



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2025

Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2025

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2024 um real 0,3 % gesunken. Auch die Bauwirtschaft kann sich der negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen. Durch die Nachfrageschwäche am Bau sank das Bauvolumen 2024 erneut um fast 4 %.

Die extrem hohe Dynamik der Baupreise hat sich abgeschwächt. Ursächlich dafür sind die weitgehend aufgelösten Materialengpässe. Hinzu kommt der Nachfragerückgang. Trotzdem zeigen die Baupreise weiterhin einen Aufwärtstrend. Grund dafür sind die Tarifabschlüsse im Baugewerbe. Für das laufende Jahr gehen die Berechnungen von weiter steigenden Preisen aus, nachdem diese im vergangenen Jahr für neue Wohngebäude noch um 2,9 % zugelegt haben.

Der vorliegende Bericht basiert überwiegend auf Ergebnissen der Bauvolumenrechnung, die das DIW Berlin jährlich im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erarbeitet.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

von
Christian Schmidt

Prognose

Der Wohnungsneubau erreicht 2025 eine Talsohle. Die Bestandsmaßnahmen wirken im Wohnungs- und Nichtwohnbau weiterhin stabilisierend. Die öffentliche Baunachfrage sinkt, die Baupreise normalisieren sich.

Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) im Auftrag des BBSR hat das Bauvolumen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,7 % abgenommen. Somit sinkt die Bautätigkeit das vierte Jahr in Folge. Die Dynamik des Rückgangs hat dabei deutlich zugelegt. Lag das Minus im Jahr 2021 bei 0,3 %, beschleunigte sich die Abnahme in den Jahren 2022 und 2023 auch infolge der deutlich gestiegenen Baupreise auf jeweils gut 2 %.¹ Für das laufende Jahr wird ein Rückgang von real 0,8 % prognostiziert.

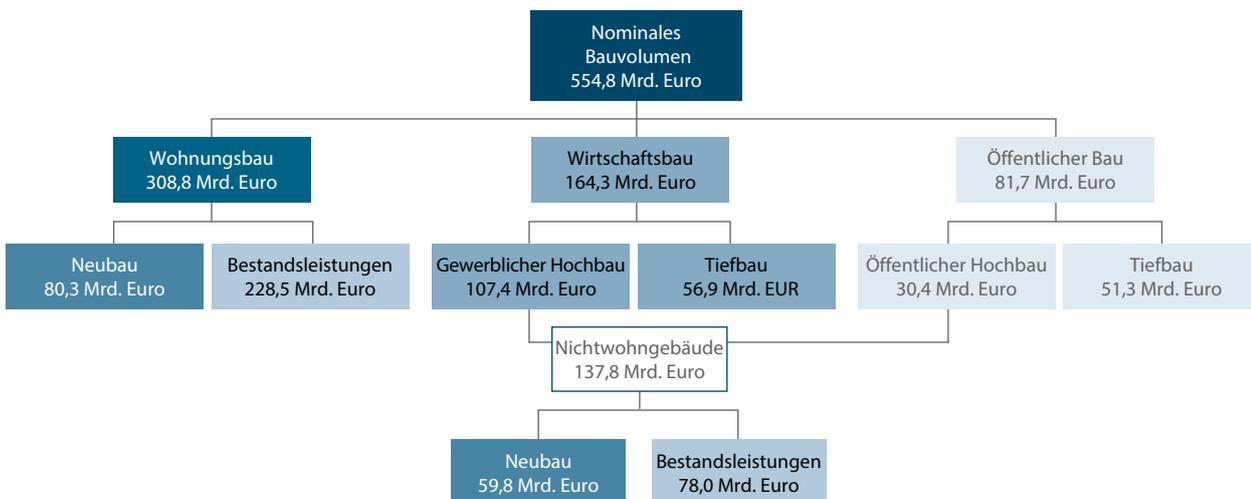
Vor allem die erhöhten Zinsen und eine schwache Einkommensentwicklung belasten den **Wohnungsbau**. Die schwache Konjunktur schlägt am Arbeitsmarkt durch und wirkt sich negativ auf die Einkommen der privaten Haushalte aus. Diese Umstände führen zu einer großen Verunsicherung und erschweren es derzeit Privathaushalten, Wohneigentum zu erwerben. Den Prognosen zufolge dürfte das reale Neubauvolumen 2025 nochmals um 1,8 % sinken, nachdem der Rückgang 2024 bei voraussichtlich 10 % lag. In der zweiten Jahreshälfte 2025 dürfte die Nachfrage steigen, um in 2026 weiter Fahrt aufzunehmen und real um 4,9 % zuzunehmen.

Stabilisierend wirken die Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau. Durch die Rückgänge im Neubau dürften hier vermehrt Handwerkskapazitäten zur Verfügung stehen. Die erheblich gestiegenen Energiepreise sind eine zusätzliche Motivation für Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Wohngebäude energetisch zu sanieren. Das DIW Berlin geht in seiner Prognose für 2024 von einer Stagnation der nominalen Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau aus. Das hohe Preisniveau lässt daraus aber in realer Rechnung ein Minus von gut 3 % werden. 2025 dürfte das Bestandsvolumen nochmals um 0,9 % sinken, um 2026 mit wieder anziehender Baukonjunktur um 1,5 % zuzulegen.

Die Investitionen im **Wirtschaftsbau** sind weiterhin durch die schwache gesamtwirtschaftliche Nachfrageentwicklung und die gestiegenen Zinsen geprägt. Diese Umstände wirken sich negativ auf die Investitionen in Produktions- und Lagerflächen der exportorientierten deutschen Industrie aus. Im **gewerblichen Tiefbau** sind dagegen durch die Investitionen in das Schienennetz sowie der Stromnetze im Zusammenhang mit der Energiewende und dem Breitbandausbau positive Impulse zu erwarten. Da der gewerbliche Tiefbau lediglich ein Drittel des gesamten Wirtschaftsbaus ausmacht, wird für 2024 im Wirtschaftsbau ein Rückgang erwartet (minus 3,3 %), 2025 ein leichtes Plus von 0,8 %.

Der **öffentliche Bau** ist ebenfalls mit schwierigen Rahmenbedingungen konfrontiert. Die vorläufige Haushaltsführung im Bund lässt keine neuen Projekte zu. Selbst bei

Abbildung 1: Prognose des Bauvolumens 2024 nach Baubereichen



in jeweiligen Preisen
Quelle: DIW Berlin

¹ Gornig, M.; Pagenhardt, L.; Danne, C., 2025: Trendwende in der Bauwirtschaft in Sicht – politischer Handlungsdruck nimmt dennoch zu. DIW Wochenbericht Nr. 01/02-2025, Berlin. DOI: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2025-1-3

einer zügigen Regierungsbildung dürfte es mit einer Haushaltsverabschiedung bis in die zweite Jahreshälfte dauern, so dass neue Projekte erst in 2026 produktionswirksam werden. Laufende Projekte werden dagegen weiter abgearbeitet. Die schwierige gesamtwirtschaftliche Lage dürfte bei den Kommunen zu einem Verlust an Steuereinnahmen führen und die Defizite vergrößern. Das verringert deutlich die Investitionsspielräume der Kommunen, die immerhin rund 57 % des öffentlichen Bauvolumens tätigen. Dabei ist der Investitionsbedarf enorm, denn der Investitionsrückstand der kommunalen Infrastruktur ist im Jahr 2023 erneut auf 186 Mrd. € angestiegen.² 2024 dürfte die Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand um 1,5 % zugelegt haben. 2025 führen die schlechten Rahmenbedingungen laut Prognose jedoch zu einem Rückgang von 2,6 %.

Tabelle 1: Prognose der Bauinvestitionen^a

	2024	2025	2026
Forschungsinstitute ^b	-3,6 %	-0,3 %	2,7 %
Sachverständigenrat ^c	-3,4 %	-0,3 %	-
Bundesregierung ^d	-3,9 %	-0,6 %	2,6 %

(a) Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr
 (b) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, September 2024
 (c) Jahresgutachten 2024/25 vom November 2024
 (d) Herbstprojektion der Bundesregierung 2024; Oktober 2024

gut 1 % zugelegt haben, erhöhten sich die Preise für Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um fast 5 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen kletterten die Preise sogar um 6,3 %.³

Laut aktueller Prognosen zur Entwicklung der Baupreise, die Kiel Economics Research & Forecasting im Auftrag des BBSR erstellt hat, dürften die Baupreise auch in den nächsten Jahren weiter steigen. Ursächlich dafür sind die gestiegenen Lohnkosten im Baugewerbe. Für diese wird für 2024 ein Anstieg um 7,9 % erwartet, gefolgt von 4,7 % im Jahr 2025 und 3,6 % in 2026. Da die Arbeitsproduktivität weiterhin stagniert, werden diese Kosten direkt auf die Baupreise umgelegt. Obwohl die Nachfrage deutlich zurückgegangen ist, werden die Baupreise daher im Jahr 2025 voraussichtlich um 1 % zulegen. Mit 0,8 % fällt die Rate 2026 nur geringfügig kleiner aus. Mit einsetzender Erholung der Baukonjunktur und steigender Baunachfrage zieht der Prognose zufolge die Baupreisrate in 2027 auf 1,5 % an.

Dabei gibt es eine Korrelation zwischen freien Kapazitäten bei den Bauunternehmen und der Baupreisentwicklung: Jedes Prozent an freien Kapazitäten reduziert den Baupreisaufrtrieb um 0,1 Prozentpunkte. In der Folge ist der Preisaufrtrieb durch frei gewordene Kapazitäten zunächst rückläufig. Die anziehende Baunachfrage am Ende des Prognosehorizonts könnte die Auslastung wieder steigen lassen, jedoch primär durch die dann reduzierten Kapazitäten infolge von Marktaustritten.

Baupreisanstieg normalisiert sich

Trotz der eingebrochenen Nachfrage, die vor allem im Wohnungsbau erheblich ist, sind die Baupreise für neue Wohngebäude nicht rückläufig. Nach den extrem hohen Raten 2022 (plus 16,3 %) und 2023 (plus 8,4 %) sind sie auch 2024 um 2,9 % gestiegen. Maßgeblich dafür war vor allem 2022 und 2023 der durch die Lieferengpässe verursachte Materialmangel. Insgesamt hat sich der Preisaufrtrieb für Bauleistungen beruhigt, was insbesondere auf normalisierte Lieferketten und die Entspannung bei der Verfügbarkeit von Baumaterialien zurückzuführen ist. Der Baupreisanstieg im Jahr 2024 liegt auf einem Niveau, das dem langjährigen Durchschnitt entspricht.

Die einzelnen Bauleistungen unterscheiden sich in der Preisentwicklung deutlich. Während die Preise für Beton- und Maurerarbeiten im Jahresvergleich 2023 und 2024 um

2 KfW Bankengruppe (Hrsg.): KfW Kommunalpanel 2024. Zugriff: <https://repository.difu.de/items/4f9c0250-4db2-49f1-9722-b7c900718b99> [abgerufen am 23.01.2025].

3 Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2025. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_011_61261.html [abgerufen am 23.01.2025].

Struktur des Bauvolumens und Entwicklungen

Die Baugenehmigungen haben sich 2024 gegenüber 2021 halbiert. Der Wohnungsbau bleibt die dominierende Größe. Bei den Bestandsmaßnahmen überwiegen die Teilmodernisierungen.

In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahr 2023 gut 558 Mrd. Euro am Bau investiert.⁴ Das Bauvolumen wurde 2023 mit fast 57 % vom Wohnungsbau dominiert. Der Anteil des Neubaus am gesamten Wohnungsbau ist in Folge der deutlich rückläufigen Neubautätigkeit auf 27 % gesunken; Mitte der 1990er-Jahre betrug er noch fast die Hälfte. Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden stellen damit die wichtigste Größe des Bauvolumens dar. Dies trifft sowohl auf den Wohnungsbau als auch auf den gewerblichen und öffentlichen Hochbau zu. Im Wohnungsbau sind dabei rund 80 % Teilmodernisierungen⁵, im Nichtwohnungsbau fällt deren Anteil mit 55 % deutlich geringer aus. Mit 85 Mrd. Euro im Jahr 2023 besaßen Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Wohn- und Nichtwohngebäude) einen wesentlichen Anteil an den Bestandsleistungen.

Das Ausbaugewerbe ist hinsichtlich Produktion und Beschäftigung weiterhin der bedeutsamste Sektor in der deutschen Bauwirtschaft. Rund 36 % der Produktion und 58 % der Beschäftigung entfallen auf das Ausbaugewerbe. Für das Bauhauptgewerbe liegen die Anteile bei rund einem Drittel an der Produktion und 42 % bei der Beschäftigung.

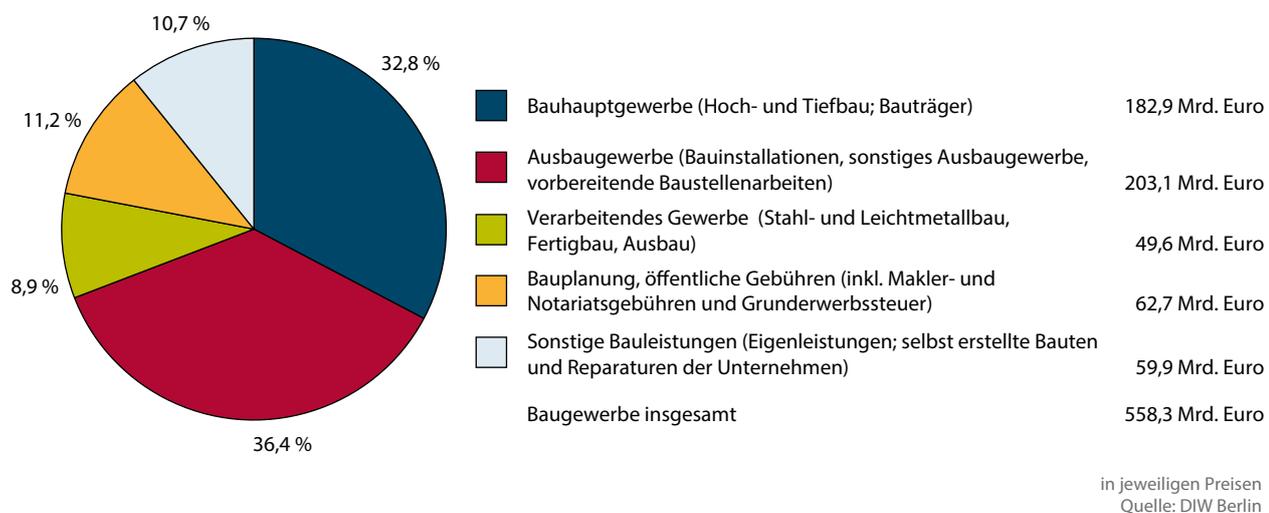
Die verbliebenen rund 31 % der Bauproduktion entfallen auf Branchen außerhalb des Bausektors (siehe Kasten). Da das Ausbaugewerbe im Gegensatz zum Bauhauptgewerbe den wesentlichen Teil der Bestandsmaßnahmen umsetzt, reagiert das Ausbaugewerbe weniger auf konjunkturelle Schwankungen als das Bauhauptgewerbe. So hat im Ausbaugewerbe im Jahr 2023 die Beschäftigung zugenommen, während sie im Bauhauptgewerbe leicht sank.



Bauvolumen

Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken gerichtet sind. Die Berechnung des Bauvolumens bezieht sich auf die Produktion im Bausektor. Neben dem Baugewerbe im engeren Sinne berücksichtigt sie weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertiggauten, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere im Zusammenhang mit dem Bauprozess anfallende Dienstleistungen. Im Unterschied zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung werden bei der Berechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Berlin (DIW) neben den Bauinvestitionen auch nicht werterhöhende Reparaturen berücksichtigt. Amtliche Statistiken für das Ausbaugewerbe liegen nur in begrenztem Umfang vor. Die Angaben beruhen daher auf Hochrechnungen und – insbesondere am aktuellen Rand – auf Schätzungen.

Abbildung 2: Bauvolumen nach Produzentengruppen (2023)



4 BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2024: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Berechnungen für das Jahr 2023. BBSR-Online-Publikation 115/2024, Bonn. <https://doi.org/10.58007/qad8-yt93>

5 BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2024: Bestandsinvestitionen 2022: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnbeständen. BBSR-Online-Publikation 80/2024, Bonn. Teilmodernisierungen umfassen alle werterhöhenden Maßnahmen, bei denen in weniger als 10 Produktbereichen im Wohnungsbau bzw. 15 Produktbereichen im Nichtwohnungsbau Modernisierungen vorgenommen wurden.

Ende 2024 lagen die Baugenehmigungen auf dem Niveau des Jahres 2010. Zu diesem Zeitpunkt wurden 164.600 neue Wohnungen genehmigt. Über das folgende Jahrzehnt verdoppelte sich die Anzahl der Baugenehmigungen auf 328.600 im Jahr 2021. Bis zum November 2024 sind insgesamt 147.600 Wohnungen genehmigt worden. Die

Baugenehmigungszahlen dürften sich damit innerhalb von nur drei Jahren halbiert haben. Derzeit ist nicht absehbar, wann das Niveau des Jahres 2021 wieder erreicht wird. Es ist völlig offen, ob die Baugenehmigungen in einem ebenso kurzen Zeitraum wieder dieses Niveau erreichen können.

Tabelle 2: Entwicklung im Baugewerbe

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2016
Baugewerbe insgesamt							
■ Bauvolumen ^a	386	361,7	318,4	297,6	284,4	267,9	235,9
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000)	2.264	2.236	2.213	2.163	2.125	2.069	1.953
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	323,7	321,7	320,3	320,1	325,5	324,4	325,4
davon Bauhauptgewerbe							
■ Bauvolumen ^a	182,9	174,9	151,5	141,5	134,9	125,3	106,5
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^b	962	956	948	928	904	874	817
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ^d	83,1	82,7	80,2	79,3	76,8	74,8	74,2
davon Ausbaugewerbe							
■ Bauvolumen ^a	203,1	186,8	166,9	156,1	149,5	142,6	129,4
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^{b,c}	1.302	1.280	1.265	1.235	1.221	1.195	1.136
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ^e	240,6	239,0	240,1	240,8	248,7	249,6	251,2
Bauvolumen^a insgesamt	558,3	532,9	472,2	437,8	420,4	395,7	349,7
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	-2,0	-2,2	-0,3	2,3	2,0	2,0	2,6

(a) Nominales Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. Euro; Berechnung des DIW Berlin.

(b) In Baubetrieben (Bauhauptgewerbe inkl. Bauträger) beschäftigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Selbstständige; vom DIW in Jahresmittelwerte umgerechnet.

(c) Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2022 Schätzung des DIW.

(d) Alle Betriebe; Ergebnisse der Totalerhebung des Statistischen Bundesamtes; Stand jeweils Ende Juni.

(e) Anzahl steuerpflichtige Firmen (in 1.000); gemäß Umsatzsteuerstatistik; für 2023 Schätzung des BBSR.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Kontakt

Christian Schmidt
christian.schmidt@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Layout

Bettina Mehr-Kaus

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar: www.bbsr.bund.de

Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de/>. Die Bedingungen der CC-Lizenz gelten nur für Originalmaterial.

DOI 10.58007/pka2-ge78
ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-98655-095-0

Bonn, 2025

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter