

WZ-Code 41.1



1 Branche in Kürze

Der Kriegsbeginn in der Ukraine hat die Bau- und Immobilienbranche deutlich stärker in die Krise geführt als die meisten anderen Wirtschaftszweige. Insbesondere die zwischenzeitlich gestiegenen Zinsen wirkten sich negativ auf das Investitionsverhalten in dieser Branche aus, die überwiegend kreditfinanziert ist. Dabei schlägt zu Buche, dass die Unternehmen in erheblichem Maße in finanzielle Vorleistung gehen und entsprechend hohe Risiken tragen müssen. Mittlerweile mehren sich aber die Indizien für eine Belebung der Baukonjunktur und die Verbesserung der Rahmenbedingungen.

Strukturzahlen nach wie vor negativ

Die Umsatzzahlen entwickeln sich im Wirtschaftszweig „Erschließung von Grundstücken, Bauträger“ nach wie vor nach unten. Zuletzt lag der erzielte Umsatz erstmals seit Jahren bei unter 20 Mrd. €. Diese Summe wird von immer weniger Betrieben erwirtschaftet, die teils insolvenzbedingt ausschieden, teils aber auch krisenbedingt ihr Geschäftsportfolio einschränken mussten. Darüber hinaus hat sich die Zahl der in den Unternehmen beschäftigten Mitarbeiter zuletzt deutlich verringert.

Bessere Rahmenbedingungen

Die Immobilienbranche ist in erheblichem Ausmaß vom Baugewerbe abhängig. Dieses wiederum war seit 2022 im Krisenmodus, der sich zuletzt leicht abgeschwächt hat. Baugenehmigungszahlen, Auftragseingänge im Baugewerbe sowie Kauffälle und Wertumsatz in der Immobilienbranche tendieren leicht positiv. Darüber hinaus ruhen die Hoffnungen

auf verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten und dem sogenannten „Wohnungsbau-Turbo“, der mittlerweile verabschiedet wurde.

Allerdings sehen die aktuell ausgewerteten Bilanzen noch vergleichsweise schlecht aus, da sich der Aufwärtstrend darin noch nicht widerspiegelt. Die Umsatzrentabilität lag kürzlich bei nur noch knapp 1%, auch für die Cashflow-Rate ermittelte die Sparkassen-Finanzgruppe einen Tiefstwert. Die Zinsaufwendungen haben sich kräftig erhöht, ebenso die Aufwandsquote für Abschreibungen. Das drückte massiv auf die Rentabilität der Unternehmen. Durch das mittlerweile wieder leicht gesunkene Zinsniveau dürften sich die Bilanzkennziffern aktuell und künftig zumindest etwas verbessern.

Bedarf an Wohnraum sorgt für Impulse

Sobald die Baukrise überwunden ist, dürfte auch der Immobiliensektor wieder durchatmen. Schließlich ist insbesondere in den Städten der Bedarf an Wohnungen ungebrochen groß. Dieser sollte sich angesichts der verbesserten Rahmenbedingungen wieder vermehrt in Nachfrage umwandeln. Allerdings wird dann das Problem der Fachkräftelücke aller Voraussicht nach zum begrenzenden Faktor. Ebenso sollten Impulse vom Trend zur Digitalisierung sowie zur Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards ausgehen.

Die Nachhaltigkeitsrisiken im Wirtschaftszweig selbst sind als „mittel“ einzustufen (S-ESG-Benchenscore Note C).

Auszug aus Kap. 6: Chancen und Risiken im Überblick

Chancen
Nach wie vor knapper Wohnraum
Mehr Kauffälle und Geldumsatz
Risiken
Unsicherheit durch Preis- und Zinsentwicklung
Folgen internationaler Krisen

Quelle: Branchendienst der Sparkassen-Finanzgruppe

Inhalt

1	Branche in Kürze	2
2	Branchenbeschreibung	4
3	Branche in Zahlen	6
3.1	Volkswirtschaftliche Kennzahlen	6
3.2	Branchenspezifische Kennzahlen der Sparkassen-Finanzgruppe	11
4	Branchenwettbewerb	15
5	Rahmenbedingungen	18
6	Trends und Perspektiven	22
	Glossar	27
	Programm der Branchenreports 2025	29
	Impressum	30

Hinweis:

Der Branchenreport enthält alle globalen Entwicklungen und Auswirkungen, sofern uns diese zum Redaktionsschluss (24.11.2025) vorlagen.

© S-MS 610 262 909 / 11.2025

