



Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2021 und regionale Entwicklung 2015/2020

Michael Klien

Wissenschaftliche Assistenz:
Michael Weingärtler

Juni 2021

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2021 und regionale Entwicklung 2015/2020

Michael Klien

Juni 2021

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

Begutachtung: Gerhard Streicher

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Nach dem Rückgang im Pandemiejahr 2020 erwartet die Baubewilligungsprognose des WIFO für 2021 zunächst eine Stabilisierung, bevor es im Jahr 2022 zu erneuten Rückgängen kommt. Die Prognosewerte liegen bei 62.100 Einheiten im Jahr 2021 (+3,2%) und 59.400 Einheiten im Jahr 2022 (-4,3%). Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern profitiert auch 2021 noch von der pandemiebedingten Nachfragesteigerung und erreicht laut Prognose 20.400 Einheiten (+1,2%). 2022 stagniert das Segment dann mit 0,1% Wachstum auf demselben Niveau. Der Mehrgeschoßbau stabilisiert sich im Jahr 2021 von den deutlichen Verlusten des Vorjahres und erreicht 41.700 Einheiten (+4,2%). Für 2022 wird jedoch wiederum ein Rückgang in Höhe von 6,4% erwartet, wodurch der Mehrgeschoßbau 39.000 Baubewilligungen ausweisen dürfte.

2021/2/S/WIFO-Projektnummer: 9519

© 2021 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/67233>

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich: Prognose Sommer 2021 und regionale Entwicklung 2015/2020

Inhaltsverzeichnis

Hauptergebnisse	1
1 Motivation und Zielsetzung	4
2 Stilisierte Fakten zur Wohnbautätigkeit in Österreich	5
3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen	7
3.1 <i>Burgenland</i>	16
3.2 <i>Niederösterreich</i>	18
3.3 <i>Wien</i>	20
3.4 <i>Kärnten</i>	22
3.5 <i>Steiermark</i>	24
3.6 <i>Oberösterreich</i>	26
3.7 <i>Salzburg</i>	28
3.8 <i>Tirol</i>	30
3.9 <i>Vorarlberg</i>	32
4 Prognose der Wohnbaubewilligungen	34
4.1 <i>Prognosemodelle</i>	34
4.2 <i>Prognoseergebnisse</i>	35
4.3 <i>Prognoserisiken</i>	37
5 Literaturhinweise	39

Hauptergebnisse

So dramatisch die Einbrüche im Zuge der COVID-19 Pandemie im Frühjahr 2020 auch waren, so schnell hat sich die österreichische Wirtschaft im Verlauf der Krise auch wieder erholt. Mit zunehmender Immunisierung der Bevölkerung in Österreich, aber auch in Europa, zeugen die rezentesten Wachstumsprognosen für 2021 bereits wieder von einer deutlichen Erholung. Die Prognose der *Europäischen Kommission (2021)* für Österreich für das Jahr 2021 liegt bei 3,4% (siehe auch *EUROCONSTRUCT, 2021A*). Durch die wiederholten Lockdowns im ersten Halbjahr 2021 wird das Vorkrisenniveau jedoch erst 2022 erreicht werden können.

Relativ unbeeindruckt von der Krise war das Bauwesen, und allem voran der Wohnbau. Obwohl zu Beginn der Pandemie und der getroffenen Bekämpfungsmaßnahmen auch im Bauwesen empfindliche Verluste verzeichnet wurden, war die Erholung überdurchschnittlich schnell. Bis zum Sommer 2020 gab es eine deutliche Stabilisierung, und nach einer leichten Schwächephase im Herbst, konnte die Dynamik spätestens zu Jahresbeginn 2021 wieder deutlich zulegen. Der WIFO-Konjunkturtest der letzten Monate belegt, dass die Branche die Pandemie hinter sich gelassen hat und sehr optimistisch in die Zukunft blickt.

In Zusammenhang mit der robusten Entwicklung in der Bauwirtschaft ist auch der Verlauf der Baubewilligungen im Jahr 2020 zu sehen. Wenngleich in den ersten beiden Quartalen doch deutliche Rückgänge zu verzeichnen waren – die Baubewilligungen sanken im ersten Halbjahr 2020 um 17,7% – stabilisierte sich die Situation in den Quartalen III und IV zusehends und konnte sogar einen Teil der Rückgänge kompensieren (zweites Halbjahr 2020: +6,7%). In Summe weisen die aktuellen Zahlen von *Statistik Austria (2021A)* einen Rückgang in Höhe von 4,9% für 2020 aus. Dabei ist jedoch zu betonen, dass der Rückgang weniger einen direkten COVID-Effekt darstellt, sondern der bereits vor der Pandemie prognostizierten Abschwächung in der Wohnbautätigkeit entspricht. Es ist auch nicht auszuschließen, die Zuwächse des zweiten Halbjahrs sind hier zu nennen, dass die Coronakrise sogar stützend für die Baubewilligungstätigkeit war. Das Veranlagungsmotiv und die sehr starken Immobilienpreissteigerungen sind hier zu nennen.

Trotz der gedämpften Effekte der Pandemie auf die Baubewilligungen sind die Strukturverschiebungen zwischen den Segmenten augenscheinlich und in Zusammenhang mit der Krise zu sehen. So wuchs die Zahl der Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im zweiten Halbjahr 2020 um 24,9% – das ist das stärkste Wachstum seit Veröffentlichung der neuen Quartalsreihen im Jahr 2005. Die Bewilligungen in diesem Segment haben sich zwar bereits in den letzten Jahren fast kontinuierlich gesteigert, der Zuwachs am aktuellen Rand war aber außergewöhnlich stark. In Kombination mit dem nur begrenzten Rückgang im ersten Halbjahr von 3,5% ergibt sich im Gesamtjahr 2020 ein Zuwachs bei den Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser von knapp 10%. Insgesamt wurden damit im Jahr 2020 mehr als 20.000 Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt, was zuletzt Mitte der 1980er Jahre der Fall war.

Umso empfindlicher waren die Einbußen im Mehrgeschoßbau, der im Jahr 2020 um 10,8% zurück ging. Speziell in diesem Segment ist jedoch auch unabhängig von Corona ein Rückgang antizipiert worden – die stärksten Einbußen wurden mit –34,0% zudem bereits im I. Quartal 2020 verzeichnet. Der Rückgang im Jahr 2020 reiht sich damit in die nachlassende Bewilligungstätigkeit im Mehrgeschossbau seit dem Höchststand 2017 ein. Für das erste Halbjahr 2020 ergab sich insgesamt ein massiver Rückgang in Höhe von 24,7% im Vergleich zum Vorjahr. Das zweite Halbjahr konnte demgegenüber auch im Mehrgeschoßbau im Wesentlichen das Niveau des Vorjahres halten, und schloss mit einem geringfügigen Zuwachs von 0,5% ab. Durch die stärker als erwartete Entwicklung im zweiten Halbjahr 2020 lag die Realisierung gemäß vorläufigen Werten damit deutlich über der Prognose von vor sechs Monaten (–15,1%). Der Schätzfehler war dabei besonders hoch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, wo eine derart starke Expansion nicht erwartet worden ist. Zweistellige Wachstumsraten bei den Baubewilligungen von Ein- und Zweifamilienhäusern gab es in zwei Drittel aller Bundesländer, mit Wien (+15,2%), Vorarlberg (+14,9%), Oberösterreich (+13,3%), Kärnten (+13,2%, Burgenland (+12,9%) und Steiermark (+10,9%).

Durch die geänderte Ausgangslage im Jahr 2020, was nicht nur die Zahl der Baubewilligungen, sondern auch die Determinanten in den Modellen betrifft, veränderten sich auch die Prognosen für die folgenden Jahre. Auf Basis der aktuellen Daten ergeben sich für die Jahre 2021 und 2022 rund 62.100 bzw. 59.400 bewilligte Wohneinheiten. Entgegen der vergangenen Prognose dürfte der Rückgang bei den Baubewilligungen – der aufgrund einer zuletzt schwächeren Bevölkerungsentwicklung angezeigt ist – deutlich langsamer vollzogen werden. Nach dem Rückgang von 4,9% im Jahr 2020 kommt es 2021 zu einer gewissen Gegenbewegung, die erneut ein Niveau jenseits von 60.000 Baubewilligungen ergibt (+3,2%). Die Zahl der Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ebenfalls leicht steigen (+1,2%), das Gros des Zuwachses stammt aber von einer Stabilisierung des Mehrgeschoßbaus (+4,2%).

Im Jahr 2022 sinken die Baubewilligungen laut Prognose wieder. Der Prognosewert liegt bei knapp unter 60.000 Einheiten bzw. einem Rückgang von 4,3% gegenüber dem Vorjahr. Der Großteil des Rückgangs entfällt auf den Mehrgeschoßbau (–6,4%), und die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern dürfte spätestens 2022 stagnieren (+0,1%).

Das Niveau an Baubewilligungen liegt damit weiterhin sehr hoch, und höher als zu Beginn der Pandemie angenommen. Die schnelle Erholung aus der Coronakrise in Kombination mit einem starken Veranlagungsmotiv bei Immobilieninvestments lassen die Wohnbautätigkeit nach dem krisenbedingten Einbruch im Jahr 2021 wieder deutlich ansteigen. Hinzu kommt die veränderte Nachfrage aufgrund der Pandemie, die Häuser und Wohneinheiten mit Freiflächen begünstigen, und dadurch über das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser einen zusätzlichen Impuls ausüben. Ob der Effekt längerfristig anhält, ist aktuell noch nicht abschätzbar, dürfte aber zumindest in den Jahren 2021 und 2022 weiter spürbar sein. Die Entwicklung der Immobilienpreise setzt hier starke Anreize für gesteigerte Bautätigkeit in diesem Segment.

Trotz der sich abzeichnenden schnellen Erholung fällt die Prognose in eine Phase der hohen wirtschaftlichen Unsicherheit. Das Prognoserisiko bleibt demnach hoch, und speziell die Ent-

wicklung der mittelfristigen Nachfragetrends – von Home-office bis Wohnen im Grünen – wird sich erst in den kommenden Monaten (und Jahren) herauskristallisieren.

Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen

	Einfamilienhäuser			Mehrgeschoßbauten			Insgesamt		
	Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr	
		Absolut	In %		Absolut	In %		Absolut	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	- 4,5	21.700	+ 1.300	6,5	38.800	+ 500	1,3
2009	16.000	- 1.100	- 6,3	22.600	+ 1.000	4,4	38.700	- 100	- 0,3
2010	17.500	+ 1.500	9,5	21.400	- 1.200	- 5,5	38.900	+ 300	0,7
2011	18.100	+ 500	3,0	28.200	+ 6.800	31,7	46.200	+ 7.300	18,8
2012	15.900	- 2.100	- 11,9	25.200	- 3.000	- 10,6	41.100	- 5.100	- 11,1
2013	16.000	+ 100	0,7	31.000	+ 5.800	23,0	47.000	+ 5.900	14,3
2014	16.600	+ 600	3,8	33.100	+ 2.100	6,8	49.700	+ 2.700	5,8
2015	16.500	- 100	- 0,8	35.400	+ 2.300	6,9	51.900	+ 2.100	4,3
2016	17.600	+ 1.100	6,8	42.400	+ 7.000	19,7	60.000	+ 8.100	15,6
2017	17.600	- 100	- 0,4	49.900	+ 7.500	17,8	67.500	+ 7.500	12,5
2018	18.600	+ 1.000	5,7	37.600	- 12.300	- 24,7	56.200	- 11.300	- 16,8
2019	18.400	- 200	- 1,1	44.800	+ 7.200	19,3	63.200	+ 7.000	12,5
2020	20.100	1.800	9,6	40.000	- 4.800	- 10,8	60.100	- 3.100	- 4,9
2021 ¹⁾	20.400	200	1,2	41.700	1.700	4,2	62.100	1.900	3,2
2022 ¹⁾	20.400	0	0,1	39.000	- 2.700	- 6,4	59.400	- 2.600	- 4,3

Q: Statistik Austria (2021A), WIFO-Berechnungen. – Datenstand April 2021. – ¹⁾ Prognostizierte Werte. – Rundungsdifferenzen können auftreten.

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, 2020*). Durch die vielseitigen Verflechtungen mit anderen Wirtschaftsbereichen – wie der Landwirtschaft, der Sachgütererzeugung, aber auch der Immobilienwirtschaft oder der Finanzwirtschaft – haben Veränderungen in der Wohnbauaktivität auch 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 Wohnimmobilienerwerb 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 (siehe *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 Literatur¹⁾ 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, dass nicht jede Baubewilligung umgesetzt wird, ist die Qualität dieses Indikators höher als in anderen Bereichen (siehe *Vollmann, 2021*). Auch die europäische Kommission verwendet die Baubewilligungen 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 (siehe *Eurostat, 2012*).

¹⁾ Siehe *DiPasquale (1999)*. <https://link.springer.com/article/10.1023/A:1007729227419>

2 Stilisierte Fakten zur Wohnbautätigkeit in Österreich

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 (vgl. 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 über 65.000 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 auch merkliche Änderungen in der Datenerfassung und Publikation – Details sind in Infobox 1 zu finden. Damit einher gehen leider auch gewisse Strukturbrüche und Meldeausfälle – 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 revidiert²⁾; 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 Austria³⁾

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 (vgl. 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 (siehe 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.

²⁾ Im Jahr 2021 erfolgt die Revision 2020 erst mit der Veröffentlichung des I. Quartals 2021.

³⁾ Vgl. Vollmann, K. (2009 und 2021) und Dörr, D. (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 2020. Das Jahr 2020 ist dabei klarerweise ganz im Zeichen der Corona-Pandemie zu sehen, die auch im Bereich des Wohnbaus und der Baubewilligungen merklichen Einfluss hatte. Im Anschluss an eine allgemeine Diskussion der regionalen Entwicklungsmuster wird dann separat auf die einzelnen Bundesländer eingegangen.

Baubewilligungen und Wohnbauräte

Das Wachstum der Baubewilligungen war zwar im Gros der Bundesländer in den letzten Jahren positiv, es zeigen sich aber dennoch große Unterschiede zwischen den Regionen. Regionen mit hohen Wachstumsraten nach 2010 sind tendenziell auch jene, die in den vergangenen Jahren stärkere Rückgänge verzeichnen mussten. Der Anteil des Mehrgeschoßbau spielt dabei eine besonders große Rolle.

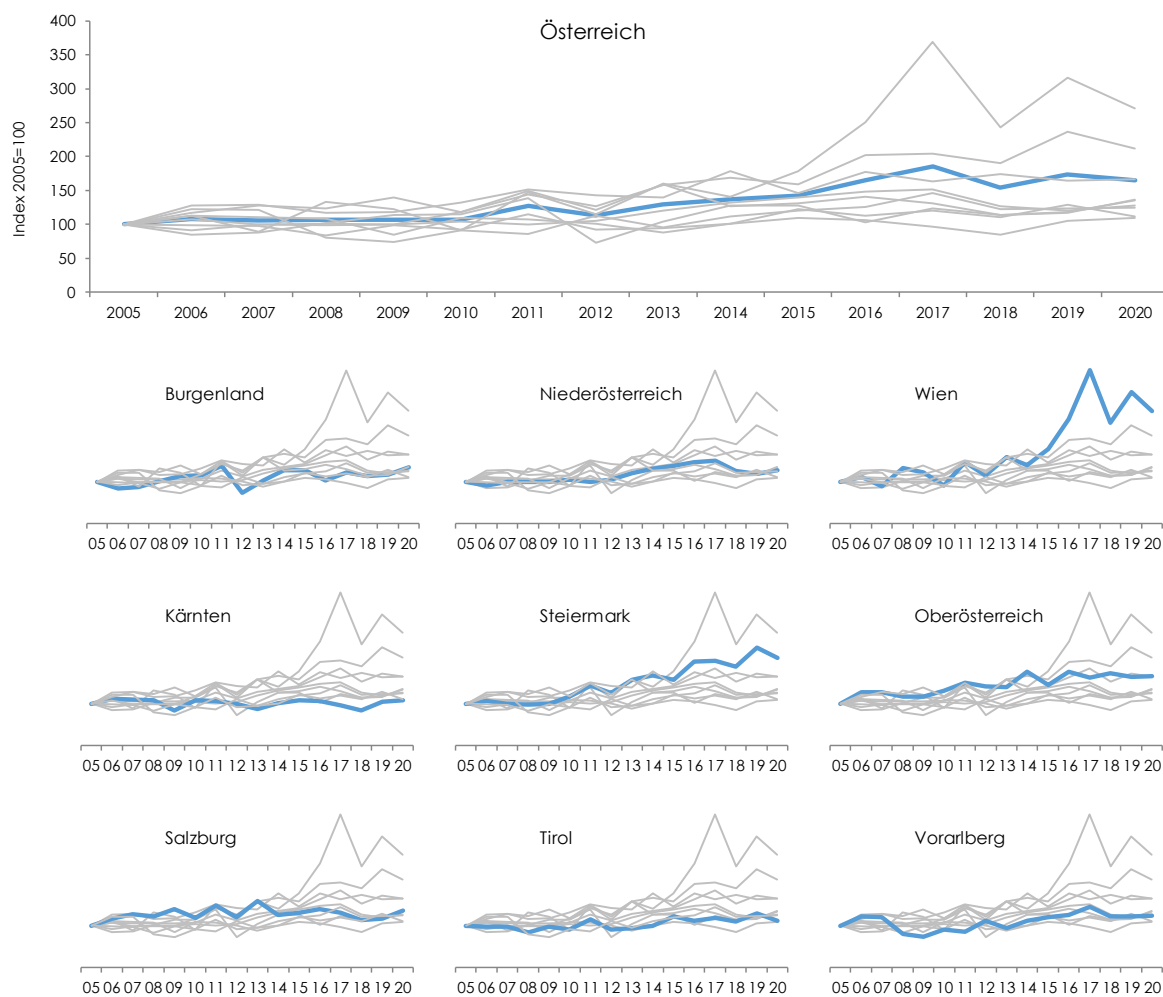
Auch im Corona-Jahr 2020 verzeichneten die Bundesländer teils sehr unterschiedliche Entwicklungen. Die Bundesländer Wien (-14,3%), Steiermark (-10,6%), und Tirol (-13,5%) weisen zweistellige Rückgänge aus, die in allen Fällen die Zugewinne des Vorjahres bedeutend reduzieren. Interessanterweise waren die starken Rückgänge in diesen drei Bundesländern jedoch die einzigen Rückgänge im Jahr 2020, alle anderen Bundesländer wiesen Zuwächse bei den Baubewilligungen aus. Im Falle von Vorarlberg (+1,6%), Oberösterreich (+1,5%), und Kärnten (+3,6%) waren die Wachstumsraten relativ niedrig, wogegen in Niederösterreich (+6,9%), Burgenland (+14,7%) und Salzburg (+16,7%) sehr deutliche Steigerungen verzeichnet wurden.

Stabilisierend wirkte im Jahr 2020 vor allem das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Durchschnitt um 9,6% in Österreich zulegen. Mit 20.000 Baubewilligungen wurde hier auch ein Niveau erreicht, das es zuletzt in den 1980er Jahren gab. Nur im Falle von Tirol ist ein Rückgang bei den Baubewilligungen von Ein- und Zweifamilienhäusern (-7,1%) zu verzeichnen. Zweistellige Zuwachsraten in diesem Bereich gab es in der Steiermark (+10,9%), Burgenland (+12,9%), Kärnten (+13,2%), Oberösterreich (+13,3%), Vorarlberg (+14,9%), und selbst in Wien (+15,2%), wo das Segment aber eine untergeordnete Rolle spielt. In Niederösterreich und Salzburg lagen die Wachstumsraten bei 9,6% bzw. 1,2%.

Abgesehen von den Schwankungen der letzten Jahre und im Jahr 2020 ist das Niveau in den Bundesländern weiterhin recht unterschiedlich. Gegenüber der durchschnittlichen Wohnbauräte von 6,7 (Baubewilligungen pro 1.000 Personen) in Österreich weisen vier Bundesländer im Jahr 2020 eine überdurchschnittliche Wohnbauproduktion aus: Burgenland (7,3), Vorarlberg (7,6), Steiermark (7,9) und Wien (8,6). Tirol lag im Jahr 2020 mit 6,5 Einheiten pro 1.000 Personen

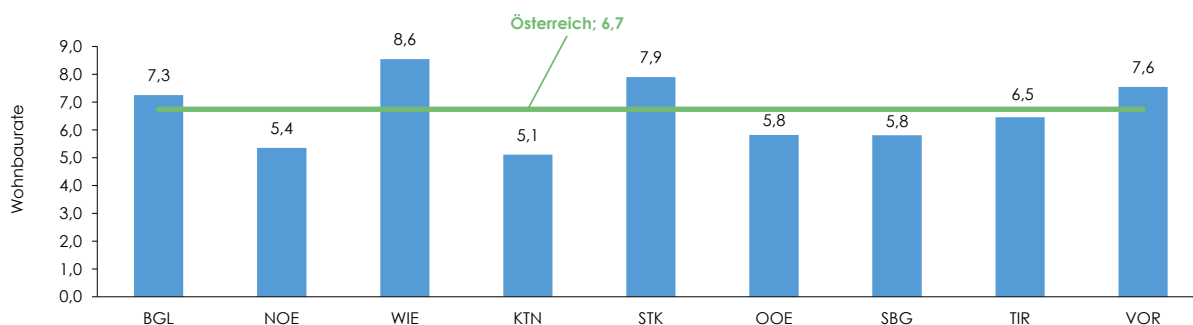
grob im Durchschnitt. Etwas unterdurchschnittlich bleibt das Niveau in Salzburg und Oberösterreich (je 5,8) sowie in Kärnten (5,1) und Niederösterreich (5,4). Diese strukturellen Unterschiede sind jedoch in den meisten Fällen nicht nur im Jahr 2020 zu beobachten, sondern entsprechen im Wesentlichen auch dem Trend der letzten 10 Jahre.

Abbildung 2: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich und den Bundesländern 2005-20



Q: Statistik Austria (2021A), WIFO-Darstellung.

Abbildung 3: Wohnbaurate 2020 im Bundesländervergleich



Q: Statistik Austria (2021A/2021B), WIFO-Darstellung. – Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner

Übersicht 2: Wohnbaurate 2005 - 2020

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	4,4	6,3	6,2	4,8
2010	4,7	6,4	4,6	3,2	5,1	4,6	4,9	5,3	5,7	5,9
2011	5,5	7,7	4,4	5,2	5,1	5,6	5,6	6,7	7,1	5,6
2012	4,9	4,0	4,6	4,0	4,8	4,9	5,2	5,4	5,6	7,3
2013	5,5	5,7	5,2	5,5	4,2	6,1	5,1	7,1	5,8	6,1
2014	5,8	7,0	5,7	4,8	4,8	6,4	6,5	5,6	6,1	7,1
2015	6,0	7,0	6,0	5,9	5,1	6,0	5,3	5,8	7,3	7,6
2016	6,9	5,6	6,3	8,2	5,0	7,6	6,3	6,1	6,7	7,8
2017	7,7	6,7	6,4	11,9	4,5	7,7	5,8	5,7	7,0	9,0
2018	6,4	6,2	5,3	7,8	4,0	7,2	6,2	4,9	6,4	7,5
2019	7,1	6,4	5,0	10,0	4,9	8,9	5,8	5,0	7,5	7,5
2020	6,7	7,3	5,4	8,6	5,1	7,9	5,8	5,8	6,5	7,6

Q: Statistik Austria (2021A/2021B), WIFO-Berechnungen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Pandemie zwar auch im Wohnbau deutliche Spuren hinterlassen hat, diese sind jedoch eher in der Strukturverschiebung zwischen Mehrgeschoßbau und Ein- und Zweifamilienhausbau sichtbar. Letzteres Segment hat deutlich an Nachfrage zugelegt, der Bereich des Mehrgeschoßbaus aber umgekehrt nicht stärker eingebüßt als in den Prognosen vorhergesagt wurde. Inwiefern die Pandemie aber zu einer dauerhaften Verschiebung hin zu Ein- und Zweifamilienhäusern führt, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Für 2021 und die Folgejahre sind aber weiter mit überdurchschnittlich hohen Baubewilligungszahlen für das Segment zu rechnen.

Bevölkerung und Haushalte

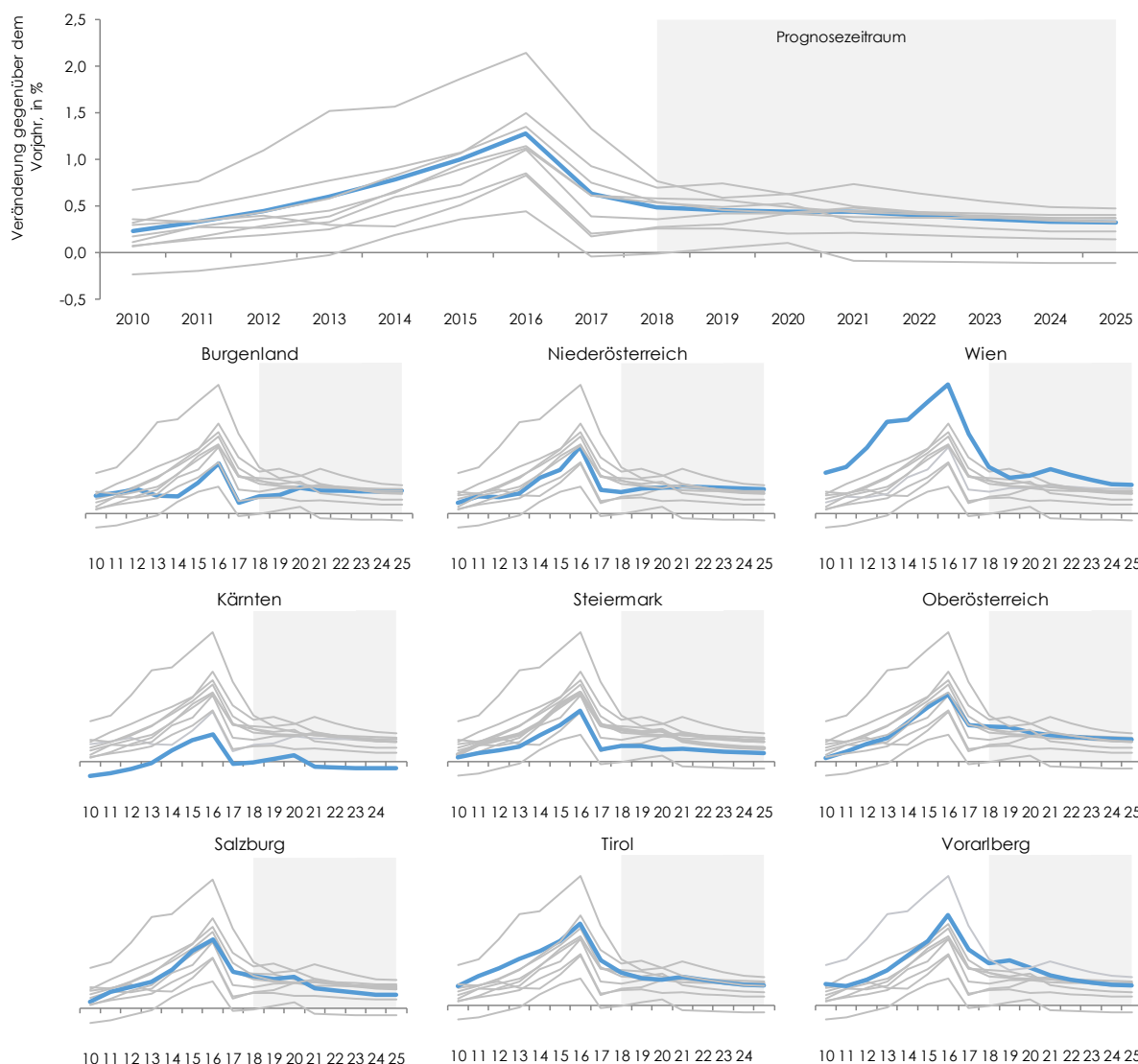
Eine besonders wichtige Rolle für den Wohnbau spielt auf der Nachfrageseite die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten. Unterschiede in der regionalen Wohnbautätigkeit hängen daher oft mit differierenden Bevölkerungsentwicklungen zusammen. Die Urbanisierungstendenzen der letzten Jahre schlagen sich auch sehr stark in Wachstumsunterschieden zwischen den Bundesländern nieder. Daneben produzierten die Flüchtlingsbewegungen in den Jahren 2015 und 2016 ebenfalls starke, aber regional sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen. Seither reduzierten sich die Wachstumsunterschiede etwas (siehe Abbildung 4). Dabei ist auch ersichtlich, dass die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2020 trotz der Pandemie wenig außergewöhnlich war, und sich die Effekte der Pandemie auf die Bevölkerungsentwicklung eher mittel- bis langfristig einstellen dürften – wenn überhaupt.

Mit 4,4 Promille bzw. +39.200 Personen war das Bevölkerungswachstum⁴⁾ 2020 fast ident zu jenem des Vorjahres (4,5‰ bzw. +39.900 Personen). Im Bundesländervergleich war der Anstieg in Wien und Vorarlberg mit 6,3 Promille am höchsten, gefolgt von Salzburg (5,2‰), und Oberösterreich (4,9‰). Unterdurchschnittlich fiel das Wachstum in Niederösterreich, Burgenland und Tirol mit je 4,2‰ Promille sowie in der Steiermark (2,1‰) und Kärnten (1,0‰) aus.

Die Bevölkerungsprognose von *Statistik Austria* (2021B) ist gegenüber der letzten Prognose in der Struktur ähnlich und erwartet ab 2021 einen schwächeren Wachstumspfad. Mit Werten unter 4 Promille Bevölkerungswachstum im Durchschnitt liegt das Wachstum damit auch in den kommenden Jahren gemäß den Prognosen unter der Entwicklung der letzten 5 Jahre.

⁴⁾ Veränderung der Bevölkerung im Jahresmittel gegenüber dem Vorjahr.

Abbildung 4: Regionale Entwicklung der Bevölkerung im Jahresmittel 2010 bis 2025



Q: Statistik Austria (2021B), WIFO-Berechnungen. – 2010 bis 2020: Bevölkerung im Jahresdurchschnitt – 2021 bis 2025: 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 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. So

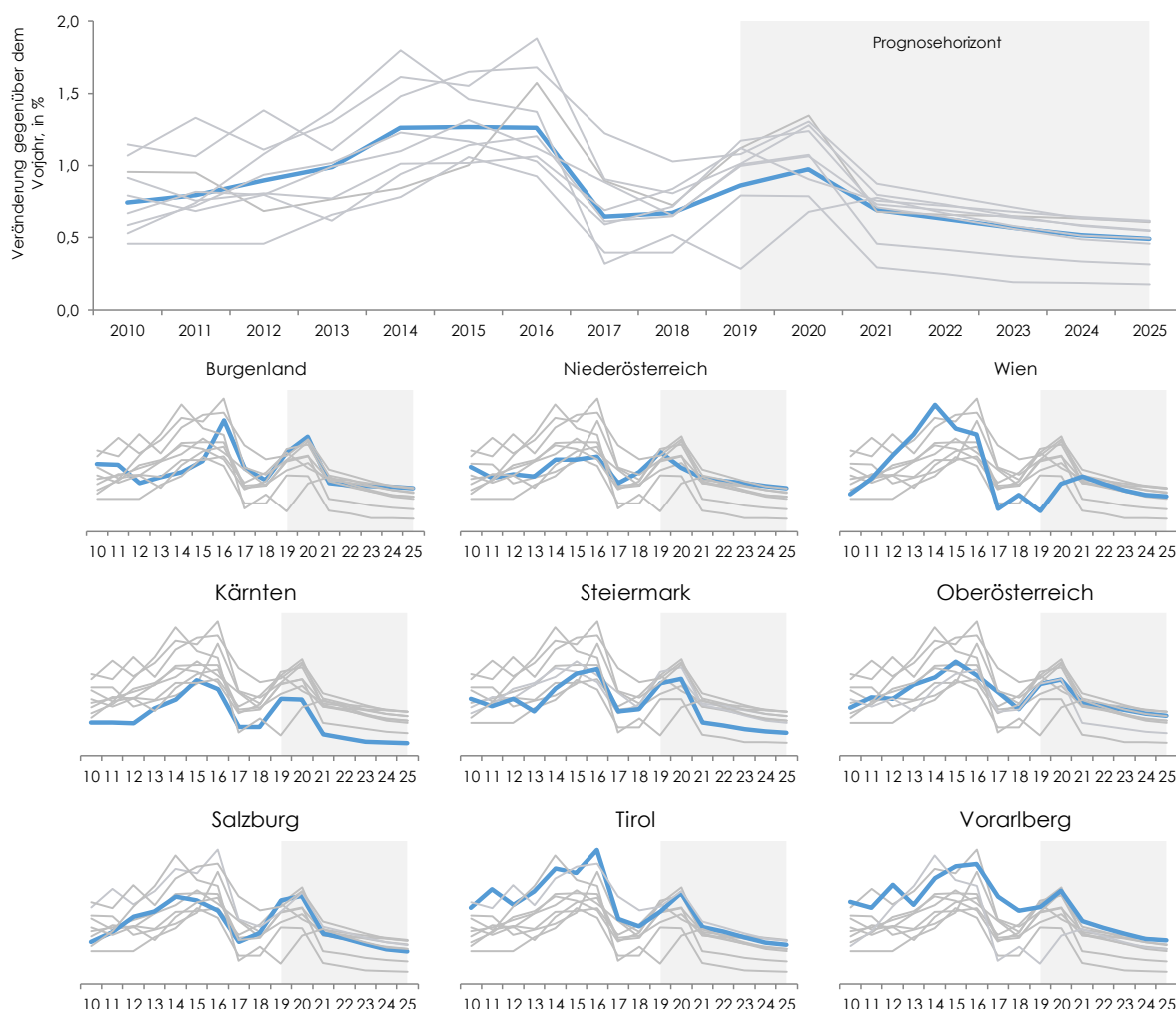
zeigte sich auch im Jahr 2020, dass die Haushaltsentwicklung über die Bundesländer hinweg deutlich gleichmäßiger war als die Bevölkerungsentwicklung.

Das Haushaltswachstum ist zudem beeinflusst von der Lage am lokalen bzw. regionalen Immobilienmarkt. Ein Nachfrageüberschuss kann dazu führen, dass die Haushaltsgründung beeinflusst wird, und auch der Wohnungsbelag sich ändert.

Auf nationaler Ebene lag das Haushaltswachstum 2020 bei 9,8 Promille, was einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr, und einer Fortführung des positiven Trends seit 2017 entspricht. Besonders stark waren zuletzt die Zuwächse im Burgenland (+13,5‰), Vorarlberg (+13,0‰), Tirol (+12,8‰), Salzburg (12,4‰), aber auch Oberösterreich und Steiermark (jeweils 10,7‰). Unter dem Durchschnitt lagen Niederösterreich (9,0‰), Kärnten (7,9‰) und Wien (6,8‰). Dabei ist bei Wien zu sehen, dass sich das Haushaltswachstum gegenüber dem Vorjahr stabilisiert hat, wo es noch bei 2,9 Promille lag. In allen Bundesländern außer Niederösterreich gab es ebenfalls im Jahr 2020 ein beschleunigtes Haushaltswachstum, was nicht zuletzt auf die rege Bautätigkeit der letzten Jahre zurückgeführt werden kann.

Die Prognosen von Statistik Austria zur Haushaltsentwicklung erwartet, wie bei der Bevölkerung, eine geringere Dynamik in den kommenden Jahren. Starke Rückgänge sind demnach für all jene Bundesländer zu erwarten, die aktuell zweistellige Wachstumsraten ausweisen.

Abbildung 5: Regionale Entwicklung der Haushalte 2010 bis 2025



Q: Statistik Austria (2021C), 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 Corona-Pandemie natürlich große Auswirkungen gehabt, die jedoch nur gedämpft in den Einkommen Niederschlag finden sollte. Hier sind vor allem die Maßnahmenpakete der Bundesregierung zu nennen, die über Kurzarbeit und Unternehmensförderungen sowohl unselbständige als auch selbständige Einkommen stabilisierten.

Grundsätzlich führte die Pandemie zu einem massiven Einbruch der Bruttowertschöpfung, der österreichweit 6,4% betrug. Dabei sind regionale Muster erkennbar, die mit der dahinterliegenden regionalen Wirtschaftsstruktur in Zusammenhang stehen. So waren die Rückgänge in den eher touristisch geprägten westlichen Bundesländern Tirol (-9,2%), Vorarlberg (-6,4%), und

Salzburg (-6,8%) tendenziell stärker als im Durchschnitt. Aber auch die Steiermark musste mit einer Rate von -6,8% deutliche Einbußen verzeichnen. Glimpflich waren die Rückgänge im Burgenland (-5,0%), in Niederösterreich (-5,9%), Wien und Kärnten (je -5,6%). Die Ostregion war damit insgesamt weniger stark von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie betroffen.

Abbildung 6: Reale Bruttowertschöpfung (BWS) in den Jahren 2019 und 2020
Ohne Land- und Forstwirtschaft, Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Vorläufige Daten gemäß WIFO-Regionalrechnung.

Da noch keine Daten zum Lohn- und Einkommenswachstum im Jahr 2020 vorliegen, und die Vorjahresentwicklung wenig informativ für die Entwicklungen im Krisenjahr sind, wird an dieser Stelle keine Beschreibung der Werte vorgenommen. Der Vollständigkeit halber sind die Werte in der nachfolgenden Übersicht für die vergangenen Jahre 2018 und 2019 dargestellt.

Übersicht 3: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner
ESVG 2010

	Einkommenswachstum				Niveau	
	Insgesamt		Pro-Kopf		Pro-Kopf	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %				In Euro	
Österreich	3,5	3,3	3,1	2,6	23.400	24.000
Burgenland	3,1	3,2	2,6	2,9	24.100	24.800
Niederösterreich	3,6	3,0	3,4	2,4	24.500	25.100
Wien	3,1	3,5	2,3	2,7	21.900	22.500
Kärnten	3,2	2,6	3,1	2,6	23.000	23.600
Steiermark	3,6	3,1	3,6	2,6	23.300	23.900
Oberösterreich	3,9	3,8	3,0	3,4	23.700	24.500
Salzburg	3,4	3,4	2,6	2,9	24.000	24.700
Tirol	3,7	3,3	3,1	3,0	23.100	23.800
Vorarlberg	3,6	3,4	2,9	2,4	24.600	25.200

Q: Statistik Austria (2020A), WIFO-Berechnungen.

Baukonjunktur und Wohnbauförderung

Die COVID-19 Pandemie hatte im Jahr 2020 merkbare Auswirkungen auf die Bauwirtschaft, war jedoch von der Intensität her deutlich schwächer ausgeprägt. Dem Absturz der realen Bruttowertschöpfung mit einer Rate von 6,4% in der Gesamtwirtschaft steht ein gedämpfter Rückgang der Bauwirtschaft in der Höhe von 2,3% im Vergleich zum Jahr 2019 gegenüber. Auch regional weichen die Muster von der Gesamtwirtschaft ab. So weisen die stark von der Pandemie betroffenen Bundesländer Tirol (-2,0%), Vorarlberg (+3,1%) und Salzburg (+0,2%) überdurchschnittliche Ergebnisse bei der Entwicklung der realen Wertschöpfung im Bauwesen aus. Für 2021 deutet sich ein stärkeres Wachstum der Bauproduktion an, die mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führt, dass das Vorkrisenniveau bereits heuer erreicht werden kann. So zeugen die Umfragen aus dem WIFO-Konjunkturtest von einer äußerst optimistischen Stimmungslage im Frühjahr 2021, die an Hochkonjunkturzeiten erinnert.

Bei der Wohnbauförderung, einem wichtigen Instrument zur Steuerung der Wohnungsproduktion, verfestigten sich die Abwärtstendenzen der letzten Jahre. Nach einem Rückgang von 5,5% im Jahr 2018 sanken 2019 die Zusicherungen im Neubau erneut um -7,4%. Besonders starke Rückgänge gab es in Wien (-28,1%), Vorarlberg (-10,7%), Niederösterreich (-10,5%). Aber auch im Burgenland (-7,4%) und in Salzburg (-3,4%) wurden Rückgänge registriert. In Kärnten (+40,6% nach -47,7% im Jahr 2018) und der Steiermark (+20,4% nach -23,5% im Jahr 2018) kam es 2019 zu einer Gegenbewegung. Oberösterreich (+8,8%) und Tirol (+2,6%) wiesen 2019 Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr bei den Förderzusicherungen im Neubau aus.

Analoges zeigt sich bei den Wohnbauförderungsausgaben (inklusive allgemeiner Wohnbauförderung), die 2019 bereits das fünfte Jahr in Folge sanken; ausgehend von 2,8 Mrd. € im Jahr 2014 auf 1,9 Mrd. € (2019). Abgesehen vom Burgenland sanken die Ausgaben in allen Bundesländern. Der Bedeutungsverlust der Wohnbauförderung ist demnach noch nicht gestoppt, was primär an der anhaltend günstigen Finanzierungssituation liegen dürfte, wodurch Wohnbaufördermittel in Form von Darlehen oder Annuitätenzuschüssen weniger attraktiv sind.

Übersicht 4: Bruttowertschöpfung und Wohnbauförderung

	Bruttowertschöpfung, real				Wohnbauförderung			
	Insgesamt		Bauwesen		Ausgaben		Zusicherungen	
	2019	2020	2019	2020	2018	2019	2018	2019
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %				In Millionen €		Anzahl	
Österreich	1,4	-6,4	2,7	-2,3	2.038	1.936	28.114	26.038
Burgenland	1,9	-5,0	10,4	0,2	53	62	1.918	1.822
Niederösterreich	0,8	-5,9	2,0	-1,1	394	370	5.746	5.143
Wien	1,1	-5,6	1,9	-5,1	453	399	6.970	5.008
Kärnten	0,8	-5,6	6,2	-4,0	124	118	397	558
Steiermark	2,1	-6,8	3,7	-2,4	219	214	2.046	2.464
Oberösterreich	1,4	-6,0	1,2	-3,2	268	268	4.044	4.398
Salzburg	1,7	-6,8	-1,0	0,2	126	112	1.394	1.346
Tirol	1,8	-9,2	6,0	-2,0	246	241	2.255	2.313
Vorarlberg	1,9	-6,4	-0,8	3,1	155	151	3.344	2.986

Q: Statistik Austria (2021), BMF-Länderberichte (2020). – Konjunkturindikatoren nach ESVG 2010.

3.1 Burgenland

Im Jahr 2020 wurden rund 2.140 Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Burgenland bewilligt (*Statistik Austria, 2021A*). Dies bedeutet einen starken Anstieg an Baubewilligungen von 14,7% im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr. Entsprechend nahm die Wohnbaurate – die Zahl der Baubewilligungen je 1.000 Einwohner – im Burgenland auf 7,3 zu, womit der Österreichdurchschnitt von 6,7 leicht überschritten wurde. Insbesondere Baubewilligungen in neuen Mehrgeschoßgebäuden stiegen im Burgenland 2020 markant an (+17,9%). Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser sank folglich im Jahr 2020 um einen Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr. Dennoch hat das Burgenland mit 64% nach wie vor den höchsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern gemessen an den gesamten Baubewilligungen (Österreich 2020: 33%).

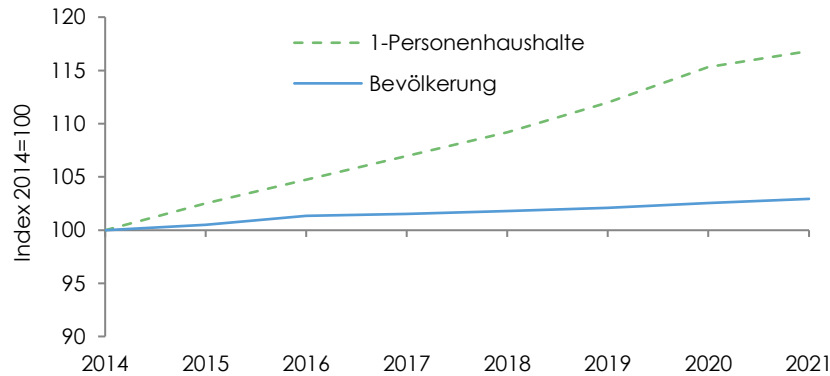
Der Bevölkerungsanstieg im Burgenland fiel in der 5-Jahresperiode 2015-2020 mit 4,0 Promille p.a. deutlich schwächer aus als im Gesamttrend (6,6‰). Das Bundesland zählte im Jahr 2020 rund 295.100 Einwohner. Es wird erwartet, dass sich das Bevölkerungswachstum in der aktuellen Periode 2020-2025 auf 3,7 Promille weiter leicht abschwächt. Im Jahr 2025 würde folglich die Einwohnerzahl um insgesamt 5.550 Personen gegenüber dem Jahr 2020 höher liegen. Die Altersgruppe 25-44 Jahre dürfte im Burgenland 2025 mit 22,7% den geringsten Anteil unter den neun Bundesländern einnehmen. Andererseits wird die Bevölkerungsgruppe 65 Jahre und älter mit 24,8% im Burgenland den höchsten Anteil im Bundesländervergleich ausweisen.

Im Jahr 2020 gab es im Burgenland 127.800 Haushalte. Statistik Austria erwartet ein Abflachen des Haushaltswachstums in der aktuellen 5-Jahresperiode 2020-2025 auf 6,5 Promille pro Jahr (2015-2020: 11,3 Promille p.a.). Die Anzahl der Haushalte wuchs bzw. wächst aktuell stärker als in Österreich insgesamt. Die Haushaltsgröße zählte 2020 mit durchschnittlich 2,28 Personen zu einer der höchsten. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist allerdings im auch im Burgenland im Steigen begriffen, der Unterschied zu den anderen Bundesländern reduziert sich somit kontinuierlich. 2025 dürfte der Anteil der Einpersonenhaushalte bei genau einem Drittel liegen (Österreich: 38,5%).

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner stieg im Burgenland um 2,9% im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr und erreichte einen Wert von 24.800 €. Damit lag die Einkommenssituation im Burgenland österreichweit betrachtet im oberen Drittel. Das Wachstum 2015-2019 betrug kumuliert rund 12,7% (*Statistik Austria, 2020A*), die Einkommensdynamik ließ somit mittelfristig leicht nach.

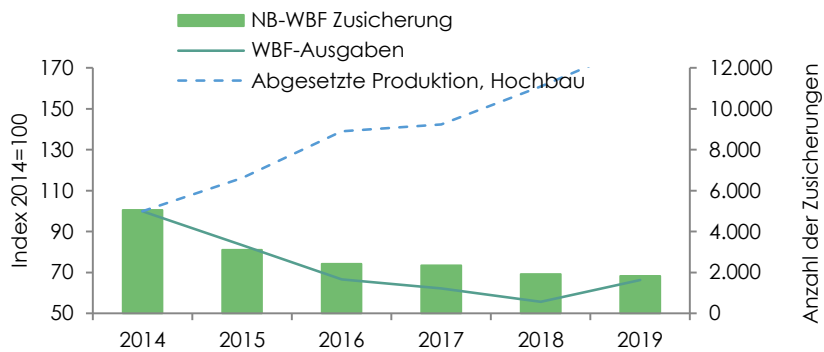
Das gesamtwirtschaftliche Umfeld war 2020 im Zuge der COVID-19 Pandemie schwierig. Die reale Bruttowertschöpfung sank im Bundesland Burgenland um 5,0% im Vergleich zum Vorjahr. Im Bauwesen konnte allerdings die Wertschöpfung um 0,2% gesteigert werden. Dies obwohl die abgesetzte Produktion (*Statistik Austria, 2021D*) im Jahr 2020 nominell um 7,3% gegenüber dem Vorjahr abnahm. Die Ausgaben im Rahmen der burgenländischen Wohnbauförderung stiegen zwar im Jahr 2019 geringfügig auf 62 Mio. €, gleichzeitig reduzierten sich allerdings die Förderzusicherungen auf 1.822 Einheiten (vgl. *BMF, 2020*) was sich auf die Hochbauentwicklung im Jahr 2020 zusätzlich leicht negativ ausgewirkt haben dürfte.

Abbildung 7: Demographische Entwicklung Burgenland 2014-2021



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 8: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2014-2019



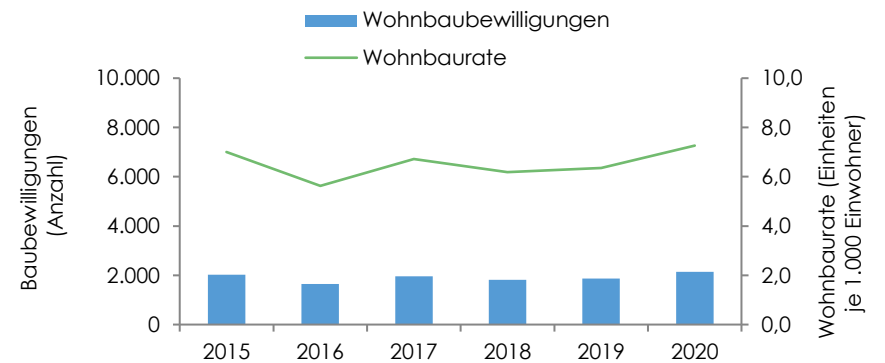
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 5: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Burgenland 2015 und 2020

	2015	2020	Ø Veränderung p.a. 2015 vs. '20 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	289	295	0,4
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	71	69	-0,7
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	37	41	2,4
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	84	86	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.060	1.822	-18,5
Baubewilligungen (Anzahl)	2.025	2.143	1,1
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,0	7,3	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2014/19, sowie durchschnittliches Wachstum 2014-19.

Abbildung 9: Baubewilligungen und Wohnbaurate Burgenland 2015-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.2 Niederösterreich

Im Jahr 2020 konnte der rückläufige Trend bei den Wohnbaubewilligungen gestoppt werden. Insgesamt wurden in Niederösterreich rund 9.040 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden bewilligt; dies führte zu einem Anstieg von 6,9% im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnbaurate konnte auf 5,4 leicht ausgebaut werden (2019: 5,0). Diese ist im Bundesländervergleich weiterhin niedrig und wurde wie 2019 nur von Kärnten unterboten. Die Zuwächse bei den Baubewilligungen verteilten sich 2020 auf beide Gebäudetypen, wobei sie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (+9,6%) stärker ausfielen als in Mehrgeschoßgebäuden (+3,1%). Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bleiben, mit einem Anteil von 60%, das am häufigsten bewilligte Segment in Niederösterreich.

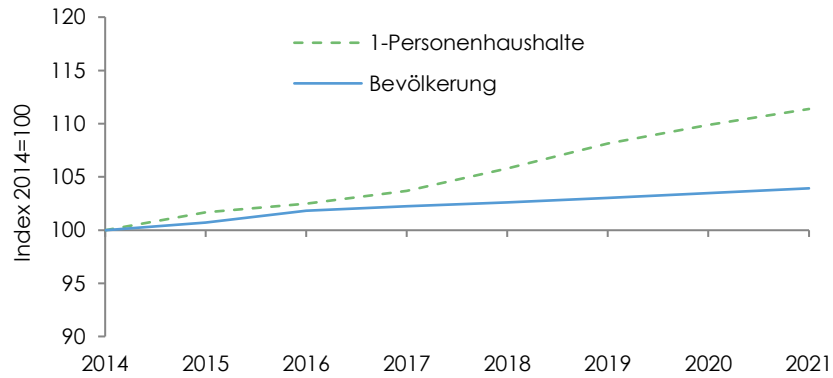
In der 5-Jahresperiode 2015-2020 kam es zu einem jährlichen Bevölkerungsanstieg von 5,4 Promille. Im Jahr 2020 betrug der Bevölkerungsstand rund 2.687.650 Personen in Niederösterreich. Aktuell, in der Periode 2020-2025 wird ein Bevölkerungswachstum von 4,2 Promille p.a. von Statistik Austria (2020B) erwartet. Das Bundesland Niederösterreich zeigt somit die neben dem Burgenland eine sehr stetige Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 2025 wird eine absolute Bevölkerungszunahme von 36.060 Personen im Vergleich zu 2020 in Niederösterreich erwartet. Die Altersverteilung verschiebt sich in Richtung der Bevölkerungsgruppe 65 Jahre und älter, deren Anteil bis 2025 auf 22,2% steigen dürfte. Dies erfolgt zu Lasten der für die Haushaltsbildung wichtigen Altersgruppe 25-44 Jahre, deren Anteil auf 24,2% sinkt.

Das Bundesland Niederösterreich zählte im Jahr 2020 rund 737.100 Haushalte. In der Periode 2020-2025 geht Statistik Austria von einem Haushaltswachstums von jährlich 6,8 Promille aus. Dies bedeutet eine deutliche Abflachung der Dynamik im Vergleich zur Vorperiode 2015-2020 in der das Haushaltswachstum 9,2 Promille betrug. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2020 bei 2,26 Personen. Es wird erwartet, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte um insgesamt 6,1% im Jahr 2025 gegenüber 2020 wächst und somit etwas dynamischer als im Bundesländerdurchschnitt mit 4,9% (*Statistik Austria, 2020C*).

Das verfügbare Einkommen privater Haushalte je Einwohner betrug in Niederösterreich 2019 rund 25.100 € (*Statistik Austria, 2020A*) und lag damit im Bundesländervergleich im oberen Drittel. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Einkommen zwar nur um 2,4% das Wachstum in der Periode 2015-2019 fiel mit insgesamt 11,6% kräftig aus.

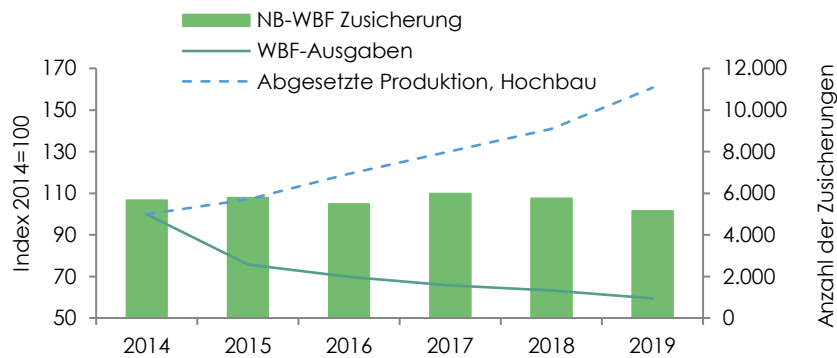
Der gesamtwirtschaftliche Rückgang führte 2020 zu einer Reduktion der realen Bruttowertschöpfung um 5,9% gegenüber dem Vorjahr. Diese sank im Bauwesen um 1,1% und somit deutlich geringer. Im Hochbau stieg die Produktion hingegen zumindest nominell um 1,2% (*Statistik Austria, 2021D*). Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderung reduzierten sich im Jahr 2019 auf 370 Mio. € (-6,1%), die Förderungszusicherungen nahmen im Neubau auf 5.143 Einheiten (-10,5%) ebenfalls deutlich ab.

Abbildung 10: Demographische Entwicklung
Niederösterreich 2014-2021



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2018.

Abbildung 11: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2014-2019



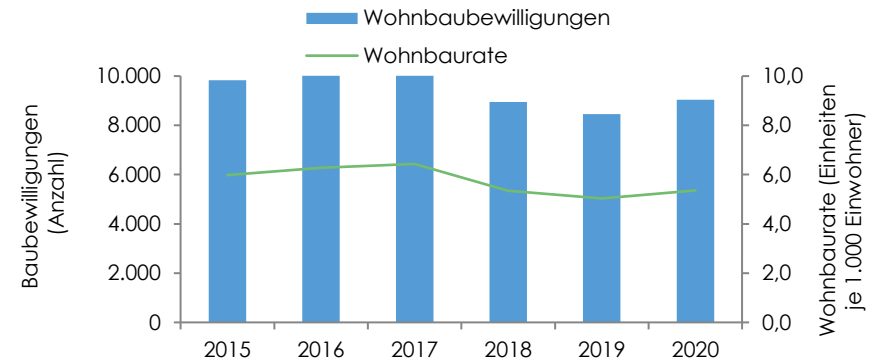
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 6: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Niederösterreich 2015 und 2020

	2015	2020	Ø Veränderung p.a. 2015 vs. '20 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.643	1.688	0,5
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	408	411	0,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	236	256	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	468	482	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.661	5.143	- 1,9
Baubewilligungen (Anzahl)	9.823	9.037	- 1,7
Wohnbaurate (Bewilli- gungen pro Kopf in 1.000)	6,0	5,4	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2014/19, sowie durchschnittliches Wachstum 2014-19.

Abbildung 12: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Niederösterreich 2015-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.3 Wien

Die Baubewilligungen im Bereich Wohnen bleiben in Wien volatil. Nach kräftigen Zuwächsen der bewilligten Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden im Jahr 2019 (+30,2%) folgte im Jahr 2020 ein Rückgang um 14,3% (*Statistik Austria, 2021A*). Die Wohnbaurate sank 2020 in Folge auf 8,6 (2019: 10,0), dennoch bleibt Wien das Bundesland mit der höchsten Zahl an bewilligten Wohneinheiten pro Kopf. Verantwortlich für den Rückgang war vor allem das Minus im Mehrgeschoßbau (-15,5%), der 95% aller Baubewilligungen im Bundesland Wien umfasst. Die Zahl der bewilligten Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern stieg in Wien im Jahr 2020 mit einer Rate von 15,2% im Vergleich zum Vorjahr kräftig.

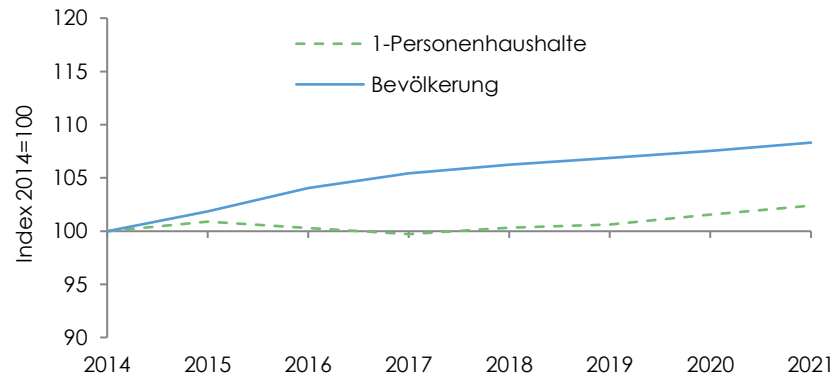
Zuwanderung und Urbanisierung führten zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg von 10,9 Promille in der Periode 2015-2020. Im Jahr 2020 wies Wien einen Wohnbevölkerungsstand von 1.915.160 Personen aus. Die Bevölkerungsfortschreibung (*Statistik Austria, 2020B*) geht von einem mäßigeren Verlauf im Ausmaß von 5,8 Promille p.a. in der Periode 2020-2025 aus. Dies würde in diesem Zeitraum einen kumulierten Anstieg von rund 55.900 Personen entsprechen, der somit beinahe halb so stark ausfällt wie in der 5-Jahresperiode zuvor. Hinsichtlich der Altersverteilung dürfte der Anteil der Bevölkerungsgruppe 25-44Jahre auf 30,8% bis 2025 marginal abnehmen, jener der Altersgruppe 65 Jahre und älter wird hingegen auf 17,2% ansteigen.

Das Bundesland Wien zählte im Jahr 2020 rund 918.300 Haushalte. Im Gegensatz zum dynamischen Bevölkerungswachstum war im Bereich der Haushalte eine wesentlich geringe Entwicklung in der Periode 2015-2020 zu beobachten (6,3‰ p.a.). Das Haushaltswachstum bleibt in der Periode 2020-2025 laut Statistik Austria nahezu konstant – es wird in diesem Zeitraum ein jährlicher Zuwachs von 6,1 Promille erwartet. Die Haushaltsgröße war im Jahr 2020 mit 2,04 Personen je Haushalt die niedrigste unter den neun Bundesländern. Die Entwicklung Richtung Einpersonenhaushalte flacht sich aber ab. Bis 2025 wird sich dieses Segment zwar um insgesamt 3,4% gegenüber 2020 vergrößern. Dies stellt aber den geringsten Zuwachs im Bundesländervergleich dar (*Statistik Austria, 2021C*).

In Wien lag das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Jahr 2019 bei 22.500€; Österreichweit der niedrigste Wert. Eine Annäherung an die anderen Bundesländer erfolgte nicht, da auch das mittelfristige Wachstum im Zeitraum 2015-2019 kumuliert lediglich 8,7% betrug und somit ebenfalls sehr niedrig ausfiel.

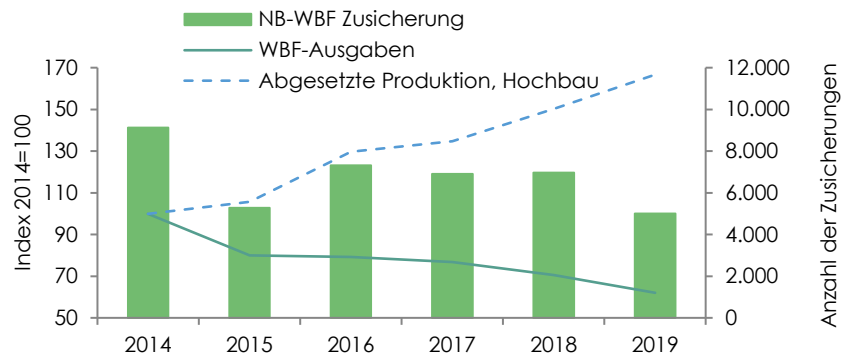
Die reale Bruttowertschöpfung in der Gesamtwirtschaft sank in Wien um 5,6% gegenüber dem Vorjahr. Im Gegensatz zur überwiegenden Mehrheit der Bundesländer nahm auch die reale Bruttowertschöpfung im Bauwesen im Jahr 2020 mit einer Rate von 5,1% gegenüber dem Vorjahr doch relativ deutlich ab. Die Konjunkturerhebung von Statistik Austria (2021D) wies im Hochbau einen nominellen Produktionsrückgang von 9,5% im Jahr 2020 aus. Die öffentliche Wohnbauförderung ging ebenfalls zurück. Die Förderausgaben reduzierten sich im Jahr 2019 um 12,0% gegenüber dem Vorjahr, die Förderungszusicherungen nahmen mit einer Rate von 28,1% wesentlich deutlicher ab und somit fehlte auch im Jahr 2020 aus diesem Bereich ein weiterer Impuls für den Wohnbau.

Abbildung 13: Demographische Entwicklung Wien 2014-2021



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 14: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2014-2019



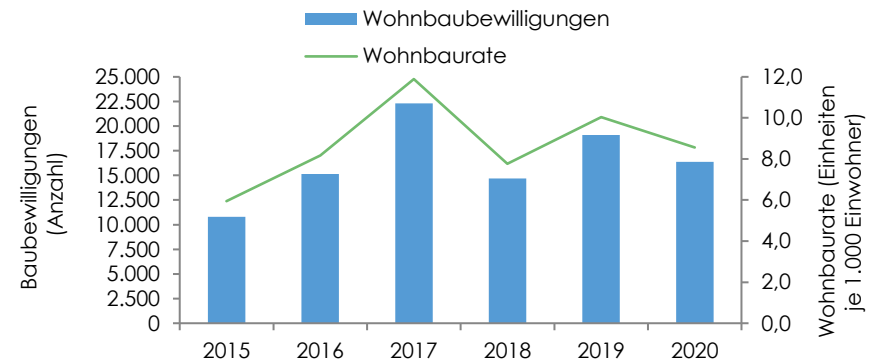
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 7: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Wien 2015 und 2020

	2015	2020	Ø Veränderung p.a. 2015 vs. '20 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.814	1.915	1,1
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	558	597	1,4
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	405	408	0,1
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	484	510	1,1
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	9.129	5.008	- 11,3
Baubewilligungen (Anzahl)	10.789	16.378	8,7
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,9	8,6	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2014/19, sowie durchschnittliches Wachstum 2014-19.

Abbildung 15: Baubewilligungen und Wohnbauraten Wien 2015-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.4 Kärnten

Im Jahr 2020 erfolgten in Kärnten 2.873 Bewilligungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Dies entspricht einer Steigerung von 3,6% gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnbaurate stieg in Kärnten auf 5,1; sie blieb damit aber auch 2020 unter dem Österreichwert (6,7). Der Zuwachs an Baubewilligungen resultiert ausschließlich aus dem Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (+13,2%). Hingegen nahmen jene in Mehrschußgebäuden um 3,5% gegenüber dem Vorjahr ab. Auf dieses Segment entfielen im Jahr 2020 knapp 53% aller Baubewilligungen in Kärnten.

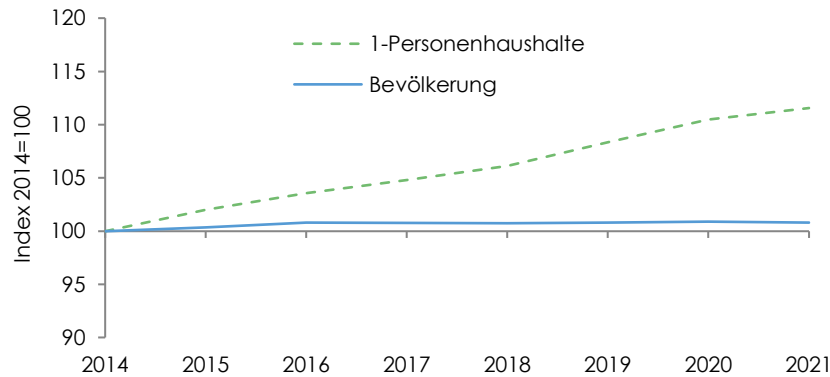
In der Periode 2015-2020 hatte Kärnten mit einer Rate von jährlich 1,1 Promille das geringste Bevölkerungswachstum unter den neun Bundesländern. Im Jahr 2020 zählte das Bundesland Kärnten somit rund 561.650 Einwohner. Für die aktuelle 5-Jahresperiode 2020 bis 2025 erwartet Statistik Austria, für Kärnten als einziges Bundesland, eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung von jährlich 1,0 Promille. Bis zum Jahr 2025 dürfte sich die Einwohnerzahl um 2.860 Personen gegenüber 2020 reduzieren. Dies drückt sich u.a. in einer abnehmenden Bevölkerungsgruppe im Alter 25-44 Jahre aus, deren Anteil im Jahr 2025 rund 23,4% betragen dürfte. Die Altersgruppe 65+ nimmt hingegen auf 24,9% zu; der höchste Wert im Bundesländervergleich.

Im Jahr 2020 zählte das Bundesland Kärnten 256.300 Haushalte gemäß Statistik Austria. Während das Haushaltswachstum in der 5-Jahresperiode 2015-2020 bei 6,6 Promille und somit nahe am Bundesländerdurchschnitt lag, wird eine deutliche Abflachung im aktuellen Zeitraum 2020-2025 auf ein jährliches Wachstum von 2,2 Promille von *Statistik Austria* (2021C) erwartet. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2020 rund 2,16 Personen. Dies ist nach Wien, der niedrigste Bundesländerwert. Entsprechend gering fällt auch das Haushaltswachstum der Einpersonenhaushalte aus, die bis zum Jahr 2025 kumuliert um 4,1% gegenüber 2020 zunehmen werden.

Im Bundesland Kärnten lag das verfügbare Einkommen bei 23.600€; nach Wien ist dies der zweitniedrigste Wert. Allerdings konnte vor allem mittelfristig die Einkommenssituation in Kärnten deutlich gesteigert werden. Das kumulierte Wachstum betrug im Zeitraum 2015-2019 rund 12,9%, dies war der höchste Anstieg unter den neun Bundesländern.

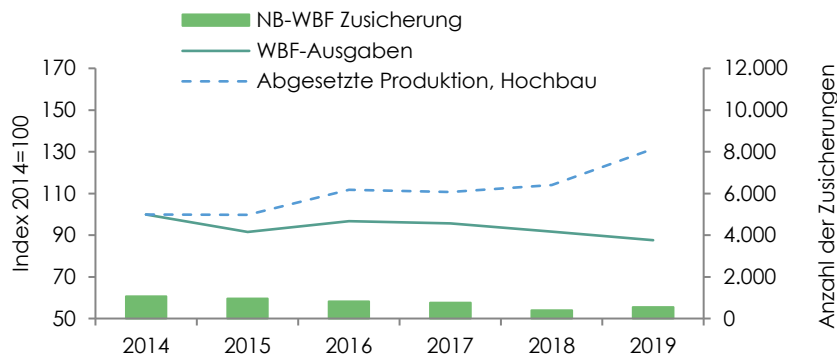
Die Bruttowertschöpfung nahm in der Gesamtwirtschaft im Jahr 2020 real um 5,6% in Kärnten ab, was einen vergleichsweise moderaten Einbruch bedeutet. Im Bauwesen fiel der Rückgang mit 4,0% zwar etwas geringer aus als in der Gesamtwirtschaft; im Bundesländervergleich war der Rückgang im Bau allerdings doch relativ stark. Die Konjunkturerhebung der Statistik wies überdies eine deutliche Abnahme der Produktion im Kärntner Hochbau von nominell 7,2% im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr aus. Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderung sanken im Jahr 2019 geringfügig auf 118 Mio. € (-4,4%). Die Förderungszusicherungen erhöhten sich auf 558 Einheiten. Dies entspricht zwar einem kräftigen Plus von 40,6%; die Rückgänge aus dem Vorjahr konnten damit dennoch nicht ausgeglichen werden und die Zahl der Wohnbauförderungszusicherungen lag nach wie vor deutlich unter dem 5-Jahresdurchschnitt in Kärnten von rund 700 zugesicherten Einheiten im Wohnungsneubau.

Abbildung 16: Demographische Entwicklung
Kärnten 2014-2021



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 17: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2014-2019



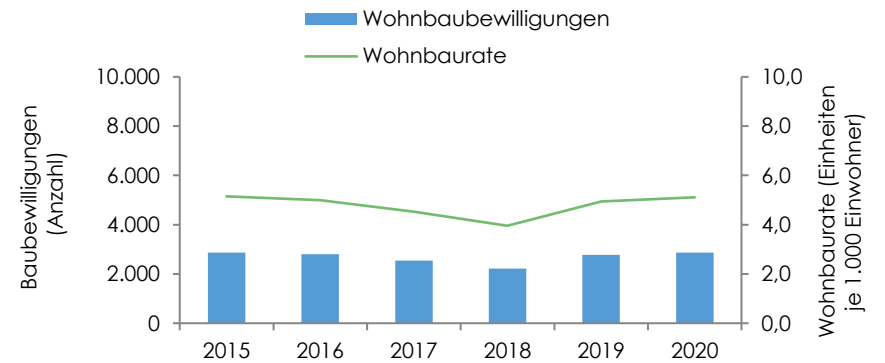
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 8: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Kärnten 2015 und 2020

	2015	2020	Ø Veränderung p.a. 2015 vs. '20 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	559	562	0,1
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	137	134	-0,4
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	92	99	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	156	157	0,1
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.066	558	-12,1
Baubewilligungen (Anzahl)	2.873	2.873	0,0
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,1	5,1	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2014/19, sowie durchschnittliches Wachstum 2014-19.

Abbildung 18: Baubewilligungen und Wohnbauraten
Kärnten 2015-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.5 Steiermark

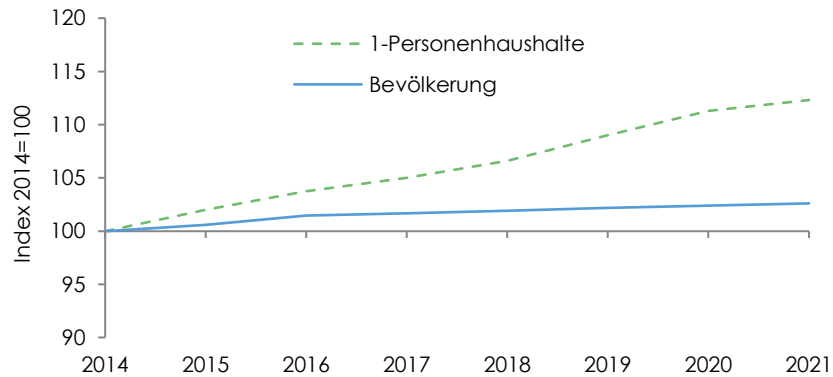
Die Zahl der bewilligten Wohnungen in neuen Wohngebäuden sank im Jahr 2020 auf 9.852 Einheiten im Bundesland Steiermark (–10,6%). Mit einer Wohnbaurate von 7,9 bleiben die Baubewilligungen gemessen an der Bevölkerung in der Steiermark im Bundesländervergleich dennoch anhaltend hoch. Insbesondere die Zahl der Bewilligungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich stieg seit dem Jahr 2017 kontinuierlich und überschritt mit 3.050 Einheiten im Jahr 2020 (+10,9% im Vergleich zum Vorjahr) zum ersten Mal seit der Einführung der Registererhebung die Dreitausendermarke. Sinkende Wohnbaubewilligungen (2020: –17,8%) im Mehrgeschoßbereich, auf den knapp 70% der bewilligten Wohneinheiten entfallen, waren letztendlich für den rückläufigen Trend 2020 in der Steiermark verantwortlich.

Die Bevölkerungsdynamik war in der Steiermark in der 5-Jahresperiode 2015-2020 moderat. In diesem Zeitraum stieg die Bevölkerung auf 1.247.030 Personen; bei einem jährlichen Anstieg von 3,5 Promille. Die Bevölkerungsfortschreibung von *Statistik Austria (2020B)* zeigt eine weitere Abflachung der Entwicklung. Bis 2025 wird ein absoluter Bevölkerungszuwachs von 10.800 Personen gegenüber 2020 erwartet. Dies impliziert eine jährliche Steigerung von nur 1,7 Promille pro Jahr; einer der niedrigsten unter den neun Bundesländern. Der Anteil der Bevölkerungsgruppe im Alter von 25-44 Jahren schrumpft voraussichtlich bis 2025 auf 25,5%, jener der Altersgruppe 60+ dürfte auf 22,7% der gesamten steirischen Bevölkerung ansteigen.

Im Bundesland Steiermark lebten im Jahr 2020 rund 555.700 Haushalte. Das Haushaltswachstum fiel in den Jahren 2015-2020 mit 9,1 Promille kräftig aus. Eine Abflachung in der aktuellen Periode 2020-2025 auf 3,8 Promille und somit unter dem Österreichmittel wird erwartet (*Statistik Austria, 2020C*). Insgesamt wird in diesem Zeitraum von einem Anstieg in der Höhe von 10.630 Haushalten ausgegangen. Die Haushaltsgröße betrug im Jahr 2020 2,21 Personen. Die Steiermark lag damit im oberen Drittel. Im Bereich der Einpersonenhaushalte wird ein leicht unterdurchschnittliches Wachstum bis 2025 prognostiziert. Ausgegangen wird von einer kumulierten Steigerung in der Höhe von 4,0% bis zum Jahr 2025 gegenüber 2020 (Österreich: +4,9%). Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner betrug in der Steiermark 2019 rund 23.900 €, ein im Bundesländervergleich relativ niedriger Wert. Das Einkommen konnte gegenüber dem Vorjahr um 2,6% gesteigert werden, das kumulierte Wachstum in der Periode 2015-2019 fiel mit 12,7% ebenfalls moderat aus.

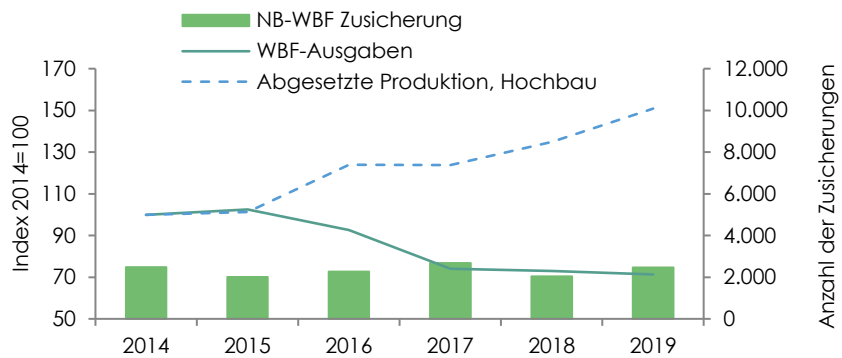
Pandemiebedingt sank in der Steiermark im Jahr 2020 die reale Bruttowertschöpfung in der Gesamtwirtschaft um 6,8% gegenüber dem Vorjahr. Im Bauwesen fiel der Rückgang der Bruttowertschöpfung mit einer realen Rate von 2,4% wesentlich geringer aus. Die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von *Statistik Austria (2020D)* zeigen ebenfalls einen Rückgang im Bau. Das nominelle Bauvolumen der abgesetzten Produktion sank in der Steiermark im Jahr 2020 um 5,3% gegenüber dem Vorjahr. Die Daten der öffentlichen Wohnbauförderung, die nur für das Jahr 2019 vorliegen zeigen, dass die Ausgaben mit 214 Mio. € leicht abnahmen (–2,3%). Die Wohnbauförderungszusicherungen im Neubau stiegen hingegen im Jahr 2019 auf 2.464 Zusicherungen und somit wesentlich kräftiger (+20,4%).

Abbildung 19: Demographische Entwicklung Steiermark 2014-2021



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 20: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2014-2019



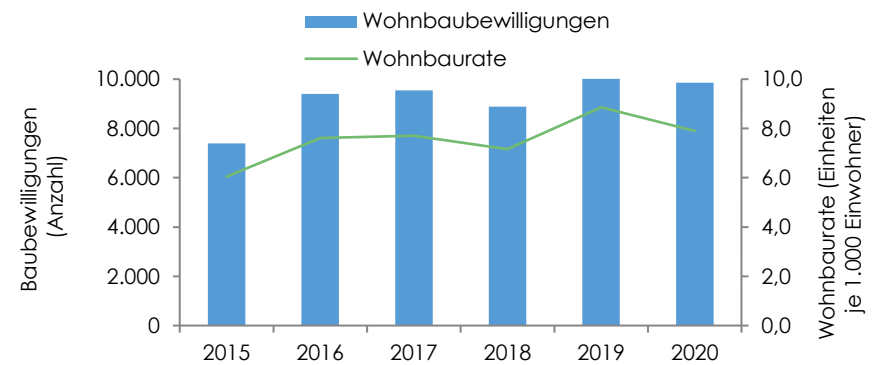
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 9: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Steiermark 2015 und 2020

	2015	2020	Ø Veränderung p.a. 2015 vs. '20 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.225	1.247	0,4
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	322	325	0,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	187	204	1,8
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	344	352	0,4
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.481	2.464	- 0,1
Baubewilligungen (Anzahl)	7.396	9.852	5,9
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,0	7,9	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2014/19, sowie durchschnittliches Wachstum 2014-19.

Abbildung 21: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Steiermark 2015-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.6 Oberösterreich

Die Anzahl der Baubewilligungen im Bundesland Oberösterreich stieg im Jahr 2020 geringfügig. Zu diesem Zeitpunkt wurden insgesamt 8.690 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden bewilligt; dies entspricht einer Steigerung von 1,5% im Vergleich zum Vorjahr. Die Wohnbaurate betrug im Jahr 2020 in Oberösterreich 5,8 und lag beinahe einen Prozentpunkt unter dem Österreichwert. Wie in nahezu allen Bundesländern (abgesehen von Tirol) kam es 2020 zu einem Anstieg der bewilligten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (+13,3%), die 53% aller Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden in Oberösterreich ausmachten. Im Mehrgeschoßbau sank hingegen die Zahl der bewilligten Wohneinheiten mit einer Rate von 9,3% deutlich.

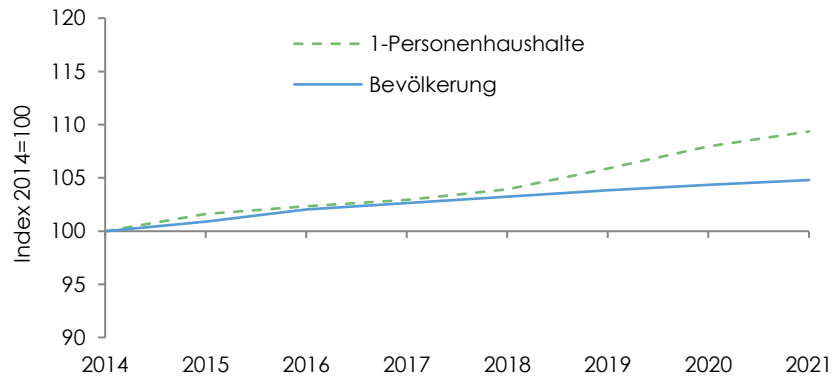
In der 5-Jahresperiode 2015-2020 kam es zu einem durchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung von 6,7 Promille pro Jahr. Oberösterreich erreichte in Folge einen Bevölkerungsstand von 1.493.380 Personen im Jahr 2020 (*Statistik Austria*, 2021B). Das Bevölkerungswachstum dürfte laut Prognosen auf 4,0 Promille pro Jahr in der kommenden Periode 2020-2025 abflachen. Gegenüber 2020 wird in Folge ein Bevölkerungszuwachs von 29.940 Personen bis zum Jahr 2025 erwartet. Statistik Austria geht davon aus, dass der Anteil in der Altersgruppe zwischen 25 und 44 Jahre auf 26,0% in Oberösterreich sinken wird (Österreich: 26,5%), jener in der Altersgruppe der 65 Jahre und älter dürfte, wie in Österreich, insgesamt auf 20,8% steigen. Dies jeweils gemessen an der Gesamtbevölkerung.

Das Bundesland Oberösterreich zählte im Jahr 2020 rund 645.00 Haushalte. Der jährliche Haushaltsanstieg betrug 9,4 Promille in der Periode 2015-2020 und wird auch im aktuellen Zeitraum 2020-2025 – obschon etwas abgeschwächt – mit 6,4 Promille über dem Österreichdurchschnitt liegen. Insgesamt wird ein Haushaltszuwachs von 20.870 Einheiten bis zum Jahr 2025 gegenüber 2020 erwartet. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2020 rund 2,28 Personen und dürfte in den nächsten Jahren weiter sinken. *Statistik Austria* (2021C) geht von einem etwas kräftigeren Anstieg der Einpersonenhaushalte von insgesamt 5,6% bis zum Jahr 2025 (Basis: 2020) aus.

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte erhöhte sich in Oberösterreich um 3,4% und erreichte einen Betrag von 24.500 € im Jahr 2019. Es lag damit österreichweit im Mittelfeld.

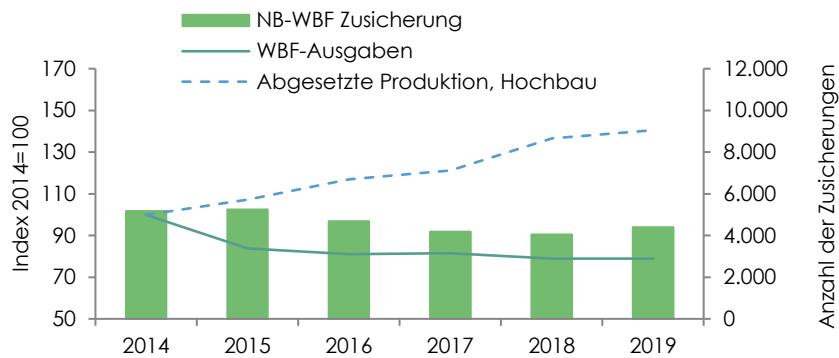
In Oberösterreich reduzierte sich im Zuge der COVID-19 Krise die reale Bruttowertschöpfung in der Gesamtwirtschaft um 6,0% im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr. Im Bauwesen fiel der Rückgang mit einer Rate von 3,2% beinahe halb so stark aus. Allerdings zeigen die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von *Statistik Austria* (2021D) hohe nominelle Einbußen hinsichtlich der abgesetzten Hochbauproduktion in der Höhe von 7,4% im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr, die sich auch ungünstig auf den Wohnbau ausgewirkt haben dürften. Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderung blieben im Jahr 2019 in Oberösterreich mit 268 Mio. € konstant. Die Förderungszusicherungen im Neubau erhöhten sich zu diesem Zeitpunkt hingegen auf 4.398 Einheiten, ein Plus von 8,8% gegenüber dem Vorjahr.

Abbildung 22: Demographische Entwicklung Oberösterreich 2014-2021



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 23: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2014-2019



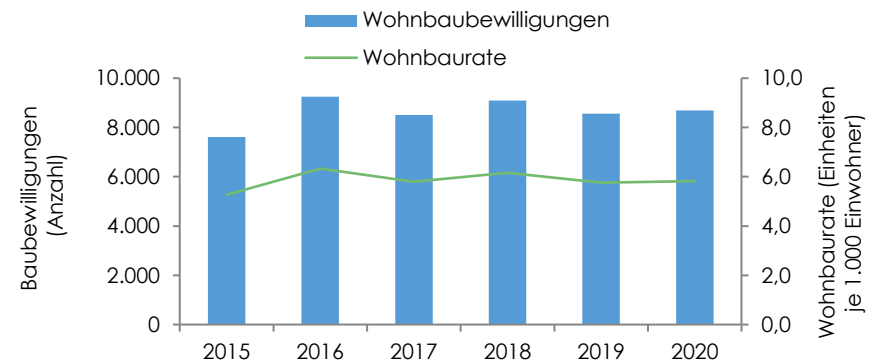
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 10: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Oberösterreich 2015 und 2020

	2015	2020	Ø Veränderung p.a. 2015 vs. '20 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.444	1.493	0,7
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	377	390	0,7
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	215	228	1,2
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	401	417	0,8
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.169	4.398	- 3,2
Baubewilligungen (Anzahl)	7.605	8.690	2,7
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,3	5,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2014/19, sowie durchschnittliches Wachstum 2014-19.

Abbildung 24: Baubewilligungen und Wohnbauraten Oberösterreich 2015-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.7 Salzburg

Im Jahr 2020 wurden im Bundesland Salzburg 3.250 Wohnungen in neuen Wohngebäuden bewilligt (*Statistik Austria*, 2020A). Dies bedeutet einen Anstieg von 16,7% gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnbaurate stieg in Salzburg auf 5,8 im Jahr 2020. Vor allem die verstärkte Bewilligungstätigkeit im Mehrgeschoßbau (+24,6%) zeichnete sich für diesen Anstieg verantwortlich. Auf dieses Segment entfielen im Jahr 2020 in Salzburg 71% der Baubewilligungen (2.300 Wohneinheiten). Der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelte sich stabil, mit einem leichten Anstieg von 1,2% im Vorjahresvergleich. Insgesamt blieb aber die Entwicklung der Baubewilligung in Salzburg hinter dem gesamtösterreichischen Trend.

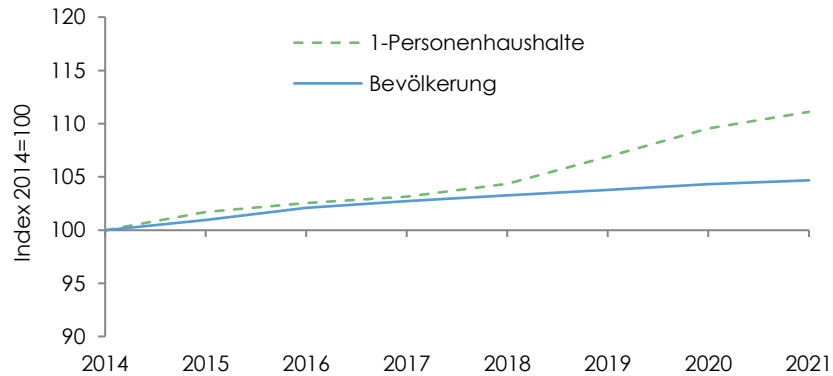
Der Zuwachs der Wohnbevölkerung entsprach im Zeitraum 2015-2020 mit 6,6 Promille pro Jahr genau dem Österreichwert. Im Jahr 2020 erreichte das Bundesland Salzburg in Folge einen Bevölkerungsstand von 559.540 Personen. Deutlich abgeschwächt setzt sich die Entwicklung im aktuellen Zeitraum 2020-2025 fort. In dieser Periode wird mit einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von 2,7 Promille ausgegangen. Damit befindet sich das Bundesland im hinteren Drittel; dies spiegelt einen Bevölkerungszuwachs von nur rund 7.570 Personen im Jahr 2025 gegenüber 2020 wider. Die Altersverteilung deckt sich weitgehend mit jener in Gesamtösterreich. Der Anteil der Bevölkerungsgruppe 25-44 Jahre, die für die Haushaltsgründung am relevantesten ist, dürfte bis 2025 auf 26,4% geringfügig abnehmen, jene der Altersgruppe 65 Jahre und älter steigt hingegen auf 21,1% leicht an.

Das Bundesland Salzburg verzeichnete in der Periode 2015-2020 einen Haushaltszuwachs von 9,5 Promille. Insgesamt gab es im Jahr 2020 rund 245.000 Haushalte. Im aktuellen 5-Jahreszeitraum 2020-2025 erwartet Statistik Austria eine Abflachung des Haushaltswachstums auf jährlich 5,7 Promille. In Folge wird die Zahl der Haushalte im Jahr 2025 um 7.090 Einheiten über jenen des Jahres 2020 liegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2020 bei 2,24 Personen und damit im Mittelfeld unter den österreichischen Bundesländern. Die Zahl der Einpersonenhaushalte dürfte mit kumuliert 5,9% bis zum Jahr 2025 gegenüber 2020 etwas kräftiger als im Gesamttrend (+4,9%) ansteigen.

Das Einkommen privater Haushalte je Einwohner betrug im Jahr 2019 in Salzburg 24.700 € und konnte gegenüber dem Vorjahr um 2,9% gesteigert werden. Mittelfristig kam es zu einem Anstieg von 12,8% in der gesamten Periode 2015-2019.

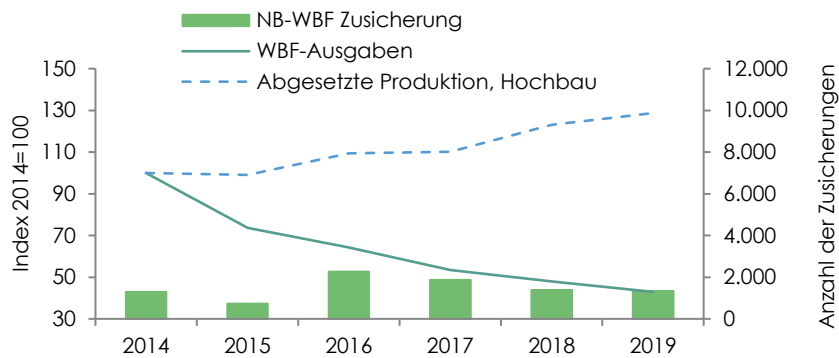
Im Bundesland Salzburg führte COVID-19 zu einem Rückgang der realen Bruttowertschöpfung von 6,8% laut WIFO-Regionalrechnung. Im Bauwesen konnte diese hingegen marginal ausgebaut werden (+0,2%). Die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von Statistik Austria zeigen auch einen zumindest nominellen Anstieg der abgesetzten Produktion im Hochbau von 1,9%, was die relativ stabile Entwicklung im Bauwesen unterstreicht. Die Wohnbaufördermittel im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung sanken hingegen zuletzt. Die aktuell verfügbaren Daten aus dem Jahr 2019 zeigen einen Rückgang der Wohnbaufördermittel auf 112 Mio. € (-10,6%). Die Wohnbauförderzusicherungen nahmen in Salzburg im Jahr 2019 im Neubau auf 1.346 Einheiten (-3,4%) etwas geringer ab.

Abbildung 25: Demographische Entwicklung Salzburg 2014-2021



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 26: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2014-2019



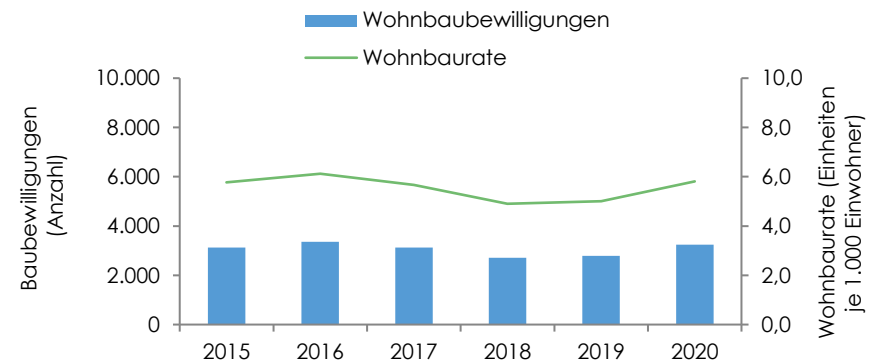
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 11: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Salzburg 2014 und 2020

	2015	2020	Ø Veränderung p.a. 2015 vs. '20 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	541	560	0,7
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	145	149	0,6
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	84	91	1,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	150	155	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.295	1.346	0,8
Baubewilligungen (Anzahl)	3.122	3.250	0,8
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,8	5,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2014/19, sowie durchschnittliches Wachstum 2014-19.

Abbildung 27: Baubewilligungen und Wohnbauraten Salzburg 2015-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.8 Tirol

Im Bundesland Tirol gab es im Jahr 2020 rund 4.900 bewilligten Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden gemäß *Statistik Austria* (2020A) und somit deutlich weniger als im Vorjahr (5.670 Einheiten). Die Wohnbaurate sank entsprechend um einen Prozentpunkt auf 6,5 und lag somit etwa im Durchschnitt der neun Bundesländer. Die rückläufigen Baubewilligungen in Tirol sind sowohl auf den Ein- und Zweifamilienhaus- (-7,1%) als auch auf den Mehrgeschoßbereich zurück zu führen, wobei die Rückgänge bei letzterer Kategorie stärker ausfielen (-16,1%). Auf Mehrgeschoßbauten entfielen 2020 knapp 70% der bewilligten Wohneinheiten in Tirol.

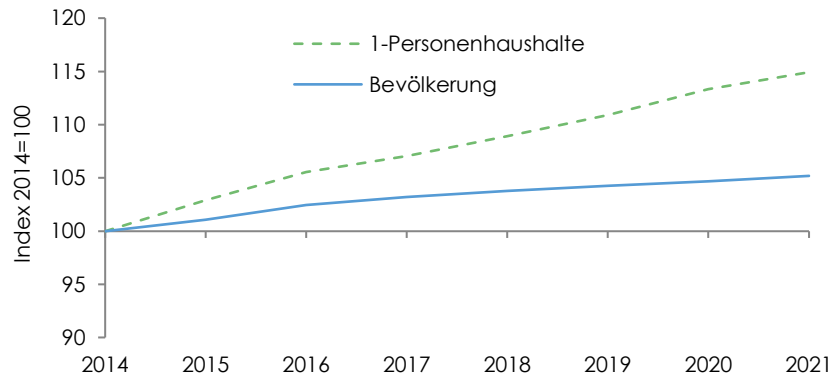
In den Jahren 2015-2020 betrug der Bevölkerungsanstieg in Tirol 7,1 Promille p.a. und somit war dieser leicht über dem Österreichwert. Die Einwohnerzahl stieg auf 758.901 Personen im Jahr 2020 (*Statistik Austria*, 2020B). In der aktuellen 5-Jahresperiode dürfte sich der jährliche Bevölkerungsanstieg in Tirol auf 4,0 Promille schrumpfen. In den Jahren 2020-2025 wird in Folge ein absoluter Bevölkerungszuwachs von 15.110 Personen erwartet. Der Bevölkerungsanteil der 25-44-Jährigen sinkt in Tirol bis 2025 kontinuierlich auf 26,8%, dennoch ist dies der zweithöchste Anteil in dieser Altersgruppe (nach dem Bundesland Wien). Die Bevölkerungsgruppe 65 Jahre und älter nimmt andererseits stetig zu und erreicht einen Anteil von 20,2% bis 2025; damit nähert sich dieser zunehmend dem Österreichmittel.

Die Haushaltsentwicklung war in Tirol in der Periode 2015-2020 mit einem Wachstum von jährlich 11,8 Promille weiterhin sehr dynamisch. Insgesamt gab es 332.500 Haushalte in Tirol im Jahr 2020. Das Haushaltswachstum dürfte sich gemäß *Statistik Austria* (2021C) im aktuellen Zeitraum 2020-2025 deutlich abflachen und mit 6,6 Promille pro Jahr nur mehr leicht über dem Österreichmittel liegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug im Jahr 2020 2,24 Personen. Der Zuwachs an Einpersonenhaushalten hält weiterhin an. Dieser dürfte mit einer Rate von 6,0% bis zum Jahr 2025 gegenüber 2020 ansteigen. Dieses relativ hohe Wachstum wird nur Vorarlberg in diesem Zeitraum überboten (+7,0%).

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner betrug in Tirol rund 23.800 € im Jahr 2019, was zu einer Platzierung im hinteren Drittel führte. Gegenüber dem Vorjahr kam es zu einer Steigerung von 3,0%, mittelfristig lag der kumulierte Zuwachs in der Periode 2015-2019 bei rund 12,8%, der vergleichsweise stark ausfiel.

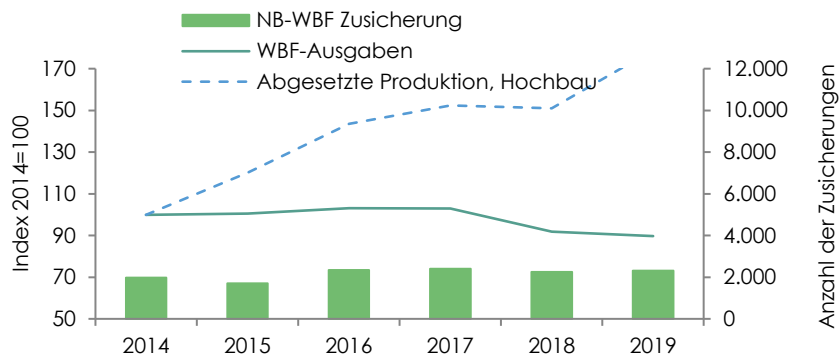
Die WIFO-Regionalrechnung zeigte für das Bundesland Tirol einen Rückgang der realen Bruttowertschöpfung von 9,2%, der im Jahr 2020 im Bundesländervergleich am stärksten ausfiel. Mit einer Rate von -2,0% waren die Bruttowertschöpfungsverluste im Tiroler Bauwesen deutlich geringer. Dennoch zeigen die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von *Statistik Austria*, dass der Hochbau sich im Zuge der Pandemie ebenfalls deutlich negativ entwickelte. Das nominelle Produktionsvolumen reduzierte sich im Tiroler Hochbau um 6,2% im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr. Die öffentlichen Wohnbauförderungszusicherungen nahmen zwar im Jahr 2019 auf 2.313 Einheiten und somit um 2,6% geringfügig zu. Die Ausgaben im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung waren hingegen im Jahr 2019 rückläufig (-2,2%). Diese hatten zu diesem Zeitpunkt ein Volumen von 241 Mio. €.

Abbildung 28: Demographische Entwicklung Tirol 2014-2021



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 29: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2014-2019



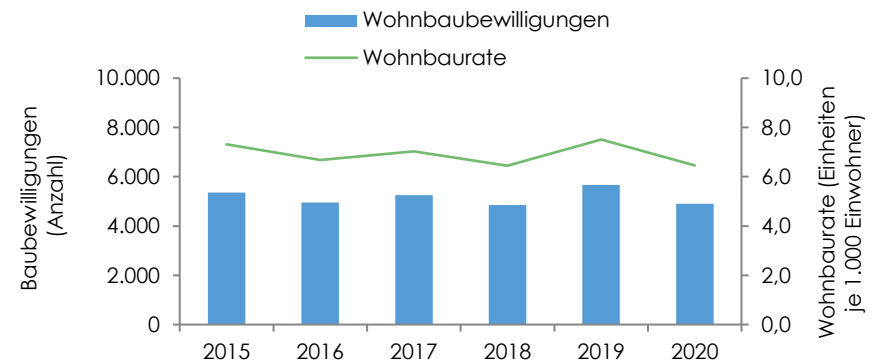
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 12: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Tirol 2015 und 2020

	2015	2020	Ø Veränderung p.a. 2015 vs. '20 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	733	759	0,7
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	200	208	0,7
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	110	121	1,9
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	204	212	0,8
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.979	2.313	3,2
Baubewilligungen (Anzahl)	5.359	4.904	- 1,8
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,3	6,5	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2014/19, sowie durchschnittliches Wachstum 2014-19.

Abbildung 30: Baubewilligungen und Wohnbauraten Tirol 2015-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.9 Vorarlberg

In Vorarlberg gab es 2020 knapp über 3.000 bewilligte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden (*Statistik Austria, 2021A*). Diese führte zu einer leichten Zunahme der Wohnbaurrate auf 7,6; nach Wien der zweithöchste Wert im Bundesländervergleich. Stark zugenommen haben 2020 die Bewilligungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich (+14,9%), die knapp ein Drittel aller Baubewilligungen im Wohnbau in Vorarlberg ausmachen. Im hinsichtlich der Baubewilligungen, wesentlich größeren Mehrgeschoßbereich kam es hingegen zu einem leichten Rückgang der bewilligten Wohneinheiten (-3,2%).

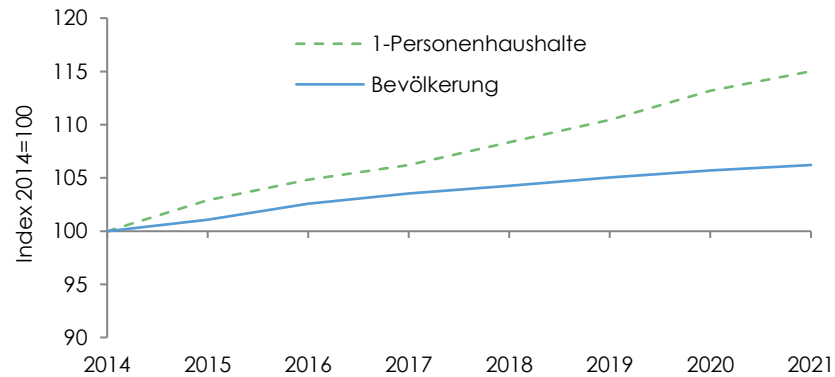
Die hohe Wohnbaurrate muss vor dem Hintergrund einer dynamischen Bevölkerungsdynamik in Vorarlberg betrachtet werden. Auch wenn sich diese entsprechend dem gesamtösterreichischen Trend leicht abflacht verzeichnete Vorarlberg im 5-Jahreszeitraum 2015-2020 mit einem jährlichen Wachstum von 9,0 Promille, nach Wien, den zweithöchsten Bevölkerungsanstieg. Im Jahr 2020 lebten rund 398.440 Personen in Vorarlberg. In der aktuellen Periode 2020-2025 dürfte sich die Entwicklung auch in Vorarlberg deutlich abflachen. *Statistik Austria (2020B)* geht von einem jährlichen Anstieg in der Höhe 4,0 Promille in Vorarlberg aus. Absolut betrachtet bedeutet dies einen Zuwachs von rund 7.940 Personen im Jahr 2025 gegenüber 2020. Die Bevölkerung im Alter zwischen 25 bis 44 Jahre nimmt weiterhin leicht ab (Anteil 2025: 26,2%), während der Anteil der Bevölkerungsgruppe 65 Jahre unter älter auf 19,5% bis 2025 steigt.

Vorarlberg wies im Jahr 2020 rund 170.800 Haushalte auf. Das Haushaltswachstum war unter den neun Bundesländern in der Periode 2015-2020 mit einem Anstieg von jährlich 12,6 Promille am dynamischsten. Dies wird auch für den aktuellen Zeitraum 2020-2025 erwartet obschon das Wachstum sich auf 7,2 Promille abschwächen dürfte (*Statistik Austria, 2021C*). In diesem Zeitraum wird ein Anstieg von 6.280 Haushalten erwartet; ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,3 Personen im Jahr 2020. Einpersonenhaushalte dürften kumuliert um 7,0% bis 2025 gegenüber 2020 zunehmen – österreichweit ein Spitzenwert.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner betrug im Jahr 2019 in Vorarlberg rund 25.200 € und war damit im Bundesländervergleich am höchsten. Gegenüber dem Vorjahr konnte es um 2,4% gesteigert werden. Mittelfristig, in der Periode 2014-2019 fiel das kumulierte Wachstum mit einer Rate von 11,0% vergleichsweise gering aus, wodurch sich die Wachstumsunterschiede unter den Bundesländern reduzierten.

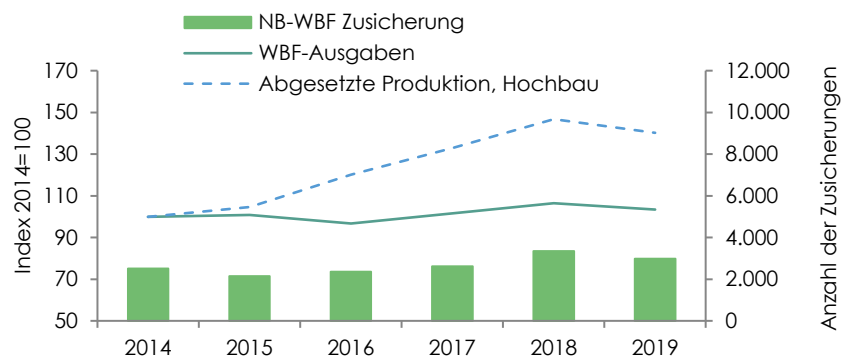
In Vorarlberg folgte der pandemiebedingte gesamtwirtschaftliche Abschwung genau dem Österreichpfad. Die Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2020 real um 6,4% zurück. Im Bauwesen kam es hingegen zu einem Anstieg der realen Bruttowertschöpfung von 3,1% gegenüber dem Vorjahr; ebenfalls einer der höchsten Werte unter den neun Bundesländern. Einen wesentlichen Beitrag dürfte die gute Hochbauentwicklung geleistet haben. Die abgesetzte Produktion stieg im Vorarlberger Hochbau nominell um 5,7% im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnbaufördertätigkeit war hingegen im Jahr 2019 wie in den meisten Bundesländern rückläufig. Die Ausgaben reduzierten sich auf 151 Mio. € (-2,8%), die Zusicherungen im Neubau auf 2.986 Einheiten (-10,7%).

Abbildung 31: Demographische Entwicklung Vorarlberg 2014-2021



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 32: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2014-2019



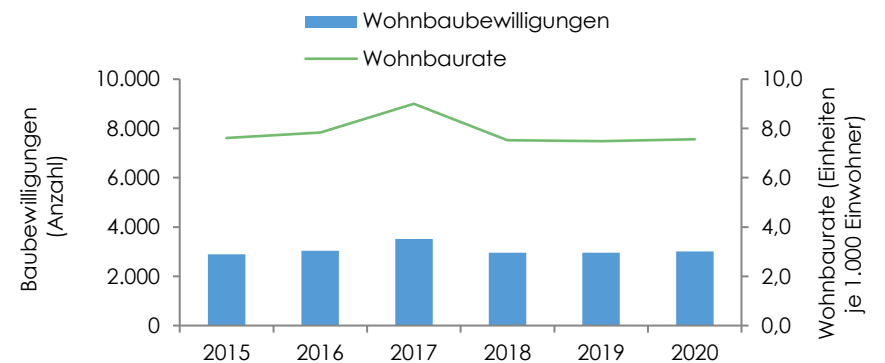
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 13: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Vorarlberg 2015 und 2020

	2015	2020	Ø Veränderung p.a. 2015 vs. '20 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	381	398	0,9
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	104	107	0,6
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	53	58	1,9
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	107	112	0,9
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.507	2.986	3,6
Baubewilligungen (Anzahl)	2.898	3.010	0,8
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,6	7,6	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2014/19, sowie durchschnittliches Wachstum 2014-19.

Abbildung 33: Baubewilligungen und Wohnbaurate Vorarlberg 2015-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

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

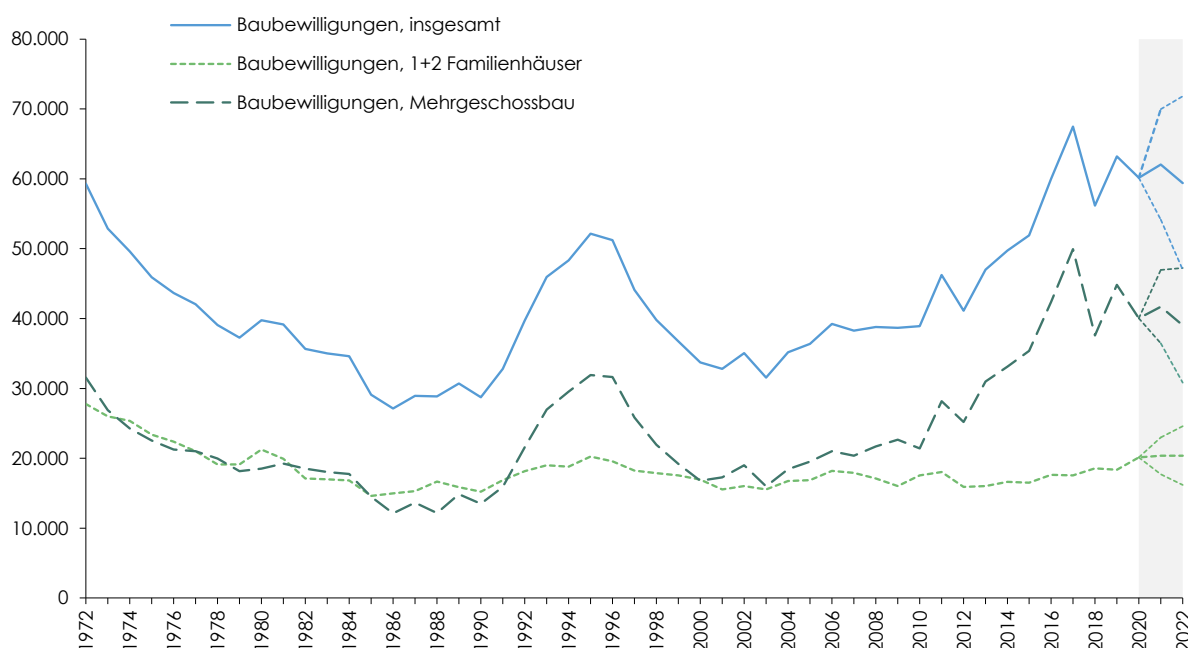
Die Baubewilligungen in neuen Gebäuden erreichten im Jahr 2017 ihren vorläufigen Höchststand von über 67.000 Einheiten. Nach einer deutlichen Abwärtsbewegung (56.000 Einheiten) im Jahr 2018 stabilisierte sich die Zahl jedoch wieder und lag sowohl 2019 als auch 2020 weiter über 60.000 Einheiten. Besonders vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und den Einschränkungen in der öffentlichen Verwaltung (Stichwort Bauverhandlungen) ist der nur begrenzte Rückgang im Jahr 2020 von 63.000 auf 60.000 Einheiten durchaus bemerkenswert. Gleichzeitig dürfte die Corona-Pandemie jedoch auch expansive Wirkung auf den Wohnbau haben, was sich nicht zuletzt von den stark gestiegenen Wohnimmobilienpreisen im zweiten Halbjahr 2020 ableiten lässt.

Auf Basis des neuen Datenstands ergibt die Prognose für 2021 eine gewisse Gegenbewegung zu den Verlusten im Vorjahr. So liegt die Prognose bei 62.100 Einheiten im Jahr 2021, was einer Steigerung von 3,2% entspricht. Dem erwarteten mittelfristigen Abwärtstrend folgend kommt es jedoch im Jahr 2022 zu einem erneuten Rückgang, der mit -4,3% jedoch vorerst gedämpft ausfallen dürfte. Für das Jahr 2022 liegt die Prognose damit bei 59.400 Einheiten.

Aus Sicht der einzelnen Segmente sind für die kommenden Jahre doch recht unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten, die im Wesentlichen aber eine Fortsetzung der Trends des Vorjahres bzw. der Vorjahre darstellen. So profitiert das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gemessen an der Zahl der Baubewilligungen von den veränderten Nachfragemustern durch die Pandemie – auch in den kommenden Jahren. Nach dem überaus starken Zuwachs im Jahr 2020 (+9,6%) sind auch für 2021 und 2022 Werte von über 20.000 bewilligten Einheiten zu erwarten. Ausgedrückt in Wachstumsraten bedeutet dies einen erneut leichten Zuwachs im Jahr 2021 (+1,2%) auf 20.400 Einheiten, und für 2022 eine Stagnation auf diesem Niveau (+0,1%). Demgegenüber steht der Mehrgeschoßbau, der nach den bereits deutlichen Rückgängen in den Vorjahren auch 2020 ein Minus von über 10% registrierte (-10,8%). Zuletzt lag die Zahl der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau damit bei 40.000 Einheiten, was immer noch deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre ist. Durch die Corona-Pandemie hat sich jedoch auch in diesem Segment der prognostizierte Abwärtspfad verändert, und verläuft nun gedämpfter. Im Jahr 2021 folgt zunächst eine Gegenbewegung zu den Verlusten des Jahres 2020 von +4,2% auf 41.700 Einheiten, bevor 2022 wieder Rückgänge zu erwarten sind. Die Prognose für das Jahr 2022 liegt bei 39.000 Einheiten (-6,4%).

Die Entwicklung der Baubewilligungen zwischen 1970 und 2020 sowie die Prognose für 2021 und 2022 ist in Abbildung 34 dargestellt. Neben den Punktschätzern der prognostizierten Baubewilligungen 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 und WIFO-Berechnungen.

Übersicht 14 stellt die Ergebnisse im internationalen Rahmen dar. Sie zeigt, dass die Bewilligungsrate gemessen an der Bevölkerung im Vergleich zu den 19 Euroconstruct-Ländern weiterhin im Spitzenfeld bleiben wird. Damit setzt sich ein langfristiger Trend fort: die Bewilligungsraten lagen im gesamten Beobachtungszeitraum 2005 bis 2022 in Österreich zwischen 4,4 und 7,7 Baubewilligungen pro 1.000 Personen, während sie im Durchschnitt der 19 Euroconstruct Länder maximal 4,0 erreichten. Dieser Indikator sank im Jahr 2020 sowohl auf europäischer Ebene und gemäß jüngster Revision von *Statistik Austria* (2021A) auch in Österreich etwas geringer als erwartet. Im Jahr 2021 dürfte die Wohnbaurate in beiden Regionen steigen. Im Folgejahr 2022 wird ein deutlicherer Rückgang der Wohnbaurate in Österreich auf 6,6 erwartet, während diese in den Euroconstruct Ländern mit 3,7 im Durchschnitt der letzten drei Jahre liegen dürfte.

Übersicht 14: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich im Europavergleich

2017 2018 2019 2020 2021 2022

		Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	7,7	6,4	7,1	6,8	6,9	6,6	
19 EC-Länder	4,0	4,0	4,0	3,7	3,8	3,7	

Q: WIFO-Berechnungen, EUROCONSTRUCT (2021A). – 19 Euroconstruct Länder. – Baubeginne bei Großbritannien.

4.3 Prognoserisiken

Wenngleich die Pandemie aufgrund der fortschreitenden Impfungen fast schon überwunden scheint, sind die Prognoserisiken weiter deutlich höher als in der Vergangenheit einzuschätzen. Dabei sind vier zentrale Risikofaktoren zu unterscheiden, die jedoch nicht ausschließlich Abwärtsrisiken darstellen.

Erstens bleibt die weitere Entwicklung der Pandemie und die damit in Zusammenhang stehende Erholung der Wirtschaft das zentrale Prognoserisiko. Wie die Revisionen der Wachstumszahlen der letzten Monate gezeigt haben, kann die Erholung durchaus auch zügiger vonstattengehen als ursprünglich gedacht. Für die Baubewilligungstätigkeit ist die Perspektive einer raschen Erholung – das impliziert v.a. auch den Abbau der Arbeitslosigkeit und eine stabile Einkommensentwicklung – vor allem von Nachfrageseite her relevant.

Zweitens, und im Zusammenhang mit der schnellen Erholung sind die zuletzt deutlich gestiegenen Baupreise zu nennen. Wenngleich eine gewisse positive Preisdynamik im Zuge einer wirtschaftlichen Erholung sehr typisch ist, sind die Baupreisentwicklungen der letzten Monate doch deutlich überdurchschnittlich ausgefallen. Die Baupreissteigerungen sind dabei kein rein österreichisches Phänomen, sondern sind auf breiter Basis in der Mehrzahl der europäischen Länder feststellbar (siehe *Euroconstruct*, 2021B). Speziell in Österreich wurden jedoch zuletzt historische Höchstwerte erreicht, die potenziell auch restriktiv für die weitere Bautätigkeit wirken können. Der momentane Preisauftrieb ist dabei auch nur zum Teil auf den von vielen Bauunternehmen gemeldeten Mangel an Baumaterial zurückzuführen. Wie die Auswertungen des WIFO-Konjunkturtests (*Hözl – Klien – Kügler*, 2021) zeigen, steigen die Preise bereits seit Jahresbeginn markant, wogegen der Materialmangel erst seit März als relevantes Produktionshemmnis wahrgenommen wurde. Die weitere Entwicklung der Baupreise sollte daher auch bei Abflauen der momentanen Materialmängel weiter beobachtet werden.

Drittens ist die durch COVID-19 veränderte Nachfrage nach Immobilien zu nennen. Diese hat sich bereits im Jahr 2020 deutlich in der Entwicklung der Einzelsegmente niedergeschlagen. Besonders der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser hat einen deutlichen Nachfrageschub durch die veränderte Nachfrage erfahren. Inwiefern derartige Trends mittel oder langfristige sind, kann jedoch aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Die Zahlen für 2021 und 2022 sehen zwar weiterhin eine gewisse Heterogenität in der Entwicklung, es verbleiben aber deutliche Unsicherheiten zu diesen Trends in den Prognosen.

Viertens, ist weiterhin der Doppelcharakter von Wohnbau als Konsum- und Investitionsgut zu nennen. Wie bereits in der letzten Prognose angedeutet, ist eine Erkenntnis aus vergangenen Krisen, dass Immobilien in wirtschaftlichen Schwächephase beliebte Investitionsobjekte darstellen – Stichwort „Betongold“. Wie die Entwicklung der Immobilienpreise im zweiten Halbjahr

2021 nahelegt, ist dieser Trend auch in der COVID-19 Pandemie wieder zu sehen. Die Immobilienpreise wuchsen im III. und IV. Quartal 2020 um 9,5% bzw. 10,0% (siehe OeNB, 2021). Die günstigen Finanzierungskonditionen, die durch die geldpolitischen Maßnahmen im Zuge der Krise eher noch unterstützt wurden, dürften diese Entwicklung auch weiterhin unterstützen.

5 Literaturhinweise

- BMF (2020), Länderberichte zur Wohnbauförderung 2005-2019, Wien.
- Box, G., Jenkins, G., Reinsel, G. (1970), "Time Series Analysis, Forecasting and Control", Holden-Day, San Francisco.
- Czerny, M. (2001), Wirtschaftspolitische Aspekte der Wohnbauförderung, in Czerny, M. (Hrsg.), Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, WIFO, Wien, S. 21-35.
- Dipasquale, D. (1999), "Why Don't We Know More About Housing Supply?", The Journal of Real Estate Finance and Economics, 18, S. 9–23, <https://link.springer.com/article/10.1023/A:1007729227419>
- Dörr, D. (2011), "Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)", Statistische Nachrichten, 2011 (3), S. 212-216.
- EUROCONSTRUCT (2021A), 91st EUROCONSTRUCT Country Report, EUROCONSTRUCT, Vienna, June 2021.
- EUROCONSTRUCT (2021B), 91st EUROCONSTRUCT Summary Report, EUROCONSTRUCT, Vienna, June 2021.
- Europäische Kommission (2021), Spring 2021 Economic Forecast: Rolling up sleeves, Brüssel, April 2021.
- Europäische Zentralbank (2003), Structural Factors in the EU Housing Markets, EZB, Frankfurt am Main.
- Eurostat (2012), PEELs in focus - A summary for building permits indicators, 2011 Edition, Luxembourg.
- Hözl, W., Klien, M., Kügler, A. (2021), Konjunktur nimmt Fahrt auf. Ergebnisse des WIFO-Konjunkturtests vom Mai 2021, Wien.
- Hansen, B.E. (2014), "Nonparametric Sieve Regression: Least Squares, Averaging Least Squares, and Cross-Validation", Oxford Handbook of Applied Nonparametric and Semiparametric Econometrics and Statistics, Oxford.
- Leamer, E.E. (2007), "Housing IS the Business Cycle", National Bureau of Economic Research, Working Paper 13428, Cambridge, <https://www.nber.org/papers/w13428>
- OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr (2021), Wohnimmobilienpreisindex für Österreich und Wien, Wien.
- Statistik Austria (2020A), Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte und POeE nach Bundesländer, ESVG 2010, Wien.
- Statistik Austria (2020B), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 1995-2019 - Hauptergebnisse, Wien.
- Statistik Austria (2021A), Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude 2010 bis 2019 - Stand April 2021, Wien.
- Statistik Austria (2021B), Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2018 bis 2100 – Stand Dezember 2020, Wien.
- Statistik Austria (2021C), Ergebnisse der Haushaltsprognosen 2011 bis 2080. Wien.
- Statistik Austria (2021D), Konjunkturerhebung im Bauwesen auf Betriebsebene – vorläufige Ergebnisse der Grundgesamtheit, Wien.
- Vollmann, K. (2021), "Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Gebäude- und Wohnbaustatistik (Baumaßnahmenstatistik)", Wien.
- Vollmann, K. (2009), "Baubewilligungen 2005-2008 und 1. Quartal 2009", Statistische Nachrichten, (11), S. 1012-1023.