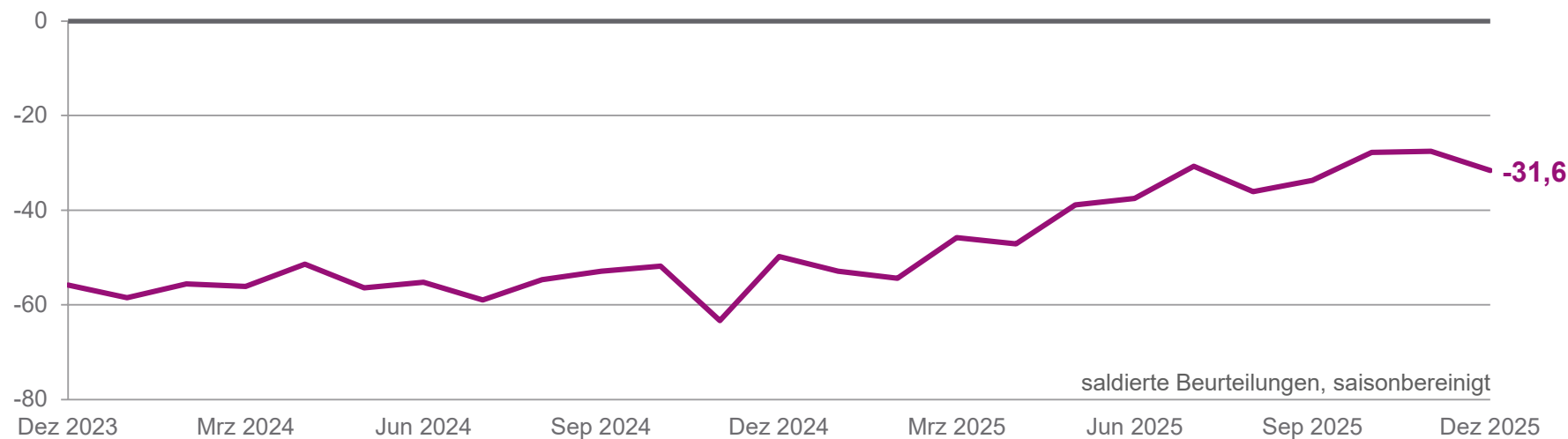


- Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?

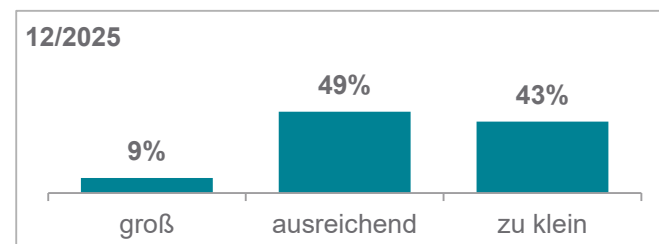


Baufaufträge: Beurteilung Bestand 12/2023 – 12/2025

- Die Beurteilung des aktuellen Auftragsbestands zeigt seit Dezember 2024 einen steigenden Trend, bleibt jedoch weiterhin negativ, was auf einen überwiegend als unzureichend empfundenen Bestand hinweist.

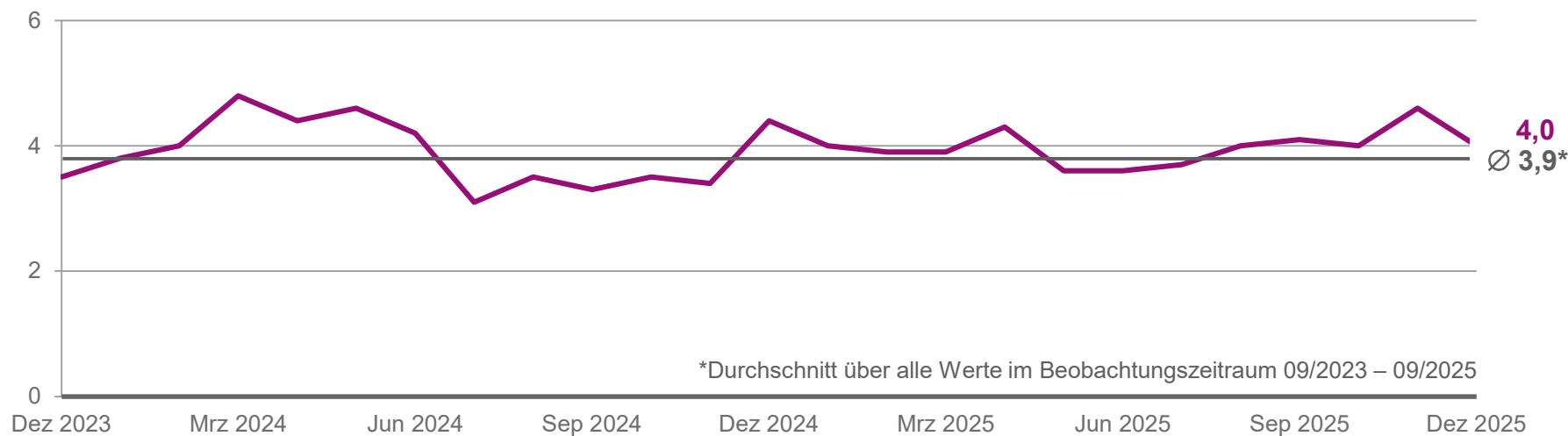


- Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?



Baufträge: Reichweite 12/2023 – 12/2025

- Die Reichweite der Bauaufträge lag im Durchschnitt der letzten zwei Jahre bei rund vier Monaten. Dieser Wert wird auch zum Jahresende 2025 erreicht.



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

Inhalt

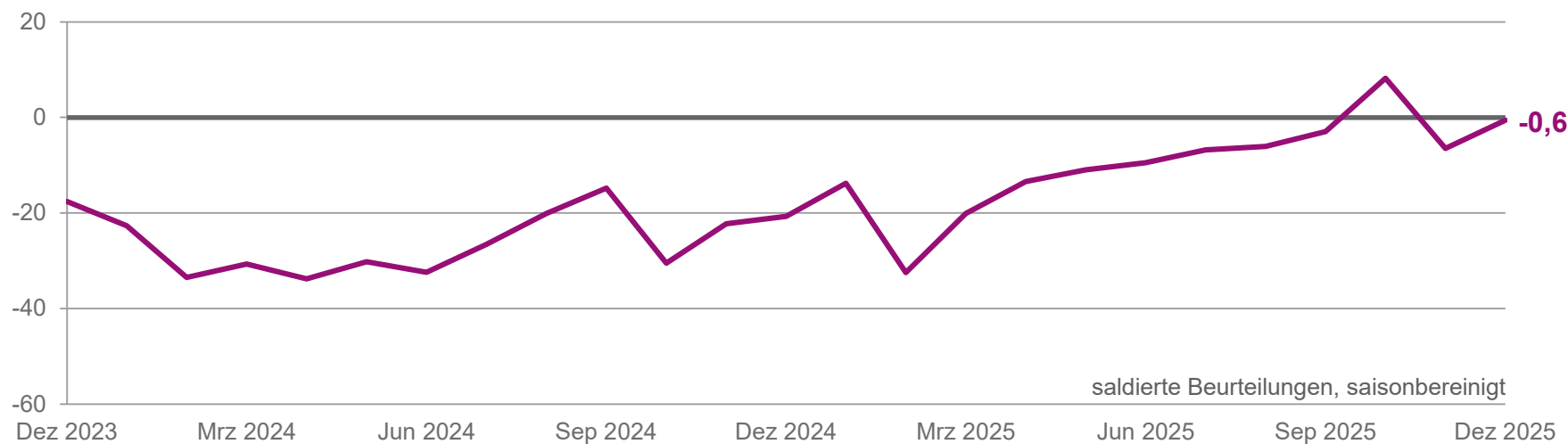
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

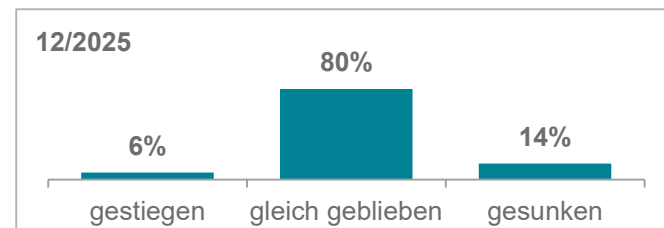
- Die Unternehmen berichten aktuell weit überwiegend von einer konstanten Entwicklung der Baupreise für neu hereingenommene Aufträge.
- Die Mehrheit der Betriebe erzielt derzeit kostendeckende Baupreise, 25 Prozent der Unternehmen bezeichnet die Baupreise allerdings als nicht kostendeckend.
- Die Erwartungen zur künftigen Baupreisentwicklung sind überwiegend stabil. 69 Prozent der Betriebe gehen von gleichbleibenden Preisen aus.

Baupreise: Entwicklung 12/2023 – 12/2025

- Die Unternehmen berichten aktuell weit überwiegend von einer konstanten Entwicklung der Baupreise für neu hereingenommene Aufträge.

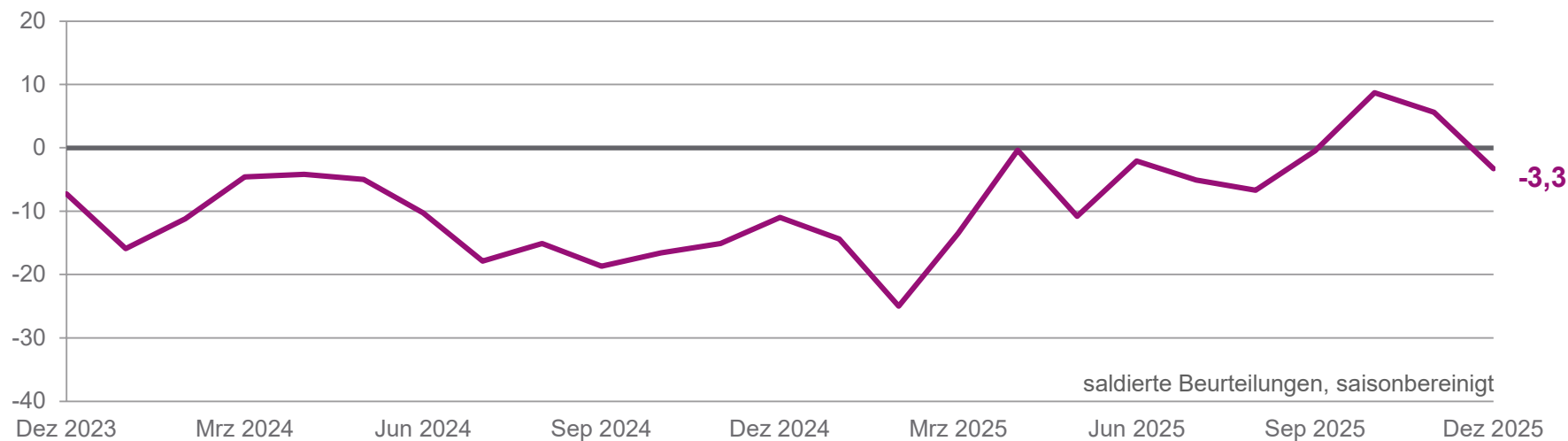


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?

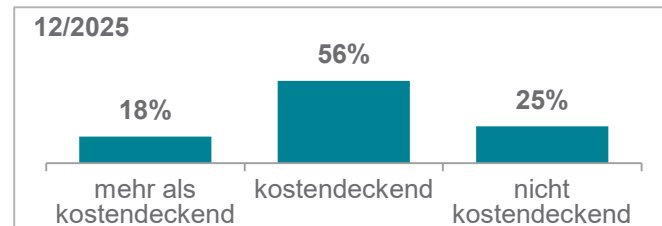


Baupreise: Kostendeckung 12/2023 – 12/2025

- Die Mehrheit der Betriebe erzielt derzeit kostendeckende Baupreise, 25 Prozent der Unternehmen bezeichnet die Baupreise allerdings als nicht kostendeckend.

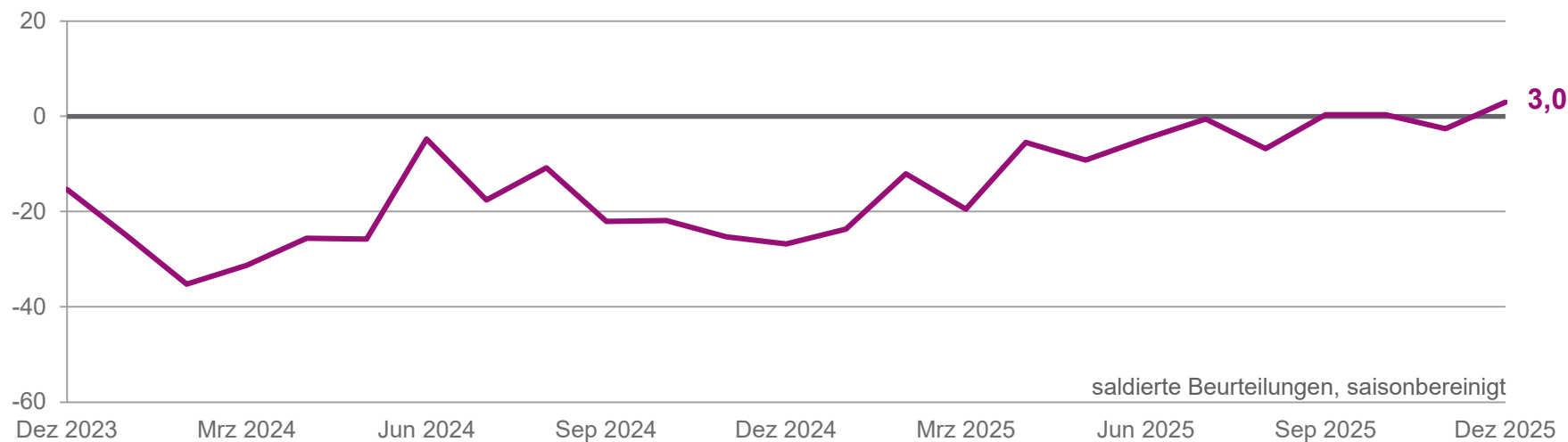


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?*

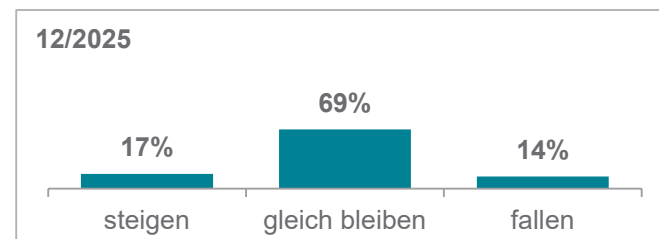


Baupreise: Künftige Entwicklung 12/2023 – 12/2025

- Die Erwartungen zur künftigen Baupreisentwicklung sind überwiegend stabil. 69 Prozent der Betriebe gehen von gleichbleibenden Preisen aus.



- 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 durchschnittliche Kapazitätsauslastung liegt im Bauhauptgewerbe bei rund 65 Prozent, wobei der Tiefbau deutlich stärker ausgelastet ist als der Hochbau.
- In der Langfristbetrachtung zeigt das Bauhauptgewerbe schwankende Kapazitätsauslastungen zwischen rund 60 und 80 Prozent, mit einer seit Anfang 2024 klar höheren Auslastung im Tiefbau.

ii. Beschäftigung

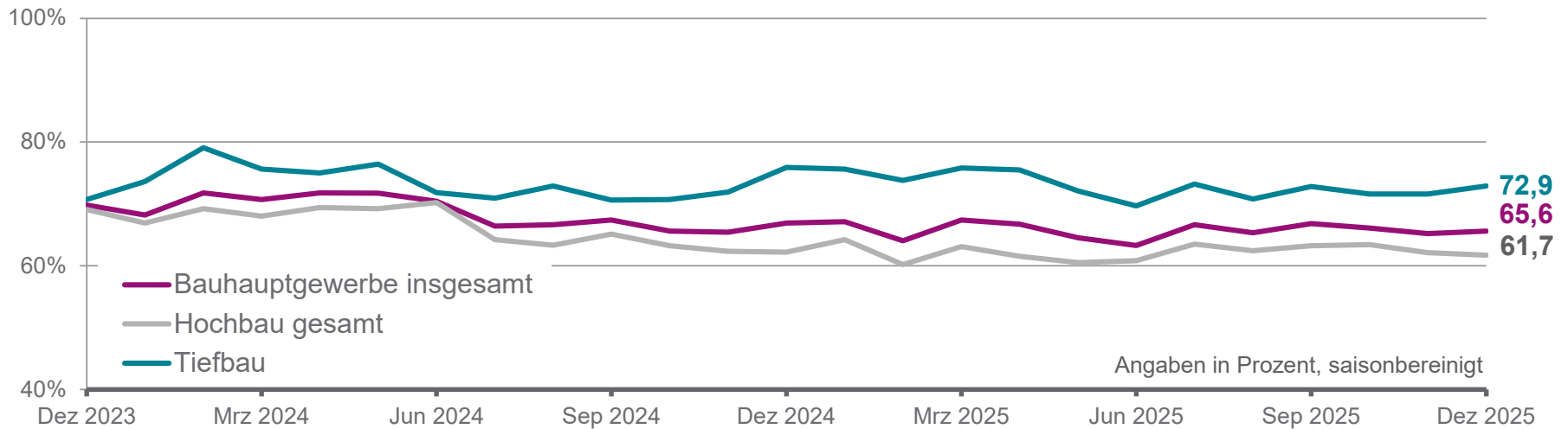
- Für die kommenden Monate ist mit einer tendenziell positiven Beschäftigungsentwicklung im Wohnungsbau zu rechnen.

Inhalt

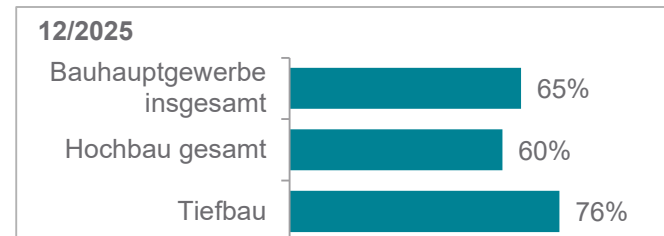
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 12/2023 – 12/2025

- Die durchschnittliche Kapazitätsauslastung liegt im Bauhauptgewerbe bei rund 66 Prozent, wobei der Tiefbau deutlich stärker ausgelastet ist als der Hochbau.



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



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 12/2025

- In der Langfristbetrachtung zeigt das Bauhauptgewerbe schwankende Kapazitätsauslastungen zwischen etwa 60 und 80 Prozent, mit einer seit Anfang 2024 klar höheren Auslastung im Tiefbau.

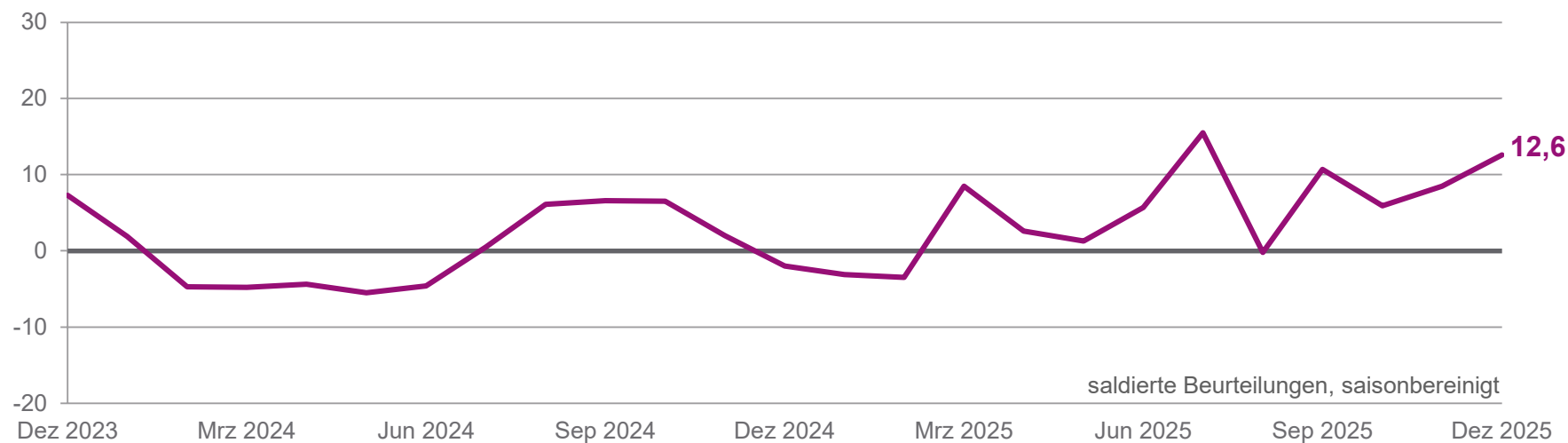


Inhalt

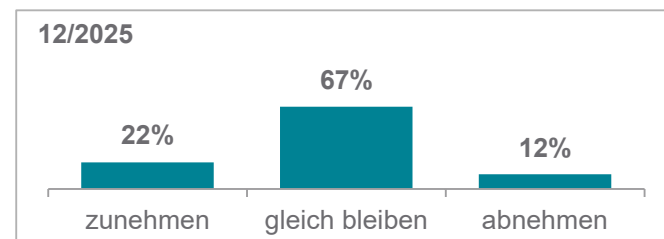
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 12/2023 – 12/2025

- Für die kommenden Monate ist mit einer tendenziell positiven Beschäftigungsentwicklung im Wohnungsbau zu rechnen.



- *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.