



# Megatrends am Bau 2035

Dezember 2025

Szenarien der Veränderungen bei Bautätigkeit, Bauprozessen und Baumarketing bis 2035

Factsheet, Methodik & Inhaltsverzeichnis

USP

  
BauInfoConsult

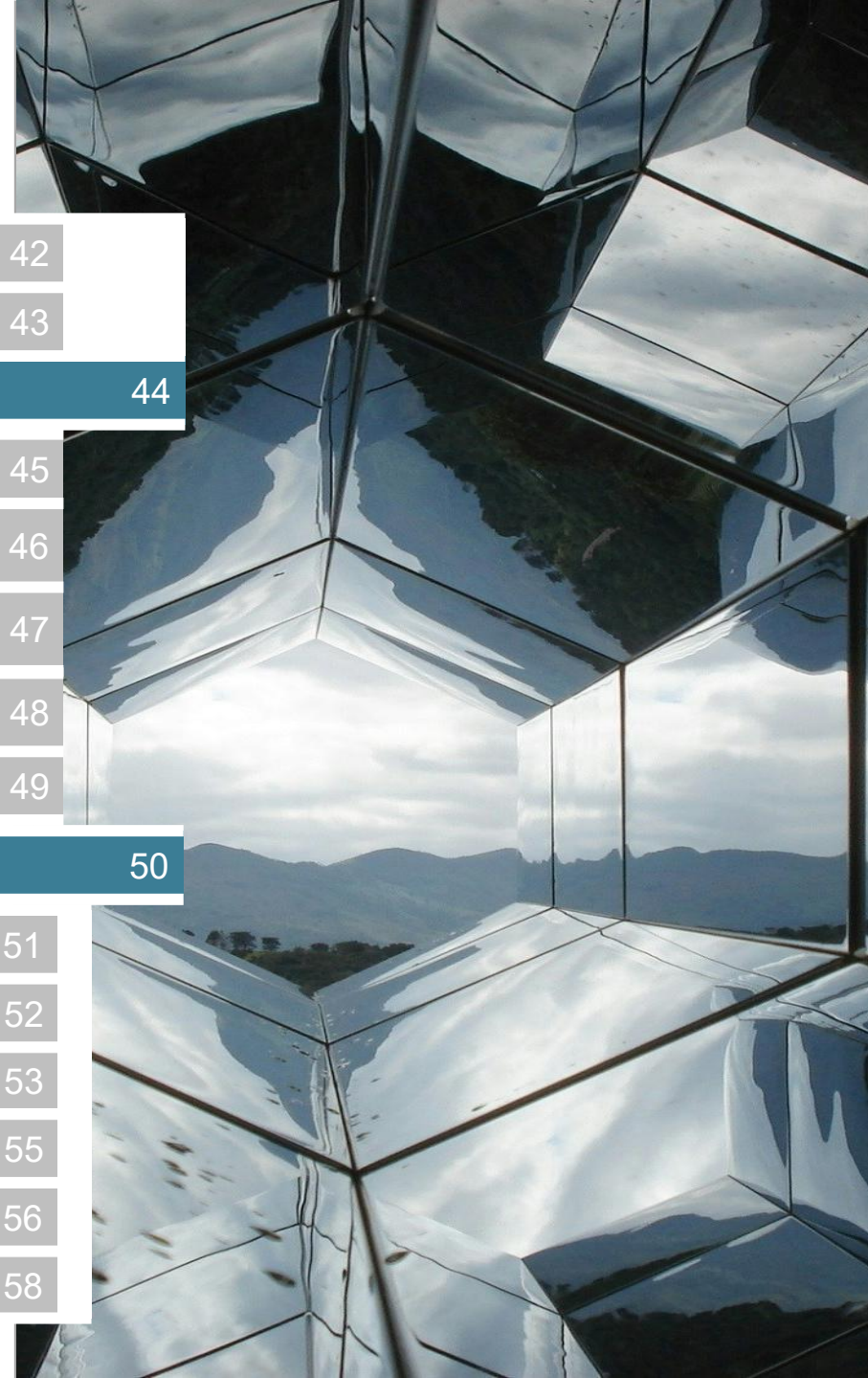
# Inhaltsverzeichnis (1)

|  |           |
|--|-----------|
| Über Megatrends am Bau 2025                                | 5         |
| Hintergrund der Studie                                     | 8         |
| Management Summary   | 15        |
| <b>1 . DESTEP-Analyse der Chancen und Risiken bis 2035</b> | <b>23</b> |
| DESTEP-Analyse: Demografie                                 | 24        |
| DESTEP-Analyse: Ökonomie                                   | 27        |
| DESTEP-Analyse: Sozial-Gesellschaftliches                  | 29        |
| DESTEP-Analyse: Technologisches                            | 32        |
| DESTEP-Analyse: Ökologie                                   | 35        |
| DESTEP-Analyse: Politik                                    | 37        |
| <b>2. Wo wir bauen werden – Raum und Bautätigkeit</b>      | <b>39</b> |
| Innenstädtisches Bauen                                     | 40        |
| Peripherie und Land  | 41        |



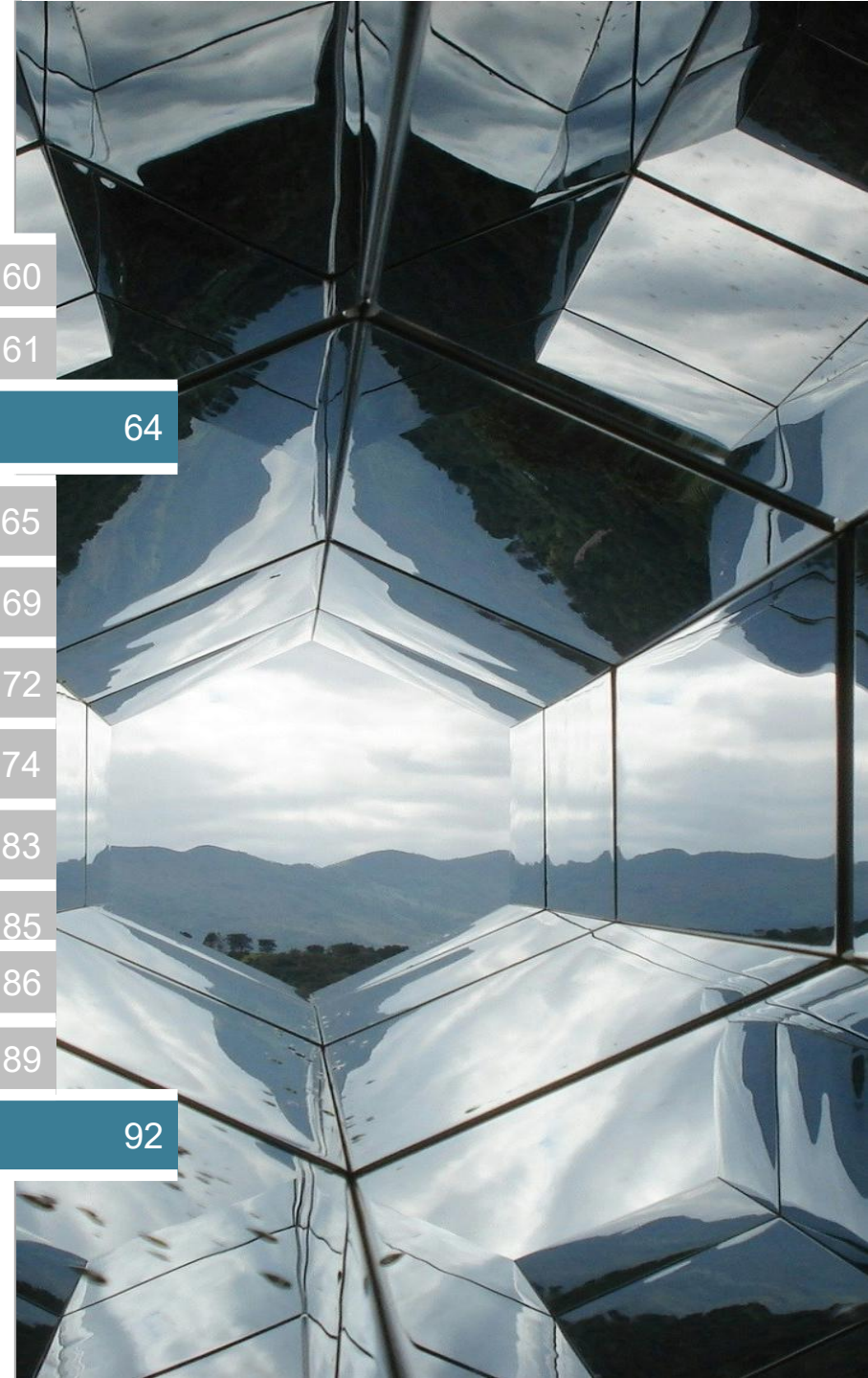
# Inhaltsverzeichnis (2)

|   |           |
|---|-----------|
| Wanderungsbewegungen  | 42        |
| Handlungsfelder   | 43        |
| <b>3. Wie viel wir bauen werden – Demografie und Bautätigkeit</b> | <b>44</b> |
| Wohnbedarf  | 45        |
| Einfluss von Demografie auf den Bau                               | 46        |
| Barrierefreie Gebäude   | 47        |
| Bau- und Konjunkturzyklus   | 48        |
| Handlungsfelder   | 49        |
| <b>4. Was wir bauen werden – Bauweisen und gebaute Umwelt</b>     | <b>50</b> |
| Energieeffizienz & graue Energie                                  | 51        |
| Nachhaltiger Ansatz 1: Bauen aus dem Bestand                      | 52        |
| Nachhaltiger Ansatz 2: Materialoptimierung                        | 53        |
| Exkurs zur Gebäudetechnik   | 55        |
| Nachhaltiger Ansatz 3: alternative Baustoffe                      | 56        |
| Bauweisen, -materialien und ihr Potenzial                         | 58        |



# Inhaltsverzeichnis (3)

|  |           |
|--|-----------|
| Transformation zu einer zirkularen Bauwirtschaft                 | 60        |
| Handlungsfelder  | 61        |
| <b>5. Wie wir bauen werden – Bauprozesse und Bautechnologien</b> | <b>64</b> |
| Integrale Planung und Bauen mit BIM                              | 65        |
| Modulares Bauen und Vorfertigung                                 | 69        |
| Systemisches und serielles Bauen und Sanieren                    | 72        |
| Technologische Entwicklungen & KI                                | 74        |
| Baustelle, Baustellenlogistik & Lieferketten                     | 83        |
| Einfluss von Demografie auf die Baubevölkerung                   | 85        |
| Geschäftsmodelle unter Druck                                     | 86        |
| Handlungsfelder  | 89        |
| <b>Über BauInfoConsult</b>                                       | <b>92</b> |



## Über Megatrends am Bau 2035

Hintergrund der Studie

Management Summary

1. DESTEP-Analyse der Chancen und Risiken bis 2035

2. Wo wir bauen werden – Raum und Bautätigkeit

3. Wie viel wir bauen werden – Demografie und Bautätigkeit

4. Was wir bauen werden – Bauweisen und gebaute Umwelt

5. Wie wir bauen werden – Bauprozesse und Bautechnologien

Über BauInfoConsult



# Über Megatrends am Bau 2035

Auch wenn sich die Welt teilweise rasend dreht, gibt es Trendentwicklungen, die langfristig die Märkte bestimmen: sogenannte Megatrends. Darunter versteht man besonders tiefgreifende und nachhaltige Entwicklungen, die in ihrer Wirkung unaufhaltsam zu sein scheinen und für alle Bereiche von Gesellschaft und Wirtschaft prägend sind – und damit auch für die Bauwirtschaft. Wie wird die Branche also im Jahr 2035 aussehen? Und welche Schritte sollte man also jetzt schon einleiten, um darauf vorbereitet zu sein?

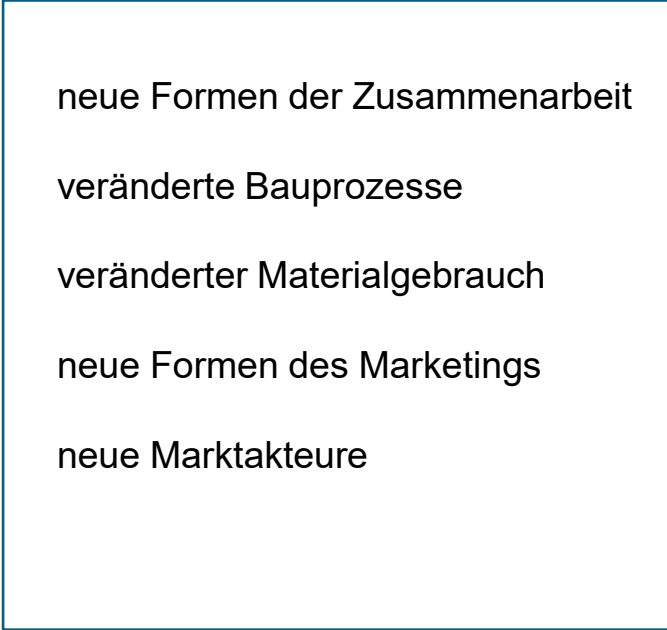
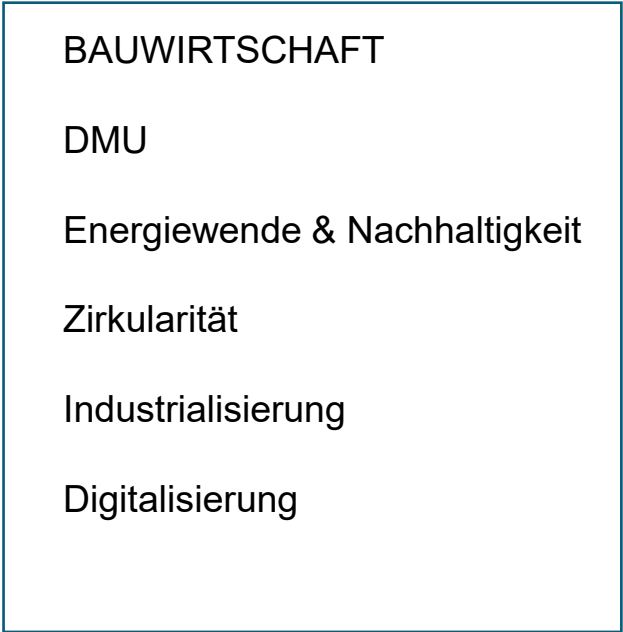
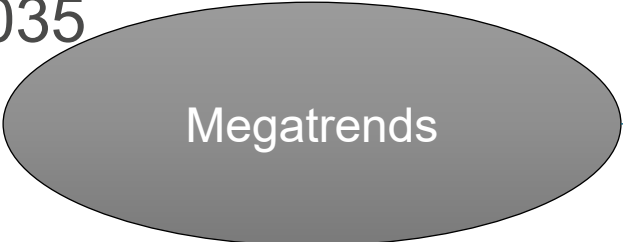
- Die „Studie Megatrends am Bau“ geht genau diesen Fragen nach.
- Dabei wird genau analysiert, welche demografischen, wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen das Bauen in den nächsten 10 Jahren massiv beeinflussen oder sogar verändern werden.
- Wie wirken sich diese Entwicklungen auf die Bauabläufe bis 2035 aus?
- Verändern diese Trends die Rollen der Bauakteure? Welche Aufgaben wird das Marketing im kommenden Jahrzehnt zu bewältigen haben?
- Und wie stellen Sie sicher, dass Ihr Unternehmen auch in 10 Jahren noch eine zentrale Rolle spielen wird?

Die meisten Untersuchungen von BauInfoConsult widmen sich eingehend der Frage, was und wie viel in naher Zukunft gebaut wird. Bei dieser Studie dreht sich alles um die Frage, wie genau wir zukünftig bauen werden und welche Rolle das Marketing am Bau in den nächsten 10 Jahren einnehmen wird. Angesichts Digitalisierung, KI und datengesteuerter Vernetzung, Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Demografie und Fachkräftenachwuchs: Welche konkreten Veränderungen kommen auf die Bauprozesse zu?

- Wie werden die Akteure der Branche zukünftig zusammenarbeiten?
- Welche Marktverschiebungen sind auf Anbieterseite zu erwarten?
- Welche Chancen eröffnen Kreislaufwirtschaft, Modulbau, neue Geschäftsmodelle?
- Und wohin geht der Trend bei den gesellschaftlichen, politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen des Bauens?

# Über Megatrends am Bau 2035

Bauwirtschaft 2035 ... was sich ändert ...



Über Megatrends am Bau 2035

Hintergrund der Studie

Management Summary

1. DESTEP-Analyse der Chancen und Risiken bis 2035

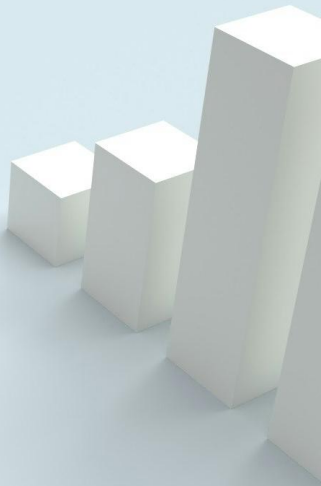
2. Wo wir bauen werden – Raum und Bautätigkeit

3. Wie viel wir bauen werden – Demografie und Bautätigkeit

4. Was wir bauen werden – Bauweisen und gebaute Umwelt

5. Wie wir bauen werden – Bauprozesse und Bautechnologien

Über BauInfoConsult



# Hintergrund der Studie (1)

Diese Studie entwirft mögliche Szenarien der Veränderungen bei Bautätigkeit, Bauprozessen und Baumarketing bis 2035. Der Zeithorizont umfasst fast ein ganzes Jahrzehnt. Um die damit einhergehenden Unsicherheitsfaktoren zu minimieren, wurde der vorliegende Bericht auf der Grundlage von weitgehenden Recherchen entworfen, um die wichtigsten Trends zu identifizieren, und der Forschungsgegenstand mithilfe eines DESTP-Ansatzes präziser eingegrenzt und definiert. Dabei konnten wir einerseits auf die Erfahrungen aus unserer eigenen Marktforschungspraxis zur deutschen Baubranche in den letzten beiden Jahrzehnten zurückgreifen, andererseits auf eine eingehende Analyse von acht Experteninterviews, die im Rahmen dieser Studie geführt worden sind, um die Leitlinien bis 2035 aus unterschiedlichen Perspektiven zu erarbeiten.

Um die zukünftigen Entwicklungen so wahrscheinlich und realistisch wie möglich fortzuschreiben, bildet die Studie die Trends nicht nur ab, sondern stellt sie in eine historische Perspektive. Dazu diskutieren wir zunächst die Langzeit-Trendeinflüsse wirtschaftlicher, technologischer und sozialer Faktoren auf den Bausektor. Mithilfe einer DESTEP-Analyse werden alle Einflussfelder (d. h. demografische, ökonomische, sozio-kulturelle, technologische, ökologische und politische Komponenten) systematisch identifiziert und die möglichen Auswirkungen in einen Zehn-Jahreszeitraum bis 2035 projiziert.

Anschließend wird die Art und Qualität der zukünftigen Bautätigkeit diskutiert. Dabei geht es zunächst um die Auswirkungen der demografischen Entwicklungen auf die Immobilienmärkte und die Baunachfrage bis 2035, bevor sich die Studie den zukünftig veränderten Bauegegenständen widmet: Hier geht es einerseits um die künftigen Lösungen für energieeffiziente, nachhaltige und recyclingfähige Baumethoden und -ergebnisse, andererseits um die Zukunftstrends Digitalisierung/KI, Automatisierung/Serialitäts- und Modulbauprinzip. Hier wird bereits deutlich, welche Herausforderungen, aber auch neue Geschäftsmodelle und Herangehensweisen den Akteuren der Bauwirtschaft in den Jahren bis 2035 begegnen dürften.

## Hintergrund der Studie (2)

### **Zur Studienmethodik**

Das Bild der Bauwirtschaft im Jahr 2035, das dieser Bericht entwirft, basiert auf unterschiedlichen Quellen. Dabei kombinieren wir durch quantitative und qualitative Forschung generierte Erkenntnisse. Eine quantitative Basis bilden die Marktkennntnisse, kontinuierliche Marktbeobachtung und Marketingberatung, die wir in den vergangenen 18 Jahren in zahlreichen Studien und individuellen Projekten für Akteure der deutschen Bauwirtschaft aufgebaut haben. Konkret fließen ca. 1.500 aktuelle CATI-Telefon- und Onlineinterviews aus dem Zeitraum von 2023 bis 2025 unter Architekturbüros, Bauunternehmen, Malerbetrieben, SHK-Handwerksbetrieben sowie Herstellern der Bau- und Installationsbranche mit in die Studienergebnisse ein.

Qualitativer Natur ist dagegen die umfangreiche Desk Research im Vorfeld der Studienplanung, um Trends zu identifizieren. Dabei greifen wir neben den offiziellen statistischen Quellen auf Studien von Instituten wie DIW, dem IW Köln, Empirica, dem IAB und anderen Instituten und Institutionen zurück, um die wichtigsten technologischen, wirtschaftlichen und sozialen Treiber und Trends, die in der deutschen Baubranche eine Rolle spielen und spielen werden, zu identifizieren.

Zentral für die Vertiefung der verschiedenen Themen und Aspekte, die eine Rolle spielen, war eine Reihe von Interviews mit verschiedenen Experten aus dem Bauumfeld, die aus unterschiedlichen Bereichen und Perspektiven die Bauzukunft bis zum Jahr 2035 einschätzen und prognostizieren. Bei der Auswahl der Gesprächspartner wurde vor allem auf die Expertisen anerkannter Fachleute auf ihrem Gebiet Wert gelegt.

Die Interviews wurden von Marktanalysten in der BauInfoConsult-Redaktion telefonisch bzw. per Video-Call durchgeführt (ca. 30-60 Minuten pro Interview). Dabei wurde auf unterschiedliche flexible Frageleitfäden zurückgegriffen, die der jeweiligen beruflichen und thematischen Perspektive der verschiedenen Ansprechpartner auf den Bau und die künftigen Entwicklungen Rechnung trug.

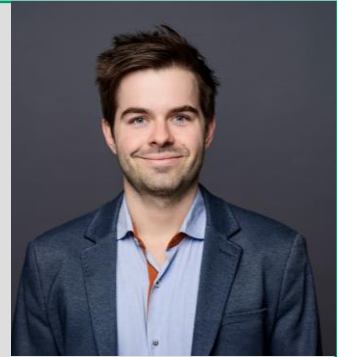
# Interviews (1)

Die von uns befragten Expertinnen und Experten haben alle gemeinsam, dass sie entweder selbst Teil der Bauwirtschaft sind oder beruflich mit der Baubranche eng verbunden sind. Sie haben entweder einen technischen (Architektur, Materialforschung, Softwareindustrie) oder betriebs- und volkswirtschaftlichen Hintergrund.

**Die folgenden Expertinnen und Experten haben zu den Studienergebnissen beigetragen:**

## **Florian Biller, Geschäftsführer & CEO, Capmo GmbH**

Florian Biller hat Capmo 2018 gemeinsam mit Sebastian Schlecht gegründet und ist heute Geschäftsführer und kaufmännischer Leiter des Unternehmens. Die Baubranche wurde ihm in die Wiege gelegt: Schon sein Großvater führte ein Bauunternehmen in München. Dass er selbst Unternehmer werden würde, entschied er in seinem Studium in St. Gallen. Dort entdeckte er im Center for Digital Technology and Management (CDTM) seine Leidenschaft für Innovation.



## **Dr. Reiner Braun, empirica ag**

Der studierte Volkswirt ist Vorstand des unabhängigen wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Forschungs- und Beratungsinstituts empirica. Für öffentliche und gewerbliche Auftraggeber betreibt das Institut qualitative und quantitative Raumforschung z. B. zu Wohnungs- und Immobilienmärkten, Regional-, Stadt- und Quartiersentwicklung.



## **Dominik Campanella, Concular**

Dominik Campanella ist Mitbegründer des Berliner Start-Ups Concular, das sich das Ziel gesetzt hat, die Wiedereinbringung von Materialien zu ermöglichen. Zu diesem Zweck digitalisiert das Unternehmen mit der eigenen Software Materialien in neuen und bestehenden Gebäuden mittels Materialpässen, um die darin enthaltene graue Energie zu berechnen und die Materialien in aktuellen Bauprojekten wieder einzubringen. Daneben betreibt Concular den Online-Marktplatz für die Wiederverwendung von Baustoffen restado.



## **Christian H. D. Haak, AFU Unternehmensberatung GmbH**

Der Geschäftsführende-Gesellschafter der Hamburger AFU Unternehmensberatung GmbH ist Experte für Strategische Transformation mit Fokus auf Markt- und Innovationsführern der Bauindustrie. Er ist als Change Leader darauf spezialisiert, Menschen und Unternehmen ziel- und ergebnisorientiert in Veränderungsprozessen mitzunehmen und sie so erfolgreicher zu machen. Der Strategie- und Veränderungsexperte gestaltet und initiiert dies in vielen Teilen der Welt als Redner, Autor, Gründer, Unternehmer und Berater.



## **Thomas Kirmayr, Fraunhofer Institut für Bauphysik IBP**

Der MBA und Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH) ist Abteilungsleiter am Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP und Geschäftsführer der Fraunhofer Allianz Bau. Zu seinen Kernkompetenzfeldern gehören u. a., industriell gefertigte Gebäudesystemlösungen, modulares Bauen, Innovations- und Prozessmanagement sowie BIM und Lean Construction.



## Interviews (3)

### **Dipl. Ing. Dirk Michalski**

Der Architekt Dirk Michalski ist seit über 30 Jahren spezialisiert auf sämtliche Themen rund um die Barrierefreiheit von Gebäuden aller Art. In seiner Funktion als Sachverständiger arbeitet er ebenfalls seit 10 Jahren im DIN Ausschuss 18040-1,2,3 mit.



### **Prof. Dr. Ralf-Peter Oepen, BRZ Deutschland GmbH**

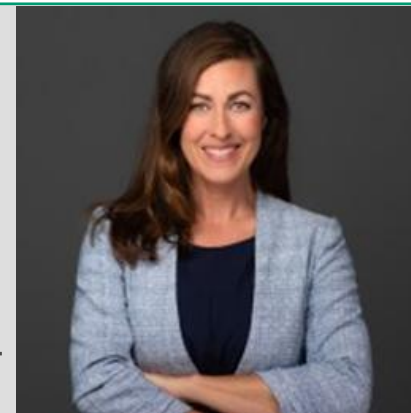
Der gelernte Bauzeichner, Industriekaufmann und promovierte Diplom-Kaufmann ist seit 2018 Mitglied der Geschäftsleitung der BRZ Deutschland GmbH und dort für strategische Partnerschaften und Markt- und Verbandsmanagement zuständig. Zuvor war er geschäftsführender Institutsleiter der BWI-Bau GmbH - Institut der Bauwirtschaft. Dr. Ralf-Peter Oepen ist zudem seit 2008 Honorarprofessor der Technischen Hochschule an der Fakultät für Bauingenieurwesen und Umwelttechnik.



## Interviews (4)

### **Petra van der Wielen, Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)**

Die Architektin ist Expertin für nachhaltiges und zirkuläres Bauen. Seit mehreren Jahren beschäftigt sie sich intensiv mit der Transformation des Bausektors hin zu regenerativen, kreislauffähigen und ressourcenschonenden Systemen. Ein besonderer Schwerpunkt ihrer Arbeit liegt auf dem Einsatz schnell nachwachsender Rohstoffe, aus regionalem Anbau sowie der konsequenten Betrachtung von Umweltwirkungen und Ökosystemdienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und Rohstoffen. Sie setzt sich dafür ein, Landwirtschaft, Verarbeitung, Hersteller und Planende enger miteinander zu verbinden, um den Markthochlauf biobasierter Baustoffe zu unterstützen, Angebot und Nachfrage zu synchronisieren und Gebäude durch den Einsatz regionaler, nachwachsender Baustoffe zu wirksamen CO<sub>2</sub>-Speichern zu machen.



Über Megatrends am Bau 2035

Hintergrund der Studie

Management Summary

1. DESTEP-Analyse der Chancen und Risiken bis 2035

2. Wo wir bauen werden – Raum und Bautätigkeit

3. Wie viel wir bauen werden – Demografie und Bautätigkeit

4. Was wir bauen werden – Bauweisen und gebaute Umwelt

5. Wie wir bauen werden – Bauprozesse und Bautechnologien

Über BauInfoConsult



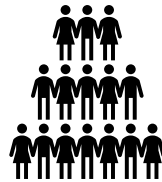
## DESTEP-Analyse der Chancen und Risiken bis 2035

Bei einer **DESTEP**-Analyse der Chancen und Risiken demografischer, ökonomischer, sozialer, technologischer, ökologischer und politischer Megatrends lassen sich zunächst die folgenden Kern-Megatrends für die kommenden zehn Jahre identifizieren:

### DEMOGRAFIE

#### Megatrends:

- Bevölkerungsgröße 2035 voraussichtlich konstant
- Alterung bis 2035 bereits vorangeschritten



#### bauwirtschaftliche Folgen:

- + barrierefreies Bauen und v. a. Sanierung erhält Auftrieb
  - Fachkräftemangel verschärft sich
- Mögliche Faktoren: *Zuwanderung, KI-Unterstützung*

### ÖKONOMIE

#### Megatrends:

- nachhaltige Transformation wirtschaftlicher Prozesse
- kurzfristige Wirtschaftsschwäche, langfristig Tendenz zu eher moderaten Wachstumszyklen



#### bauwirtschaftliche Folgen:

- + bauwirtschaftliche Aufgabe gewinnt an Relevanz (Infrastrukturtransformation)
  - Investorenschwäche, Produktivitätsrückstand; gleichzeitig hoher Innovations- & Transformationsdruck
- Mögliche Faktoren: *Konzentrationseffekte, effizientere Prozesse*

### SOZIAL-GESELLSCHAFTLICH

#### Megatrends:

- Individualisierung der Lebensentwürfe
- gestiegene Anspruchshaltung
- Spaltung der Gesellschaft nimmt zu



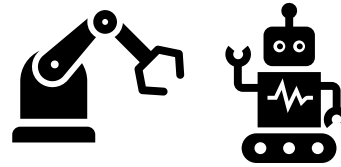
#### bauwirtschaftliche Folgen:

- + Wohnungsnachfrage und Anforderungen an Infrastrukturbau
  - niedrige öffentliche und private Baubereitschaft
  - angespannte Ballungsräume, abgehängter ländlicher Raum
  - Individualbedürfnisse kollidieren mit Klimaschutzanforderungen
- Mögliche Faktoren: *neue Wohnraumkonzepte, Entpolarisierung der Gebäudeenergiepolitik*

## TECHNOLOGIE

### Megatrends:

- Digitalisierung und KI-Anwendungen
- Automatisierung und Standardisierung



### bauwirtschaftliche Folgen:

+ neue Bauabläufe könnten Fachkräftemangel kompensieren

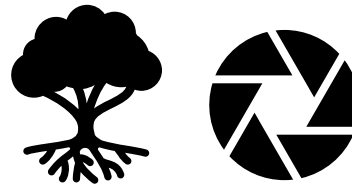
- Branche muss Innovationsstau trotz Bauflaute überwinden

Mögliche Faktoren: *Effizienz- und Produktivitätssteigerung, kooperative Geschäftsmodelle*

## ÖKOLOGIE

### Megatrends:

- Klimawandel
- nachhaltige Transformation



### bauwirtschaftliche Folgen:

+ nachhaltiges Bauen und Sanieren als wachsender Schwerpunkt

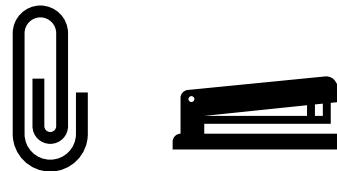
- Wärmewende im Gebäudebestand stockt, Sektorziele im Rückstand

Mögliche Faktoren: *zirkulares Bauen, nachhaltige Materialentwicklung*

## POLITIK

### Megatrends:

- steigende Regulierung/Klimavorgaben
- Forderung nach Bürokratieabbau



### bauwirtschaftliche Folgen:

+ Abbau von bürokratischen Hürden & Verschiebung zu CO<sub>2</sub>-Budgets

- bürokratische Transformationsprozesse zu träge & erneut bürokratisch

Mögliche Faktoren: *mehr Entscheidungsspielraum in Behörden*



Über Megatrends am Bau 2035

Hintergrund der Studie

Management Summary

DESTEP-Analyse der Chancen und Risiken bis 2035

Wo wir bauen werden – Raum und Bautätigkeit

Wie viel wir bauen werden – Demografie und Bautätigkeit


Was wir bauen werden – Bauweisen und gebaute Umwelt

Wie wir bauen werden – Bauprozesse und Bautechnologien


Über BauInfoConsult

# Individuelle Marktforschung

## Experten für die Bauwirtschaft seit 1993




**BauInfoConsult**




seit 2007 in  
Deutschland


Multiclient-Daten &  
Services  
D.A.CH-Region



Düsseldorf




Marketing Consultancy bv



Stammsitz seit  
1993

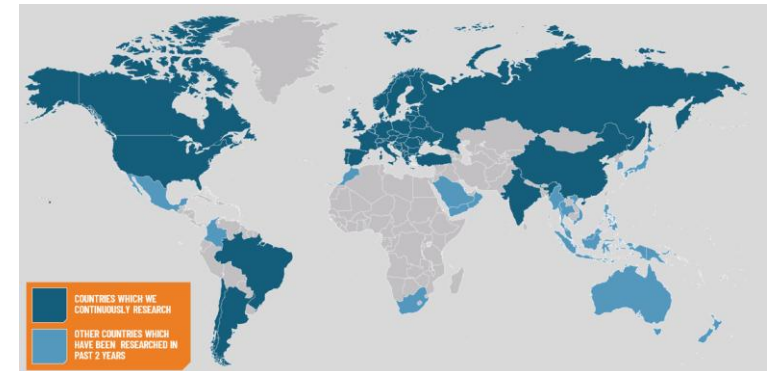
Multiclient für Europa

Individuelle  
Marktforschung  
weltweit



Rotterdam

- Unsere Multiclient-Produkte reichen für Ihr **spezielles** Informationsbedürfnis nicht aus oder Sie benötigen Informationen, die **nur exklusiv Ihnen** zur Verfügung stehen sollen? Dann empfehlen wir Ihnen ein **individuelles Marktforschungsprojekt**.
- **Die USP-Gruppe**, zu der auch BauInfoConsult gehört, beschäftigt sich seit 1993 mit Marktforschung für die Bau-, Installations- und Immobilienwirtschaft und gehört mittlerweile zu den **Marktführern** für spezialisierte **Baumarktforschung in Europa** und **weltweit**.
- Abhängig von Ihrer Fragestellung entwickeln wir mit USP den **richtigen Forschungsansatz** und die passende **Methode** für das neue Projekt, um die **effektivste Lösung** zu erzielen.

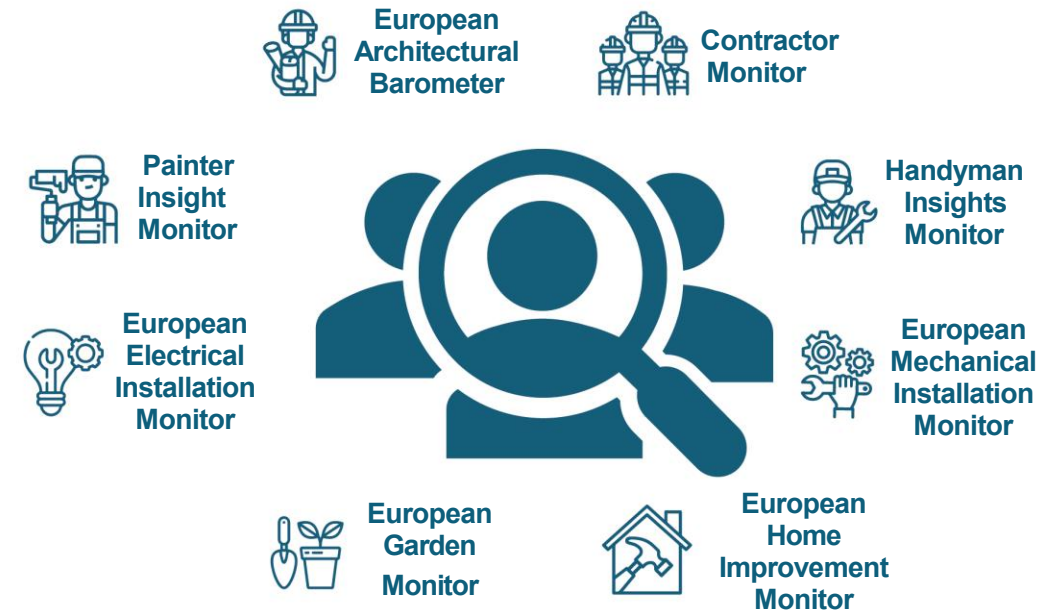


# Die exklusiven Dienstleistungen von USP für Sie

## Individuelle Marktforschung



## Europäische Multiclient-Studien



|   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| <br>56.750<br>Telefon-interviews | <br>66.400<br>Online-interviews | <br>78<br>Gruppen-diskussionen | <br>1.778<br>Tiefen-interviews | <br>1.778<br>Projekte (Anzahl) |
|---|--|---|---|---|

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <br>13.60(0<br>Telefon-interviews | <br>26.400<br>Online-interviews | <br>82<br>Kunden | <br>78<br>Monitorstudien (Anzahl) |
|--|--|---|--|

# Ihr Kontakt zu uns



**Jan-Paul Schop**  
Geschäftsführer & Inhaber

[schop@usp-mc.nl](mailto:schop@usp-mc.nl)

+31 6 55 78 63 42

 LinkedIn:

<https://www.linkedin.com/in/schopjgg/>



**Alexander Faust**  
Marktanalyse & Redaktion

[faust@bauinfoconsult.de](mailto:faust@bauinfoconsult.de)

+49 151 19664699

 LinkedIn:

<https://www.linkedin.com/in/alexander-faust-85051bbb/>

- Was immer auch Sie gerade beschäftigt:
  - ob es um regelmäßige **Markt-Updates** zur Baubranche geht
  - ob Sie in eine der Themen unserer **Monitorstudien** zum deutschen Markt tiefer eintauchen möchten oder
  - ob Sie ein eigenes **individuelles** Marktforschungsprojekt planen –
- sprechen Sie uns an und wir stellen Ihnen unsere Lösungen gerne vor!



**BauInfoConsult GmbH**

Steinstraße 34  
D-40210 Düsseldorf  
[www.bauinfoconsult.de](http://www.bauinfoconsult.de)