

Frederik Czerniak, Aaron Hennig

Bauaktivität in Deutschland: Ist kurzfristig eine Erholung zu erwarten?

Der Wohnungsbau in Deutschland steckt seit mehreren Jahren in einer tiefen Schwächephase: steigende Baupreise, hohe Zinsen und ein deutlicher Einbruch der Baugenehmigungen bremsen die Bautätigkeit spürbar. Gleichzeitig bleibt der Wohnraumbedarf hoch. Die vorliegende Auswertung aktueller Daten aus dem „Dashboard Konjunktur“ zeigt: die Produktion im Baugewerbe und die Investitionen in den Bau liegen weiterhin auf niedrigem Niveau, während nur einzelne Frühindikatoren – etwa leicht höhere Auftragseingänge und mehr neue Hypothekenverträge – auf eine mögliche Bodenbildung hindeuten.

In den vergangenen vier Jahren sind die Baupreise in Deutschland deutlich gestiegen, während die Wohnungsbauaktivität stark zurückgegangen ist. Um den Bedarf zu decken, werden jedoch deutlich mehr Wohnungen benötigt. Die vor der COVID-19-Pandemie vorherrschende Hochphase der Wohnungsbauwirtschaft scheint auch nach dem Abklingen der Pandemie vorüber zu sein (Leiss & Wohlrabe, 2024). Dieser Artikel betrachtet potenzielle Einflussfaktoren auf die Bautätigkeit und verschafft einen Überblick über die gegenwärtige Marktsituation im deutschen Wohnungsbau. Die Datenrecherche erfolgt auf Grundlage des „Dashboard Konjunktur“, dem interaktiven Datenportal des Statistischen Bundesamtes (StBA) und Bestandteil des „Dashboard Deutschland“¹.

Als eine der primären Säulen in der Ergebnisveröffentlichung des StBA bietet das Dashboard Deutschland einen einfachen Einstieg in datengestützte Analysen zu verschiedenen Themen. Es umfasst zwei Datenangebote: „Dashboard Integration“ und „Dashboard Konjunktur“. Neben überwiegend monatlich publizierten Indikatoren der amtlichen Statistik wird das konjunkturelle Datenangebot durch hochfrequente nicht-amtliche Daten mit bis zu täglicher Aktualisierung ergänzt. Diese Kombination ist ein Alleinstellungsmerkmal in Deutschland und hat zum Ziel, die konjunkturelle Entwicklung in

Deutschland so aktuell wie möglich abzubilden. Zudem gibt der längere Betrachtungszeitraum² die Möglichkeit, kurzfristige Schwankungen ins Verhältnis zu langfristigen Entwicklungen zu setzen.

Weniger genehmigte Wohnungen, hohes Preisniveau

Ein Indikator für die bauwirtschaftliche Aktivität ist die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Neubau. Im Dashboard Konjunktur sind hierzu amtliche Daten ab dem Jahr 2003 mit monatlicher Aktualisierung enthalten. In Abbildung 1 sind die entsprechenden Zeitreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser dargestellt – Wohnheime und Nichtwohngebäude sind aufgrund der geringen Anzahl zu vernachlässigen. Seit Beginn der Zeitreihe sind deutliche Schwankungen in der Zahl der Baugenehmigungen erkennbar. Diese sind auf konjunkturelle Effekte des Marktumfelds

2 Teilweise beginnen Zeitreihen im Dashboard Konjunktur bereits im Jahr 2003.

1 Das Dashboard Deutschland ergänzt die Homepage (destatis.de) und die Datenbank GENESIS-Online.

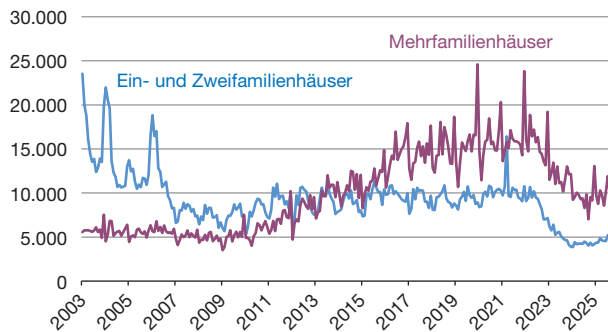
© Der/die Autor:in 2025. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht (creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de).

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.

Frederik Czerniak ist Referent im Referat Visualisierung und in der Gruppe Externe Kommunikation im Statistischen Bundesamt in Wiesbaden.

Aaron Hennig ist Data Expert in der Gruppe Nationaleinkommen, Sektorkonten, Erwerbstätigkeit in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen im Statistischen Bundesamt in Wiesbaden.

Abbildung 1
Anzahl genehmigter Wohnungen im Neubau



Quelle: Statistisches Bundesamt (2025a), Statistik der Baugenehmigungen.

sowie auf saisonale Schwankungen zurückzuführen. Insbesondere die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser gehen ab Mitte 2006 deutlich zurück und erreichen im Nachgang der Weltfinanzkrise Anfang 2010 bis dato ihren Tiefststand. In den 2010er Jahren nimmt die Anzahl genehmigter Mehrfamilienhäuser deutlich stärker zu als die der Ein- und Zweifamilienhäuser. Aus den Daten ist erkennbar, dass sich die Anzahl letzterer von 2010 bis 2022 auf einem ungefähr gleichbleibenden Niveau bewegt. Mehrfamilienhäuser verzeichneten dagegen im selben Zeitraum einen deutlichen Anstieg.

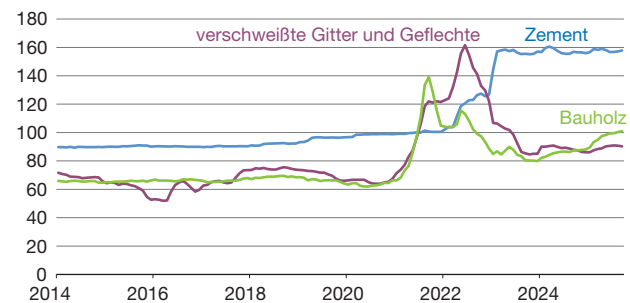
Spätestens seit Mitte 2022 ist für beide Zeitreihen ein deutlicher Rückgang erkennbar, sodass sich die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2023 unter dem Niveau von 2010 bewegt. Auch die Zahl neu genehmigter Mehrfamilienhäuser liegt mit monatlich durchschnittlich etwa 9.500 genehmigten Einheiten im Jahr 2024 auf einem Niveau, welches letztmals 2014 gemessen wurde. Zum Vergleich: Der Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2023 lag bei etwa 15.000 genehmigten Mehrfamilienhäusern pro Monat. Ab 2024 ist für beide Zeitreihen eine gewisse Stabilisierung erkennbar, wobei diese insbesondere bei den genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern auf niedrigem Niveau von etwa 4.500 monatlich genehmigten Einheiten erfolgt.

Preis- und Zinsentwicklung: zentrale Einflussfaktoren für Bauinvestitionen und Bautätigkeit

Wichtige Einflussfaktoren auf die Investitionen in den Bau und die Tätigkeit der Bauwirtschaft sind Preise und Zinsen. Seit Mitte 2021 kam es zu hohen Preissteigerungen auf allen Wirtschaftsebenen, d. h. neben hohen Inflationsraten der Verbraucherpreise sind auch etwa Einfuhrpreis- und Erzeugerpreisindizes der amtlichen Statistik

Abbildung 2
Preisentwicklung für ausgewählte Baumaterialien*

Preisindex, 2021 = 100



* Als Grundlage werden hierzu die Subindizes des Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte aus inländischer Produktion für den inländischen Absatz betrachtet.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2025b), Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte.

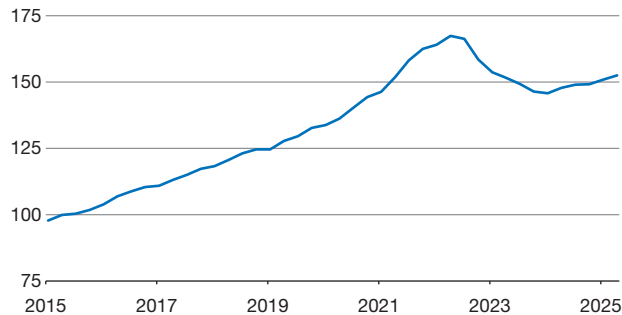
sehr deutlich gestiegen. Besonders die Energiepreise wiesen extrem hohe Veränderungsraten auf, die Ende 2022/Anfang 2023 auch aufgrund des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine ihren Höhepunkt erreichten. Als Reaktion auf die hohen Inflationsraten erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Zeitraum von Mitte 2022 bis Mitte/Ende 2023 ihre Leitzinsen (ECB, 2025). Dies hatte gesamtwirtschaftlich höhere Kreditzinsen zur Folge. Der EZB-Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte erreichte mit 4,5 % im September 2023 einen Höchstwert in den letzten 15 Jahren. Zwischen Mai 2024 und Juni 2025 wurde er immer wieder gesenkt und lag im Oktober 2025 mit 2,15 % immer noch höher als vor der Phase sehr hoher Inflation.

Im Laufe des Jahres 2022 erhöhten sich auch die Hypothekenzinsen für private Haushalte deutlich (Deutsche Bundesbank, 2025). So stiegen beispielsweise die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte im Neugeschäft (mit einer Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren) von etwa 1,3 % im ersten Quartal 2022 auf etwa 3,6 % im ersten Quartal 2023. Auf diesem Niveau verbleibt die Reihe bis zum aktuellen Zeitpunkt: im dritten Quartal 2025 liegt der Zinssatz bei 3,6 %. Dies stellt eine Kostensteigerung für die Bautätigkeit privater Haushalte dar. Neben dem gestiegenen Zinsniveau sind auch die Preise für Produktionsfaktoren aller Branchen betroffen, wie auch die für die Bauwirtschaft. Dies verdeutlicht die Preisentwicklung ausgewählter Baumaterialien (Abbildung 2).

Im Zeitverlauf ab 2014 ist für Baumaterialien wie Zement, Bauholz und Metallerzeugnisse (wie verschweißte Git-

Abbildung 3
Häuserpreisindex

Preisindex, 2015 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt (2025c), Häuserpreisindex.

ter und Geflechte) bis 2021 ein nur leichter Anstieg der monatlich ermittelten Werte erkennbar. Ab 2021 verdoppelten sich zeitweise die Preise für einige Baumaterialien (unter anderem für verschweißte Gitter und Geflechte sowie für Bauholz); aktuell bewegen sie sich auf einem merklich höheren Niveau als in den Jahren vor 2021. Im aktuellen Berichtsmonat September 2025 liegt der Preis für Bauholz zwar mit 27,4 % unter dem Preis im September 2021 (dieser war der Höchstwert), aber 59,3 % über dem Wert im September 2020. Ähnlich verhält es sich mit dem durchschnittlichen Preis für verschweißte Gitter und Geflechte, der im September 2025 etwa 41,0 % über dem Niveau von September 2020 lag. Die Preise für Zement sind seit Anfang 2022 stark gestiegen und waren im September 2025 um 50 % höher als noch im Jahr 2021, was unter anderem auf die deutlich gestiegenen Energiekosten zurückzuführen ist (Bauindustrie, 2025).

Die Preisentwicklung für die Bautätigkeit insgesamt wird durch die quartalsweise veröffentlichten Baupreisindizes repräsentiert. Für Wohngebäude ist der Index in den letzten zehn Jahren über 70 % gestiegen (Statistisches Bundesamt, 2025d). Der stärkste Anstieg fand dabei zwischen Ende 2021 und heute statt. Im dritten Quartal 2025 lag das Preisniveau der Baupreise etwa 31,5 % höher als noch im dritten Quartal 2021.

Ein geeigneter Indikator zur Beschreibung des Wohnungs- und Häusermarkts ist der Häuserpreisindex, welcher die durchschnittliche Preisentwicklung für neue und bestehende Wohnimmobilien beschreibt (Abbildung 3). Dieser Index ermittelt sich dabei aus den Preisen für Gebäude und Grundstück insgesamt. Bundesweit haben sich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zwischen 2015 und 2025 um rund 55 % verteuert. Den vorläufigen Höchstwert erreichte der Index im

zweiten Quartal 2022, in dem er im Vergleich zu 2015 eine Verteuerung von 70 % auswies. Der Häuserpreisindex spiegelt damit die Auswirkungen auf die Angebotsseite des Häusermarktes durch gestiegene Baupreise wider. Nach einem Rückgang des Preisindex auf hohem Niveau während der Phase der höheren Zinsen im Hypothekenmarkt im Verlauf der Jahre 2022 und 2023 steigt der Häuserpreisindex seit dem zweiten Quartal 2024 wieder und liegt im zweiten Quartal 2025³ bei 152,5 Indexpunkten und damit 52,5 % höher als im Jahresdurchschnitt 2015.

Aktuelle Lage des Baugewerbes

Um die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Bautätigkeit bewerten zu können, werden Konjunkturindikatoren der Baubranche dargestellt. Dies erfolgt unter Verwendung des „Pulsometer Wirtschaft“, eines Vergleichstools innerhalb des Dashboard Konjunktur, das die besondere Funktion bietet, ökonomische Indikatoren verschiedener Frequenzen und verschiedener Wertniveaus in einer gemeinsamen Zeitreihenvisualisierung darzustellen. Ein möglicher Anwendungsfall ist das Kombinieren amtlicher Daten mit nicht-amtlichen Indikatoren sowie experimentellen Schnellindikatoren. Konjunkturelle Entwicklungen am aktuellen Rand des Betrachtungszeitraumes lassen sich damit möglichst frühzeitig identifizieren. Reihen unterschiedlicher Frequenzen werden gemeinsam über derselben Zeitachse geplottet und die Datenpunkte stets linear interpoliert. Um verschiedene Werteskalen visuell in Einklang zu bringen, wird ein einfaches Standardisierungsverfahren verwendet: Werte Y_t werden mit

$$Y_t^s := \frac{Y_t - \min\{Y_t : t\}}{\max\{Y_t : t\} - \min\{Y_t : t\}}$$

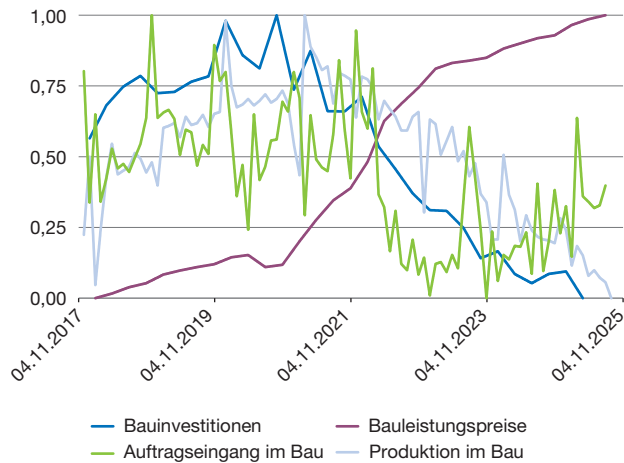
auf das Intervall $[0, 1]$ in standardisierte Werte Y_t^s transformiert im jeweils betrachteten Zeitraum. Die Ermittlungen von Minimum und Maximum sind abhängig vom ausgewählten Zeitraum, sodass Y_t^s die Werte 0 (min) und 1 (max) von jeder Zeitreihe mit mindestens zwei Datenpunkten im Zeitraum erreicht. Der Vorteil dieser Methodik⁴ ist, dass sie kaum Anforderungen an die betrachteten Zeitreihen stellt und leicht interpretierbar ist.

3 Der Wert im zweiten Quartal 2025 ist der aktuellste Wert des Häuserpreisindex Stand November 2025. Die Statistik für das dritte Quartal 2025 wird Mitte/Ende Dezember 2025 veröffentlicht.

4 Generell sind weitere Standardisierungsmethoden (wie beispielsweise die Z-Standardisierung auf Basis des Mittelwerts und der empirischen Standardabweichung einer Reihe) denkbar, die in der Regel höhere Anforderungen an die Eigenschaften der Zeitreihen stellen.

Abbildung 4
Pulsmesser mit Baukonjunktur

skalierter Wertebereich von 0 bis 1



Quelle: Statistisches Bundesamt (2025e), eigene Berechnungen.

Eine für die längerfristige Betrachtung des Wohnungsbaus in Deutschland relevante Größe sind die Bauinvestitionen⁵. Um die längerfristige Entwicklung zu erfassen, beträgt der Betrachtungszeitraum acht Jahre (Abbildung 4). Die Bauinvestitionen werden mit den zuvor differenziert betrachteten Baupreisen geplottet. Es zeigt sich, dass die Investitionen in den Bau in dem betrachteten Zeitraum rückläufig sind, während die Bauleistungspreise fast monoton steigen. Im dritten Quartal 2025 erreichen die Baupreise für Wohngebäude ihr Maximum, während die Bauinvestitionen im zweiten Quartal 2025 ihr Minimum aufweisen.

Zur Analyse der Entwicklung am aktuellen Rand werden die beiden Konjunkturstatistiken Produktion im Baugewerbe (Subindex Hochbau, hellblaue Kurve)⁶ sowie die kalender- und saisonbereinigte Reihe des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe (grüne Kurve) hinzugefügt.⁷ Aus der Darstellung aller vier Zeitreihen kann man ablesen, dass die Produktion der Bauwirtschaft seit etwa Mitte 2021 rückläufig ist. Zwar sind in den letzten ein bis zwei Jahren immer wieder kurzzeitige Steigerungen der

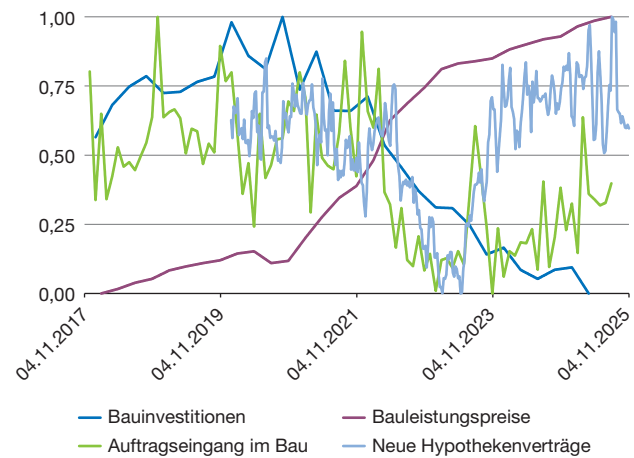
5 Die Bauinvestitionen sind ein Teilaggregat der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen des Statistischen Bundesamts (für weitere Informationen siehe Statistisches Bundesamt (2025f)).

6 Die hier betrachteten Subindizes des Produktionsindex sind preis-, saison- und kalenderbereinigt.

7 Die beiden Konjunkturstatistiken Produktionsindex und Auftragseingang im Bauhauptgewerbe sind amtliche Daten des Statistischen Bundesamts.

Abbildung 5
Pulsmesser mit hochfrequentem SCHUFA-Indikator
„Neue Hypothekenverträge“

skalierter Wertebereich von 0 bis 1



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamts (2025e) und der SCHUFA Holding AG (2025).

Bauproduktion erkennbar, doch weist die Zeitreihe zum jüngsten Berichtsmonat September 2025 ihren niedrigsten Wert der letzten acht Jahre auf. Der vorauslaufende Indikator Auftragseingang im Baugewerbe ist bis ins Jahr 2024 ebenfalls rückläufig und verzeichnet dann einen leichten Anstieg (Abbildung 4). Der kalender- und saisonbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe nimmt im August 2025 einen Wert im beinahe mittleren Bereich der [0, 1]-Skala an, liegt also merklich über seinen Tiefstständen. Auch wenn die Steigerung des Auftragseingangs sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt augenscheinlich nicht kurzfristig in einer höheren Produktion niederschlägt, könnte dies auf eine künftige Erholung der Branche hindeuten.

Um am aktuellen Rand (Analyse Anfang November 2025) noch aktuellere Informationen in die Betrachtung einzubeziehen, kann im gegebenen Szenario der wöchentliche Schnellindikator „Neue Hypothekenverträge“ auf Basis von Daten der SCHUFA Holding AG (2025) genutzt werden (Abbildung 5). Der Indikator ist bereits eine Woche nach Berichtszeitraum verfügbar. Er zeichnet die Entwicklung neuer Hypothekenkredite der privaten Haushalte nach und kann somit ein Schnellindikator für einen Teil der künftigen Bautätigkeit sein. Der Indikator Neue Hypothekenverträge liegt seit etwa Anfang 2024 augenscheinlich auf einem höheren Niveau als in den Jahren 2022 und 2023. Im laufenden Jahr 2025 ist er recht volatil. Nachdem er Anfang August 2025 (Ka-

lenderwoche 32) sein globales Maximum erreicht hat, liegt der Schnellindikator am aktuellen Rand Anfang November 2025 (Kalenderwoche 45) noch auf einem mittleren bis hohen Niveau relativ zu Werten im gesamten Anschauungszeitraum. Für die Bautätigkeit der privaten Haushalte kann diese Entwicklung auch als Hinweis auf eine leichte Erholung angesehen werden.

Fazit

Die Bautätigkeit in Deutschland befindet sich seit 2020 auf einem niedrigen Niveau. Es herrscht ein Rückgang neu genehmigter Wohnimmobilien und ein deutlich gestiegenes Niveau der Baukosten. Beide Faktoren haben die Häuserpreise für Neu- und Bestandsimmobilien stark ansteigen lassen. Die gestiegenen Preise und Bauzinsen sorgen außerdem für eine hohe Insolvenzquote der Bauträger (Tagesschau, 2024). Zudem verzeichnet die Baubranche weiterhin vergleichsweise niedrige Auftragseingänge und insbesondere Produktionsleistungen. Die Lage dieser Konjunkturindikatoren lässt am aktuellen Rand keine kurzfristige Besserung der Marktsituation erwarten. Eine mögliche positive Entwicklung ist zumindest durch leicht gestiegene Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe zu erkennen. Zudem deutet der experimentelle Schnellindikator zu Hypothekenverträgen der privaten Haushalte am aktuellen Rand zwar eine leichte Erholung an, jedoch auf Basis eines recht niedrigen Niveaus.

Diese Entwicklungen und mögliche Zusammenhänge haben wir mit dem Dashboard Konjunktur und dem Vergleichstool „Pulsometer Wirtschaft“ abgebildet, die einen niederschweligen Zugang zur datengestützten

Analyse wirtschaftlicher und wirtschaftspolitischer Fragestellungen bieten. Zur vertiefenden Analyse lassen sich weitere Datenquellen, wie die Datenbank GENESIS-Online ergänzen. Die im Dashboard dargestellten amtlichen Daten zu Bauleistungspreisen⁸ etwa bieten weitere 40 Teilindizes für einzelne Bauleistungen.

8 GENESIS-Tabelle 61261-0002 (Statistisches Bundesamt, 2025c).

Literatur

- Bauindustrie. (2025, 20. November). Baumaterialpreise.
- Dechent, J. & Wagner, I. (2020). Der Wohnungsmarkt aus Sicht der Bautätigkeitsstatistik. WISTA Wirtschaft und Statistik, 2/2020, 46–60.
- Deutsche Bundesbank. (2025). Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland.
- ECB – European Central Bank. (2025). Key ECB interest rates.
- Gerhard, M. & Bauer, L. (2023). Experimentelle Daten zu Hypothekenverträgen. WISTA Wirtschaft und Statistik, 5/2023, 28–37.
- Leiss, F. & Wohlrabe, K. (2024). Zur aktuellen Krisenstimmung im Wohnungsbau. Wirtschaftsdienst, 104(7), 503–506.
- SCHUFA Holding AG. (2025). Neue Hypothekenverträge.
- Statistisches Bundesamt. (2025a). Statistik der Baugenehmigungen. GENESIS-Tabelle 31111-0020.
- Statistisches Bundesamt. (2025b). Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte, GENESIS-Tabelle 61241-0004.
- Statistisches Bundesamt. (2025c). Häuserpreisindex. GENESIS-Tabelle 61261-0002.
- Statistisches Bundesamt. (2025d). Baupreisindizes für Wohngebäude (Bauleistungspreise). GENESIS-Tabelle 61261-0002.
- Statistisches Bundesamt (2025e). Vergleichstool Pulsometer Wirtschaft.
- Statistisches Bundesamt. (2025f). Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Wichtige Zusammenhänge im Überblick.
- Stefan, H. (2020). Experimentelle Daten zu Online-Transaktionen, Privatkreditkredit und Hypothekenverträgen. WISTA Wirtschaft und Statistik, 4/2020, 89–95.
- Tagesschau. (2024, 7. April). Wohnungskäufer in Deutschland ohne Schutz.

Title: *Construction activity in Germany: Is a recovery expected in the short term?*

Abstract: *Over the past four years, construction prices in Germany have risen significantly. At the same time, housing construction has shown a clear downward trend. Furthermore, Germany needs considerably more housing to meet demand. The high levels of production and orders received in the construction sector that prevailed before the COVID-19 pandemic appears to be over even after the pandemic subsided. This article provides an overview of the current market situation and examines potential factors influencing construction activity. The data research is based on the interactive data portal Dashboard Konjunktur (Economic Dashboard) of the Federal Statistical Office of Germany.*