

# Die Wohnbauleistung ging zurück

2023 sank die Wohnbauleistung von vormals 45.760 auf 42.230 Einheiten. Für die Zukunft gibt es aber leichte positive Signale.

Autorin: Elisabeth K. Fürst  
 Daten: Felicidad Ajdinovic, Mona Lederbauer

Um ein umfassendes Gesamtbild zu erhalten, gibt es wie jedes Jahr, ergänzend zu unserem hauseigenen Bauträger-Ranking, das österreichweite Ranking der Bauträgerdatenbank Exploreal. Es bildet die errichteten Wohneinheiten ab. Bei den Zahlen handelt es sich um Bauträger-Wohneinheiten (Wohnungen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Einfamilienhäuser) die 2023 in einem Bauträger-Projekt mit mindestens 5 neuen oder general-sanierten Wohneinheiten fertiggestellt wurden (keine EFH-Grundstücke, Serviced Apartments, betreutes Wohnen, Studentenheimplätze, WG-Plätze, Ferienwohnungen). Bei Projekten, bei denen mehrere Bauträgergruppen tätig sind, wurden die Wohn-

einheiten anteilig zugeordnet. Die Auswertung von Exploreal bezieht sich auf veröffentlichte Quellen. Entsprechen die Daten diesen Kriterien nicht, scheinen sie entsprechend auch nicht auf.

### Die Boomjahre sind Geschichte

2023 waren erstmals die kommenden Problem schon sichtbar. Sowohl für die Gewerblichen, als auch für die Gemeinnützigen. Exploreal-Geschäftsführer Alexander Bosak, zu den Zahlen: „Nach dem Rekordjahr 2022 war 2023 das erste Jahr, wo nach den Boomjahren der vergangenen Jahre die Wohnbauleistung im Neubau erstmals zurückging. Während die Anzahl der Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr noch leicht zulegen konnten,

nahmen sowohl die fertiggestellten geförderten Mietwohnungen aber auch die freifinanzierten Mietwohnungen signifikant ab. Der Trend der Abnahme der Wohneinheiten setzte sich auch im 2024 Jahr fort und wird 2025 noch deutlicher ausfallen. Es sind aber schon wieder erste zuversichtliche Signale erkennbar, da in letzter Zeit mehr Wohneinheiten publik gemacht wurden. Besonders positiv ist zu erwähnen, dass durch die Zinssenkungen im letzten Jahr, die Transaktionszahlen in ganz Österreich wieder deutlich zugelegt haben. Die Belebung der Nachfrage wird sich positiv auf neue Projektstarts auslösen unter der Voraussicht, dass die Banken wieder beginnen, verstärkt Projekte zu finanzieren.“

Foto: Adobe Stock/epmedia

## STÄRKSTE BAUTRÄGER: ÖSTERREICH



	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	HGVB	991,0
2	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Alpenland“	705,0
3	BUWOG Group	652,0
4	Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft	634,0
5	Zima Wohn- und Projektmanagement	628,0
6	Österreichisches Siedlungswerk	594,0
7	Gewog Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft	592,0
8	ARE Austrian Real Estate	588,7
9	Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“	567,0
10	Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft	555,0
11	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion	511,0
12	C&P Bauträger	510,0
13	BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft	506,0
14	GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen	502,0
15	Mischek Bauträger Service	448,5
16	Süba Bau und Projekterrichtung	420,0
17	Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft	413,5
18	Wiener Städtische Versicherung	399,0
19	Wohnbauvereinigung für Privatangestellte	389,5
20	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal	374,0



2023 wer das erste Jahr, in dem die Wohnbauleistung zurückging.

ALEXANDER BOSAK, GESCHÄFTSFÜHRER EXPLOREAL

STÄRKSTE BAUTRÄGER: KÄRNTEN



	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	Neue Heimat Kärnten	136,00
2	Innovation Wohnen Nageler	112,00
3	Kollitsch Immobilien	96,00
4	FSF Immobilien	72,00
5	Bauunternehmung Madile & Comp.	66,00
6	FSF Wohnanlage Oberfeldstraße	48,00
7	MC Hofstellen	47,00
8	Österreichisches Siedlungswerk	41,00
9	Matrix Immobilien und Bauträger	26,25
10	Adris Immobilien	26,25

STÄRKSTE BAUTRÄGER: SALZBURG



	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	Heimat Österreich	151,0
2	Wohnbau-Genossenschaft Bergland	108,0
3	Leitgöb Wohnbau Bauträger	90,0
4	Viktoria Wohnbau Regional	86,0
5	Kainz Projektentwicklung & Standortaufwertung	85,0
6	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“	81,0
7	Salzburger Siedlungswerk	72,0
8	Bausparerheim	70,0
9	Hans Myslik Betrieb	67,0
10	Soravia Investment Holding	62,0

Foto: Exploreal

STÄRKSTE BAUTRÄGER: VORARLBERG



	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige registrierte Genossenschaft	147,0
2	Zima Wohn- und Projektmanagement	145,0
3	Hefel Immobiliengruppe	131,0
4	Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau	112,0
5	Nägele Wohn- und Projektbau	101,0
6	Inside96	85,0
7	i+R Wohnbau	79,5
8	Atrium Bauträger	73,0
9	Rhomberg Bau	63,0
10	Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft	61,0

STÄRKSTE BAUTRÄGER: BURGENLAND



	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft	555
2	Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft	151
3	Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“	26
4	Casa Immobilien	23
5	Mitras Immobilien Investmentgesellschaft	16
6	Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft	14
7	Mroom Immobilien	12
8	Ödenburger Straße 4 Projektentwicklung	8
9	GS Immobilien	8
10	Möstl & Möstl Seevillen	5

STÄRKSTE BAUTRÄGER: STEIERMARK



	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	C&P Bauträger	510,0
2	GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft	502,0
3	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal	348,0
4	Kohlbacher	293,0
5	Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft	212,0
6	BE-WO Wohnbau- und Grundstücksverwertung	170,5
7	Mischek Bauträger Service	170,5
8	Trivalu Management	146,0
9	NHD New Home Development Immobilien	137,0
10	Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach	94,0

Foto: Adobe Stock

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**MEIN PROJEKT SUCHT EINEN MAKLER, DER VOM PLAN WEG VERKAUFEN KANN.**

Unser spezialisierter Bauträger-Service bietet eine umfassende Betreuung von der Stunde null an bis zur finalen Schlüsselübergabe. Profitieren Sie von der jahrelangen Erfahrung unserer Expert:innen und deren Sachverständnis.

[raiffeisen-immobilien.at](https://www.raiffeisen-immobilien.at)

**STÄRKSTE BAUTRÄGER: TIROL**



	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	Neue Heimat Tirol	274,3
2	Zima Wohn- und Projektmanagement	243,0
3	Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau	176,0
4	Ried & Ried	131,0
5	Eglo Immobilien	123,0
6	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden	118,0
7	Panorama Bauobjekt	116,0
8	ARE Austrian Real Estate	78,7
9	Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes	72,0
10	Planet Bauträger	70,0

**STÄRKSTE BAUTRÄGER: WIEN**



	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	HGVB	777,0
2	BUWOG Group	652,0
3	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion	511,0
4	Österreichisches Siedlungswerk	497,0
5	Süba Bau und Projektterrichtung	420,0
6	Gesiba	413,5
7	BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft	406,0
8	Wiener Städtische Versicherung	399,0
9	Gewog	396,0
10	Wohnbauvereinigung für Privatangestellte	358,5

**STÄRKSTE BAUTRÄGER: NIEDERÖSTERREICH**



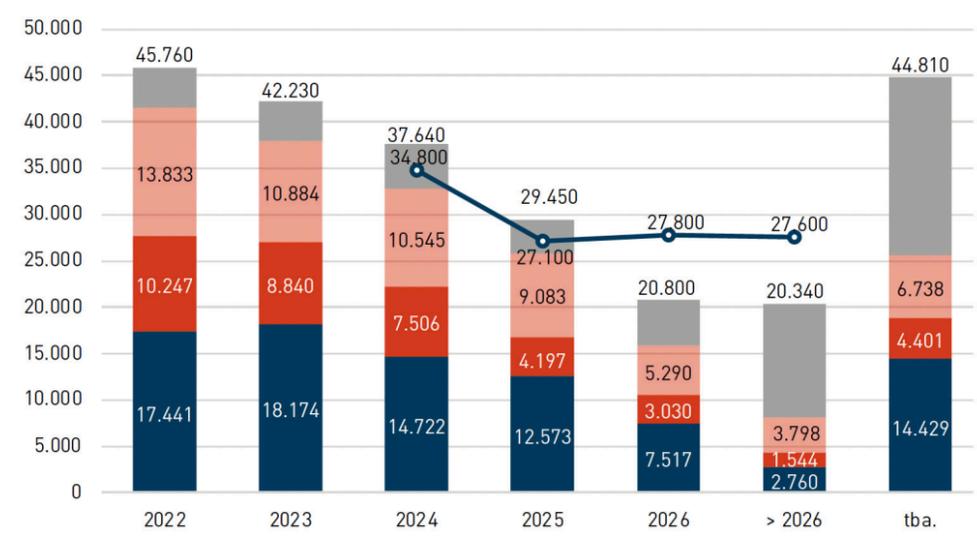
	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Alpenland“	705,0
2	Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft	634,0
3	Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft	303,0
4	Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft	264,0
5	Gewog Gemeinnützige Wohnungsbau- Gesellschaft	196,0
6	Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling	163,0
7	Heimat Österreich	156,5
8	Atlas Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft	138,0
9	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“	130,0
10	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft	129,0

**STÄRKSTE BAUTRÄGER: OBERÖSTERREICH**



	UNTERNEHMEN	WOHN-EINHEITEN
1	Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“	203,0
2	OÖ Wohnbau Gesellschaft	199,0
3	Neue Heimat Oberösterreich	184,0
4	Gerstl Bau	180,0
5	Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft	161,0
6	WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft	156,0
7	ARE Austrian Real Estate	143,0
8	WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft	137,0
9	Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft	121,0
10	GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz	119,0

**Pipeline Österreich**



**Aktuell publiziert**

- Eigentum
- Miete freifinanziert
- Miete gefördert
- Sonstige\*

**Prognostizierte Fertigstellungszahlen Gesamt**

Stand: 01.01.2025  
\* betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodelle, tba.



Foto:Exploreal

Mit dem WKO/Exploreal-Update des Q 2024 ist klar, dass es zu starken Einbrüchen kommt.



**Oberes Hausfeld, 1220 Wien**  
 - 145 frei finanzierte Eigentumswohnungen (33-110 m<sup>2</sup>)  
 - provisionsfrei vom Bauträger  
 - Geplante Fertigstellung: Sommer 2026  
 - Verkaufsstart: Frühjahr 2025



Dein neuer Ort, dein neues Zuhause – direkt an der U2!  
**hier blühst du doppelt auf!**

Beratung & Information:  
 Gernot J. Maczek, BA  
 +43 1 533 57 63  
 www.you2.at



Foto: Adobe Stock