
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

2. Quartal 2026

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Die Konjunkturstimmung im Wohnungsbau hat durch die Auswirkungen des Irankriegs im zweiten Quartal einen Rückschlag erlitten
- Lagebeurteilung nach wie vor schlecht, die Geschäftserwartungen haben sich zudem wieder verschlechtert
- Tiefbau weiterhin Stimmungsführer im Bauhauptgewerbe
- Unternehmen berichten von einer abnehmenden Bautätigkeit;
- Auftragsmangel und Personalengpässe bleiben zentrale Belastungsfaktoren, zudem hat Materialknappheit wieder an Bedeutung gewonnen
- Auftragsbestände im Wohnungsbau entwickeln sich weiter rückläufig, 35 Prozent der Unternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein
- Baupreisentwicklung wieder mit steigender Tendenz; auch für die nächsten drei Monate wird mit einem Anstieg der Baupreise gerechnet
- Kapazitätsauslastung im Tiefbau weiterhin 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

Konjunkturentwicklung 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

Die konjunkturelle Schwächephase in Baden-Württemberg hält weiter an. Seit inzwischen drei Jahren liegt der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex im negativen Bereich – ein Zeichen für die anhaltend schwierige Lage der Südwestwirtschaft.

Auch im zweiten Quartal 2026 hat sich die Stimmungslage nur leicht verbessert: Der Index stieg von -16 Punkten im März auf nun -14 Punkte. Während sich die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage im zweiten Quartal etwas aufgehellt hat, bleiben die Erwartungen der Unternehmen für die zweite Jahreshälfte von Pessimismus geprägt.

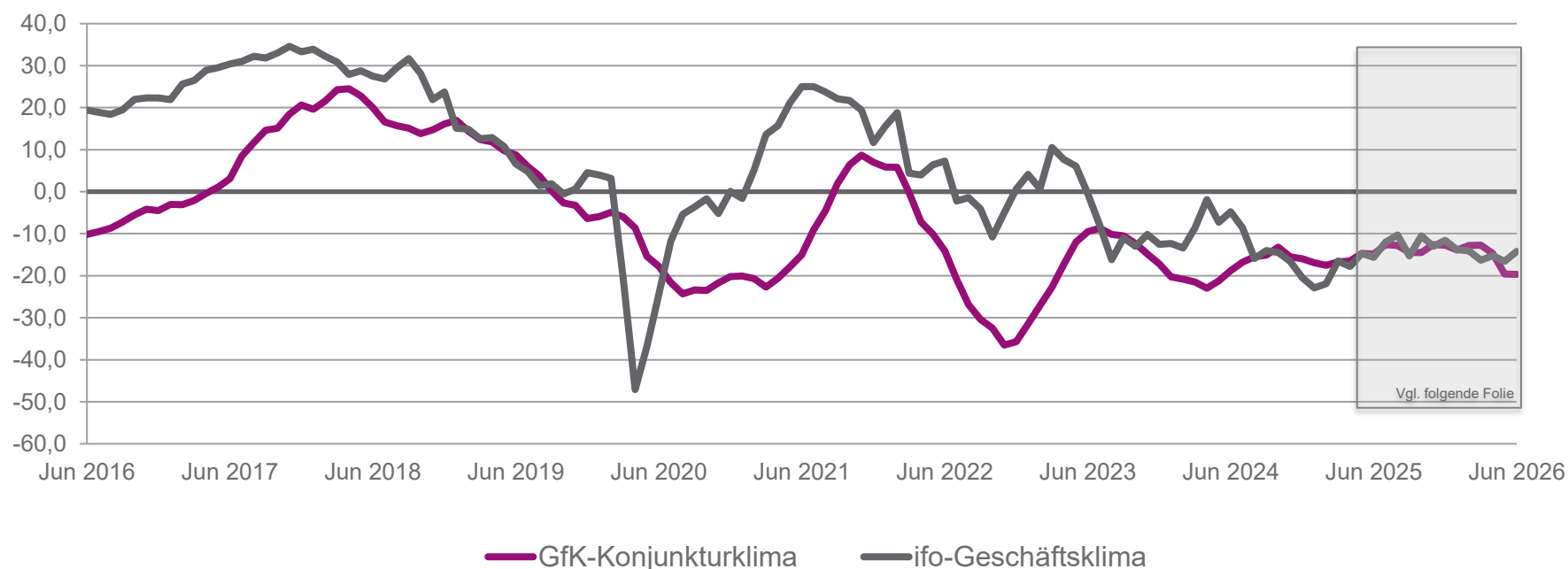
Ein Blick auf die einzelnen Wirtschaftssektoren zeigt vor allem im Verarbeitenden Gewerbe eine Verbesserung: Der Geschäftsklimaindex erreichte hier im Juni mit -16 Punkten den höchsten Stand seit fast zwei Jahren. Dies nährt die Hoffnung, dass sich die für Baden-Württemberg zentrale industrielle Basis zumindest stabilisieren könnte.

Für die deutsche Wirtschaft zeichnet sich im Jahr 2026 eine moderate Erholung ab: Das ifo Institut erwartet in seiner aktuellen Prognose ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um immerhin 0,8 Prozent. Dieses dürfte allerdings maßgeblich auf zusätzliche staatliche Ausgaben für Infrastruktur, Klimaschutz und Verteidigung zurückzuführen sein und ist damit nur eingeschränkt als selbsttragend zu bewerten.

Auch für Baden-Württemberg ergeben sich vorsichtige positive Signale. So gehörte das Land im ersten Quartal 2026 mit einem Wachstum von 0,8 Prozent zu den dynamischeren Bundesländern, getragen insbesondere von einem starken Jahresauftakt der Industrie. Zudem deutet der L-Bank ifo Frühindikator mit Blick auf den weiteren Jahresverlauf auf eine schrittweise Belebung der Wirtschaftsleistung hin.

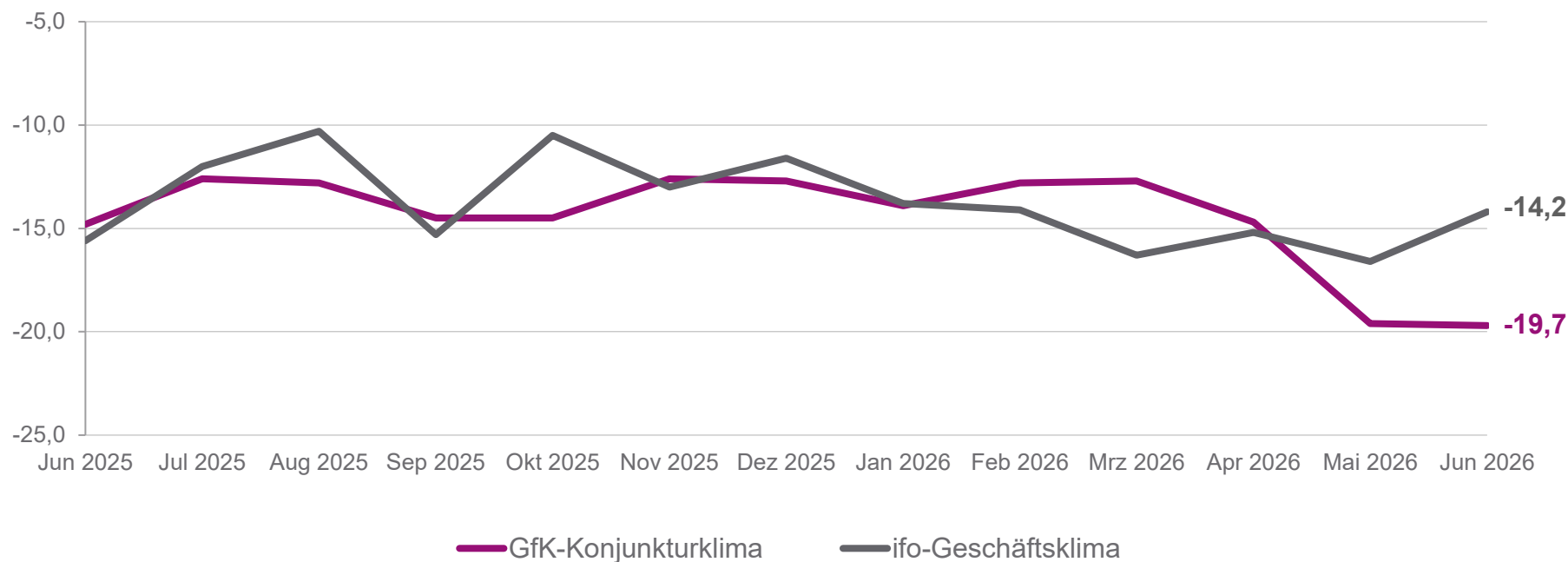
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2016 - 06/2026

- Die ifo- und GfK-Indizes für Baden-Württemberg verharren auch im zweiten Quartal 2026 im negativen Bereich. Während sich das ifo-Geschäftsklima seitwärts bewegt, hat sich das GfK-Konjunkturklima zuletzt wieder spürbar eingetrübt.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2025 - 06/2026

- Über weite Strecken bewegen sich beide Indizes parallel auf niedrigem Niveau seitwärts. Am aktuellen Rand öffnet sich jedoch eine Schere: Das GfK-Konjunkturklima trübt sich im zweiten Quartal 2026 spürbar ein, während das ifo-Geschäftsklima zuletzt wieder leicht zulegt.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2	Q1	Q2
	(03/2026)	(06/2026)	(03/2026)	(06/2026)	(03/2026)	(06/2026)	(03/2026)	(06/2026)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	-15,6	-9,6	-17,1	-18,6	-16,3	-14,2	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	-27,1	-23,0	-13,4	-7,8	-20,4	-15,6	2,0	-8,0
Bauhauptgewerbe	-4,7	-4,1	-18,6	-27,7	-11,8	-16,3	-8,8	-6,5
Hochbau	-19,2	-19,0	-12,3	-31,7	-15,8	-25,5	-12,2	-8,6
Wohnungsbau	-20,1	-18,8	-7,5	-29,7	-13,9	-24,3	-12,0	-1,5
Tiefbau	4,9	24	-25,0	-24,3	-10,7	-1,6	0,4	-8,9
Großhandel	-30,2	-29,1	-30,7	-38,9	-30,5	-34,1	--	--
Einzelhandel	-32,3	-37,5	-42,1	-52,8	-37,3	-45,4	--	--
Dienstleister	-1,2	6,8	-18,2	-17,9	-9,9	-5,9	--	--

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.

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

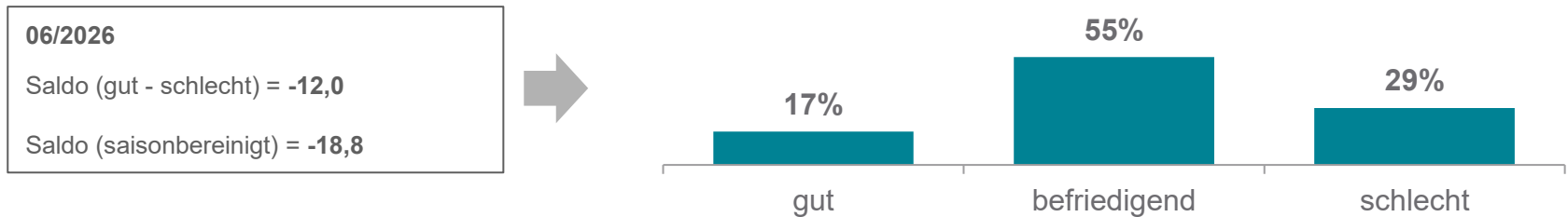
- Einordnung in die Branchenstimmung Bauhauptgewerbe

Nach dem deutlichen Rückgang im April hat sich das Geschäftsklima im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe zuletzt wieder etwas erholt. Mit -16 Punkten bleibt der Index jedoch weiterhin tief im negativen Bereich und unterstreicht die nach wie vor schwierige Lage der Branche. Insbesondere die Geschäftserwartungen sind weiterhin von Pessimismus geprägt.

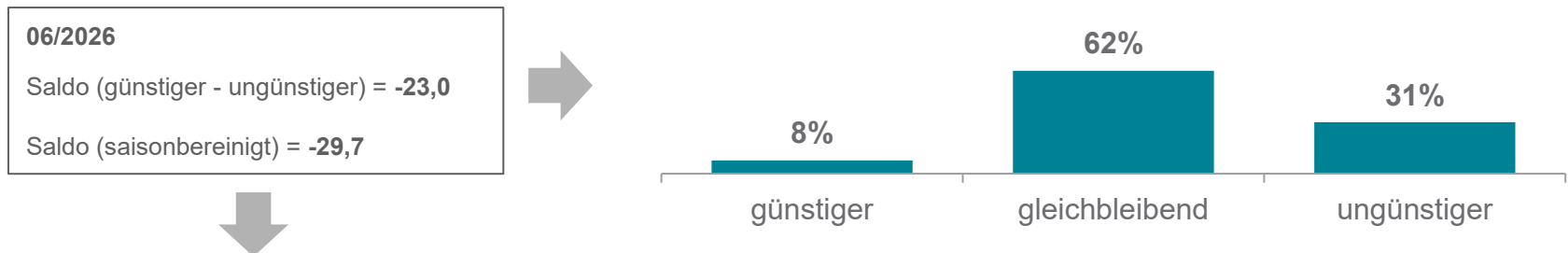
Für etwas Zuversicht sorgt die Entwicklung bei den Baugenehmigungen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden im ersten Quartal 2026 in Baden-Württemberg 7.030 Neubauwohnungen genehmigt, was einem deutlichen Anstieg um 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der positive Trend aus dem vergangenen Jahr setzt sich damit bislang fort

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 06/2026

- 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?

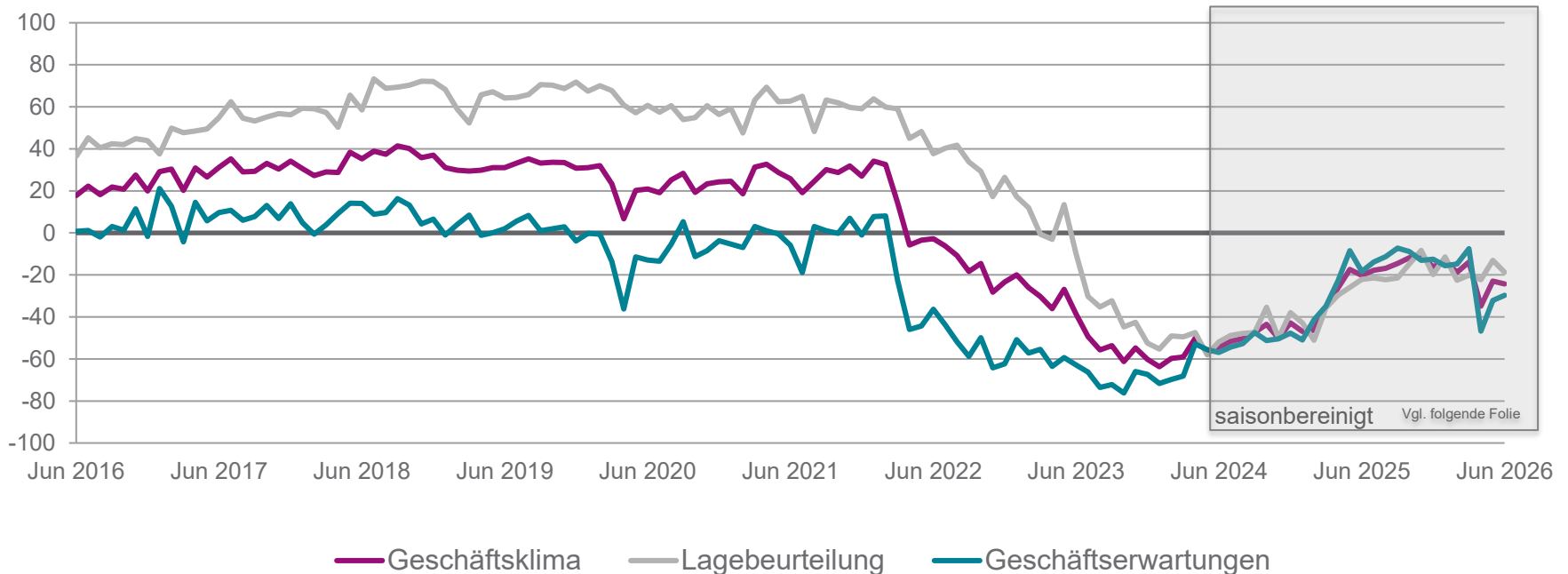


06/2026

Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(-18,8 + 200) \times (-29,7 + 200)} - 200 = \mathbf{-24,3}$

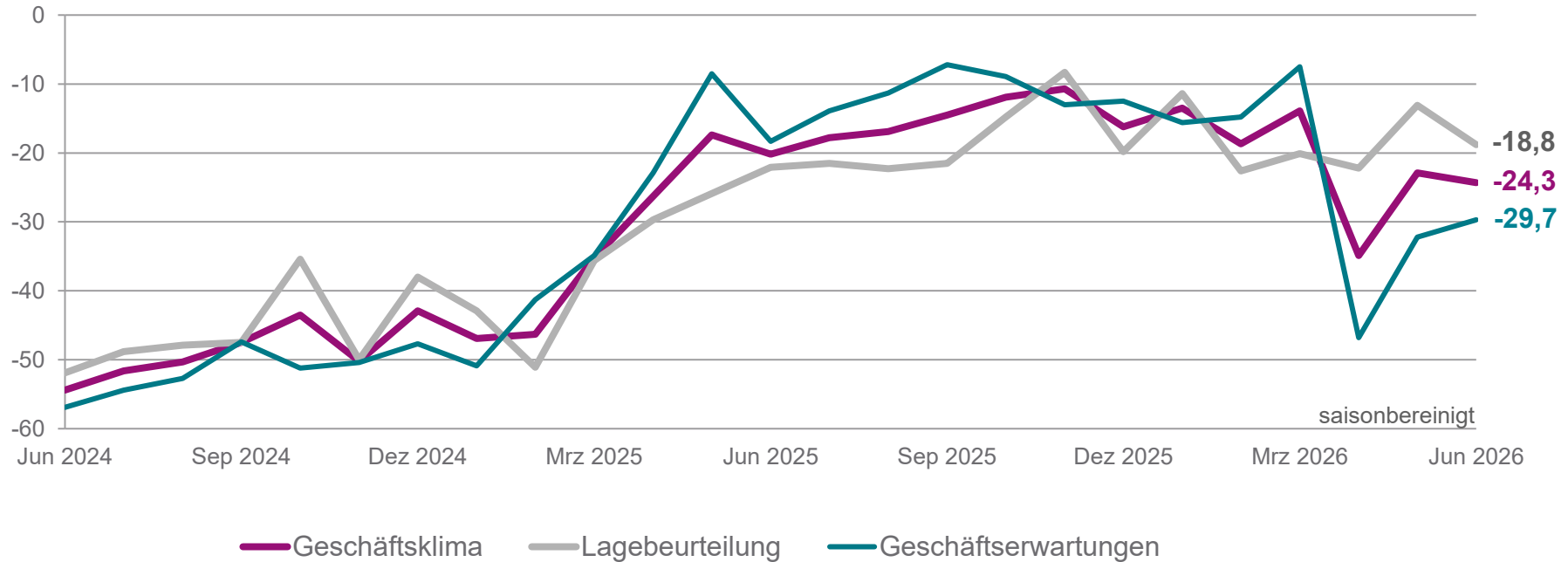
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2016 – 06/2026

- Im Zehn-Jahres-Verlauf zeigt sich die tiefe Eintrübung der Jahre 2022/23 und die anschließende Erholung ab Mitte 2024. In jüngster Zeit hat sich das Stimmungsbild wieder etwas eingetrübt, bleibt aber klar über dem Tiefpunkt von 2023.



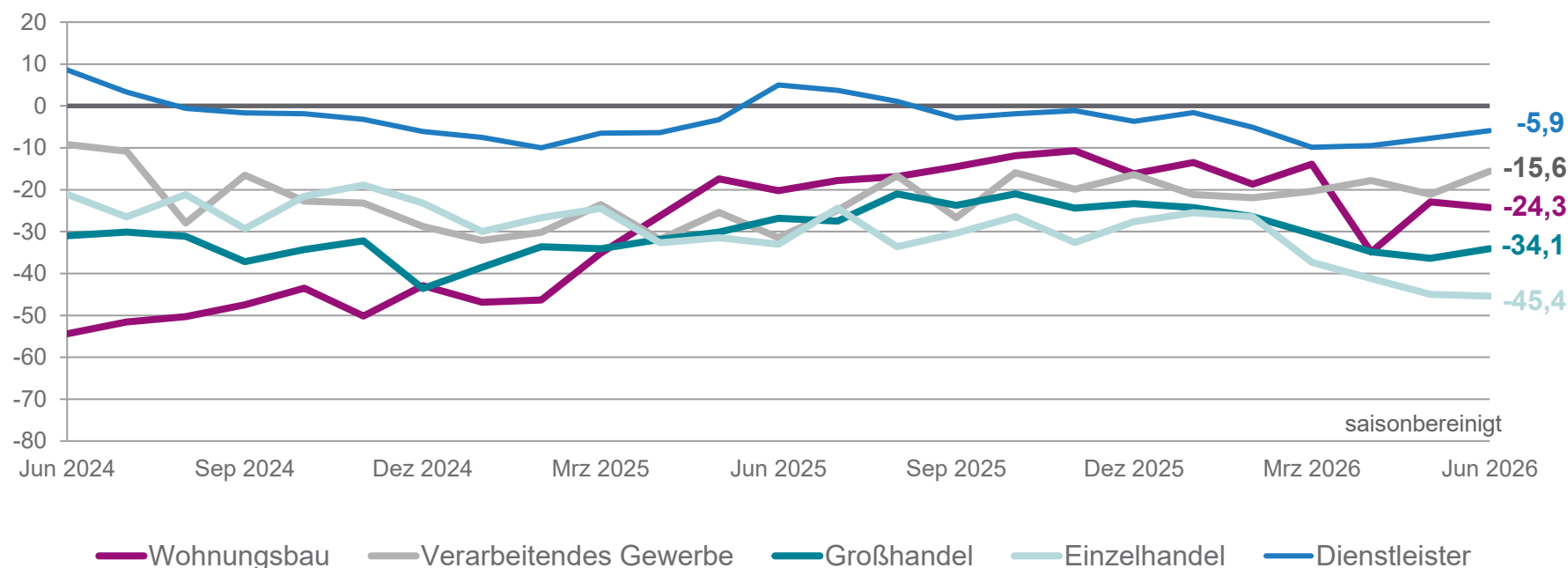
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2024 – 06/2026

- Die zu Jahresbeginn noch sichtbare Erholung im Wohnungsbau hat sich im zweiten Quartal 2026 nicht fortgesetzt. Während die Lagebeurteilung noch vergleichsweise robust ist, sind die Geschäftserwartungen auch aufgrund der Auswirkungen des Irankriegs klar von Pessimismus geprägt.



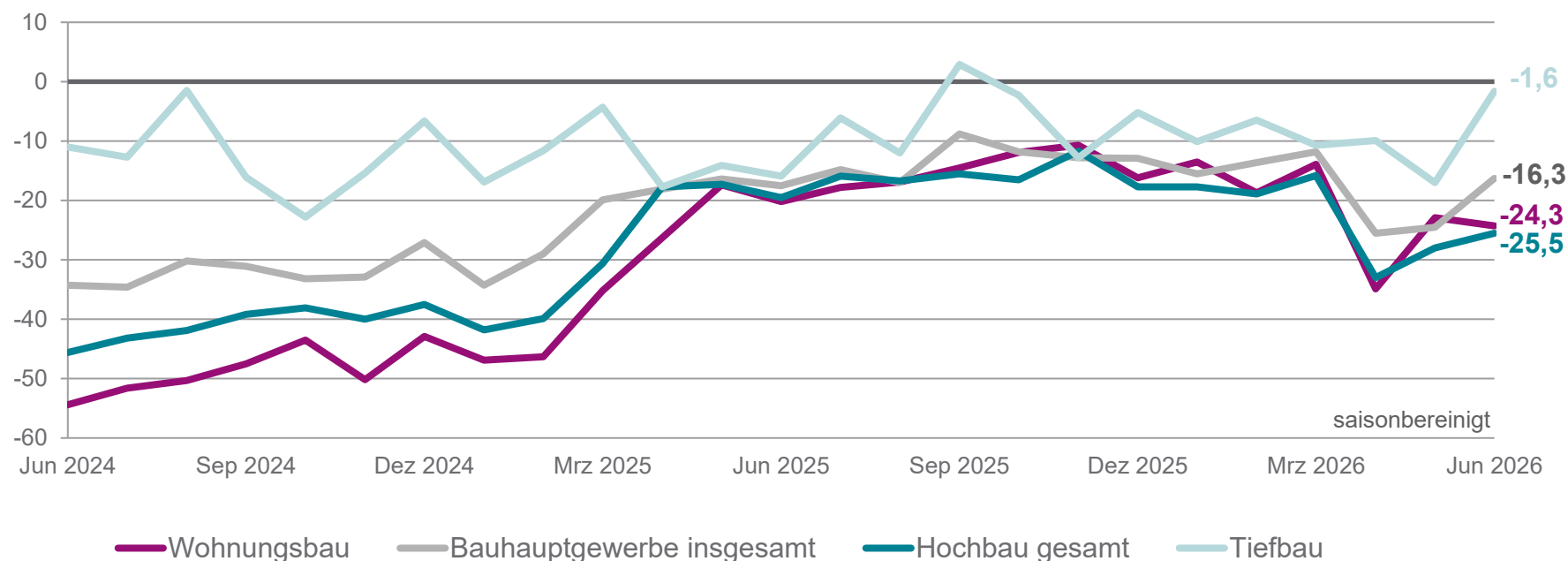
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 06/2024 – 06/2026

- Im Branchenvergleich liegt der Wohnungsbau weiterhin vor Groß- und Einzelhandel, ist im zweiten Quartal 2026 aber gegenüber dem Verarbeitenden Gewerbe zurückgefallen, das sich zuletzt etwas erholt hat.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 06/2024 – 06/2026

- Der Tiefbau bleibt Stimmungsführer im Bauvergleich. Im zweiten Quartal 2026 zeigen alle Sparten erneut hohe Volatilität, getrieben von einem breiten Einbruch im April.



Inhalt

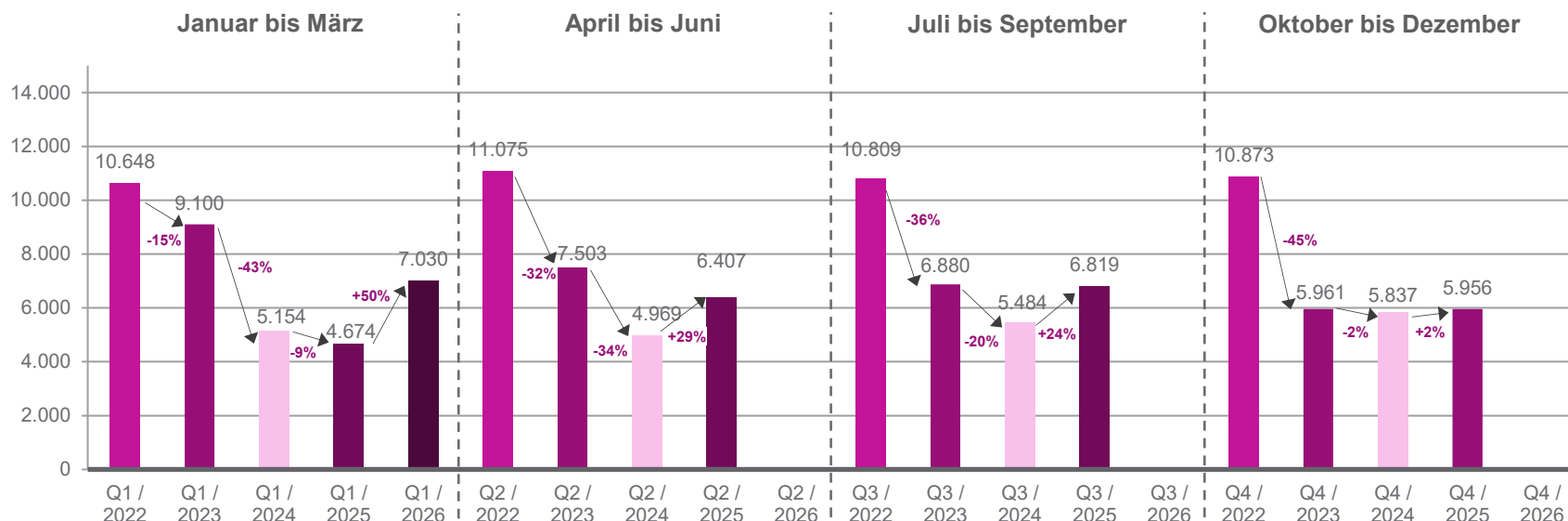
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- In Baden-Württemberg wurden im ersten Quartal 2026 insgesamt 7.030 Neubauwohnungen genehmigt, ein deutlicher Anstieg um 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (4.674 Wohnungen). Der insgesamt positive Trend aus dem vergangenen Jahr scheint sich also bislang fortzusetzen.
- Der rückläufige Trend der Bautätigkeit im Wohnungsbau hat sich im zweiten Quartal 2026 fortgesetzt und noch verstärkt.
- Nach einer kurzzeitigen Zuspitzung zu Jahresbeginn 2026 ist die Zahl der Betriebe mit gemeldeten Baubehinderungen wieder leicht zurückgegangen, verbleibt aber auf hohem Niveau.
- Während der Auftragsmangel seinen langfristigen Abwärtstrend fortsetzt, ist der Fachkräftemangel strukturell in seiner Signifikanz gestiegen. Materialengpässe haben zudem angesichts der Auswirkungen des Irankriegs wieder an Bedeutung gewonnen: Mehr als jeder fünfte Betrieb berichtet aktuell von entsprechenden Problemen – ein Niveau, das zuletzt Ende 2022 erreicht wurde.
- Die Betriebe rechnen für das kommende Quartal insgesamt mit einer konstanten Entwicklung ihrer Bautätigkeiten.

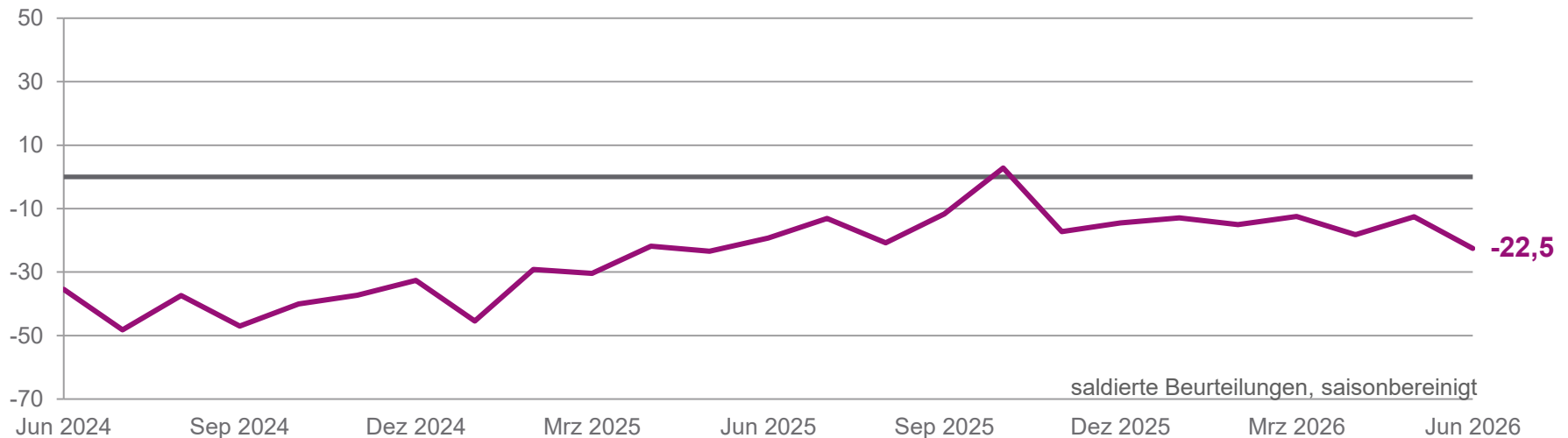
Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2022 bis 2026

- In Baden-Württemberg wurden im ersten Quartal 2026 insgesamt 7.030 Neubauwohnungen genehmigt, ein deutlicher Anstieg um 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (4.674 Wohnungen). Der insgesamt positive Trend aus dem vergangenen Jahr scheint sich also bislang fortzusetzen.

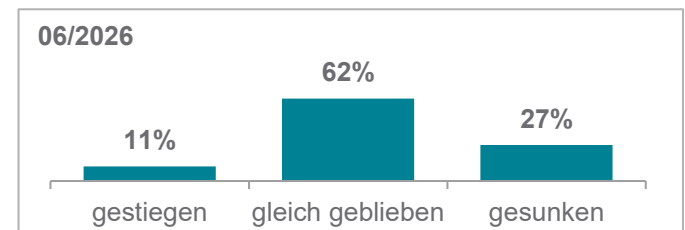


Bautätigkeit: Entwicklung 06/2024 – 06/2026

- Der rückläufige Trend der Bautätigkeit im Wohnungsbau hat sich im zweiten Quartal 2026 fortgesetzt und noch verstärkt.

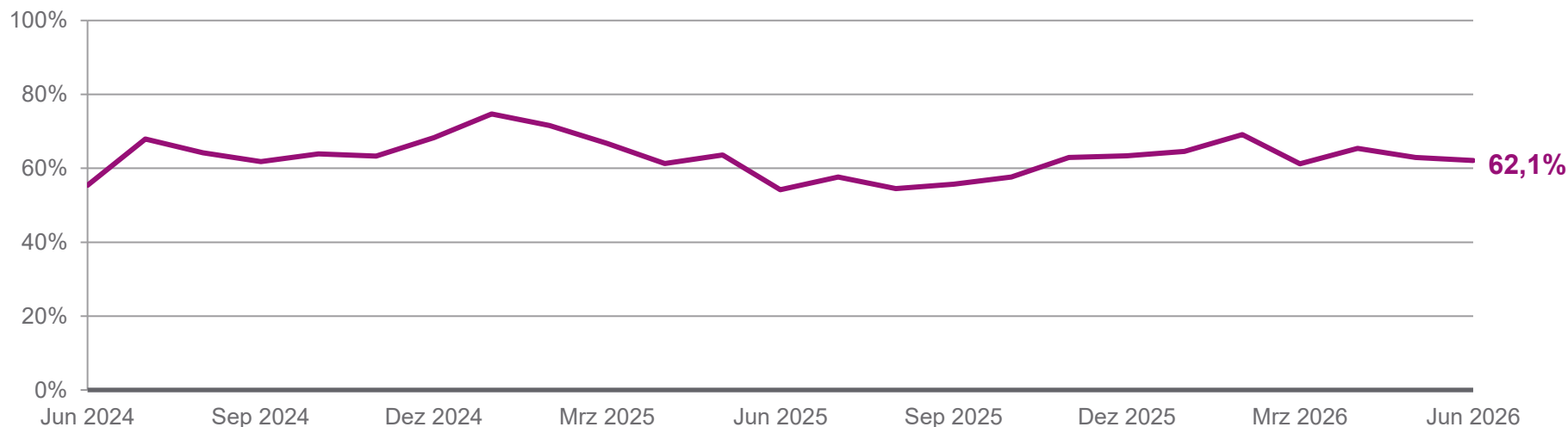


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

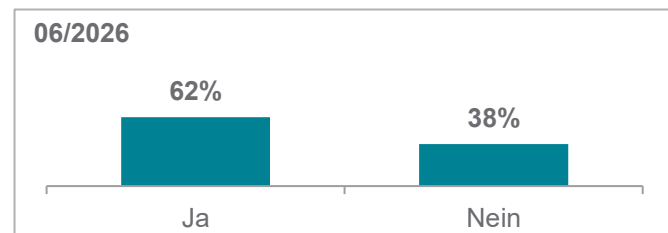


Bautätigkeit: Behinderung 06/2024 – 06/2026

- Nach einer kurzzeitigen Zuspitzung zu Jahresbeginn 2026 ist die Zahl der Betriebe mit gemeldeten Baubehinderungen wieder leicht zurückgegangen, verbleibt aber auf hohem Niveau.

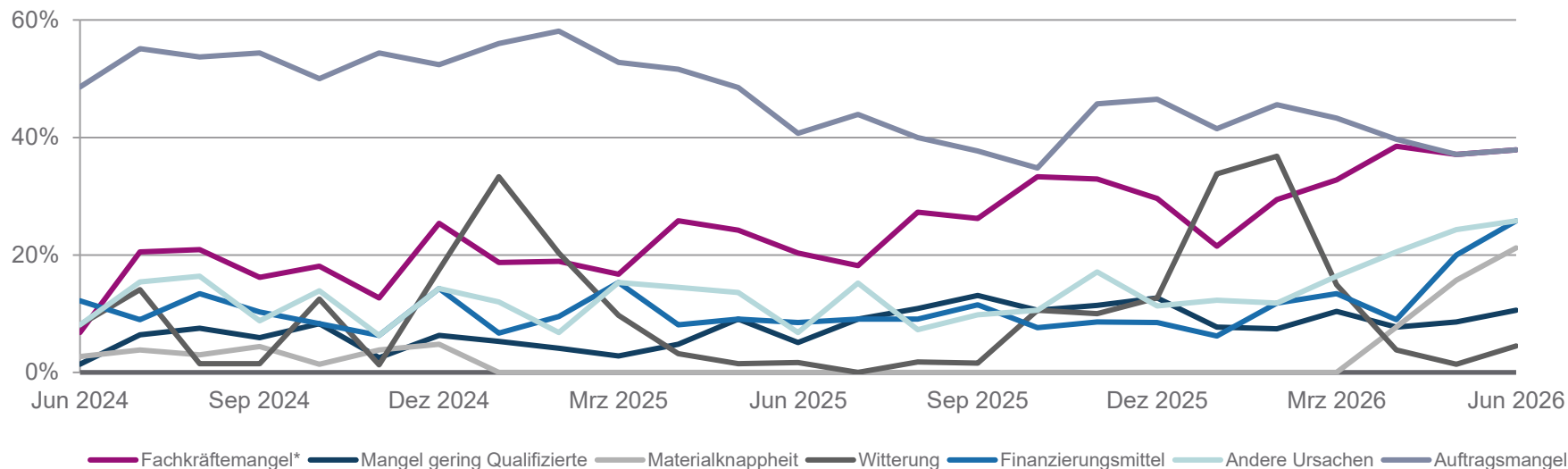


- Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

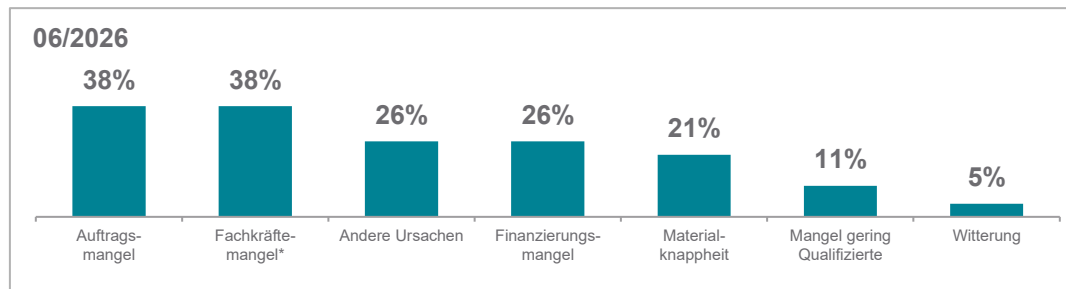


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 06/2024 – 06/2026

- Während der Auftragsmangel seinen langfristigen Abwärtstrend fortsetzt, ist der Fachkräftemangel strukturell in seiner Signifikanz gestiegen. Materialengpässe haben zudem angesichts der Auswirkungen des Irankriegs wieder an Bedeutung gewonnen: Mehr als jeder fünfte Betrieb berichtet aktuell von entsprechenden Problemen – ein Niveau, das zuletzt Ende 2022 erreicht wurde.



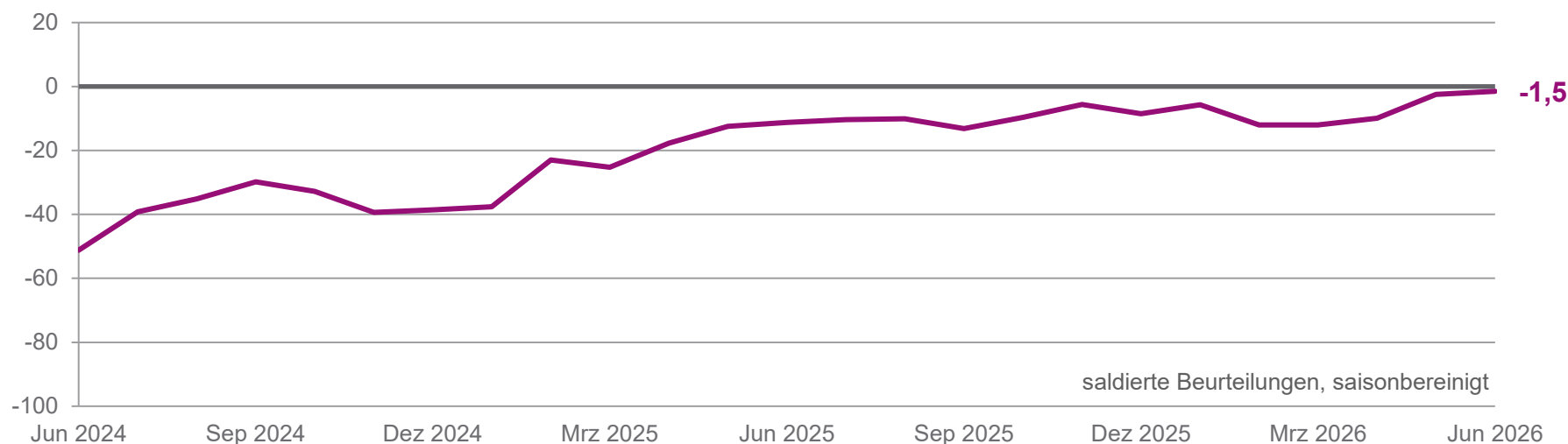
- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?



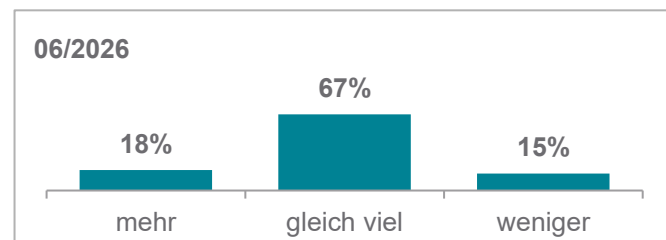
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 06/2024 – 06/2026

- Die Betriebe rechnen für das kommende Quartal insgesamt mit einer konstanten Entwicklung ihrer Bautätigkeiten.



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



Inhalt

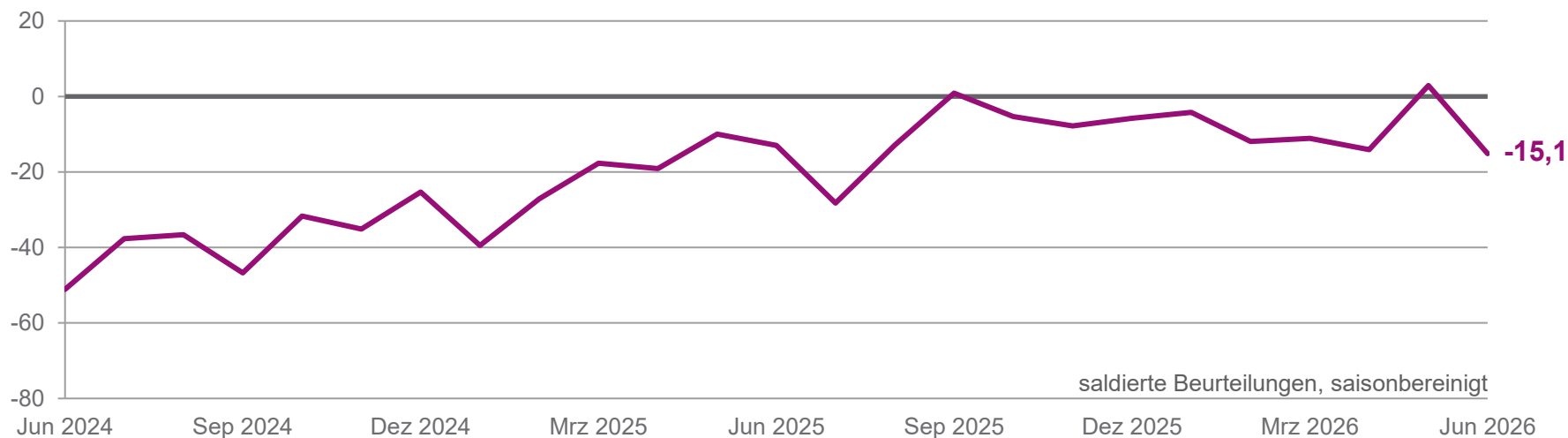
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

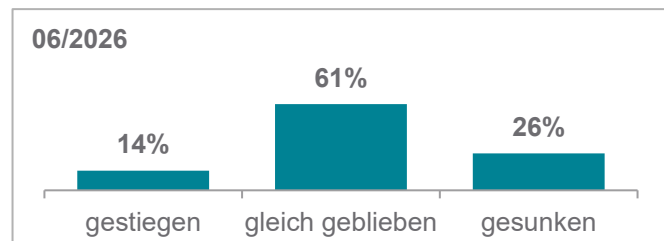
- Die Betriebe aus dem Wohnungsbau berichten zum Ende des zweiten Quartals von einem tendenziell rückläufigen Auftragsbestand.
- 35 Prozent der Betriebe beurteilen ihren Auftragsbestand als zu klein.
- Die Reichweite der Bauaufträge bewegt sich auch im zweiten Quartal 2026 auf stabilem Niveau und liegt leicht über dem Durchschnitt des Beobachtungszeitraums.

Baufaufträge: Entwicklung Bestand 06/2024 – 06/2026

- Die Betriebe aus dem Wohnungsbau berichten zum Ende des zweiten Quartals von einem tendenziell rückläufigen Auftragsbestand.

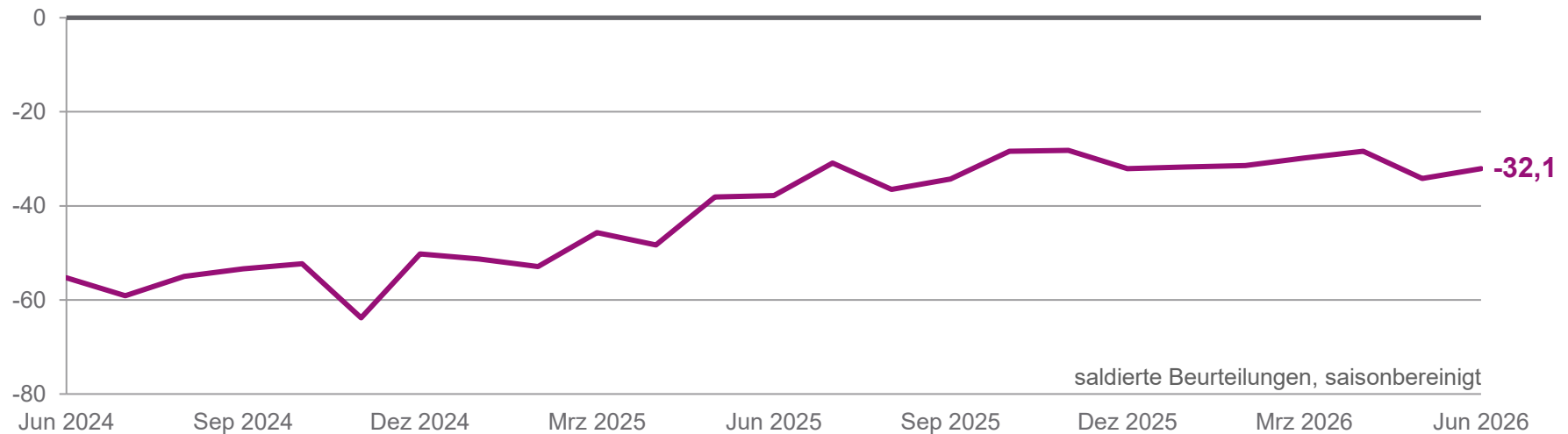


- Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

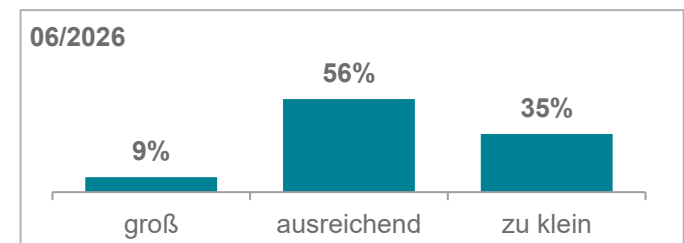


Baufaufträge: Beurteilung Bestand 06/2024 – 06/2026

- 35 Prozent der Betriebe beurteilen ihren Auftragsbestand als zu klein.

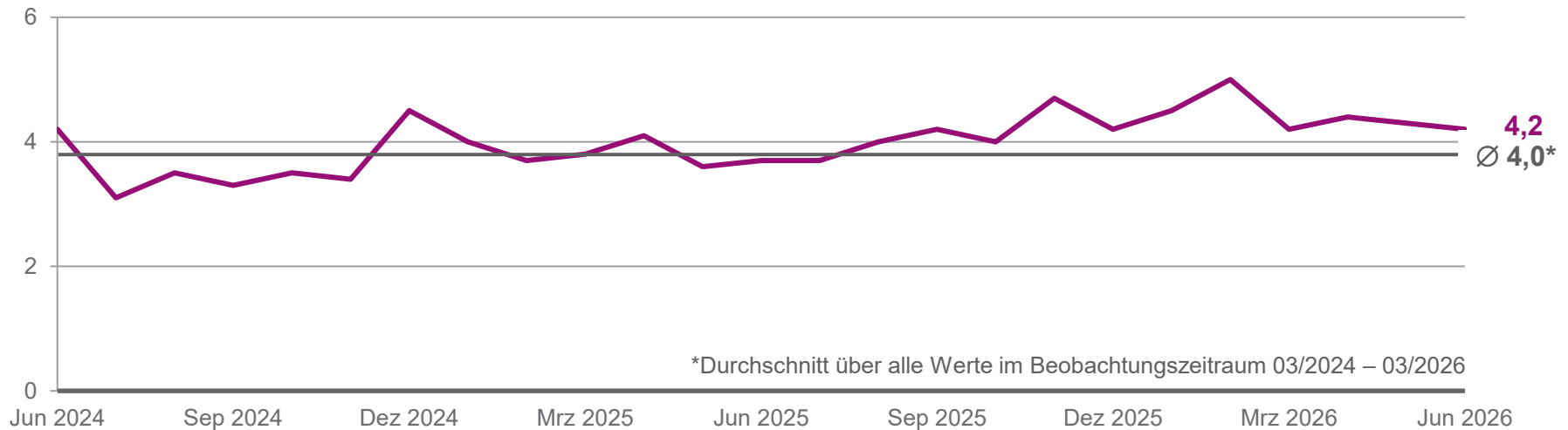


- Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?



Baufträge: Reichweite 06/2024 – 06/2026

- Die Reichweite der Bauaufträge bewegt sich auch im zweiten Quartal 2026 auf stabilem Niveau und liegt leicht über dem Durchschnitt des Beobachtungszeitraums.



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

Inhalt

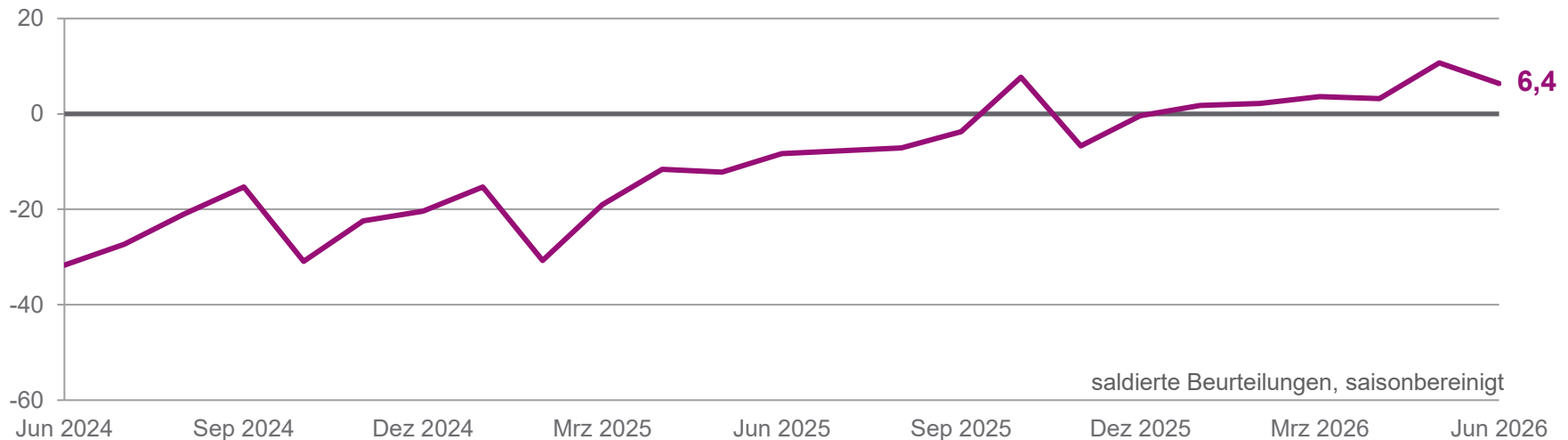
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

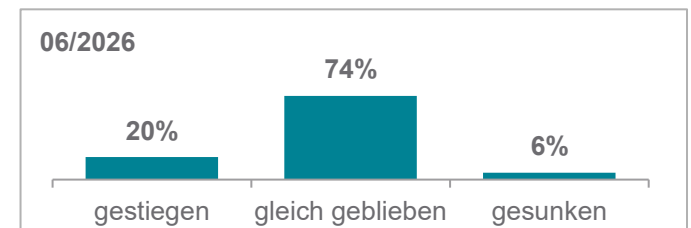
- Bei den Baupreisen im Wohnungsbau zeichnet sich ein leichter Aufwärtstrend ab. 20 Prozent der Betriebe berichten von steigenden, 6 Prozent von sinkenden Preisen.
- 84 Prozent der Betriebe bezeichnen die auf dem Markt erzielten Baupreise als mindestens als kostendeckend.
- Auch für das kommende Quartal wird mit tendenziell steigenden Baupreisen gerechnet.

Baupreise: Entwicklung 06/2024 – 06/2026

- Bei den Baupreisen im Wohnungsbau zeichnet sich ein leichter Aufwärtstrend ab. 20 Prozent der Betriebe berichten von steigenden, 6 Prozent von sinkenden Preisen.

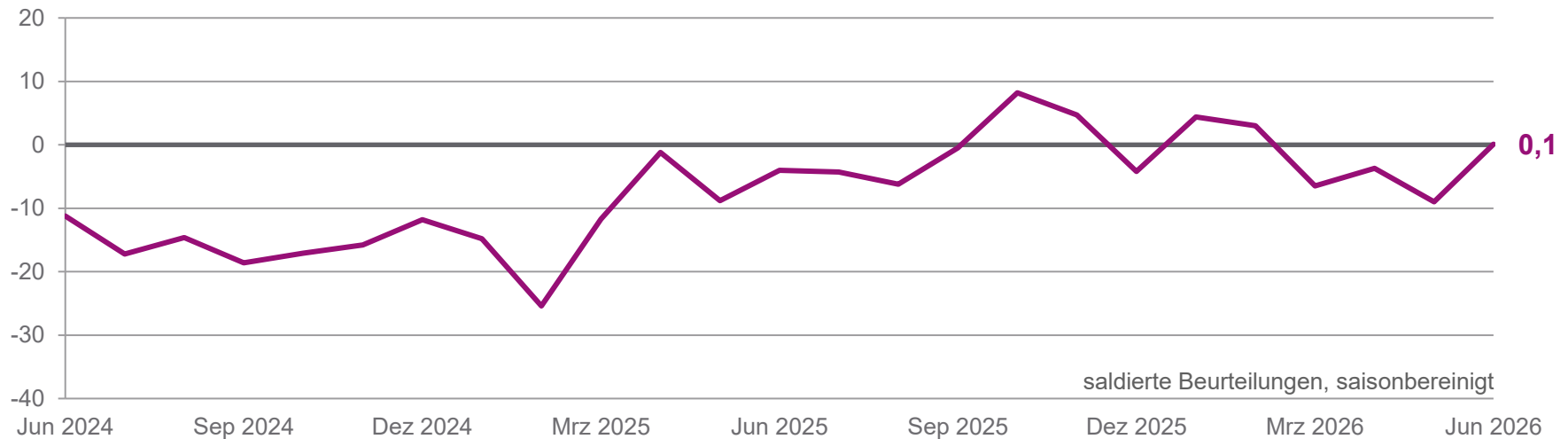


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?

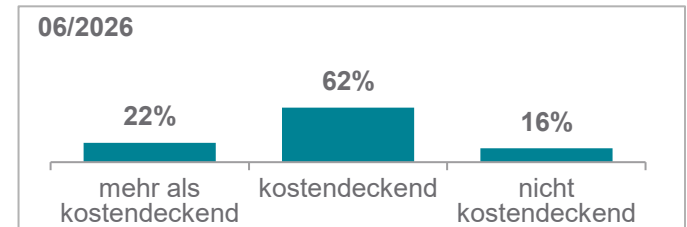


Baupreise: Kostendeckung 06/2024 – 06/2026

- 84 Prozent der Betriebe bezeichnen die auf dem Markt erzielten Baupreise als mindestens als kostendeckend.

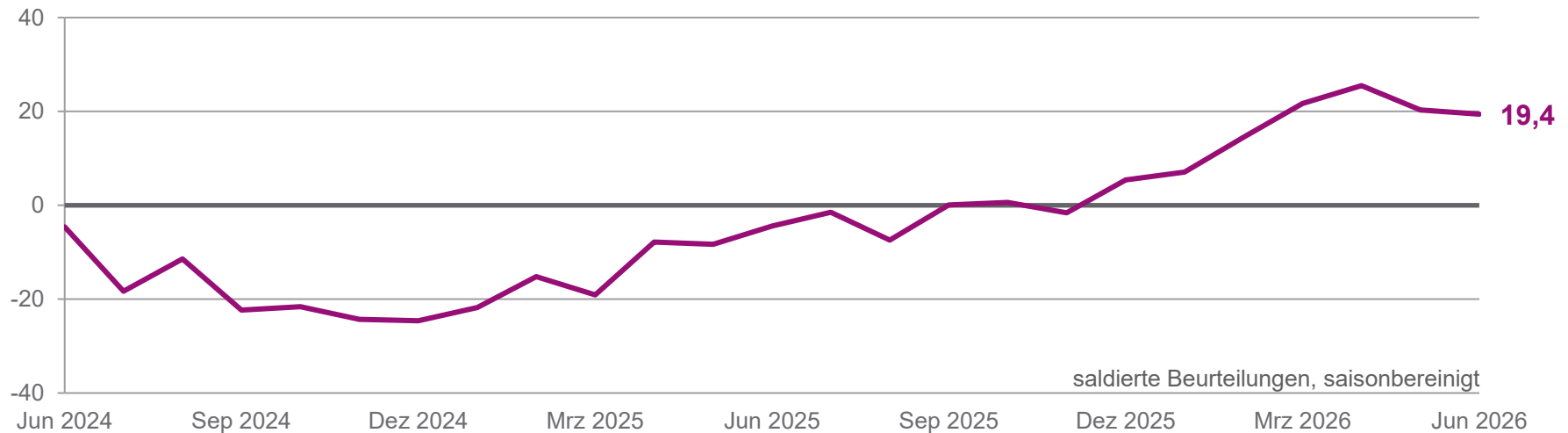


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

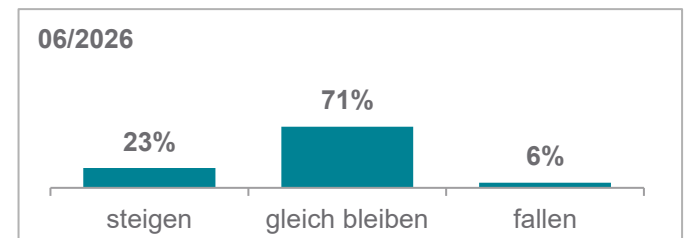


Baupreise: Künftige Entwicklung 06/2024 – 06/2026

- Auch für das kommende Quartal wird mit tendenziell steigenden Baupreisen gerechnet.



- 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 Maschinenauslastung im Bauhauptgewerbe hat sich zuletzt gefestigt. Der Tiefbau bleibt spürbar besser ausgelastet als der Hochbau – ein über den gesamten Beobachtungszeitraum stabiler Abstand.
- Über weite Teile der Historie war der Tiefbau geringer ausgelastet als der Hochbau. Seit Anfang 2024 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt: Der Tiefbau liegt seither dauerhaft vorn und erreicht im Juni 2026 einen klaren Vorsprung gegenüber dem Hochbau.

ii. Beschäftigung

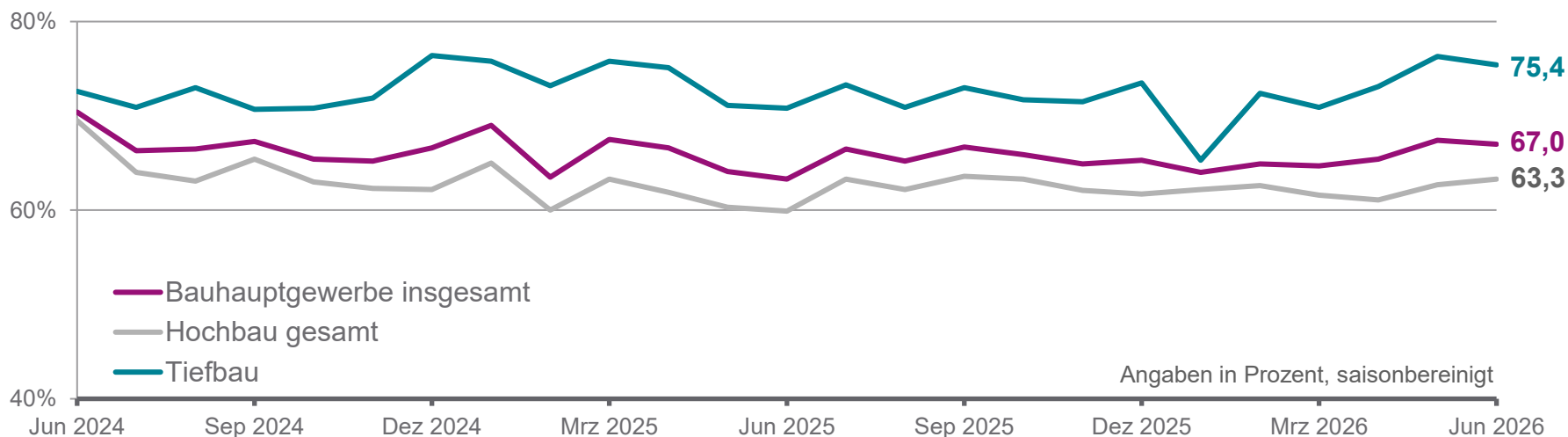
- Die Beschäftigungserwartungen im Bauhauptgewerbe ziehen im zweiten Quartal 2026 deutlich an und erreichen im Juni ein Mehrjahreshoch. Nur 5% der Betriebe planen einen Personalabbau, 26% eine Aufstockung.

Inhalt

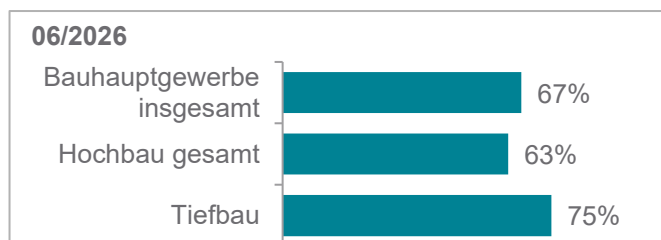
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2024 – 06/2026

- Die Maschinenauslastung im Bauhauptgewerbe hat sich zuletzt gefestigt. Der Tiefbau bleibt spürbar besser ausgelastet als der Hochbau – ein über den gesamten Beobachtungszeitraum stabiler Abstand.

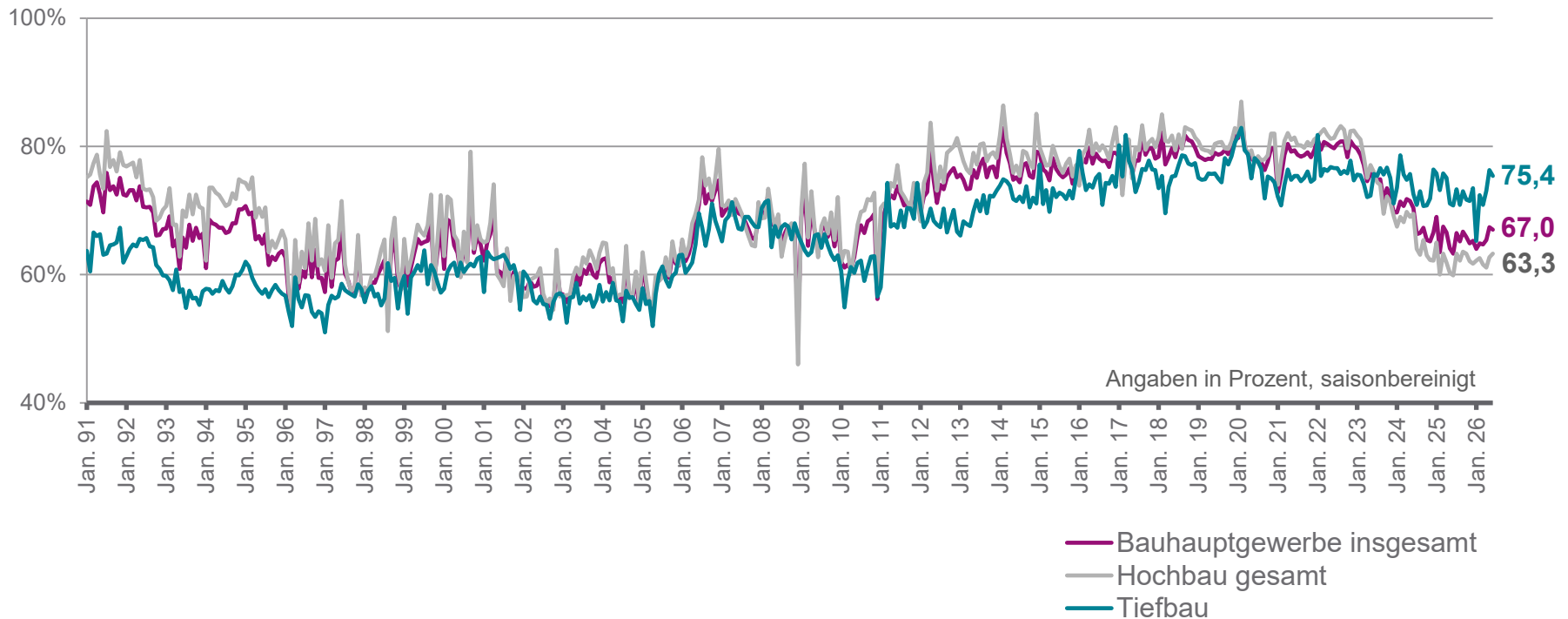


- Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 06/2026

- Über weite Teile der Historie war der Tiefbau geringer ausgelastet als der Hochbau. Seit Anfang 2024 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt: Der Tiefbau liegt seither dauerhaft vorn und erreicht im Juni 2026 einen klaren Vorsprung gegenüber dem Hochbau.

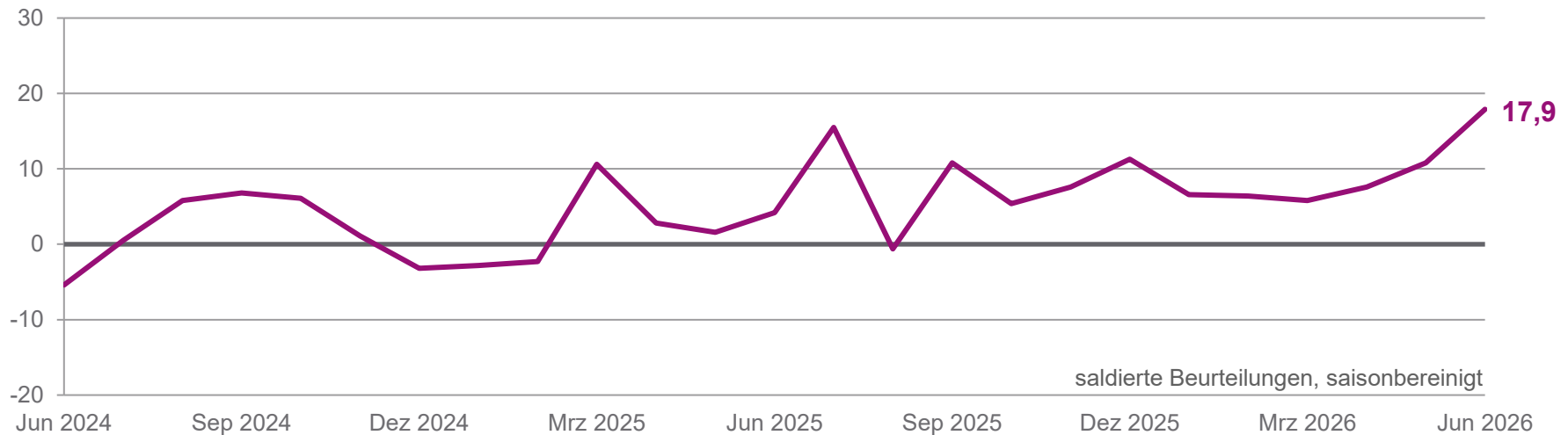


Inhalt

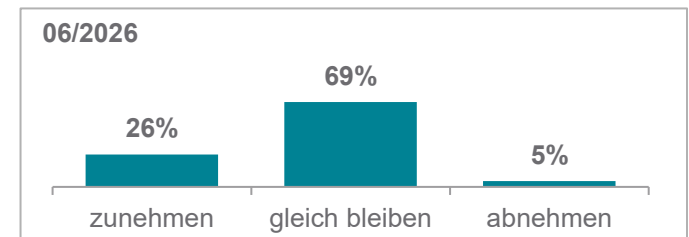
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 06/2024 – 06/2026

- Die Beschäftigungserwartungen im Bauhauptgewerbe ziehen im zweiten Quartal 2026 deutlich an und erreichen im Juni ein Mehrjahreshoch. Nur 5% der Betriebe planen einen Personalabbau, 26% eine Aufstockung.



- 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.