

Baubewilligungen

Baubewilligte Wohnungen

Baugenehmigungen im 4. Quartal wie auch im gesamten Jahr 2021 stark rückläufig

Im **4. Quartal 2021** wurden rund **16.800 Wohnungen zum Bau zugelassen**. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf-, Umbautätigkeit an bestehenden Gebäuden geschaffenen Einheiten. Damit wurde ein Ergebnis erzielt, das sich innerhalb der letzten zehn Jahre nach dem Wert des 4. Quartals 2014 (mit rund 17.000 Bewilligungen) und vor jenen der - jeweils etwa gleichhohen - Zahlen der Referenzquartale 2013 und 2012 (je grob 14.400 Wohnungen) an die vorletzte Stelle reihte. Es wies um ca. 13% oder 2.600 Einheiten weniger als im Vorjahreszeitraum auf. Gegenüber dem Spitzenvergleichswert von 2019 zeigte sich ein Minus von 30% oder rund 7.100 absolut. Auch gegenüber 2017 war ein deutlicher Rückgang von einem Zwanzigstel oder 4.100 Wohnungen zu quantifizieren.

Die **Jahresergebnisse** boten aktuell bzw. in Bezug auf den Zeitvergleich zu den letzten zehn Jahren ein nicht unähnliches Bild: **2021** wurden ohne Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeiten österreichweit etwa **72.400 Wohnungen zum Bau zugelassen**. Damit wurde nach 2018 das nur sechsthöchste Ergebnis in den letzten zehn Jahren erzielt, welches nicht einmal ganz den Median dieser Zeitreihe (d.s. rund 72.700 bewilligte Wohnungen) erreichte. Gegenüber den Spitzenwerten der Jahre 2017 (85.400) unmittelbar gefolgt von 2019 (85.000) war bereits 2020 ein Rückgang von durchschnittlich einem Zehntel oder 8.100 absolut zu verifizieren, welcher im aktuellen Jahr noch deutlicher wurde (minus 15% bzw. 12.800 absolut).

Dieses Ergebnis bzw. deren zeitliche Entwicklung ist vom großvolumigen Wohnbau (Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen) geprägt. Lag der entsprechende Anteil an der jeweiligen Gesamtwohnbauleistung in den Jahren 2012 bis 2015 im Durchschnitt noch bei etwas mehr als der Hälfte, stieg er in den Zeiten 2016 bis 2020 auf fast 60%, um nun im aktuellen Jahr wieder auf 49% zurückzufallen. Regional gesehen gewann damit die Bundeshauptstadt an Bedeutung, da sich hier die Bautätigkeit im Unterschied zu den anderen Bundesländern zum Großteil auf den Mehrgeschoßwohnbau konzentriert: In den Jahren 2012 bis 2015 wurden so rund 13% aller Wohnungen ganz Österreichs alleine in größeren Wohngebäuden der Bundeshauptstadt bewilligt. Im Zeitraum 2016 bis 2020 steigerte sich dies auf durchschnittlich fast 23% und fiel nun 2021 wieder auf etwa 17% zurück.

Der Anteil der Einheiten in neuen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern betrug 2021 österreichweit fast 29%. Nicht ganz 1% der Entitäten lag in neuen überwiegend nicht privaten Wohnzwecken dienenden Gebäuden. Die in bereits bestehenden Gebäuden durch An-, Auf- oder Umbautätigkeit bewilligten Wohnungen machten abgesehen von Wien rund 21% aller Genehmigungen aus. Innerhalb dieser Gruppe bezogen sich die meisten Genehmigungen auf Vergrößerungen (44%) gefolgt von komplett neu zu schaffenden Einheiten (ein Drittel). Nachträgliche Verkleinerungen wurden 2020 bei rund 13% aller durch An-, Auf-, Umbautätigkeit zustande kommenden Objekte bewilligt, sonstige andere baubehördlich meldepflichtige Umbautätigkeiten waren für 7% der Wohnungen zu registrieren. Rund 2% der Einheiten sollten durch Teilungen geschaffen werden, etwa 1% der Baubewilligungen bezogen sich auf Zusammenlegungen.

Aussagen zur **Qualität und Vollständigkeit der Daten** sind den Erläuterungen zu entnehmen. Da die **Ergebnisse von Meldeverzögerungen beeinflusst** sind, empfiehlt sich dies insbesondere wegen der Beschreibung der zum Ausgleich vorgenommenen **Aufschätzungen** aber auch im Hinblick auf das berichtete **Ausmaß** der in Bedarfsfällen **mit den Jahresabschlüssen veranlassten Revisionen**.

Die Bundesländer mit den meisten Wohnungsbewilligungen 2021 waren Niederösterreich gefolgt von Wien bzw. Oberösterreich sowie der Steiermark; in Bezug zur Bevölkerung zeigten Tirol und Vorarlberg die mit Abstand höchsten Bewilligungsraten

Im aktuellen Berichtsjahr wurden ca. 19% aller Wohnungen ganz Österreichs in Niederösterreich bewilligt. In der Bundeshauptstadt (ohne An-, Auf-, Umbauten) und in Oberösterreich lag der Anteil der Entitäten jeweils bei knapp 18%. In der Steiermark waren es 15%. 11% aller Wohnungsbewilligungen wurde 2021 in Tirol erteilt,

jeweils fast 6% der österreichweit genehmigten Wohnbauleistung fand in Kärnten und Vorarlberg statt. Salzburg erzielte hier einen Wert von 5%, das Burgenland lag mit weniger als 4% am unteren Ende dieser Verteilung.

Burgenland zeigte 2021 den einzigen überdurchschnittlich hohen Anteil im Ein- und Zweifamilienwohnhausbau (56% verglichen mit den schon zuvor angesprochenen 49% für ganz Österreich). Wie auch schon zuvor beim Zeitvergleich angesprochen präsentierte sich 2021 der mehrgeschoßige Wohnbau in der Bundeshauptstadt als überaus bedeutend: 2021 wurden 93% aller bewilligten Einheiten abgesehen von der An-, Auf-, Umbautätigkeit in diesem Gebäudetyp genehmigt. Vorarlberg wies mit 55% auch überdurchschnittlich viele Bewilligungen in größeren Wohnbauten aus. Für Tirol gefolgt von der Steiermark und Kärnten waren hier Werte von 48%, 46% und 42% zu ermitteln.

Bei der An-, Auf-, Umbautätigkeit (ausgenommen Wien) zeigte Salzburg (33%) gefolgt von Oberösterreich (31%) und Tirol (28%) die mit Abstand höchsten Anteile. Auch die Steiermark (26%), Kärnten (25%) sowie Niederösterreich (22%) wiesen hier über dem Durchschnitt befindliche Ergebnisse aus. Aufgrund vergleichsweise geringer Fallzahlen wird auf eine Beschreibung der Bewilligungen in überwiegenden Nicht-Wohngebäuden verzichtet.

Gemessen an der Bevölkerungszahl zum Jahresbeginn wurden 2021 (ohne Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeiten) 8,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner zum Bau zugelassen. Die mit Abstand höchsten Bewilligungsraten waren dabei in Tirol und Vorarlberg festzustellen (jeweils 10,5). Überdurchschnittlich hohe Genehmigungsraten waren 2021 auch in Oberösterreich (8,6), in der Steiermark und im Burgenland (jeweils 8,5 bewilligte Wohnungen pro 1.000 Einwohner) zu registrieren. In den restlichen Bundesländern lagen die Raten durchwegs unter dem Bundesschnitt, die höchste wies dabei Niederösterreich (8,0) gefolgt von Kärnten (7,6), Wien (6,7) und Salzburg (6,2) aus. Wegen zu weniger Meldungen über die An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien konzentriert sich das Ergebnis einzig auf die mit neuen Gebäuden zu errichtenden Wohnungen. Daher ist die für die Bundeshauptstadt ermittelte Bewilligungsrate geringer.

Die meisten Baugenehmigungen des Jahres 2021 wurden von Privatpersonen und von juristischen Rechtspersonlichkeiten (oft Bauunternehmen) veranlasst

43% aller aktuellen Wohnungsbewilligungen wurden von Privatpersonen verantwortet. Die von sonstigen juristischen Rechtspersonlichkeiten zum Bau eingereichten Einheiten lagen mit 40% nur knapp dahinter. 16% wurden von gemeinnützigen Bauträgern zum Bau eingereicht und bewilligt. Die Neubautätigkeit der öffentlichen Hand fiel kaum ins Gewicht (nicht einmal 1%).

24 bzw. 23% aller von privaten Bauherrinnen und Bauherrn bewilligten Wohnungen werden in Oberösterreich bzw. in Niederösterreich gebaut. Auch die Steiermark gefolgt von Tirol wiesen hier mit 15% bzw. 12% erhöhte Anteile aus, die den jeweiligen Anteilen dieser Bundesländer an der Gesamtwohnbauleistung Österreichs entsprechen. In den restlichen Bundesländern lagen diese Zahlen jeweils im einstelligen Prozentbereich (zwischen etwa 7% in Kärnten und 2% in Wien). Sonstige juristische Personen hatten hohe Präsenz in Wien (fast 31% aller bundesweit genehmigten Einheiten). Auch in der Steiermark (15%), in Nieder- (13%) wie auch Oberösterreich (12%) waren für diese Bauherrngruppe erhöhte Werte vorzufinden. In Tirol lagen annähernd 11% der Einheiten im Verantwortungsbereich sonstiger juristischer Personen. Die verbleibenden Bundesländerwerte streuten im einstelligen Prozentbereich, wobei hier der höchste Anteil in Vorarlberg (ca. 7%) und der geringste im Burgenland (rund 1%) zu verifizieren war. Die Gemeinnützigkeit war 2021 zu 26% aller verantworteten Einheiten in der Bundeshauptstadt tätig (ausgenommen An-, Auf-, Umbautätigkeit). Sie zeigte auch hohe Präsenz in Niederösterreich (23%). In Oberösterreich wurden 16% aller bewilligten Wohnungen von dieser Bauherrngruppe verantwortet, in der Steiermark waren es rund 15%. Die restlichen Bundesländer wiesen hier Werte zwischen 9% in Tirol und nicht einmal 1% in Salzburg aus.

Baubewilligungen 2011 bis 2021, bis zum 15.03.2022 eingestellte Bauvorhaben, Anteile betroffener Wohnungen

2,3% aller zwischen 2011 und 2021 bewilligten Wohnungen (ausgenommen An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien) wurden bis zum aktuellsten Datenabzug vom 15.03.2022 als eingestelltes gemeldet. Im Bereich des mehrgeschoßigen Wohnbaus war dabei mit 3,4% ein erhöhter Anteil zu ermitteln, jener der Ein- und

Zweifamilienwohnhäuser belief sich auf 1,8%. 2,2% aller mit überwiegenden Nicht-Wohngebäuden bewilligten Wohnungen wurden bis 15.03.2022 als wiederingestellt gemeldet. Im Bereich der An-, Auf-, Umbautätigkeit betraf dies abgesehen von der Bundeshauptstadt 2,9% aller Einheiten.

Baubewilligte neue Gebäude

Die Anzahl der im 4. Quartal 2021 bewilligten neuen Gebäude unter dem Niveau des Vorjahres aber höher als die restlichen Bewilligungsergebnisse der letzten zehn Jahre, jene des gesamten Jahres lagen durchwegs höher als in den letzten zehn Jahren

Im **4. Quartal 2021** wurden etwa **6.400 neue Gebäude** zum **Bau genehmigt**. Damit wurde ein um rund 7% oder 500 Gebäude niedrigeres Ergebnis als im Vergleichszeitraum des Vorjahres erzielt. Gegenüber den anderen historischen Werten weist die aktuelle Zahl durchwegs Zunahmen aus, die zwischen ca. einem Prozentpunkt oder 100 absolut (im Vergleich zum 4. Quartal des Jahres 2019) und fast 28% oder 1.400 bewilligte neue Gebäude (2013) streuten.

Ein noch besseres Bild zeigten die im **gesamten Jahre 2021** initiierten rund **31.300 neuen Gebäude**: Diese erzielten im Zeitvergleich der letzten zehn Jahre durchwegs Ausweitungen, welche zwischen einem Zehntel oder rund 2.800 absolut im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und etwa einem Drittel bzw. 7.700 Genehmigungen gegenüber 2012 pendelten.

Etwa 71% aller 2021 genehmigten neuen Objekte waren Wohngebäude, darunter zu 88% Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Da der bei den Wohnungen angesprochene Verlauf des mehrgeschoßigen Wohnbaus mit vielen Einheiten pro Objekt (hauptsächlich in der Bundeshauptstadt) dominiert, unterscheidet sich die zeitliche Entwicklung (und Verteilung) neuer Gebäude grundsätzlich von jener der baubewilligten Wohnungen.

2021 6% der neuen Gebäude Altersätze

Jedes Zwanzigste neue Gebäude (1.700 absolut) wurde im Jahr 2021 als Altersatz zum Bau bewilligt. Bei den Wohngebäuden lag dieser Anteil bei annähernd 7% (was etwa 1.400 Objekten entsprach), überwiegende Nicht-Wohngebäude wurden zu 3% (oder ca. 300 absolut) als Abbrüche mit unmittelbar danach folgender Neuerrichtung genehmigt.

51% aller neuen von privaten Bauherr:innen angesuchten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurden 2021 in denselben Wohngemeinden der Initiator:innen genehmigt, 52% der Wiener privaten Bauverantwortlichen errichten ihr Ein- und Zweifamilienwohnhaus in Niederösterreich

2021 wurden insgesamt rund 15.800 neue Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen privater Bauherrinnen und Bauherren zum Bau genehmigt.

51% davon sollten in denselben Wohngemeinden wie jene der Bauverantwortlichen errichtet werden. 22% wurden zwar nicht in ein und derselben Gemeinde aber im gleichen politischen Bezirk, 15% in einem anderen Verwaltungsbezirk des gleichen Bundeslandes genehmigt. Rund jedes zehnte Objekt wird in einem anderen Bundesland als der Wohnort der privaten Bauverantwortlichen errichtet. Für die verbleibenden 2% dieser privaten Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen sind solche Aussagen nicht zielführend bzw. nicht möglich, da es sich um im Ausland lebende Bauherren und Bauherrinnen oder um nicht eindeutig identifizierbare Ursprungswohnadressen der Einreichenden handelte.

Bei der Untersuchung einer zumindest bundeslandspezifischen Übereinstimmung zwischen der Lage des Wohnortes der privaten Bauverantwortlichen und jener des Bauobjektes zeigten sich 2021 nur in Wien gröbere Abweichungen: Während in allen anderen Bundesländern hohe Übereinstimmungsraten vorherrschten (zwischen 82% in Salzburg und 99% in Kärnten) war dies in der Bundeshauptstadt zu nur 34% der Fall. So beantragte 2021 beispielsweise 52% aller privaten Wiener Bauherrinnen und Bauherren die Errichtung ihrer Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser in Niederösterreich. Diese etwa 800 Objekte machten übrigens einen Anteil von rund 18% aller im Jahr 2021 in Niederösterreich zum Bau bewilligten privaten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus.