

Zahlen und Fakten zur Konjunktur

Pressekonferenz am 20. Mai 2025

Die deutsche Wirtschaft war in den vergangenen Monaten geprägt von vielfältigen Veränderungen. Die Bildung einer neuen Regierung, die protektionistische und volatile Handelspolitik von US-Präsident Trump und die bestehenden geopolitischen Verwerfungen führten zu hohen wirtschaftspolitischen Unsicherheiten. Neben konjunkturellen Herausforderungen zur Stärkung der deutschen Wirtschaft muss die neue Regierung nun dringend auch strukturelle Reformen angehen.

Während die Bauindustrie in Zeiten der Corona-Pandemie der Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft war, befindet sich die Branche nun schon seit vier Jahren im Abschwung. Erst waren die Unternehmen von Lieferkettenengpässen und starken Baumaterialpreissteigerungen betroffen. Dann machte sich die Wohnungsbaukrise und der Nachfragemangel immer stärker negativ bemerkbar.

Die Bauwirtschaft begrüßt daher, dass sich CDU/CSU und SPD innerhalb von nur 45 Tagen nach der Bundestagswahl auf einen Koalitionsvertrag geeinigt haben. Dies ist ein wichtiges und notwendiges Zeichen für die Handlungsfähigkeit und der künftig anstehenden Modernisierung Deutschlands. Wir kommen damit endlich weg von der Problembeschreibung, hin zur gemeinsamen Problemlösung. Und wir als starke Bauindustrie stehen bereit, zu dieser Problemlösung unseren Teil verantwortungsvoll beizutragen. Wir suchen bereits tagtäglich unternehmerisch und innovativ nach Lösungen auf unseren Baustellen für ein zukunftsorientiertes Bauen in Deutschland. Jetzt geht auch die Politik ihre Versäumnisse der letzten Jahre an. Das milliardenschwere Sondervermögen für Verteidigung und Infrastruktur kommt daher jetzt genau richtig und stellt die Weichen.

Die Mittel aus dem Sondervermögen müssen dabei zusätzlich zu den Investitionsmitteln aus dem künftigen Bundeshaushalt kommen. Denn nur so können wir wirklich positive Effekte erzielen. Jeder Cent, der auch tatsächlich auf der Straße, Schiene oder im Leitungsbau landet, ist gut investiert. Denn im Durchschnitt bewirkt eine Erhöhung der Baunachfrage um eine Milliarde Euro einen gesamtwirtschaftlichen Effekt von 2,44 Milliarden Euro.

Um die Mittel effizient einzusetzen, stehen wir mit unseren Kapazitäten bereit.

Trotz der Nachfrageschwäche nach Bauleistungen haben die Unternehmen 2023 die Zahl ihrer Beschäftigten weiter auf 928.000 aufgestockt – das ist ein Plus von 31 Prozent gegenüber dem Tiefpunkt im Jahr 2009. Somit hat das Bauhauptgewerbe zur äußerst positiven Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt beigetragen. Die Firmen haben angesichts des Fachkräftemangels alles darangesetzt, ihre Beschäftigten trotz der wirtschaftlichen Schwäche zu halten. Denn die Zahl der neuen Ausbildungsverträge ist zu niedrig, der Nachwuchs kann die Abgänge in die Rente nicht mehr ausgleichen.

2024 – im vierten Jahr der Baukrise – konnten die Firmen jedoch nicht mehr alle Beschäftigten halten. Die Zahl der Beschäftigten ist um 11.500 auf 916.000 Beschäftigte gesunken. Für 2025 rechnen wir mit einem weiteren Rückgang um 0,7 Prozent auf 910.000.

Auch die maschinellen Kapazitäten stehen in den Baubetrieben für die anstehenden Aufgaben bereit. Denn in den letzten Jahren haben die Unternehmen des Baugewerbes ihre Kapazitäten bereits deutlich erweitert: Während die Investitionen in neue Maschinen 2006 noch 3 Milliarden betrug, waren es 2023 sogar 8,8 Milliarden Euro. Sie sind damit um fast 200 Prozent gestiegen. Während des letzten Bauaufschwungs lag die Auslastung zudem noch deutlich unter der Vollaustung. Seit 2022 ist die Kapazitätsauslastung der Maschinen aber im Abwärtstrend. Das betrifft vorrangig den Hochbau (April 2025: 62 Prozent). Aber auch im Tiefbau ist noch Luft nach oben (April 2025: 73 Prozent), um die neuen Mittel aus dem Sondervermögen in den kommenden Jahren sukzessive zu verbauen.

Auch die Politik ist mit Strukturreformen gefragt.

Doch nicht nur die Firmen sind in der operativen Umsetzung der anstehenden Aufgaben gefragt, sondern auch die Politik muss ihre Hausaufgaben machen. Denn die Bereitstellung eines Sondervermögens allein reicht nicht aus, um die Baukonjunktur wieder in Fahrt zu bringen. Gleichzeitig müssen dringend Strukturveränderungen auf Seiten der öffentlichen Auftraggeber erfolgen, damit alle Investitionsmittel effizient eingesetzt werden können. Auf Seiten der Verwaltung benötigen wir bessere Prozesse, eine Flexibilisierung im Vergaberecht, beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren und ein Umweltrecht, das Maß und Mitte erkennt. Darüber hinaus brauchen wir eine bessere Integration von Planung und Bau, damit die Unternehmen der Bauwirtschaft bereits im Planungsprozess mit am Tisch sitzen und ihre Expertise frühzeitig einbringen können. Wenn ausschließlich der Preis und nicht die beste Idee im Wettbewerbsprozess zählt, geht enormes Know-how-Potenzial verloren.

Die zwischenzeitlich hohen Preissteigerungen, die wir am Markt gesehen haben, haben sich zwar leicht beruhigt. Dennoch bewegen sich die Baumaterialpreise nach wie vor auf einem hohen Niveau. Die stark gestiegenen Energiekosten haben vor allem die besonders energieintensiven Produkte belastet. So lag beispielsweise im März 2025 Zement um fast 60 Prozent über dem Niveau von Januar 2021. Auch die Preise für Transportbeton (+ 36 Prozent) und Asphalt (+ 49 Prozent) haben ein hohes Preisniveau erreicht.

Für das Jahr 2025 rechnen wir damit, dass die Materialpreise auf diesem hohen Niveau verbleiben. Mehr als die Hälfte der befragten Bauunternehmen befürchten im Rahmen der DIHK-Umfrage zu Jahresbeginn, dass die hohen Energie- und Rohstoffpreise in den kommenden Monaten ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung des eigenen Unternehmens bleiben. Damit ist der Anteil im Vergleich zum Herbst 2024 sogar noch gestiegen.

Der Wohnungsbau braucht Unterstützung, um Fahrt aufzunehmen.

2024 verzeichneten die Unternehmen des Bauhauptgewerbes, die sich vor allem auf den Wohnungsneubau konzentrieren, einen preisbereinigten Umsatzeinbruch von 7 Prozent. Denn durch hohe Baumaterialpreise und gleichzeitig hohe Finanzierungskosten waren sowohl die Renditeerwartungen im Mietwohnungsbau als auch die privaten Bauherren stark beeinträchtigt. Viele Investoren warteten zunächst ab. Nach einer langjährigen Niedrigzinsphase war der Zinssatz für Hypothekarkredite im Neugeschäft (Durchschnittswert aller Laufzeiten) innerhalb kürzester Zeit (von Januar 2022 bis November 2023) von 1,3 Prozent auf 4,2 Prozent gestiegen. Entsprechend sanken die Baugenehmigungen um 17,1 Prozent 2024 – nach einem Einbruch im Vorjahr um 26,7 Prozent.

2024 sind die Zinssätze zwar wieder leicht gesunken, liegen aber derzeit bei rund 3,5 Prozent. Für die kommenden Monate dürfte mit keinem Rückgang zu rechnen sein. Private Bauherren und Investoren haben sich zwischenzeitlich auf die anhaltend höheren Baupreise und Zinssätze eingestellt. Das

Neugeschäftsvolumen der Wohnungsbaukredite nahm daher wieder zu. Bereits im vergangenen Jahr war ein Anstieg um 23 Prozent zu verzeichnen. Der positive Trend setzte sich auch zu Jahresbeginn 2025 fort und könnte ein erstes zaghaftes Zeichen dafür sein, dass die Talsohle im Wohnungsneubau langsam erreicht ist.

Auch die Zahl der Baugenehmigungen pendelt sich langsam auf einem sehr niedrigen Niveau ein. 2024 lag die Zahl der Baugenehmigungen bei fast 215.300 und damit auf dem niedrigsten Niveau der letzten 12 Jahre. Nach deutlich zweistelligen monatlichen Rückgängen waren erstmals im Dezember und Januar zaghafte einstellige Zuwächse zu verzeichnen. Wir gehen daher davon aus, dass sich im zweiten Halbjahr langsam eine Bodenbildung abzeichnen dürfte. Doch nur was schlussendlich auch gebaut wird, kann sich positiv auf die Umsatzentwicklung der Unternehmen auswirken.

Im Koalitionsvertrag ist ein umfangreiches Paket für den Wohnungsbau geschnürt. Nun gilt es das Konjunkturprogramm für den Wohnungsbau auch umzusetzen – es darf nicht wieder zu einer Hängepartie werden. Nur so wird der sich langsam abzeichnende Lichtblick im Wohnungsneubau auch zur Realität.

Für 2025 sind wir insgesamt etwas optimistischer als noch Ende letzten Jahres. Wir rechnen mit einem weiteren preisbereinigten Umsatzminus im Wohnungsbau von 4,0 Prozent.

Der Wirtschaftsbau – ein zweigeteiltes Bild.

Im internationalen Vergleich verzeichnet Deutschland unter den großen Industrienationen die schwächste Entwicklung. 2024 sank das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, nachdem es bereits 2023 um 0,3 Prozent rückläufig war. Für 2025 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute nur mit einem leichten Plus von 0,1 Prozent.

Der Blick auf den Wirtschaftsbau zeigt ein zweigeteiltes Bild. Auf der einen Seite ist der Wirtschaftshochbau derzeit stark geprägt von der Schwäche der deutschen Industrie. Das exportorientierte deutsche Geschäftsmodell ist angesichts der schwelenden Handelskonflikte und den hohen Energiepreisen stark unter Druck. Jeweils 39 Prozent der befragten Unternehmen gaben in der DIHK-Umfrage zu Jahresbeginn an in den kommenden 12 Monaten ihre Investitionen nicht auszuweiten bzw. zu kürzen. Dies dürfte sich negativ auf den Wirtschaftshochbau auswirken. Auf der anderen Seite stehen wir vor großen Transformationsaufgaben, die sich positiv auf die Bauleistungen im Wirtschaftstiefbau auswirken dürften. Die Auftragseingänge legten 2024 real um rund 7,5 Prozent zu. Angesichts der Probleme bei der Versorgung von Wirtschaft und Verbrauchern mit Energie dürften zukünftig erhebliche Investitionen in neue Stromtrassen zu erwarten sein. Auch die Instandhaltung des Schienennetzes hat eine große Priorität.

Somit rechnen wir damit, dass die positive Entwicklung im Wirtschaftstiefbau den schwächelnden Wirtschaftshochbau ausgleicht. Für 2025 prognostizieren wir für den Wirtschaftsbau insgesamt ein leichtes Plus von 0,5 Prozent.

Der Öffentliche Bau – geprägt von der vorläufigen Haushaltsführung.

Der Öffentliche Bau ist 2025 geprägt von der vorläufigen Haushaltsführung. Nach dem Aus der Ampelkoalition im November letzten Jahres wurde der Bundeshaushalt 2025 nicht mehr verabschiedet. Priorität Nummer eins muss nun also die schnellstmögliche Aufstellung und Verabschiedung eines Bundeshaushaltes sein – im besten Fall noch vor der Parlamentarischen Sommerpause. Wir rechnen mit ersten Auftragseingängen bei den Firmen aus Sondervermögen und dem künftigen Bundeshaushalt erst zum Jahresende. Die Kapazitäten sind zwar vorhanden, doch vor 2026 dürfte in der Baupraxis wenig

ankommen. Erste positive Effekte auf die Umsatzentwicklung dürften sich damit frühestens zu Jahresbeginn 2026 zeigen.

Hinzu kommt, dass die Kommunen, die 60 % der Bautätigkeit des Öffentlichen Baus ausmachen, für 2025 mit geringeren Bauausgaben rechnen. Denn um den immer weiter steigenden gesetzlichen Verpflichtungen in anderen Bereichen nachzukommen und die kommunalen Haushalte nicht zu überlasten, sparen die Gemeinden als erstes bei den Investitionen.

Von circa 1.000 befragten Bauunternehmen berichteten in der letzten Umfrage von Creditreform 36 % von Verletzungen der VOB Bestimmungen. Das ist der höchste Anteil seit 2016. 23 % meldeten eine Zuschlagserteilung auf das billigste und nicht auf das wirtschaftlich annehmbarste Angebot.

Für den Öffentlichen Bau rechnen wir somit trotz Sondervermögen unverändert mit einer Stabilisierung des realen Umsatzes von 0,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Eine positivere Entwicklung werden wir voraussichtlich im kommenden Jahr sehen können, wenn das Sondervermögen zusätzlich zu den Haushaltsmitteln des Bundes kommt.

Konjunkturprognose für das Bauhauptgewerbe 2025

Alles in allem bedeutet dies für das gesamte deutsche Bauhauptgewerbe im Jahr 2025 einen realen Umsatzrückgang von 1,0 Prozent. Damit sind wir etwas optimistischer als noch zu Jahresbeginn (-1,5 %). Während die Baupreise im Vorjahr um etwa 2 Prozent zulegten, erwarten die Forschungsinstitute im Durchschnitt für 2025 eine Steigerung um 2,4 Prozent.

Aber bis die Konjunkturprogramme am Markt ankommen und ihre positive Wirkung entfalten können, dürften noch einige Monate vergehen. Wir rechnen daher damit, dass es eine deutliche Zeitverzögerung geben wird, bis sich zusätzliche finanzielle Mittel in den Konjunkturzahlen widerspiegeln.

Deutschland muss ins Machen kommen.

ANSPRECHPARTNER

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Stabstelle Presse und Kommunikation
Kurfürstenstr. 129, 10785 Berlin

Britta Frischemeyer
Stabstellenleitung
T +49 30 21286-229
E britta.frischemeyer@bauindustrie.de
www.bauindustrie.de

Mai 2025