



Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2023 und regionale
Entwicklung 2017/2022

Michael Klien

Wissenschaftliche Assistenz:
Michael Weingärtler

Juni 2023

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2023 und regionale Entwicklung 2017/2022

Michael Klien

Juni 2023

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Im Auftrag von Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Stein- und keramischen Industrie

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Nach dem massiven Rückgang im Jahr 2022 werden die Baubewilligungen auch in den kommenden Jahren nochmals sinken. Besonders im Jahr 2023 sind starke Rückgänge zu erwarten, welche die Baubewilligungen insgesamt auf einen Wert von 41.700 Einheiten (–5.200 Einheiten bzw. –11,1%) absinken lassen. Davon entfallen –1.700 Einheiten bzw. –9,9% auf Ein- und Zweifamilienhäuser und –3.500 Einheiten bzw. –11,7% auf den Mehrgeschoßbereich. Für das Jahr 2024 erwarten die Prognosemodelle eine Stabilisierung grob auf dem Niveau von 2023 (41.300 Einheiten). Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Teil des Rückgangs von 2023 korrigiert (+500 Einheiten bzw. +3,2%), wogegen der Mehrgeschoßbau weiter schrumpft (–900 Einheiten bzw. –3,5%).

2023/2/S/WIFO-Projektnummer: 6021

© 2023 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Medieninhaber (Verleger), 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/71503>

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2023 und regionale Entwicklung 2017/2022

Inhaltsverzeichnis

Hauptergebnisse	2
1 Motivation und Zielsetzung	6
2 Stilisierte Fakten zur Wohnbautätigkeit in Österreich	7
3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen	9
3.1 <i>Burgenland</i>	20
3.2 <i>Niederösterreich</i>	22
3.3 <i>Wien</i>	24
3.4 <i>Kärnten</i>	26
3.5 <i>Steiermark</i>	28
3.6 <i>Oberösterreich</i>	30
3.7 <i>Salzburg</i>	32
3.8 <i>Tirol</i>	34
3.9 <i>Vorarlberg</i>	36
4 Prognose der Wohnbaubewilligungen	38
4.1 <i>Prognosemodelle</i>	38
4.2 <i>Prognoseergebnisse</i>	39
4.3 <i>Prognoserisiken</i>	41
5 Literaturhinweise	43

Hauptergebnisse

Der Wohnbauboom der österreichischen Bauwirtschaft ging im Jahr 2022 zu Ende. Nachdem die Stimmung in der Branche zum Jahreswechsel 2021/2022 noch ausgesprochen optimistisch war, drehte die Baukonjunktur im Jahresverlauf 2022 schnell und stark. Hintergrund der konjunkturellen Abschwächung waren einerseits die Baukostensteigerungen im Zuge des Ukraine Kriegs, welche aufgrund der hohen Energieintensität vieler Baustoffe zu empfindlichen Zuwächsen bei den Baupreisen führten. Andererseits hat die von der EZB eingeläutete Zinswende die Finanzierungskosten für Wohnkredite bereits markant erhöht, und eine Rückkehr zu Zinssätzen wie zu Jahresbeginn 2022 – als der Hauptrefinanzierungssatz der EZB bei 0% lag – ist erst mittel- bis langfristig wahrscheinlich. Für Österreich kommt dabei hinzu, dass neben den Zinssatzsteigerungen seit August 2022 verschärfte Kreditvergaberegularien gelten (die sogenannte KIM-VO), welche die Kreditnachfrage zusätzlich unter Druck setzte. Der kumulierte Effekt ist mehr als eindeutig: die Kreditneuvergabe an Privathaushalte zu Wohnzwecken lag im I. Quartal 2023 bei nur mehr knapp 40% desselben Quartals im Vorjahr.

Trotz einer günstigen Ausgangslage aufgrund hoher Auftragsbestände aus den Vorjahren, machen sich diese Faktoren zusehends in der Bauwirtschaft bemerkbar: Die Bauinvestitionen waren bereits im Jahr 2022 um 0,8% rückläufig, und der Abwärtstrend wird sich laut aktueller WIFO-Prognose weiter verstärken: mit – 1,2% im Jahr 2023 und – 1,8% im Jahr 2024 sind die realen Bauinvestitionen in beiden Jahren negativ. Besonders markant ist der Rückgang im Wohnbau, welcher bereits im Jahr 2022 um über 3,3% schrumpfte. Auch in den kommenden Jahren ist der Wohnbau, genauer der Wohnungsneubau, jenes Segment des Bauwesens mit den stärksten Rückgängen. Die günstigere Entwicklung im Tiefbau und auch in der Sanierung dämpfen den Rückgang des Bauwesens.

Speziell für den Wohnungsneubau muss jedoch festgehalten werden, dass die aktuellen Entwicklungen in puncto Bau- und Finanzierungskosten jedoch nur eine Beschleunigung des sich bereits seit 2020 abzeichnenden Abwärtstrends darstellen. Die Höchststände bei den Baubewilligungen wurden in den Jahren 2017 und 2019 erreicht, und seither ist das Niveau der bewilligten Wohneinheiten bereits drei Jahre hintereinander deutlich rückläufig. Im abgelaufenen Jahr 2022 war der Rückgang nochmals stärker, als bereits in der letzten Prognose erwartet. Laut den vorläufigen Daten von Statistik Austria (2023b) lag die Zahl der Baubewilligungen im Jahr 2022 bei nur mehr 46.900 Einheiten, und damit um 13200 Einheiten bzw. 22% unter dem Niveau des Vorjahres. Der Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lag bei 3.800 Einheiten bzw. 18%, wodurch das Niveau im Jahr 2022 nur mehr 17.300 Einheiten betrug. Im Bereich des Mehrgeschoßbaus gab es einen Rückgang von 9.400 auf 29.700 Einheiten (– 24,2%). Gegenüber dem Höchststand von rund 70.000 Einheiten im Jahr 2017 und 2019 wurden damit zuletzt um rund ein Drittel weniger Einheiten bewilligt.

Dabei muss jedoch festgehalten werden, dass es sich bei den Werten noch um vorläufige Daten handelt, die teils 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 führen. Neben der großen Abweichung zwischen Erstveröffentlichungen und den zuletzt veröffentlichten Werten von mehreren tausend Einheiten, sind auch signifikante Revisionen in weiter zurückliegenden Jahren (>3 Jahre) zu beobachten (siehe Übersicht 2). Für den aktuellen Rand ist vor allem die starke Aufwärtsrevision des Jahres 2021 relevant, wodurch der Gesamtrückgang von 2020 auf 2021 weitaus schwächer ausfiel als noch im letzten Bericht angenommen. Davon betroffen war besonders die Bewilligungstätigkeit für Ein- und Zweifamilienhäuser, welche im Jahr 2021 damit deutlich höher ausfiel, als die ursprünglichen Daten erwarten ließen. Inwiefern sich das Revisionsmuster nun durch die starken Rückgänge verändert, bleibt noch abzuwarten, aber die Revisionsanfälligkeit bei den zugrundeliegenden Daten erhöht in weiterer Folge auch die Unsicherheiten für die aktuelle Prognose der Jahre 2023 und 2024.

Auf Basis der Ausgangslage mit anhaltend starken Rückgängen weisen auch die Prognoserechnungen für 2023 und 2024 einen weiteren Abwärtstrend auf: Besonders im Jahr 2023 sind nochmals starke Rückgänge im zweistelligen Bereich zu erwarten, welche die Baubewilligungen insgesamt auf einen Wert von 41.700 Einheiten (– 5.200 Einheiten bzw. – 11,1%) absinken lassen. Gemäß Modellschätzungen sinkt die Bewilligungstätigkeit in den beiden Einzelsegmenten gleichmäßig. Die Prognose im Jahr 2023 für den Ein- und Zweifamilienbereich liegt bei 15.500 Einheiten (– 9,9% bzw. – 1.700 Einheiten) und jene im Mehrgeschoßbau bei 26.200 Einheiten (– 11,7% bzw. – 3.500 Einheiten).

Eine erste Stabilisierung sehen die Prognosemodelle für das Jahr 2024, wo die Prognose nur mehr einen schwachen Rückgang von 1,0% ausweist und die Bewilligungszahlen insgesamt bei rund 41.300 Einheiten stagnieren. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wird für 2024 eine teilweise Korrektur der starken Rückgänge der Jahre 2022 und 2023 erwartet, die mit einem Plus von 500 Einheiten (+3,2%) wieder auf ein Niveau von 16.000 Einheiten führt. Der Mehrgeschoßbau wird demgegenüber auch 2024 mit – 900 Einheiten (– 3,5%) eine negative Bewilligungsentwicklung ausweisen. Zusammengefasst erwartet die Prognose zunächst weitere Rückgänge für die kommenden Jahre mit einer Bodenbildung frühestens 2024. Eine schnelle Rückkehr zu Werten über 50.000 Einheiten sind für den Prognosehorizont nicht zu erwarten.

Die aktuelle Prognose unterliegt einer Reihe von Prognoserisiken, die jedoch nicht ausschließlich Abwärtsrisiken darstellen. Die bereits genannte Entwicklung bei den Baukosten hat die Darstellbarkeit und Rentabilität vieler Immobilienprojekte eingeschränkt, und hemmt den Wohnungsneubau sehr direkt. Die Baukostenentwicklung war zwar nach dem initialen scharfen Anstieg im Frühjahr 2022 im weiteren Jahresverlauf tendenziell rückläufig, aber die Baupreise haben diese Rückwärtsbewegung nicht mitgemacht. Die kollektivvertragliche Lohnsteigerung um 9,5% mit 1. Mai 2023, und das hochinflationäre Umfeld insgesamt lassen zumindest keine merklichen nominellen Rückgänge bei den Baukosten und Baupreisen erwarten. Das plausibelste Szenario ist, dass die Baukosten und Baupreise in den kommenden Jahren unter der Inflation steigen und damit real abwerten. Einzig der bevorstehende Abschwung im Bauwesen mit niedrigeren Auftragsbeständen könnte einen stärkeren Druck auf die Baupreise ausüben, wovon der Wohnungsneubau zumindest teilweise profitieren könnte.

Neben den Baukosten hat in den letzten Monaten jedoch besonders der Faktor der Wohnbaufinanzierung an Gewicht gewonnen. Der aktuelle Einbruch bei der Neukreditvergabe ist unausweichlich, und auch im Jahresverlauf 2023 ist nicht mit einer deutlichen Belebung zu rechnen. Insgesamt ist aber die weitere Zinsentwicklung wohl der wichtigste Faktor für die weitere Wohnbau- und Bewilligungstätigkeit. Neben den Inflationsraten im Euroraum hängt die Zinspolitik der EZB unter anderem vom Verhalten der FED ab, welche mit weiteren Zinsschritten auch den Druck auf die EZB erhöht. Die Unsicherheit über die weitere Zinspolitik der EZB besteht in einer früheren Absenkung oder einer anhaltenden oder stärkeren Erhöhung der Zinsen. Hintergrund der vorliegenden Prognose ist die Erwartung, dass die Zinsen nicht vor Ende 2024, wahrscheinlicher aber erst 2025 sinken werden.

Spezifisch für Österreich ist die weitere Entwicklung und mögliche Anpassung bei den Kreditvergaberichtlinien ein Unsicherheitsfaktor. Nach einer ersten Lockerung, welche mit Anfang April 2023 wirksam wurde, ist ein weiteres Aufweichen der Regularien Thema politischer Diskussionen. Auch wenn die Zinsentwicklung der gewichtigere Faktor ist, spielt die weitere Handhabung der Kreditvergaberichtlinien für die Entwicklung der Wohnbautätigkeit eine substantielle Rolle.

Des Weiteren sei bei den Prognoserisiken noch auf die Wohnbauförderungsprogramme der Bundesländer verwiesen, welche in einem Umfeld höherer Zinssätze wieder an Gewicht gewinnen werden. Je nach Ausgestaltung und Anpassung der bestehenden Programme kann besonders für das gemeinnützige Segment aber auch für private Haushalte ein Teil der höheren Finanzierungskosten abgedeckt werden. Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Landesdarlehen für Wohnbau wieder deutlich zulegen wird, und die Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung damit steigen. Die Höhe der bereitgestellten budgetären Mittel und ganz allgemein der Zugang zu diesen günstigen Finanzierungen wird bestimmen, ob ein Teil des jetzt erwarteten Rückgangs in der Bewilligungstätigkeit abgedeckt werden kann.

Abschließend sollte noch auf die deutlich gestiegene Bevölkerungsdynamik im Jahr 2022 hingewiesen werden. Wenngleich ein wesentlicher Teil davon auf die Flüchtlingsbewegungen im Zuge des Ukraine-Krieges zurückzuführen ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren wieder höher ausfällt als in den früheren Jahren. Da die Bevölkerung der wichtigste Fundamentalindikator für die Wohnungsnachfrage darstellt, würde eine anhaltende Belebung des Bevölkerungswachstums mittel- und langfristig wieder höhere Baubewilligungszahlen mit sich bringen. Ob sich die hohe Bevölkerungsdynamik des Jahres 2022 fortsetzen wird, ist derzeit jedoch nicht absehbar.

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	17.800	- 200	- 1,2	54.100	+ 10.600	24,5	71.800	+ 10.400	17,0
2018	18.400	+ 600	3,4	41.400	- 12.700	- 23,5	59.700	- 12.100	- 16,8
2019	18.400	+ 0	- 0,0	51.300	+ 9.900	24,0	69.600	+ 9.900	16,6
2020	19.400	+ 1.000	5,5	44.200	- 7.100	- 13,8	63.600	- 6.100	- 8,7
2021	21.000	+ 1.700	8,7	39.100	- 5.100	- 11,6	60.100	- 3.400	- 5,4
2022	17.300	- 3.800	- 18,0	29.700	- 9.400	- 24,2	46.900	- 13.200	- 22,0
2023 ¹⁾	15.500	- 1.700	- 9,9	26.200	- 3.500	- 11,7	41.700	- 5.200	- 11,1
2024 ¹⁾	16.000	+ 500	3,2	25.300	- 900	- 3,5	41.300	- 400	- 1,0

Q: Statistik Austria (2023b), WIFO-Berechnungen. – Datenstand Mai 2023. – ¹⁾ Prognostizierte Werte. – Rundungsdifferenzen können auftreten.

Übersicht 2: Entwicklung der Baubewilligungsdaten inklusive jüngster Revisionen

	Datenstand		Jahr der Veröffentlichung								
	Erstver- öffent- lichung	März 2023	2016	2017	2018	2019	2020 ²⁾	2021	2022	2023	2023 vs.
			vs. 2015	vs. 2016	vs. 2017	vs. 2018	vs. 2019	vs. 2020	vs. 2021	vs. 2022	Erstver- öffent- lichung
Anzahl		Absolute Veränderung, Anzahl									
2014	47.819	50.011	- 75	2.242	- 514	412	- 142	131	138	0	2.192
2015	50.231	52.275		561	71	354	673	194	191	0	2.044
2016	53.808	61.380			4.167	1.901	128	1.029	347	0	7.572
2017	62.639	71.805				3.349	1.487	1.881	1.745	704	9.166
2018	54.817	59.718					1.340	3.258	- 361	664	4.901
2019	63.203	69.642						4.392	2.071	- 24	6.439
2020	62.200	63.581							151	1.230	1.381
2021	56.498	60.146								3.648	3.648
2022	46.922	46.922									0

Q: Statistik Austria (2023b), 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 einen bedeutenden Anteil des nationalen Vermögens dar. Für Privatpersonen bleibt der Wohnimmobilienerwerb typischerweise die größte Einzelanschaffung in ihrem Leben, und 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 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 (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).

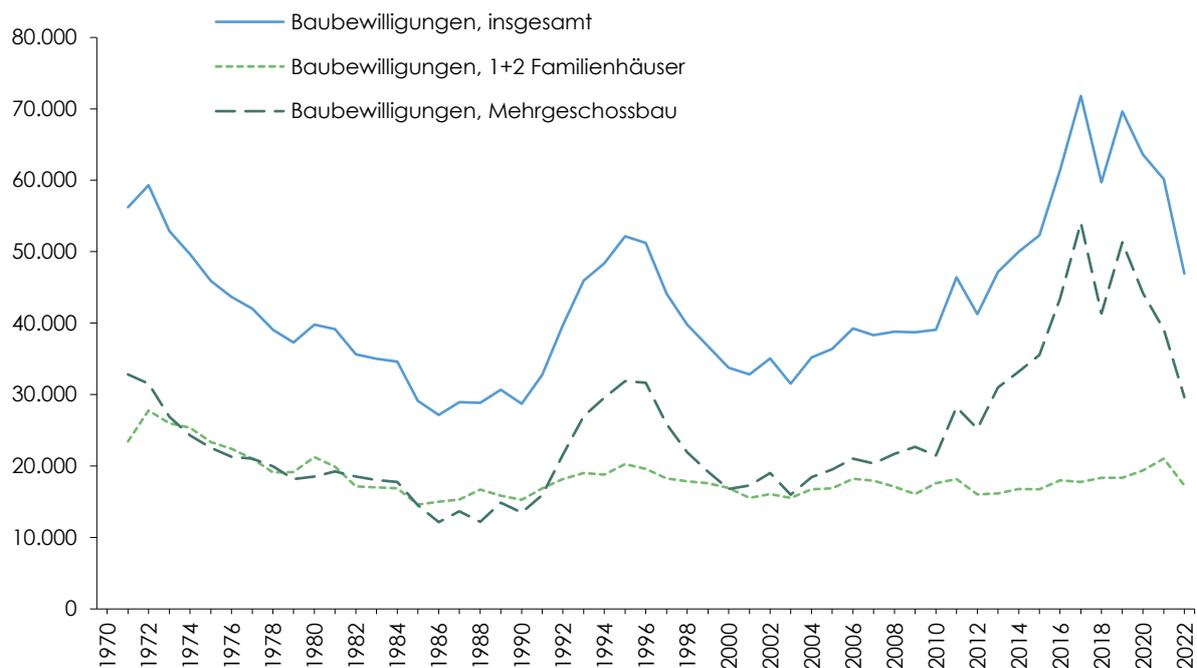
¹⁾ Siehe DiPasquale (1999)

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 Wohnbauentwicklung in Österreich von 1971 bis inklusive 2022.

Abbildung 1: Wohnbaubewilligungen in Österreich, 1970-2022

Anzahl



Q: Statistik Austria (2023b) und WIFO-Berechnungen.

Dabei sind mehrere Wohnbauzyklen in den letzten 50 Jahren zu erkennen. Die Jahre 1970 bis Mitte der 1980er Jahre waren von einer nachlassenden Wohnbautätigkeit geprägt. 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 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 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 eine zentrale Rolle. Die historisch hohen Niveaus markieren jedoch die Spitze des Wohnbaubooms der letzten Jahre, und seit 2020 unterliegen die Bewilligungszahlen einem deutlichen Abwärtstrend.

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 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 (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.

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

³⁾ Vgl. Vollmann (2009, 2021) und Dörr (2011).

3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen

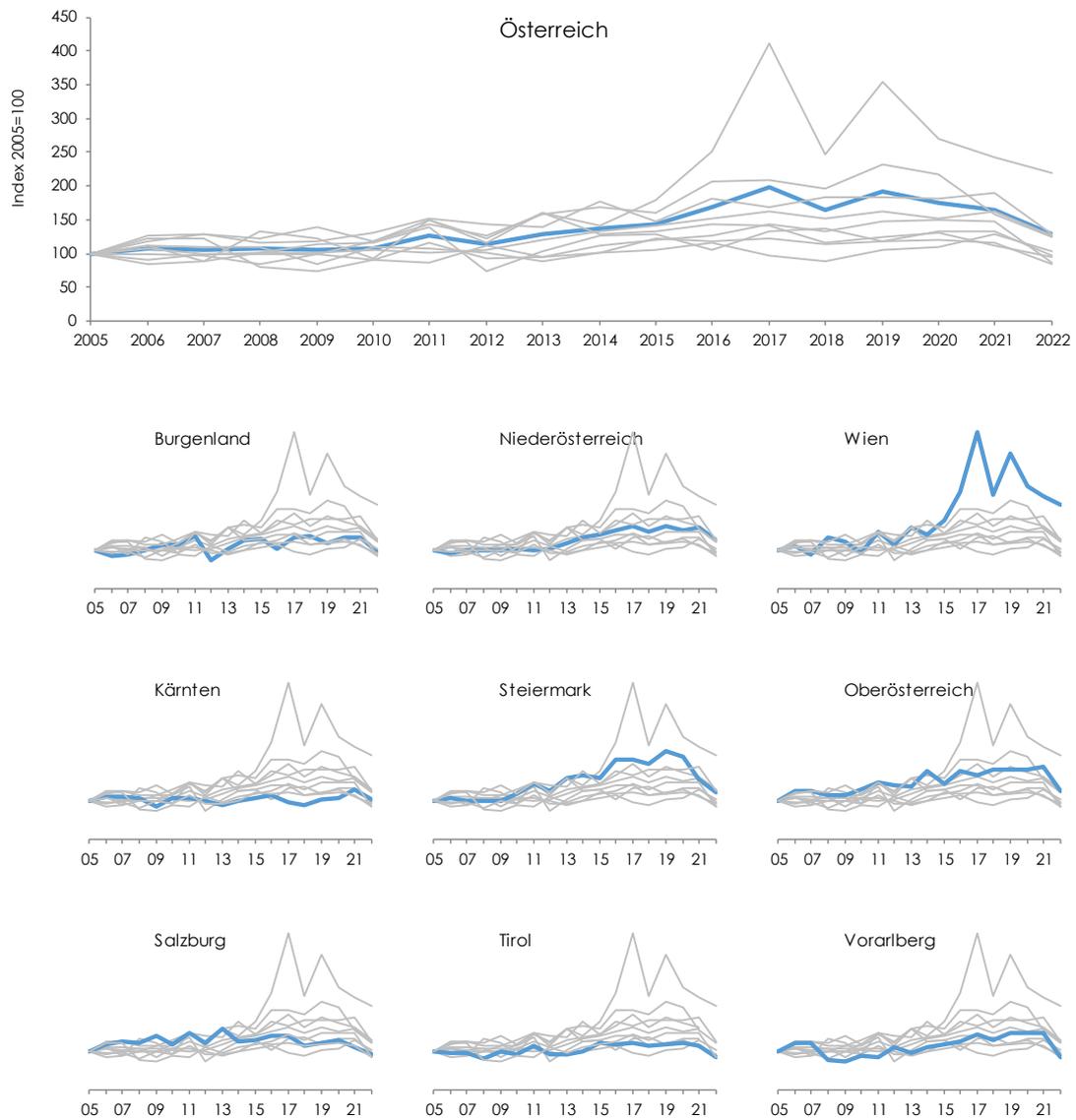
In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Entwicklungen in Bezug auf Baubewilligungen und ihre Determinanten auf regionaler Ebene dargestellt. Der vorliegende Teilabschnitt ist als komplementäre Betrachtung zu den nationalen Prognosen zu verstehen, der versucht die doch beträchtlichen Unterschiede 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 2022. Nach der COVID-19 Pandemie stehen die aktuellen Entwicklungen besonders im Zeichen hoher Inflationsraten, Baukostenssteigerungen und erschwerten Finanzierungsbedingungen. Im Unterschied zur COVID-19 Pandemie, welche vom Bauwesen und auch vom Wohnbau tendenziell „durchtaucht“ wurden, werden die konjunkturdämpfenden Effekte der aktuellen Rahmenbedingungen immer deutlicher. Im Anschluss an eine allgemeine Diskussion der regionalen Entwicklungsmuster wird danach separat auf die einzelnen Bundesländer eingegangen.

Baubewilligungen und Wohnbaurate

Nachdem es bereits in den Jahren 2020 und 2021 insgesamt zu einem Rückgang bei den Baubewilligungen gekommen war, verzeichnete das Jahr 2022 mit – 22,0% den bisher stärksten Einbruch. Anders als in den Vorjahren, als sich einzelne Bundesländer aufgrund einer Expansion im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser dem negativen Bundestrend entziehen konnten, verzeichneten im abgelaufenen Jahr alle Bundesländer massive Rückgänge. Abgesehen von Wien, welches bereits in den Vorjahren deutlich weniger Baubewilligungen verzeichnete und daher im Jahr 2022 mit – 9,5% den schwächsten relativen Rückgang verzeichnete, brach die Baubewilligungstätigkeit in allen anderen Bundesländern zumindest zweistellig ein. Besonders markant waren die Rückgänge 2022 in Vorarlberg (– 42,3%) sowie in Oberösterreich (– 32,1%), Tirol (– 28,0%), und im Burgenland (– 26,9%). Nur geringfügig unter dem nationalen Wert war die Entwicklung in Niederösterreich (– 21,7%), der Steiermark (– 21,1%), Kärnten (– 20,2%), und in Salzburg (– 16,3%). Im Vergleich zum Durchschnitt der Baubewilligungen in den letzten 5 Jahren (seit 2018) weist Kärnten mit – 4% die stabilste Entwicklung aus. Demgegenüber verzeichneten drei Bundesländer (Niederösterreich, Salzburg, und Wien) eine Entwicklung zwischen – 15% und – 20% ausweisen, drei Bundesländer (Burgenland, Oberösterreich und Tirol) zwischen – 20% und – 30%, und Vorarlberg und Steiermark sogar einen Rückgang von mehr als – 30%. Das heißt, unabhängig davon, wann die jeweiligen Bundesländer ihren Höchststand erreicht haben, war die Realisierung im Jahr 2022 deutlich schwächer. Damit hat der Wohnbauboom gemessen an den Baubewilligungen quer über alle Bundesländer ein Ende gekommen. Aufgrund der Verzögerung zwischen Baubewilligung und Fertigstellung war auch das Jahr 2022 noch von ausgesprochen hohen Fertigstellungsraten gekennzeichnet, was sich aber spätestens im Jahr 2023 abschwächen dürfte. Durch den Vorlaufcharakter der Baubewilligungen ist damit für die nächsten Jahre eine schwächere Wohnbauproduktion absehbar.

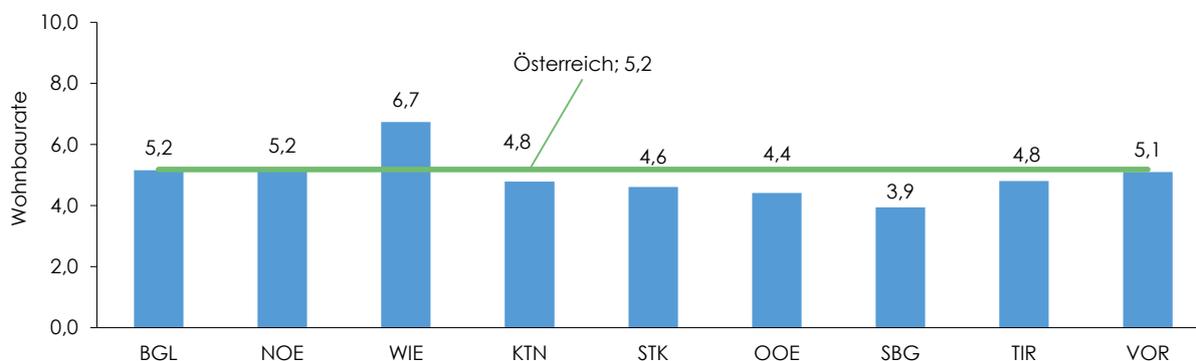
Hinzu kommt, dass der Einbruch im Jahr 2022 sowohl den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch den Mehrgeschoßbau in ähnlicher Weise erfasst hat. Die Zahl der Bewilligungen im Mehrgeschoßbereich sank im Jahr 2022 um 9.400 Einheiten auf nur mehr 29.700 Einheiten, was einem Minus von 24,2% entsprach. Der Rückgang bei den Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser fiel mit – 18,0% ähnlich hoch aus, und sank um 3.800 Einheiten auf 17.300 Einheiten. Auch im Jahr 2022 „normalisierte“ sich damit die Verteilung zwischen den beiden Segmenten und der Anteil des Mehrgeschoßbaus, der insbesondere in den Jahren 2015 bis 2020 rund 70% der Baubewilligungen ausmachte, lag zuletzt nur noch bei 63%. Vor allem das Jahr 2021 war in dieser Hinsicht eine Trendwende, da die Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser deutliche Zuwächse verzeichneten, während der Mehrgeschoßbau bereits um mehrere Tausend Einheiten rückläufig war. Die Abkoppelung vom Abwärtstrend wurde jedoch im Jahr 2022 beendet, und die Aussichten für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur wenig optimistischer als im Mehrgeschoßbau.

Abbildung 2: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich und den Bundesländern 2005-22



Q: Statistik Austria (2023b), WIFO-Darstellung.

Abbildung 3: Wohnbaurrate 2022 im Bundesländervergleich



Q: Statistik Austria (2023a, 2023b), WIFO-Darstellung. – Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner

Übersicht 3: Wohnbaurrate 2005 - 2022

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	8,2	7,2	6,9	13,3	4,6	7,9	6,0	6,0	7,2	8,9
2018	6,8	7,5	6,4	7,9	4,1	7,4	6,5	5,0	6,7	8,1
2019	7,8	6,4	6,8	11,3	4,9	8,7	6,4	5,3	6,9	9,0
2020	7,1	7,2	6,3	8,5	5,1	8,1	6,3	5,6	7,0	9,0
2021	6,7	7,1	6,8	7,6	6,0	5,9	6,6	4,8	6,7	8,9
2022	5,2	5,2	5,2	6,7	4,8	4,6	4,4	3,9	4,8	5,1

Q: Statistik Austria (2023a, 2023b), WIFO-Berechnungen.

Im Hinblick auf die Wohnbaurrate, d. h. die Bewilligungstätigkeit in Bezug auf die Bevölkerung, kam es wie in den beiden Vorjahren zu einer Nivellierung der Wohnbauaktivitäten zwischen den Bundesländern. Trotz eines sukzessiven Rückgangs in der Bewilligungstätigkeit in den letzten Jahren weist einzig Wien eine deutlich überdurchschnittliche Wohnbaurrate von 6,7 Bewilligungen je 1.000 Einwohnern aus. Vorarlberg, welches im Jahr 2021 mit 8,9 noch die höchste Wohnbaurrate aller Bundesländer auswies, lag im Jahr 2022 bereits leicht unter dem nationalen Durchschnitt. Auch das Burgenland und Niederösterreich weisen Werte in dieser Höhe aus. Besonders schwach ist die Bewilligungstätigkeit aktuell in Salzburg, mit 3,9 Einheiten pro 1.000 Einwohnern. Oberösterreich, Steiermark, Tirol, und Kärnten weisen mit Werten zwischen 4,4 und 4,8 Einheiten pro 1.000 Einwohnern zwar etwas höhere, aber dennoch unterdurch-

schnittliche Werte aus. Auffällig ist, dass die Bundesländer der Ostregion im Jahr 2022 die drei Bundesländer mit den höchsten Wohnbauraten waren, wogegen Westösterreich und der Süden doch deutlich schwächere Werte ausweisen.

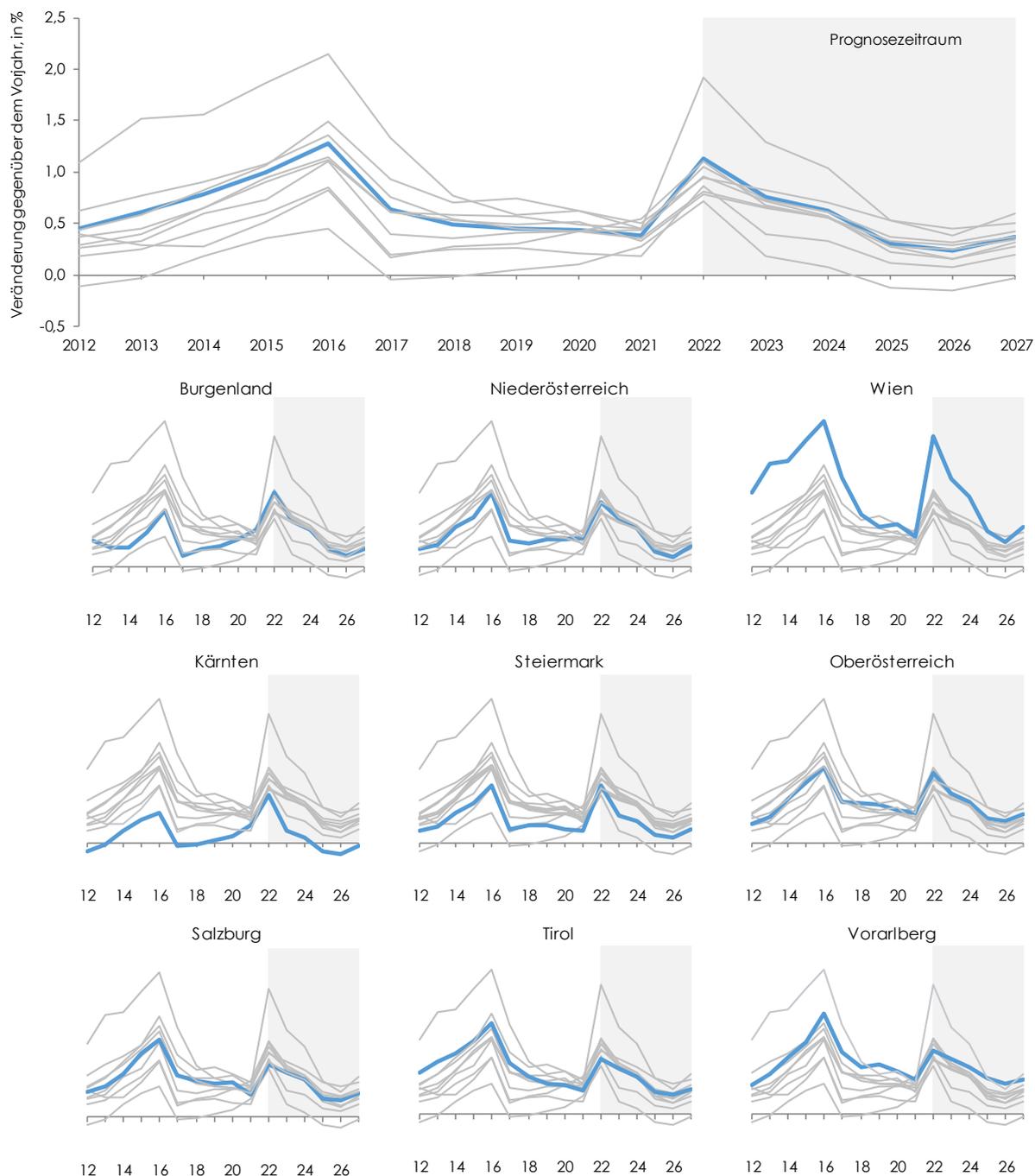
Bevölkerung und Haushalte

Von besonderer Bedeutung für den Wohnbau ist auf der Nachfrageseite die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Wenngleich es kurzfristig zwar Abweichungen zwischen Wohnbautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung geben kann, ist in einem funktionierenden Immobilienmarkt zu erwarten, dass eine Nachfragesteigerung mittel- und langfristig zu einer Steigerung im Wohnungsangebot führt. Auch regionale Unterschiede in der Wohnbautätigkeit hängen daher oft mit differierenden Bevölkerungsentwicklungen zusammen, wenngleich die Wohnbautätigkeit erst mit Verzögerung auf die Bevölkerungsentwicklungen reagiert.

Wie Abbildung 4 zeigt, war die Bevölkerungsentwicklung nach den starken Flüchtlingsbewegungen in den Jahren 2015 und 2016 über viele Jahre von einer abnehmenden Dynamik gekennzeichnet. Die nun seit mehreren Jahren rückläufige Baubewilligungstätigkeit korrespondiert mit dieser schwächeren Bevölkerungsentwicklung. Dieses Bild hat sich durch den Kriege in der Ukraine zuletzt wieder stark gewandelt, und Österreichs Bevölkerung wuchs im Jahr 2022 um rund 101.000 Personen bzw. 1,1% im Vergleich zum Vorjahr. Je nachdem wie nachhaltig das starke Bevölkerungswachstum im Jahr 2022 war – beispielsweise stellt sich die Frage, inwiefern geflüchtete Personen aus der Ukraine längerfristig in Österreich bleiben werden – könnte dieser Impuls in den kommenden Jahren eine stärkere Bewilligungstätigkeit auslösen. Aus aktueller Perspektive überwiegen jedoch die Unsicherheiten, nicht zuletzt hängt vieles vom Kriegsverlauf ab, und geht daher nicht direkt in die Prognose ein. Ungeachtet des starken Zuwachses im Jahr 2022, gehen die Fortschreibungen der Bevölkerungsprognosen von Statistik Austria nämlich nicht davon aus, dass die hohe Dynamik in den kommenden Jahren anhält, sondern wieder zurück geht. In diesem Abschnitt soll aber dennoch die regionale Komponente der Belebung des Bevölkerungswachstums diskutiert werden, um darzulegen, wo die mögliche Zusatznachfrage auftreten könnte.

Mit 1,91 % Bevölkerungswachstum entfiel ein wesentlicher Anteil des Wachstums auf Wien, wo im Jahresdurchschnitt 2022 knapp 37.000 Personen mehr als noch im Vorjahr lebten. Die nächsthöchsten Steigerungen gab es mit 1,10% und 1,05% im Burgenland (3.300 Personen) und in Oberösterreich (15.700 Personen). Dahinter folgen Niederösterreich (0,96% bzw. 16.300 Personen), Vorarlberg (0,94% bzw. 3.800 Personen), Steiermark (0,86% bzw. 10.700 Personen), Tirol (0,81% bzw. 6.200 Personen), Salzburg (0,79% bzw. 4.400 Personen) sowie Kärnten (0,71% bzw. 4.000 Personen). Allen Bundesländern ist gemein, dass das Wachstum im Jahr 2022 markant höher war als im Jahr 2021, in einigen Fällen sogar eine Vervielfachung des Wachstums in den Vorjahren.

Abbildung 4: Regionale Entwicklung der Bevölkerung im Jahresmittel 2012 bis 2027



Q: Statistik Austria (2022), WIFO-Berechnungen. – 2012 bis 2022: Bevölkerung im Jahresdurchschnitt – 2023 bis 2027: WIFO-Fortschreibung mit Stat.AT Bevölkerungsprognose im Jahresdurchschnitt.

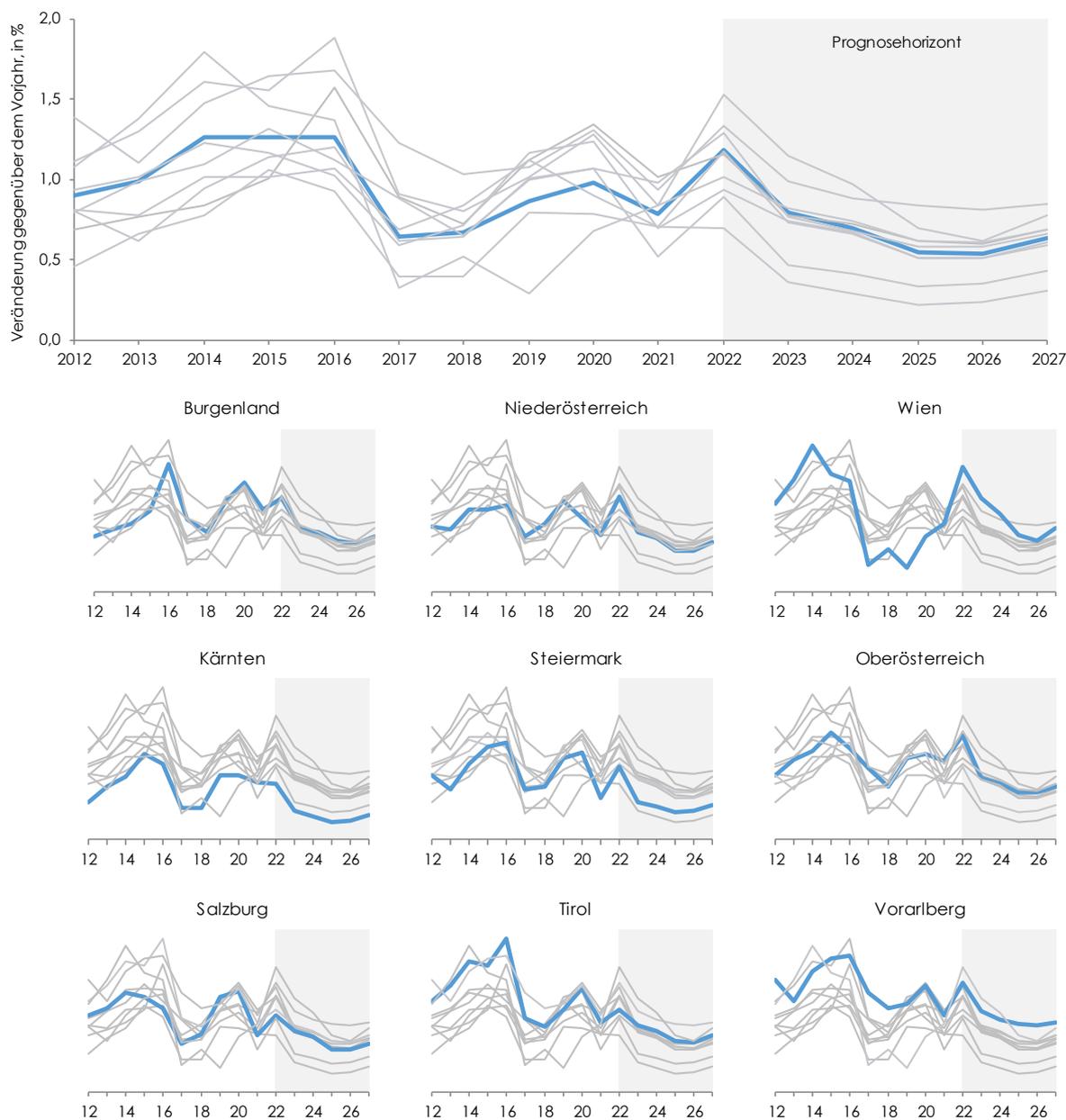
Neben der Bevölkerung ist für die Nachfrage nach Wohnraum die Entwicklung der Zahl der Haushalte ebenfalls eine zentrale Größe. Die Haushaltsentwicklung ist dabei weiterhin geprägt vom langfristigen Trend einer rückläufigen Haushaltsgröße (Stichwort Alterung und Single-Haushalte), was sich am deutlichsten in einer steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten und einer rückläufigen Haushaltsgröße widerspiegelt. Der Anteil von Einpersonenhaushalten lag im Jahr 2022 im nationalen Durchschnitt bei 38% und folgt dabei weiterhin, wenn auch etwas schwächer als in früheren Dekaden einem Aufwärtstrend. Auf der Ebene der Bundesländer gibt es zwar einzelne jährliche Abwärts- oder Seitwärtsbewegungen, aber die zugrunde liegende langfristige Zunahme des Anteils der Einpersonenhaushalte (bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße) ist ungebrochen. Einzige Ausnahme stellt Wien dar, wo es Mitte der 2015er Jahre einen Rückgang bei den Einpersonenhaushalten und eine Zunahme in der Haushaltsgröße gab. In den Jahren nach 2020 sinkt aber auch in Wien die Haushaltsgröße wieder leicht.

Durch die langfristig sinkende Haushaltsgröße liegt das Haushaltswachstum zumeist auch in schwach wachsenden Bundesländern über dem Bevölkerungswachstum. Umgekehrt ist das Haushaltswachstum in stark wachsenden Bundesländern zumeist etwas geringer als jenes der Bevölkerung. Im Jahr 2022 lag das nationale Haushaltswachstum von 1,18% sehr nahe am Bevölkerungswachstum von 1,10%. Und auch auf Ebene der Bundesländer gab es im Jahr 2022 nur wenige Abweichungen. So wurde das größte Haushaltswachstum mit 1,53% in Wien verzeichnet, gefolgt von Vorarlberg (1,33%), Oberösterreich (1,29%), Niederösterreich (1,17%), Burgenland (1,16%) und Tirol (1,01%). Ein Wachstum unter 1% gab es im Jahr 2022 in Salzburg (0,93%), Steiermark (0,90%), sowie in Kärnten (0,70%). Nicht nur das Ranking der Bundesländer bei der Haushaltsentwicklung war ähnlich wie bei der Bevölkerungsentwicklung, sondern im abgelaufenen Jahr waren – abgesehen von Wien – auch recht ähnliche Wachstumsraten von Bevölkerung- und Haushalten zu beobachten.

Die Prognose von Statistik Austria zur Haushaltsentwicklung⁴⁾ erwartet jedoch analog zur Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren einen deutlichen Rückgang, was jedoch aufgrund der hohen Unsicherheit in puncto Migrations- und Flüchtlingsbewegungen wenig gesichert erscheint.

⁴⁾ Dabei handelt es sich um die Fortschreibung der Haushaltsprognose vom Jänner 2023 (inkl. Datenupdate vom April 2023).

Abbildung 5: Regionale Entwicklung der Haushalte 2012 bis 2027



Q: Statistik Austria (2023e, 2023f), 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 war die Entwicklung im Jahr 2022 deutlich positiv (Abbildung 6), wo die reale Bruttowertschöpfung mit 4,9% noch etwas stärker ausfiel als im Jahr zuvor (4,0%). Hintergrund der stärkeren Expansion 2022 war einerseits der

komplette Wegfall der COVID-19-Maßnahmen, welche zumindest teilweise noch für Einbußen im Jahr 2021 gesorgt hatten. Auf Ebene der Bundesländer profitieren im Jahr 2022 tendenziell Bundesländer mit einem höheren (Winter-)Tourismusanteil, wogegen in Südösterreich zwar hohe, aber etwas schwächere Zuwächse als im Jahr 2021 zu verzeichnen waren. Uneinheitlich war im abgelaufenen Jahr die Entwicklung in der Ostregion, mit einer Wachstumssteigerung im Burgenland, und etwas schwächer auch in Wien. Niederrösterreich hat dagegen bereits wieder leicht an Wachstumsdynamik verloren. Insgesamt war das Wachstum der realen Bruttowertschöpfung im Jahr dennoch in allen Bundesländern über dem Durchschnitt der letzten Jahre.

Abbildung 6: Reale Bruttowertschöpfung (BWS) in den Jahren 2021 und 2022
Ohne Land- und Forstwirtschaft, Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Statistik Austria (2023c), WIFO-Berechnungen. – Vorläufige Daten gemäß WIFO-Regionalrechnung.

Die starke wirtschaftliche Erholung nach der Corona-Pandemie spiegelt sich auch in der Entwicklung der Einkommen wider. Die nun vorliegenden Daten bis zum Jahr 2021 (Übersicht 4) zeigen, dass nach dem Einkommensverlust im Jahr 2020 es zu einer deutlichen Gegenbewegung im Jahr 2021 stattfand. Die Einkommen wuchsen in Summe um 4,1%, und auch die Wachstumsraten in den Bundesländern weisen allesamt zumindest Steigerungen über 3% aus. Deutlich höhere Zuwächse gab es im Burgenland (+4,8%), Oberösterreich (+4,6%), sowie Kärnten (+4,5%) Niederösterreich (+4,4%) und Steiermark (+4,3%). Weniger dynamisch war das Einkommenswachstum im Jahr 2021 in den westlichen Bundesländern und in Wien, wobei hier für 2022 eine gewisse Kompensation durch den bereits angesprochenen Wegfall der COVID-19 Beschränkungen erwartet werden darf.

Für das Jahr 2022 kommt hinzu, dass die realen Einkommen aufgrund der hohen Inflation deutlich schwächer wachsen, als dies es die nominalen Tariflohnadjustierungen erscheinen lassen. Im Jahresvergleich ist zudem zu sehen, dass die Tariflöhne immer erst mit Verzögerung auf die Inflation reagieren, wodurch im Jahr 2022 die Reallöhne deutlich negativ waren. Dieser Reallohnverlust sollte zwar sukzessive durch die Tariflohnadjustierungen wettgemacht werden, dies wird jedoch mindestens bis zum Jahr 2024 dauern. Die für das Jahr 2022 anstehenden Ein-

kommenssteigerungen müssen daher immer vor dem Hintergrund der hohen Inflation gesehen werden.

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

	Einkommenswachstum				Niveau	
	Insgesamt		Pro-Kopf		Pro-Kopf	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %				In €	
Österreich	-2,0	4,1	-2,5	3,8	23.500	24.400
Burgenland	-1,3	4,8	-1,6	4,1	24.400	25.400
Niederösterreich	-1,5	4,4	-2,0	4,1	24.600	25.600
Wien	-2,0	3,8	-2,7	3,2	22.000	22.700
Kärnten	-2,2	4,5	-2,1	4,3	23.000	24.000
Steiermark	-2,1	4,3	-2,5	4,3	23.400	24.400
Oberösterreich	-2,1	4,6	-2,9	4,2	23.800	24.800
Salzburg	-2,5	3,2	-2,8	2,5	24.000	24.600
Tirol	-2,2	3,4	-2,5	3,0	23.300	24.000
Vorarlberg	-1,9	3,6	-2,4	2,8	24.700	25.400

Q: Statistik Austria (2023g), WIFO-Berechnungen.

In Bezug auf die Pro-Kopf Löhne gab es im Jahr 2021 einen allgemeinen Anstieg von 23.500 € auf 24.400 €, sowie gewisse regionalen Verschiebungen aufgrund der differenzierten Entwicklung. Die Pro-Kopf Einkommen waren in Niederösterreich mit 25.600 € am höchsten, gefolgt vom Burgenland und Vorarlberg mit jeweils 25.400 €. Zwischen 24.000 € und 25.000 € bewegen sich Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Kärnten und Tirol. Deutlich darunter liegen nur die pro-Kopf Einkommen in Wien, mit 22.700 €.

Baukonjunktur, Wohnbauförderung und Wohnbaufinanzierung

Die Bauwirtschaft konnte die COVID-19 Pandemie weitestgehend durchtauchen, und verzeichnete sowohl in den Jahren 2021 als auch 2022 deutliche Zuwächse. Im Vergleich zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung war der Einbruch im Jahr 2020 als auch der Erholungseffekt in den Folgejahren schwächer ausgeprägt.

Die vorläufigen Daten zur realen Bruttowertschöpfung im Jahr 2022 zeigen trotz einer schwächeren Baukonjunktur gemessen an den Bauinvestitionen weiterhin deutliche Wachstumsraten (Statistik Austria, 2023c). Hintergrund dieser scheinbar widersprüchlichen Entwicklung sind die anhaltend hohen Baupreise und die gleichzeitig rückläufigen Baukosten. Der sprunghafte Anstieg der Baukosten im Frühjahr 2022 war nicht nachhaltig, und so gab es spätestens in der zweiten Jahreshälfte eine rückläufige Entwicklung beim Baukostenindex. Das Auseinanderklaffen von Baupreisen und Baukosten führt dazu, dass in den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen die reale Bruttowertschöpfung im Bauwesen auch im Jahr 2022 deutlich positiv blieb.

Aus regionaler Perspektive gab es besonders in Kärnten (+3,4%), Niederösterreich (+2,9%), Vorarlberg (+2,9%) sowie in Salzburg (+2,3%) und im Burgenland (+2,2%) überdurchschnittlich hohe Zuwächse. Knapp über dem nationalen Schnitt von 1,5% lag auch die Steiermark mit 1,8%, deutlich schwächer war die Entwicklung in Tirol (0,0%), Oberösterreich (0,1%) sowie in Wien (0,3%).

Übersicht 5: Bruttowertschöpfung und Wohnbauförderung

	Bruttowertschöpfung, real				Wohnbauförderung				
	Insgesamt		Bauwesen		RA	VA	VA	VA '22 vs	VA '23 vs
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2023	RA '21	VA '22
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %				In Millionen €			Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %	
Österreich	4,0	4,9	2,6	1,5	2.111	2.634	2.304	24,8	-12,5
Burgenland	3,1	4,8	0,5	2,2	102	93	92	-8,6	-1,4
Niederösterreich	4,9	4,3	4,1	2,9	381	340	336	-10,7	-1,2
Wien	3,9	4,4	1,8	0,3	403	770	452	91,3	-41,3
Kärnten	6,7	5,8	2,9	3,4	166	185	185	11,8	0,0
Steiermark	4,0	3,4	4,4	1,8	321	337	303	4,9	-9,9
Oberösterreich	5,6	4,8	5,4	0,1	289	303	314	4,9	3,5
Salzburg	2,8	7,4	-0,3	2,3	106	152	163	43,5	7,8
Tirol	-0,7	7,2	-1,8	0,0	227	303	303	33,7	0,0
Vorarlberg	3,5	4,4	-0,9	2,9	117	151	155	29,2	2,5

Q: Statistik Austria (2023c), BMF-Länderberichte (2022), Bundesländer (2023). – Konjunkturindikatoren nach ESVG 2010.

Bei der Wohnbauförderung zeigen die vorläufigen Budgetdaten eine deutliche Belebung im Jahr 2022, die laut Landesvoranschlägen (Bundesländer, 2023) die jedoch bereits im Jahr 2023 wieder teilweise abebbt. Der Umstand, dass die Voranschläge tendenziell höhere Werte auswiesen als dann tatsächlich beansprucht wurden, ist ein Muster der letzten Jahre, das jedoch im Jahr 2023 vermutlich durchbrochen wird. Aufgrund der geänderten Zinspolitik der EZB haben sich die Finanzierungskosten in Österreich bereits massiv erhöht, und werden sich auf Sicht weiter erhöhen. Vor diesem Hintergrund wird die Wohnbauförderung wieder an Gewicht gewinnen, besonders in der Form von niedrig verzinsten Darlehen. Dadurch ist es auch möglich, dass die in den Voranschlägen erwarteten Ausgaben im Jahr 2023 in Realität übertroffen werden. Auch für 2024 ist grundsätzlich mit einer stabilen Entwicklung oder einem Aufwärtstrend in der Wohnbauförderung zu rechnen, wenn die Bundesländer die Wohnbautätigkeit wieder stärker finanziell unterstützen als in den letzten Jahren. Ob diese nominellen Ausweitungen stärker ausfallen als die Inflation bzw. die Baukosten – sprich ob die Wohnbauförderausgaben real erhöht werden – hängt stark von der Ausgestaltung der Länderbudgets ab. Insgesamt ist eine Trendumkehr zu den nominellen Rückgängen der letzten Jahre zu erwarten.

3.1 Burgenland

Im Jahr 2022 wurden im Burgenland rund 1.550 Wohnungen in neuen Wohngebäuden bewilligt (Statistik Austria, 2023b). Dies entspricht einem Rückgang von knapp 27% gegenüber dem Vorjahr und damit einem etwas stärkeren Minus als im gesamtösterreichischen Durchschnitt (-22%). Die Wohnbaurate – Zahl der Baubewilligungen je 1.000 Einwohner - sank in Folge auf 5,2 und lag exakt im Österreichmittel. Besonders stark rückläufig waren die Baubewilligungen im Bereich des Mehrgeschoßbaus (-52%). Im Jahr 2022 wurden nur knapp 300 Wohnungen in Mehrgeschoßbauten im Burgenland bewilligt. Der Rückgang der Ein- und Zweifamilienhäuser fiel mit einer Rate von -16% deutlich geringer aus. Der Anteil erhöhte sich somit auf 81% der gesamten bewilligten Wohneinheiten im Burgenland (Österreich: 37%).

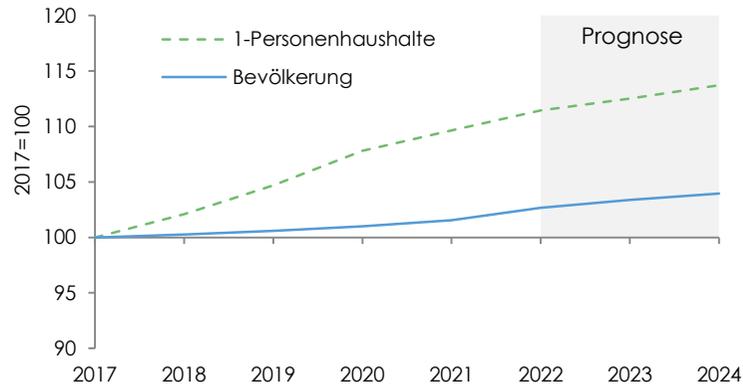
Die Bevölkerung, als wesentlicher Einflussfaktor der Wohnungsnachfrage, wuchs im Burgenland in der Periode 2017-2022 um 0,53% p.a. und lag leicht unter der gesamtösterreichischen Entwicklung von 0,58%. Im Jahr 2022 lebten im Burgenland rund 300.000 EinwohnerInnen. Die Prognosen von Statistik Austria gehen davon aus, dass in der aktuellen Fünfjahresperiode 2022-2027 sich der jährliche Bevölkerungsanstieg auf 0,39% deutlich abschwächen dürfte. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 5.900 Personen im Jahr 2027 gegenüber 2022. Die Bevölkerung im Burgenland dürfte insgesamt weniger stark wachsen als im Österreichmittel, wobei die Entwicklung ebenfalls abflacht (+0,39%). Hinsichtlich der Altersverteilung sinkt der Anteil der Gruppe der 25- bis 44-Jährigen bis 2027 auf 22,1%, den niedrigsten Wert im Bundesländervergleich. Demgegenüber wird die Gruppe der über 65-Jährigen mit einem Anteil von 26% an der Gesamtbevölkerung den größten Anteil im Bundesländervergleich einnehmen.

Das Burgenland zählt neben Niederösterreich zu den wenigen Bundesländern, die im Zeitraum 2017-2022 ein stärkeres Haushaltswachstum aufweisen als in der Fünfjahresperiode zuvor. Im Durchschnitt betrug dieses 1,08% (2017-2022) und liegt damit über dem Österreichmittel von 0,9%. Im Burgenland gab es im Jahr 2022 rund 130.600 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltgröße lag bei 2,3 Personen. Das Haushaltswachstum dürfte sich in der Periode 2022-2027 auf 0,68% p.a. abschwächen. Insgesamt gehen die Prognosen der Statistik Austria von einem kumulierten Haushaltswachstum von rund 4.500 Personen im Jahr 2027 gegenüber 2022 aus. Die Einpersonenhaushalte werden in diesem Zeitraum um insgesamt 6,6% zunehmen.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf betrug im Burgenland im Jahr 2021 rund 25.400 € und stieg damit um 4,1% gegenüber 2020. Das Wachstum 2016-2021 belief sich insgesamt auf rund 12,4% und war damit das höchste aller neun Bundesländer. Dies bedeutet eine deutliche Verbesserung der Einkommenssituation.

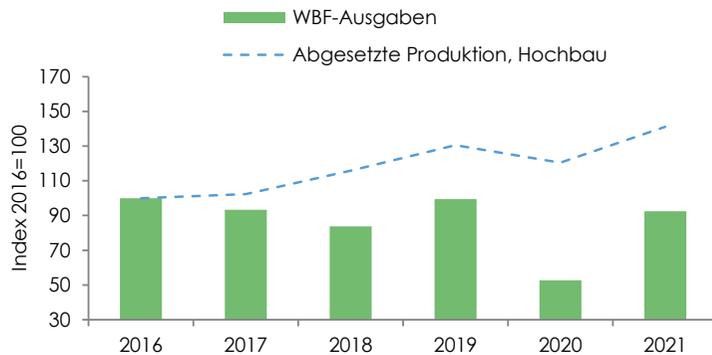
Die reale Bruttowertschöpfung wuchs im Burgenland im Jahr 2022 um 4,8% gegenüber dem Vorjahr; im Bauwesen fiel das Wachstum mit 2,2% geringer aus. Die abgesetzte Produktion stieg im Jahr 2022 nominell um 10,0% gegenüber dem Vorjahr, was insbesondere auf die hohe Preisdynamik zurückzuführen ist. Die Wohnbauförderungsausgaben im Jahr 2021 stiegen lt. IIBW (2023) im Jahr 2021 auf 58 Mio. € (+75,7%) und konnten damit die Verluste aus dem Vorjahr mehr als ausgleichen.

Abbildung 7: Demographische Entwicklung Burgenland 2017-2024



Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 8: Wohnbauförderungszusicherungen, -ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2016-2021



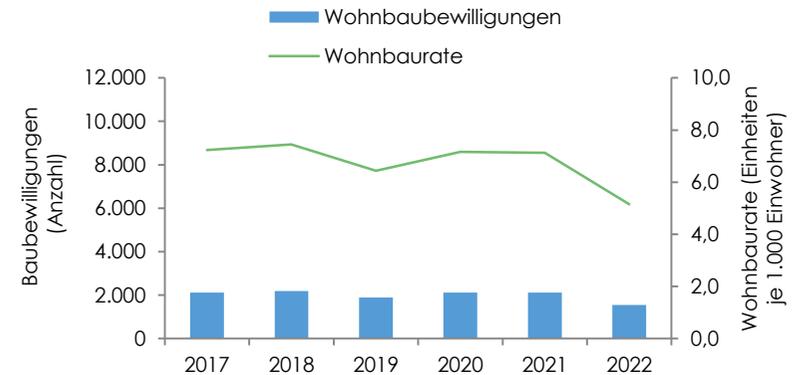
Q: Statistik Austria, BMF, WIFO. – WBF-Ausgaben 2021: IIBW (2022).

Übersicht 6: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Burgenland 2017 und 2022

	2017	2022	Ø Veränderung 2022 vs. '17 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	292	300	0,5
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	70	69	-0,3
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	38	43	2,2
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	85	88	0,6
Baubewilligungen (Anzahl)	2.113	1.547	-6,0
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,2	5,2	

Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 9: Baubewilligungen und Wohnbaurate Burgenland 2017-2022



Q: Statistik Austria, WIFO.

3.2 Niederösterreich

Die Zahl der bewilligten Wohnungen sank in Niederösterreich auf 8.963 Einheiten im Jahr 2022. Der Rückgang von rund 22% entspricht dem österreichischen Trend. Im Mehrgeschoßbau ging die Zahl der bewilligten Wohnungen auf 4.217 Einheiten zurück, was einem Minus von knapp 25% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern war der Rückgang mit 19% etwas geringer. Insgesamt wurden 4.746 Einheiten verzeichnet. Diese hatten im Jahr 2022 einen Anteil von 53% an den gesamten Baubewilligungen, dem zweithöchsten Wert im Bundesländervergleich. Die Wohnbauquote sank auf 5,2.

In Niederösterreich wuchs die Bevölkerung im Zeitraum 2017-2022 um 0,52% pro Jahr. Im Jahr 2022 lag der Bevölkerungsstand bei rund 1.711.340 Personen. Die aktuelle Prognose für die Periode 2022-2027 geht von einem weiteren Bevölkerungsanstieg im abgeschwächten Ausmaß von jährlich 0,40% aus. Ende 2027 werden den Berechnungen zufolge rund 34.380 Personen mehr erwartet als 2022. Stärkere Zuwächse sind in der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren zu erwarten. Ihr Anteil wird bis 2027 auf 22,7% der Gesamtbevölkerung steigen. Demgegenüber wird eine Abnahme, der für die Haushaltsbildung relevanten Bevölkerungsgruppe, der 25 bis 44-Jährigen auf 24,3% prognostiziert.

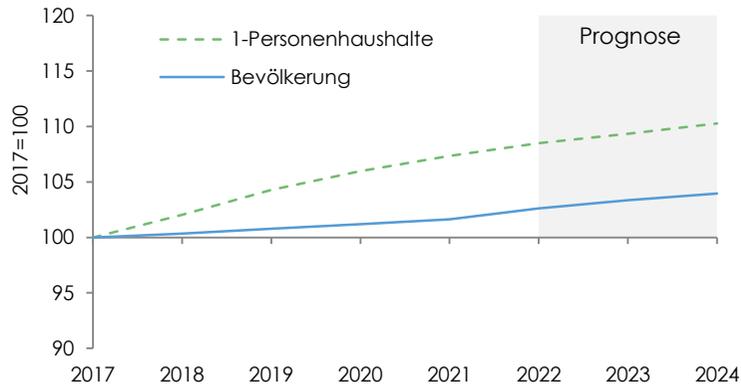
Die Entwicklung der Haushalte war im Zeitraum 2017-2022, mit einem jährlichen Wachstum von 0,95% dynamisch und lag damit leicht über dem österreichischen Durchschnitt. Insgesamt gab es im Jahr 2022 rund 751.000 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,3 Personen. Die Prognose von Statistik Austria geht in der Periode 2022-2027 von einer Abflachung des durchschnittlichen Haushaltswachstums auf 0,61% pro Jahr aus. Dies entspricht einem kumulierten Wachstum von rund 23.000 Haushalten in diesem Zeitraum. Die Zahl der Einpersonenhaushalte dürfte im Jahr 2027 gegenüber 2022 um 5,2% auf insgesamt 275.198 steigen.

Das verfügbare Einkommen pro Kopf privater Haushalte lag in Niederösterreich im Jahr 2021 bei rund 25.600 € (+4,1%). Das mittelfristige kumulierte Wachstum über die zuletzt verfügbare Fünfjahresperiode 2016-2021 betrug 9,9%. Damit lagen sowohl die Einkommenssteigerungen als auch die Höhe im österreichischen Mittelfeld.

Die reale gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung stieg in Niederösterreich im Jahr 2022 um 4,3% gegenüber dem Vorjahr. Im Bauwesen wurde laut den vorläufigen Ergebnissen der WIFO-Regionalrechnung ein Wachstum von 2,9% erzielt. Vor allem der Hochbau entwickelte sich günstig. In diesem Segment kam es im Jahr 2022 zu nominellen Produktionssteigerungen von 18,2%.

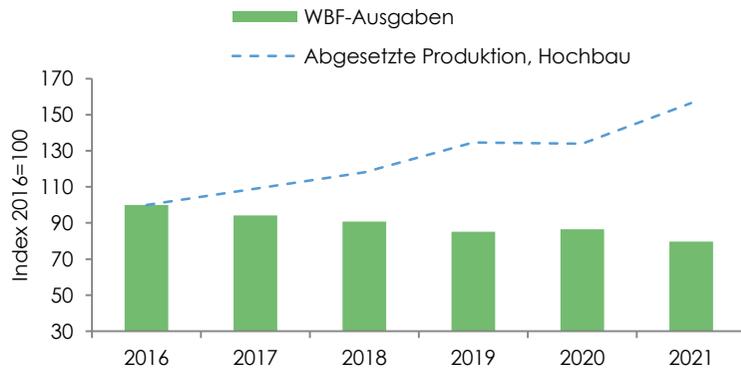
Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderung betrugen in Niederösterreich im Jahr 2021 rund 346 Mio. € (IIBW, 2022) was einem Rückgang von 7,9% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Abbildung 10: Demographische Entwicklung
Niederösterreich 2017-2024



Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 11: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2016-2021



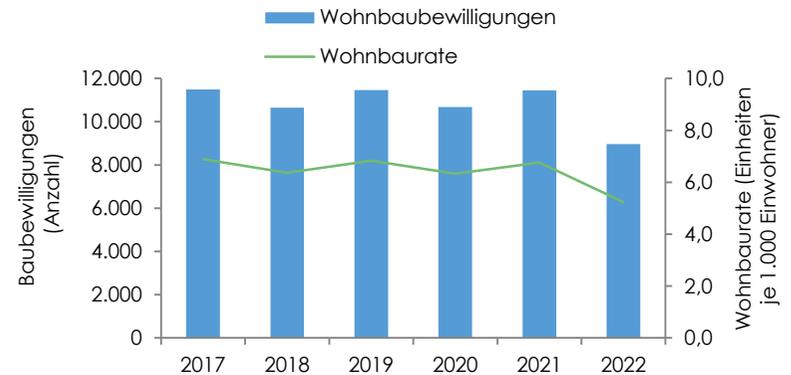
Q: Statistik Austria, BMF, WIFO. – WBF-Ausgaben 2021: IIBW (2022).

Übersicht 7: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Niederösterreich 2017 und 2022

	2017	2022	Ø Veränderung 2022 vs. '17 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.668	1.711	0,5
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	409	418	0,4
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	241	262	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	475	489	0,6
Baubewilligungen (Anzahl)	11.493	8.963	- 4,9
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,9	5,2	

Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 12: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Niederösterreich 2017-2022



Q: Statistik Austria, WIFO.

3.3 Wien

Im Jahr 2022 wurden in Wien 13.218 Wohnungen in neuen Wohngebäuden bewilligt, knapp 10% weniger als im Vorjahr. Die Wohnbaurate lag bei 6,7 und trotz des kontinuierlichen Rückgangs seit 2019 deutlich über dem Österreichschnitt von 5,2. Die Wohnbaubewilligungstätigkeit in Wien wird maßgeblich von der Entwicklung im Mehrgeschoßbau bestimmt, aus dem mehr als 90% der Baubewilligungen stammen. In diesem Segment gab es im Jahr 2022 einen Rückgang von rund 12% gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 12.093 Einheiten. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, der für die Wohnraumversorgung in der Bundeshauptstadt von untergeordneter Bedeutung ist, stiegen die Baubewilligungen um 32% auf insgesamt 1.125 Einheiten. Nach Jahren starker Zuwanderung Mitte der 2010er Jahre schwächt sich das Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2017-2022 im Vergleich zur letzten Fünfjahresperiode (2012-2017) deutlich ab. Mit einem jährlichen Zuwachs von 0,87% bleibt er aber im Bundesländervergleich sehr hoch. Im Jahr 2022 betrug der Bevölkerungsstand in der Bundeshauptstadt rund 1.960.655 Personen. Für den aktuellen Zeitraum 2022-2027 zeichnet sich nur eine marginale Abschwächung des Bevölkerungswachstum ab. Statistik Austria geht von einem jährlichen Anstieg von 0,77% aus. Dies entspricht einer absoluten Zunahme im Jahr 2027 um 76.420 Personen im Vergleich zum Jahr 2022. Der Anteil der Personen im Alter von 25 bis 44 Jahren dürfte mit 31,5% relativ konstant bleiben und stellt nach wie vor den höchsten Anteil in dieser für den Wohnbau relevanten Altersgruppe dar. Der Bevölkerungsanteil der Personen 65-Jährigen und Älteren dürfte im Jahr 2027 bei rund 17,2% liegen.

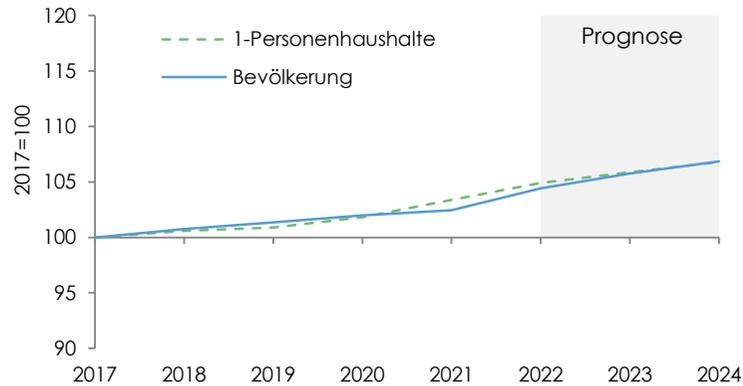
Im Vergleich zum Bevölkerungswachstum fiel die Haushaltsentwicklung in der Fünfjahresperiode 2017-2022 mit einem Plus von 0,77% pro Jahr etwas moderater aus. Insgesamt gab es im Bundesland Wien im Jahr 2022 rund 940.200 Haushalte, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,0 die geringste im Bundesländervergleich ist. Die Prognose von Statistik Austria geht von einem stärkeren Haushaltswachstum von 0,84% pro Jahr im Zeitraum 2022-2027 aus, was einem kumulierten Zuwachs von rund 40.300 Haushalten entspricht. Die Zahl der Einpersonenhaushalte dürfte im Jahr 2027 rund 441.290 betragen und damit um 5,0% höher als 2022.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf lag in Wien im Jahr 2021 bei 22.700 € (+3,2%) und ist damit österreichweit am niedrigsten. Eine Annäherung an die anderen Bundesländer findet nicht statt, da auch das mittelfristige Wachstum im Zeitraum 2016-2021 kumuliert mit einem Plus von 7,1% das niedrigste aller neun Bundesländer war.

Die reale Bruttowertschöpfung in der Gesamtwirtschaft des Bundeslandes Wien stieg im Jahr 2022 um 4,4% gegenüber dem Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung im Bauwesen stagnierte laut WIFO-Regionalrechnung nahezu (+0,3%). Die abgesetzte Produktion im Wiener Hochbau konnte im Jahr 2021 nominell um 12,0% gesteigert werden, was größtenteils auf Preiseffekte zurückzuführen ist.

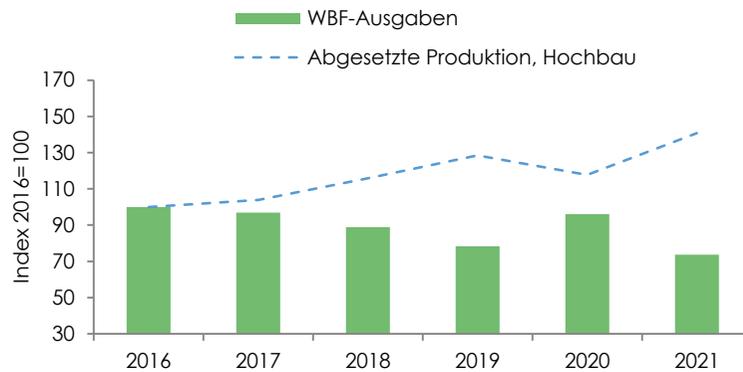
Die öffentliche Wohnbauförderung betrug im Jahr 2021 rund 376 Mio. € (IIBW, 2023) und fällt, nach einer Ausweitung im Jahr 2020, wieder unter das Niveau von 2019.

Abbildung 13: Demographische Entwicklung Wien 2017-2024



Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 14: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2016-2021



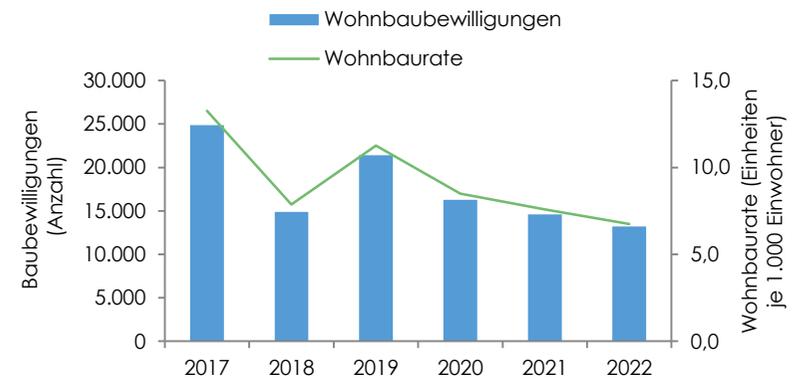
Q: Statistik Austria, BMF, WIFO. – WBF-Ausgaben 2021: IIBW (2022).

Übersicht 8: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Wien 2017 und 2022

	2017	2022	Ø Veränderung 2022 vs. '17 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.878	1.961	0,9
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	582	617	1,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	401	420	1,0
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	504	520	0,6
Baubewilligungen (Anzahl)	24.885	13.218	- 11,9
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	13,3	6,7	

Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 15: Baubewilligungen und Wohnbauraten Wien 2017-2022



Q: Statistik Austria, WIFO.

3.4 Kärnten

Im Bundesland Kärnten wurden im Jahr 2022 rund 2.710 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden bewilligt, um ein Fünftel weniger als im Vorjahr. Die Wohnbaurate sank von 6,0 (2021) auf 4,8 im Jahr 2022 und liegt damit leicht unter dem österreichischen Durchschnitt. Besonders stark gingen die Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau zurück. Die 1.352 bewilligten Wohneinheiten in diesem Bereich bedeuten einen Rückgang von 27% gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser sank ebenfalls, wenn auch mit einem Minus von 12,1% etwas weniger stark. Mit 1.360 Einheiten lagen sie auf einem ähnlichen Niveau wie im Geschoßwohnungsbau.

Die Bevölkerungszunahme in der Fünfjahresperiode 2017-2022 betrug 0,23% p.a. und somit österreichweit am geringsten. Im Jahr 2022 lebten im Bundesland Kärnten rund 567.196 Personen. Die Bevölkerungsentwicklung wird voraussichtlich weiterhin angespannt bleiben. In der Periode 2022-2027 rechnet Statistik Austria mit einem Rückgang von 0,1% pro Jahr. Das bedeutet, dass im Jahr 2027 rund 320 Personen weniger in Kärnten leben werden als im Jahr 2022 – de facto stagniert die Bevölkerungsentwicklung in Kärnten. Dabei steigt der Anteil der Personen über 65-Jährigen bis zum Jahr 2027 auf 25,7% und erreicht damit gemeinsam mit dem Burgenland den höchsten Wert unter den neun Bundesländern. Die für die Haushaltsbildung relevante Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen sinkt hingegen auf 23,7% in Kärnten.

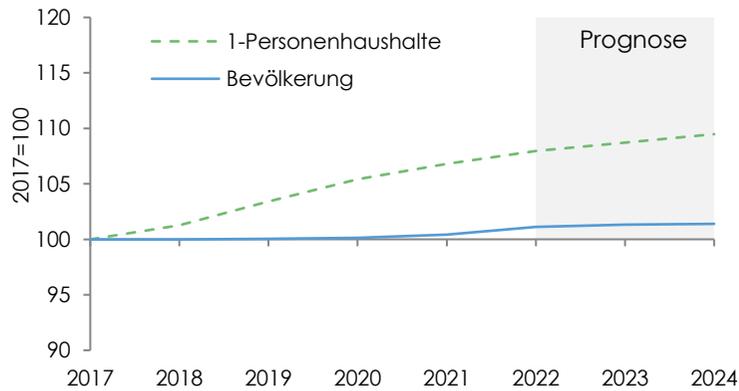
Im Jahr 2022 gab in Kärnten rund 259.900 Haushalte. Dem liegt ein jährliches Haushaltswachstum im Zeitraum 2017-2022 von 0,68% pro Jahr zu Grunde. Die durchschnittliche Haushaltgröße sank auf 2,1 Personen im Jahr 2022. Für die aktuelle Fünfjahresperiode 2022-2027 ist mit einem geringeren Wachstum von 0,28% bzw. einem Zuwachs von 3.700 Haushalten zu rechnen. Darüber hinaus wird für das Jahr 2027 gegenüber 2022 ein Anstieg der Einpersonenhaushalte um 4,2% auf insgesamt 105.887 Haushalte prognostiziert.

In Kärnten lag das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen mit 24.000 € im letzten Terzil der neun Bundesländer. Kurz- und mittelfristig verbesserte sich jedoch die Einkommenssituation. Im Jahr 2021 kam es zu einem Anstieg von 4,3% im Vergleich zum Vorjahr und im Zeitraum 2016-2021 wuchs das verfügbare Einkommen pro Kopf mit einer Rate von insgesamt 11,1% und näherte sich damit dem österreichischen Durchschnitt an.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung stieg laut WIFO-Regionalrechnung in Kärnten im Jahr 2022 real um 5,8%. Auch die Bauwirtschaft expandierte mit einer Rate von 3,4% deutlich. Insbesondere der Hochbau entwickelte sich in Kärnten positiv. Die Konjunkturerhebung von Statistik wies für das Jahr 2022 eine nominelle Ausweitung der Produktion von 17,6% gegenüber dem Vorjahr aus.

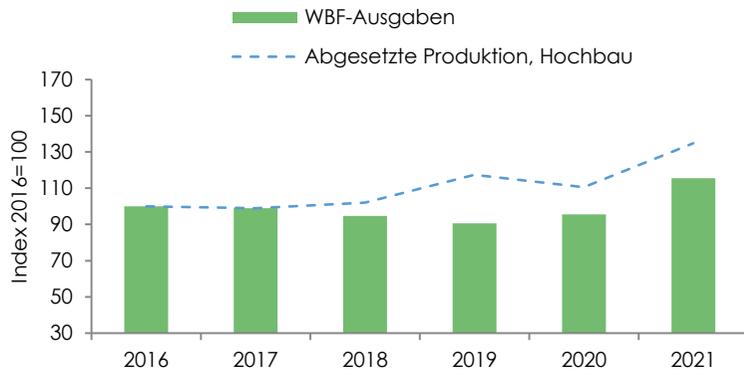
Die Ausgaben für die öffentliche Wohnbauförderung sind laut IIBW (2023) auf 151 Mio. € gestiegen, was einer Zunahme von 20,9% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Abbildung 16: Demographische Entwicklung Kärnten 2017-2024



Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 17: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2016-2021



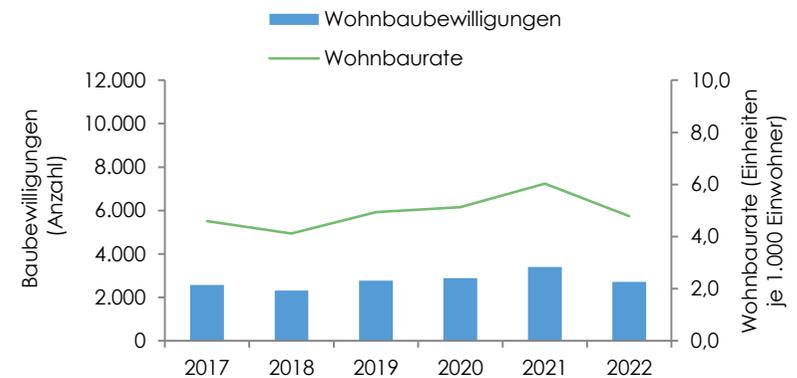
Q: Statistik Austria, BMF, WIFO. – WBF-Ausgaben 2021: IIBW (2022).

Übersicht 9: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Kärnten 2017 und 2022

	2017	2022	Ø Veränderung 2022 vs. '17 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	561	567	0,2
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	135	136	0,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	94	102	1,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	157	158	0,1
Baubewilligungen (Anzahl)	2.576	2.712	1,0
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,6	4,8	

Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 18: Baubewilligungen und Wohnbauraten Kärnten 2017-2022



Q: Statistik Austria, WIFO.

3.5 Steiermark

Im Jahr 2022 wurden im Bundesland Steiermark 5.810 Wohnungen in neuen Wohngebäuden bewilligt. Damit ist die Zahl der Wohnbaubewilligungen im dritten Jahr in Folge gesunken, zuletzt um 21,1% gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnbaurate fiel auf einen Wert von 4,6 und lag damit leicht unter dem Durchschnitt der neun Bundesländer. Die Rückgänge im Jahr 2022 resultieren sowohl aus dem Mehrgeschoßbereich als auch aus dem Ein- und Zweifamilienbereich. Im Mehrgeschoßbau fiel der Rückgang mit 27% auf 3.215 Einheiten deutlich stärker aus als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (-12% bzw. 2.595 Einheiten).

Die Bevölkerungsentwicklung in der Steiermark im Zeitraum 2017-2022 war mit einer jährlichen Wachstumsrate von 0,35% im Vergleich der neun Bundesländern unterdurchschnittlich. Zur Jahresmitte 2022 betrug der Bevölkerungsstand rund 1.260.020 Personen. Für die Periode 2022-2027 geht Statistik Austria von einem leicht abgeschwächten Bevölkerungswachstum von 0,22% p.a. aus. Im Jahr 2027 wird ein Anstieg um 14.220 Personen gegenüber dem Jahr 2022 erwartet. Dabei dürfte sich die Altersstruktur zugunsten der Gruppe der 65-Jährigen und Älteren verschieben. Deren Anteil dürfte in der Steiermark bis zum Jahr 2027 auf 23,2% steigen, während der Anteil der 25 bis 44-Jährigen an der Gesamtbevölkerung auf 25,8% sinken sollte.

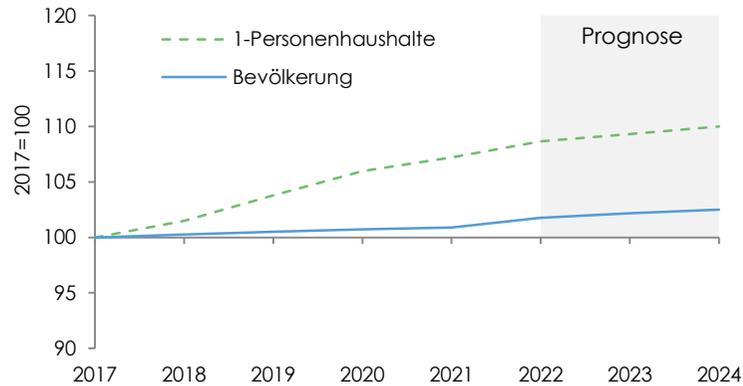
In der Steiermark gab es im Jahr 2022 rund 563.600 Haushalte, mit einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,2 Personen. Die Wachstumsdynamik dürfte sich in Zukunft abflachen. Lag das durchschnittliche Haushaltswachstum im Fünfjahreszeitraum 2017-2022 bei 0,83% pro Jahr, so rechnet Statistik Austria für die aktuelle Periode 2022-2027 mit einem durchschnittlichen Wachstum von 0,4%. In Summe bedeutet dies ein Haushaltswachstum von 11.434 im Jahr 2027 gegenüber 2022. In diesem Zeitraum wird ein kumulierter Anstieg der Einpersonenhaushalte um 3,8% auf insgesamt 217.311 prognostiziert.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf betrug in der Steiermark im Jahr 2021 rund 24.400 € (+4,3%) und lag damit im Bundesländervergleich in der unteren Hälfte. Das kumulierte mittelfristige Wachstum in der Periode 2016-2021 war mit 11,9% das zweithöchste. Damit konnte die Einkommenssituation in der letzten Fünfjahresperiode leicht verbessert werden.

In der Steiermark stieg laut WIFO-Regionalrechnung die reale Bruttowertschöpfung im Jahr 2022 um 3,4% gegenüber dem Vorjahr. Im Bauwesen fiel die Entwicklung der Wertschöpfung mit einer Rate von 1,8% schwächer aus. Die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von Statistik Austria zeigen vor allem im Hochbau eine positive Entwicklung. Die abgesetzte Produktion in diesem Bausegment stieg in der Steiermark im Jahr 2022 um 18,8% gegenüber dem Vorjahr.

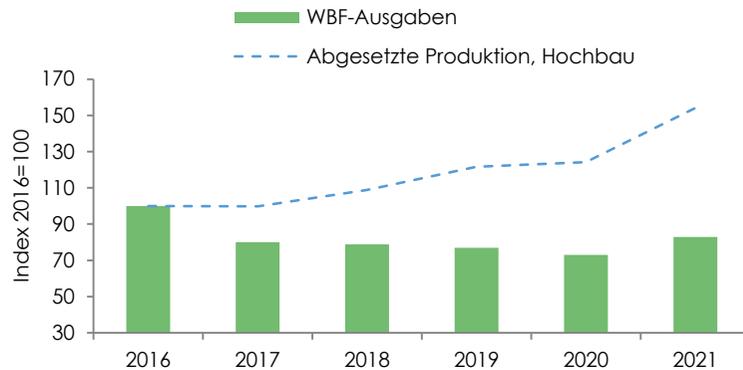
Die für das Jahr 2021 verfügbaren Daten der öffentlichen Wohnbauförderung zeigen einen Anstieg des Volumens auf 231 Mio. € (IIBW, 2021) und damit um 13,6% gegenüber den zuletzt veröffentlichten Daten des BMF (2022).

Abbildung 19: Demographische Entwicklung Steiermark 2017-2024



Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 20: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2016-2021



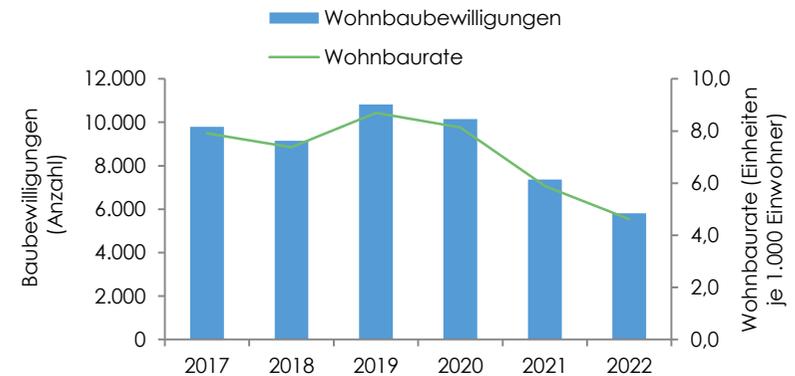
Q: Statistik Austria, BMF, WIFO. – WBF-Ausgaben 2021: IIBW (2022).

Übersicht 10: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Steiermark 2017 und 2022

	2017	2022	Ø Veränderung 2022 vs. '17 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.238	1.260	0,4
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	322	330	0,4
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	193	209	1,7
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	348	354	0,3
Baubewilligungen (Anzahl)	9.789	5.810	- 9,9
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,9	4,6	

Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 21: Baubewilligungen und Wohnbauraten Steiermark 2017-2022



Q: Statistik Austria, WIFO.

3.6 Oberösterreich

Neben dem Bundesland Vorarlberg wurden die stärksten Rückgänge bei den Baubewilligungen im Bundesland Oberösterreich verzeichnet. Die Zahl der bewilligten Einheiten in neuen Wohngebäuden im Jahr 2022 lag mit 6.689 Einheiten um 32% unter dem Vorjahreswert. Die Wohnbaurate sank auf 4,4 – den niedrigsten Wert in ganz Österreich. Die stärksten Rückgänge (–37%) gab es im Mehrgeschoßbereich mit 3.208 bewilligten Einheiten im Jahr 2022. Etwas geringer fällt der Rückgang mit 26% bei den bewilligten Ein- und Zweifamilienhäusern auf 3.481 Einheiten aus.

Aus demographischer Sicht ergibt sich für den Zeitraum 2017-2022 ein Bevölkerungswachstum von jährlich 0,63%. Das Bundesland Oberösterreich wies gemäß Statistik Austria rund 1.515.780 Personen im Jahresmittel aus. Für die aktuelle Fünfjahresperiode 2022-2027 wird von einer leicht abgeschwächten Bevölkerungsentwicklung mit jährlichen Wachstumsraten von durchschnittlich 0,49% ausgegangen. Damit dürfte der Bevölkerungsstand im Jahr 2027 um 37.290 Personen über dem des Jahres 2022 liegen. Hinsichtlich der Altersstruktur dürfte sich der Anteil der 25- bis 44-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bis 2027 auf 26,3% verringern und der Anteil der 65-Jährigen und Älteren auf 21,3% steigen.

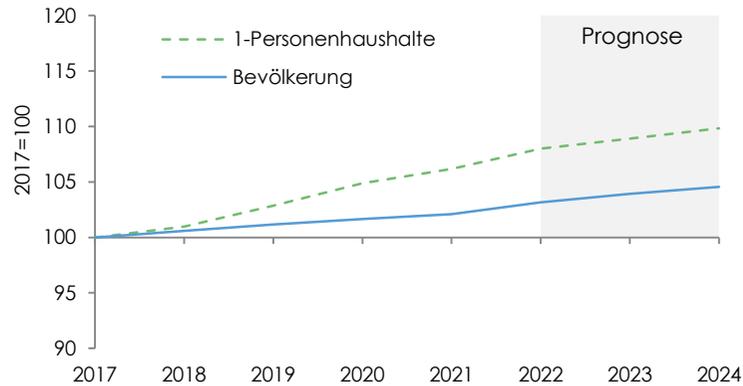
Oberösterreich verzeichnet in der Periode 2017-2022 ein Haushaltswachstum von mit 1% pro Jahr. Insgesamt gab es im Jahr 2022 rund 659.700 Haushalte; die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,3 Personen. Das Haushaltswachstum in der Periode 2022-2027 nähert sich mit 0,65% dem österreichischen Durchschnitt an. Insgesamt stieg die Zahl der oberösterreichischen Haushalte in diesem Zeitraum um 21.860. Bei den Einpersonenhaushalten wird für das Jahr 2027 ein Anstieg auf 246.550 Haushalte prognostiziert, das sind um 5,0% mehr als im Jahr 2022.

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte stieg in Oberösterreich im Jahr 2021 auf 24.800 €; dies entspricht einem Plus von 4,2% gegenüber dem Vorjahr. Damit lag Oberösterreich im oberen Mittelfeld der neun Bundesländern.

Die reale Bruttowertschöpfung in der Gesamtwirtschaft expandierte im Jahr 2022 mit einer Rate von 4,8% gegenüber dem Vorjahr. Im Bauwesen stagnierte die Bruttowertschöpfung hingegen (+0,1%). Entsprechend verhalten fiel auch die Entwicklung der abgesetzten Hochbauproduktion aus. Das nominelle Wachstum laut Konjunkturerhebung von Statistik Austria betrug im Jahr 2022 8,0% gegenüber dem Vorjahr.

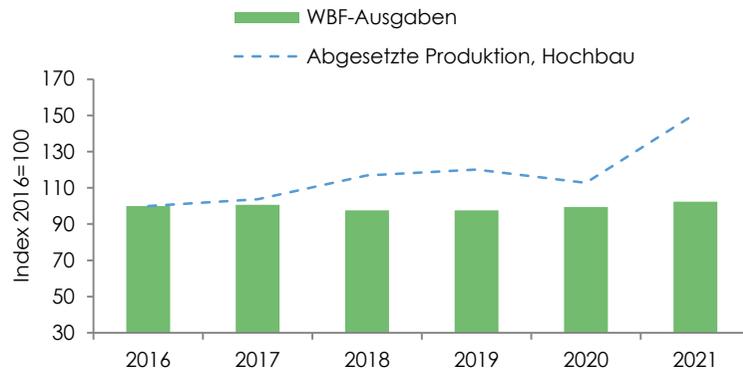
Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderung im Jahr 2021 stiegen auf 281 Mio. € (IIBW, 2022); dies entspricht einem Anstieg von 2,8% gegenüber dem Vorjahr basierend auf den BMF-Daten für das Jahr 2020.

Abbildung 22: Demographische Entwicklung Oberösterreich 2017-2024



Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 23: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2016-2021



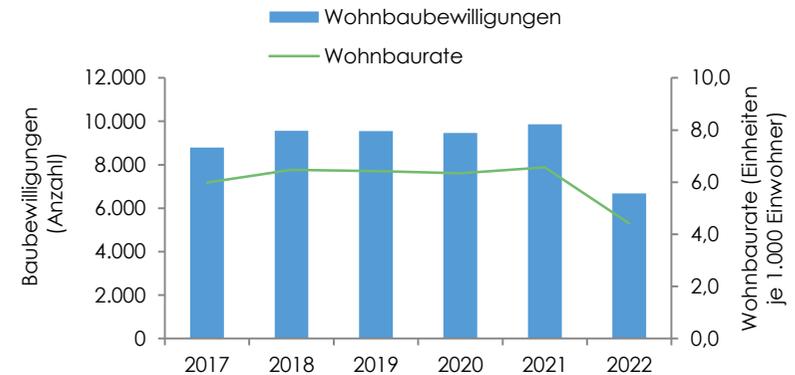
Q: Statistik Austria, BMF, WIFO. – WBF-Ausgaben 2021: IIBW (2022).

Übersicht 11: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Oberösterreich 2017 und 2022

	2017	2022	Ø Veränderung 2022 vs. '17 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.469	1.516	0,6
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	381	400	1,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	217	235	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	411	425	0,7
Baubewilligungen (Anzahl)	8.793	6.689	- 5,3
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,0	4,4	

Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 24: Baubewilligungen und Wohnbaurate Oberösterreich 2017-2022



Q: Statistik Austria, WIFO.

3.7 Salzburg

Das Bundesland Salzburg verzeichnete im Jahr 2022 auch einen zweistelligen Rückgang bei den Baubewilligungen, der mit einem Minus von 16,3% im Bundesländervergleich jedoch eher moderat ausfiel. Insgesamt wurden 2.233 Wohnungen in neuen Wohngebäuden bewilligt. Die Wohnbaurate, die bereits in den Vorjahren sehr niedrig war, ging weiter auf 3,9 zurück und markierte damit den niedrigsten Wert im Österreichvergleich. Die Wohnbaubewilligungen gingen im Mehrgeschoßbereich um knapp 18% auf 1.445 Einheiten zurück. Die Bewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Jahr 2022 einen Anteil von 35% an den Gesamtbewilligungen ausmachten, verringerten sich auf 788 Einheiten (-13,3%).

Die Bevölkerung des Bundeslandes Salzburg nahm in der Fünfjahresperiode 2017-2022 um 0,53% p.a. zu. Im Jahr 2022 umfasste die Bevölkerung rund 565.851 Personen. Das Bevölkerungswachstum dürfte sich laut Prognose von Statistik Austria im Zeitraum 2022-2027 auf 0,42% p.a. etwas abflachen. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen kumulierten Bevölkerungszuwachs von 11.900 Personen im Jahr 2027 gegenüber 2022. Die Verteilung der Altersgruppen folgt in Salzburg dem Österrichtrend. Das bedeutet, dass der Anteil der haushaltsbildenden Bevölkerungsgruppe im Alter von 25 bis 44 Jahren an der Gesamtbevölkerung auf 26,6% sinken, während der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren sowie älter in Salzburg auf 21,5% steigen wird.

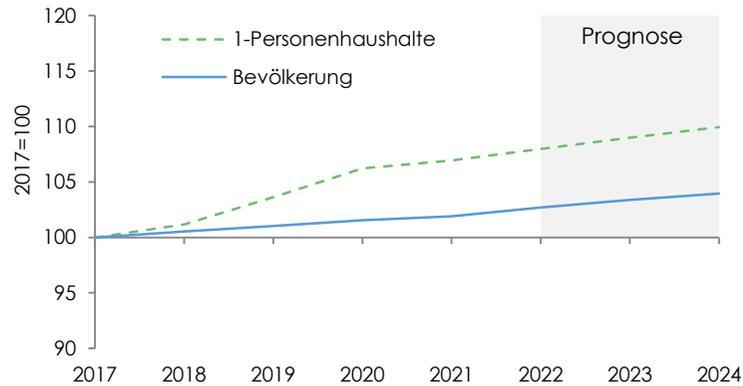
Das Haushaltswachstum beträgt im Zeitraum 2017-2022 im Bundesland Salzburg 0,95% pro Jahr. Die Gesamtzahl der Haushalte lag 2022 bei rund 249.000. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,2 Personen. Für die aktuelle Fünfjahresperiode 2022-2027 weist die Prognose der Statistik Austria eine Wachstumsrate von 0,6% aus. Dies impliziert einen Zuwachs von rund 7.620 Haushalten im Jahr 2027 gegenüber dem Jahr 2022. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird im Jahr 2027 bei rund 96.615 liegen; was einem Zuwachs von 5% gegenüber dem Jahr 2022 entspricht.

Das Einkommen privater Haushalte je Einwohner konnte in Salzburg im Jahr 2021 auf 24.600 € gesteigert werden (+2,5%). Mittelfristig ergibt sich für den Zeitraum 2016-2021 einen Anstieg von insgesamt 7,9%, was nach Wien das zweitniedrigste Einkommenswachstum pro Kopf in dieser Periode darstellt.

Die Bruttowertschöpfung entwickelte sich im Jahr 2022 in Salzburg günstig. Die WIFO-Regionalrechnung weist ein reales Wachstum von 7,4% gegenüber dem Vorjahr aus. Im Bauwesen fällt der Anstieg im Jahr 2022 mit +2,3% deutlich geringer aus, liegt aber dennoch über dem österreichischen Durchschnitt. Die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von Statistik Austria zeigen dies zumindest für den Hochbau nicht unmittelbar. Die Hochbauproduktion dürfte etwas verhaltener ausgefallen sein. Die abgesetzte Produktion in diesem Bereich stieg im Jahr 2022 nominell um 11,1% gegenüber dem Vorjahr.

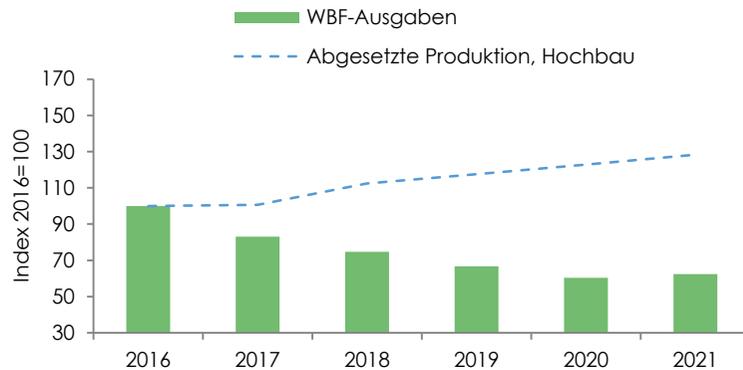
Die Wohnbaufördermittel konnten im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht vergrößert werden. Das Fördervolumen betrug rund 105 Mio. € (IIBW, 2021) und somit um 3,4% höher gegenüber den BMF-Daten für das Jahr 2020.

Abbildung 25: Demographische Entwicklung Salzburg 2017-2024



Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 26: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2016-2021



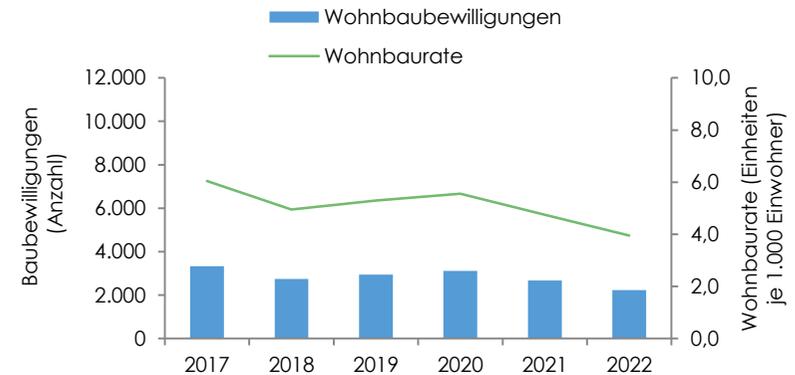
Q: Statistik Austria, BMF, WIFO. – WBF-Ausgaben 2021: IIBW (2022).

Übersicht 12: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Salzburg 2017 und 2022

	2017	2022	Ø Veränderung 2022 vs. '17 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	551	566	0,5
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	147	152	0,6
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	85	92	1,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	152	157	0,6
Baubewilligungen (Anzahl)	3.331	2.233	-7,7
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,0	3,9	

Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 27: Baubewilligungen und Wohnbaurate Salzburg 2017-2022



Q: Statistik Austria, WIFO.

3.8 Tirol

Im Jahr 2022 wurden in Tirol 3.689 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden bewilligt und somit um 28% weniger als im Vergleich zum Vorjahr. Die Wohnbaurate sank dementsprechend deutlich von 6,7 im Jahr 2021 auf 4,8 im Jahr 2022. Die Analyse nach Gebäudetypen zeigt sehr starke Rückgänge in beiden Segmenten, insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wo die Zahl der Bewilligungen auf 1.177 und damit um 31% gegenüber dem Vorjahr zurück ging. Die Genehmigungen im Mehrgeschoßbereich sanken auf 2.512 Einheiten im Jahr 2022 und damit ebenfalls deutlich um 27% im Vergleich zum Vorjahr. Der Anteil dieses Segments an allen bewilligten Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden betrug 68% und ist in den letzten 5 Jahren nahezu konstant geblieben.

In Tirol stieg die Bevölkerung in der Fünfjahresperiode 2017-2022 um 0,52% pro Jahr. Die Einwohnerzahl betrug im Jahr 2022 767.795 Personen. Der Bevölkerungsanstieg in der aktuellen Periode 2022-2027 dürfte auf jährlich 0,44% leicht abflachen. Insgesamt werden somit im Jahr 2027 rund 17.210 mehr Einwohnerinnen und Einwohner in Tirol erwartet. Der Anteil der Personen in der Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen dürfte im Jahr 2027 auf rund 27% leicht abnehmen. Wie in allen anderen Bundesländern, nimmt der Anteil der Personen in der Altersgruppe 65 Jahre und älter gemessen an der Gesamtbevölkerung zu; im Falle Tirols auf 20,9% und somit etwas unter dem Österreichdurchschnitt.

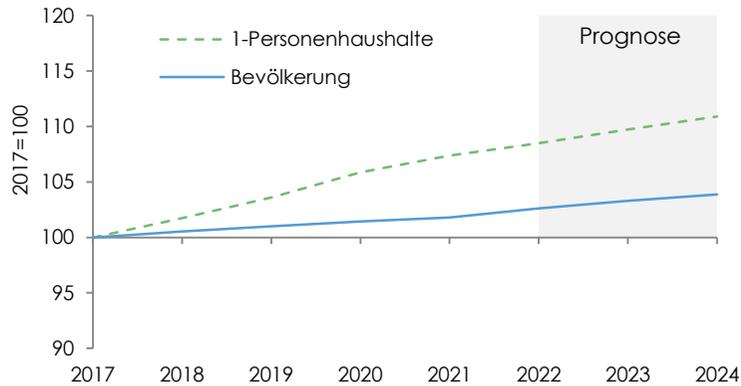
Die Zahl der Haushalte stieg in Tirol im Zeitraum 2017-2022 p.a. um durchschnittlich 0,99%. Im Jahr 2022 gab es in Folge rund 338.700 Haushalte; die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,2 Personen. Die Statistik Austria Prognosen zeigen für die aktuelle Periode 2022-2027 eine abgeflachte Dynamik bei einem durchschnittlichen jährlich Wachstum von 0,69% bzw. einem kumulierten Anstieg von 11.920 Haushalten. Die Einpersonenhaushalte steigen in dieser Periode um insgesamt 6,0% und damit im Bundesländervergleich am stärksten. Ende 2027 ist in Tirol mit 131.144 Einpersonenhaushalte zu rechnen.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf lag in Tirol ähnlich wie in Kärnten bei rund 24.000 € im Jahr 2021 (+3,0%). Die mittelfristige Entwicklung über den Zeitraum 2016-2021 war mit einem kumulierten Zuwachs von nahe dem Österrichtrend.

Hinsichtlich der Bruttowertschöpfung weist die WIFO-Regionalrechnung für die Gesamtwirtschaft ein kräftiges reales Wachstum von 7,2% aus. Im Bauwesen dürfte die reale Bruttowertschöpfung hingegen stagnieren. Die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von Statistik Austria zeigen nominelle Produktionszuwächse im Hochbau von 13,2% im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr auf, die vor allem auf die dynamische Preisentwicklung zurückzuführen sind.

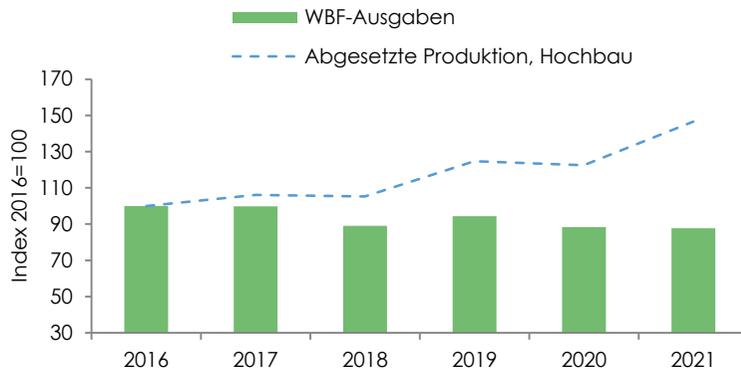
Die Ausgaben im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung betrugen im Jahr 2021 rund 243 Mio. € (IIBW, 2022); was einem Rückgang von 0,8% gegenüber dem Jahr 2020 auf Basis der Daten des BMF entspricht.

Abbildung 28: Demographische Entwicklung Tirol 2017-2024



Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 29: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2016-2021



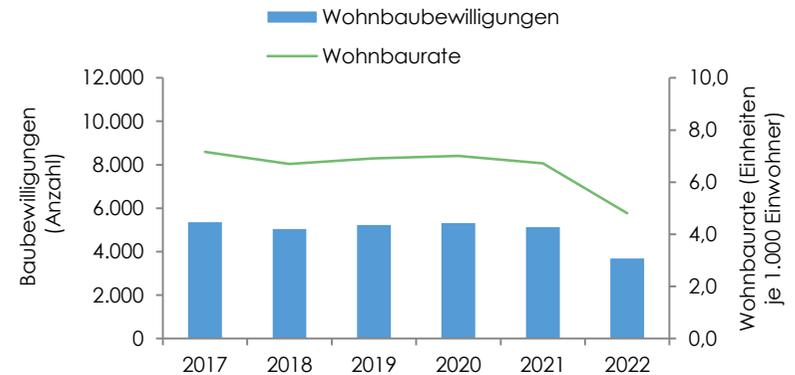
Q: Statistik Austria, BMF, WIFO. – WBF-Ausgaben 2021: IIBW (2022).

Übersicht 13: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Tirol 2017 und 2022

	2017	2022	Ø Veränderung 2022 vs. '17 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	748	768	0,5
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	204	211	0,6
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	114	124	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	208	215	0,6
Baubewilligungen (Anzahl)	5.356	3.689	-7,2
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,2	4,8	

Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 30: Baubewilligungen und Wohnbauraten Tirol 2017-2022



Q: Statistik Austria, WIFO.

3.9 Vorarlberg

Die Zahl der bewilligten Wohnungen in neuen Wohngebäuden lag im Bundesland Vorarlberg im Jahr 2022 bei 2.061 Einheiten, was mit einem Minus von 42% den stärksten Rückgang im Bundesländervergleich darstellt. Damit nähert sich Vorarlberg der gesamtösterreichischen Bewilligungsleistung bezogen auf die Einwohner an, was sich in einer Wohnbaurate von 5,1 widerspiegelt (Österreich 2022: 5,2). In den Jahren 2019 bis 2021 lag diese in Vorarlberg noch bei rund 9. Den dynamischsten Rückgang gab es 2022 im Bereich der Baubewilligungen in Mehrgeschoßgebäuden um 49% auf 1.231 Einheiten. Diese nahmen im Jahr 2022 einen Anteil von 64% an allen Baubewilligungen in Vorarlberg ein. Der Rückgang der Ein- und Zweifamilienhäuser auf 740 Einheiten fiel mit einer Rate von rund 26% etwas geringer aus.

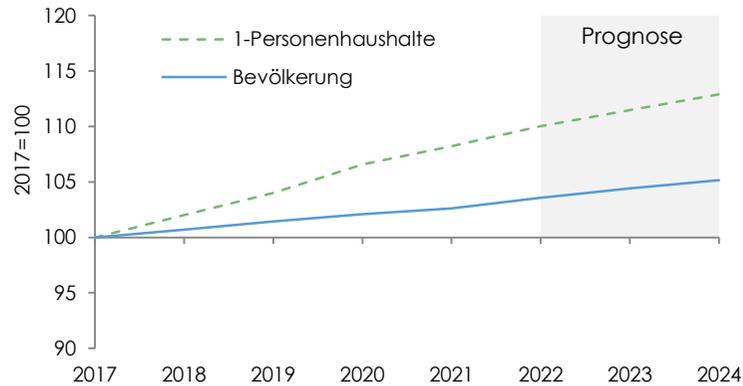
Neben dem Bundesland Wien war auch Vorarlberg von einem stärkeren Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. In der Fünfjahresperiode 2017-2022 stieg die Bevölkerung um jährlich 0,71%. Im Jahr 2022 betrug der Bevölkerungstand zu Jahresmitte 404.253 Personen. Die Bevölkerungsprognosen für den aktuellen Fünfjahreszeitraum 2022-2027 gehen von einem Wachstum von jährlich 0,6% aus, das neben Wien am höchsten ausfallen dürfte. Bis zum Jahr 2027 dürfte sich in Folge die Bevölkerung kumuliert um 12.310 Personen gegenüber 2022 vergrößern. Dabei wird eine kontinuierliche Abnahme des Anteils 25- bis 44-Jährigen auf 26,5% erwartet. Andererseits dürfte sich der Anteil der Altersgruppe 65 Jahre und älter gemessen an der Gesamtbevölkerung in Vorarlberg auf 19,9% vergrößern.

Vorarlberg weist im Zeitraum 2017-2022 mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,14% die höchste Haushaltsdynamik unter den neun Bundesländern auf. Im Jahr 2022 gab es im westlichsten Bundesland rund 174.700 Haushalte. Das Haushaltswachstum bleibt, obschon abgeschwächt, in der Periode 2022-2027 mit 0,88% p.a. weiter deutlich über dem Österreichschnitt. Insgesamt wird ein Zuwachs von 7.780 Haushalten im Jahr 2027 gegenüber 2022 von Statistik Austria prognostiziert. Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt auf 64.674 bis 2027. Dies entspricht einem kumulierten Zuwachs von 7,3% gegenüber 2022 und ist damit der höchste Wert in Österreich

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der Haushalte stieg in Vorarlberg im Jahr 2021 auf rund 25.400 € und war nach Niederösterreich das zweithöchste. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 2,8%. Mittelfristig, im Zeitraum 2016-2021, stieg das Pro-Kopf-Einkommen kumuliert um 8,5% und blieb damit unter der gesamtösterreichischen Entwicklung.

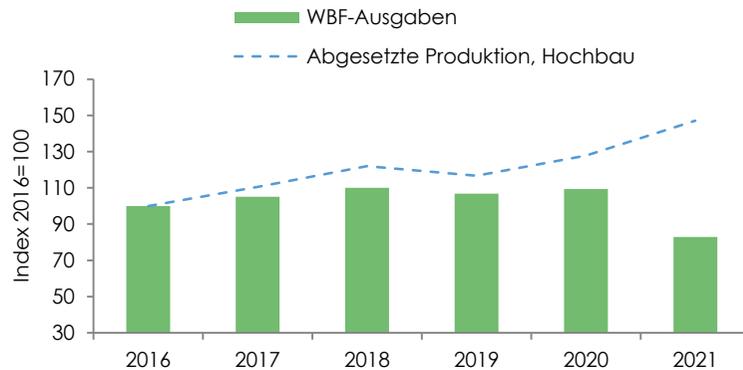
Etwas verhaltener verlief die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Vorarlberg, zumindest gemessen an der Bruttowertschöpfung. Diese stieg im Jahr 2022 real um 4,4% gegenüber 2021. Im Bauwesen fiel der Anstieg mit 2,9% geringer aus, war aber aufgrund der insgesamt schwächeren Bauentwicklung dennoch positiv. Die Konjunkturerhebungsdaten von Statistik Austria zeigen eine günstige Hochbauentwicklung in Vorarlberg, mit einer Steigerung der nominellen abgesetzten Hochbauproduktion von 19,7% im Jahr 2022; der Höchstwert im Bundesländervergleich. Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderungen betrugen 2021 rund 117 Mio. € und sanken somit beinahe um ein Viertel im Vergleich zu 2020 (-24,1%).

Abbildung 31: Demographische Entwicklung Vorarlberg 2017-2024



Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 32: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2016-2021



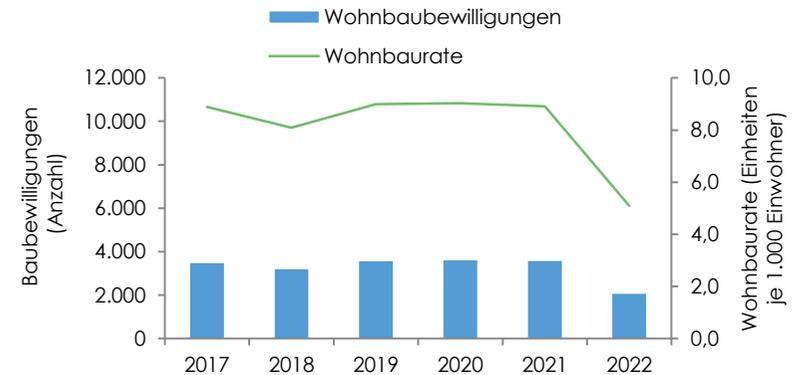
Q: Statistik Austria, BMF, WIFO. – WBF-Ausgaben 2021: IIBW (2022).

Übersicht 14: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Vorarlberg 2017 und 2022

	2017	2022	Ø Veränderung 2022 vs. '17 in %, p.a.
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	390	404	0,7
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	105	108	0,6
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	55	60	1,9
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	110	114	0,7
Baubewilligungen (Anzahl)	3.469	2.061	- 9,9
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	8,9	5,1	

Q: Statistik Austria, WIFO.

Abbildung 33: Baubewilligungen und Wohnbauraten Vorarlberg 2017-2022



Q: Statistik Austria, 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 für Wohneinheiten in neuen Gebäuden erreichten in den Jahren 2017 und 2019 ihren vorläufigen Höchststand mit Werten von rund 70.000 Einheiten. Damit war die Spitze des aktuellen Wohnbaubooms jedoch erreicht, und in den Folgejahren bis inklusive 2022 kam es bereits zu deutlichen Rückgängen. Im Gesamtjahr 2022 lag die Zahl der Baubewilligungen bereits unter der 50.000 Einheiten Marke, und damit um ein Drittel niedriger als in den Spitzenjahren.

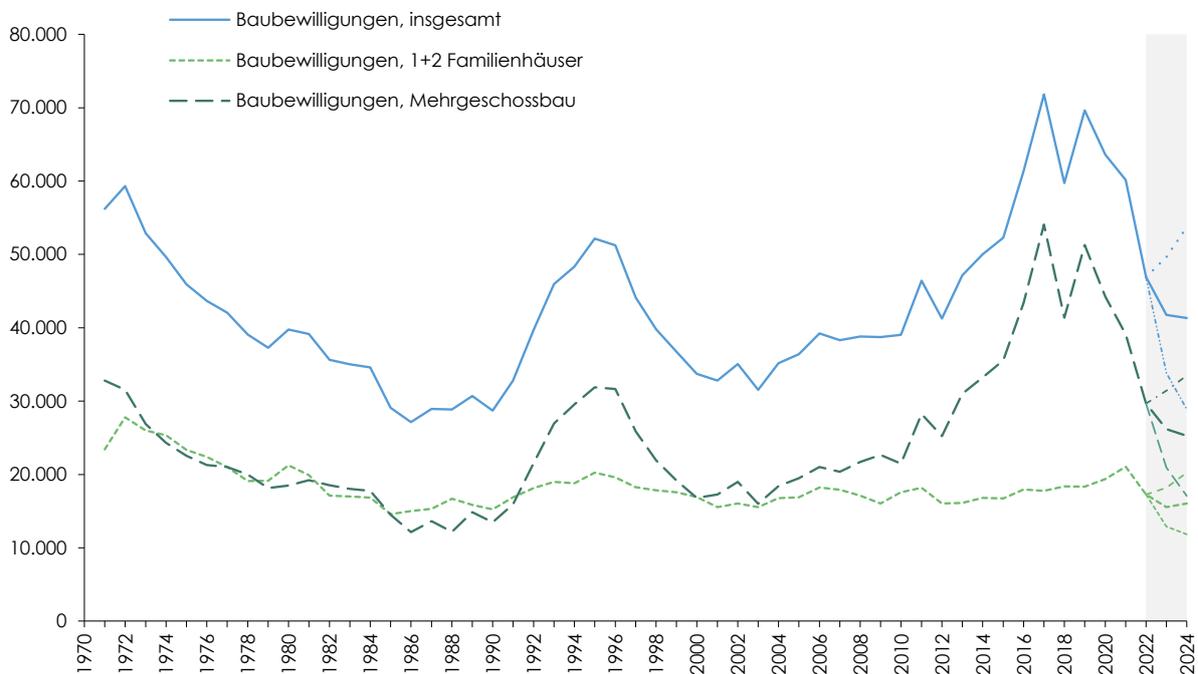
Basierend auf der bestehenden Datenlage mit wiederholten starken Rückgängen am aktuellen Rand, zeigen die Prognoserechnungen für 2023 und 2024 einen anhaltenden Abwärtstrend. Insbesondere für das Jahr 2023 werden erneut starke Rückgänge im zweistelligen Bereich erwartet, was dazu führen wird, dass die Gesamtzahl der Baubewilligungen auf 41.700 Einheiten sinkt (– 5.200 Einheiten bzw. – 11,1%). Nach Modellschätzungen wird die Bewilligungstätigkeit in beiden Segmenten gleichmäßig abnehmen. Die Prognose für das Jahr 2023 im Ein- und Zweifamilienhausbereich liegt bei 15.500 Einheiten (– 9,9% bzw. – 1.700 Einheiten), während sie im Mehrgeschoßbau bei 26.200 Einheiten (– 11,7% bzw. – 3.500 Einheiten) liegt.

Die Prognosemodelle zeigen eine erste Stabilisierung im Jahr 2024, wobei nur noch ein geringer Rückgang von 1,0% prognostiziert wird und die Gesamtzahl der Bewilligungen bei rund 41.300 Einheiten stagnieren wird. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wird für 2024 eine teilweise Korrektur der starken Rückgänge in den Jahren 2022 und 2023 erwartet, wodurch sich die Zahl um 500 Einheiten (+3,2%) auf etwa 16.000 Einheiten erhöhen wird. Im Gegensatz dazu wird der Mehrgeschoßbau auch 2024 eine negative Entwicklung der Bewilligungen verzeichnen, mit einem Rückgang um 900 Einheiten (– 3,5%). Zusammenfassend lässt die Prognose für die kommenden Jahre zunächst weitere Rückgänge erwarten, wobei eine Bodenbildung frühestens im Jahr 2024 erfolgen wird. Eine schnelle Rückkehr zu Werten über 50.000 Einheiten ist im Prognosezeitraum nicht zu erwarten.

Die Entwicklung der Baubewilligungen zwischen 1971 und 2022 sowie die Prognose für 2023 und 2024 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 (2023b) 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 2024 in Österreich zwischen 4,4 und 7,9 Baubewilligungen pro 1.000 Personen, während sie im Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder maximal 4,6 erreichten. Im Jahr 2023 wird ein deutlicher Rückgang der Wohnbaurate in beiden Regionen erwartet. Im Folgejahr 2024 dürfte sich dieser in Österreich mit einer Wohnbaurate von 4,5 fortsetzen während in den 19 Euroconstruct-Ländern bereits eine leichte Entspannung prognostiziert wird (3,7).

Übersicht 15: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich im Europavergleich

	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	7,1	6,7	5,2	4,6	4,5
19 EC-Länder	4,0	4,6	4,3	3,6	3,7

Q: WIFO-Berechnungen, EUROCONSTRUCT (2023b). – 19 Euroconstruct-Länder. – Baubeginne bei Großbritannien und ab 2020 in Spanien.

4.3 Prognoserisiken

Die aktuelle Prognose birgt eine Reihe von Risiken, die sich jedoch nicht ausschließlich auf Abwärtsrisiken beschränken. Insbesondere die Entwicklung der Baukosten hat die Realisierbarkeit und Rentabilität vieler Immobilienprojekte eingeschränkt und den Wohnungsneubau direkt beeinträchtigt. Obwohl die Baukosten im weiteren Verlauf des Jahres 2022 tendenziell rückläufig waren, blieben die Baupreise auf hohem Niveau stabil. Angesichts der kollektivvertraglichen Lohnsteigerung von 9,5% ab dem 1. Mai 2023 und des hochinflationären Umfelds sind keine signifikanten nominalen Rückgänge bei den Baukosten und Baupreisen zu erwarten. Das plausibelste Szenario ist, dass die Baukosten und Baupreise in den kommenden Jahren unterhalb der Inflation steigen und somit real an Wert verlieren. Lediglich der bevorstehende Abschwung in der Bauwirtschaft mit niedrigeren Auftragsbeständen könnte einen stärkeren Druck auf die Baupreise ausüben, von dem zumindest der Wohnungsneubau teilweise profitieren könnte.

Neben den Baukosten hat in den letzten Monaten auch der Faktor der Wohnbaufinanzierung an Bedeutung gewonnen. Der derzeitige Einbruch bei der Vergabe von Neukrediten ist massiv, und auch im Verlauf des Jahres 2023 ist nicht mit einer deutlichen Belebung zu rechnen. Insgesamt ist die weitere Zinsentwicklung jedoch der wichtigste Faktor für die zukünftige Wohnbau- und Bewilligungstätigkeit. Neben den Inflationsraten im Euroraum hängt die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) auch vom Verhalten der US-amerikanischen Federal Reserve (Fed) ab, die durch weitere Zinserhöhungen den Druck auf die EZB erhöhen könnte. Die Unsicherheit über die weitere Zinspolitik der EZB besteht hinsichtlich einer möglichen früheren Absenkung oder einer anhaltenden bzw. stärkeren Erhöhung der Zinsen. Die vorliegende Prognose geht davon aus, dass die Zinsen nicht vor Ende 2024, wahrscheinlich aber erst 2025, sinken werden. Vorerst ist jedenfalls mit weiteren Zinsschritten zu rechnen – die WIFO-Prognose vom März 2023 geht von einem Hauptrefinanzierungssatz der EZB von bis zu 5% im Jahr 2024 aus.

Für Österreich ist auch die weitere Entwicklung und mögliche Anpassung der Kreditvergaberichtlinien ein Unsicherheitsfaktor. Nach einer ersten Lockerung, die Anfang April in Kraft trat, wird eine weitere Lockerung der Vorschriften derzeit politisch diskutiert. Obwohl die Zinsentwicklung den größeren Einfluss hat, spielt daher auch die Handhabung der Kreditvergaberichtlinien eine bedeutende Rolle für die Wohnbautätigkeit. Eine Rückkehr zu Kreditvolumina wie zu Beginn 2022 ist aufgrund der höheren Zinsen jedoch selbst bei einer Aufhebung der Kreditvergaberegularien nicht zu erwarten.

Schließlich sind die Wohnbauförderungsprogramme der österreichischen Bundesländer ein weiteres Risiko, das an Bedeutung gewinnt, wenn die Zinssätze steigen. Je nach Ausgestaltung und Anpassung der bestehenden Programme können sowohl gemeinnützige Wohnprojekte als auch private Haushalte einen Teil der höheren Finanzierungskosten abfedern. Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Landesdarlehen für den Wohnbau wieder deutlich steigen

wird, was zu einer Zunahme der Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung führt. Die Höhe der bereitgestellten Haushaltsmittel und der allgemeine Zugang zu diesen günstigen Finanzierungen werden bestimmen, ob ein Teil des erwarteten Rückgangs in der Bewilligungstätigkeit abgemildert werden kann.

Abschließend sei auf die deutliche Zunahme der Bevölkerungsdynamik im Jahr 2022 hingewiesen. Wenngleich ein wesentlicher Teil davon auf die Flüchtlingsbewegungen im Zuge des Ukraine Kriegs zurückzuführen ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren wieder höher ausfällt als in den früheren Jahren. Da die Bevölkerung der wichtigste Fundamentalindikator für die Wohnungsnachfrage ist, würde eine anhaltende Belebung des Bevölkerungswachstums mittel- bis langfristig wieder zu höheren Baubewilligungszahlen führen. Ob sich die hohe Dynamik des Jahres 2022 fortsetzen wird, ist derzeit allerdings nicht absehbar.

Insgesamt bleibt die Prognose für den Wohnungsneubau mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Die Entwicklung der Baukosten, die Zinspolitik, die Kreditvergaberichtlinien und die Wohnbauförderungsprogramme der Bundesländer werden entscheidende Faktoren sein, die das zukünftige Wachstum und die Bewilligungstätigkeit im Wohnungsbau beeinflussen. Eine genaue Vorhersage ist schwierig, und eine rasche Erholung auf das Vorkrisenniveau ist unwahrscheinlich. Mittelfristig könnte die zunehmende Bevölkerungsdynamik zu einer höheren Bewilligungsaktivität führen. Aus heutiger Sicht ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Wohnungsneubau in den kommenden Jahren in einem schwierigen Umfeld bewegen wird.

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.
- Bundesländer (2023). Landesvoranschläge der neun österreichischen Bundesländer 2020 bis 2023. Individuelle Homepagedownloads.
- 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. (2023a). 95th EUROCONSTRUCT Country Report.
- Euroconstruct. (2023b). 95th EUROCONSTRUCT Summary Report.
- Eurostat. (2012). PEEIs 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.
- IIBW (2022). Wohnbauförderung in Österreich 2021. Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
- Leamer, E. E. (2007). Housing is the business cycle. National Bureau of Economic Research Cambridge, Mass., USA.
- Statistik Austria. (2022). Prognose der Bevölkerung im Jahresdurchschnitt für Österreich und die Bundesländer 1952 bis 2100.
- Statistik Austria. (2023a). Bevölkerung im Jahresdurchschnitt 1982 bis 2021.
- Statistik Austria. (2023b). Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude 2005 bis 2022 – Stand Mai 2023.
- Statistik Austria. (2023c). Bruttowertschöpfung real zu Herstellungspreisen: Nach Bundesländern und Wirtschaftsbereichen.
- Statistik Austria. (2023d). Hauptergebnisse der Konjunkturstatistik im Produzierenden Bereich über die Grundgesamtheit.
- Statistik Austria. (2023e). Privathaushalte (Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung) 2004 bis 2021.
- Statistik Austria. (2023f). Fortschreibung der Haushaltsprognose – Datenupdate April 2023.
- Statistik Austria. (2023g). Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2012-2020 nach Bundesländern: Absolut und je Einwohner.
- Statistik Austria. (2023h). 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).