Helaba

Im Fokus: Branchen
4. Juni 2025

Deutsche Bauindustrie vor dem Aufschwung

Nach vier Rückgängen dürften die deutschen Bauinvestitionen 2025 immerhin stagnieren. 2026 sollte dann sogar ein Wachstum in der Größenordnung von 2 % möglich sein. Für den Bau bessern sich die Rahmenbedingungen und die neue Bundesregierung wird die Ausgaben für Infrastruktur sowie im Wohnungsbau erhöhen. Davon profitieren in erster Linie der öffentliche Bau und der Wohnungsbau. Aber auch die Bauindustrie selbst ist herausgefordert: Sie muss ihre Produktivität erhöhen, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken und kostengünstiges Bauen zu ermöglichen.



Dr. Stefan Mütze
Konjunktur/
Branchen

Die deutschen **Bauinvestitionen** sind 2024 zum vierten Mal in Folge preisbereinigt gesunken (-3,2 %). Sie liegen damit um 13 % unter dem Niveau von 2020. 2025 dürfte die Bautätigkeit stagnieren. Im Verlauf des Jahres sollte sich aber die Wirtschaftslage in der Branche bessern und 2026 wird es aus heutiger Sicht erstmals wieder einen Zuwachs (+ 2 %) geben. Wesentliche Gründe für die Besserung sind die von der neuen Bundesregierung vorgesehenen **höheren Ausgaben für die Infrastruktur und den Wohnungsbau**, wieder **steigende Realeinkommen** der privaten Haushalte und leicht gesunkene Hypothekenzinsen. Die Kostensteigerungen am Bau sind zwar zurückgekommen, allerdings bleibt das Niveau erhöht. Auch belasten bürokratische Hemmnisse weiterhin. Das **ifo Geschäftsklima** der Branche ist zwar immer noch pessimistisch. Gleichwohl zeigen die letzten Monate eine tendenzielle Besserung, sowohl bei der Lageeinschätzung als auch bei den Erwartungen (vgl. Grafik S. 2).

Höhere Verschuldung für Infrastruktur hilft Bauwirtschaft

Bundestag und Bundesrat haben mit einer Grundgesetzänderung eine **Lockerung der Schuldenbremse** beschlossen. Verteidigungsausgaben über 1 % des Bruttoinlandsprodukts (rund 43 Mrd. Euro) können zukünftig mit neuen Schulden finanziert werden. Daneben wurde ein **500 Mrd. Euro schweres „Sondervermögen“** beschlossen, aus dem in einem Zeitraum von zwölf Jahren **Investitionen in die Infrastruktur** und in das Erreichen der Klimaneutralität 2045 finanziert werden sollen. 100 Mrd. Euro hiervon sind für Länder und Kommunen und ebenso viel für den Klima- und Transformationsfonds (KTF) vorgesehen. In der Summe werden sich diese Maßnahmen bei den Bauinvestitionen deutlich positiv auswirken. Dies gilt insbesondere für das Sondervermögen Infrastruktur. Aber auch die Neuregelung der Verteidigungsausgaben erweitert den Spielraum im regulären Haushalt. Beim Sondervermögen Infrastruktur und Klimaschutz gelten Investitionen, die 10 % des Ausgabenvolumens des Haushalts überschreiten, als zusätzlich. Bei Gleichverteilung der Fondsmittel können jährlich rund 40 Mrd. Euro zusätzlich ausgegeben werden.

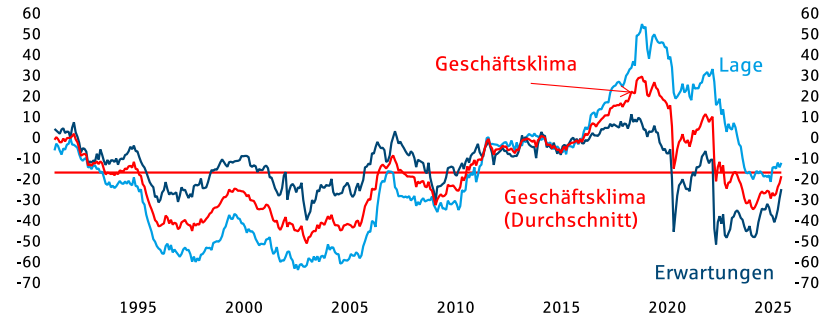
Bauwachstum erst 2026

	2024		2024	2025	2026
Investitionen	Mrd. € nominal	Anteil %	reale Veränderung, %		
Wohnungsbau	280,6	60,4	-5,0	0,0	2,5
Nichtwohnungsbau	183,2	39,4	-0,3	0,7	1,5
darunter: Staat	68,7	14,8	2,2	2,0	3,0
darunter: Wirtschaftsbau	115,5	24,8	-1,8	-1,0	0,5
Bauinvestitionen	464,8	99,8	-3,2	0,0	2,0

Quellen: Statistisches Bundesamt, Prognosen: Helaba Research & Advisory

Noch pessimistisches Geschäftsklima

ifo Geschäftsklima Bau, Saldo



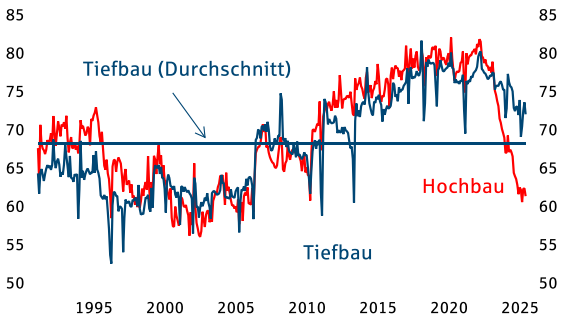
Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Die zu erwartenden zusätzlichen Ausgaben dürften sich in allen drei Bausparten positiv auswirken. Allerdings werden die **Effekte im öffentlichen Bau am größten** ausfallen. So sind der Straßen- und Brückenbau klassische Bereiche des öffentlichen Baus. Auch schlagen sich noch höhere Investitionen der Deutschen Bahn und im ÖPNV teilweise dort nieder. Der Wohnungsbau profitiert von höheren Mitteln des KTF, die z.B. in die energetische Gebäudesanierung fließen.

Der neue Infrastrukturfonds wird in den kommenden Jahren für zusätzliche Nachfrage vor allem im Tiefbau einschließlich des Straßenbaus führen. Allerdings liegt dort im Gegensatz zum Hochbau die Kapazitätsauslastung bereits bei hohen 72 % und damit über dem langjährigen Durchschnitt. Eine spürbare **Ausweitung der Baukapazitäten** dürfte **kurzfristig kaum möglich** sein, da die hierfür erforderlichen Investitionen Zeit benötigen. Der lange Förderzeitraum gibt den Unternehmen immerhin Planungssicherheit. Trotzdem besteht die Gefahr, dass die Verausgabung der Fördermittel auch in höhere Preise münden könnte. Eine nur allmähliche, stetige Steigerung der Ausgaben wäre deswegen sinnvoll.

Überdurchschnittliche Auslastung im Tiefbau

Kapazitätsauslastung in % der Vollauslastung

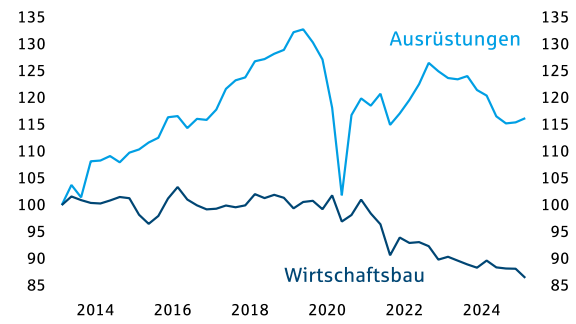


Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Der **öffentliche Bau** ist bereits 2024 als einzige Sparte gewachsen. Auch in diesem Jahr wird er sich mit voraussichtlich 2 % wieder deutlich günstiger entwickeln als der Wohnungs- und der Wirtschaftsbau. Ab 2026 werden sich zusätzlich die höheren Verschuldungsspielräume positiv auswirken, so dass die Bautätigkeit um 3 % zulegen sollte.

Ausrüstungen stimulieren Wirtschaftsbau kaum

Reale Investitionen, Index: Q1 2013 = 100



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Wirtschaftsbau: Vorerst keine Trendwende

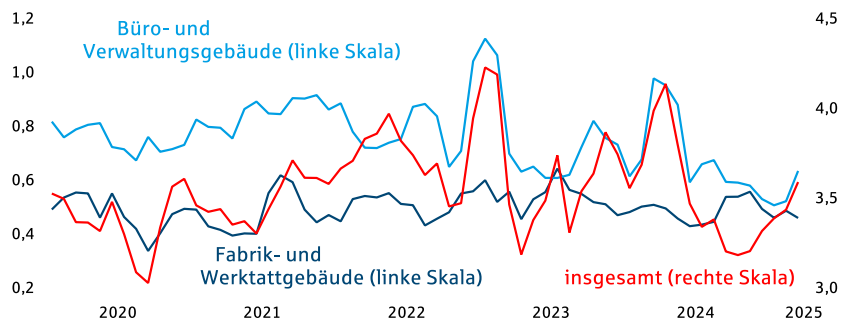
Deutlich weniger günstig sieht es im Wirtschaftsbau aus, der mit einem Anteil von rund einem Viertel größer ist als der öffentliche Bau (14,8 %). Die deutsche Wirtschaft hat in den vergangenen Jahren an Wettbewerbsstärke verloren. Die Ausrüstungsinvestitionen hatten 2022 das Vor-Corona-Niveau nicht mehr erreicht und sind in den beiden letzten Jahren sogar gesunken. Die globalen Zollauseinandersetzungen führen nun zu hoher Unsicherheit und verstärken den Investitionsattentismus. Hieran dürfte sich kurzfristig nur wenig ändern.

Zudem zeigen Phasen wie die Jahre von 2013 bis 2019, dass auch **bei steigenden Ausrüstungsinvestitionen kaum mehr in Wirtschaftsbauten investiert** wird. Ein Grund hierfür dürfte sein, dass neue Ausrüstungen häufig in bestehenden Gebäuden untergebracht werden können, so dass kein Neubau nötig wird.

Die **Genehmigungen im Nichtwohnungsbau** verliefen zuletzt **schwach**. Insgesamt wurden im ersten Quartal 2025 gemessen in Euro 10,5 % weniger neue Gebäude genehmigt. Eine Trendwende ist in wichtigen Sparten nicht zu sehen. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wird die Nachfrage weiterhin durch das verbreitete Arbeiten im Homeoffice gebremst. Die Lage im stationären Einzelhandel bleibt angespannt und geringe Investitionen der Unternehmen lassen eine kurzfristige Trendwende bei Fabrik- und Werkstattgebäuden erstmal nicht erwarten.

Schwache Genehmigungen im Nichtwohnungsbau

Mrd. Euro pro Monat, saisonbereinigt



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Die Ausrüstungen dürften erst 2026 leicht um 1,5 % steigen, nach einem Minus von 1 % in diesem Jahr. Unter diesen Rahmenbedingungen werden die **Investitionen im Wirtschaftsbau 2025 zum siebten Mal in Folge rückläufig** sein. Allerdings dürfte das Minus mit 1 % geringer ausfallen als in den Vorjahren. Zuletzt sind die Auftragseingänge insbesondere im gewerblichen Tiefbau stark gestiegen. Diese Aufträge könnten dazu beitragen, dass 2026 ein leichter Zuwachs von 0,5 % erreicht wird.

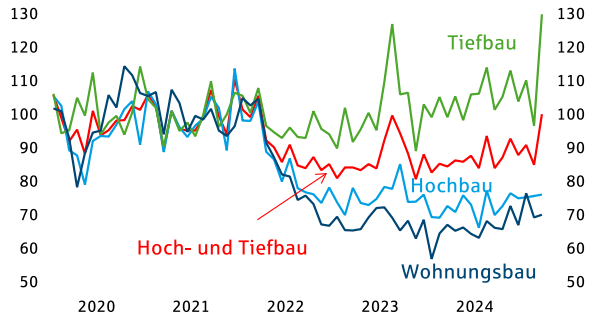
Trendwende im Wohnungsbau

Der Wohnungsbau ist mit einem Anteil von über 60 % an den gesamten Bauinvestitionen die wichtigste Sparte. Insofern war der Rückgang in diesem Bereich von 15 % seit 2020 konjunkturell besonders schmerzlich. Eine Häufung von negativen Effekten hat hierzu geführt: So hatte sich die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien mit den sinkenden Realeinkommen aufgrund des Inflationsschubs, den deutlich höheren Baukosten ab 2021 sowie dem starken Anstieg der Hypothekenzinsen ab 2022 deutlich verringert. Die angespannte Haushaltslage des Bundes führte zudem zu teilweise abrupten Förderkürzungen, die den Wohnungsbau belasteten.

Mittlerweile haben sich die **Rahmenbedingungen auch für den Wohnungsbau verbessert**. So steigen seit 2024 die Realeinkommen der privaten Haushalte. Auch die Wohnungsbaupreise legen mit aktuell 3,2 % gegenüber Vorjahr deutlich weniger stark zu als 2022 mit über 17 %. Die Hypothekenzinsen sind seit letztem Jahr allerdings nur leicht zurückgekommen. Immerhin ist aufgrund der Leitzinssenkungen der EZB nicht mit einem erneuten deutlichen Anstieg zu rechnen. Die Wohnimmobilienpreise in Deutschland steigen wieder moderat. Offenbar hat dies ausgereicht, um den Tiefpunkt im Wohnungsbau zu durchschreiten, zumal die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in städtischen Großräumen weiterhin hoch ist. So lagen die Aufträge im Wohnungsbau im ersten Quartal 2025 um real 14,5 % über Vorjahresniveau, während der gesamte Hochbau hier nur ein Plus von 7,5 % aufwies. Auch die Wohnungsbaugenehmigungen bilden eine Trendwende aus. Im ersten Quartal 2025 lagen sie um 3,4 % über dem entsprechenden Vorjahresniveau. Diese

Mehr Aufträge im Bau

Reale Auftragseingänge, Index: 2021 = 100



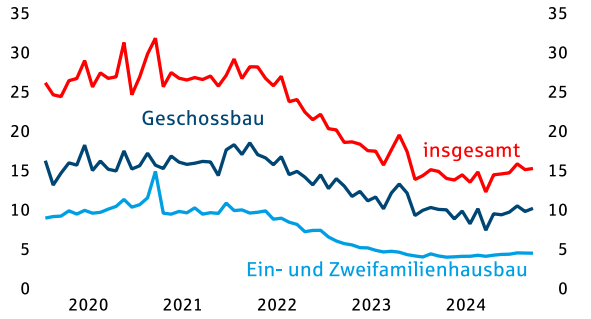
Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

erfreuliche Entwicklung wird sich allerdings in diesem Jahr noch nicht in den Fertigstellungen auswirken. Durchschnittlich lagen zuletzt 26 Monate zwischen der Bewilligung und dem fertigen Neubau, 2020 waren es noch 20 Monate. 2024 wurden 251.900 Wohnungen fertiggestellt (-14,4 %). 2025 dürfte sich der Rückgang fortsetzen und schätzungsweise 230.000 Einheiten gebaut werden. Erst 2026 ist mit mehr Fertigstellungen zu rechnen.

Impulse dürften auch **vom Ausbau kommen**. Mehr als 60 % des Wohnungsbestandes ist vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden. In diesem Segment müssen in den nächsten Jahren umfangreiche Investitionen getätigt werden, um die angestrebten Klimaschutzziele zu erreichen. Auch bei der Umrüstung der Heizungen bestehen in den nächsten Jahren aus diesem Grund enorme Herausforderungen. Fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes wird noch mit Gas oder Öl beheizt und müssen perspektivisch ersetzt werden.

Trendwende im Wohnungsbau

Wohnungsbaugenehmigungen in Tausend pro Monat, saisonbereinigt



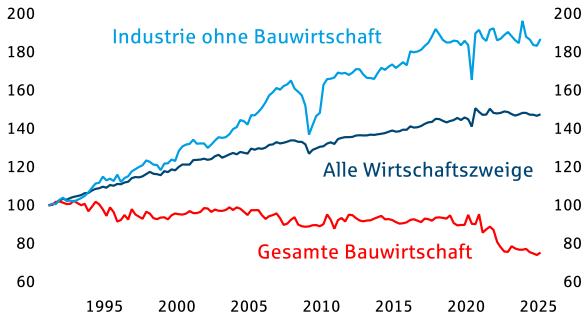
Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Zusätzlich sollte der Wohnungsbau von dem im Koalitionsvertrag skizzierten Programm mittelfristig profitieren. Neben der **Aufstockung des KTF** plant die neue Regierung **umfangreiche Maßnahmen, um bezahlbares und umweltverträgliches Wohnen zu fördern**. Investitionen, Steuerentlastungen und Entbürokratisierung sollen den Wohnungsbau und die Eigentumsbildung ankurbeln. Mit niedrigeren Standards wird angestrebt, die Baukosten zu reduzieren. So soll die **rasche Umsetzung des Gebäudetyps E** mit weniger Baunormen dafür sorgen, dass günstiger und schneller gebaut werden kann. Zudem sollen **öffentliche Garantien die Finanzierungskosten senken**. Dies würde insbesondere kleineren und öffentlichen Wohnungsbauunternehmen helfen, die zum Teil zu wenig Eigenkapital aufweisen. Das ausgegebene Ziel ist, dass Wohnraum im Neubau zu 15 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter angeboten werden kann. Die Bundesregierung hat bereits angekündigt, rasch einen „Bau-Tubo“ auf den Weg bringen, um einzelne Ziele, wie die Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse auf den Weg zu bringen.

Anstelle des bisherigen Heizungsgesetzes soll der Fokus stärker auf die **Vermeidung von CO_2-Emissionen** gelegt werden. Die Klimaziele des Gebäudesektors bleiben bestehen, jedoch sollen Eigentümer mehr Wahlfreiheit bei der klimafreundlichen Ertüchtigung ihrer Immobilie bekommen. Dank des erweiterten finanziellen Spielraums und gelockerter Vorschriften verbessern sich die Bedingungen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnimmobilien. Die Wirkung dürfte jedoch erst ab dem kommenden Jahr sichtbar werden.

Produktivitätseinbruch im Bau

Produktivität je Erwerbstätigenstunde, Q1 1991 = 100, saisonbereinigt



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Herausforderungen bestehen aber auch für die Bauindustrie selbst. Die **Produktivität der Branche** hat sich seit der Wiedervereinigung nahezu nicht verändert, **seit 2019 ist sie sogar deutlich rückläufig**. Diese Entwicklung steigert die Kosten und wird im Hinblick auf den sich verschärfenden Fachkräftemangel zu einem zunehmenden Problem. Ein Ansatz zur Erhöhung der Produktivität ist **das serielle Bauen**. Dabei werden wesentliche Teile eines Gebäudes nicht auf der Baustelle, sondern industriell vorgefertigt. Studien zeigen, dass so erhebliche Produktivitätspotenziale gehoben werden können, wenn Roboter und Maschinen effizient eingesetzt werden. Auch Fassadenteile zur energetischen Sanierung lassen sich vorfertigen, nachdem zuvor mit Hilfe von Drohnen genaue Messungen vorgenommen wurden. Der Koalitionsvertrag nennt serielles, modulares und systemisches Bauen, um Beschleunigungspotenziale zu heben. Dafür müssten insbesondere die Bundesländer das **Baurecht vereinheitlichen**, um

standardisierte Gebäude(-teile) überall effizient „ausrollen“ zu können. Die mittelständische Struktur der deutschen Bauindustrie dürfte hier eher ein Nachteil sein, weil die industrielle Vorfertigung kapitalintensiver ist als das Bauen vor Ort. Produktivitätssteigerungen lassen sich somit nur mittelfristig erzielen.

Die **Wohnungsbauinvestitionen** dürften wegen des noch schwachen Neubaus 2025 nur stagnieren. Für 2026 ist aufgrund der genannten besseren Rahmenbedingungen aber mit einem Plus von 2,5 % zu rechnen. Auch die **gesamten Bauinvestitionen** werden **2025 nicht zulegen**. **2026** kann dann mit einem **Zuwachs von rund 2 %** gerechnet werden. Mittelfristig bestehen dann erhebliche Wachstumsmöglichkeiten für die Unternehmen.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
https://news.helaba.de/research/

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:
Dr. Stefan Mitropoulos

Verantwortlich:
Dr. Gertrud Rosa Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
T +49 69 / 91 32 – 20 24
Internet: **www.helaba.com**

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.