DAS
BAYERISCHE
BAUGEWERBE

KONJUNKTUR-PRESSEKONFERENZ DES LANDESVERBANDS BAYERISCHER BAUINNUNGEN

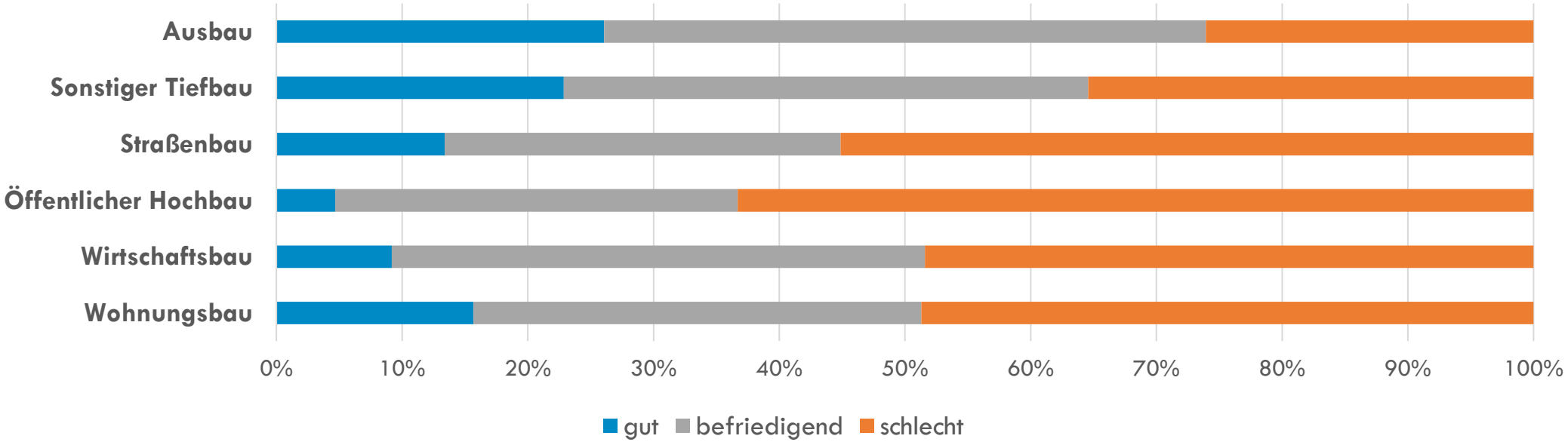
PRESSECLUB MÜNCHEN | 26.11.2025 | 10:30 UHR

Geschäftslage bleibt kritisch

Die angespannte Haushaltslage der Kommunen und die anhaltende wirtschaftliche Rezession schlagen sich weiterhin im Wirtschaftsbau sowie im Öffentlichen Hochbau und verstärkt im Straßenbau nieder. In diesen Bausparten schätzen nur die wenigsten Betriebe ihre Geschäftslage positiv ein: zwischen 5 Prozent (Öffentlicher Hochbau) und 13 Prozent (Straßenbau). Auch der Wohnungsbau leidet weiterhin an der Investitions-zurückhaltung aufgrund hoher Kosten, gestiegener Zinsen und fehlender Förderung.

Wie im Vorjahr bewerten nur 15 Prozent der in diesem Bereich tätigen Betriebe ihre Geschäftslage gegenwärtig als gut. Etwa auf gleichem Niveau wie im vergangenen Jahr schätzen die Unternehmen im sonstigen Tiefbau ihre Geschäftslage ein. Etwas besser läuft es im Ausbau. Hier bewerten 26 Prozent der Befragten ihre Geschäftslage als gut (Vorjahr: 22 Prozent).

Wie beurteilen Sie Ihre gegenwärtige Geschäftslage?

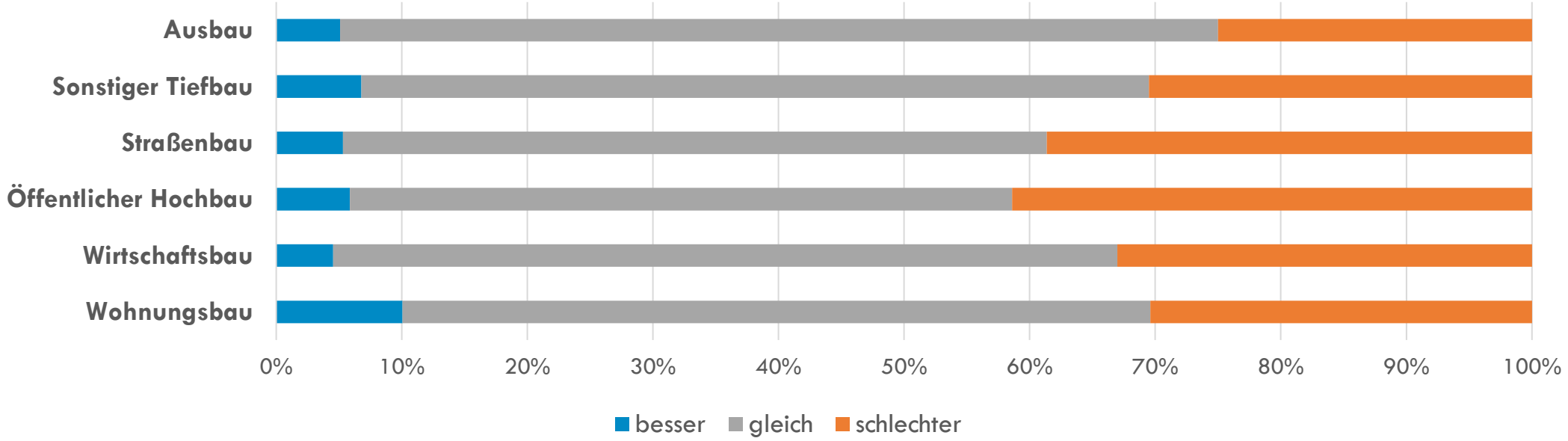


Vorsichtiger Optimismus im Wohnungsbau

Während im Vorjahr noch über die Hälfte alle befragten Unternehmen eine Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung erwarteten (53 Prozent), stimmen dem in der aktuellen Umfrage über alle Sparten nur noch 33 Prozent zu. Der Großteil der Betriebe erwartet eine gleichbleibende Entwicklung (61 Prozent), nur wenige Unternehmen (7 Prozent) blicken leicht optimistisch in die Zukunft.

Wenn auch zaghaft, geben die im Wohnungsbau tätigen Betriebe mit 10 Prozent die beste Prognose ab. Am pessimistischsten zeigen sich die Betriebe im Öffentlichen Hochbau – 41 Prozent erwarten hier eine schlechtere Geschäftsentwicklung. Im Straßenbau sind dies 39 Prozent und im Wirtschafsbau 33 Prozent.

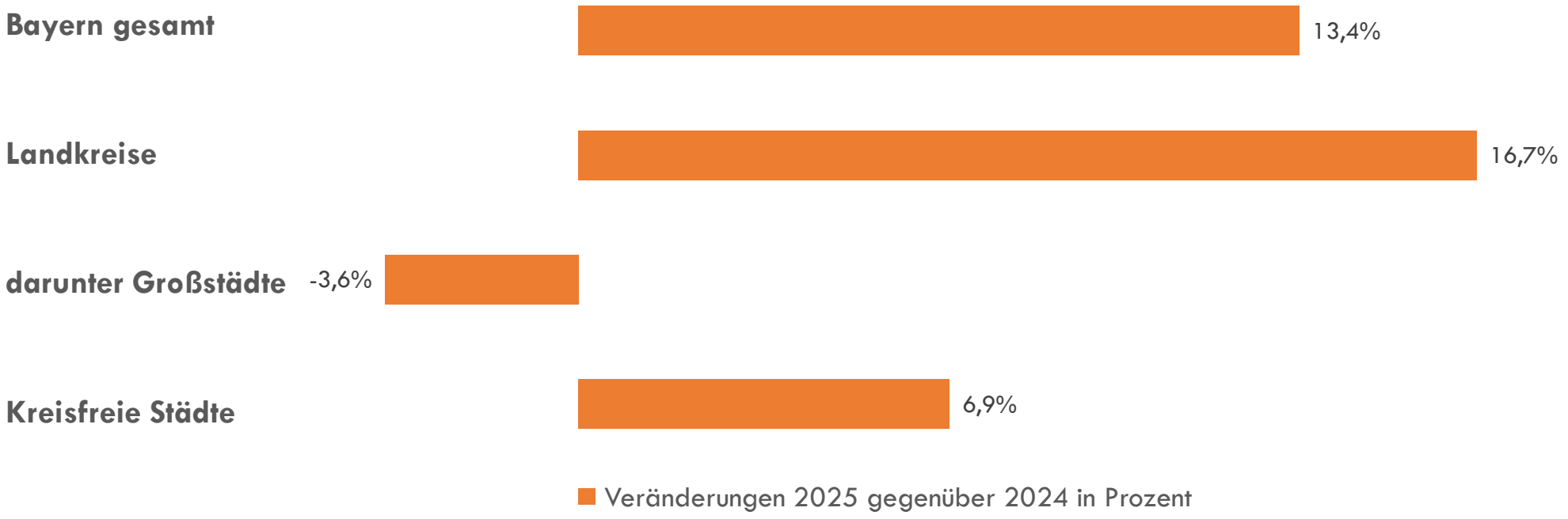
Welche Erwartungen haben Sie zur Geschäftsentwicklung in den nächsten 6 Monaten?



Leichter Anstieg der Baugenehmigungszahlen

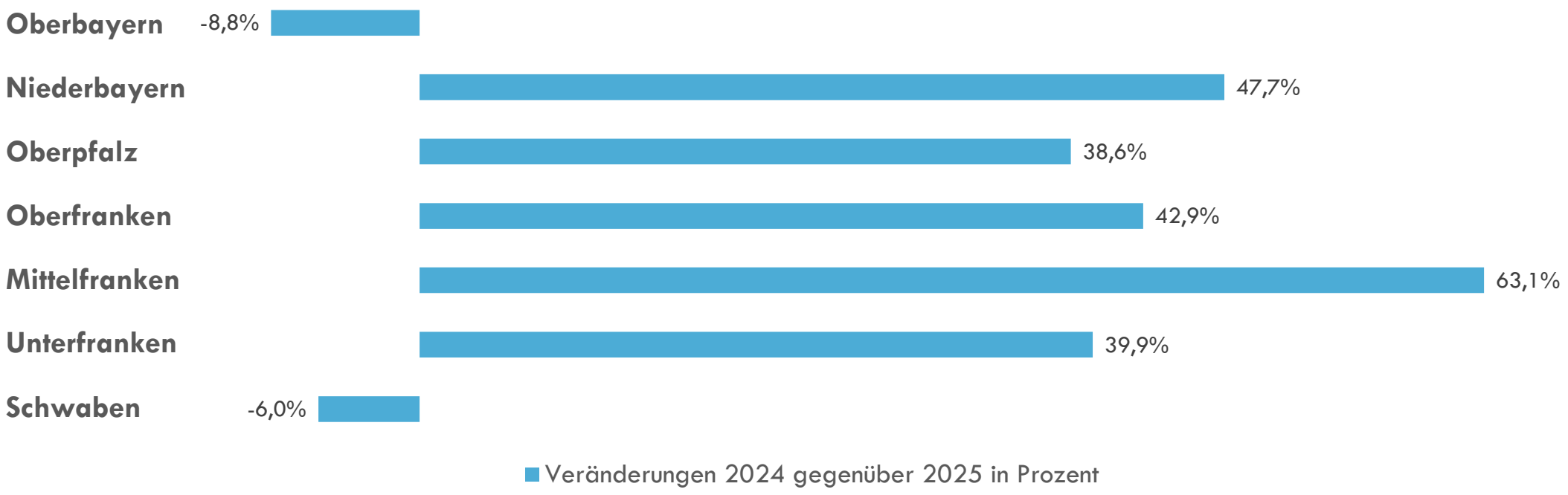
Von Anfang Januar bis Ende September 2025 wurden insgesamt 41.237 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Nach Auskunft des Bayerischen Landesamts für Statistik stieg das Genehmigungsvolumen im dritten Quartal 2025 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 13 Prozent (4.858 Wohnungen). Damit setzt sich durch das Jahr hindurch die Stabilisierung der Nachfrage auf niedrigem Niveau fort. Gestützt wird sie insbesondere durch den Einfamilienhausbau mit einem Anstieg um 21 Prozent. Die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser waren jedoch bis Ende 2024 bundesweit um 63 Prozent gegenüber 2021 eingebrochen.

Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern von Januar bis September 2025 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)



Im Vergleich der Genehmigungszahlen nach bayerischen Regierungsbezirken zeichnet sich eine Belebung vor allem im ländlichen Raum ab: Hier liegt Mittelfranken bei einem Anstieg der genehmigten Wohnungen mit 60 Prozent vorne, gefolgt von Niederbayern (48 Prozent), Oberfranken (43 Prozent), Unterfranken (40 Prozent) und der Oberpfalz (39 Prozent). Im Süden Bayerns – mit den Bezirken Oberbayern und Schwaben (-9 und -6 Prozent) – ist dagegen ein Rückgang zu verzeichnen. Speziell Wohnungsbaugenehmigungen in Großstädten gingen um -4 Prozent zurück. Der Wohnraummangel in den Ballungsgebieten zeigt die Wichtigkeit, attraktive Anreize für Investoren zu setzen und einen verlässlichen Förderkurs zu fahren.

Wohnungsbaugenehmigungen nach Regierungsbezirken von Januar bis September 2025 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

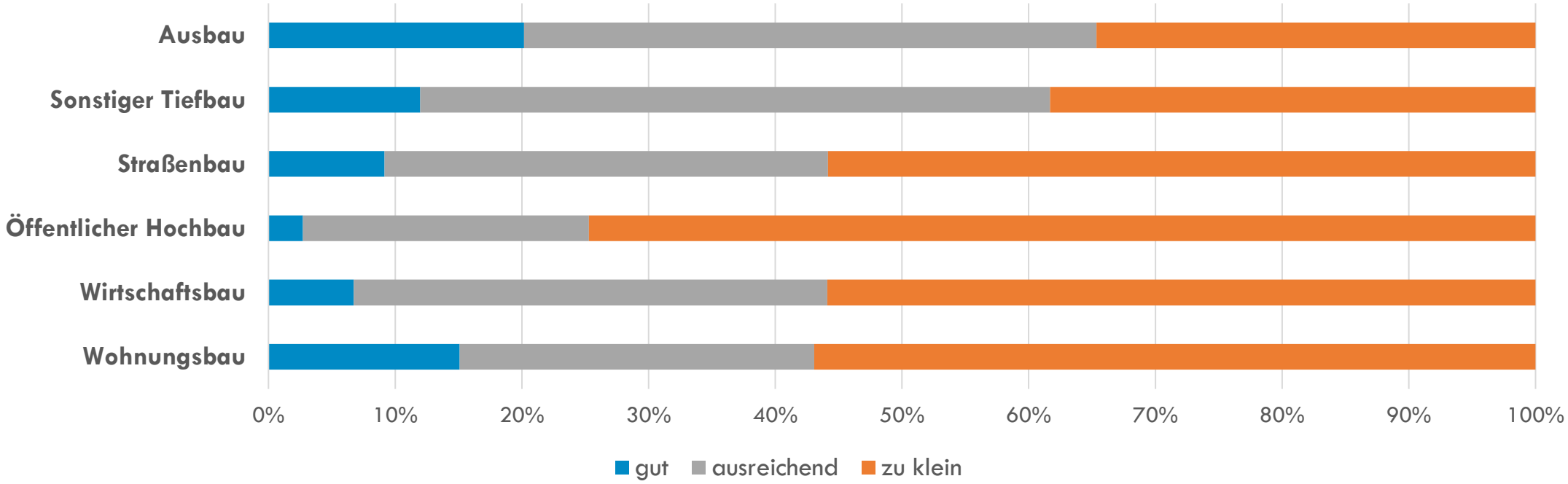


Auftragsbestände schwächeln weiterhin

Die Nachfrage im Öffentlichen Hochbau sowie im Straßenbau bleibt schwach. 75 Prozent der im Öffentlichen Hochbau tätigen Betriebe gaben in unserer Umfrage an, dass ihre Auftragsbestände zu klein seien. Konkret bezifferten 60 Prozent dieser Betriebe die aktuelle Reichweite ihrer Aufträge mit nur bis zu 6 Wochen – das ist besonders alarmierend, da die Projekte in diesen Sparten häufig eher längere Laufzeiten haben.

Auch im Wohnungsbau schätzt jedes zweite Unternehmen seinen Auftragsbestand immer noch als zu klein ein. Nur im Ausbau und im sonstigen Tiefbau beurteilen die Unternehmen ihre Auftragsbestände besser als im vergangenen Jahr: Nur noch 34 Prozent der Ausbaubetriebe haben zu wenig Aufträge (Vorjahr: 46 Prozent), wohingegen 20 Prozent einen guten und 40 Prozent einen ausreichenden Auftragsbestand angeben.

Wie beurteilen Sie Ihre Auftragsbestände?

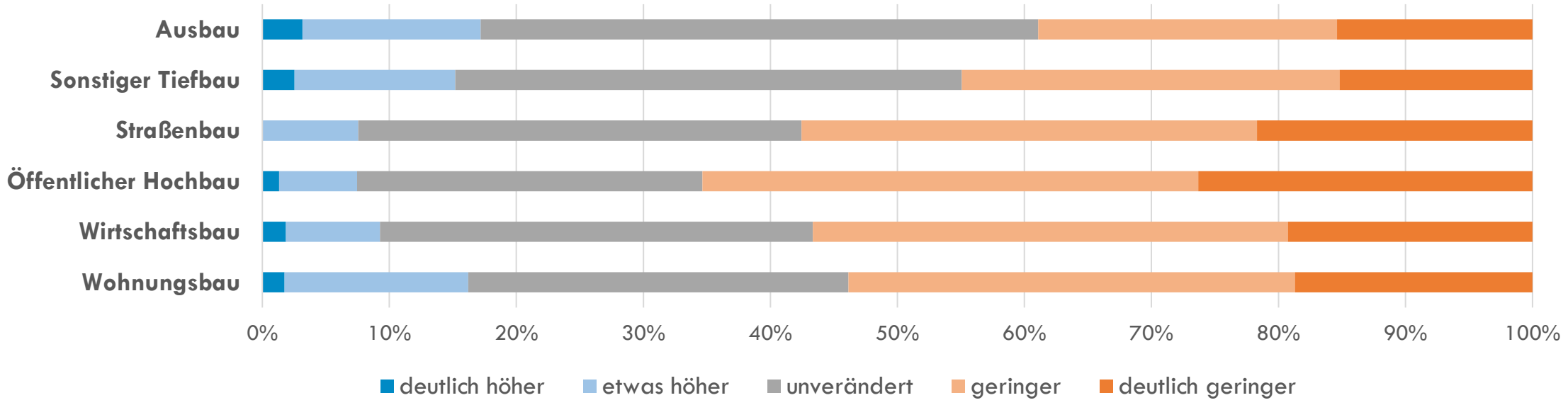


Fortlaufend Umsatzeinbußen in allen Sparten

Der geringen Nachfrage entsprechend hatten die Betriebe im Öffentlichen Hoch- und Straßenbau laut unserer Umfrage im Vergleich zum Vorjahr mit Umsatzeinbußen zu kämpfen: 65 Prozent der Unternehmen, die Öffentliche Hochbauprojekte umsetzen, gaben an, dass sich ihre Umsätze verringert oder deutlich verringert hätten. 58 Prozent der Straßenbauunternehmen schätzten ihre Umsätze ebenso ein. Auch der Wirtschaftsbau schwächelte mit 57 Prozent geringeren beziehungsweise deutlich geringeren Umsätzen im Jahr 2025.

Im Durchschnitt war jeder zweite Betrieb von sinkenden Umsätzen betroffen. Ausgewogener stellt sich die Umsatzentwicklung im Ausbaugewerbe und im sonstigen Tiefbau dar – hier geben knapp mehr als 15 Prozent der Betriebe leicht oder deutlich steigende Umsätze an. Auch beim Wohnungsbau ist ein leichter Aufwärtstrend zu erkennen: Im Vorjahr litten hier über 70 Prozent der Wohnungsbauunternehmen unter verringerten Umsätzen, in diesem Jahr waren es nur noch 50 Prozent. 17 Prozent gaben steigende Umsätze an (Vorjahr: 8 Prozent).

Die Umsätze entwickelten sich in 2025 gegenüber 2024 wie folgt …

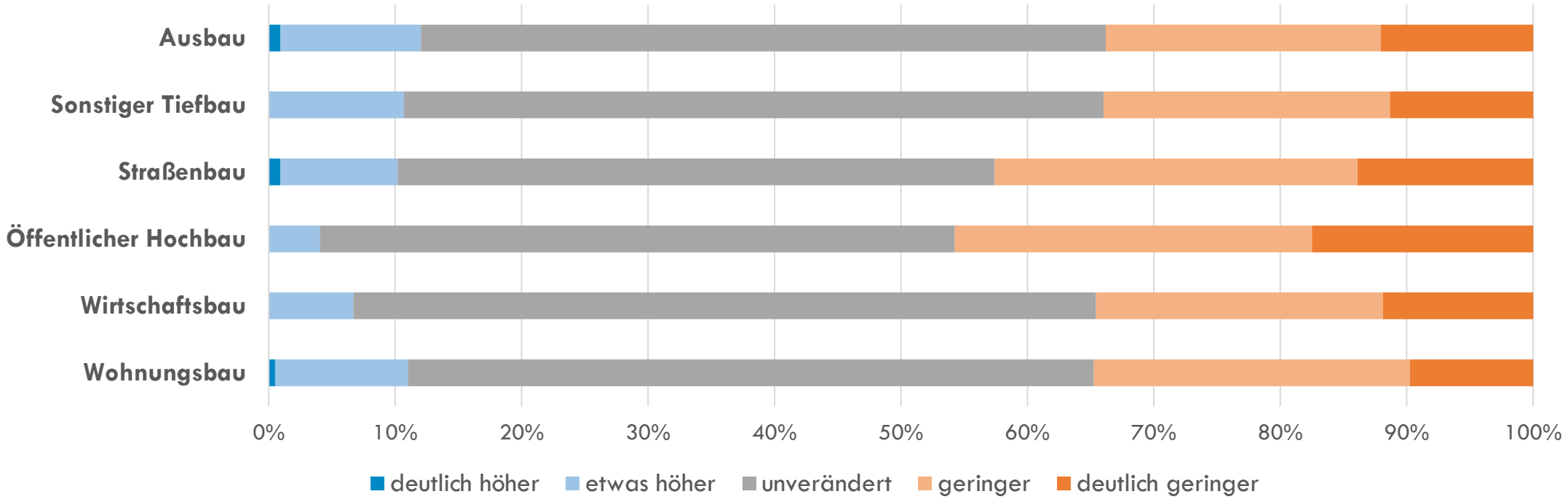


Umsatzprognose 2026: Noch keine Trendwende

Bei der Umsatzerwartung für 2026 bleiben vor allem Unternehmen, die für die Öffentliche Hand bauen, verhalten: Nur 4 Prozent gehen von einer Umsatzerhöhung aus und 46 Prozent erwarten, dass sich ihre Umsätze verringern oder deutlich verringern. Im Jahr zuvor hatten allerdings noch 61 Prozent dieser Betriebe mit sinkenden Umsätzen für das nächste Jahr gerechnet.

Positiver blicken unsere Mitgliedsbetriebe im Ausbaugewerbe, im Sonstigen Tiefbau und im Wohnungsbau in die Zukunft: Hier erhoffen sich jeweils über 10 Prozent eine Umsatzsteigerung (im Vorjahr lag diese Erwartung noch bei 8 Prozent und darunter). In den meisten Bausparten setzt sich somit ein vorsichtiger Optimismus durch, der sich bereits im Frühjahr angekündigt hatte.

Die Umsätze werden sich in 2026 gegenüber 2025 wie folgt entwickeln …

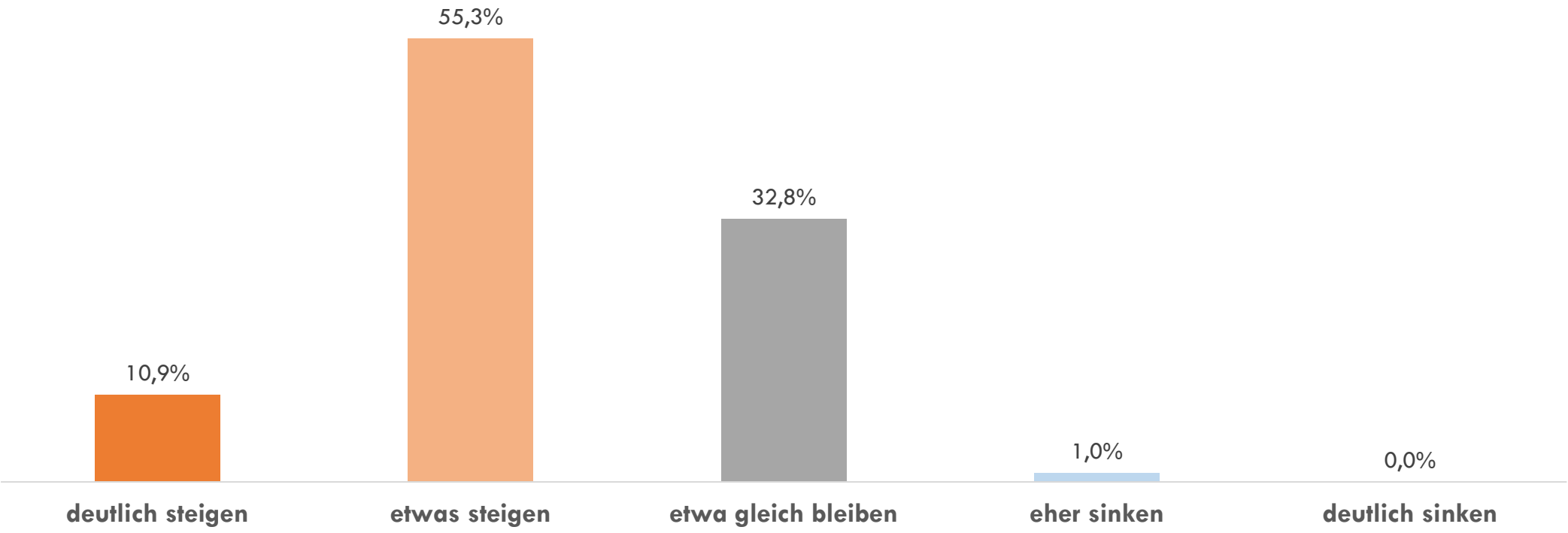


Einkaufspreise steigen weiter

Zuletzt hatten sich die Einkaufspreise für Bauprodukte und -materialien auf einem relativ hohen Niveau eingependelt. Laut Umfrage gehen 55 Prozent der Unternehmen davon aus, dass die Preise in den nächsten Monaten weiterhin zumindest leicht steigen werden.

Als besonders hoch werden aktuell die Preise für die Entsorgung von Bodenmaterial (63 Prozent) und für die Entsorgung von Bauschutt (57 Prozent) eingeschätzt. Gegenüber dem Vorjahr haben sich insbesondere die Preise für Holzprodukte um 27 Prozent erhöht.

Die Einkaufspreise werden in den nächsten Monaten …

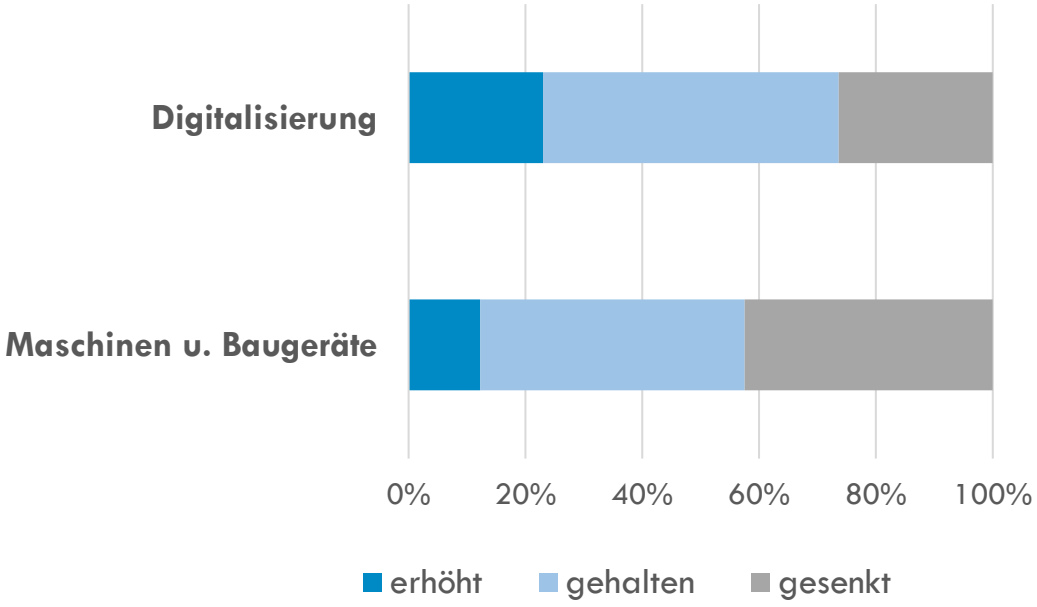


Investitionsbereitschaft ungebrochen

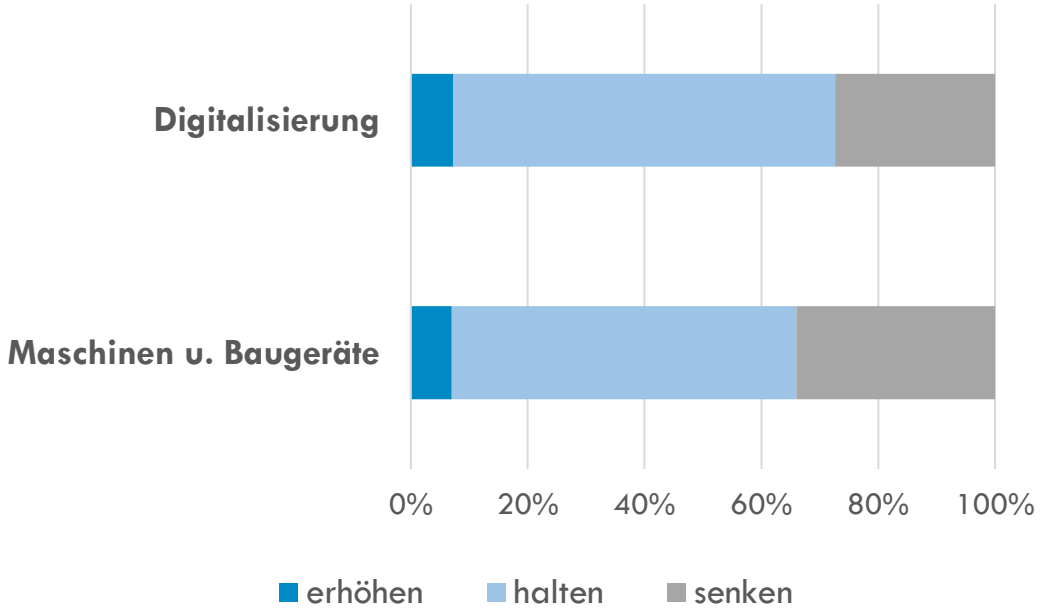
Die Unternehmen haben ihre Investitionen im laufenden Jahr gehalten und sogar gegenüber 2024 weiter erhöht: Vor allem in den Bereich Digitalisierung steigerten die Betriebe ihre Investitionen um 23 Prozent (Vorjahr: 16 Prozent). Die Unternehmen sehen den Bedarf, ihre Geschäftsabläufe zu digitalisieren und fahren an dieser Stelle keinen Sparkurs.

Für das Jahr 2026 zeigen die Zahlen der Umfrage, dass die Mehrheit der Bau- und Ausbauunternehmen ihre hohe Investitionsbereitschaft auf demselben Niveau aufrechthalten möchte. Angesichts der zögerlichen Umsatz- und Geschäftsprognose für das nächste Jahr ist es ein erfreuliches Zeichen, dass die Betriebe langfristig auf eine Besserung der Konjunktur hoffen und sich dafür jetzt schon gut aufstellen.

Unsere Investitionen haben wir in 2025 gegenüber 2024 …



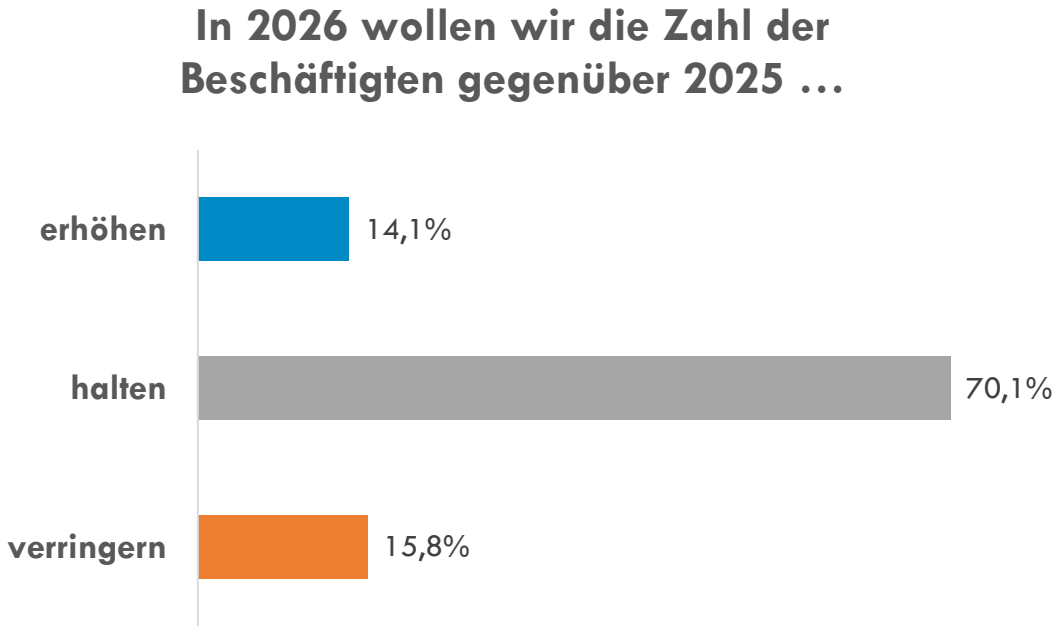
Unsere Investitionen werden wir in 2026 gegenüber 2025 …

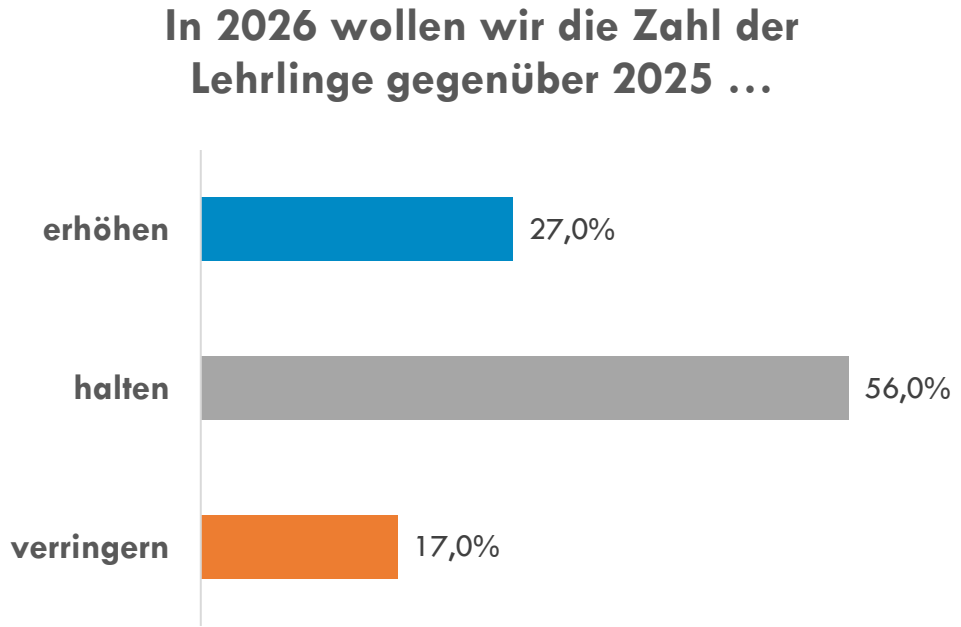


Zuversichtliche Personalplanung für 2026

Der vorsichtige Optimismus in den meisten Bausparten spiegelt sich auch in der Personalplanung für das Jahr 2026 wider. 70 Prozent der Bau- und Ausbauunternehmen wollen im kommenden Jahr die Zahl ihrer Beschäftigten halten und 14 Prozent wollen ihre Mitarbeiterzahl erhöhen (Vorjahr: 12 Prozent). Während vergangenes Jahr noch 18 Prozent ihr Personal abbauen wollten, sehen sich dazu aktuell im Hinblick auf das nächste Jahr nur noch 16 Prozent gezwungen.

Außerdem möchten 27 Prozent der Betriebe die Anzahl ihrer Auszubildenden weiter steigern (Vorjahr: 26 Prozent). Vor einem Jahr sahen sich noch 20 Prozent der Unternehmen gezwungen, weniger junge Menschen auszubilden, aktuell ist das nur bei 17 Prozent aller befragten Betriebe der Fall.

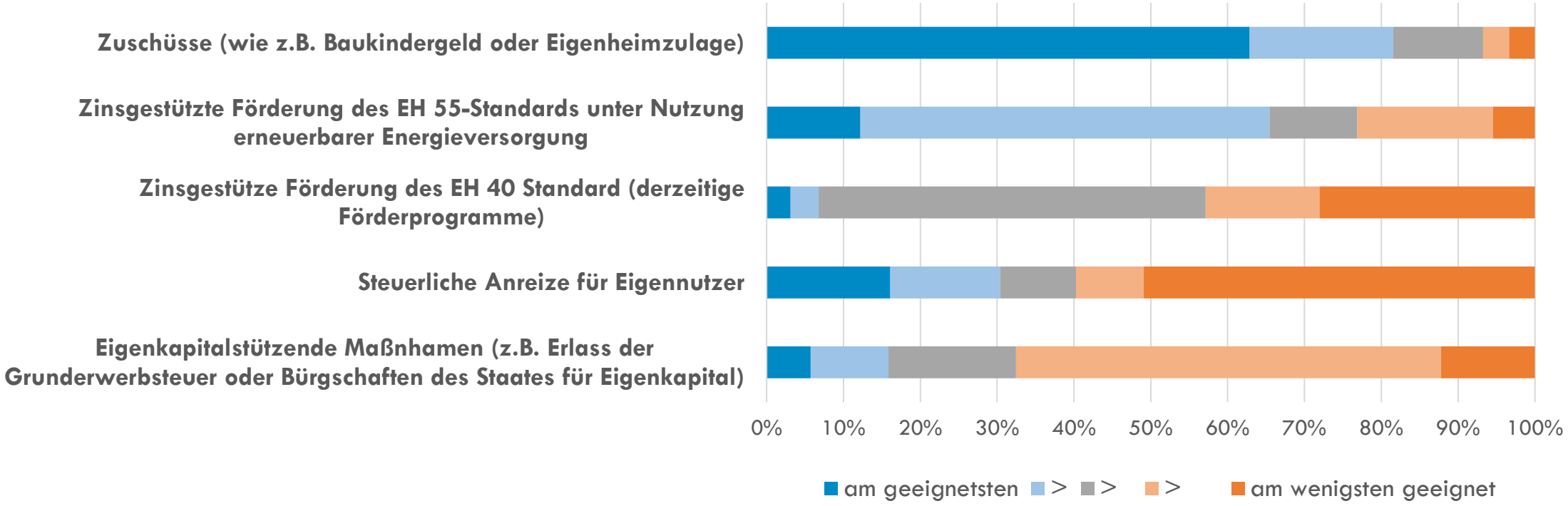




Geeignete Fördermaßnahmen für eine Wiederbelebung des Wohnungsbaus

Bauwillige brauchen ernsthafte Entlastungen – wie die jetzt endlich final beschlossene Wiederaufnahme des EH-55-Förderprogramms mit dem Zusatz der hundertprozentigen Nutzung Erneuerbarer Energien ab 2026. In unserer Umfrage gaben 71 Prozent der Betriebe an, dass sie diese Fördermaßnahme der Bundesregierung für besonders geeignet halten. Wir sehen hier eine echte Chance für die Wiederbelebung des Wohnungsbaus – allerdings nur bei einer Verstetigung des Förderprogramms und einer Aufstockung der KfW-Mittel, um einen weiteren Ansturm und abrupten Förderstopp zu vermeiden.

Welche Fördermaßnahmen halten Sie für am geeignetsten, um den Wohnungsbau zu forcieren?



Das Bayerische Baugewerbe in Zahlen (2026: Prognose)

	2025	2026
Anzahl der Beschäftigten	ca. 168.000	ca. 167.000
Baugewerblicher Umsatz	ca. 31.900.000 T€	ca. 32.200.000 T€
Anzahl der Betriebe	ca. 13.350	ca. 12.900

Eckdaten der LBB-Konjunkturprognose

Befragte Bau- und Ausbauunternehmen	2.764
Ausgewertete Antworten	483
- Davon Betriebe bis 49 Beschäftigte	443
- Davon Betriebe ab 50 Beschäftigte	40
Zeitraum der Befragung	10. Oktober – 31. Oktober 2025