



PRESSEMAPPE zur Pressekonferenz

Bauwirtschaft schrumpft das 5. Jahr in Folge

Wien | 27. Oktober 2026



The logo for BRANCHENRADAR, featuring the company name in a bold, sans-serif font next to a stylized radar graphic.

INHALT

Einladung zur Pressekonferenz.....	Seite 3
OTS-Pressemitteilung.....	Seite 4
Text zur Pressekonferenz.....	Seite 6
Vortragsunterlagen	Seite 12
Angaben zu BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH	Seite 25

BRANCHENRADAR Marktanalyse lädt zur Pressekonferenz

Thema:

Bauwirtschaft schrumpft das 5. Jahr in Folge

Aktualisierte Hochrechnung für 2026 und neue Prognose für 2027

Wenn es um die Lage der Bauwirtschaft geht, ist das Bild in der Öffentlichkeit nicht ganz stimmig. Zum einen berichten Medien über grandiose Erfolge bei Unternehmen der Bauindustrie, zum anderen über massive Einbrüche im Wohnungsneubau. Im Rahmen der Pressekonferenz wird die komplexe Lage entwirrt.

Beantwortet werden u.a. folgende Fragen:

- ...❖ Warum wuchsen einige Baukonzerne gegen den Trend?
- ...❖ Was konkret zog die Bauwirtschaft in den letzten Jahren nach unten?
- ...❖ Warum schlitterte der Wohnbau in die Krise und ist die Versorgung mit Wohnraum noch gesichert?
- ...❖ Wie entwickeln sich Wohnbau, Nicht-Wohnbau und Tiefbau im laufenden und im kommenden Jahr?
- ...❖ Kann das Sanierungsgeschäft die Baukonjunktur stabilisieren?

Ihr Gesprächspartner: Andreas Kreutzer, Geschäftsführer



Ort: Presseclub Concordia Clubraum, Bankgasse 8, 1010 Wien

Zeit: Dienstag, 27. Oktober 2026, 10:00 Uhr

Um telefonische Anmeldung unter 01.470.65.10 DW 11 wird gebeten.

Rückfragehinweis:

Sabine Hengster | Tel: 01.470.65.10

BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH | www.branchenradar.com

Pressemitteilung | 27.10.2026

Bauwirtschaft schrumpft das 5. Jahr in Folge

Die österreichische Bauwirtschaft steckt seit Jahren in der Krise. Bei genauerem Hinsehen wird jedoch klar, dass bislang im Wesentlichen nur der schwache Wohnbau die Branche nach unten zog.

[Wien | 27.10.2026] Zwischen 2020 und 2026 erhöhte sich der Bauproduktionswert (BPW) im Hoch- und Tiefbau um 22 Prozent auf zuletzt prognostizierte € 70,8 Mrd. Preisbereinigt ist die Lage weitaus negativer. Die Nachfrage sank seit 2021 weitgehend konstant, kumuliert liegt die Branche heuer vermutlich um gut 12 Prozent unter dem Niveau von 2020. „Das bedeutet: Die Bauwirtschaft schrumpft heuer voraussichtlich das 5. Jahr in Folge“, sagt Andreas Kreutzer von BRANCHENRADAR Marktanalyse. Die erhebliche Differenz zwischen nominaler und realer Entwicklung erklärt sich durch die massiven Preissteigerungen der letzten Jahre. Insgesamt erhöhten sich die Baupreise für den Hoch- und Tiefbau zwischen 2020 und 2025 um ein Drittel, im Hochbau um 38 Prozent, im Tiefbau um 26 Prozent, wobei der Anstieg vor allem aus Preissprüngen in den Jahren 2021 bis 2023 resultierte. Angeschoben wurde die Teuerung zuerst von höheren Materialpreisen, danach auch von steigenden Personalkosten infolge der Abgeltung der Inflation im Rahmen der KV-Verhandlungen.

Der Rückgang war bis 2025 alleine auf den Hochbau zurückzuführen, der real um 16 Prozent erodierte. Innerhalb des Hochbaus war es praktisch zur Gänze der Wohnbau, der für das Minus verantwortlich zeichnete. Der Wohnungsneubau brach real um 30 Prozent, die Renovierung im Wohnbau um real 14 Prozent ein. Der Nicht-Wohnbau entwickelte sich hingegen weitgehend stabil. Und der Tiefbau wuchs substanziell um real 12 Prozent. „Auch im laufenden Jahr schrumpft die Bauproduktion preisbereinigt voraussichtlich nochmals um drei Prozent, wobei der Rückgang abermals ausschließlich vom Hochbau kommt. Der Tiefbau wächst indessen konstant um real zwei Prozent“, prognostiziert Kreutzer.

Versorgung mit ausreichend Wohnraum in Gefahr?

Der Rückgang im Wohnungsneubau war die Folge eines Einbruchs bei den Neubaugenehmigungen. Zwischen 2020 und 2025 reduzierte sich die Anzahl der zum Bau freigegebenen Wohneinheiten um mehr als die Hälfte. Das Bittere dabei ist, dass dieser Rückgang bislang noch gar nicht zur Gänze in der Bauwirtschaft angekommen ist. Denn die Baubeginne sanken im selben Zeitraum „nur“ um 42 Prozent, die Baufertigstellungen um 34 Prozent. Und für heuer rechnet BRANCHENRADAR Marktanalyse mit einem Rückgang der Wohnbaugenehmigungen um nochmals rund fünf Prozent gegenüber Vorjahr.

Die negative Entwicklung hat mehrere Ursachen. Zum einen schossen die Bewilligungszahlen in den Jahren vor 2020 über den Wohnungsbedarf für Hauptwohnsitze hinaus. Im Jahr 2011 wurden noch 12,9 Wohneinheiten (WE) je 1.000 Privathaushalte genehmigt, 2017 waren es 18,5. Erklären lässt sich das mit dem damaligen Run auf „Betongold“ infolge der Zinspolitik der EZB, dem Bau von touristischen Apartmenthäusern, die als Wohngebäude eingereicht wurden sowie mit einer vermehrten Anzahl an Nebenwohnsitzen. „Dass es deshalb irgendwann zu einer Konsolidierung des Hype kommen musste, war schon damals klar“, betont Kreutzer. „Mittlerweile hat man aber ein Niveau erreicht, das in der Tat die Sorge wachsen lässt, ob der notwendige Wohnraum noch abgesichert werden kann“. Im Jahr 2025 wurden je 1.000 Privathaushalte nur noch 7,6 WE zum Bau freigegeben, also um 40 Prozent weniger als 2011.

Neben einer zu erwartenden Marktkonsolidierung gab es natürlich noch eine Reihe von anderen Gründen für den rückläufigen Wohnungsneubau: steigende Zinsen und ein höherer Eigenmittelanteil für private Haushalte bei Fremdfinanzierung, die bereits erwähnte Explosion bei den Baupreisen sowie zunehmend schrumpfende Baulandreserven, wodurch nicht nur die Verfügbarkeit von Bauland sank, sondern auch die Grundstückspreise signifikant stiegen, um nur einige zu nennen. Darüber hinaus wurden die Bauverfahren immer komplexer und teurer und ein Gold Plating bei Normen und technischen Bauvorschriften feuert die Baupreise weiter an. „Wir brauchen dringend und zeitnah eine Deregulierung in allen Bereichen“, fordert Kreutzer, „Ansonsten ist nicht ausgeschlossen, dass der Wohnungsmarkt in naher Zukunft kollabiert“.

Prognose für 2027

BRANCHENRADAR Marktanalyse rechnet für Prognosen immer mehrere Szenarien. Im „Best Case“ steigen die Baugenehmigungen im kommenden Jahr voraussichtlich bei allen Gebäudetypen. Infolge sollte sich die Bauproduktion im kommenden Jahr real auf Vorjahresniveau stabilisieren, wobei der Wohnbau und der Tiefbau jeweils um zwei Prozent wachsen und nur noch der Nichtwohnbau weiter erodiert. „Im Jahr 2028 sollte dann aber zumindest der Bauwirtschaft – alles in allem – die Trendwende gelingen“, gibt sich Kreutzer optimistisch, „Die Immobilienbranche wird allerdings noch etwas länger warten müssen. Bei den Wohnungsfertigstellungen sehen wir einen Aufschwung frühestens 2029“.

Weitere Informationen:

Die komplette Pressemappe finden Sie auf unserer Website unter der Rubrik „PRESSE“

Link: <https://www.branchenradar.com/de/presse/pressekonferenz-vom-27102026/>

Gerne können Sie uns auch persönlich kontaktieren.

Ansprechpartner: Andreas Kreutzer

Tel.: +43 1 470 65 10 | E-Mail: ak@branchenradar.com

Text zur Pressekonferenz

Bauwirtschaft schrumpft das 5. Jahr in Folge

Die österreichische Bauwirtschaft steckt seit Jahren in der Krise. Bei genauerem Hinsehen wird jedoch klar, dass im Wesentlichen nur der schwache Wohnbau die Branche nach unten zieht. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und reichen von einer zuvor überhitzten Wohnungsproduktion, über explodierende Bau- und Grundstückspreise bis hin zu einer verfehlten Ordnungspolitik.

Wenn es um die Lage der Bauwirtschaft geht, ist das Bild in der Öffentlichkeit nicht ganz stimmig. Zum einen berichten Medien über grandiose Erfolge bei Unternehmen der Bauindustrie, zum anderen über massive Einbrüche im Wohnungsneubau. Infolge tun sich nicht nur Journalisten und Politiker schwer, die Situation möglichst realistisch einzuordnen. Die Schwierigkeit liegt darin, dass das Bauwesen in Österreich mitnichten ein monolithischer Branchenkörper ist. Die Struktur ist bekanntermaßen extrem fragmentiert.

Lässt man die EPU außen vor, gibt es in Österreich zirka 27.000 Bau- und Handwerksunternehmen mit insgesamt rd. 300.000 unselbständig Beschäftigten. Allerdings arbeiten in nicht einmal 6.800 Betrieben zehn oder mehr Arbeitnehmer. Mehr als 50 Beschäftigte gibt es in 3 Prozent, mehr als 250 Arbeitnehmer in 0,3 Prozent der genannten Unternehmen. Bei den 0,3 Prozent handelt es sich um lediglich 91 Arbeitgeber, die ein Fünftel aller Arbeitnehmer beschäftigen und ein Viertel der Gesamterlöse erzielen. Und etwa die Hälfte des Branchenumsatzes sowie der Arbeitsplätze lassen sich in den größten drei Prozent aller Bau- und Handwerksunternehmen verorten. Nicht zuletzt aufgrund dieser differenzierten Größenstruktur unterscheiden sich die Märkte und Zielgruppen der großen, mittleren und kleinen Betriebe fundamental. Wenn die Großen der Bauindustrie Rekordzahlen schreiben, bedeutet das nicht, dass es auch dem Rest der Branche gut geht.

Die Fakten zur Bauwirtschaft für den Zeitraum 2020 bis 2026e

Zwischen 2020 und 2026 erhöhte sich der Bauproduktionswert (BPW) im Hoch- und Tiefbau um 22 Prozent auf zuletzt prognostizierte € 70,8 Mrd. Preisbereinigt ist die Lage weitaus negativer. Die Nachfrage sank seit 2022 weitgehend konstant, kumuliert liegt die Branche heuer vermutlich um gut 12 Prozent unter dem Niveau von 2020. Das bedeutet: Die Bauwirtschaft schrumpft heuer voraussichtlich das 5. Jahr in Folge.

Die erhebliche Differenz zwischen nominaler und realer Entwicklung erklärt sich durch die massiven Preissteigerungen der letzten Jahre. Insgesamt erhöhten sich die Baupreise für den Hoch- und Tiefbau zwischen 2020 und 2025 um ein Drittel, im Hochbau um 38 Prozent, im Tiefbau um 26 Prozent, wobei der Anstieg vor allem aus Preissprüngen in den Jahren 2021 bis

2023 resultierte. Angeschoben wurde die Teuerung zuerst von höheren Materialpreisen, danach auch von steigenden Personalkosten infolge der Abgeltung der Inflation im Rahmen der KV-Verhandlungen.

Die Baupreise steigen damit seit Jahren erkennbar rascher als die Inflation. Die Verbraucherpreise liegen aktuell um knapp ein Drittel über dem Wert von 2020, die Baupreise im Wohnbau haben sich um nahezu 41 Prozent verteuert. Und das schlägt auch auf die Wohnungsmieten durch, die ebenfalls um knapp 41 Prozent expandierten, trotz Mietpreisdeckel und sonstigen Restriktionen bei der Mietanpassung. Der Grund dafür ist, dass „Deckel“ und Ähnliches zwar den Anstieg bei Bestandsmieten bremsen, aber nicht bei Neu- oder Erstvermietungen.

Doch warum entwickelten sich dennoch einige Unternehmen der Bauindustrie besser als die Bauwirtschaft in Summe? Um diese Frage zu beantworten, ist ein Blick auf die unterschiedlichen Bausparten notwendig.

Zwischen 2020 und 2025 schrumpfte der Bauproduktionswert im Hoch- und Tiefbau insgesamt – preisbereinigt - um rund neun Prozent. Der Rückgang war bis 2025 alleine auf den Hochbau zurückzuführen, der real um 16 Prozent erodierte. Innerhalb des Hochbaus war es praktisch zur Gänze der Wohnbau, der für das Minus verantwortlich zeichnete. Der Wohnungsneubau brach real um 30 Prozent, die Renovierung im Wohnbau um real 14 Prozent ein. Der Nicht-Wohnbau entwickelte sich hingegen weitgehend stabil. Hier reduzierte sich der BPW real nur um ein Prozent. Und der Tiefbau wuchs substanziell um real 12 Prozent. Der Tiefbau sowie der Nicht-Wohnbau erklären somit im Wesentlichen die guten Zahlen bei einigen Big Playern der Bauindustrie. Denn der Tiefbau und der großvolumige NWB sind deren Kernmärkte. Das Baugewerbe ist hingegen eher im Wohnbau und im kleinvolumigen NWB tätig und im Tiefbau vorrangig mit Instandhaltung beschäftigt.

Auch im laufenden Jahr schrumpft die Bauproduktion preisbereinigt voraussichtlich nochmals um drei Prozent, wobei der Rückgang abermals ausschließlich vom Hochbau kommt. Der Tiefbau wächst indessen konstant um real zwei Prozent. Im Hochbau schwächelt weiterhin der Wohnungsneubau und jetzt auch der NWB. Grund dafür ist nicht zuletzt der Einbruch bei Logistikgebäuden, die den NWB die letzten Jahre stützten. Überraschend positiv entwickelt sich heuer hingegen die Renovierung im Wohnbau. Wir gehen real von einem Plus von 4 Prozent aus. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Sanierungsförderung im Wesentlichen auf den Heizungstausch konzentrierte, war dieser Anstieg nicht zu erwarten. Offenbar haben aber die steigenden Energiekosten den Leidensdruck vielerorts derart erhöht, dass man auch ohne Förderungen investierte, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern (MFH). Und da man nicht auf Förderzusagen warten musste, kamen die Investitionen am Markt überaus schnell an.

Die Entwicklung des Wohnbaus

Der Rückgang im Wohnungsneubau war die Folge eines Einbruchs bei den Neubaugenehmigungen. Zwischen 2020 und 2025 reduzierte sich die Anzahl der zum Bau freigegebenen Wohneinheiten um mehr als die Hälfte. Und auch heuer rechnet BRANCHENRADAR Marktanalyse mit einem Rückgang um nochmals rund fünf Prozent gegenüber Vorjahr. Das Bittere dabei ist, dass dieser Rückgang bislang noch gar nicht zur Gänze in der Bauwirtschaft angekommen ist. Denn die Baubeginne sanken im selben Zeitraum „nur“ um 42 Prozent, die Baufertigstellungen um 34 Prozent. Was wiederum erklärt, warum im laufenden Jahr die Baubeginne (-12% geg. VJ) nun rascher schrumpfen als die Baugenehmigungen.

Es stellt sich daher die Frage: Bauen wir noch im ausreichenden Umfang, um den notwendigen Wohnraum abzusichern? Um diese zu beantworten, muss man den Beobachtungszeitraum erweitern. Im Jahr 2025 wurden insgesamt nur noch knapp 32.000 Wohneinheiten in neuen Gebäuden genehmigt. Das waren – wie bereits erwähnt – um rund 50 Prozent weniger als 2020, allerdings im Vergleich zu 2005 beträgt der Rückgang nur 14 Prozent. Allerdings wuchs die Bevölkerung seit 2005 um 12 Prozent und die Anzahl der Privathaushalte¹ seit 2011 sogar um 14 Prozent. Dass die Baugenehmigungen bis 2017 grundsätzlich stiegen, war daher nicht zuletzt auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zurückzuführen. Allerdings schoss man über den Wohnungsbedarf für Hauptwohnsitze hinaus. Denn im Jahr 2011 wurden 12,9 Wohneinheiten (WE) je 1.000 Privathaushalte genehmigt, 2017 waren es 18,5. Erklären lässt sich das mit dem damaligen Run auf „Betongold“ infolge der Zinspolitik der EZB, dem Bau von touristischen Apartmenthäusern, die als Wohngebäude eingereicht wurden sowie von einer vermehrten Anzahl an Nebenwohnsitzen. Der Rückgang bei den Baugenehmigungen und ein Jahr später auch bei den Fertigstellungen ist daher zweifellos auch auf eine Marktkonsolidierung zurückzuführen. Mittlerweile hat man aber ein Niveau erreicht, das in der Tat die Sorge wachsen lässt, ob der notwendige Wohnraum noch abgesichert werden kann: Im Jahr 2025 wurden je 1.000 Privathaushalte nur noch 7,6 WE zum Bau freigegeben, also um 40 Prozent weniger als 2011. Bei den Fertigstellungen lag man mit 9,4 WE je 1.000 Privathaushalte zwar nur knapp unter dem Niveau von 2011, wenn man jedoch die Bewilligungszahlen weiterführt, kann man jetzt schon sagen, dass auch die Fertigstellungen deutlich unter das erforderliche Maß rutschen werden.

Neben einer zu erwartenden Marktkonsolidierung gab es natürlich noch eine Reihe von anderen Gründen für den rückläufigen Wohnungsneubau: steigende Zinsen und ein höherer Eigenmittelanteil für private Haushalte bei Fremdfinanzierung, die bereits erwähnte Explosion bei den

¹ Bei den Privathaushalten steht die Zeitreihe erst ab dem Jahr 2011 zur Verfügung, weil Statistik Austria in den Jahren davor für die Zählung eine andere Methodik verwendete und daher keine ab 2005 durchgängig konsistente Zeitreihe zur Verfügung steht.

Baupreisen, zunehmend schrumpfende Baulandreserven, wodurch nicht nur die Verfügbarkeit von Bauland sank, sondern auch die Grundstückspreise signifikant stiegen, um nur einige zu nennen.

Nichtsdestoweniger zeigen die Zahlen, dass der Wohnungsneubau wieder in die Gänge kommen muss, möchte man den notwendigen Wohnraum auch in Zukunft absichern. Wie deutlich dieser Aufschwung ausfallen muss, ist regional höchst unterschiedlich. Zwischen 2020 und 2025 wurden bundesweit im Schnitt 31 neue Wohnungen je 1.000 Einwohner zum Neubau genehmigt. Deutlich mehr Wohnungen je 1.000 Einwohner wurden in Vorarlberg (Index 127) bewilligt sowie im Burgenland (Index 115) und in Wien (113). Über dem Österreich-Durchschnitt lag man auch in Tirol (Index 108). Alle anderen Länder lagen mehr oder weniger deutlich darunter. Die Schlusslichter bilden Salzburg und Kärnten mit 12 bzw. 20 Prozent weniger Wohnbaubewilligungen je 1.000 Einwohner als im Bundesmittel.

Ob der erforderliche Aufschwung gelingt, ist allerdings nicht alleine von den potentiellen Bauherren abhängig. Auch die Politik steht hierfür in der Verantwortung. Dabei geht es nicht alleine um die Höhe der Wohnbauförderung, sondern vor allem um den ordnungspolitischen Rahmen. Denn dieser ist speziell im Objektwohnbau mittlerweile eng gesteckt. Die Bauverfahren werden aufgrund steigender Auflagen komplexer und dauern mitunter Jahre. Mittlerweile beträgt alleine der Verfahrensaufwand 15 Prozent und mehr der gesamten Errichtungskosten. Darüber hinaus treibt ein Gold Plating bei Normen und technischen Bauvorschriften die Baupreise. In Deutschland hat man das Problem mit dem Gold Plating erkannt und ist gerade dabei – auf Bundesebene – mit dem sog. Gebäudetyp E eine kostengünstigere Form des Wohnbaus auf den Weg zu bringen. Dieser entspricht in allen Punkten dem aktuellen Stand der Technik, geht aber nicht mehr darüber hinaus. In Hamburg wird so ein Konzept bereits umgesetzt (Hamburger Baustandard). Die Kostenersparnis liegt bei rund 20 Prozent gegenüber den bisher angewandten Normen und Vorschriften. In Österreich gibt es eine ähnliche Initiative. Bei uns nennt man sie „Bauen außerhalb der Norm“. Im Gegensatz zum deutschen Nachbarn geht in Österreich auf gesetzlicher Ebene aber wenig weiter. Bei uns beschränkt sich leistbares Wohnen auf die bekannte Mietpreisbremse. Diese hilft möglicherweise alteingesessenen Mietern im Gebäudebestand, trägt aber nicht dazu bei, dass der Neubau auf breiter Front wieder leistbarer wird. Aber genau das brauchen wir, damit der Wohnbau wieder in die Gänge kommt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern steigen die Bewilligungszahlen mittlerweile wieder das 6. Quartal in Folge. Bei Mehrfamilienhäusern hält die Talfahrt hingegen an. Die Politik sollte darüber nachdenken, woran das liegen mag. Die von mir erwähnten Gründe könnten ein Weg zur Erkenntnis sein.

Neben der insgesamt mittlerweile zu geringen Wohnungsproduktion, zeigt die Entwicklung der vergangenen Jahre noch eine weitere Anomalie – wobei ein direkter Zusammenhang nicht ausgeschlossen werden kann: Trotz eines aktuell wieder höheren Interesses, verschwindet das Einfamilienhaus im Neubau zunehmend. Im Wohnungsbestand hat das Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH) einen Anteil von 45 Prozent. Ungefähr bis zum Jahr 2010 hat sich dieser Anteil

auch bei den Bewilligungen und Fertigstellungen widergespiegelt. Danach ging die Schere weit auf, zu Lasten des EZFH. Im Jahr 2025 entfielen nur noch ein Drittel aller Wohnbaugenehmigungen auf EZFH. Bei den Fertigstellungen war es 2024 nur etwas mehr als ein Viertel.

Verantwortlich für den schrumpfenden Anteil des Eigenheims im Neubau sind im Wesentlichen zwei Gründe: zum einen die sinkende Leistbarkeit, zum anderen aber auch die bewusste Limitierung. Nach Auffassung von Bodenschützern nehmen EZFH zu viel Fläche in Anspruch, weshalb der Bau von neuen Gebäuden bestmöglich unterbunden werden soll. Dass mittlerweile jedes 2. neue EZFH auf einem Grund errichtet wird, auf dem bereits zuvor ein abrisswürdiges EZFH stand, wird dabei geflissentlich ausgeblendet. Die sinkende Leistbarkeit ist hingegen real. Wir haben dafür eine Rechnung angestellt: Im Jahr 1980 benötigte man für den Bau eines EZFH in etwa das Äquivalent des durchschnittlichen verfügbaren Haushaltseinkommens von 3,2 Jahren. Im Jahr 2025 war dafür ein verfügbares Einkommen von mehr als sechs Jahren notwendig.

Die Entwicklung im Nicht-Wohnbau und Tiefbau

Der Nicht-Wohnbau entwickelte sich – wie bereits eingangs ausgeführt – in den Jahren 2020 bis 2025 nahezu seitwärts. Der Grund dafür lag im Wesentlichen am robusten Wachstum der Neubaugenehmigungen. Zwischen 2018 und 2023 wurden jährlich um fast 20 Prozent mehr neue Gebäude zum Bau freigegeben als in der Periode 2010 - 2017. Bis auf Handelsgebäude gab es in allen Gebäudesegmenten ein erkennbares Plus, vor allem bei Industrie- und Lagergebäuden mit rund plus 35 Prozent. Aber auch von Büro- und Verwaltungsgebäuden stiegen die Bewilligungszahlen signifikant (plus 21 Prozent). 2024 war dann aber der Boom vorbei und die Talfahrt setzte sich im letzten Jahr fort. Zwischen 2023 und 2025 sanken die Baubewilligungen um ein Drittel, wodurch sich auch der Rückgang der realen Bauproduktion im NWB im heurigen Jahr erklärt.

Im Tiefbau stieg der BPW zwischen 2020 und 2025 nominal um mehr als ein Viertel. Zuwächse gab es in beiden großen Bausegmenten, also sowohl im Verkehrswegebau (plus 11%) als auch im Leitungstiefbau. Allerdings war das Wachstum im Leitungstiefbau (+61%) um ein Vielfaches stärker als im Verkehrswegebau und Ersterer wurde insbesondere vom Kabelleitungstiefbau (+118%) angeschoben als Folge der Energiewende und Digitalisierung. Im heurigen Jahr setzt sich der Aufschwung ungebremst fort, wobei sich der Schwerpunkt zum Verkehrswegebau verlagert. Allerdings ist das lediglich eine Momentaufnahme. Das kann im kommenden Jahr wieder ganz anders aussehen.

Prognose für 2027

BRANCHENRADAR Marktanalyse rechnet für Prognosen immer mehrere Szenarien. Nachfolgend zeigen wir jenes für den „Best Case“. Demnach steigen die Baugenehmigungen im kommenden Jahr voraussichtlich bei allen Gebäudetypen. Vor allem im Geschoßwohnbau erwarten

wir ein deutliches Plus von mehr als 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr, allerdings ausgehend von einem historisch extrem niedrigen Stand. Laut unseren Aufzeichnungen wurden zuletzt im Jahr 2004 weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bewilligt als wir es für 2026 erwarten. Infolge sollte sich die Bauproduktion im kommenden Jahr real auf Vorjahresniveau stabilisieren, wobei der Wohnbau und der Tiefbau jeweils um zwei Prozent wachsen und nur noch der Nicht-Wohnbau weiter erodiert. Im Jahr 2028 sollte dann aber zumindest der Bauwirtschaft – alles in allem – die Trendwende gelingen. Die Immobilienbranche wird allerdings noch etwas länger warten müssen. Bei den Wohnungsfertigstellungen sehen wir einen Aufschwung frühestens 2029.

Vortragsunterlagen Pressekonferenz 27.10.2026

Bauwirtschaft schrumpft das 5. Jahr in Folge

Über BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH

Mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Analyse von Märkten

BRANCHENRADAR.com Marktanalyse ist eine der führenden Adressen für Marktstudien und Wettbewerbsanalysen im DACH-Raum. Bereits seit 1992 unterstützen wir Unternehmen in der Bewertung von Marktentwicklungen und in der Konkurrenzanalyse. Zuerst als Geschäftsfeld des Beratungsunternehmens KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting GmbH, seit 2017 als eigenständiges Unternehmen und Teil des Beraternetzwerks KREUTZER FISCHER & PARTNER Wien-Berlin.

Unser Fokus liegt auf den Märkten für Bauen und Wohnen in Österreich, Deutschland und der Schweiz. In Österreich untersuchen wir darüber hinaus regelmäßig ausgewählte Bereiche des Facility Managements und der Freizeitwirtschaft sowie Märkte für gastronomische und logistische Dienstleistungen.

Selbstverständnis

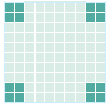
Wir verstehen uns als Branchen- und Marktspezialisten. Nur Zahlen zu erheben, reicht dafür jedoch nicht aus. Wir wollen auch erkennen und verstehen, was Märkte prägt und treibt. Nur aufgrund dieses Selbstverständnisses erhält man bei uns „Zahlen, die sich auszahlen“.

Bestätigte Kompetenz

Mit unserem Studienprogramm BRANCHENRADAR® sind wir in den von uns analysierten Märkten durchwegs der führende Anbieter von Multi-Client-Studien. Die hohe Qualität unserer Arbeit wurde uns zuletzt im Juni 2022 von einem unabhängigen Meinungsforschungsinstitut bestätigt. Die Befragten in unseren Zielmärkten kürten den BRANCHENRADAR® zum wiederholten Male zur Marktstudie, „der Industrie und Handel am meisten vertrauen“. Im Jahr 2025 wurde in den Medien rund 290 Mal auf Ergebnisse in BRANCHENRADAR-Studien Bezug genommen.

Pressekonferenz 27. Oktober 2026

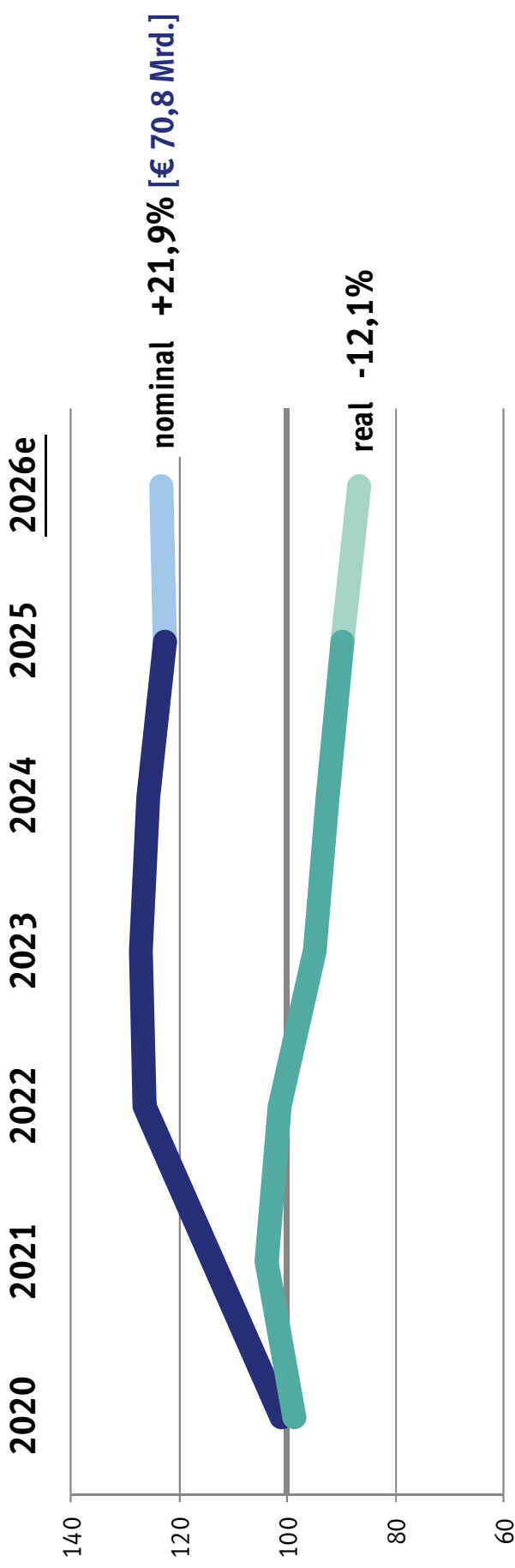




Nachfrage am Bau schrumpft das fünfte Jahr in Folge

2
12

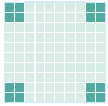
Österreichische Bauproduktion nominal vs. real | Index 2019 = 100



Baupreise | 2020 vs. 2025



Quelle: BRANCHENRADAR, STAT

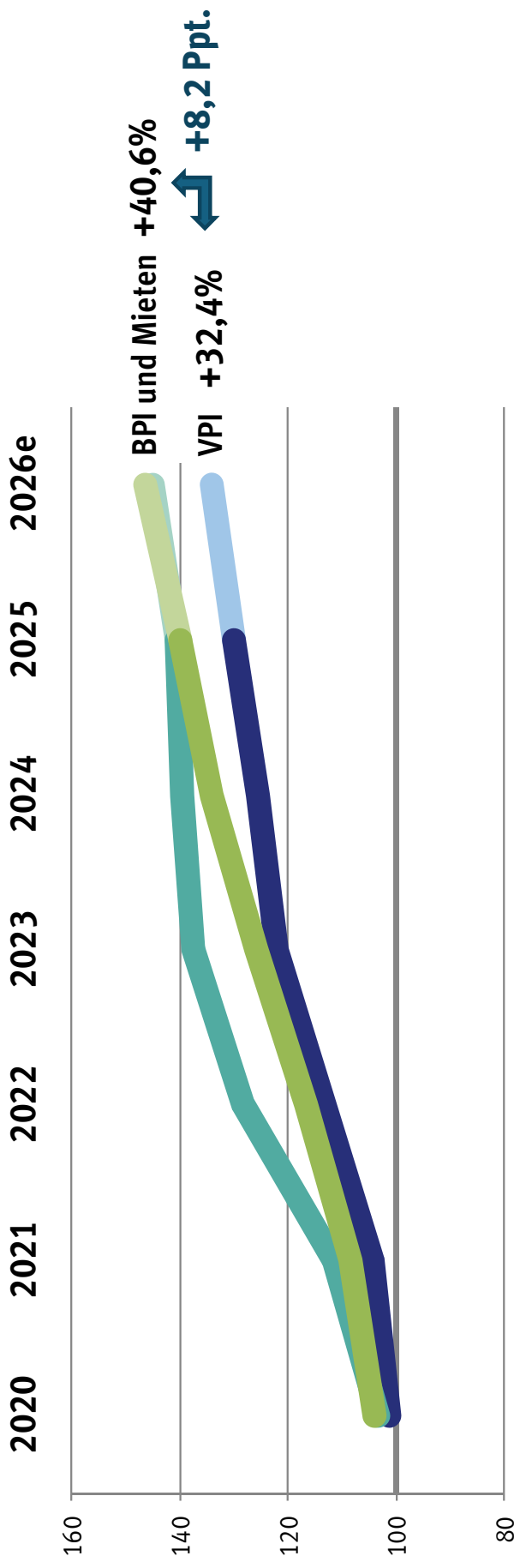


Baupreise und Mieten stiegen deutlich rascher als Inflation

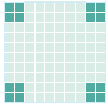
3
12

Preisentwicklung 2020 vs. 2025 | Index 2019 = 100

Verbraucherpreise [VPI] • Baupreise Wohnbau [BPI] • Wohnungsmieten [Mieten]



Quelle: STAT, BRANCHENRADAR



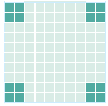
Hochbau in der Krise – Tiefbau brummt

4
12

Österreichische Bauproduktion real 2020 vs. 2025 | 2025 vs. 2026e

Bauproduktion	2020 vs. 2025	[2020 nom.]	2025 vs. 2026e	[2026 nom.]
Bauproduktion total [real]	 -9%	€ 58,1 Mrd.	 -3%	€ 70,8 Mrd.
Hochbau total [real]	 -16%	80%	 -4%	75%
Wohnbau total [real]	 -24%	53%	 ±0%	47%
WB Neubau [real]	 -30%	32%	 -3%	26%
WB Renovierung [real]	 -14%	21%	 +4%	21%
Nicht-Wohnbau total [real]	 -1%	27%	 -11%	28%
Tiefbau [real]	 +12%	20%	 +2%	25%

Quelle: BRANCHENRADAR, STAT



Rückläufige Bewilligungen kommen auf der Baustelle erst an

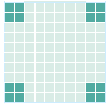
5
12

Wohnbau | Neubauentwicklung 2020 vs. 2025 • 2025 vs. 2026e

Baugenehmigungen • Baubeginne • Fertigstellungen | Wohneinheiten in neuen Gebäuden

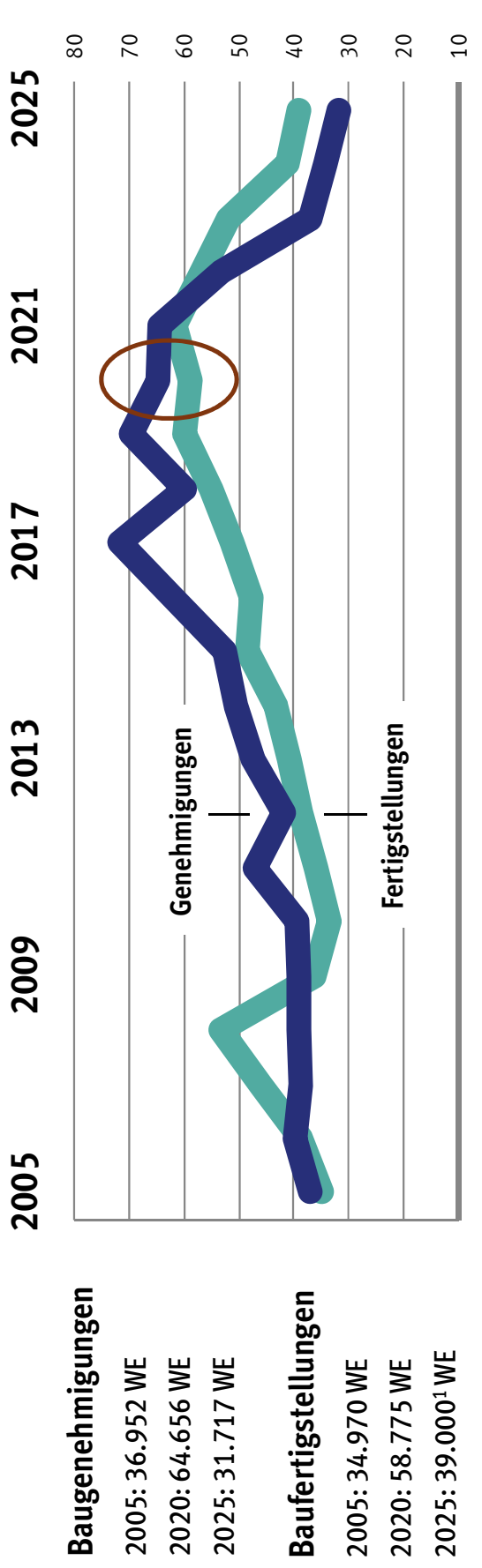
	2020 vs. 2025	2025 vs. 2026e
Baugenehmigungen	 -51%	 -5%
Baubeginne	 -42%	 -12%
Baufertigstellungen	 -34%	 n.a.

Quelle: STAT, BRANCHENRADAR (Baubeginne und Prognose 2026e)

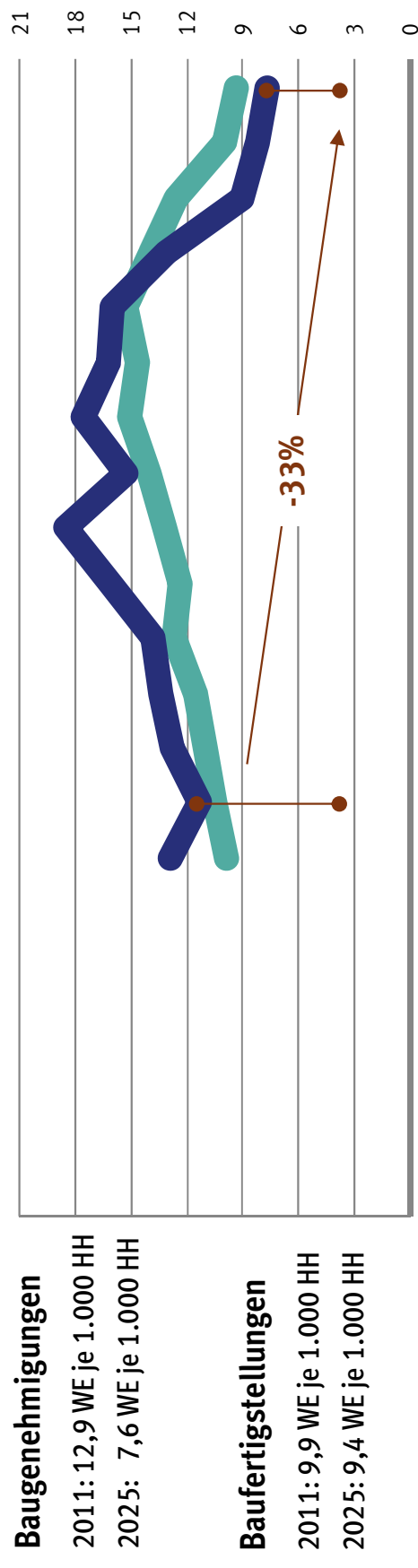


Deutlich zu wenige Baugenehmigungen, um notwendigen Wohnraum abzusichern

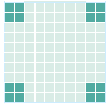
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen | Wohneinheiten [WE]



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen | Wohneinheiten je 1.000 Privathaushalte [HH]



Anm.: ¹Hochrechnung | Quelle: STAT

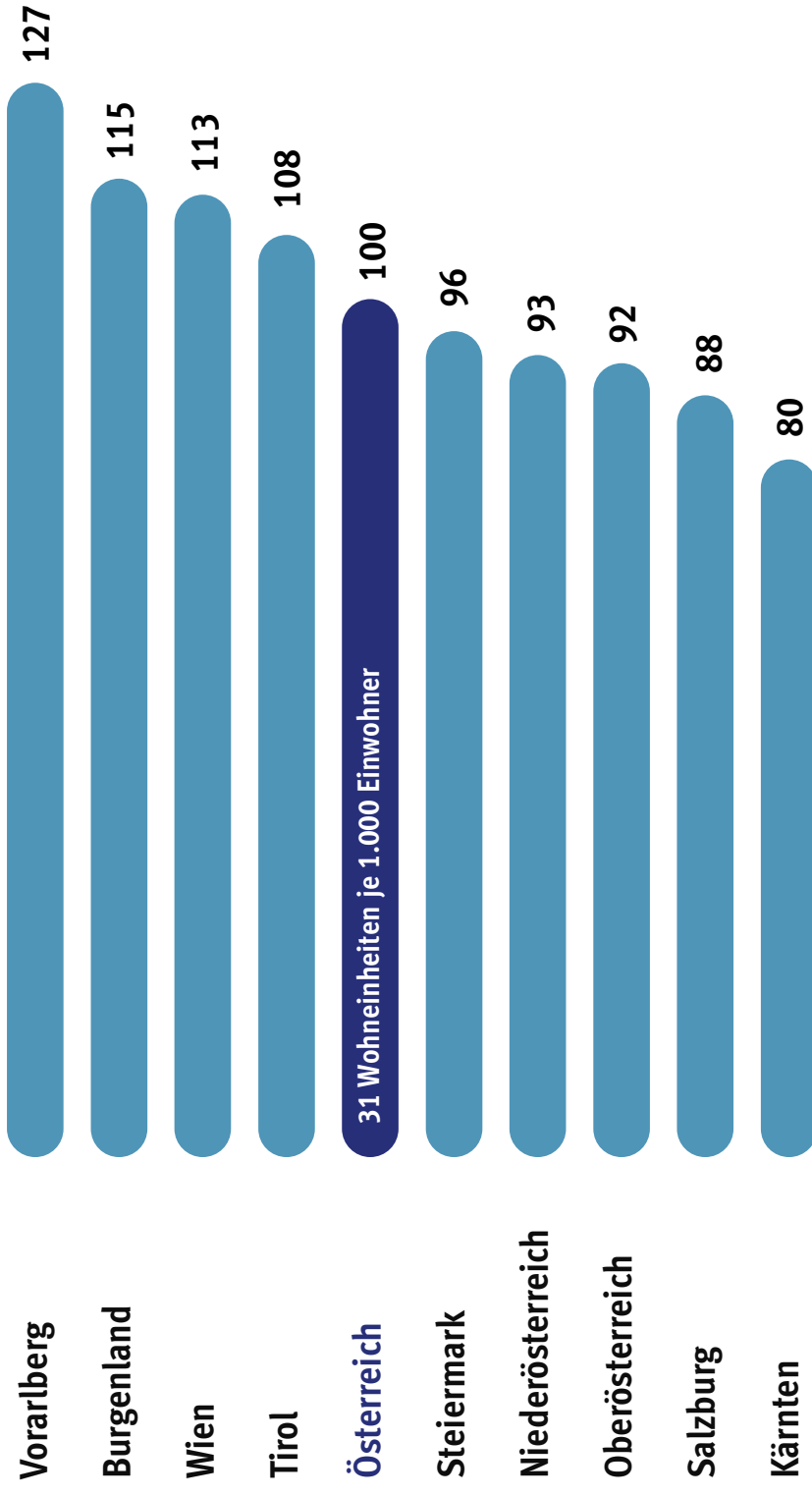


Wohnbauaktivitäten unterscheiden sich regional gewaltig

7
12

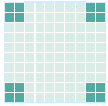
Wohnbaugenehmigungen 2020 - 2025¹ | Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

Index: Österreich = 100



31 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

Anm: ¹in neuen Gebäuden | Quelle: STAT



Einfamilienhäuser werden zum Luxusobjekt

8
12

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen nach Gebäudetyp | Wohneinheiten

Baugenehmigungen

2005 (gerundet)

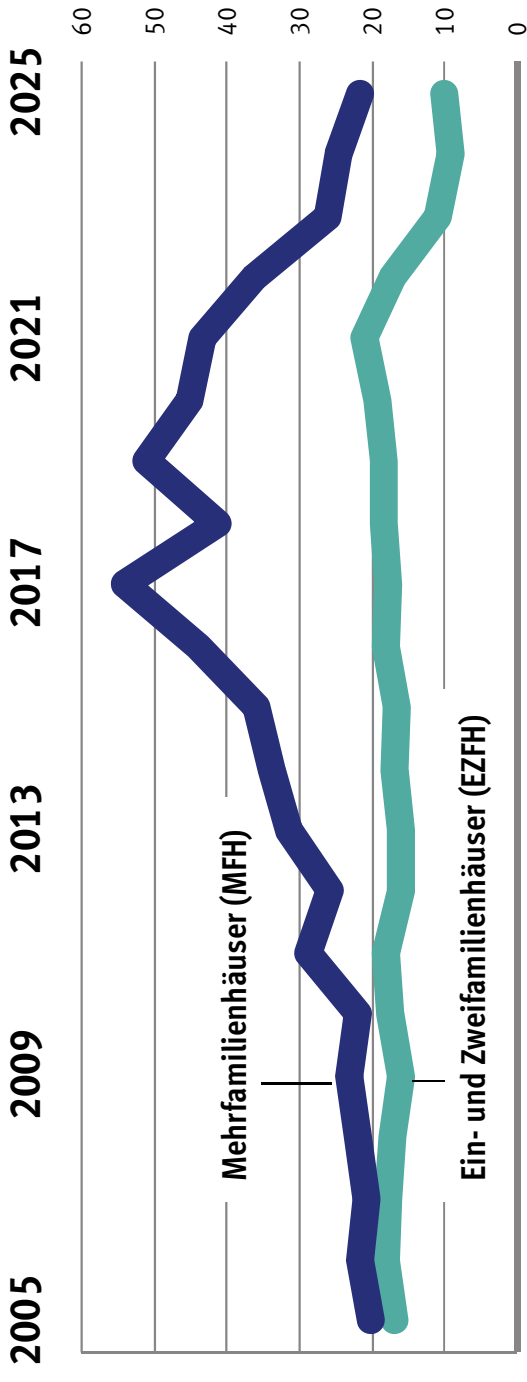
EZFH: 16.900 WE [46%]

MFH: 20.100 WE

2025 (gerundet)

EZFH: 10.100 WE [32%]

MFH: 21.700 WE



Wohnungsbestand

Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH): 45%

Mehrfamilienhäuser (MFH): 55%

Baufertigstellungen

2005 (gerundet)

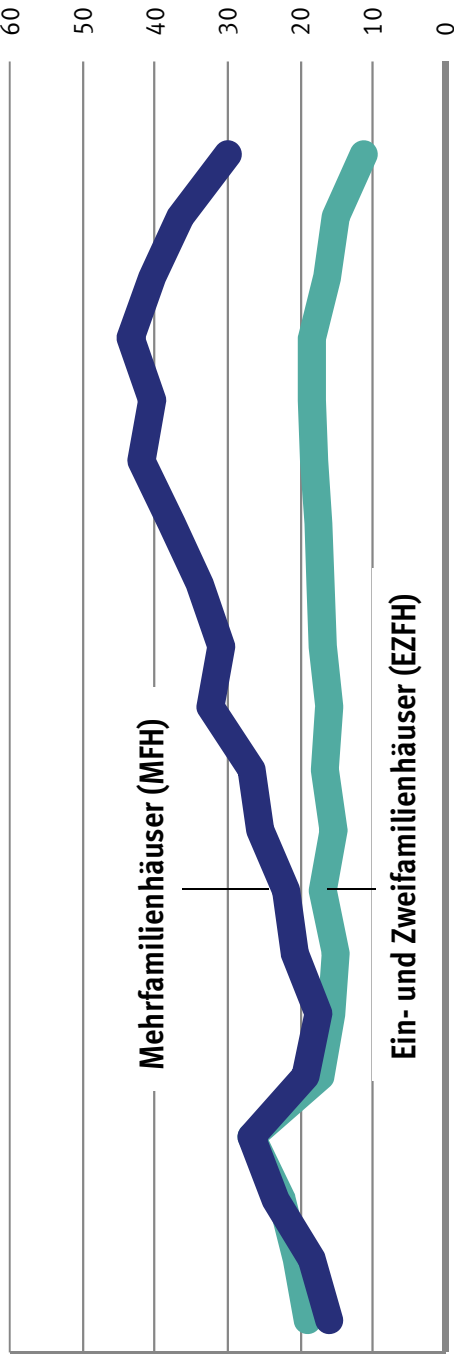
EZFH: 18.900 WE [54%]

MFH: 16.100 WE

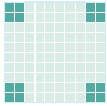
2024 (gerundet)

EZFH: 11.300 WE [27%]

MFH: 30.000 WE



Quelle: STAT



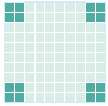
Einbruch der Neubaubewilligungen seit 2024

Nicht-Wohnbau | Neubaugenehmigungen

Baugenehmigungen | Gebäudeanzahl

	Jahresmittel 2010-2017	Jahresmittel 2018-2023	▽ %	Jahr 2025	▽23 %
Nicht-Wohnbau total	2.194	2.628	19,8	1.771	-32,6
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	280	338	20,7	222	-34,3
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	277	301	8,7	233	-22,6
Groß- und Einzelhandelsgebäude	246	222	-9,8	105	-52,7
Industrie- u. Lagergebäude	952	1.289	35,4	881	-31,7
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	323	354	9,6	264	-25,4
Sonstige Gebäude des Nicht-Wohnbaus ¹	117	124	6,0	66	-46,8

Quelle: STAT



Tiefbau getrieben von Energiewende und Digitalisierung

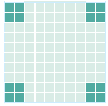
10
12

Tiefbau | Bauproduktion 2020 vs. 2025 • 2025 vs. 2026e

Bauproduktionswert nominal	Bauproduktionswert Anteile	
	2020	2025
Tiefbau total [nom.]	100%	100%
Verkehrswegebau [nom.]	70%	62%
Leitungstiefbau [nom.]	25%	32%
Kabelleitungstiefbau [nom.]	9%	15%
1. Halbjahr		
Tiefbau total [nom.]	2020 vs. 2025	2025 vs. 2026
	+26%	+5%
Verkehrswegebau [nom.]	+11%	+12%
Leitungstiefbau [nom.]	+61%	-5%
Kabelleitungstiefbau [nom.]	+118%	-2%
Hochbau [nom.]		
Hochbau [nom.]	+7%	-5%

- Vgl.

Quelle: STAT Konjunkturerhebung



Stabilisierung 2027 – Aufschwung 2028 in Sicht

11
12

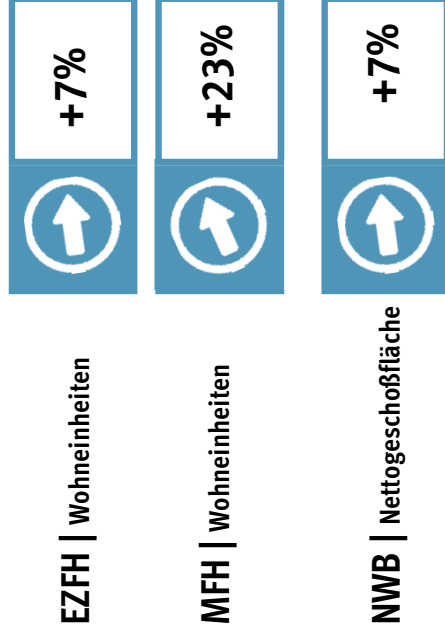
Ausblick 2027 – Szenario Best Case

Baugenehmigungen | Neue Gebäude

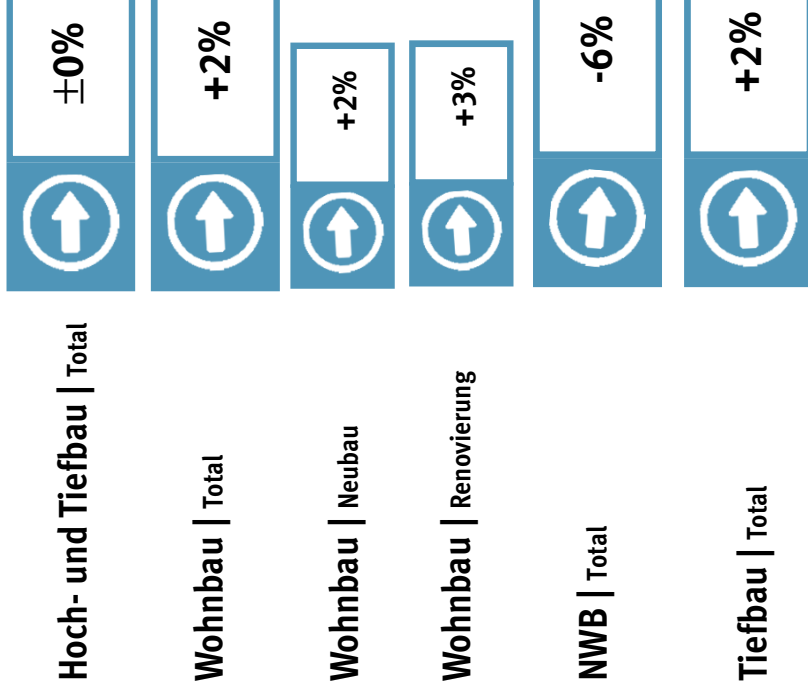
Bauproduktion | real

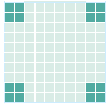
2026e vs. 2027f

2026e vs. 2027f



Quelle: BRANCHENRADAR





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



BRANCHENRADAR

Baukonjunktur aktuell

in Österreich 2. Quartal 2026

Wien | Oktober 2026





BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH
Wimbergergasse 14-16 | A-1070 Wien
Tel: + 43 1 470 65 10
office@branchenradar.com
www.branchenradar.com