
BAUKONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Petra Kraus –
Abteilung Konjunkturanalyse,
Statistik, Datenbank

// 05.02.2025

**Inkl. Ergebnisse der
BAUINDUSTRIE-Umfrage
und Prognose 2025**

Zusammenfassung

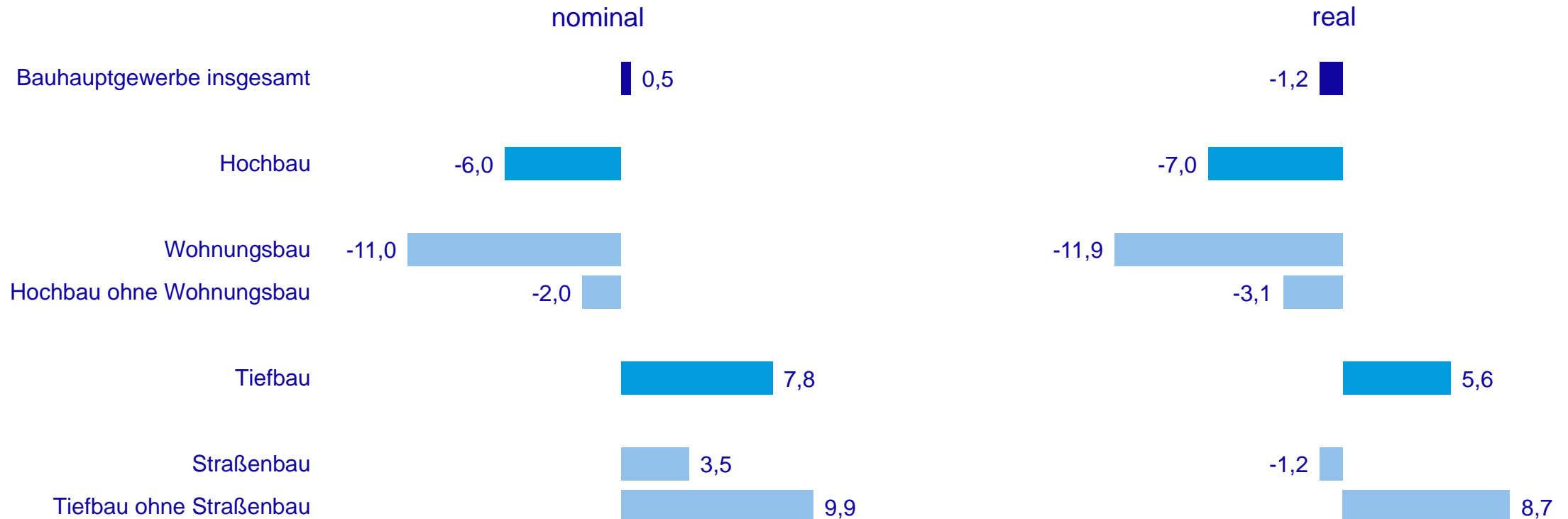
- **Der deutliche reale Orderrückgang 2023 (-4,4 %), hervorgerufen durch starke Baumaterial-, Energie-, Zins- und somit Baukostensteigerungen, konnte im ersten Halbjahr 2024 kurzzeitig gestoppt werden (+1,9 %).** Diese positive Entwicklung hatte Anfang des zweiten Halbjahres aber ein Ende gefunden: Für die ersten zehn Monate wird nun ein Rückgang von 1,9 % ausgewiesen. Der einzige Lichtblick war der Orderanstieg im November mit einem Plus von 16,6 %. Auch für den Wohnungsbau wurde überraschenderweise ein Anstieg ausgewiesen. Über alle elf Monate liegt der Auftragseingang aber immer noch im Minus (-0,5 %). **Die zweigeteilte Entwicklung der Baukonjunktur** hat sich aber (noch) fortgesetzt: Für den Wohnungsbau wurde ein realer und kalenderbereinigter Orderrückgang von 3,3 % gemeldet, für den Tiefbau - dank einiger Großprojekte - hingegen ein Plus von 3,7 %.
- **Aufgrund der zwischenzeitig besseren Auftragslage hat sich die Umsatzentwicklung (nach einem realen Minus von 5,3 % in 2023 (alle Betriebe)) 2024 etwas verbessert:** Die Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten meldeten für die ersten elf Monate „nur“ noch einen realen Umsatzrückgang von 1,2 % (nominal: + 0,5 %). Im ersten Halbjahr lag der Rückgang noch bei real 2,3 % (nominal: - 1,0 %).
- **Aufgrund der sich wieder abschwächenden Auftragslage klagten im Januar 2025 44 % der von ifo befragten Bauunternehmen über eine Behinderung ihrer Bautätigkeit durch Auftragsmangel, im Wohnungsbau sogar 57 %.** Die Meldungen über Stornierungen fallen mit durchschnittlich 8 % auch noch vergleichsweise hoch aus (Wohnungsbau: 10 %).

Zusammenfassung

- **Aufgrund des Nachfragerückgangs im vergangenen Jahr sowie der nach wie vor schlechten Auftragslage im Wohnungsbau und im Wirtschaftshochbau sowie der pessimistischen Einschätzung der Bauunternehmen hinsichtlich der Geschäftslage erwartet der HDB für das Gesamtjahr 2024 einen Umsatzrückgang (hochgerechnet auf alle Betriebe) von real rund 3,5 %.** Einem deutlichen Einbruch im Wohnungsbau steht eine Steigerung im Öffentlichen Bau und im Wirtschaftsbau gegenüber. Letzteres wird durch die gute Entwicklung im Wirtschaftstiefbau (überwiegend Bahn und Kabelleitungsbau) im ersten Halbjahr 2024 getragen. **Für 2025 erwartet der HDB angesichts der nach wie vor skeptischen Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Geschäftslage einen weiteren Umsatzrückgang von real 1,4 %.** Auch 2025 wird es einen - im Vergleich zu den Vorjahren allerdings moderateren - Rückgang im Wohnungsbau geben. Dieser wird eine Stagnation im Öffentlichen Bau und einem leichten Anstieg im Wirtschaftsbau gegenüberstehen.
- **Trotz des realen Umsatzrückgangs hatten die Unternehmen 2023 die Zahl ihrer Beschäftigten im Bauhauptgewerbe nahezu konstant gehalten (+1.120 auf 927.780).** Für 2024 erwartet der HDB allerdings einen Rückgang um 10.000 bzw. um 1 % auf 918.000 Personen - das ist der erste Rückgang seit 2008. Für 2025 geht der HDB von einem weiteren Rückgang um 8.000 auf 910.000 aus.

Gespaltene Baukonjunktur: Hochbau im Minus, Tiefbau im Plus.

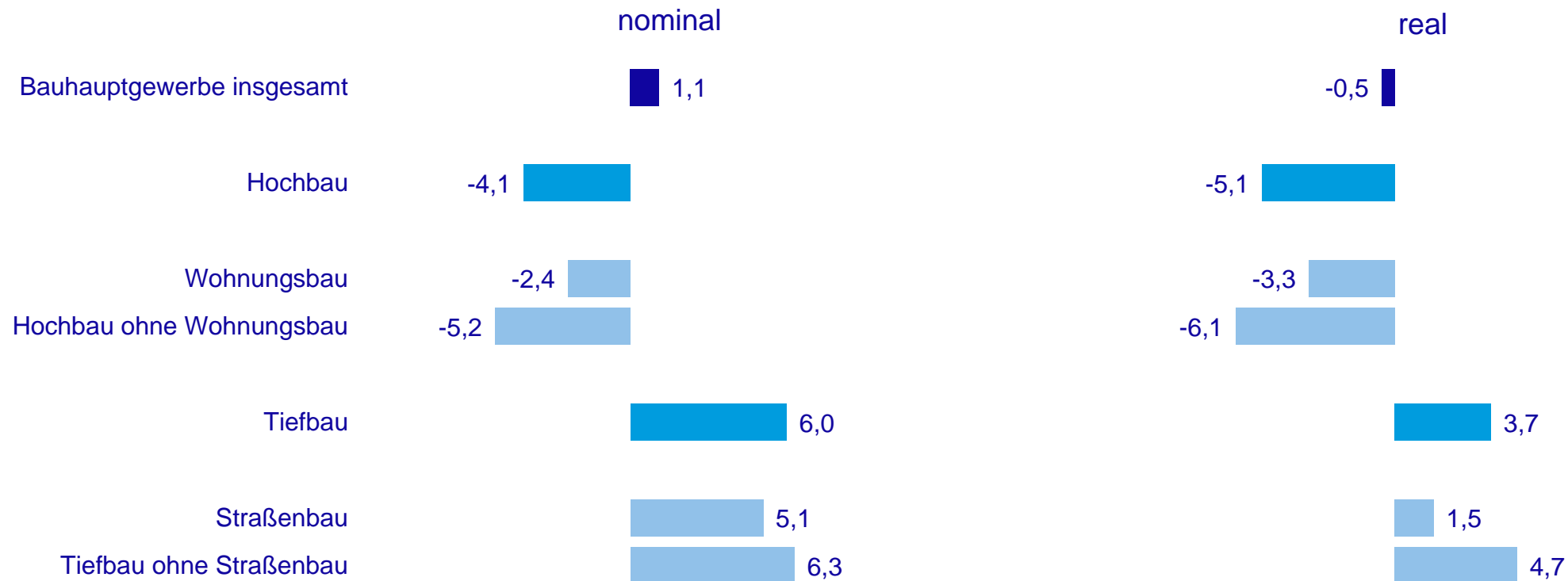
Baugewerblicher Umsatz, Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten, Jan.-Nov. 2024 / Jan.-Nov. 2023, in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt | BAUINDUSTRIE | Kraus

Großprojekte im Wirtschaftstiefbau (aus dem 1. Hj.) können die Rückgänge im Wohnungsbau und im Wirtschaftshochbau (real) nicht mehr ausgeglichen.

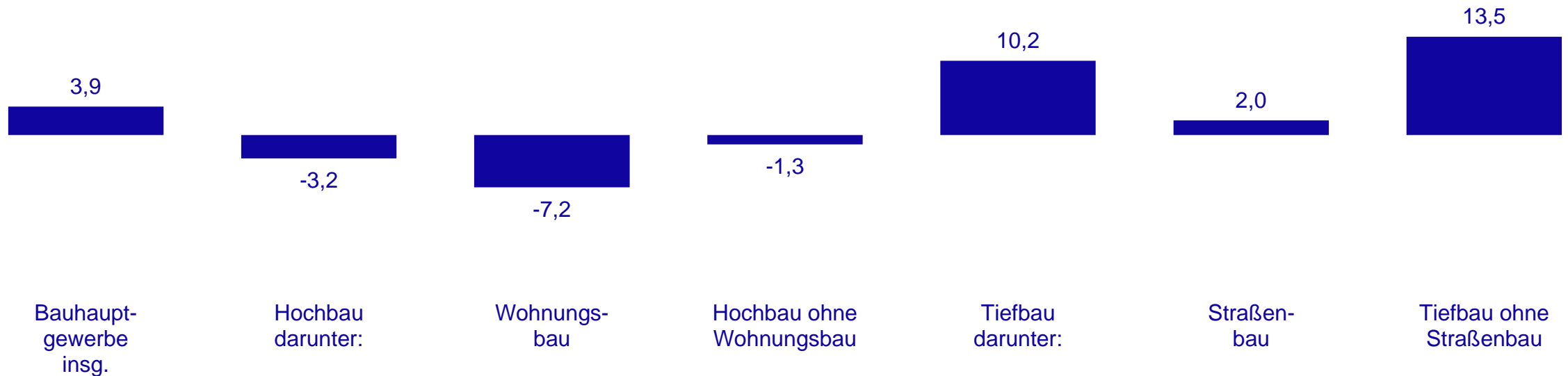
Auftragseingang, real kalenderbereinigt, Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten, Jan.-Nov. 2024 / Jan.-Nov. 2023, in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt | BAUINDUSTRIE | Kraus

Die rückläufigen Auftragseingänge sowie Stornierungen haben die Auftragsbestände im Wohnungsbau abschmelzen lassen. Großprojekte im Wirtschaftstiefbau haben dies für den Branchendurchschnitt aber ausgeglichen.

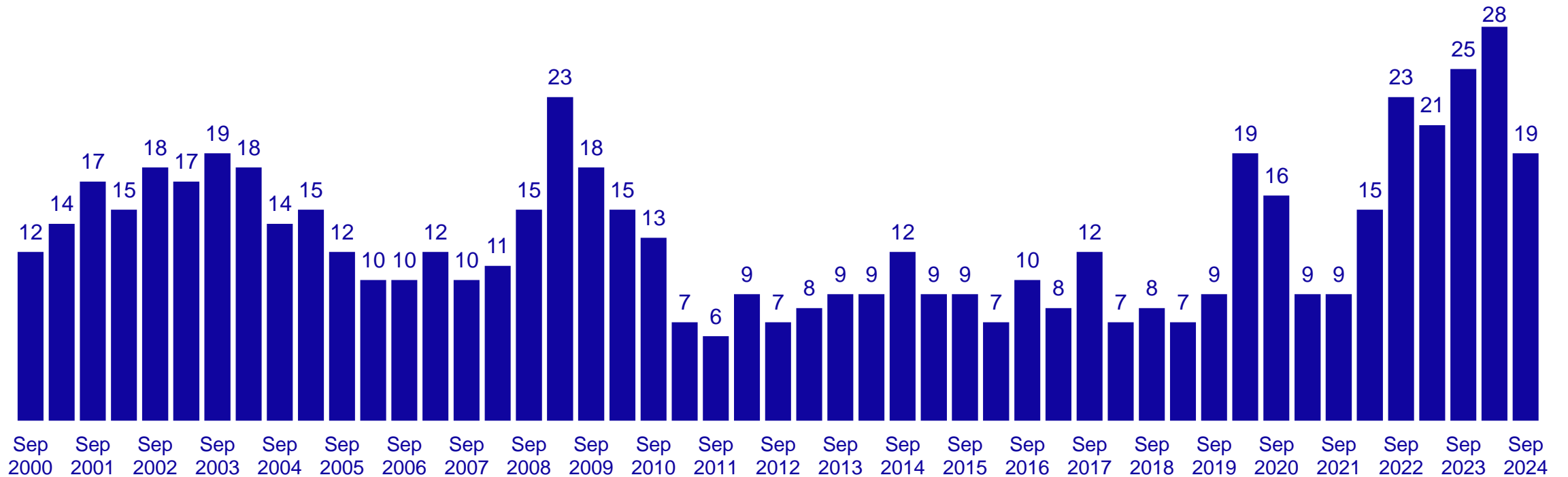
Realer Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe, Betriebe mit 20 u. m. Besch., zu Ende September 2024, in Prozent zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt | BAUINDUSTRIE | Kraus

Die Bauunternehmen sind seit Beginn des Angriffskrieges in der Ukraine (und deren Auswirkungen) von Auftragsstornierungen betroffen. Der Anteil der Betroffenen lag zwischenzeitlich über dem Niveau zur Finanzkrise.

Anteil der Bauunternehmen des Bauhauptgewerbes, die in den letzten sechs Monaten Stornierungen verzeichneten, in Prozent*

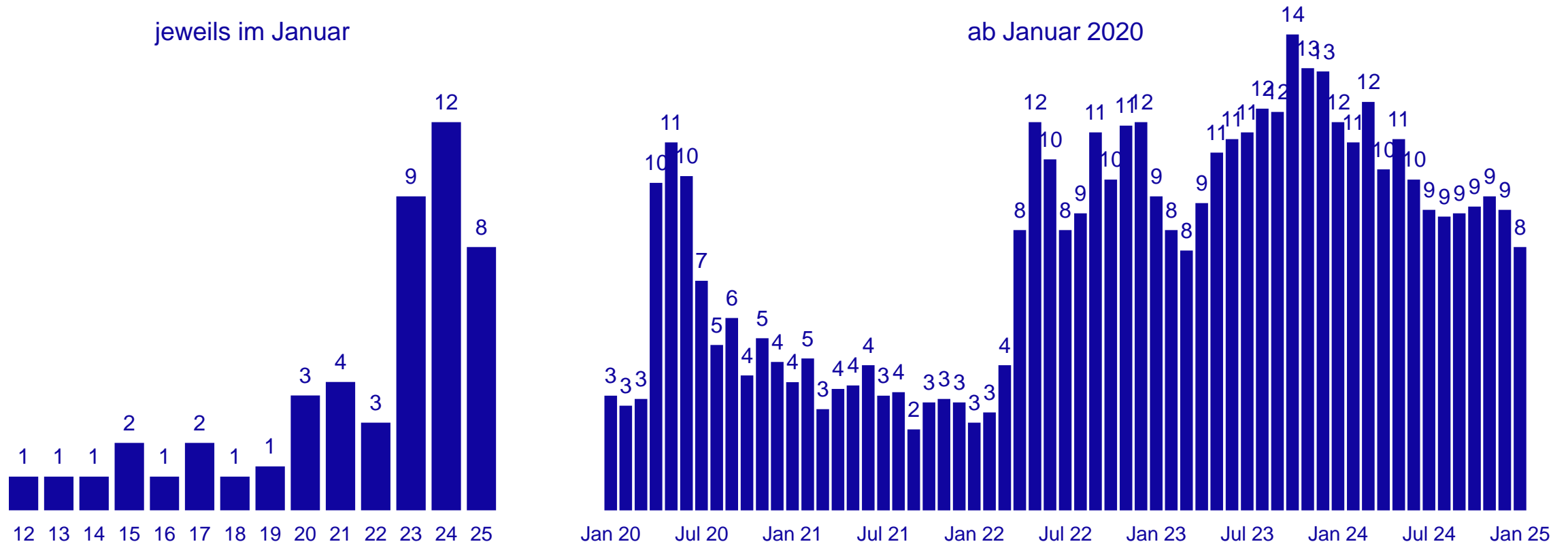


Quelle: ifo Institut | BAUINDUSTRIE | Kraus

*) Werte jeweils April und September

Die Bauunternehmen berichten auch weiterhin von Auftragsstornierungen.

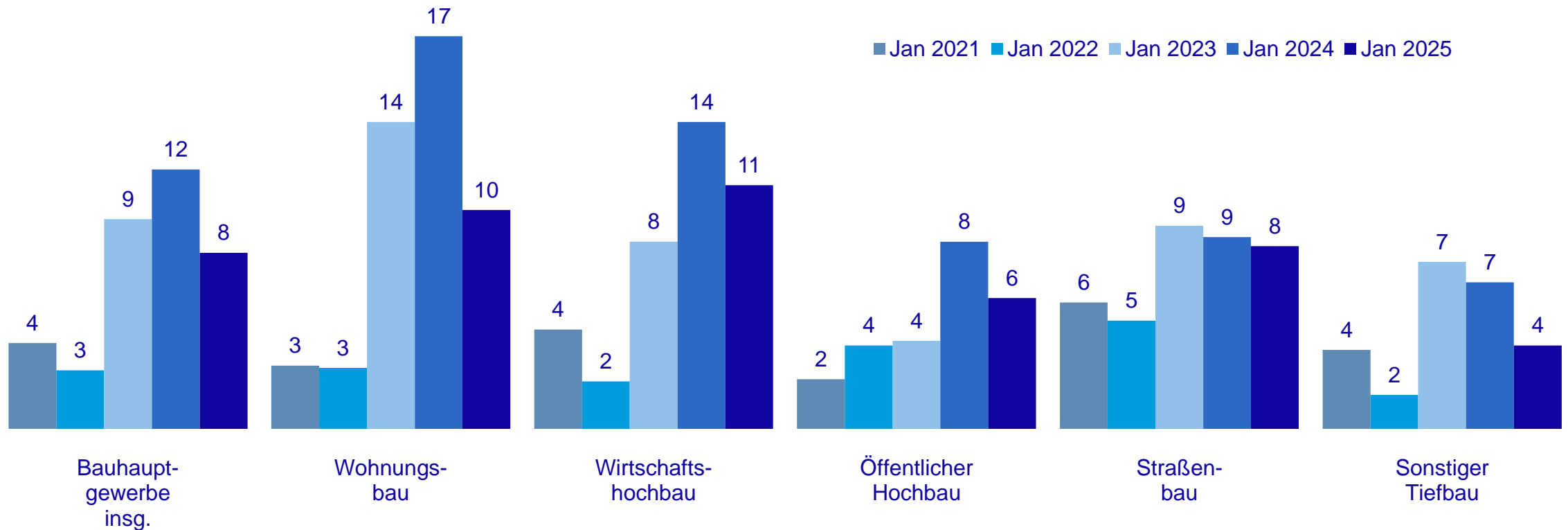
Anteil der Bauunternehmen des Bauhauptgewerbes, die angaben, dass ihre Bautätigkeit **aktuell durch Auftragsstornierungen** behindert wird, in Prozent



Quelle: ifo Institut | BAUINDUSTRIE | Kraus

Die Meldungen über Stornierungen sind innerhalb der Bausparten sehr unterschiedlich: Am höchsten fallen sie im Wirtschaftshochbau aus.

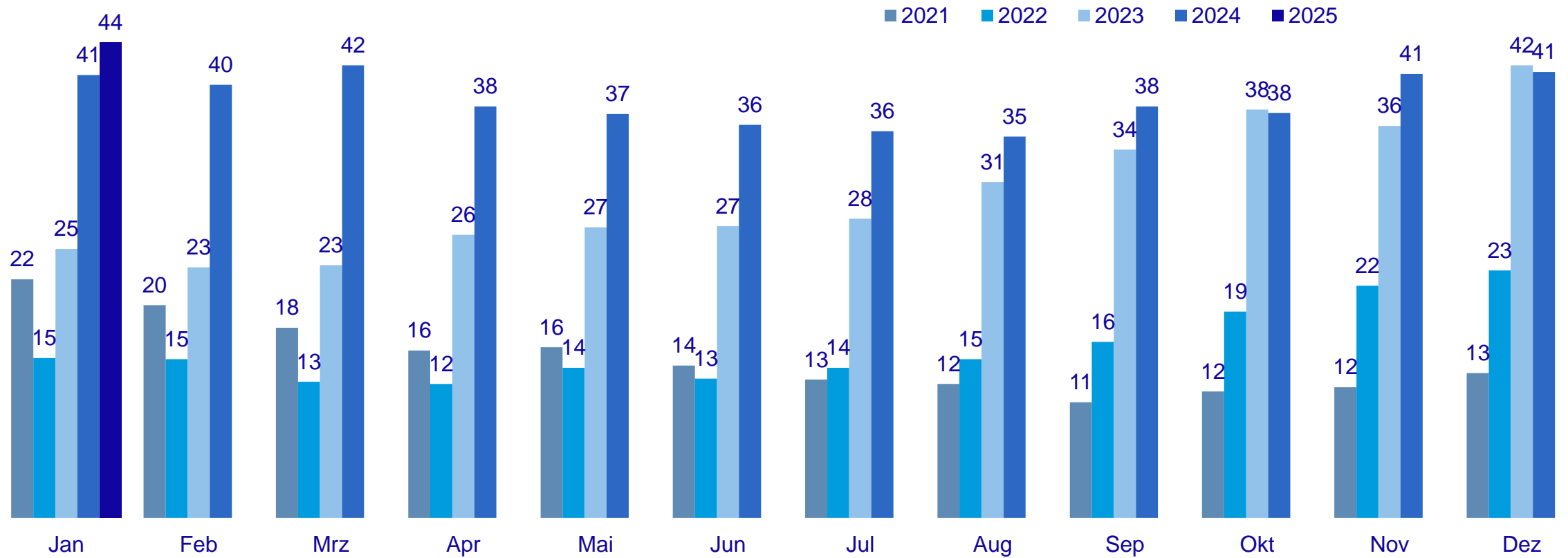
Anteil der Bauunternehmen des Bauhauptgewerbes, die angaben, dass ihre Bautätigkeit **aktuell durch Auftragsstornierungen** behindert wird, in Prozent



Quelle: ifo Institut | BAUINDUSTRIE | Kraus

Die Meldungen über Auftragsmangel haben deutlich zugenommen.

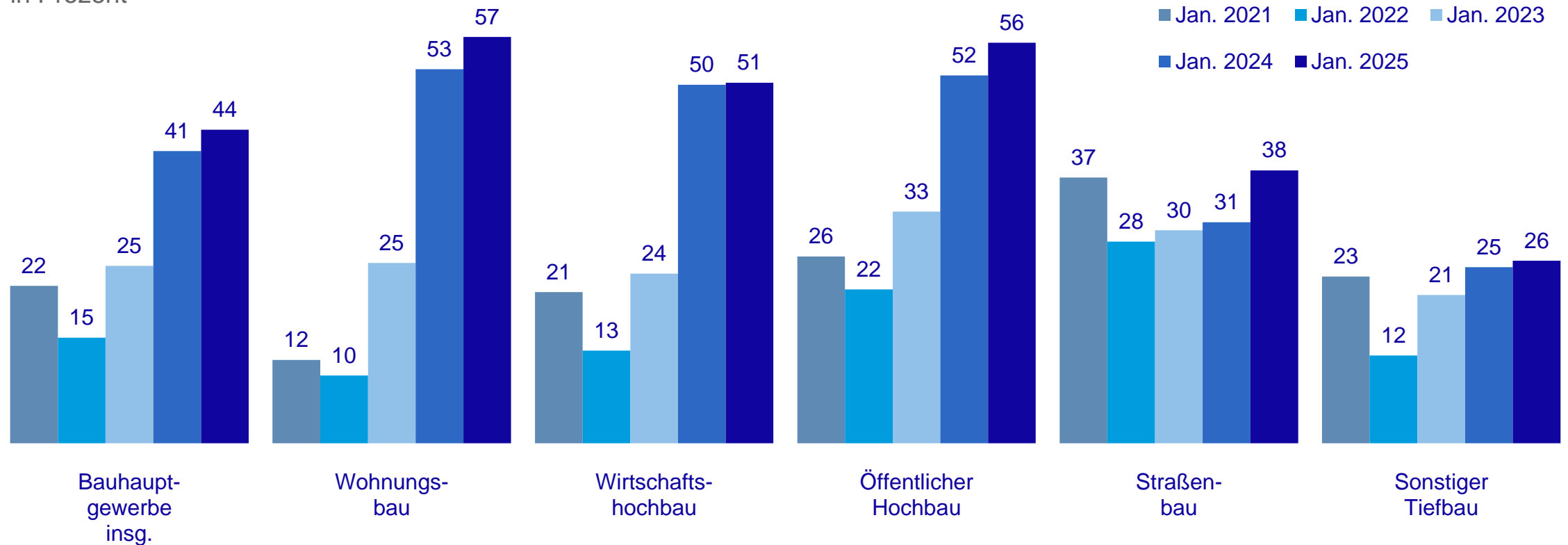
Anteil der Bauunternehmen des Bauhauptgewerbes, die angaben, dass ihre Bautätigkeit durch Auftragsmangel behindert wird, in Prozent



Quelle: ifo Institut | BAUINDUSTRIE | Kraus

Die Meldungen über Auftragsmangel sind innerhalb der Bausparten unterschiedlich: Am höchsten sind sie im Wohnungsbau und im Öffentl. Hochbau.

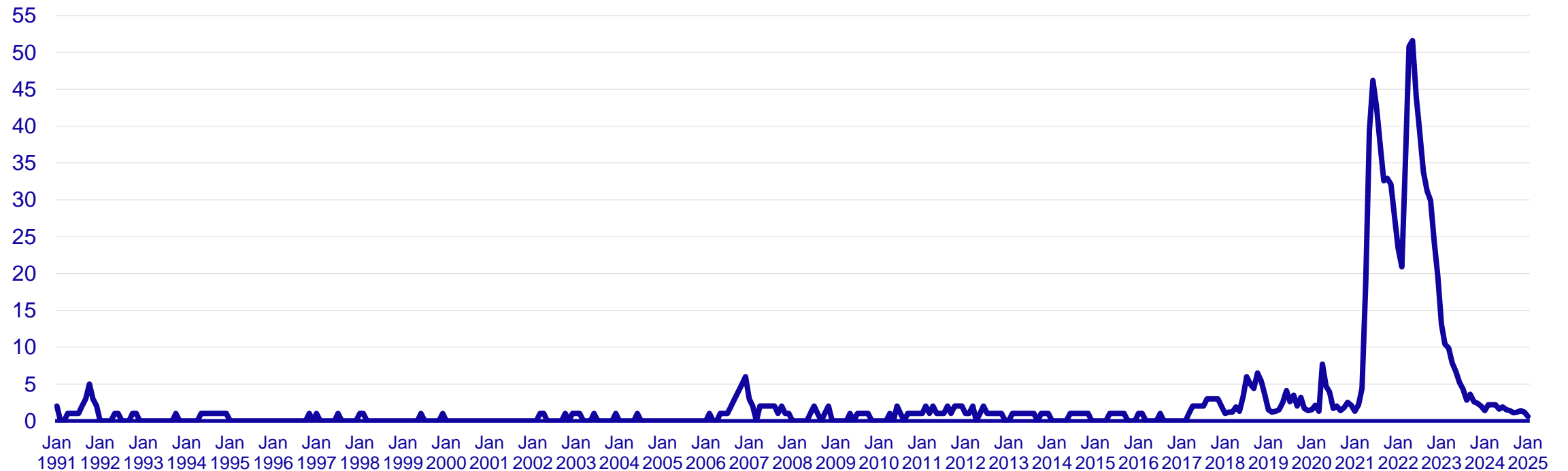
Anteil der Bauunternehmen des Bauhauptgewerbes, die angaben, dass ihre Bautätigkeit durch Auftragsmangel behindert wird, in Prozent



Quelle: ifo Institut | BAUINDUSTRIE | Kraus

Aufgrund des Angriffskrieges ist die „Behinderung der Bautätigkeit aufgrund von Materialknappheit“ zwischenzeitig stark gestiegen. Aktuell: Normalisierung.

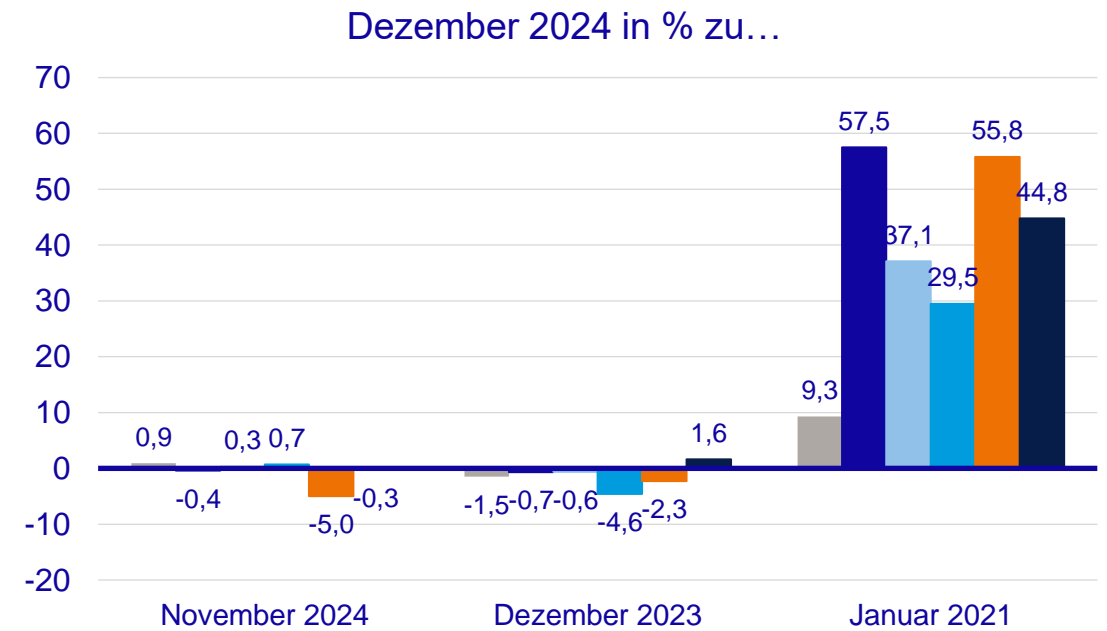
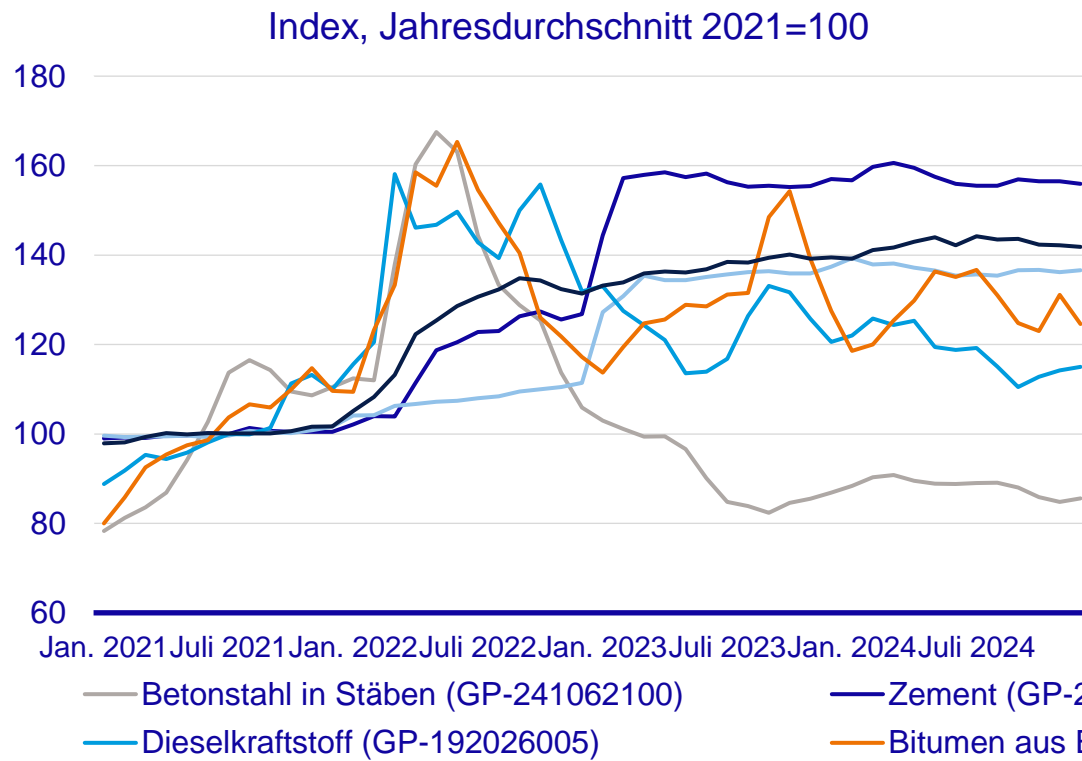
Anteil der Bauunternehmen des Bauhauptgewerbes, die angaben, dass ihre Bautätigkeit durch Materialknappheit behindert wird, Jan. 1991 bis Jan. 2025, in Prozent



Quelle: ifo Institut | BAUINDUSTRIE | Kraus

Ab 2021 deutliche Preissteigerungen (u.a. durch Lieferengpässe) bei Baumaterialien. Seit Mitte 2022 leichte Beruhigung bei einigen Produkten.

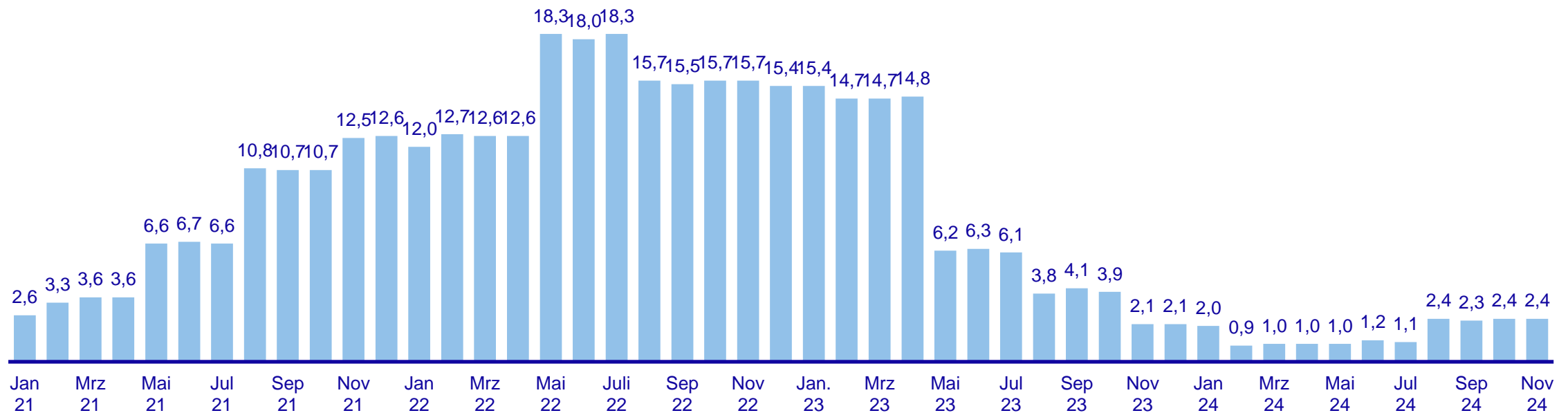
Erzeugerpreisindizes (ohne MwSt.), Index 2021=100



Quelle: Statistisches Bundesamt | BAUINDUSTRIE | Kraus

Die Preise für Leistungen des Bauhauptgewerbes hatten durch steigende Baumaterialpreise, Energiekosten und Zinsen deutlich zugelegt. Bis Juli 2024 Beruhigung der Baupreise. Gründe: Basiseffekt, Rückgang der Materialkosten, Nachfragerückgang. Aktuell ziehen die Preise wieder leicht an.

Preisindex ohne MwSt., 2021=100, Veränderung in Prozent zum Vorjahresmonat

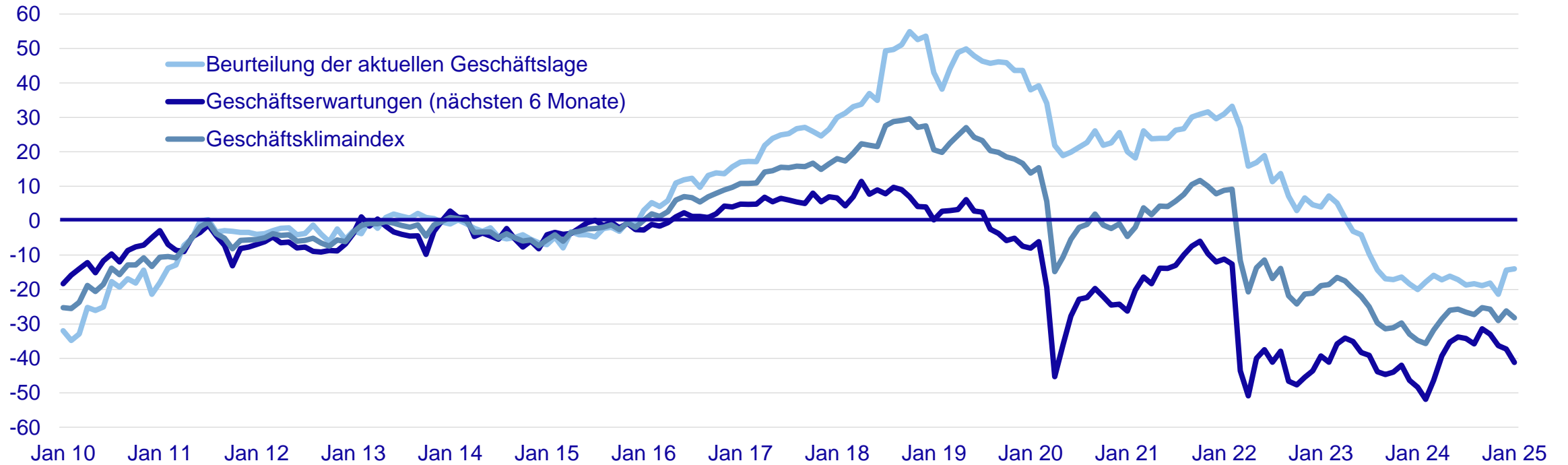


Anmerkung: die Datensprünge alle 3 Monate sind darauf zurückzuführen, dass der Baupreisindex nur vier Mal im Jahr erhoben wird (im Februar, Mai, August, November)

Quelle: Berechnungen des HDB auf Grundlage des Volumenindex des Statistischen Bundesamtes

Die Stimmung am Bau hatte sich deutlich verschlechtert: Der Krieg in der Ukraine und der Nachfrageeinbruch im Wohnungsbau haben den ifo Geschäftsklimaindex abstürzen lassen. Der Pessimismus überwiegt.

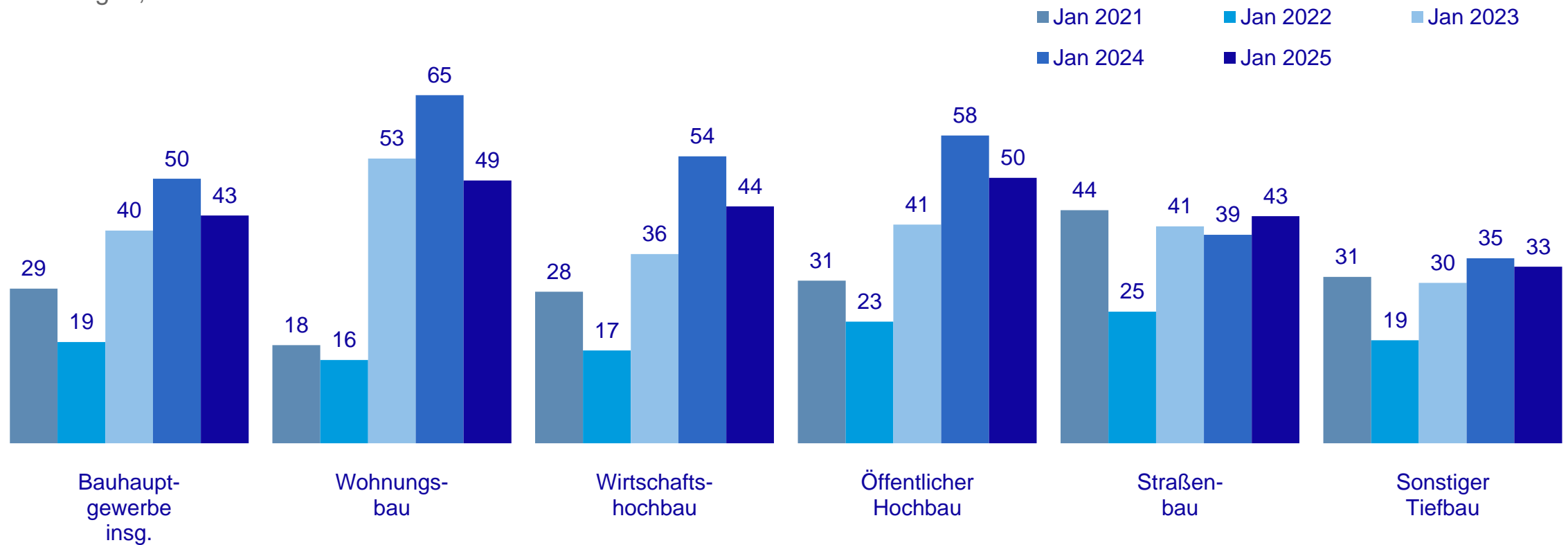
Einschätzung der Bauunternehmen: Saisonbereinigter Saldo aus „gut“/„schlecht“ und „günstiger“/„ungünstiger“-Meldungen



Quelle: ifo Institut | BAUINDUSTRIE | Kraus

Die Bauunternehmen schauen immer noch vergleichsweise pessimistisch in die nahe Zukunft.

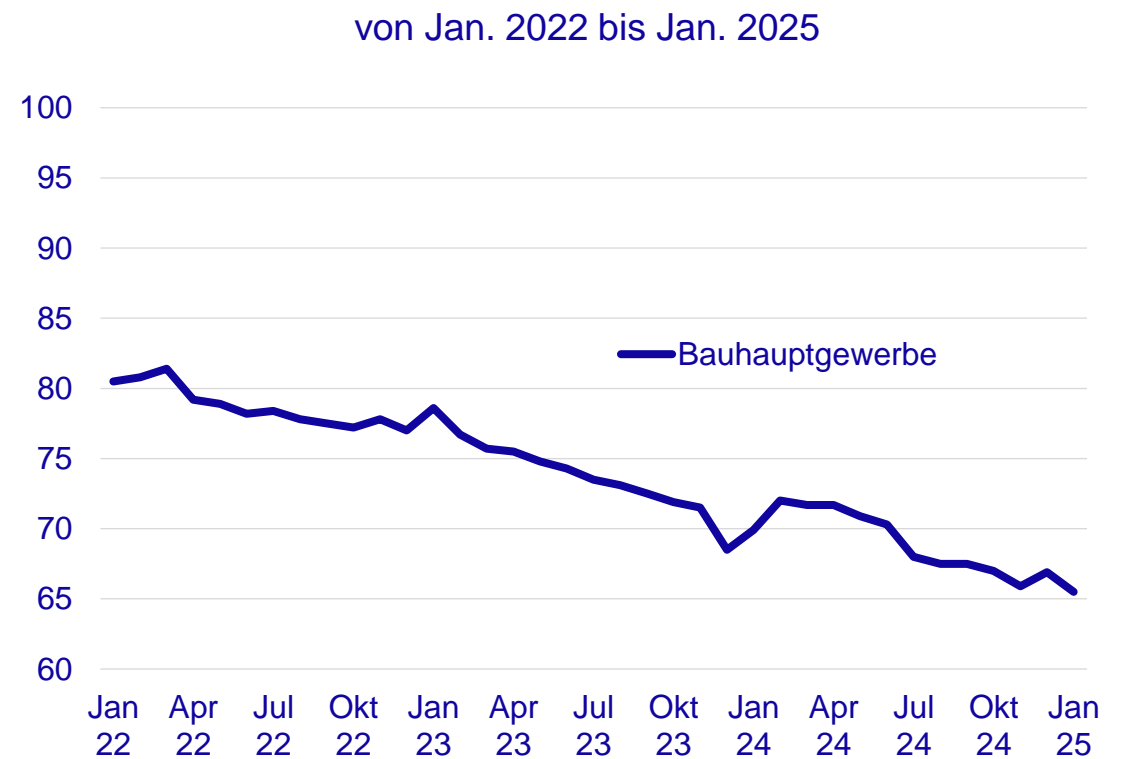
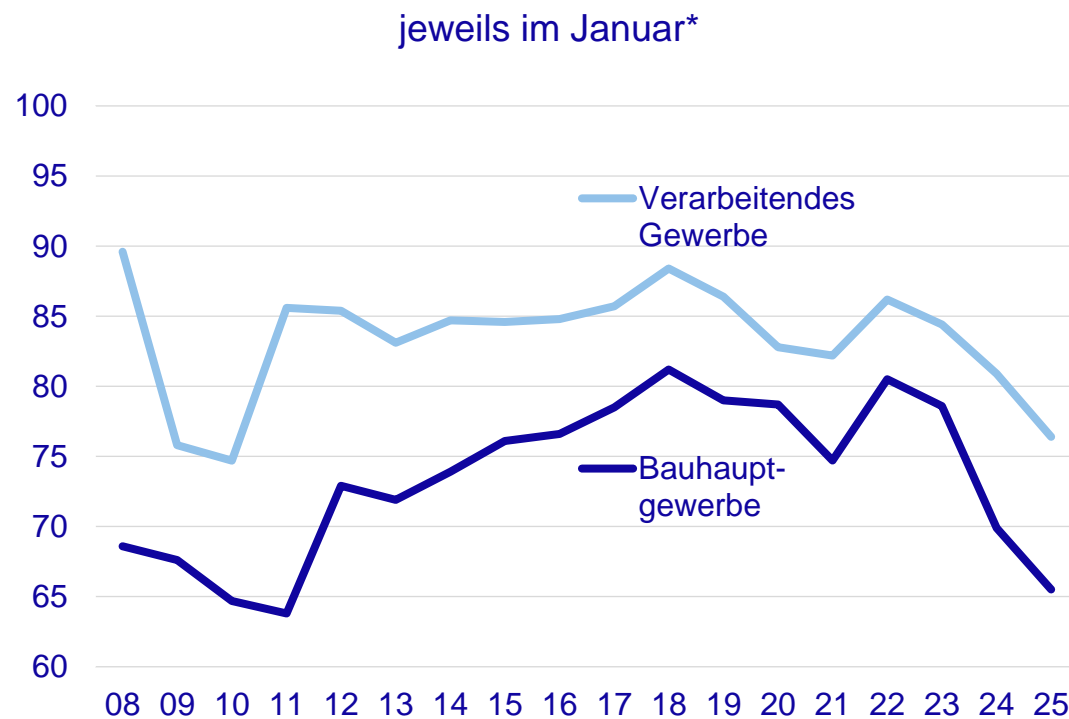
Einschätzung der Bauunternehmen zur **Geschäftserwartung in den kommenden sechs Monaten**: Anteil „eher ungünstiger“-Meldungen, Anteil in Prozent



Quelle: ifo Institut | BAUINDUSTRIE | Kraus

Die Maschinenauslastung der Bauunternehmen ist seit 2022 im Trend gesunken.

Kapazitätsauslastung der Maschinen im ..., in Prozent der Vollaustattung, saisonbereinigt

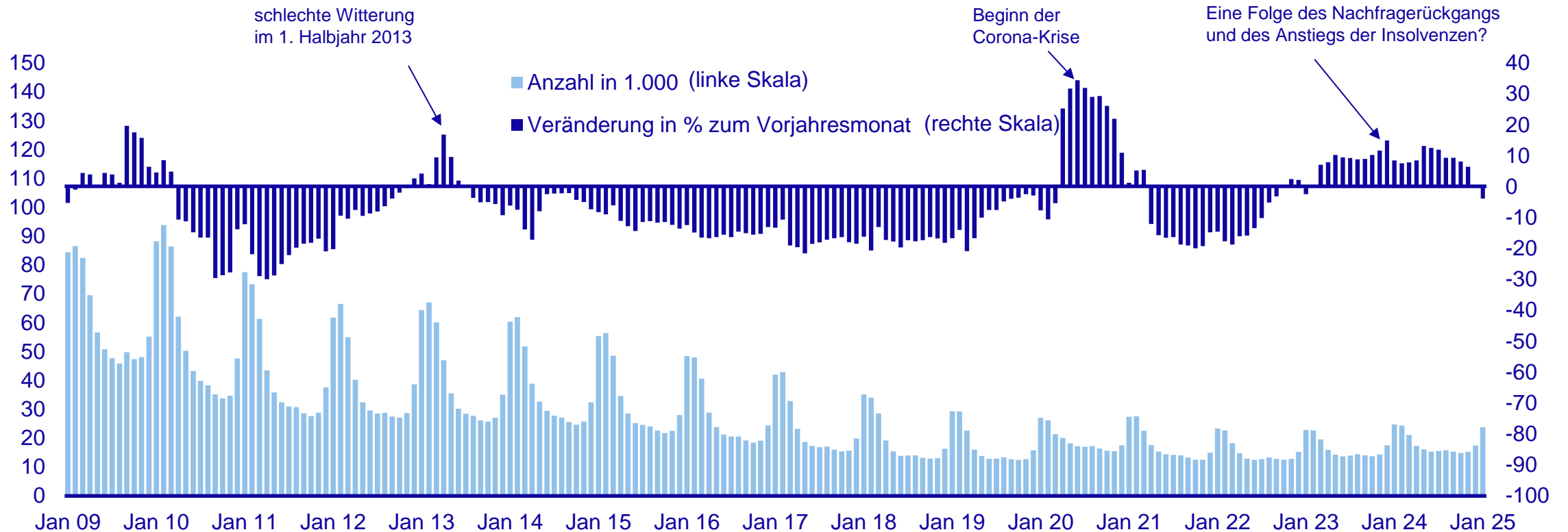


Quelle: ifo Institut | BAUINDUSTRIE | Kraus

*) Daten des Verarbeitenden Gewerbes liegen nur zu Quartalsbeginn vor

Baufacharbeiter sind aber nach wie vor gefragt, die „stille Reserve“ ist bald aufgebraucht. Aber: Erste Auswirkungen der baukonjunkturellen Abkühlung.

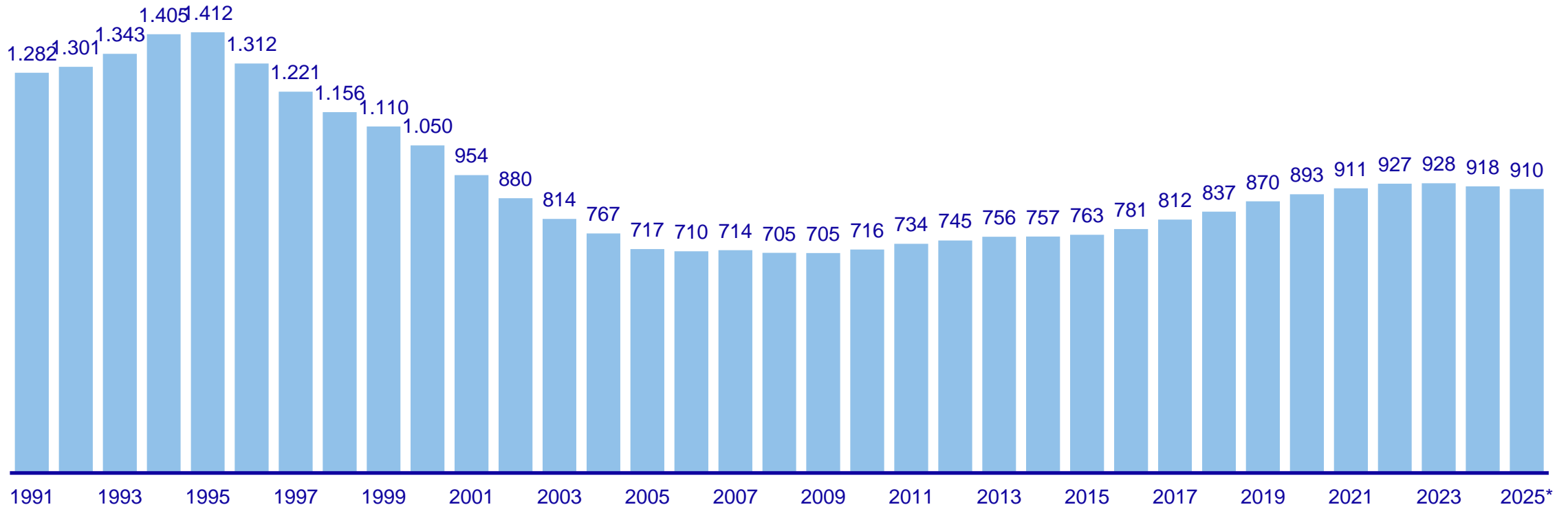
Arbeitslose Baufacharbeiter mit bauhauptgewerblichen Berufen, Jan. 2009 bis Jan. 2025, Anzahl in 1.000, Veränderung in Prozent



Quelle: Bundesagentur für Arbeit | BAUINDUSTRIE | Kraus

Der Hauptverband erwartet für 2025 einen weiteren Rückgang der Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe.

Beschäftigte im deutschen Bauhauptgewerbe, Anzahl in 1.000, Jahresdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt | BAUINDUSTRIE | Kraus

*) 2024 Schätzung und 2025 Prognose HDB

Der Hauptverband erwartet für das Bauhauptgewerbe 2025 bei der Produktion ein reales Minus von 1,4%. Das DIW** ist etwas optimistischer.

Bauinvestitionen, Umsatz der Betriebe im Bauhauptgewerbe, **real** in Prozent zum Vorjahr

Bauinvestitionen**

(Quelle 2024: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin)

	2022	2023	2024	2025*
Wohnungsbau	-4,3	-4,1	-5,0	-1,1
Wirtschaftsbau	-2,4	-4,1	-2,6	+0,8
Öffentlicher Bau	-4,8	+0,8	+1,4	-2,6
Gesamt	-3,9	-3,4	-3,5	-0,9
BIP	+1,4	-0,3	-0,2	+0,2

Baugewerblicher Umsatz***

im Bauhauptgewerbe, alle Betriebe

	2022	2023	2024*	2025*
	-4,8	-10,7	-13,0	-5,0
	-4,2	-1,1	+1,0	+0,5
	-6,0	-1,7	+2,5	+0,0
Gesamt	-5,0	-5,3	-3,5	-1,4

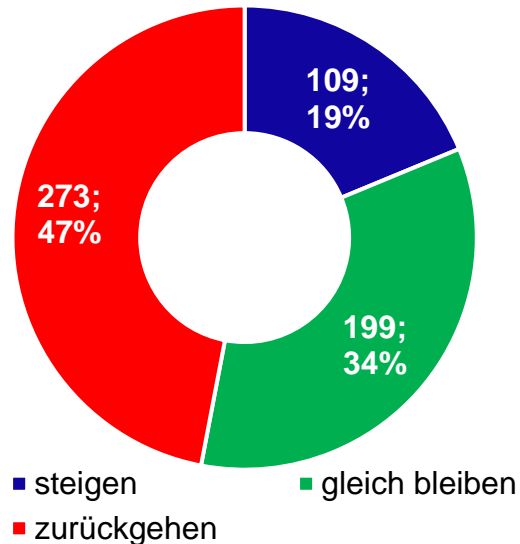
*) Prognose Bauinvestitionen/BIP: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin vom 12.12.24, Prognose Umsatz: HDB vom 13.1.25 ***) inkl. Ausbaugewerbe, Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen, Nachbarschaftshilfe, Schwarzarbeit, inkl. MwSt.; das Statistische Bundesamt hat die Daten bis 2023 aufgrund einer Generalrevision überarbeitet ***) ohne MwSt.

Quelle: Statistisches Bundesamt | DIW | BAUINDUSTRIE | Kraus

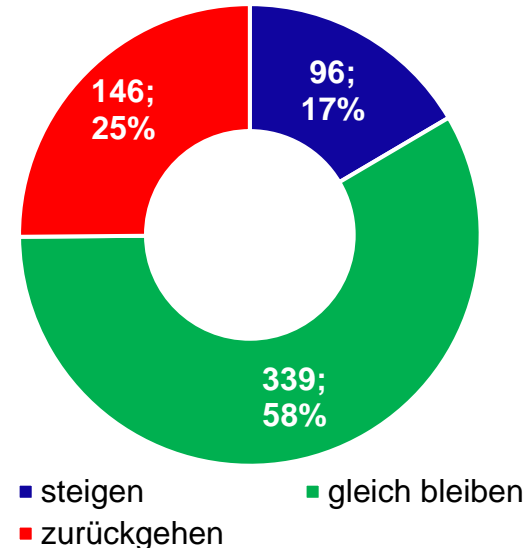
Die HDB-Einschätzung wird von den Mitgliedern geteilt: Nahezu jeder zweite Umfrageteilnehmer erwartet für 2025 eine schlechtere Umsatzentwicklung als 2024. Jeder vierte geht von einem Beschäftigtenrückgang im eigenen Unternehmen aus.

Umsatz- und Beschäftigtenentwicklung, Angaben in absolut und in %

„Was erwarten Sie, wie sich der **Umsatz** Ihres Unternehmens 2025 im Vergleich zu 2024 entwickeln wird?“



„Wie wird sich die **Beschäftigung** in Ihrem Unternehmen 2025 im Vergleich zu 2024 voraussichtlich entwickeln?“

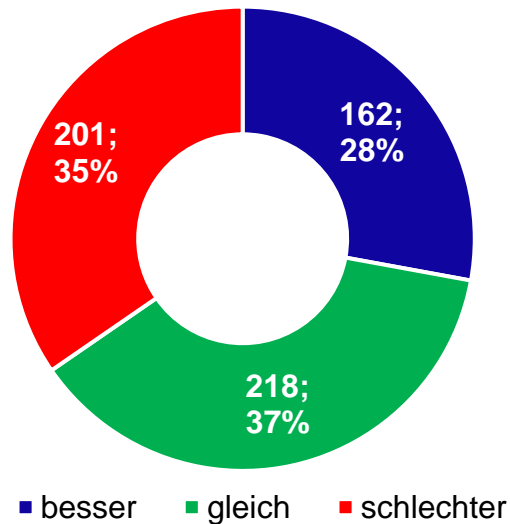


Quelle: HDB, 3. Konjunkturumfrage vom 4. bis zum 23. Dezember 2024 (581 Teilnehmer)

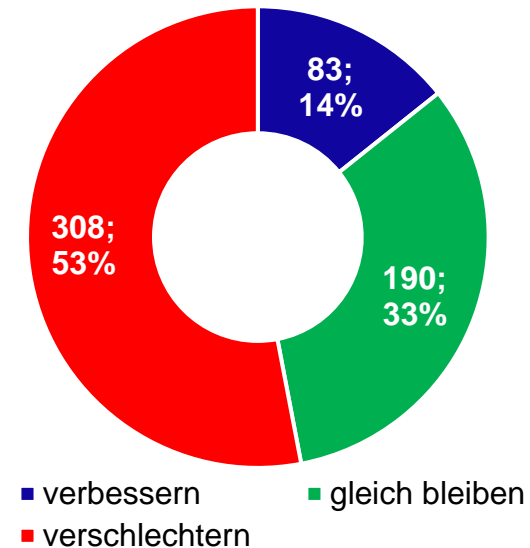
Zusätzlich zum Umsatzrückgang wird eine Verschlechterung der Ertragslage in 2025 erwartet: Davon gehen 53 % der Befragten aus.

Entwicklung der Ertragslage, Angaben in absolut und in %

„Wie war die Ertragslage Ihres Unternehmens 2024, verglichen mit 2023?“



„Was erwarten Sie, wie sich die Ertragslage Ihres Unternehmens 2025 im Vergleich zu 2024 entwickeln wird?“



Quelle: HDB, 3. Konjunkturumfrage vom 4. bis zum 23. Dezember 2024 (581 Teilnehmer)

BAU INDUSTRIE

Wir machen Bauen zur Branche.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin

030 21286-0

petra.kraus@bauindustrie.de

bauindustrie.de