



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2026

## Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2026

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2025 minimal um real 0,2 % gewachsen. Wie im letzten Jahr prognostiziert, ist die Nachfrage nach Bauleistungen dagegen auch 2025 gesunken. Trotz steigender Baugenehmigungszahlen, die noch nicht produktionswirksam geworden sind, sank das Bauvolumen 2025 um real 1,7 %. Bereits seit 2021 sinkt das Bauvolumen kontinuierlich und ist somit das fünfte Jahr in Folge rückläufig.

Nach den aktuellen Prognosen des DIW Berlin ist ab 2026 mit einer Erholung in der Bauwirtschaft zu rechnen. 2027 dürfte der Prognose zufolge die Dynamik zunehmen und sich die positive Entwicklung somit fortsetzen. Insbesondere der öffentliche Bau profitiert vom Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK). Insgesamt bleibt die Bautätigkeit aber deutlich unter dem Niveau von 2020.

Der Preisauftrieb für Bauleistungen hat sich insgesamt beruhigt. Gleichwohl steigen die Preise für Bauleistungen weiter an. Ein wesentlicher Faktor sind die höheren Lohnkosten im Baugewerbe. Die stagnierende Produktivität führt zu einem unmittelbaren Anstieg der Lohnstückkosten und übt dadurch weiterhin Druck auf die Baupreise aus. Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Matthias Waltersbacher  
Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

von

Christian Schmidt

# Prognose

**Das Bauvolumen legt erstmals seit 2020 wieder zu. Die öffentliche Baunachfrage treibt das Wachstum. Der Wohnungsneubau hat 2025 die Talsohle erreicht. Vor allem das Bauhauptgewerbe profitiert zunächst von der anziehenden Baunachfrage.**

Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) im Auftrag des BBSR hat das Bauvolumen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,2 % abgenommen (vgl. Danne/Gornig/Pagenhardt 2025). Somit sinkt die Bautätigkeit das fünfte Jahr in Folge. Seit 2020 ist das Bauvolumen insgesamt um rund 15 % gesunken. Für 2026 wird erstmals wieder ein Plus von real 1,7 % prognostiziert, 2027 beschleunigt sich das Wachstum laut den Berechnungen auf 3,4 %. Fast alle Baubereiche bleiben aber trotz der Zuwächse unter dem Niveau des Jahres 2020. Lediglich für den öffentlichen Bau wird in Folge des Sondervermögens für Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK) wieder das Niveau von 2020 prognostiziert.

Bis zuletzt war die Entwicklung im **Wohnungsbau** durch gestiegene Baupreise und verschlechterte Finanzierungsbedingungen geprägt. Hinzu kam die schwache Konjunktur, die sich negativ am Arbeitsmarkt und somit bei den Einkommen der privaten Haushalte auswirkte. Im Verlauf des Jahres 2025 zeichnet sich aber eine Stabilisierung ab. Die Baugenehmigungen entwickeln sich positiv (vgl. Destatis 2026a) und die Auftragseingänge haben zugelegt (vgl. Destatis 2026b). Der Prognose zufolge legt das reale Neubauvolumen 2026 um 2,4 % zu, nachdem der Rückgang 2025 bei voraussichtlich 6,4 % lag. Die zu erwartenden verbesserten konjunkturellen Rahmenbedingungen sollten die Nachfragedynamik weiter

anziehen lassen, so dass die Wohnungsbauinvestitionen 2027 real um 6,1 % zunehmen.

Stabilisierend wirkten die Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau. Nach der Prognose entwickeln sie sich auch in den nächsten beiden Jahren robust weiter. Die steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung gibt Anreize, Wohngebäude energetisch zu sanieren. Attraktive Fördermöglichkeiten setzen zusätzliche Impulse zur Sanierung. Das DIW Berlin geht in seiner Prognose für 2025 von einer nominalen Zunahme der Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau aus. Der Preisanstieg führt aber in realer Rechnung zu einem Minus von 1,5 %. 2026 steigt das Bestandsvolumen real leicht um 0,5 %, um 2026 mit wieder deutlich anziehender Baukonjunktur um 1,7 % zuzulegen.

Die Investitionen im **Wirtschaftsbau** sind weiterhin durch die schwache gesamtwirtschaftliche Nachfrageentwicklung und die gestiegenen Zinsen geprägt. Diese Umstände wirken sich negativ auf den Bau neuer Produktions- und Lagerflächen der exportorientierten deutschen Industrie aus, die zusätzlich durch die Zollpolitik der USA gebremst wird. Im **gewerblichen Tiefbau** sind dagegen durch die Investitionen in die Stromnetze im Zusammenhang mit der Energiewende und dem Breitbandausbau positive Impulse zu erwarten. Der Wirtschaftsbau legt der Prognose zufolge 2025 leicht zu (plus 0,7 %), 2026 dürfte in diesem Segment die Investitionstätigkeit stagnieren. Erst 2027 ist wieder ein deutlicherer Zuwachs zu erwarten (plus 2,7 %).

Der **öffentliche Bau** profitiert in den kommenden Jahren deutlich vom SVIK. Modernisierungen und der Ausbau von Straßen, Brücken und Schienen sorgen vor allem im Tiefbau für eine steigende Bautätigkeit. Der öffentliche Hochbau bleibt aber durch die insgesamt schwierige finanzielle Lage der Kommunen schwach. Dabei ist der Investitionsbedarf enorm, denn der Investitionsrückstand der kommunalen Infrastruktur ist im Jahr 2024 erneut auf jetzt über 215 Mrd. € angestiegen (vgl. KfW 2025). Die kommunalen Investitionen machen immerhin rund 57 % des öffentlichen Bauvolumens aus. In 2025 dürfte die Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand um 1 % zugelegt haben. 2026 und 2027 sollte in Folge des SVIK die Dynamik deutlich zulegen (jeweils plus 6,7 %).

## Baupreisanstieg normalisiert sich

Trotz der eingebrochenen Nachfrage insbesondere im Wohnungsbau sind die Baupreise für neue Wohngebäude nicht rückläufig. Nach den extrem hohen Steigerungsraten 2022 (plus 16,3 %) und 2023 (plus 8,4 %) sind sie auch 2024 (plus 2,9 %) und 2025 (plus 3,2 %) gestiegen. Maßgeblich dafür war vor allem 2022 und 2023 der durch die Lieferengpässe verursachte Materialmangel. Insgesamt hat sich der Preisauftrieb

Tabelle 1: Prognose der Bauinvestitionen<sup>1</sup>

|                                  | 2025   | 2026  | 2027  |
|----------------------------------|--------|-------|-------|
| Forschungsinstitute <sup>2</sup> | -1,7 % | 1,7 % | 2,3 % |
| Sachverständigenrat <sup>3</sup> | -1,7 % | 1,7 % | -     |
| Bundesregierung <sup>4</sup>     | -2,3 % | 2,0 % | 3,7 % |
| IW Köln <sup>5</sup>             | -1,0 % | 1,5 % | -     |
| ifo <sup>6</sup>                 | -1,4 % | 0,9 % | 2,4 % |
| DIW Berlin <sup>7</sup>          | -1,2 % | 1,7 % | 3,4 % |
| Durchschnitt der Prognosen       | -1,9 % | 1,9 % | 2,4 % |

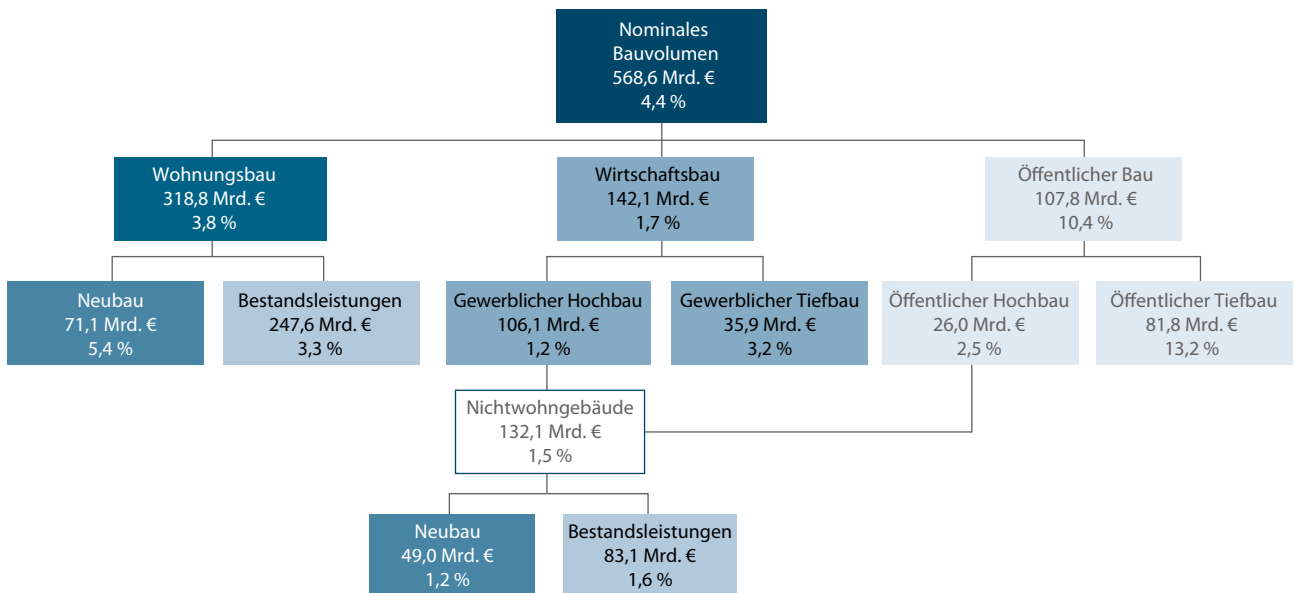
- (1) Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr
- (2) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, September 2025
- (3) Jahrgutachten 2025/26 vom November 2025
- (4) Herbstprojektion der Bundesregierung 2025; Oktober 2025
- (5) IW-Konjunkturprognose Winter 2025; Dezember 2025
- (6) ifo Konjunkturprognose Winter 2025; Dezember 2025
- (7) DIW Wochenbericht Nr. 5/2026; „Bauwirtschaft kehrt zurück auf Wachstumskurs“

für Bauleistungen beruhigt, was in erster Linie auf normalisierte Lieferketten und die Entspannung bei der Verfügbarkeit von Baumaterialien zurückzuführen ist. Der Baupreisanstieg in den Jahren 2024 und 2025 liegt auf einem Niveau, das dem langjährigen Durchschnitt entspricht.

Die einzelnen Bauleistungen unterscheiden sich in der Preisentwicklung deutlich. Während die Preise für Rohbauarbeiten im Jahresvergleich 2024 und 2025 um gut 2,5 % zugelegt haben, erhöhten sich die Preise für Ausbauarbeiten um 3,8 %. Die Preise für Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen legten um 4,4 % zu, bei Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen kletterten die Preise sogar um 5,4 % (vgl. Destatis 2026c).

Laut aktueller Prognosen zur Entwicklung der Baupreise, die Kiel Economics Research & Forecasting im Auftrag des BBSR erstellt hat, dürften die Baupreise auch in den nächsten Jahren weiter steigen. Ursächlich dafür sind die gestiegenen Lohnkosten im Baugewerbe. Für diese wird für 2025 ein Anstieg um 6,4 % erwartet, gefolgt von 1,7 % im Jahr 2026 und 2,2 % in 2027. Da die Arbeitsproduktivität im Baugewerbe seit dem Jahr 2021 deutlich gesunken ist, werden diese Kosten direkt auf die Baupreise umgelegt. Obwohl die Nachfrage deutlich zurückgegangen ist, werden die Preise für Bauleistungen daher im Jahr 2026 voraussichtlich um 2,7 % zulegen. In den beiden folgenden Jahren liegen die Raten mit einer Zunahme von 2,8 % und 2,7 % auf gleichem Niveau. Das DIW geht in seiner Prognose von ähnlichen Preissteigerungsraten aus.

Abbildung 1: Prognose des Bauvolumens 2026 nach Baubereichen



in jeweiligen Preisen  
Quelle: DIW Berlin

# Struktur des Bauvolumens und Entwicklungen

**Der Wohnungsbau bleibt die dominierende Größe. Bei den Bestandsmaßnahmen überwiegen die Teilmodernisierungen. Das Ausbaugewerbe reagiert weniger auf konjunkturell bedingte Schwankungen der Baunachfrage als das Bauhauptgewerbe.**

In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahr 2024 gut 534 Mrd. € am Bau investiert (vgl. BBSR 2025). Mit 57 % entfiel über die Hälfte des Bauvolumens auf den Wohnungsbau. Der Anteil des Neubaus am gesamten Wohnungsbau ist in Folge der deutlich rückläufigen Neubautätigkeit auf 23 % gesunken; Mitte der 1990er-Jahre betrug er noch fast die Hälfte. Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden stellen damit die wichtigste Größe des Bauvolumens dar. Dies trifft sowohl auf den Wohnungsbau als auch auf den gewerblichen und öffentlichen Hochbau zu. Im Wohnungsbau sind dabei 78 % Teilmodernisierungen<sup>1</sup>, im Nichtwohnungsbau fällt deren Anteil mit 55 % deutlich geringer aus (vgl. BBSR 2024). Mit fast 110 Mrd. € im Jahr 2024 besaßen Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Wohn- und Nichtwohngebäude) einen wesentlichen Anteil an den Bestandsleistungen.

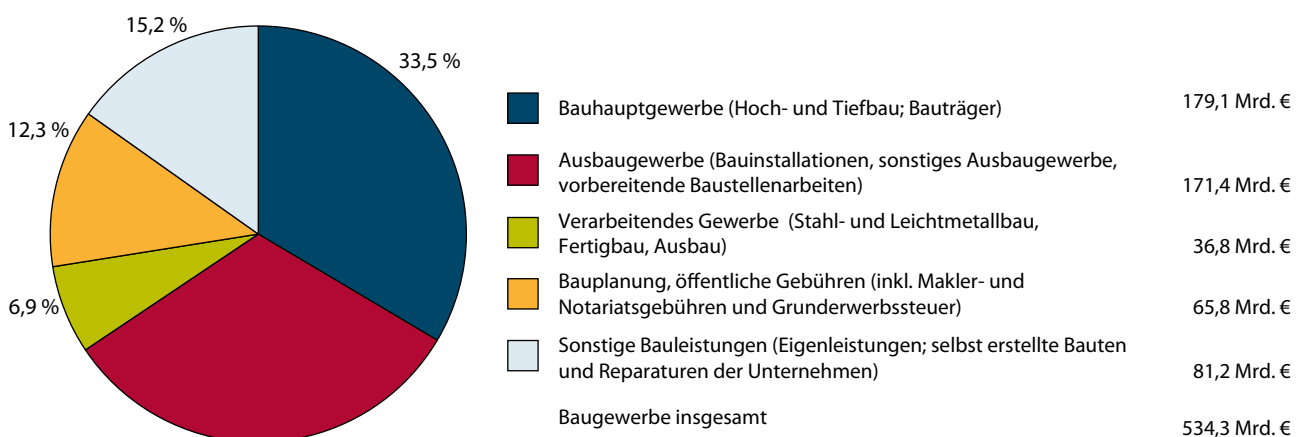
<sup>1</sup> Teilmodernisierungen umfassen alle werterhöhenden Maßnahmen, bei denen in weniger als 10 Produktbereichen im Wohnungsbau bzw. 15 Produktbereichen im Nichtwohnungsbau Modernisierungen vorgenommen wurden.



## Bauvolumen

Die aktuell vorliegenden Berechnungen zum Bauvolumen beruhen erstmals auf einer modifizierten Methodik. Da sich die Datengrundlage bei den Basisdaten in den letzten Jahren deutlich verschlechtert hat, war dieser Schritt notwendig. Die Berechnungen lehnen sich nun sehr viel stärker an die Investitionsrechnungen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) an. In den Investitionsrechnungen der VGR enthaltene Einzeldaten (z. B. Investitionserhebungen) können so in die Berechnungen zum Bauvolumen mit einfließen. Dabei bleibt der grundsätzliche Inhalt des Bauvolumens erhalten. Es ist definiert als Summe aller Leistungen, die auf Herstellung und Erhaltung von Bauwerken gerichtet sind. Neben dem Baugewerbe im engeren Sinne berücksichtigt sie weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigbauten, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere im Zusammenhang mit dem Bauprozess anfallende Dienstleistungen. Im Unterschied zur VGR werden bei der Berechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) neben den Bauinvestitionen auch zukünftig nicht werterhöhende Reparaturen berücksichtigt. Amtliche Statistiken für das Ausbaugewerbe liegen nur in begrenztem Umfang vor. Die Angaben beruhen daher auf Hochrechnungen und – insbesondere am aktuellen Rand – auf Schätzungen.

Abbildung 2: Bauvolumen nach Produzentengruppen (2024)



Quelle: BBSR

Ausbau- und Bauhauptgewerbe erstellen jeweils rund ein Drittel des Bauvolumens. Das verbliebene Drittel der Bauproduktion entfällt auf Branchen außerhalb des Bausektors (siehe Infokasten). Ein Großteil der Beschäftigten ist mit rund 58 % der insgesamt knapp 2,3 Mio. Beschäftigten des Baugewerbes im Ausbaugewerbe tätig. Da das Ausbaugewerbe im Gegensatz zum Bauhauptgewerbe den wesentlichen Teil der Bestandsmaßnahmen umsetzt, reagiert das Ausbaugewerbe weniger auf konjunkturelle Schwankungen als das Bauhauptgewerbe. So hat im Ausbaugewerbe im Jahr 2024 die Beschäftigung noch leicht zugenommen, während sie im Bauhauptgewerbe gesunken ist.

Trotz gestiegener Baugenehmigungen ist das Niveau des Jahres 2021 mit 370.500 neuen Wohnungen noch nicht erreicht. 2024 lagen die Baugenehmigungen mit 209.500 Wohnungen auf dem Niveau des Jahres 2011. Von diesem niedrigen Niveau ausgehend haben die Baugenehmigungen 2025 um 12,6 % zugenommen. Das entspricht insgesamt 233.300 Wohnungen oder 23.700 Wohnungen mehr als 2024. Derzeit ist nicht absehbar, wann das Niveau von 2021 wieder erreicht wird.

Tabelle 2: Entwicklung im Baugewerbe

|   | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Baugewerbe insgesamt</b>   |       |       |       |       |       |       |
| ■ Bauvolumen <sup>a</sup>   | 350,5 | 349,4 | 327,6 | 292,7 | 280   | 263,8 |
| ■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000)   | 2.254 | 2.266 | 2.268 | 2.214 | 2.163 | 2.126 |
| ■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)  | 323,0 | 324,5 | 323,8 | 320,3 | 320,1 | 325,5 |
| <b>davon Bauhauptgewerbe</b>  |       |       |       |       |       |       |
| ■ Bauvolumen <sup>a</sup>   | 179,1 | 177,8 | 171,5 | 156,4 | 148,4 | 140   |
| ■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>b</sup>  | 948,6 | 962   | 964   | 948   | 928   | 904   |
| ■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>d</sup>   | 82,0  | 83,1  | 82,7  | 80,2  | 79,3  | 76,8  |
| <b>davon Ausbaugewerbe</b>  |       |       |       |       |       |       |
| ■ Bauvolumen <sup>a</sup>   | 171,4 | 171,6 | 156,1 | 136,3 | 131,6 | 123,8 |
| ■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>b,c</sup>  | 1.306 | 1.304 | 1.304 | 1.265 | 1.235 | 1.221 |
| ■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>e</sup>   | 241   | 241,4 | 241,1 | 240,1 | 240,8 | 248,7 |
| <b>Bauvolumen<sup>a</sup> insgesamt</b>   | 534,3 | 534,1 | 511,9 | 468,9 | 448,5 | 417,9 |
| reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent   | -3,0  | -3,1  | -5,4  | -3,5  | 5,3   | 1,1   |
| (a) Nominales Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. €; Berechnung des DIW Berlin.<br>(b) In Baubetrieben (Bauhauptgewerbe inkl. Bauträger) beschäftigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Selbstständige; vom DIW in Jahresmittelwerte umgerechnet.<br>(c) Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2021 Schätzung des DIW.<br>(d) Alle Betriebe; Ergebnisse der Totalerhebung des Statistischen Bundesamtes; Stand jeweils Ende Juni.<br>(e) Anzahl steuerpflichtige Firmen (in 1.000); gemäß Umsatzsteuerstatistik; für 2022 Schätzung des BBSR. |       |       |       |       |       |       |

# Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2025: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe: Berechnungen für das Jahr 2024. BBSR-Online-Publikation 56/2025. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2024: Bestandsinvestitionen 2022: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 80/2024. Bonn.

Danne, C.; Gornig, M.; Pagenhardt, L., 2025: Bauwirtschaft kehrt auf zurück auf Wachstumskurs. Wochenbericht Nr. 5-2025, Berlin. DOI: [https://doi.org/10.18723/diw\\_wb:2026-5-3](https://doi.org/10.18723/diw_wb:2026-5-3)

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2026a: 10,8 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025. Pressemitteilung Nr. 052 vom 18. Februar 2026. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26\\_052\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html) [abgerufen am 29.01.2026].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2026b: Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2025 um 6,8 % höher als im Vorjahr. Pressemitteilung Nr. 061 vom 25. Februar 2026. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26\\_061\\_441.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_061_441.html) [abgerufen am 29.01.2026].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2026c: Baupreise für Wohngebäude im November 2025: +3,2 % gegenüber November 2024. Pressemitteilung Nr. 011 vom 9. Januar 2026. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26\\_011\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_011_61261.html) [abgerufen am 29.01.2026].

KfW Bankengruppe (Hrsg.), 2025: KfW-Kommunalpanel 2025. Zugriff: <https://repository.difu.de/handle/difu/355> [abgerufen am 29.01.2026].

## Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

## Kontakt

Christian Schmidt  
[christian.schmidt@bbr.bund.de](mailto:christian.schmidt@bbr.bund.de)

## Redaktion

Katina Gutberlet

## Satz und Layout

Yvonne Groh

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar:  
[www.bbsr.bund.de/veroeffentlichungen](http://www.bbsr.bund.de/veroeffentlichungen)

## Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>. Die Bedingungen der CC-Lizenz gelten nur für Originalmaterial.

DOI 10.58007/kz2m-xa13  
ISSN 3052-4237 (Online)  
ISBN 978-3-98655-143-8

Bonn, 2026

## Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: [www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter)