



Bauen ist Konjunkturpolitik

Wie die Bauwirtschaft Deutschland aus der Stagnation führen kann und was dafür nötig ist

Berlin, 08. Juni 2026

Drei schwache Wachstumsjahre in Folge. Eine Wohnungsnot, die sich verschärft. Eine Infrastruktur, die dringend modernisiert werden muss. Deutschland braucht einen Konjunkturimpuls, der nicht nur Nachfrage erzeugt, sondern bleibende Werte schafft. Die Bauwirtschaft ist dazu in der Lage, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Sie verbindet Wachstumspolitik mit Beschäftigungspolitik, Investitionspolitik mit Wohnungs- und Wirtschaftspolitik sowie Wettbewerbsfähigkeit mit gesellschaftlichem Zusammenhalt.

1. Ausgangslage: Stagnation als Dauerzustand

Der Sachverständigenrat hat in seiner aktualisierten Konjunkturprognose vom Mai 2026 die Wachstumsprognose für das laufende Jahr nahezu halbiert. Nur noch 0,5 Prozent reales Wachstum werden erwartet, bei einer Inflation von rund 3,0 Prozent. Als zentrale Bremsen benennt der Rat die Folgen des Iran-Kriegs mit stark gestiegenen Energiepreisen sowie die protektionistische US-Handelspolitik. Strukturelle Reformen sind erforderlich. Schuldenpolitik kann nur dann tragen, wenn sie Wachstum, Infrastruktur und Wettbewerbsfähigkeit stärkt. Andernfalls geraten Wohlstand und Generationengerechtigkeit zugleich unter Druck.

Die Marktdaten bestätigen das Bild. Im Jahr 2025 wurden in Deutschland nur noch 206.600 Wohnungen fertiggestellt, der niedrigste Wert seit über einem Jahrzehnt. Der Bedarf liegt bei rund 400.000 Wohnungen jährlich. Kumuliert über die Jahre 2022 bis 2025 hat sich damit eine Wohnungslücke von mehreren hunderttausend Einheiten aufgebaut. Erschwerend wirkt die Zeitstruktur des Bauens: Zwischen Genehmigung und Fertigstellung im Geschosswohnungsbau liegen derzeit rund 34 Monate. Heutige Fehlanreize wirken also noch jahrelang nach, und auch eine rasche Trendwende wird sich erst mit zeitlicher Verzögerung in der Fertigstellungsstatistik zeigen.

Die Bundesregierung hat mit dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität, der Wiederaufnahme von Förderprogrammen für klimafreundliches Bauen und ersten Schritten der Planungsbeschleunigung bereits wichtige Weichen gestellt. Diese Maßnahmen weisen in die richtige Richtung. Damit sie tragen, müssen sie ausgebaut, verstetigt und mit weiteren Instrumenten flankiert werden.

2. Die Bauwirtschaft: unmittelbar betroffen und Teil der Lösung

Die Bauwirtschaft gehört zu den tragenden Säulen der deutschen Volkswirtschaft. Rund 2,6 Millionen Menschen arbeiten entlang ihrer Wertschöpfungskette, vom Bauhaupt- und Ausbaugewerbe über Planungs- und Ingenieurleistungen bis zur Baustoffindustrie. Mit einer jährlichen Wertschöpfung von deutlich über 150 Mil-

liarden Euro ist sie weit mehr als ein einzelner Sektor. Sie ist ein Querschnittsmotor, dessen Impulse die gesamte Wirtschaft spürt. Mit einem Anteil von 55 bis 60 Prozent am gesamten Bauvolumen ist der Wohnungsbau dabei das Rückgrat der Branche.

Dass die Branche von der aktuellen Krise unmittelbar betroffen ist, hat eine wenig beachtete Kehrseite. Im Hoch- und Tiefbau sind freie Kapazitäten vorhanden, die eine Erholung rasch tragen könnten, sobald die Rahmenbedingungen stimmen. Architekten, Ingenieure, Planungsbüros und Bauunternehmen sind im Wohnungsbau sowie in Teilen des Verkehrswegebbaus derzeit nicht ausgelastet und können sofort anfangen zu planen und zu bauen, wenn die Nachfrage zurückkehrt.

Bauinvestitionen entfalten einen besonders hohen volkswirtschaftlichen Multiplikatoreffekt. Wissenschaftliche Untersuchungen schätzen den Multiplikator öffentlicher Investitionen je nach Methode und Konjunkturlage auf Werte zwischen 1,0 und 1,8, mit einem deutlichen Schwerpunkt bei 1,3 bis 1,5. Dies liegt tendenziell über den Werten konsumorientierter Konjunkturmaßnahmen oder einnahmeseitiger Steuersenkungen. Entscheidend für den tatsächlichen Wirkungsgrad ist die Kapazitätssituation. Die freien Kapazitäten im Hoch- und Verkehrswegebau erlauben die Realisierung des vollen Multiplikatoreffekts unmittelbar. Hinzu kommt ein potenzieller Anstoßeffekt: Insbesondere bei vorhandenen freien Kapazitäten können öffentliche Investitionen zusätzliche private Investitionen nach sich ziehen und die Produktivität des privaten Kapitalstocks stärken. Da jeder investierte Euro zusätzliche Wirtschaftsleistung und damit zusätzliches Steueraufkommen auslöst, können gut konzipierte Investitionsanreize einen Teil ihrer Kosten über Steuermehreinnahmen zurückführen. Wie groß dieser Selbstfinanzierungseffekt im Einzelfall ausfällt, hängt vom Maßnahmendesign und der konjunkturellen Situation ab. Anders als konsumtive Ausgaben schaffen Bauinvestitionen zugleich bleibende Vermögenswerte.

Die Bauwirtschaft verfügt über eine starke Sozialpartnerschaft: Durch das System der Allgemeinverbindlicherklärungen erstrecken sich die Kernbedingungen der Branchentarifverträge wettbewerbsneutral auf die gesamte Branche. Über die Sozialkassen werden nicht nur die überbetriebliche Ausbildung, das Urlaubsverfahren und tarifliche Rentenleistungen gesichert, sondern im Zusammenspiel mit dem Saison-Kurzarbeitergeld auch branchentypische Witterungsrisiken in der Schlechtwetterzeit aufgefangen. Im April 2026 erfolgte die vollständige Ost-West-Angleichung der Tariflöhne, Gehälter und Ausbildungsvergütungen im Bauhauptgewerbe. Auch bei der beruflichen Bildung läuft die Branche gegen den allgemeinen Trend: Während die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge in Deutschland 2025 insgesamt rückläufig war, stieg sie im Bauhauptgewerbe um rund 13 Prozent. Diese institutionelle Stabilität ist ein Standortvorteil, der in der deutschen Wirtschaft selten geworden ist. Sie ist zugleich Voraussetzung dafür, dass Investitionsimpulse in der Branche schnell und verlässlich in tarifgebundene Bauleistungen umgesetzt werden können.

3. Wachstum entsteht auf der Baustelle: Was jetzt getan werden muss

3.1 Reformbedarf Wohnungsbau: Eine gesellschaftliche Verantwortung

Wir haben im Wohnungsbau vorrangig ein Mengenproblem. Förderprogramme, die ausschließlich an höhere energetische Standards anknüpfen, ohne die Investitionsfähigkeit von Bauträgern und Haushalten gleichzeitig zu stärken, begrenzen die Zahl der Bauanfänge.

Erforderlich ist eine Kombination aus Mengen- und Qualitätsförderung, die Klimaschutz-, soziale und Wohnungsbauziele zusammenführt. Fehlende bezahlbare Wohnungen treiben Mieten, erschweren Fachkräften den Zugang zu attraktiven Arbeitsmärkten und verschärfen soziale Spannungen. In Ballungsräumen werden Lohnzuwächse seit Jahren weitgehend durch Mietsteigerungen aufgezehrt. Eine wirksame Wohnungsbauoffensive ist deshalb zugleich ein Beitrag zur Reallohnstabilisierung und zur Standortbindung von Fachkräften. Die Stärkung der Bauwirtschaft muss dabei mit fairen Arbeitsbedingungen und tarifgebundener Beschäftigung einhergehen. Wohnungsbau ist Wirtschaftspolitik und Gesellschaftspolitik zugleich.

Eine Revitalisierung muss an drei Hebeln gleichzeitig ansetzen: an der Investitionsbereitschaft von Bauträgern und Investoren, an der Investitionsfähigkeit privater Haushalte und an der Aktivierung bereits vorhandener Genehmigungen.

KfW-Förderprogramm für EH 55 mit 100 Prozent erneuerbarer Wärme

Wir schlagen vor, das KfW-Förderprogramm für Neubauten nach dem Standard Effizienzhaus 55 in Verbindung mit 100 Prozent erneuerbarer Wärme als befristetes Konjunkturinstrument bis zur Marktstabilisierung über das geplante Ende am 30. Juni hinaus zu verlängern, aufzustocken und mit einem langfristig fixierten, deutlich unter Marktniveau liegenden Zinssatz auszustatten. Alles, was es dazu braucht, ist bereits vorhanden. Die Förderstrukturen sind vorhanden, der Bund kann dieses Modell günstig refinanzieren und die Planungs- und Baukapazitäten sind verfügbar. Damit das Programm tatsächlich Bauanfänge auslöst, müssen die Konditionen nachgeschärft werden. Denn die bisherigen Konditionen werden auch von bereits genehmigten Projekten überwiegend nicht in Anspruch genommen. Erforderlich sind daher ein tilgungsarmer Beginn und eine automatische Kombinierbarkeit mit BAFA- und BEG-Programmen. Andernfalls droht die Verlängerung ohne Wirkung zu bleiben.

Sonder-AfA an den Standard EH 55 anpassen

In gleicher Weise lässt sich der bezahlbare Mietwohnungsbau mobilisieren, indem die bis 2029 befristete Sonder-AfA an den Effizienzhaus-Standard 55 angepasst wird. Eine Neujustierung der Sonder-AfA an diesen Standard würde einen deutlichen Schub auf dem Mietwohnungsmarkt auslösen. Parallel sollte eine Mengenförderung treten, die auf Basis der geltenden energetischen Mindeststandards auch dort Bauanfänge ermöglicht, wo der Aufpreis EH 55 plus nicht darstellbar ist.

Bauüberhang aktivieren

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen Ende 2025 in Deutschland rund 760.700 genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen vor. Davon waren rund 307.000 bereits im Bau, weitere rund 453.000 Wohnungen waren genehmigt, aber noch nicht begonnen. Dieses Volumen entspricht mehr als dem Doppelten der zuletzt gemessenen Fertigstellungen. Selbst eine teilweise Mobilisierung dieses Bestands hätte erhebliche Mengenwirkung. Wir schlagen vor, genehmigte, aber noch nicht begonnene Projekte durch zeitlich befristete Sonderkonditionen zu mobilisieren, namentlich durch einen Zinsvorteil oder Zuschuss bei nachgewiesenem Baustart innerhalb einer definierten Frist. Dieser Hebel wirkt unmittelbar, ohne neue Planungsverfahren vorauszusetzen, und ist deshalb das wirkungsstärkste kurzfristig verfügbare Instrument.

Investitionsfähigkeit privater Haushalte sichern

Selbst eine ausreichende Förderung greift nicht, wenn Haushalte bereits vorher an Eigenkapital- und Erwerbsnebenkosten scheitern. Allein die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises. Da sie regelmäßig aus freiem Eigenkapital dargestellt werden muss, bildet sie eine klare Hürde für den Eigentumserwerb. Wir schlagen vor, einen Grunderwerbsteuer-Freibetrag bis zu einem Kaufpreis von 500.000 Euro beim selbstgenutzten Ersterwerb einzuführen. Ergänzend sollte ein KfW-Nachrangdarlehen bis 100.000 Euro je Haushalt als Eigenkapitalersatz eingerichtet werden, nachrangig zum Bankdarlehen, zu einem deutlich unter Marktniveau liegenden KfW-Sonderzinssatz und anfangs tilgungsarm. Diese Instrumente setzen genau dort an, wo die bisherige Förderlogik nicht greift, nämlich bei mittleren Einkommen.

Bestands- und Eigentumserwerb planbar machen

Für viele mittlere Einkommen ist der Erwerb eines älteren Bestandsobjekts die realistischere Alternative zum Neubau. Derzeit schrecken unkalkulierbare Sanierungsrisiken und starre Förderanforderungen diesen Weg ab. Das Programm „Jung kauft Alt“ sollte ausgeweitet und die dafür vorgesehenen Einkommensgrenzen erhöht werden. Die Förderzusage sollte bereits vor dem Kauf möglich sein, Sanierungsfristen praxistauglich gestaltet und Programme von KfW, BAFA und BEG automatisch kombinierbar gemacht werden. Und auch grundsätzlich sollte der Eigentumserwerb einen hohen Stellenwert einnehmen. Schließlich sind die eigenen vier Wände ein zentraler Baustein für die Altersvorsorge insgesamt.

Sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau ausweiten

Eine deutliche Ausweitung des sozialen und bezahlbaren Wohnungsbaus muss integraler Bestandteil der Mengengoffensive sein. Der Bund hat sich in seiner Finanzplanung verpflichtet, von 2025 bis 2029 rund 23,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen, allein 4 Milliarden Euro im Programmjahr 2026. Die Länder ergänzen diese Mittel nach dem Komplementärprinzip. Dieses Engagement sollte über 2029 hinaus verstetigt und perspektivisch weiter ausgebaut werden. Ziel muss bleiben, die Trendwende von einem schrumpfenden hin zu einem wachsenden Gesamtbestand an Sozialwohnungen zu schaffen. Sozialer Wohnungsbau und Eigentumsförderung stehen dabei nicht im Widerspruch zueinander. Beide Segmente tragen zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei und stabilisieren die Auftragsbasis der Bauwirtschaft.

3.2 Infrastrukturmodernisierung: Voraussetzung für Wettbewerbsfähigkeit

Jahrzehntelang aufgeschobene Investitionen haben einen erheblichen Sanierungsstau erzeugt. Notwendig sind Investitionen in drei Bereiche.

- Verkehr: Straßen, Brücken, Schienennetz, Bahnhöfe, kommunale Infrastruktur
- Energie und Wärme: Stromnetze (Übertragungs- und Verteilnetze), Netzausbau für erneuerbare Energien, Gas- und Wasserstoffinfrastruktur, Fern- und Nahwärmenetz, Versorgungssicherheit
- Digital: Glasfaser, Mobilfunk, digitale Vernetzung von Wirtschaft und Verwaltung als Standortfaktor von gleicher Bedeutung wie Straßen und Schienen

Das im März 2025 eingeführte Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität in Höhe von 500 Milliarden Euro bietet eine historische Chance, die deutsche Infrastruktur grundlegend zu modernisieren. Damit diese Chance ihre volle Wirkung entfaltet, gelten zwei Bedingungen:

Erstens **Zusätzlichkeit**. Die Mittel sollten verbindlich zusätzlich zu den regulären Investitionshaushalten bereitgestellt werden, nicht an deren Stelle treten. Werden Etats im Kernhaushalt reduziert und die Lücke mit dem Sondervermögen geschlossen, geht der Investitionsimpuls entsprechend verloren. Der Begriff der „Zusätzlichkeit“ sollte angepasst und die Mittelverwendung transparent nachgewiesen werden. Die Mindestquote von 10 Prozent sollte sich nicht allein auf die Soll-Ausgaben beziehen, sondern auf die tatsächlich verausgabten Mittel herangezogen werden.

Zweitens **Verstetigung**. Planbare Nachfrage ist die Voraussetzung für Investitionen in Maschinen, Personal und Ausbildung. Gerade im Tiefbau und bei spezialisierten Infrastrukturgewerken treffen Unternehmen nur dann langfristige Investitionsentscheidungen in bspw. Maschinen, IT-Infrastruktur und Personal, wenn die Projektpipeline für die nächsten Jahre verlässlich absehbar ist. Schon heute muss deshalb sichergestellt werden, dass nach Auslaufen des Sondervermögens eine bedarfsgerechte Finanzierung der nötigen Investitionsbedarfe in Schiene, Straße und Wasserstraße. Benötigt wird ein Gesamtfinanzierungsansatz, der sicherstellt, dass Verkehrsträger in der Mittelbereitstellung nicht gegenseitig ausgespielt werden, sondern sich dieser an den tatsächlichen Notwendigkeiten innerhalb der Bundesverkehrswege orientiert.

Grundlage für einen solchen Gesamtfinanzierungsansatz sollte eine verlässliche Finanzierungsarchitektur mit individuellen und überjährigen Finanzierungskonzepten für jeden Verkehrsträger sein. Dazu muss der Finanzierungskreislauf Straße als Grundlage für die Kreditfähigkeit der Autobahn GmbH vollständig hergestellt und die Nutzerfinanzierung perspektivisch weiter ausgebaut werden. Für Schiene und Wasserstraße sind Fonds einzurichten, die sich aus Steuermitteln, dem Sondervermögen und weiteren Finanzierungsquellen speisen. Eine ausreichende Finanzierung muss zudem einhergehen mit einer effizienteren Mittelverwendung. Neben der konventionellen Beschaffung sollten dafür im Einzelfall auch neue, partnerschaftliche Vertragsmodelle genutzt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass es insgesamt einen Mix an kleineren, mittleren und größeren Projekten gibt, damit alle Unternehmensgrößen von allen Beschaffungsmodellen profitieren können.

Andernfalls werden mühsam aufgebaute Kapazitäten wieder abgebaut, und die Ausbildungsleistung der Branche gerät unter Druck. Einmal aufgegebene Personal- und Ausbildungskapazität ist nach einer Konjunkturerholung nicht kurzfristig wiederherzustellen.

3.3 Faire Wettbewerbsbedingungen sichern

Investitionsimpulse erreichen die qualitätsorientierten Unternehmen nur dann, wenn der Wettbewerb am Bau fair ist. Schwarzarbeit, illegale Beschäftigung und Sozialdumping erzeugen einen ruinösen Preiswettbewerb, schädigen Beschäftigte und tarifgebundene Betriebe gleichermaßen und entziehen den öffentlichen Haushalten Mittel in Milliardenhöhe. Wir sehen vorrangigen Handlungsbedarf bei der konsequenten Bekämpfung von Schwarzarbeit, der Eindämmung von Scheinselbstständigkeit und bei der wirksamen Umsetzung des Bundestariftreuegesetzes. Bei der konkreten Umsetzung sollte darauf geachtet werden, dass die Nachweis-

und Kontrollmechanismen maximale Wirkung gegen Dumpingstrukturen entfalten und gleichzeitig der administrative Aufwand durch digitale, praxistaugliche Verfahren für die mittelständische Bauwirtschaft minimiert wird. Fairer Wettbewerb am Bau wird über Qualität und Innovation ausgetragen, nicht über Preis- und Lohn-dumping. Die öffentliche Vergabepolitik steht in der Verantwortung, dies zu ermöglichen und unterstützen.

3.4 Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung

Schnellere Verfahren sind eine Daueraufgabe. Erforderlich sind die konsequente Digitalisierung der Bauverwaltung, die bundesweite Anerkennung von Typengenehmigungen, die flächendeckende Einführung des Gebäudetyps E, die Reduzierung von Stellplatzpflichten sowie eine verbindliche Folgekostenprüfung vor Einführung neuer baurechtlicher Standards. Diese Reformen wirken strukturell, nicht kurzfristig. Sie müssen jetzt angegangen werden, damit sie in zwei bis vier Jahren tragen.

Fazit

Die Bauwirtschaft ist weit mehr als ein einzelner Wirtschaftszweig. Sie verbindet wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Zukunftsfähigkeit des Standorts Deutschland. In kaum einer anderen Branche kommen flächendeckende Tarifbindung, hohe Ausbildungsleistung und unmittelbare regionale Wertschöpfung in dieser Dichte zusammen. Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen können ihre volle Wirkung nur entfalten, wenn sie im Dialog zwischen Politik, Arbeitgebern und Gewerkschaften ausgestaltet werden. Die funktionierende Sozialpartnerschaft der Bauwirtschaft ist eine wichtige Voraussetzung, auf die die Politik bauen kann.

Durch Investitionen in Wohnungsbau, Infrastruktur, Energieversorgung und digitale Netze kann die Branche gleichzeitig mehrere zentrale Herausforderungen Deutschlands adressieren. Sie lindert die Wohnungsnot, stärkt die Wettbewerbsfähigkeit, sichert tarifgebundene Beschäftigung, hält Ausbildungskapazitäten vor und belebt die Konjunktur. Baukostensenkung und Planungsbeschleunigung sind dabei notwendige Schritte. Sie reichen jedoch nicht aus, solange staatlich mitverantwortete Eigenkapitalhürden, unkalkulierbare Erwerbsnebenkosten und hohe Finanzierungskosten den Marktzugang versperren. Ein wirksamer Konjunkturimpuls aus der Bauwirtschaft entsteht nur, wenn Förderung, Standortpolitik und Investitionsfähigkeit der Haushalte zusammen gedacht werden und faire Wettbewerbsbedingungen am Bau gesichert sind.

Geht es der Bauwirtschaft gut, profitiert die gesamte Volkswirtschaft. Eine starke Bauwirtschaft ist keine sektorale Interessenfrage, sondern eine Voraussetzung für Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit, soziale Stabilität und gesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland.

Die Sozialpartner der Bauwirtschaft

Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V.

Kronenstraße 55 – 58, 10117 Berlin

T: +49 (0) 30 20314-0

hgf@zdb.de

www.zdb.de

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin

T: +49 (0) 30 21286-0

info@bauindustrie.de

www.bauindustrie.de

Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt

Olof-Palme-Straße 35, 60439 Frankfurt am Main

T: +49 (0) 69 95737-0

antonius.allgaier@igbau.de

www.igbau.de