
L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

3. Quartal 2026

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Die Konjunkturstimmung im Wohnungsbau hat sich entgegen dem allgemeinen Trend im dritten Quartal nicht erholt
- Lagebeurteilung nur leicht verbessert, die Geschäftserwartungen haben sich weiter eingetrübt
- Tiefbau weiterhin Stimmungsführer im Bauhauptgewerbe
- Unternehmen berichten von einer weiterhin abnehmenden Bautätigkeit;
- Auftragsmangel und Personalengpässe bleiben zentrale Belastungsfaktoren, zudem haben Finanzierungsprobleme an Bedeutung gewonnen
- Auftragsbestände im Wohnungsbau entwickeln sich weiter rückläufig, 45 Prozent der Unternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein
- Baupreise entwickeln sich derzeit konstant; für die nächsten drei Monate wird tendenziell 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 konjunkturellen Aussichten für Baden-Württemberg haben sich im dritten Quartal spürbar aufgehellt. Der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex ist seit Juni kräftig von -14 auf -4 Punkte gestiegen und liegt damit aktuell auf dem höchsten Stand seit April 2024. Sowohl die Lagebeurteilung als auch die Geschäftserwartungen der Südwestunternehmen haben zuletzt einen klar positiven Trend gezeigt.

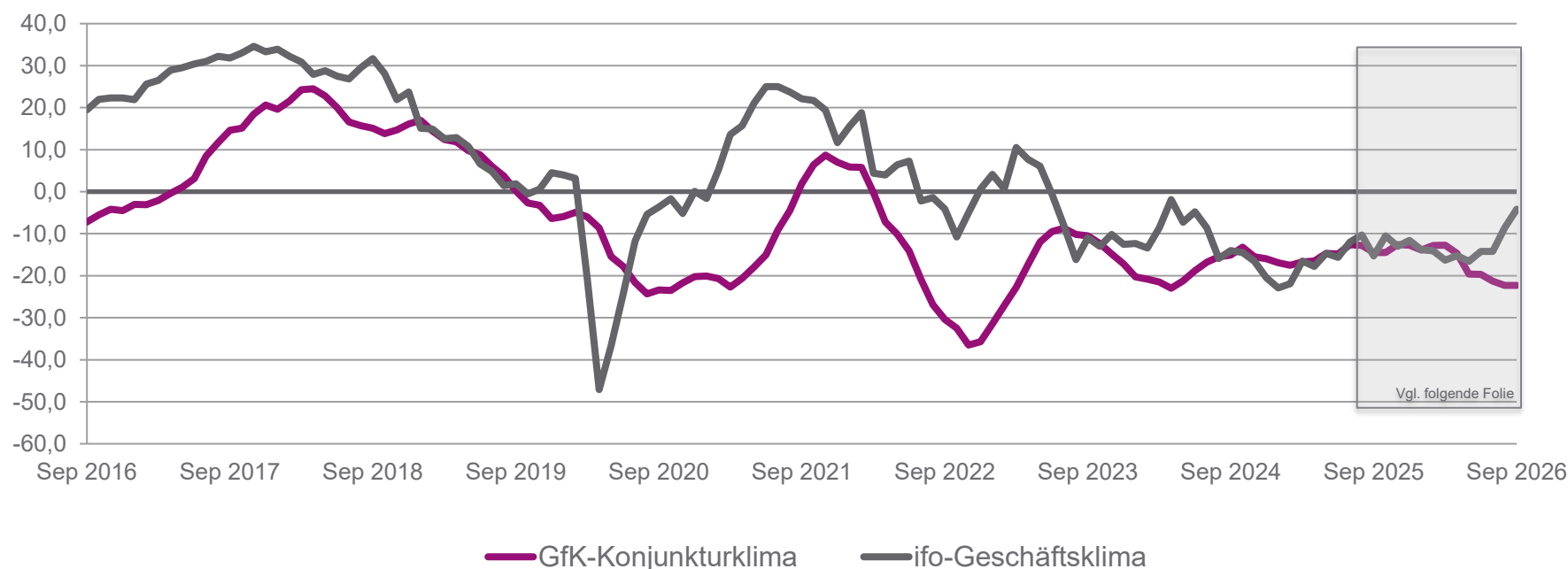
Besonders bemerkenswert ist die aktuelle Entwicklung im Großhandel. Dort hat sich das Geschäftsklima in den vergangenen vier Monaten deutlich aufgehellt: Der entsprechende Branchenindex stieg seit Mai von -35 auf -10 Punkte und erreichte damit den höchsten Stand seit Januar 2023. Die aktuellen Umfrageergebnisse sprechen dafür, dass sich die konjunkturelle Erholung in Baden-Württemberg weiter festigt und zunehmend auf einer breiteren Basis steht.

Nicht nur die Stimmungsindikatoren der Unternehmen, sondern auch die amtlichen Wirtschaftsdaten deuten auf eine Belebung der Konjunktur im Südwesten hin. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt Baden-Württembergs im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,4 Prozent gestiegen. Getragen wurde das Wachstum insbesondere von der Industrie, die ihre Bruttowertschöpfung zuletzt deutlich steigern konnte. Das Baugewerbe entwickelte sich dagegen weiterhin rückläufig.

Im bundesweiten Vergleich schnitt Baden-Württemberg überdurchschnittlich ab: Während die Wirtschaftsleistung im Südwesten um 1,4 Prozent zunahm, fiel das Wachstum in Deutschland insgesamt mit 0,9 Prozent spürbar geringer aus. Auch für die kommenden Monate spricht vieles für eine Fortsetzung der positiven Entwicklung. So deutet der L-Bank-ifo-Frühindikator für den weiteren Jahresverlauf auf eine anhaltend aufwärtsgerichtete Entwicklung der Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg hin.

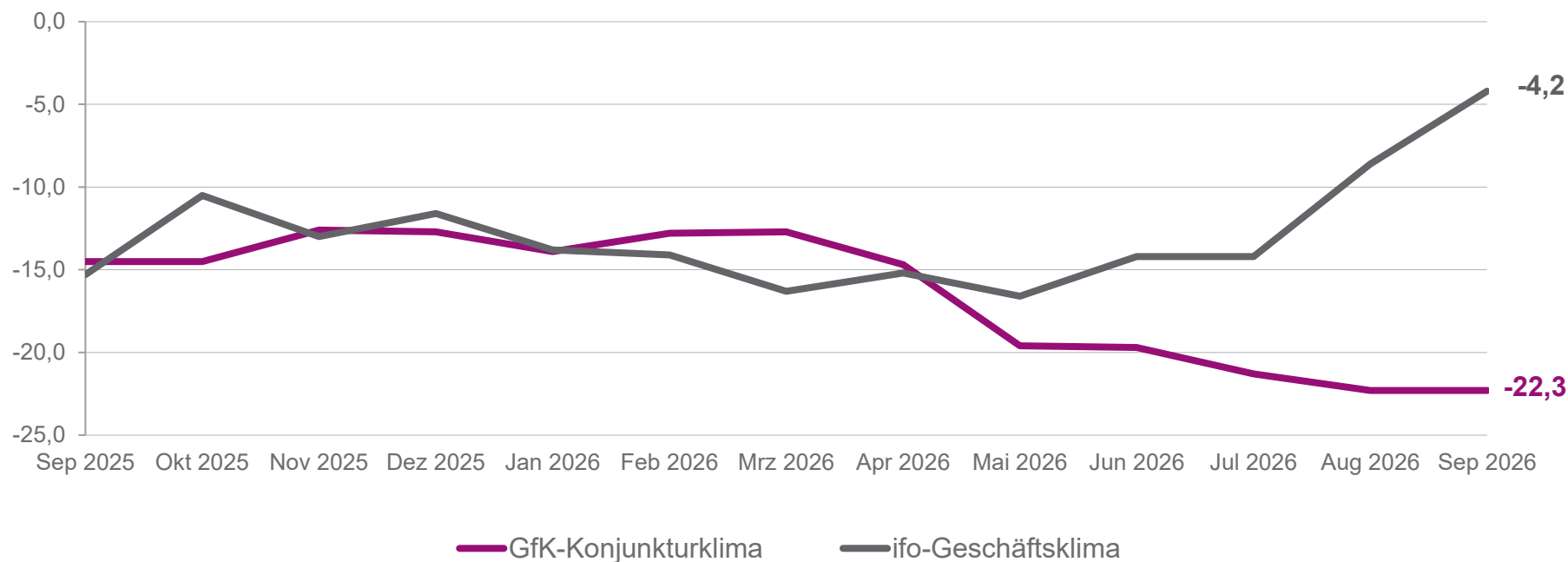
ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2016 - 09/2026

- Die ifo- und GfK-Indizes für Baden-Württemberg bleiben auch im dritten Quartal 2026 im negativen Bereich. Während sich das ifo-Geschäftsklima zuletzt deutlich erholt hat, hat sich das GfK-Konjunkturklima weiter eingetrübt.



ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 09/2025 - 09/2026

- Am aktuellen Rand öffnet sich die Schere weiter: Das ifo-Geschäftsklima legt im dritten Quartal 2026 kräftig zu und erreicht den höchsten Stand seit Frühjahr 2024, während das GfK-Konjunkturklima weiter nachgibt und bei -22,3 Punkten verharret.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3
	(06/2026)	(09/2026)	(06/2026)	(09/2026)	(06/2026)	(09/2026)	(06/2026)	(09/2026)
	– saisonbereinigte Werte –							
Gesamte Wirtschaft	-9,8	-3,1	-18,5	-5,2	-14,2	-4,2	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	-22,0	-14,1	-7,6	1,3	-14,9	-6,6	-7,0	13,6
Bauhauptgewerbe	-4,1	-9,4	-26,9	-21,2	-15,9	-15,4	-7,4	-13,6
Hochbau	-17,9	-13,3	-31,2	-32,3	-24,7	-23,0	-8,7	-23,1
Wohnungsbau	-18,1	-15,4	-29,8	-32,7	-24,1	-24,3	-2,2	-20,4
Tiefbau	22,1	7,7	-22,0	-7,1	-1,1	0,2	-9,3	8,3
Großhandel	-27,2	-12,8	-36,7	-7,1	-32,0	-9,9	--	--
Einzelhandel	-36,4	-26,8	-49,4	-21,0	-43,0	-23,9	--	--
Dienstleister	6,8	7,6	-17,8	-6,5	-5,9	0,4	--	--

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

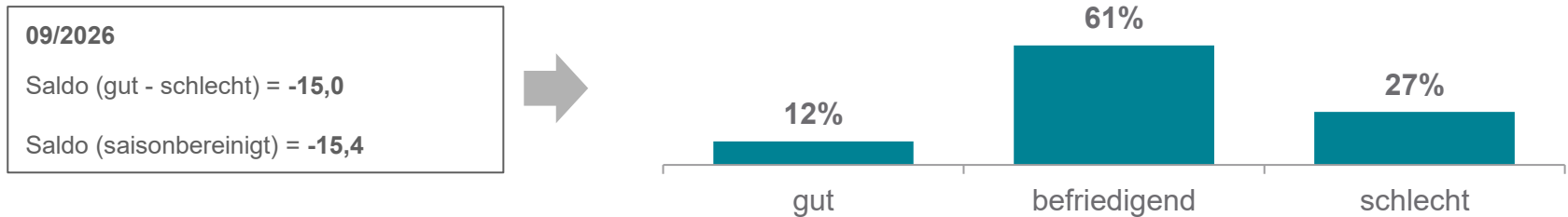
- Einordnung in die Branchenstimmung Bauhauptgewerbe

Entgegen dem allgemeinen Trend hat sich das Geschäftsklima im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe im dritten Quartal nicht nennenswert erholt. Mit -15 Punkten bleibt der Index weiterhin tief im negativen Bereich und unterstreicht die nach wie vor schwierige Lage der Branche. Insbesondere die Geschäftserwartungen sind weiterhin von Pessimismus geprägt.

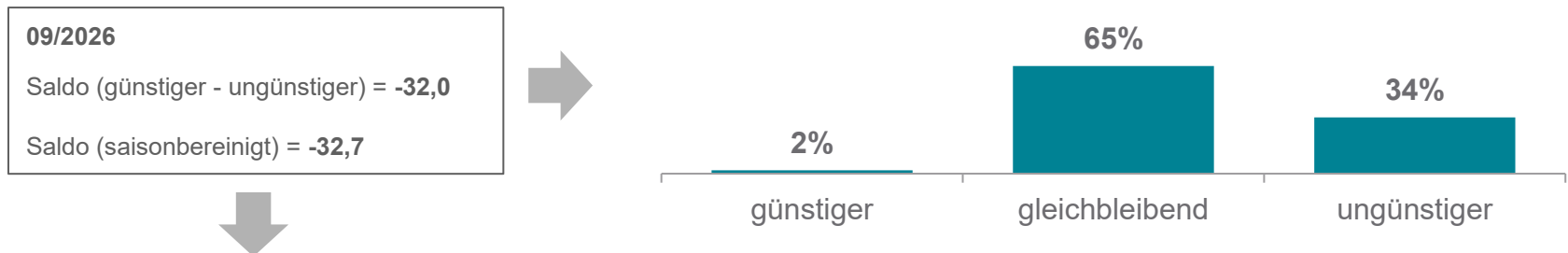
Für etwas Zuversicht sorgt die Entwicklung bei den Baugenehmigungen. In Baden-Württemberg wurden nach Angaben des Statistischen Landesamtes im ersten Halbjahr 2026 insgesamt 14.839 Neubauwohnungen genehmigt, ein deutlicher Anstieg um 34 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (11.081 Wohnungen). Der positive Trend bei den Baugenehmigungen setzt sich damit weiterhin fort.

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 09/2026

- 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?

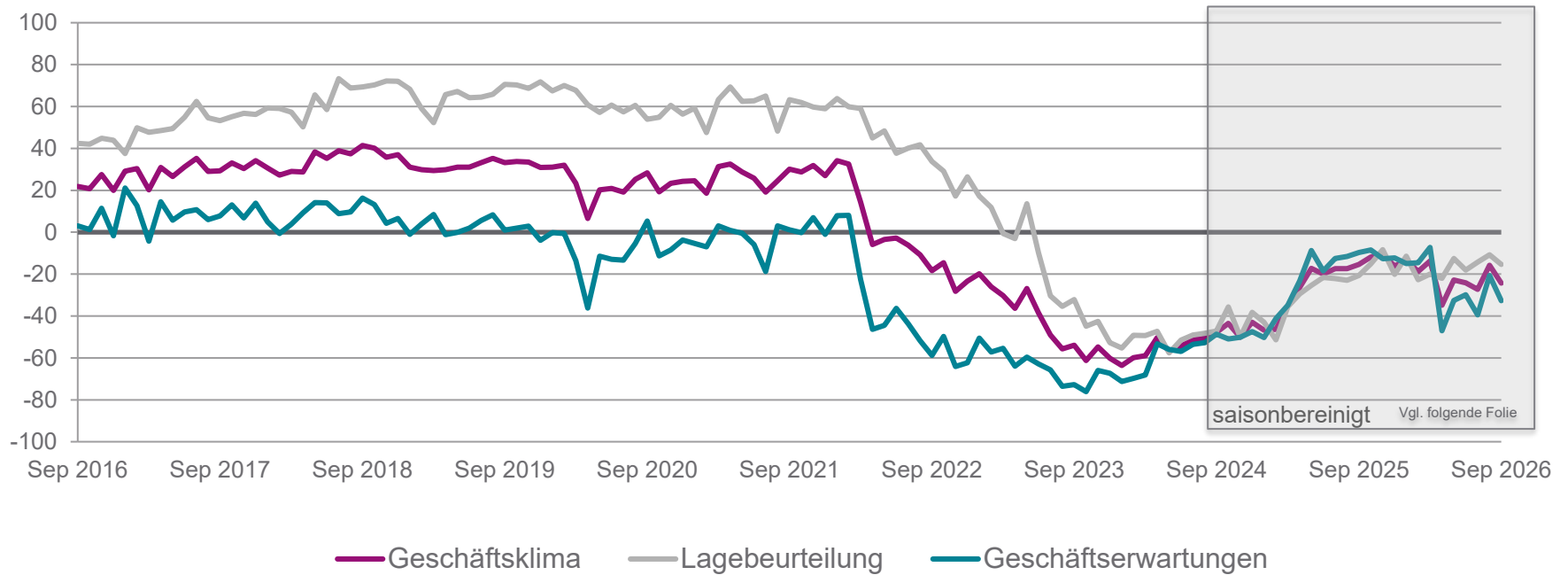


09/2026

Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(-15,4 + 200) \times (-32,7 + 200)} - 200 = \mathbf{-24,3}$

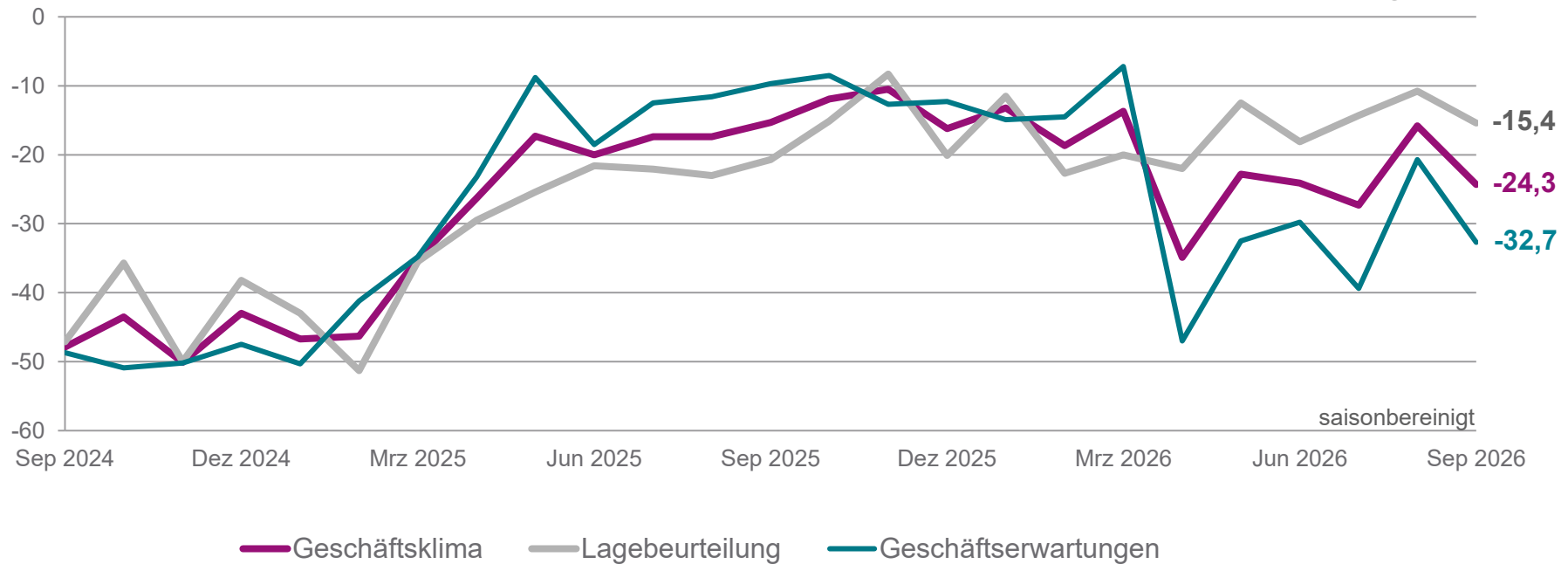
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2016 – 09/2026

- Im Zehn-Jahres-Verlauf zeigt sich die tiefe Eintrübung der Jahre 2022/23 und die anschließende Erholung ab 2024. Seit dem Frühjahr 2026 trübt sich das Stimmungsbild wieder ein, bleibt aber klar über dem Tiefpunkt von 2023/24.



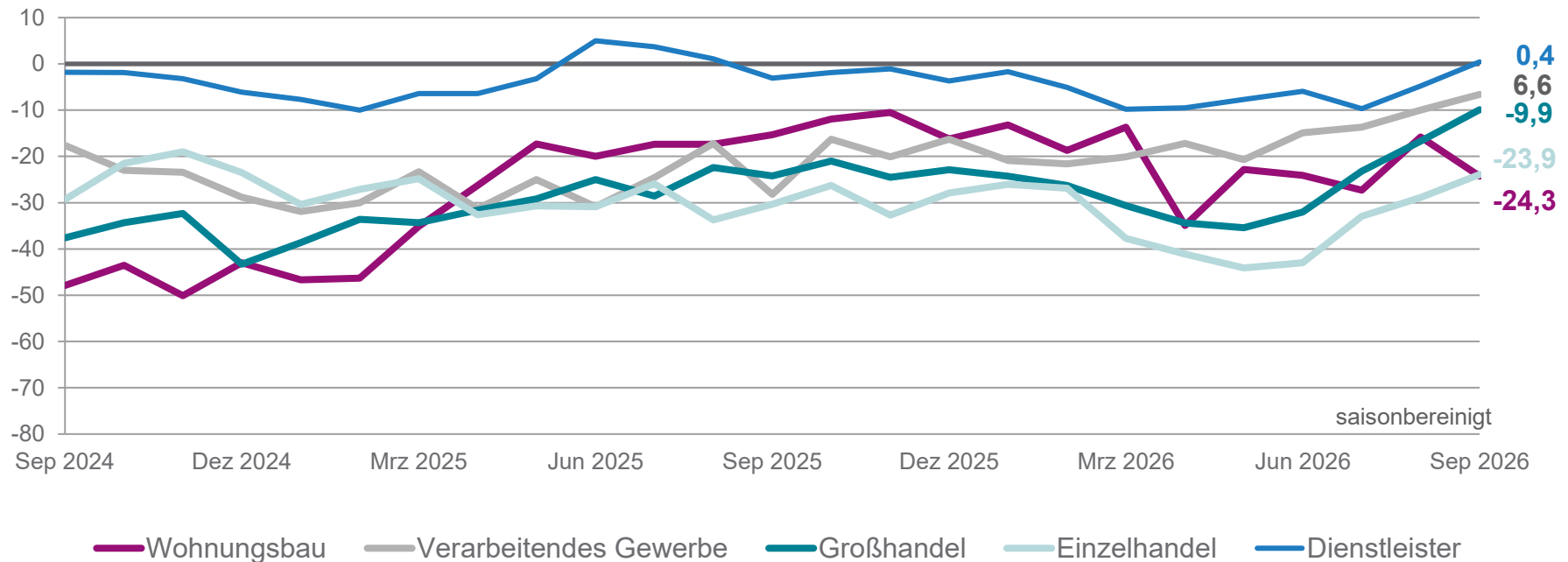
Konjunkturstimmung: Entwicklung 09/2024 – 09/2026

- Auch im dritten Quartal 2026 kommt die Stimmung im Wohnungsbau nicht in Schwung: Nach einer kurzen Aufhellung im August fällt das Geschäftsklima im September auf das Niveau vom Juni zurück. Schwächste Komponente bleiben die Geschäftserwartungen.



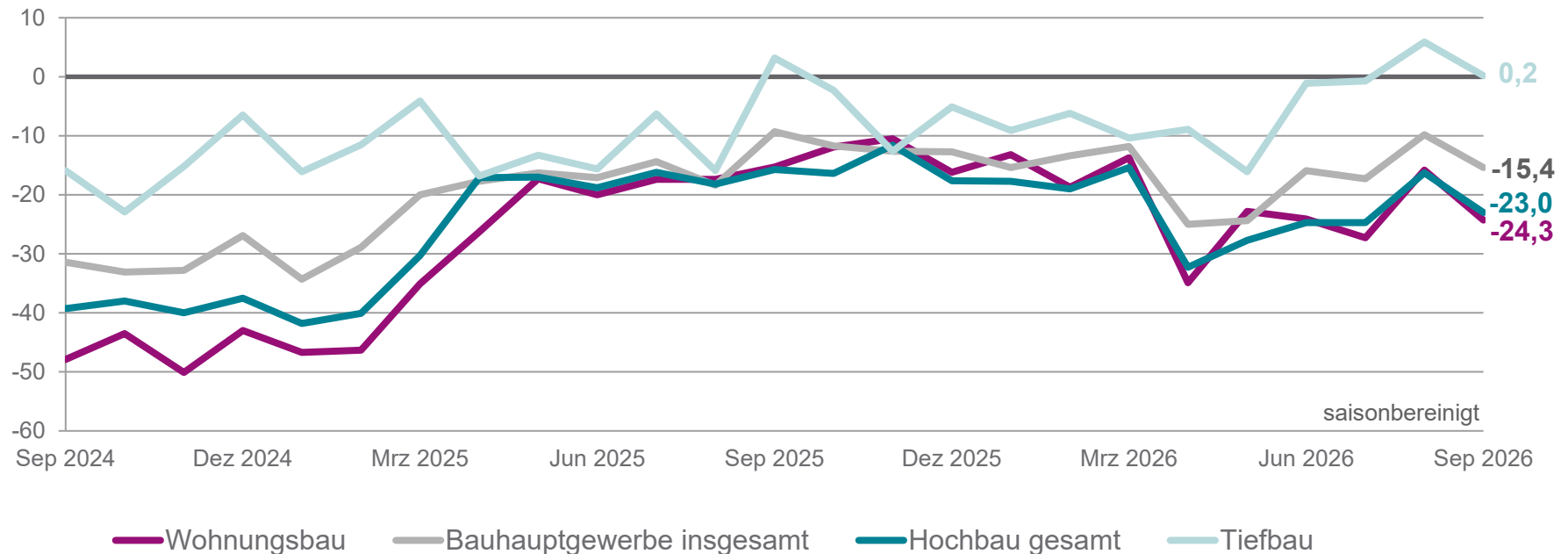
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 09/2024 – 09/2026

- Im dritten Quartal 2026 hellt sich die Stimmung in allen übrigen Branchen zum Teil deutlich auf. Der Wohnungsbau profitiert davon nicht und bildet im September erstmals seit Frühjahr 2025 wieder knapp hinter dem Einzelhandel das Schlusslicht.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 09/2024 – 09/2026

- Der Tiefbau bleibt Stimmungsführer im Bauvergleich und bewegt sich im dritten Quartal 2026 um die Nulllinie. Nach einer Aufhellung im August trüben sich im September alle Sparten wieder ein.



Inhalt

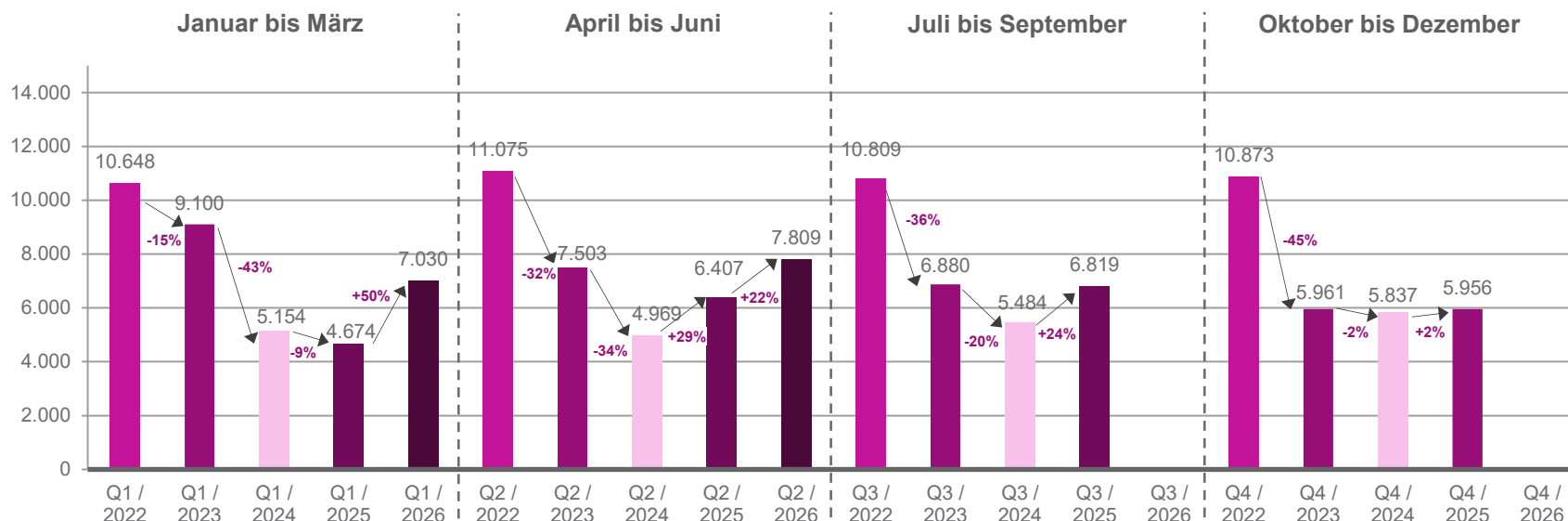
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. **Bautätigkeit**
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

- In Baden-Württemberg wurden im ersten Halbjahr 2026 insgesamt 14.839 Neubauwohnungen genehmigt, ein deutlicher Anstieg um 34 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (11.081 Wohnungen). Der positive Trend bei den Baugenehmigungen setzt sich damit weiterhin fort.
- Im September erreicht der Saldo zur Entwicklung der Bautätigkeit den besten Wert seit Oktober 2025, bleibt aber weiterhin negativ. Die Betriebe berichten also weiterhin über tendenziell sinkende Bauaktivitäten.
- Der Anteil der Betriebe mit Baubehinderungen ist im dritten Quartal 2026 spürbar zurückgegangen und erreichte im August den Tiefstwert im Betrachtungszeitraum. Dennoch meldet weiterhin mehr als jeder zweite Betrieb Behinderungen.
- Der Auftragsmangel bleibt die häufigste Ursache, knapp vor dem leicht rückläufigen Fachkräftemangel. Seit Mai deutlich an Bedeutung gewonnen hat der Finanzierungsmangel, die Materialknappheit ist dagegen weitgehend abgeklungen.
- Nach dem nahezu ausgeglichenen Wert im Juni bricht der Saldo zur weiteren Entwicklung der Bauaktivitäten deutlich ein und liegt im September auf dem niedrigsten Stand seit Frühjahr 2025. Die Betriebe rechnen also für das Schlussquartal mit weiter sinkenden Bautätigkeiten.

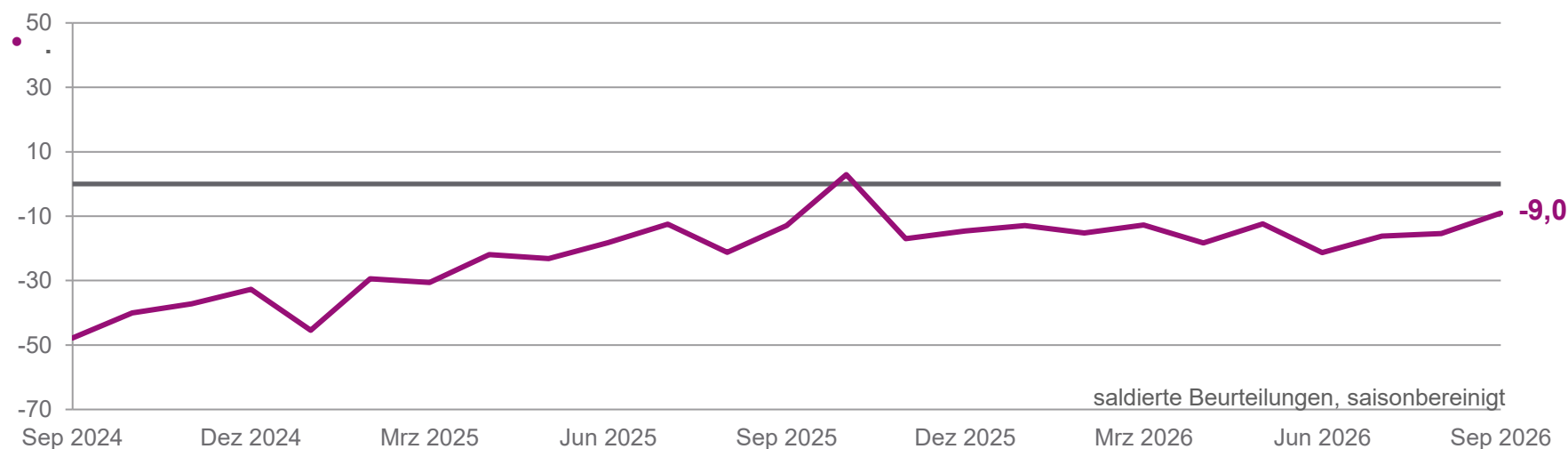
Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2022 bis 2026

- In Baden-Württemberg wurden im ersten Halbjahr 2026 insgesamt 14.839 Neubauwohnungen genehmigt, ein deutlicher Anstieg um 34 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (11.081 Wohnungen). Der positive Trend bei den Baugenehmigungen setzt sich damit weiterhin fort.

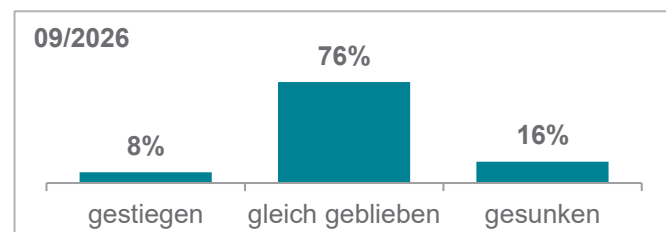


Bautätigkeit: Entwicklung 09/2024 – 09/2026

- Im September erreicht der Saldo zur Entwicklung der Bautätigkeit den besten Wert seit Oktober 2025, bleibt aber weiterhin negativ. Die Betriebe berichten also weiterhin über tendenziell sinkende Bauaktivitäten.

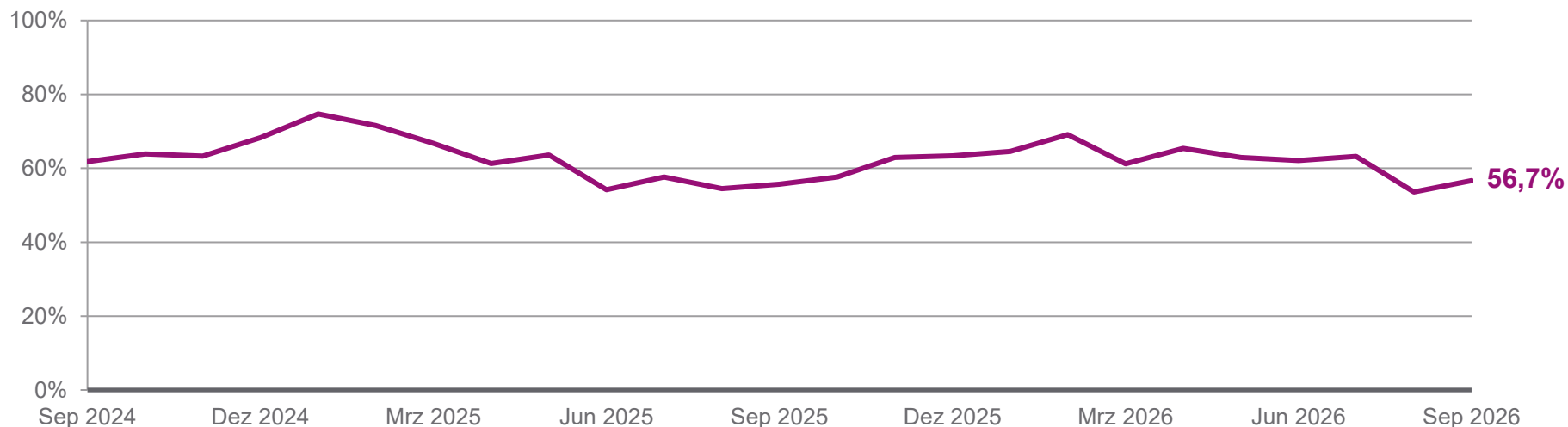


- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

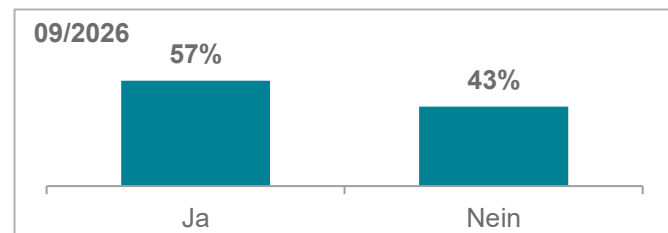


Bautätigkeit: Behinderung 09/2024 – 09/2026

- Der Anteil der Betriebe mit Baubehinderungen ist im dritten Quartal 2026 spürbar zurückgegangen und erreichte im August den Tiefstwert im Betrachtungszeitraum. Dennoch meldet weiterhin mehr als jeder zweite Betrieb Behinderungen.

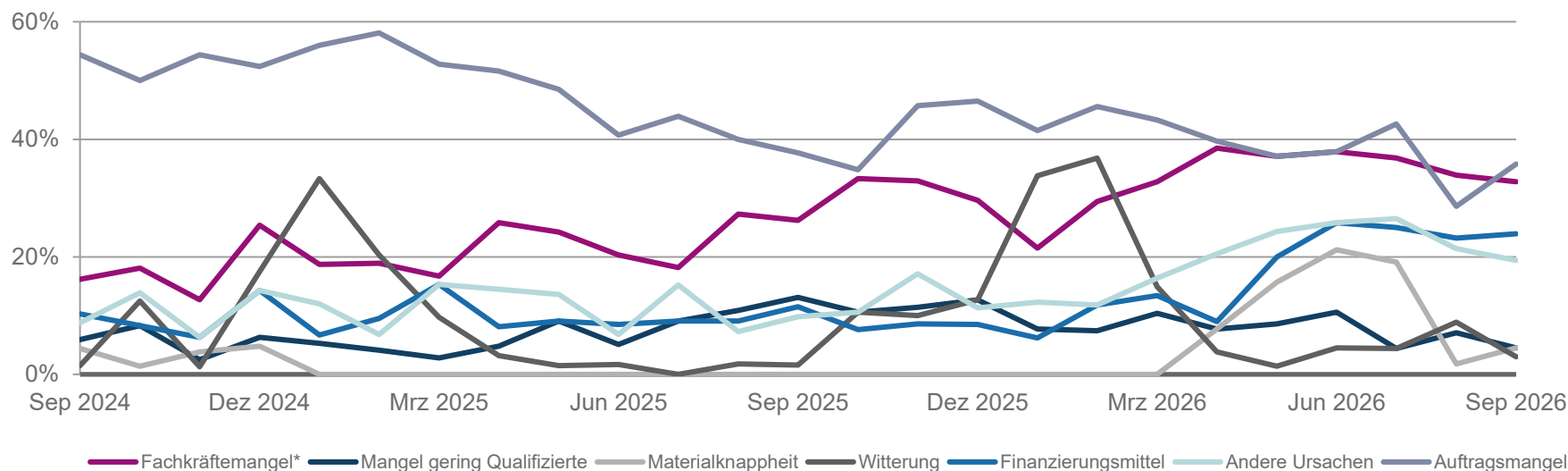


- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

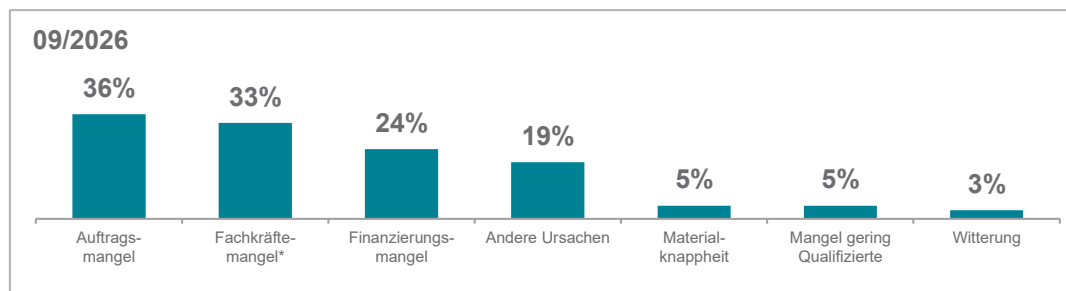


Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 09/2024 – 09/2026

- Der Auftragsmangel bleibt die häufigste Ursache, knapp vor dem leicht rückläufigen Fachkräftemangel. Seit Mai deutlich an Bedeutung gewonnen hat der Finanzierungsmangel, die Materialknappheit ist dagegen weitgehend abgeklungen.



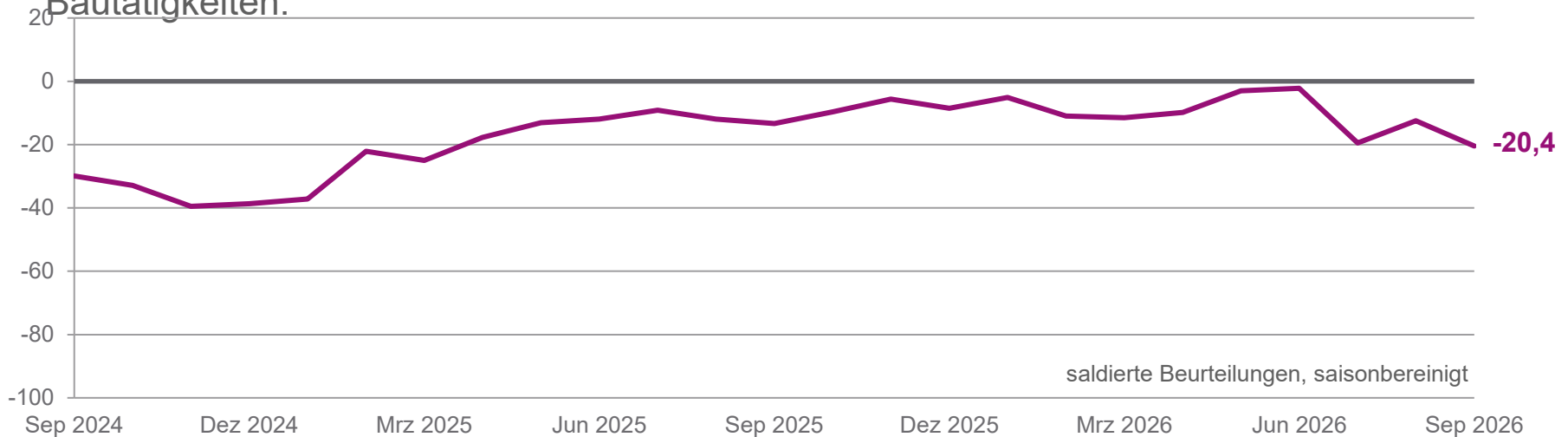
- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?



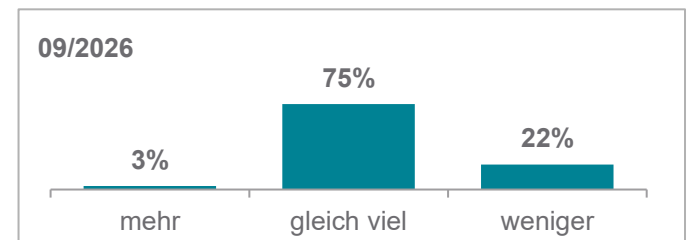
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Bautätigkeit: Planung 09/2024 – 09/2026

- Nach dem nahezu ausgeglichenen Wert im Juni bricht der Saldo zur weiteren Entwicklung der Bauaktivitäten deutlich ein und liegt im September auf dem niedrigsten Stand seit Frühjahr 2025. Die Betriebe rechnen also für das Schlussquartal mit weiter sinkenden Bautätigkeiten.



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



Inhalt

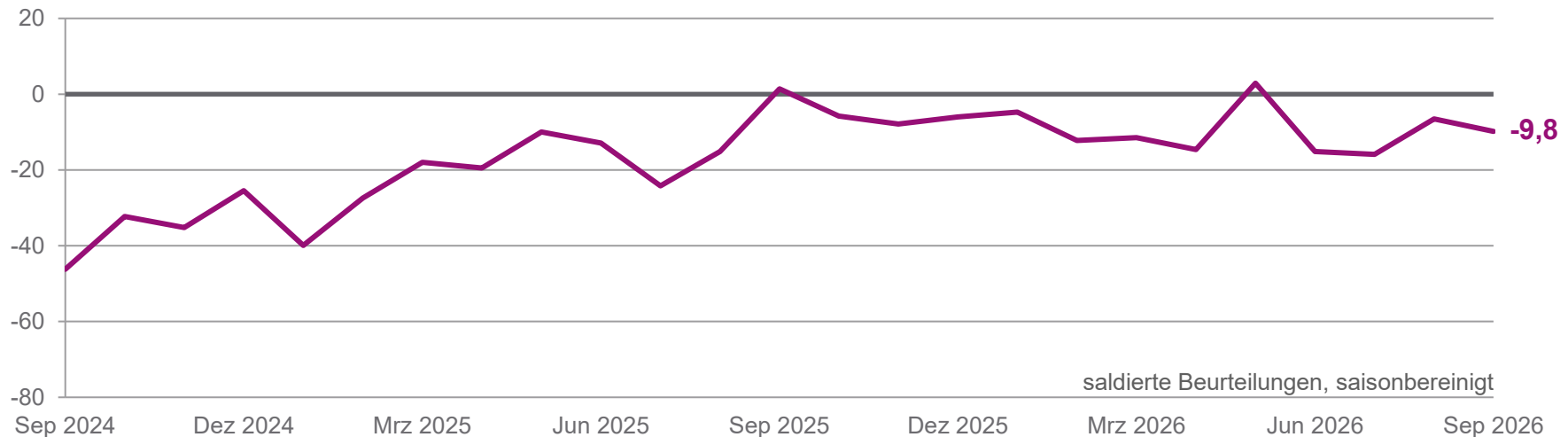
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. **Baufträge**
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

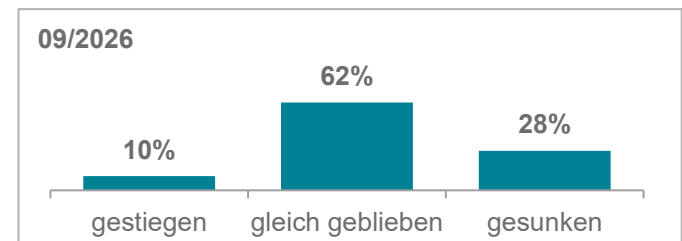
- Der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen liegt weiterhin deutlich über seinem Tief von 2024. Nach schwächeren Werten im Frühsommer hat sich der Saldo im dritten Quartal 2026 wieder verbessert und liegt im September bei -9,8 Punkten.
- Die Beurteilung des Auftragsbestands bleibt auch im dritten Quartal 2026 deutlich negativ. Auf einen Lichtblick im August folgt im September der Rückfall auf das Niveau des Frühsommers; 45% der Betriebe halten ihren Bestand für zu klein.
- Die Reichweite der Bauaufträge steigt im September 2026 sprunghaft auf 5,3 Monate, den höchsten Wert im Betrachtungszeitraum und deutlich über dem Durchschnitt. Ob sich der Anstieg verstetigt, bleibt abzuwarten.

Baufträge: Entwicklung Bestand 09/2024 – 09/2026

- Die Unternehmen berichten auch im dritten Quartal über eine tendenziell rückläufige Entwicklung ihres Bestands an Bauaufträgen.

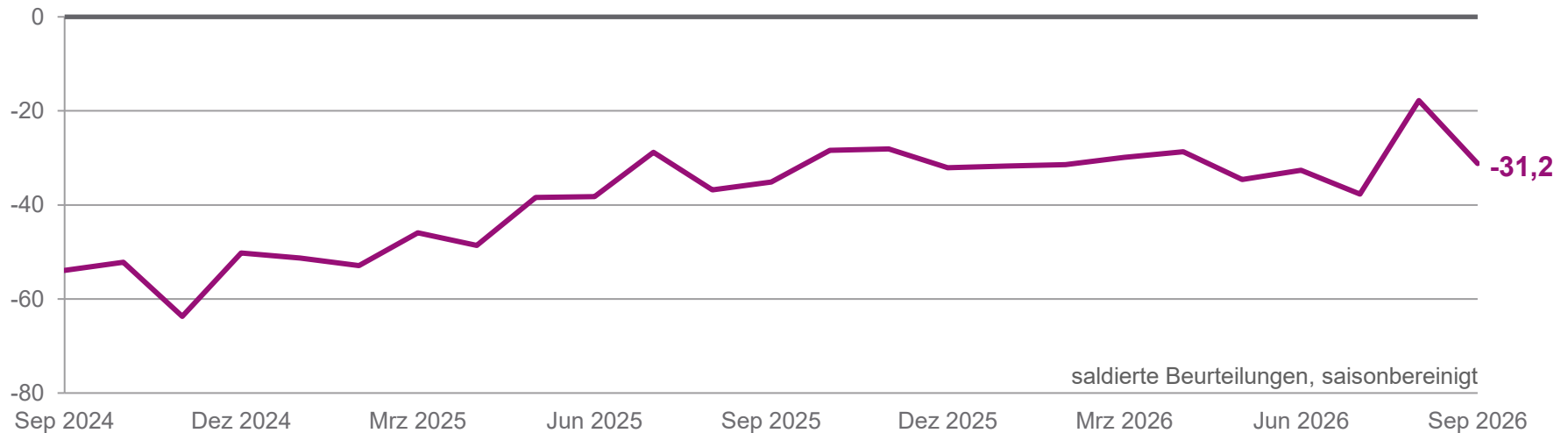


- Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?*

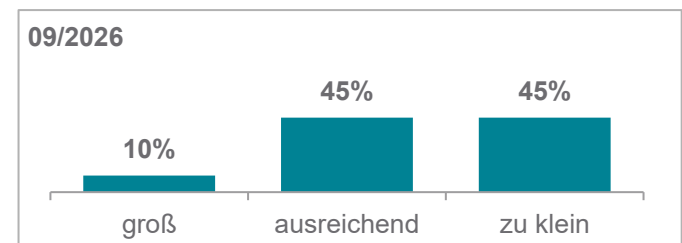


Baufaufträge: Beurteilung Bestand 09/2024 – 09/2026

- Die Beurteilung des Auftragsbestands bleibt auch im dritten Quartal 2026 deutlich negativ. Auf einen Lichtblick im August folgt im September der Rückfall auf das Niveau des Frühsommers; 45% der Betriebe halten ihren Bestand für zu klein.

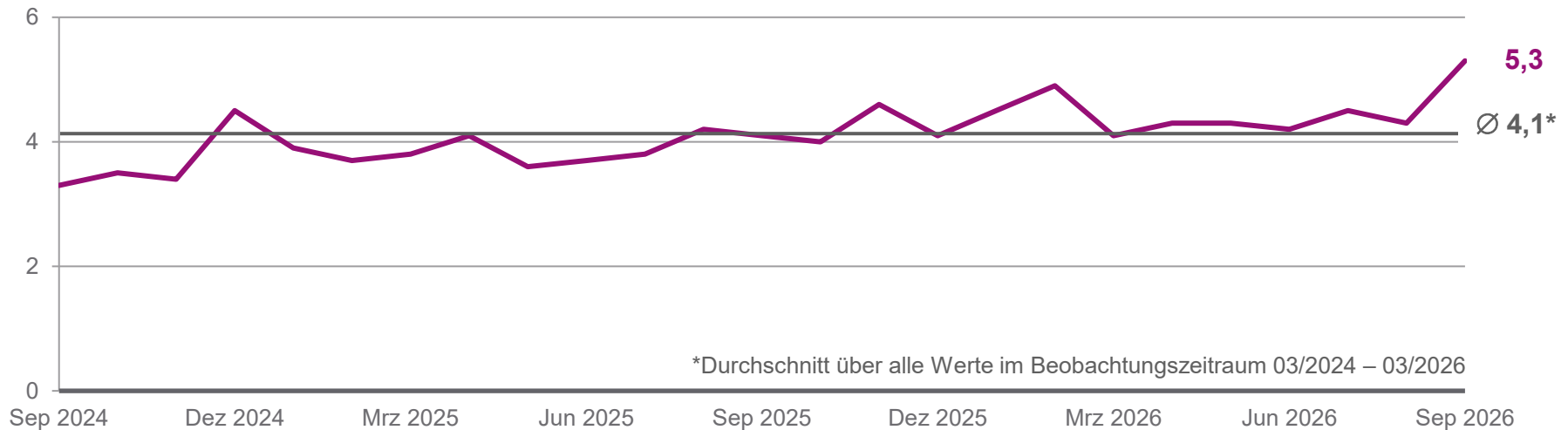


- Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?*



Baufträge: Reichweite 09/2024 – 09/2026

- Die Reichweite der Bauaufträge steigt im September 2026 sprunghaft auf 5,3 Monate, den höchsten Wert im Betrachtungszeitraum und deutlich über dem Durchschnitt. Ob sich der Anstieg verstetigt, bleibt abzuwarten.



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

Inhalt

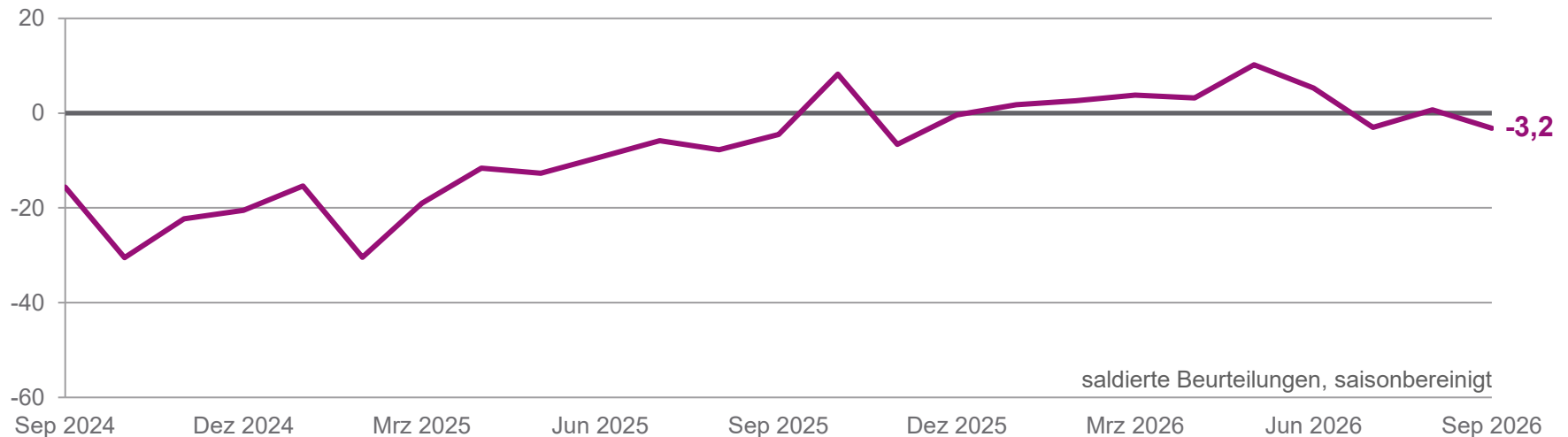
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. **Baupreise**
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

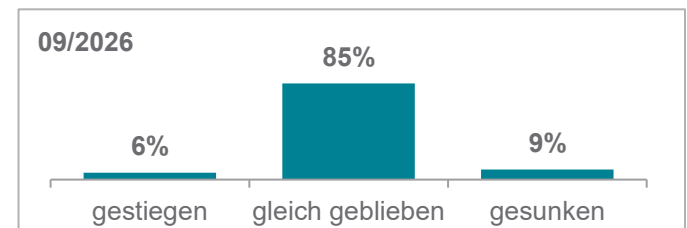
- Aktuell entwickeln sich die Baupreise im Wohnungsbau konstant; 85% der Betriebe meldeten im September unveränderte Preise im Vergleich zum Vormonat.
- 85 Prozent der befragten Unternehmen bezeichnen die auf dem Markt erzielbaren Baupreise derzeit als kostendeckend.
- Nach einem deutlichen Rücksetzer im Sommer ziehen die Preiserwartungen im September 2026 wieder kräftig an. Mit 17,3 Punkten liegen sie wieder nahe dem Niveau des Frühjahrs; die Betriebe rechnen mit tendenziell eher mit steigenden Baupreisen.

Baupreise: Entwicklung 09/2024 – 09/2026

- Aktuell entwickeln sich die Baupreise im Wohnungsbau konstant; 85% der Betriebe meldeten im September unveränderte Preise im Vergleich zum Vormonat.

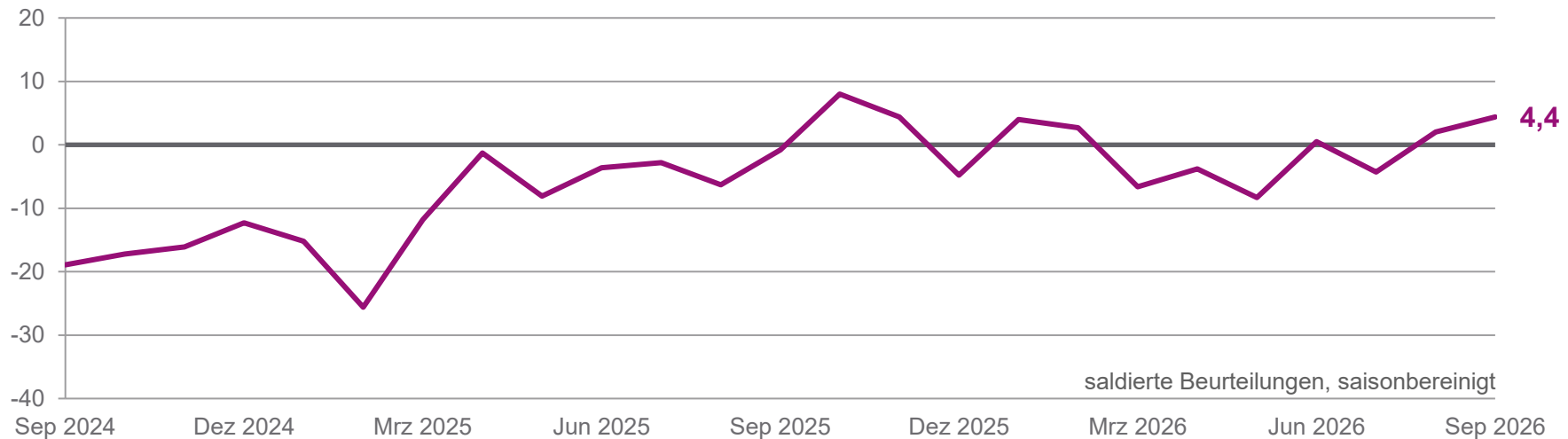


- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?*

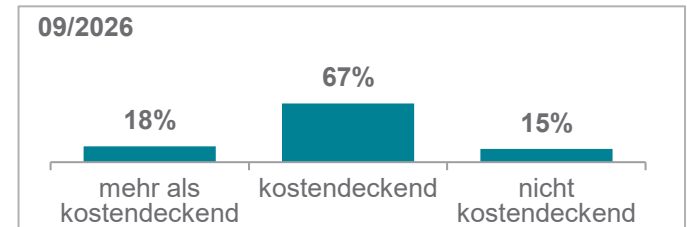


Baupreise: Kostendeckung 09/2024 – 09/2026

- 85 Prozent der befragten Unternehmen bezeichnen die auf dem Markt erzielbaren Baupreise derzeit als kostendeckend.

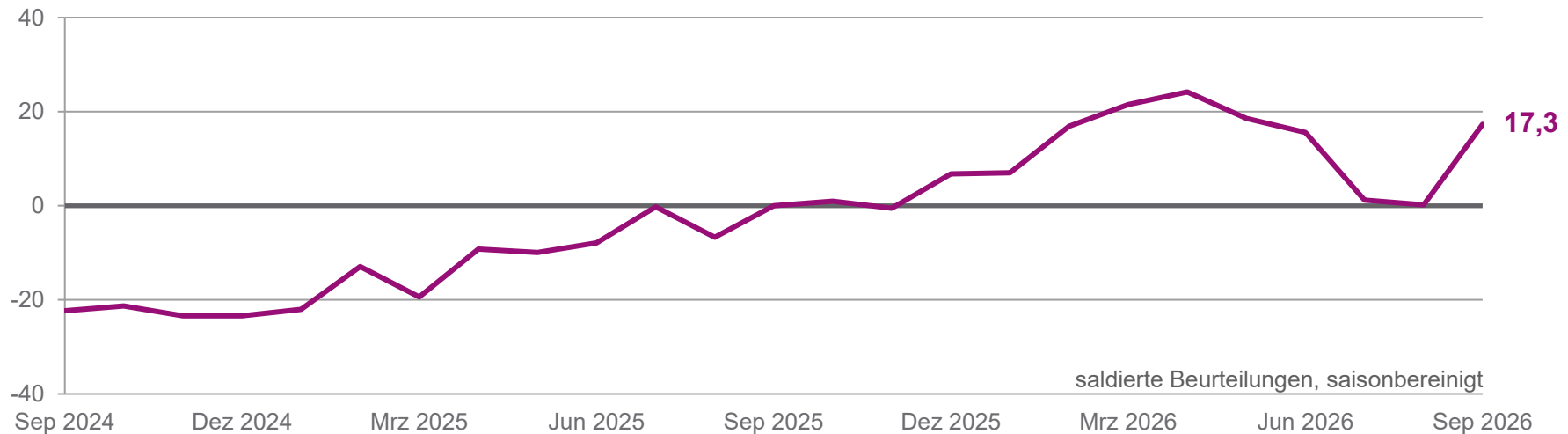


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?

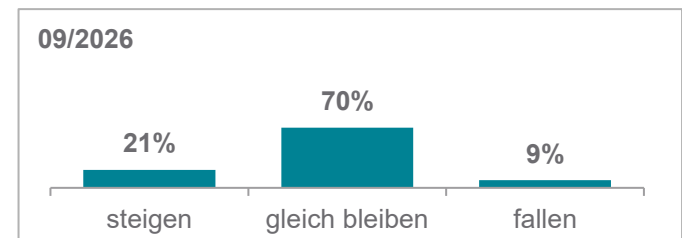


Baupreise: Künftige Entwicklung 09/2024 – 09/2026

- Nach einem deutlichen Rücksetzer im Sommer ziehen die Preiserwartungen im September 2026 wieder kräftig an. Mit 17,3 Punkten liegen sie wieder nahe dem Niveau des Frühjahrs; die Betriebe rechnen mit tendenziell eher mit steigenden Baupreisen.



- 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 gibt im dritten Quartal 2026 leicht nach. Der Tiefbau bleibt spürbar besser ausgelastet als der Hochbau.
- Über weite Teile der Historie war der Tiefbau geringer ausgelastet als der Hochbau. Seit Mitte 2023 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt: Der Tiefbau liegt seither dauerhaft vorn, sein Vorsprung bewegte sich zuletzt nahe den Höchstwerten der vergangenen Jahre.

ii. Beschäftigung

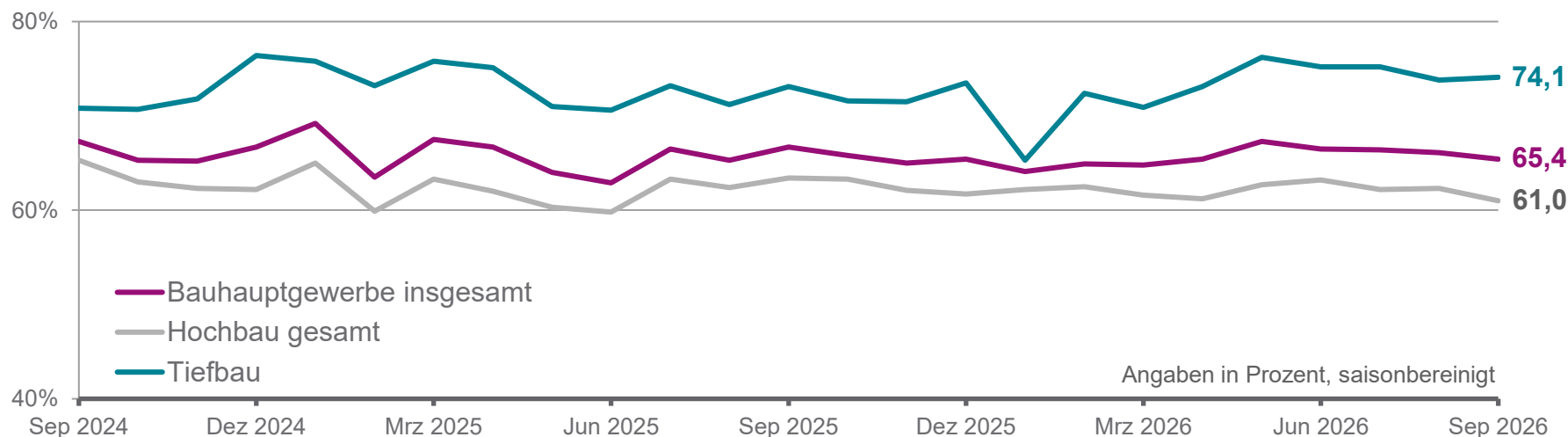
- Nach dem Mehrjahreshoch im Juni kühlen sich die Beschäftigungserwartungen im Bauhauptgewerbe im dritten Quartal 2026 ab. Knapp 10% der Betriebe planen eine Aufstockung, rund 8% einen Personalabbau.

Inhalt

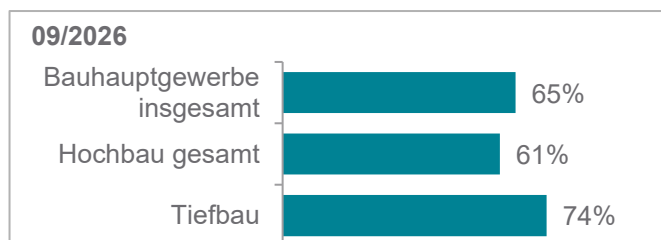
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. **Kapazitätsauslastung**
 - ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 09/2024 – 09/2026

- Die Maschinenauslastung im Bauhauptgewerbe gibt im dritten Quartal 2026 leicht nach. Der Tiefbau bleibt spürbar besser ausgelastet als der Hochbau.

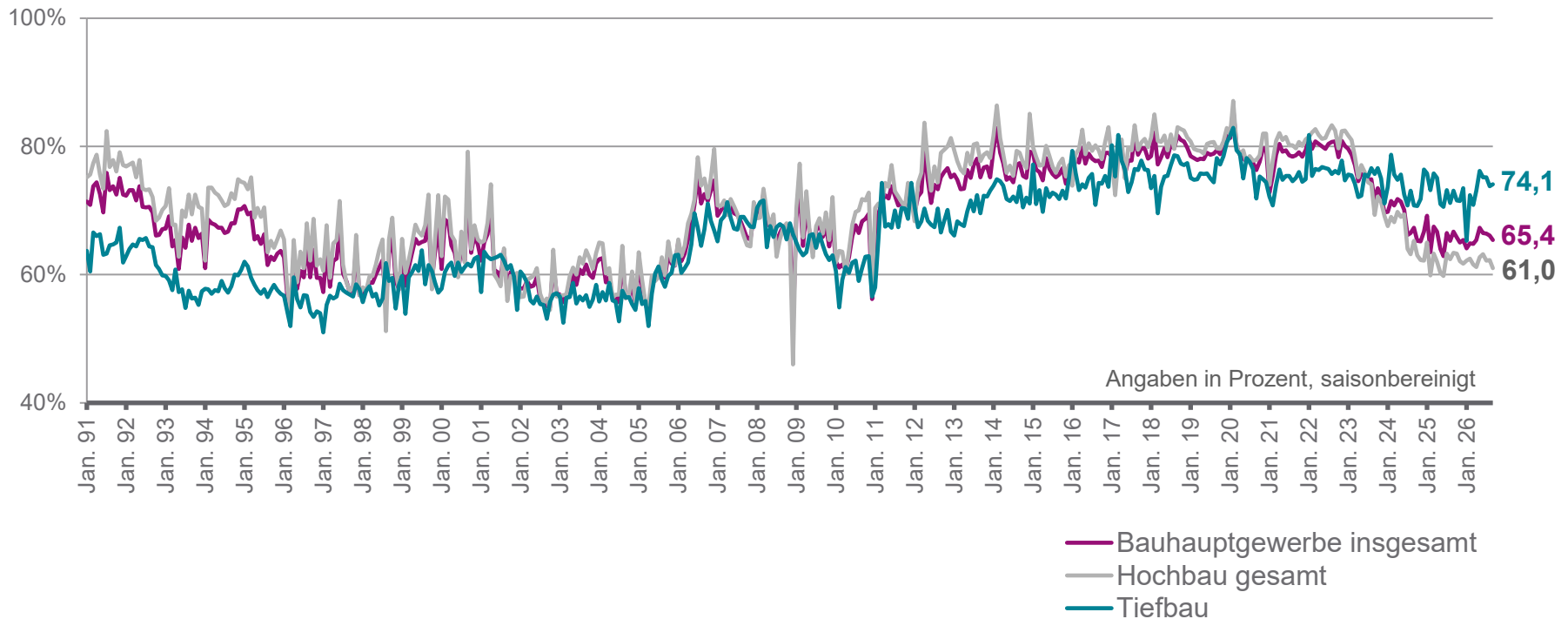


- Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?



Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 09/2026

- Über weite Teile der Historie war der Tiefbau geringer ausgelastet als der Hochbau. Seit Mitte 2023 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt: Der Tiefbau liegt seither dauerhaft vorn, sein Vorsprung bewegte sich zuletzt nahe den Höchstwerten der vergangenen Jahre.

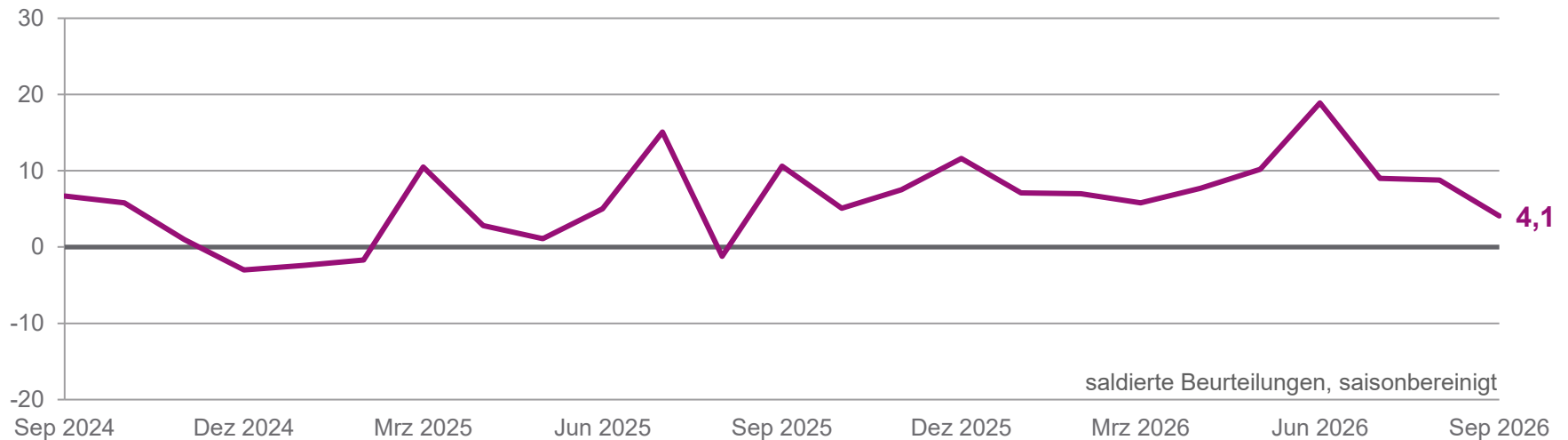


Inhalt

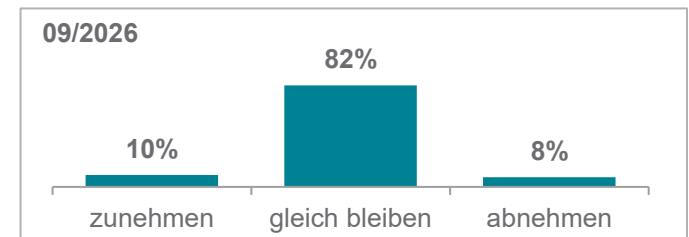
- I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick
- II. Fokus Wohnungsbau
 - i. Konjunkturstimmung
 - ii. Bautätigkeit
 - iii. Bauaufträge
 - iv. Baupreise
- III. Sonderfragen Baugewerbe
 - i. Kapazitätsauslastung
 - ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 09/2024 – 09/2026

- Nach dem Mehrjahreshoch im Juni kühlen sich die Beschäftigungserwartungen im Bauhauptgewerbe im dritten Quartal 2026 ab. Knapp 10% der Betriebe planen eine Aufstockung, rund 8% einen Personalabbau.



- 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.