



Presseinformation

ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE
ZDB

11.12.2025

Statement von Wolfgang Schubert-Raab, Präsident Zentralverband Deutsches Baugewerbe,

- **zur Baukonjunktur 2025/2026 und**
- **zur aktuellen Herbstumfrage des Deutschen Baugewerbes**
- **zu notwendigen Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft**

-Es gilt das gesprochene Wort-

Baukonjunktur 2025 / 2026:

Mehr Zuversicht in den Bauunternehmen

Gesamtentwicklung 2025 / 2026

Anziehende Order im Hochbau und zusätzliche Investitionsimpulse aus dem Sondervermögen für die Infrastruktur hellen, nach der Talfahrt der letzten Jahre, das Geschäftsklima zur Baukonjunktur auf. Das ist die zentrale Botschaft unserer aktuellen Konjunkturumfrage, an der sich gut 1.500 ZDB-Mitgliedsunternehmen beteiligt haben. Fast 70 % der Unternehmen erwarten in den kommenden sechs Monaten eine bessere oder zumindest gleichbleibende Geschäftsentwicklung -im Vorjahr hatte so nur gut die Hälfte der Unternehmen votiert.

Im **Jahr 2025** dürfte die Talsohle der Nachfrage nach Bauleistungen insgesamt durchschritten sein: Bis Ende des dritten Quartals sind die Auftragseingänge nominal um gut 10 % gestiegen – und zwar gleichermaßen im Hoch- wie im Tiefbau. Unter Herausrechnung der Preisentwicklung ist das ein realer Zuwachs um fast 8 %. Dabei haben Großprojekte den Auftragstrend im Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau in diesem Jahr geprägt. Die Rückmeldungen zur Auftragslage in unseren mittelständischen Bauunternehmen sind gegenüber dem Vorjahr verhalten positiv: Über die Hälfte der Unternehmen (ca. 56 %) bewerten ihre Geschäftslage als gut oder befriedigend. Damit ist der Abwärtstrend aus den Vorjahren gestoppt. Die Auftragsbestände werden jedoch immer noch von der Hälfte der Unternehmen als zu gering eingeschätzt. In den beiden Vorjahren gaben das allerdings noch 60 Prozent der Unternehmen an.

Für das laufende Jahr rechnen wir mit einem Umsatz von gut 168 Mrd. Euro, nach gut 163 Mrd. Euro im Jahr 2024. Das entspricht einem nominalen Zuwachs von drei Prozent und preisbereinigt einem realen Plus von 0,6 Prozent. Der Umsatz hat sich also auf dem Vorjahresniveau stabilisiert. Der Tiefbau erreicht 2025 ein Umsatzwachstum von 6,6 Prozent auf ca. 72 Mrd. Euro, die Hochbausparten ein Wachstum von ca. 1 % auf ca. 96 Mrd. Euro.

Treiber im Tiefbau sind und bleiben der Ausbau der Energie- und Verkehrsinfrastruktur, für die kommenden Jahre zusätzlich gestützt durch Mittel aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK).

Im Hochbau sendet der Wohnungsbau wieder erste Lebenszeichen – wenn auch aus einem sehr tiefen Tal. Die hier über drei Jahre anhaltende Investitionsblockade scheint sich jetzt aufzulösen. Die Nachfrage nach Gebäuden aus der Wirtschaft bleibt hingegen ambivalent. Konjunkturbedingt schwachen Impulsen aus der Industrie steht eine belebtere Nachfrage aus den Dienstleistungsbereichen gegenüber.

Für 2026 rechnen wir im Bauhauptgewerbe mit einem Umsatz von 178 Mrd. Euro. Das entspricht einem nominalen Wachstum von 6 % und einem realen Plus von 2,5 %. Dazu tragen die Tiefbausparten mit einem Zuwachs von 7,4 % auf 77 Mrd. Euro bei. Der Hochbau kann um 5 % auf gut 101 Mrd. Euro zulegen.

Die prognostizierten realen Umsatzsteigerungen um 0,6 Prozent im Jahr 2025 und 2,5 Prozent im Jahr 2026 folgen auf einen realen Umsatzrückgang um 17 Prozent zwischen 2021 und 2024. Investitionsbooster im Wohnungsbau und bei der Infrastruktur sind notwendig und richtig, um mit langem Atem ausreichend Wohnungen zu bauen und Schulen, Krankenhäuser, Straßen und Brücken zu sanieren. Nur mit verlässlichen und planbaren Investitionen kann aus der ersten Stabilisierung eine echte Trendwende am Bau werden.

Die in den letzten Jahren markant schwache Nachfrage im Hochbau hat sich auf die **Beschäftigtenentwicklung** ausgewirkt. 2023 kam der Beschäftigungsaufbau zum Stillstand, 2024 ging die Zahl der Beschäftigten erstmals seit 2008 zurück. Für 2025 erwarten wir eine Stabilisierung bei rund 916.000 Beschäftigten (nach 916.300 im Jahr 2024). Für 2026 rechnen wir – aufgrund einer wieder steigenden Kapazitätsauslastung – mit einer Festigung des Personalstands auf etwa 920.000 Beschäftigte (+0,4 %).

Erstmals seit vier Jahren planen nach unserer Verbandsumfrage per Saldo wieder mehr Unternehmen, zusätzlich Personal einzustellen. Mehr als zwei Drittel der Unternehmen wollen den Beschäftigtenstand zumindest halten.

Zu den größten Baubehinderungsgründen zählen laut unserer Konjunkturumfrage fehlende Arbeitskräfte – insbesondere im Tiefbau – sowie unzureichende Aufträge, vor allem im Hochbau.

Tabelle 1: Entwicklung der baugewerblichen Umsätze im BHG

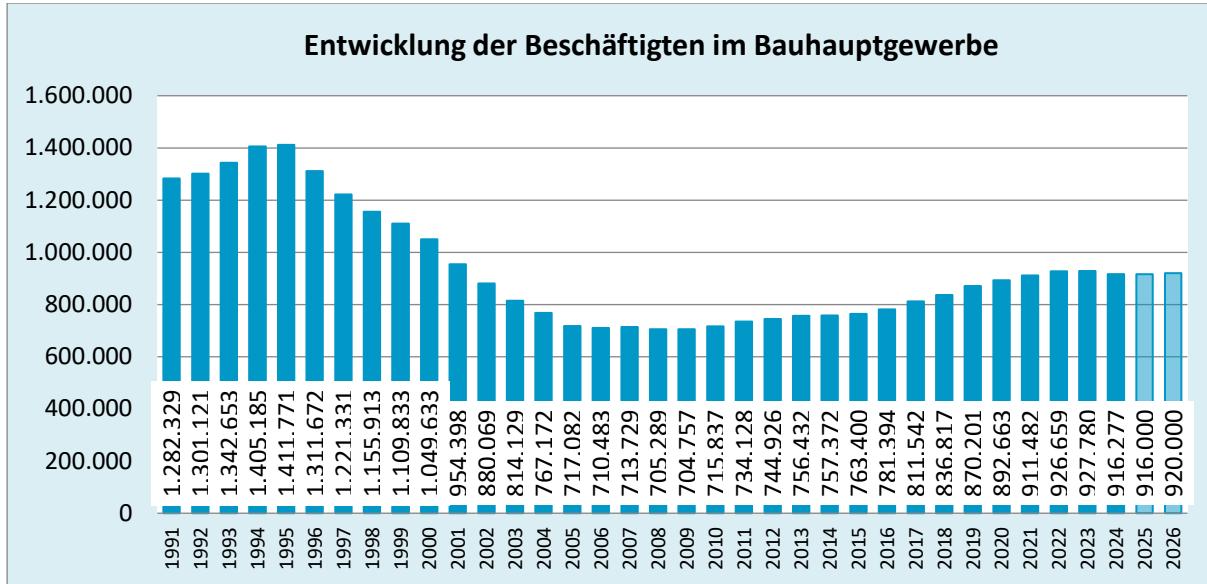
	IST 2024			HR 2025			Prognose 2026		
	Mio. EUR	nom in % z. Vorjahr	real in % z. Vorjahr	Mio. EUR	nom in % z. Vorjahr	real in % z. Vorjahr	Mio. EUR	nom in % z. Vorjahr	real in % z. Vorjahr
Wohnungsbau	54.462	-5,9%	-7,5%	53.600	-1,5%	-3,8%	56.300	5,0%	1,6%
Wirtschaftsbau	61.538	2,4%	0,6%	65.400	6,3%	4,0%	70.200	7,3%	3,9%
<i>Hochbau</i>	31.806	-1,9%	-3,6%	32.400	1,8%	-0,5%	33.900	4,5%	1,1%
<i>Tiefbau</i>	29.732	7,5%	5,7%	33.000	11,0%	8,7%	36.300	10,0%	6,6%
Öffentlicher Bau	47.331	6,2%	4,4%	49.100	3,7%	1,4%	51.600	5,1%	1,7%
<i>Hochbau</i>	9.702	3,1%	1,3%	10.400	7,5%	5,2%	11.000	6,0%	2,6%
<i>Tiefbau</i>	37.629	7,0%	5,2%	38.700	2,9%	0,6%	40.600	5,0%	1,6%
Zusammen	163.331	0,5%	-1,2%	168.100	2,9%	0,6%	178.100	5,9%	2,5%
Preisentwicklung			1,7%			2,3% ¹			3,4% ²
Beschäftigte	916.277	-1,2%		916.000	0,0%		920.000	0,4%	

¹ Preisentwicklung Rohbauarbeiten Wohnungsbau; Meldung Statistisches Bundesamt per 3. Quartal 2025

² Preisentwicklung Bauinvestitionen 2026; lt. Gemeinschaftsdiagnose Forschungsinstitute

Quelle: Statistisches Bundesamt; 2025 und 2026 Prognose ZDB

Bild 1: Entwicklung der Beschäftigten im BHG



Quelle: Statistisches Bundesamt; 2025 und 2026 Prognose ZDB

In den einzelnen Sparten zeichnet sich folgende Entwicklung ab:

Wohnungsbau

Die Frühindikatoren der Konjunkturentwicklung im Wohnungsbau, - Baugenehmigungen und Auftragseingänge-, zeigten im Jahresverlauf 2025 erste Anzeichen einer Erholung:

Bis September wurden für insgesamt 175.551 Wohneinheiten (WE) **Baugenehmigungen** erteilt. Das sind ca. 18.400 WE mehr als im Vorjahreszeitraum; ein Plus vom 12%. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser verzeichneten nahezu gleich starke Zuwächse (+12 % bzw. +13 %). Unterdurchschnittlich schlossen Umbaumaßnahmen ab.

Offenbar akzeptieren private Bauherren wie Investoren zunehmend veränderten Rahmenbedingungen der vergangenen drei Jahre - gestiegene Finanzierungskosten und materialpreisgetriebene Baukosten. Investitionen werden nicht länger aufgeschoben. Von einer echten Wende im Wohnungsbau kann jedoch noch keine Rede sein

Die Baugenehmigungen stabilisieren sich auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2021 – also vor Beginn der Krise im Wohnungsbau (vor Ukraine-Krieg) wurden bis September noch gut 282.000 WE genehmigt; mehr als 100.000 WE über dem heutigen Stand. Wir brauchen das Genehmigungsvolumen aus 2021, um schlussendlich mehr als 300.000 Wohnungen pro Jahr fertigstellen zu können.

Die **Auftragseingänge** im Wohnungsbau liegen bis September nominal gut 11% und real knapp 9% über dem Vorjahresniveau, bleiben aber real mehr als 20 % unter dem Niveau von 2021.

Die im Koalitionsvertrag formulierte Zielsetzung, den Wohnungsbau wieder in Fahrt zu bringen, bleibt daher unverändert auf der Tagesordnung!

Die Bundesregierung hat hier erste Schritte unternommen:

- zur Planungsbeschleunigung im kommunalen Bereich („Bau-Turbo“);
- bei der EH-55-Förderung;
- zur Schaffung eines Gebäudetyp-E-Vertrags und
- zum Abwägungsvorrang für den Wohnungsbau („BauGB- Novelle 2“)

Wir begrüßen den Ansatz, die EH 55-Förderung zu reaktivieren, um aus dem Bauüberhang schnell Projekte in die Umsetzung zu bringen. Entscheidend ist, dass die Zinsstützung zum

Programmstart am 16. Dezember spürbar unter dem Marktniveau liegt, um tatsächlich Genehmigungen zu aktivieren. Zudem braucht es Verlässlichkeit bei der Förderpolitik. Auch bei neuen Projekten sollte der EH 55-Standard förderfähig sein.

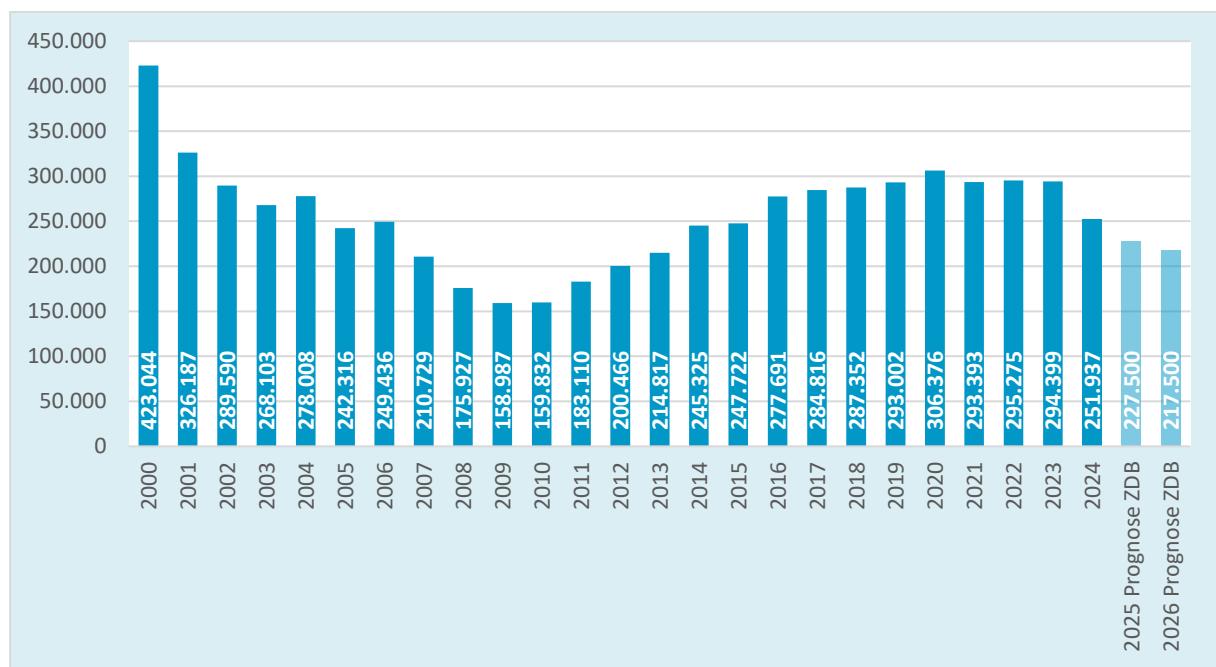
Mit zinsgünstigen Darlehen, weniger Bürokratie und einer spürbaren Entlastung beim Bauen kann der Wohnungsbau-Motor wieder anspringen – und aus vorsichtigem Optimismus echter Schwung für das neue Jahr werden.

Bei den Bauunternehmen fällt dieser Schwung auf fruchtbaren Boden. Der Saldo aus höheren und niedrigen Erwartungen zur Umsatzentwicklung im Wohnungsbau hat sich nach unserer Umfrage um fast 30 %-Punkte gegenüber dem Vorjahreswert verbessert.

Für 2025 rechnen wir im Wohnungsbau mit einem Umsatz von knapp 54 Mrd. Euro – ein nominaler Rückgang um 1,5 % und real um 4 %. 2026 dürfte der Umsatz auf rund 56,3 Mrd. Euro ansteigen, nominal um etwa 5 % und real um 1,6 %.

Bei den Baufertigstellungen erwarten wir nach knapp 252.000 WE in 2024 mit 225.000 bis 230.000 WE im Jahr 2025 und 215.000 bis 220.000 WE im Jahr 2026. Diese Rückgänge resultieren aus dem Genehmigungsrückgang der Jahre 2023; (-27 %) und 2024; (-17 %). Aufgrund der Fertigstellungszeit von ca. zwei Jahren wirkt sich das zeitversetzt auf die Baufertigstellungen aus.

Bild 2: Entwicklung Baufertigstellungen



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2025 und 2026 Prognose ZDB

Wirtschaftsbau

Die Nachfrageentwicklung im Wirtschaftsbau zeigte sich im Jahresverlauf 2025 ambivalent.

Die schwache Konjunktur in Deutschland, Stichworte sind hier der Kapazitätsabbau und Kapazitätsverlagerungen ins Ausland im Maschinenbau, der Automobilindustrie und der chemischen Industrie, haben das Baugenehmigungsverlangen im Wirtschaftshochbau deutlich gebremst.

Bemessen nach umbautem Raum fielen die *Genehmigungen* nach Wirtschaftsgebäuden um 13 Prozent zurück. Einzig bei Handelsgebäuden gab es nach dem Abwärtstrend der letzten beiden Jahre eine Konsolidierung. Verloren haben die Schwergewichtete Lagergebäude; (-16 %) und Fabrikgebäude; (-14 %). Auch bei Bürogebäuden setzt sich der Nachfragerückgang fort.

Gegenüber dem Jahr 2021 haben sich die Genehmigungen bis 2025 nahezu halbiert. Neben der Konjunkturschwäche dürfte sich hier auch der Trend zum Homeoffice auswirken. Projekte im Hotel- und Gastronomiebereich verloren ebenfalls deutlich (-18 %), obwohl sich im vergangenen Jahr noch eine Erholung nach der Corona-Pandemie abgezeichnet hatte.

Demgegenüber legten die *Auftragseingänge* im Hochbau bis zum dritten Quartal 2025 – bei hoher Votalität - um gut 9 % zu. Ausschlaggebend für diesen asynchronen Verlauf waren Großprojekte. Diese werden sich im Umsatz sukzessive niederschlagen.

Für diese Impulse haben hier u.a. Projekte zur Errichtung von Rechenzentren gesorgt. Die Kapazitäten für Anwendungen der Künstlichen Intelligenz sollen sich hierzulande vervierfachen. In den Bau neuer Rechenzentren fließen Milliarden. Allein acht derzeit bekannte Leitprojekte summieren sich bereits auf ein Volumen von über 12,5 Milliarden Euro für den Zeitraum 2025 bis 2030. So wird KI in Bauunternehmen nicht nur die Effizienz in Prozessen steigern, sie wird zunehmend zur Bauaufgabe.

Die Nachfrage im *Wirtschaftstiefbau* blieb wie in den Vorjahren stark ausgebildet und ebenfalls von Großprojekten geprägt. Der Ausbau der Energienetze, der Wärmenetze und Investitionen der Bahn in die Schiene werden in den kommenden Jahren massiv gestützt durch Mittel aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK).

Unsere Marktanalyse auf Basis der Wirtschaftspläne führender Versorger zeigt bereits jetzt Investitionsvorhaben von 8,4 Milliarden Euro für den Ausbau der Fernwärme und der Tiefengeothermie. Und das, obwohl die verpflichtende kommunale Wärmeplanung erst bis 2026 abgeschlossen sein muss

Im Bereich Schiene liegt das Investitionsniveau in 2026 wie auch 2025 bei knapp 22 Mrd. Euro. Gegenüber dem Ausgangsniveau 2023 ist das mehr als eine Verdopplung der Mittel. Gegenüber 2024 ist das Budget im Jahr 2025 um 5,5 % erhöht worden: (+35 %). Ergänzend sorgen Regionalisierungsmittel sowie Gelder aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz für zusätzliche Investitionsimpulse im öffentlichen Nahverkehr.

Die Auftragsbestände im Wirtschaftstiefbau liegen zum Ende des dritten Quartals um ca. 30 % über dem Vorjahresniveau

Im *Wirtschaftsbau insgesamt* erwarten wir 2025 einen Umsatz von ca. 65,4 Mrd. Euro. Das entspricht einem nominalen Wachstum von 6,3 % und einem realen Plus von 4 %. Für 2026 rechnen wir mit einem Umsatz von gut 70 Milliarden Euro – einem nominalen Zuwachs von über 7 % und erneut rund 4 % real.“,

Öffentlicher Bau

Im Hinblick auf die Prognose zur Umsatzentwicklung im öffentlichen Bau sind drei Aspekte Bauaktivitäten der öffentlichen Hand entscheidend:

- die aktuelle Auftragslage – Baugenehmigungen, Order und Auftragsbestände
- die Haushaltsplanungen des Bundes aus Kernhaushalt und dem Sondervermögen „Infrastruktur und Klimaneutralität“ (SVIK) für 2026
- sowie die finanzielle Situation der öffentlichen Hand

Die Nachfrage im *öffentlichen Hochbau*, der rund 20 % des gesamten öffentlichen Bauumsatzes ausmacht, verlief im Jahresverlauf sehr volatil. Orderrückgänge in einzelnen Monaten um bis zu 16 % standen Zugänge um bis zu 50 % in anderen Monaten gegenüber. Großprojekte prägten auch hier das Bild. Insgesamt liegen die Auftragseingänge im öffentlichen Hochbau zum Ende des dritten Quartals um 13 % über dem Vorjahresniveau.

Im SVIK sind für 2026 Budgets für die Sanierung der Bildungs-, Betreuungs-, Wissenschafts- und Krankenhausinfrastruktur in Höhe von 7,2 Mrd. Euro vorgesehen. Wir gehen davon aus,

dass damit die Nachfrage im öffentlichen Hochbau weiter hoch bleibt und dein spürbarer Beitrag zum Abbau des Investitionsstaus geleistet wird.

Die Nachfrage im öffentlichen Tiefbau zeigt sich zweigeteilt.

Im Straßenbau führte die Verschiebung von Haushaltssmitteln aus dem Bundesverkehrsministerium in das Sondervermögen im Sommer 2025 zu einem temporären Vergabestopp bei der Autobahn GmbH. Auf die 2,5 Mrd. Euro im Sondervermögen konnte nicht zugegriffen werden. Von Mai bis August brachen die Order im Straßenbau um über 12 % ein. Bis September ergibt sich ein Orderminus von 4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Für 2026 wird das Budget im Straßenbau gegenüber 2025 um eine Milliarde Euro aufgestockt. Wir begrüßen das. Zwar ist die Verlagerung des Verkehrs auf die Schiene richtig, dennoch bleibt die Straße der Hauptlastträger des Güter- und Personenverkehrs.

Im sonstigen Tiefbau zeigt sich in den letzten Monaten ein dynamischer Zuwachs der Aufträge, insbesondere bei Brückenbauprojekten. Sanierungen sind überfällig, wie zahlreiche Sperrungen und Abrisse, etwa bei der Carolabrücke, verdeutlichen. Das Brückenbauprogramm muss zügig umgesetzt werden. Per September liegen die Order im sonstigen Tiefbau rund 10 % über dem Vorjahresniveau.

Der öffentliche Tiefbau insgesamt kommt in Summe zum dritten Quartal 2025 nur auf ein Orderplus von knapp drei Prozent im Vorjahresvergleich.

Die Kommunen - der anteilststärkste Auftraggeber der öffentlichen Hand – weisen jedoch darauf hin, dass mit den ihnen zugedachten 60 Mrd. Euro aus dem Sondervermögen (SVIK) der Investitionseinbruch in den kommenden Jahren nicht zu verhindern ist, sondern allenfalls abgeschwächt wird. Nach der Prognose der kommunalen Spitzenverbände gehen die Investitionen -unter Berücksichtigung der Sondermittel - von 44,5 Mrd. Euro in 2024 kontinuierlich bis 2028 auf ca. 31 Mrd. Euro zurück. Hintergrund sind eingeschränkte Handlungsspielräume aus Rekordfinanzierungsdefiziten in 2024 und 2025 sowie steigende Ausgaben im Sozial- und Personalbereich. So wird es nicht gelingen, den bis 2024 aufgelaufenen kommunalen Investitionsstau von 216 Mrd. Euro in den nächsten Jahren aufzulösen.

Im Hinblick auf Baumaßnahmen der öffentlichen Hand sind also wachsende Budgets beim Bund einerseits und unzureichende Mittel bei den Kommunen andererseits zu antizipieren.

Im öffentlichen Bau insgesamt erwarten wir 2025 einen Umsatz von gut 49 Milliarden Euro – ein nominales Wachstum von knapp 4 % und real ein Plus von 1 %. Für 2026 rechnen wir mit einem Umsatz von 51,6 Milliarden Euro, was einem nominalen Zuwachs von über 5 % und einem realen Anstieg von knapp 2 % entspricht.

Präsident fordert: Schluss mit Zögern und Bedenken -bauen statt bremsen!

Deutschland braucht umfassende Reformen – sofort und spürbar: Steuern runter, Abgaben runter, Energiepreise runter. Und vor allem: Bürokratie entschlacken, konsequent und dauerhaft.

Das 500-Milliarden-Sondervermögen ist eine große Chance – aber nur, wenn die Mittel tatsächlich zusätzlich in Infrastruktur und Klimaneutralität fließen und nicht zwischen Haushalten hin- und hergeschoben werden. Nachhaltige Fondsmodelle und eine mittelstandsgerechte Vergabe sind unverzichtbar, damit Investitionen wirklich bei Ländern, Kommunen und Unternehmen ankommen.

Im Wohnungsbau gibt es erste Lichtblicke. Der Gebäudetyp E, schnellere Planungsverfahren und die EH-55-Plus-Förderung senden wichtige Aufbruchsignale. Eine weitere BauGB-Novelle soll Prozesse einfacher, schneller und digitaler machen. Das lässt hoffen, dass der Neubau ab 2026 wieder Fahrt aufnimmt.

Beim Gebäudetyp E drängt die Zeit. Ein Gesetz erst Ende 2026 wäre zu spät. Bauherren und Planer brauchen jetzt klare Regeln, damit einfacher und günstiger gebaut werden kann. Bund und Länder müssen hier geschlossen und einheitlich handeln.

Doch ob 2026 zum Wendepunkt wird, hängt davon ab, wie konsequent die Bundesregierung ihren eingeschlagenen Kurs fortsetzt.

Jetzt zählt Konsequenz. Schluss mit Zögern – es gilt: bauen statt bremsen.