



Wirtschaft. Politik. Wissenschaft.



3 Bericht von Christian Danne, Martin Gornig und Laura Pagenhardt

Trendwende in der Bauwirtschaft in Sicht – politischer Handlungsdruck nimmt dennoch zu

- Reales Bauvolumen sinkt 2025 das fünfte Jahr in Folge, mit einem Rückgang von knapp einem Prozent
- Trotz absehbarer Trendwende im Jahr 2026 bleibt Wohnungsbaukrise akut
- Sofortprogramm für sozialen Wohnungsbau notwendig, um Wohnungsmangel zu verringern

15 Interview mit Martin Gornig

16 Kommentar von Anna Bindler

Kriminalprävention lohnt sich auch aus ökonomischer Sicht

RÜCKBLLENDE

DIW WOCHENBERICHT VOR 70 JAHREN

Die industrielle Produktion Westdeutschlands 1952–1954

Industriegruppe	Produktionsindex (kalendermonatlich) 1936 = 100			Steigerung in vH gegenüber	
	1952	1953	1954 ²⁾	1952	1953
Bergbau	125,4	129,1	135	3,0	4,8
Verarb. Industrie	143,0	166,0	175	9,1	11,9
davon:					
Grundstoff- u. Produktionsgüterindustrien	130,8	142,8	164	9,2	14,8
Investitionsgüterindustrien	170,0	175,6	205	3,3	16,5
Verbrauchsgüterindustrien ¹⁾	134,6	155,2	163	15,3	4,8
Nahrungs- und Genussmittelind.	127,4	147,6	154	15,9	4,2
Energie	198,9	212,0	233	6,6	9,9
Industrie (ohne Bau) insgesamt	144,9	157,2	175	8,5	11,3

¹⁾ Ohne Nahrungs- und Genussmittelindustrien. — ²⁾ Vorläufige Schätzung.

© DIW Berlin 2025

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahre 1954

Die Zunahme der industriellen Produktion, im ganzen genommen, betrug 1954 gegenüber 1953 etwa 11 vH. Hiermit wurde der höchste Jahreszuwachs der drei letzten Jahre erreicht. In fachlicher Gliederung waren die Zuwachsraten sehr unterschiedlich. Dabei wurden die Auslandsnachfrage und – im Laufe des Jahres in steigendem Umfang – die Inlandsinvestition die wichtigsten Bestimmungsgründe für die Produktionssteigerung. Aber auch bei den Grundstoffindustrien, deren Produktionszunahme in den Jahren seit der Währungsreform jeweils nur wenig von der Zuwachsrate der gesamten Industrie abwich, machte sich 1954 eine außergewöhnliche Nachfrage bemerkbar. Sie führte dazu, dass dieser industrielle Bereich erstmalig erheblich über dem Durchschnitt liegende Steigerung erzielte.

Aus dem Wochenbericht Nr. 1 vom 7. Januar 1955



IMPRESSUM

DIW BERLIN

DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89–0 E-Mail: kundenservice@diw.de

92. Jahrgang 8. Januar 2025

Herausgeber*innen

Prof. Anna Bindler, Ph.D.; Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Carsten Schröder; Prof. Dr. Katharina Wrohlich

Chefredaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann; Kristina van Deuverden

Lektorat

Dr. Stefan Bach

Redaktion

Rebecca Buhner; Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Adam Mark Lederer; Frederik Schulz-Greve; Sandra Tubik

Gestaltung

Roman Wilhelm; Stefanie Reeg; Eva Kretschmer, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Der DIW Wochenbericht ist kostenfrei unter www.diw.de/wochenbericht abrufbar. Abonnieren Sie auch unseren Wochenberichts-Newsletter unter www.diw.de/wb-anmeldung

ISSN 1860-8787

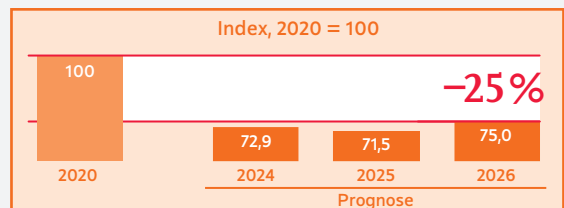
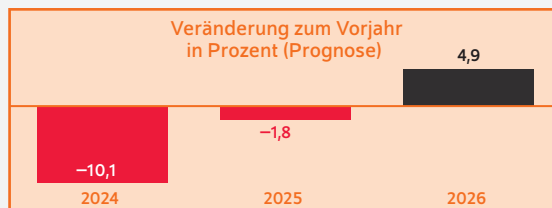
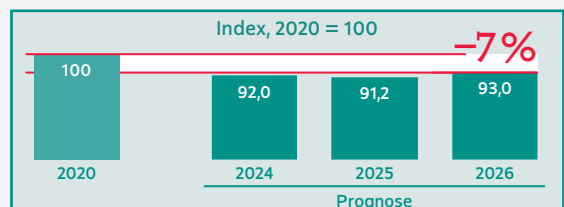
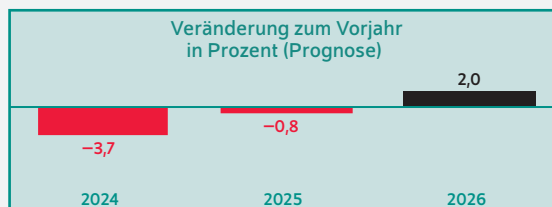
Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Trendwende in der Bauwirtschaft in Sicht – politischer Handlungsdruck nimmt dennoch zu

Von Christian Danne, Martin Gornig und Laura Pagenhardt

- Reales Bauvolumen wird 2025 mit einem Minus von knapp einem Prozent das fünfte Jahr in Folge sinken
- Bauwirtschaft könnte 2026 eine Trendwende schaffen, liegt dann aber immer noch sieben Prozent unter dem Spitzenwert von 2020
- Ausschlaggebend ist der Wohnungsneubau, dessen Volumen 2026 rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen dürfte
- Bisherige Maßnahmen wie erhöhte Abschreibungen von Investitionen und Ansätze gegen Baukostensteigerungen können akuten Wohnungsmangel nicht schnell beheben
- Sofortprogramm für den sozialen Wohnungsbau ist notwendig, um die Wohnungsbaukrise zu bekämpfen

Auch wenn die Trendwende absehbar ist, bleibt das Bauvolumen weit unter dem Spitzenwert von 2020, vor allem im Wohnungsneubau



Quelle: DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2025

ZITAT

„Es ist schwierig, die Baukosten über geringere Auflagen zu senken. In den letzten Jahren hat aber die Dauer der Genehmigungsverfahren zugenommen. Hier könnte man mithilfe von Digitalisierung, Vereinfachung und mehr Experimentierlaune sehr viel erreichen. Denn schnellere Verfahren senken letztlich auch die Kosten.“

— Martin Gornig —

MEDIATHEK



Audio-Interview mit Martin Gornig
www.diw.de/mediathek

Trendwende in der Bauwirtschaft in Sicht – politischer Handlungsdruck nimmt dennoch zu

Von Christian Danne, Martin Gornig und Laura Pagenhardt

ABSTRACT

Das reale Bauvolumen wird 2025 das fünfte Jahr in Folge schrumpfen: Es dürfte um knapp ein Prozent sinken. Im vergangenen Jahr lag das Minus wohl bei fast vier Prozent. Allerdings dürfte die Bauwirtschaft im kommenden Jahr die Trendwende schaffen. Das reale Bauvolumen wird 2026 voraussichtlich um zwei Prozent wachsen. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Die Infrastruktur ist vielerorts marode, die Dämmung älterer Gebäude oft unzureichend und Wohnraum in den Städten so knapp wie lange nicht. Der politische Druck, insbesondere den Wohnungsmangel zu lindern, steigt. Erhöhte degressive Abschreibung von Investitionen in den Wohnungsneubau oder Maßnahmen zur Begrenzung der Baukostensteigerungen und zur Beschleunigung der Verfahren sind wichtig, um die strukturellen Investitionsbedingungen im Wohnungsbau zu verbessern. Sie helfen aber wenig, in absehbarer Zeit den Wohnungsmangel in den Städten zu beheben. Notwendig ist hier ein Sofortprogramm zum Wiederhochfahren des sozialen Wohnungsbaus.

Die Bauwirtschaft in Deutschland hat schwierige Jahre hinter sich. Stark gestiegene Zinsen und explodierende Baupreise führten zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben deutlich. Dies verursachte einen Einbruch der Auftrags- und Genehmigungszahlen, der im Jahr 2022 begann und sich bis ins vergangene Jahr fortsetzte. Erstmals seit der Finanzkrise ging 2024 das nominale Bauvolumen zurück. Preisbereinigt sank das Bauvolumen schon das vierte Jahr in Folge. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich: Haushalte schreckten vor den hohen Kosten zurück oder konnten sich Bauprojekte schlicht nicht mehr leisten. Hinzu kommt die schwache Entwicklung der realen Einkommen. Die hinkende Konjunktur bremste den Bau von Nichtwohnhochbauten wie Fabrik- und Bürogebäude aus. Infrastrukturmaßnahmen im Tiefbau stützten das Bauvolumen dagegen bis zuletzt.

Im laufenden Jahr dürfte sich die Lage allerdings stabilisieren. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt in diesem Jahr aber wohl schwach bleiben wird, ist mit großen Sprüngen noch nicht zu rechnen. Insbesondere private Haushalte dürften sich angesichts von Arbeitsmarktsorgen und der unsicheren Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte noch zurückhalten. Lediglich der Tiefbau wird wohl weiter robust wachsen. Im kommenden Jahr dürfte das Bauvolumen, gestützt vom dann anziehenden Wohnungs(neu)bau, wieder kräftiger zulegen und auch real steigen.

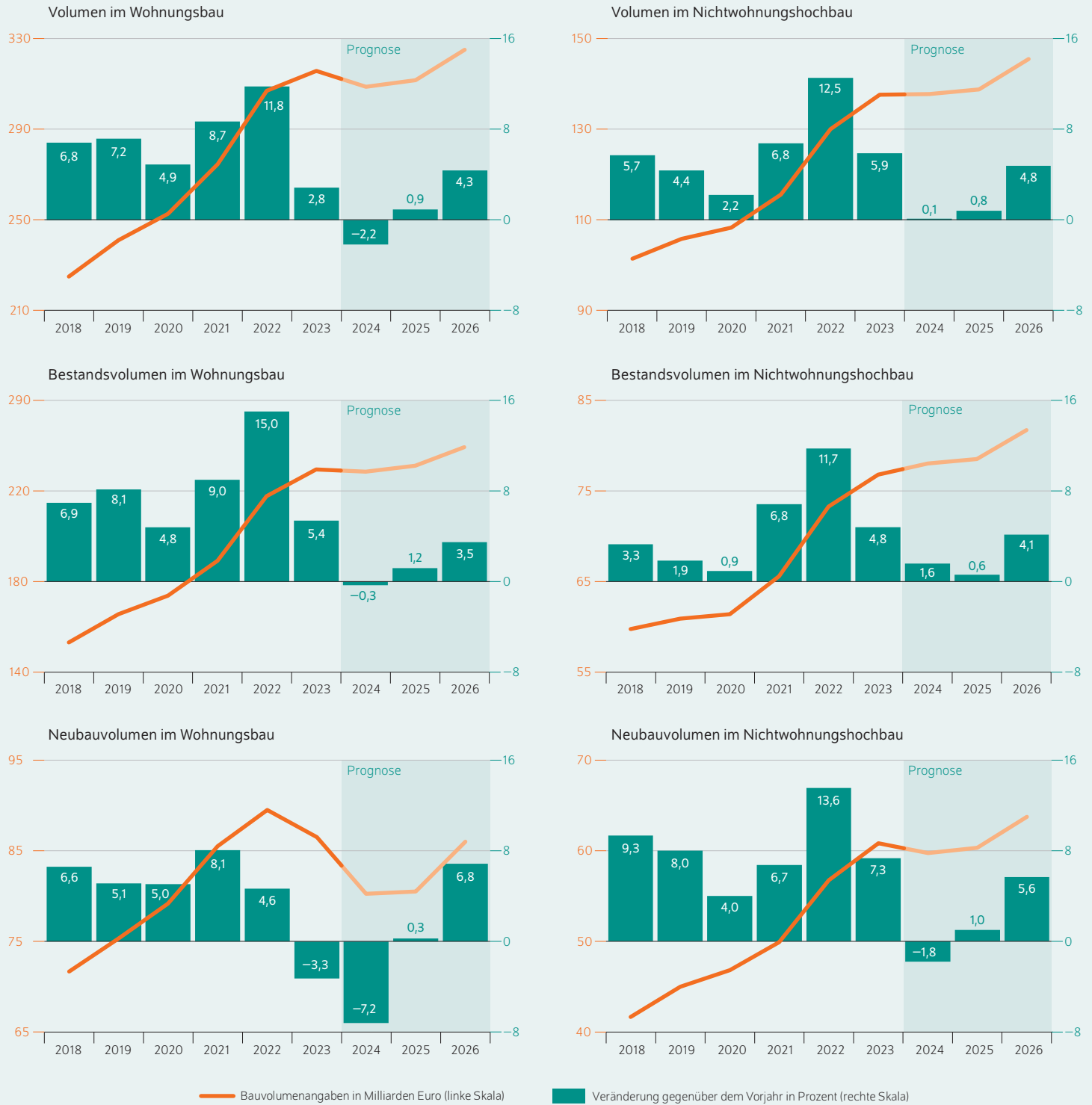
Zu diesen Ergebnissen kommen die Berechnungen am DIW Berlin zum Bauvolumen,¹ das neben den Bauinvestitionen auch nicht werterhöhende Reparaturen einschließt und zusätzlich zum Baugewerbe im engeren Sinne auch weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigbauten, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere Dienstleistungen berücksichtigt. Ergänzend zu den Investitionsrechnungen der statistischen

¹ Die Bauvolumenrechnung wird finanziert aus Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). Für den Begriff „Bauvolumen“ siehe auch das DIW Glossar (online verfügbar, abgerufen am 16. Dezember 2024). Dies gilt auch für alle anderen Onlinequellen des Berichts, sofern nicht anders vermerkt.

Abbildung 1

Hochbau in Deutschland nach Neubau- und Bestandsmaßnahmen

In Milliarden Euro in jeweiligen Preisen (linke Achse), Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent (rechte Achse)



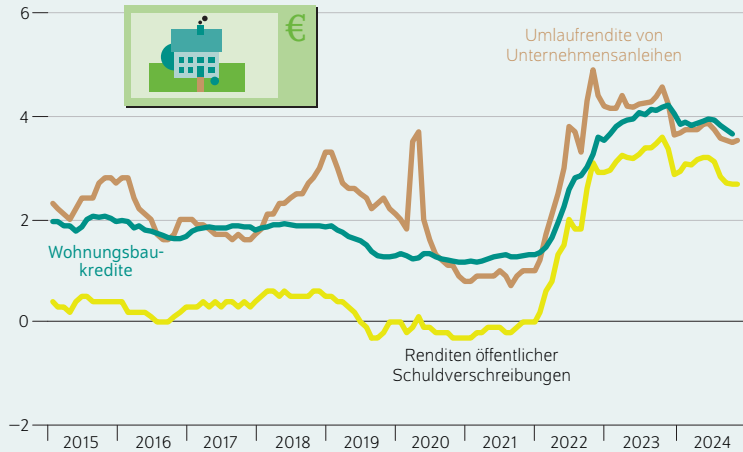
Quelle: DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2025

Die Neubautätigkeit im Hochbau dürfte erst 2026 wieder steigen.

Abbildung 2

Zinsen und Renditen
In Prozent, Monatsdurchschnitte



Quelle: Deutsche Bundesbank.

© DIW Berlin 2025

Die Kreditzinsen sanken bis Herbst 2024 leicht unter den Vorjahresdurchschnitt, blieben aber merklich über dem Vor-Corona-Niveau.

Ämter differenziert die jährliche DIW Bauvolumenrechnung zwischen Neubaumaßnahmen und Modernisierungen am Gebäudebestand.²

Neben der Berechnung und Dokumentation der Bauvolumina der vergangenen Jahre prognostiziert das DIW Berlin die entsprechenden Werte für das gerade abgelaufene, das laufende sowie das kommende Jahr (Kasten). Diese Prognose ist eingebunden in die Konjunkturbeobachtung des DIW Berlin, insbesondere der Investitionstätigkeit. Zusätzlich zu den Einschätzungen der Bauinvestitionsentwicklung werden im Rahmen der Bauvolumenrechnung Prognosen der Entwicklungen von Neubau- und Bestandsvolumina im Hochbau sowie im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau ausgewiesen. Aus diesen Zahlen werden darüber hinaus die Entwicklungstendenzen des Bauhauptgewerbes und des Ausbaugewerbes abgeleitet.

Talsole im Wohnungsbau erreicht

Der Wohnungsbau blieb auch im Jahr 2024 das größte Sorgenkind der deutschen Bauwirtschaft. Bereits in den Vorjahren war die Nachfrage aufgrund rasant steigender Preise und zunehmend schwieriger Finanzierungsbedingungen infolge der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) dramatisch eingebrochen. Auch 2024 erholte sich der Wohnungsbau nicht, da die Rahmenbedingungen sehr ungünstig blieben (Abbildung 1). Zwar sanken die Kreditzinsen bis

² Martin Gornig und Hanna Révész (2024): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2023. BBSR-Online-Publikationen Nr. 115 (online verfügbar).

Kasten

Methode zur Prognose des Bauvolumens

Die Prognose des Bauvolumens erfolgt über indikatorengestützte statistische Modelle: Die zu prognostizierende Größe, beispielsweise das Wohnungsbauvolumen, wird auf einen autoregressiven Term und gleichlaufende sowie verzögerte Werte des jeweiligen Indikators, zum Beispiel Auftragseingänge, regressiert. Dabei werden die Bestands- und Neubauvolumina im Hochbau separat geschätzt.

Die Prognosegleichung nimmt die folgende Form an:

$$y_t = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_i y_{t-i} + \sum_{j=1}^m \gamma_j x_{t-j} + \varepsilon_t$$

Hierbei steht y_t für den zu prognostizierenden Wert, x_t für den Indikator und ε_t für den statistischen Störterm. Die Parameter α, β_i und γ_j werden geschätzt. Die Verzögerungslängen n und m (Jahre) werden anhand der Autokorrelations- beziehungsweise der Kreuzkorrelationsfunktion bestimmt. Bewährt hat sich der Ansatz, eine Vielzahl einzelner Modelle zu schätzen und den durchschnittlichen Wert für die Prognose zu verwenden. Für die einzelnen Reihen werden jeweils bis zu 1500 Modelle geschätzt. Als geeignete Indikatoren haben sich Baugenehmigungen, Auftragseingänge und -bestand, Produktion, Zinsen, Kreditvolumina, Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung sowie Umfragen unter Bauunternehmen und freischaffenden Architekt*innen erwiesen.¹

Auf dieser Grundlage kann für alle Aggregate eine Prognose mit einem Vorlauf von bis zu zwei Jahren erstellt werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass aufgrund des unterschiedlichen Vorlaufs der einzelnen Indikatoren die Zahl der zur Durchschnittsbildung zugrunde gelegten Punktschätzer mit zunehmender Prognosereichweite deutlich sinkt. Um der Prognose zusätzliche Stabilität zu geben, werden daher auch Erwartungen für die Beschäftigung und für das Bruttoinlandsprodukt für die Jahre 2024 bis 2026 als gleichlaufende Indikatoren in den Modellen berücksichtigt. Die Differenz zwischen Gesamt- und Hochbauvolumen ist die erwartete Tiefbauleistung.

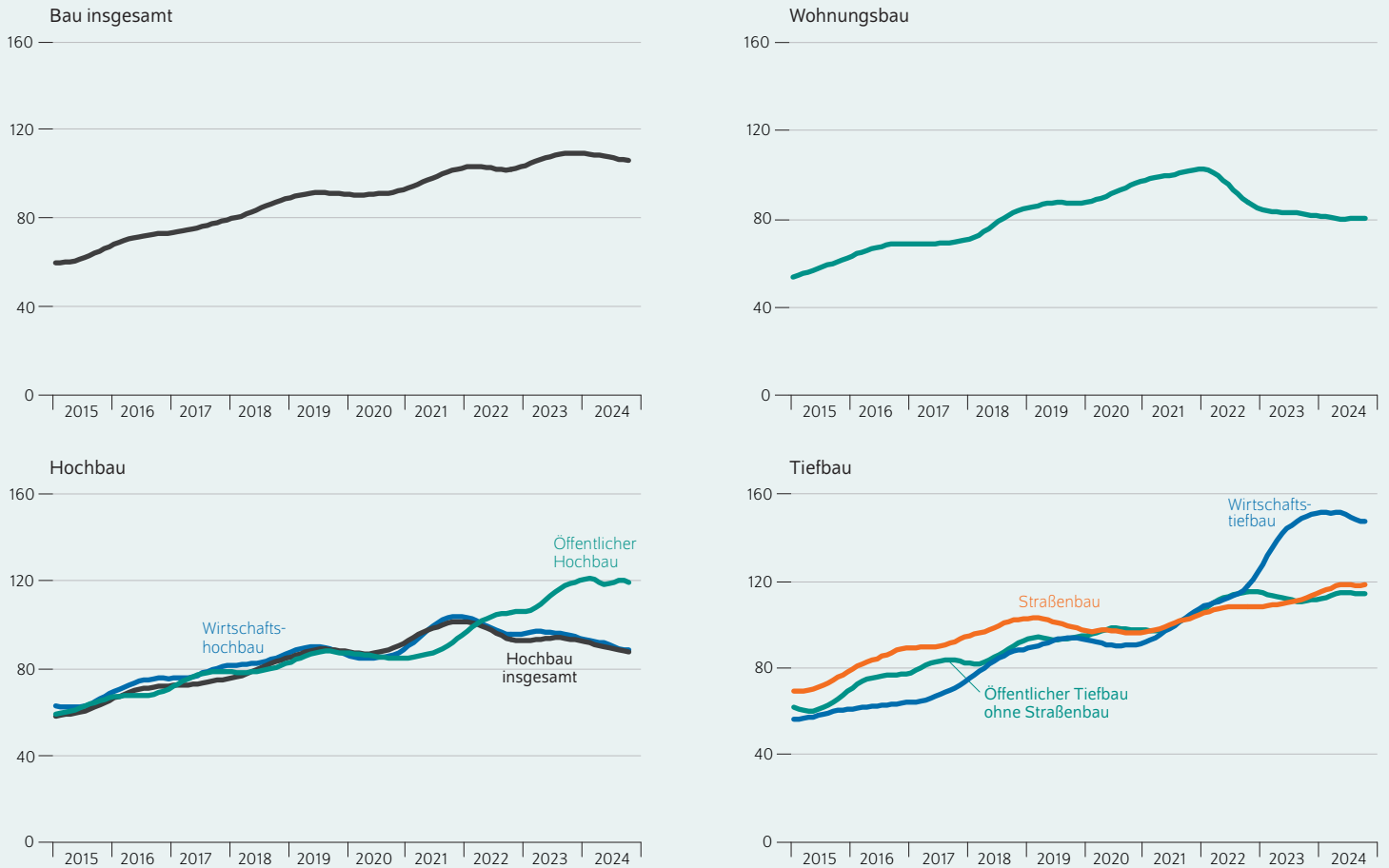
Auch die Bauvolumenprognose für das vergangene Jahr wird mithilfe dieser Methodik ermittelt (Nowcast). Dabei werden die Indikatoren mithilfe statistischer Methoden fortgeschrieben, um Werte für das Jahr 2024 zu erhalten. Alle Modellergebnisse werden anhand der Prognose der Bauinvestitionen rationalisiert. Die Annahmen über die Baupreisentwicklung sind angelehnt an die letzte DIW-Konjunkturprognose vom Winter 2024² und eigene Berechnungen. Für jede Sparte werden die Prognosen angepasst.

¹ Claus Michelsen und Martin Gornig (2016): Prognose der Bestandsmaßnahmen und Neubauleistungen im Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau. BBSR-Online-Publikation Nr. 7 (online verfügbar).

² Geraldine Dany-Knedlik et al. (2024), a. a. O.

Abbildung 3

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe in Deutschland
Index 2021 = 100, jeweilige Preise, Trendkomponente



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2025

Die Auftragseingänge im Wohnungsbau stabilisierten sich 2024 ungefähr auf dem Niveau von 2014.

Herbst leicht unter den Vorjahresdurchschnitt, blieben aber merklich erhöht (Abbildung 2). Der Anstieg der Baupreise hat sich im Vergleich zu den Jahren 2020 bis 2023 weiter abgeschwächt, doch trotz des Nachfrageeinbruchs traten die erwarteten Preisrückgänge nicht ein. Bauprojekte wurden für viele Haushalte extrem kostspielig und teils nicht mehr realisiert. Die schwache Konjunktur und die zunehmenden Standortprobleme in wichtigen Industriebranchen der deutschen Wirtschaft machten sich immer mehr auch am Arbeitsmarkt bemerkbar und dürften damit die Baunachfrage zusätzlich gedämpft haben. Die Beschäftigung ging im Jahresverlauf in fast allen Branchen zurück, sodass die Arbeitslosigkeit merklich anstieg. Die Sorge um den Arbeitsplatz und die unsichere zukünftige Einkommenssituation dürften viele Haushalte zum Sparen veranlasst und von Bauvorhaben abgehalten haben.

Die rasante Talfahrt dürfte im Jahr 2025 an Geschwindigkeit verlieren, denn der Wohnungsbau scheint eine (äußerst

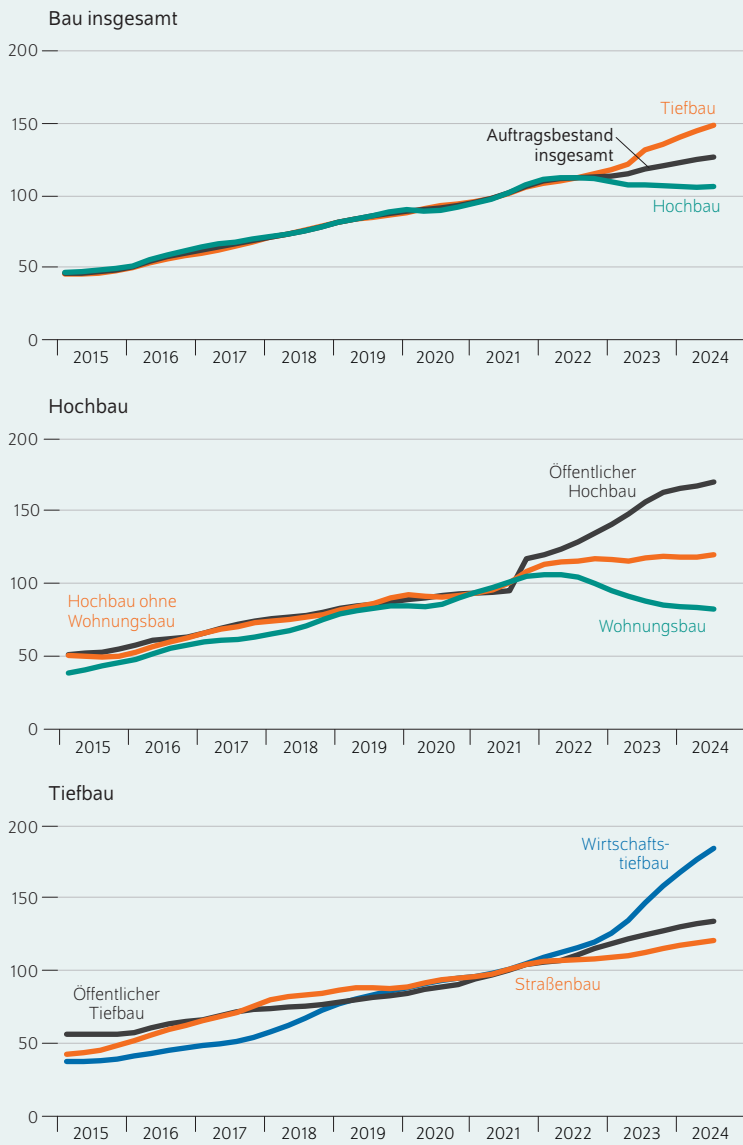
niedrige) Talsohle erreicht zu haben: Die Auftragseingänge stabilisierten sich im vergangenen Jahr auf einem schwachen Niveau (Abbildung 3). Auch das Problem hoher Stornierungszahlen hat sich zuletzt etwas entschärft.³ So ist der Auftragsbestand seit einigen Monaten in etwa gleichbleibend (Abbildung 4), die Auftragsreichweite der Wohnungsbauunternehmen betrug laut der Umfrage des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes (ZDB) im vergangenen Herbst fünf Monate und war seit dem Vorjahr nicht weiter gesunken.⁴ Große Sprünge sind allerdings noch nicht zu erwarten: Die Kapazitätsauslastung im Hochbau befand sich zum Jahresende noch nahe der 60-Prozent-Marke und somit weit unter dem langjährigen Durchschnitt (Abbildung 5). Laut ifo-Umfragen klagt nach wie vor gut die Hälfte

³ Pressemitteilung des ifo-Instituts vom 5. Dezember 2024: Mehr als die Hälfte der Wohnungsbau-Unternehmen hat zu wenig Aufträge (online verfügbar).

⁴ Pressemitteilung des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe vom 6. Dezember 2024: Baukonjunktur 2024/2025 (online verfügbar).

Abbildung 4

Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe in Deutschland
Index 2021 = 100, jeweilige Preise, Trendkomponente



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2025

Im Wohnungsbau hat sich der Auftragsbestand in den letzten Monaten nahezu konstant gehalten.

der Wohnungsbauunternehmen über Auftragsmangel. Die Geschäftslage wird weiterhin als äußerst schlecht eingeschätzt, hat sich am aktuellen Rand (Stand: Dezember) aber leicht verbessert. Die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen haben sich zuletzt ebenfalls etwas aufgehellt, bleiben aber verhalten.

Ab Mitte dieses Jahres dürfte sich die Konjunktur stabilisieren und Unsicherheiten abgebaut werden,⁵ sodass die aktuell erhöhten Ersparnisse wieder vermehrt ausgegeben und neue Wohnbauprojekte angestoßen werden, die im kommenden Jahr dann Früchte tragen. Der akute Wohnungsmangel und die stark steigenden Mieten in den Städten, insbesondere im Verhältnis zu den gesunkenen Immobilienpreisen (Abbildung 6),⁶ dürften ein Übriges tun, um den Wohnungsbau zu stützen.

Alles in allem ist das nominale Wohnungsbauvolumen im vergangenen Jahr wohl um 2,2 Prozent geschrumpft. Aufgrund der weiter steigenden Preise dürfte der reale Rückgang mit 5,1 Prozent noch kräftiger ausgefallen sein. In diesem Jahr wird das Wohnungsbauvolumen nominal wohl leicht zulegen (um 0,9 Prozent). Da die Preise jedoch stärker steigen dürften, ergibt sich preisbereinigt ein erneuter Rückgang von 1,2 Prozent. Für das kommende Jahr ist dann allerdings mit nominalen Zuwächsen von 4,3 Prozent und real von 2,4 Prozent zu rechnen.

Wohnungsneubau kommt erst im nächsten Jahr langsam wieder in Schwung

Weiterhin ist vor allem der Wohnungsneubau von der schwachen Entwicklung betroffen. Dabei dürften die schwierigen Finanzierungsbedingungen die entscheidende Rolle spielen. Neubauvorhaben erscheinen vielen Haushalten unrealisierbar. Die Baugenehmigungen, besonders für Ein- und Zweifamilienhäuser, setzten ihren Abwärtstrend im Jahresverlauf 2024 fort und fielen im Herbst auf den niedrigsten Wert seit über zehn Jahren, weniger als die Hälfte der Höchstwerte von Anfang 2022 (Abbildung 7). Dabei gingen die Neubaugenehmigungen weitaus deutlicher zurück als die für Bestandsmaßnahmen (Abbildung 8).

Die schwachen Baugenehmigungs- und Auftragszahlen der vergangenen Jahre lassen auch für das Jahr 2025 nur eine verhaltene Entwicklung des Wohnungsneubaus erwarten. Erst mit der Wiederbelebung der Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte, einer Stabilisierung des Arbeitsmarktes und einem stabilen Zinsniveau dürften Haushalte wieder zuversichtlicher in die Zukunft schauen und vermehrt in Neubauprojekte investieren. Im Jahr 2026 dürfte der Wohnungsneubau dann umso kräftiger zulegen, auch weil viele Projekte aufgrund der aktuell schwachen Kapazitätsauslastung schneller umgesetzt werden können.

Nach einem deutlichen Rückgang im vergangenen Jahr dürfte der Wohnungsbau im laufenden Jahr nominal nur leicht um 0,3 Prozent zulegen. Im Jahr 2026 ist dann mit einer kräftigen Ausweitung um 6,8 Prozent zu rechnen.

⁵ Geraldine Dany-Knedlik et al. (2024): DIW-Konjunkturprognose: Deutsche Wirtschaft dümpelt vor sich hin – Handelskonflikte bedrohen Weltwirtschaft. DIW Wochenbericht Nr. 50, 797–832 (online verfügbar).

⁶ Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth (2024): Preise am Wohnungsmarkt stabilisieren sich – Nachfrage hoch, Angebot weiter zu knapp. DIW Wochenbericht Nr. 51+52, 847–856 (online verfügbar).

Angesichts der stabilen Preisentwicklung ergeben sich real ein Rückgang von 1,8 sowie ein Zuwachs von 4,9 Prozent.

Bestandsmaßnahmen bleiben weiterhin attraktiv

Die Maßnahmen an bestehenden Gebäuden haben die Wohnungsbautätigkeit in den vergangenen Jahren gestützt. Zwar dürfte auch hier im Jahr 2024 ein Rückgang zu Buche stehen, der aber deutlich geringer als im Neubau ausgefallen sein sollte. Die seit geraumer Zeit rückläufigen Auftragseingänge für Neubauten wirken sich vermutlich nun auch auf Handwerkskapazitäten des Ausbaus aus, der erst später bei der Erstellung von Gebäuden zum Einsatz kommt. Entsprechend dürften mehr Handwerkskapazitäten nun für Bestandsmaßnahmen verfügbar sein. Eine ähnliche Verschiebung der Kapazitäten zeigte sich 2023 bei den Fertigstellungen begonnener Neubauprojekte. Dies erklärt auch, warum die Beschäftigung im Baugewerbe weniger stark zurückgegangen ist als die Baukonjunktur.

Dass Haushalte vermehrt auf Bestandsmaßnahmen ausweichen, zeigt sich auch in den genehmigten Baukosten: Anfang 2022 lagen die Kosten für Neubau und Bestandsleistungen noch auf ähnlichem Niveau. Während die Neubaukosten seither fast halbiert wurden, blieben die für Bestandsmaßnahmen nahezu konstant (Abbildung 8). Dabei dürften energetische Sanierungen weiterhin eine zentrale Rolle spielen, da die Energiepreise trotz Rückgängen weiterhin hoch sind und zusätzlich die CO₂-Bepreisung steigt.

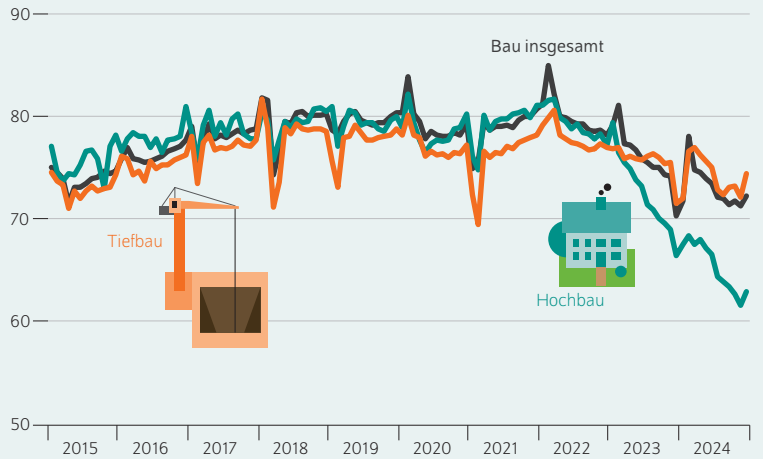
So dürften sich die Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden weiterhin stabil entwickeln. Dies wird unter anderem durch den moderaten Preisverfall bei Wohnimmobilien gestützt, der den Kauf und die Renovierung bestehender Gebäude attraktiver macht als den Neubau (Abbildung 8). Zudem dürften sich hier auch spezifische Fördermöglichkeiten wie im Programm „Jung kauft alt“ positiv auswirken. Unabhängig vom Eigentumserwerb fördert der Staat energetische Gebäudesanierungen. Die Fördermittel wurden 2024 im Rahmen des Klima- und Transformationsfonds erneut erhöht.⁷ Gleichzeitig dürften die Auswirkungen der Verunsicherung bei der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes immer mehr verklingen.

So dürften sich die Bestandsmaßnahmen im weiteren Verlauf robust entwickeln und im Jahr 2025 um nominal 1,2 Prozent sowie im folgenden Jahr um 3,5 Prozent ausgeweitet werden. Preisbereinigt ergibt sich für das laufende Jahr ein weiterer Rückgang von 0,9 Prozent. Im kommenden Jahr dürfte das reale Bestandsvolumen dann um 1,5 Prozent zulegen (Tabelle 1).

⁷ Martin Gornig und Katrin Klarhöfer (2024): Energetische Gebäudesanierung: Investitionen sinken preisbereinigt – Klimaziele ohne Trendwende nicht erreichbar. DIW Wochenbericht Nr. 46, 707–714 (online verfügbar).

Abbildung 5

Kapazitätsauslastung der deutschen Bauwirtschaft In Prozent der saisonüblichen Maschinenauslastung



Quelle: ifo Institut.

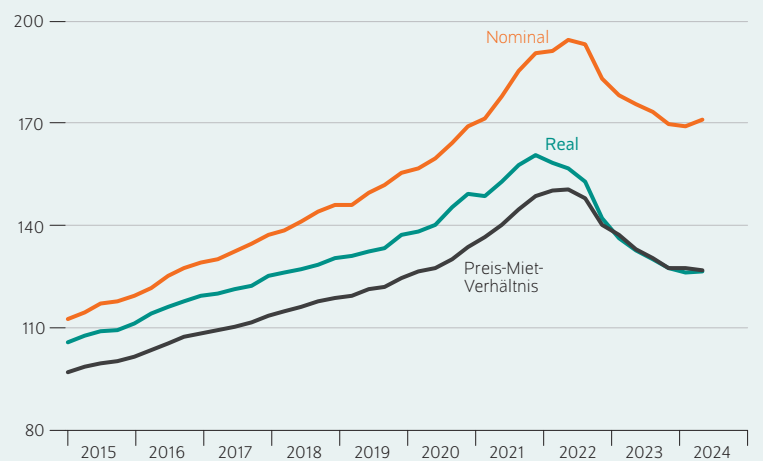
© DIW Berlin 2025

Die Kapazitätsauslastung im Hochbau war auch 2024 stark rückläufig.

Abbildung 6

Preise für Wohnimmobilien

Index 2010 = 100 (Preise); Index 2015 = 100 (Preis-Miet-Verhältnis)



Quelle: BIS, OECD.

© DIW Berlin 2025

Die Immobilienpreise sind in den letzten drei Jahren wieder gefallen.

Nichtwohnungshochbau noch durch Konjunkturflaute geschwächt

Der Nichtwohnungsbau hat sich in den vergangenen Jahren ebenfalls schwach entwickelt. Dabei dürften teilweise die schwierigen Finanzierungsbedingungen für Unternehmen, aber vor allem die schwache konjunkturelle Entwicklung

BAUVOLUMENRECHNUNG

Tabelle 1

Baumaßnahmen bei Wohngebäuden in Deutschland

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro									Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent							
Neubauvolumen ¹	71,7	75,4	79,2	85,6	89,5	86,5	80,3	80,5	86,0	5,1	5,0	8,1	4,6	-3,3	-7,2	0,3	6,8
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	153,1	165,5	173,5	189,1	217,6	229,2	228,5	231,2	239,2	8,1	4,8	9,0	15,0	5,4	-0,3	1,2	3,5
Wohnungsbauvolumen insgesamt	224,8	240,9	252,7	274,7	307,1	315,8	308,8	311,7	325,2	7,2	4,9	8,7	11,8	2,8	-2,2	0,9	4,3
	Anteile in Prozent																
Neubauvolumen ¹	31,9	31,3	31,3	31,1	29,1	27,4	26,0	25,8	26,4								
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	68,1	68,7	68,7	68,9	70,9	72,6	74,0	74,2	73,6								
Wohnungsbauvolumen insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0								
	Index, 2015 = 100																
Preisentwicklung	110,3	115,2	117,3	127,3	145,7	155,0	159,5	162,8	166,0	4,5	1,8	8,5	14,4	6,4	2,9	2,1	1,9
	Real, Kettenindex 2015 = 100																
Neubauvolumen ¹	115,6	116,4	120,1	119,5	107,8	97,4	87,5	85,9	90,1	0,7	3,2	-0,5	-9,8	-9,7	-10,1	-1,8	4,9
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	105,9	109,8	113,1	113,6	114,3	113,2	109,5	108,5	110,2	3,6	3,0	0,5	0,6	-1,0	-3,2	-0,9	1,5
Wohnungsbauvolumen insgesamt	108,9	111,8	115,2	115,4	112,4	108,4	102,8	101,6	104,1	2,7	3,1	0,2	-2,6	-3,5	-5,1	-1,2	2,4

1 Geschätzt über veranschlagte Baukosten (Bautätigkeitsstatistik), ergänzt um Zuschläge für Architekturleistungen und Gebühren, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren.

2 Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (einschließlich Um- und Ausbaumaßnahmen) sowie Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes.

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2025

Tabelle 2

Baumaßnahmen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro									Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent							
Neubauvolumen ¹	41,7	45,0	46,8	50,0	56,7	60,9	59,8	60,4	63,8	8,0	4,0	6,7	13,6	7,3	-1,8	1,0	5,6
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	59,7	60,8	61,4	65,6	73,3	76,8	78,0	78,5	81,7	1,9	0,9	6,8	11,7	4,8	1,6	0,6	4,1
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	101,4	105,8	108,2	115,5	130,0	137,7	137,8	138,9	145,5	4,4	2,2	6,8	12,5	5,9	0,1	0,8	4,8
	Anteile in Prozent																
Neubauvolumen ¹	41,1	42,5	43,3	43,2	43,6	44,2	43,4	43,5	43,8								
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	58,9	57,5	56,7	56,8	56,4	55,8	56,6	56,5	56,2								
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0								
	Index 2015 = 100																
Preisentwicklung	110,5	114,6	116,9	126,6	145,7	155,8	161,0	163,6	167,7	3,7	2,0	8,4	15,1	7,0	3,3	1,6	2,5
	Real, Kettenindex 2015 = 100																
Neubauvolumen ¹	118,9	124,0	126,5	124,6	122,7	123,2	116,9	116,2	119,8	4,3	2,0	-1,5	-1,5	0,4	-5,1	-0,6	3,1
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	93,0	91,3	90,4	88,3	85,3	83,5	82,1	81,2	82,6	-1,9	-1,0	-2,3	-3,3	-2,2	-1,7	-1,0	1,6
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	102,1	102,8	103,0	101,1	98,5	97,5	94,3	93,5	95,7	0,6	0,2	-1,9	-2,5	-1,1	-3,2	-0,8	2,3

1 Geschätzt über veranschlagte Baukosten (Bautätigkeitsstatistik), ergänzt um Zuschläge für Architekturleistungen und Gebühren, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren.

2 Gebäudemodernisierung (einschließlich Um- und Ausbaumaßnahmen) sowie Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes.

3 Bauvolumen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau.

4 Da keine detaillierten Prognosen der Preisentwicklung im Tief- und Nichtwohnhochbau vorliegen, werden jeweils die Preisveränderungen wie im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau insgesamt angenommen.

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2025

ausschlaggebend gewesen sein. Die Auftragseingänge gaben im Jahresverlauf etwas nach, insbesondere im Wirtschaftshochbau, wo die Konjunkturschwäche stark durchschlägt (Abbildung 3). Die öffentlichen Aufträge halten sich derweil auf einem höheren Niveau. Der Auftragsbestand erreichte dort zuletzt erneut Rekordwerte (Abbildung 4).

Die anhaltend maue konjunkturelle Entwicklung dürfte den Nichtwohnbau und insbesondere den Wirtschaftshochbau auch dieses Jahr dämpfen. Vor allem das Verarbeitende Gewerbe schwächelt deutlich und wird wohl von

Investitionen über Instandhaltungsmaßnahmen hinaus zunächst absehen. Die vorläufige Haushaltsführung des Bundes für das Jahr 2025 könnte die öffentlichen Vorhaben ausbremsen, sofern diese noch nicht budgetiert sind. Gleichzeitig laufen die Kommunen, die wesentlich den öffentlichen Hochbau tragen, in hohe Defizite hinein.⁸

⁸ Pressemitteilung des Deutschen Städte- und Gemeindeforschungsinstituts vom 2. Oktober 2024: Kommunalfinanzen in freiem Fall (online verfügbar).

Insgesamt stagnierte das nominale Nichtwohnungsbauvolumen 2024 nahezu (plus 0,1 Prozent), preisbereinigt sank es um 3,2 Prozent. Im Jahr 2025 ist nominal mit einer leichten Ausweitung zu rechnen (um 0,8 Prozent), real ergibt sich allerdings erneut ein Rückgang (um 0,8 Prozent). Erst mit der wirtschaftlichen Erholung 2026 dürfte auch der Nichtwohnungsbau sowohl nominal (um 4,8 Prozent) als auch real (um 2,3 Prozent) wieder ausgeweitet werden (Tabelle 2).

Nichtwohnneubau: Wer unsicher ist, der baut nicht

Die Unsicherheit der Unternehmen über die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen sowie den Standort Deutschland ist im vergangenen Jahr immer weiter gestiegen. Bis zu einer Regierungsbildung, vermutlich aber eher bis zu einer Verabschiedung des Bundeshaushalts, bremsen diese Unsicherheit zusammen mit der anhaltenden Konjunkturschwäche die Nachfrage nach neuen gewerblichen Hochbauten merklich aus. So stagnieren die Genehmigungen gemessen an den reinen Baukosten für Fabrikgebäude schon seit längerem. Angesichts der kräftig gestiegenen Baupreise deutet dies auf deutlich weniger genehmigte Gebäude hin. Darüber hinaus hat sich das Homeoffice seit der Corona-Pandemie etabliert und drückt den Bedarf an Bürogebäuden: Im Jahr 2023 (letzte verfügbare Statistik) arbeitete knapp ein Viertel aller Erwerbstätigen zeitweise von zu Hause. Diese Zahl war zum Vorjahr stabil und wird wohl kaum sinken. So ist auch die Zahl der Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude seit 2020 kontinuierlich zurückgegangen (Abbildung 7).

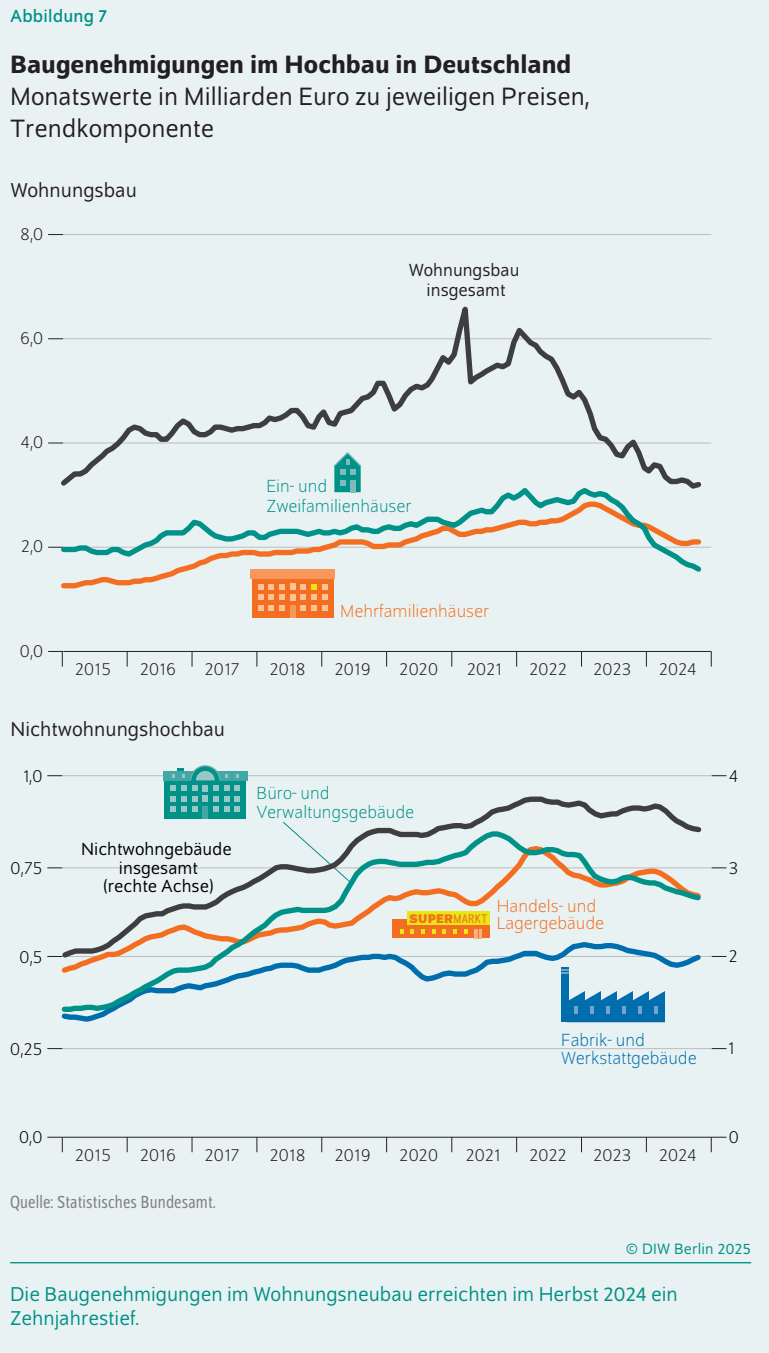
Mit der gesamtwirtschaftlichen Erholung dürften 2026 dann wieder mehr Bauprojekte in Angriff genommen werden. Da sie teilweise aufgrund geringerer Komplexität schneller umsetzbar sind als Wohnbauten, könnten sie bereits im kommenden Jahr produktionswirksam werden.

Der öffentliche Hochbau dürfte in diesem Jahr noch vom hohen Auftragsbestand profitieren, sofern die Mittel bereits eingeplant wurden. Allerdings verschärft die Konjunkturschwäche aufgrund verringerter Steuereinnahmen die angespannte Kassenlage der öffentlichen Hand und dürfte auch dort die Entwicklung ausbremsen.

Die Neubautätigkeit im Nichtwohnungshochbau dürfte 2025 nominal leicht um 1,0 Prozent und im kommenden Jahr kräftiger um 5,6 Prozent zulegen. Preisbereinigt sind ein Rückgang von 0,6 Prozent und ein Plus von 3,1 Prozent zu erwarten.

Bestand: Wer für Energie viel zahlt, der saniert

Bauleistungen an bestehenden Nichtwohngebäuden dürften im Gegensatz zum Neubau im vergangenen Jahr ausgeweitet worden sein und den Nichtwohnhochbau somit gestützt haben. Anstatt neu zu bauen, scheinen Unternehmen und öffentliche Stellen mehr in Sanierungsmaßnahmen investiert zu haben. Denn trotz wiederholter Rückgänge bleiben die Energiekosten auf hohem Niveau und verstärken so die



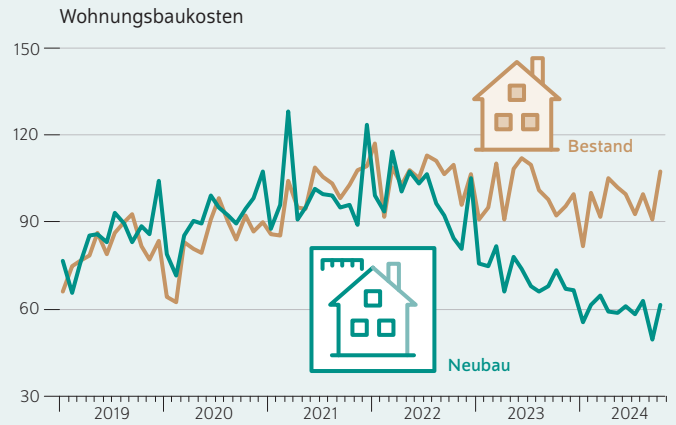
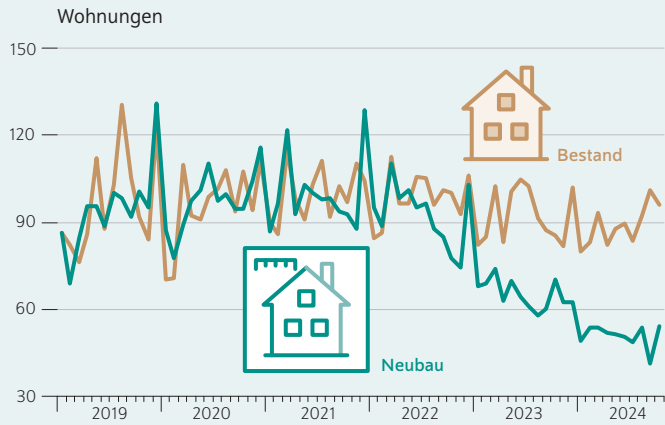
Anreize, energetisch zu sanieren. In einigen Fällen dürfte aber aufgrund der geringen Nutzungsdauer bei Nichtwohngebäuden das Ziel der Heizenergieeinsparungen auch durch Abriss und Neubau verfolgt werden.

Die Bestandsmaßnahmen an Nichtwohngebäuden dürften im laufenden Jahr um 0,6 und im nächsten um gut vier Prozent ausgeweitet werden. Aufgrund des anhaltenden Preisauftriebs ergibt sich für das Jahr 2025 ein realer Rückgang von einem Prozent. Im kommenden Jahr dürfte das reale Bauvolumen in diesem Bereich um 1,6 Prozent zulegen.

Abbildung 8

Genehmigungszahlen für Baumaßnahmen in Deutschland

Indexiert, Monatsdurchschnitt 2021 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt.

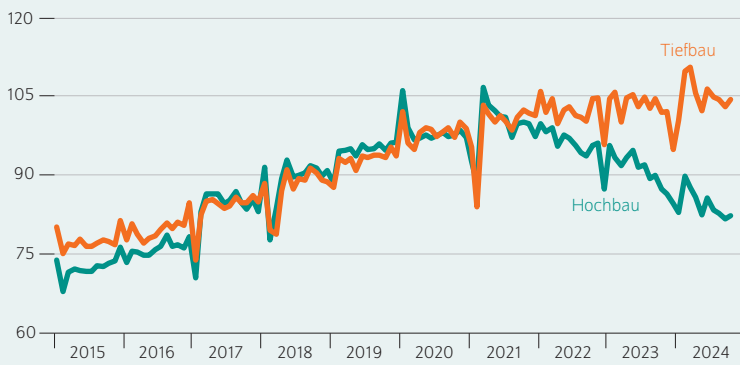
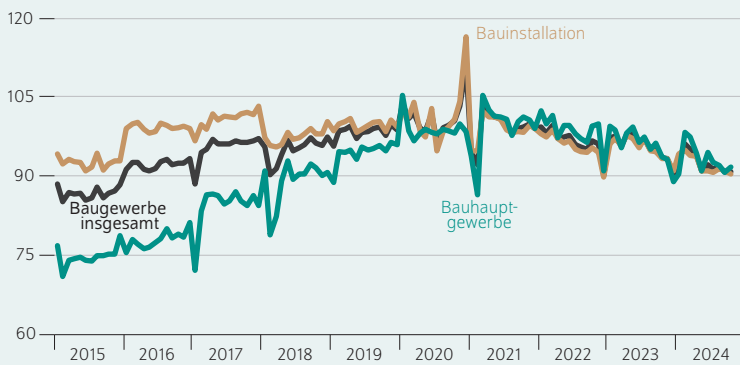
© DIW Berlin 2025

Für Bestandsgebäude wurden 2023 und 2024 wesentlich mehr Baugenehmigungen erteilt als für Neubauten.

Abbildung 9

Produktion im Baugewerbe in Deutschland

Indexiert, Monatsdurchschnitt 2021 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2025

Die Tiefbauproduktion stieg 2024, während sie im Hochbau deutlich zurückging.

Hoher Auftragsbestand stützt Tiefbau

In den vergangenen Jahren federten kräftige Zuwächse im Tiefbau die anhaltende Schwäche im Hochbau ab. Auch im Jahr 2024 dürfte der Tiefbau zugelegt haben, wenn auch weit weniger energisch als in den Vorjahren. So sank die Kapazitätsauslastung zwar in beiden Sparten, im Tiefbau fiel die Minderung allerdings weniger deutlich aus, die Auslastung blieb über 70 Prozent (Abbildung 5). Die Tiefbauproduktion stieg im Jahresdurchschnitt (Stand: Oktober), während sie im Hochbau deutlich zurückging (Abbildung 9).

Für das laufende und kommende Jahr zeichnet sich im Tiefbau eine zweigeteilte Entwicklung ab: Der Wirtschaftstiefbau dürfte durch Großprojekte im Infrastrukturausbau, in der Energiewende und im Breitbandausbau robust expandieren. Die Auftragseingänge haben in diesem Bereich auch 2024 weiter zugelegt (Abbildung 3), sodass der Auftragsbestand zuletzt knapp 30 Prozent über dem Stand des Jahres 2023 lag (Abbildung 4).⁹ Von öffentlicher Seite sind derweil weniger Impulse zu erwarten. Dort entwickelten sich die Auftragseingangszahlen zuletzt nur verhalten. Nach der Bundestagswahl könnte es, selbst wenn es beabsichtigt ist, zudem dauern, bis neue Projekte entstehen. Insgesamt hat der Tiefbau 2024 nominal um 3,2 Prozent zugelegt und wird in diesem und dem kommenden Jahr erneut Zuwachsraten von jeweils über zwei Prozent verzeichnen. Da die Preise sich ähnlich entwickeln dürften, ergibt sich preisbereinigt für alle drei Jahre in etwa eine Stagnation. Dabei sind vor allem für

⁹ Dabei ist zu beachten, dass Baumaßnahmen im Schienennetz, die in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen seit der Revision im Sommer 2024 wieder den öffentlichen Investitionen zugeordnet werden, bei den Auftragseingängen und auch in der vorliegenden Berechnung zum Bauvolumen weiter im Wirtschaftsbau verbucht werden.

Tabelle 3

Baumaßnahmen im Tiefbau in Deutschland

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro									Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent							
Gewerblicher Tiefbau	35,0	37,2	39,2	43,2	50,7	55,9	56,9	58,9	61,2	6,1	5,6	10,1	17,4	10,3	1,6	3,7	3,8
Öffentlicher Tiefbau	34,4	36,5	37,7	38,7	45,1	48,9	51,3	51,5	52,2	6,0	3,2	2,9	16,5	8,3	5,0	0,4	1,2
Bauvolumen Tiefbau	69,5	73,7	76,9	81,9	95,8	104,8	108,2	110,5	113,3	6,1	4,4	6,6	16,9	9,4	3,2	2,1	2,6
	Anteile in Prozent																
Gewerblicher Tiefbau	50,4	50,5	51,0	52,7	52,9	53,4	52,6	53,4	54,0								
Öffentlicher Tiefbau	49,6	49,5	49,0	47,3	47,1	46,6	47,4	46,6	46,0								
Bauvolumen Tiefbau	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0								
	Index, 2015 = 100																
Preisentwicklung ¹	113,0	118,2	119,94	127,6	149,08	160,84	166,11	169,49	173,37	4,6	1,5	6,4	16,8	7,9	3,3	2,0	2,3
	Real, Kettenindex 2015 = 100																
Gewerblicher Tiefbau	105,7	108,1	112,0	115,2	115,2	118,9	116,8	119,6	121,0	2,3	3,6	2,9	-0,1	3,2	-1,7	2,4	1,1
Öffentlicher Tiefbau	111,3	112,0	114,5	111,2	111,6	111,1	113,1	110,3	109,6	0,6	2,3	-2,9	0,3	-0,4	1,8	-2,5	-0,6
Bauvolumen Tiefbau	108,4	110,0	113,2	113,4	113,5	115,2	115,1	115,2	115,6	1,4	2,9	0,2	0,1	1,5	-0,1	0,1	0,3

¹ Da keine detaillierten Prognosen der Preisentwicklung im Tief- und Nichtwohnhochbau vorliegen, werden jeweils die Preisveränderungen wie im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau insgesamt angenommen.

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

Tabelle 4

Eckwerte der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro									Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent							
Bauvolumen insgesamt	395,7	420,4	437,8	472,2	532,9	558,3	554,8	561,0	584,1	6,3	4,1	7,8	12,9	4,8	-0,6	1,1	4,1
Wohnungsbau	224,8	240,9	252,7	274,7	307,1	315,8	308,8	311,7	325,2	7,2	4,9	8,7	11,8	2,8	-2,2	0,9	4,3
Wirtschaftsbau	116,3	122,0	124,8	135,1	154,4	164,6	164,3	167,5	175,5	4,9	2,3	8,2	14,3	6,6	-0,2	2,0	4,8
Öffentlicher Bau	54,6	57,5	60,3	62,4	71,5	77,9	81,7	81,9	83,3	5,4	4,9	3,5	14,5	9,1	4,8	0,2	1,8
	Index 2015 = 100																
Preisentwicklung	110,8	115,6	117,7	127,3	146,5	156,4	161,2	164,4	167,8	4,3	1,8	8,2	15,1	6,8	3,0	2,0	2,1
	Real, Kettenindex 2015 = 100																
Bauvolumen insgesamt	107,0	109,1	111,6	111,2	108,8	106,6	102,7	101,8	103,8	2,0	2,3	-0,3	-2,2	-2,0	-3,7	-0,8	2,0
Nach Baubereichen																	
Wohnungsbau	108,9	111,8	115,2	115,4	112,4	108,4	102,8	101,6	104,1	2,7	3,1	0,2	-2,6	-3,5	-5,1	-1,2	2,4
Wirtschaftsbau	103,3	104,6	104,9	104,8	102,7	102,6	99,2	100,0	102,0	1,2	0,3	-0,1	-2,0	-0,2	-3,3	0,8	2,0
Öffentlicher Bau	107,5	108,0	112,0	108,3	107,3	107,8	109,4	106,5	106,5	0,5	3,7	-3,2	-1,0	0,5	1,5	-2,6	0,0
Nach Produzentengruppen																	
Bauhauptgewerbe	111,0	114,0	117,9	116,1	115,2	113,6	110,6	109,1	110,8	2,7	3,4	-1,5	-0,8	-1,4	-2,6	-1,3	1,6
Ausbaugewerbe	104,1	104,9	107,2	106,3	103,5	103,5	99,4	98,5	100,5	0,7	2,2	-0,9	-2,7	0,0	-3,9	-0,9	2,0
Sonstige Bauleistungen	110,2	112,6	114,1	114,9	110,8	106,4	102,2	102,2	104,5	2,2	1,4	0,6	-3,6	-3,9	-4,0	0,0	2,2

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

die kommenden Jahre negative reale Raten im öffentlichen Tiefbau zu erwarten, die die Gesamtentwicklung belasten. Der Wirtschaftstiefbau dürfte im gleichen Zeitraum nominal deutlich zulegen, muss aber mit steigenden Baupreisen rechnen, die die reale Entwicklung dämpfen (Tabelle 3).

Ende der Rezession ist in Sicht

Das reale Bauvolumen dürfte im laufenden Jahr das fünfte Jahr in Folge schrumpfen. Für 2024 wird ein Minus von fast vier Prozent erwartet. Im Jahr 2025 dürfte der preisbereinigte Rückgang mit 0,8 Prozent moderat ausfallen. Für

das kommende Jahr ist allerdings zu erwarten, dass das Bauvolumen wieder spürbar ausgeweitet wird (Tabelle 4). Das reale Wachstum dürfte dann bei zwei Prozent liegen. Getragen wird die Trendwende vom Wohnungsbau, gefolgt vom Wirtschaftsbau. Der öffentliche Bau dürfte dagegen real stagnieren.

Unter der schwachen Entwicklung des öffentlichen Baus leidet insbesondere das Bauhauptgewerbe. Die realen Wachstumsraten liegen 2025 und 2026 um rund einen halben Prozentpunkt unter dem Durchschnitt der Entwicklung des Bauvolumens insgesamt. Eine leicht überdurchschnittliche

Entwicklung wird für die sonstigen Bauleistungen erwartet. Insbesondere Architektur- und Planungsleistungen dürften von der Wiederbelebung des Neubaus profitieren.

Fazit: Wohnungsbaukrise bleibt akut, Maßnahmen müssen jetzt schnell greifen

Die Bauwirtschaft steht vor einer Trendwende und könnte 2026 wieder wachsen. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Die Infrastruktur ist vielerorts marode, die Dämmung älterer Gebäude oft unzureichend und Wohnraum in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr.

Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegt das reale Bauvolumen im Durchschnitt um gut sieben Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Im Wohnungsbau liegt die Differenz sogar bei zehn Prozent. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen.

Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner

geworden. Dabei scheinen Maßnahmen wie die erhöhte degressive Abschreibung von Investitionen in den Wohnungsneubau erste Früchte zu tragen.¹⁰ Auch Ansätze, Baukostensteigerungen zu begrenzen und Verfahren im Rahmen des Gebäudetyps E zu beschleunigen, sind auf den Weg gebracht.¹¹

Diese Maßnahmen verbessern die strukturellen Investitionsbedingungen im Wohnungsbau, helfen aber kurzfristig wenig, den Wohnungsmangel in den Städten in den Griff zu bekommen. Ein Sofortprogramm für den sozialen Wohnungsbau ist nötig. Dabei gilt es, nicht nur gezielt den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten mehr Bundesmittel bereitzustellen, sondern auch auf Bundesebene den rechtlichen Rahmen¹² für eine beschleunigte Umsetzung zu schaffen.

¹⁰ Claus Michelsen, Simon Junker, Ferdinand Fichtner (2023): Simulation des Wachstumschancengesetzes: Richtung stimmt, Effekte zu gering. Vfa Economic Policy Brief 09, 1–11 (online verfügbar).

¹¹ Stefan Leupertz (2023): Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen. Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus (online verfügbar).

¹² Beispielsweise eine Sonderregelung angelehnt an Generalklausel des § 246 Absatz 14 Baugesetzbuch (BauGB).

Christian Danne ist Consultant bei DIW Econ | cdanne@diw-econ.de

Martin Gornig ist Forschungsdirektor Industriepolitik in der Abteilung Unternehmen und Märkte im DIW Berlin | mgornig@diw.de

Laura Pagenhardt ist wissenschaftliche Mitarbeiterin der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin | lpagenhardt@diw.de

JEL: E32, E66

Keywords: Construction industry, residential construction, public infrastructure, economic outlook

This report is also available in an English version as DIW Weekly Report 1+2/2025:

www.diw.de/diw_weekly



INTERVIEW



Martin Gornig, Forschungsdirektor für Industriepolitik in der Abteilung Unternehmen und Märkte im DIW Berlin

„In der Bauwirtschaft werden wir 2026 die Trendwende schaffen“



1. **Herr Gornig, die Bedingungen für die Bauwirtschaft waren schon im Jahr 2023 nicht gut, aber auch das Jahr 2024 war von Krisen geprägt. Wie wirkt sich das auf die Bauwirtschaft aus?** Wir erwarten das vierte Jahr in Folge eine Rezession in der Bauwirtschaft. Es ist also für die Bauunternehmen eine wirklich schwierige Zeit, nachdem wir bis zur Coronakrise relativ gute Jahre hatten. Aber seit der Zinswende, geht es auch am Bau deutlich bergab.
2. **Wie hat sich das nominale Bauvolumen entwickelt?** Das Bauvolumen ist seit langer Zeit mal wieder sogar auch nominal gesunken. Das ist natürlich schwierig für die Unternehmen, weil ihnen die Einnahmen fehlen und sie dementsprechend häufiger in Insolvenz geraten.
3. **In welchen Bereichen des Bauvolumens gab es die deutlichsten Rückgänge?** Den ganz starken Einbruch hatten wir im Wohnungsneubau. Die steigenden Zinsen haben vor allem bei den großen Volumina an Fremdkapital, die man beim Neubau braucht, dazu geführt, dass dieser sehr stark zurückgegangen ist. Nach Jahren des billigen Geldes waren jetzt plötzlich vier Prozent Zinsen zu zahlen. Wir gehen davon aus, dass fast ein Viertel des Wohnungsneubauvolumens verloren gegangen ist.
4. **Was hat das Bauvolumen überhaupt noch gestützt?** Das sind zum einen der Tiefbau, der sich recht stabil zeigte, aber auch Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbau. Viele Sanierungsmaßnahmen werden aus der Ersparnis finanziert, deshalb spielen hier die Finanzierungskosten nicht so eine große Rolle. Und wenn etwas repariert werden muss, dann muss es repariert werden; das kann man nicht aufschieben. Das ist ein sehr großer Block, der stabilisierend wirkt. Deswegen erwarten wir nicht insgesamt 25 Prozent Rückgang wie im Neubau, sondern nur vier Prozent Rückgang im Bauvolumen für 2024.
5. **Wann werden wir den Wohnungsmangel in den Griff bekommen?** Die Bauwirtschaft läuft zwar zurzeit schlecht,

aber es ist schon wieder zu sehen, dass es auch aufwärts geht. Die Zinsen haben sich wieder stabilisiert. Wir haben zwar jetzt ein positives Zinsniveau, aber das scheint relativ stabil zu sein. Das motiviert die Leute, doch wieder in den Bau zu investieren. Wir haben ja weiterhin angespannte Wohnungsmärkte und hohe Mieten, die sogar noch steigen. Und die Tendenz, wieder zurück in den Wohnungsneubau zu gehen, haben wir aktuell auch am Markt. Allerdings werden wir diesen Aufschwung wahrscheinlich erst 2026 auch in den Zahlen sehen.

6. **Ist Bauen in Deutschland zu teuer? Gibt es tatsächlich zu viele Auflagen?** Ja, wenn man ins Ausland schaut, sieht man, dass man auch billiger bauen kann. Auf der anderen Seite ist die Diskussion, wie man Baukosten senkt genauso alt wie das Bauvolumen. Wir haben bereits mehrere Baukostenkommissionen gehabt, und ich glaube, dass es schwierig ist, die Baukosten über geringere Auflagen zu senken. Was in den letzten Jahren zugenommen hat, ist die Dauer der Verfahren. Hier könnte man sicherlich sehr viel erreichen, auch über Digitalisierung, über Vereinfachung und über mehr Experimentierlaune. Denn die Beschleunigung von Bauverfahren senkt letztlich auch die Kosten. Wenn das Ganze weniger lange dauert, dann brauche ich weniger Zwischenfinanzierung und kann entsprechend auch günstiger bauen.
7. **Wie lautet Ihre Prognose für 2025 und 2026?** Wir werden 2025 in der Bauwirtschaft die Trendwende schaffen. Ich glaube, dass es hier zunächst nur ganz kleine Zuwächse in dem einen oder anderen Bereich geben wird. Aber 2026 werden wir wirklich nach vier schweren Jahren wieder positive Zahlen im Bauvolumen sehen. Wir rechnen mit etwa zwei Prozent Wachstum im realen Bauvolumen.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf www.diw.de/interview



ANNA BINDLER

Kriminalprävention lohnt sich auch aus ökonomischer Sicht

Anna Bindler ist Leiterin der Abteilung Kriminalität, Arbeit und Ungleichheit im DIW Berlin. Der Kommentar gibt die Meinung der Autorin wieder.



Kriminalität kostet: den Staat durch Justizkosten oder Maßnahmen zur Kriminalprävention und die Gesellschaft durch finanzielle Schäden, die verschiedene Delikte anrichten. Der Blick auf diese Kosten sollte erweitert werden um die individuellen Folgekosten für die Kriminalitätsoffer. Dabei wäre das vom Bundeskabinett Ende November beschlossene Gewalthilfegesetz ein Schritt in die richtige Richtung.

In Zeiten knapper Haushalte und schwacher Wirtschaftsleistung sind die Schäden, die Kriminalität verursacht, nicht zu vernachlässigen. Gesamtkostenschätzungen sind aufgrund des hohen Dunkelfelds an Kriminalitätsfällen zwar schwierig, liefern aber eine Größeneinordnung. Eine oft zitierte Schätzung der gesamtwirtschaftlichen Kosten in den USA beläuft sich auf ca. zehn Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP), eine andere Schätzung im europäischen Ländervergleich auf ca. vier bis sieben Prozent des BIP. Auf Deutschland übertragen bedeutet dies einen Verlust zwischen 165 und 288 Milliarden Euro – pro Jahr.

Bei diesen Schätzungen bleiben persönliche wirtschaftliche Folgen für Kriminalitätsoffer meist noch außen vor. Leider stehen in Deutschland Daten, um diese Kosten systematisch zu erfassen, nicht zur Verfügung. Anhand von niederländischen Daten lässt sich aber berechnen, welche Effekte bestimmte Delikte – körperliche Gewalt, Bedrohungen, Raub oder Einbrüche – auf die Betroffenen haben. Opfer von Kriminalität, insbesondere bei Gewalttaten, erleben im Durchschnitt einen unmittelbaren Rückgang bei Arbeitseinkommen und ein erhöhtes Risiko von Jobverlust. Gleichzeitig steigen der Bedarf an Sozialleistungen sowie die Kosten für benötigte Gesundheitsaufwendungen, auch für die psychische Gesundheit.

Drei Fakten belegen die Bedeutung dieser Folgekosten: Ein Jahr nach Viktimisierung beläuft sich der durchschnittliche Verlust bei Arbeitseinkommen auf bis zu 8,4 Prozent bei Männern und bis zu 13 Prozent bei Frauen. Der Bedarf an Sozialleistungen steigt im Schnitt um bis zu fünf Prozent bei Männern und bis zu sechs Prozent bei Frauen.

Zweitens: Besonders ausgeprägt sind die Folgekosten für Opfer von häuslicher Gewalt. Global wird jede dritte Frau einmal in ihrem Leben Opfer von häuslicher Gewalt. Laut aktuellem Bundeslagebild des BKA wurden 2023 in Deutschland fast 500 Frauen pro Tag Opfer häuslicher Gewalt, dazu kommt ein (vermutlich großes) Dunkelfeld. Die Folgen für die Betroffenen sind immens. Unsere Berechnungen für die Niederlande zeigen Verluste bei Arbeitseinkommen von bis zu 18 Prozent – und einen Anstieg im Bedarf an Sozialleistungen von über 40 Prozent.

Drittens: Allein für Körperverletzungen belaufen sich die von uns geschätzten jährlichen Verluste bei Arbeitseinkommen auf durchschnittlich ca. 1500 Euro für Männer und ca. 1700 Euro für Frauen. Auch vier Jahre später ist das vorherige Niveau der Arbeitseinkommen noch nicht wieder erreicht.

Wir gehen davon aus, dass sich die Ergebnisse auch auf den deutschen Kontext übertragen lassen. Diese Folgekosten für Opfer von Kriminalität sollten ernst genommen werden – individuell und gesamtgesellschaftlich. Wichtig ist zunächst, dass alle Kosten, die durch Kriminalität entstehen, bei politischen Entscheidungen zu Prävention und Opferschutz einbezogen werden. Neben direkten Maßnahmen der Kriminalitätsbekämpfung wie effektiver Polizeiarbeit sind auch sozial- und wirtschaftspolitische Maßnahmen erforderlich, um Perspektiven zu schaffen und den Einstieg in Kriminalität zu vermeiden. Um kausale Evidenz zur Wirksamkeit solcher Maßnahmen zielgerichtet bereitstellen zu können, bedarf es in Deutschland einer besseren Datengrundlage. Daneben muss dem Opferschutz größere Bedeutung zukommen.

Die anstehende Entscheidung zum Gewalthilfegesetz wäre ein Schritt in die richtige Richtung. Opfer von Kriminalität zu werden hinterlässt auch ökonomisch langfristige Spuren, die sich mit gutem Opferschutz reduzieren lassen. Doch es bleibt dabei: Der beste Opferschutz ist die Kriminalprävention.