

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) (Ed.)

Periodical Part

DIW Wochenbericht, Nr. 5/2026

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) (Ed.) (2026) : DIW Wochenbericht, Nr. 5/2026, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 93, Iss. 5

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/336239>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Korrigierte Version vom 30. Januar 2026
(Seiten 62 und 65, Textkorrekturen in Tabellen 1, 2, 3 und 4)



55 Bericht von Christian Danne, Martin Gornig und Laura Pagenhardt

Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs

- Erstmals seit 2020 wird das reale Bauvolumen im Jahr 2026 zulegen – um 1,7 Prozent
- Öffentlicher Bau treibt das Wachstum, Wohnungsbau zieht nach
- Fördermilliarden allein reichen aber nicht, Produktivität muss steigen

68 Interview mit Laura Pagenhardt

72 Kommentar von Guido Baldi

Ein Jahr nach Trumps Amtsantritt:
US-Wirtschaft wirft Fragen
auf, Europa wird unterschätzt

Die Erdölwirtschaft der Welt im Jahre 1955

Weltenergieverbrauch 1938 und 1955 nach Energiequellen

Energiequelle	in Mill. t Steinkohleneinheiten		Anteil in vH des Gesamtverbrauchs	
	1938	1955 ¹⁾	1938	1955 ¹⁾
Steinkohle . .	1 212	1 520	58,4	40,0
Braunkohle . .	105	200	5,1	5,2
Erdöl	415	1 145	20,0	30,0
Erdgas	103	540	5,0	14,1
Wasserkraft . .	140	240	6,7	6,3
Brennholz . .	100	170	4,8	4,4
Zusammen . .	2 075	3 815	100,0	100,0

¹⁾ Zum Teil Schätzungen.

© DIW Berlin 1956

Im abgelaufenen Jahre hat die Erdölförderung auf der Erde eine neue kräftige Steigerung erfahren. Während die Zuwachsrate in den beiden vorangegangenen Jahren nur 4 bis 5 vH erreicht hatte, betrug sie 1955 nicht weniger als 11,1 vH. Sie kam fast allen Produktionsländern zugute. Überdurchschnittlichen Zuwachs erzielten wiederum Kanada und vor allem Iran, wo der während der Konfliktsjahre entstandene Ausfall wieder etwa zur Hälfte aufgeholt worden ist; auch die Sowjetunion hat, wenn man ihre statistischen Angaben als zuverlässig ansehen kann, eine Steigerung gegenüber dem Vorjahre um etwa 20 vH erzielt. Unter den kleineren Förderländern konnten Österreich, Deutschland und namentlich Frankreich und Italien ihren schon in den letzten Jahren zu verzeichnenden überdurchschnittlichen Fortschritt fortsetzen. Verhältnismäßig ruhig verlief dagegen die Entwicklung in den arabischen Ländern, die im letzten Jahrzehnt so sensationelle Produktionserfolge erzielt hatten. Einen Rückgang der Produktion erlitten im letzten Jahr lediglich Kolumbien und Ägypten.

Aus dem DIW Wochenbericht Nr. 5 vom 3. Februar 1956

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.

Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

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

93. Jahrgang 28. Januar 2026

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. Sabine Zinn

Chefredaktion

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

Lektorat

Dr. Jan-Christopher Scherer

Redaktion

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

AUF EINEN BLICK

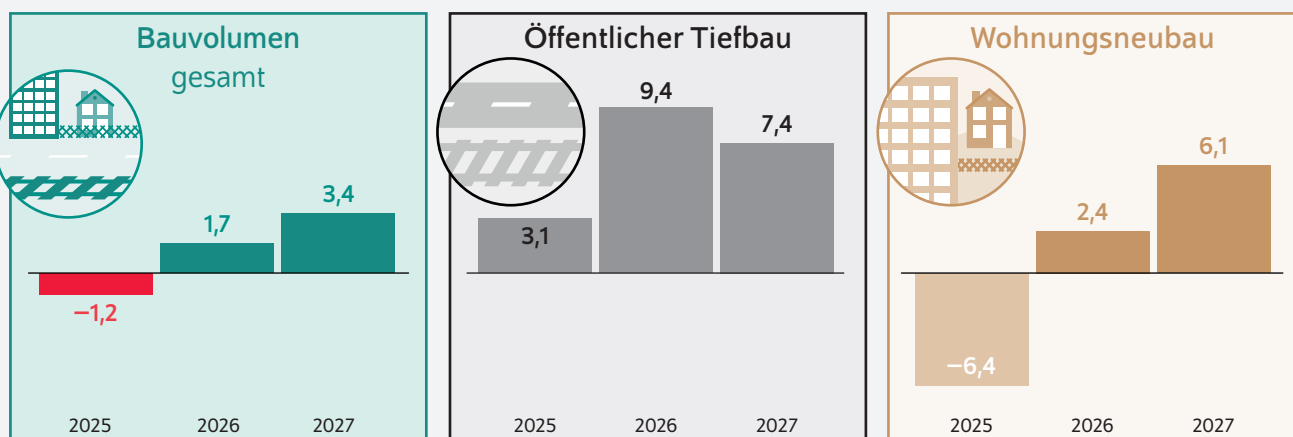
Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs

Von Christian Danne, Martin Gornig und Laura Pagenhardt

- Erstmals seit 2020 wird das reale Bauvolumen im Jahr 2026 zulegen – um 1,7 Prozent – 2027 wird es sogar um 3,4 Prozent steigen
- Entwicklung des Bauvolumens durch öffentlichen Bau getrieben – das reale öffentliche Bauvolumen steigt in jedem Jahr um 6,7 Prozent
- Abnehmende Einkommensunsicherheit bei stabilerem Preis- und Zinsumfeld lässt Wohnungsneubau 2026 um 2,4 und 2027 um kräftige 6,1 Prozent anziehen
- Trotz wieder anziehender Konjunktur bleiben Investitionen im Nichtwohnungshochbau im laufenden Jahr noch zurück
- Produktivität der Bauwirtschaft muss steigen, damit die staatliche Förderung auch zu Verbesserung der Infrastrukturausstattung und der Wohnraumversorgung führt

Bauvolumen dreht 2026 ins Positive: Öffentlicher Tiefbau expandiert, Wohnungsneubau zieht nach

Veränderung des realen Bauvolumens gegenüber Vorjahr, in Prozent



Quelle: DIW Bauvolumenrechnung; Prognose für die Jahre 2025–2027.

© DIW Berlin 2026

ZITAT

„Es wird wieder gebaut. Das Bauvolumen hat die Talsohle hinter sich gelassen: Der Wohnungsbau zieht nach und nach an, vor allem der öffentliche Bau expandiert kräftig. Auch wenn die Kapazitäten derzeit deutlich unterausgelastet sind, besteht das Risiko, dass die vielen Fördermilliarden zu unangemessenen Preisanstiegen führen.“

— Laura Pagenhardt —

MEDIATHEK



Audio-Interview mit Laura Pagenhardt
www.diw.de/mediathek

Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs

Von Christian Danne, Martin Gornig und Laura Pagenhardt

ABSTRACT

Nach fünf Krisenjahren wird das Bauvolumen 2026 erstmals wieder real zulegen – mit 1,7 Prozent. Im kommenden Jahr dürfte sogar ein Wachstum von fast dreieinhalb Prozent erreicht werden. Wachstumstreiber ist der öffentliche Bau. In den Jahren 2026 und 2027 dürfte das reale öffentliche Bauvolumen um jeweils 6,7 Prozent zulegen. Grund für diese starke Expansion sind die allmählich anlaufenden Ausgaben aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität. Der Wohnungsbau und der gewerbliche Bau dürften dagegen im Jahr 2026 kaum von der Stelle kommen. Im kommenden Jahr wird aber auch in diesen Bereichen das reale Bauvolumen spürbar steigen. Mittelfristig werden ohne eine Anhebung der Produktivität der Bauwirtschaft die vielen Fördermilliarden aber nicht reichen, die Infrastruktur und die Wohnraumversorgung in Deutschland nachhaltig zu verbessern. Dringend erforderlich ist daher eine fundierte empirische Ursachenforschung der aktuellen Produktivitätsschwäche und eine daraus abgeleitete Initiative von Politik und Unternehmen, um die Produktivität der Bauwirtschaft zu steigern.

Die deutsche Bauwirtschaft hat eine schwere Krise hinter sich. Zwischen 2022 und 2024 hatten Zinserhöhungen und enorme Baupreisanstiege vor allem den Wohnungsbau regelrecht einbrechen lassen. Hinzu kam die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die die Bautätigkeit zusätzlich bremste. Im Jahr 2025 scheint die Talsohle erreicht worden zu sein: So sank das preisbereinigte Bauvolumen zwar abermals, der Rückgang schwächte sich im Vergleich zu den Vorjahren jedoch deutlich ab. Wie schon in den vergangenen Jahren verzeichnete der Wohnungsbau einen starken Rückgang, da viele Haushalte angesichts schwieriger Finanzierungsbedingungen und der unsicheren Einkommensausichten wohl weiter auf größere Bauprojekte verzichteten. Der Nichtwohnbau wirkte derweil stabilisierend. Insbesondere der Tiefbau verzeichnete erneut Zuwächse – getrieben von Infrastrukturprojekten in den Bereichen Verkehr, Energie und Digitalisierung.

Für 2026 deutet vieles auf eine Erholung hin. Die Baupreise haben sich stabilisiert, und die Zinsentwicklung hat sich weitgehend beruhigt. Auftrags- und Genehmigungszahlen signalisierten in der zweiten Jahreshälfte 2025 eine leichte Belebung. Das umfangreiche Fiskalpaket dürfte sowohl direkt – über die geplanten beträchtlichen Ausgaben, insbesondere für Infrastrukturprojekte – als auch indirekt – über einen spürbaren konjunkturellen Aufschwung – die Bautätigkeit ankurbeln. Während private Haushalte wohl zunächst noch vorsichtig agieren werden, dürfte der Tiefbau weiter robust ausgeweitet werden. Im kommenden Jahr dürfte dann auch der Wohnungsbau nachziehen und das Bauvolumen kräftiger zulegen (Abbildung 1).

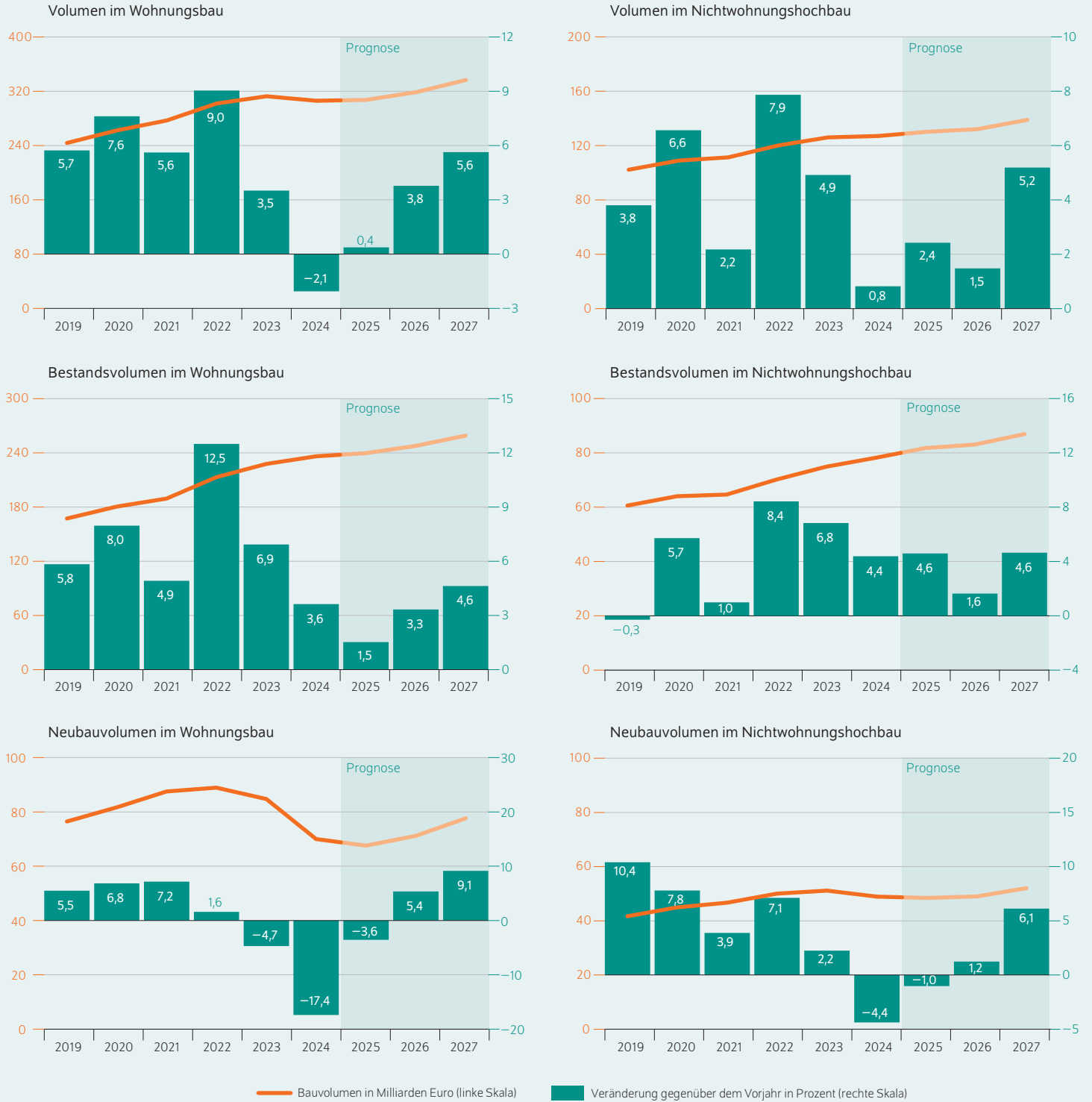
Zu diesen Ergebnissen kommen die Berechnungen am DIW Berlin zum Bauvolumen,¹ das neben den Bauinvestitionen auch nicht werterhöhende Reparaturen einschließt und zusätzlich zum Baugewerbe im engeren Sinne auch weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigbauten, die Bauschlosserei sowie

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 13. Januar 2026). 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.

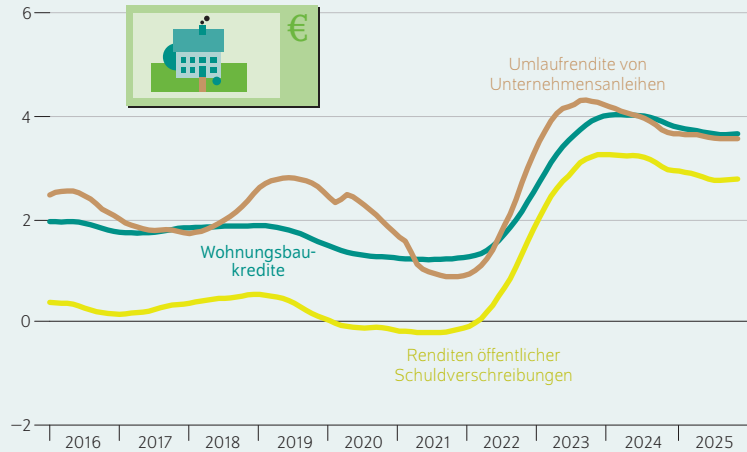
© DIW Berlin 2026

Neubautätigkeit im Wohnungsbau zieht langsam an, Nichtwohnungsbau hinkt hinterher.

Abbildung 2

Zinsen und Renditen

In Prozent, gleitender Zwölfmonatsdurchschnitt



Quelle: Deutsche Bundesbank.

© DIW Berlin 2026

Zinsniveau bleibt hoch – auch wegen der Kreditaufnahme der beschlossenen Sondervermögen.

Planungsleistungen und andere Dienstleistungen berücksichtigt. Ergänzend zu den Investitionsrechnungen der statistischen Ämter differenziert die jährliche DIW Bauvolumenrechnung zwischen Neubaumaßnahmen und Modernisierungen am Gebäudebestand.²

Neben der Berechnung und Dokumentation der Bauvolumina der vergangenen Jahre werden die entsprechenden Werte für das gerade abgelaufene, das laufende sowie das kommende Jahr prognostiziert (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.

Wohnungsbau erholt sich langsam

Die Krise im Wohnungsbau setzte sich im Jahr 2025 weiter fort, schwächte sich im Vergleich zu den Vorjahren jedoch etwas ab. Seit dem Höhepunkt des Baubooms während der Corona-Pandemie hat die Nachfrage spürbar nachgelassen: Stark gestiegene Baupreise und deutlich verschlechterte Finanzierungsbedingungen machten Wohnungsbauprojekte für viele Haushalte unerschwinglich. Zwar stabilisierten sich die Preise

² Martin Gornig et al. (2025): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Bauvolumenberechnungen für das Jahr 2024. BBSR-Online-Publikationen Nr. 56 (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:

$$y_t = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_i y_{t-i} + \sum_{j=0}^m \gamma_j x_{t-j} + \varepsilon_t$$

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 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 2025 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 2025² und eigene Berechnungen. Für jede Sparte werden die Prognosen angepasst.

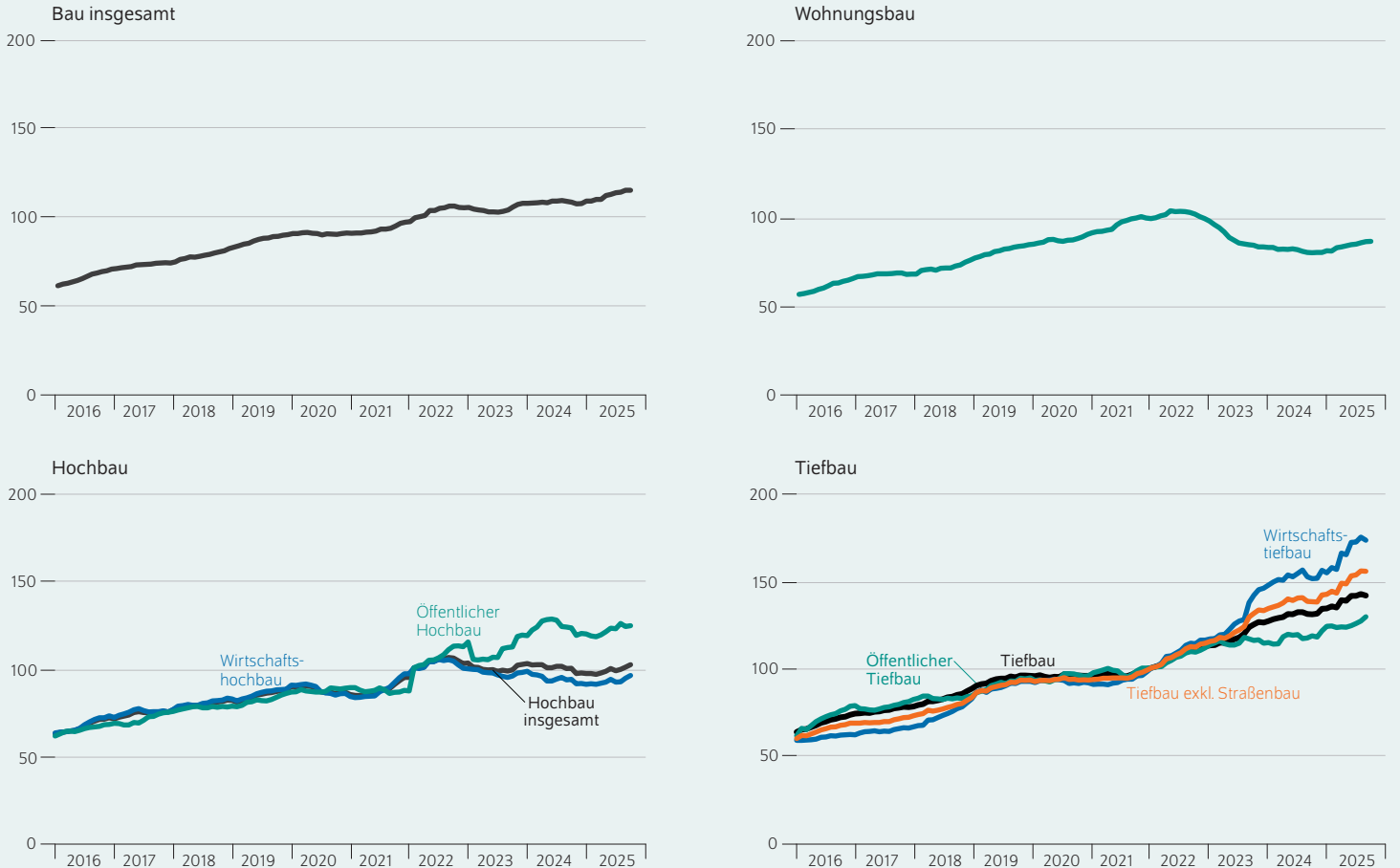
¹ Claus Michelsen und Martin Gornig (2016): Prognose der Bestandsmaßnahmen und Neubauleistungen im Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau. BBSR-Online-Publikation Nr. 7 (online verfügbar).

² Geraldine Dany-Knedlik et al. (2025): DIW-Konjunkturprognose: Deutsche Wirtschaft in den Startlöchern – Weltwirtschaft behauptet sich. DIW Wochenbericht Nr. 50, 805–839 (online verfügbar).

Abbildung 3

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe in Deutschland

Index 2021 = 100, jeweilige Preise, gleitender Zwölfmonatsdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2026

Auftragseingänge ziehen an – im Wohnungsbau leicht, im Tiefbau kräftig.

zuletzt auf hohem Niveau, doch blieben viele Projekte finanziell nicht tragfähig. Zusätzlich belasteten die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die spürbare Abkühlung am Arbeitsmarkt den Wohnungsbau. Rückläufige Beschäftigung insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe und in den unternehmensnahen Dienstleistungen sowie die damit verbundenen Sorgen um die künftige Einkommensentwicklung dürften viele Haushalte weiterhin von Bauvorhaben abgehalten haben. Das – auch aufgrund des angekündigten Sondervermögens für Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK) – weiterhin erhöhte Zinsniveau für Wohnungsbaukredite verstärkte diesen Effekt (Abbildung 2).³

Gleichzeitig mehren sich nun jedoch die Signale einer Stabilisierung. Nach den deutlichen Rückgängen seit dem Jahr

2022 zogen 2025 die Auftragseingänge wieder leicht an (Abbildung 3). Der Auftragsbestand zeigte zuletzt eine leichte Erholung (Abbildung 4). Laut ifo-Umfragen stieg die Reichweite der Aufträge auf knapp vier Monate, während der Anteil der Betriebe mit akutem Auftragsmangel spürbar zurückging. Gleichzeitig verbesserten sich die Bewertung von Geschäftslage und -erwartungen im Jahresverlauf merklich.

Diese Entwicklung dürfte im laufenden Jahr zunehmend in reale Bautätigkeit umgesetzt werden und damit eine langsame Erholung des Wohnungsbaus einleiten. Der erwartete konjunkturelle Aufschwung sowie eine allmähliche Entspannung am Arbeitsmarkt dürften zusätzliche Impulse liefern.⁴ Der anhaltende Wohnungsmangel und die stark steigenden Mieten in Ballungsräumen, insbesondere im Verhältnis zu

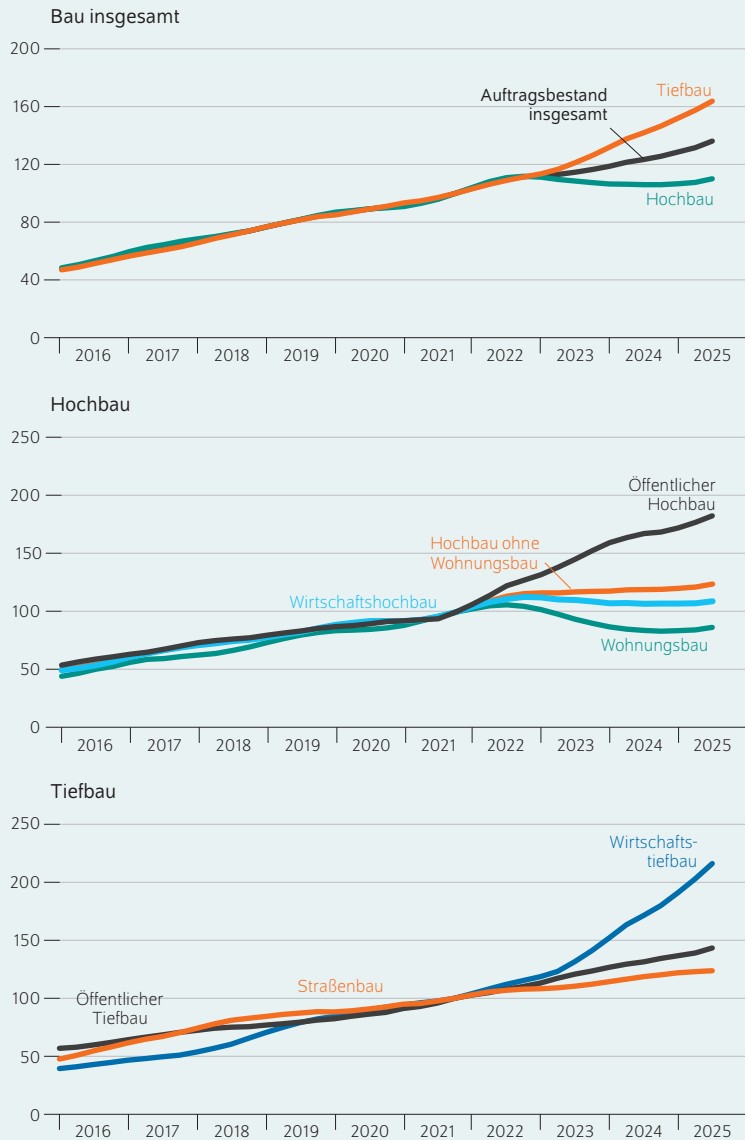
³ Aufgrund der geplanten Neuverschuldung des Staates zogen die Renditen für Bundesanleihen im März 2025 an. Renditen deutscher Bundesanleihen dienen als Maßstab für langfristige Zinsen – steigen sie, steigen auch die Wohnbaukreditzinsen.

⁴ Geraldine Dany-Knedlik et al. (2025): DIW-Konjunkturprognose: Deutsche Wirtschaft in den Startlöchern – Weltwirtschaft behauptet sich. DIW Wochenbericht Nr. 50, 805–839 (online verfügbar).

Abbildung 4

Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe in Deutschland

Index 2021 = 100, jeweilige Preise,
gleitender Zwölfmonatsdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2026

Vor allem beim öffentlichen Hochbau nimmt der Auftragsbestand dynamisch zu.

der abgeschwächten Immobilienpreisentwicklung der vergangenen Jahre (Abbildung 5), werden den Wohnungsbau wohl zusätzlich stützen.

Alles in allem dürfte das nominale Wohnungsbauvolumen im vergangenen Jahr leicht zugelegt haben (0,4 Prozent). Da die Preise stärker gestiegen sind, ergibt sich real ein Rückgang von 2,6 Prozent. Für das laufende und das kommende Jahr werden nominale Wachstumsraten von 3,8 und 5,6 Prozent prognostiziert. Bei stabilen Preisanstiegen ergeben sich reale Zuwächse von 0,9 und 2,7 Prozent (Tabelle 1).

Neubau prägt Dynamik im Wohnungsbau

Der Rückgang der Wohnungsbautätigkeit in den vergangenen Jahren war maßgeblich vom Neubauvolumen geprägt, das regelrecht einbrach: Im Jahr 2025 lag das reale Wohnungsneubauvolumen mehr als 40 Prozent unter dem Niveau von 2020. Der Anteil des Neubaus am gesamten Wohnungsbau sank ebenfalls drastisch. Entscheidend dafür dürften die sehr ungünstigen Finanzierungsbedingungen gewesen sein: Die enorme Baupreisinflation kombiniert mit dem schnellen Zinsanstieg machten Neubauvorhaben für viele Haushalte unerschwinglich und für Wohnungsbauunternehmen kaum rentabel. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Baugenehmigungen wider, die sich zwischen 2020 und 2024 nahezu halbierten (Abbildung 6). Besonders deutlich war der Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im Verlauf des vergangenen Jahres legten die Baugenehmigungen im Wohnungsbau wieder zu und lassen für das laufende Jahr einen Umschwung bei den Wohnungsneubauten erwarten. Grund dafür dürfte auch sein, dass viele Haushalte ihren Wunsch, neu zu bauen, in den letzten Jahren zurückgestellt hatten und nun trotz höherer Kosten nicht länger aufschieben wollen beziehungsweise können. Gleichzeitig sind die Rahmenbedingungen bei stabileren Preisen und Zinsen, wenngleich auf hohem Niveau, und einer weniger unsicheren Einkommenssituation für Neubauten im weiteren Jahresverlauf wieder günstiger. Die aktuell sehr niedrige Kapazitätsauslastung im Wohnungsbau begünstigt zudem einen zügigen Beginn neu geplanter Projekte (Abbildung 7). Ein weiterer kurzfristig wirkender Impuls sind die 800 Millionen Euro Zusatzförderung für baureife Vorhaben.⁵ Mittelfristig dürften auch die Maßnahmen im Rahmen des Bauturbos beschleunigend wirken.⁶ So wird das Wohnungsneubauvolumen im kommenden Jahr wohl spürbar anziehen und den Wohnungsbau insgesamt beflügeln.

Nach den deutlichen Rückgängen der vergangenen Jahre dürfte das nominale Neubauvolumen im laufenden Jahr um 5,4 Prozent ausgeweitet werden. Im Jahr 2027 wird die Rate mit 9,1 Prozent wohl sogar noch kräftiger ausfallen. Angesichts der stabilen Preisentwicklung ergeben sich reale Zuwachsraten von 2,4 und 6,1 Prozent.

Bestandsmaßnahmen weiter stabil

Die starken Rückgänge im Neubau wurden in den vergangenen Jahren zumindest teilweise durch Bauleistungen an bestehenden Gebäuden abgedeckt. In einigen Fällen dürften private Haushalte Neubauprojekte durch im Vergleich günstigere Ausbaumöglichkeiten an bereits vorhandenen Immobilien ersetzt haben. Im vergangenen Jahr machten Bestandsmaßnahmen fast 80 Prozent des gesamten Wohnungsbaus

⁵ Pressemitteilung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 27. November 2025: Bauüberhang aktivieren, Impulse am Wohnungsmarkt setzen: Befristete Effizienzhaus 55-Plus-Förderung startet am 16. Dezember 2025 (online verfügbar).

⁶ Bundesregierung (2025): Schneller und einfacher dank „Wohnungsbau-Turbo“, 30. Oktober (online verfügbar).

aus. So sind die Genehmigungen für Bestandsmaßnahmen in den vergangenen Jahren auch weniger deutlich zurückgegangen als die für Neubauten (Abbildung 8).

Im weiteren Verlauf dürften sich die Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden stabil entwickeln. Weiterhin sind die Wohnimmobilienpreise auf konstant niedrigerem Niveau und machen die Renovierung bestehender Gebäude im Verhältnis zu Neubauten attraktiv (Abbildung 5). Auch energetische Sanierungen bleiben angesichts der steigenden CO₂-Bepreisung attraktiv. Fördermöglichkeiten wie im Programm „Jung kauft alt“ dürften sich ebenfalls positiv auswirken. Unabhängig vom Eigentumserwerb fördert der Staat energetische Gebäudesanierungen. Die Fördermittel wurden bereits 2024 im Rahmen des Transformationsfonds erneut erhöht und stehen auch in den nächsten Jahren zur Verfügung.⁷

Die Bestandsmaßnahmen dürften nominal 2026 um 3,3 Prozent und 2027 um 4,6 Prozent ausgeweitet werden. Preisbereinigt ergeben sich Wachstumsraten von 0,5 und 1,7 Prozent.

Nichtwohnungshochbau wartet auf Konjunktur

Die Entwicklung im Nichtwohnungsbau war in den vergangenen Jahren von der schwachen Konjunktur in Deutschland geprägt. Rückläufige Auftragseingänge im Industriesektor reduzierten die Anreize, Produktionskapazitäten auszubauen oder in neue Lagerflächen zu investieren. Auch die erschwerten Finanzierungsbedingungen für Unternehmen dürften die Bautätigkeit gedämpft haben. Stützend dürfte dagegen ein steigender Bedarf an Rechenzentren für die Bereitstellung digitaler Dienste und Anwendungen im Bereich künstlicher Intelligenz gewirkt haben.⁸ Insgesamt legten die Auftragseingänge im Wirtschaftshochbau im vergangenen Jahr leicht zu. Im öffentlichen Bereich, der einen kleineren Anteil am Nichtwohnungshochbau ausmacht,⁹ steigen die Auftragseingänge im Trend dagegen seit einigen Jahren kräftig (Abbildung 3). Auch der Auftragsbestand im öffentlichen Hochbau folgte weiter einem deutlichen Aufwärtstrend, während er im gewerblichen Hochbau stagnierte (Abbildung 4).

Trotz des erwarteten konjunkturellen Aufschwungs dürfte sich der Nichtwohnungshochbau zunächst weiter verhalten entwickeln. Impulse aus dem Wirtschaftsbau bleiben voraussichtlich zunächst begrenzt, da viele Unternehmen ihre Investitionspläne wohl erst dann ausweiten, wenn die

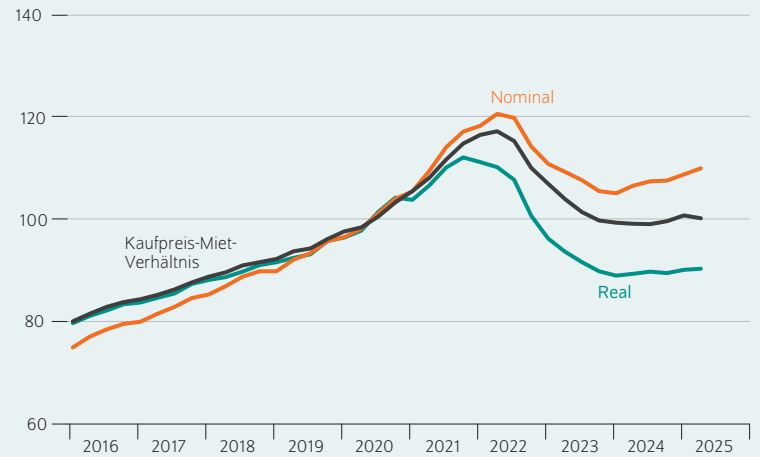
⁷ Martin Gornig und Katrin Klarhöfer (2024): Energetische Gebäudesanierung: Investitionen sinken preisbereinigt – Klimaziele ohne Trendwende nicht erreichbar. DIW Wochenbericht Nr. 46, 707–714 (online verfügbar).

⁸ Zhanat Murzakulova et al. (2025): Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland. Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK-Projekt-Nr.: 115/21–45 (online verfügbar).

⁹ Laut DIW Bauvolumenrechnung betrug 2024 der Anteil des öffentlichen Baus am Nichtwohnungshochbau rund 20 Prozent. Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2025): Forschungsprojekt Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe, Ergebnisse (online verfügbar).

Abbildung 5

Preise für Wohnimmobilien 2020 = 100



Quelle: BIS, OECD.

© DIW Berlin 2026

Die Preise für Wohnimmobilien sind nach wie vor auf einem niedrigen Niveau.

Wirkung des Fiskalpakets stärker greift, die Unsicherheit nachlässt und die Nachfrage spürbar anzieht. Darüber hinaus ist ein großer Teil der fiskalischen Mittel auf Infrastrukturmaßnahmen konzentriert, die sich vorwiegend im Tiefbausegment ansiedeln. Der öffentliche Hochbau dürfte durch die weiterhin angespannte Haushaltslage der Kommunen allerdings etwas gebremst werden.¹⁰

Insgesamt ergibt sich für das nominale Nichtwohnungsbauvolumen im Jahr 2025 ein Plus von 2,4 Prozent, preisbereinigt schlägt ein Rückgang von 0,7 Prozent zu Buche. Auch im Jahr 2026 dürfte es nominal ausgeweitet werden (1,5 Prozent), preisbereinigt ergibt sich allerdings erneut ein Rückgang (–1,0 Prozent). Erst im Jahr 2027 wird die konjunkturelle Erholung wohl auch im Nichtwohnungshochbau ankommen: Er dürfte dann um 5,2 Prozent nominal und 2,2 Prozent real ausgeweitet werden (Tabelle 2).

Nichtwohnungsneubau durch schwachen Standort gedämpft

Angesichts der ausgeprägten Wachstumsschwäche der deutschen Wirtschaft waren die Investitionen in neue gewerbliche Hochbauten in den vergangenen Jahren schwach. Während die Genehmigungen gemessen an den Baukosten für Fabrikgebäude bereits seit längerem stagnieren, gingen die genehmigten Kosten für Handels- und Lagergebäude zuletzt im Trend etwas zurück. Angesichts der massiven Baupreissteigerungen in den vergangenen Jahren bedeutet dies merklich weniger neue

¹⁰ Deutscher Städtetag (2025): Kommunalfinanzen – Themenseite des Deutschen Städtetages: Deutscher Städtetag.

BAUVOLUMENRECHNUNG

Tabelle 1

Baumaßnahmen bei Wohngebäuden in Deutschland

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro							Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent					
Neubauvolumen ¹	87,5	88,9	84,8	70,0	67,5	71,1	77,6	1,6	-4,7	-17,4	-3,6	5,4	9,1
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	189,4	213,1	227,8	236,1	239,7	247,6	259,1	12,5	6,9	3,6	1,5	3,3	4,6
Wohnungsbauvolumen insgesamt	276,9	302,0	312,6	306,1	307,2	318,8	336,7	9,0	3,5	-2,1	0,4	3,8	5,6
	Anteile in Prozent												
Neubauvolumen ¹	31,6	29,4	27,1	22,9	22,0	22,3	23,1						
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	68,4	70,6	72,9	77,1	78,0	77,7	76,9						
Wohnungsbauvolumen insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0						
Preisentwicklung								15,4	7,7	2,9	3,1	2,8	2,8
	Real, Kettenindex 2020 = 100												
Neubauvolumen ¹	98,3	86,5	76,6	61,5	57,5	58,9	62,5	-12,0	-11,5	-19,7	-6,4	2,4	6,1
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	96,3	93,8	93,1	93,8	92,4	92,8	94,4	-2,5	-0,7	0,7	-1,5	0,5	1,7
Wohnungsbauvolumen insgesamt	96,9	91,6	88,0	83,7	81,5	82,3	84,5	-5,5	-3,9	-4,8	-2,6	0,9	2,7

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 2026

Tabelle 2

Baumaßnahmen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro							Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent					
Neubauvolumen ¹	46,7	50,0	51,2	48,9	48,4	49,0	52,0	7,1	2,2	-4,4	-1,0	1,2	6,1
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	64,7	70,1	74,9	78,2	81,7	83,1	86,9	8,4	6,8	4,4	4,6	1,6	4,6
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	111,4	120,1	126,0	127,1	130,2	132,1	139,0	7,9	4,9	0,8	2,4	1,5	5,2
	Anteile in Prozent												
Neubauvolumen ¹	41,9	41,7	40,6	38,5	37,2	37,1	37,4						
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	58,1	58,3	59,4	61,5	62,8	62,9	62,6						
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0						
Preisentwicklung								13,7	7,9	3,1	3,1	2,5	2,9
	Real, Kettenindex 2020 = 100												
Neubauvolumen ¹	95,7	90,2	85,5	79,2	76,1	75,1	77,5	-5,8	-5,2	-7,3	-4,0	-1,3	3,1
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	93,0	88,7	87,9	88,9	90,2	89,4	90,9	-4,7	-1,0	1,2	1,4	-0,9	1,7
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	94,1	89,3	86,9	84,9	84,4	83,5	85,4	-5,1	-2,7	-2,2	-0,7	-1,0	2,2

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.

3 Bauvolumen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau.

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2026

Gebäude (Abbildung 6). Auch der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen ist seit 2022 deutlich gesunken. Ausschlaggebend dürfte hier die seit der Corona-Pandemie stärker etablierte Homeoffice-Nutzung sein: Etwa ein Viertel aller Erwerbstätigen arbeitet zeitweise von zu Hause, mehr als die Hälfte davon mindestens 50 Prozent ihrer Arbeitszeit.¹¹

¹¹ Vor der Corona-Pandemie lag der Anteil der Erwerbstätigen, die das Homeoffice nutzten, noch bei 13 Prozent. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 25. September 2025: Homeoffice 2024 ähnlich verbreitet wie im Vorjahr, wird dennoch an weniger Tagen genutzt (online verfügbar).

Am aktuellen Rand deuten sich bei den Baugenehmigungen für Nichtwohnungsbauten leichte Verbesserungen an. Wesentliche Impulse dürften hier auch von öffentlichen Bauherren ausgehen. So ist für das Neubauvolumen im laufenden Jahr ein weniger deutlicher Rückgang zu erwarten. Im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Erholung im kommenden Jahr dürfte der Nichtwohnungshochbau wieder an Schwung gewinnen.

Die nominale Neubautätigkeit im Nichtwohnungshochbau dürfte 2026 leicht (1,2 Prozent) und 2027 kräftig (6,1 Prozent)

ausgeweitet werden. Real ergibt sich für das laufende Jahr ein Minus von 1,3 Prozent. Für das kommende Jahr ist ein Plus von 3,1 Prozent zu erwarten.

Bestandsmaßnahmen von hohen Energiekosten motiviert

Im vergangenen Jahr wurde der Nichtwohnungshochbau vor allem durch Arbeiten an bestehenden Gebäuden getragen. Unternehmen und öffentliche Einrichtungen haben offenbar häufiger in die Sanierung vorhandener Gebäude investiert. Ein Grund dafür sind die weiterhin hohen Energiekosten, die energetische Maßnahmen attraktiv machen. So wurde der CO₂-Preis zum 1. Januar dieses Jahres erneut erhöht, sodass sich der Trend wohl fortsetzen wird.

Die Maßnahmen an bestehenden Nichtwohngebäuden dürften im laufenden Jahr um 1,6 und im nächsten Jahr um 4,6 Prozent ausgeweitet werden. Preisbereinigt ergibt sich für 2026 ein Rückgang von 0,9 Prozent und für 2027 ein Zuwachs von 1,7 Prozent.

Steil bergauf im Tiefbau

Im Vergleich zur ausgeprägten Krise im Hochbau war die Entwicklung im Tiefbau in den letzten Jahren recht robust. Für das Jahr 2024 konnte sogar ein deutliches, reales Plus von über zwei Prozent verzeichnet werden. Auch im vergangenen Jahr dürfe der Tiefbau merklich expandiert haben. Zwar nahm die Kapazitätsauslastung in beiden Sparten ab, im Tiefbau fiel die Minderung allerdings weniger deutlich aus und die Auslastung verharrte klar über 70 Prozent (Abbildung 7). Die Produktionsentwicklung unterstreicht diese Zweiteilung: Während der Tiefbau seit 2022 einen nahezu durchgehend aufwärtsgerichteten Trend verzeichnet, kam es im Hochbau im selben Zeitraum zu deutlichen Rückgängen (Abbildung 9).

Der Tiefbau dürfte das Bauvolumen im Prognosezeitraum weiterhin maßgeblich stützen. Im Wirtschaftstiefbau waren die Auftragseingänge in den vergangenen Jahren kräftig (Abbildung 3), getragen von umfangreichen Investitionsvorhaben im Zuge der Energiewende sowie des Glasfaser- und Mobilfunkausbaus.¹² Entsprechend erreichte der Auftragsbestand im Jahresverlauf einen historischen Rekordwert (Abbildung 4). Derweil dürfte der öffentliche Tiefbau durch das SVIK angeschoben werden: Im Rahmen von Infrastrukturinvestitionen sind umfangreiche Mittel für die Modernisierung und den Ausbau der Verkehrswege, insbesondere Schienennetz, Straßen und Brücken, vorgesehen. Auch der Breitbandausbau soll gefördert werden.

Insgesamt wurde das nominale Tiefbauvolumen im vergangenen Jahr wohl um 5,9 Prozent ausgeweitet. In diesem und dem kommenden Jahr werden Wachstumsraten von

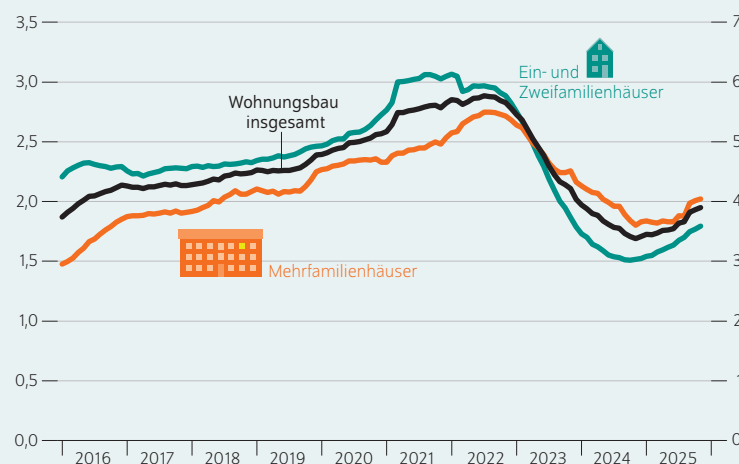
¹² In den Auftragseingängen werden zudem Angaben zur Deutschen Bahn gezählt. Im Bauvolumen wie den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen werden die Investitionen der Bahn aber dem öffentlichen Tiefbau zugerechnet.

Abbildung 6

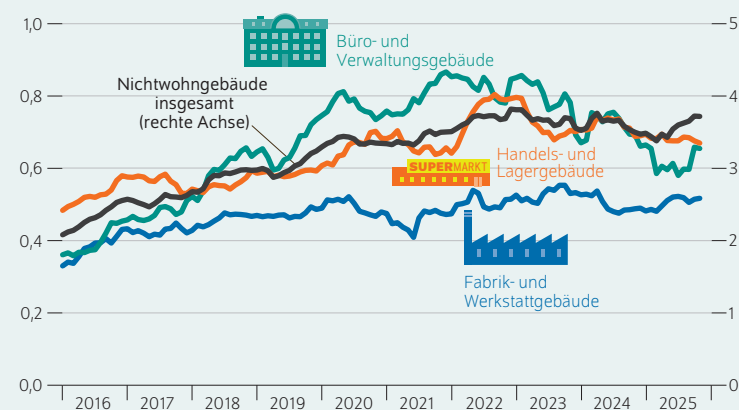
Baugenehmigungen im Hochbau in Deutschland

Monatswerte in Milliarden Euro in jeweiligen Preisen, gleitender Zwölfmonatsdurchschnitt

Wohnungsbau



Nichtwohnungshochbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, letzter Wert November 2025.

© DIW Berlin 2026

Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau lassen die Talsohle langsam hinter sich.

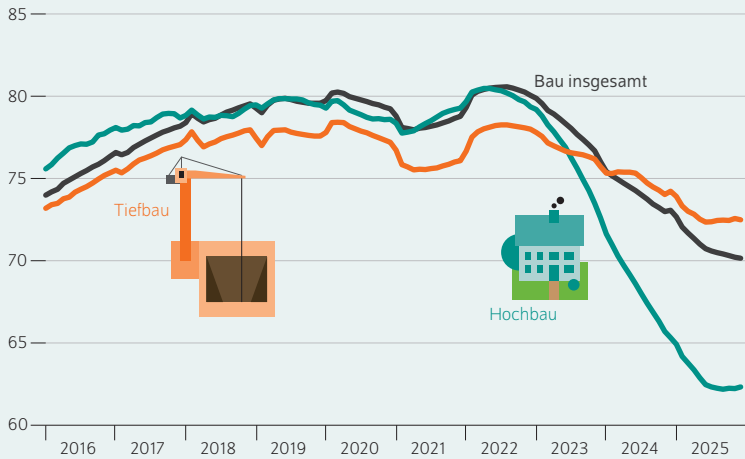
knapp zehn Prozent erwartet. Dabei sind starke Zuwächse im öffentlichen Bereich ausschlaggebend. Die Preisentwicklung dürfte sich zunächst weiter leicht abschwächen, aufgrund der steigenden (öffentlichen) Nachfrage 2027 allerdings wieder etwas zulegen. Real ergeben sich daher Wachstumsraten von 2,6 Prozent für das vergangene und 7,3 sowie 6,7 Prozent für dieses und das kommende Jahr (Tabelle 3).

Bauwirtschaft wieder auf Wachstumskurs

Nach fünf Krisenjahren wird das Bauvolumen 2026 wohl erstmals wieder real zulegen. Für das laufende Jahr wird ein Zuwachs von 1,7 Prozent erwartet (Tabelle 4). Im kommenden Jahr dürfte sogar ein Wachstum von 3,4 Prozent erreicht

Abbildung 7

Kapazitätsauslastung der deutschen Bauwirtschaft In Prozent der saisonüblichen Maschinenauslastung



Quelle: ifo Institut.

© DIW Berlin 2026

Die Kapazitätsauslastung ist derzeit auf einem extrem niedrigen Niveau.

werden. In beiden Jahren wird damit der reale Zuwachs des Bauvolumens spürbar über dem erwarteten gesamtwirtschaftlichen Wachstum liegen. Auch die Baupreissteigerungen dürften höher sein als die Verbraucherpreisinflation. Für 2026 werden die Baupreise voraussichtlich um 2,7 Prozent und 2027 um 2,9 Prozent steigen. Das nominale Bauvolumen dürfte damit 2027 erstmals bei über 600 Milliarden Euro liegen. Damit würde knapp ein Achtel der gesamten

Wirtschaftsleistung in Deutschland auf das Bauvolumen entfallen.¹³

Wachstumstreiber ist der öffentliche Bau. In den Jahren 2026 und 2027 dürfte das reale öffentliche Bauvolumen um jeweils 6,7 Prozent zulegen. Grund für diese starke Expansion sind die allmählich anlaufenden Ausgaben aus dem SVIK. Der Wohnungsbau und der gewerbliche Bau dürften dagegen in diesem Jahr kaum von der Stelle kommen. Im kommenden Jahr wird aber auch in diesen Bereichen das reale Bauvolumen deutlich steigen; für den Wohnungs- und den Wirtschaftsbau werden Zuwächse von jeweils 2,7 Prozent erwartet.

Als erstes dürften die Unternehmen im Bauhauptgewerbe die Trendwende beim Bauvolumen spüren. Das DIW Berlin erwartet insbesondere aufgrund der Dynamik des Tiefbaus für 2026 einen Zuwachs des realen Bauvolumens des Bauhauptgewerbes von 2,6 Prozent. Im Ausbaugewerbe und bei sonstigen Bauleistungen wie Architekturleistungen dürften die Zuwächse zunächst unter eineinhalb Prozent bleiben. 2027 dürften sich mit dem Anziehen des Wohnungsbaus die realen Zuwächse zwischen den Produzentengruppen nicht mehr so stark unterscheiden. Allerdings wären sie beim Bauhauptgewerbe mit 4,1 Prozent immer noch überdurchschnittlich.

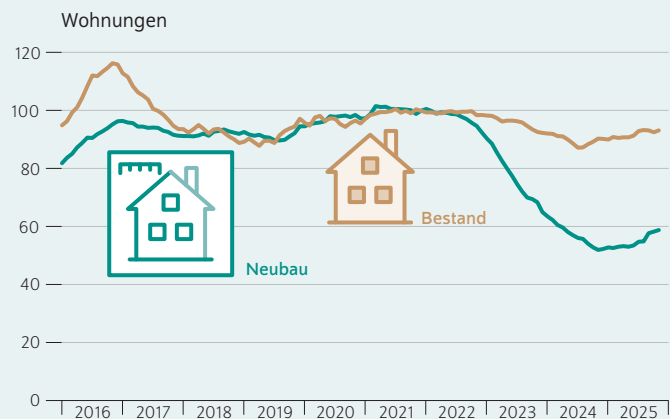
Fazit: Unnötige Preissteigerungen vermeiden, Produktivität steigern

So erfreulich das Wiedererstarken der Baunachfrage ist, sind mit ihm auch Risiken verbunden. Dies gilt vor allem

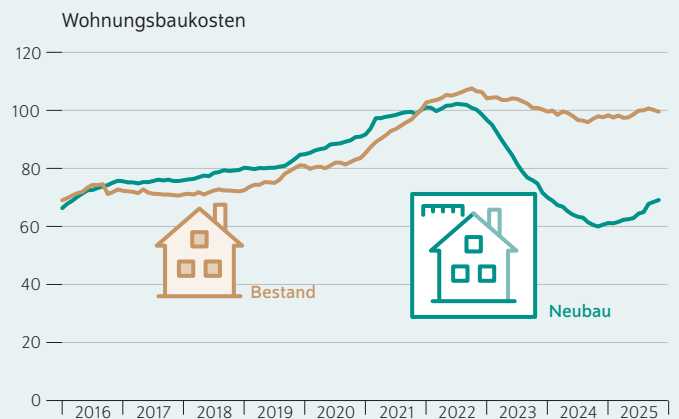
¹³ Zu den gesamtwirtschaftlichen Vergleichswerten siehe Dany-Knedlik et al. (2025), a. a. O.

Abbildung 8

Genehmigungszahlen für Wohnungsbaumaßnahmen in Deutschland 2021 = 100, gleitender Zwölfmonatsdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt, letzter Wert November 2025.



© DIW Berlin 2026

Die Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten ziehen wieder an.

Tabelle 3

Baumaßnahmen im Tiefbau in Deutschland

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro							Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent					
Gewerblicher Tiefbau	23,7	28,4	31,1	33,0	34,8	35,9	38,3	19,9	9,5	6,1	5,6	3,2	6,7
Öffentlicher Tiefbau	56,9	61,3	64,4	68,2	72,3	81,8	91,1	7,8	5,0	5,8	6,1	13,2	11,3
Bauvolumen Tiefbau	80,6	89,7	95,5	101,2	107,1	117,7	129,4	11,4	6,4	5,9	5,9	9,9	9,9
	Anteile in Prozent												
Gewerblicher Tiefbau	29,4	31,6	32,6	32,6	32,5	30,5	29,6						
Öffentlicher Tiefbau	70,6	68,4	67,4	67,4	67,5	69,5	70,4						
Bauvolumen Tiefbau	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0						
Preisentwicklung ¹								17,2	7,3	3,6	3,2	2,5	3,0
	Real, Kettenindex 2020 = 100												
Gewerblicher Tiefbau	93,0	87,5	88,1	90,1	92,0	93,2	97,2	-5,9	0,7	2,3	2,2	1,3	4,3
Öffentlicher Tiefbau	100,8	96,2	94,8	96,9	100,0	109,4	117,5	-4,5	-1,5	2,3	3,1	9,4	7,4
Bauvolumen Tiefbau	98,5	93,6	92,8	95,0	97,4	104,4	111,5	-4,9	-0,8	2,3	2,6	7,3	6,7

¹ Da keine detaillierten Informationen zur Preisentwicklung im Tiefbau verfügbar sind, werden für Tief- und Nichtwohnungshochbau die gleichen Preisveränderungen angenommen.

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2026

Tabelle 4

Eckwerte der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro							Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent					
Bauvolumen insgesamt	468,87	511,86	534,13	534,34	544,48	568,60	605,09	9,2	4,4	0,0	1,9	4,4	6,4
Wohnungsbau	276,94	301,98	312,57	306,09	307,19	318,78	336,74	9,0	3,5	-2,1	0,4	3,8	5,6
Wirtschaftsbau	113,44	126,01	132,42	134,25	139,67	142,06	149,16	11,1	5,1	1,4	4,0	1,7	5,0
Öffentlicher Bau	78,49	83,87	89,14	94,00	97,62	107,76	119,20	6,8	6,3	5,4	3,9	10,4	10,6
Preisentwicklung								15,3	7,7	3,1	3,2	2,7	2,9
	Real, Kettenindex 2020 = 100												
Bauvolumen insgesamt	96,50	91,34	88,49	85,86	84,79	86,20	89,16	-5,3	-3,1	-3,0	-1,2	1,7	3,4
Nach Baubereichen													
Wohnungsbau	96,91	91,55	87,96	83,70	81,51	82,25	84,49	-5,5	-3,9	-4,8	-2,6	0,9	2,7
Wirtschaftsbau	93,71	89,31	86,54	84,86	85,47	85,38	87,65	-4,7	-3,1	-1,9	0,7	-0,1	2,7
Öffentlicher Bau	99,17	93,58	93,28	95,21	96,16	102,58	109,48	-5,6	-0,3	2,1	1,0	6,7	6,7
Nach Produzentengruppen													
Bauhauptgewerbe	97,03	92,58	89,42	87,87	87,47	89,75	93,47	-4,6	-3,4	-1,7	-0,5	2,6	4,1
Ausbaugewerbe	95,96	94,74	93,76	89,87	88,23	89,25	91,95	-1,3	-1,0	-4,1	-1,8	1,2	3,0
Sonstige Bauleistungen	96,65	88,20	83,82	80,96	80,00	81,02	83,61	-8,7	-5,0	-3,4	-1,2	1,3	3,2

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2026

in Bezug auf die jetzt anlaufende Umsetzung des SVIK. Die dadurch ausgelösten Nachfrageimpulse dürfen nicht zu unangemessenen Preissteigerungen führen.

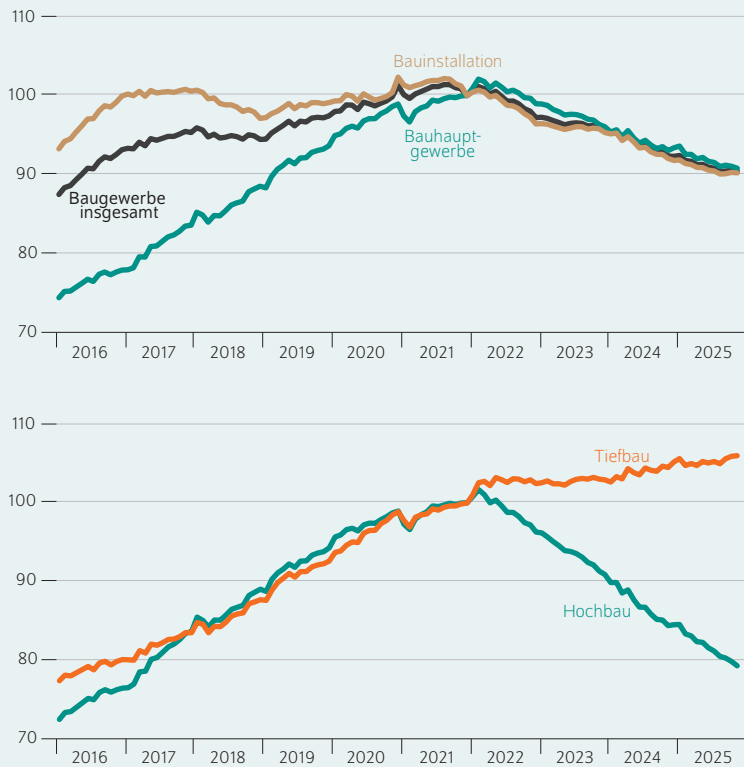
Auf den ersten Blick scheint die Befriedigung der Mehrnachfrage unproblematisch. Die vorliegende Prognose geht davon aus, dass das öffentliche Bauvolumen getrieben vom Sondervermögen in den Jahren 2026 und 2027 jeweils um nominal gut zehn Prozent zulegt. Gleichzeitig weisen Umfragen auf eine hohe Unterauslastung im Baugewerbe hin. Laut ifo Institut liegt die aktuelle Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft bei lediglich 70 Prozent (Abbildung 7).

Allerdings ist die Bauwirtschaft hochgradig segmentiert, und die Möglichkeiten, Kapazitäten zwischen den einzelnen Segmenten je nach Bedarf zu verschieben, ist stark begrenzt. Dies gilt insbesondere zwischen Hoch- und Tiefbau. Entsprechend entwickeln sich in den letzten Jahren die Auslastungskennziffern in beiden Bereichen höchst unterschiedlich. Sie liegt im Hochbau mehr als zehn Prozentpunkte niedriger als im Tiefbau.

Gleichzeitig ist der Tiefbau stark durch öffentliche Aufträge bestimmt. Der erwartete jährliche Zuwachs beim nominalen Tiefbauvolumen in den Jahren 2026 und 2027 erreicht

Abbildung 9

Produktion im Baugewerbe in Deutschland Indexiert, Monatsdurchschnitt 2021 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2026

Die Produktion im Tiefbau zieht langsam an, während sie im Hochbau noch auf Talfahrt ist.

jeweils knapp zehn Prozent. Die Auslastung im Tiefbau liegt aktuell acht Prozentpunkte unter der bisherigen Höchstauslastung von gut 80 Prozent. Hinzu kommt, dass sich auch innerhalb des Tiefbaus die Unternehmen stark spezialisiert haben, beispielsweise auf den Rohrleitungsbau, den Straßenbau oder den Schienenbau. In vielen Fällen sind die Unternehmen auch nur regional tätig. Die fachliche und räumliche Spezialisierung schränkt die Substitutionsmöglichkeiten weiter ein.

Selbst im Hochbau, der eine historisch niedrige Kapazitätsauslastung aufweist, sind partiell kurzfristige Engpässe zu befürchten, die zu entsprechenden Preiseffekten führen können. So dürften starke Auslastungsunterschiede innerhalb des Hochbaus zwischen Rohbau- und Ausbauleistungen bestehen. Hierauf weisen die im Ausbau um aktuell 50 Prozent höheren Preissteigerungen hin.¹⁴ Darüber hinaus beschränken die Zulassungsprüfungen lokaler Netzbetreiber vielerorts die kurzfristige Anpassung von Kapazitäten beispielsweise im Bereich der Elektro- und Sanitärinstallationen.

Daraus folgt, dass bei der Umsetzung des SVIK auch eine Beobachtung der Kapazitäten erfolgen sollte, um durch kurzfristige Kapazitätsengpässe ausgelöste Preiseffekte zu vermeiden. Vor allem im Tiefbau wäre eine Koordination beispielsweise über eine Taskforce, in der die unterschiedlichen staatlichen Ebenen eingebunden wären, wünschenswert. Anderenfalls könnten große Teile der öffentlichen Investitionen nicht zu Verbesserungen der Infrastruktur und des Klimaschutzes führen, sondern in Preiseffekten verpuffen.

In mittelfristiger Perspektive muss es zur Eindämmung von Preiseffekten vor allem darum gehen, die Produktivität im Bausektor zu erhöhen. In den letzten Jahren ist die Arbeitsproduktivität im Baugewerbe anders als in anderen Sektoren und Ländern nicht gestiegen, sondern dramatisch gefallen.¹⁵ Was genau für die signifikante Produktivitätsschwäche in vielen Baubereichen verantwortlich ist, ist noch weitgehend unklar. Dringend erforderlich sind daher eine wissenschaftlich basierte empirische Ursachenforschung und eine daraus abgeleitete Initiative von Politik und Unternehmen zur Produktivitätssteigerung des Bausektors in Deutschland. Ohne die Anhebung des Produktivitätspfades der Bauwirtschaft werden die vielen Fördermilliarden nicht reichen, um die Infrastruktur und die Wohnraumversorgung in Deutschland nachhaltig zu verbessern.

¹⁴ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 9. Januar 2026: Baupreise für Wohngebäude im November 2025: +3,2 % gegenüber November 2024 (online verfügbar).

¹⁵ Michael Grömling, Michael Voigtländer und Steffen Wetzstein (2025): Internationale Produktivitätsunterschiede in der Bauwirtschaft. Was kann Deutschland von seinen Nachbarn lernen? Gutachten des IW Köln im Auftrag des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (online verfügbar); Carsten-Patrick Meyer (2023): Kapitalintensität und Arbeitsproduktivität im Baugewerbe. Forschungsprojekt im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. BBSR Online-Publikation Nr. 45 (online verfügbar).

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 in der Abteilung
Makroökonomie im DIW Berlin | lpagenhardt@diw.de

JEL: E32, E66

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

© 1 Der Artikel ist gemäß der Creative-Commons-Lizenz CC BY 4.0 nachnutzbar: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

This report is also available in an English version as DIW Weekly Report 5+6/2026:

www.diw.de/diw_weekly



INTERVIEW



„Öffentliches Bauvolumen expandiert kräftig, aber auch der Wohnungsbau legt zu“

Laura Pagenhardt, wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin

1. **Frau Pagenhardt, in den letzten Jahren lief es nicht gut für die Bauwirtschaft. Geht es so weiter oder ist Besserung in Sicht?** Die Bauwirtschaft kommt aus einer tiefen, mehrjährigen Krise. Wir gehen aber davon aus, dass es im laufenden und kommenden Jahr weiter bergauf gehen dürfte.
2. **Mit welchen Wachstumszahlen rechnen Sie?** Wir gehen beim realen Bauvolumen für das vergangene Jahr noch von einem Minus von 1,2 Prozent aus. Für dieses Jahr erwarten wir schon ein Plus von 1,7 Prozent. Im kommenden Jahr dürfte es noch mal deutlich aufwärts gehen. Wir rechnen beim realen Bauvolumen mit einem Plus von über drei Prozent.
3. **Wo liegen die Gründe für die Expansion?** In den vergangenen Jahren sind die Baupreise explodiert und auch die Zinsen gestiegen. Aber hier beobachten wir jetzt eine Stabilisierung. Das dürfte Bauprojekte vielfach wieder planbarer und attraktiver machen. Dazu kommt das sehr umfangreiche Sondervermögen des Bundes, das vor allen Dingen im öffentlichen Bereich das Bauvolumen anschieben dürfte.
4. **Welche Segmente werden insgesamt vom Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität profitieren?** Insgesamt dürften wir im Tiefbau ein deutliches Plus beobachten. Tiefbau umfasst sozusagen alles, was Infrastruktur betrifft: Straßen, Schienen, aber auch Stromnetze und Breitbandausbau. Vor allem hierfür sind im Sondervermögen Mittel angelegt, um für viel Anschlag zu sorgen.
5. **Die Wohnsituation in Deutschland ist schon seit Jahren sehr angespannt. Profitiert auch der Wohnungsbau vom Sondervermögen?** Der Wohnungsbau hat in den letzten Jahren wirklich extrem gelitten. Vor allen Dingen im Neubau haben wir geradezu einen Einbruch beobachtet. Auch hier sehen wir jetzt Anzeichen, dass es wieder nach oben gehen dürfte. Dafür ist aber weniger das Sondervermögen verantwortlich, denn darin sind eher wenige Mittel für den Wohnungsbau veranlagt.
6. **Wo ist die größere Dynamik zu beobachten? Im Neubau oder bei den Modernisierungen im Gebäudebestand?** Die Bestandsmaßnahmen haben sich in den letzten Jahren stabil entwickelt. Sie sind relativ konstant und robust ausgeweitet worden, während der Neubau eingebrochen ist. Die Entwicklung dürfte sich in den kommenden Jahren umdrehen. Wir erwarten zwar weiterhin im Bestand stabile Entwicklungen, aber der Neubau dürfte wieder deutlicher zulegen.
7. **Wie sieht es beim Nichtwohnungshochbau aus?** Die Entwicklung im Nichtwohnungshochbau war in den letzten Jahren schwach. Das dürfte auch noch ein bisschen so weiter gehen, weil die verantwortlichen Unternehmen im laufenden Jahr noch zurückhaltend agieren. Das hat damit zu tun, dass noch viel Unsicherheit herrscht und die Auslandsnachfrage weiterhin schwach ist. Wenn wir aber in diesem Jahr ein stärkeres wirtschaftliches Wachstum beobachten, dürfte ab dem kommenden Jahr die Nachfrage nach Nichtwohnhochbauten auch wieder zulegen.
8. **Wie nachhaltig sind die positiven Effekte des Sondervermögens auf die Bauwirtschaft?** Eine stärkere Nachfrage dürfte zunächst tatsächlich für mehr Bautätigkeit sorgen. Gleichzeitig besteht ein gewisses Risiko, wenn in bestimmten Bereichen sehr plötzlich sehr viel mehr Nachfrage herrscht. Unternehmen sehen dann das Potenzial, ihre Preise anzuheben, weil Kapazitäten nicht ausreichen, um die starke Nachfrage zu bedienen. Hier muss man also schauen, dass die Kapazitäten sinnvoll und klug genutzt werden.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.

© © Der Artikel ist gemäß der Creative-Commons-Lizenz CC BY 4.0 nachnutzbar:
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



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

SOEP Papers Nr. 1234

2025 | Melanie Borah, Susanne Elsas



Endogeneity of Household Size and Income in the Estimation of Equivalence Scales from Satisfaction Data

Analyses of income distributions across households crucially depend on equivalence scales. They define income increments necessary to keep a household's living standard constant as it is joined by additional adults or children. Such scales have frequently been estimated using income satisfaction data, yet under the assumption that household income, size, and structure are exogenous. The present paper is the first to relax this assumption and consider the possible endogeneity of income and family size in income satisfaction. This involves an empirical analysis of data from the German Socio-Economic

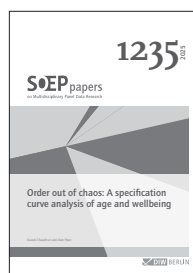
Panel (SOEP) using fixed-effects regressions with heteroscedasticity-based instruments. Our results confirm that endogeneity is relevant in regressions of income satisfaction; equivalence weights, however, appear not to be biased significantly. Accounting for endogeneity in income and family size has virtually no implications for distribution and poverty analyses.

www.diw.de/publikationen/soeppapers



SOEP Papers Nr. 1235

2025 | Kausik Chaudhuri, Alan Piper



Order Out of Chaos: A Specification Curve Analysis of Age and Wellbeing

The empirical literature on the relationship between age and well-being is characterised by an unusually persistent series of disagreements over data, method, and interpretation. Previous attempts to advance the discussion have involved different scholars' specific prescriptions, which were often in near total contradiction to other scholars' attempts to do the same. Instead, we use specification curve analysis to provide a structured and transparent resolution to these disputes. This also helps to illuminate the sensitivity of findings to key analytical decisions. With twenty-five years of panel data from the UK and Germany, we

show that most of the specifications are consistent with a turning point for wellbeing in midlife, with a decline to that point and increase thereafter. The consistency of the finding renders some of the previous debate moot. Furthermore, this robust result is supportive of much theoretical discussion from different disciplines and areas of enquiry.

www.diw.de/publikationen/soeppapers



Discussion Papers Nr. 2149

2025 | Fernando Broner, Alberto Martin, Josefin Meyer, Christoph Trebesch

Hegemonic Globalization

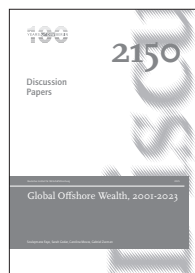
How do shifts in the global balance of power shape the world economy? We propose a theory of alignment-based "hegemonic globalization," built on two central premises: countries differ in their preferences over policies (such as the rule of law or regulatory frameworks) and trade between any two countries increases with the degree of alignment in these policies. Hegemons promote policy alignment and thereby facilitate deeper trade integration. A unipolar world, dominated by a single hegemon, tends to support globalization. However, the transition to a multipolar world can trigger fragmentation, which is particularly costly for the declining hegemon and its closest allies. To test the theory, we use international treaties as a proxy for alignment and compile a novel "Global Treaties Database," covering 77,000 agreements signed between 1800 and 2020. Consistent with the theory, we find that hegemons account for a disproportionate share of global treaty activity and that treaty-signing is a leading indicator of increasing bilateral trade.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere



Discussion Papers Nr. 2150

2025 | Souleymane Faye, Sarah Godar, Carolina Moura, Gabriel Zucman



Global Offshore Wealth, 2001-2023

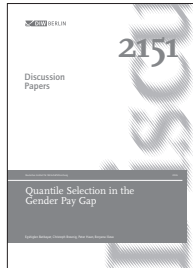
This paper constructs homogeneous time series of global household offshore wealth covering the 2001–2023 period, during which major international efforts were implemented to curb offshore tax evasion. We find that: (i) global offshore wealth remained broadly stable as a fraction of global GDP since 2001, following a sharp increase in the 1980s and 1990s; (ii) the location of offshore wealth changed markedly, with a decline in the share held in Switzerland and a rise of Asian financial centers, the United Kingdom, and the United States; and (iii) a growing fraction comes from developing countries.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere



Discussion Papers Nr. 2151

2026 | Egshiglen Batbayar, Christoph Breunig, Peter Haan, Boryana Ilieva



Quantile Selection in the Gender Pay Gap

We propose a new approach to estimate selection-corrected quantiles of the gender wage gap. Our method employs instrumental variables that explain variation in the latent variable but, conditional on the latent process, do not directly affect selection. We provide semiparametric identification of the quantile parameters without imposing parametric restrictions on the selection probability, derive the asymptotic distribution of the proposed estimator based on constrained selection probability weighting, and demonstrate how the approach applies to the Roy model of labor supply. Using German administrative data, we analyze the distribution of the gender gap in full-time earnings. We find pronounced positive selection among women at the lower end, especially those with less education, which widens the gender gap in this segment, and strong positive selection among highly educated men at the top, which narrows the gender wage gap at upper quantiles.

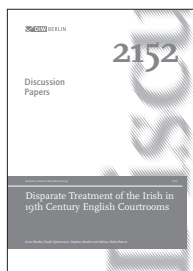
positive selection among women at the lower end, especially those with less education, which widens the gender gap in this segment, and strong positive selection among highly educated men at the top, which narrows the gender wage gap at upper quantiles.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere



Discussion Papers Nr. 2152

2026 | Anna Bindler, Randi Hjaltmarsson, Stephen Machin, Melissa Rubio-Ramos



Disparate Treatment of the Irish in 19th Century English Courtrooms

This paper studies how and why anti-Irish sentiment in 19th century England spills over onto jury decisions at London's Old Bailey Central Criminal Court. We classify the (perceived) ethnicity of courtroom participants according to whether they have distinctly Irish or English surnames based on place of birth in the 1881 census. Irish-named defendants have significantly worse outcomes: juries are 3% more likely to convict Irish-named defendants and 16% less likely to recommend mercy in sentencing. Sentencing gaps are larger for violent crimes and robust to different classifications of surname Irishness, as well

as to the inclusion of case and defendant controls. We argue that these findings are unlikely to be driven by correlated unobservable case or trial characteristics (like defense quality). Rather, we provide two pieces of evidence consistent with the gaps being driven by animus towards those perceived to be Irish. First, taking advantage of exogenous variation in expected punishment driven by the abolition of capital punishment, we show that juries react differentially to shifts in extraneous factors when the defendant is Irish- versus English-named. Second, these gaps are not limited to Irish-named defendants but also seen for other courtroom participants – namely Irish-named victims. Finally, we trace out the longer run evolution of these gaps throughout the 1800s: they first emerge during the capital punishment reform period, widen during the mid-century Irish Potato Famine induced migration to London, and thereafter remain primarily stable.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere





GUIDO BALDI

Ein Jahr nach Trumps Amtsantritt: US-Wirtschaft wirft Fragen auf, Europa wird unterschätzt

Guido Baldi ist Gastwissenschaftler in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin.
Der Kommentar gibt die Meinung des Autors wieder.

Ein Jahr ist vergangen, seit Donald Trump das zweite Mal das Amt des US-Präsidenten antrat. Er versprach damals ein neues goldenes Zeitalter für die US-Wirtschaft. Doch so einfach ist das offenbar nicht: Stattdessen gab es turbulente Entwicklungen, insbesondere in der Zollpolitik, und für die US-Verbraucher*innen weiter steigende Preise und viel Unzufriedenheit. Hinzu kommt jede Menge Unsicherheit, wie jüngst beispielsweise rund um die Grönlandfrage und mögliche Konsequenzen. Dennoch hat sich die US-Wirtschaft gut gehalten – wie auch in den vergangenen Jahren dürfte sie 2025 stärker zugelegt haben als die Wirtschaft im Euroraum.

Teils rätselhafte US-Wirtschaftsdaten werfen allerdings Fragen auf. So steht das solide Wachstum der US-Wirtschaft im Jahr 2025 im Gegensatz zu wenigen neu geschaffenen Stellen und einer steigenden Arbeitslosigkeit. Einige Beobachter argumentieren, dass die USA deutlich stärker vom KI-Boom profitieren als Europa und darum schon deutliche Produktivitätsgewinne ohne gleichzeitiges Stellenwachstum zu sehen seien. Undenkbar ist das nicht. In den amtlichen Daten für 2025 ist der KI-Boom bislang allerdings vor allem in Form hoher Investitionen in Datenzentren zu sehen und weniger in produktivitätssteigernden Wirkungen an den Arbeitsplätzen. Falls es doch zu einem Produktivitätsboom kommen sollte, ist auch für die Zukunft mit einer – womöglich noch zunehmenden – Wachstumslücke zwischen den USA und Europa zu rechnen.

Manchmal wird vergessen, dass der weniger dynamische Arbeitsmarkt vor allem auf die restriktive Zuwanderungspolitik unter Trump zurückzuführen ist. Deutlich geringere Zuwanderungen – beziehungsweise vermehrte Abschiebungen – gehen mit einem niedrigeren Bevölkerungswachstum einher, was wiederum zu weniger neuen Jobs führt. Während man vor einigen Jahren noch davon ausgehen konnte, dass monatlich deutlich über 100 000 neue Jobs geschaffen werden mussten, um das Bevölkerungswachstum auszugleichen und den Arbeitsmarkt im Gleichgewicht zu halten, sind es nun grob geschätzt noch etwa 50 000 neue Jobs pro Monat. Die geringe Dynamik beim Stellenwachstum ist somit eine Art neue Norma-

lität und nicht in erster Linie auf einen schwächeren Arbeitsmarkt zurückzuführen. Zeichen einer leichten Abkühlung am Arbeitsmarkt zeigen sich dennoch – etwa in Form einer etwas höheren Arbeitslosigkeit.

Zweifelsfrei wird die schwächere Zuwanderung das strukturelle Wachstum der US-Wirtschaft dämpfen. Da momentan noch verlässliche Daten zur Zuwanderung unter der neuen Politik fehlen, kann man nur grob schätzen, dass das jährliche Wachstum der US-Wirtschaft strukturell um 0,2 bis 0,4 Prozentpunkte niedriger ausfallen könnte. Es scheint deshalb plausibel, dass sich die bisherige Wachstumslücke Europas gegenüber den USA zumindest vorerst auch verringern könnte, sofern Europa beim Wettlauf um Innovationen bei neuen Technologien nicht ins Hintertreffen gerät.

Ohnehin sind die oft gemachten Aussagen über den wirtschaftlichen Niedergang Europas übertrieben. Denn die europäische Wachstumslücke – seit der Jahrtausendwende war das Wachstum der Wirtschaftsleistung im Euroraum durchschnittlich etwa einen Prozentpunkt niedriger als in den USA – war bislang teilweise auf ein geringeres Bevölkerungswachstum zurückzuführen. So hat die Bevölkerung in den Vereinigten Staaten seit der Jahrtausendwende etwa doppelt so stark zugenommen wie im Euroraum und mehr als drei Mal so stark wie in der Europäischen Union. Dennoch steht Europa zweifelsfrei vor großen Herausforderungen. Insbesondere sind mehr Innovationen und eine effizientere Bürokratie wichtig – gerade vor dem Hintergrund der Alterung der Bevölkerung, der geopolitischen Unsicherheit mit höheren Verteidigungsausgaben und der großen Herausforderungen des Klimawandels. Europa kann dies aber aus einer besseren Position heraus angehen, als oft befürchtet wird – und hat es letztlich selbst in der Hand, mit einer zukunftsgerichteten Politik wieder auf Augenhöhe zu kommen.

Dieser Kommentar ist am 17. Januar 2026 zuerst in der Frankfurter Rundschau erschienen. Er wurde demgegenüber leicht gekürzt und aktualisiert.

© © Der Artikel ist gemäß der Creative-Commons-Lizenz CC BY 4.0 nachnutzbar: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>