



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-
Online-Publikation
56/2025

Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe

Bauvolumenberechnungen für das Jahr 2024

von

Martin Gornig
Christian Danne
Clemens Paulsen
Kathrin Waltner



Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe

Bauvolumenberechnungen für das Jahr 2024

Das Projekt des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“
Christian Schmidt
christian.schmidt@bbr.bund.de

Auftragnehmer

DIW Econ GmbH, Berlin
Martin Gornig
Christian Danne
Clemens Paulsen
Kathrin Waltner

Stand

August 2025

Gestaltung, Satz und Layout

DIW Econ GmbH, Berlin
Sylvia Bacher – Lektorat nah & fern

Bildnachweis

Titelbild: Foto von Pascal Bernardon auf Unsplash

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitiervorschlag

Gornig, M.; Danne, C.; Paulsen, C.; Waltner, K., 2025: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Bauvolumenberechnungen für das Jahr 2024. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBR). BBSR-Online-Publikation 56/2025, Bonn. <https://doi.org/10.58007/a6eb-kd71>.

DOI 10.58007/a6eb-kd71

ISSN 1868-0097

Bonn 2025



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

die Berechnungen zu Aktivitäten der Bauwirtschaft zeigen, dass die Baunachfrage auch im vergangenen Jahr zum vierten Mal in Folge gesunken ist. Das Bauvolumen nahm 2024 real um 3 % ab. Seit 2020, dem Jahr mit der höchsten Baunachfrage, liegt der Rückgang bei insgesamt 14 %. Dabei ist insbesondere die Wohnungsbaunachfrage um 17 % gesunken. Die Baugenehmigungen scheinen sich im ersten Halbjahr 2025 auf einem niedrigen Niveau zu stabilisieren bzw. leicht zuzulegen. Das gilt aber vor allem für die Genehmigungen von Einfamilienhäusern. Im Mehrfamilienhaussegment, das vor allem in Ballungsräumen ein wichtiger Faktor für die Wohnraumversorgung darstellt, ist dagegen kaum eine Verbesserung auszumachen. Eine spürbare Erholung im wichtigen Segment des Wohnungsbaus ist somit auch 2025 wohl nicht zu erwarten.

In seiner aktuellen Prognose für das BMWSB und das BBSR zur Entwicklung der Baukonjunktur rechnet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) deshalb auch für 2025 nicht mit einer grundlegenden Erholung der Baukonjunktur. Der Wohnungsbau dürfte in realer Rechnung weitgehend unverändert bleiben. Im Wirtschaftsbau geht die Prognose von einem realen Zuwachs von 1,8 % aus. Die Impulse aus dem Infrastrukturpaket fallen 2025 voraussichtlich eher gering aus. Erst im Laufe des Jahres 2026 ist im öffentlichen Bau mit einer deutlichen Zunahme der Bautätigkeit zu rechnen.

In der vorliegenden Studie kommt eine angepasste Berechnungsmethode zur Anwendung. Die Bauvolumenrechnung stützt sich nun stärker auf die Investitionsrechnung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR). Die ausgewiesenen Investitionen in der VGR werden direkt in die Eckwerte des Bauvolumens übernommen. Die Werte für nichtinvestive Bauleistungen werden zu den Angaben aus der VGR für neue Bauten addiert. Dabei sind auch weiterhin die kleinen Betriebe des Ausbaugewerbes berücksichtigt. Zudem differenzieren die Berechnungen zwischen Neubau- und Bestandsmaßnahmen. Somit bietet die Bauvolumenberechnung viele wichtige Informationen zur Entwicklung der Bauwirtschaft, die über die amtliche Statistik hinausgehen.

Matthias Waltersbacher

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

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	6
Abstract	8
1 Aufgabenstellung	10
2 Bauvolumen	12
2.1 Vorgehensweise	12
2.2 Ergebnisse	17
3 Neubau und Bestandsleistungen	25
3.1 Vorgehensweise	25
3.2 Ergebnisse	27
4 Beschäftigte im Baugewerbe	33
4.1 Vorgehensweise	33
4.2 Ergebnisse	34
Literaturverzeichnis	38
Abbildungsverzeichnis	41
Tabellenverzeichnis	42

Kurzfassung

Die DIW-Bauvolumenrechnung zielt darauf ab, ein konsistentes und zugleich differenziertes Bild der bauwirtschaftlichen Aktivitäten in Deutschland zu zeichnen. Allerdings haben sich die Datengrundlagen der Baustatistiken für die Erstellung der Basisdaten des Bauvolumens seit Jahren stetig verschlechtert. Um dennoch auch weiterhin ein konsistentes und zugleich differenziertes Bild der bauwirtschaftlichen Aktivitäten in Deutschland zeichnen zu können, stützt sich die DIW-Bauvolumenrechnung nun stärker auf die Investitionsrechnung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR). Die DIW-Bauvolumenrechnung bezieht durch Zuschätzungen aber weiterhin nichtinvestive Bauleistungen mit ein.

Nach den Neuberechnungen unter Berücksichtigung der Revisionsergebnisse der VGR und den jüngsten Ergebnissen der Umsatzsteuerstatistik belief sich das nominale Bauvolumen in Deutschland 2024 auf rund 535 Mrd. €. Auf der Verwendungsseite dominiert der Wohnungsbau. Die Maßnahmen für die Erstellung, Werterhöhung aber auch die Erhaltung von Wohnungen machen gut 57 % des Bauvolumens aus. Der zweitwichtigste Bereich ist der gewerbliche Hochbau, dort werden insgesamt knapp 19 % der Bauleistungen erstellt. Der öffentliche Bau macht zusammen rund 17 % der Baunachfrage aus. Innerhalb des öffentlichen Baus überwiegt der Tiefbau (einschließlich Straßenbau) gegenüber dem Hochbau. Der öffentliche Tiefbau kommt auf einen Anteil von fast 13 %, der gewerbliche Tiefbau von gut 6 % an den Bauleistungen. Vor der aktuellen Revision der VGR mit der Zuordnung des öffentlichen Personennahverkehrs zum Staatssektor lagen die Anteile des öffentlichen und des gewerblichen Tiefbaus gleich auf.

Die Produzentenseite wird vor allem durch das Baugewerbe mit seinen verschiedenen Sparten geprägt. Es erstellt rund zwei Drittel des Bauvolumens. Bauinstallation und das sonstige Ausbaugewerbe kommen 2024 zusammen auf einen Anteil an allen Bauleistungen von über 32 %. Das Bauhauptgewerbe liegt einschließlich Bauträgern bei einem Anteil am Bauvolumen von mehr als 33 %. Wichtige Lieferanten, die nicht nur indirekt über die Belieferung des Baugewerbes mit Vorprodukten an der Wertschöpfungskette beteiligt sind, sondern auch direkt an die Endnachfrager liefern, sind die Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe. Etwas weniger als 7 % des Bauvolumens kann dem verarbeitenden Gewerbe zugerechnet werden. Als gesonderte Lieferanten treten zudem Architekten- und Ingenieurbüros auf. Auf den Bereich Bauplanung entfällt ein Anteil am Bauvolumen von über 12 %. Daneben werden auf der Produzentenseite mit mehr als 15 % sonstige Bereiche erfasst.

Das reale Bauvolumen schrumpft seit vier Jahren. Gegenüber 2020, dem Jahr mit der höchsten Bauleistung, waren die stärksten Verluste im Wohnungsbau und dem gewerblichen Hochbau zu verzeichnen. Das reale Bauvolumen sank jeweils um knapp 17 %. Mit einem Rückgang von nahezu 40 % traf es den Wohnungsneubau besonders hart. In den genannten Bereichen liegen die aktuellen realen Werte auch unter dem Niveau von vor zehn Jahren. Dies gilt auch für den gewerblichen Tiefbau. Die Niveaus des realen Bauvolumens von Mitte der 2010er-Jahre werden nicht mehr erreicht. Geringere Verluste weist der öffentliche Bau aus. Insbesondere der öffentliche Tiefbau konnte den Rückgang gegenüber 2020 auf rund 3 % begrenzen.

Die Baukrise der letzten Jahre hat die verschiedenen Produzentengruppen unterschiedlich hart getroffen. Das reale Bauvolumen im Bereich Bauplanung lag beispielsweise 2024 rund 17 % unter dem Wert von 2020. Das Ausbaugewerbe musste dagegen nur einen Rückgang von 10 % verkraften. Im längerfristigen Vergleich haben sich die Produzentenstrukturen allerdings kaum verändert. Mitte der 2010er-Jahre lagen insbesondere die Anteile des Bauhauptgewerbes und der Bauplanung in ähnlicher Größenordnung wie heute. Und auch die während der Corona-Krise starke Zunahme der Eigenleistungen hat sich mittlerweile zurückgebildet. Strukturell deutlich abgenommen hat hingegen der direkte Beitrag des verarbeitenden Gewerbes zum realen Bauvolumen.

Das Bild der Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe ist dagegen seit vielen Jahren ein anderes. Im Baugewerbe war die Beschäftigung stabil beziehungsweise legt sogar deutlich zu. Im Vergleich der

verschiedenen statistischen Informationsquellen ist die Dynamik des Wachstumsprozess aber recht unterschiedlich. Auch der aktuelle Beschäftigungsrückgang fällt in den verschiedenen Berechnungssystemen unterschiedlich stark aus. Gegenüber 2023 lag die Beschäftigung im Baugewerbe 2024 laut Fachstatistik des Statistischen Bundesamtes um 0,4 % unter der von 2023. Die Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit weist für den gleichen Zeitraum dagegen einen Rückgang von 1,5 % aus. Ähnlich hoch ist der Beschäftigungsverlust laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (1,1 %). Die DIW-Bauvolumenrechnung kommt hingegen nur auf ein Minus von 0,5 %. Dies ist insbesondere Resultat der bis zuletzt weiter positiven Beschäftigungsentwicklung im Bereich Bauinstallationen. Dafür setzte laut DIW-Bauvolumenrechnung der negative Beschäftigungstrend bereits 2023 ein.

Abstract

DIW's construction volume calculations aim to provide a consistent and detailed overview of construction activity in Germany. However, the underlying statistical data used to generate the baseline data for the construction volume have deteriorated over the years. Therefore, DIW calculations now rely more heavily on the investment accounting of the national accounts in order to continue to deliver consistent and reliable indicators for construction activity in Germany. Nevertheless, DIW's approach continues to include non-investment data through estimation.

Based on the latest revisions of the National Accounts and the most recent VAT statistics, the nominal construction volume in Germany amounted to around 535 billion € in 2024. On the demand side, residential construction dominates. Activities related to the creation, enhancement and maintenance of housing account for around 57 % of the total construction output. The second most important sector is commercial building construction, accounting for just under 19 % of total construction output. Public construction accounts for around 17 % of total construction demand. Within public construction, civil engineering (including road construction) outweighs building construction. Public civil engineering accounts for almost 13 %, while commercial civil engineering contributes just over 6 %. Prior to the recent revision of the National Accounts, which reclassified public transport as a government activity, the shares of public and commercial civil engineering were roughly equal.

On the production side, main and secondary contract works account for around two-thirds of the total construction volume and are the main contributors. In 2024, building installation and other finishing trades together accounted for over 32 % of total construction output. The main construction sector, including property developers, accounts for over a third of the total construction output. Companies from the manufacturing sector are important suppliers that contribute to the value chain both indirectly, by providing intermediate goods to the construction industry, and directly, by supplying end customers. Manufacturing accounts for just under 7 % of the construction volume. Additionally, architectural and engineering firms act as separate suppliers. Construction planning accounts for over 12 % of the total construction volume. Furthermore, other producer-side sectors account for over 15 %.

Real construction volume has been declining for the past four years. Compared to 2020, the year with the highest construction output, the largest losses occurred in residential and commercial construction. In both cases, real construction volume fell by almost 17 %. New residential construction was hit particularly hard, with a decline of almost 40 %. Current real values in those sectors are also below those recorded ten years ago. The same applies to commercial civil engineering. The levels of real construction volume seen in the mid-2010s are lower than being reached in recent years. Public construction has experienced smaller losses. In particular, public civil engineering managed to limit the decline to around 3 % when compared to 2020.

The construction crisis of recent years has affected the different parts of the construction sector in different ways. For example, the planning service's real construction volume was around 17 % lower in 2024 compared to 2020. In contrast, the finishing trades experienced a decline of only 10 % over the same time period. However, industry shares have changed very little over the longer term. The shares of the main construction sector and construction planning in the mid-2010s were roughly similar to today's levels. The sharp increase in DIY construction projects during the COVID crisis has also since subsided. By contrast, the direct contribution of the manufacturing sector to real construction volume has declined significantly in structural terms.

Employment trends in the construction industry have differed from construction volume trends for many years. Employment in the sector has remained stable, or even increased significantly. However, the dynamics vary considerably when comparing different statistical data sources. The current decline in employment also appears to differ in magnitude depending on the source and method of computation.

According to data from the German Federal Employment Agency, employment in the construction sector in 2024 was 0.4 % lower than in 2023. In contrast, the German Federal Statistical Office reports a larger decline of 1.5 % over the same period. National accounts data show a similar drop of 1.1 %. However, DIW construction volume calculations show a smaller decrease of just 0.5 %. This is primarily due to a positive trend that continued in the building installation sector until recently. However, according to DIW calculations, this negative trend began in 2023.

1 Aufgabenstellung

Das Baugewerbe besitzt gegenüber anderen Bereichen des produzierenden Gewerbes im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung eine gewisse Sonderstellung. Es wird in den wirtschaftsstatistischen Berichtssystemen wie den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) stets eigenständig ausgewiesen. Neben der reinen quantitativen Bedeutung mit weit mehr als zwei Millionen Erwerbstätigen liegt ein Grund hierfür in der engen, unmittelbaren Verbindung dieses großen Produktionsbereichs zur Endnachfrage der Bauinvestitionen auf der Verwendungsseite des Inlandsprodukts. Allerdings tragen auch andere Wirtschaftsbereiche wesentlich zur Erstellung von Bauleistungen bei. Nach aktuellem Stand der VGR beliefen sich die Bauinvestitionen 2024 auf rund 465 Mrd. €, die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes hingegen kommt nur auf 210 Mrd. € (vgl. Statistisches Bundesamt 2025a).

Die Darstellung der bauwirtschaftlichen Aktivitäten in den publizierten amtlichen Statistiken ist trotz ihrer Bedeutung in den Aggregaten wenig strukturiert und in den Details eher bruchstückhaft. So werden in den Aggregaten der VGR nur die Bauinvestitionen gesondert ausgewiesen. Die nichtinvestiven Bauleistungen für Reparatur und Instandhaltung gehen in den Kategorien privater und öffentlicher Konsum und Vorleistungen der Unternehmen und des Staates unter. Die Erwerbstätigkeit wird in der VGR ohne jede Differenzierung nur für das Baugewerbe als Ganzes ausgewiesen.

Die Baufachstatistiken liefern dagegen detaillierte Daten zur Entwicklung von Umsätzen, Beschäftigten und Arbeitsvolumen. In die laufende Bauberichterstattung mit monatlichen beziehungsweise vierteljährlichen Daten sind aber nur Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten einbezogen.¹ Auch in der umfassenderen jährlichen Betriebserhebung wird das Ausbaugewerbe nur zu einem kleinen Teil erfasst. Berücksichtigt werden lediglich Betriebe des Ausbaugewerbes mit mehr als zehn Beschäftigten. In der jährlichen Betriebserhebung werden zumindest formal alle Betriebe des Bauhauptgewerbes einbezogen. Ausgeblendet bleiben in der Baufachstatistik auch bauwirtschaftliche Aktivitäten aus anderen Wirtschaftsbereichen wie dem verarbeitenden Gewerbe (z. B. Stahlbau) oder den Dienstleistungen (z. B. Architektenbüros).

Eine Betrachtungsebene, die in der wirtschaftspolitischen Bewertung eine größer werdende Bedeutung erlangt, ist die Struktur der Hochbauproduktion, welche nach Bauleistungen für Neubauten und für bestandsbezogene Maßnahmen unterscheidet. Zu den Bestandsmaßnahmen zählen dabei Um- und Ausbau, Modernisierung, Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden. Die amtliche Statistik liefert aber keinerlei Differenzierung der durchgeführten Bauleistungen danach, ob sie beim Neubau von Gebäuden oder bei Arbeiten an vorhandenen Gebäuden angefallen sind. Für die Güte der Abschätzung beispielsweise der konjunkturellen Entwicklung ist diese Unterscheidung aber von zentraler Bedeutung, wenn unterschiedliche Indikatoren einfließen. So beziehen sich beispielsweise Informationen über Baugenehmigungen fast ausschließlich auf den Neubau. Aber auch mit dem Blick auf die ökologische Transformation des Gebäudesektors sind Informationen zum Neubau wie auch die Struktur der Bestandsleistungen zentral, wenn es beispielsweise um die energetische Sanierung geht.

Die DIW-Bauvolumenrechnung² zielt darauf ab, ein konsistentes und zugleich differenziertes Bild der bauwirtschaftlichen Aktivitäten in Deutschland zu zeichnen. Allerdings haben sich die Datengrundlagen der Baustatistiken für die Erstellung der Basisdaten des Bauvolumens seit Jahren stetig verschlechtert. Ein zentrales Element sind dabei die Einschränkungen des Monatsberichts für das Bauhauptgewerbe. Seit geraumer Zeit werden zentrale strukturelle Merkmale nur noch für Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten

¹ Lediglich spezielle Angaben zum Konjunkturverlauf weisen eine breitere statistische Basis auf. Für die Strukturanalyse sind diese Mixmodelle aber wenig hilfreich, da nur Indexwerte ausgewiesen werden (vgl. Dechent 2017).

² Die DIW-Bauvolumenrechnung ist ein Gemeinschaftsprodukt des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) und der DIW Econ.

erhoben. Gleichzeitig wurden die Umsatzsteuerfreigrenzen weiter erhöht. Damit reduziert sich bei der Umsatzsteuerstatistik der Anteil der Voranmeldungen an den veranlagten Umsätzen weiter. Zudem steht der Umstieg der Wirtschaftszweiguordnung von der Systematik 2008 auf die von 2025 an. Dies wird zusätzlich die Fortschreibung von Strukturmerkmalen im Bauvolumen erschweren.

Um trotz der veränderten Datenlage auch weiterhin ein konsistentes und zugleich differenziertes Bild der bauwirtschaftlichen Aktivitäten in Deutschland zeichnen zu können, stützt sich die DIW-Bauvolumenrechnung nun stärker auf die Investitionsrechnung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. So können Informationen aus Einzeldaten, zum Beispiel der unterschiedlichen Investitionserhebungen, die innerhalb der amtlichen Statistik verfügbar sind, in die Berechnungen einfließen. Die DIW-Bauvolumenrechnung bezieht durch Zuschätzungen aber weiterhin nichtinvestive Bauleistungen mit ein. Dabei werden auch die Lieferstrukturen verschiedener Baubereiche transparent dokumentiert. Zudem werden konsistente Differenzierungen nach Neubau und Bestand im Hochbau vorgenommen, die unmittelbar verknüpft werden mit einem konjunkturellen Ausblick auf die bauwirtschaftliche Entwicklung.

2 Bauvolumen

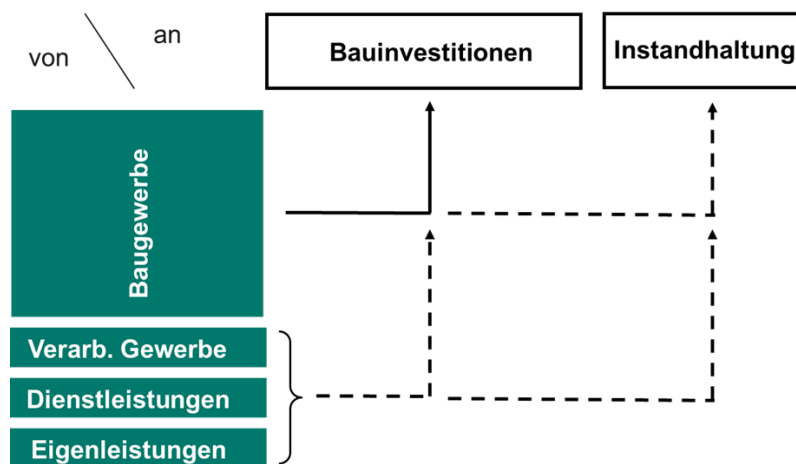
2.1 Vorgehensweise

Berechnungsmethoden

Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung oder Erhaltung von Gebäuden und Bauwerken gerichtet sind. Die DIW-Bauvolumenrechnung beschränkt sich damit nicht allein auf das Baugewerbe im engeren Sinne; einbezogen sind auch angrenzende Branchen wie der Stahl- und Leichtmetallbau, die Bauschlosserei und spezielle Sparten anderer Produktionsbereiche, die zum Baugeschehen beitragen, bis hin zu den Planungsleistungen und anderen Dienstleistungen. Hier folgt die Abgrenzung weitgehend der bei den Bauinvestitionen im Rahmen der VGR. Allerdings besteht ein wichtiger Unterschied darin, dass als Bauvolumen die gesamte Bauproduktion betrachtet wird, also ohne eine Kürzung um die nicht werterhöhenden Reparaturen und Instandhaltungen.

Um das Ziel einer konsistenten und differenzierten Erfassung des Baugeschehens zu erreichen, nutzt die Bauvolumenrechnung die Input-Output-Beziehungen. Die Produzierenden erstellen Bauleistungen, die von Baubereichen nachgefragt werden (Abbildung 1). Die Berechnungen zum Bauvolumen stellen die Entwicklung des Baugeschehens in den wichtigsten Bereichen sowohl auf der Entstehungsseite als auch auf der Verwendungsseite dar und führen sie in einer abgestimmten Matrix zusammen.

Abbildung 1
Input-Output-Struktur der Bauvolumenrechnung



Quelle: Gornig/Révész 2024

Dabei wird analog zur Investitionsrechnung in der VGR davon ausgegangen, dass alle im Inland produzierten Bauleistungen einer Periode auch in dieser Periode ihrer Nutzung im Inland zugeführt werden. Unberücksichtigt bleiben also vor allem Außenhandelsbeziehungen. Exportierte Bauleistungen werden quasi durch importierte Bauleistungen vollständig und strukturell ersetzt.

Tatsächlich werden in der Summe fast genauso viele Bauleistungen nach Deutschland importiert, wie aus Deutschland exportiert. Im Vergleich zu anderen Wirtschaftsbereichen sind zudem die Außenhandelsströme klein. Im- und Exporte machen bei Bauleistungen laut Input-Output-Rechnungen des Statistischen Bundesamtes jeweils weniger als 1 % des Bruttoproduktionswertes aus (vgl. Statistisches Bundesamt 2023).

Der geringe Anteil grenzüberschreitender Bauleistungen erklärt sich wesentlich durch das Baustellenprinzip. Die an einer deutschen Baustelle erbrachten Leistungen gelten als inländische Produktion. Dies gilt auch dann, wenn die Bauleistungen durch ausländische Beschäftigte und Firmen erbracht werden.

Neben der Vereinfachung bei den Außenhandelsbeziehungen wird wie in der Investitionsrechnung der VGR auch in der Bauvolumenrechnung kein Lager gebildet. Das heißt, jede Produktion wird unmittelbar auch nachfragewirksam. Das Bauvolumen wird, in Anlehnung an die geleisteten Arbeitsstunden, periodengerecht abgegrenzt – Umsätze folgen der Produktion zumeist verzögert.

Den Ausgangspunkt der Berechnungen des Bauvolumens bilden Informationen der amtlichen Statistik zur Produktion von Bauleistungen entsprechend der aktuell geltenden Wirtschaftszweigsystematik (Abbildung 2).³

Abbildung 2
Struktur des Bauvolumens nach Produzentengruppen

Jahr Vierteljahr	Bauvolumen nach Produzentengruppen					Bauvolumen insgesamt nach Baubereichen
	Baugewerbe		verarbeitendes Gewerbe	Dienstleistungen ⁴	sonstige Bauleistungen ⁵ , Außenanlagen	
	Bauhaupt- gewerbe ¹	Ausbaugewerbe ²	Stahl- und leichtmetallbau, Fertigbau, Ausbau ³	Bauplanung, öffentliche Gebühren		

¹ Hoch- und Tiefbau, sonstige spezialisierte Bautätigkeiten, vorbereitende Baustellenarbeiten einschließlich Bauträger.

² Bauinstallationen und sonstiges Ausbaugewerbe.

³ Ansatz für Fahrstühle, Rolltreppen, Solarmodule, Schlossereien u. a.

⁴ Architekten- und Bauingenieurleistungen, Makler- und Notariatsgebühren, amtliche Gebühren und Grunderwerbssteuer.

⁵ Selbst erstellte Bauten und Reparaturen der Unternehmen sowie Eigenleistungen privater Haushalte im Wohnungsbau.

Quelle: Gornig/Révész 2024

Zentral für die Erstellung des Bauvolumens sind die Beiträge des Baugewerbes, aufgeteilt nach den beiden Hauptbereichen „Bauhauptgewerbe“ (Hoch- und Tiefbau) und „Ausbaugewerbe“ (Bauinstallation, sonstiges Ausbaugewerbe). Leistungen der Bauträger werden dem Bauhauptgewerbe zugerechnet. Aus dem verarbeitenden Gewerbe werden direkt an den Nachfrager gelieferte Bauleistungen, beispielsweise aus dem Stahl- und Leichtmetallbau sowie aus der Produktion ausbauorientierter Einbauteile, berücksichtigt. Der direkte Beitrag des Dienstleistungssektors zu den Bauleistungen wird wesentlich durch Architekten- und Planungsleistungen bestimmt. Produktionswirksam werden aber auch Makler- und Notariatsgebühren sowie amtliche Gebühren und Steuern. Hinzu kommen sonstige Bauleistungen wie selbst erstellte Anlagen der Unternehmen und Eigenleistungen privater Haushalte.

Reichhaltige Informationen zur Produktion der Bauleistungen bieten die verschiedenen amtlichen Fachstatistiken. Im produzierenden Gewerbe beziehen sie sich auf Daten zum Umsatz, zur Produktion, zu den geleisteten Arbeitsstunden, zur Wertschöpfung, zu Vorleistungsbezügen und vielem mehr. Einiges deutet jedoch darauf hin, dass es der Fachstatistik – nicht zuletzt wegen der hohen Fluktuation von Unternehmen und der zunehmenden Aktivität ausländischer Firmen und Gewerbetreibender – zunehmend schwerfällt, alle meldepflichtigen Unternehmen zu berücksichtigen (vgl. Gornig/Görzig/Michelsen 2020). In manchen

³ Die Abgrenzung erfolgt durchgehend in der Abgrenzung der Wirtschaftszweigsystematik 2008.

Bereichen wie dem Ausbaugewerbe sind zudem nur Unternehmen ab einer bestimmten MindestgröÙe meldepflichtig. Spezifische Statistiken, wie die Kostenstrukturerhebung, beziehen sich generell nur auf Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten.

Für eine umfassende Darstellung der Bauleistungen ist daher vor allem die Umsatzsteuerstatistik relevant. Dort werden die geschäftlichen Aktivitäten aller inländischen Unternehmen und Gewerbetreibenden erfasst. Hinzukommt, dass die Informationen dort in einer sehr detaillierten Branchengliederung zur Verfügung stehen. Diese erlaubt unter anderem auch Rückschlüsse auf den Verwendungszweck der Bauleistung, beispielsweise für den Straßenbau oder die Vermarktung von Wohngebäuden.

Leider ist die Umsatzsteuerstatistik aber erst mit großer Zeitverzögerung verfügbar. Dies gilt insbesondere für die Angaben zur veranlagten Umsatzsteuer. Die Ergebnisse für 2020 wurden erst im Dezember 2024 veröffentlicht. Deutlich näher an den aktuellen Rand gelangt man mit der Statistik zu den Umsatzsteuervoranmeldungen. Sie enthalten allerdings keine Informationen zu den Kleinstumsätzen einzelner Wirtschaftseinheiten mit einem steuerbaren Umsatz von weniger als 22.000 € pro Jahr.⁴ Die Abweichungen zwischen der vorangemeldeten und veranlagten Umsatzsteuer sind in den anderen Größenklassen des Baugewerbes sehr gering. Leicht höhere Veranlagungsbeträge im Vergleich zu den Anmeldungen weist jedoch das sonstige Ausbaugewerbe auf.

Die Informationen zu den Voranmeldungen zur Umsatzsteuer liegen allerdings auch mit etwas mehr als einjährigem Verzug vor. Im Frühjahr 2025 konnten Angaben der Umsatzsteuerstatistik für das Jahr 2023 ausgewertet werden. Entsprechend werden in der Bauvolumenrechnung die Vorjahreswerte zunächst durch Fortschreibungen auf der Basis der unvollständigen Fachstatistiken ermittelt. Im darauffolgenden Jahr werden die Werte an die dann vorliegenden Informationen der Umsatzsteuerstatistik angepasst.

Ein weiterer Nachteil ist, dass in der Umsatzsteuerstatistik nur die Zahl der Steuerpflichtigen und deren Umsatz ausgewiesen werden. Angaben über die Beschäftigten oder die Wertschöpfung fehlen indes. Zudem fallen zeitlich Umsätze, wie sie in der Fachstatistik oder der Umsatzsteuerstatistik ausgewiesen werden, und die Produktionsleistung, auf die sich das Bauvolumen bezieht, teilweise nicht zusammen. Darüber hinaus ergeben sich durch rechtliche Änderungen Brüche in der zeitlichen Entwicklung. So wurden 2020 durch die vorübergehende Absenkung der Mehrwertsteuersätze Anreize geschaffen, vom üblichen Schema von Leistungserstellung und Rechnungsstellung abzuweichen. Im gleichen Jahr wurde die Umsatzgrenze der Kleinunternehmerregelung angehoben. Entsprechend finden für die Bauvolumenrechnung Glättungen bei der Übertragung der Basisstatistiken statt.

Der produktionsseitig bestimmte Umfang der Bauleistungen wird iterativ den verschiedenen Nachfragekomponenten zugeordnet (Abbildung 3). Auf der Verwendungsseite wird zunächst zwischen Hoch- und Tiefbauleistungen unterschieden. Innerhalb des Hochbaus wird der Wohnungsbau als größter Nachfragebereich gesondert ausgewiesen. Auf eine Differenzierung nach Bauherren wird verzichtet.

Beim Nichtwohnungsbau wird dagegen zusätzlich nach Bauherren differenziert. Handelt es sich bei den Auftraggebern um Unternehmen (einschließlich Personengesellschaften, Einzelkaufleute, Selbstständige) wird er dem Wirtschaftsbau zugeordnet. Wurden die Baumaßnahmen von Gebietskörperschaften und anderen öffentlichen Einrichtungen beauftragt, werden sie dem öffentlichen Hochbau zugewiesen. Ebenfalls mit Blick auf die Bauherren wird bei Tiefbaumaßnahmen zwischen gewerblichem und öffentlichem Tiefbau unterschieden. Bei der Abgrenzung nach Bauherren kommt es nicht allein auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern unmittelbar auf die Ausübung staatlicher Kontrolle und die Marktunbestimmtheit der Aktivität. Die Abgrenzung zwischen Staats- und Unternehmenssektor wird nach einheitlichen europäischen Standards vorgenommen und regelmäßig vom Statistischen Bundesamt überprüft (vgl. Schmidt et al. 2017). So kam es mit der Generalrevision der VGR 2024 zu einer Reklassifizierung des öffentlichen Personennahverkehrs und

⁴ Die Umsatzgrenze der Kleinunternehmerregelung wurde zum 1.1.2020 von 17.500 € um 4.500 € angehoben.

des Schienennetzes der Deutschen Bahn zum Sektor Staat (Kuhn et al. 2024). Die DIW-Bauvolumenrechnung folgt dieser Abgrenzung.⁵

Abbildung 3
Struktur des Bauvolumens nach Baubereichen

Jahr Vierteljahr	Bauvolumen nach Baubereichen ¹							Bauvolumen insgesamt ⁵
	Wohnungs- bau	Wirtschaftsbau ²			Öffentlicher Bau ³			
		insgesamt	Hochbau	Tiefbau	insgesamt	Hochbau	Tiefbau ⁴	

¹ Die Abgrenzung nach Auftraggebern bzw. Nachfragegruppen entspricht der in der Fachstatistik.

² Bauleistungen für Unternehmen und private Haushalte als Investoren.

³ Bauleistungen für Gebietskörperschaften und Sozialversicherungsträger.

⁴ Straßenbau und sonstiger Tiefbau.

⁵ Leistung der Bauwirtschaft (im Inland ansässige Betriebe) auf Baustellen im Inland.

Quelle: Gornig/Révész 2024

Grundlage für die Zusammenführung der produktionsseitigen Informationen zum Umfang der Bauleistungen mit den Angaben zu den verschiedenen Nachfragekomponenten bildet die Investitionsrechnung der VGR (Statistisches Bundesamt 2025b). Anders als in der bisherigen Praxis,⁶ werden die VGR-Angaben nicht nur als Orientierungspunkt der Iteration verwendet. Vielmehr werden die Investitionswerte der VGR direkt in die Randverteilung des Bauvolumens übernommen. Die Werte für nichtinvestive Bauleistungen werden zu den Angaben der VGR für neue Bauten addiert.

Für die Schätzung des Umfangs nichtinvestiver Bauleistungen im Hochbaubereich werden Auswertungen der Heinze GmbH zum Umfang von Instandhaltungsmaßnahmen und Modelrechnungen zum Bruttoanlagevermögen im Gebäudebestand genutzt (Klarhöfer/Kramp/Tiller 2024). Im Tiefbau werden die Abschätzungen für nichtinvestive Maßnahmen aus der Differenz der Investitionsaufwendungen zum Umfang der Bauleistungen in den entsprechenden Sparten der Umsatzsteuer- und Fachstatistiken ermittelt (vgl. Gornig/Révész 2024).

Für die Zuordnung eines produktionsseitig bestimmten Umfangs von Bauleistungen zu Angaben für verschiedene Nachfragekomponenten lassen sich selektiv primärstatistische Informationen nutzen. Ein zentraler Eckpunkt sind beispielsweise Informationen zu Lieferungen von Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten des Bauhauptgewerbe. Relativ eindeutige Zuordnungen auf der Basis der detaillierten Produktdifferenzierung lassen sich auch für die Lieferungen des verarbeitenden Gewerbes und bestimmte Dienstleistungen finden.

Die Ergebnisse zum Bauvolumen werden nominal zu jeweiligen Preisen als Jahreswerte ausgewiesen. Die reale Entwicklung des Bauvolumens wird als preisbereinigter Kettenindex für die Jahreswerte dargestellt.⁷ Die Preisindizes selbst orientieren sich an den produktionsseitigen Vorgaben der VGR zu den Bruttoinvestitionen.

Die Zahlenwerke der VGR-Bauinvestitionen und das DIW-Bauvolumen liefern auf aggregierter Ebene Informationen, die sich wechselseitig ergänzen. So bietet die DIW-Bauvolumenrechnung gegenüber der VGR dadurch Zusatzinformationen, dass die Entwicklung der am Bau beteiligten Branchen (Bauhaupt- und

⁵ Die vorliegenden Berechnungen sind somit nicht vergleichbar mit älteren Analysen zum öffentlichen Bauvolumen, beispielsweise in Evert/Gornig (2021).

⁶ Siehe zu den stärker an den Primärdaten orientierten Berechnungen Bartholmai (2004) und Gornig/Görzig/Michelsen (2020).

⁷ Auch die VGR weisen solche Indizes seit 2013 aus (vgl. Statistisches Bundesamt 2014).

Ausbaugewerbe, verarbeitendes Gewerbe und bauorientierte Dienstleistungen) im Zusammenhang mit großen Verwendungsbereichen wie Hoch- und Tiefbau oder Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau in Form von Kreuztabellen dargestellt werden. Zudem beinhaltet das DIW-Bauvolumen auch Bauleistungen, die nicht als investiv eingestuft werden. Die Berechnung der Bauinvestitionen in der VGR lässt die Zusammenführung von Verwendung und Entstehung ebenso offen wie den Abzug für nichtinvestive Bauleistungen (jedenfalls, was die veröffentlichten Ergebnisse anbetrifft). Die VGR wiederum bietet einen detaillierten Einblick in die Struktur der in Bauleistungen investierenden Wirtschaftsbereiche.

Konjunkturelle Vorausschau

Die Prognose der Entwicklungstendenzen im Bauvolumen ist eingebettet in die gesamtwirtschaftliche Konjunkturprognose des DIW Berlin (vgl. Rapach/Wohar 2007). Entsprechend werden in einer ersten Stufe Projektionen der Bauinvestitionen vorgenommen, die konsistent im System der VGR dargestellt werden können.

Die Grundlage der Prognose der Bauinvestitionen selbst bilden indikatorengestützte statistische Modelle. Dazu wird die zu prognostizierende Größe, also etwa das Volumen der gewerblichen Bauten, auf einen autoregressiven Term und verzögerte Werte des jeweiligen Indikators regressiert. Die Prognosegleichung nimmt dann generell folgende Form an:

$$y_t = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_i y_{t-i} + \sum_{j=1}^m \gamma_j x_{t-j} + \varepsilon_t$$

Hierbei steht y_t für den zu prognostizierenden Wert zum Zeitpunkt t , x_t ist der Wert des Indikators zum Zeitpunkt t , α , β_i und γ_j sind die zu schätzenden Parameter und ε_t stellt den statistischen Störterm dar.

Die optimalen Verzögerungsstrukturen n und m werden anhand der Autokorrelations- beziehungsweise der Kreuzkorrelationsfunktion bestimmt. Zusätzlich werden die unterschiedlichen Spezifikationen anhand von Informationskriterien bewertet. Zur Überprüfung der Prognosegüte werden die Zeitreihen zur Schätzung der oben dargestellten Gleichung verkürzt, sodass die restlichen realisierten Werte mit der Prognose für diesen Zeitraum verglichen werden können. Die Spezifikationen, mit der geringsten quadratischen Abweichung der Prognosewerte gegenüber den tatsächlichen Werten, werden dann zur Prognose verwendet.

Als geeignete Indikatoren für die Prognose des Wohnungsbaus haben sich beispielsweise die Auftragsbestände und die Baugenehmigungen im Wohnungsbau ergeben, während für den Wirtschaftsbau die Ausrüstungsinvestitionen, die Kapazitätsauslastung sowie die Aufträge beziehungsweise Baugenehmigungen für Nichtwohnungsbauten in Frage kommen (vgl. Döpke et al. 1999). Der öffentliche Bau wird hingegen nicht mit Hilfe von Indikatoren bestimmt. Die Höhe öffentlicher Baumaßnahmen ist eine politische Entscheidung, die je nach Entscheidungsebene nach recht unterschiedlichen Kriterien gefällt wird. Dementsprechend wird die Entwicklung des öffentlichen Baus aus der Prognose des Staatskontos abgeleitet, da hier sowohl die Einnahmen des Staates als auch angekündigte Sonderprogramme berücksichtigt werden.

Die unterschiedlichen Indikatoren kommen zu teilweise recht unterschiedlichen Ergebnissen. Darüber hinaus sind die Bauinvestitionen stark durch rechtliche Rahmenbedingungen, zum Beispiel dem Wegfall der Eigenheimzulage, geprägt, deren Änderung durch die Verwendung dieser Modelle nur unzureichend abgebildet werden kann. Deshalb dienen diese statistischen Verfahren nur als Anhaltspunkt für die tatsächliche Prognose. Das Bild für die einzelnen Aggregate der Bauinvestitionen wird dann in einem nächsten Schritt mit den übrigen Aggregaten der VGR abgestimmt.

Im letzten Schritt werden die Ergebnisse zur Investitionsprognose in das Schema der Bauvolumenrechnung übertragen. Dazu werden unter Beachtung der Besonderheiten nichtinvestiver Bauleistungen im Konjunkturverlauf die verwendungsseitigen Entwicklungstrends verwendet. Zur Differenzierung nach weiteren strukturellen Merkmalen werden die stärker untergliederten Informationen zu den

Baugenehmigungen und zum Auftragsbestand verwendet. So lassen sich Abschätzungen für die unterschiedliche Entwicklung zwischen Neubau und Bestandsmaßnahmen sowie zwischen einzelnen Produzentengruppen wie dem Bauhaupt- und Ausbaugewerbe aufzeigen. Erkenntnisse bei der strukturellen Darstellung des Konjunkturbildes werden dann wiederum bei der Formulierung der Annahmen für das Regressionsmodell zur Abschätzung der Gesamtinvestitionen genutzt.

Die Methodik der DIW-Bauvolumenrechnung wurde darüber hinaus mit dem Ziel weiterentwickelt, aktuellere Daten zum Neubau- und Bestandsvolumen bereitzustellen. Hierzu wurden umfangreiche Analysen durchgeführt (vgl. Gornig/Hagedorn/Michelsen 2014). Aufbauend auf den Ergebnissen von Michelsen/Gornig (2016) wurde das Nowcasting und Forecasting des Neubauvolumens stetig weiter verbessert. Die Grundlage des aktuellen Modells bildet die o.g. beschriebene Prognose der Bauinvestitionen sowie die Prognose des gesamtwirtschaftlichen Konjunkturverlaufs. Ergänzend wird eine breitere Datenbasis an zusätzlichen Variablen für die Prognose genutzt, bei der algorithmisch das beste Prognosemodell mittels Kreuzvalidierung ermittelt wird. Dies ermöglicht Veränderungen im Baugeschehen, wie beispielsweise die verlängerten Fertigstellungsdauern der vergangenen Jahre, bei der Prognose des Neubauvolumens abzubilden.

2.2 Ergebnisse

Nach den Neuberechnungen unter Berücksichtigung der Revisionsergebnisse der VGR und den jüngsten Ergebnissen der Umsatzsteuerstatistik belief sich das nominale Bauvolumen in Deutschland 2024 auf rund 535 Mrd. €. Dies entspricht rund einem Siebtel des Bruttoinlandsprodukts. Die detaillierten Strukturdaten zum nominalen Bauvolumen, zur Preisentwicklung und zum realen Bauvolumen finden sich im Anhang A.

Der Anhang A weist nicht nur die aktuellen Ergebnisse für das Jahr 2024, sondern auch Rückrechnungen bis zum Jahr 2014 unter Verwendung der angepassten Methodik aus. Die neu berechneten Werte für das Bauvolumen insgesamt weichen zwischen 2014 und 2019 im Durchschnitt um weniger als 1 % von den Berechnungen mit der bisherigen Methode ab.⁸ Die Abweichungen in den Jahren 2020 bis 2023 liegen mit bis zu 4 % deutlich höher. Hierbei gehen aber neben den methodischen Änderungen auch Anpassungen an die aktuellen Daten der Umsatzsteuerstatistik ein.

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf Darstellungen aggregierter Strukturen und wichtiger Entwicklungstrends einschließlich eines konjunkturellen Ausblicks.

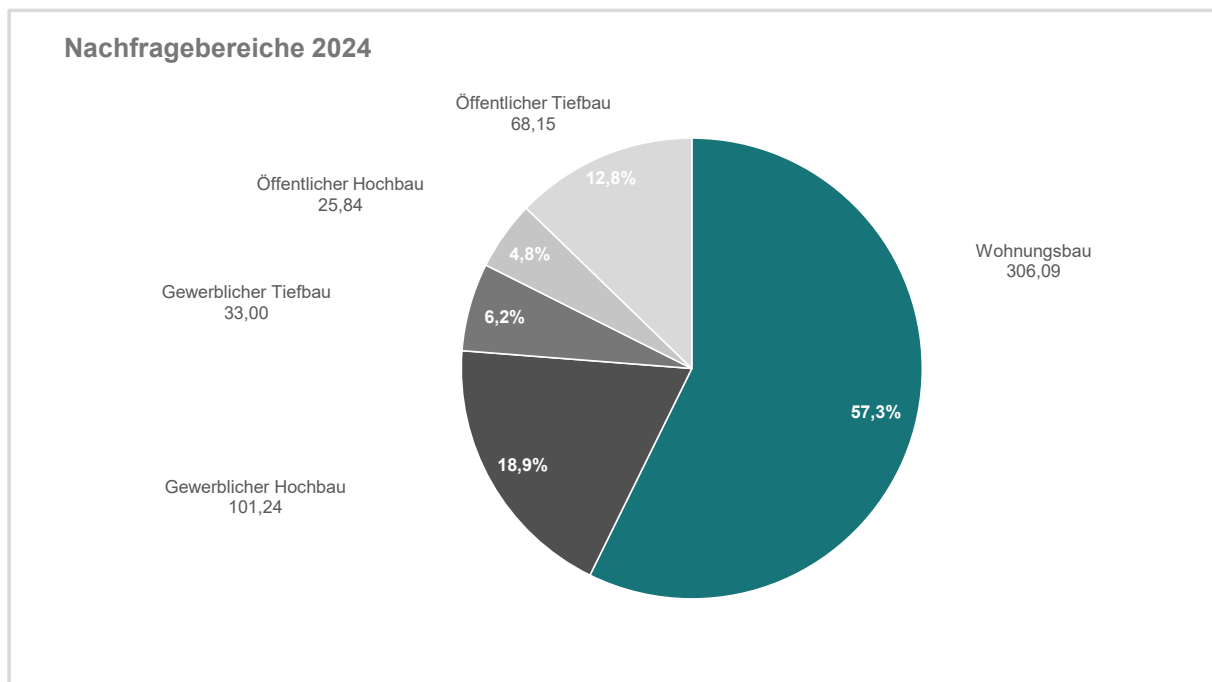
Strukturbild

Die nachstehende Abbildung 4 veranschaulicht die Struktur des Bauvolumens für 2024 entsprechend den diesjährigen Berechnungen. Auf der Verwendungsseite dominiert der Wohnungsbau. Die Maßnahmen für die Erstellung, Werterhöhung aber auch die Erhaltung von Wohnungen machen gut 57 % des Bauvolumens aus. Der zweitwichtigste Bereich ist der gewerbliche Hochbau, dort werden insgesamt knapp 19 % der Bauleistungen erstellt. Der öffentliche Bau macht zusammen rund 17 % der Baunachfrage aus. Innerhalb des öffentlichen Baus überwiegt der Tiefbau (einschließlich Straßenbau) gegenüber dem Hochbau. Der öffentliche Tiefbau kommt auf einen Anteil von fast 13 %, der gewerbliche Tiefbau von gut 6 % an den Bauleistungen.⁹ Entsprechend werden 81 % der Bauleistungen für den Hochbau erstellt.

⁸ Eine detaillierte Gegenüberstellung der Ergebnisse mit der bisherigen und den neuen Berechnungsmethoden findet sich in einer gesonderten Arbeitsunterlage des BBSR.

⁹ Vor der aktuellen Revision der VGR mit der Zuordnung des öffentlichen Personennahverkehrs zum Staatssektor lagen die Anteile des öffentlichen und des gewerblichen Tiefbaus gleich auf (vgl. Gornig/Révész 2024).

Abbildung 4
Struktur des Bauvolumens im Jahr 2024 – Baubereiche
In Mrd. € zu jeweiligen Preisen und Anteile in %



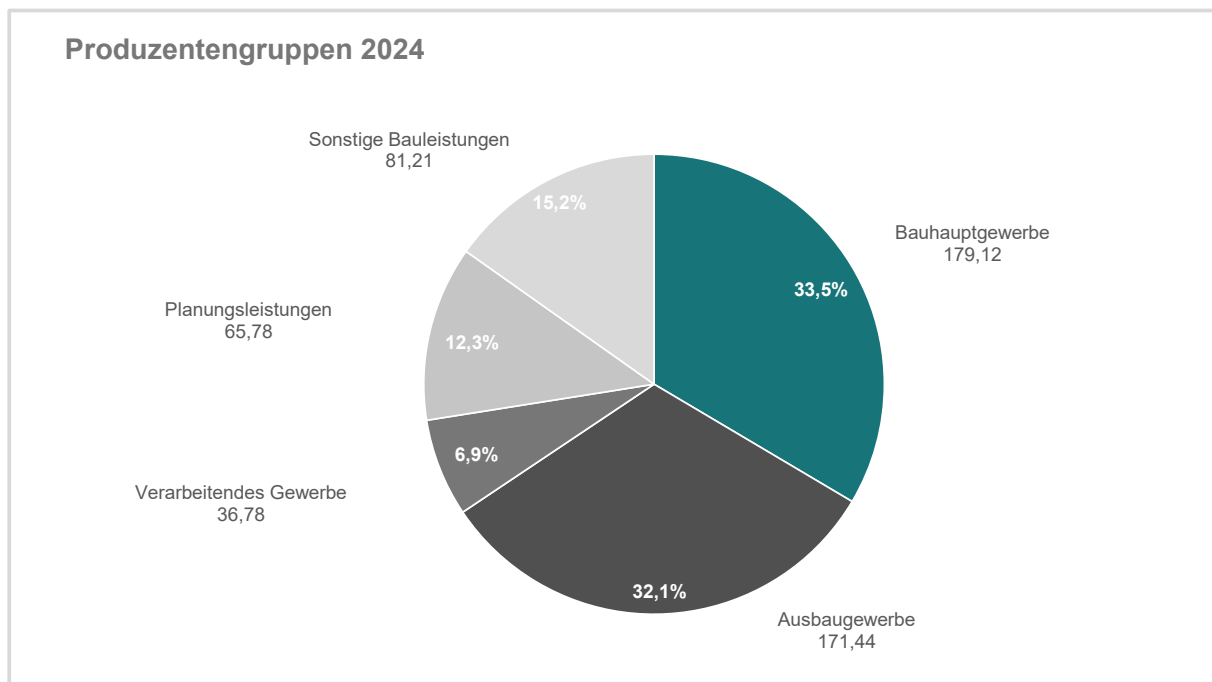
Quelle: DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

Auf der Produzentenseite dominiert das Baugewerbe (Abbildung 5). Es erstellt rund zwei Drittel des Bauvolumens. Bauinstallation und das sonstige Ausbaugewerbe, unter anderem mit Malerbetrieben, Tischlereien, Fliesenlegerbetrieben und Glasereien, kommen 2024 zusammen auf einen Anteil an allen Bauleistungen von über 32 %. Das Bauhauptgewerbe mit den Bereichen Hoch- und Tiefbau liegt einschließlich Bauträgern bei einem Anteil am Bauvolumen von mehr als 33 %.

Wichtige Lieferanten, die nicht nur indirekt über die Belieferung des Baugewerbes mit Vorprodukten an der Wertschöpfungskette beteiligt sind, sondern auch direkt an die Endnachfrager liefern, sind die Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe. Die Erstellung von Baufertigteilen aber auch die direkte Belieferung mit Installationsprodukten spielt hier eine wesentliche Rolle. Etwas weniger als 7 % des Bauvolumens kann auf der Lieferantenseite direkt dem verarbeitenden Gewerbe zugerechnet werden.

Als gesonderte Lieferanten treten zudem Architekten- und Ingenieurbüros auf. Auf den Bereich Bauplanung entfällt 2024 insgesamt ein Anteil am Bauvolumen von über 12 %. Daneben werden auf der Produzentenseite mit mehr als 15 % sonstige Bereiche erfasst. Hierin kommt insbesondere die Eigenleistung von privaten und gewerblichen Nutzern und Bauherren zum Ausdruck. Diese Position enthält aber auch Ansätze zur Berücksichtigung von Schwarzarbeit.

Abbildung 5
Struktur des Bauvolumens im Jahr 2024 – Produzentengruppen
In Mrd. € zu jeweiligen Preisen und Anteile in %

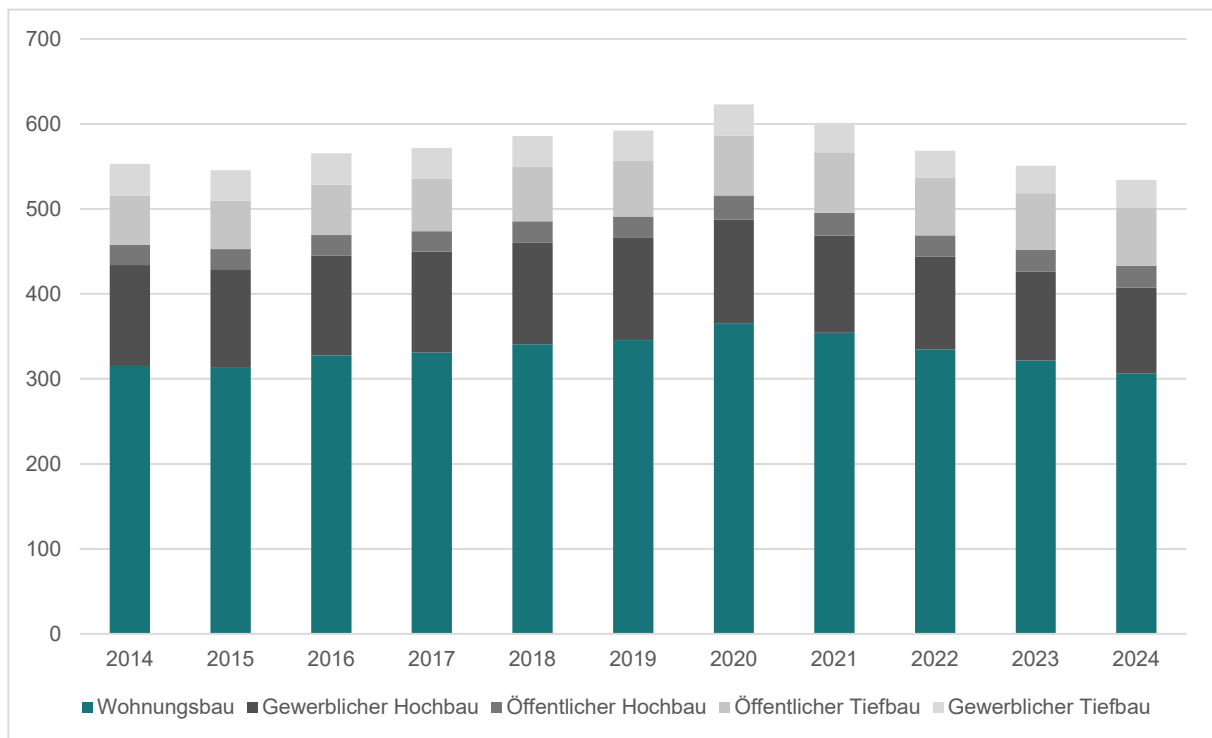


Quelle: DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

Entwicklungstrends

Das reale Bauvolumen schrumpft seit vier Jahren (Abbildung 6). Gegenüber 2020, dem Jahr mit der höchsten Bauleistung, waren die stärksten Verluste im Wohnungsbau und dem gewerblichen Hochbau zu verzeichnen. Das reale Bauvolumen sank jeweils um knapp 17 % und lag in beiden Fällen auch unter dem Niveau von vor zehn Jahren. Dies gilt auch für den gewerblichen Tiefbau. Die Niveaus des realen Bauvolumens von Mitte der 2010er-Jahre werden nicht mehr erreicht. Geringere Verluste weist der öffentliche Bau aus. Insbesondere der öffentliche Tiefbau konnte den Rückgang gegenüber 2020 auf rund 3 % begrenzen.

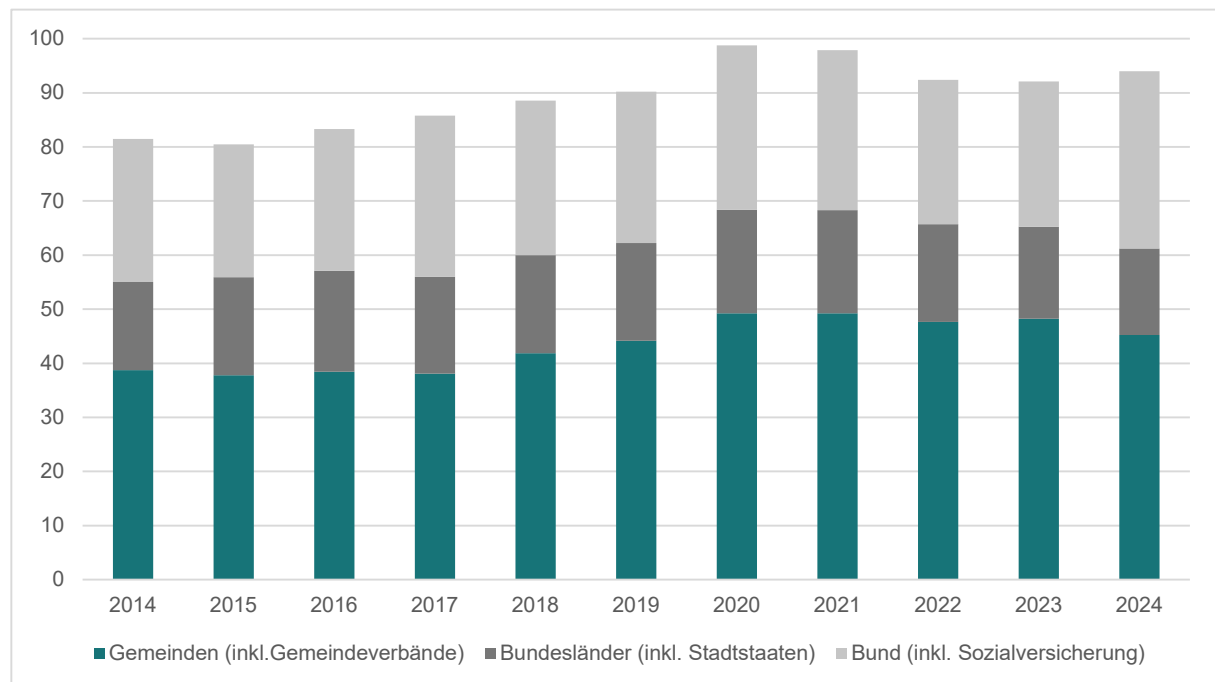
Abbildung 6
 Entwicklungstrends des realen Bauvolumens – Baubereiche
 Verkettete Volumenangaben in Mrd. €, Referenzjahr 2024



Quelle: DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

Betrachtet man das öffentliche Bauvolumen differenziert nach Gebietskörperschaften, zeigt sich, dass insbesondere die Bundesländer ihre Bautätigkeiten in den letzten Jahren zurückgefahren haben (Abbildung 7). 2024 lag das reale öffentliche Bauvolumen der Bundesländer rund 20 % niedriger als 2020 und sogar etwas niedriger als 2014. Die Gemeinden, die den größten Anteil des öffentlichen Bauvolumens schultern, konnten zunächst ihre reale Bautätigkeit ausweiten. In den letzten drei Jahren schränken sie ihre reale Bautätigkeit allerdings wieder spürbar ein. Gegenüber 2020 lag der Rückgang bei 8 %. Das Niveau des realen Bauvolumens lag allerdings immer noch höher als in den 2010er-Jahren. Der Bund führte nach 2020 ebenfalls zunächst seine Bautätigkeit zurück. Im letzten Jahr allerdings nahm sie – bedingt insbesondere durch Mehrinvestitionen im Verkehrssektor – sehr stark zu und lag 2024 sogar über dem Niveau der letzten zehn Jahre.

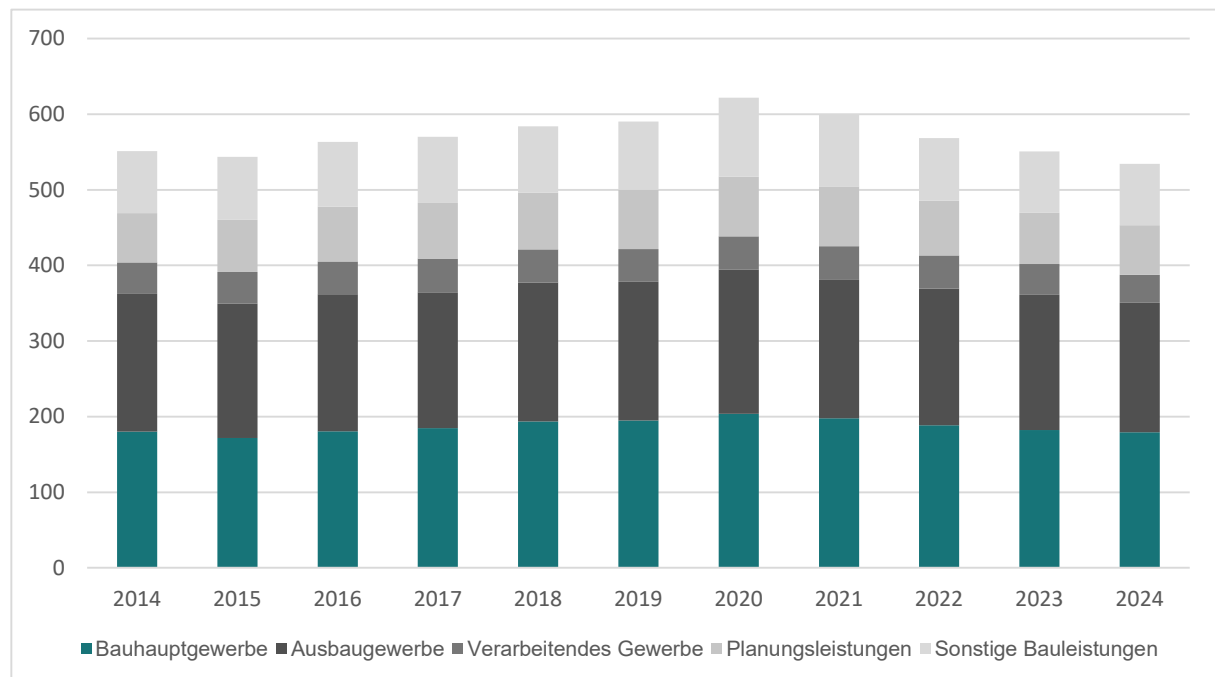
Abbildung 7
 Entwicklungstrends des realen öffentlichen Bauvolumens – Gebietskörperschaften
 Verkettete Volumenangaben in Mrd. €, Referenzjahr 2024



Quelle: DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

Die Baukrise der letzten Jahre hat die verschiedenen Produzentengruppe durchaus unterschiedlich getroffen (Abbildung 8). Das reale Bauvolumen im Bereich Bauplanung lag beispielsweise 2024 rund 17 % unter dem Wert von 2020. Das Ausbaugewerbe musste dagegen nur einen Rückgang von 10 % verkraften. Im längerfristigen Vergleich haben sich die Produzentenstrukturen allerdings kaum verändert. Mitte der 2010er-Jahre lagen insbesondere die Anteile des Bauhauptgewerbes und der Bauplanung in ähnlicher Größenordnung wie heute. Und auch die während der Corona-Krise starke Zunahme der Eigenleistungen hat sich mittlerweile zurückgebildet. Strukturell deutlich abgenommen hat hingegen der direkte Beitrag des verarbeitenden Gewerbes zum realen Bauvolumen.

Abbildung 8
Entwicklungstrends des realen Bauvolumens – Produzenten
Verkettete Volumenangaben in Mrd. €, Referenzjahr 2024



Quelle: DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

Konjunktureller Ausblick

Im Rahmen der DIW-Bauvolumenrechnung wurden zu Beginn des Jahres detaillierte Projektionen für die Jahre 2025 und 2026 vorgelegt (vgl. Danne/Gornig/Pagenhardt 2025). Eckwerte dieser konjunkturellen Vorausschau wurden aktualisiert.

Die Aussichten in der Bauindustrie haben sich zuletzt aufgeheitert (vgl. Dany-Knedlik et al. 2025). Besonders der Wohnungsbau entwickelte sich über den Jahreswechsel positiv, getragen vor allem durch das Ausbaugewerbe. Auch die Tiefbauproduktion stieg weiter an und stützte damit die öffentlichen Bauinvestitionen. Im gewerblichen Bereich hingegen ging die Bautätigkeit zurück, sodass der Nichtwohnbau insgesamt kaum vorankam. Die im Laufe des vergangenen Jahres gesunkenen Finanzierungskosten, sowie ein Rückgang der Baukosteninflation, insbesondere bei den Materialkosten, haben zu einem Anstieg der Bauinvestitionen zum Jahresende 2024 und im ersten Quartal 2025 geführt (vgl. Kunert/Richter 2025).

Allerdings ist nach dem starken Jahresbeginn mit einem leichten Rückgang der Bautätigkeit im Jahresverlauf zu rechnen, bevor die Bautätigkeit zum Ende des Prognosezeitraums wieder ansteigen wird. Diese Entwicklung wird in erster Linie von der öffentlichen Bautätigkeit getrieben.

Im Wohnungsbau haben sich die Aussichten zuletzt verbessert. Trotz weiter verbreiteter Auftragsknappheit stabilisieren sich Aufträge und Genehmigungen, begünstigt durch bessere Finanzierungsbedingungen. Zwar berichten weiterhin mehr als die Hälfte der Bauunternehmen in diesem Bereich von mangelnden Aufträgen, doch haben sich die Auftragseingänge und der Auftragsbestand stabilisiert (vgl. ifo Institut 2025). Die Branche zeigt sich daher wieder optimistischer, sodass im nächsten Jahr ein deutlicher Anstieg der Investitionen erwartet werden kann.

Die zu erwartenden Impulse des von der Bundesregierung beschlossenen Infrastrukturpakets sind für das laufende Jahr eher gering. Erst im Jahr 2026 ist mit einer signifikanten Zunahme des öffentlichen Baus zu

rechnen. Während sich für die Baupreise im privaten Bereich auch in Zukunft eine moderate Preisentwicklung abzeichnet, ist aufgrund der erwarteten Zunahme der öffentlichen Bauinvestitionen mit einer Steigerung der Nachfrage zu rechnen, die zumindest teilweise zu spürbaren Preissteigerungen führen dürfte. Die bereits ohnehin jetzt schon hohe Auslastung im Tiefbaugewerbe legt eine solche Entwicklung in der Zukunft nahe (vgl. ifo Institut 2025). In der Konsequenz ist im kommenden Jahr mit einer signifikanten Steigerung des Preisindex für öffentliche Bauinvestitionen zu rechnen (vgl. Dany-Knedlik et al. 2025).

Für den Wirtschaftsbau ist davon auszugehen, dass sich die Situation mit der gesamtwirtschaftlichen Erholung schrittweise verbessert. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Lage sowie der großen Unsicherheit im internationalen Handel ist im laufenden Jahr nicht mit Investitionen im Wirtschaftshochbau, speziell im exportorientierten produzierenden Gewerbe, abgesehen von Instandhaltungsmaßnahmen, zu rechnen. Lediglich im Bereich des Wirtschaftstiefbaus sind für das laufende Jahr Wachstumspotenziale zu verzeichnen. Aufgrund der derzeit noch fehlenden öffentlichen Nachfrage existieren hier Kapazitäten, um Projekte im privaten Bereich umzusetzen.

Insgesamt ist für das reale gesamte Bauvolumen im Jahr 2025 mit einem leichten Anstieg von 0,1 % zu rechnen (Tabelle 1). Erst im Jahr 2026 dürfte das gesamte Bauvolumen um 3,3 % kräftig zulegen. Angesichts der prognostizierten Preisentwicklung von 2,8 bzw. 2,7 % für die Jahre 2025 und 2026 ergeben sich Zuwächse für das nominale Bauvolumen von 2,9 % im Jahr 2025 und 6,0 % im Jahr 2026.

Für das Jahr 2025 ist mit einem Zuwachs des realen Wohnungsbauvolumens von 0,1 % zu rechnen (Tabelle 1). Im nächsten Jahr dürfte der Wohnungsbau mit 2,9 % kräftig zulegen. Dies entspricht einem nominalen Wachstum des Wohnungsbauvolumens von 2,9 % für 2025 und 5,6 % für 2026.

Für das reale Wirtschaftsbauvolumen wird für das Jahr 2025 ein Zuwachs um 1,3 % erwartet und für das Jahr 2026 ein Zuwachs von 3,6 %. Gleichzeitig bedeutet dies, dass das nominale Wirtschaftsbauvolumen 2025 um 4,1 % und 2026 um 6,3 % wieder kräftig zulegt.

Trotz des beschlossenen Infrastrukturpakets ist im öffentlichen Bau bis 2025 noch kein Zuwachs zu erwarten. Im Gegenteil: das reale öffentliche Bauvolumen wird im Jahr 2025 vermutlich um 1,8 % schrumpfen. Grund hierfür ist die nach wie vor schwache Finanzlage der Länder und Kommunen. Erst im Jahr 2026 wird das reale öffentliche Bauvolumen um 4,2 % zulegen. Nominal betrachtet steigt das öffentliche Bauvolumen im Jahr 2025 um 1,0 % und im Jahr 2026 um 6,9 %.

Tabelle 1
Eckwerte der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland

	2022	2023	2024	2025	2026
	in Mrd. € zu jeweiligen Preisen				
Bauvolumen insgesamt	511,9	534,1	534,3	549,7	582,6
nach Baubereichen					
Wohnungsbau	302,0	312,6	306,1	315,0	332,6
Wirtschaftsbau	126,0	132,4	134,2	139,7	148,6
Öffentlicher Bau	83,9	89,1	94,0	94,9	101,5
	Veränderung in %				
Bauvolumen insgesamt		4,4	0,0	2,9	6,0
nach Baubereichen					
Wohnungsbau		3,5	-2,1	2,9	5,6
Wirtschaftsbau		5,1	1,4	4,1	6,3
Öffentlicher Bau		6,3	5,4	1,0	6,9
Preisentwicklung		7,5	3,0	2,8	2,7
	real, verkettete Volumenangaben, Mrd. € in Preisen von 2024				
Bauvolumen insgesamt	568,4	550,7	534,3	534,7	552,4
nach Baubereichen					
Wohnungsbau	334,8	321,7	306,1	306,4	315,3
Wirtschaftsbau	141,3	136,9	134,2	136,0	140,9
Öffentlicher Bau	92,4	92,1	94,0	92,3	96,2
	Veränderung in %				
Bauvolumen insgesamt		-3,1	-3,0	0,1	3,3
nach Baubereichen					
Wohnungsbau		-3,9	-4,8	0,1	2,9
Wirtschaftsbau		-3,1	-1,9	1,3	3,6
Öffentlicher Bau		-0,3	2,1	-1,8	4,2

Quellen: DIW-Bauvolumenrechnung, 2025; Dany-Knedlik et al. 2025

3 Neubau und Bestandsleistungen

3.1 Vorgehensweise

Die folgenden Analysen zur Aufschlüsselung in Neubau- und Bestandsmaßnahmen beschränken sich auf den Hochbau. Für die Bereiche des Tiefbaus wäre eine solche Differenzierung ebenfalls von Interesse. Mangels empirischer Anhaltspunkte in der amtlichen Statistik kommt sie jedoch derzeit nicht in Betracht.

Neubautätigkeit

Die DIW-Bauvolumenrechnung weist seit vielen Jahren für den gesamten Hochbau Berechnungen aus, mit denen die Entwicklung im Neubaubereich gesondert betrachtet werden kann (vgl. Bartholmai/Gornig 2007; Gornig/Michelsen/Révész 2021). Im Detail haben sich dabei über die Jahre die Schätzansätze geändert, die grundsätzliche Vorgehensweise aber nicht. Kern der Berechnungen sind die Informationen aus der Bautätigkeitsstatistik. Die zentralen Ausgangsgrößen sind Angaben zu den veranschlagten reinen Baukosten der im jeweiligen Jahr genehmigten und der fertiggestellten Wohnungen einerseits und der Gebäude im Nichtwohnungsbau andererseits. Die Angaben zu den genehmigten und den fertiggestellten Gebäuden müssen allerdings zu einem Gesamtwert für die in einem Jahr erstellte Neubauleistung zusammengeführt werden. Nicht alle Baugenehmigungen führen unmittelbar zu Bauaufträgen und von den gemeldeten Baufertigstellungen kann ein Teil bereits im Vor- oder Vorvorjahr begonnen worden sein.

Zur Schätzung der jährlichen Bauleistung wurde aus den statistischen Angaben zu den Zeiten zwischen Genehmigung und Fertigstellung ein Wahrscheinlichkeitsmodell¹⁰ entwickelt, welches die genehmigten Bauleistungen differenziert nach Gebäudearten auf die Folgejahre verteilt. Anschließend werden die Ergebnisse an die realisierten Baufertigstellungen angepasst. Die DIW-Bauvolumenrechnung berücksichtigt durch Zu- und Abschläge zudem Sondereffekte im Genehmigungsgeschehen, die sich beispielsweise durch Änderungen der Förderrichtlinien oder Besteuerungsgrundlagen ergeben. In den Jahren 2020 bis 2022 mussten darüber hinaus Verzögerungen in der Baufertigstellung berücksichtigt werden. Sie waren zunächst durch Pandemieauflagen und Materialengpässen und später durch den Zinsschock ausgelöst worden. Der statistisch ausgewiesene „Bauüberhang“ wird als Ansatzpunkt für die Quantifizierung dieser Sondereffekte sowie als Kontrollgröße verwendet.

Die dementsprechend eingegrenzten Kosten im Bau befindlicher Objekte beziehen sich jedoch auf die „veranschlagten reinen Baukosten“. Zur Abschätzung des Neubauvolumens ist es daher zum einen notwendig, die Differenz zwischen veranschlagten und tatsächlichen reinen Baukosten abzuschätzen. Die tatsächlichen reinen Baukosten sollten dabei den Produktionsbeiträgen des Baugewerbes und des verarbeitenden Gewerbes zum Neubau entsprechen. Zum anderen müssen die Werte um Ansätze für die Baunebenkosten ergänzt werden. Neben Erschließungsmaßnahmen und Gebühren sind dies vor allem die Architekten- und Planungsleistungen (ARGE 2024). Darüber hinaus ist ein weiterer Zuschlag für die sonstigen Bauleistungen zu berücksichtigen.

Um Informationen zum Umfang der Abweichungen zwischen veranschlagten und tatsächlichen reinen Baukosten sowie zur Aufteilung von Planungsleistungen auf Neubau- und Bestandsmaßnahmen zu gewinnen, sind speziell für diese Zwecke konzipierte Umfragen bei Architekten- und Ingenieurbüros ausgewertet worden. Die schriftlichen Befragungen selbst wurden von der Heinze GmbH durchgeführt. Die erste Befragung stammt aus dem Jahr 2008 (vgl. Gornig et al. 2009). Die Angaben zu den Abweichungen zwischen

¹⁰ Dieses Modell hat den bis zu den Berechnungen für 2016 verwendeten einfachen ökonometrischen Ansatz abgelöst. Die diesjährigen Berechnungen berücksichtigen zudem erstmals trendmäßige Veränderungen der durchschnittlichen Bauzeiten.

veranschlagten und tatsächlichen reinen Baukosten wurden für 2018 aktualisiert (vgl. Gornig/Kaiser/Klarhöfer 2019).

Aus der Zusammenführung der Angaben aus der Bautätigkeitsstatistik und den aus den Architektenumfragen abgeleiteten Zuschlagsfaktoren erhält man das jährliche Neubauvolumen in jeweiligen Preisen. Das Neubauvolumen wird im Wohnungsbau für die Bereiche Eigenheimbau und Geschosswohnungsbau für Deutschland insgesamt ausgewiesen. Das Neubauvolumen im Nichtwohnungsbau¹¹ wird differenziert nach wohnähnlichen Gebäuden und sonstigen Betriebsgebäuden dargestellt.

Für die Eckwerte der Neubauentwicklung werden darüber hinaus Indizes zum realen Bauvolumen ausgewiesen. Dabei werden für den Neubau die gleichen durchschnittlichen Preisentwicklungen der Bauarten wie bei den Bauleistungen insgesamt unterstellt. Umfangreiche Analysen konnten zeigen, dass sich zumindest in der Preisentwicklung spezifische Neubautätigkeiten und Bestandsmaßnahmen kaum unterscheiden (vgl. Neuhoﬀ et al. 2022). Das reale Bauvolumen wird für den Neubau und den Bestand im Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau insgesamt ausgewiesen.

Bestandsleistungen

Aus den beschriebenen Berechnungen zur Neubautätigkeit im Hochbau lässt sich indirekt auf den Umfang der Bauleistungen an vorhandenen Gebäuden schließen. Da im Hochbau konzeptionell das Neubauvolumen genauso definiert ist wie das gesamte Bauvolumen, errechnen sich die Maßnahmen am Gebäudebestand aus der Differenz zwischen gesamtem Bauvolumen und Neubauvolumen. Diese Bestandsleistungen umfassen sowohl Um- und Ausbaumaßnahmen als auch Modernisierungen und Instandsetzungen an vorhandenen Gebäuden.

Die Abschätzung der Bestandsleistungen aus der Makroperspektive über Modellrechnungen auf der Basis der amtlichen Statistik lassen konsistente Vergleiche im Zeitverlauf und mit anderen ökonomischen Größen zu. Den Modellrechnungen auf Basis des reinen Differenzenansatzes fehlen aber jegliche Strukturinformationen. Die auf der Basis der amtlichen Statistik ermittelten Resultate werden daher durch Strukturinformationen aus Hochrechnungsergebnissen zum Modernisierungsvolumen auf Grundlage von Befragungsergebnissen ergänzt. Die Hochrechnungsergebnisse basieren auf gesonderten Untersuchungen, die die Heinze GmbH seit 2010 durchführt (vgl. Heinze GmbH 2011, 2016, 2020, 2022). Die neuesten Berechnungen liegen für das Jahr 2022 vor (siehe Klarhöfer/Kramp/Tiller 2024).

In den Untersuchungen der Heinze GmbH wird das Modernisierungsvolumen über die Verknüpfung von sekundärstatistischen Marktdaten mit Befragungsergebnissen bei für den Modernisierungsmarkt relevanten Zielgruppen berechnet. Zentrale Informationsbasis im Wohnungsmarkt ist eine Befragung von repräsentativ ausgewählten Mieter- und Eigentümerhaushalten. Zudem wurden gewerbliche Wohnungsbauunternehmen befragt. Die Ergebnisse für den Nichtwohnungsbau beruhen auf Auswertungen von Fragebögen zu von Architektenbüros betreuten Modernisierungsmaßnahmen. Zudem wurden Befragungen bei Handwerkern genutzt.

Voraussetzung für die Integration relevanter Strukturinformationen aus dem Mikroansatz in die DIW-Bauvolumenrechnung ist, dass die Ergebnisse der beiden Methoden miteinander korrespondieren. Dies gilt sowohl für das quantitative Gesamtergebnis als auch die spezifischen Abgrenzungen der Bauleistungen. So stehen bei den Befragungsergebnissen der Heinze GmbH investive Bauleistungen im Vordergrund. Dies gilt wegen der Bindung an die Architektenumfrage insbesondere für den Bereich des Nichtwohnungsbaus. Beim Wohnungsbau wiederum werden die Eigenleistungen, einschließlich Nachbarschaftshilfe und Arbeiten ohne

¹¹ Ein getrennter Ausweis der Neubautätigkeit nach öffentlichem und gewerblichem Hochbaubereich ist nicht möglich, da die Abgrenzungen zwischen beiden Bereichen in der Bautätigkeitsstatistik und der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen nach der Revision 2024 derzeit nicht harmonisiert sind.

Rechnung, anders als in der Bauvolumenrechnung nicht bewertet (vgl. Heinze GmbH 2020). Die aus den Umfragen der Heinze GmbH gewonnenen Strukturinformationen werden daher nicht unmittelbar auf das Bauvolumen, sondern nur auf den investiven Teil des Bauvolumens bezogen.

Auf dieser Basis werden im Bauvolumen die Bestandsmaßnahmen nach Vollmodernisierung, Teilmodernisierung und Instandhaltung getrennt für den Wohnungsbau und den Nichtwohnungshochbau ausgewiesen. Die Abgrenzung zwischen Teil- und Vollmodernisierung wurde von der Heinze GmbH über die Anzahl der bei den Interviews abgefragten betroffenen Produktbereiche vorgenommen. Im Wohnungsbau werden Maßnahmen, bei denen in mindestens zehn Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden, als Vollmodernisierung behandelt. Im Nichtwohnungsbau liegt der Schwellenwert bei 15 Produktbereichen. Maßnahmen mit jeweils weniger Produktbereichen gelten als Teilmodernisierung. Als Unterposition wird zudem der Umfang der energetischen Sanierung angegeben. Zur energetischen Sanierung werden Maßnahmen aus den Produktbereichen Wärmedämmung (an Dach, Fassade etc.), Austausch von Fenstern und Außentüren, Erneuerung der Heizung und Solarthermie/Photovoltaik gezählt.

Spezifische Berechnungen zur Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen in der genannten Form führt die Heinze GmbH seit 2018 nur noch für Stichjahre durch. Aus diesen Hochrechnungen liegen Werte für 2020 und 2022 vor (vgl. Heinze GmbH 2022; Klarhöfer/Kramp/Tiller 2024). Die Strukturen der investiven Bestandsmaßnahmen für die Jahre 2019 und 2021 wurden daher hier interpoliert. Im Wohnungsbau wurden erste vorläufige Ergebnisse aus der laufenden Untersuchung für 2024 berücksichtigt.¹² Entsprechend leiten sich die Werte für 2023 ebenfalls aus einer Interpolation ab. Im Nichtwohnungshochbau liegen dagegen noch keine validen Ergebnisse für 2024 vor. Die Werte für 2023 und 2024 resultieren aus einer Fortschreibung der Strukturen von 2022.

3.2 Ergebnisse

Neubautätigkeit

Die Ergebnisse der aktuellen Berechnungen zum Neubauvolumen im Wohnungsbau für Deutschland sind in der nachstehenden Tabelle 2 ausgewiesen. Danach lag das Neubauvolumen im Wohnungsbau 2024 bei nominal 70 Mrd. €. Dies ist ein regelrechter Einbruch gegenüber dem Jahr 2023, in welchem bereits im Vorjahresvergleich erstmals seit der Finanzkrise 2009 weniger Investitionsmittel in den Wohnungsneubau flossen. Auch die hohen nominalen Zuwächse der Jahre zuvor dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die reale Bauleistung im Wohnungsneubau schon seit 2021 zurückgeht. Das heißt, die noch zu verbuchenden Mehrausgaben wurden vollständig von den hohen Preissteigerungen absorbiert. 2022 und 2023 verringerte sich der Wohnungsneubau preisbereinigt dann bereits erheblich, bevor er 2024 um 20 % abstürzte.

Die Anteile der Neubaumaßnahmen insgesamt an allen Wohnungsbauleistungen sind damit weiterhin rückläufig. Sie lagen 2022 und 2023 bereits unter der 30 %-Marke und sind nun noch einmal auf 23 % geschrumpft. Die Anteile nähern sich damit ihrem Tiefpunkt im Jahr 2009, in dem der Anteil des Wohnungsneubaus an allen Wohnungsbauleistungen lediglich bei nahe 20 % lag (vgl. Gornig/Görzig 2013). Insbesondere im längerfristigen Rückblick erscheint die Bedeutung des Neubaus nicht sehr groß. Im Jahr 2005 war der Neubauanteil am Wohnungsbauvolumen mit 35 % noch spürbar höher. Mitte der 1990er-Jahre lag er sogar bei fast 50 %.

¹² Für 2024 wurden erstmals die Werte für die Bereiche Dachrenovierung und Photovoltaik getrennt erfasst. Die Grenze für die Vollmodernisierung wurde dementsprechend von zehn auf elf Baubereiche erhöht.

Tabelle 2
Struktur der Wohnungsbauleistungen in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	in Mrd. € zu jeweiligen Preisen					
Neubauvolumen	76,46	81,69	87,54	88,93	84,76	70,02
Eigenheimbau	41,85	44,97	49,31	49,32	43,28	32,44
Geschosswohnungsbau	34,61	36,73	38,23	39,60	41,48	37,58
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	167,21	180,53	189,40	213,06	227,81	236,07
Wohnungsbauvolumen insgesamt	243,67	262,22	276,94	301,98	312,57	306,09
	Veränderung in %					
Neubauvolumen		6,8	7,2	1,6	-4,7	-17,4
Eigenheimbau		7,4	9,7	0,0	-12,3	-25,0
Geschosswohnungsbau		6,1	4,1	3,6	4,7	-9,4
Bauleistung an bestehenden Gebäuden		8,0	4,9	12,5	6,9	3,6
Wohnungsbauvolumen insgesamt		7,6	5,6	9,0	3,5	-2,1
	Struktur in %					
Neubauvolumen	31	31	32	29	27	23
Eigenheimbau	17	17	18	16	14	11
Geschosswohnungsbau	14	14	14	13	13	12
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	69	69	68	71	73	77
Wohnungsbauvolumen insgesamt	100	100	100	100	100	100
Nachrichtlich:	real, Index 2020 = 100					
Neubauvolumen	95,2	100,0	98,5	85,7	75,3	60,1
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	94,2	100,0	96,2	94,2	93,7	94,5
	Veränderung in %					
Neubauvolumen		5,0	-1,5	-13,0	-12,1	-20,2
Bauleistung an bestehenden Gebäuden		6,1	-3,8	-2,1	-0,5	0,9

Quellen: DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

Der Einbruch des Neubauvolumens im Jahr 2024 zeigt sich auch bei den Ausgaben für den Neubau von Geschosswohnungen, die im Vergleich zum Vorjahr um 9 % zurückgingen. Insbesondere bis 2019 entwickelten sich diese Ausgaben noch besonders dynamisch. Hier schlug sich vor allem auch der Anfang der 2000er-Jahre einsetzende Trend zum Wohnen in der Stadt durch. Weniger stark war lange Zeit das Wachstum der Ausgaben für den Neubau im Eigenheimbereich. Aber auch in diesem Marktsegment waren die Veränderungsraten bis 2021 durchweg positiv. In den Jahren 2020 und 2021 konnte der Eigenheimbau sogar mehr zulegen als der Geschosswohnungsbau. 2023 sank bei steigenden Preisen das nominelle Neubauvolumen im Eigenheimbau um mehr als 12 %, ehe es 2024 noch einmal um 25 % abstürzte.

Im Rahmen von Modellrechnungen enthält die DIW-Bauvolumenrechnung auch Schätzungen des Neubauvolumens im Bereich des Nichtwohnungsbaus. Für 2024 weist die Modellrechnung für Deutschland insgesamt einen Umfang der Neubautätigkeit im Nichtwohnungshochbau von nominal knapp 49 Mrd. € aus (Tabelle 3). Zum Vergleich: Das Niveau des Neubauvolumens im Wohnungsbau des gleichen Jahres lag bei 70 Mrd. € und damit wesentlich höher.

Im Durchschnitt der letzten Jahre stiegen die Ausgaben für den Neubau von Nichtwohngebäuden deutlich an. Die Dynamik war 2020 sogar höher als im Wohnungsneubau. Mit dem Wirtschaftseinbruch in Folge der Corona-Pandemie ist der Schwung allerdings verloren gegangen. Nominal lag nach 2020 das Neubauvolumen im Hochbau zwar noch über dem Vorjahresniveau, real aber sank der Neubau aufgrund der Preissteigerungen. Dieser Trend setzt sich bis heute fort. In 2024 sank zudem auch erstmalig wieder das nominale Neubauvolumen im Nichtwohnungshochbau, um über 4 % auf knapp 49 Mrd. €.

Die Ausgaben für den Neubau von wohnungsähnlichen Betriebsgebäuden und die Ausgaben für den Neubau von speziellen Betriebsgebäuden weisen dabei unterschiedliche Entwicklungen auf. Erstere, zu denen Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels, Gaststätten sowie Anstaltsgebäude wie Pflegeheime und Krankenhäuser gehören, verzeichneten bereits 2023 eine negative nominale Entwicklung, nachdem die Ausgaben in den Jahren zuvor stets gestiegen waren. Der Bereich der speziellen Betriebsgebäude, der von den Produktions-, Handels- und Lagergebäuden dominiert wird, verzeichnete hingegen erst in 2024 einen Rückgang.

Die relative Bedeutung des Neubaus gegenüber den Bestandsmaßnahmen lag bis 2023 relativ stabil bei 41 bzw. 42 %. Die Veränderungsraten beim Neubau und beim Bestand von Nichtwohnungshochbauten lagen vergleichsweise dicht beieinander. Erst in 2024 kam es zu einer größeren Diskrepanz, als sich die Ausgaben für Neubauten im Nichtwohnungshochbau gegenüber dem Vorjahr reduzierten und die Bauleistung an bestehenden Gebäuden weiter zunahm. Aktuell liegt der Neubauanteil im Nichtwohnungshochbau nur noch bei 38 %. Die Bedeutung des Neubaus ist damit aber weiterhin deutlich höher als im Wohnungsbau. Dort beträgt der Anteil des Neubauvolumens 2024 nur rund 23 %.

Tabelle 3
Struktur der Bauleistungen im Nichtwohnungsbau in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	zu jeweiligen Preisen in Mrd. €					
Neubauvolumen	41,72	44,97	46,71	50,04	51,16	48,92
wohnähnliche Gebäude	14,26	15,44	16,48	17,09	16,14	15,03
sonstige Betriebsgebäude	27,46	29,53	30,24	32,95	35,02	33,89
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	60,56	64,02	64,66	70,10	74,89	78,16
Nichtwohnungshochbau	102,28	108,99	111,37	120,13	126,05	127,09
	Veränderung in %					
Neubauvolumen		7,8	3,9	7,1	2,2	-4,4
wohnähnliche Gebäude		8,3	6,7	3,7	-5,5	-6,9
sonstige Betriebsgebäude		7,5	2,4	9,0	6,3	-3,2
Bauleistung an bestehenden Gebäuden		5,7	1,0	8,4	6,8	4,4
Nichtwohnungshochbau		6,6	2,2	7,9	4,9	0,8
	Struktur in %					
Neubauvolumen	41	41	42	42	41	38
wohnähnliche Gebäude	14	14	15	14	13	12
sonstige Betriebsgebäude	27	27	27	27	28	27
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	59	59	58	58	59	62
Nichtwohnungshochbau	100	100	100	100	100	100
Nachrichtlich:	real, Index 2020 = 100					
Neubauvolumen	95,5	100,0	95,8	90,1	85,1	78,8
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	97,4	100,0	92,9	88,6	87,8	88,9
	Veränderung in %					
Neubauvolumen		4,7	-4,2	-5,9	-5,5	-7,5
Bauleistung an bestehenden Gebäuden		2,6	-7,1	-4,6	-1,0	1,3

Quellen: DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

Bauleistungen im Bestand

Der Gebäudebestand und die darauf ausgerichteten Baumaßnahmen sind nicht nur quantitativ von großer Bedeutung, sondern stehen auch im Fokus des wirtschaftspolitischen Interesses. Insbesondere mit dem Blick auf die Energieeinsparungspotentiale und die Veränderung der Haushaltsstrukturen ist dieser Bereich von großer Bedeutung (vgl. Rein/Schmidt 2016). Das nominale Bauvolumen im Gebäudebestand erreicht 2024 einen Wert von mehr als 314 Mrd. € (Tabelle 4). Davon entfallen knapp 236 Mrd. € auf den Wohnungsbau und gut 78 Mrd. € auf den gewerblichen und öffentlichen Hochbau.

Im Wohnungsbau legten die Bestandsmaßnahmen im Gesamtzeitraum 2019 bis 2024 mit gut 40 % deutlich stärker zu als im Nichtwohnungsbau. Dort betrug der Gesamtzuwachs über die fünf Jahre knapp 30 %. In den letzten Jahren ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Preise für Bestandsleistungen massiv gestiegen sind. Im Wohnungsbau ergeben sich damit kaum noch reale Zuwächse. Preisbereinigt liegt das Bestandsvolumen im Wohnungsbau fast genauso hoch wie 2019. Das reale Bestandsvolumen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau liegt sogar deutlich unter dem Wert zu Beginn der 2020er-Jahre.¹³

Innerhalb der Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau dominieren Ausgaben für Teilmodernisierungen. 184 Mrd. € flossen 2024 in diesen Bereich. Auf Instandhaltungsmaßnahmen wie Reparaturleistungen entfallen rund 25 Mrd. €. Einen steigenden Beitrag leisten Maßnahmen im Bereich der Vollmodernisierungen. Auf der Basis der ersten vorläufigen Berechnungen der Heinze GmbH wurden in dieser anzahlmäßig kleinen Gruppe von Maßnahmen 2024 nahezu 27 Mrd. € investiert. 2019 wurden für Vollmodernisierungen dagegen nur rund 9 Mrd. € verausgabt. Der Anteil der Vollmodernisierungen am Bestandsvolumen hat sich auf über 11 % mehr als verdoppelt. Im Vergleich zum Wohnungsneubauvolumen in Höhe von rund 70 Mrd. € ist diese Gruppe damit für die Bereitstellung von Wohnraum auf Neubauniveau beachtenswert, wenngleich auch kein zusätzlicher Wohnraum entsteht.

Bei den Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau überwiegen in der Regel ebenfalls Ausgaben für Teilmodernisierungen. Allerdings liegt durchweg der Anteil der Vollmodernisierungen deutlich höher als im Wohnungsbau. Im Jahr 2020 flossen sogar mehr Mittel in Voll- als in Teilmodernisierungen. Dies dürfte zum Teil auf Sondereffekte der Maßnahmen zum Pandemieschutz (Impfzentren u. Ä.) zurückzuführen sein. In den Trend der Bauvolumenrechnung übersetzt, wurden 2024 fast 22 Mrd. € in diesem Bereich verausgabt. Dies entspricht einem Anteil an den Bestandsmaßnahmen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau von fast 28 %.

Der Anteil der Teilmodernisierungen liegt im gleichen Jahr bei 55 %. Seit 2020 nahezu unverändert blieben die Aufwendungen für die Instandhaltung von Nichtwohngebäuden. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2024 mehr als 13 Mrd. € verausgabt. Der Anteil der baulichen Instandhaltung an den Bestandsmaßnahmen insgesamt lag bei rund 17 % und damit deutlich höher als bei Wohngebäuden (11 %). Dies weist auf gegenüber dem Wohnungsbau kürzere Reparaturzyklen hin.

Einen wesentlichen Anteil an der hohen Bedeutung der Bauleistungen an bestehenden Gebäuden besitzen Maßnahmen zur energetischen Sanierung. In das Berechnungsschema der Bauvolumenrechnung integriert, entfielen 2024 fast 110 Mrd. € auf solche Maßnahmen im Bestand. Gut 85 Mrd. € davon gingen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden, rund 24 Mrd. € in die von Nichtwohngebäuden ein.

Die energetische Sanierung ist damit ein wichtiger Baubereich. 35 % des gesamten Bestandsvolumens einschließlich Instandhaltungen im Hochbau kann 2024 dieser Kategorie zugeschrieben werden. 2019 waren es dagegen nur gut 26 %. Der starke Anstieg des Anteils der Ausgaben für die energetische Gebäudesanierung dürfte auf die Expansion der Investitionstätigkeit bei Photovoltaikanlagen zurückzuführen sein. Im Bereich der Dämmung von Dach, Wand und Fenstern stagniert die Investitionstätigkeit dagegen seit Jahren. Preisbereinigt ist sie sogar deutlich zurückgegangen (Gornig/Klarhöfer 2024).

Neben der energetischen Gebäudesanierung und der verstärkten Nutzung des Gebäudebestands für die Energieerzeugung sind aber auch andere Sanierungsmotive wie Nutzungsänderungen oder Komfortsteigerungen wichtig. Fast 166 Mrd. € der gut 275 Mrd. € Investitionen in die Voll- und Teilmodernisierung im Bestand von Wohn- und Nichtwohngebäuden 2024 sind nicht unmittelbar auf Maßnahmen zur energetischen Sanierung zurückzuführen.

¹³ Siehe dazu die nachrichtlichen Angaben zum realen Bestandsvolumen in Tabelle 2 und Tabelle 3.

Tabelle 4
Struktur des Hochbauvolumens im Bestand in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungsbau	zu jeweiligen Preisen in Mrd. €					
Vollmodernisierung	9,04	14,88	16,22	19,10	23,05	26,52
Teilmodernisierung	136,91	140,28	147,65	169,04	179,37	184,14
Instandhaltung	21,27	25,37	25,53	24,92	25,40	25,42
insgesamt	167,21	180,53	189,40	213,06	227,81	236,07
davon energetische Sanierung	42,54	47,87	51,88	60,81	73,91	85,50
Wohnungsbau	Anteile an insgesamt in %					
Vollmodernisierung	5,4	8,2	8,6	9,0	10,1	11,2
Teilmodernisierung	81,9	77,7	78,0	79,3	78,7	78,0
Instandhaltung	12,7	14,1	13,5	11,7	11,1	10,8
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
davon energetische Sanierung	25,4	26,5	27,4	28,5	32,4	36,3
Nichtwohnungsbau	zu jeweiligen Preisen in Mrd. €					
Vollmodernisierung	18,55	27,54	21,84	18,97	20,53	21,71
Teilmodernisierung	30,35	22,23	28,58	37,66	40,75	43,08
Instandhaltung	11,66	14,25	14,23	13,47	13,60	13,37
insgesamt	60,56	64,02	64,66	70,10	74,89	78,17
davon energetische Sanierung	16,85	16,96	18,10	21,16	22,90	24,21
Nichtwohnungsbau	Anteile an insgesamt in %					
Vollmodernisierung	30,6	43,0	33,8	27,1	27,4	27,8
Teilmodernisierung	50,1	34,7	44,2	53,7	54,4	55,1
Instandhaltung	19,3	22,3	22,0	19,2	18,2	17,1
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
davon energetische Sanierung	27,8	26,5	28,0	30,2	30,6	31,0
Hochbau insgesamt	zu jeweiligen Preisen in Mrd. €					
Vollmodernisierung	27,59	42,42	38,06	38,07	43,58	48,23
Teilmodernisierung	167,26	162,51	176,23	206,69	220,12	227,22
Instandhaltung	32,93	39,63	39,76	38,39	39,00	38,79
insgesamt	227,77	244,55	254,05	283,15	302,70	314,24
davon energetische Sanierung	59,39	64,83	69,98	81,97	96,80	109,71
Hochbau insgesamt	Anteile an insgesamt in %					
Vollmodernisierung	12,1	17,3	15,0	13,4	14,4	15,3
Teilmodernisierung	73,4	66,5	69,4	73,0	72,7	72,3
Instandhaltung	14,5	16,2	15,7	13,6	12,9	12,3
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
davon energetische Sanierung	26,1	26,5	27,5	28,9	32,0	34,9

Quellen: Heinze-Modernisierungsvolumen; DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

4 Beschäftigte im Baugewerbe

4.1 Vorgehensweise

Die bisherige Betrachtung bezog sich auf die Produktion von Bauleistungen. In diesem Kapitel wird ergänzend die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen analysiert. Diese Darstellung beschränkt sich allerdings auf das Baugewerbe. Dieses ist aber immerhin für die Erstellung von fast zwei Drittel des Bauvolumens verantwortlich.

In den amtlichen Fachstatistiken des Baugewerbes liegen umfassende und detaillierte Angaben für die Beschäftigung im Bauhauptgewerbe vor. Bei den Bauträgern und beim Ausbaugewerbe hingegen sind die Angaben der Fachstatistik nur bruchstückhaft. Ursache hierfür ist die Beschränkung der Datenerfassung auf den üblichen Berichtskreis größerer Betriebe mit mindestens zehn Beschäftigten. Dadurch werden das Niveau und die Struktur der Beschäftigung im Baugewerbe verzerrt wiedergegeben (vgl. Gornig/Görzig/Michelsen 2020).

Aber auch die Entwicklungstrends können die Daten der Fachstatistiken allein häufig nicht richtig erfassen. Dies liegt zum einen daran, dass sich die Beschäftigung in kleinen und größeren Baubetrieben teilweise gegenläufig entwickelt. Zum anderen werden die Ergebnisse dadurch verzerrt, dass durch die Abschneidegrenze im Berichtskreis Schrumpfs- wie Wachstumsprozesse überzeichnet werden. Nicht zuletzt deshalb schätzt das Statistische Bundesamt seit geraumer Zeit die speziellen Angaben zum Konjunkturverlauf auf einer breiteren Basis. Zur Anwendung kommt hier ein sogenanntes Mixmodell, das insbesondere Registerdaten in die Schätzungen zu Umsatz und Beschäftigung einbezieht (vgl. Dechent 2017). Ausgewiesen werden allerdings nur Indexwerte.

Angaben zur Erwerbstätigkeit im Baugewerbe enthalten die Registerdaten der Bundesagentur für Arbeit. Dort wird quartalsweise die Zahl sozialversicherungspflichtiger und geringfügig Beschäftigter über die Meldungen zur Sozialversicherung erfasst. Unbefriedigend ist allerdings, dass diese Daten per Definition des Berichtskreises keine Angaben über Selbstständige und mithelfende Familienangehörige enthalten. Diese Beschäftigungsgruppen spielen im Baugewerbe jedoch eine wichtige Rolle. Damit dürften auch Verzerrungen im Entwicklungsverlauf auftreten, wenn Verschiebungen zwischen den Statusgruppen erfolgen.

Eine andere amtliche Datenquelle für die Abschätzung von Niveau und Entwicklung der Beschäftigung im Baugewerbe ist die Erwerbstätigenrechnung der VGR. Als Quellen werden dort die Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie geringfügig Beschäftigte), der Mikrozensus (insbesondere zu Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen), die jährlichen Unternehmenserhebungen oder Personalstanderhebungen für einzelne Wirtschaftsbereiche verwendet. Eine Aufteilung der Beschäftigten nach den Bereichen Bauhaupt- und Ausbaugewerbe findet allerdings nicht statt. Zudem werden entsprechend internationaler Vereinbarungen auch Personen der Erwerbstätigkeit im Baugewerbe zugeordnet, die nur gelegentlich und in sehr geringem Umfang Bauleistungen erbringen. Der Beitrag dieser Personengruppe zur Produktionsleistung dürfte eher gering sein. Darauf weisen insbesondere die Ergebnisse für die veranlagte Umsatzsteuer für Steuerpflichtige mit geringem Jahresumsatz hin (vgl. Statistisches Bundesamt 2022).

Der Berechnungsansatz der DIW-Bauvolumenrechnung zielt darauf ab, einerseits umfassend die Beschäftigung im Baugewerbe zu erfassen, wie dies in der VGR angelegt ist. Andererseits sollen aber auch die fachlichen und größenspezifischen Strukturen des Baugewerbes abgebildet werden und der direkte Bezug zur Produktion erhalten bleiben. Um diesem komplexen Anforderungsprofil gerecht zu werden, verwendet die DIW-Bauvolumenrechnung eine mehrstufige Vorgehensweise. Ausgangspunkt sind die Angaben der Produktionsstatistik für das Baugewerbe in der sogenannten Totalerhebung (TE) für das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe. Diese Angaben für einen Stichmonat (Juni) werden mit Hilfe der Informationen aus der

Bauberichtserstattung für Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten in Jahresdurchschnittswerte umgerechnet. Damit ist ein direkter Bezug zur DIW-Bauvolumenrechnung möglich.

Für das Bauhauptgewerbe scheinen die aus der Kombination von Totalerhebung und Bauberichtserstattung gewonnenen Angaben insoweit systematisch vollständig. Allerdings nährt ein Vergleich der Eckwerte aus der Totalerhebung und der Umsatzsteuerstatistik Zweifel an der Vollständigkeit. So sind in der Fachstatistik im Bauhauptgewerbe weit weniger Betriebe erfasst als Steuerpflichtige im Bauhauptgewerbe in der Umsatzsteuer (vgl. Gornig/Révész 2024).

Im Ausbaugewerbe und bei den Bauträgern sind die Erfassungsprobleme – wie erwähnt – von noch viel grundsätzlicherer Natur. So erfasst auch die „Totalerhebung“ systematisch nur einen Bruchteil der dort tätigen Unternehmen, da die Kleinbetriebe mit weniger als zehn Beschäftigten nicht zum Berichtskreis zählen. Im Rahmen der DIW-Bauvolumenrechnung wird die Zahl der kleineren Ausbaubetriebe (mit weniger als zehn Beschäftigten) und deren Umsatz aus der Differenz zu den Daten der Umsatzsteuerstatistik (Steuerpflichtige beziehungsweise Firmen insgesamt sowie deren Gesamtumsatz beziehungsweise Lieferungen und Leistungen) ermittelt. Über größen- und spartenspezifische Umsatzproduktivitäten lässt sich dann auf den Umfang der Beschäftigung schließen.

Auf der Basis der genannten verschiedenen Schätzungen wird die Erwerbstätigkeit im Baugewerbe umfassend und gleichzeitig in seinen Strukturen abgebildet. Im Bauhauptgewerbe wird zwischen sechs Sparten und vier Größenklassen unterschieden. Im Ausbaugewerbe sind es zwei Sparten und drei Größenklassen. Da die Angaben in den Basisstatistiken nur mit zeitlicher Verzögerung vorliegen, können die Detailberechnungen zur Beschäftigung nur bis 2023 vorgenommen werden. Um dennoch möglichst aktuelle Entwicklungstrends einzufangen, wurden die Eckwerte der Beschäftigung unter Verwendung der Indexwerte aus dem genannten Mixmodell des Statistischen Bundesamtes bis 2024 fortgeschrieben.

Im aggregierten Ergebnis für das Baugewerbe insgesamt bleibt die Zahl der erfassten Beschäftigten stets unter den Werten der VGR und des Unternehmensregisters. Gegenüber der VGR dürfte sich die Differenz insbesondere dadurch erklären, dass dort auch Personen dem Baugewerbe zugeordnet werden, die nur gelegentlich nicht genauer bezeichnete Bauleistungen erbringen. Diese Aktivität ist eher unspezifisch und wird daher in den strukturellen Betrachtungen der DIW-Bauvolumenrechnung nicht berücksichtigt. Im Unternehmensregister werden auch Betriebe erfasst, die zeitweise keinen oder nur einen geringfügigen Geschäftsbetrieb aufweisen. Auch hier wird von einer Einbeziehung in die Berechnungen abgesehen.

4.2 Ergebnisse

Die Informationen zu den tiefer gegliederten Strukturdaten zum Bauhaupt- und Ausbaugewerbe in Deutschland sind im Anhang B dargestellt. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die Darstellung der groben Strukturen und der wichtigen Trends der Erwerbstätigkeit im Baugewerbe.

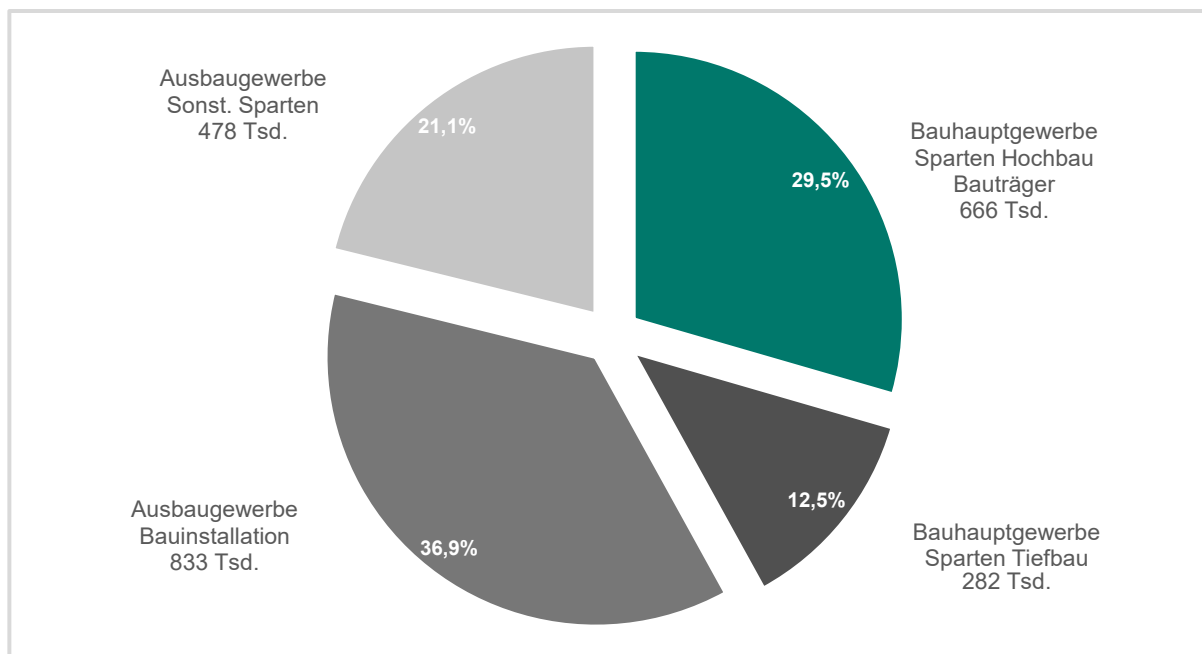
Strukturbild

Die nachstehende Abbildung 9 veranschaulicht die branchenspezifische Struktur der Erwerbstätigkeit im Baugewerbe 2024 entsprechend der DIW-Bauvolumenrechnung. Für die branchenspezifische Aufbereitung der Daten ist beim Bauhauptgewerbe eine Zuordnung der einzelnen Sparten zum Hoch- und Tiefbau vorgenommen worden. Die Beschäftigten der Bauträger werden gemeinsam mit dem Hochbau ausgewiesen. Beim Ausbaugewerbe werden die Untergruppen der amtlichen Statistik, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe, verwendet.

Der wichtigste Sektor für die Beschäftigung im Baugewerbe ist der Bereich Bauinstallationen. 2024 waren 833.000 Personen dort beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil der Bauinstallation an der Erwerbstätigkeit im Baugewerbe insgesamt von knapp 37 %. Die Sparte Hochbau gemeinsam mit den Bauträgern kommt 2024 auf

eine Zahl von 666.000 Beschäftigten. Damit können knapp 30 % der Beschäftigten des Baugewerbes diesem Bereich zugeordnet werden. Der Sektor Sonstiges Ausbaugewerbe liegt bei einem Anteil von über 21 %. Der kleinste der hier betrachteten Bereiche ist der Tiefbau des Bauhauptgewerbes. 2024 arbeiteten dort 282.000 Personen beziehungsweise etwa 12 % aller Beschäftigten des Baugewerbes.

Abbildung 9
Erwerbstätige im Baugewerbe im Jahr 2024 nach Sparten



Quelle: DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

Nach den Berechnungen der DIW-Bauvolumenrechnung ist demnach der Ausbaubereich insgesamt mit einem Anteil von 58 % bedeutender für die Beschäftigung als das Bauhauptgewerbe einschließlich Baulträgern. Allein auf der Basis der Fachstatistiken wäre ein umgekehrtes, fälschliches Bild vermittelt worden. Dort bleibt das Ausbaugewerbe mit einem Beschäftigtenanteil von rund 43 % weit hinter dem Bereich Bauhauptgewerbe und Baulträger zurück.

Entwicklungstrends

Das Bild der Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe war seit Mitte der 1990er-Jahre durch Schrumpfungsprozesse geprägt (vgl. Gornig et al. 2012). Seit vielen Jahren allerdings haben sich die Vorzeichen verändert: Im Baugewerbe ist die Beschäftigung stabil beziehungsweise legt sogar deutlich zu. Im Vergleich der verschiedenen statistischen Informationsquellen fällt dieser Wachstumsprozess aber recht unterschiedlich aus.

Die Baufachstatistiken weisen zwischen 2019 und 2024 einen Beschäftigungsaufbau von knapp 9 % im Baugewerbe insgesamt aus (Tabelle 5). Diese Statistiken dürften aber die Dynamik deutlich überzeichnen. Eine Reihe von Betrieben ist im Aufschwung gewachsen und hat die Erfassungsgrenze der Statistik erreicht oder sie überschritten. Die Fachstatistik erfasst damit einen größeren Teil der Grundgesamtheit, ohne dass diese auch in dem Maße gewachsen ist. Entsprechend weist die Fachstatistik seit 2019 kräftige Beschäftigungsgewinne des Ausbaugewerbes aus.

Tabelle 5
Beschäftigung und Erwerbstätigkeit im Baugewerbe im Vergleich

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	in Tsd. Personen					
Fachstatistiken (TE) ¹	1.510	1.559	1.595	1.637	1.651	1.644
Bauhauptgewerbe/Bauträger	884	907	928	944	944	931
Ausbaugewerbe	626	652	667	693	708	713
Beschäftigtenstatistik (BST) ²	1.896	1.924	1.976	2.002	2.004	1.975
Bauhauptgewerbe/Bauträger	861	875	898	907	902	885
Ausbaugewerbe	1.035	1.049	1.078	1.095	1.102	1.089
Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) ³	2.552	2.593	2.616	2.639	2.651	2.623
Eigene Berechnungen (DIW) ⁴	2.126	2.163	2.214	2.268	2.266	2.254
Bauhauptgewerbe/Bauträger	904	928	948	964	962	949
Ausbaugewerbe	1.221	1.235	1.265	1.304	1.304	1.306
<i>Differenz TE – DIW⁵</i>	-616	-604	-619	-631	-615	-610
<i>Differenz BST – DIW</i>	-230	-240	-238	-266	-263	-280
<i>Differenz VGR – DIW⁶</i>	426	430	402	371	385	369

¹ In Baubetrieben beschäftigte Arbeitnehmer und Selbstständige, Angaben jeweils zum Stichmonat Juni.

² Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Stichtag jeweils der 30. Juni.

³ Im Inland tätige Personen – unabhängig von der Dauer der Arbeitszeit und einer anderen Haupterwerbsquelle, Jahresdurchschnitt.

⁴ In Baubetrieben beschäftigte Arbeitnehmer und Selbstständige, in Jahresmittelwerte umgerechnet.

⁵ Entspricht konzeptionell den Beschäftigten in Betrieben des Ausbaugewerbes und der Bauträger mit weniger als zehn Beschäftigten.

⁶ Entspricht konzeptionell weitgehend der Zahl von Personen, die nur geringfügig im Baugewerbe tätig sind.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berufsbildung, Umsatzsteuerstatistik, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung; Bundesagentur für Arbeit; DIW-Bauvolumenrechnung, 2025

Bis 2024 kumulieren sich die Zuwächse auf etwa 14 %. Nach den Analysen der DIW-Bauvolumenrechnung unter Hinzuziehung der Umsatzsteuerstatistik liegt dagegen 2024 die Beschäftigung nur rund 7 % über dem Ausgangswert von 2019. Die Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit weist im betrachteten Zeitraum für das Ausbaugewerbe im Vergleich zur DIW-Bauvolumenrechnung ein etwas geringeres Wachstum aus.

Geringer sind die Abweichungen beim Bauhauptgewerbe. Die Berufsbildung weist für den Zeitraum zwischen 2019 und 2024 einen Zuwachs von über 5 % aus. Die Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit kommt im gleichen Zeitraum auf einen Zuwachs von insgesamt nur rund 3 %. Die im Vergleich geringere Dynamik dürfte durch die vermutlich stark steigende Zahl von Selbstständigen begründet sein. Die DIW-Bauvolumenrechnung schätzt insbesondere unter Einbeziehung der Ergebnisse der Umsatzsteuerstatistik den Beschäftigungsaufbau im Zeitraum 2019 bis 2024 einschließlich Selbstständiger mit etwa 5 % ähnlich hoch ein wie die Fachstatistik.

Für das Baugewerbe insgesamt (Bauhaupt- und Ausbaugewerbe sowie Bauträger zusammen) liegt die DIW-Bauvolumenrechnung mit einem Zuwachs von über 6 % zwischen 2019 und 2024 mehr als doppelt so hoch

wie der Entwicklungstrend in den VGR. Das Statistische Bundesamt beziffert den Erwerbstätigenzuwachs im genannten Zeitraum auf knapp 3 %. Die Abweichung dürfte sich vor allem dadurch erklären, dass in den letzten Jahren viele vormals in Nebentätigkeit Erwerbstätige mit Bezug zum Bauwesen mittlerweile gute Beschäftigungsangebote aus dem Baugewerbe oder auch anderen Branchen angenommen haben.

Auch der aktuelle Beschäftigungsrückgang fällt in den verschiedenen Berechnungen unterschiedlich stark aus. Die Beschäftigung im Baugewerbe lag 2024 laut Fachstatistik um 0,4 % unter der von 2023. Die Beschäftigtenstatistik weist für den gleichen Zeitraum dagegen einen Rückgang von 1,5 % aus. Ähnlich hoch ist der Beschäftigungsverlust laut VGR (1,1 %). Die DIW-Bauvolumenrechnung kommt hingegen nur auf ein Minus von 0,5 %. Dies ist insbesondere Resultat der bis zuletzt weiter positiven Beschäftigungsentwicklung im Bereich Bauinstallationen. Dafür setzte laut DIW-Bauvolumenrechnung der negative Beschäftigungstrend bereits 2023 ein.

Literaturverzeichnis

ARGE – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, 2024: Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards. Herausgeber: Walberg, Dietmar; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. Bauforschungsbericht Nr. 88. Kiel.

Bartholmai, B., 2004: Struktur des Bauvolumens in der Bundesrepublik Deutschland: Methoden und Grundlagen. DIW Berlin.

Bartholmai, B.; Gornig, M., 2007: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Berechnungen für das Jahr 2006. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Unveröffentlichtes Dokument. DIW Berlin.

Danne, C.; Gornig, M.; Pagenhardt, L., 2025: Trendwende in der Bauwirtschaft in Sicht – politischer Handlungsdruck nimmt dennoch zu. DIW Wochenbericht, 92. Jg. (1/2): 3–14.

Dany-Knedlik, G.; Baldi, G.; Brehl, N.-M.; Engerer, H.; Hackmann, A.; Kholodilin, K. A.; Kurcz, F.; Pagenhardt, L.; Scherer, J.-C.; Schildmann, T.; Seidl, H. M.; Staffa, R.; Trautmann, K., 2025: Zollchaos überschattet Weltwirtschaft – Finanzpaket stützt deutsche Konjunktur. DIW Wochenbericht, 92. Jg. (24): 349–385.

Dechent, J., 2017: Die Mixmodelle in den Konjunkturstatistiken des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes. WISTA – Wirtschaft und Statistik, 2017 (3): 61–75.

Döpke, J.; Fritsche, U.; Gottschalk, J.; Langmantel, E.; Loose, B.; Schumacher, C., 1999: Indikatoren zur Prognose der Investitionen in Deutschland. Kieler Arbeitspapiere 906. Institut für Weltwirtschaft. Kiel.

Evert, J.; Gornig, M., 2021: Machbarkeitsstudie zur Analyse des öffentlichen Bauvolumens. Studie der DIW Econ im Auftrag des BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Gornig, M.; Görzig, B., 2013: Entwicklungsszenarien für die Bauwirtschaft. In: Döpke, J.; Maschke, P. (Hrsg.): Umweltökonomische Probleme in Gesellschaft und Betrieb. Merseburger Schriften zur Unternehmensführung, Bd. 14. Aachen: 103–127.

Gornig, M.; Görzig, B.; Hagedorn, H.; Steinke, H.; Zambre, V., 2012: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Berechnungen für das Jahr 2011. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). BMVBS-Online-Publikation 21/2012. Berlin.

Gornig, M.; Görzig, B.; Michelsen, C., 2020: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Methodenband. Unveröffentlichtes Dokument. DIW Berlin.

Gornig, M.; Görzig, B.; Steinke, H.; Weber, S., 2009: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Berechnungen für das Jahr 2008. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie des Bundesinstituts für Bau- Stadt und Raumforschung (BBSR). Unveröffentlichtes Dokument. DIW Berlin.

Gornig, M.; Hagedorn, H.; Michelsen, C., 2014: Entwicklung eines Sanierungsindikators für den Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie des Bundesinstituts für Bau- Stadt und Raumforschung (BBSR). Unveröffentlichtes Dokument. DIW Berlin.

Gornig, M.; Kaiser, C.; Klarhöfer, K., 2019: Architektenbefragung zu den Baukosten im Neubau. Interne Arbeitsunterlage zu den Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Berechnungen für das Jahr 2018. Unveröffentlichtes Dokument. DIW Berlin, Heinze GmbH.

Gornig, M.; Klarhöfer, K., 2024: Energetische Gebäudesanierung: Investitionen sinken preisbereinigt – Klimaziele ohne Trendwende nicht erreichbar. DIW Wochenbericht, 91. Jg. (46): 707–714.

Gornig, M.; Michelsen, C.; Révész, H., 2021: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Berechnungen für das Jahr 2020. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 32/2021. Bonn.

Gornig, M.; Révész, H., 2024: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Berechnungen für das Jahr 2023. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 115/2024. Bonn.

Heinze GmbH, 2011: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Unveröffentlichtes Dokument. Heinze GmbH.

Heinze GmbH, 2016: Struktur der Bestandsinvestitionen 2014: Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 03/2016. Bonn.

Heinze GmbH, 2020: Bestandsinvestitionen 2018: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 07/2020. Bonn.

Heinze GmbH, 2022: Bestandsinvestitionen 2020: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 39/2022. Bonn.

ifo Institut, 2025: ifo Konjunkturspiegel Bauhauptgewerbe. Ifo-Konjunkturperspektiven, 52. Jg. (6): 16–20.

Klarhöfer, K.; Kramp, C.; Tiller, C., 2024: Bestandsinvestitionen 2022: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 80/2024. Bonn.

Kuhn, M.; Hauf, S.; Kuntze, P.; Janz, C.; Fries, C.; Hater, A.; Seeger, D.; Ammermann, S.; Bolleyer, R.; Schwarz, N.; Draken-Gädeke, F.; Schmidt, P.; Appler, F., 2024: Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen 1991 bis 2023. WISTA – Wirtschaft und Statistik, 2024 (5): 15–27.

Kunert, A.; Richter, F., 2025: Positiver Jahresauftakt für Immobilienpreise. vdpResearch Immobilienindex. Zugriff: <https://www.vdpresearch.de/positiver-jahresauftakt-fuer-immobilienpreise/> [abgerufen am 15.07.2025].

Michelsen, C.; Gornig, M., 2016: Prognose der Bestandsmaßnahmen und Neubauleistungen im Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 07/2016. Bonn.

Neuhoff, J.; Evert, J.; Girard, Y.; Gornig, M.; Michelsen, C.; Blanke, C.; Klarhöfer, K., 2022: Preiseffekte für Neubau- und Bestandsleistungen. Politikberatung kompakt 176. DIW Berlin.

Rapach, D. E.; Wohar, M. E., 2007: Forecasting the recent behavior of US business fixed investment spending: an analysis of competing models. Journal of Forecasting, 26. Jg. (1): 33–51.

Rein, S.; Schmidt, C., 2016: Struktur der Bestandsmaßnahmen im Hochbau: Bestandsleistungen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau im Jahr 2014. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2016. Bonn.

Schmidt, P.; Heil, N.; Schmidt, D.; Kaiser, J., 2017: Die Abgrenzung des Staatssektors in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. Zuordnungskriterien für öffentliche Einheiten. WISTA – Wirtschaft und Statistik, 2017 (1): 35–48.

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Beiheft Investitionen. 2. Halbjahr 2013. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022: Veranlagte Umsatzsteuer 2018. Fachserie 14, Reihe 8.2. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Input-Output-Rechnung 2019. Fachserie 18, Reihe 2. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025a: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2024. Fachserie 18, Reihe 1.4. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025b: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Arbeitsunterlage Investitionen, 4. Vierteljahr 2024. Wiesbaden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Input-Output-Struktur der Bauvolumenrechnung	12
Abbildung 2 Struktur des Bauvolumens nach Produzentengruppen	13
Abbildung 3 Struktur des Bauvolumens nach Baubereichen	15
Abbildung 4 Struktur des Bauvolumens im Jahr 2024 – Baubereiche	18
Abbildung 5 Struktur des Bauvolumens im Jahr 2024 – Produzentengruppen	19
Abbildung 6 Entwicklungstrends des realen Bauvolumens – Baubereiche	20
Abbildung 7 Entwicklungstrends des realen öffentlichen Bauvolumens – Gebietskörperschaften	21
Abbildung 8 Entwicklungstrends des realen Bauvolumens – Produzenten	22
Abbildung 9 Erwerbstätige im Baugewerbe im Jahr 2024 nach Sparten	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Eckwerte der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland	24
Tabelle 2 Struktur der Wohnungsbauleistungen in Deutschland	28
Tabelle 3 Struktur der Bauleistungen im Nichtwohnungsbau in Deutschland	30
Tabelle 4 Struktur des Hochbauvolumens im Bestand in Deutschland	32
Tabelle 5 Beschäftigung und Erwerbstätigkeit im Baugewerbe im Vergleich	36