



PERFORM-Branchenportrait 2024|2025

Die Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain*

Die Wirtschaft in der stark vernetzten Metropolregion FrankfurtRheinMain steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Geopolitische Risiken, die Nachwirkungen hoher Inflationsraten, volatile Energiepreise und strukturelle Probleme wie der Fach- und Arbeitskräftemangel stellen eine erhebliche Belastung dar – auch für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Die Branche, die über Jahre als Stabilitätsfaktor der Region fungierte und maßgeblich zum wirtschaftlichen Wachstum und Wohlstand beitrug,

gerät zunehmend unter Druck. Das hat zu sinkenden Baugenehmigungs- und Fertigstellungsraten geführt, viele Projekte wurden in den vergangenen Monaten ausgesetzt oder eingestellt. Das PERFORM-Branchenportrait 2024|2025 beleuchtet die wirtschaftliche Bedeutung sowie die konjunkturelle Entwicklung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Abschließend werden Maßnahmen vorgestellt, die dazu beitragen können, die Branche zu stabilisieren und perspektivisch die aktuellen Herausforderungen zu überwinden.

* Für das vorliegende Branchenportrait wird als räumlicher Bezug das durch den Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung aus dem Jahr 2005 definierte Gebiet – zusätzlich des Landkreises Fulda, welcher im Jahr 2008 Mitglied der Metropolregion geworden ist – zugrunde gelegt, das im folgenden „FrankfurtRheinMain“ genannt wird. Alle in der Publikation genannten Daten und Grafiken beziehen sich auf diese Gebietseinheit.

I WIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist ein wirtschaftliches Schwergewicht in FrankfurtRheinMain. Ein hohes makroökonomisches Gewicht hat zum einen die lange Wertschöpfungskette von Immobilien mit Nutzungsphasen von vielen Jahrzehnten. Zum anderen werden eine Vielzahl an immobilienbezogenen Tätigkeiten

zu dem Wirtschaftszweig gerechnet. Von der Entstehungsphase, die vom Bauwunsch über die Planung und Finanzierung geht, über die Bauausführung und Fertigstellung bis hin zum Abriss der Immobilie oder dem Flächenrecycling, sind viele Unternehmenssparten involviert.

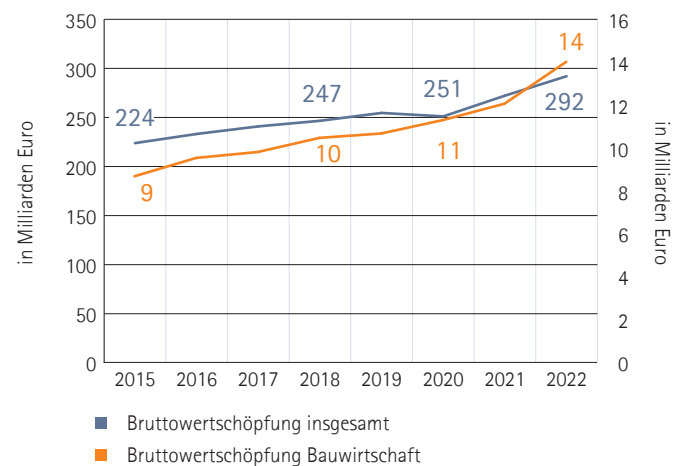
Bruttowertschöpfung und Umsätze haben weiter zugenommen

Die Bruttowertschöpfung betrug in der Metropolregion FrankfurtRheinMain im Jahr 2022 rund 292 Milliarden Euro. Im Vergleich mit dem Jahr 2015 entspricht dies einer Zunahme von 30,4 Prozent. Besonders im Baugewerbe trug das Wachstum der Bruttowertschöpfung mit 59 Prozent maßgeblich zur regionalen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bei und lag nur knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 61 Prozent. Im Jahr 2022 betrug der Beitrag des Baugewerbes zur gesamten Bruttowertschöpfung in der Metropolregion FrankfurtRheinMain knapp 14 Milliarden Euro, was einem Anteil von 4,7 Prozent entspricht. Im bundesweiten Durchschnitt lag dieser Anteil mit 5,7 Prozent um einen Prozentpunkt höher. Da die Daten zur Bruttowertschöpfung mit einem Zeitverzug von zwei Jahren von der amtlichen Statistik veröffentlicht werden, können die aktuellen konjunkturellen Herausforderungen, die Auswirkungen auf das wirtschaftliche Wachstum haben, nicht in vollem Umfang abgebildet werden.

Die umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Metropolregion FrankfurtRheinMain erzielten im Jahr 2022 einen steuerbaren Umsatz von rund 47,5 Milliarden Euro. Insbesondere die Kernstädte der Metropolregion waren mit knapp 40 Prozent an dieser Entwicklung beteiligt, ein Viertel der Umsätze wurden allein in Frankfurt am Main getätigt. Dies entspricht im Zeitraum 2012 bis 2022 auf regionaler Ebene einer Steigerung von 52,8 Prozent. Die steuerbaren Umsätze der Bau- und Immobilienbranche machten dabei 5,2 Prozent des gesamten steuerbaren Umsatzes der Region aus.

Ende 2023 entfielen 8,5 Prozent aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf die Bau- und Immobilienwirtschaft. Die Branche verzeichnete zwischen den Jahren 2012 und 2023 ein starkes Beschäftigungswachstum von rund 58.000 Personen, was einem Zuwachs von 36,4 Prozent entspricht. Damit übertraf sie das gesamtwirtschaftliche Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Metropolregion, das im gleichen Zeitraum um 19,8 Prozent anstieg.

Entwicklung der Bruttowertschöpfung in FrankfurtRheinMain (2015 – 2022)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, eigene Berechnungen, 2025

Im Jahr 2012 waren in FrankfurtRheinMain rund 160.000 Personen in der Bau- und Immobilienwirtschaft tätig, im Jahr 2023 ist diese Zahl auf mehr als 218.000 angestiegen. Davon waren rund 134.000 Personen (knapp 62 Prozent) sozialversicherungspflichtig in der Baubranche und knapp 84.000 Personen (38 Prozent) in der Immobilienwirtschaft beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe leicht gesunken, wohingegen in der Immobilienwirtschaft eine Zunahme stattgefunden hat.

Innerhalb der Branche entfiel im Jahr 2023 fast die Hälfte (rund 47 Prozent) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Bereiche vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallationen und sonstiges Ausbaugewerbe. Ein weiteres Viertel arbeitete in Architektur- und Ingenieurbüros, in der Innenausstattung, als Interior- oder Grafikdesigner sowie im Bereich Hausmeisterdienste. Das Grundstücks- und Wohnungswesen machte knapp 14 Prozent der Beschäftigten aus, während jeweils rund 9 Prozent im Hochbau und 6 Prozent im Tiefbau tätig waren.

II ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Inflation nähert sich Zwei-Prozent-Marke

Die Inflationsrate lag im Jahresschnitt 2024 bei 2,2 Prozent und damit leicht über dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 Prozent. Im Jahr 2023 lag die Teuerungsrate bei 5,9 Prozent, nachdem sie 2022 mit 6,9 Prozent einen Rekordwert erreicht hatte. Dieser war insbesondere auf die hohen Energiepreise zurückzuführen, die durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine verursacht wurden. Für das laufende Jahr 2025 erwarten Volkswirtinnen und Volkswirte, dass sich die Inflationsrate zunächst über der Zwei-Prozent-Marke festsetzen wird. Die Prognose ist, dass unter anderem der Anstieg des CO₂-Preises für Benzin, Heizöl und Gas die Verbraucherpreise steigen lassen wird.

2,2 Prozent

betrug die durchschnittliche
Inflation im Jahr 2024.

Leitzins zum fünften Mal gesenkt, Bauzinsen verharren bei rund 3,5 Prozent

Die EZB hat Ende Januar 2025 – und damit zum fünften Mal in Folge – den Leitzins auf 2,75 Prozent gesenkt¹. Damit reagierte sie auf die schwächelnde Konjunktur im Euroraum im vierten Quartal 2024. Nachdem die Bauzinsen für Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit in der zweiten Jahreshälfte 2024 – nicht zuletzt aufgrund der Zinssenkungen der EZB – bis zum Jahresende auf rund 3,2 Prozent

gesunken sind, stiegen diese zu Jahresbeginn 2025 wieder leicht an und bewegten sich im Februar zwischen 3 und 4 Prozent². Da die Bauzinsen in der Regel nicht direkt auf Leitzinssenkungen reagieren, sondern stärker von allgemeinen Konjunktur- und Inflationsprognosen abhängen, gehen Expertinnen und Experten derzeit von einem stagnierenden Niveau aus.

Baupreise seit 2022 erheblich gestiegen – Unternehmen melden Auftragsmangel

Der Baupreisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in Deutschland betrug im Jahr 2024 rund 130 Punkte und lag damit deutlich über dem Indexwert 100 aus dem Basisjahr 2021³. Die Kosten am Bau sind vor allem seit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges im März 2022 erheblich gestiegen, da sich infolgedessen viele Rohstoffe und Energie verteuert hatten. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude innerhalb der letzten Dekade beträgt 65 Prozent. Parallel befindet sich laut den jüngsten Angaben des Ifo-Instituts der Auftragsmangel im Wohnungsbau auf Rekordniveau: 57 Prozent der Unternehmen meldeten im Januar 2025 fehlende Aufträge⁴.

57 Prozent

der Bauunternehmen
meldeten im Januar 2025
fehlende Aufträge im
Wohnungsbau.

1 https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html; Stand Februar 2025

2 <https://www.interhyp.de/zinsen/>; Stand Februar 2025

3 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_011_61261.html; Stand Februar 2025

4 <https://www.ifo.de/fakten/2025-02-06/auftragsmangel-im-wohnungsbau-auf-rekordniveau>; Stand Februar 2025

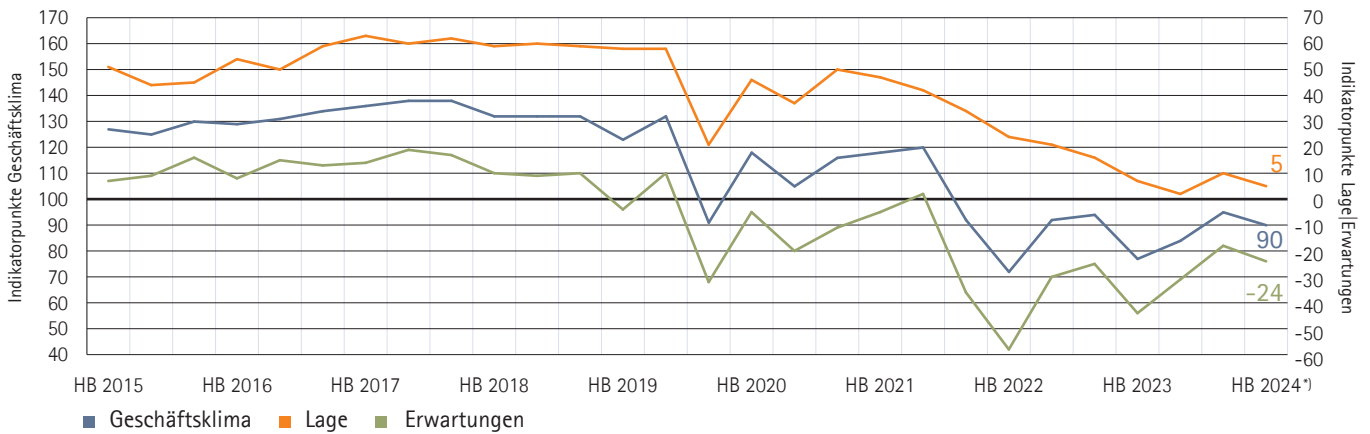
III KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG IN DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE

Entwicklung des Geschäftsklimas: Anhaltende Schwächephase und weitere externe Schocks

Die konjunkturelle Entwicklung der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Metropolregion FrankfurtRheinMain spiegelt laut den Konjunkturumfragen der Industrie- und Handelskammern in FrankfurtRheinMain seit dem Jahr 2015 einen wechselhaften Verlauf wider, der von Wachstumsphasen, Stagnation und Krisen geprägt ist. Während beide Branchen zunächst eine Phase des Booms und Wachstums erlebten, setzte ab 2018 eine

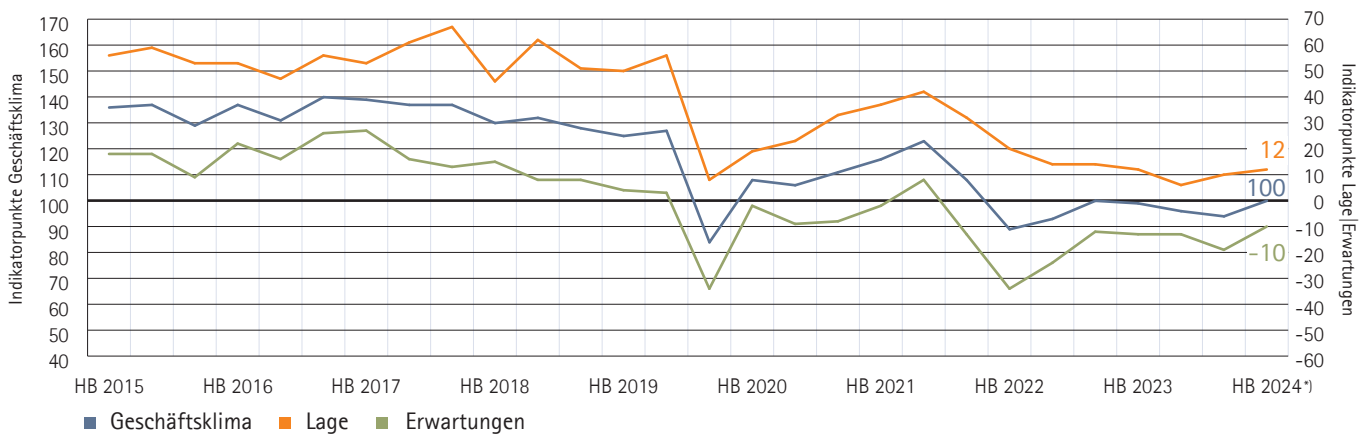
zunehmende Abkühlung ein, die durch äußere Schocks wie die COVID-19-Pandemie sowie die wirtschaftlichen Unsicherheiten seit dem Jahr 2020 verstärkt wurde. Besonders auffällig ist die anhaltende Schwächephase aufgrund des Angriffskriegs auf die Ukraine sowie aufgrund des Zins- und Baukostenanstiegs seit dem Jahr 2022.

Entwicklung des Geschäftsklimas in der Baubranche 2015 bis 2024



*HB = Herbst
Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2025

Entwicklung des Geschäftsklimas in der Immobilienbranche 2015 bis 2024



*HB = Herbst
Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2025

Die Jahre 2022 bis 2024 markierten eine besonders herausfordernde Phase für beide Branchen. Nach den Turbulenzen der Coronapandemie baute sich mit Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine im Jahr 2022 erneuter Druck auf die regionale Wirtschaft auf, insbesondere durch stark steigende Energie- und Rohstoffpreise. Dies haben die dreimal jährlich durchgeführten IHK-Konjunkturumfragen unter den Mitgliedsunternehmen der IHK-Bezirke der Metropolregion Frankfurt RheinMain belegt. Um eine Aussage über den konjunkturellen Gesamtzustand der regionalen Wirtschaft machen zu können, ermitteln die Industrie- und Handelskammern in ihren Konjunkturumfragen den IHK-Geschäftsklimaindex⁵, welcher die Bewertung der aktuellen wirtschaftlichen Lage und die Erwartungen der Unternehmen bündelt. Er setzt sich aus der Lagebeurteilung und den Erwartungen der Unternehmen zusammen. Ein Wert von 100 stellt die Wachstumsschwelle, also die Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung, dar. Der IHK-Geschäftsklimaindex fiel im Baugewerbe auf ein Rekordtief von 72 Punkten (Herbst 2022), während die Immobilienbranche mit 89 Punkten ebenfalls einen Tiefpunkt erreichte. Stark steigende Energie- und Rohstoffpreise sowie die daraufhin folgende hohe Inflationsrate senkten die Einschätzung zur Geschäftslage, sorgten vor allem aber für schlechte Geschäftserwartungen. In der Baubranche führten die Preissteigerungen zu Investitionszurückhaltung und einem Rückgang bei den Auftragseingängen. In der Immobilienwirtschaft belasteten die hohen Energiepreise vor allem gewerblich genutzte Immobilien, während Wohnimmobilien weiterhin stabil blieben.

Im Jahr 2023 entwickelten sich die Bau- und Immobilienbranche in leicht unterschiedliche Richtungen. Zu Beginn des Jahres schätzten beide Branchen ihre zukünftige Geschäftslage positiver ein, sodass der Geschäftsklimaindex auf 92 Punkte im Baugewerbe (plus 20 Punkte) und 93 Punkte in der Immobilienwirtschaft (plus 4 Punkte) kletterte. Als Folge steigender Inflationsraten in den Jahren 2021 und insbesondere 2022 mit Jahresdurchschnittswerten von 3,1 Prozent im Jahr 2021 und 6,9 Prozent im Jahr 2022 erhöhte die EZB ab Juni 2022 kontinuierlich den Leitzins, um die Inflation zurückzudrängen. Durch diese Maßnahmen sank im Laufe des Jahres 2023 die Inflation von 8,7 Prozent auf 3,7 Prozent⁶. Parallel erhöhte die EZB den Leitzins auf 4,5 Prozent

im September 2023 und stellte die Baubranche vor weitere Herausforderungen. Zum Herbst des Jahres 2023 fielen die Einschätzungen beider Branchen unterschiedlich aus: Im Baugewerbe ging der Geschäftsklimaindex deutlich auf 77 Punkte (minus 15 Punkte) zurück, wohingegen in der Immobilienbranche der Index um sechs Punkte auf 99 Punkte stieg.

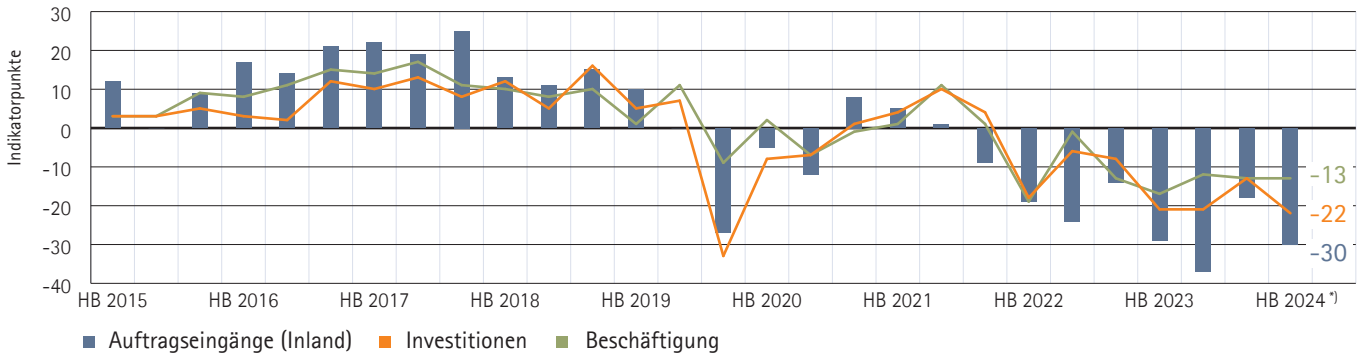
Die Ergebnisse der Umfragen im Herbst 2024 zeigten erste Stabilisierungstendenzen: Während die Geschäftserwartungen im Herbst 2024 in beiden Branchen weiterhin im negativen Bereich blieben (Baugewerbe: minus 24 Punkte; Immobilienwirtschaft: minus zehn Punkte), deutete ein leichter Anstieg des Geschäftsklimas auf eine mögliche Erholung hin. In der Baubranche stieg das Geschäftsklima im Vergleich zum Vorjahr um 13 auf 90 Punkte und die Immobilienbranche verzeichnete einen weiteren leichten Anstieg auf 100 Punkte. Die langsame Stabilisierung ab 2024 bot somit einen Hoffnungsschimmer, insbesondere für die Immobilienwirtschaft, die näher an die Wachstumsschwelle heranrückte. Im Baugewerbe blieben die Herausforderungen aufgrund hoher Baukosten und stagnierender Investitionen unverändert.

5 Der IHK-Geschäftsklimaindex dient als Barometer zur Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen Geschäftslage in den Unternehmen. Er setzt sich aus der Lagebeurteilung und den Erwartungen der Unternehmen zusammen (geometrisches Mittel). Ein Wert von 100 stellt die Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung dar. Der Geschäftslagesaldo wird ebenso wie der Erwartungs-, Investitions-, Beschäftigungs-, Umsatz- und Auftragseingangssaldo aus den gewichteten positiven Antworten (Antwort: „gut“ bzw. „wird steigen“) und negativen Antworten (Antwort: „schlecht“ bzw. „wird sinken“) ermittelt. Die Begriffe „Saldo“ und „Indikator“ werden synonym verwendet. Neutrale Aussagen bleiben unberücksichtigt.

6 https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html#sprg229224; Stand Februar 2025

Investitions- und Beschäftigungspläne verbessern sich, bleiben jedoch negativ

Investitions- | Beschäftigungserwartungen und Auftragseingänge in der Baubranche

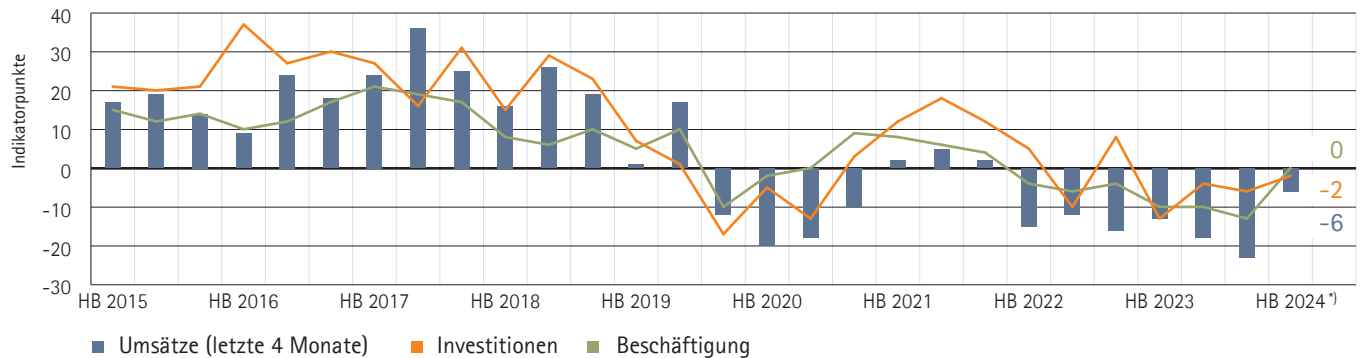


*HB = Herbst
Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2025

Seit dem Ausbruch des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine haben insbesondere die Auftragseingänge in der Bauwirtschaft stark abgenommen. Ausnahmen bilden die Momentaufnahmen in den Frühsommern 2023 und 2024 mit jeweils leichten Aufwärtstendenzen, die sich allerdings immer noch im negativen Bereich befanden. Der Saldo liegt im Herbst 2024 bei minus 30 Punkten. Diesen Entwicklungen folgte die Investitions-

bereitschaft. Nach einem Anstieg der Investitionsbereitschaft im Frühsommer 2024 mit einem Saldo von minus 13 Punkten (plus 8 Punkte) verschlechterte sich der Wert zum Herbst erneut und fiel auf minus 22 Punkte ab. Nach den Beschäftigungsplänen gefragt, änderte sich über das gesamte Jahr 2024 wenig. Der Saldo verbesserte sich zu Jahresbeginn um 5 auf minus 12 Punkte und verschlechterte sich über das Jahr hinweg auf minus 13 Punkte.

Investitions- | Beschäftigungserwartungen und Umsätze in der Immobilienbranche



*HB = Herbst
Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2025

Die Immobilienbranche hat in dem vergangenen Jahr eine andere Entwicklung durchgemacht. Nach einem schwachen Start mit einem Umsatzrückgang von minus 18 Punkten (minus 5 Punkte) sind die Umsätze zum Frühsommer erneut deutlich auf minus 23 Punkte zurück gegangen. Erst zuletzt konnten sich die Umsätze erholen. Zum Herbst stieg der Saldo um 17 Punkte auf minus sechs Punkte. Im gleichen Rhythmus verhielten sich

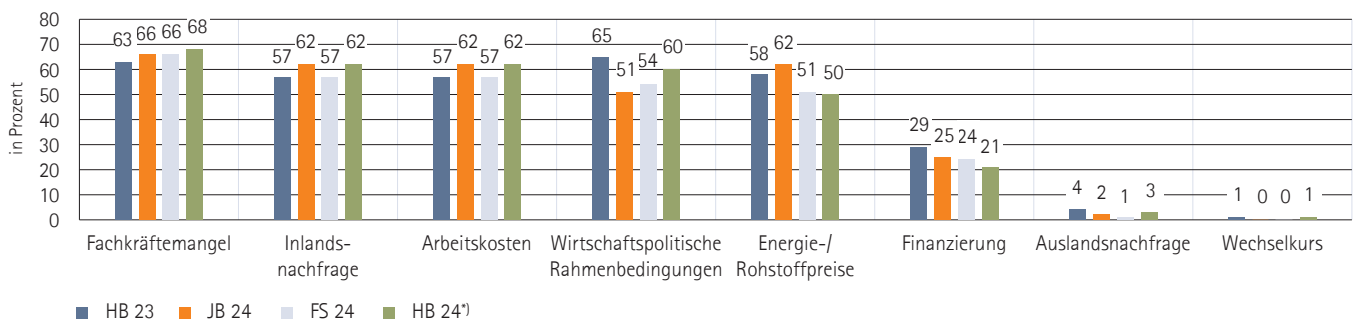
die Investitions- und Beschäftigungserwartungen. Nach einem schwächeren Start in das Jahr 2024 und einem Rückgang zum Frühsommer erholten sich beide Werte zum Herbst. Nach den Beschäftigungsplänen gefragt stieg der Saldo zum Herbst 2024 von minus 13 auf 0 Punkte. Auch der Investitionssaldo konnte zuletzt ein wenig von minus 6 auf minus 2 Punkte zulegen.

Risiken im Baugewerbe: Fachkräftemangel dominiert weiterhin

Im Jahr 2024 war die Baubranche verstärkt mit inneren und strukturellen Herausforderungen konfrontiert, die zu einer Zunahme der von den Unternehmen als risikoreich eingestuften Faktoren geführt hat. Der Fach- und Arbeitskräftemangel, die Inlandsnachfrage, die Arbeitskosten und die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen dominierten dabei die Risikowahrnehmung der Unternehmen in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Parallel wurden externe Faktoren wie internationale Märkte und Finanzierungsmöglichkeiten

zum Zeitpunkt der IHK-Konjunkturumfrage zum Herbst 2024, also noch vor der US-Wahl im November 2024, als weniger risikobehaftet eingeschätzt. Dies weist darauf hin, dass sich die Unternehmen verstärkt auf nationale Themen konzentriert haben. Insgesamt hat die Anzahl der Risiken im Zeitverlauf für die Unternehmen des Baugewerbes zugenommen und kann nicht mehr auf ein oder zwei Faktoren reduziert werden.

Risikobewertung der Baubranche 2023|2024



*JB = Jahresbeginn, FS = Frühsommer, HB = Herbst
Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2025

Im Zentrum der Aufmerksamkeit der Unternehmen des Baugewerbes stand zuletzt der Fach- und Arbeitskräftemangel, der im Vergleich zum Vorjahr weiter an Bedeutung gewonnen hat. Bereits zum Jahresbeginn 2024 wurde er von 66 Prozent der Unternehmen als größtes Risiko eingeschätzt und dieser Wert stieg bis zum Herbst um weitere 2 Prozentpunkte auf 68 Prozent. Diese Entwicklung verdeutlicht die anhaltenden Herausforderungen, qualifiziertes Personal zu finden und zu binden, was für viele Unternehmen der Baubranche zu einem zentralen Risiko ihrer wirtschaftlichen Entwicklung geworden ist.

Auch die Inlandsnachfrage stellt für die Baubranche ein wesentliches Risiko dar. Der Unternehmensanteil, der die Inlandsnachfrage als wirtschaftliches Risiko sieht, bewegte sich über das Jahr 2024 hinweg konstant zwischen 57 und 62 Prozent. Dies lässt sich unter anderem auf die Unsicherheiten der wirtschaftlichen Dynamik im Inland zurückführen. Ähnlich verhält es sich mit den Arbeitskosten, die ebenfalls im Herbst 2024 von 62 Prozent der Unternehmen als Risiko betrachtet wurden. Hier wird deutlich, dass steigende Personalkosten in Kombination mit dem Fach- und Arbeitskräftemangel eine doppelte Belastung darstellen, die die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen erheblich beeinflusst.

Die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen fielen zum Jahresbeginn ausgehend vom Herbst 2023 zunächst von 65 Prozent auf 51 Prozent, aber gewannen über das Jahr 2024 erneut an Gewicht. Im Herbst 2024 gaben 60 Prozent der Unternehmen die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen als Risiko an. Diese Entwicklung spiegelt die zunehmende Unsicherheit über die derzeitige und künftige Wirtschaftspolitik wider.

Eine übergeordnete Rolle spielen weiterhin die Energie- und Rohstoffpreise. Während diese zu Beginn des Jahres 2024 für 62 Prozent der Unternehmen als großes Risiko angegeben wurden, nahm ihre Bedeutung im weiteren Verlauf des Jahres mit minus 12 Prozent ab (Herbst 2024: 50 Prozent). Dennoch bleiben sie für viele Unternehmen ein wichtiger Kostenfaktor, insbesondere in Kombination mit den anhaltenden Herausforderungen bei der Materialbeschaffung.

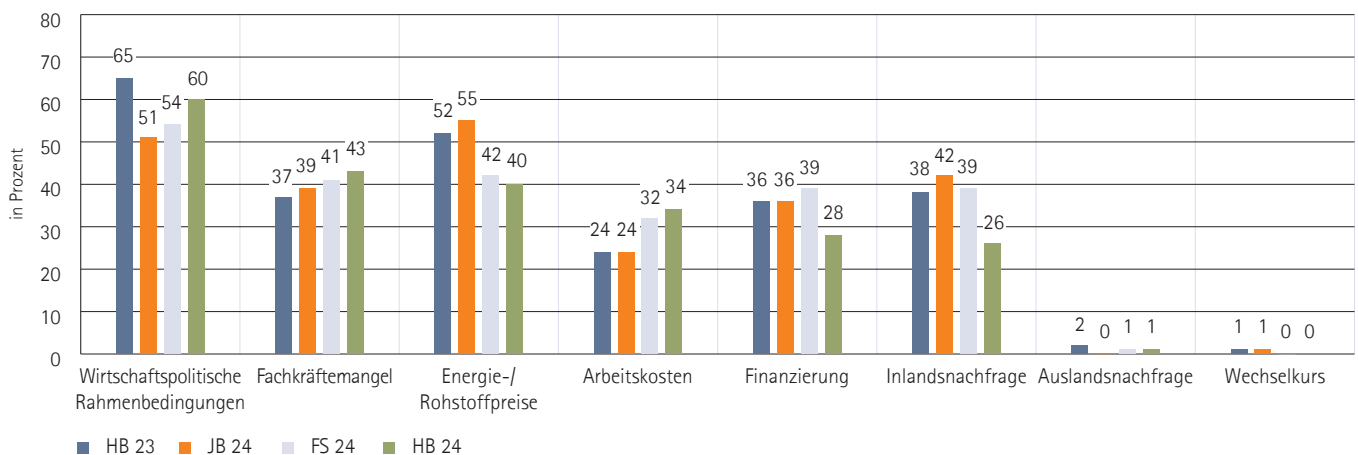
Im Gegensatz zu den oben genannten Risikofaktoren haben die Finanzierung und internationale Einflüsse wie die Auslandsnachfrage und der Wechselkurs an Bedeutung verloren und verdeutlichen den stark auf den Binnenmarkt ausgerichteten Charakter der Branche.

Risiken in der Immobilienwirtschaft: Hohe Dynamik und unsichere wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen

Insgesamt war in der Immobilienwirtschaft eine anhaltend hohe Risikodynamik sowie eine Verschiebung der Risikobewertungen über das Jahr 2024 hinweg zu beobachten. Die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, die Energie- und Rohstoffpreise

sowie die Inlandsnachfrage blieben zentrale Themen, während der Fach- und Arbeitskräftemangel und die Arbeitskosten eine langsam wachsende, aber immer noch nachgeordnete Bedeutung hatten.

Risikobewertung der Immobilienbranche 2023|2024



Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2025

Die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen stellten in beiden Jahren das bedeutendste Risiko für die Unternehmen dar. Im Herbst 2023 erreichten sie mit 65 Prozent ein Zwischenhoch, bevor der Anteil zum Jahresbeginn 2024 auf 51 Prozent sank. Im Sommer 2024 stieg dieser Wert wieder leicht an und erreichte im Herbst mit 60 Prozent einen erneuten Höhepunkt. Diese Schwankungen spiegeln die Unsicherheit über die langfristige Stabilität der politischen Rahmenbedingungen wider.

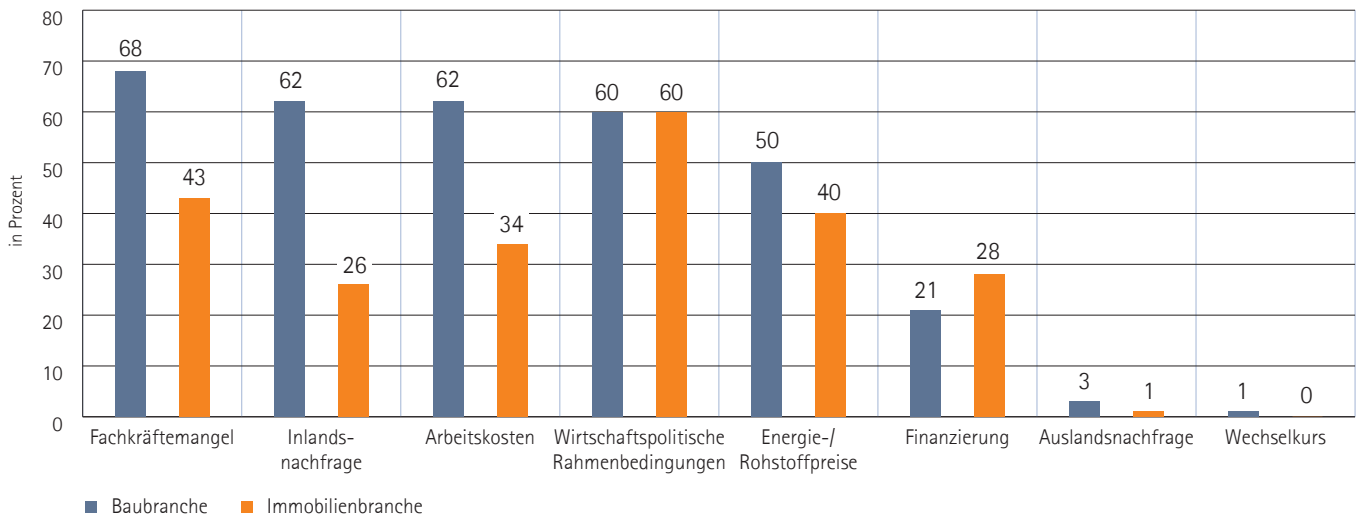
Die Energie- und Rohstoffpreise waren im Herbst 2023 mit 52 Prozent das zweitgrößte Risiko, zeigten aber eine leicht rückläufige Tendenz. Zu Beginn des Jahres 2024 bewerteten 55 Prozent der Unternehmen diese als Risiko, bis zum Herbst sank dieser Wert auf 40 Prozent. Diese Abschwächung deutet auf eine Stabilisierung oder Anpassung der Branche an veränderte Marktbedingungen hin.

Die Inlandsnachfrage wurde im Herbst 2023 von 38 Prozent der Unternehmen als Risiko eingestuft, nahm zunächst an Bedeutung zu und erreichte zum Jahresbeginn 2024 mit 42 Prozent ihren höchsten Wert. Im weiteren Jahresverlauf ging sie jedoch kontinuierlich zurück und wurde im Herbst nur noch von 26 Prozent der Unternehmen als Risiko bewertet.

Der Fach- und Arbeitskräftemangel, der im Herbst 2023 von 37 Prozent der Unternehmen als Risiko eingeschätzt wurde, zeigte eine moderate, aber kontinuierliche Zunahme. Er erreichte im Herbst 2024 einen Wert von 43 Prozent und lag damit auf Platz zwei der größten Risiken der Immobilienwirtschaft. Dies unterstreicht die anhaltenden Herausforderungen der Branche, qualifiziertes Personal zu finden. Ähnlich verhielt es sich mit den Arbeitskosten, die binnen eines Jahres von 24 Prozent im Herbst 2023 auf 34 Prozent im Herbst 2024 anstiegen.

Die Finanzierung als wirtschaftliches Risiko lag im Herbst 2023 bei 36 Prozent, fiel jedoch im Laufe des Jahres 2024 auf 28 Prozent. Internationale Einflüsse wie die Auslandsnachfrage und der Wechselkurs spielten mit konstant niedrigen Werten von maximal 2 Prozent weiterhin kaum eine Rolle, was den starken Fokus der Branche auf den nationalen Markt und ihre weitgehende Unabhängigkeit von globalen Faktoren bestätigt.

Vergleich der Risikobewertung zwischen den zwei Branchen Herbst 2024



Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2025

Im Herbst 2024 zeigten sich deutliche Unterschiede in der Risikobewertung der Unternehmen zwischen der Bau- und Immobilienbranche: Im Baugewerbe war der Fach- und Arbeitskräftemangel mit 68 Prozent das dominierende Risiko, während er in der Immobilienwirtschaft mit 43 Prozent deutlich niedriger lag. Auch die Inlandsnachfrage (62 Prozent vs. 26 Prozent) und die Arbeitskosten (62 Prozent vs. 34 Prozent) spielten in der Baubranche eine wesentlich größere Rolle.

Für beide Branchen waren die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen mit 60 Prozent ein dominierender Risikofaktor. Die Energie- und Rohstoffpreise waren im Baugewerbe (50 Prozent) höher priorisiert als in der Immobilienbranche (40 Prozent), während Finanzierungsaspekte in der Immobilienwirtschaft (28 Prozent) relevanter waren als in der Baubranche (21 Prozent). Internationale Einflüsse wie die Auslandsnachfrage und der Wechselkurs blieben in beiden Branchen weniger bedeutend.

Insgesamt ist das Baugewerbe stärker von strukturellen und kostenbezogenen Risiken betroffen, während die Immobilienwirtschaft eine breiter gefächerte, aber weniger intensive Risikowahrnehmung hat. Diese Unterschiede unterstreichen die jeweils spezifischen Herausforderungen und die unterschiedliche Gewichtung der Risiken in den beiden eng verwandten Branchen.

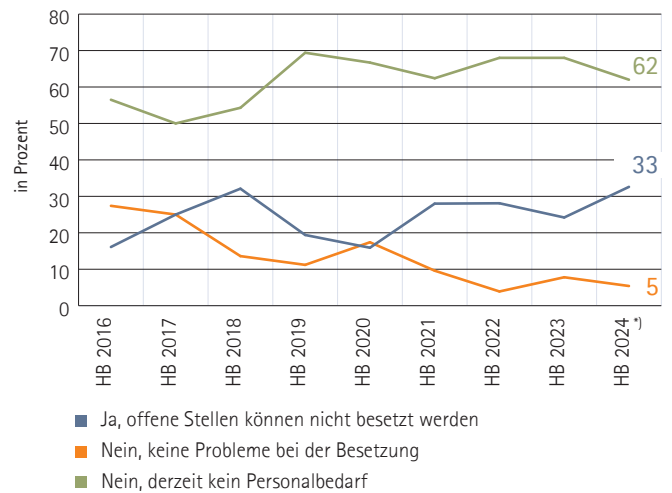
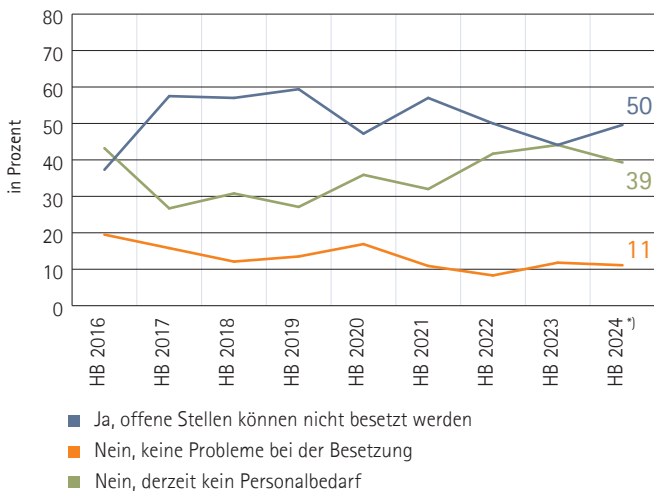
Nachfrage nach Arbeitskräften zuletzt gedämpft

Seit dem Jahr 2016 führen die IHKs zum Herbst des jeweiligen Jahres im Rahmen der Konjunkturumfrage eine zusätzliche Befragung zu Fachkräftethemen durch. Die Unternehmen werden unter

anderem befragt, inwiefern offene Stellen länger als zwei Monate nicht besetzt werden können oder ob überhaupt Personalbedarf besteht.

Stellenbesetzung und -planung in der Baubranche (2016 – 2024)

Stellenbesetzung und -planung in der Immobilienbranche (2016 – 2024)



*HB = Herbst
Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2025

Im Herbst 2024 zeigte sich im Baugewerbe ein differenziertes Bild zur Problematik der Stellenbesetzung. Seit Herbst 2021 war ein rückläufiger Trend bei den Besetzungsproblemen zu beobachten, doch die Zahlen im Herbst 2024 zeigten ein verändertes Bild: Fast die Hälfte der Unternehmen (knapp 50 Prozent) berichteten, dass offene Stellen nicht besetzt werden können – ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorjahr, als rund 44 Prozent diese Problematik nannten. Dieser Zuwachs an Besetzungsproblemen fällt in eine Phase konjunktureller Abkühlung, die sich seit dem Jahr 2021 immer stärker bemerkbar gemacht hat. Während in den Vorjahren immer mehr Unternehmen keinen Personalbedarf meldeten – 2023 wurde ein Höchstwert von knapp 44 Prozent erreicht – ist dieser Anteil im Herbst 2024 auf knapp 39 Prozent (minus 5 Prozentpunkte) gesunken. Gleichzeitig gaben nur noch rund 11 Prozent der Befragten an, keine Probleme bei der Besetzung offener Stellen zu haben, was die verschärfte Lage am Arbeitsmarkt, insbesondere im Baugewerbe, unterstreicht.

Dies könnte auf eine Verfestigung struktureller Herausforderungen hinweisen, wie etwa einen weiterhin bestehenden Fach- und Arbeitskräftemangel, der trotz geringerer Nachfrage die Branche belastet.

Die Entwicklung deutet darauf hin, dass sich die Dynamik am Arbeitsmarkt in der Baubranche geändert hat. Der Rückgang des Personalbedarfs, der in den vergangenen Jahren mit der konjunkturellen Abkühlung einherging, war zuletzt nicht mehr so stark ausgeprägt, während parallel die Besetzungsprobleme wieder zugenommen haben.

Im Herbst 2024 blieb der Personalbedarf in der Immobilienwirtschaft weiterhin deutlich geringer als im Baugewerbe, doch auch in der Immobilienwirtschaft waren leichte Verschiebungen zu beobachten: 62 Prozent der Unternehmen gaben an, derzeit keinen Personalbedarf zu haben, was im Vergleich zum Herbst 2023 (68 Prozent) einen leichten Rückgang darstellt. Dies bestätigt, dass der Fach- und Arbeitskräftemangel in der Immobilienwirtschaft weiterhin eine geringere Rolle spielt, auch wenn seine Bedeutung im vergangenen Jahr etwas zugenommen hat. Von Problemen bei der Stellenbesetzung berichteten im Herbst 2024 knapp 33 Prozent der Unternehmen, was einen Anstieg von knapp 8 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr bedeutet, als etwa jedes vierte Unternehmen diese Herausforderung nannte. Gleichzeitig sank der Anteil der Unternehmen, die keine Schwierigkeiten bei der Besetzung offener Stellen meldeten, auf rund 5 Prozent. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass die Herausforderungen bei der Rekrutierung von Fach- und Arbeitskräften zwar zunehmen, aber immer noch weniger ausgeprägt sind als im Baugewerbe.

IV LÖSUNGSANSÄTZE

Die Bau- und Immobilienbranche in der Metropolregion FrankfurtRheinMain steht vor vielfältigen Herausforderungen, die sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Ursachen haben. Geopolitische Unsicherheiten, der Fach- und Arbeitskräftemangel, gestiegene Baukosten und die zunehmende Regulatorik belasten die Branche erheblich. Diese Entwicklungen haben zu einer verringerten

Investitionsbereitschaft und damit zu einem Auftragsmangel bei den Unternehmen geführt, was sich in Verzögerungen von Bauprojekten bis hin zur Einstellung von Neubauvorhaben widerspiegelt. Angesichts dieser Herausforderungen sind gezielte Lösungsansätze erforderlich, um die Branche zu stabilisieren und ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.



Sicherung der Fachkräftebasis

Die Besetzung offener Stellen ist in der Bau- und Immobilienwirtschaft bereits heute eine der größten Herausforderungen. Der Fach- und Arbeitskräftemangel gefährdet sowohl die wirtschaftliche Entwicklung der Branche als auch das zukünftige Beschäftigungswachstum. Um dem entgegenzuwirken, sind verstärkte Bildungsanstrengungen und der Ausbau der beruflichen Weiterbildung essenziell. Fachkräfte aus dem Ausland spielen dabei schon jetzt eine bedeutende Rolle und ihre Relevanz wird zukünftig weiter steigen. Die vereinfachte Zuwanderung qualifizierter Arbeitskräfte und die verbesserte Anerkennung ihrer Qualifikationen sind wichtige Maßnahmen, um dem Engpass entgegenzutreten. Die Kommunen sollten zudem mehr Baurecht für neuen beziehbaren Wohnraum schaffen, um einen Zuzug von Arbeitskräften zu ermöglichen.



Reduzierung regulatorischer Auflagen

Eine Anpassung bestehender Landesbauvorschriften und weiterer Baunormen kann dazu beitragen, Hindernisse abzubauen und Baukosten zu senken, ohne die Sicherheit zu beeinträchtigen. Daher sollten die Vorgaben der jeweiligen Bauordnungen der Länder auf Einsparpotenziale überarbeitet werden, zum Beispiel die Vorgaben für die Bereiche Energieeinsparung, Brandschutz und Barrierefreiheit. Bauherren sollte die Herstellung unterschiedlicher Baustandards und -qualitäten erlaubt werden. Auch die Bauvertragsvorschriften, die DIN-Normen und die ESG-Nachhaltigkeitskriterien sollten überprüft und vereinfacht werden. Die mit dem Gebäudetyp E begonnene Diskussion sollte fortgesetzt sowie auf technischer Ebene unterfüttert werden und es sollten rechtliche Unsicherheiten beseitigt werden.



Abbau der Investitionshemmnisse

Die wohnungspolitischen Maßnahmen führen für die Investorinnen und Investoren sowie für die Unternehmen der Branche zu steigenden Kosten und einem erhöhten Bürokratieaufwand. Der politische Fokus sollte im Abbau investitionshemmender Vorschriften liegen. Lange Planungs- und Genehmigungszeiten sind neben den hohen Grundstückspreisen in der Metropolregion ein Kostentreiber bei Bauvorhaben. Im Moment kann es vorkommen, dass es bis zu 15 Jahre dauert, bis aus Rohbauland baureifes Land mit einer Baugenehmigung für ein Projekt wird.



Investitionsanreize setzen

Um vermehrt Investitionsanreize zu setzen, sollte die Förderpolitik für Neubau und Sanierung verlässlich und planbar sein. Die Förderpolitik sollte dabei auch einen Fokus auf den Lebenszyklus durch die Umstellung auf CO₂-freie Energieträger in einer ganzheitlichen Betrachtung setzen. Die degressive und Sonder-AfA im Mietwohnungsbau sollten beibehalten werden, um Investitionsanreize auch bei hohen Baukosten zu setzen. Als zusätzliche Maßnahme sollte in allen Bundesländern die Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent gesenkt werden.



Inlandsnachfrage durch Investitionen der öffentlichen Hand stabilisieren

Durch Investitionen der Kommunen kann ein Einbruch der Baukonjunktur abgemildert werden, da nach Angaben des Bauindustrieverbandes mehr als die Hälfte der öffentlichen Baunachfragen auf Kommunen entfällt. Auf mittel- und langfristige Sicht hat eine verstärkte Beauftragung der öffentlichen Hand eine Multiplikatorwirkung für die gesamtwirtschaftliche Produktion und Beschäftigung.

ÜBER PERFORM

„PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain“ ist eine Initiative der Wirtschaftskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Mitglieder von PERFORM sind die IHK Frankfurt am Main, die IHK Darmstadt Rhein Main Neckar, die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, die IHK Aschaffenburg, die IHK für Rheinhessen, die IHK Gießen-Friedberg, die IHK Limburg sowie die IHK Wiesbaden. Unter dem Dach von PERFORM nehmen die Wirtschaftskammern die drängenden Themen der regionalen Wirtschaft auf und bearbeiten gemeinsame Projekte, beispielsweise zu Digitalisierung, Flächenentwicklung, Fachkräfteentwicklung, Gründung, Innovation sowie Mobilität und Verkehr. Ins Leben gerufen wurde die Initiative 2016 und 2020 in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) überführt. PERFORM ist im engen Austausch mit weiteren Partnern der Region, beispielsweise dem Länderübergreifenden Strategieforum FrankfurtRheinMain.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.perform-frankfurtrheinmain.de



REDAKTION

Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
Sebastian Trippen, Ann-Kristin Engelhardt, Vivien Papenbrock,
Eray Şahin, Hannah Schirm

Ansprechpartnerin:

Ann-Kristin Engelhardt | Telefon 069 2197-1215
a.engelhardt@frankfurt-main.ihk.de

BILDNACHWEIS

Adobe Stock: lichtblickefied, Titel

GRAFIK | LAYOUT

Sabrina Becker

März 2025

Print- oder Onlineverwendung - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet; Belegexemplar oder Link erbeten.

Die Veröffentlichung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die Richtigkeit aller Angaben.

Diese Publikation wird ausschließlich als Download angeboten.

HERAUSGEBERIN

PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain
c/o Industrie- und Handelskammer Darmstadt
Rheinstraße 89 | 64295 Darmstadt

Ansprechpartnerin:

Veronika Heibing | Telefon 06151 871-1169
v.heibing@perform-frankfurtrheinmain.de