

Brancheninfo Bau

„INVESTITIONSRÜCKSTAND DER KOMMUNEN“

Steffen / 22.06.2026

Die Städte und Gemeinden sind in Deutschland ein wichtiger Auftraggeber für die Bauwirtschaft. Auf sie entfielen 2025 mit 37 Mrd. Euro rund die Hälfte der staatlichen Bauinvestitionen. Im Bauhauptgewerbe entfällt auf öffentliche Auftraggeber mehr als ein Viertel des Umsatzes. Nach langen Jahren der Investitionszurückhaltung stiegen die kommunalen Bauinvestitionen zwischen 2016 und 2025 um 87 Prozent. Dazu trugen neben steigenden Steuereinnahmen auch Sonderprogramme von Bund und Ländern bei. Ab 2022 machten sich dann auch die stark steigenden Baupreise bemerkbar.

Trotz dieses Anstiegs steht es weiterhin nicht gut um die Qualität der kommunalen Infrastruktur. Im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau führt das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) jährlich eine Umfrage unter Städten, Gemeinden und Landkreisen durch. Dabei geht es um die Finanzsituation, die Unterhaltung der Infrastruktur und die Einschätzung des Investitionsrückstands sowie dessen Entwicklung. In der aktuellen Umfrage, die zum Jahresanfang 2026 durchgeführt und im Frühsommer 2026 veröffentlicht wurde, zeigten sich die seit vielen Jahren bekannten Probleme.

Gesamtfinanzsituation

69 % der Kommunen bezeichneten ihre Gesamtfinanzsituation im Jahr 2025 als „mangelhaft“ oder „ausreichend“, lediglich 12 % als „gut“ bzw. „sehr gut“. Der resultierende Saldo von minus 57 Punkten hat sich gegenüber 2018 (plus 4 Punkte) drastisch verschlechtert. Zudem erwarteten 90 % der Kommunen in den kommenden fünf Jahren eine nachteilige Entwicklung ihrer Gesamtfinanzsituation.

Aktuelle Gesamtfinanzsituation						
	Mangelhaft	Ausreichend	Befriedigend	Gut	Sehr gut	Saldo*
Umfrage im Jahr 2018	17 %	16 %	31 %	32 %	5 %	4
Umfrage im Jahr 2019	23 %	18 %	27 %	29 %	4 %	-8
Umfrage im Jahr 2020	20 %	24 %	31 %	23 %	2 %	-19
Umfrage im Jahr 2021	26 %	22 %	29 %	21 %	2 %	-25
Umfrage im Jahr 2022	29 %	22 %	27 %	20 %	2 %	-29
Umfrage im Jahr 2023	38 %	24 %	22 %	13 %	2 %	-47
Umfrage im Jahr 2024	36 %	24 %	23 %	14 %	3 %	-43
Umfrage im Jahr 2025	44 %	25 %	18 %	11 %	1 %	-57

* sehr gut/gut minus ausreichend/mangelhaft

Unterhaltung der Infrastruktur

Im Durchschnitt aller 14 Aufgabenbereiche konnte die Unterhaltung der Infrastruktur in den vergangenen fünf Jahren von einem Drittel der Kommunen „vollständig“ bzw. „weitgehend“ gewährleistet werden, in 16 % der Kommunen jedoch „nur in geringem Umfang“ bzw. „gar nicht“. Dabei gibt es allerdings laut Umfrage 2025 deutliche Unterschiede. Auf der einen Seite wurde der bildungsrelevanten Infrastruktur, wie Einrichtungen für Kinderbetreuung und Schulgebäude sowie der Infrastruktur für den Brand- und Katastrophenschutz, eine hohe politische Bedeutung beigemessen. Auf der anderen Seite wurden die Straßen- und Verkehrsinfrastruktur, öffentliche Verwaltungsgebäude, Sportstätten und Kultureinrichtungen mit geringerer Priorität behandelt. Insbesondere der Bereich Straßen und Verkehr ist bereits seit vielen Jahren das Sorgenkind der kommunalen Investitionstätigkeit. Im Jahr 2025 sah sich rund ein Drittel der Städte und Gemeinden lediglich in der Lage, die Unterhaltung nur in geringem Umfang bzw. gar nicht leisten zu können.

Investitionsrückstand

Über alle Bereiche ermittelte das Difu für 2025 einen Investitionsrückstand von mehr als 231 Mrd. Euro. Dies ist ein Anstieg gegenüber 2024 um 7,2 %. Wie in all den Jahren zuvor führen die Schulen (68,9 Mrd. Euro) sowie Straßen und Verkehr (53,7 Mrd. Euro) mit einem addierten Anteil von 53 % die Negativliste an. Besonders auffällig ist hierbei der zunehmende Rückstand bei Sportstätten, dem Katastrophenschutz und öffentlichen Verwaltungsgebäuden, der jeweils gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen hat. Dies zeigt, dass die öffentlichen Liegenschaften zunehmend ein Alter und einen Zustand erreichen, der einer Sanierung bedarf.

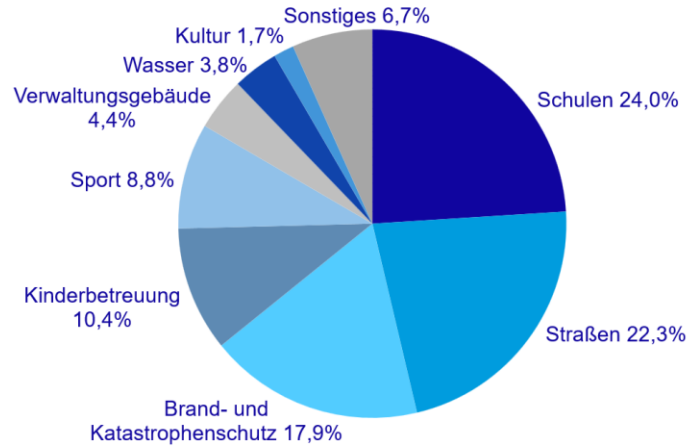
Investitionsrückstand nach Aufgabenbereichen					
	gravierend	nennenswert	gering/kein	Saldo*	in Mrd. Euro
Schulen	20 %	43 %	37 %	-26	68,9
Straßen und Verkehr	28 %	56 %	16 %	-68	53,7
Brand-/Katastrophensch.	15 %	43 %	42 %	-16	23,2
Öff. Verwaltungsgebäude	14 %	43 %	43 %	-14	22,2
Sportstätten, Bäder	20 %	45 %	35 %	-30	21,6
Kinderbetreuung	7 %	34 %	59 %	18	12,0
Wasserver- /-entsorgung	18 %	48 %	34 %	-32	10,4
Kultur	8 %	27 %	65 %	30	7,0
Sonstiges	8 %	43 %	49 %	-2	6,5
Gesundheitsinfrastruktur	19 %	38 %	43 %	-14	1,8
Informationsinfrastruktur	4 %	35 %	61 %	22	1,4
Wohnungswirtschaft	20 %	44 %	36 %	-28	1,9
ÖPNV	6 %	27 %	67 %	34	0,4
Energieerzeugung/-versorg.	6 %	29 %	65 %	30	0,1
Abfallwirtschaft	1 %	10 %	89 %	78	0,1
Insgesamt	13 %	67 %	20 %	-60	231,2

* geringer/kein Rückstand minus gravierender bzw. nennenswerter Rückstand

Verschärft wird die Situation dadurch, dass 42 % der Kommunen für die kommenden fünf Jahre ein Anwachsen des Rückstands erwarten. Nur 23 % gehen davon aus, diesen zumindest teilweise abbauen zu können. Die Mehrheit der Kommunen erwartet, dass sich der Zustand der Schulen in den kommenden Jahren verbessern wird, bei der Straße fallen die Einschätzungen hierzu gedämpfter aus. Nur 18 % gehen von einem Abbau des Investitionsrückstandes aus, während mit 52 % mehr als die Hälfte einen weiteren Anstieg erwartet. Insbesondere mit Blick auf das Sondervermögen hat diese Einschätzung eine hohe Relevanz. Die Kommunen planen laut Difu 24 % der Mittel aus dem Sondervermögen primär in die Schulinfrastruktur zu investieren. Rund 22 % sollen in die Straßen- und Verkehrsinfrastruktur und rund 18 % in den Brand- und Katastrophenschutz fließen.

Geplante Verteilung der kommunalen Mittel aus dem SVIK nach Bereichen

in Prozent, 2026



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2026 | BAUINDUSTRIE | Steffen

BAUINDUSTRIE

Zukunftsaussichten

Für Investitionen in Ländern und Kommunen stellt der Bund über das „Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität“ insgesamt 100 Mrd. Euro in einem Zeitrahmen von zwölf Jahren bereit. Mit Inkrafttreten des Länder-und-Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetzes (LuKIFG) am 11. Dezember 2025 stehen die Mittel den Ländern nun zur Verfügung. Ursprünglich war im Gesetzentwurf eine feste Quote von 60 Prozent, d.h. insgesamt 60 Mrd. Euro, für die Kommunen vorgesehen. Diese Vorgabe wurde jedoch im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens gestrichen. Stattdessen legen die Länder jeweils selbst in landesrechtlichen Regelungen die Höhe der Weitergabe der Mittel an die Kommunen fest. Dabei haben sie sich am ersten Entwurf orientiert und zum Großteil einen Anteil von 60 Prozent festgeschrieben oder sogar eine höhere Quote vereinbart.

Das KfW-Kommunalpanel zeigt in einer Sonderfrage auf, dass 2026 immerhin jede fünfte Kommune und 2027 sogar 38 % der Kommunen damit rechnen, dass das geplante Investitionsvolumen höher ausfällt als ohne die Mittel aus dem Sondervermögen. 62 % rechnen allerdings nicht damit, denn angesichts steigender Zinsen, eines deutlichen Aufwuchses der kommunalen Verschuldung durch die Aufnahme von Investitionskrediten, der Belastung durch die steigenden Sozialausgaben und gleichzeitig nur moderat steigender Steuereinnahmen, schränkt die aktuelle Finanzlage den Spielraum der Kommunen für Investitionen stark ein. Zudem kann der durchschnittlich zu erwartende Betrag an jährlichen Mitteln aus dem Sondervermögen in Höhe von rund 5 Mrd. Euro den durchschnittlichen Anstieg des Investitionsrückstandes nicht ausgleichen. Das Sondervermögen dürfte daher eher eine stabilisierende Wirkung auf die Investitionstätigkeit entfalten.

Regional ergeben sich allerdings große Unterschiede: Während in einigen Bundesländern ein Teil des Sondervermögens für bestimmte Aufgaben (wie den Krankenhaustransformationsfonds oder die Digitalisierung) abfließt, bevor die Mittel an die Kommunen anhand der Quote verteilt werden, wird in anderen Bundesländern wiederum der kommunale Anteil des Sondervermögens sogar deutlich durch zusätzliche Landesmittel aufgestockt.

Ihr Ansprechpartner
Sophie Steffen

Hauptverband der
Deutschen Bauindustrie e.V.
Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin
Postanschrift: 10898 Berlin

Kontakt
Telefon +49 30 21286-144
sophie.steffen@bauindustrie.de