



Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2022 und regionale
Entwicklung 2016/2021

Michael Klien

Wissenschaftliche Assistenz:
Michael Weingärtler

Juni 2022

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2022 und regionale Entwicklung 2016/2021

Michael Klien

Juni 2022

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung
Im Auftrag der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Stein- und keramischen Industrie

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Nach starken Rückgängen in zwei aufeinanderfolgenden Jahren erwartet die Baubewilligungsprognose des WIFO auch für 2022 ein weiteres Absinken. Die Prognosewerte liegen bei 53.600 Einheiten, was einem Rückgang von 5,2% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern profitierte auch im Jahr 2021 noch von der pandemiebedingten Nachfragesteigerung – mit 20.800 Einheiten wurde der höchste Wert seit 1980 erreicht – wird laut Prognose aber nicht mehr weiter zulegen können. Für 2022 und 2023 sind leichte Rückgänge in Höhe von –1,0% bzw. –1,5% prognostiziert. Der Mehrgeschoßbau, auf den die Rückgänge der letzten Jahre konzentriert waren, setzt auch 2022 den Abwärtstrend fort (–7,6%), bevor im Jahr 2023 eine Stabilisierung erwartet wird (+1,3%). Das Gesamtniveau der Baubewilligungen wird laut Prognose über 50.000 Einheiten verbleiben.

2022/2/S/WIFO-Projektnummer: 6021

© 2022 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Medieninhaber (Verleger), Herausgeber und Hersteller: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung,
1030 Wien, Arsenal, Objekt 20 • Tel. (+43 1) 798 26 01-0 • <https://www.wifo.ac.at/> • Verlags- und Herstellungsort: Wien

Verkaufspreis: 40 € • Kostenloser Download: <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/69671>

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich: Prognose Sommer 2022 und regionale Entwicklung 2016/2021

Inhaltsverzeichnis

Hauptergebnisse	2
1 Motivation und Zielsetzung	5
2 Stilisierte Fakten zur Wohnbautätigkeit in Österreich	6
3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen	8
3.1 <i>Burgenland</i>	19
3.2 <i>Niederösterreich</i>	21
3.3 <i>Wien</i>	23
3.4 <i>Kärnten</i>	25
3.5 <i>Steiermark</i>	27
3.6 <i>Oberösterreich</i>	29
3.7 <i>Salzburg</i>	31
3.8 <i>Tirol</i>	33
3.9 <i>Vorarlberg</i>	35
4 Prognose der Wohnbaubewilligungen	37
4.1 <i>Prognosemodelle</i>	37
4.2 <i>Prognoseergebnisse</i>	38
4.3 <i>Prognoserisiken</i>	40
5 Literaturhinweise	41

Hauptergebnisse

Die österreichische Volkswirtschaft stand im Jahr 2021 im Zeichen der Erholung. Nach dem kräftigen Anstieg, insbesondere im 2. Quartal 2021, der primär durch den Wegfall der Einschränkungen im Vergleich zum Pandemiebeginn 2020 bedingt war, kam es im zweiten Halbjahr zu angebotsseitigen Beschränkungen: angespannte Lieferketten, erneute COVID-19 Einschränkungen, sowie schnell steigende Konsumenten- und Produzentenpreise. So war zwar auch das zweite Halbjahr 2021 durch teils stattliche Zuwächse bei den Produktionswerten und der Beschäftigung gekennzeichnet, die hohen Preise führten jedoch zu deutlich schwächeren Beiträgen zum realen Wachstum. Die Quartalsrechnung von Statistik Austria geht aktuell von 4,8% realem BIP Wachstum für 2021 aus, bei einem Anstieg der Verbraucherpreise um 2,8%.

Nochmals deutlich stärker traten die beschriebenen Angebotsbeschränkungen und Preissteigerungen im Bereich des Bauwesens auf. Schon im Frühjahr 2021 gab es erste Episoden von Materialmangel, ein Produktionshemmnis, das in den letzten 30 Jahren kaum relevant war. Wie der WIFO-Konjunkturtest, eine monatliche Unternehmensumfrage, verdeutlicht, waren im zweiten Halbjahr 2021 ungefähr 30% der Bauunternehmen vom Materialmangel betroffen. Der Materialmangel schlug sich dann zusehends auch in höheren Baukosten nieder, was in weiterer Folge zu ausgesprochen hohen Baupreisen führte. In beiden Fällen markiert das Jahr 2021 die höchsten Steigerungen bei Baukosten und Baupreisen seit den 1970er Jahren. Entsprechend schwach fiel das reale Wachstum der Bauwirtschaft aus. Trotz nomineller Wachstumsraten im hohen einstelligen bzw. sogar zweistelligen Bereich bei der Bauproduktion, blieben nur 3,1% Zuwachs bei den realen Investitionen im Bauwesen übrig (Euroconstruct, 2022a).

Der Wohnungsbau, der während der COVID-19 Pandemie schwächere Einbußen¹⁾ verzeichnete als andere Segmente des Bauwesens, konnte durch ein stabiles Wachstum bereits im Jahr 2021 wieder das Vorkrisenniveau erreichen. Auch für 2022 sind Höchstwerte an Fertigstellungen und erneute Produktionssteigerungen zu erwarten, bevor spätestens 2023 sich die Dynamik im Wohnbau abflachen wird.

Hintergrund der erwarteten Abflachung ist nicht zuletzt die bereits seit zwei Jahren stark rückläufige Zahl an Baubewilligungen. Nach den Spitzenwerten der Jahre 2017 und 2019 – mit jeweils rund 70.000 Baubewilligungen in neuen Gebäuden – sank die Zahl der Baubewilligungen nun in den Jahren 2020 und 2021 zweimal hintereinander um rund 10% (2020: –10,5%, 2021: –9,4%). Laut den vorläufigen Daten von Statistik Austria (2022b), lag die Zahl der Baubewilligungen im Jahr 2021 bei nur mehr 56.500 Einheiten.

Dabei muss jedoch festgehalten werden, dass es sich bei den Werten 2020 und 2021 noch um vorläufige Daten handelt, die erwartungsgemäß starken Revisionen unterliegen. Bei der Analyse der Revisionsmuster der letzten Jahre zeigt sich nämlich, dass die „Aufschätzungen“ von Statistik Austria zu einer systematischen Unterschätzung der Wohnbauaktivität führt. Die

¹⁾ Mit –0,6% reales Bauinvestitionswachstum war der Wohnbau im Jahr 2020 stabiler als der Durchschnitt der Bausparten mit einem Rückgang von 3,7%.

Erstveröffentlichungen der Jahre 2014 bis 2019 lagen durchwegs um mehrere Tausend Einheiten unter den Realisierungen bzw. den zuletzt veröffentlichten Werten (siehe Übersicht 1). Besonders hoch waren die Revisionen in den Jahren 2019, 2016 und 2017, wo mehr als 6.000, 7.000 bzw. sogar 8.000 Einheiten Differenz entstanden. Besonders für die Jahre ab 2019 sind daher noch größere Verschiebungen zu erwarten, die dann auch die Steigung des momentanen Abwärtstrends verändern können. Unzweifelhaft erscheint einzig, dass zuletzt deutliche Rückgänge gegenüber den Höchstwerten in den Jahren 2017 und 2019 verzeichnet wurden.

Gegeben diese Ausgangslage zeigen die Prognoserechnungen für das Jahr 2022 zunächst einen erneuten Rückgang an, bevor im Jahr 2023 eine Zwischenstabilisierung eintritt (siehe Übersicht 1). Im Jahr 2022 setzen sich gemäß der Modellschätzungen zunächst die Rückgänge der letzten beiden Jahre fort, und es werden im Gesamtjahr nur mehr 53.600 Einheiten erreicht. Besonders stark von den Rückgängen betroffen ist dabei der Mehrgeschoßbau, der laut Prognose im Jahr 2022 um 7,6% auf 33.000 Einheiten sinkt. Demgegenüber ist die Entwicklung der Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit -1,0% nur schwach rückläufig und verbleibt mit 20.600 Einheiten knapp unter dem Niveau des Vorjahres und über der 20.000er Marke.

Für das Jahr 2023 suggerieren die Modellprognosen für die Baubewilligungen insgesamt eine Stagnation: bei +0,2% bzw. 53.700 Einheiten. In der Detailbetrachtung liegt dieser ein erneuter schwacher Rückgang der Bewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie ein leichtes Wachstum im Mehrgeschoßbau zugrunde. Letzteres ist primär als Gegenbewegung zu den hohen Rückgängen der Jahre 2020 bis inkl. 2022 zu sehen, und dürfte nur vorübergehender Natur sein. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird demgegenüber eine Verfestigung des Bewilligungsniveaus bei rund 20.000 Einheiten erwartet, zumindest für den aktuellen Prognosehorizont.

Trotz der teilweise bereits vollzogenen und auch für die kommenden Jahre in milderer Form erwarteten Rückgänge, ist das Niveau der Wohnbautätigkeit damit anhaltend hoch. Mit über 50.000 Baubewilligungen für neue Wohneinheiten liegt das es bis zum Prognosehorizont deutlich über dem Durchschnitt der letzten 15 bzw. 20 Jahre. Besonders im Vergleich zur schwach ausgeprägten Bewilligungstätigkeit in den 2000er Jahren kann weiterhin von einer starken Wohnbautätigkeit gesprochen werden.

Das größte Prognoserisiko, nämlich als Abwärtsrisiko, stellen aktuell die starken Baukostensteigerungen dar. Neben den empfindlichen Energie- und Rohstoffpreissteigerungen, welche die Baupreise direkt erhöhen, führt die Unsicherheit auch zu höheren Risikozuschlägen. Der Vergleich mit den 1980er Jahren zeigt dabei, dass hohe Rohstoffpreise in weiterer Folge durchaus auch die Nachfrage nach Bauleistungen beeinträchtigen können. Bei anhaltend hohen Baukosten ist daher zusätzlich zur gegenwärtigen Verschiebung bzw. Verzögerung von Projekten, mit einem grundsätzlich niedrigerem Niveau an Wohnbauaktivität zu rechnen. Hinzu kommt, dass die aktuell starken Preissteigerungen, die nicht nur das Bauwesen betreffen, auch die absehbare Zinswende beschleunigen können. In diesem Fall sind Rückgänge bei der

Wohnbaunachfrage wahrscheinlich, was sich relativ kurzfristig in weniger Baubewilligungen niederschlagen wird.

Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen

	Einfamilienhäuser			Mehrgeschoßbauten			Insgesamt		
	Absolut- werte	Veränderung gegen das Vorjahr		Absolut- werte	Veränderung gegen das Vorjahr		Absolut- werte	Veränderung gegen das Vorjahr	
	Anzahl	Anzahl	In %	Anzahl	Anzahl	In %	Anzahl	Anzahl	In %
2005	16.900			19.500			36.400		
2006	18.200	+ 1.300	7,9	21.000	+ 1.500	7,8	39.200	+ 2.900	7,8
2007	17.900	- 300	- 1,6	20.400	- 600	- 3,1	38.300	- 900	- 2,4
2008	17.100	- 800	- 4,6	21.700	+ 1.300	6,5	38.800	+ 500	1,3
2009	16.100	- 1.000	- 6,1	22.700	+ 1.000	4,4	38.700	- 100	- 0,2
2010	17.600	+ 1.500	9,4	21.500	- 1.200	- 5,2	39.100	+ 300	0,9
2011	18.200	+ 600	3,4	28.200	+ 6.700	31,4	46.400	+ 7.300	18,8
2012	16.000	- 2.100	- 11,8	25.200	- 3.000	- 10,7	41.200	- 5.200	- 11,1
2013	16.100	+ 100	0,7	31.000	+ 5.800	22,9	47.100	+ 5.900	14,3
2014	16.800	+ 700	4,0	33.200	+ 2.200	7,1	50.000	+ 2.900	6,1
2015	16.700	- 100	- 0,4	35.600	+ 2.300	7,0	52.300	+ 2.300	4,5
2016	18.000	+ 1.200	7,5	43.400	+ 7.900	22,1	61.400	+ 9.100	17,4
2017	17.700	- 300	- 1,8	53.400	+ 10.000	23,1	71.100	+ 9.700	15,8
2018	18.200	+ 500	3,0	40.900	- 12.600	- 23,5	59.100	- 12.000	- 16,9
2019	18.500	+ 300	1,9	51.100	+ 10.300	25,1	69.700	+ 10.600	18,0
2020	19.400	+ 900	4,8	42.900	- 8.200	- 16,0	62.400	- 7.300	- 10,5
2021	20.800	+ 1.400	7,0	35.700	- 7.200	- 16,8	56.500	- 5.900	- 9,4
2022 ¹⁾	20.600	- 200	- 1,0	33.000	- 2.700	- 7,6	53.600	- 2.900	- 5,2
2023 ¹⁾	20.300	- 300	- 1,5	33.400	+ 400	1,3	53.700	+ 100	0,2

Q: Statistik Austria (2022b), WIFO-Berechnungen. – Datenstand April 2022. – ¹⁾ Prognostizierte Werte. – Rundungsdifferenzen können auftreten.

Übersicht 2: Entwicklung der Baubewilligungsdaten inklusive jüngster Revisionen

	Datenstand		Jahr der Veröffentlichung							
	Erstver- öffent- lichung	April 2022	2016	2017	2018	2019	2020 ²⁾	2021	2022	2022 vs. Erstver- öffent- lichung
			vs. 2015	vs. 2016	vs. 2017	vs. 2018	vs. 2019	vs. 2020	vs. 2021	
	Anzahl		Absolute Veränderung, Anzahl							
2014	47.819	50.011	- 75	2.242	- 514	412	- 142	131	138	2.192
2015	50.231	52.275		561	71	354	673	194	191	2.044
2016	53.808	61.380			4.167	1.901	128	1.029	347	7.572
2017	62.639	71.101				3.349	1.487	1.881	1.745	8.462
2018	54.817	59.054					1.340	3.258	- 361	4.237
2019	63.203	69.666						4.392	2.071	6.463
2020	62.200	62.351							151	151
2021	56.498	56.498								0

Q: Statistik Austria (2022b), WIFO-Berechnungen. – Der Datenstand bezieht sich auf die bewilligten Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden gemäß des Publikationszyklus von Statistik Austria.

1 Motivation und Zielsetzung

Die vorliegende Studie untersucht die Wohnbauaktivität in Österreich anhand der Baubewilligungen für neue Wohneinheiten. Zentral für die Studie, und als Orientierung für die Entwicklung der Wohnbauaktivität, ist die Prognose der Baubewilligungen für die kommenden Jahre.

In Österreich beträgt der Anteil des Wohnbaus an der gesamtwirtschaftlichen Aktivität (BIP) etwa 5% (Statistik Austria, 2022g). Durch die vielseitigen Verflechtungen mit anderen Wirtschaftsbereichen – wie der Landwirtschaft, der Sachgütererzeugung, aber auch der Immobilienwirtschaft oder der Finanzwirtschaft – haben Veränderungen in der Wohnbauaktivität direkte und indirekte Auswirkungen über die unmittelbare Erstellung des Gebäudes durch die Bauwirtschaft hinaus. Der Wohnungsbestand stellt auch einen bedeutenden Anteil des nationalen Vermögens dar. Für Privatpersonen bleibt der Wohnimmobilienwerb typischerweise die größte Einzelanschaffung in ihrem Leben, und auch der zentrale Kanal für Vermögensbildung.

Die Analyse des Wohnungsmarktes hat auch international eine lange Tradition. In einigen Ländern wie den USA wird sogar argumentiert, dass der Wohnungsmarkt der treffsicherste Indikator für bevorstehende Rezessionen darstellt (Leamer, 2007). Besonders der starke Einfluss der Geldpolitik in Form von Änderungen in den Marktzinssätzen wurde für zentral erachtet. Das momentane Niedrigzinsumfeld, nicht nur in Europa, sondern in weiten Teilen der Welt, lassen vor diesem Hintergrund die Frage aufkommen, inwiefern die Geldpolitik den Wohnbauboom der letzten Jahre mit angefacht oder gar erzeugt hat. Der Fundamentalpreisindikator der OeNB zeugte in den vergangenen Jahren fast durchwegs von einer Überbewertung, der in urbanen Räumen wie Wien besonders deutlich war.

Der Fokus der Analysen ist zumeist nachfrageseitig getrieben, was mit der günstigeren Datenlage in Zusammenhang steht. Deutlich weniger Beachtung fand in der Vergangenheit die Angebotsseite am Wohnungsmarkt, was in der einschlägigen Literatur²⁾ auch als zentrale Lücke identifiziert und Handlungsbedarf geortet wurde. Dabei ist von Seiten der Wirtschaftspolitik bereits seit Jahren ein verstärktes Bewusstsein für die Relevanz des Wohnbaus zu erkennen. Spätestens im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09, wo der Immobilienmarkt in vielen Ländern im Zentrum der Verwerfungen stand, erkannten viele Marktbeobachter, dass ein stärkeres Monitoring des Wohnungsmarktes zur Absicherung der Finanzmarktstabilität wichtig ist.

Den Baubewilligungen kommt eine besondere Rolle zu, da es sich hier um einen der wenigen verfügbaren Vorlaufindikatoren handelt, der die bevorstehende Wohnbautätigkeit abzuschätzen vermag. Trotz gewisser Unsicherheiten im zeitlichen Bezug zur Wohnbautätigkeit, sowie dem Faktum, das nicht jede Baubewilligung umgesetzt wird, ist die Qualität dieses Indikators höher als in anderen Bereichen (Vollmann, 2021). Auch die europäische Kommission verwendet die Baubewilligen als einen ihrer Principal European Economic Indicators (PEEIs). Das heißt, dass neben den Preisen und Transaktionen von Wohnimmobilien die Baubewilligungen zu ihren zentralen Indikatoren für die wirtschaftliche Aktivität zählen (Eurostat, 2012).

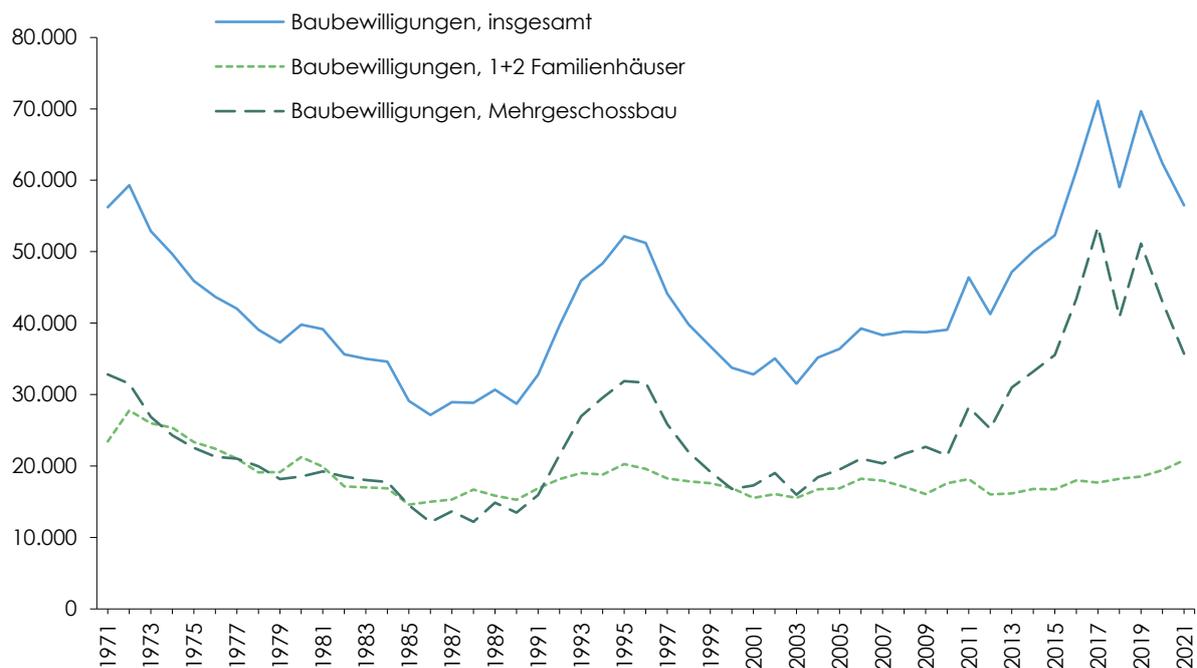
²⁾ Siehe DiPasquale (1999)

2 Stilisierte Fakten zur Wohnbautätigkeit in Österreich

Für diese Studie werden primär Zeitreihen der Baubewilligungen für bewilligte Wohnungen in neuen Gebäuden zurückgegriffen. Die Jahreswerte sind in Abbildung 1 dargestellt, und zeichnen das Bild der langfristigen Wohnbautwicklung in Österreich von 1971 bis inklusive 2021.

Abbildung 1: Wohnbaubewilligungen in Österreich, 1971-2021

Anzahl



Q: Statistik Austria (2022b) und WIFO-Berechnungen.

Dabei sind mehrere Wohnbauzyklen in den letzten 50 Jahren zu erkennen. So waren die Jahre 1970 bis Mitte der 1980er Jahre geprägt von einer nachlassenden Wohnbautätigkeit. Betroffen von der rückläufigen Dynamik waren sowohl der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch der Mehrgeschoßbau. Erst zu Beginn der 1990er Jahre kam es zu einer merklichen Trendwende, die in engem Zusammenhang mit der Zuwanderung in Folge der Ostöffnung und des Kriegs im ehemaligen Jugoslawien steht (Czerny, 2001). Die Expansionsphase, die primär aus dem Mehrgeschoßbau kam, hielt jedoch nicht sehr lange an, und bereits ab Mitte der 1990er Jahre sanken die Baubewilligungen sukzessive. Von 2000 bis 2005 pendelten die Werte im Bereich zwischen 30.000 und 40.000 Einheiten, bevor es zum Ende des Jahrzehnts wieder zu einer merklichen Belebung kam. Seit 2010 hat sich diese Dynamik dann nochmals deutlich erhöht, und erreichte im Jahr 2017, mit Werten von rund 70.000 Baubewilligungen, einen zwischenzeitlichen, historischen Höchststand. Das starke Bevölkerungswachstum der letzten 10 Jahre spielt dabei eine zentrale Rolle. Und trotz der hohen Volatilität in den Folgejahren verbleibt das Niveau der Wohnbautätigkeit auch aktuell auf einem historisch relativ hohen Niveau.

Durch das gestiegene Interesse an Indikatoren für Wohnbautätigkeit haben sich auch die Anforderungen von Eurostat für die nationalen Statistischen Ämter verändert. In Kombination mit dem grundsätzlichen Trend zu registerbasierten Statistiken gab es daher in Österreich in den letzten beiden Jahrzehnten merkliche Änderungen in der Datenerfassung und Publikation – Details sind in Infobox 1 zu finden. Damit einher gehen leider gewisse Strukturbrüche und Meldefälle – so sind grundsätzlich keine offiziellen Werte für die Jahre 2002 bis 2005 verfügbar. Umgekehrt gibt es durch die neue Datenerfassung aber auch zusätzliche Informationen: besonders relevant für die Prognose der Umstieg von Jahres- auf Quartalsreihen.

Für die Prognose der Baubewilligungen ist noch Folgendes vorwegzunehmen: Die Daten zu den realisierten Baubewilligungen werden von Statistik Austria vierteljährlich um ein Quartal ergänzt und wurden bei Veröffentlichung des IV. Quartals teils stark revidiert³⁾; dies sowohl für das aktuelle Jahr als auch für die Jahre zuvor. Da aufgrund der Qualität der Daten vor allem die aktuellen Werte oft angepasst werden müssen, ergeben sich häufig Änderungen in der Prognose. Diese Änderungen gehen über die natürliche Prognoseunsicherheit hinaus, da bereits die Ursprungsdaten zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung Schätzwerte darstellen, und oft nachträglichen Revisionen unterliegen.

Infobox 1: Die Baumaßnahmenstatistik der Statistik Austria⁴⁾

Die Baumaßnahmenstatistik berichtet über Anzahl, Struktur und Ausstattung der im Jahr / Quartal bewilligten Gebäude-/Nutzungseinheiten. Die Statistik basiert auf Sekundär- bzw. Verwaltungsdaten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) und ist im Gebäude- und Wohnungsregistergesetz (BGBl. I Nr. 9/2004 bzw. BGBl. I Nr. 125/2009 idgF) geregelt (Vollmann, 2021).

Seit November 2004 werden alle Daten der Bewilligungsstatistik mittels GWR geliefert. Bezüglich Datenqualität kann ab 2010 von (zunehmend) validen Ergebnissen ausgegangen werden. Es gibt aber Einschränkungen in Bezug auf den Detailgrad: Wegen der vorgenommenen Aufschätzungen, zur Kompensation von Meldungsverzögerung, sind regional tiefer als das Bundesland gegliederte Daten nur für weiter zurück liegende Berichtszeiträume verfügbar, aktuelle Zahlen sind in höherem Ausmaß von Revisionen betroffen (Vollmann, 2021).

Statistik Austria rät zu einer vorsichtigen Interpretation der Baubewilligungsstatistik. Eine laufende Adaptierung des Prognosemodells ist folglich unerlässlich, sowie eine regelmäßige Analyse auf regionaler Ebene vorteilhaft. Die Prognose der Wohnbaubewilligungen erfolgt anhand von ökonomischen Zeitreihenmodellen. Die Modellstruktur wurde so gewählt, dass aktuellere Werte ein höheres Gewicht bei der Abschätzung der zukünftigen Entwicklung erhalten als Werte, die bereits weiter in der Vergangenheit liegen. Neben wichtigen demographischen Einflussfaktoren (z. B. Bevölkerung) werden auch makroökonomische Indikatoren berücksichtigt. Zudem ist es gelungen, eine Zeitreihe über die Entwicklung der Wohnbauförderung seit 1970 aufzubauen. So kann die Prognose in die aktuellen demographischen, wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen eingebettet werden. Darüber hinaus werden die unterjährigen Veröffentlichungen der Baubewilligungsstatistik in kurzfristigen Quartalsmodellen eingearbeitet, was die Prognosequalität speziell am aktuellen Rand verbessern soll.

³⁾ Im Jahr 2021 erfolgt die Revision 2020 erst mit der Veröffentlichung des I. Quartals 2021.

⁴⁾ Vgl. Vollmann (2009, 2021) und Dörr (2011).

3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen

In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Entwicklungen in Bezug auf Baubewilligungen und ihre Determinanten auf regionaler Ebene dargestellt. Der vorliegende Teilabschnitt ist als komplementäre Betrachtung zu den nationalen Prognosen zu verstehen, der versucht die doch beträchtlichen Unterschiede zwischen den Bundesländern darzustellen. Gleichzeitig soll hier eine stärkere inhaltliche Unterfütterung der nationalen Prognose geboten werden. Im Vordergrund steht der Fokus auf rezente Trends bis inklusive 2021. Die Entwicklungen der letzten beiden Jahre stehen dabei wenig überraschend ganz im Zeichen der COVID-19 Pandemie, die auch im Bereich des Wohnbaus und der Baubewilligungen merklichen Einfluss hatte. Im Unterschied zu den eher hemmenden Einflüssen der Lockdowns im ersten Pandemiejahr, zeigen sich im Jahr 2021 jedoch auch Muster einer höheren Wohnraumnachfrage durch die Pandemie. Im Anschluss an eine allgemeine Diskussion der regionalen Entwicklungsmuster wird dann separat auf die einzelnen Bundesländer eingegangen.

Baubewilligungen und Wohnbaurate

Nach dem Jahr 2020 gab es auch 2021 einen deutlichen Rückgang bei den Baubewilligungen in Österreich; nach 10,5% im Vorjahr waren es zuletzt –9,4%. Die regionale Entwicklung war bereits 2020 einigermaßen unterschiedlich, im Jahr 2021 verzeichneten die Bundesländer aber noch größere Unterschiede in den Wachstumsraten. So sind einerseits zweistellige Rückgänge in den Bundesländern Wien (–23,1%), Steiermark (–24,7%) und Salzburg (–26,8%) zu beobachten, wogegen es in den Bundesländern Burgenland (+7,8%), Kärnten (+17,2%), Niederösterreich (+8,3%), sowie in Tirol (+5,6%) teils deutliche Zuwächse gab. Die Bundesländer Oberösterreich (–3,1%) und Vorarlberg (+0,9%) blieben demgegenüber relativ konstant zum Wert des Jahres 2020. Die starken Rückgänge in Wien (–3.900 Einheiten) und in der Steiermark (–2.600 Einheiten) sind dabei aufgrund des hohen Gewichts dieser Bundesländer treibend für die gesamtösterreichische Entwicklung, und korrigieren weitgehend die starken Zuwächse der letzten fünf bis zehn Jahre.

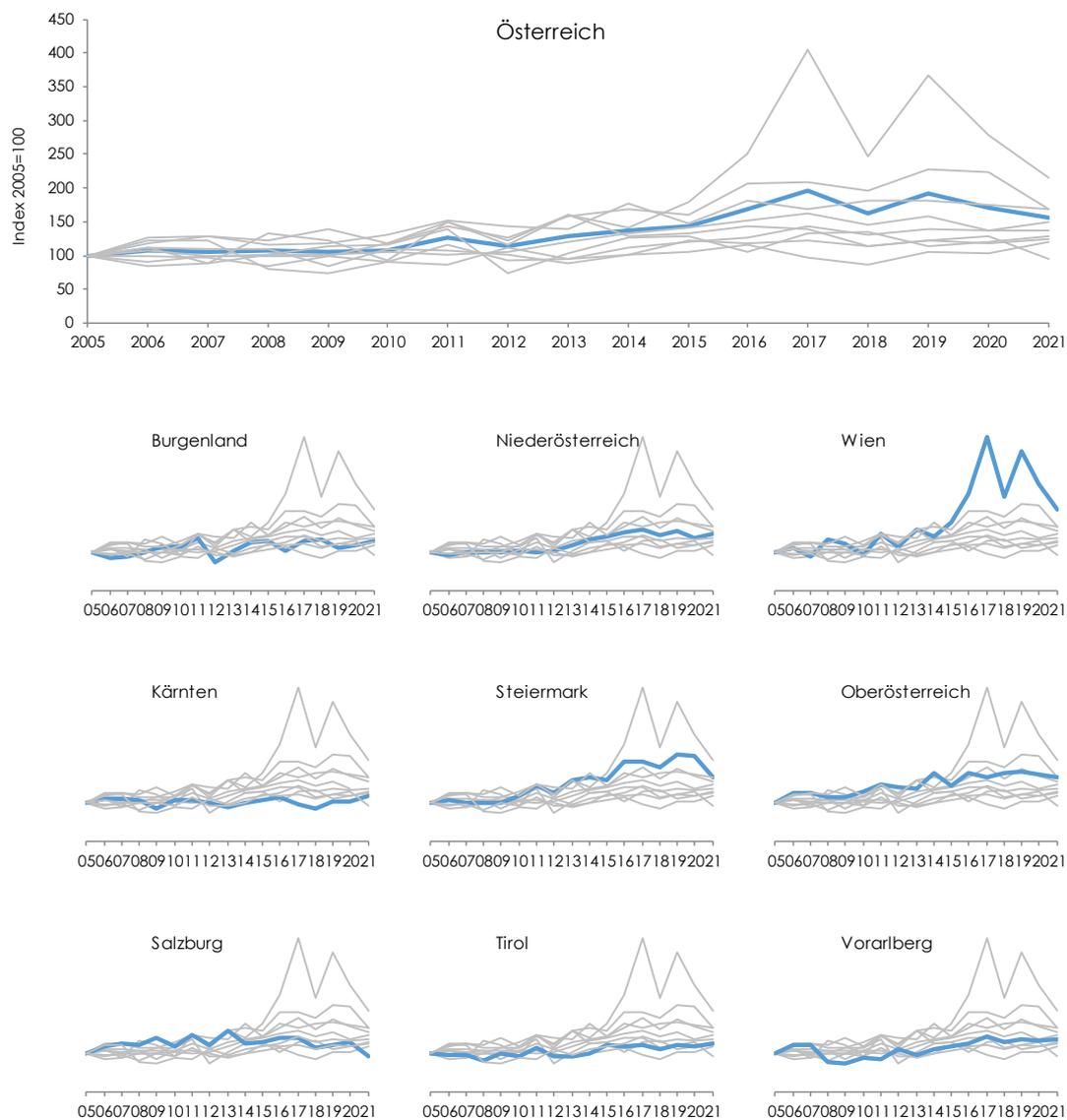
Neben einer reinen „Normalisierung“ der Bewilligungstätigkeit in diesen Bundesländern, ist der zweite zentrale Faktor für die unterschiedliche Entwicklung der Bundesländer in der aktuellen Expansion des Segments der Ein- und Zweifamilienhäuser zu suchen. Der Anteil der Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser hat in den letzten 10 Jahren deutlich abgenommen – von 45% im Jahr 2010 auf 25% im Jahr 2017. Dieser Rückgang war jedoch primär auf eine Zunahme im Mehrgeschoßbau zurückzuführen, denn die absolute Zahl der Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser lag im letzten Jahrzehnt durchwegs zwischen 16.000 und 18.000 Einheiten. Seit Ausbruch der COVID-19 Pandemie hat sich jedoch nicht nur der Anteil, sondern auch die Zahl der Bewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich erhöht. Gegenüber 2019 stieg der Anteil von 27% auf 37%, und die Zahl der Baubewilligungen stieg von 18.500 auf 20.800 Einheiten. Das heißt, selbst wenn der starke Anstieg des Anteils auch auf dem derzeit rückläufigen Mehrgeschoßbau beruht, gab es dennoch zuletzt eine markante Zunahme bei

den Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäusern: +900 Einheiten im Jahr 2020, und +1.400 Einheiten im Jahr 2021.

Der Zuwachs bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch regional breit aufgestellt, und erfasst alle Bundesländer außer Salzburg (-4,6%). Besonders hoch waren die Steigerungen in Vorarlberg (+22,7%) und im Burgenland (+20,7%). Aber auch in Kärnten (+9,3%), Wien (+7,7%), Oberösterreich (+7,3%), und Niederösterreich (+5,8%) lag das Wachstum bei über 5%. Etwas schwächer war der Zuwachs nur in der Steiermark (+4,1%) und in Tirol (+2,1%).

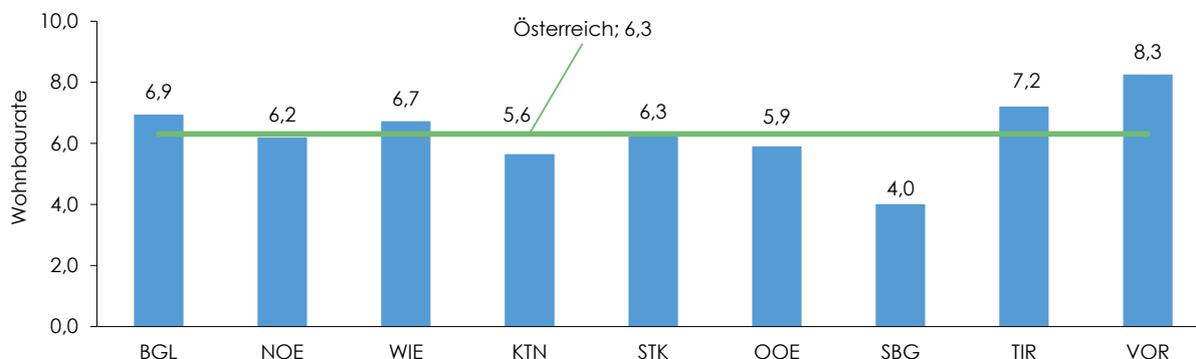
So wirkte das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in vielen Bundesländern kompensierend für die teils heftigen Rückgänge im Mehrgeschoßbau. Der nationale Durchschnitt von -16,8% wurde in Wien (-24,7%), Steiermark (-35,8%), und Salzburg (-36,2%) übertroffen. Zweistellige Rückgänge gab es aber auch im Burgenland (-13,0%), und in Oberösterreich (-12,4%). In Vorarlberg sank die Zahl der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau um 6,5%. Die Bundesländer Kärnten (+24,3%), Niederösterreich (+11,7%) und Tirol (+7,1%) konnten sich im Jahr 2021 dem Negativtrend entziehen, und wiesen steigende Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau aus.

Abbildung 2: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich und den Bundesländern 2005-21



Q: Statistik Austria (2022b), WIFO-Darstellung.

Abbildung 3: Wohnbaurrate 2021 im Bundesländervergleich



Q: Statistik Austria (2022b, 2022a), WIFO-Darstellung. – Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner

Übersicht 3: Wohnbaurrate 2005 - 2021

Jahr	Österreich	Burgenland	Niederösterreich	Wien	Kärnten	Steiermark	Oberösterreich	Salzburg	Tirol	Vorarlberg
2005	4,4	5,7	4,5	3,7	4,7	3,9	3,7	4,5	6,4	6,7
2006	4,7	4,8	4,1	4,1	5,3	4,2	4,7	5,3	6,2	8,1
2007	4,6	5,0	4,4	3,2	5,2	3,9	4,8	5,8	6,1	8,0
2008	4,7	5,8	4,4	4,8	5,1	3,8	4,3	5,6	5,2	5,3
2009	4,6	6,4	4,4	4,4	4,0	3,9	4,3	6,3	6,2	4,9
2010	4,7	6,5	4,6	3,3	5,2	4,6	4,9	5,3	5,7	5,9
2011	5,5	7,8	4,4	5,3	5,1	5,6	5,6	6,7	7,1	5,6
2012	4,9	4,1	4,6	4,0	4,8	4,9	5,3	5,5	5,7	7,3
2013	5,6	5,8	5,3	5,5	4,2	6,1	5,1	7,1	5,8	6,1
2014	5,9	7,0	5,7	4,8	4,8	6,5	6,5	5,6	6,1	7,1
2015	6,1	7,1	6,1	6,0	5,0	6,1	5,3	5,8	7,4	7,6
2016	7,0	5,7	6,5	8,2	5,4	7,8	6,5	6,2	6,9	7,9
2017	8,1	7,2	6,8	13,0	4,6	7,8	6,0	6,0	7,1	8,9
2018	6,7	7,3	6,1	7,9	4,0	7,4	6,4	4,9	6,6	8,1
2019	7,8	6,2	6,6	11,7	5,0	8,5	6,4	5,2	7,1	8,5
2020	7,0	6,5	5,8	8,8	4,8	8,4	6,1	5,5	6,9	8,2
2021	6,3	6,9	6,2	6,7	5,6	6,3	5,9	4,0	7,2	8,3

Q: Statistik Austria (2022b, 2022a), WIFO-Berechnungen.

Insgesamt zeigt sich demnach, trotz des starken nationalen Rückgangs, ein doch einigermaßen differenziertes regionales Bild. Die Rückgänge waren nicht nur regional sehr unterschiedlich konzentriert, sondern auch die seit dem Vorjahr beobachtbare Expansion der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich regional unterschiedlich bemerkbar gemacht. Bundesländer mit traditionell hohen Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichneten entsprechend geringere Rückgänge – oder sogar Zuwächse – während Bundesländer mit hohen Anteilen am Mehrgeschoßbau stärker negativ betroffen waren.

Im Hinblick auf die Wohnbaurrate, d. h. die Bewilligungstätigkeit in Bezug auf die Bevölkerung, kam es nach 2020 auch im Jahr 2021 zu einer stärkeren Nivellierung zwischen den Bundesländern. Auch in diesem Punkt schlägt sich primär der Rückgang im Mehrgeschoßbau

nieder. Die hohen Rückgänge in den Bundesländern Wien und Steiermark, die in den Vorjahren teils markant über der nationalen Wohnbauraten lagen, ergeben ein deutlich ausgeglicheneres Bild im Jahr 2021. Der nationale Wert liegt bei 6,3 bewilligte Wohneinheiten je 1.000 Personen, und einzig Salzburg (4,0) und Vorarlberg (8,3) sind mehr als einen Promillepunkt davon entfernt. Leicht überdurchschnittlich sind die Bundesländer Burgenland (6,9), Wien (6,7) und Tirol (7,2). Etwas unterdurchschnittlich sind die Wohnbauraten in Niederösterreich (6,2), Kärnten (5,6) und Oberösterreich (5,9). Die Steiermark wächst genau auf dem nationalen Wert von 6,3.

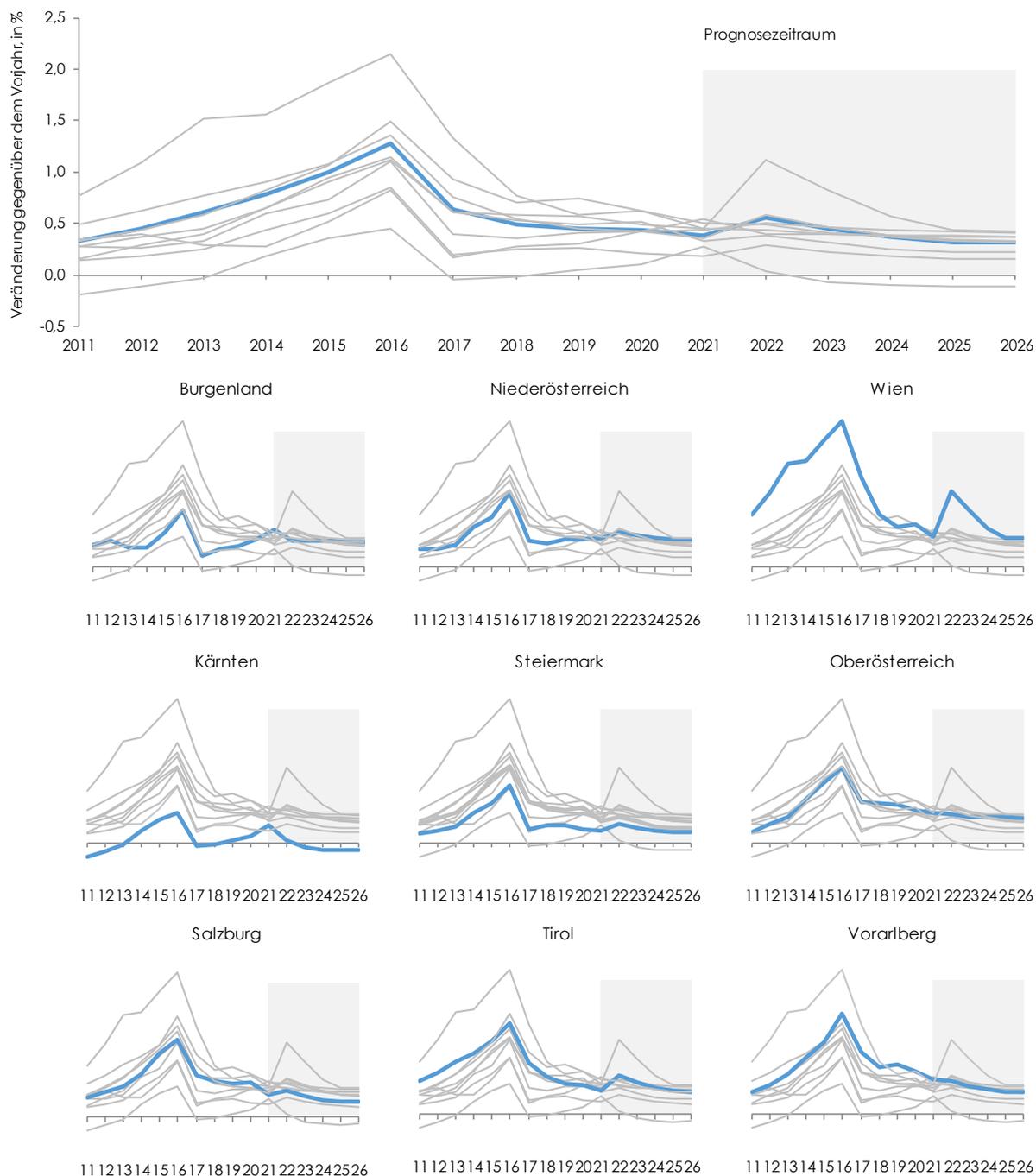
Bevölkerung und Haushalte

Eine besonders wichtige Rolle für den Wohnbau spielt auf der Nachfrageseite die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten. Unterschiede in der regionalen Wohnbautätigkeit hängen daher oft mit differierenden Bevölkerungsentwicklungen zusammen. Wie die Analyse der regionalen Baubewilligungstätigkeit im vorigen Abschnitt gezeigt hat, kam es im Jahr 2021 zu einer weiteren Nivellierung, nachdem bereits 2020 geringe Unterschiede festgestellt werden konnten. Dazu passt die rezente Entwicklung der Bevölkerung, die sich nach den großen Unterschieden in den 2010er Jahren zuletzt doch deutlich gleichmäßiger darstellte.

Wie Abbildung 4 zeigt, war das nationale Bevölkerungswachstum im Jahr 2021 mit einem Zuwachs von 34.700 Personen etwas schwächer als im Vorjahr (+39.200), und deutlich geringer als im Durchschnitt der letzten fünf bzw. zehn Jahre. Das Bevölkerungswachstum ist damit seit 2016 durchgängig rückläufig. Die ebenfalls dargestellten Prognosen für die nächsten fünf Jahre gehen von einer etwas stärkeren Expansion in den Jahren 2022 und 2023 aus, bevor die Zuwächse dann abermals absinken.

Aus regionaler Perspektive ist wie bei der Baubewilligungstätigkeit, auch beim Bevölkerungswachstum eine gewisse Konvergenz der Bundesländer zu beobachten. Das nationale Wachstum von 3,9‰ wurde nur in der Steiermark (+1,8‰) und in Kärnten (+2,7‰) deutlich unterschritten, wobei Kärnten im Jahr 2021 deutlich höhere Wachstumsraten als in den Vorjahren verzeichnete. Umgekehrt war das Bevölkerungswachstum in den Bundesländern Wien und Vorarlberg, die in den letzten Jahren teils sehr stark über dem nationalen Durchschnitt wuchsen, zuletzt zwar weiter überdurchschnittlich (Vorarlberg: +5,1‰, Wien: +4,5‰) aber deutlich abgeschwächt. Ebenfalls überdurchschnittlich an Bevölkerung gewannen das Burgenland (+5,4‰), Niederösterreich (+4,4‰), und Oberösterreich (+4,5‰). Leicht unterdurchschnittlich waren Salzburg (+3,3‰) und Tirol (+3,6‰).

Abbildung 4: Regionale Entwicklung der Bevölkerung im Jahresmittel 2011 bis 2026



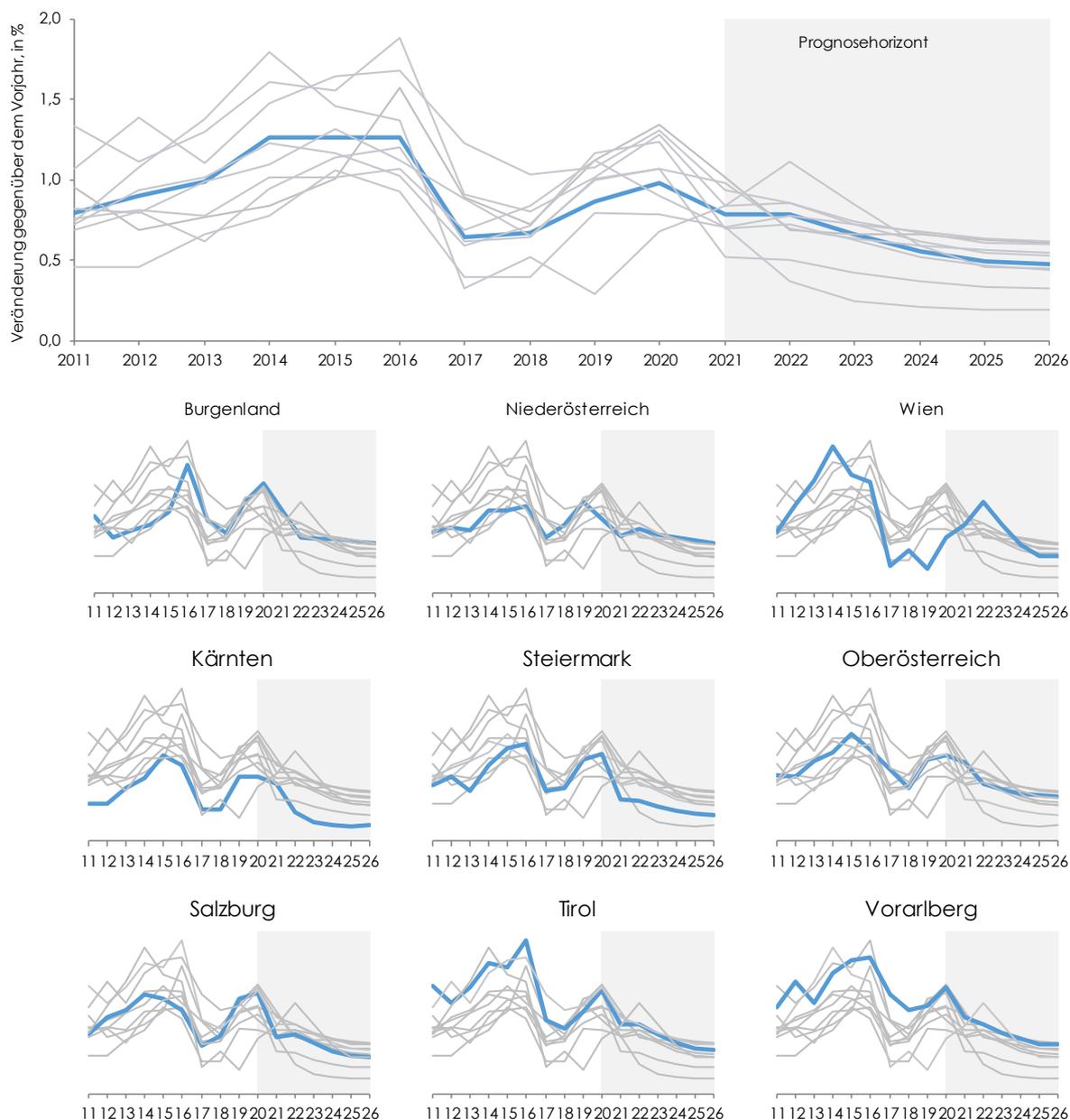
Q: Statistik Austria (2022a), WIFO-Berechnungen. – 2011 bis 2021: Bevölkerung im Jahresdurchschnitt – 2022 bis 2026: WIFO-Fortschreibung mit Stat.AT Bevölkerungsprognose im Jahresdurchschnitt.

Neben der Bevölkerung ist für die Nachfrage nach Wohnraum die Entwicklung der Zahl der Haushalte ebenfalls eine zentrale Größe. Die Haushaltsentwicklung ist dabei weiterhin geprägt

vom langfristigen Trend einer rückläufigen Haushaltsgröße (Stichwort Alterung und Single-Haushalte), was sich am deutlichsten in einer steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten und einer rückläufigen Haushaltsgröße widerspiegelt. Dadurch liegt das Haushaltswachstum zumeist auch in schwach wachsenden Bundesländern über dem Bevölkerungswachstum. Umgekehrt ist das Haushaltswachstum in stark wachsenden Bundesländern zumeist etwas schwächer als jenes der Bevölkerung. Anders als in den Vorjahren, war die Haushaltsentwicklung jedoch nur unwesentlich homogener als die Bevölkerungsentwicklung.

Auf nationaler Ebene lag das Haushaltswachstum 2021 bei 7,8 Promille, was nicht nur einen Rückgang gegenüber 2020 und 2019, sondern auch einen der geringsten Werte der letzten zehn Jahre bedeutet. Der Wachstumsrückgang war dabei fast uniform über alle Bundesländer zu beobachten, einzig in Wien gab es mit 8,4‰ einen leichten Zuwachs gegenüber dem Haushaltswachstum im Jahr 2020. Auffällig ist der starke Wachstumsrückgang in der Steiermark, der mit nur mehr 5,2‰ den schwächsten Haushaltszuwachs aller Bundesländer verzeichnet. Kärnten, Niederösterreich und Salzburg weisen Wachstumsraten von rund 7‰ aus. Höheres Wachstum verzeichnen noch Tirol (+8,4‰), Vorarlberg (+9,4‰), Oberösterreich (+9,8‰) sowie das Burgenland (+10,2‰). Nach zweistelligen Wachstumsraten in den letzten Jahren ist ein allgemeiner Rückgang im Haushaltswachstum jedenfalls deutlich zu erkennen. Und auch die Prognosen von Statistik Austria zur Haushaltsentwicklung zeigen, wie bei der Bevölkerung, eine mittelfristig rückgängige Dynamik in den kommenden Jahren. Starke Rückgänge sind einerseits für jene Bundesländer zu erwarten, die aktuell noch deutlich überdurchschnittlich wachsen, sowie für Kärnten und die Steiermark, wo die Prognosen offenbar von einer Rückkehr zum niedrigeren Wachstumspfad in den nächsten Jahren ausgehen.

Abbildung 5: Regionale Entwicklung der Haushalte 2011 bis 2026



Q: Statistik Austria (2022e), WIFO-Darstellung.

Wirtschaftliche Entwicklung und Einkommen

Eine weitere wesentliche Nachfragekomponente ist die Entwicklung der Einkommen, die stark von der allgemeinen Konjunktur abhängig ist. In diesem Punkt hat die COVID-19 Pandemie große Auswirkungen gehabt, die jedoch nur gedämpft in den Einkommen Niederschlag gefun-

den haben. Hier sind vor allem die Maßnahmenpakete der Bundesregierung zu nennen, die über Kurzarbeit und Unternehmensförderungen sowohl unselbständige als auch selbständige Einkommen stabilisierten. Dies wird insbesondere im Vergleich der Entwicklung der Bruttowertschöpfung und der verfügbaren Einkommen sichtbar. Während die Wertschöpfung aufgrund der Pandemie und der Lockdown-Maßnahmen starke Einbrüche verzeichnete, wurden die verfügbaren Einkommen durch die staatlichen Maßnahmen klar stabilisiert.

Wie in Abbildung 6 erkennbar, gab es im Jahr 2020 COVID-19-bedingt starke Einbrüche in der wirtschaftlichen Tätigkeit. Der nationale Rückgang der realen Bruttowertschöpfung von 6,6% fiel insbesondere in jenen Bundesländer stärker aus, die größere Anteile ihrer Wertschöpfung aus dem Tourismus ziehen. So waren die Rückgänge in Tirol (-10,0%) und Salzburg (-7,5%) besonders deutlich. Vorarlberg konnte die starken Einbußen im Tourismus vorwiegend durch eine stabile Sachgüterproduktion kompensieren (-5,5%). Auch Oberösterreich (-5,9%), Kärnten (-5,4%), und Wien (-5,4%) verzeichneten schwächere Rückgänge. Das Burgenland lag fast genau im nationalen Durchschnitt (-6,5%), und Niederösterreich (-7,0%) und die Steiermark (-7,3%) verzeichneten etwas überdurchschnittliche Rückgänge.

Die schnelle konjunkturelle Erholung im Jahr 2021 schlug sich einigermaßen gleichmäßig über die Bundesländer nieder, schwächere Wachstumsraten verzeichneten wiederum die Bundesländer mit höherem Wertschöpfungsanteil im Tourismus – Salzburg (+2,7%), Tirol (+1,3%), und Vorarlberg (+4,2%). Die restlichen Bundesländer liegen innerhalb eines relativ engen Bandes um den nationalen Wert von 4,8%: 4,3% im Burgenland, 5,3% in Niederösterreich und Wien, 5,4% in Kärnten, 4,6% in der Steiermark, und 6,2% in Oberösterreich.

Abbildung 6: Reale Bruttowertschöpfung (BWS) in den Jahren 2020 und 2021
Ohne Land- und Forstwirtschaft, Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Statistik Austria (Statistik Austria, 2022c), WIFO-Berechnungen. – Vorläufige Daten gemäß WIFO-Regionalrechnung.

Trotz des starken Wachstumseinbruchs von 4,8% im Jahr 2020, betrug der Rückgang der verfügbaren Einkommen nur -1,1%, bzw. -1,7% pro Kopf. Die Einbußen sind wiederum etwas stärker in den touristisch geprägten Bundesländern, wobei der Zusammenhang weniger augenscheinlich ist als bei den Rückgängen der Bruttowertschöpfung. Die stärksten Rückgänge pro Kopf gab es demnach in Salzburg (-2,0%), gefolgt von Wien (-1,8%), sowie Tirol,

Kärnten und der Steiermark (je -1,7%). Leicht unterdurchschnittlich fielen die Rückgänge in Vorarlberg und Oberösterreich (-1,6%) aus, und als besonders resilient erwiesen sich das Burgenland und Niederösterreich (-0,8%).

Übersicht 4: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner
ESVG 2010

	Einkommenswachstum				Niveau	
	Insgesamt		Pro-Kopf		Pro-Kopf	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %				In Euro	
Österreich	3,5	-1,1	3,0	-1,7	24.100	23.700
Burgenland	3,3	-0,4	2,9	-0,8	24.800	24.600
Niederösterreich	3,1	-0,7	2,4	-0,8	25.100	24.900
Wien	3,7	-1,2	3,2	-1,8	22.600	22.200
Kärnten	2,9	-1,3	3,1	-1,7	23.600	23.200
Steiermark	3,3	-1,2	3,4	-1,7	24.000	23.600
Oberösterreich	3,8	-1,2	3,4	-1,6	24.500	24.100
Salzburg	3,5	-1,5	2,9	-2,0	24.700	24.200
Tirol	3,6	-1,3	3,0	-1,7	23.800	23.400
Vorarlberg	3,6	-0,9	2,9	-1,6	25.200	24.800

Q: Statistik Austria (Statistik Austria, 2022f), WIFO-Berechnungen.

Baukonjunktur und Wohnbauförderung

Die Bauwirtschaft konnte die COVID-19 Pandemie weitestgehend durchtauchen, und verzeichnete im Jahr 2020 nur schwache Einbußen und eine relativ zügige Erholung. Besonders im Vergleich zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (-6,7%) zeugt der begrenzte Rückgang der realen Bruttowertschöpfung im Bauwesen von -3,0% vom glimpflichen Effekt der Pandemie. Die vorläufigen Daten zur Bruttowertschöpfung im Jahr 2021 zeigen zudem eine deutliche Erholung, welche die Rückgänge des Vorjahres mit einem Wachstum von 4,7% mehr als ausgleicht (Statistik Austria, 2022c). Dabei sind jedoch die starken Preissteigerungen im Jahresverlauf 2021 zu nennen, welche eine deutlichere Erholung verhindert haben. Der Produktionswert lag im Jahr 2021 nämlich fast um 10% über dem Niveau von 2020.

Hohe Zuwachsraten verzeichnete das Bauwesen vor allem in Oberösterreich (+7,2%), aber auch in Salzburg (+3,5%). Leicht unterdurchschnittlich waren das Wachstum im Burgenland (+2,0%), Niederösterreich (+2,7%), sowie in Wien (+1,6%), in der Steiermark (+2,8%), und in Vorarlberg (+2,3%). Deutlich unterdurchschnittliche Werte wurden in Kärnten (+0,8%) und in Tirol (0,0%) verzeichnet. Die Zuwächse im Jahr 2021 scheinen auch nur teilweise eine Kompensation der Verluste des Jahres 2020 darzustellen, da nicht automatisch Bundesländer mit größeren Rückgängen höhere Wachstumsraten im Folgejahr 2021 auswiesen.

Auch für 2022 ist ein weiteres Wachstum prognostiziert (Schiman & Ederer, 2022), wobei auch hier die starken Preissteigerungen bei Baukosten und Baupreisen nur ein geringes reales Wachstum erlauben.

Bei der Wohnbauförderung ergab sich im Jahr 2020 zwar eine leichte Steigerung der Ausgaben gegenüber 2019, der langfristige Abwärtstrend wurde dadurch aber kaum gebrochen. Hinzu kommt, dass die Zahl der Zusicherungen im Jahr 2020 weiter rückläufig war.

Übersicht 5: Bruttowertschöpfung und Wohnbauförderung

	Bruttowertschöpfung, real				Wohnbauförderung			
	Insgesamt		Bauwesen		Ausgaben		Zusicherungen	
	2020	2021	2020	2021	2019	2020	2019	2020
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %				In Millionen €		Anzahl	
Österreich	-6,6	4,8	-3,0	3,0	1.956	2.000	26.038	25.752
Burgenland	-6,5	4,3	-0,1	2,0	62	33	1.822	2.916
Niederösterreich	-7,0	5,3	-3,0	2,7	370	376	5.143	5.341
Wien	-5,4	5,3	-4,5	1,6	399	490	5.008	7.152
Kärnten	-5,4	5,4	-2,2	0,8	118	125	558	547
Steiermark	-7,3	4,6	-4,4	2,8	214	203	2.464	462
Oberösterreich	-5,9	6,2	-3,6	7,2	268	273	4.398	3.573
Salzburg	-7,5	2,7	-0,9	3,5	112	102	1.346	717
Tirol	-10,0	1,3	-2,6	0,0	261	245	2.313	1.817
Vorarlberg	-5,5	4,2	0,1	2,3	151	154	2.986	3.227

Q: Statistik Austria (Statistik Austria, 2022c), BMF-Länderberichte (BMF, 2022). – Konjunkturindikatoren nach ESVG 2010.

3.1 Burgenland

Im Jahr 2021 wurden rund 2.060 Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Burgenland bewilligt (Statistik Austria, 2022b). Entgegen dem Österrichtrend stieg die Zahl der Wohnbaubewilligungen um 7,8% gegenüber dem Vorjahr. Somit konnte die Wohnbaurate – Zahl der Baubewilligungen je 1.000 Einwohner – erneut angehoben werden, die mit 6,9 im Burgenland leicht über dem Österrichtdurchschnitt von 6,3 lag. Hauptverantwortlich war die dynamische Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Baubewilligungen im Jahr 2021 um 20,7% gegenüber dem Vorjahr zunahm. Folglich erhöhte sich deren Anteil auf knapp 70% – ein Höchstwert im Bundesländervergleich (Österreich 2021: 37%). Die Zahl der Bewilligungen im Mehrgeschoßbau schrumpfte hingegen auf 637 Einheiten (-13%).

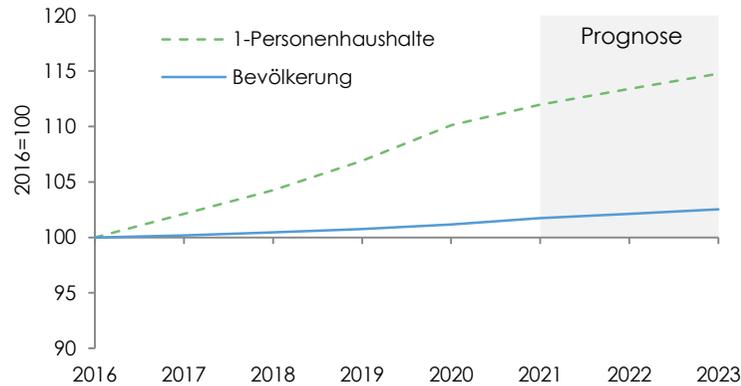
Die Entwicklung im Wohnbau wird wesentlich durch die demographischen Trends bestimmt. Die Bevölkerungsentwicklung lag im Burgenland in der Periode 2016-2021 mit einem Anstieg von 3,4 Promille pro Jahr unter dem Österrichtwert (4,8 ‰). Im Jahr 2021 zählte das Burgenland rund 296.700 Einwohner. Entgegen dem Gesamttrend wird in der aktuellen 5-Jahresperiode 2021-2026 ein etwas höherer Bevölkerungszuwachs von jährlich 3,8 Promille prognostiziert, dieses dürfte aber dennoch unter dem Österrichtmittel liegen (+4,0 ‰). Der Anstieg entspricht einer Zunahme von rund 5.730 Personen im Jahr 2026 gegenüber 2021. Die Altersstruktur im Burgenland dürfte, mit dem geringsten Anteil der Gruppe 25-44-Jährigen von 22,4% und gleichzeitig einem hohen Anteil jener über 65 Jahre von 25,3%, unvorteilhaft bleiben.

Das Burgenland war das einzige Bundesland in der Periode 2016-2021 das ein stärkeres Haushaltswachstum verzeichnete als in der 5-Jahresperiode zuvor. Das Haushaltswachstum von jährlich 10,2 Promille im Zeitraum 2016-2021 fiel somit auch deutlich höher aus als in Österreich insgesamt (+7,9 ‰). Das Burgenland zählte im Jahr 2021 rund 129.100 Haushalte, bei einer Haushaltgröße von 2,3. Das Haushaltswachstum dürfte auch in der Periode 2021-2026 über dem Durchschnitt der neun Bundesländer liegen, obschon mit einer Wachstumsrate von 6,5% deutlich abgeschwächt. Insgesamt erwartet Statistik Austria (2021b) einen Zuwachs von 4.250 Haushalten. Die Entwicklung der Einpersonenhaushalte dürfte hier eine zentrale Rolle einnehmen, deren Anzahl im Jahr 2026 um 6,1% gegenüber 2021 höher liegen wird.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner sank im Burgenland auf 24.600 € und somit um 0,8% im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr. Damit lag die Einkommenssituation im Burgenland österreichweit betrachtet im oberen Drittel unter den neun Bundesländern. Das mittelfristige Wachstum 2015-2020 betrug kumuliert rund 11,8%, womit sich die Einkommenssituation im Burgenland in den letzten Jahren verbesserte.

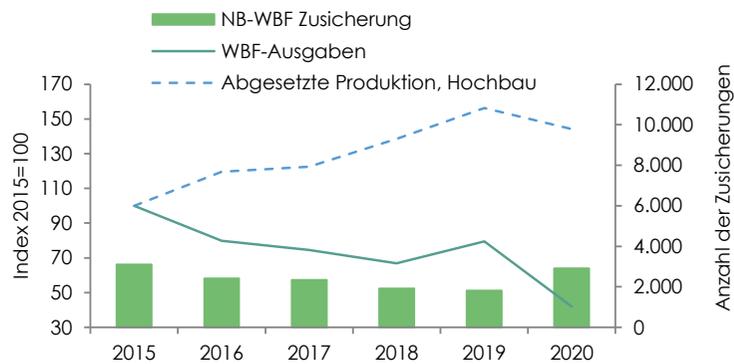
Die reale Bruttowertschöpfung stieg im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Erholung im Burgenland um 4,3% im Vergleich zum Vorjahr; im Bauwesen fiel die Zuwachsrate mit 2,0% etwas geringer aus. Die Hochbauentwicklung dürfte trotzdem günstig gewesen sein. Die abgesetzte Produktion stieg im Jahr 2021 nominell um 15,1% gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnbauförderungsausgaben sanken allerdings deutlich auf 33 Mio. € im Jahr 2020, bei einem Anstieg der Förderzusicherungen auf 2.916 Einheiten (BMF, 2022).

Abbildung 7: Demographische Entwicklung Burgenland 2016-2023



Q: Statistik Austria (2021a, 2021b, 2022a, 2022e), WIFO.

Abbildung 8: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2015-2020



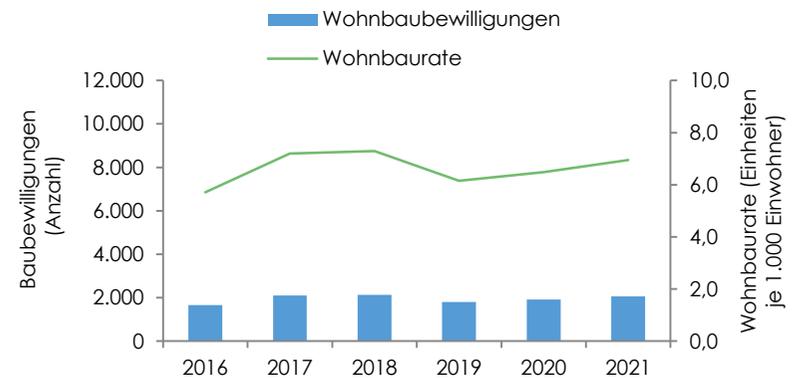
Q: BMF (2022), Statistik Austria (2022d), WIFO.

Übersicht 6: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Burgenland 2016 und 2021

	2016	2021	Ø Veränderung 2021 vs. '16 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	292	297	0,3
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	71	69	-0,7
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	38	42	2,3
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	85	87	0,4
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	3.109	2.916	-1,3
Baubewilligungen (Anzahl)	1.665	2.061	4,4
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,7	6,9	

Q: Statistik Austria (2022a, 2022e, 2022b), BMF (2022), WIFO. – ¹⁾ Werte 2015 und 2020, sowie Veränderung 2020 gegenüber 2015.

Abbildung 9: Baubewilligungen und Wohnbauraten Burgenland 2016-2021



Q: Statistik Austria (2022a, 2022b), WIFO.

3.2 Niederösterreich

Die Wohnbaubewilligungen nahmen im Jahr 2021 in Niederösterreich auf 10.514 Einheiten zu; dies entspricht einer Steigerung von +8,3% gegenüber dem Vorjahr (Statistik Austria, 2022b). Das Wachstum resultiert primär von der Ausweitung des Mehrgeschoßbaus, wo 4.642 Einheiten zur Bewilligung gelangten (+11,7%). Die Zahl der bewilligten Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhte sich auf 5.872 bzw. um 5,8% gegenüber dem Vorjahr. Deren Anteil lag bei 56% gemessen an den gesamten Baubewilligungen im Jahr 2021. Die Wohnbaurate betrug 6,8 und somit leicht unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (2012-2021: 6,0).

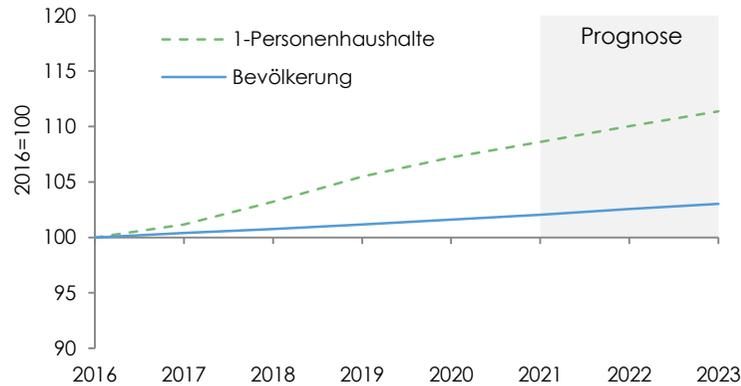
Die Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich fiel in den Jahren 2016-2021 mit einem jährlichen Zuwachs von 4,0 Promille leicht unter dem Österreichwert von 4,8 Promille aus. Im Jahr 2021 wurde ein Bevölkerungsstand von rund 1.695.010 Personen erreicht. Neben dem Burgenland wird auch in Niederösterreich ein weiterer Bevölkerungsanstieg in der aktuellen 5-Jahresperiode 2021-2026 in der Höhe von 4,5 Promille pro Jahr erwartet. Der Bevölkerungsstand dürfte im Jahr 2026 somit das Niveau 2021 um rund 38.230 Personen übersteigen. Die Altersverteilung verschiebt sich weiter zur Bevölkerungsgruppe 65 Jahre und älter, deren Anteil sich bis 2026 auf 22,6% vergrößern wird. Hingegen nimmt der Anteil der für die Haushaltsbildung wichtigen Altersgruppe 25-44 Jahre auf 24,1% ab.

Die Zahl der Haushalte stieg im Bundesland Niederösterreich im Zeitraum 2016-2021 jährlich um 8,5 Promille. Gemäß Statistik Austria (2022e) gab es im Jahr 2021 rund 742.300 Haushalte, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3. Es wird erwartet, dass sich das Haushaltswachstum in Niederösterreich im Zeitraum 2021-2026 auf 6,9 Promille abschwächen wird. Damit würde es dennoch erneut über dem Österreichmittel (5,9‰) liegen. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Zuwachs von 25.860 Haushalten bis 2026 gegenüber dem Jahr 2021. Die Zahl der Einpersonenhaushalte dürfte in dieser Zeitspanne um insgesamt 5,9% bzw. auf 274.170 steigen.

Das verfügbare Einkommen privater Haushalte je Einwohner betrug in Niederösterreich rund 24.900 € im Jahr 2020. Damit lag es trotz leichter Rückgänge in Folge der Pandemie (-0,8%) österreichweit am höchsten. Das mittelfristige Wachstum über die gesamte Periode 2015-2020 lag bei 10,7% und somit knapp über dem Österreichdurchschnitt von +10,2%.

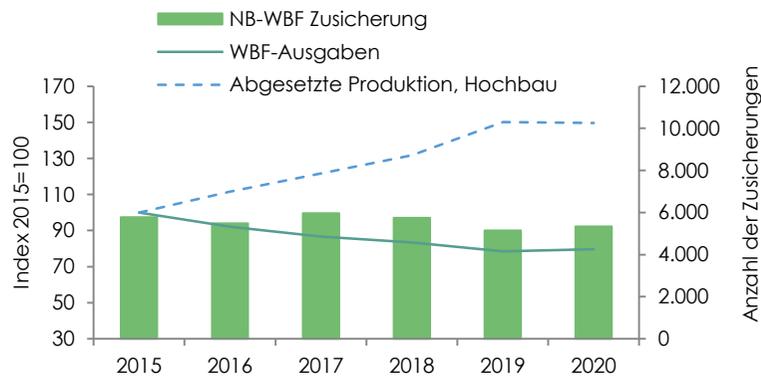
Die reale gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung nahm in Niederösterreich im Zuge des Aufholprozesses im Jahr 2021 um 5,3% gegenüber dem Vorjahr zu. Im Bauwesen fiel das reale Wachstum mit 2,7% gemäß WIFO-Regionalrechnung deutlich geringer aus. Im Hochbau kam es zu nominellen Produktionssteigerungen von 11,0% im Jahr 2021 (Statistik Austria, 2022d). Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderung erhöhten sich im Jahr 2020 auf 376 Mio. € (+1,6%). Überdies stiegen die Förderungszusicherungen im Neubau auf 5.341 Einheiten bzw. +3,8% im Vergleich zum Vorjahr (BMF, 2022).

Abbildung 10: Demographische Entwicklung
Niederösterreich 2016-2023



Q: Statistik Austria (2021a, 2021b, 2022a, 2022e), WIFO.

Abbildung 11: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2015-2020



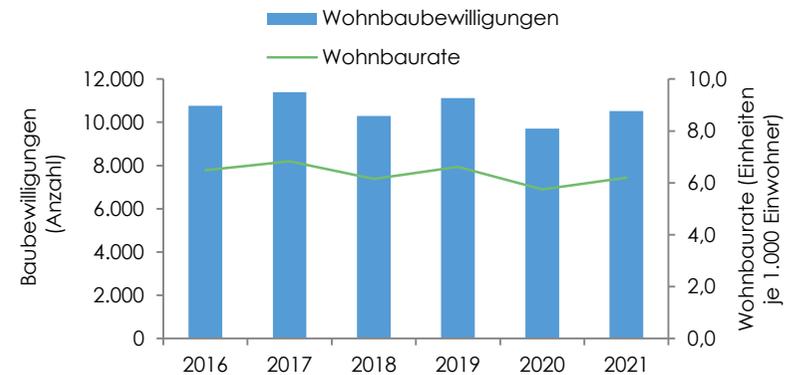
Q: BMF (2022), Statistik Austria (2022d), WIFO.

Übersicht 7: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Niederösterreich 2016 und 2021

	2016	2021	Ø Veränderung 2021 vs. '16 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.661	1.695	0,4
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	410	413	0,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	238	259	1,7
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	473	484	0,4
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.782	5.341	- 1,6
Baubewilligungen (Anzahl)	10.765	10.514	- 0,5
Wohnbauraten (Bewilli- gungen pro Kopf in 1.000)	6,5	6,2	

Q: Statistik Austria (2022a, 2022e, 2022b), BMF (2022), WIFO. – ¹⁾ Werte 2015 und 2020, sowie Veränderung 2020 gegenüber 2015.

Abbildung 12: Baubewilligungen und Wohnbauraten
Niederösterreich 2016-2021



Q: Statistik Austria (2022a, 2022b), WIFO.

3.3 Wien

Im Jahr 2021 wurden in der Bundeshauptstadt 12.940 Wohnungen in neuen Wohngebäuden Wien genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang von 23,1% im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der Baubewilligungen befand sich in Wien somit leicht über dem Niveau von 2018. Die Wohnbaurate sank in Folge auf 6,7 und fiel unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (7,7) die von einer sehr hohen Baubewilligungstätigkeit gekennzeichnet waren. Maßgebend dafür war der Rückgang der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau auf 12.062 Einheiten (-24,7%); 93% der Wohnbaubewilligungen fielen in dieses Segment. Die Zahl der bewilligten Ein- und Zweifamilienhäuser, die in Wien eine untergeordnete Rolle einnehmen, wuchs 2021 um 7,7%.

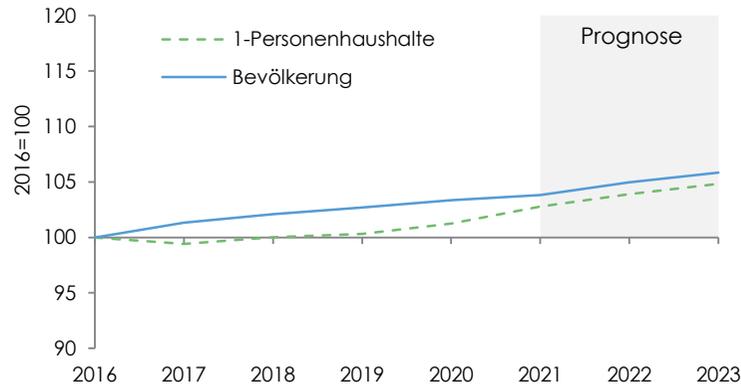
Der Bevölkerungsanstieg in der Periode 2016-2021 schwächte sich aufgrund verminderter Zuwanderungsdynamik zwar ab, blieb aber mit 7,5 Promille im Bundesländervergleich vergleichsweise hoch. Im Jahr 2021 zählte die Bundeshauptstadt Wien rund 1.923.830 Einwohner. Die aktuellen Prognosen gehen von einer weiteren, obschon geringeren Zunahme der Bevölkerung von jährlich 6,7 Promille im Zeitraum 2021-2026 aus. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Anstieg von 65.480 Einwohnern im Jahr 2026 gegenüber 2021. Hinsichtlich der Altersentwicklung dürfte die Gruppe der 25-44-Jährigen auf 30,8% marginal zurückgehen. Wien weist damit aber im Bundesländervergleich nach wie vor den höchsten Anteil, in dieser für die Wohnraumbildung wichtigen Altersgruppe, aus. Andererseits wird erwartet, dass der Anteil der Bevölkerung 65 Jahre und älter auf 17,4% zunehmen wird.

Die Haushaltsdynamik flachte in der Periode 2016-2021 aufgrund verminderter Migration stark ab. Die Zuwachs betrug in diesem Zeitraum 5,3 Promille (2011-2016: 14,2 Promille). Insgesamt gab es in Wien im Jahr 2021 rund 926.000 Haushalte, bei einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,0. Statistik Austria (2021b) prognostiziert einen Haushaltsanstieg von 6,9 Promille in den Jahren 2021-2026. Dies entspricht einem absoluten Zuwachs von 32.360 Haushalten in diesem Zeitraum. Dabei steigen die Einpersonenhaushalte insgesamt um 3,7% auf 429.490 Einheiten im Jahr 2026 gegenüber 2021.

In Wien war das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner mit 22.200 € im Jahr 2020 erneut österreichweit am niedrigsten. Eine Annäherung an die anderen Bundesländer erfolgte ebenfalls nicht, da auch das mittelfristige Wachstum im Zeitraum 2015-2020 kumuliert mit einem Anstieg von 7,2% unter den neun Bundesländern am geringsten ausfiel (Österreich: +10,2%).

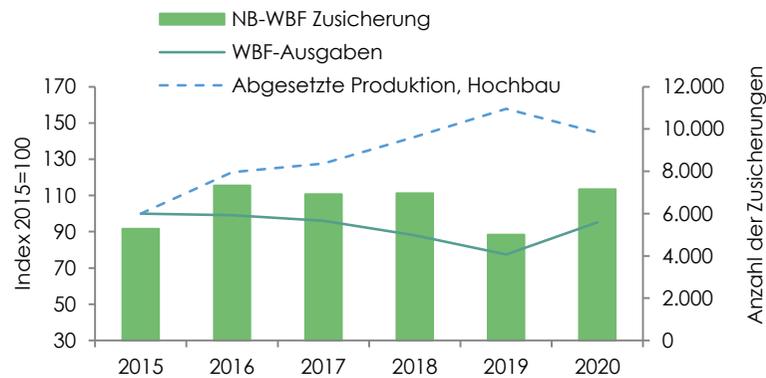
Die reale Bruttowertschöpfung in der Gesamtwirtschaft stieg hingegen im Bundesland Wien mit einer Rate von 5,3% deutlich. Die Bruttowertschöpfung im Bau entwickelte sich laut WIFO-Regionalrechnung mit einem Wachstum von 1,6% verhaltener. Die abgesetzte Produktion im Wiener Hochbau lag 2021 zwar nominell um 10,7% über dem Vorjahreswert, aber dennoch unter dem Österrichtrend (+12,8%) gemäß Statistik Austria (2022d). Die öffentliche Wohnbauförderung wurde 2020 ausgeweitet. Die Förderausgaben stiegen im Jahr 2020 auf 490 Mio. € und somit um 22,8% gegenüber dem Vorjahr, die Förderungszusicherungen nahmen um 42,8% auf insgesamt 7.152 Einheiten zu (BMF, 2022).

Abbildung 13: Demographische Entwicklung Wien 2016-2023



Q: Statistik Austria (2021a, 2021b, 2022a, 2022e), WIFO.

Abbildung 14: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2015-2020



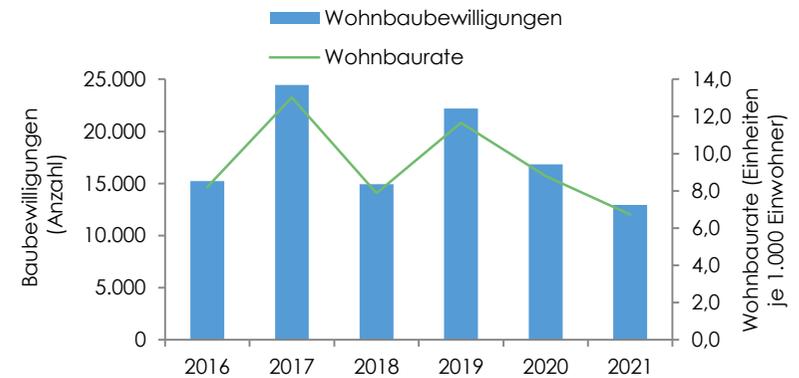
Q: BMF (2022), Statistik Austria (2022d), WIFO.

Übersicht 8: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Wien 2016 und 2021

	2016	2021	Ø Veränderung 2021 vs. '16 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.853	1.924	0,8
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	572	602	1,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	403	414	0,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	499	512	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.278	7.152	6,3
Baubewilligungen (Anzahl)	15.219	12.940	-3,2
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	8,2	6,7	

Q: Statistik Austria (2022a, 2022e, 2022b), BMF (2022), WIFO – ¹⁾ Werte 2015 und 2020, sowie Veränderung 2020 gegenüber 2015.

Abbildung 15: Baubewilligungen und Wohnbaurate Wien 2016-2021



Q: Statistik Austria (2022a, 2022b), WIFO.

3.4 Kärnten

Im Jahr 2021 kamen 3.181 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden in Kärnten zur Bewilligung; die entspricht einem Plus von 17,2% gegenüber dem Vorjahr. Daraus resultiert eine Wohnbau-rate von 5,6 die sich einerseits dem Österreichmittel von 6,3 annäherte und überdies in Kärnten leicht über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 4,8 lag. Neben Tirol und Niederösterreich war Kärnten eines der wenigen Bundesländer in denen die Bewilligungen sowohl im Mehr-geschoßbau als auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ausgebaut werden konnte. Insbesondere die Bewilligungen im Mehrgeschoßbau stiegen im Jahr 2021 gemäß den vor-läufiger Daten von Statistik Austria äußerst dynamisch auf 1.776 Einheiten bzw. um 24,3% gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der Mehrgeschoßwohnungen erhöhte sich somit auf 56% in Kärnten.

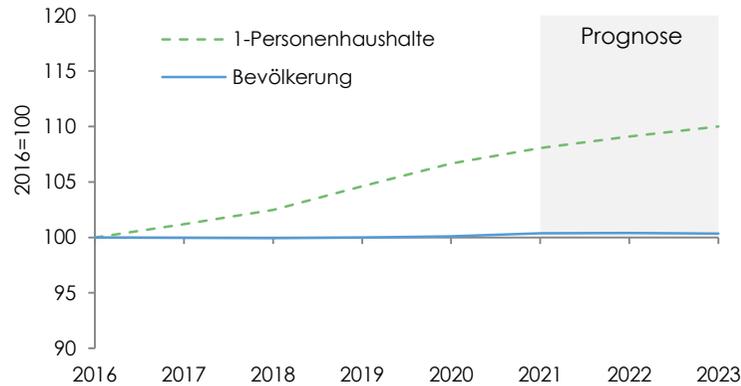
Kärnten wies in der vergangenen 5-Jahresperiode 2016-2021 mit einem Zuwachs von jährlich 0,7 Promille die geringste Bevölkerungsdynamik unter den neun Bundesländern auf. Im Jahr 2021 betrug der Bevölkerungsstand rund 563.180 Personen aus. Im Zeitraum 2021-2026 dürfte Kärnten als einziges Bundesland mit einer sinkenden Bevölkerung konfrontiert sein. Die Prognosen gehen von einem Rückgang von jährlich 0,7 Promille aus. Dies bedeutet einen ab-soluten Bevölkerungsrückgang von rund 1.980 Personen im Jahr 2026 gegenüber 2021. Der Rückgang zeigt sich auch in der für die Haushaltsbildung relevanten Altersgruppe 25-44 Jahre, dessen Anteil auf 23,4% im Jahr 2026 sinken dürfte. Dem gegenüber steht ein Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen auf 25,4%. Kärnten und Burgenland sind die ersten beiden Bundesländer in denen bereits 2026 über ein Viertel der Gesamtbevölkerung älter als 65 Jahre sein wird.

Für das Jahr 2021 wies Statistik Austria (2022e) 258.100 Haushalte für das Bundesland Kärnten aus, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2. In der Periode 2016-2021 kam es zu einem jährlichen Haushaltszuwachs von 6,2 Promille. Dieser dürfte sich in der aktuellen 5-Jahresperiode deutlich abschwächen. Die Haushaltsprognosen gehen von einem Wachstum von jährlich 2,4 Promille bzw. einem Anstieg von insgesamt 3.100 Haushalten im Jahr 2026 gegenüber 2021 aus. Hinsichtlich der Einpersonenhaushalte wird bis 2026 ein Zuwachs auf 104.630 bzw. 4,1% gegenüber 2021 erwartet.

Im Bundesland Kärnten betrug das verfügbare Einkommen bei 23.200 €; nach Wien war dies der zweitniedrigste Wert. Mittelfristig konnte sich das Einkommen im Zeitraum 2015-2020 mit einem Wachstum von rund 11,0% dem Österreichmittel leicht annähern.

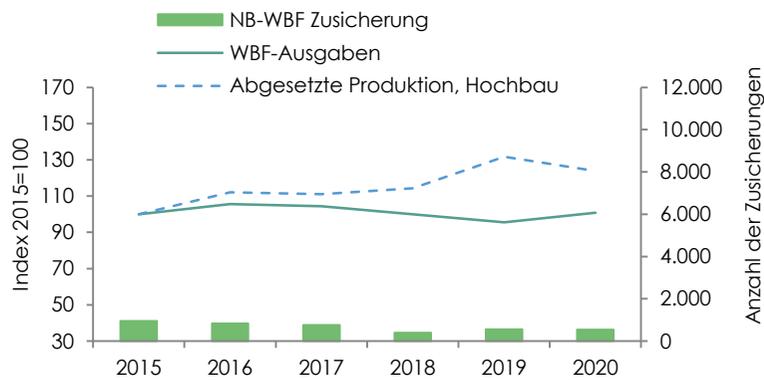
Die Bruttowertschöpfung stieg in der Gesamtwirtschaft im Jahr 2021 real um 5,4% in Kärnten. Somit konnten die Verluste des Vorjahres vollständig kompensiert werden. Im Bauwesen gelang dies mit einer Steigerung um 0,8% im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr nicht. Die Konjunkturerhebung der Statistik (2022d) wies eine nominelle Ausweitung der Produktion im Kärntner Hochbau von 10,3% im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr aus. Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderung stiegen im Jahr 2020 auf 125 Mio. € (+5,5%). Die Förderungszu-sicherungen sanken auf 547 Einheiten (-2,0%) und bleiben somit weiterhin auf niedrigem Niveau (BMF, 2022).

Abbildung 16: Demographische Entwicklung Kärnten 2016-2023



Q: Statistik Austria (2021a, 2021b, 2022a, 2022e), WIFO.

Abbildung 17: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2015-2020



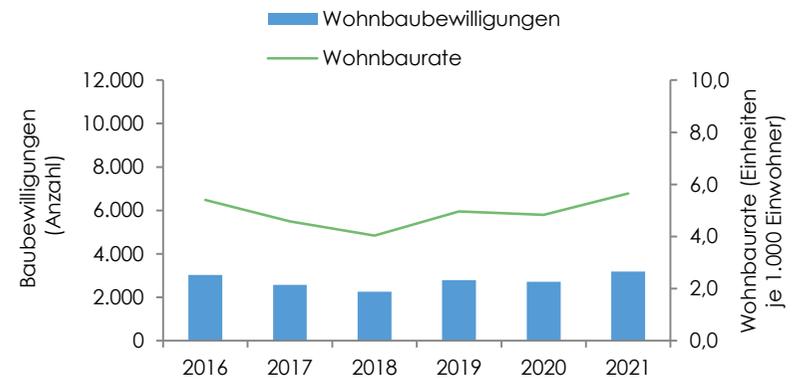
Q: BMF (2022), Statistik Austria (2022d), WIFO.

Übersicht 9: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Kärnten 2016 und 2021

	2016	2021	Ø Veränderung 2021 vs. '16 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	561	563	0,1
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	136	135	-0,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	93	101	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	157	158	0,0
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	957	547	-10,6
Baubewilligungen (Anzahl)	3.031	3.181	1,0
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,4	5,6	

Q: Statistik Austria (2022a, 2022e, 2022b), BMF (2022), WIFO. – ¹⁾ Werte 2015 und 2020, sowie Veränderung 2020 gegenüber 2015.

Abbildung 18: Baubewilligungen und Wohnbauraten Kärnten 2016-2021



Q: Statistik Austria (2022a, 2022b), WIFO.

3.5 Steiermark

Im Jahr 2021 erfolgten im Bundesland Steiermark 7.894 Bewilligungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Damit zeichnete sich ein deutlicher Rückgang von 24,7% im Vergleich zum Vorjahr ab. Die Abnahme führte dazu, dass sich die steirische Wohnbaurrate exakt zum Bundesländerdurchschnitt von 6,3 bewegte. Alleinverantwortlich war der Mehrgeschoßbau, wo es 2021 zu einem Rückgang auf 4.854 Wohnbaubewilligungen bzw. um 35,8% im Vergleich zum Vorjahr kam. Der Anteil der Baubewilligungen in diesem Bereich sank auf 61%. Andererseits kam es zu einer Ausweitung der Baubewilligungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 4,1% auf 3.040 Einheiten.

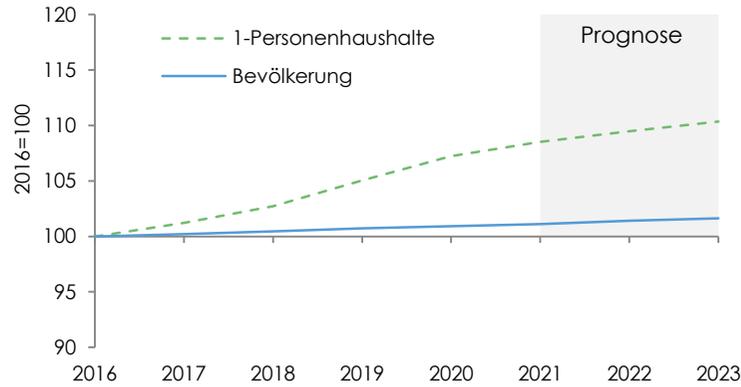
Das Bundesland Steiermark war in der Periode 2016-2021 von einer mäßigen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet, die mit einem Anstieg von 2,2 Promille deutlich unter dem Österreichmittel (4,8‰) lag. Im Jahr 2021 erreichte der Bevölkerungsstand rund 1.923.830 Personen. Die Prognosen gehen für die aktuelle Periode 2021-2026 von einer ähnlichen Entwicklung aus wie in der vergangenen. Im Jahr 2026 dürfte die Zahl der Einwohner in der Steiermark um rund 12.690 Personen gegenüber 2021 höher liegen. Dies entspricht einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von 2,0 Promille in diesem Zeitraum. In der Altersgruppe 25-44 Jahre wird nur ein leichter Bevölkerungsrückgang erwartet. Der Anteil dieser Gruppe beträgt 25,3% im Jahr 2026, demgegenüber stehen 23,1% in der Altersgruppe 65 Jahre und älter.

Rund 558.600 Haushalte zählte die Steiermark im Jahr 2021, bei einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,2. Während die Haushaltsentwicklung im Zeitraum 2016-2021 mit einer jährlichen Wachstumsrate von 7,7 Promille etwa im Österreichschnitt lag, so dürfte sich diese in den Jahren 2021-2026 auf 3,9 Promille deutlich abschwächen. Insgesamt erwartet Statistik Austria (2022d) einen Anstieg von 10.930 Haushalten im Jahr 2026 gegenüber 2021. Die Einpersonenhaushalte dürften in diesem Zeitraum kumuliert um 3,8% auf insgesamt rund 214.400 steigen.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner lag in der Steiermark im Jahr 2020 bei rund 23.600 € und somit in der unteren Hälfte im Bundesländervergleich. Das Einkommen sank im Vorjahresvergleich unter anderem in Folge der Pandemie um 1,7%. Das kumulierte mittelfristige Wachstum in der Periode 2015-2020 fiel mit 11,3% am zweithöchsten aus, womit sich die Einkommenssituation im Zeitverlauf leicht verbesserte.

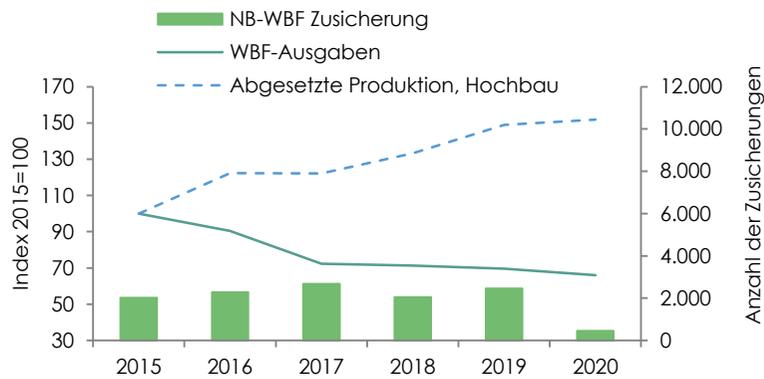
In der Steiermark stieg im Jahr 2021 im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Erholung die reale Bruttowertschöpfung um 4,6% gegenüber dem Vorjahr. Im Bauwesen lag die Entwicklung der Wertschöpfung mit einer realen Rate von 2,8% etwas zurück. Die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von *Statistik Austria* (2022d) weisen auf eine nominelle Ausweitung des Bauvolumens hin. Die abgesetzte Produktion im Hochbau stieg in der Steiermark im Jahr 2021 um 12,5% gegenüber dem Vorjahr. Die Daten der öffentlichen Wohnbauförderung, die nur für das Jahr 2020 vorliegen, zeigen, dass die Ausgaben mit einem Volumen von 203 Mio. € weiterhin leicht abnahmen (-5,2%) (BMF, 2022).

Abbildung 19: Demographische Entwicklung Steiermark 2016-2023



Q: Statistik Austria (2021a, 2021b, 2022a, 2022e), WIFO.

Abbildung 20: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2015-2020



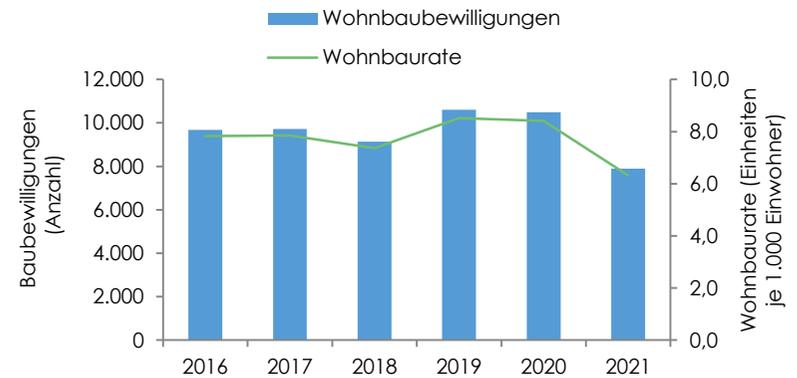
Q: BMF (2022), Statistik Austria (2022d), WIFO.

Übersicht 10: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Steiermark 2016 und 2021

	2016	2021	Ø Veränderung 2021 vs. '16 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.236	1.249	0,2
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	323	325	0,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	190	207	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	347	352	0,3
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.015	462	- 25,5
Baubewilligungen (Anzahl)	9.673	7.894	- 4,0
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,8	6,3	

Q: Statistik Austria (2022a, 2022e, 2022b), BMF (2022), WIFO. – ¹⁾ Werte 2015 und 2020, sowie Veränderung 2020 gegenüber 2015.

Abbildung 21: Baubewilligungen und Wohnbaurate Steiermark 2016-2021



Q: Statistik Austria (2022a, 2022b), WIFO.

3.6 Oberösterreich

Die Mehrheit der österreichischen Bundesländer war im Jahr 2021 von einer sinkenden Zahl an Wohnbaubewilligungen gekennzeichnet. Dazu zählte auch Oberösterreich, das einen Rückgang um 3,1% gegenüber dem Vorjahr auf 8.857 Bewilligungen meldete. Folglich sank die Wohnbaurrate auf 5,9 im Jahr 2021. Dies entspricht exakt dem 10-Jahresdurchschnitt in Oberösterreich. Es zeigte sich, dass die Wohnbaubewilligungen im Jahr 2021 ausschließlich im Mehrgeschoßbereich sanken, und zwar auf 4.242 Einheiten bzw. um 12,4% im Vergleich zum Vorjahr. Die Bewilligungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nahmen hingegen um 7,3% auf 4.615 Einheiten zu. Dies führte dazu, dass in Oberösterreich nach einer langen Phase des Mehrgeschoßbaus (2012 bis 2020) im Jahr 2021 mehr Ein- und Zweifamilienhäuser zur Bewilligung gelangten als Wohneinheiten im Mehrgeschoßbereich (Verhältnis 52:48).

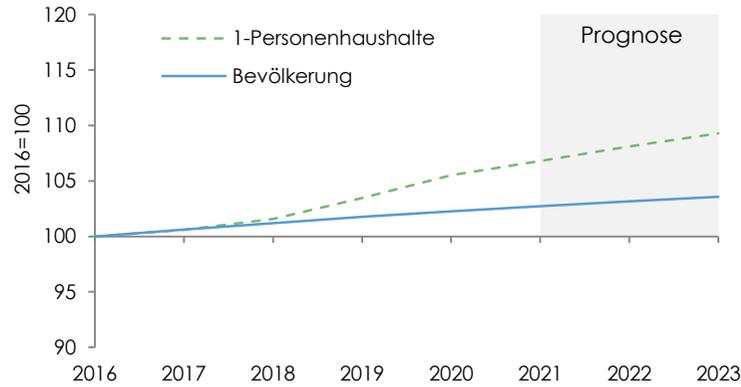
In Oberösterreich stieg die Bevölkerung in der Periode 2016-2021 um jährlich 5,4 Promille. Im Jahr 2021 zählte das Bundesland rund 1.500.040 Einwohner und überschritt damit die 1,5 Millionen Marke. Dem Österrichtrend folgend schwächt sich die Entwicklung im aktuellen 5-Jahreszeitraum 2021-2026 auf ein durchschnittliches Wachstum von 3,9 Promille pro Jahr ab. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 29.500 Personen im Jahr 2026 gegenüber 2021. Die Prognosen von Statistik Austria (2021a) gehen davon aus, dass der Anteil der Bevölkerung im Alter 25-44 Jahre auf 25,8 geringfügig sinkt und die Altersgruppe über 65 Jahre dürfte ihren Anteil auf 21,2% der Gesamtbevölkerung weiter ausdehnen.

Die Periode 2016-2021 war von einem hohen Haushaltswachstum von 9,2 Promille pro Jahr gekennzeichnet. Dies führte zu 651.300 Haushalten im Jahr 2021 in der Steiermark, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3. Für den Zeitraum 2021-2026 erwartet Statistik Austria (2021b) einen Haushaltsanstieg von 6,1 Promille pro Jahr, der leicht über dem Österrichtwert (5,9‰) ausfallen dürfte. Insgesamt werden im Jahr 2026 rund 20.000 Haushalte mehr als im Vergleich zu 2021 erwartet. Die Einpersonenhaushalte dürften bis zum Jahr 2026 auf 242.840 steigen, ein Plus von insgesamt 5,3% gegenüber 2021.

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte sank in Oberösterreich im Jahr 2020 auf 24.100 € und somit um 1,6% im Vergleich zum Vorjahr. Damit lag Oberösterreich im Mittelfeld unter den neun Bundesländern.

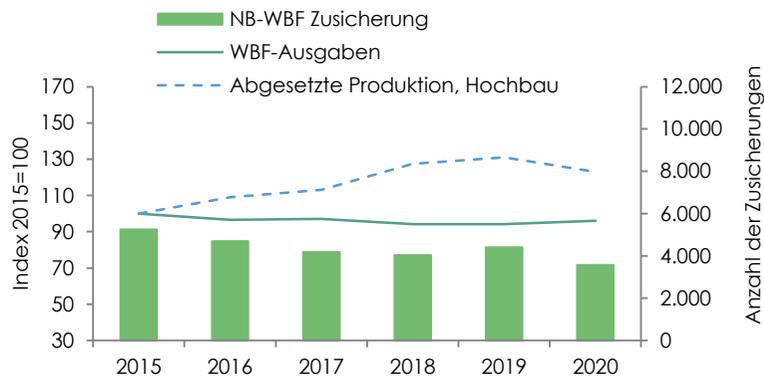
Die wirtschaftliche Erholung im Jahr 2021 führte zu einer Steigerung der realen Bruttowertschöpfung in der Gesamtwirtschaft um 6,2% gegenüber dem Vorjahr. Somit konnten die Verluste des Vorjahres, die im Zuge der Pandemie entstanden, vollständig kompensiert werden. Im Bauwesen stieg die Bruttowertschöpfung ebenfalls dynamisch (+7,2%). Dies spiegelt sich in den vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von *Statistik Austria* (2022d) wider. Die abgesetzte Hochbauproduktion nahm nominell um 24,8% im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr zu. Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderung im Jahr 2020 wurden in Oberösterreich mit einem Gesamtvolumen von 273 Mio. € leicht ausgebaut. Die Zahl der Förderungszusicherungen im Neubau sank hingegen auf 3.573 Einheiten, ein Minus von 18,8% gegenüber dem Vorjahr (BMF, 2022).

Abbildung 22: Demographische Entwicklung Oberösterreich 2016-2023



Q: Statistik Austria (2021a, 2021b, 2022a, 2022e), WIFO.

Abbildung 23: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2015-2020



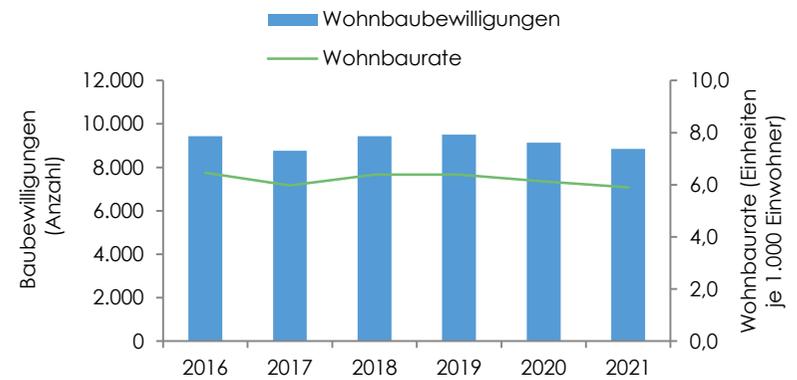
Q: BMF (2022), Statistik Austria (2022d), WIFO.

Übersicht 11: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Oberösterreich 2016 und 2021

	2016	2021	Ø Veränderung 2021 vs. '16 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.460	1.500	0,5
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	380	393	0,7
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	216	231	1,3
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	406	421	0,7
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.250	3.573	- 7,4
Baubewilligungen (Anzahl)	9.435	8.857	- 1,3
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,5	5,9	

Q: Statistik Austria (2022a, 2022e, 2022b), BMF (2022), WIFO. – ¹⁾ Werte 2015 und 2020, sowie Veränderung 2020 gegenüber 2015.

Abbildung 24: Baubewilligungen und Wohnbauraten Oberösterreich 2016-2021



Q: Statistik Austria (2022a, 2022b), WIFO.

3.7 Salzburg

Im Jahr 2021 wurden in neuen Wohngebäuden im Bundesland Salzburg 2.252 Wohneinheiten bewilligt und damit 26,8% weniger als im Vergleich zum Vorjahr. Dies stellt den stärksten Rückgang im Bundesländervergleich dar. Die Wohnbaurate sank in Folge auf 4,0. Dies markierte den niedrigsten Wert unter den neuen Bundesländern im Jahr 2021 (Österreich: 6,3). Die Wohnbaubewilligungen gingen insbesondere im Mehrgeschoßbereich zurück. Im Jahr 2021 gelangten in Salzburg 1.377 Wohneinheiten in diesem Bereich zu Bewilligung, was einem Minus von 36,2% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Insgesamt entfielen 61% der Bewilligungen auf Wohneinheiten in Mehrgeschoßbauten. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern kam es ebenfalls zu einem Rückgang. Im Jahr 2021 wurden 875 Einheiten bewilligt und somit um 4,6% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser als im Vergleich zum Vorjahr.

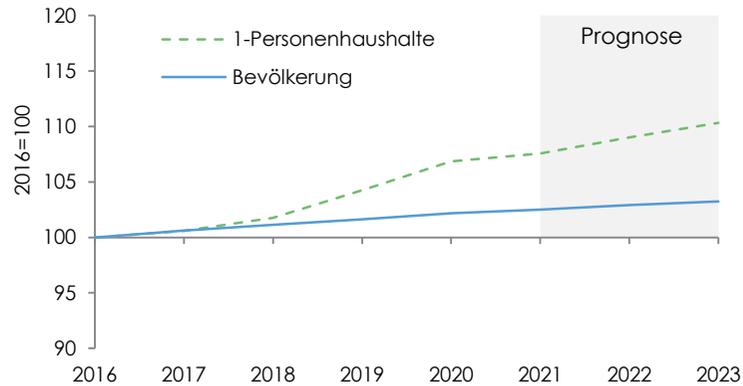
Die Wohnbevölkerung in Salzburg stieg im Zeitraum 2026-2021 um jährlich 5,0 Promille und somit übertraf sie dem Österrichtrend (+4,8‰) geringfügig. Der Bevölkerungsstand betrug 2021 rund 561.420 Personen. Das Bevölkerungswachstum setzt sich in der aktuellen 5-Jahresperiode 2021-2026 mit einer jährlichen Rate von 2,8 Promille deutlich abgeschwächt fort. Insgesamt werden in Salzburg 2026 rund 7.970 Einwohner mehr erwartet als im Jahr 2021. Die Altersstruktur deckt sich weitgehend mit jener in Österreich insgesamt. Im Jahr 2026 werden sich rund 26,2% der Einwohner in der Altersgruppe 25-44 Jahre und 21,5% in der 65 Jahre und älter befinden.

Das Bundesland Salzburg verzeichnete in der Periode 2016-2021 einen Haushaltszuwachs von jährlich 8,8 Promille. Insgesamt gab es im Jahr 2021 rund 246.700 Haushalte, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2. In der aktuellen 5-Jahresperiode 2021-2026 wird ein Haushaltszuwachs von 5,6 Promille von Statistik Austria (2021b) prognostiziert. Entsprechend steigt die Zahl der Haushalte um rund 6.940 im Jahr 2026 gegenüber 2021. Dabei verzeichnen die Einpersonenhaushalte einen Anstieg von insgesamt 5,6% auf 96.180 im Jahr 2026.

Das Einkommen privater Haushalte je Einwohner sank im Jahr 2020 in Salzburg auf 24.200 € und nahm unter den neun Bundesländer somit am stärksten im Vorjahresvergleich (-2,0%). Mittelfristig kam es zu einem Anstieg von 10,5% im Jahr 2020 gegenüber 2015, der leicht über dem österreichweiten Zuwachs von +10,2% ausfiel.

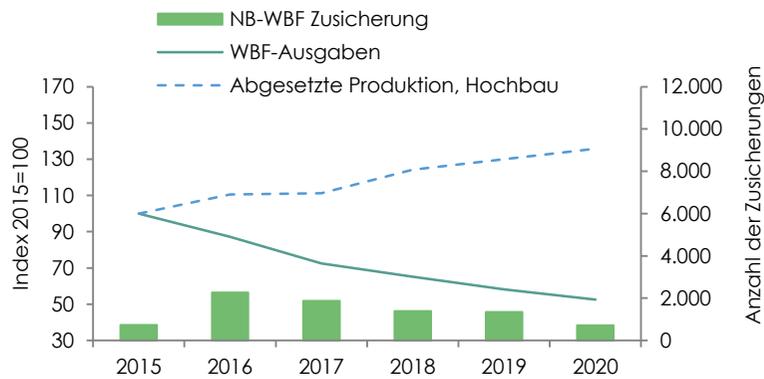
Die reale Bruttowertschöpfung entwickelte sich mit einem Plus von 2,7% im Jahr 2021, gemäß WIFO-Regionalrechnung, nach deutlichen Verlusten 2020 (-7,5%), nur mäßig. Im Bauwesen zeigt sich umgekehrtes Bild: nach geringen Verlusten 2020 (-0,9%) stieg die Bruttowertschöpfung im Bauwesen im Jahr 2021 real um 3,5%. Die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten (Statistik Austria, 2022d) zeigen dies zumindest für den Hochbau nicht unmittelbar. Die abgesetzten Produktion in diesem Bereich stieg im Jahr 2021 nominell um 4,7%. Im Bundesländervergleich fiel das Produktionswachstum im Hochbau am geringsten aus (Österreich: 12,8%). Die Wohnbaufördermittel im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung wurden im Jahr 2020 gekürzt. Es zeigt sich ein Rückgang der Wohnbauförderausgaben auf 102 Mio. € (-9,6%). Die Wohnbauförderzusicherungen nahmen in Salzburg im Jahr 2020 im Neubau auf 717 Einheiten (-46,7%) ebenfalls deutlich ab (BMF, 2022).

Abbildung 25: Demographische Entwicklung Salzburg 2016-2023



Q: Statistik Austria (2021a, 2021b, 2022a, 2022e), WIFO.

Abbildung 26: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2015-2020



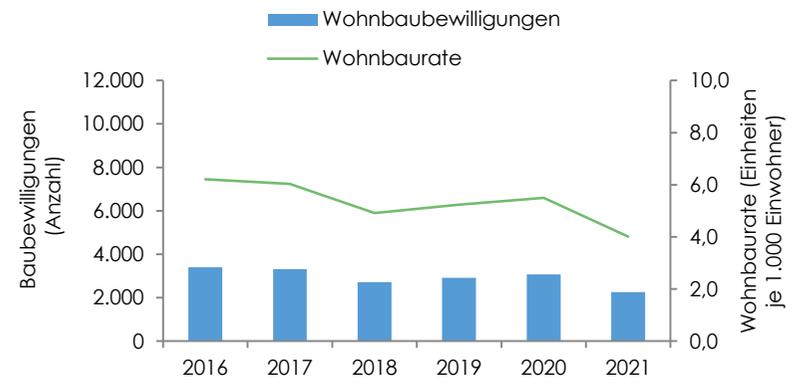
Q: BMF (2022), Statistik Austria (2022d), WIFO.

Übersicht 12: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Salzburg 2016 und 2021

	2016	2021	Ø Veränderung 2021 vs. '16 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	548	561	0,5
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	146	150	0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	85	91	1,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	151	156	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	735	717	-0,5
Baubewilligungen (Anzahl)	3.402	2.252	-7,9
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,2	4,0	

Q: Statistik Austria (2022a, 2022e, 2022b), BMF (2022), WIFO. – ¹⁾ Werte 2015 und 2020, sowie Veränderung 2020 gegenüber 2015.

Abbildung 27: Baubewilligungen und Wohnbauraten Salzburg 2016-2021



Q: Statistik Austria (2022a, 2022b), WIFO.

3.8 Tirol

In Tirol gelangten im Jahr 2021 5.491 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden zur Bewilligung. Die entspricht einer Steigerung von 5,6% gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnbaurate konnte somit leicht auf 7,2 ausgebaut werden. Unter den Gebäudetypen verzeichnete der Mehrgeschoßbau im Jahr 2021 mit 3.837 bewilligten Wohnungen bzw. mit einem Plus von 7,1% im Vergleich zum Vorjahr, den stärkeren Zuwachs. 70% der Wohnbaubewilligungen entfielen somit im Jahr 2021 auf diesen Bereich. Die Zahl der bewilligten Ein- und Zweifamilienhäuser nahm mit insgesamt 1.654 Einheiten im Vorjahresvergleich ebenfalls zu (+2,1%). Der Anstieg war im Vergleich zum Mehrgeschoßbau jedoch deutlich moderater.

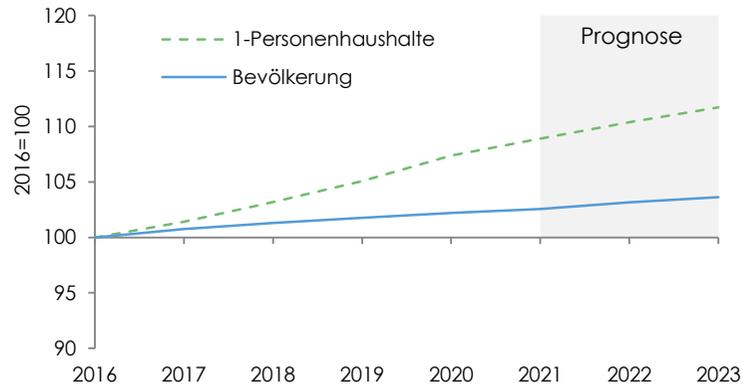
Die Bevölkerungsdynamik flachte in Tirol im Zeitraum 2016-2021 mit einem Wachstum von 5,1 Promille im Vergleich zum 5-Jahreszeitraum davor ab, lag aber dennoch über dem Österreichdurschnitt (4,8‰). Die Zahl der Einwohner stieg in Folge auf rund 761.600 Personen. Für die gegenwärtige Periode 2021-2026 prognostiziert Statistik Austria (2021a) einen weiteren Anstieg von 4,2 Promille pro Jahr. Das bedeutet einen Zuwachs von 16.190 Personen im Jahr 2026 gegenüber dem Jahr 2021. Der Anteil der für die Haushaltsbildung relevanten Altersgruppe 25-44 Jahre sinkt leicht auf 26,6% im Jahr 2026. Gegenläufig entwickelt sich jene über 65 Jahre, deren Anteil auf 20,6% bis zu diesem Zeitpunkt steigen dürfte.

Die Entwicklung der Haushalte war mit einem jährlichen Wachstum von 9,7 Promille in den Jahren 2016-2021 dynamisch. Dies bewirkte einen Anstieg auf 335.300 Haushalte in Tirol im Jahr 2021, dies bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2. Statistik Austria prognostiziert für den 5-Jahreszeitraum 2021-2026 ein abgeschwächtes Haushaltswachstum von jährlich 6,6 Promille. Dies entspricht in Absolutwerten einem Plus von 11.140 Haushalten. Die Einpersonenhaushalte nehmen voraussichtlich auf 129.340 bis zum Jahr 2026 zu, die somit einem Wachstum von insgesamt 5,7% gegenüber 2021 unterliegen werden.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner lag in Tirol bei rund 23.400 € im Jahr 2020, womit sich die Platzierung im hinteren Drittel festigte. Im Vergleich zu 2019 kam es zu einem Rückgang von 1,7%, der genau dem Österrichtrend entspricht. Die mittelfristige Entwicklung über dem Zeitraum 2015-2020 ist mit einem kumulierten Zuwachs von 10,9% nahe an der gesamtösterreichischen Entwicklung.

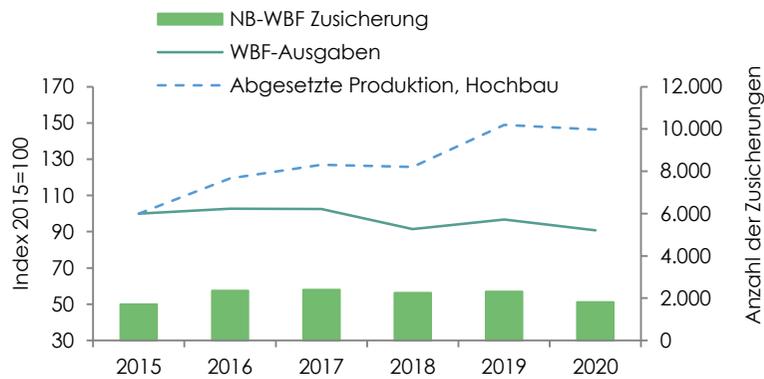
Die WIFO-Regionalrechnung zeigte für das Bundesland Tirol lediglich einen Anstieg der realen Bruttowertschöpfung von 1,3%, der im Jahr 2021; im Bundesländervergleich den schwächste Entwicklung. Im Bauwesen stagnierte die Bruttowertschöpfung sogar. Die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von Statistik Austria weisen zumindest nominelle Produktionszuwächse im Tiroler Hochbau von 8,5% im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr auf. Die Ausgaben im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung sanken im Jahr 2020 um 6,2% auf 245 Mio. €, die Zahl der Förderungszusicherungen reduzierte sich noch deutlicher. Im Jahr 2020 wurden 1.817 Einheiten im Wohnungsneubau gefördert und somit um 21,4% weniger als im Vergleich zum Vorjahr (BMF, 2022).

Abbildung 28: Demographische Entwicklung Tirol 2016-2023



Q: Statistik Austria (2021a, 2021b, 2022a, 2022e), WIFO.

Abbildung 29: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2015-2020



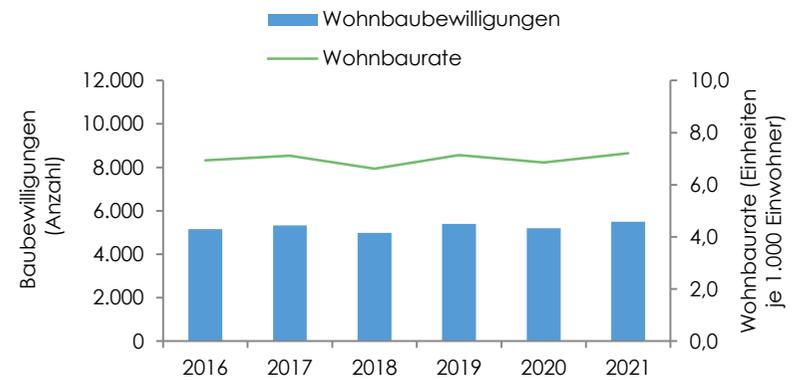
Q: BMF (2022), Statistik Austria (2022d), WIFO.

Übersicht 13: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Tirol 2016 und 2021

	2016	2021	Ø Veränderung 2021 vs. '16 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	743	762	0,5
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	202	208	0,6
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	112	122	1,7
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	207	213	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.709	1.817	1,2
Baubewilligungen (Anzahl)	5.154	5.491	1,3
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,9	7,2	

Q: Statistik Austria (2022a, 2022e, 2022b), BMF (2022), WIFO. – ¹⁾ Werte 2015 und 2020, sowie Veränderung 2020 gegenüber 2015.

Abbildung 30: Baubewilligungen und Wohnbauraten Tirol 2016-2021



Q: Statistik Austria (2022a, 2022b), WIFO.

3.9 Vorarlberg

Im Jahr 2021 wurden in Vorarlberg 3.308 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden bewilligt. Die Entwicklung der Wohnbaubewilligungen fiel im Jahr 2021 mit einem Zuwachs von 0,9% niedrig aus, bleibt aber absolut betrachtet auf hohem Niveau. Mit einer Wohnbaurate – der Zahl der Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner – von 8,3 übertraf sie den Österreichwert (6,3) deutlich. Seit dem Jahr 2014 weist Vorarlberg durchgehend die höchste Wohnbaurate in Österreich auf. Im Jahr 2021 gab es insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit 1.016 Bewilligungen hohe Zuwächse von 22,7% im Vergleich zum Vorjahr. Somit konnte der Rückgang im Mehrgeschoßbereich auf 2.292 Wohneinheiten bzw. um 6,5% mehr als kompensiert werden. Im Jahr 2021 fielen 69% aller Baubewilligungen auf Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen.

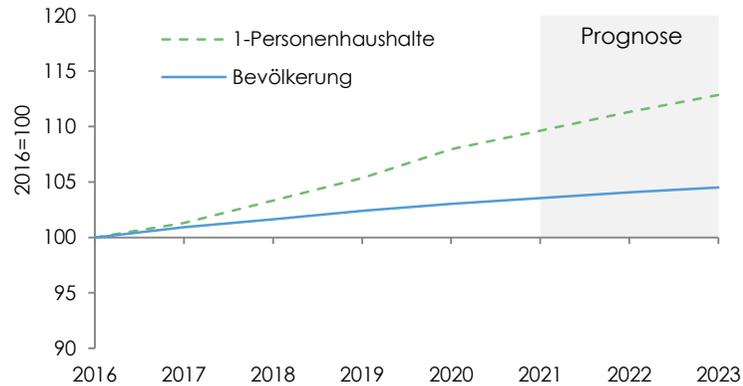
Die Abflachung der Baubewilligungen muss im Kontext der Bevölkerungsentwicklung gesehen werden, die in der Vergangenheit sehr dynamisch war. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 7,0 Promille lag sie im 5-Jahreszeitraum 2016-2021, gemeinsam mit Wien, deutlich über der österreichischen Gesamtentwicklung (4,8‰). Vorarlberg wies im Jahr 2021 einen Bevölkerungsstand von rund 400.470 Personen aus. Die aktuellen Bevölkerungsprognosen lassen für die Jahre 2021-2026 einen wesentlich moderateren Anstieg von 3,8 Promille erwarten, der überdies unter der Wachstumsrate der neun Bundesländer ausfallen dürfte (+4,0‰). Im Jahr 2026 wird folglich ein absoluter Bevölkerungszuwachs von rund 7.770 Personen erwartet. Bis zu diesem Zeitpunkt nimmt die Bevölkerung im Alter zwischen 25 bis 44 Jahre kontinuierlich auf 26,0% leicht ab, der Anteil der Bevölkerungsgruppe 65 Jahre unter älter steigt auf 19,9%.

Im Bundesland Vorarlberg gab es im Jahr 2021 rund 172.400 Haushalte. Das Haushaltswachstum im Zeitraum 2016-2021 war mit jährlich 11,2 Promille eines der höchsten in Österreich (7,9‰). Im Bundesländervergleich wird das Haushaltswachstum weiterhin hoch bleiben, obschon die Dynamik deutlich nachlässt. Statistik Austria (2021b) geht von einem jährlichen Anstieg von 7,0 Promille in den Jahren 2021-2026 aus. Dies führt zu einer Haushaltszunahme von rund 6.080 Haushalten im Jahr 2026 gegenüber 2021, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 im Jahr 2021. Die Einpersonenhaushalte dürften bis zum Jahr 2026 um insgesamt 6,6% gegenüber 2021 steigen; dies ist die höchste Zunahme im Bundesländervergleich.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner sank in Folge der Pandemie im Jahr 2020 in Vorarlberg auf rund 24.800 € und war damit nach Niederösterreich am zweithöchsten. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von 1,6%. Mittelfristig, in der Periode 2015-2020 konnte das Pro-Kopf-Einkommen um 9,3% ausgeweitet werden, was somit unter dem Österreichdurchschnitt lag.

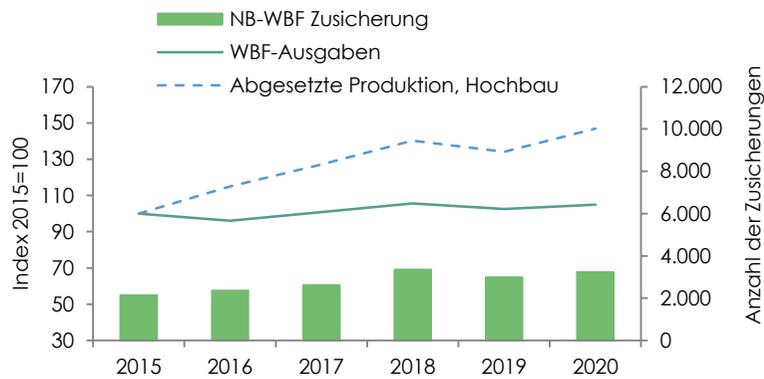
In Vorarlberg kam es 2021 zu einer Erholung der Gesamtwirtschaft. Die Bruttowertschöpfung stieg in Folge real um 4,2%; im Bauwesen lag der Anstieg mit 2,3% im Vergleich zum Vorjahr darunter. Die abgesetzte Produktion erhöhte sich im Vorarlberger Hochbau nominell um 11,2% im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnbaufördertätigkeit war im Jahr 2020 moderat. Die Ausgaben stiegen auf 154 Mio. € (+2,3%), die Zusicherungen im Neubau auf 3.227 Einheiten (+8,1%) (BMF, 2022).

Abbildung 31: Demographische Entwicklung Vorarlberg 2016-2023



Q: Statistik Austria (2021a, 2021b, 2022a, 2022e), WIFO.

Abbildung 32: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2015-2020



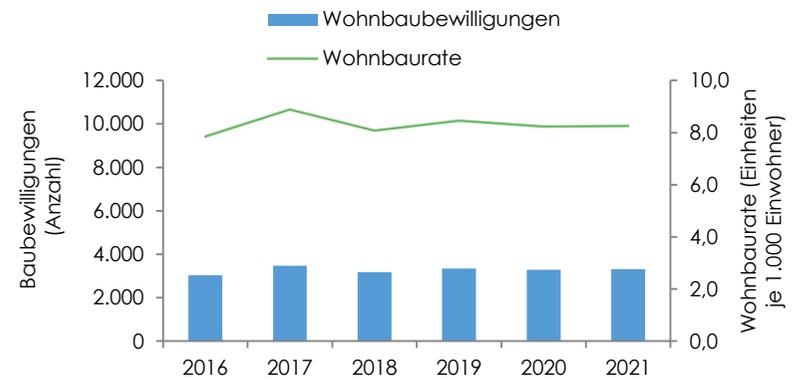
Q: BMF (2022), Statistik Austria (2022d), WIFO.

Übersicht 14: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Vorarlberg 2016 und 2021

	2016	2021	Ø Veränderung 2021 vs. '16 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	387	400	0,7
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	105	107	0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	54	59	1,9
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	109	113	0,7
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.143	3.227	8,5
Baubewilligungen (Anzahl)	3.036	3.308	1,7
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,9	8,3	

Q: Statistik Austria (2022a, 2022e, 2022b), BMF (2022), WIFO. – ¹⁾ Werte 2015 und 2020, sowie Veränderung 2020 gegenüber 2015.

Abbildung 33: Baubewilligungen und Wohnbauraten Vorarlberg 2016-2021



Q: Statistik Austria (2022a, 2022b), WIFO.

4 Prognose der Wohnbaubewilligungen

4.1 Prognosemodelle

Die Prognose der Baubewilligungen erfolgt anhand von Zeitreihenmodellen in der Tradition von *Box – Jenkins – Reinsel* (1970). Dabei werden die zukünftigen Baubewilligungen auf Basis vergangener, somit bereits gewährten Baubewilligungen sowie anderen "exogener" Einflussfaktoren geschätzt. Im Zentrum der Modellierung steht folglich die Auswahl der Faktoren, welche in das Schätzmodell eingehen. Die Vielzahl an zur Verfügung stehenden erklärenden Einflussfaktoren kann nicht simultan berücksichtigt werden, da die Zahl der potenziellen Einflussfaktoren relativ zur Anzahl der Beobachtungen zu groß ist, um gleichzeitig ins Modell einzufließen. Aus diesem Grund wird die Zahl der maximal relevanten Erklärungsfaktoren auf eine sinnvolle Anzahl begrenzt – acht im aktuellen Fall, und alle möglichen Variablenkombinationen geschätzt. Die trotz dieser Beschränkung relativ große Anzahl möglicher ökonometrischer Modelle wird nach umfangreichen Tests anhand ihrer Prognosegüte bewertet. Aufgrund der besseren Prognosekraft von sogenannten kombinierten Prognosen (Hansen, 2014), d.h. gewichtete oder ungewichtete Durchschnitte einer großen Anzahl an möglichen Modellen, ergibt sich das Gesamtergebnis der Prognose auf Basis aller geschätzter Modelle.

Die grundsätzlich betrachteten Faktoren sind:

- Arbeitslosenquote (alq)
- Unselbständig Beschäftigte im Bauwesen (usb_bau)
- Baukonjunktüreinschätzung des WIFO-Konjunkturtests (kic)
- Baukonjunkturerwartungen des WIFO-Konjunkturtests (kte)
- Reale Bauinvestitionen laut VGR (bir)
- Reale Wohnbauinvestitionen laut VGR (birwb)
- Bevölkerungsentwicklung (bev_all)
- Wohnbaupreisindex (preis_wb)
- Bestand an Hypothekarkredite (wb_kredit)

Neben diesen potenziell relevanten Faktoren, welche aufgrund ihrer Prognosegüte einbezogen wurden, wird in ARIMA-Modellen typischerweise auch die vergangene Entwicklung der Baubewilligungen berücksichtigt. Sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrgeschoßbauten führen die Modellselektionskriterien zu einer Spezifikation des Modells, in denen eine unterschiedliche Anzahl von vergangenen Quartalen berücksichtigt wird.⁵⁾ Tendenziell gehen bei kurzfristigen Modellen weniger, und bei mittelfristigen Modellen mehr vergangene Quartale in die Prognose ein. Es ist wichtig zu betonen, dass für die oben genannten Faktoren für unterschiedliche Prognosehorizonte auch unterschiedliche Modelle zugrunde gelegt werden. Dadurch wird jedes zukünftige Quartal auf Basis eigener Modelle und Lagstrukturen geschätzt.

⁵⁾ Die Auswahl erfolgt anhand des leave-one-out cross-validation Kriteriums.

Da eine Interpretation der Variablenkoeffizienten bei den angewendeten Prognosemodellen nur sehr eingeschränkt möglich ist, wird hier nicht näher auf die Detailergebnisse eingegangen. Es muss betont werden, dass es sich bei den erhaltenen Koeffizienten zudem ausschließlich um Korrelationen handelt, die nicht kausal interpretiert werden können und sollten. Dies ist jedoch dadurch gerechtfertigt, dass einzig die Prognosequalität der angewandten Modelle als Kriterium für die Modellauswahl in Betracht gezogen wird.

4.2 Prognoseergebnisse

Die Baubewilligungen von neuen Gebäuden erreichten im Jahr 2017 ihren vorläufigen Höchststand von über 71.100 Einheiten. Nach einer deutlichen Abwärtsbewegung (59.100 Einheiten) im Jahr 2018 stabilisierte sich die Zahl jedoch wieder und lag sowohl 2019 als auch 2020 weiter über 60.000 Einheiten. Besonders vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie und den Einschränkungen in der öffentlichen Verwaltung (Stichwort Bauverhandlungen) ist der nur begrenzte Rückgang im Jahr 2020 von 69.700 auf 62.400 Einheiten durchaus bemerkenswert. Gleichzeitig dürfte die Pandemie jedoch auch expansive Wirkung auf den Wohnbau haben, was sich nicht zuletzt von den stark gestiegenen Wohnimmobilienpreisen im zweiten Halbjahr 2020 ableiten lässt. Nichtsdestotrotz setzte sich der mittelfristige Abwärtstrend im Jahr 2021 fort, und es wurde ein erneuter Rückgang der Wohnbaubewilligungen auf 56.500 Einheiten verzeichnet.

Auf Basis des neuen Datenstands ergibt die Prognose für 2022 eine anhaltend rückläufige Entwicklung. So liegt die Prognose bei 53.600 Einheiten im Jahr 2022, was einem Rückgang von 5,2% entspricht. Für das Jahr 2023 wird eine Stabilisierung der Entwicklung der Wohnbaubewilligungen erwartet (+0,2% bzw. +100 Einheiten). Für das Jahr 2023 liegt die Prognose damit bei 53.700 bewilligten Wohneinheiten in Österreich.

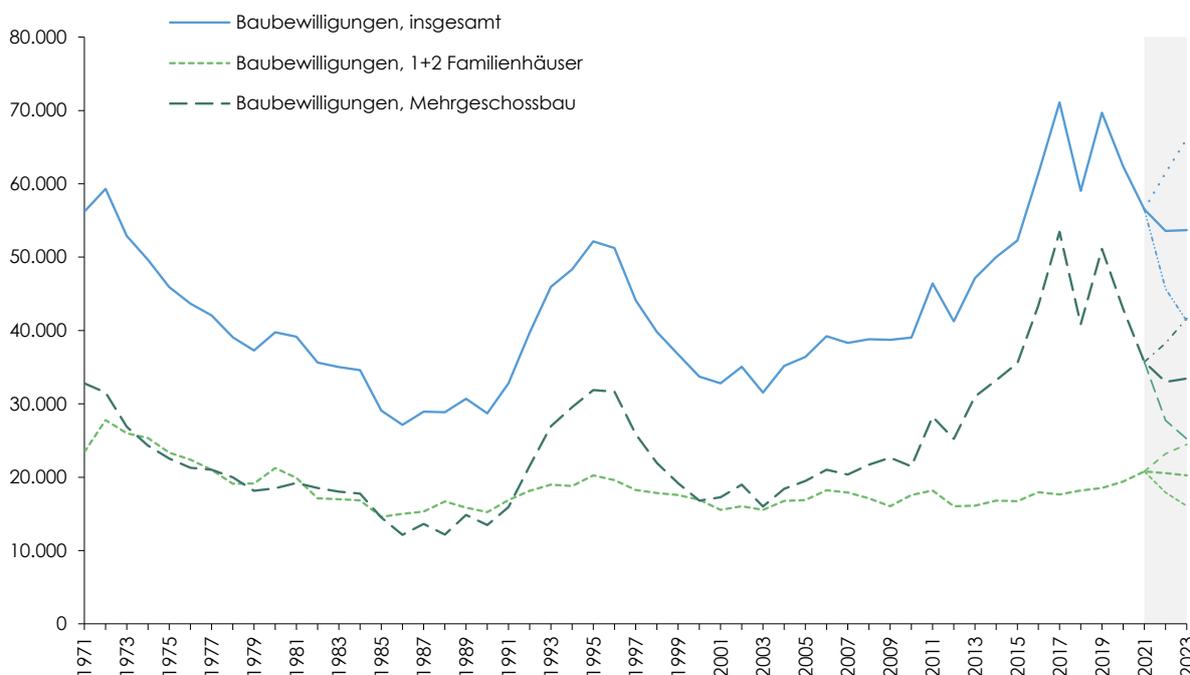
Aus Sicht der einzelnen Segmente sind für die kommenden Jahre recht unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten, die im Wesentlichen aber eine Fortsetzung der Trends des Vorjahres bzw. der Vorjahre darstellen. So profitierte das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gemessen an der Zahl der Baubewilligungen von den veränderten Nachfragemustern durch die Pandemie. Nach den starken Zuwächsen vor allem im Jahr 2021 (+7,0%) werden für 2022 und 2023 weiterhin Werte von über 20.000 Einheiten erwartet. Ausgedrückt in Wachstumsraten bedeutet dies aber einen moderaten Rückgang im Jahr 2022 um 1,0% auf 20.600 Einheiten, und für 2023 um weitere 1,5% auf 20.300 Einheiten.

Demgegenüber steht der Mehrgeschoßbau, der 2021 erneut ein Minus von über 10% registrierte (-16,8%). Zuletzt lag die Zahl der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau bei 35.700 Einheiten. Im Jahr 2022 wird ein weiterer, obschon schwächerer Rückgang von -7,6% auf 33.000 Einheiten prognostiziert, bevor für 2023 eine Stabilisierung erwartet wird. Die Prognose für das Jahr 2023 geht von 33.400 Einheiten (+1,3%) aus.

Die Entwicklung der Baubewilligungen zwischen 1971 und 2021 sowie die Prognose für 2022 und 2023 ist in Abbildung 34 dargestellt. Neben den Punktschätzern der prognostizierten Baubewil-

lungen wird zudem ein 95%-Konfidenzintervall ausgewiesen, um die statistische Unsicherheit zu dokumentieren, die mit der Prognose verbunden ist.

Abbildung 34: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen
Anzahl



Q: Statistik Austria (2022b) und WIFO-Berechnungen.

Übersicht 15 stellt die Ergebnisse im internationalen Rahmen dar. Die Bewilligungsrate gemessen an der Bevölkerung bleibt im Vergleich zu den 19 Euroconstruct-Ländern weiterhin im Spitzenfeld. Damit setzt sich ein langfristiger Trend fort: die Bewilligungsraten lagen im gesamten Beobachtungszeitraum 2005 bis 2023 in Österreich zwischen 4,4 und 7,9 Baubewilligungen pro 1.000 Personen, während sie im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder maximal 4,6 erreichen. Im Jahr 2022 dürfte die Wohnbaurrate in beiden Regionen leicht sinken. Im Folgejahr 2023 wird ein Rückgang der Wohnbaurrate in Österreich auf 5,9 und in den 19 Euroconstruct-Ländern auf 4,3 erwartet. Somit bleibt diese auch künftig auf relativ hohem Niveau.

Übersicht 15: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich im Europavergleich

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	7,9	7,0	6,3	6,0	5,9
19 EC-Länder	4,0	4,0	4,6	4,4	4,3

Q: WIFO-Berechnungen, EUROCONSTRUCT (2022b). – 19 Euroconstruct-Länder. – Baubeginne bei Großbritannien und ab 2020 in Spanien.

4.3 Prognoserisiken

Mit Pandemie und Ukraine-Krieg war Österreich innerhalb kurzer Zeit zweier starker Schocks ausgesetzt. Neben der Volkswirtschaft insgesamt, war die Bauwirtschaft in besonderem Maße betroffen. Besonders stark schlugen sich diese Verwerfungen in den stark gestiegenen Baukosten bzw. Baupreisen nieder. Wenngleich eine gewisse positive Preisdynamik im Zuge einer wirtschaftlichen Erholung sehr typisch ist, ist die Baupreisentwicklungen der letzten Monate doch markant über eine reinen Erholungsbewegung ausgefallen. Eine Steigerung von 5,3% im Jahresdurchschnitt von 2021 ist dabei erst der Anfang. Da die Zuwächse im Jahresverlauf zulegen, ist aufgrund des sog. „statischen Überhangs“ auch für 2022 automatisch mit höheren Wachstumsraten zu rechnen. Hinzu kommt, dass zusätzlich zur COVID-19-induzierten Steigerung im Vorjahr durch den Ukraine Krieg erneut ein zweistelliges Wachstum der Baukosten in sehr kurzer Zeit ausgelöst wurde.

Die Baupreissteigerungen sind dabei wenig überraschend kein rein österreichisches Phänomen, sondern sind auf breiter Basis in der Mehrzahl der europäischen Länder feststellbar (Euroconstruct, 2022b). Speziell in Österreich wurden jedoch zuletzt historische Höchstwerte erreicht, die potenziell auch restriktiv für die weitere Bautätigkeit wirken könne. Der Materialmangel, der bereits im Frühjahr 2021 aufgetreten, aber im Jahresverlauf zurückgegangen war, ist seit Beginn April 2022 wieder das wichtigste Produktionshemmnis gemäß WIFO-Konjunkturtest.

Laut den Unternehmensumfragen sind die Auftragsbestände der österreichischen Bauunternehmen zwar aktuell weiterhin hoch, aber es mehren sich die Anzeichen, dass die Nachfrage nach Bauleistungen zurückgeht. Dies hat auch mit der sich abzeichnenden Zinswende zu tun, welche die Nachfrage dämpfen dürfte. Die Zins-Swaps für längerfristige Anlagen (>10 Jahre) haben schon kräftige Steigerungen erfahren, und deuten darauf hin, dass die Marktteilnehmer fest mit höheren mittel- und langfristigen Zinsen rechnen. Hier gilt es ein besonders Augenmerk auf das Verhalten der EZB zu legen, welche in den kommenden Monaten die Balance zwischen dem Ausstieg aus der lockeren Geldpolitik und einem nicht zu starken Abbremsen der Konjunktur finden muss.

Aktuell sind zwar weiterhin starke Steigerungen bei den Immobilienpreise zu verzeichnen – was auch mit der Werthaltigkeit von Immobilieninvestments in wirtschaftlichen Krisen- und Schwächephase zu tun hat. Hinzu kommt, dass die indirekten Folgen der COVID-19-Krise, vor allem Home-Office zu zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum geführt hat. Wenngleich das genaue Ausmaß von Home-Office nach der Pandemie noch unklar erscheint, ist eine Veränderung unzweifelhaft. Der momentane Trend zu mehr Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein Zeichen dieser Entwicklung, die womöglich gestiegene Nachfrage nach kleinen Wohnungen am physischen Arbeitsort eine andere. Die Bevölkerungs- und Wanderungsbewegungen der nächsten Jahre werden Aufschluss darüber geben, in welchem Ausmaß hier Veränderungen anstehen.

5 Literaturhinweise

- BMF. (2022). *Länderberichte zur Wohnbauförderung 2005-2020*.
- Box, G., Jenkins, G., & Reinsel, G. (1970). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. Holden-day, San Francisco.
- Czerny, M. (2001). *Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen*. WIFO. <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/19814>
- DiPasquale, D. (1999). Why don't we know more about housing supply? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(1), 9–23.
- Dörr, D. (2011). Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). *Statistische Nachrichten*, 3, 212–216.
- Euroconstruct. (2022a). *93rd EUROCONSTRUCT Country Report*.
- Euroconstruct. (2022b). *93rd EUROCONSTRUCT Summary Report*.
- Eurostat. (2012). *PEEs in focus—A summary for building permits indicators. 2011 edition*. <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3888793/5852117/KS-RA-12-009-EN.PDF.pdf/d2df8401-34f0-47aa-8088-d19ee1c2a5d3?t=1414780290000>
- Hansen, B. E. (2014). Nonparametric sieve regression: Least squares, averaging least squares, and cross-validation. *Handbook of Applied Nonparametric and Semiparametric Econometrics and Statistics*, forthcoming.
- Leamer, E. E. (2007). *Housing is the business cycle*. National Bureau of Economic Research Cambridge, Mass., USA.
- Schiman, S., & Ederer, S. (2022). *Negative Angebotsschocks treffen auf kräftige Konjunktur. Prognose für 2022 und 2023*. <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/69460>
- Statistik Austria. (2021a). *Prognose der Bevölkerung im Jahresdurchschnitt für Österreich und die Bundesländer 1952 bis 2100*.
- Statistik Austria. (2021b). *Projektion der Privathaushalte*.
- Statistik Austria. (2022a). *Bevölkerung im Jahresdurchschnitt 1982 bis 2021*.
- Statistik Austria. (2022b). *Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude 2005 bis 2021—Stand April 2021*.
- Statistik Austria. (2022c). *Bruttowertschöpfung real zu Herstellungspreisen: Nach Bundesländern und Wirtschaftsbereichen*.
- Statistik Austria. (2022d). *Hauptergebnisse der Konjunkturstatistik im Produzierenden Bereich über die Grundgesamtheit*.
- Statistik Austria. (2022e). *Privathaushalte (Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung) 2004 bis 2021*.
- Statistik Austria. (2022f). *Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2012-2020 nach Bundesländern: Absolut und je Einwohner*.
- Statistik Austria. (2022g). *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 1995-2021—Hauptergebnisse*.
- Vollmann, K. (2009). Baubewilligungen 2005-2008 und 1. Quartal 2009. *Statistische Nachrichten*, 11, 1012–1023.
- Vollmann, K. (2021). *Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Gebäude- und Wohnbaustatistik (Baumaßnahmenstatistik)*.