



Herbstumfrage ZDB 2025

11. Dezember 2025

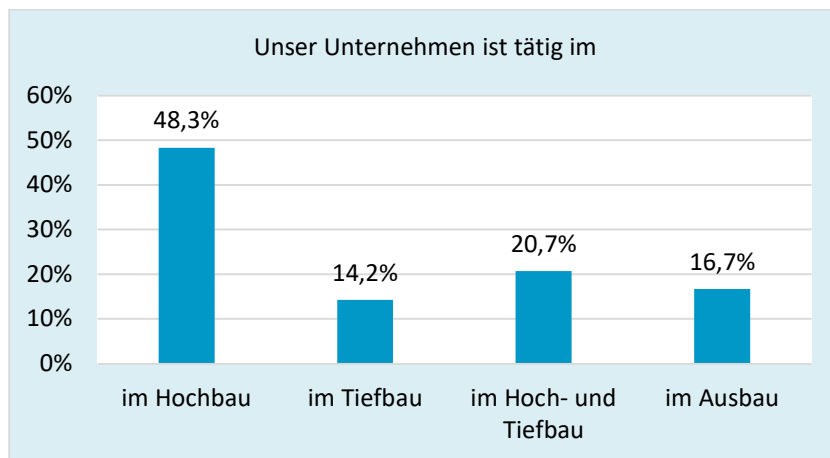
Wieder mehr Zuversicht in den Bausparten

Anziehende Order und Investitionsimpulse aus dem Sondervermögen in die Infrastruktur und den Wohnungsbau hellen, nach der Talfahrt der letzten Jahre, das Geschäftsklima zur Baukonjunktur wieder etwas auf. Gleichwohl bleiben der Auftragsmangel bei gleichzeitigem Fachkräftemangel die wichtigsten Baubehinderungsfaktoren.

Struktur der Umfrage und der teilnehmenden Unternehmen; Fragen 2-4

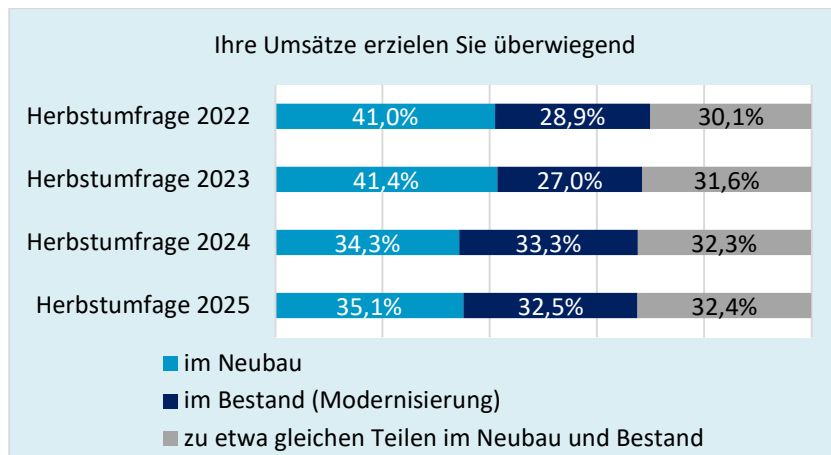
An der Herbstumfrage 2025 des ZDB haben sich gut 1.500 Unternehmen beteiligt. Knapp die Hälfte der Unternehmen ist schwerpunktmäßig im Hochbau tätig, gut 20 % im Hoch- und Tiefbau, ca. 14 % im Tiefbau. Dem Ausbau rechnen sich ca. 17 % der Teilnehmer zu. (Frage 3).

Frage 3: Tätigkeitsfeld Unternehmen



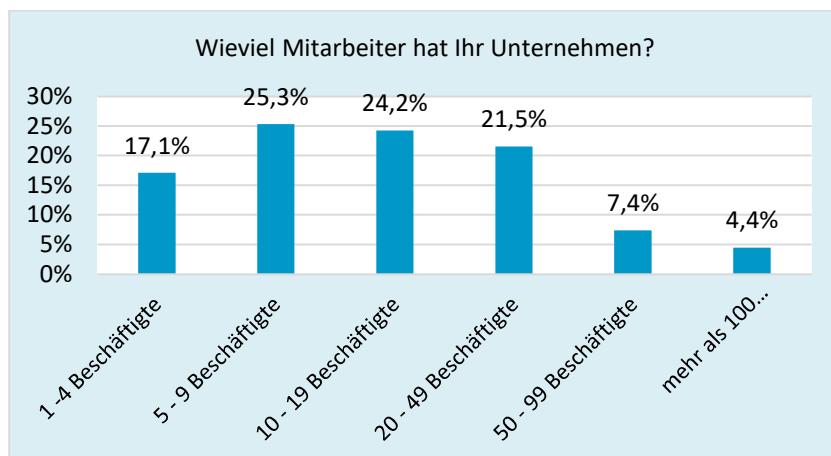
Gut ein Drittel der Unternehmen erwirtschaften ihre Umsätze ganz überwiegend im Neubau, etwa ein Drittel überwiegend im Bestand und ebenfalls ein Drittel sowohl mit Neubau- als auch Bestand. Vor dem Hintergrund der schwachen Neubaunachfrage suchen die Unternehmen in Bestandsarbeiten eine Kompensation. Der Anteil des Geschäftsfeldes Neubau sank von 41 % in der Umfrage 2022 auf 35 % in 2025. (Frage 4)

Frage 4: Umsätze nach Geschäftsfeld



Etwa zwei Drittel der an der Umfrage teilnehmenden Unternehmen haben weniger als 20 Beschäftigte, etwa ein Drittel haben 20 und mehr Beschäftigte. Die Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten sind damit gegenüber der Grundgesamtheit der Bauunternehmen im Bauhauptgewerbe in Deutschland etwas überrepräsentiert. Im Bauhauptgewerbe in Deutschland haben ca. 90 % der Betriebe weniger als 20 Beschäftigte; (Frage 2).

Frage 2: Anzahl Mitarbeiter Unternehmen



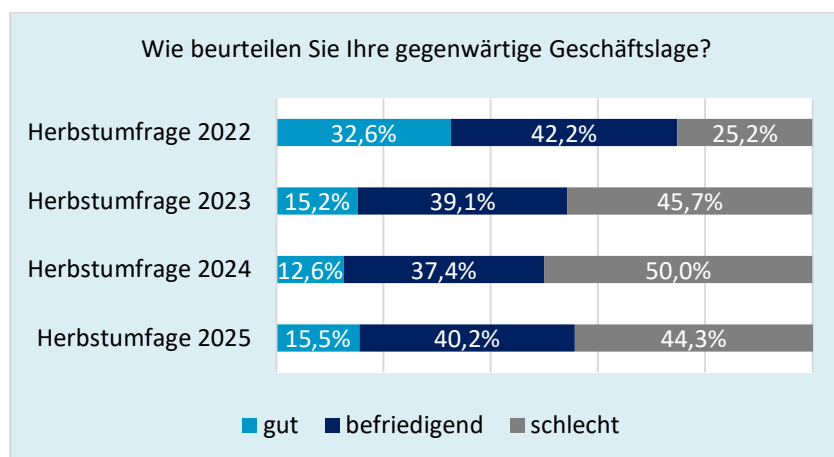
Die Struktur der teilnehmenden Unternehmen der Umfrage hat sich kaum gegenüber vorherigen Umfragen verändert. Da auch die Fragenstruktur erhalten geblieben ist, können die Ergebnisse mit vorherigen Umfrageergebnissen verglichen werden.

Beurteilung der Geschäftslage und Geschäftserwartungen; Fragen 5-7

Über die Hälfte der Unternehmen (ca. 56 %) bewerten ihre **Geschäftslage** als gut oder befriedigend. Damit ist der Abwärtstrend aus den Vorjahren gestoppt. Im Herbst 2024 votierten nur 50 % der Unternehmen zu einer guten oder zumindest befriedigenden Geschäftslage. In 2022 waren es noch ca. 75 % der Befragten, die so abstimmten. Der Einbruch der Stimmungsmeldungen erfolgte in 2023, als die Folgen des dramatischen Zinsanstieges von 2022 auf die Nachfrage nach Bauinvestitionen durchschlug. Die Lagebeurteilung brach in 2023 um 20 %-Punkte gegenüber 2022 ein.

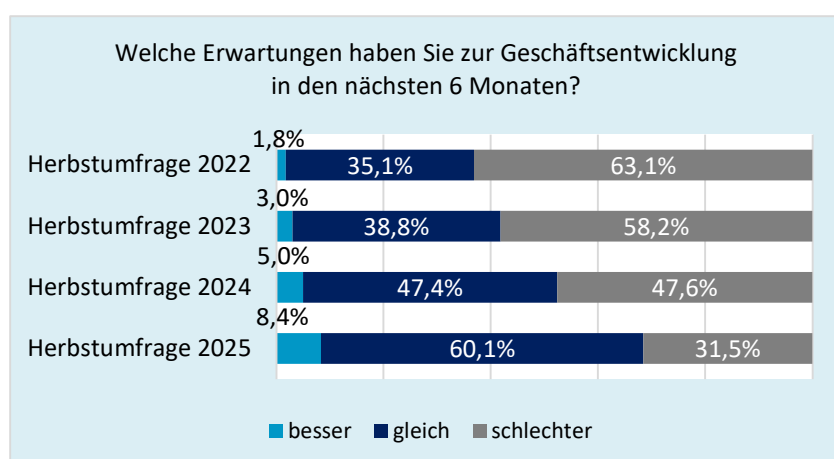
Die im Herbst 2025 zum Vorjahr erkennbare Stimmungsaufhellung zeigt sich in allen Bausparten. Der Saldo aus Gut- und Schlechtmeldungen steigt um knapp 8,6 Prozentpunkte, überproportional beim Wohnungsbau; (+ 13 %-Punkte) und beim sonstigen Tiefbau; (+9,5 %-Punkte). Beim Wohnungsbau dürfte die Aufhellung auf eine Stabilisierung des Genehmigungsverlangens nach langer Talfahrt zurückzuführen sein. Beim sonstigen Tiefbau ist die Nachfrage nachhaltig positiv. (Frage 5)

Frage 5: Beurteilung Geschäftslage insgesamt



Auch hinsichtlich der **Erwartungen** für die kommenden sechs Monate zeichnet sich eine Aufhellung ab. Insgesamt hat sich der Anteil der „Schlecht“-Meldungen zu den Erwartungen im kommenden halben Jahr vom Tiefpunkt im Herbst 2022 mit gut 63 % auf 31 % im Herbst 2025 halbiert. Umgekehrt erwarten knapp 70 % der Unternehmen in den kommenden 6 Monaten eine bessere oder zumindest gleichbleibende Geschäftsentwicklung; (Vorjahr nur 52 %). Der „Schlecht“-Meldungsanteil bedeutet gegenüber dem Vorjahreswert eine Verbesserung um fast 20 %-Punkte.

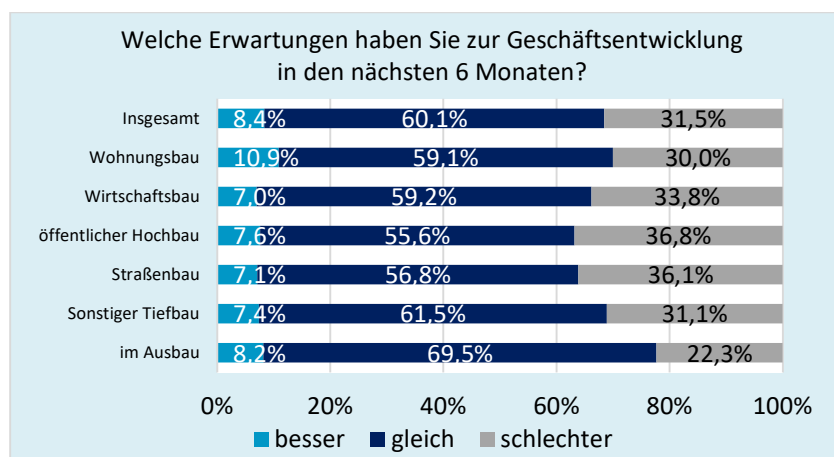
Frage 6: Erwartungen Geschäftsentwicklung in folgenden 6 Monaten



Im Ausbau melden ca. 78 % der Unternehmen bessere oder gleichbleibende Geschäftserwartungen; (Vorjahr ca. 66 %), im Wohnungsbau 70 %; (Vorjahr 51 %), im sonstigen Tiefbau sind es 69 %; (Vorjahr 54 %), im Straßenbau 64 %; (Vorjahr ca. 46 %), im öffentlichen Hochbau gut 63 %; (Vorjahr ca. 46 %) und im Wirtschaftsbau ca. 66 %; (Vorjahr 51 %).

Die Besserung bei den Geschäftserwartungen zieht sich also durch alle Bausparten. Sie fällt mit einer Verbesserung um 13,5 %-Punkte im Ausbau am schwächsten aus. Dies dürfte auf die schon in den Vorjahren - wie auch in diesem Jahr - relativ bessere Beurteilung der Erwartungen in diesem Bereich als in den anderen Bausparten zurückzuführen sein. Das Verbesserungspotential war hier sozusagen geringer. (Frage 6)

Frage 6: Erwartungen Geschäftsentwicklung in folgenden 6 Monaten



Nachragesituation und Geräteauslastung (Fragen 7-9)

Das Stimmungsbild zur Lage und den Erwartungen wird maßgeblich durch die Auftragslage gezeichnet. Die *Auftragsbestände* werden immer noch von gut der Hälfte der Unternehmen als zu klein charakterisiert. In den beiden Vorjahren lag der Wert allerdings noch bei 60 Prozent! Zum Ende des Baubooms, in 2022, meldeten nur ein Drittel der Unternehmen zu kleine Auftragsbestände. Es sind die Hochbausparten (Wohnungsbau, Wirtschaftsbau, öffentlicher Hochbau) die überwiegend zu kleine Auftragsbestände beklagen. Die Tiefbausparten und der Ausbau melden zu über 50 % „gute“ oder „ausreichende“ Auftragsbestände.

Die *Reichweite der Auftragsbestände* liegt in den Hochbausparten bei 11 bis 12 Wochen, was einen leichten Rückgang zum Vorjahr bedeutet. Die schwache Nachfrage drückt hier auf die Reichweite der Order. Im Tiefbau gaben die Reichweiten im Vergleich zum Vorjahr um etwa eine halbe Woche nach, dabei im Straßenbau von 12,7 Wochen auf 12,3 Wochen und im sonstigen Tiefbau von 13,9 Wochen auf 13,3 Wochen. Im Ausbau sank die Reichweite um eine Woche, von 13 Wochen auf 12 Wochen. Die Auftragslage war im Tiefbau und im Ausbau schon in den Vorjahren vergleichsweise gut. Offensichtlich konnten nun mit den geschaffenen Kapazitäten hier mehr Aufträge umgesetzt werden als neue hinzukamen. (Frage 8)

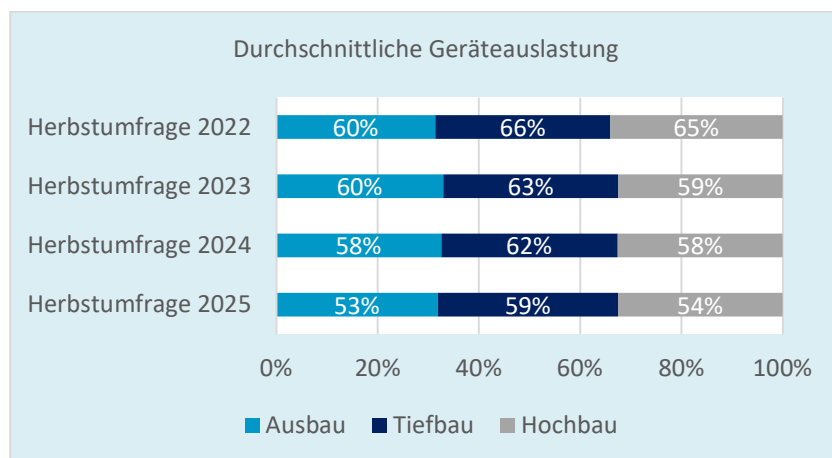
Frage 8: Reichweite Aufträge aktuell

	Herbst 2022	Herbst 2023	Herbst 2024	Herbst 2025
	Ø in Wochen	Ø in Wochen	Ø in Wochen	Ø in Wochen
Wohnungsbau	17	12	13	12
Wirtschaftsbau	14	11	12	11
öffentlicher Hochbau	13	10	11	11
Straßenbau	14	12	13	12
sonst. Tiefbau	16	14	14	13
Ausbau	16	13	13	12

Die *Geräteauslastung* ist in allen Sparten weiter schwach. Im Ausbau ging sie von 2022 bis 2025 kontinuierlich von 60 % auf 53 % zurück, im Tiefbau von 66 % auf 59 % und im Hochbau sogar von 65 % auf 54 %. Im Hochbau ist die schwache Nachfrage ein Erklärungsansatz für die geringe Kapazitätsauslastung. Die Nachfragetreiber im Tiefbau sind vornehmlich Großprojekte im Verkehrswege- und Energieinfrastrukturausbau. Davon profitieren die hier vorrangig rückmeldenden mittelständischen Bauunternehmen aber nicht. Vielmehr leiden sie unter der Investitionszurückhaltung

der Kommunen. Im Ausbaubereich scheint nun die schwache Neubaunachfrage auch angekommen zu sein. (Frage 9)

Frage 9: Durchschnittliche Geräteauslastung

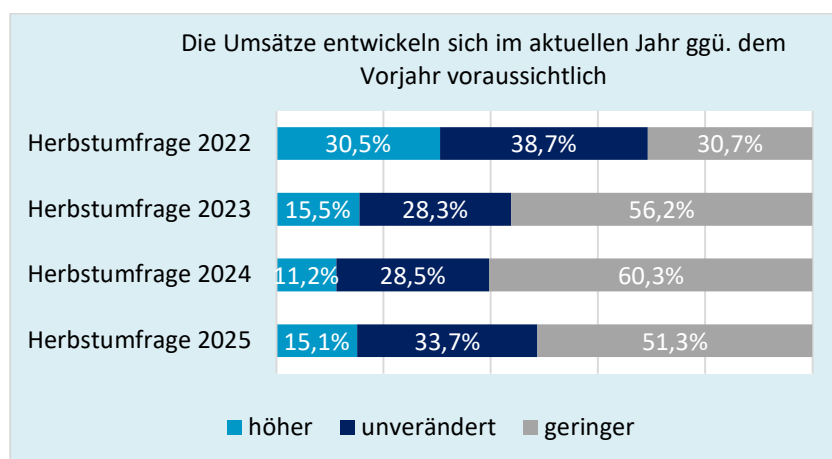


Umsatzentwicklung; Fragen 10 und 11

Die *Umsatzentwicklung für 2025* wird per Saldo rückläufig erwartet. Gut die Hälfte der Unternehmen rechnet mit niedrigeren Umsätzen als in 2024. Gut 15 % erwarten höhere Umsätze, ein Drittel der Unternehmen sieht ein eher unverändertes Niveau gegenüber dem Vorjahr. Der Saldo aus niedrigeren und höheren Umsätzen liegt bei minus 36 %-Punkten. Im Vorjahr lag er noch bei fast minus 50 %-Punkten.

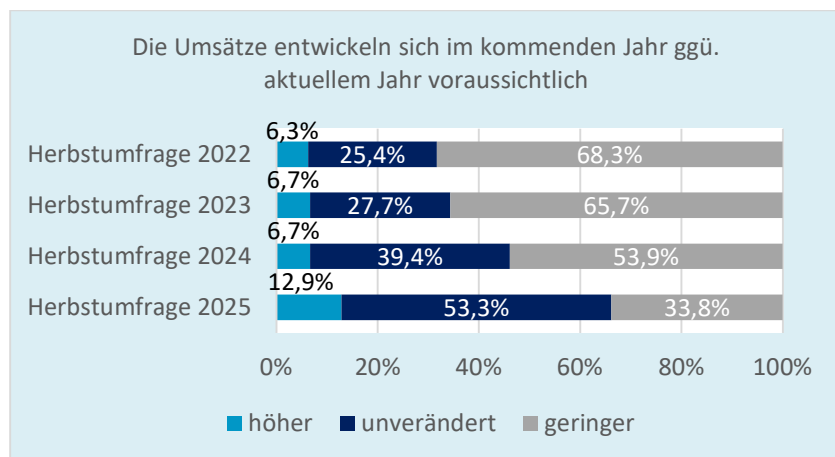
Verbesserungen in 2025 sind dabei in allen Bausparten erkennbar. Überproportional verbessert ist die Bewertung zum Wohnungsbau. Auch wenn der Saldo aus niedrigeren und höheren Umsatzerwartungen mit minus 36 %-Punkten hier immer noch deutlich ist, waren es im Vorjahr noch minus 59 %-Punkte. (Frage 10)

Frage 10: Umsatzentwicklung



Für 2026 erwarten zwei Drittel der Unternehmen höhere (13 %) oder unveränderte (53 %) Umsätze gegenüber 2025. Ein Drittel der Unternehmen rechnet mit Umsatzrückgängen. Im Herbst 2024 hatte noch über die Hälfte der Unternehmen mit niedrigeren Umsätzen für das folgende Jahr (2025) gerechnet. Stützend auf die Erwartungen für 2026 wirkt die überproportional verbesserte Sicht in den Hochbaubereichen Wohnungs- und Wirtschaftsbau. Der Veränderung des Saldo-Index-Wertes aus höheren und niedrigeren Umsatzerwartungen liegt hier bei nahezu 30 Index-Punkten. (Frage 11)

Frage 11: Voraussichtliche Umsatzentwicklung

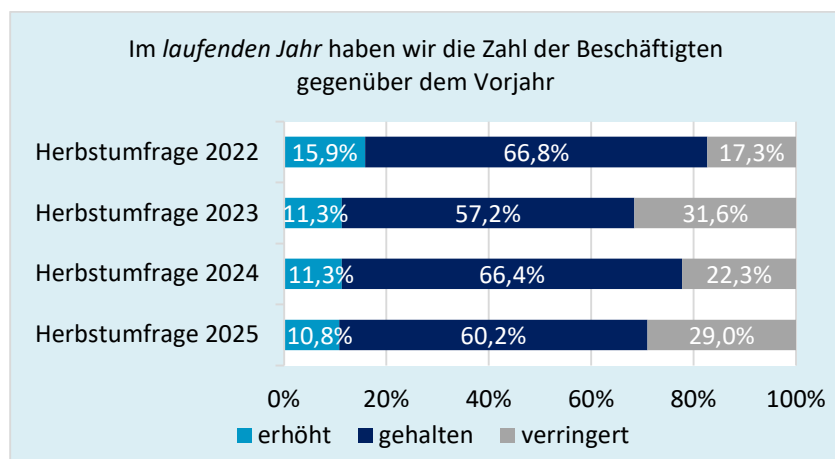


Kapazitätsentwicklung: Beschäftigung und Investitionen (Fragen 12 bis 18)

Beschäftigte und Lehrlinge (Frage 12 – 16)

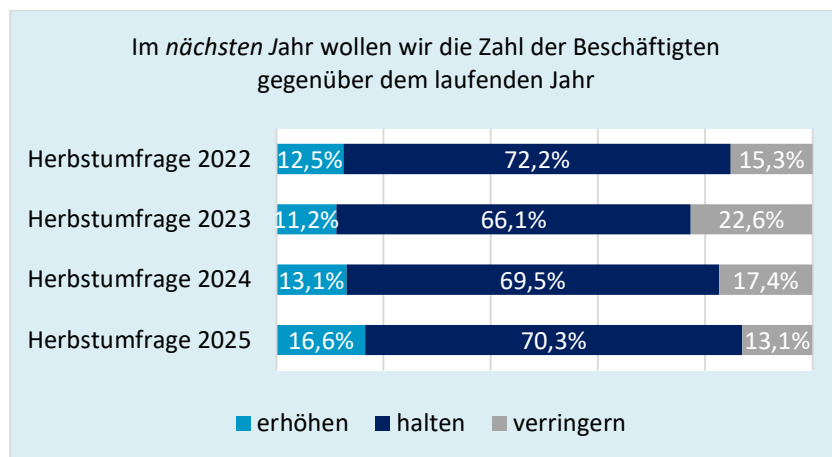
Die nun schon mehrjährig anhaltende Auftragsschwäche im Bauhauptgewerbe bremst die Beschäftigung ein. Der Beschäftigtenaufbau war in 2023 zum Erliegen gekommen und im Jahr 2024 erstmalig seit 2008 rückläufig. Für 2025 fällt der Saldo aus Beschäftigungsauf- und -abbau noch einmal gegenüber 2024 zurück; von minus 11 %-Punkte auf minus 18 %-Punkte. Stützend wirkt dabei der Tiefbau, wo der Saldo nur bei minus 5 %-Punkten liegt. Im Hochbau liegt der Saldo bei -23 %-Punkten, im Ausbau bei minus 16 %-Punkten. (Frage 12)

Frage 12: Zahl der Beschäftigten



Demgegenüber sehen die rückmeldenden Unternehmen für 2026 erstmalig wieder eine Festigung der Beschäftigtenentwicklung. Der Saldo aus Beschäftigungsauf- und -abbau liegt bei plus drei Prozent-Punkten. Selbst im Hochbau ist dieser positive Saldo repräsentativ. Das macht deutlich, dass der Fachkräftemangel als DER Bremsfaktor der Baukonjunktur gesehen wird. (Frage 13)

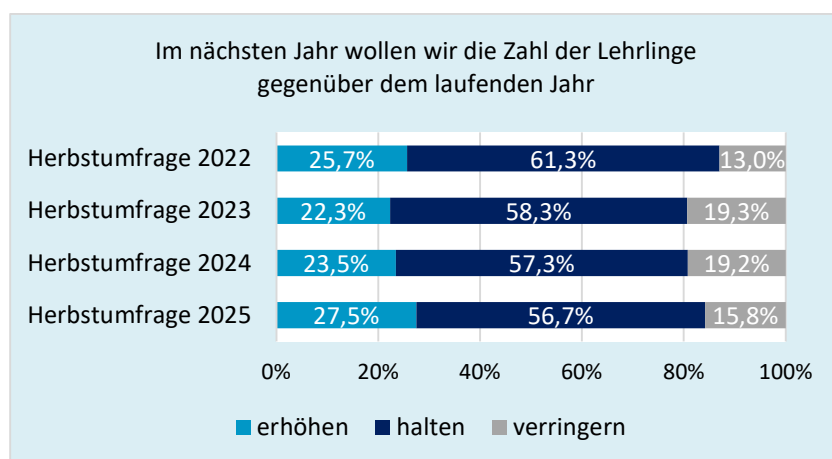
Frage 13: Zahl der Beschäftigten



Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Einstellungsbereitschaft für Lehrlinge. Auch hier melden die Unternehmen für 2025, weniger Lehrlingen an Bord zu haben; (Saldo Prozentpunkte insgesamt minus 13). Für 2026 hoffen die Unternehmen, in allen Sparten wieder mehr Lehrlinge einstellen zu können als ihre Anzahl zu verringern (Saldo Prozentpunkte insgesamt plus 12). Allerdings ist Skepsis angebracht, ob ihnen das gelingen wird. Wie bereits in den Vorjahren, melden ca. die Hälfte der Unternehmen jetzt schon unbesetzte Ausbildungsplätze.

Es sind zwei Faktoren, die die Bauunternehmer an einer hohen Ausbildungsbereitschaft festhalten lassen, - die demografischen Herausforderungen, die die Belegschaften altersbedingt sinken lassen und „erneuert“ werden müssen einerseits - und die potentiell hohen Baubedarfe andererseits. Ob Infrastruktur oder Wohnungsbau, der Neubau- und Sanierungsbedarf ist hoch. (Frage 14)

Frage 14: Zahl der Lehrlinge

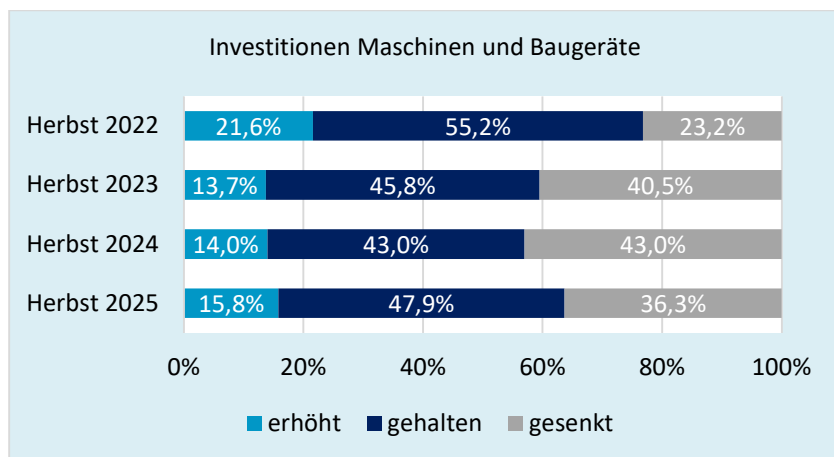


Investitionen in Maschinen, Geräte und Digitalisierung (Frage 17 – 18)

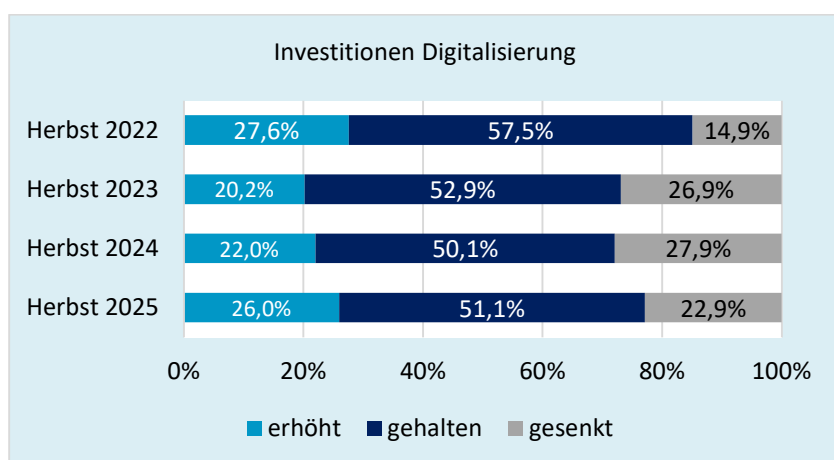
Der Anteil der Unternehmen, die ihre Investitionen in *Geräte und Maschinen* in 2025 ausgebaut oder zumindest gehalten haben, hat sich erstmalig seit 2022 wieder erhöht. Der Anteil dieser Unternehmen liegt bei 64 %; (Vorjahr 57 %). Die Investitionen dürften in erster Linie in Bestandsersatz geflossen sein. In 2026 wollen sogar knapp 72 % der Unternehmen ihre Investitionen in Maschinen und Geräte aufstocken bzw. halten. Nach jahrelanger Zurückhaltung ist hier offensichtlich Handlungsdruck gegeben, Investitionen zu tätigen. Im Angesicht einer sich stabilisierenden Nachfrage erscheint das auch plausibel. (Frage 17)

Bei der Digitalisierung haben in 2025 bzw. wollen in 2026 gut drei Viertel der Unternehmen ihre Investitionsbudgets mindestens aufrechterhalten. (Frage 18)

Frage 17: Entwicklung Investitionen Maschinen und Baugeräte ggü. Vorjahr



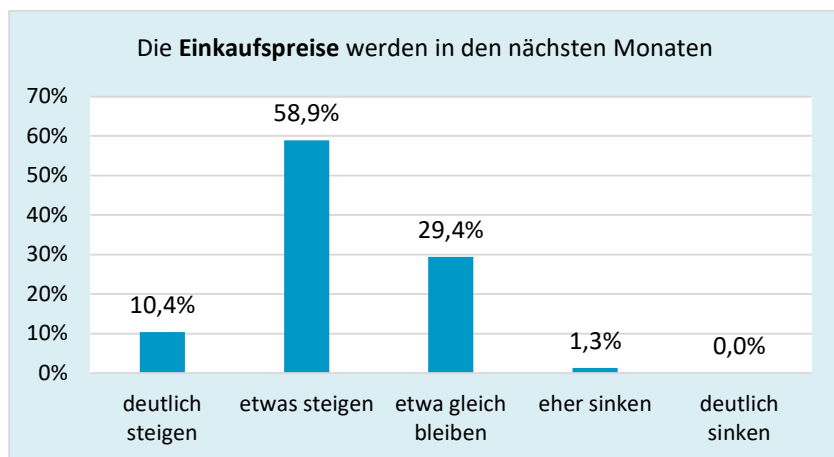
Frage 17: Entwicklung Investitionen Digitalisierung ggü. Vorjahr



Einkaufs- und Verkaufspreise (Fragen 19-24)

Die Entwicklung der Einkaufspreise sehen die Unternehmen aktuell und in den kommenden Monaten ganz überwiegend mit steigender Tendenz. Das Preisniveau wird bei vielen Einkaufsprodukten weiterhin als hoch charakterisiert. Das trifft insbesondere auf erdölbasierte Produkte wie Kunststoffe aber auch auf energieintensive Produkte wie Beton und Zement zu. Das bestätigt auch die Entwicklung der Erzeugerpreisindizes. (Frage 20)

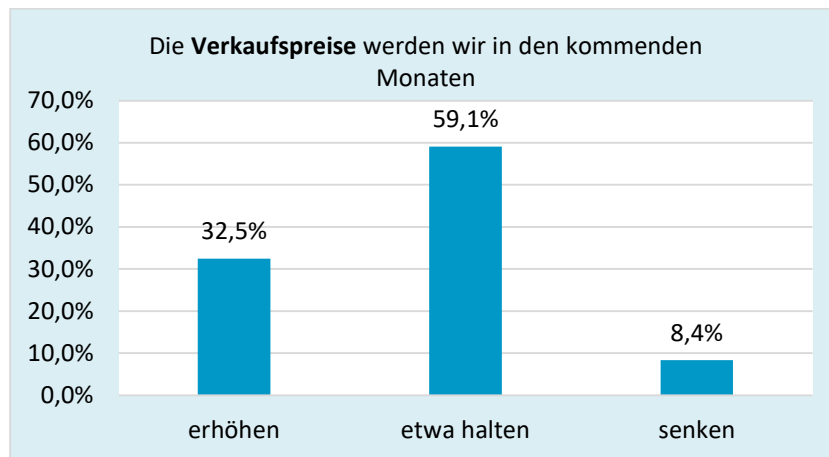
Frage 20: Entwicklung der Einkaufspreise in den nächsten Monaten



Die Verfügbarkeit von Einkaufsprodukten ist im hohen Maße gegeben. Einzig bei Baumaschinen meldet ein Viertel der Unternehmen lange Lieferfristen.

Wegen steigende Materialpreise sieht sich ein Drittel der Unternehmen auch gezwungen, ihrerseits die *Preise für Bauleistungen* in 2026 weiter anzupassen. Knapp 60 % wollen das Preisniveau halten. Nur 8 % der Unternehmen planen Preissenkungen.

Frage 24: Entwicklung der Verkaufspreise in den nächsten Monaten



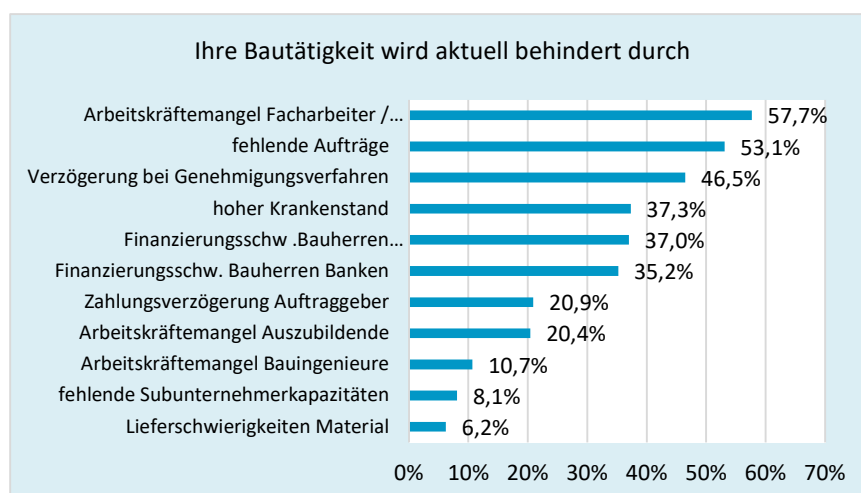
Behinderung der Bautätigkeit; Fragen 25 und 29/30

Auch in 2025 bleiben fehlende Aufträge (53 % der Rückmeldungen) einerseits und fehlende Fachkräfte (58 % der Rückmeldungen) andererseits die bestimmenden Baubehinderungsfaktoren. Der Fachkräftemangel und fehlende Aufträge haben nur die Plätze getauscht.

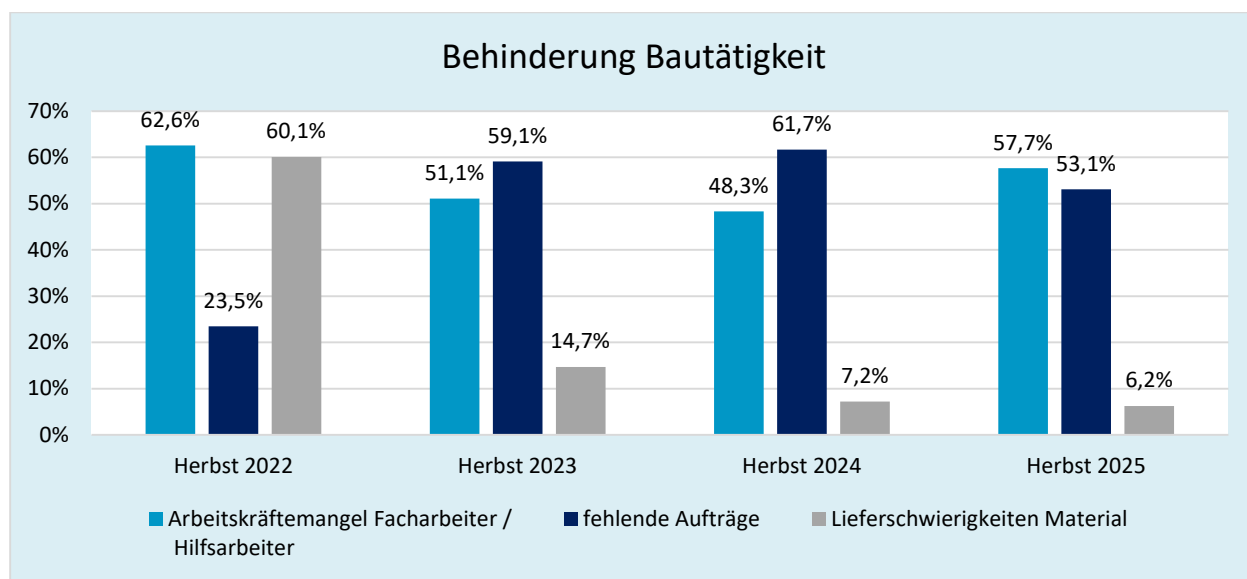
Der Fachkräftemangel ist dabei im Tiefbau mit rückgemeldeten 72 % virulenter als im Hochbau mit 51 % der Rückmeldungen. Im Tiefbau schlägt auch der Fachkräftemangel an Bauingenieuren (25 % der Rückmeldungen) stärker durch als im Hochbau (8,3 %). Dies erklärt sich vor dem unterschiedlichen Nachfrageniveau im Hoch- und Tiefbau. Im Tiefbau werden von 36 % der Unternehmen ein Auftragsmangel gemeldet, im Hochbau sind es mehr als die Hälfte der Unternehmen.

Verzögerungen bei Baugenehmigungen sehen knapp 47 Prozent der Bauunternehmen auf Platz drei der Baubehinderungsgründe. Diese Problematik hat sich damit noch einmal verschärft; (Vorjahr 40,0%). Ein hoher Krankenstand hindert die Unternehmen, ihre Aufträge zügig abzuarbeiten (Platz 4, ca. 37 % der Rückmeldungen). Finanzierungsschwierigkeiten der Bauherren kommen auf die nachfolgenden Plätze.

Frage 25: Behinderung Bautätigkeit



Frage 25: Behinderung Bautätigkeit



Zu den Sonderfragen

Kurzarbeitergeld und Kündigungen (Fragen 26 – 28)

Vor dem Hintergrund der Nachfrageschwäche hatten wir auch nach Konsequenzen im Hinblick auf die Beschäftigung gefragt. Demnach haben in 2025 ca. 18 % der Unternehmen von Kurzarbeit Gebrauch gemacht. Für 2026 befürchten auch knapp 20 % der Unternehmen, davon Gebrauch machen zu müssen. Fast 40 % der rückmeldenden Unternehmen sieht sich davon nicht betroffen. Für gut 40 % der Unternehmen ist dies noch nicht absehbar. Gar betriebsbedingte Kündigungen aussprechen zu müssen, befürchten 9 % der Unternehmen. Drei Viertel der Unternehmen erwartet das nicht.

Nachhaltigkeitsnachweise (Frage 29 - 32)

Mit dem Geschäftsjahr 2025 sind Banken und große Unternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitern, 50 Mio. Euro Umsatz und/oder 25 Mio. Euro Bilanzsumme verpflichtet, einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Dennoch wird es auch für KMU immer wichtiger, darzulegen, wie nachhaltig sie agieren. Denn ihre Banken, Versicherungen und Auftraggeber müssen selbst entsprechende Nachweise erbringen. Wir haben daher zum Stand der Nachweiserbringung bei Banken und Kunden gefragt.

Nach den Rückmeldungen bleibt es bisher bei einer verhaltenen Nachweiseinforderung. So berichten bisher nur 11 Prozent der rückmeldenden Unternehmen, von Banken zu entsprechenden Nachweisen aufgefordert worden zu sein. Forscher ist die öffentliche Hand unterwegs. So berichten hier ca. 17 Prozent der Unternehmen, bei Aufträgen entsprechende Nachweise erbringen zu müssen. Bei gewerblichen Aufträgen kommt das in 11 % der Fälle zum Tragen. Nachweise gegenüber der Bank werden überwiegend über entsprechende bankenspezifische Fragebögen erbracht.

Fördermaßnahmen Wohnungsbau (Frage 35)

Die im Wohnungsbau tätigen Unternehmen wurden gefragt, welche Fördermaßnahmen sie für am geeignetsten halten, den Wohnungsbau wieder in Schwung zu bringen. Größte Wirksamkeit wird danach Zuschüssen wie dem „Baukindergeld“ oder der „Eigenheimzulage“ zugemessen. Hohe Bedeutung messen die Unternehmen auch einer zinsgestützten Förderung des EH 55-Standards unter Nutzung erneuerbarer Energieversorgung bei. Eine solche plant die Bundesregierung, nach ihrem Koalitionsvertrag einzuführen. Eine zinsgestützte Förderung des EH 40 Standard, eigenkapitalstützende Maßnahmen und steuerliche Anreize für Eigentümer folgen im Ranking.