

Pressemitteilung: 13 051-079/23

Deutlicher Rückgang der Wohnbautätigkeit 2022

Mit knapp 59 000 zum Bau genehmigten Wohnungen wurde das drittniedrigste Ergebnis seit 2010 erzielt

Wien, 2023-04-24 – Im Jahr 2022 wurden laut Statistik Austria 58 900 Wohnungen in Österreich zum Bau zugelassen (ohne Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeiten; siehe Tabelle 1). Damit wurde das drittniedrigste Ergebnis seit 2010 erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr wurden um annähernd 23 % oder 17 100 Wohnungen weniger zum Bau genehmigt. Gegenüber den Spitzenwerten der Jahre 2017 (86 300) gefolgt von 2019 (84 800) waren Rückgänge von 32 % (oder 27 400) und 31 % (bzw. 25 900) festzustellen.

„Zwar hat sich schon seit 2020 ein Ende des Baubooms abgezeichnet, 2022 erreichte die Wohnbautätigkeit jedoch einen neuen Tiefpunkt: Die rund 58 900 baubewilligten Wohnungen markieren das drittniedrigste Ergebnis seit 2010 und liegen um 14 % bzw. 9 700 Wohneinheiten unter dem Durchschnitt der gesamten Zeitreihe seit 2010 von rund 68 600 zum Bau genehmigten Wohnungen“, so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Großen Einfluss auf die Entwicklung der Anzahl der Baubewilligungen hat der großvolumige Wohnbau (Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen): Während der entsprechende Anteil an der jeweiligen Gesamtwohnbauleistung in den Jahren 2010 bis 2015 im Durchschnitt noch bei etwa 49 % lag, stieg er 2016 bis 2019 – in denen auch die eingangs erwähnten Spitzenwerte der Jahre 2017 und 2019 enthalten sind – um annähernd 10 Prozentpunkte auf etwas mehr als 59 %, um danach sukzessive wieder zurückzufallen: 2020 auf nicht ganz 57 %, 2021 auf rund 51 %, und im Jahr 2022 wieder auf die Hälfte.

Der Anteil der Einheiten in neuen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern betrug 2022 österreichweit 29 %. Die in bereits bestehenden Gebäuden durch An-, Auf- oder Umbautätigkeit bewilligten Wohnungen machten abgesehen von Wien ein Fünftel aller Baugenehmigungen aus.

Die meisten Wohnungsbewilligungen wurden 2022 in Wien erteilt

2022 wurden etwa 22 % aller Wohnungen ganz Österreichs in der Bundeshauptstadt (ohne An-, Auf-, Umbauten) genehmigt. In Niederösterreich lag der Anteil bei knapp 19 %. In Oberösterreich waren es rund 16 %, in der Steiermark 13 %. Etwa 9 % aller Wohnungsbewilligungen wurde 2022 in Tirol erteilt, 6 % der genehmigten Wohnbauleistung fand in Kärnten statt; Salzburg und Vorarlberg wiesen hier jeweils einen Wert von rund 5 % aus, das Burgenland lag mit rund 3 % am unteren Ende.

Tirol hat die höchste Pro-Kopf-Rate an baubewilligten Wohnungen, Salzburg die geringste

Gemessen an der Bevölkerungszahl zum Jahresbeginn wurden 2022 (ohne Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeiten) 6,6 Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen zum Bau zugelassen (siehe Tabelle 3). Die höchste Bewilligungsrate war mit 7,3 in Tirol festzustellen. Leicht überdurchschnittliche Werte wurden 2022 auch in Wien (6,8) sowie in Vorarlberg, Kärnten und im Burgenland registriert (jeweils 6,7 genehmigte Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen). Niederösterreich erreichte genau den Bundesschnitt, die Steiermark wies einen geringeren Wert aus (6,1). Mit einer Pro-Kopf-Rate von 5,7 lag Salzburg am untersten Ende der Verteilung.

Wegen zu weniger Meldungen über die An-, Auf-, Umbautätigkeiten bezieht sich das Ergebnis für Wien nur auf die mit neuen Gebäuden zu errichtenden Wohnungen. Daher ist die für die Bundeshauptstadt ermittelte Bewilligungsrate geringer.

45 % aller privaten Wiener Bauverantwortlichen errichten ihr Ein- oder Zweifamilienwohnhaus in NÖ

2022 wurden österreichweit etwa 12 700 neue Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen von privaten Bauherr:innen beim Bau verantwortet. 52 % davon sollen in denselben Wohngemeinden wie jene der Bauverantwortlichen errichtet werden. Ein Fünftel wurde zwar nicht in ein und derselben Gemeinde, aber im gleichen politischen Bezirk, rund 14 % in einem anderen Verwaltungsbezirk des gleichen Bundeslandes genehmigt. Etwa 12 % werden in einem anderen Bundesland als der Wohnort der privaten Bauverantwortlichen errichtet.

Bei der Untersuchung einer zumindest bundeslandspezifischen Übereinstimmung zwischen der Lage des Wohnortes der privaten Bauverantwortlichen und jener des Bauobjektes zeigten sich 2022 nur in Wien größere Abweichungen: Während in allen anderen Bundesländern hohe Übereinstimmungsraten vorherrschten – zwischen 78 % in Salzburg und 99 % in Kärnten – war dies in der Bundeshauptstadt nur zu 38 % der Fall. So beantragten 2022 beispielsweise 45 % aller privaten Wiener Bauherr:innen die Errichtung ihrer Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser in Niederösterreich. Diese rund 700 Objekte machten einen Anteil von fast 19 % aller im Jahr 2022 in Niederösterreich zum Bau bewilligten privaten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus.

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zur Baumaßnahmenstatistik finden Sie auf unserer [Website](#).

Tabelle 1: Baubewilligte Wohnungen 2010 bis 2022

Jahr	Baubewilligte Wohnungen				
	Insgesamt ¹	in neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen	in neuen Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	in neuen Nicht-Wohngebäuden ²	durch An-, Auf-, Umbautätigkeit an bestehenden Gebäuden ¹
2022 ³	58 924	17 260	29 662	260	11 742
2021 ³	76 011	21 039	39 107	543	15 322
2020 ³	78 231	19 355	44 226	487	14 163
2019 ⁴	84 822	18 351	51 291	627	14 553
2018 ⁴	74 046	18 359	41 359	642	13 686
2017 ⁴	86 312	17 752	54 053	666	13 841
2016 ⁵	75 417	17 970	43 410	524	13 513
2015 ⁵	67 100	16 723	35 552	565	14 260
2014 ⁵	64 069	16 791	33 220	558	13 500
2013 ⁵	60 835	16 139	31 005	480	13 211
2012 ⁵	54 093	16 025	25 224	578	12 266
2011 ⁵	59 534	18 170	28 232	539	12 593
2010 ⁵	52 078	17 565	21 488	503	12 522

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik..

1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit baubewilligte Wohnungen in Wien. – 2) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. – 3) Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.03.2023 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. – 4) Datenabzug vom 15.03.2023. – 5) Datenabzug vom 15.03.2022.

Tabelle 2: 2022 baubewilligte Wohnungen nach Bundesländern

Bundesland	Baubewilligte Wohnungen				
	Insgesamt ¹	in neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen	in neuen Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	in neuen Nicht-Wohngebäuden ²	durch An-, Auf-, Umbautätigkeit an bestehenden Gebäuden ¹
Österreich¹	58 924	17 260	29 662	260	11 742
Burgenland	2 002	1 248	299	32	423
Kärnten	3 756	1 360	1 352	4	1 040
Niederösterreich	11 165	4 746	4 217	37	2 165
Oberösterreich	9 666	3 481	3 208	22	2 955
Salzburg	3 179	788	1 445	11	935
Steiermark	7 691	2 595	3 215	23	1 858
Tirol	5 568	1 177	2 512	109	1 770
Vorarlberg	2 675	740	1 321	18	596
Wien ¹	13 222	1 125	12 093	4	.

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. – Anmerkung.

Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.03.2023 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. – 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit baubewilligte Wohnungen in Wien. – 2) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften.

Tabelle 3: 2022 baubewilligte Wohnungen je 1 000 Einwohner:innen (zum Jahresbeginn 2022)

Bundesland	Bewilligungsrate je 1 000 Einwohner:innen
Österreich¹	6,6
Burgenland	6,7
Kärnten	6,7
Niederösterreich	6,6
Oberösterreich	6,4
Salzburg	5,7
Steiermark	6,1
Tirol	7,3
Vorarlberg	6,7
Wien ¹	6,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik des Bevölkerungsstandes zum 01.01.2022, Baumaßnahmenstatistik. – Anmerkung.

Baumaßnahmenstatistik: Die Ergebnisse sind in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.03.2023 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. – 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit baubewilligte Wohnungen in Wien.

Informationen zur Methodik, Definitionen: Die Zahlen stammen aus Datenabzügen vom 15.03.2022 und 15.03.2023 aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, welches von den Baubehörden 1. Instanz (Gemeinden, z. T. auch Bezirksbehörden) obligatorisch gewartet wird. Innerhalb der Berichterstattung über die An-, Auf-, Umbautätigkeit sind derzeit allerdings keine Ergebnisse für die Bundeshauptstadt Wien verfügbar. Zur Verbesserung der Datenqualität werden die Ergebnisse im Hinblick auf zeitliche Meldeverzögerungen aufgeschätzt. Daher unterliegen die Zahlen regelmäßigen Revisionen, die im Normalfall mit der Veröffentlichung des 4. Quartals bzw. des Jahresabschlusses vorgenommen werden.

Bei Rückfragen zum Thema wenden Sie sich an:

Kurt Vollmann, Tel.: +43 1 711 28-7329, E-Mail: kurt.vollmann@statistik.gv.at

Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin:

STATISTIK AUSTRIA | Bundesanstalt Statistik Österreich | Guglgasse 13 | 1110 Wien | www.statistik.at

Pressestelle: Tel.: +43 1 711 28-7777 | E-Mail: presse@statistik.gv.at

© STATISTIK AUSTRIA