

Baupreise beginnen zu sinken, doch die Misere bleibt

Quartalsumfrage der L-Bank: Die Wohnungsbaubranche im Südwesten sieht noch kein Ende der Krise. Es werden immer weniger Wohnungen gebaut.

VON KAI HOLOCH

STUTTGART. Von Entspannung kann noch keine Rede sein: „Das Geschäftsklima im Wohnungsbau bewegt sich weiterhin deutlich im negativen Bereich. Die aktuelle Geschäftslage wird in der Baubranche zudem schlechter bewertet als noch im Vorquartal“, erklärt Edith Weymayr, die Vorstandsvorsitzende der L-Bank, bei der Vorstellung des Wohnungsbau-Reports ihrer Bank für das zweite Quartal 2023.

Neben diesen unerfreulichen Zahlen gibt es – zumindest aus Verbrauchersicht – auch eine erfreuliche Entwicklung: Denn die explodierenden Baupreise könnten zumindest zunächst der Vergangenheit angehören. Im Vergleich zum Vorjahr sind sie nur noch um



Solche Schilder müssen im Südwesten immer seltener für den Wohnungsbau aufgestellt werden.

Foto: dpa/Carsten Hoefler

rund 7 Prozent gestiegen. Damit ist der Anstieg erstmals seit zwei Jahren unter zehn Prozent gesunken. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 lag die Teuerungsrate bei lediglich 0,6 Prozent. Für die zweite Jahreshälfte rechnen die Bauunternehmen tendenziell sogar mit einem Rückgang der Baupreise.

Zwar sehen auch die Bauunternehmer ihre längerfristigen Perspektiven jetzt ein

wenig optimistischer als noch Ende März. Der entsprechende Umfragewert hat sich von Minus 22 auf Minus 15 verbessert – bewegt sich damit aber noch deutlich unter der Null-Linie. Die Branche steht noch immer in einer tiefen Krise – und die Baufirmen gehen davon aus, dass sich diese Situation im zweiten Halbjahr, wenn überhaupt, nur geringfügig verbessern wird.

Die schmerzlichste Nachricht für die Branche: Die Bautätigkeit nimmt weiter ab. Von Januar bis März wurden in Baden-Württemberg gerade einmal 9100 Baufreigaben für Neubauwohnungen erteilt. Das sind 15 Prozent weniger als 2022. Für das zweite Quartal liegen noch keine Zahlen vor. Aber auch hier rechnet die L-Bank ebenso wie in den Sommermonaten bis Ende September mit zurückgehenden Aktivitäten.

Zu den unerfreulichen Tatsachen gehört auch, dass nicht nur der wertmäßige Bestand an Bauaufträgen erneut gesunken ist. Der Bestand wird derzeit von den Baufirmen auch so schlecht bewertet wie zuletzt 2010: Fast ein Viertel der Wohnungsbauunternehmen empfindet diesen als zu klein. Aller-

dings reichen auch im zweiten Quartal die Auftragsbestände durchschnittlich noch für mehr als sechs Monate.

Rund 60 Prozent der Betriebe berichten von Baubehinderungen. War es zuletzt vor allem der Fachkräftemangel, der zu diesen Beeinträchtigungen geführt hat, so rücken jetzt der Mangel an Aufträgen sowie Finanzierungsprobleme in den Vordergrund. Im zweiten Quartal ist bei den Unternehmen ein deutlicher Anstieg der sogenannten Kredit-hürde zu beobachten. Als Kredit-hürde wird der prozentuale Anteil der Betriebe bezeichnet, die das Verhalten der Banken bei Kreditverhandlungen als restriktiv wahrnehmen. Dieser Wert liegt mittlerweile bei 25 Prozent – das ist das höchste Wert seit Beginn der vierteljährlichen Umfrage im Jahr 2017.

Bei allem Ungemach: Das Ende der Baubranche droht nicht. „Im zweiten Quartal hat die Auslastung der Maschinenkapazitäten im gesamten Baugewerbe knapp 80 Prozent betragen“, sagt Edith Weymayr: „Historisch betrachtet befindet sich das Auslastungsniveau also weiterhin auf einem hohen Niveau.“