



Volkswirtschaftliche Analyse des regionalen Wohnbaubedarfs 2025–2043

Im Auftrag der Bundesinnung Bau



Volkswirtschaftliche Analyse des regionalen Wohnbaubedarfs 2025–2043

Im Auftrag der Bundesinnung Bau

Georg Graser
Dominik Grübl
Martin Kerndler
Thomas Mayr
Christoph Schneider

Wien, Februar 2026

*Economica GmbH
Bürgerspitalgasse 8
A-1060 Wien
+43 676 3200 400
office@economica.eu
www.economica.eu*

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Executive Summary	1
1. Einleitung und Aufgabenstellung	4
2. Datengrundlage	9
2.1. Demografische Entwicklung.....	10
2.2. Gebäude- und Wohnungsbestand	14
2.3. Exkurs: Leerstandserhebungen im DACH-Raum	19
2.3.1. Österreich	21
2.3.2. Deutschland	25
2.3.3. Schweiz	26
3. Das Economica-Wohnbedarfsmodell	27
3.1. Anpassung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen	29
3.2. Prognosemethodik des Wohnbedarfs	29
3.2.1. Prognosemethodik der Altersstruktur der Haushalte	30
3.2.2. Prognosemethodik der Wohnfläche pro Haushalt	31
3.3. Prognosemethodik des Wohnbaubedarfs	33
3.3.1. Prognosemethodik des demografischen Wohnbaubedarfs	33
3.3.2. Prognosemethodik des Ersatzbedarfs	35
3.3.3. Prognosemethodik der Umzugsreserve	36
3.3.4. Prognosemethodik des Wiederverwendungsanteils	36
3.4. Prognosemethodik des Investitionsbedarfs.....	37
3.4.1. Jährliche Entwicklung der Wohnbaubedarfs	38
3.4.2. Entwicklung der Preise	38
4. Prognoseergebnisse Wohnbedarf	39
4.1. Demografische Entwicklung.....	40
4.2. Prognose des Wohnungsbedarfs	42
4.3. Prognose des Wohnflächenbedarfs.....	43
4.3.1. Alterseffekt	44

4.3.2.	Kohorteneffekte	45
4.3.3.	Wohnflächenbedarf	46
5.	Bestimmung des Wohnbaubedarfs	48
5.1.	Wohnbaubedarf in Wohnungen	50
5.2.	Wohnbaubedarf in Wohnfläche	52
5.3.	Erweiterter Wohnbaubedarf	54
5.4.	Wohnbaulücke	55
6.	Abschätzung des Investitionsbedarfs	57
7.	Conclusio	62
8.	Abbildungsverzeichnis	64
9.	Tabellenverzeichnis	65
10.	Quellen	66
11.	Anhang	68



Executive Summary

Ziel der vorliegenden Studie ist es, den zukünftigen Wohn- und Wohnbaubedarf in Österreich bis 2043 regional differenziert zu quantifizieren und damit eine empirisch fundierte Grundlage für wohnbau- und raumordnungspolitische Entscheidungen zu schaffen. Hintergrund ist die Kombination aus anhaltenden demografischen Veränderungen, steigender Haushaltszahlen sowie einem zuletzt stark rückläufigen Bauvolumen, wodurch sich in einzelnen Regionen ein struktureller Wohnungsmangel manifestieren könnte.

Zur Ermittlung des Wohnbedarfs wird ein mehrstufiges Economica-Wohnbedarfsmodell angewandt. Der Begriff „Wohnbedarf“ wird dabei eng definiert und umfasst ausschließlich den permanenten Wohnbedarf österreichischer Privathaushalte (Hauptwohnsitzwohnungen); Neben- und Zweitwohnsitze sowie sonstige Nutzungen (z. B. Ferienwohnungen oder gewerbliche Nutzung) werden nur ergänzend in einem Zusatzszenario betrachtet. Das Modell prognostiziert zunächst die Entwicklung von Bevölkerung und Privathaushalten, differenziert nach Altersgruppen. Darauf aufbauend wird der zukünftige Bedarf an Wohnungen sowie Wohnfläche abgeleitet. Die Wohnflächenentwicklung wird dabei mittels eines ökonometrischen Ansatzes in Alterseffekte (Lebenszyklus) und Kohorteneffekte (Generationenunterschiede) zerlegt. Aus dem prognostizierten Wohnbedarf wird anschließend der Wohnbaubedarf bestimmt, der sich aus dem demografischen Bedarf, dem Ersatzbedarf sowie einer Umzugsreserve zusammensetzt. Zentral ist dabei die Berücksichtigung eines regional geschätzten Wiederverwendungsanteils freiwerdender Wohnungen bzw. Wohnfläche, wodurch Leerstandsdynamiken implizit mitmodelliert werden.

Die Ergebnisse zeigen, dass die österreichische Bevölkerung gemäß Hauptszenario bis 2043 moderat auf rund 9,4 Mio. Personen anwächst, wobei der Zuwachs nahezu ausschließlich auf ältere Altersgruppen zurückzuführen ist. Gleichzeitig steigt die Zahl der Privathaushalte bis 2043 um rund 275.000. Daraus ergibt sich ein weiterhin wachsender Wohnbedarf, allerdings mit starken regionalen Unterschieden. Besonders hohe Zuwächse werden in Wien sowie im Wiener Umland und im Nordburgenland erwartet, während der Wohnungsbedarf in Teilen der Obersteiermark sowie im Lungau deutlich rückläufig ist. Im Bereich des Wohnflächenbedarfs zeigt sich ein abweichendes Muster: In vielen Regionen steigt die nachgefragte Wohnfläche trotz stagnierender oder sinkender Wohnungszahlen, da Alterung und Remanenzeffekte¹ zu höheren durchschnittlichen Wohnflächen führen. In urbanen Regionen wie Wien, Graz und Innsbruck ist hingegen tendenziell mit einer rückläufigen Wohnfläche pro Haushalt zu rechnen.

¹ Der Remanenzeffekt beschreibt das Phänomen, dass Personen nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Lebenspartners trotz des freiwerdenden Platzes in der aktuellen Wohnung verbleiben.

Auf Basis dieser Entwicklung wird ein langfristig rückläufiger Wohnbaubedarf im Vergleich zur Periode 2011–2023 prognostiziert, wobei der Ersatzbedarf in allen Regionen eine strukturell bedeutende Komponente bleibt. Für das Jahr 2024 ergibt sich ein Wohnbaubedarf von 52.861 Wohnungen, während die geschätzten Fertigstellungen für den permanenten Wohnbedarf bei 45.661 Wohnungen liegen. Daraus resultiert eine modellbasierte Wohnbaulücke von rund 7.200 Wohnungen, die auf einen kurzfristigen Aufholbedarf bzw. auf die Notwendigkeit zusätzlicher Mobilisierung von Leerstand hinweist (sofern dies möglich ist).

Aus dem Wohnbaubedarf in Quadratmetern wird zudem der notwendige Investitionsbedarf abgeleitet. Für das Jahr 2026 ergibt sich ein nominelles jährliches Investitionsvolumen von rund 9,6 Mrd. Euro (normale Ausstattung), 12,0 Mrd. Euro (gehobene Ausstattung) bzw. 15,0 Mrd. Euro (hochwertige Ausstattung). Bis 2030 sinkt dieser Wert aufgrund des rückläufigen demografischen Zusatzbedarfs auf rund 8,5 bis 13,4 Mrd. Euro pro Jahr. Regional variieren die erforderlichen Investitionen pro Kopf erheblich: Besonders hohe Werte zeigen sich im Wiener Umland-Nord (1.730 Euro pro Kopf), im Rheintal-Bodenseegebiet (1.579 Euro) sowie in Bludenz-Bregenzer Wald (1.480 Euro), während sie etwa in St. Pölten (526 Euro) oder in der Westlichen Obersteiermark (369 Euro) deutlich niedriger ausfallen (jeweils bei einer normalen Ausstattung).

Insgesamt verdeutlicht die Studie, dass die zukünftige Wohnbautätigkeit trotz sinkender demografischer Dynamik weiterhin von zentraler Bedeutung bleibt, da regionale Wachstumsräume zusätzlichen Wohnraum benötigen und gleichzeitig der Ersatz- und Modernisierungsbedarf im Bestand langfristig eine tragende Rolle für die Sicherung einer leistbaren Wohnraumversorgung einnimmt.



1.

Einleitung und Aufgabenstellung

Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis und doch mehr als nur „ein Dach über dem Kopf“. Es ist für viele Menschen der buchstäbliche Lebensmittelpunkt, von dem man zur Arbeit aufbricht – wobei die Trennung zwischen Arbeits- und Wohnort durch flexible Home-Office-Regelungen zunehmend verschwimmt – Freunde und Bekannte trifft, sich zurückzieht und auch neue Energie tankt. Die eigenen „vier Wände“ spenden gleichermaßen Raum zur Entfaltung und Sicherheit.

Die Art, wie wir wohnen, unterliegt – spiegelbildlich zu unserer gesamten Gesellschaft – jedoch einem ständigen Wandel. Noch vor einigen Jahrzehnten waren Mehrgenerationenhaushalte die Norm, anschließend verkleinerten sich die Haushalte auf die Kernfamilie. Während gegenwärtig Mehrgenerationenhaushalte wieder als moderne Wohnform eine kleine Renaissance erfahren, sind es doch vor allem Singlehaushalte, die in den letzten Jahren stark zugenommen haben und den Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen stellen.

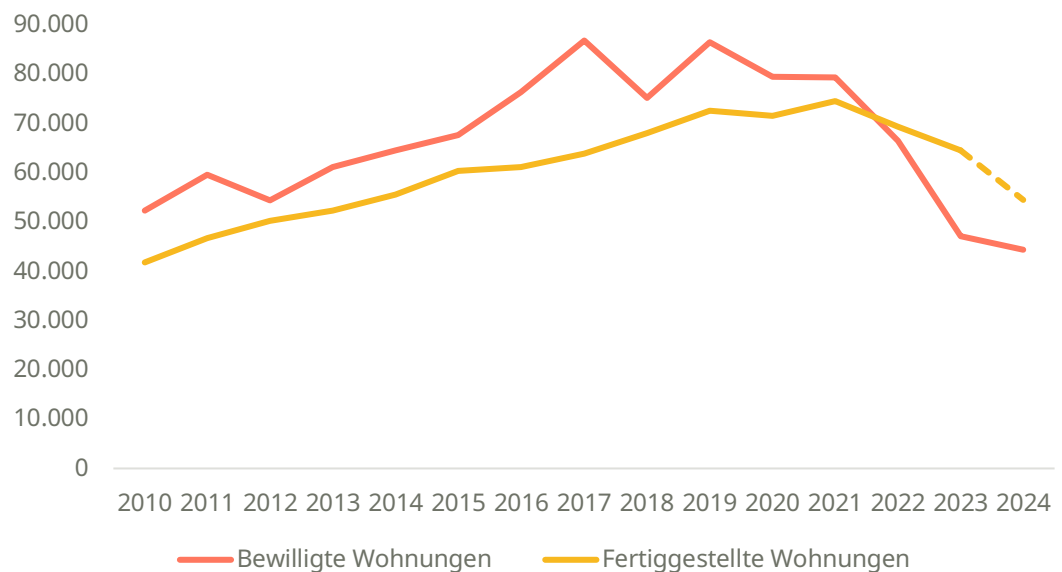
Angeheizt wird die Wohnraumnachfrage durch den demografischen Wandel und anhaltende Migrationswellen. Demnach ist die österreichische Bevölkerung seit dem Jahr 2000 um etwa 1,2 Mio. Personen bzw. um 15 % angewachsen. Diese treibenden Faktoren erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Bundesgebiet.

Im Zeitraum von 2010 bis 2019 unterlagen die Baugenehmigungen von Wohnungen² einem stabilen Wachstumstrend. So ist die Zahl der Bewilligungen von 52.340 auf 86.410 gestiegen. Der Wachstumstrend der Fertigstellungen hielt noch zwei Jahre länger bis 2021 an. Hier kam es zu einer Steigerung von 41.793 auf 74.518.

Besonders in den Jahren 2023 und 2024 erfolgte jedoch ein Einbruch der Baugenehmigungen. Coronabedingte Materialengpässe gingen nahtlos in Energieengpässe, hervorgerufen durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, über, wodurch hierzulande die Materialkosten in die Höhe geschossen sind. Dazu kamen steigende Kreditzinsen und restriktive Kreditvergaberichtlinien (KIM-VO). Diese sich verstärkenden Umstände bewirkten, dass die Baugenehmigungen 2024 nur noch rund die Hälfte des Volumens von 2019 erreichten. Aufgrund des zeitlichen Lags zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung sind letztere noch nicht in diesem Ausmaß zurückgegangen.

² Ohne An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien.

Abbildung 1: Bewilligungen und Fertigstellungen von Wohnungen, 2010–2024



Anmerkung: Bewilligungen für Wohnungen in neuen Gebäuden und durch An-, Auf-, Umbautätigkeiten (jedoch ohne Wien). Ab 2022 aufgeschätzt. Zeitreihenbruch Fertigstellungen 2024: Erstmals sind auch durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien enthalten. 2024 waren das 1.599 Wohnungen, wobei möglicherweise noch nicht alle Meldungen im vollen Umfang erfolgt sind.

Quelle: Statistik Austria.

Sollte sich das niedrige Bewilligungsniveau – im Tandem mit dem Bevölkerungswachstum – weiter fortsetzen, droht sich in den kommenden Jahren ein struktureller Wohnungsmangel in Österreich zu manifestieren. Eine derartige Angebotslücke würde voraussichtlich den Druck auf Wohnungs- und Mietpreise erhöhen und damit die Leistbarkeit von Wohnraum weiter verschärfen. Knappheiten können sich dabei nicht nur in Preissteigerungen ausdrücken, sondern ebenso in qualitativen Anpassungsprozessen, etwa in steigender Überbelegung, der Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte in periphere Lagen oder einer zunehmenden Inanspruchnahme prekärer Wohnverhältnisse.

Vor dem Hintergrund anhaltender demografischer Dynamiken und eines seit Jahren deutlich rückläufigen Bauvolumens gilt es daher in der gegenständlichen Studie, den zukünftigen Bedarf an Wohnraum zu ermitteln, um Hinweise auf eine potenzielle Unterversorgung frühzeitig zu identifizieren und daraus evidenzbasierte Schlussfolgerungen für wohnungs- und raumordnungspolitische Handlungsoptionen abzuleiten. Obwohl Österreich flächenmäßig vergleichsweise klein ist, sind die Ausgangslagen regional sehr heterogen: Demografische Entwicklungen, Haushaltsstrukturen, Arbeitsmarkt- und Einkommensdynamiken, aber auch Bodenverfügbarkeit und topografische Gegebenheiten unterscheiden sich teils erheblich. Vor diesem Hintergrund wählt die Studie einen regional

differenzierten Ansatz und ermittelt den Wohnbedarf erstmals für Gesamtösterreich auf NUTS-3-Ebene³.

Die Regionalisierung der Prognose und Auswertung ist dabei aus mehreren Gründen vorteilhaft. Erstens werden durch nationale Durchschnittswerte kleinräumige Engpässe häufig verdeckt. Ein aggregiert „ausgeglichenes“ Bild kann regionale Hotspots signifikanter Unterversorgung überlagern, während in anderen Regionen eine deutlich geringere Nachfragezunahme oder sogar Leerstandsrisiken bestehen. Zweitens sind zentrale Nachfragetreiber wie Wanderungs- und Migrationsbewegungen, strukturelle Haushaltsänderungen (z. B. steigende Singlehaushalte), Alterung und Bildungs- bzw. Arbeitsmarktmobilität regional unterschiedlich ausgeprägt, sodass Wohnbedarf nicht proportional zur Bevölkerungsentwicklung verläuft. Drittens variieren die Angebotsbedingungen und damit die Reaktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes regional deutlich (z. B. Verfügbarkeit mobilisierbarer Flächen oder Bau- und Grundstückskosten), wodurch sich die Wirksamkeit von Maßnahmen und die Geschwindigkeit des Angebotsausbaus erheblich unterscheiden können. Viertens treten räumliche Spillover-Effekte auf: Knappheiten in Kernstädten können Nachfrage in Umlandregionen verlagern und entlang von Pendelkorridoren und Verkehrsachsen konzentrieren, was nur in einem disaggregierten Ansatz adäquat abgebildet werden kann. Letztlich erleichtert eine NUTS-3-basierte Perspektive die Ableitung praxisrelevanter Implikationen zum Wohnbedarf, da Planung, Wohnbauförderung und raumordnungspolitische Steuerung in wesentlichen Teilen regional verankert sind und daher eine räumlich präzise Evidenzbasis benötigen.

Der Begriff „Wohnbedarf“ wird dabei in dieser Studie sehr eng definiert und steht für die Deckung des permanenten Wohnbedürfnisses der österreichischen Privathaushalte. Nicht umfasst sind hierbei etwa Zweit- oder Nebenwohnsitze oder (Wohn-)einheiten, die beispielsweise für gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzungen (z. B. Arztpraxen, Anwaltskanzleien, etc.) Verwendung finden. Da diese Nutzungen jedoch in der amtlichen Statistik typischerweise dem Wohnungsbestand zugerechnet werden und zugleich funktional relevante Infrastruktur darstellen, werden sie im Rahmen einer „Bruttobetrachtung“ in einem Zusatzszenario separat ausgewiesen.

Die Studie gliedert sich in fünf Teile. Kapitel 2 nimmt sowohl eine Befundung der demografischen Entwicklung als auch des Wohnangebots vor. Gleichzeitig bilden diese Daten die Grundlage für das Economica-Wohnbedarfsmodell, dessen Methodik in Kapitel 3 näher beschrieben wird. In Kapitel 4 wird die Prognose des Wohnbedarfs

³ NUTS (Nomenclature des unités territoriales statistiques) ist eine hierarchische Systematik zur eindeutigen Identifikation und Klassifizierung räumlicher Einheiten in den Mitgliedsstaaten der EU. NUTS-0 steht für Nationalstaaten, NUTS-1 für größere sozioökonomische Regionen, NUTS-2 für mittelgroße Regionen und Millionenstädte, NUTS-3 für kleinere Regionen und Großstädte. Die Einteilung erfolgt grob anhand der Bevölkerungszahlen.

dargestellt und in Kapitel 5 erfolgt die Bestimmung des Wohnbaubedarfs. Abschließend liefert Kapitel 6 eine Abschätzung des mit dem prognostizierten Wohnbedarf verbundenen Investitionsbedarfs.



2.

Datengrundlage

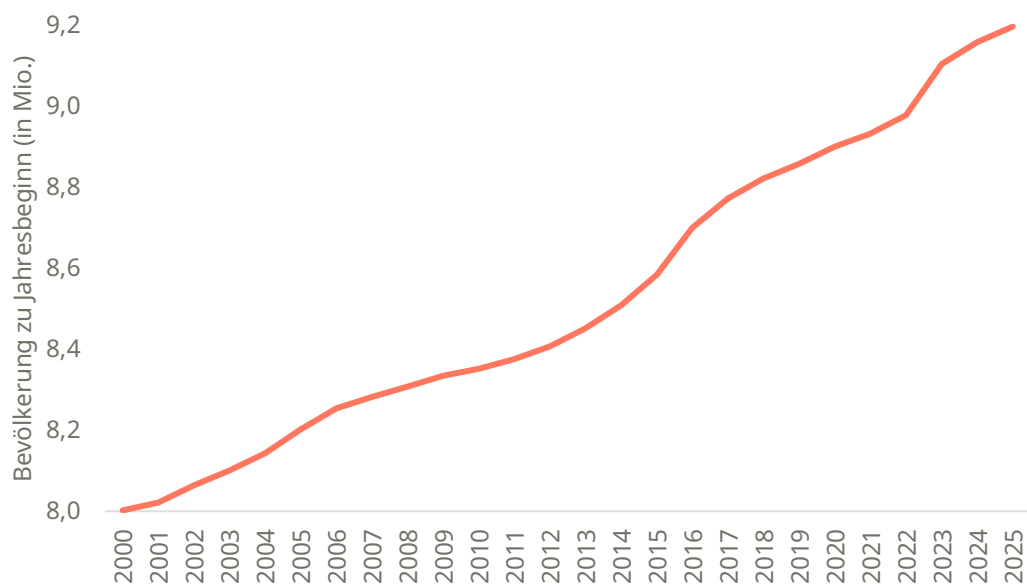
Das gegenständliche Kapitel dient einem doppelten Zweck. Zum einen bietet es der Leserschaft einen Einstieg in die Thematik, indem es die relevanten Treiber und Determinanten der Wohnungsnachfrage systematisch und übersichtlich darlegt, zugleich ist es auch die Basis für das Wohnbedarfsmodell selbst. Zunächst wird die Bevölkerungsentwicklung dargestellt, anschließend finden sich Datenauswertungen zum Gebäude- und Wohnungsbestand. Die Auswertungen werden für Österreich gesamthaft und auf NUTS-3-Ebene vorgenommen.

2.1. Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung eines Landes oder einer Region wird durch drei Komponenten bestimmt: Die Geburtenbilanz gibt den Saldo aus Lebendgeborenen abzüglich der Sterbefälle an. Eng damit verknüpft ist auch die Fertilitätsrate, sprich wie viele Kinder eine Frau in ihrem Leben zur Welt bringt. Als Drittes spielen die Zu- und Abwanderungen eine essentielle Rolle.

Wie in Abbildung 2 ersichtlich ist, ist die Bevölkerung in Österreich seit dem Jahr 2000 kontinuierlich angestiegen. Zu Beginn des Jahrtausends lebten rund 8 Mio. Personen in Österreich, 25 Jahre später waren es bereits knapp 9,2 Mio. Besonders gut zu erkennen sind die beiden großen Migrationswellen ab 2015, bei der vor allem Personen aus Syrien zugezogen sind, sowie ab 2022 infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine.

Abbildung 2: Bevölkerung zu Jahresbeginn in Österreich, 2000–2025

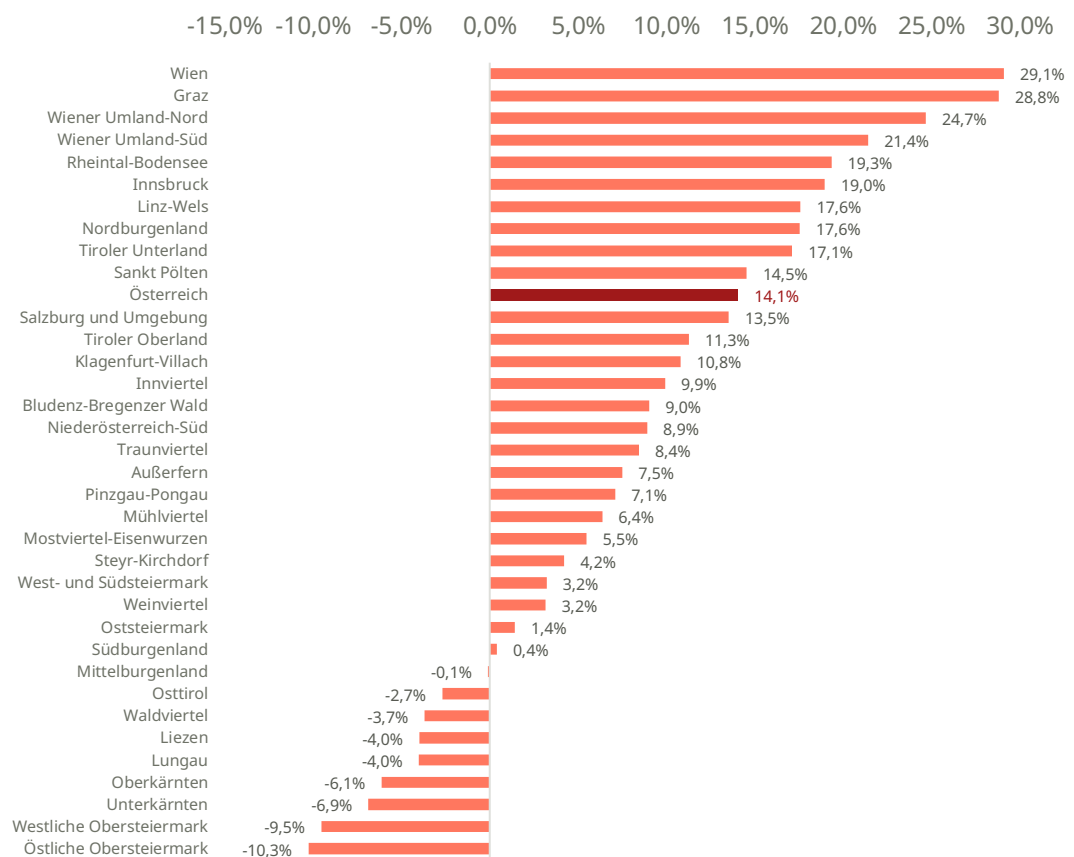


Quelle: Statistik Austria.

Zerlegt man die Bevölkerungsentwicklung auf die drei Komponenten, wird evident, dass das Wachstum des letzten Vierteljahrhunderts insbesondere auf den Zuzug zurückzuführen ist. Während die Zahl der österreichischen Staatsbürger und Staatsbürgerinnen ab 2007 rückläufig ist und nun in etwa wieder auf demselben Niveau wie im Jahr 2000 liegt, stieg die Zahl der Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft von knapp 700.000 auf 1.85 Mio. an. Zwar ist die Fertilitätsrate ab 2000 von 1,35 bis 2013 auf 1,44 leicht gestiegen und erlebte 2016 zuwanderungsbedingt einen Sprung auf 1,53, seither ging sie jedoch rasch zurück und liegt 2025 auf einem neuen Tiefstwert von 1,30.

Auf regionaler Ebene zeigt sich, dass 26 der 35 NUTS-3-Regionen im Vergleich zum Jahr 2002 gewachsen sind. Am stärksten fiel dieses Wachstum in Wien (+29,1 %), Graz (+28,8 %), Wiener Umland-Nord (+24,7 %), und im Wiener Umland-Süd (+21,4 %) aus. Schrumpfende Bevölkerungszahlen gab es etwa in der Östlichen und Westlichen Obersteiermark (-10,3 % bzw. -9,5 %) und Unter- und Oberkärnten (-6,9 % bzw. -6,1 %).

Abbildung 3: Regionale Bevölkerungsentwicklung, 2002–2025



Quelle: Statistik Austria.

Es zeigt sich somit, dass Österreich zwar gesamt gewachsen ist, allerdings mit gravierenden regionalen Unterschieden. Insgesamt liegen zehn Regionen über dem

Bundesschnitt von 14,1 %. In 16 weiteren Regionen wurde ein Wachstum, jedoch unter dem Österreichdurchschnitt, erzielt.

Von noch größerem Interesse als die absolute Zahl der Bevölkerung für den Studienzweck ist jene der Haushalte. Denn sie sind es, die schlussendlich Wohnraum bzw. Wohneinheiten nachfragen. Die Daten dafür wurden der Abgestimmten Erwerbsstatistik der Statistik Austria entnommen und liegen zum Erstellungszeitpunkt der Studie für die Jahre 2011 bis 2023 vor. In diesem Zeitraum ist die Anzahl der Privathaushalte von 3,65 Mio. um 13,0 % auf 4,12 Mio. angestiegen. Damit legten die Haushalte schneller zu als die Bevölkerungszahl, die nur um 8,7 % zunahm. Dies ist in der Tendenz zu kleineren Haushalten begründet (siehe Tabelle 1).

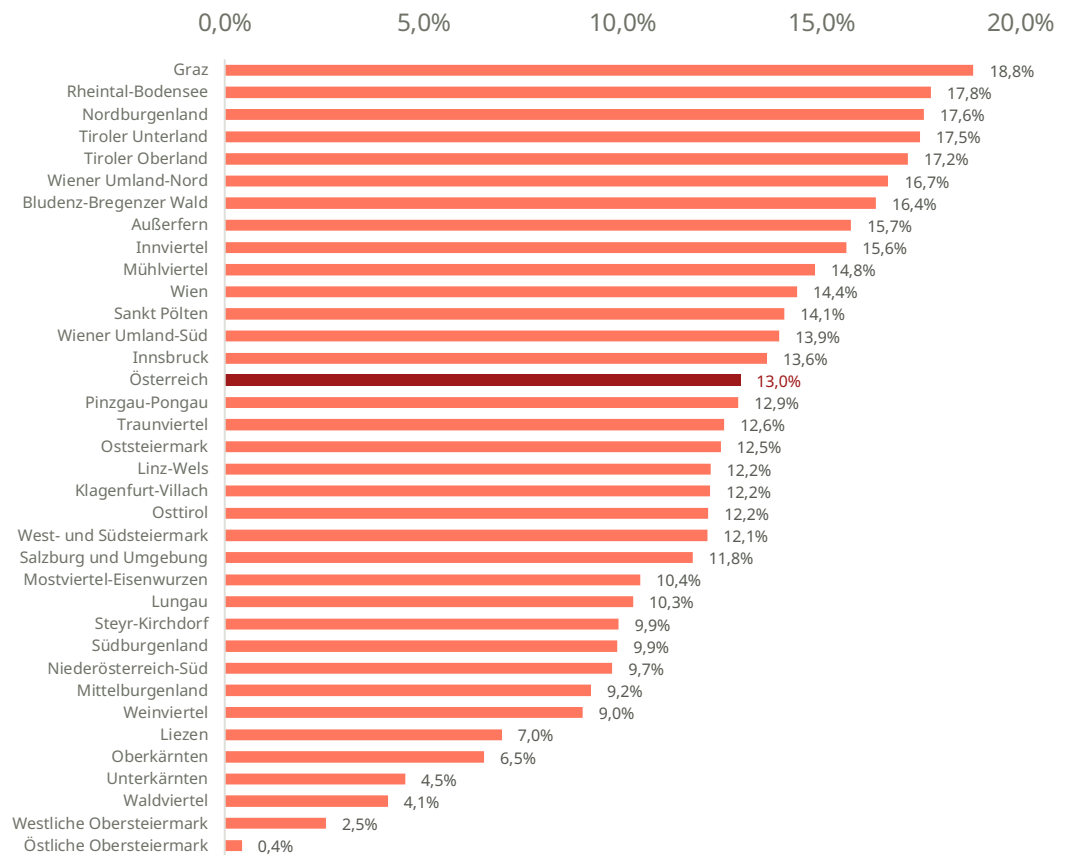
Tabelle 1: Haushalte in Österreich, 2011–2023

	Privathaushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße
2011	3.649.309	2,27
2012	3.689.658	2,26
2013	3.724.613	2,25
2014	3.762.160	2,24
2015	3.802.693	2,24
2016	3.845.315	2,24
2017	3.879.582	2,23
2018	3.915.360	2,22
2019	3.955.761	2,21
2020	3.991.721	2,20
2021	4.029.685	2,19
2022	4.082.099	2,19
2023	4.122.316	2,18

Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Bemerkenswert ist dabei, dass die regionale Entwicklungsdynamik der Haushalte nicht etwa spiegelbildlich zu jener der Bevölkerung verlaufen ist, sondern in allen NUTS-3-Regionen Zuwächse verzeichnet wurden. Demgegenüber sind zwischen 2011 und 2023 acht Regionen geschrumpft. Relativ betrachtet kamen die meisten Haushalte in Graz (+18,8 %) hinzu, gefolgt vom Rheintal-Bodenseegebiet (+17,8 %), dem Nordburgenland (+17,6 %) und dem Tiroler Unter- und Oberland (+17,5 % bzw. +17,2 %). Ein zartes Wachstum wurde in der Westlichen Obersteiermark (+2,5 %) und im Waldviertel (+4,1 %) verzeichnet, in den übrigen Regionen – bis auf die Östliche Obersteiermark, die annähernd stagniert ist (+0,4 %) – wurden höhere Wachstumsraten beobachtet (siehe Abbildung 4).

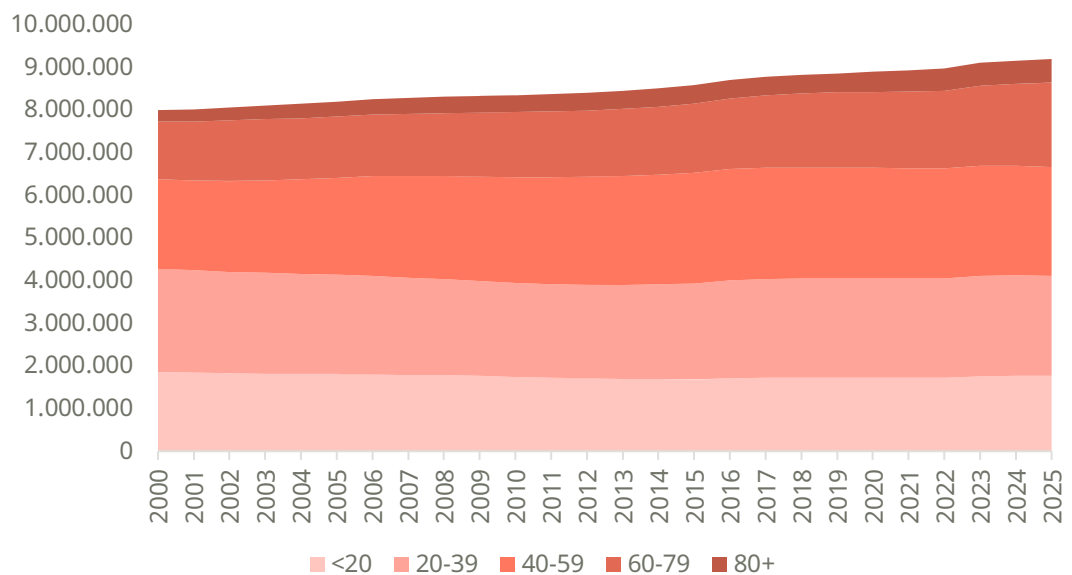
Abbildung 4: Regionale Haushaltsentwicklung, 2002–2025



Quelle: Statistik Austria.

Neben der Bevölkerungsgröße, bzw. der Zahl der Haushalte, ist es auch wichtig, die Zusammensetzung nach Altersgruppen zu kennen, ändert sich doch die Nachfrage nach Wohnraum im Verlaufe eines Lebens aufgrund von wechselnden Bedürfnissen. Abbildung 5 zeigt, dass die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre vor allem durch die Gruppen der 60–79-Jährigen und die 40–59-Jährigen getrieben wurde.

Abbildung 5: Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen, 2000–2025



Quelle: Statistik Austria.

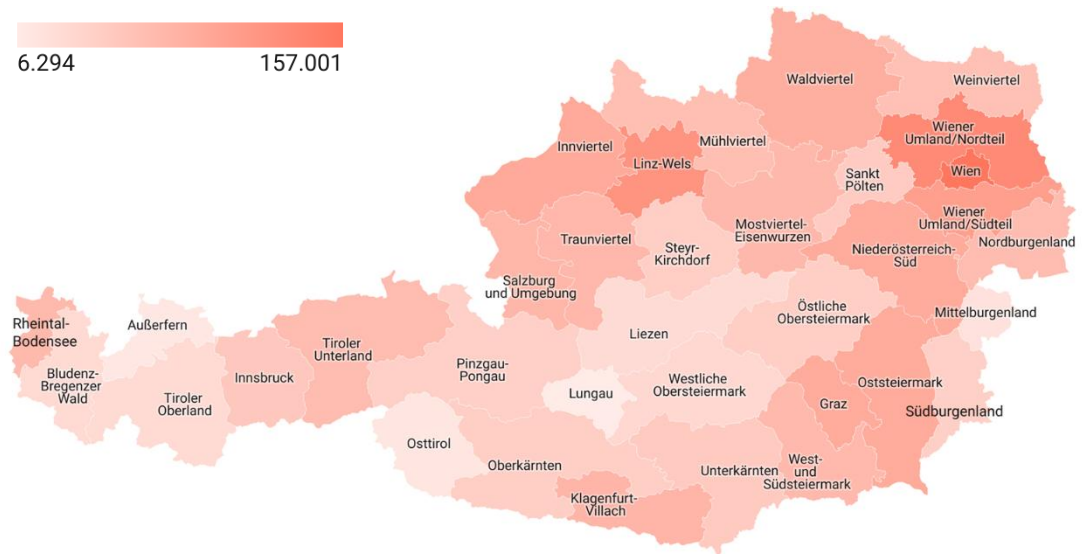
Rückläufig sind hingegen die unter 19-Jährigen. Die Gruppe der 20–39-Jährigen erholte sich zuletzt wieder, nachdem sie zwischen 2007 und 2016 an Anteilen eingebüßt hatte. Prozentuell am stärksten gewachsen ist die Gruppe der über 80-Jährigen. Ihr zugehörig sind derzeit über 556.000 Personen – ein Plus von 104 % gegenüber dem Jahr 2000. Damit trugen vor allem jene Altersgruppen zum Bevölkerungswachstum bei, die eine hohe Wohnflächennachfrage⁴ aufweisen.

2.2. Gebäude- und Wohnungsbestand

Bevor in den kommenden Abschnitten Wohn- und Wohnbaubedarf ermittelt werden, gilt es zunächst eine Bestandsaufnahme der österreichischen Gebäude bzw. Wohnungen vorzunehmen. Mit Stand 1.1.2025 sind im Gebäude- und Wohnungsregister österreichweit knapp 2,76 Mio. Gebäude eingetragen – rund 2,19 Mio. davon sind Wohngebäude. Die meisten davon stehen mit etwa 157.000 in Wien, gefolgt vom Wiener Umland-Nord (132.900), und Linz-Wels (120.200). Wesentlich weniger Wohngebäude gibt es in den NUTS-3-Regionen Osttirol (13.500), Außerfern (10.000) und dem Lungau (6.300).

⁴ Nähere Informationen zur Wohnflächennachfrage nach Alter finden sich in Abschnitt 4.3.1.

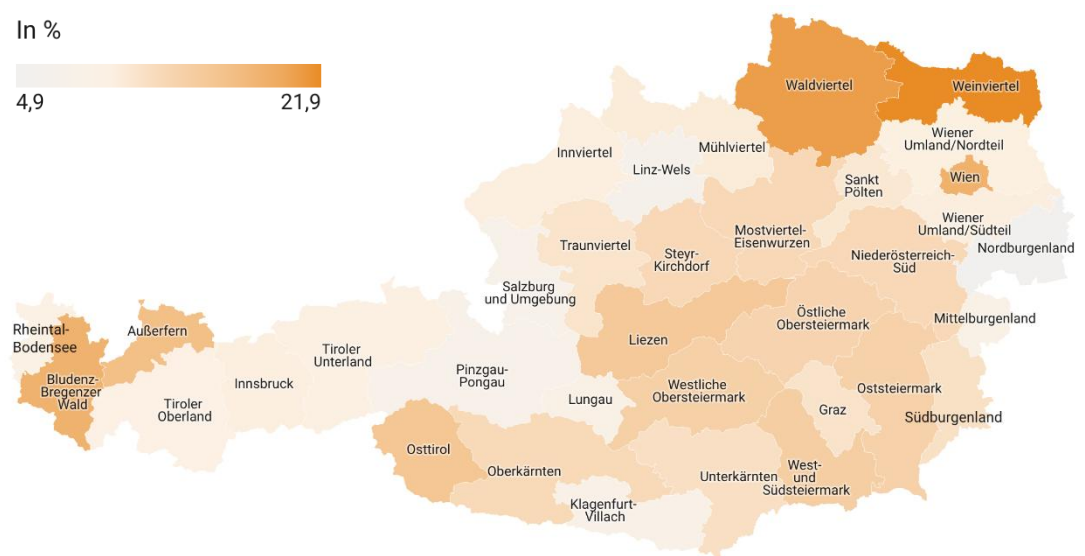
Abbildung 6: Regionaler Gebäudebestand, 2025



Quelle: Statistik Austria, Auswertung Economica.

Aufgrund einer hohen Bauqualität und langlebiger Materialien können Gebäude in Österreich viele Jahrzehnte und teils sogar Jahrhunderte bestehen. 330.000 Gebäude – und damit rund 12,2 % des heutigen Bestands – wurden bereits vor dem Jahr 1919 errichtet. Mit 21,9 % verzeichnet das Weinviertel den höchsten Anteil an diesen historischen Gebäuden. Dabei handelt es sich beispielsweise um Gebäude in traditionellen Kellergassen und Presshäuser, „Weinviertler Streckhöfe“ oder Gassenfronthäuser. Im benachbarten Waldviertel beläuft sich der Anteil der Gebäude mit einem Baujahr vor 1919 auf 20,6 % (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Regionaler Gebäudebestand 2025, mit Baujahr vor 1919

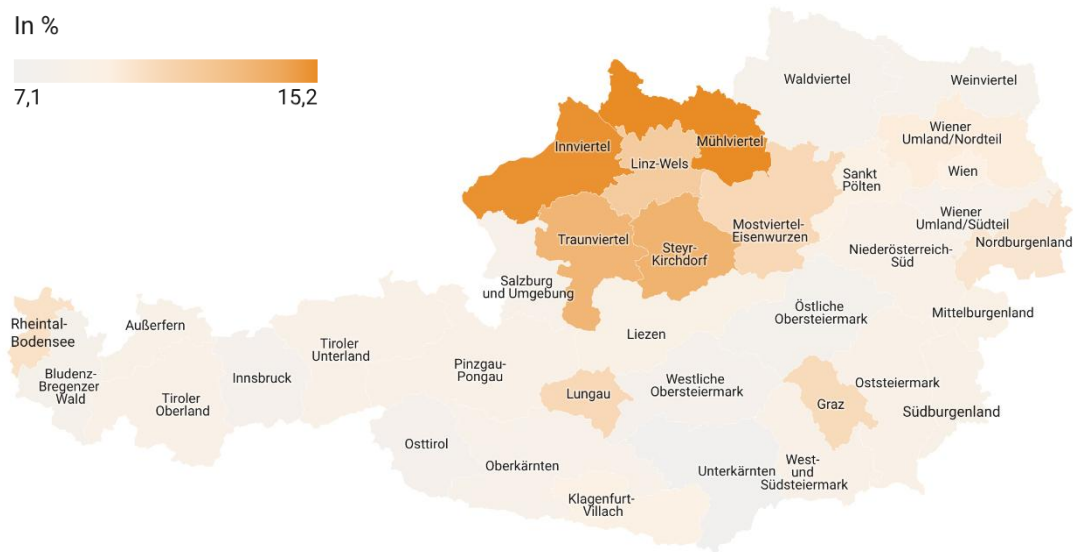


Quelle: Statistik Austria, Auswertung Economica.

An dritter Stelle folgt Wien mit einer Vielzahl an historischen Prunkbauten und Zinshäusern vor allem innerhalb des Wiener Gürtels. Aber auch in westlichen Regionen wie Bludenz-Bregenzewald, Außerfern, Osttirol und Liezen gibt es hohe Anteile von besonders alten Gebäuden von 15,4 %–18,6 %. Im Gegensatz dazu, sind lediglich 4,9 % der Gebäude im Nordburgenland dieser Gruppe zuzuschreiben. Ebenfalls geringe Anteile weisen Linz-Wels, Salzburg und Umgebung, sowie Pinzgau-Pongau auf.

Abbildung 8 zeigt demgegenüber, in welchen Regionen besonders viele Gebäude mit einem jungen Baujahr stehen, also wo in den vergangenen zehn Jahren anteilmäßig besonders hohe Bauaktivitäten stattgefunden haben. Hier ist eine enorme Konzentration in Oberösterreich festzustellen. Besonders hoch sind die Anteile im Mühlviertel (15,2 %) und im Innviertel (15,0 %). Aber auch in Steyr-Kirchdorf (13,6 %), dem Traunviertel (13,4 %) und in Linz-Wels (11,9 %) stehen hohe Anteile an Neubauten zu Buche. Verhältnismäßig wenig gebaut wurde in den letzten Jahren in Unterkärnten (7,1 %), in der Östlichen Obersteiermark (7,8 %) und in Innsbruck (8,1 %).

Abbildung 8: Regionaler Gebäudebestand 2025, mit Baujahr nach 2016



Quelle: Statistik Austria, Auswertung Economica.

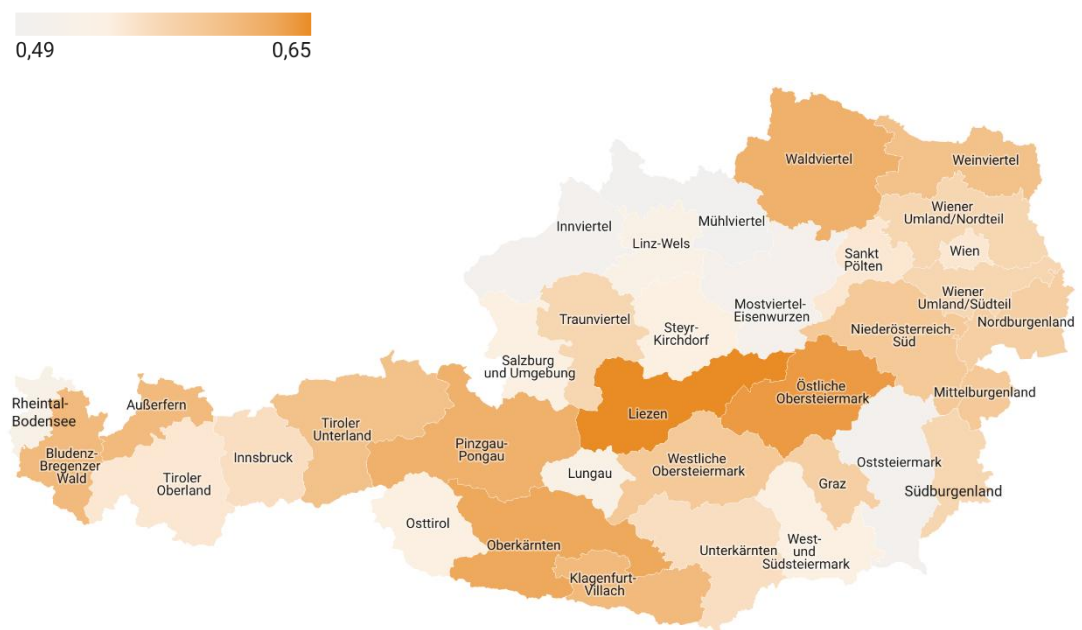
Wohnungen⁵ gibt es in Österreich 5,15 Mio. Davon werden jedoch nicht alle auch zum (permanenten) Wohnen benutzt. Andere Verwendungsmöglichkeiten liegen etwa in der Nutzung als Zweit- oder Nebenwohnsitz (was auch dem Bedürfnis „Wohnen“ entspricht),

⁵ „Wohnung“ ist definiert als „ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.“

aber auch etwa in der touristischen Verwendung als Ferienwohnungen oder in der gewerblichen Nutzung als Anwaltskanzleien oder als Arztpraxen.⁶

Die mit Abstand meisten Wohnungen sind in Wien zu finden. 1,1 Mio. Wohneinheiten sind in der Bundeshauptstadt im Register eingetragen. Danach folgen die städtisch geprägten NUTS-3-Regionen Linz-Wels mit 326.061, Graz mit 274.887 und Salzburg und Umgebung mit 206.140 Wohnungen. Abbildung 9 zeigt die Anzahl an Wohnungen je Einwohner bzw. Einwohnerin. Die meisten Wohnungen auf die Bevölkerungszahl normiert sind in Liezen zu finden, wo 0,65 Wohnungen auf einen Einwohner bzw. eine Einwohnerin kommen. Knapp danach folgen die Östliche Obersteiermark (0,64), Oberkärnten (0,63), sowie das Waldviertel und Pinzgau-Pongau mit jeweils 0,62. Am anderen Ende des Spektrums sind das Mühlviertel (0,49), Innviertel und die Oststeiermark (beide 0,5), sowie Mostviertel-Eisenwurzen (0,51) zu finden.

Abbildung 9: Wohnungen je Einwohner, 2025



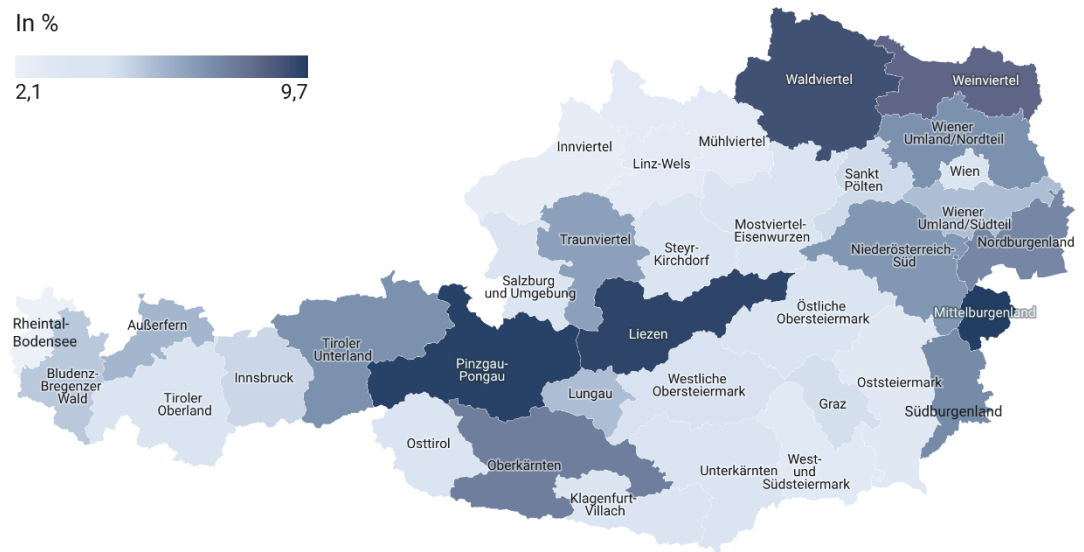
Quelle: Statistik Austria, Auswertung Economica.

Wie bereits angeführt, werden nicht alle registrierten Wohnungen auch zur Deckung des permanenten Wohnbedürfnisses verwendet bzw. stehen dafür zur Verfügung. Insgesamt verfügen über 1,4 Mio. Personen in Österreich über eine Nebenwohnsitzmeldung. 2023 waren davon in etwa 247.000 Wohnungen betroffen. Die höchsten Nebenwohnsitzquoten gibt es besonders im Osten Österreichs und im Zentralraum. Im Mittelburgenland sind etwa 9,7 % der registrierten Wohnungen Nebenwohnsitze, im Pinzgau-Pongau 9,6 % und in Liezen 9,5 %. Im Osten dürfte die Nähe zu Wien und die hohen Pendelverflechtungen

⁶ Nähere Ausführungen dazu finden sich in Abschnitt 2.3.

mit der Hauptstadt ein entscheidender Faktor sein. Einerseits können beispielsweise Personen aus den umliegenden Regionen nach Wien ziehen und ihre alte Wohnung als Zweitwohnsitz behalten, andererseits können auch Personen aus Wien einen Zweitwohnsitz „im Grünen“ erwerben. Im Zentralraum ist die hohe Quote durch Nebenwohnsitze zu touristischen Zwecken in den zahlreichen Skigebieten begründet.

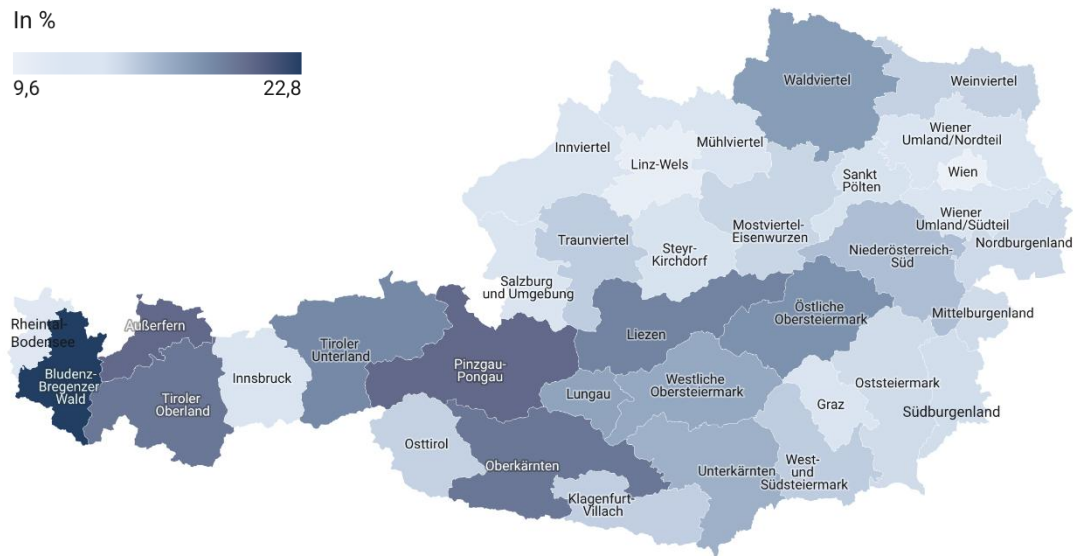
Abbildung 10: Anteil Nebenwohnsitze, 2023



Quelle: Statistik Austria, Auswertung Economica.

In rund 680.000 Wohnungen bzw. 13,5 % aller Wohnungen in Österreich liegt weder eine Haupt- noch eine Nebenwohnsitzmeldung vor. Wie in Abbildung 11 ersichtlich ist, gibt es besonders hohe Konzentrationen in Bludenz-Bregenzener Wald, Außerfern und Pinzgau-Pongau, wo mehr als jede fünfte Wohnung betroffen ist. Den geringsten Wert weist Wien mit 9,6 % auf.

Abbildung 11: Anteil Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung 2023



Quelle: Statistik Austria, Auswertung Economica.

Dass eine Wohnung weder eine Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldung aufweist, bedeutet jedoch nicht, dass sie auch tatsächlich leer steht und/oder zur Deckung des permanenten Wohnbedarfs zur Verfügung steht. Die Gründe dafür sind mannigfaltig. Neben der eingangs erwähnten anderwärtigen Nutzung für touristische oder gewerbliche Zwecke können die Wohnungen auch zum Stichtag zum Verkauf oder zur Vermietung gestanden haben oder es kann sich auch um ein Kleingartenhaus handeln. Eine weitere Möglichkeit ist zudem, dass die Wohnung zwar bewohnt ist, jedoch (noch) keine Meldung vorgenommen wurde.

Der nachstehende Exkurs beschäftigt sich näher mit der Thematik des (tatsächlichen) Leerstands und liefert neben regionalen Erkenntnissen auch einen Blick über den österreichischen Tellerrand nach Deutschland und in die Schweiz.

2.3. Exkurs: Leerstandserhebungen im DACH-Raum

Wohnungsl Leerstand ist in den vergangenen Jahren zu einem zentralen Thema im politischen Diskurs geworden. Dabei hat sich die Perspektive verschoben: Leerstand wird nicht mehr nur als individuelles Problem von Eigentümerinnen und Eigentümern gesehen, sondern als gesellschaftliche, ökonomische und ökologische Herausforderung. Besonders in wachsenden Städten wird jede ungenutzte Wohnung als wertvolle Ressource betrachtet, während in strukturschwachen Regionen Leerstand Ausdruck wirtschaftlicher und demografischer Schwäche ist.

Dabei ist Leerstand nicht gleich Leerstand. Zentrale Unterscheidungsmerkmale sind die Ursachen für Leerstand, die Dauer des Leerstands und die Marktfähigkeit der leerstehenden Wohnungen. Aus wohnungspolitischer Sicht lassen sich vier Arten von Leerstand nach der Verfügbarkeit für den Wohnungsmarkt unterscheiden:⁷

- **Marktaktiver Leerstand** bezeichnet Wohnungen, die am Markt, etwa über Immobilienplattformen oder Inserate, aktiv angeboten werden. Der marktaktive Leerstand umfasst die sogenannte Umzugsreserve im Ausmaß von 2 bis 3 % des Wohnungsbestandes, die für das Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendig ist, um natürliche Fluktuationen zuzulassen.
- **Disponibler Leerstand** bezeichnet marktfähige Wohnungen, die kurzfristig am Markt angeboten werden könnten, aber bewusst zurückgehalten werden. Hierzu zählt insbesondere investiver oder spekulativer Leerstand, bei dem Wohnungen als Wertanlage dienen. Auch die touristische Kurzzeitvermietung steht in diesem Zusammenhang im Fokus der politischen Diskussion.
- **Eingeschränkt disponibler Leerstand** umfasst Wohnungen, die bei geänderten rechtlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mittelfristig aktivierbar wären, etwa durch Investitionsanreize.
- **Nicht disponibler Leerstand** umfasst etwa Ferienwohnungen, Zweitwohnsitze oder gewerblich genutzte Wohnungen. Diese sind kaum für den Wohnungsmarkt aktivierbar.

Eine besondere Schwierigkeit liegt in der Messung des Leerstands. Meldedaten bilden die tatsächliche Nutzung meist nur eingeschränkt ab, sodass die Abwesenheit einer Wohnsitzmeldung in einer Wohnung in der Regel nur ein erstes Anzeichen für Leerstand ist, welches eine detaillierte Überprüfung, etwa anhand von Verbrauchsdaten oder Vor-Ort-Begehungen, rechtfertigt.

Ebenfalls nicht zielführend ist eine Abschätzung des Leerstands anhand von Inseraten auf Immobilienplattformen, da diese Objekte per Definition nur den marktaktiven Leerstand darstellen. Politisch relevant ist jedoch der nicht marktaktive Leerstand, insbesondere jener Teil, der kurz- oder mittelfristig aktivierbar wäre.

Eine methodisch solide empirische Erhebung ist daher Voraussetzung für eine fundierte wohnungspolitische Bewertung der Leerstands-Thematik. Im folgenden Abschnitt werden daher bestehende Leerstandserhebungen in Österreich, Deutschland und der Schweiz in Hinblick auf Methodik und Aussagekraft verglichen.

⁷ Siehe etwa Amann & Mundt (2018).

2.3.1. Österreich

In Österreich findet keine bundesweite Erhebung des Leerstands statt. Mediale kolportierte Zahlen von 230.000 leerstehenden Wohnungen basieren auf Hochrechnungen von regional durchgeführten Erhebungen (Karzel, Ebner, & Stadler, 2024). Diese beziehen sich jedoch nur auf einige Landeshauptstädte sowie das Bundesland Vorarlberg. Auf dieser Datenbasis eine Hochrechnung für ganz Österreich bzw. seine Bundesländer aufzubauen, wurde zu Recht kritisiert.⁸ Die Charakteristiken des Wohnungsmarktes variieren stark zwischen den Regionen und sind vielfach weder mit Ballungsräumen noch mit stark touristisch geprägten Bundesländern wie Vorarlberg vergleichbar.

Selbst die wenigen vorhandenen regionalen Erhebungen unterscheiden sich deutlich in der Definition des Leerstands, der Methodik und der verwendeten Datenquellen. Diese Unterschiede sind in Tabelle 2 vergleichend dargestellt.

Mit einer Ausnahme greifen alle regionalen Erhebungen auf das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) zu, meist verknüpft mit den Meldedaten des Zentralen Melderegisters (ZMR). Im Resultat lassen sich Adressen bzw. Wohnungen mit und ohne Wohnsitzmeldungen identifizieren. Die Mehrheit der regionalen Erhebungen (Innsbruck, Linz, Graz, Wien) verwendet ausschließlich diese verknüpften Registerdaten und klassifiziert eine Wohnung als leerstehend, falls innerhalb des letzten halben Jahres durchgehend keine Wohnsitzmeldung (weder Haupt- noch Nebenwohnsitz) vorlag. Bei einem Vergleich der Leerstandsquoten zwischen den Regionen ist zu beachten, dass die Daten des AGWR regional unterschiedlich zuverlässig sind. Die Stadt Innsbruck verbessert jährlich die Datenqualität des AGWR und berechnet die Leerstandsquote nur von jenem Teil der Daten, welcher bereits bereinigt ist (derzeit ca. 60 %).

Eine Überprüfung in Graz hat ergeben, dass im AGWR zumindest 18.000 Gebäude fehlen und lediglich 8 % vollständig erfasst sind.⁹ Zudem hat sich bei Vor-Ort-Überprüfungen von 73 Objekten, die in den vergangenen fünf Jahren fertiggestellt wurden, aber seit mehr als einem Jahr keine Wohnsitzmeldung aufwiesen, herausgestellt, dass ca. 50 % dennoch bewohnt waren und ca. 10 % gewerblich genutzt wurden (Knap-Rieger, Rettensteiner, Rosegger, Steinbichler, & Winkler, 2022, S. 40).

Aus diesen Gründen empfiehlt sich als Ergänzung zu Registerdaten der Rückgriff auf Verbrauchsdaten. Diese Methodik wurde in der Stadt Salzburg sowie im Bundesland Vorarlberg angewandt. Dabei erfolgte in Salzburg die Charakterisierung des Leerstands

⁸ Siehe etwa <https://wirtschafts-nachrichten.at/artikel/immobilienmarkt-oesterreich-leerstands-taeuschung/>.

⁹ <https://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/18508479/leerstandsabgabe-nur-acht-prozent-aller-gebaeude-in-graz-sind-voll>

rein über den Stromverbrauch der Wohnung (unter 200 kWh pro Jahr), während in Vorarlberg zunächst eine Vorselektion in Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung erfolgte. Auch in Klagenfurt wurden Stromverbrauchsdaten zur Schätzung des Leerstands verwendet. Diese beziehen sich allerdings nicht auf Wohnungen, sondern auf Stromzähler. Eine Zuordnung zu Wohneinheiten, etwa mit Hilfe des AGWR, wurde unterlassen.

Gesamthaft lässt sich festhalten, dass sich die in Österreich durchgeführten regionalen Leerstandserhebungen deutlich in der Auswahl der Datenquellen unterscheiden, wobei insbesondere die Registerdaten regional in unterschiedlicher Qualität vorliegen. Hieraus resultieren stark abweichende Definitionen des „Leerstands“, welche sich teils auf Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, teils auf geringen Stromverbräuchen oder eine Kombination dieser Merkmale beziehen. Die Ergebnisse sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.

Tabelle 2: Leerstandserhebungen in Österreich

Bereich	Definition „Leerstand“	Datenquellen				Ermittelter Leerstand		Bezugsjahr	Anmerkungen
		AGWR	ZMR	Daten zur sonstigen Nutzung	Verbrauchsdaten	In Wohnungen	In Prozent		
Innsbruck	Whg. ohne Wohnsitzmeldung innerhalb der letzten 6 Monate	X	X				8,4 %	2.1.2025	Quote bezieht sich auf ca. 60 % des Gesamtbestandes, welche im AGWR bereinigt wurden; Quelle: ¹⁰
Linz	Whg. ohne Wohnsitzmeldung innerhalb der letzten 6 Monate	X	X			9.849	8,1 %	1.10.2025	Quelle: ¹¹
Graz	Whg. ohne Wohnsitzmeldung innerhalb der letzten 26 Wochen	X	X			5.786 + 2.296 „unklar“	13,5 %	2023	Interne Machbarkeitsstudie, durchgeführt in einem Testgebiet; Quellen: ¹²
Wien	Whg. ohne Wohnsitzmeldung abzgl. Whg. mit sonstiger Nutzung	X	X	X		35.000 (davon 10.000 länger als 2,5 Jahre ohne Meldung)	3,5 %	2015	Sonstige Nutzung umfasst u.a. Gästewhg, Ateliers, Praxen, Whg. ohne Wasseranschluss; Quelle: ¹³
Stadt Salzburg	Whg. mit Jahresstromverbrauch < 200 kWh	X			X	Ca. 3.100	Ca. 3,5 %	2022	Quelle: Strassl & Riedler (2023)
Klagenfurt	Stromzähler mit „marginalem“ Stromverbrauch				X		11,2 %	2024	Quelle: ¹⁴
Vorarlberg	Whg. ohne Wohnsitzmeldung mit Jahresstromverbrauch < 200 kWh	X	X		X	Ca. 8.500	4,3 %	5.2.2018	Ca. 2.000 Wohnungen kurzfristig aktivierbar, 2.000-4.000 eingeschränkt aktivierbar (Amann & Mundt, 2018)

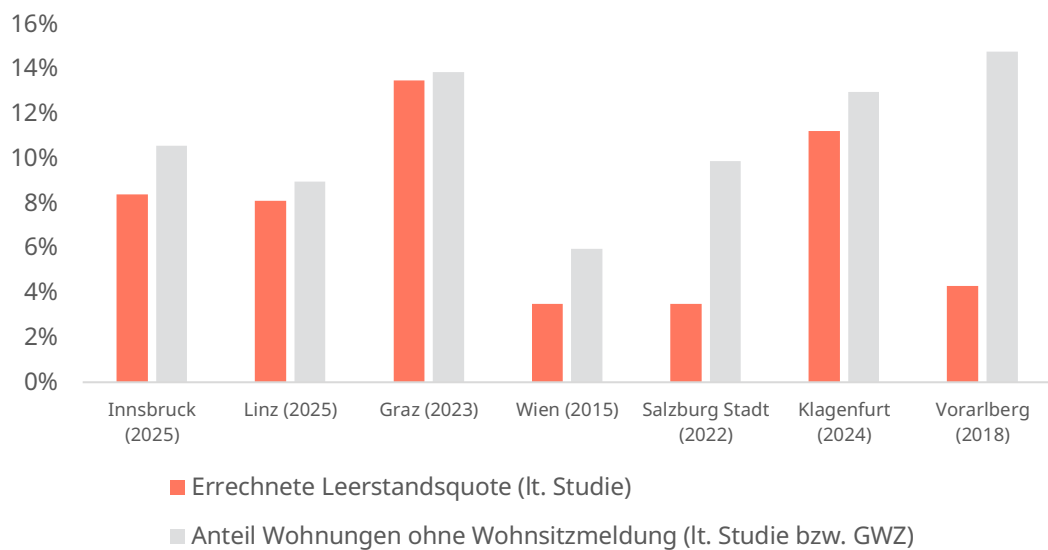
¹⁰ <https://www.ibkinfo.at/leerstand-25>¹¹ https://www.linz.at/medienservice/2025/files/PK20251009_Wohnungsl Leerstand_korr_StF.pdf¹² <https://www.profil.at/wirtschaft/graz-wohnungsmarkt-mieten-wohnungspolitik/403095069>,
https://www.meinbezirk.at/graz/c-bauen/die-ergebnisse-der-grazer-leerstandserhebung_a7181556,
<https://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/19438648/in-grazer-testgebiet-stehen-13-5-prozent-aller-wohnungen-leer>¹³ <https://www.derstandard.at/story/2000021362439/10-000-wohnungen-stehen-in-wien-langfristig-leer>¹⁴ <https://www.derstandard.at/story/3000000219523/kaernten-bekommt-bald-ein-leerstandsabgabe>

Vergleich mit dem Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitz

Die einzige bundesweit publizierte Zahl zum Thema Leerstand bezieht sich auf den Anteil der Wohnungen, in dem zum 1. Oktober des jeweiligen Jahres weder ein Haupt- noch ein Nebenwohnsitz gemeldet war.

Um einen groben Anhaltspunkt zu liefern, wie stark dieser Anteil den „tatsächlichen“ Leerstand überschätzt, wurden die Werte in Abbildung 12 den in den Regionalstudien berechneten Leerstandsquoten gegenübergestellt. Der Vergleichswert „Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung zum Stichtag“ wurde, wenn vorhanden, aus der Studie übernommen und andernfalls selbst anhand der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) berechnet. Diese Werte beziehen sich entweder auf den 1. Oktober des jeweiligen Jahres oder bei Studien nach 2023 auf die letztverfügbaren Daten der GWZ 2023.

Abbildung 12: Gegenüberstellung errechnete Leerstandsquote und Anteil Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung



Quelle: Diverse (siehe Tabelle 2), Statistik Austria, Economica.

Dabei lässt sich beobachten, dass wenn ausschließlich Meldedaten verwendet werden, aber statt einer Stichtagsbetrachtung (keine Wohnsitzmeldung am Tag X) eine Längsschnittbetrachtung (keine Wohnsitzmeldung zwischen Tag X-180 und Tag X) durchgeführt wird, der ermittelte Anteil um 10 bis 20 % sinkt. Außerdem zeigt sich, dass sich höhere Reduktionen ergeben, falls zusätzlich zu den Meldedaten auch Daten zu sonstigen Nutzungsformen oder Verbrauchsdaten für die Messung des Leerstands verwendet werden.

2.3.2. Deutschland

Im Zuge des **Zensus**, der zuletzt 2022 durchgeführt wurde, erfolgt eine bundesweite Vollerhebung des Leerstands. Aufgrund des Fehlens eines einheitlichen Verwaltungsregisters über den Bestand an Wohnungen und Gebäuden wurden ca. 23 Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwalterinnen und Verwalter sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte postalisch aufgefordert an der Befragung teilzunehmen. Dabei bestand Auskunftspflicht.

Generell gilt eine Wohnung als leerstehend wenn, „sie am Erhebungsstichtag weder vermietet ist noch von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist“. Wohnungen, die aufgrund eines Umbaus oder Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden können, zählen nicht als leerstehend.¹⁵

Ausgehend von den Daten werden die Leerstandsquote sowie, für Geschößwohnungen, die marktaktive Leerstandsquote berechnet:

- Die **Leerstandsquote** stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen dar. Herausgerechnet werden dabei Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen.
- Die **marktaktive Leerstandsquote** stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen, die innerhalb von drei Monaten wieder verfügbar sind, an allen Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (Geschößwohnungen) dar. Wiederum werden privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote 2022 rund 4,5 % des Wohnungsbestandes. Davon stehen 55 % seit mehr als 12 Monaten leer. Dabei gibt es starke regionale Unterschiede in der Leerstandsquote, insbesondere zwischen Ost- und Westdeutschland sowie städtischen und ländlichen Räumen. In Großstädten wie Berlin, Hamburg, Köln oder München standen im Schnitt nur 2 bis 3 % der Wohnungen leer. Der marktaktive Leerstand lag deutschlandweit bei 2,3 %, in den Großstädten zwischen 1,0 und 1,4 %.

¹⁵ https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Wohnen/GebaeudeWohnungszaehlung-2022.pdf?__blob=publicationFile

2.3.3. Schweiz

In der Schweiz geben zwei unabhängige Statistiken Aufschluss über den Leerstand. Die **Gebäude- und Wohnungsstatistik** zählt den gesamten Bestand der Wohnungen sowie die bewohnten Wohnungen. Die Statistik basiert auf zahlreichen Registerdaten sowie einer Stichprobenbefragung (u. a. zum Wohnverhältnis). Ende 2023 gab es in der Schweiz insgesamt 4.794.354 Wohnungen, von denen 4.012.999 als bewohnt galten (von Eigentümer/Mieter oder als Dienstwohnung genutzt). 16,3 % der Wohnungen waren somit unbewohnt. Dieser Anteil dürfte sowohl Zweitwohnungen als auch Wohnungen ohne Wohnsitz umfassen. Eine exakte Erhebung in dauerhaft bewohnt, zeitweise bewohnt und unbewohnt wurde zuletzt im Jahr 2000 durchgeführt.¹⁶

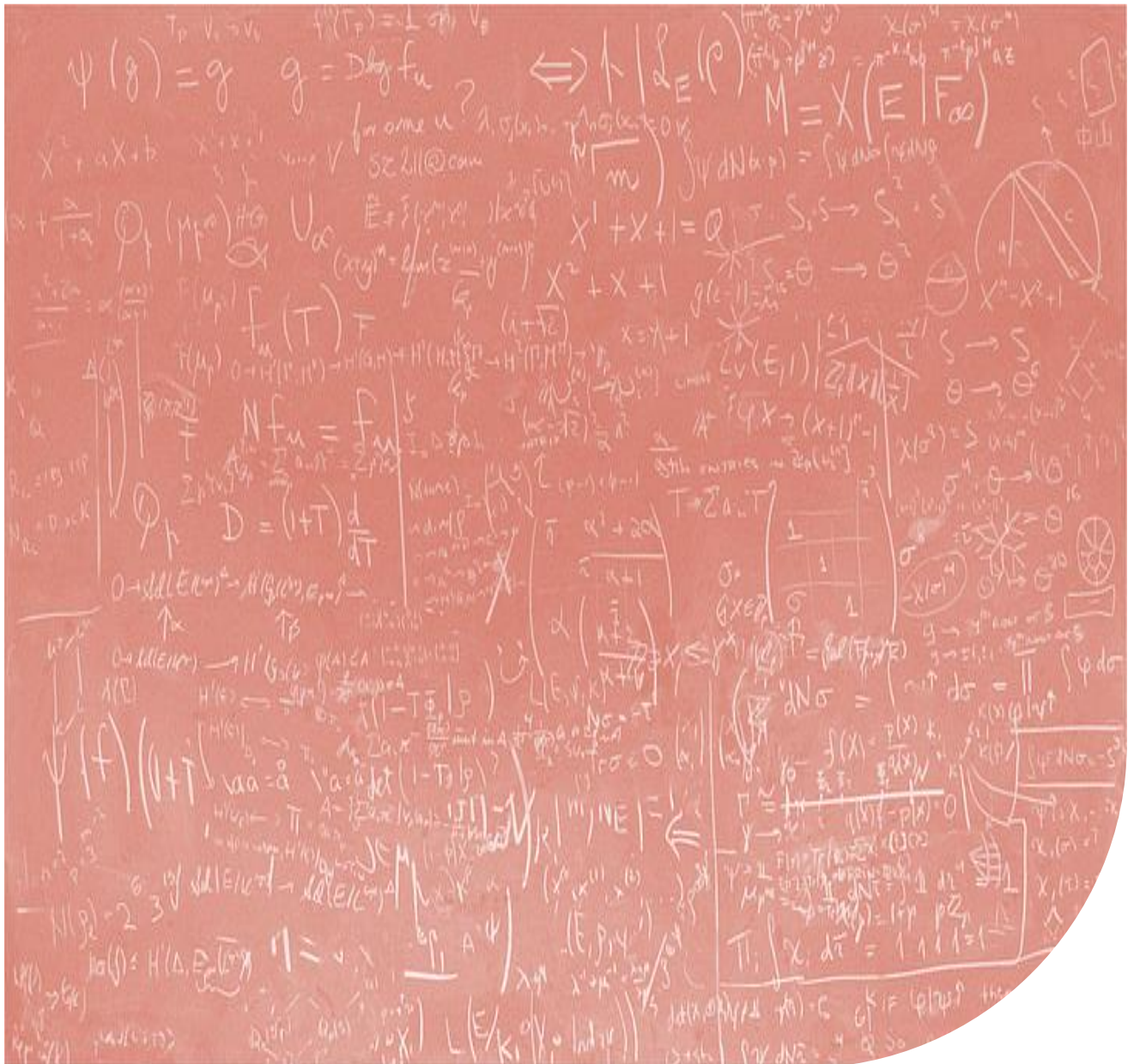
Zudem erfolgt jährlich die **Leerwohnungszählung** als Vollerhebung bei den Gemeinden. Da die Erhebungsmethode zur Bestimmung der Leerwohnungszahl im Ermessen der Gemeinden (Befragungen, Online-Inserate etc.) liegt, wird die Aussagekraft teilweise kritisiert.¹⁷

In der Leerwohnungszählung werden (anders als bei der Gebäude- und Wohnungszählung) nur diejenigen Wohnungen gezählt, die auf dem Markt zur längerfristigen Miete (mindestens 3 Monate) bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt inklusive leerstehender Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind und die eingangs erwähnten Kriterien zutreffen. Basierend darauf wird die **Leerwohnungsziffer** als prozentueller Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Gebäude- und Wohnungsstatistik ermittelt. Nach einem Höhepunkt 2020 von 1,7 % sank die Leerwohnungsziffer kontinuierlich und lag 2025 bei 1,0 %.¹⁸

¹⁶ Die im Rahmen des Zweitwohnungsgesetz bei den Gemeinden erhobene Zahl der Gesamtwohnungen und Erstwohnungen stimmen in etwa mit den Gesamtwohnungen und bewohnten Wohnungen der Gebäude- und Wohnungszählung überein (<https://www.are.admin.ch/de/zweitwohnungen>).

¹⁷ Siehe etwa <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/statistiken/leerwohnungsziffer>.

¹⁸ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.36159375.html>

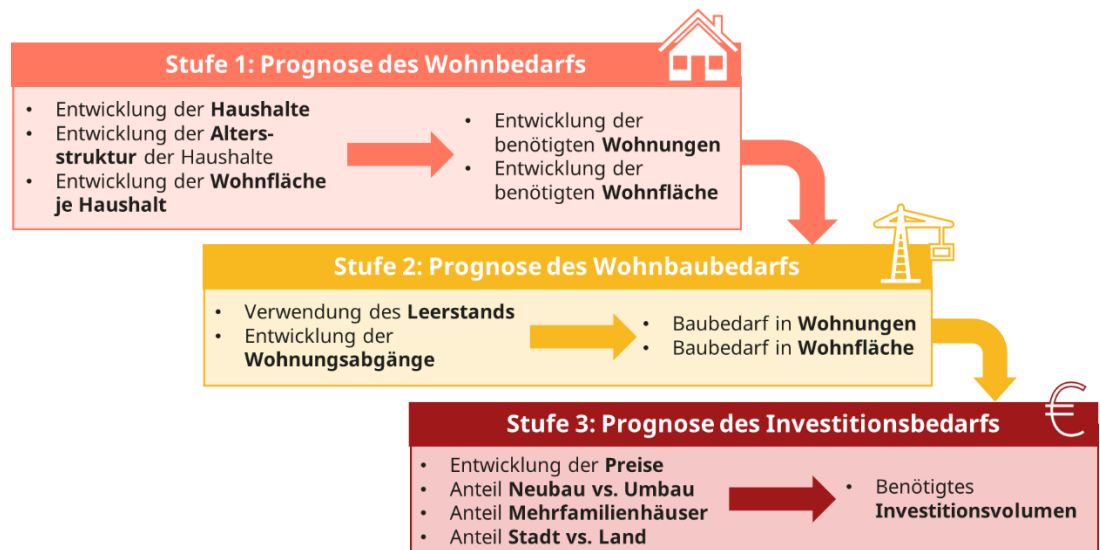


3.

Das Economica- Wohnbedarfsmodell

Das Wohnbedarfsmodell von Economica ist ein mehrstufiges Modell, das auf regionaler Ebene (1) den künftigen Bedarf an Wohnungen und Wohnfläche, (2) den daraus abgeleiteten künftigen Wohnbaubedarf sowie (3) das dafür benötigte Investitionsvolumen quantifiziert.

Abbildung 13: Schematische Darstellung des mehrstufigen Economica-Wohnbedarfsmodells



Quelle: Economica.

Konzeptuell ist das Modell eine Weiterentwicklung des Wohnungsbedarfsmodells des IW Köln (Demary & Voigtländer, 2009; Deschermeier & Henger, 2015) und erweitert bestehende österreichische Prognosen (Amann, Mundt, & Komendantova, 2015; Fersterer, 2020; Amann & Mundt, 2023; Obermayr, et al., 2024) sowohl in der regionalen Abdeckung als auch in den Ergebnisdimensionen und der Methodik.

Das Ausgangsjahr der Prognose ist derzeit (Stand: Februar 2026) das Jahr 2023, da für dieses Jahr zuletzt Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) verfügbar sind, welche eine zentrale Grundlage der Berechnungen bilden.

Mit Ausnahme von Stufe 3 werden alle Berechnungen sowohl für die Anzahl an Wohnungen sowie die Wohnnutzfläche in Quadratmeter durchgeführt. Falls sich die Berechnungsvorschriften unterscheiden, wird hierauf mit einem hochgestellten W bzw. F hingewiesen. Entfällt dieser Hinweis, ist die Formel für beide Variablen gültig.

3.1. Anpassung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen

Die demografische Entwicklung ist die wichtigste Determinante für den zukünftigen regionalen Wohnbedarf. Die kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen wurden letztmals 2021 bzw. 2022 von der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) erstellt. Diese unterschätzen die seitdem aufgetretene Dynamik teilweise deutlich, sodass eine Adaptierung dieser Zahlen zwingend notwendig ist. Außerdem wird die Bevölkerung in lediglich fünf Altersgruppen gegliedert (0–19, 20–44, 45–64, 65–84, 85+), was für die Wohnbedarfsprognose nicht ausreichend ist.

Für die **Prognose der NUTS-3-Bevölkerung in 5-Jahres-Altersgruppen** (P_{rat}) wurde folgender Ansatz gewählt:

- Bevölkerungsniveau und Altersverteilung je NUTS-3-Region werden bis 2025 der Bevölkerungsstatistik der Statistik Austria entnommen.
- Ab 2026 werden innerhalb jeder ÖROK-Altersgruppe die ÖROK-Bevölkerungszahlen so angepasst, dass die relative Verteilung der Bevölkerung auf NUTS-3-Regionen innerhalb eines Bundeslandes unverändert bleibt, während sich die Werte auf Bundeslandebene auf die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsprognose von Statistik Austria (Hauptszenario) summieren.
- Die resultierenden Werte werden anschließend mittels der von Statistik Austria prognostizierten Altersverteilung des jeweiligen Bundeslandes von den ÖROK-Altersgruppen auf 5-Jahres-Altersgruppen disaggregiert.

Für die **Prognose der Privathaushalte je NUTS-3-Region** (H_{rt}) wurde folgender Ansatz gewählt:

- Im Jahr 2023 wird die Zahl der Privathaushalte der Abgestimmten Erwerbsstatistik entnommen.
- Ab 2024 wird die modifizierte NUTS-3-Bevölkerungsprognose durch die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung je Haushalt dividiert. Letztere ergibt sich dadurch, dass der 2023 beobachtete Wert mit der von der ÖROK geschätzten Veränderung fortgeschrieben wird.

3.2. Prognosemethodik des Wohnbedarfs

Der Wohnbedarf geht originär von den Haushalten aus. Um den permanenten Wohnbedarf zu befriedigen, muss für jeden Haushalt eine Wohnung vorhanden sein. Es gilt für den **Wohnungsbedarf** D_{rt}^W trivialerweise $D_{rt}^W = H_{rt}$.

Für die Entwicklung der Wohnfläche spielt zusätzlich die Altersstruktur der Haushalte eine Rolle, wobei das Alter des Haushaltes mit dem Alter der Haushaltsreferenzperson identifiziert werden kann.¹⁹ Einer derartigen Vorgehensweise folgt auch die Haushaltsprognose der Statistik Austria.²⁰ Der **Wohnflächenbedarf** D_{rt}^F lässt sich formal wie folgt berechnen:

$$D_{rt}^F = \sum_a \bar{D}_{rat} H_{rat}$$

- \bar{D}_{rat} ist die durchschnittliche Wohnfläche, die ein Haushalt mit Referenzperson in Altersgruppe a im Jahr t beansprucht.
- H_{rat} bezeichnet die Zahl der Haushalte im Jahr t , in denen die Referenzperson in Altersgruppe a ist.

Für die Prognose des Wohnflächenbedarfs müssen daher **zwei Teilprognosen** kombiniert werden: die Entwicklung der **durchschnittlichen Wohnfläche** je Haushalt und die Entwicklung der **Altersstruktur der Haushalte**.

3.2.1. Prognosemethodik der Altersstruktur der Haushalte

Zunächst wird analog zur Haushaltsprognose der Statistik Austria folgende Zerlegung vorgenommen werden:

$$H_{rat} = Q_{rat} P_{rat}$$

- P_{rat} bezeichnet die Zahl der Personen in Altersgruppe a im Jahr t und ist aus den Bevölkerungsprognosen (Schritt 1) bekannt.
- Der Quotient $Q_{rat} = H_{rat}/P_{rat}$ ist die „Repräsentantenquote“ und misst den Anteil jener Personen in Altersgruppe a , welche Haushaltsreferenzpersonen sind.

Da Prognosen für die Haushaltsanzahl und die Altersstruktur der Bevölkerung bereits in Schritt 1 erzeugt wurden, wird an dieser Stelle nur noch eine **Prognose für die Repräsentantenquote** benötigt. Economica folgt hier der Statistik Austria, welche für ihre Haushaltsprognose die Repräsentantenquote des Basisjahres anhand der Abgestimmten Erwerbsstatistik ermittelt und konstant annimmt, womit $Q_{rat} = Q_{ra,2023}$.²¹

¹⁹ In den für dieses Projekt verwendeten Registerdaten bezeichnet die Haushaltsreferenzperson in der Regel die älteste Person im Haushalt (https://www.statistik.at/fileadmin/pages/402/GlossarRZ_AEST.pdf).

²⁰ https://www.statistik.at/fileadmin/pages/422/Bev_Haushaltsprognose_03_2023.pdf

²¹ Diese Vorgehensweise kann dadurch motiviert werden, dass die Repräsentantenquote im Zeitverlauf relativ stabil ist (Ediev, 2007).

Damit die Summe über die Haushalte nach Alterskategorien, $\sum_a H_{rat}$, die in Schritt 1 prognostizierte Zahl an Haushalten, H_{rt} , ergibt, wird abschließend eine proportionale Anpassung der Werte vorgenommen.

3.2.2. Prognosemethodik der Wohnfläche pro Haushalt

Die Prognose der durchschnittlichen Wohnfläche beruht auf einem ökonometrischen Modell, das basierend auf den historischen Daten der Gebäude- und Wohnungszählungen 2011 sowie 2021–2023 geschätzt wird. Dies ermöglicht, die beobachtete Entwicklung der regionalen Wohnfläche je Privathaushalt, \bar{D}_{rat} , in einen Alterseffekt und einen Kohorteneffekt zu trennen:

- Der **Alterseffekt** beschreibt dabei die Veränderung des Wohnbedarfs über den individuellen Lebenszyklus. Dabei wird zunächst eine vergleichsweise kleine Wohnung bewohnt. In der Folge steigt der Flächenbedarf im Zuge der Familiengründung an. In späteren Lebensphasen tritt häufig ein „Remanenzeffekt“ auf, bei dem Personen auch nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Lebenspartners in einer großen Wohnung verbleiben.
- Der **Kohorteneffekt** berücksichtigt, dass die durchschnittliche Wohnfläche zu einem bestimmten Alter auch vom Geburtsjahr bzw. der Geburtskohorte abhängt. Dies ist etwa auf die langfristige Entwicklung der Einkommen, der Immobilienpreise sowie Präferenzen zurückzuführen.

Mithilfe des geschätzten Alterseffektes kann die Wohnflächennachfrage einer beliebigen Kohorte in die Zukunft fortgeschrieben werden. Für bestehende Kohorten wird als Ausgangsbasis die durchschnittliche Wohnfläche im Jahr 2023 verwendet. Für zukünftige Kohorten wird zunächst die durchschnittliche Wohnfläche im Alter von 20 Jahren mittels einer linearen Trendschätzung bestimmt, welche in der Folge fortgeschrieben wird.

Ökonometrisches Modell

In Anlehnung an Deschermeier & Henger (2015) basiert die Schätzung der Alters- und Kohorteneffekte auf einem flexiblen additiven Modell, welches für jede Region separat geschätzt wird. Dabei wird die durchschnittliche Wohnfläche der Altersgruppe a mit dem Mittelpunkt m der Altersgruppe assoziiert:

$$\bar{D}_{rat} \equiv \bar{D}_{rmt} = f_r(m) + g_r(t - m) + \varepsilon_{rat}$$

- Die Funktion $f_r(m)$ misst den Einfluss des Alters auf die durchschnittliche Wohnfläche.

- Die Funktion $g_r(t - m)$ misst den Einfluss der Kohorte, da $t - m$ das Geburtsjahr angibt (bzw. den Mittelpunkt des 5-Jahres-Intervalls, in dem das Geburtsjahr liegt).
- ε_{rat} ist ein statistischer Zufallsfehler.

Die unbekannt Funktionen $f_r(m)$ und $g_r(t - m)$ werden als kubische Splines spezifiziert, deren Parameter mithilfe des `mgcv`-Paketes in R bestimmt werden. Um den Effekt von Ausreißern zu minimieren, werden nur die Alter zwischen 20 und 99 berücksichtigt.

Wohnflächenprognose für bestehende Kohorten

Für Kohorten, welche im Jahr 2023 zumindest 20 Jahre alt waren, werden die in der GWZ 2023 beobachteten Wohnflächen gemäß dem geschätzten Alterseffekt fortgeschrieben. Da die Wohnfläche je Haushalt von Statistik Austria nur in 5-Jahres-Altersgruppen publiziert wird, wird zunächst die durchschnittliche Wohnfläche für jedes Einzelalter im Basisjahr ($\bar{D}_{rm,2023}$) mittels eines kubischen Interpolationspolynoms geschätzt. Ausgehend davon wird die Wohnfläche mit dem geschätzten Alterseffekt fortgeschrieben:

$$\bar{D}_{rmt} = \bar{D}_{rm-1,t-1} + \Delta f_r(m),$$

wobei $\Delta f_r(m) := f_r(m) - f_r(m - 1)$ den erwarteten Wohnflächenzuwachs zwischen Alter $m - 1$ und m beschreibt. In vielen Regionen zeigt sich bei strikter Anwendung dieser Formel nach einer Stabilisierungsphase in der Altersgruppe 50–75 ein neuerlicher Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche. Dies widerspricht den gängigen Schlussfolgerungen der Literatur (Costa-Font & Vilaplana-Prieto, 2022), weswegen nach dem Alter von 75 kein Zuwachs mehr angenommen wird, $\bar{D}_{rmt} = \bar{D}_{rm-1,t-1}$ für $m > 75$.²²

Wohnflächenprognose für zukünftige Kohorten

Der Kohorteneffekt für zukünftige Generationen kann durch lineare Trendfortschreibung prognostiziert werden. Dazu wird zunächst basierend auf Daten der Altersgruppe 25–29 der GWZ 2011 sowie 2021–2023 mittels OLS-Regression $\bar{D}_{r,25-29,t} = \alpha_r + \beta_r t + \nu_{rt}$ der regionale Zeittrend im Kohorteneffekt, β_r , ermittelt. Dieser Trend wird auch für die 20-Jährigen unterstellt, d.h. $\bar{D}_{r,20,t} = \bar{D}_{r,20,2023} + \beta_r(t - 2023)$. Ausgehend von $\bar{D}_{r,20,t}$ wird die Wohnfläche in den Folgejahren mit dem geschätzten Alterseffekt $\Delta f_r(m)$ fortgeschrieben.

²² Diese Beobachtung dürfte wesentlich darauf zurückzuführen sein, dass in der vorliegenden Analyse Kohorten über die Zeit verfolgt werden und nicht einzelne Haushalte. Dadurch können etwa Selektionseffekte am Lebensende auftreten: Aufgrund der Mortalität verschwinden Einpersonenhaushalte häufiger aus den Daten als Mehrpersonenhaushalte. Da letztere tendenziell größere Wohnungen belegen, steigt die durchschnittliche Wohnfläche der überlebenden Haushalte. Für diese Erklärung spricht, dass der beobachtete Effekt deutlich schwächer ausgeprägt ist, wenn man die Analyse auf Einpersonenhaushalte beschränkt.

Wohnflächenprognose für 5-Jahres-Altersgruppen

Während die Prognose der Wohnfläche für Einzelalter erfolgt, stehen die übrigen Modellvariablen nur in 5-Jahres-Altersgruppen zur Verfügung. Um die Wohnflächenprognose auf Altersgruppen, $\bar{D}_{rat,t}$, zu aggregieren, werden die Werte der Einzelalter gemittelt.

3.3. Prognosemethodik des Wohnbaubedarfs

Der Wohnbaubedarf WB_{rt}^W bzw. WB_{rt}^F in Wohnungen bzw. Wohnfläche wird als Summe von drei Komponenten berechnet:

$$WB_{rt} = WB_{rt}^d + WB_{rt}^e + WB_{rt}^u$$

- Der **demografische Bedarf** WB_{rt}^d wird aus dem Wohnungs- bzw. Wohnflächenbedarf abgeleitet.
- Der **Ersatzbedarf** WB_{rt}^e ersetzt Wohnungen, die aus technischen Gründen nicht mehr dem gängigen Standard entsprechen.
- Die **Umzugsreserve** WB_{rt}^u dient nicht unmittelbar dem Wohnbedarf, muss aber zusätzlich errichtet und für die Deckung von Wohnbedarf vorgehalten werden, um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleisten.

Insbesondere in Abwanderungsregionen kann sich in Summe ein negativer Wert ergeben. In diesem Fall wird der Wohnbaubedarf mit Null beziffert.

3.3.1. Prognosemethodik des demografischen Wohnbaubedarfs

Im einfachsten Fall entspricht der demografische Wohnbaubedarf den Zuwächsen des in Stufe 1 prognostizierten Wohnbedarfs, d. h. $WB_{rt}^d = \Delta D_{rt}$. Dieser Zugang, der in der Literatur regelmäßig gewählt wird (Henger & Voigtländer, 2019; Fersterer, 2020; Amann & Mundt, 2023; Obermayr, et al., 2024), ist jedoch nicht unproblematisch. Implizit wird dabei nämlich davon ausgegangen, dass 100 % der freiwerdenden Flächen (durch Wegzüge in andere Regionen oder Anstaltshaushalte sowie Todesfälle) innerhalb derselben Modellperiode für die Ausweitung des Wohnbedarfs anderer Haushalte (durch Haushaltsgründungen, Zuzüge, Umzüge) verwendet werden. Nur ein etwaiger Überhang an neu benötigten gegenüber freiwerdenden Flächen schafft Wohnbaubedarf.

Anekdotische Evidenz (welche in Abschnitt 3.3.4 anhand statischer Daten bestätigt werden wird) legt insbesondere in ländlichen Regionen einen Wiederverwendungsanteil von deutlich unter 100 % nahe, sodass die Wohnbautätigkeit dort systematisch unterschätzt werden würde. Ein modelltheoretisch sparsamer Zugang, um von dieser Annahme abzuweichen, ist, anstatt der Nettoveränderung des Wohnbedarfs die Zu- und Abgänge

an Wohnungen bzw. Wohnfläche separat zu modellieren. In Anbetracht der Tatsache, dass die Ergebnisse aus Stufe 1 strukturiert nach 5-Jahres-Altersgruppen vorliegen, werden auch die Zu- und Abgänge auf dieser Detailebene berechnet. Dabei wird ausgenutzt, dass sich Haushalte in Altersgruppe a , die in der Region bleiben, 5 Jahre später in Altersgruppe $a + 1$ befinden.

Diese Vorgehensweise impliziert, dass sich der demografische Wohnbaubedarf nur kumulativ in 5-Jahresabschnitten exakt berechnen lässt: $WB_{r,[t-4,t]}^d := \sum_{k=0}^4 WB_{r,t-k}^d$. Es ist möglich, unter zusätzlichen Annahmen, die Jahresbeiträge WB_{rt}^d zu schätzen (siehe dazu Abschnitt 3.4.1). Da dies im Allgemeinen mit einem Verlust an Exaktheit einhergeht (d. h. die 5-Jahressummen werden nur approximativ erfüllt), wird, wo möglich, hierauf verzichtet.

Bruttoveränderungen des Wohnungsbedarfs

Haushalte der jüngsten Altersgruppe fragen erstmals Wohnungen nach. Zusätzlich passieren in jeder Altersgruppe Nettozugänge, etwa durch neue Haushaltsgründungen oder Zuwanderung aus anderen Regionen. Die Zahl der zwischen Jahr $t - 5$ und t neu benötigten Wohnungen entspricht somit $\Delta D_{rt}^{W+} = H_{r,20-24,t} + \sum_{a=2}^n \max(H_{rat} - H_{r,a-1,t-5}, 0)$.

Haushalte der ältesten Altersgruppe sind nicht länger im Modell. Zusätzlich passieren in jeder Altersgruppe Nettoabgänge, etwa durch Abwanderung in andere Regionen, Umzüge in Anstaltshaushalte oder Todesfälle. Die Zahl der zwischen Jahr $t - 5$ und t verlassenen Wohnungen entspricht somit $\Delta D_{rt}^{W-} = H_{r,95-99,t-5} + \sum_{a=2}^n \min(H_{rat} - H_{r,a-1,t-5}, 0)$.

Bruttoveränderungen des Wohnflächenbedarfs

Bestehende Haushalte realisieren durch Umzüge innerhalb der Region den prognostizierten Anstieg der Wohnfläche über den Lebenszyklus.²³ Unter der Annahme, dass neue Haushalte in einer Wohnung mit der für diese Altersgruppe durchschnittlichen Größe ziehen, beläuft sich die zwischen Jahr $t - 5$ und t neu benötigte Wohnfläche auf $\Delta D_{rt}^{F+} = \bar{D}_{r1t} H_{r1t} + \sum_{a=2}^n H_{r,a-1,t-5} [\bar{D}_{rat} - \bar{D}_{r,a-1,t-5}] + \sum_{a=2}^n \bar{D}_{rat} \max(H_{rat} - H_{r,a-1,t-5}, 0)$.

Nimmt man an, dass verlassene Wohnungen jeweils die für diese Altersgruppe durchschnittliche Größe aufweisen, entspricht die zwischen Jahr $t - 5$ und t freiwerdende Wohnfläche $\Delta D_{rt}^{F-} = \bar{D}_{rn,t-5} H_{rn,t-5} + \sum_{a=2}^n \bar{D}_{rat} \min(H_{rat} - H_{r,a-1,t-5}, 0)$.

²³ Aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit fließt die Umzugswahrscheinlichkeit selbst derzeit nicht in die Modellgleichungen ein.

Ermittlung des demografischen Wohnbaubedarfs

Der demografische Wohnbaubedarf wird aus den Bruttoveränderungen abgeleitet, indem angenommen wird, dass jede Periode ein Anteil $\phi \leq 1$ der freiwerdenden Fläche für die Ausweitung des Wohnbedarfs verwendet wird:

$$WB_{r,[t-4,t]}^d = \Delta D_{rt}^+ - \phi_{rt} \Delta D_{rt}^-$$

Für den Spezialfall, dass für alle Regionen $\phi_{rt} = 1$ gilt, reduziert sich das Modell zur Literatur üblichen Nettobetrachtung, der zufolge zunächst alle freiwerdenden Flächen für die Ausweitung des Wohnbedarfs verwendet werden, bevor demografischer Baubedarf entsteht.

Die Anteile ϕ_{rt} werden für jede Region anhand der historischen Entwicklung geschätzt und in die Zukunft fortgeschrieben. Da hierfür auch die Prognose des Ersatzbedarfs notwendig ist, wird erst in Abschnitt 3.3.4 auf diese Schätzung eingegangen.

3.3.2. Prognosemethodik des Ersatzbedarfs

Der Literatur folgend wird angenommen, dass jedes Jahr ein Anteil der Wohnungen bzw. Wohnfläche aus technischen Gründen verloren geht. Der Anteil der abgehenden Wohnungen, δ_r^W , wird von Statistik Austria jährlich für die Bundesländer publiziert. Da dieser über die Zeit stark schwankt, aber keinen klaren Trend aufweist, wurde in den NUTS-3-Regionen der Medianwert des jeweiligen Bundeslandes für die Jahre 2014–2023 angenommen und in der Prognose konstant gehalten. Somit gibt sich der Ersatzbedarf im Jahr t als $WB_{rt}^{W,e} = \delta_r^W D_{r,t-1}^W$.

Da keine Statistik über die durchschnittliche Größe der abgehenden Wohnungen geführt wird, wurde zunächst die erwartete Lebensdauer einer Wohnung ermittelt, bevor diese grundlegend saniert werden muss. Diese wird in der Literatur mit 40–45 Jahren beziffert (OFI Österreichisches Forschungsinstitut für Chemie und Technik & Technische Universität Wien, 2014). Dieser Beobachtung folgend, wird die Abgangsrate in Wohnungen δ_r^W mit dem Verhältnis aus der durchschnittlichen Wohnungsgröße des Jahres 1981 und des Jahres 2023 multipliziert, um die Abgangsrate in Bezug auf die Wohnfläche zu bestimmen: $\delta_r^F = \delta_r^W \frac{\bar{D}_{r,1981}}{\bar{D}_{r,2023}}$. Dieser Wert wird wiederum als über die Zeit konstant angenommen, womit der Ersatzbedarf an Wohnfläche $WB_{rt}^{F,e} = \delta_r^F D_{r,t-1}^F$ entspricht.

Da der demografische Bedarf nur kumuliert in 5-Jahreszeiträumen berechnet werden kann, muss auch der Ersatzbedarf über diesen Zeitraum zu $WB_{r,[t-4,t]}^e$ summiert werden.

3.3.3. Prognosemethodik der Umzugsreserve

Zusätzlich zum Wohnbau, der notwendig ist, um den permanenten Wohnbedarf zu decken, müssen zusätzlich Wohnungen bzw. Wohnfläche errichtet werden, um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleisten. Hierzu wird im Einklang mit der Literatur eine fixe Umzugsreserve in der Höhe von 3 % der Wohnungsnachfrage vorgesehen, d.h. $WB_{r,[t-4,t]}^u = 0,03 (WB_{r,[t-4,t]}^d + WB_{r,[t-4,t]}^e)$.

3.3.4. Prognosemethodik des Wiederverwendungsanteils

Der Anteil der freiwerdenden Flächen, der innerhalb von 5 Jahren wieder für die Ausweitung des Wohnbedarfs verwendet wird, kann nicht direkt in den Daten beobachtet werden und wird mit Hilfe eines Modells geschätzt. In diesem muss auch die Entwicklung des Leerstands, das sind alle Wohnungen, die nicht für das dauerhafte Wohnen verwendet werden, berücksichtigt werden. Hierzu wird der Gesamtbestand an Wohnungen bzw. Wohnfläche W_{rt} zerlegt in $W_{rt} = D_{rt} + L_{rt}$. Dabei bezeichnet D_{rt} den für permanente Wohnzwecke verwendeten Wohnraum (Hauptwohnsitz-Wohnungen) und L_{rt} alle übrigen Flächen (Wohnungen ohne Hauptwohnsitz-Meldung).

Folgende Gleichung beschreibt die Entwicklung des Gesamtbestandes über die Zeit:

$$W_{rt} = (1 - \delta_r)W_{r,t-1} + F_{rt}$$

- W_{rt} bezeichnet den Gesamtbestand an Wohnungen bzw. Wohnfläche im Jahr t
- F_{rt} bezeichnet die Baufertigstellungen in Wohnungen bzw. Wohnfläche
- δ_r bezeichnet die Abgangsrate in Prozent, welche unabhängig von der Nutzungsart der Wohnung angenommen wird.

Die gesamten Fertigstellungen F_{rt} umfassen die für permanenten Wohnbedarf genutzten Objekte, $WB_{rt} = WB_{rt}^d + WB_{rt}^e = \Delta D_{rt}^+ - \phi_{rt} \Delta D_{rt}^- + \delta_r D_{r,t-1}$, als auch übrige Wohnungen, $LB_{rt} := F_{rt} - WB_{rt}$. Die Dynamik des Leerstands folgt:

$$L_{rt} = (1 - \delta_r)L_{r,t-1} + (1 - \phi_{rt})\Delta D_{rt}^- + LB_{rt}$$

Die Kombination dieser Gleichungen erlaubt es, basierend auf der beobachteten Entwicklung der Leerstandsquote $\alpha_{rt} := L_{rt}/W_{rt}$ im Bestand, der Leerstandsquote im Neubau, $\beta_{rt} := LB_{rt}/WB_{rt}$, sowie den relativen Zu- und Abgängen von Hauptwohnsitzwohnungen, $\Delta D_{rt}^+/D_{r,t-1}$ bzw. $\Delta D_{rt}^-/D_{r,t-1}$, den Wiederverwendungsanteil ϕ_{rt} zu bestimmen:

$$\phi_{rt} = \frac{(1 - \delta_r)(1 - \beta_{rt})(\alpha_{r,t-1} - \alpha_{rt}) + (1 - \alpha_{r,t-1}) \left[(1 - \beta_{rt}) \frac{\Delta D_{rt}^-}{D_{r,t-1}} + (\beta_{rt} - \alpha_{rt}) \left(\frac{\Delta D_{rt}^+}{D_{r,t-1}} + \delta_r \right) \right]}{(1 - \alpha_{r,t-1})(1 - \alpha_{rt}) \frac{\Delta D_{rt}^-}{D_{r,t-1}}}$$

Es ist leicht zu sehen, dass $\phi_{rt} = 1$ falls die Leerstandsquote stabil ist, $\alpha_{rt} = \alpha_{r,t-1}$, und der Leerstandsquote im Neubau der Leerstandsquote im Bestand entspricht, $\beta_{rt} = \alpha_{rt}$.

Eine steigende Leerstandsquote im Bestand, $\alpha_{rt} > \alpha_{r,t-1}$, deutet *ceteris paribus* auf eine geringere Verwendung leerwerdender Flächen hin. Liegt die Leerstandsquote im Bestand über der Leerstandsquote im Neubau, $\alpha_{rt} > \beta_{rt}$, ist ebenfalls *ceteris paribus* von einem geringeren Wiederverwendungsanteil auszugehen.

Aufgrund der Datenlage werden die regionalen Wiederverwendungsanteile ϕ_{rt} durch Vergleich der GWZ 2021 (Zeitpunkt t) mit der GWZ 2011 (Zeitpunkt $t - 1$) ermittelt. Rezentere Wellen der GWZ 2022 und 2023 können nicht berücksichtigt werden, da zur Berechnung des Auf- und Abbaus von Wohnbedarf (ΔD_{rt}^- bzw. ΔD_{rt}^+) die 5-Jahres-Kohorten über die Zeit verfolgt werden müssen. Da seitens Statistik Austria die Zahl der Fertigstellungen nicht nach Hauptwohnsitz-Meldung ausgewiesen wird, wird die Leerstandsquote im Neubau, β_{rt} , von den Wohnungen berechnet, die sich in nach 2011 fertiggestellten Gebäuden befinden.

Abbildung 27 im Anhang stellt die berechneten Wiederverwendungsanteile für alle Regionen dar. Die Werte sind in urbanen Räumen deutlich höher als in ländlichen. Wien, Linz-Wels und Innsbruck sowie Salzburg und Umgebung erreichen Anteile von über bzw. nahe 100 %. Ein Anteil von über 100 % deutet darauf hin, dass auch bestehender Leerstand für die Befriedigung neuen Wohnbedarfs herangezogen wurde.

Für die Prognoseperiode wird grundsätzlich von einer Beibehaltung des für 2011–2021 geschätzten Wiederverwendungsanteils ausgegangen, $\phi_{rt} = \phi_{r,2021}$. Um keine Knappheit am Wohnungsmarkt zu erzeugen, werden die Werte zusätzlich gedeckelt, sodass die Leerstandsquote nicht unter den Wert im Basisjahr 2023 sinkt. Ebenfalls wird forciert, dass der Leerstand im Neubau langfristig nicht über dem Leerstand im Bestand liegt. Unter diesen Annahmen ergibt sich die Obergrenze mit $\beta_r^* = \min(\alpha_{r,2023}, \beta_{r,2023})$ als

$$\phi_{rt}^* = \frac{(1 - \beta_r^*) \frac{\Delta D_{rt}^-}{D_{r,t-1}} + (\beta_r^* - \alpha_{r,2023}) \left(\frac{\Delta D_{rt}^+}{D_{r,t-1}} + \delta_r \right)}{(1 - \alpha_{r,2023}) \frac{\Delta D_{rt}^-}{D_{r,t-1}}}$$

3.4. Prognosemethodik des Investitionsbedarfs

Die Prognose des Investitionsbedarfs $I_{rt} = p_{rt}^S \cdot WB_{rt}^F$ basiert auf der Entwicklung der zu errichtenden Wohnfläche in Quadratmetern, WB_{rt}^F , welche mit ausstattungspezifischen, regionalen Quadratmeterpreisen p_{rt}^S bewertet wird.

3.4.1. Jährliche Entwicklung der Wohnbaubedarfs

Da die Investitionen je Kalenderjahr ausgewiesen werden sollen, muss der kumulierte Wohnbaubedarf in 5-Jahresperioden $WB_{r,[t-4,t]}^F$ aus Stufe 2 zunächst annualisiert werden. Hierzu wird formal ein mathematisches Minimierungsproblem gelöst:

- Gesucht sind die Beiträge der Einzeljahre, WB_{rt}^F für $t = 2024, \dots, 2043$, welche nicht negativ sein sollen.
- Die Werte sollen sich möglichst zu den bekannten 5-Jahreszahlen summieren, d. h. $WB_{r,[t-4,t]}^F = \sum_{k=0}^4 WB_{r,t-k}^F$. In den nicht überlappenden 5-Jahresperioden 2024–2028, ..., 2039–2043 soll dieser Zusammenhang exakt erfüllt sein.
- Zudem soll die Zeitreihe WB_{rt}^F einen möglichst glatten Verlauf aufweisen, d. h. die jährlichen Schwankungen in der Wohnbautätigkeit sollen gering sein.

Dieses Problem kann in Matrixschreibweise kompakt dargestellt und mit dem *quadprog*-Paket in R gelöst werden.

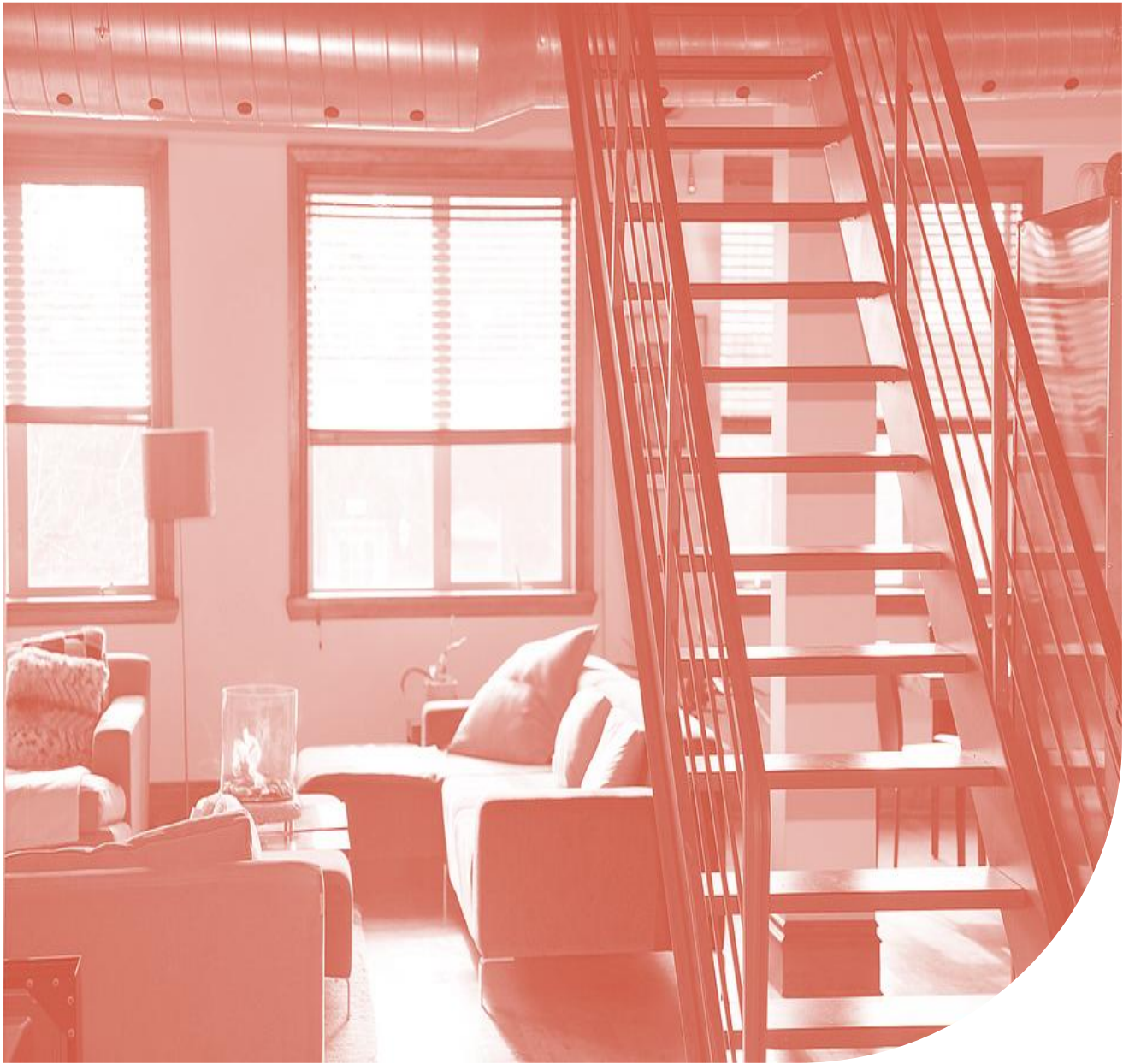
3.4.2. Entwicklung der Preise

Für die Preisentwicklung wird zunächst der aktuelle regionale Preis je Quadratmeter Wohnfläche erhoben. Dieser ergibt sich anhand von Referenzpreisen $p_{R,2025}^S$ für jedes Bundesland R , die sich auf den städtischen Mehrgeschossbau beziehen und in drei Ausstattungskategorien S (normal, gehoben, hochwertig) vorliegen (Popp, 2025). Als Grundlage werden gemäß ÖNorm B 1801-1 Austrian Standards die Bauwerkskosten für Rohbau, Technik und Ausbau, sowie Planungs- und Projektnebenleistungen berücksichtigt. Nicht einbezogen werden weitere preissteigernde Kostenfaktoren wie Erschwernisse (wie etwa geologische Gegebenheiten), Einrichtung, Außenanlagen (z. B. Garten, Zaun, Carport), Finanzierung, Reserven, Nebengeschoße (Keller) oder (Tief-)Garagen. Außerdem nicht einbezogen werden kostensenkende Faktoren wie Eigenleistungen.

Auf diese Referenzwerte wird sodann ein regionsspezifischer Auf- bzw. Abschlag λ_r angewendet werden, je nach

- Urbanitätsgrad der NUTS-3-Region,
- regionalem Anteil von Neu- vs. Umbau von Wohnungen sowie
- regionaler Anteile von Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

Kompakt gilt $p_{r,2025}^S = \lambda_r p_{R(r),2025}^S$ wobei $R(r)$ das Bundesland, in welchem Region r liegt, bezeichnet. Dieser Startwert wird sodann mit der erwarteten VPI-Inflation (basierend auf der WIFO-Prognose vom Oktober 2025) bis 2030 fortgeschrieben: $p_{rt}^S = (1 + \pi_t) p_{r,t-1}^S$.



4.

Prognoseergebnisse Wohnbedarf

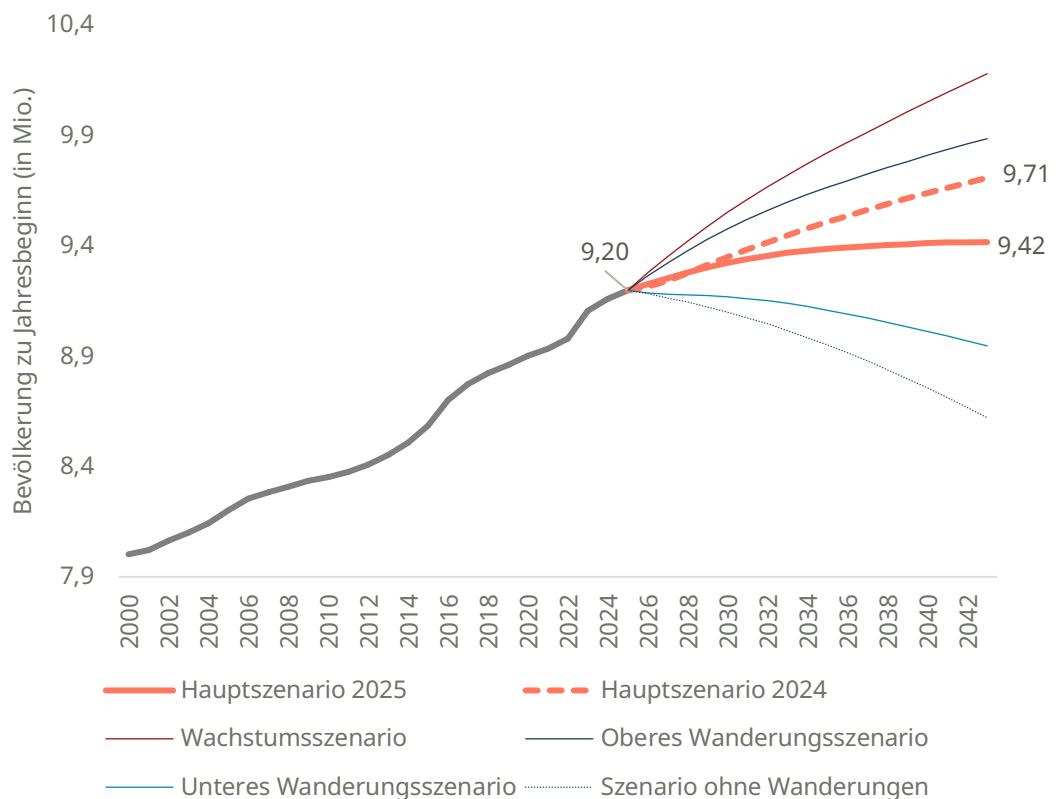
4.1. Demografische Entwicklung

Ausgangspunkt für die Prognose des Wohnbedarfs bis 2043 ist die demografische Entwicklung in den Regionen. Dazu wurde die kleinräumigen Bevölkerungsprognose der ÖROK, die zuletzt 2021 durchgeführt wurde, an die gemäß des aktuellen Hauptszenarios der Statistik Austria erwartete **Bevölkerungsentwicklung** in den Bundesländern angepasst.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits die Prognose der Bevölkerungsentwicklung auf nationaler Ebene mit erheblicher Unsicherheit verbunden ist. Wie Abbildung 14 zeigt, liegt die für 2043 erwartete Bevölkerungsgröße je nach Annahmen zu Migration (Wanderungen) und Fertilität zwischen 8,6 Mio. und 10,2 Mio. Menschen. Ohne Migration aus dem Ausland würde die österreichische Bevölkerung bis 2043 auf ca. 8,9 Mio. schrumpfen.

Die Economica-Prognosen orientieren sich am Hauptszenario 2025, demzufolge die Bevölkerung österreichweit bis 2043 um ca. 218.000 Personen wachsen wird. Diese Einschätzung liegt deutlich unter dem Hauptszenario aus dem Jahr davor, welches noch einen mehr als doppelt so hohen Bevölkerungszuwachs auswies.

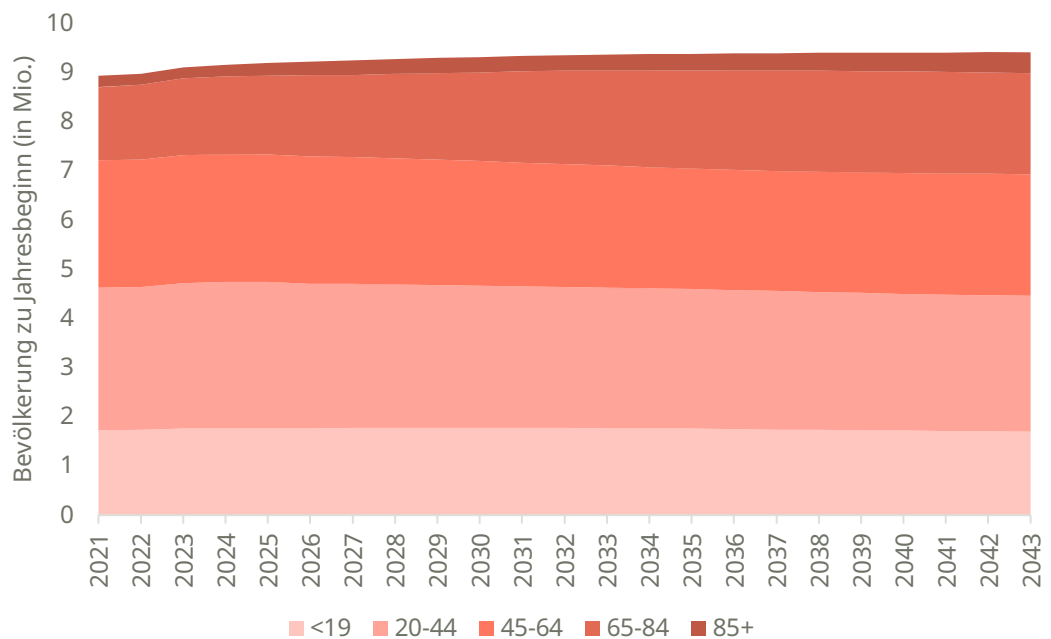
Abbildung 14: Historische und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Österreich 2000–2043



Quelle: Statistik Austria.

Abbildung 15 stellt die zukünftige **Altersstruktur** der Bevölkerung dar, indem die Bevölkerungsentwicklung gemäß Hauptszenario 2025 in Altersgruppen disaggregiert wird. Demnach ist beinahe der gesamte Zuwachs der Gesamtbevölkerung auf Personen über 65 Jahre zurückzuführen, während die Zahl der Personen zwischen 45 und 64 Jahren sinkt und sich die Zahl der unter 45-Jährigen kaum verändert.

Abbildung 15: Historische und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Österreich nach Altersgruppe (Hauptszenario), 2021–2043.



Quelle: Statistik Austria.

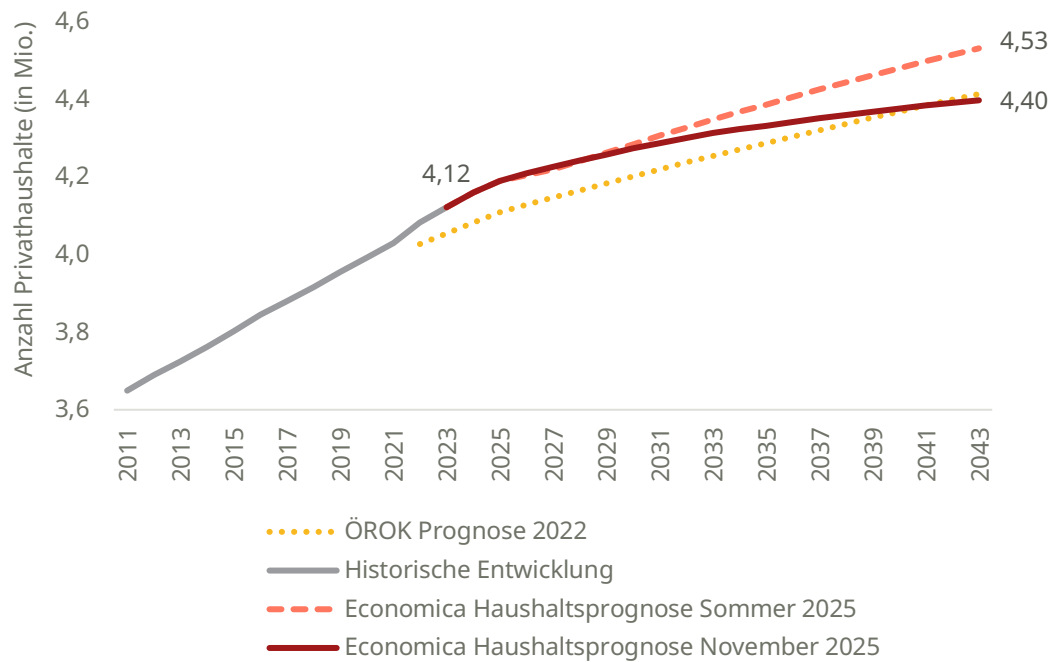
Da die Nachfrage nach Wohnraum von Haushalten ausgeht, ist auch die zukünftige Entwicklung der Zahl an **Privathaushalten** relevant. Diese hängt neben demografischen Faktoren wie der Größe und Altersstruktur der Bevölkerung auch von Verhaltenseffekten ab. Dabei sind etwa der zunehmende Anteil von Singlehaushalten oder die Tendenz zu formeller Pflege in Anstaltshaushalten (Altersheimen) anstatt informeller Pflege in der eigenen Wohnung zu berücksichtigen.

Um die Entwicklung der Privathaushalte zu prognostizieren, wurde die kleinräumige ÖROK-Prognose, die zuletzt 2022 erstellt wurde, an die aktuelle Bevölkerungsprognose der Statistik Austria (Hauptszenario 2025) angepasst. Wie Abbildung 16 zeigt, war dies notwendig, da die Zahl der Privathaushalte im letztverfügbaren Jahr 2023 bereits deutlich über der ÖROK-Prognose lag. Österreichweit ist von 2023 bis 2043 ein Zuwachs von ca. 275.000 Privathaushalten zu erwarten.

In Abbildung 16 wird auch die Bedeutung der Bevölkerungsentwicklung für die Haushaltsentwicklung deutlich. Die mittlerweile überholte Economica-Prognose vom Sommer 2025,

welche noch auf Grundlage der Bevölkerungsprognose von Statistik Austria aus 2024 (Hauptszenario) erstellt wurde, wies im selben Zeitraum einen Anstieg um ca. 410.000 Privathaushalte aus.

Abbildung 16: Historische und prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Österreich, 2011–2043.



Quelle: Statistik Austria.

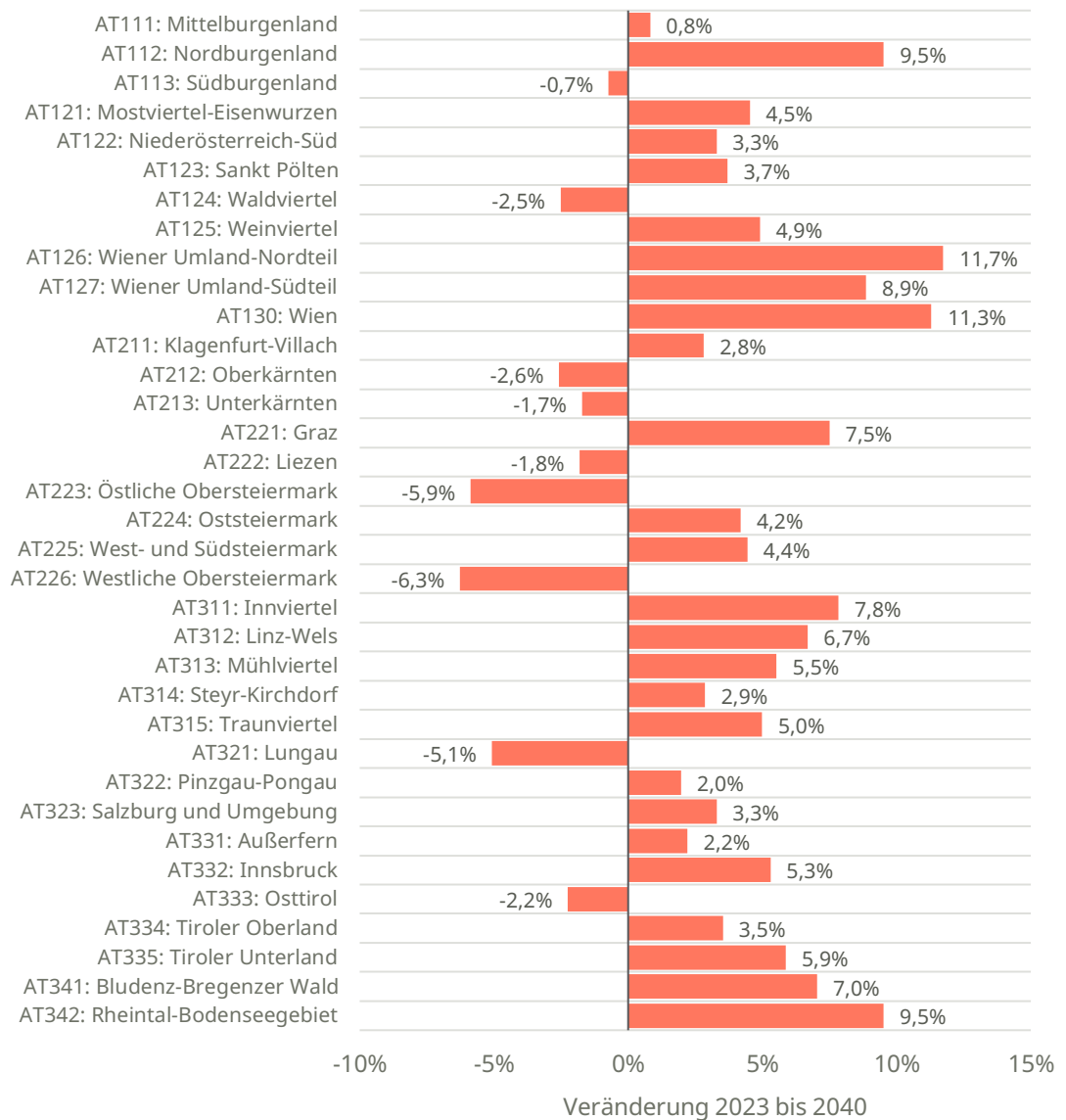
4.2. Prognose des Wohnungsbedarfs

Um den permanenten Wohnbedarf zu befriedigen, muss für jeden Privathaushalt eine Wohnung vorhanden sein. Der zukünftige Bedarf an Wohnungen in einer Region entspricht daher der prognostizierten Zahl an Privathaushalten.

Abbildung 17 stellt die Veränderung des Wohnungsbedarfs bis 2040 in den NUTS-3-Regionen dar. Die höchsten Zuwächse sind in Wien und den umliegenden Regionen Wiener Umland und Nordburgenland zu erwarten, wobei der Nordteil des Wiener Umlands mit 11,7 % am kräftigsten wachsen wird. Mit einem Plus von 9,5 % zählt auch die Region Rheintal-Bodenseegebiet zu den stärksten Wachstumsregionen.

Stark rückläufig ist der Wohnungsbedarf in der Obersteiermark und im Lungau. Hier wird die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen bis 2040 jeweils um mehr als 5 % zurückgehen. In Oberkärnten, Osttirol und im Waldviertel sind Rückgänge zwischen 2 und 3 % zu erwarten.

Abbildung 17: Prognostizierte Veränderung der Wohnungsanzahl 2040 gegenüber 2023



Quelle: Economica.

4.3. Prognose des Wohnflächenbedarfs

Der Wohnflächenbedarf berücksichtigt neben der Zahl der zukünftig benötigten Wohnungen auch Trends in der durchschnittlichen Wohnfläche je Haushalt. Diese werden maßgeblich durch Alters- und Kohorteneffekte beeinflusst.

Der **Alterseffekt** beschreibt die Veränderung des Wohnbedarfs über den individuellen Lebenszyklus. Typischerweise wird der erste eigene Haushalt in einer vergleichsweise kleinen Wohnung begründet. Danach steigt der Flächenbedarf im Zuge der Familiengründung an. In späteren Lebensphasen tritt häufig ein „Remanenzeffekt“ auf, bei dem Personen nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Lebenspartners in einer großen

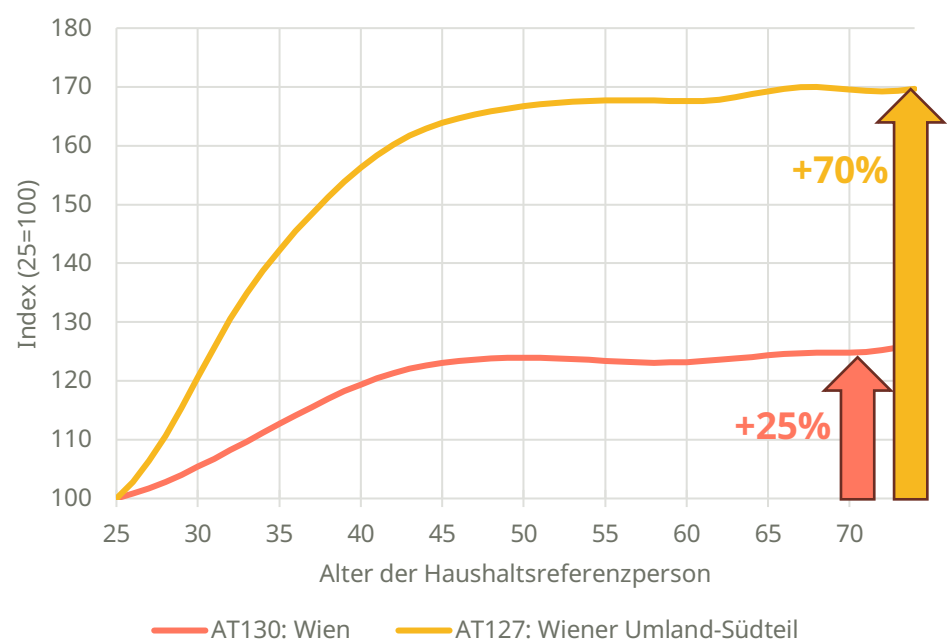
Wohnung verbleiben. Da aufgrund der Bevölkerungsalterung der Anteil älterer Haushalte in der Bevölkerung zunimmt, sorgt der Alterseffekt in den nächsten Jahren dafür, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt tendenziell zunimmt.

Der **Kohorteneffekt** berücksichtigt, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Altersgruppe auch vom Geburtsjahr bzw. der Geburtskohorte abhängt. Dies ist etwa auf die langfristige Entwicklung der Einkommen, der Immobilienpreise sowie Präferenzen zurückzuführen. Wie später ersichtlich wird, ist der Kohorteneffekt leicht rückläufig, sodass die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt insbesondere bei in den jüngeren Altersgruppen tendenziell zurückgeht.

4.3.1. Alterseffekt

Der anhand der Gebäude- und Wohnungszählung geschätzte Alterseffekt zeigt in allen Regionen den typischen konkaven Verlauf: Die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt steigt zwischen dem 25. und dem 40. Lebensjahr stark an und stabilisiert sich danach. Zwischen dem 50. und 75. Lebensjahr treten nur geringfügige Schwankungen auf. Aufgrund von statistischen Selektionseffekten kommt es danach in einigen Regionen zu einem Anstieg in der durchschnittlichen Wohnfläche, die jedoch keiner höheren Wohnflächennachfrage auf individueller Ebene entsprechen und daher in der Prognose nicht berücksichtigt werden (vgl. hierzu Fußnote 22).

Abbildung 18: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche über den Lebenszyklus in zwei NUTS-Regionen



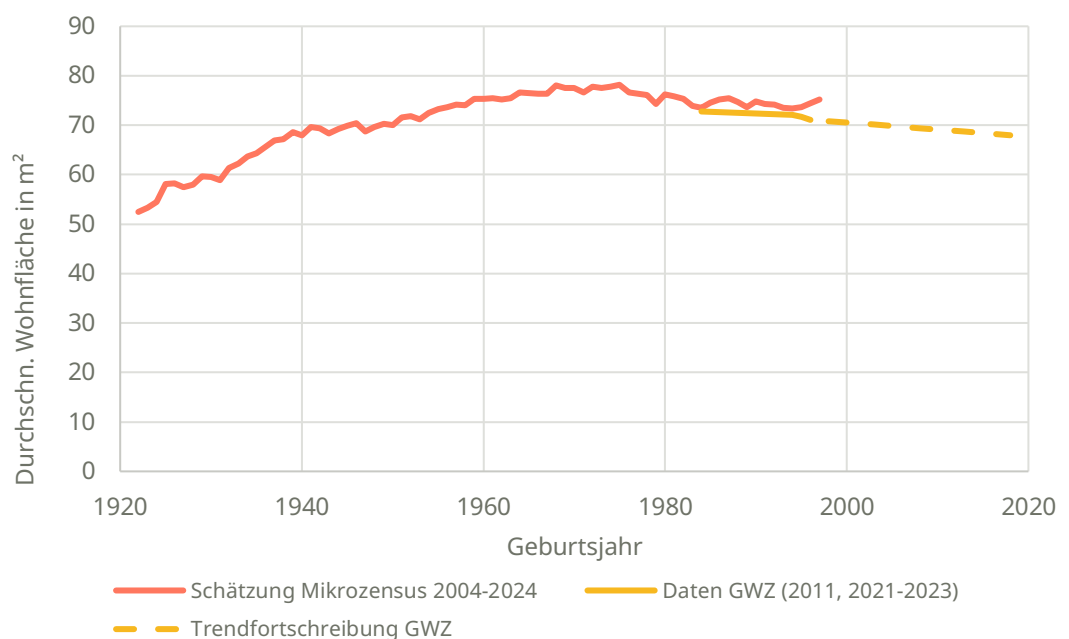
Trotz des qualitativ ähnlichen Verlaufs sind Ausmaß und Geschwindigkeit der Wohnflächenzuwächse über den Lebenszyklus regional deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Abbildung 18 zeigt exemplarisch anhand der Stadt Wien und des südlichen Wiener Umlands, dass der relative Zuwachs in ländlicheren Regionen deutlich höher als im urbanen Bereich ausfällt. Ebenfalls ist die maximale Wohnfläche in Städten früher erreicht als im ländlichen Raum. Diese Unterschiede dürften wesentlich durch strukturelle Faktoren wie die Verfügbarkeit von Baugründen, der Eigentumsverhältnisse sowie – damit einhergehend – der Immobilienpreise bedingt sein.

4.3.2. Kohorteneffekte

Die anhand der Gebäude- und Wohnungszählung geschätzten Kohorteneffekte weisen in allen Regionen einen nicht-monotonen Verlauf auf, der lange Zeit anstieg, aber zuletzt tendenziell abfällt. Da die Schätzungen insbesondere am aktuellen Rand mit größerer Unsicherheit behaftet sind, wurde als Plausibilitätscheck auf nationaler Ebene eine komplementäre Schätzung anhand des Mikrozensus unternommen.

Wie Abbildung 19 zeigt, hatten im Jahr 1925 geborene Personen im Alter von 25–29 im Schnitt rund 58 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche in dieser Altersgruppe stieg in der Folge rasch an und erreichte mit Geburtskohorte 1975 bei 78 Quadratmetern ihren vorläufigen Höhepunkt. Seitdem ist die durchschnittliche Wohnfläche leicht rückläufig.

Abbildung 19: Durchschnittliche Wohnfläche in Altersgruppe 25–29 nach Geburtsjahr



Die im Mikrozensus beobachtete Entwicklung ist konsistent mit den aktuellen Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (gelbe Linie in Abbildung 19). Eine lineare Trendfortschreibung (strichlierte Linie) lässt weiterhin einen leichten Rückgang vermuten.

Die Steigung der Trendlinie in Abbildung 19 entspricht dem Zeittrend im Kohorteneffekt, der angibt, um wie viel sich die durchschnittliche Wohnfläche in der Altersgruppe 25–29 pro Jahr verändert. Dieser Trend fällt in den NUTS-3-Regionen deutlich unterschiedlich aus. Wie Abbildung 28 im Anhang zeigt, gehen die Wohnflächen jüngerer Kohorten in urbanen Regionen, allem voran in Graz und Innsbruck, aber auch im Burgenland zurück. Währenddessen ist in den meisten ländlichen Regionen, insbesondere im Lungau und in Osttirol, nach wie vor ein Trend zu größeren Wohnflächen erkennbar.

4.3.3. Wohnflächenbedarf

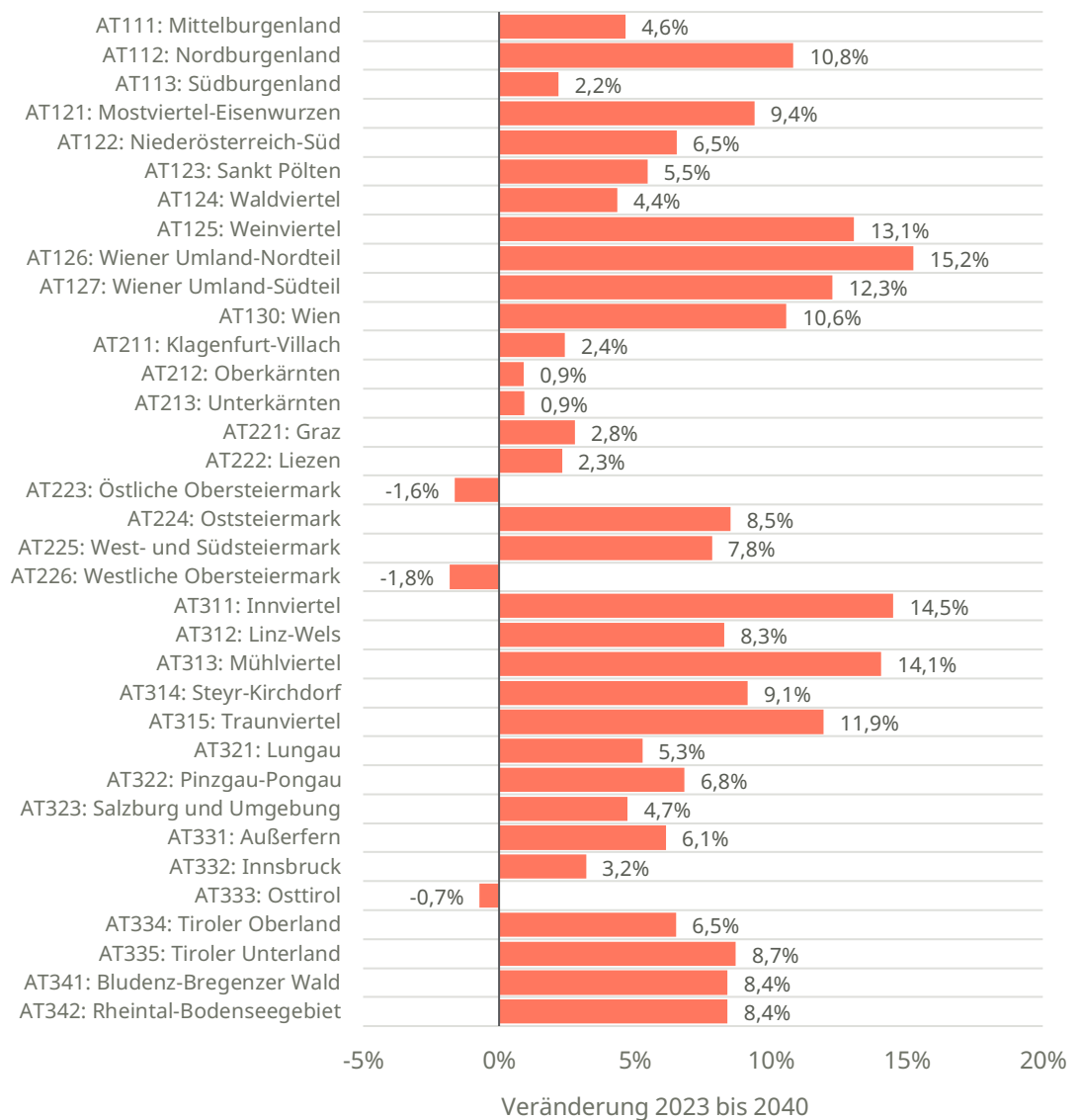
Abbildung 20 stellt die Veränderung des Wohnflächenbedarfs (in Quadratmetern) bis 2040 in den NUTS-3-Regionen dar. Wiederum befinden sich Wien, das Wiener Umland und das Nordburgenland unter den Regionen mit den höchsten Zuwächsen. Darüber hinaus ist auch in einigen ländlichen Regionen (Innviertel, Mühlviertel, Waldviertel, Traunviertel) mit einem Plus von über 10 % zu rechnen.

Rückläufig ist der Bedarf an Wohnfläche nur in der Obersteiermark und Osttirol, wobei diese Rückgänge in der Wohnfläche deutlich geringer ausfallen als der Rückgang in der Zahl der Wohneinheiten. In den meisten Schrumpfsregionen, allem voran im Lungau ist trotz negativer Wohnungsentwicklung mit einem Anstieg der Wohnfläche zu rechnen.

Ein Vergleich von Abbildung 17 und Abbildung 20 erlaubt Rückschlüsse auf die Veränderung der durchschnittlichen Wohnfläche je Haushalt. Liegt der Zuwachs an Wohnfläche über dem Zuwachs an Wohnungen, steigt die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt an. Dies ist in den meisten Regionen der Fall und ist primär auf die Bevölkerungsalterung und die Tatsache, dass ältere Personen häufiger in größeren Wohnungen leben, zurückzuführen.

Im Gegensatz dazu ist die durchschnittliche Wohnfläche in Graz, Innsbruck und Wien rückläufig. Dies ist darin begründet, dass urbane Regionen weniger stark altern, während gleichzeitig der Wohnflächenzuwachs über den Lebenszyklus geringer ist und die Wohnungsgröße jüngerer Kohorten tendenziell sinkt.

Abbildung 20: Prognostizierte Veränderung der Wohnfläche (in Quadratmetern) 2040 gegenüber 2023



Quelle: Economica.

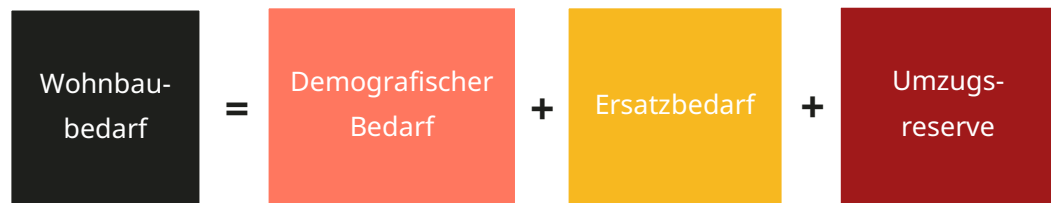


5.

Bestimmung des Wohnbaubedarfs

Während in Kapitel 4 die bis 2040 zu erwartende Veränderung im permanenten Wohnbedarf prognostiziert wurde, stellt sich nun die Frage, wie viele Wohnungen bzw. wie viel Wohnfläche durch Neubau oder Umbau errichtet muss. Der gesamte Wohnbaubedarf setzt sich gemäß Abbildung 21 aus drei Komponenten zusammen:

Abbildung 21: Schema zur Berechnung des Wohnbaubedarfs



Quelle: Economica

Der **demografische Bedarf** wird aus dem in Kapitel 4 prognostizierten Wohnungs- bzw. Wohnflächenbedarf abgeleitet. In vielen gängigen Modellen entspricht diese Komponente der Nettoveränderung in den benötigten Wohnungen oder der Wohnfläche (Fersterer, 2020; Amann & Mundt, 2023; Obermayr, et al., 2024). Dies impliziert jedoch, dass 100 % der leerwerdenden Flächen sofort bzw. innerhalb einer Modellperiode wieder von anderen Haushalten für die Ausweitung ihres Wohnbedarfs herangezogen werden.²⁴ Dies ist jedoch aus mehreren Gründen unrealistisch:

- Auch in Regionen mit schrumpfendem Wohnbedarf, etwa aufgrund rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, ist weiterhin mit Wohnbau zu rechnen, da die freiwerdenden Wohnungen oft nicht die Ansprüche der neu entstehenden Haushalte erfüllen.
- Insbesondere geerbte Immobilien werden oft nicht unmittelbar selbst verwendet oder verkauft, sondern als strategische Zukunftsoption gehalten.
- Eine Ausweitung der Wohnfläche lässt sich meist nur über einen Umzug realisieren. Selbst wenn am Markt insgesamt genug Wohnfläche verfügbar ist, könnte es eine Knappheit an Wohnungen in der gewünschten Größe geben, wodurch zusätzliche Bautätigkeit notwendig wird.

Da die Bedeutung dieser Phänomene regional verschieden sein kann, wird der Wiederverwendungsanteil im Economica-Wohnbedarfsmodell als zusätzlicher Parameter berücksichtigt und anhand von historischen Regionaldaten modellbasiert geschätzt (siehe Abschnitt 3.3.4 für Details).

²⁴ Das Wohnbedarfsmodell des IW Köln (Henger & Voigtländer, 2019) geht zusätzlich davon aus, dass der die Umzugsreserve übersteigende Leerstand für den Wohnbedarf verwendet wird, bevor Baubedarf entsteht.

Der **Ersatzbedarf** ersetzt Wohnungen im Bestand, die nicht mehr dem gängigen Standard entsprechen und grundlegend umgebaut oder abgerissen werden. Der Ersatzbedarf wird anhand historischer Informationen zum Wohnungsabgang sowie der Wohnflächen und technischen Lebensdauer von Wohnungen bestimmt.

Die **Umzugsreserve** dient nicht unmittelbar dem Wohnbedarf, muss aber zusätzlich errichtet und für die Deckung von Wohnbedarf vorgehalten werden, um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleisten. Im Einklang mit der Literatur wird ein Wert von 3 % angenommen.

5.1. Wohnbaubedarf in Wohnungen

Abbildung 20 und Tabelle 5 (im Anhang) stellen den durchschnittlichen jährlichen Wohnbaubedarf in Wohneinheiten in den NUTS-3-Regionen dar. Um den zeitlichen Verlauf des Baubedarfs darzustellen wurde der Prognosezeitraum in 5-Jahres-Zeiträume unterteilt.²⁵ Zum Vergleich mit der historischen Bautätigkeit wurde für jede Region ein Durchschnitt der jährlichen Fertigstellungen im Zeitraum 2011–2023 anhand des Gebäude- und Wohnungsregisters ermittelt. Da dieses sämtliche fertiggestellten Wohnungen umfasst, während sich die prognostizierten Werte nur auf den permanenten Wohnbedarf beziehen, wurden die Fertigstellungen um Wohnungen korrigiert, welche innerhalb von 5 Jahren nicht als Hauptwohnsitz genutzt wurden.²⁶

In allen Regionen ist langfristig ein Rückgang der Wohnbautätigkeit relativ zur Vergleichsperiode 2011–2023 zu erwarten. Dies ist wesentlich auf einen sinkenden demografischen Bedarf (rosa Balken in Abbildung 20) in Folge nachlassenden Bevölkerungswachstums zurückzuführen. Der Ersatzbedarf (gelber Balken) hingegen bleibt anhaltend hoch und wird tendenziell etwas steigen, da der Wohnungsbestand nichtsdestotrotz in den meisten Regionen zunimmt (vgl. Abbildung 17). Die Umzugsreserve (dunkelroter Balken) spielt quantitativ eine untergeordnete Rolle.

Die Regionen unterscheiden sich wesentlich in Ausmaß und Geschwindigkeit des Rückgangs der Wohnbautätigkeit. Während vor allem in Wien und im Wiener Umland der Wohnbaubedarf 2024–2028 höher als im historischen Vergleich ausfällt und mit der Zeit nur langsam zurückgeht, zeigt sich etwa in der Westlichen Obersteiermark und im Lungau ein abrupter Abfall des Wohnbaubedarfs.

²⁵ Der Ausweis in 5-Jahres-Zeiträumen ist modellbedingt, siehe Abschnitt 3.3.1.

²⁶ Hierfür wurde der in der Gebäude- und Wohnungszählung 2021 beobachtete Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen in nach 2016 errichteten Gebäuden herangezogen.

Abbildung 22: Durchschnittlicher jährlicher Wohnbaubedarf in Wohnungen nach Region und Zeitraum



Zeitraum 2011–2023: ■ Fertigstellungen mit HWS
 Zeitraum 2024–2043: ■ Demografischer Bedarf ■ Ersatzbedarf ■ Umzugsreserve

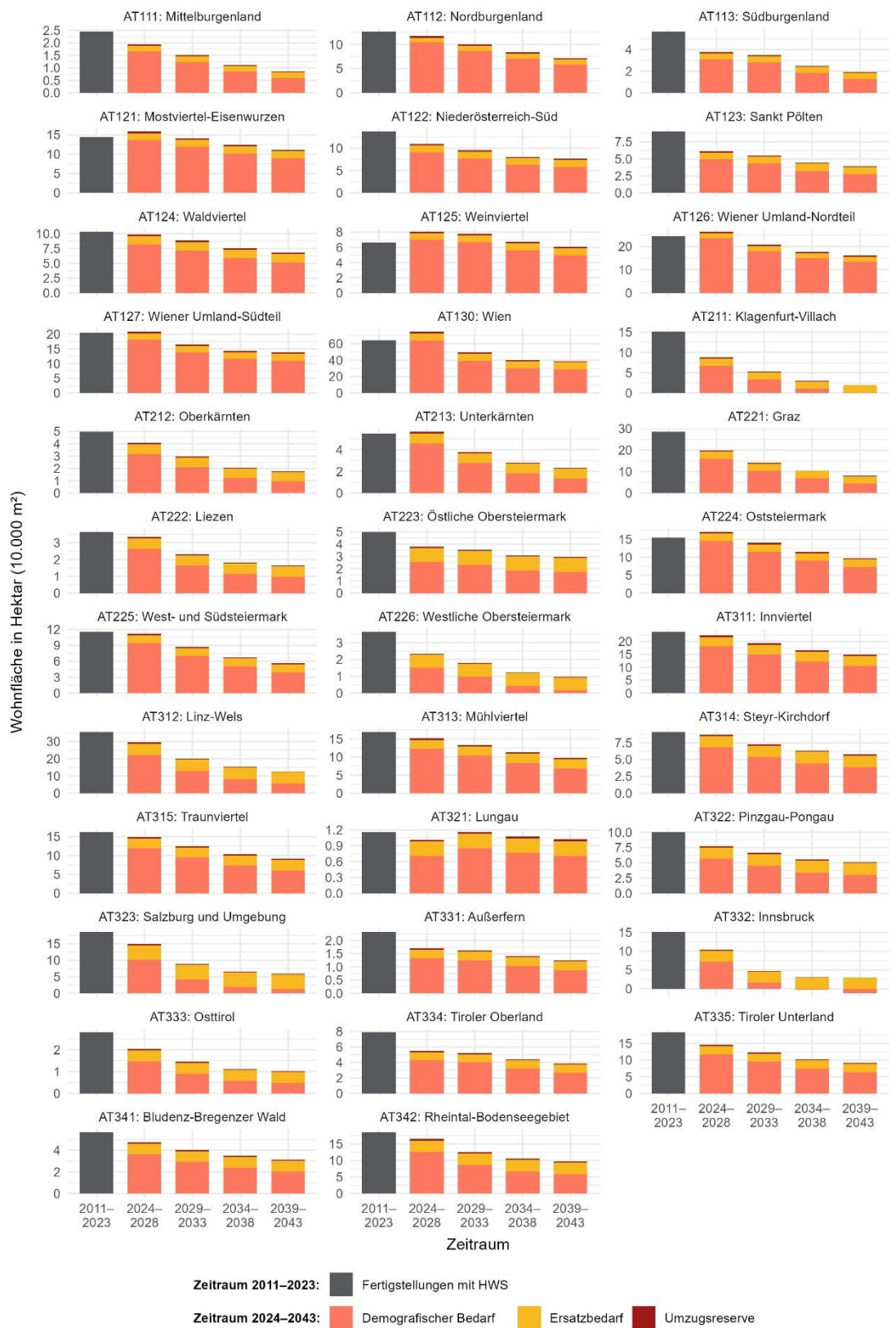
Anmerkungen: HWS = Hauptwohnsitz-Meldung
 Quelle: Statistik Austria, Economica.

5.2. Wohnbaubedarf in Wohnfläche

Abbildung 23 und Tabelle 6 (im Anhang) stellen für jede NUTS-3-Region den durchschnittlichen jährlichen Wohnbaubedarf in Hektar (10.000 m²) bzw. Quadratmetern in 5-Jahres-Zeiträumen dar. Für den historischen Zeitraum 2011–2023 wurden analog zu Abschnitt 5.1 die Gesamtfertigstellungen um jene Wohnungen korrigiert, welche innerhalb von 5 Jahren nicht als Hauptwohnsitz genutzt wurden. Zusätzlich wurde die durchschnittliche Wohnungsgröße der fertiggestellten Hauptwohnsitzwohnungen anhand der Bewilligungsstatistik und dem Größenverhältnis zwischen Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitz-Meldung gemäß Gebäude- und Wohnungszählung geschätzt.

Aufgrund des in Abschnitt 4.3.3 dokumentierten Trends zu größeren Wohnungen ist der Rückgang der Wohnbautätigkeit in Quadratmetern in der Regel geringer, als wenn man wie in Abbildung 22 die Zahl der Wohneinheiten betrachtet. So fällt etwa im Weinviertel und im Lungau der Wohnbaubedarf auch langfristig kaum unter den historischen Vergleichswert. Ausnahmen finden sich in urbanen Räumen, wo die durchschnittliche Wohnungsgröße tendenziell rückläufig ist und daher der Wohnbaubedarf in Quadratmeter oftmals schneller sinkt, als bemessen in Wohneinheiten.

Abbildung 23: Durchschnittlicher jährlicher Wohnbaubedarf in Hektar nach Region und Zeitraum



Anmerkungen: HWS = Hauptwohnsitz-Meldung
Quelle: Statistik Austria, Economica.

5.3. Erweiterter Wohnbaubedarf

Alle bisherigen Prognosen beziehen sich auf den Wohnbaubedarf zur Deckung des permanenten Wohnbedürfnisses. Sie erfassen damit das Mindestmaß an Wohnbautätigkeit, das erforderlich ist, um eine flächendeckende Wohnraumversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. In der näheren Zukunft ist jedoch zusätzlich mit einer anhaltenden Nachfrage nach Nebenwohnsitzen, welche nur sporadisch selbst genutzt oder als Wertanlage gehalten werden, auszugehen. Zudem wird ein Teil der errichteten Wohnungen für gewerbliche Zwecke genutzt, etwa als Ferienwohnung, Anwaltskanzlei oder Arztpraxis. Vielfach gibt es auch Überschneidungen in den Nutzungsformen (Einliegerwohnungen, Kurzzeitvermietungen). Das in Abbildung 24 dargestellte Konzept des „erweiterten Wohnbaubedarfs“ umfasst auch diese Wohnungen.

Abbildung 24: Schema zur Berechnung des erweiterten Wohnbaubedarfs



Quelle: Economica

Während sich der Bedarf an Hauptwohnsitzwohnungen eng an der demografischen Entwicklung orientiert, ist der Bedarf an sonstigen Wohnungen von einer Vielzahl an Faktoren abhängig. Für Nebenwohnsitze und investiven Leerstand spielt etwa die Entwicklung der Immobilienpreise eine Rolle, während sich die Zahl der Ferienwohnungen und Kurzzeitvermietungen primär an der touristischen Nachfrage orientiert. Wesentlich sind zudem regulatorische Vorgaben und deren Durchsetzung wie etwa regionale Leerstandsabgaben oder Verbote der Kurzzeitvermietung.

Eine Prognose dieser zusätzlichen Nachfragekomponenten ist mit erheblicher Unsicherheit verbunden, insbesondere da bereits im Status quo nicht bekannt ist, wofür Wohnungen ohne (Haupt-)Wohnsitzmeldung genutzt werden und daher keine differenzierte Prognose je Nutzungskategorie erfolgen kann. Praktisch ist lediglich eine indikative Abschätzung anhand zusätzlicher Annahmen möglich, etwa, dass sich das Verhältnis zwischen Fertigstellungen mit und ohne Hauptwohnsitzmeldung nicht verändert. Da dies nur kurzfristig realistisch ist, erscheint ein Prognosehorizont bis maximal 2033 sinnvoll.

Abbildung 29 und Tabelle 7 (beide im Anhang) stellen für jede NUTS-3-Region den durchschnittlichen jährlichen erweiterten Wohnbaubedarf bis 2033 dar. Dieser umfasst

neben dem Bedarf für das permanente Wohnen auch den „Sonstigen Bedarf“, welcher Wohnungen umfasst, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden aber auch nicht als Umzugsreserve vorgehalten werden. Dieser zusätzliche Bedarf ist nur in wenigen Regionen quantitativ relevant. Neben den Städten Wien, Graz und Innsbruck, stechen vor allem touristisch geprägte Regionen (Oberkärnten, Liezen, Lungau, Pinzgau-Pongau, Tiroler Ober- und Unterland sowie Bludenz-Bregenzer Wald) hervor. Nichtsdestotrotz liegt der erweiterte Wohnbaubedarf am Ende des Prognosezeitraums in allen Regionen unter dem historischen Durchschnitt 2011–2023, der aus Konsistenzgründen nun sämtliche Wohnungsfertigstellungen (mit und ohne Hauptwohnsitzmeldung) ausweist.

Betrachtet man den erweiterten Wohnbaubedarf in Quadratmetern statt in Wohneinheiten, ist der „Sonstige Bedarf“ in den meisten Regionen kaum noch relevant (Abbildung 30 und Tabelle 8 im Anhang). Dies ist der Tatsache geschuldet, dass Hauptwohnsitzwohnungen im Durchschnitt größer sind als anderweitig genutzte Wohnungen.

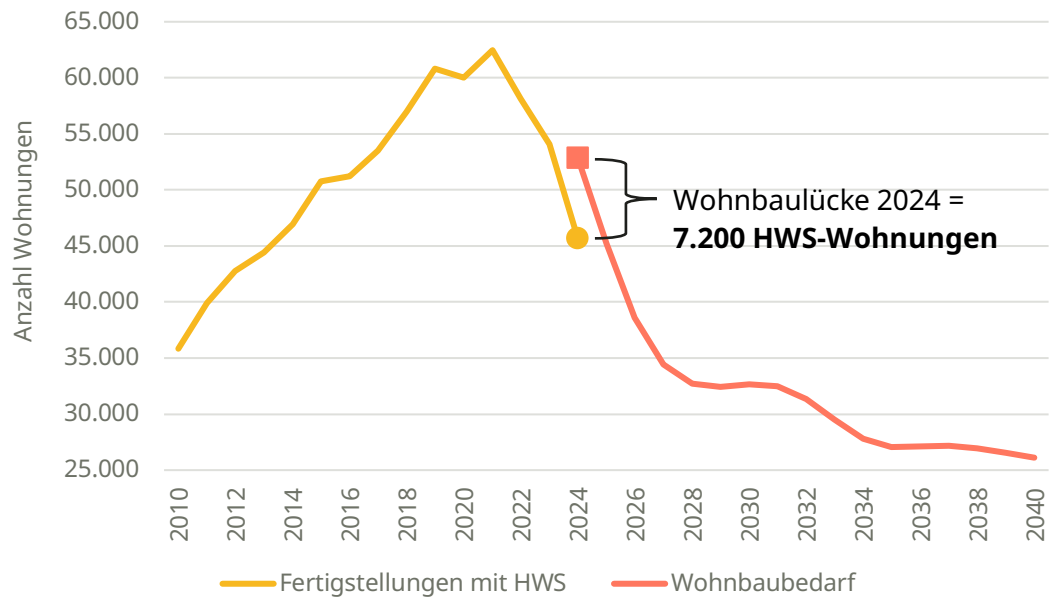
5.4. Wohnbaulücke

Im Jahr 2024 kann der prognostizierte Wohnbaubedarf mit den Fertigstellungen laut Statistik Austria verglichen werden, um abzuschätzen, ob die Bautätigkeit ausreichte, um den Bedarf für das permanente Wohnen der Bevölkerung zu decken. Hierzu wurden analog zu Abbildung 22 die Gesamtzahl an Fertigstellungen um jene Wohnungen verringert, die innerhalb eines 5-Jahres-Zeitraums voraussichtlich nicht als Hauptwohnsitzwohnung genutzt werden (siehe Fußnote 26 für Details zur Methodik). In Summe ergeben sich 45.661 Wohnungen, die im Jahr 2024 für den permanenten Wohnbedarf errichtet wurden.

Im Vergleich dazu liegt der Wohnbaubedarf im Jahr 2024 bei 52.861 Wohnungen. Hieraus ergibt sich als Differenz eine Wohnbaulücke von 7.200 Wohnungen. Diese Wohnungen müssen in den Folgejahren zusätzlich zum eigentlichen Wohnbedarf errichtet werden (Aufholbedarf) oder durch Mobilisierung von Leerstand erschlossen werden, wobei auch hierfür in der Regel umfassende Renovierungstätigkeiten notwendig sind.²⁷ Alternativ verschärft sich die Konkurrenz am Wohnungsmarkt zwischen den unterschiedlich Nutzbedürfnissen wie dem permanenten Wohnen, der notwendigen Umzugsreserve und sonstigen Nutzungsarten wie Nebenwohnsitzen, Arztpraxen oder Anwaltskanzleien.

²⁷ Amann & Mundt (2018) schätzen etwa für Vorarlberg, dass nur rund ein Viertel der ca. 8.500 leerstehenden Wohnungen kurzfristig aktivierbar sind, siehe auch Tabelle 2.

Abbildung 25: Wohnbaulücke 2024



Quelle: Economica



6.

Abschätzung des Investitionsbedarfs

Nachdem im Kapitel 5 die Bestimmung des regionalen Wohnbaubedarfs vorgenommen wurde, werden im gegenständlichen Kapitel diese Ergebnisse herangezogen, um den künftigen Investitionsbedarf zu ermitteln, der mit der Deckung des permanenten Wohnbedürfnisses in den österreichischen Regionen einhergeht.

Wie in der Methodikbeschreibung in Abschnitt 3.4 und insbesondere 3.4.2 dargelegt wurde, stützt sich die Berechnung auf regionenspezifische Preisdaten, die sich anhand von bundeslandspezifischen Baukosten und regionalen Charakteristika wie der Urbanität einer Region, dem Verhältnis an Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und mehrgeschoßigem Wohnbau sowie dem Verhältnis zwischen Neu- und Umbau ergeben. Die nachstehende Tabelle 3 spiegelt bereits diese regionenspezifischen Mischwerte in den drei Ausstattungskategorien normal²⁸, gehoben²⁹ und hochwertig³⁰ wider.

Tabelle 3: Regionale Herstellungskosten pro Quadratmeter, in Euro, 2026

NUTS-Code	Region	Ausstattung		
		Normal	Gehoben	Hochwertig
AT111	Mittelburgenland	1.952	2.322	2.880
AT112	Nordburgenland	2.007	2.364	2.906
AT113	Südburgenland	1.916	2.267	2.798
AT121	Mostviertel-Eisenwurzen	2.055	2.705	3.415
AT122	Niederösterreich-Süd	2.215	2.900	3.642
AT123	Sankt Pölten	2.231	2.915	3.655
AT124	Waldviertel	2.060	2.726	3.457
AT125	Weinviertel	2.051	2.740	3.505
AT126	Wiener Umland-Nord	2.260	2.984	3.778
AT127	Wiener Umland-Süd	2.353	3.059	3.819
AT130	Wien	2.739	3.349	4.477
AT211	Klagenfurt-Villach	2.131	2.545	3.156
AT212	Oberkärnten	1.902	2.309	2.904
AT213	Unterkärnten	1.932	2.353	2.970
AT221	Graz	2.219	2.705	3.214
AT222	Liezen	1.942	2.416	2.926
AT223	Östliche Obersteiermark	2.037	2.511	3.015
AT224	Oststeiermark	1.997	2.524	3.100
AT225	West- und Südsteiermark	2.085	2.628	3.221
AT226	Westliche Obersteiermark	2.033	2.534	3.073
AT311	Innviertel	2.048	2.745	3.339
AT312	Linz-Wels	2.187	2.850	3.380
AT313	Mühlviertel	1.925	2.585	3.151
AT314	Steyr-Kirchdorf	2.004	2.652	3.188
AT315	Traunviertel	2.084	2.767	3.338
AT321	Lungau	2.265	3.121	3.805
AT322	Pinzgau-Pongau	2.270	3.067	3.672
AT323	Salzburg und Umgebung	2.424	3.260	3.888

²⁸ Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

²⁹ Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

³⁰ Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

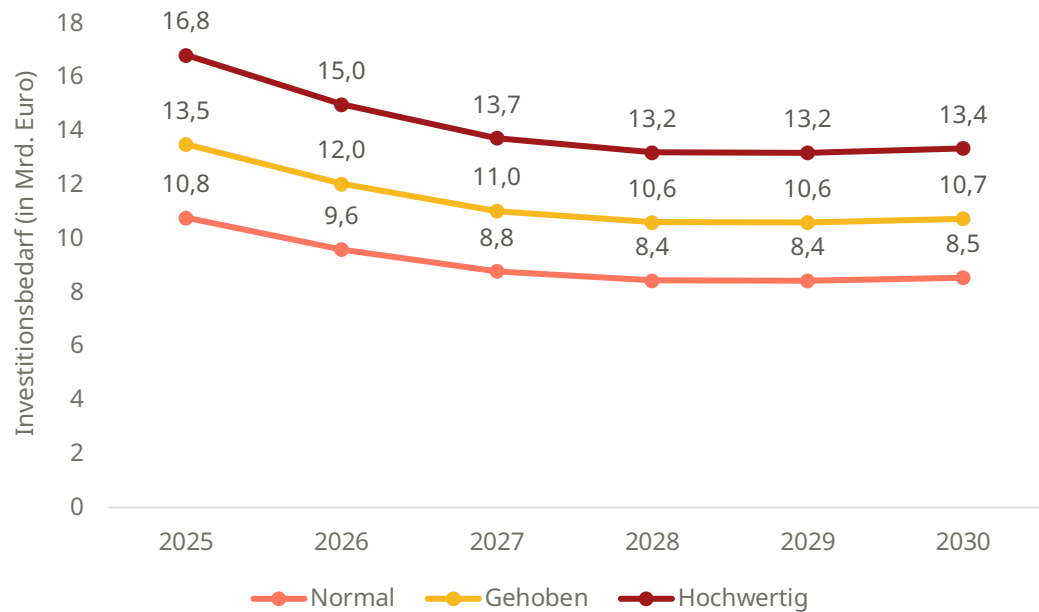
AT331	Außerfern	3.023	3.527	4.156
AT332	Innsbruck	2.969	3.383	3.900
AT333	Osttirol	3.027	3.535	4.170
AT334	Tiroler Oberland	3.056	3.565	4.201
AT335	Tiroler Unterland	3.009	3.482	4.073
AT341	Bludenz-Bregenzener Wald	3.333	3.768	4.805
AT342	Rheintal-Bodenseegebiet	3.308	3.714	4.704

Quelle: Economica.

Die regionalen Herstellungskosten variieren dabei bei normaler Ausstattung zwischen rund 1.900 Euro pro Quadratmeter in Oberkärnten und 3.333 Euro in Bludenz-Bregenzener Wald. Generell zeigt sich ein markantes West-Ost-Gefälle, wobei Wien im Osten mit höheren Herstellungskosten einen Ausreißer darstellt. Aufgrund der unterschiedlichen regionalen Ausprägungen der Charakteristika, kommt es bei der gehobenen und bei der hochwertigen Ausstattung zu leichten Verschiebungen zwischen den Regionen, wobei die Gesamttendenz intakt bleibt. Unter allen drei Szenarien weisen Bludenz-Bregenzener Wald und Rheintal-Bodenseegebiet die höchsten Herstellungskosten auf. In der hochwertigen Ausstattungskategorie ergeben sich hier Quadratmeterpreise von 4.805 bzw. 4.704 Euro. Zu einzelnen Verschiebungen kommt es am unteren Ende des Rankings – das Süd- und Mittelburgenland sowie Ober- und Unterkärnten zählen jedoch zu jenen Regionen, mit den geringsten spezifischen Herstellungskosten.

Wird der notwendige Wohnbaubedarf aus Abschnitt 5.2 mit den spezifischen Herstellungskosten je Region hochgerechnet, ergibt sich für 2026 ein nomineller Investitionsbedarf von 9,6 Mrd. Euro bei normaler, 12,0 Mrd. Euro bei gehobener und 15,0 Mrd. Euro bei hochwertiger Ausstattung. Diese Größenordnung entspricht in etwa den Einnahmen aus der Körperschaftssteuer im Jahr 2024, die bei 13,7 Mrd. Euro lagen bzw. dem Doppelten bis Dreifachen der Kommunalsteuer (4,5 Mrd. Euro). Bis 2030 sinkt der jährliche Investitionsbedarf aufgrund des rückläufigen zusätzlichen Baubedarfs auf 8,5–13,4 Mrd. Euro (siehe Abbildung 26).

Abbildung 26: Abgeleitetes jährliches Investitionsvolumen zur Deckung des permanenten Wohnbedürfnisses in Österreich, 2025–2030



Quelle: Economica.

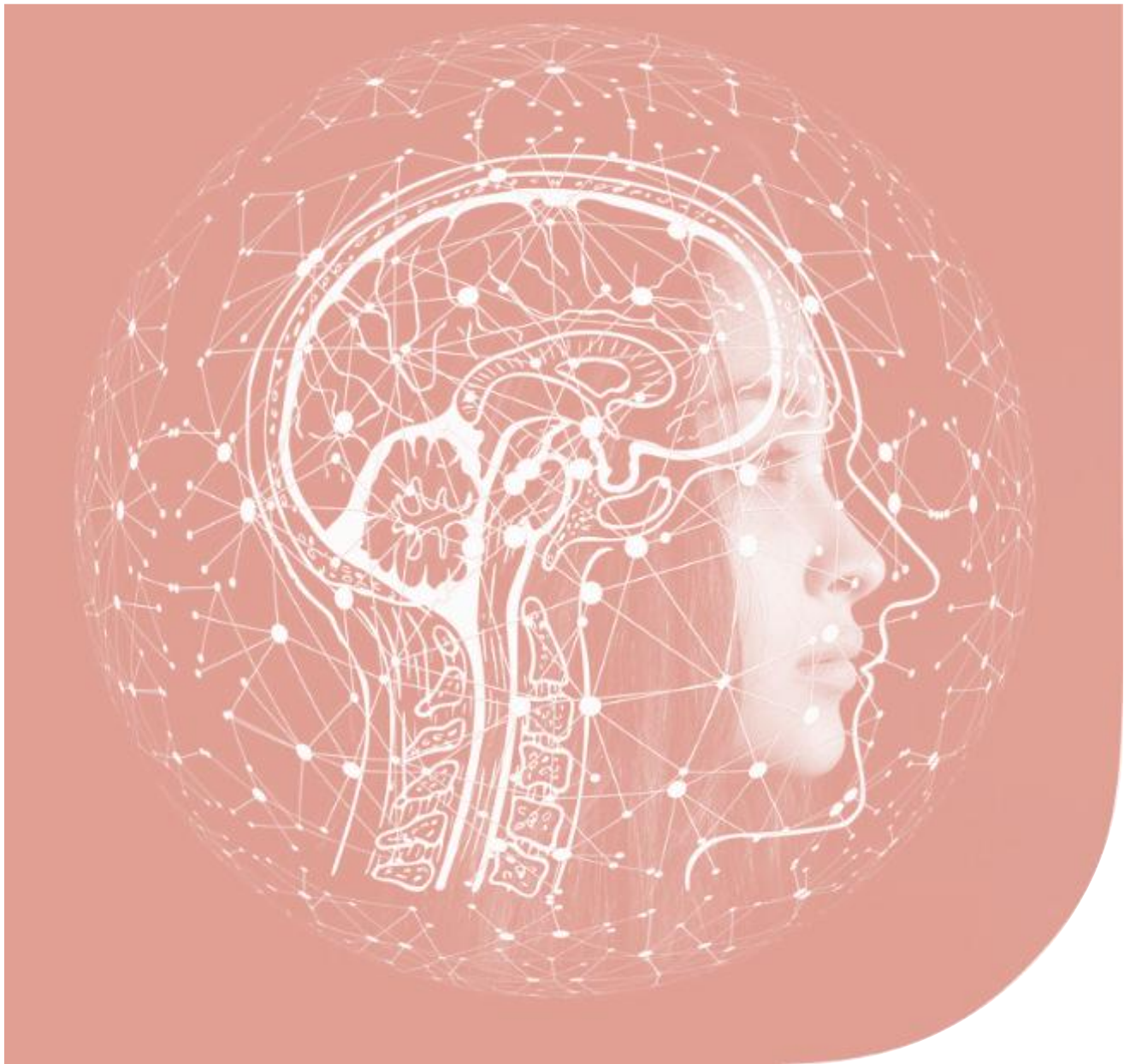
Auf die Bevölkerungsgröße normiert ergeben sich bei normaler Ausstattung die höchsten notwendigen Investitionskosten im Wiener Umland-Nord (1.730 Euro), vor dem Rheintal-Bodenseegebiet (1.579 Euro) und Bludenz-Bregenser Wald (1.480). Weitaus geringer ist der errechnete Investitionsbedarf pro Kopf in St. Pölten (526 Euro) sowie in der Östlichen Obersteiermark (525 Euro) und in der Westlichen Obersteiermark (369 Euro).

Tabelle 4: Regionale Investitionskosten pro Kopf, in Euro, 2026

NUTS-Code	Region	Ausstattung		
		Normal	Gehoben	Hochwertig
AT111	Mittelburgenland	891	1.060	1.306
AT112	Nordburgenland	1.432	1.686	2.075
AT113	Südburgenland	565	669	812
AT121	Mostviertel-Eisenwurzen	1.220	1.605	2.023
AT122	Niederösterreich-Süd	782	1.024	1.279
AT123	Sankt Pölten	526	687	838
AT124	Waldviertel	840	1.111	1.401
AT125	Weinviertel	1.280	1.710	2.173
AT126	Wiener Umland-Nord	1.730	2.285	2.890
AT127	Wiener Umland-Süd	1.369	1.779	2.224
AT130	Wien	939	1.149	1.538
AT211	Klagenfurt-Villach	546	652	805
AT212	Oberkärnten	549	666	836
AT213	Unterkärnten	720	878	1.109
AT221	Graz	795	969	1.143
AT222	Liezen	801	997	1.212
AT223	Östliche Obersteiermark	525	647	779
AT224	Oststeiermark	1.285	1.624	1.999

AT225	West- und Südsteiermark	1.089	1.373	1.679
AT226	Westliche Obersteiermark	369	459	552
AT311	Innviertel	1.404	1.881	2.280
AT312	Linz-Wels	1.002	1.306	1.548
AT313	Mühlviertel	1.232	1.655	2.007
AT314	Steyr-Kirchdorf	1.008	1.333	1.598
AT315	Traunviertel	1.228	1.631	1.960
AT321	Lungau	712	982	1.166
AT322	Pinzgau-Pongau	827	1.117	1.322
AT323	Salzburg und Umgebung	904	1.216	1.446
AT331	Außerfern	1.145	1.336	1.543
AT332	Innsbruck	975	1.111	1.282
AT333	Osttirol	1.053	1.230	1.449
AT334	Tiroler Oberland	1.345	1.568	1.829
AT335	Tiroler Unterland	1.440	1.667	1.936
AT341	Bludenz-Bregenzer Wald	1.480	1.673	2.116
AT342	Rheintal-Bodenseegebiet	1.579	1.772	2.239

Quelle: Economica.



7.

Conclusio

Die vorliegende Studie quantifiziert erstmals den Wohn- und Wohnbaubedarf in Österreich auf NUTS-3-Ebene bis 2043 und verbindet demografische, haushaltsstrukturelle und bautechnische Aspekte in einem integrierten Modellrahmen. Neben der kleinräumigen Regionalisierung und der transparenten Modellstruktur wird auch systematisch zwischen Wohnungs- und Wohnflächenbedarf differenziert. Methodisch geht die Studie über eine reine Nettobetrachtung hinaus, indem sie neben dem demografischen Bedarf auch den Ersatzbedarf, die Umzugsreserve und den Wiederwendungsanteil freierwerdender Wohnungen regional schätzt. Implizit werden dabei auch Leerstandsdynamiken modelliert.

Ausgangspunkt ist die erwartete Bevölkerungsentwicklung, die stark durch Alterung geprägt ist, sowie eine steigende Zahl an Haushalten. Daraus ergibt sich ein regional differenziertes Bild von einzelnen Regionen mit wachsendem Wohnbedarf und mehreren, oft peripheren Regionen mit stagnierenden oder rückläufigen Entwicklungen. Nichtsdestotrotz zeigen die Modellergebnisse auch, dass auch bei moderatem Bevölkerungswachstum weiterhin Bautätigkeit erforderlich sein kann. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass die langfristig notwendige Wohnbautätigkeit unter dem Niveau der Jahre 2011–2023 liegen dürfte, der Ersatzbedarf jedoch eine strukturell relevante Größe bleibt. Für 2024 wird modellbasiert eine Wohnbaulücke ausgewiesen, was auf einen kurzfristigen Anpassungsbedarf hindeutet.

Modelleinschränkungen ergeben sich vor allem aus der Abhängigkeit demografischer Szenarien, der regional heterogenen Datenqualität (etwa bei Leerstand) sowie der Tatsache, dass marktinduzierte Anpassungen über Preise oder Regulierungen nur eingeschränkt (implizit) abgebildet werden. Zulässig bleiben jedoch belastbare Aussagen über die relative regionale Dynamik des zukünftigen Wohn- und Wohnbaubedarfs sowie über die Größenordnung des daraus abgeleiteten Investitionsvolumens. Die Modellergebnisse sollten nicht als punktgenaue Prognosen verstanden werden, sondern als fundierte Projektion, die als strategische Orientierungsgröße für Wohnbau und Raumordnungspolitik dienen kann.

8.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bewilligungen und Fertigstellungen von Wohnungen, 2010–2024.....	6
Abbildung 2: Bevölkerung zu Jahresbeginn in Österreich, 2000–2025.....	10
Abbildung 3: Regionale Bevölkerungsentwicklung, 2002–2025	11
Abbildung 4: Regionale Haushaltsentwicklung, 2002–2025	13
Abbildung 5: Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen, 2000–2025.....	14
Abbildung 6: Regionaler Gebäudebestand, 2025	15
Abbildung 7: Regionaler Gebäudebestand 2025, mit Baujahr vor 1919	15
Abbildung 8: Regionaler Gebäudebestand 2025, mit Baujahr nach 2016.....	16
Abbildung 9: Wohnungen je Einwohner, 2025	17
Abbildung 10: Anteil Nebenwohnsitze, 2023.....	18
Abbildung 11: Anteil Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung 2023	19
Abbildung 12: Gegenüberstellung errechnete Leerstandsquote und Anteil Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung.....	24
Abbildung 13: Schematische Darstellung des mehrstufigen Economica- Wohnbedarfsmodells	28
Abbildung 14: Historische und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Österreich 2000–2043	40
Abbildung 15: Historische und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Österreich nach Altersgruppe (Hauptszenario), 2021–2043.....	41
Abbildung 16: Historische und prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte in Österreich, 2011–2043.	42
Abbildung 17: Prognostizierte Veränderung der Wohnungsanzahl 2040 gegenüber 2023	43
Abbildung 18: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche über den Lebenszyklus in zwei NUTS-Regionen	44
Abbildung 19: Durchschnittliche Wohnfläche in Altersgruppe 25–29 nach Geburtsjahr	45
Abbildung 20: Prognostizierte Veränderung der Wohnfläche (in Quadratmetern) 2040 gegenüber 2023	47
Abbildung 21: Schema zur Berechnung des Wohnbaubedarfs	49

Abbildung 22: Durchschnittlicher jährlicher Wohnbaubedarf in Wohnungen nach Region und Zeitraum.....	51
Abbildung 23: Durchschnittlicher jährlicher Wohnbaubedarf in Hektar nach Region und Zeitraum.....	53
Abbildung 24: Schema zur Berechnung des erweiterten Wohnbaubedarfs.....	54
Abbildung 25: Wohnbaulücke 2024.....	56
Abbildung 26: Abgeleitetes jährliches Investitionsvolumen zur Deckung des permanenten Wohnbedürfnisses in Österreich, 2025–2030.....	60
Abbildung 27: Wiederverwendungsanteile 2011–2021 nach NUTS-3-Region.....	68
Abbildung 28: Zeittrend in der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche der 25- bis 29-jährigen nach Region.....	69
Abbildung 29: Durchschnittlicher jährlicher erweiterter Wohnbaubedarf in Wohnungen nach Region und Zeitraum.....	70
Abbildung 30: Durchschnittlicher jährlicher erweiterter Wohnbaubedarf in Hektar nach Region und Zeitraum.....	71

9.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Haushalte in Österreich, 2011–2023.....	12
Tabelle 2: Leerstandserhebungen in Österreich.....	23
Tabelle 3: Regionale Herstellungskosten pro Quadratmeter, in Euro, 2026.....	58
Tabelle 4: Regionale Investitionskosten pro Kopf, in Euro, 2026.....	60
Tabelle 5: Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen mit Hauptwohnsitzmeldung 2011–2023 und prognostizierter Wohnbaubedarf 2024–2043 in Wohnungen.....	72
Tabelle 6: Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen mit Hauptwohnsitzmeldung 2011–2023 und prognostizierter Wohnbaubedarf 2024–2043 in Quadratmetern.....	73
Tabelle 7: Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen 2011–2023 und prognostizierter erweiterter Wohnbaubedarf 2024–2033 in Wohnungen.....	74
Tabelle 8: Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen 2011–2023 und prognostizierter erweiterter Wohnbaubedarf 2024–2033 in Quadratmetern.....	75

10.

Quellen

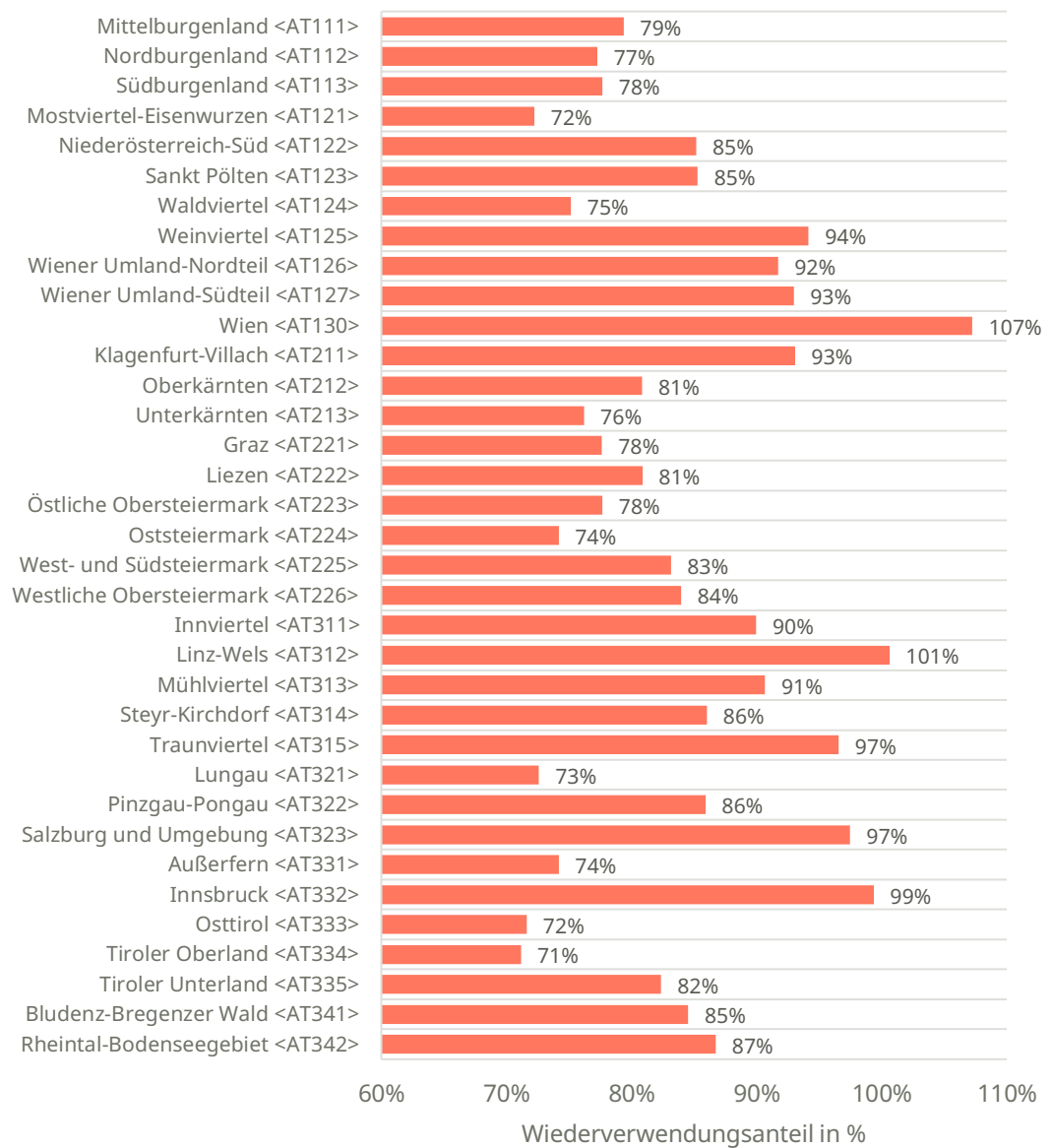
- Amann, W., & Mundt, A. (2018). *Investiver Wohnungsleerstand: a) Statistische Erfassung; b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung*. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, im Auftrag des Landes Vorarlberg.
- Amann, W., & Mundt, A. (2023). *Bedarf an leistbarem Wohnbau in Wien*. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, im Auftrag der Initiative "Mehr leistbaren Wohnraum schaffen".
- Amann, W., Mundt, A., & Komendantova, N. (2015). *Wohnbedarfsanalyse Niederösterreich*. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich.
- Costa-Font, J., & Vilaplana-Prieto, C. (2022). Health shocks and housing downsizing: How persistent is 'ageing in place'? *Journal of Economic Behavior & Organization*, 204, 490-508.
- Demary, M., & Voigtländer, M. (2009). Immobilien 2025 – Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte. *IW-Analysen*, 50.
- Deschermeier, P., & Henger, R. (2015). Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. *IW-Trends*, 42(3).
- Ediev, D. M. (2007). On Projecting the Distribution of Private Households by Size. *Vienna Institute of Demography Working Papers*, 2007(4).
- Fersterer, J. (2020). *Wohnungsbedarf Land Salzburg: Prognose bis 2025, Ausblick bis 2039*. Salzburg: Amt der Salzburger Landesregierung.
- Henger, R., & Voigtländer, M. (2019). Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? *IW-Report*, 28/2019.
- Karzel, J., Ebner, M., & Stadler, S. (2024). *Wohnungsleerstand in Österreich: Greenpeace-Analyse zu Leerstand und Leerstandsabgaben*. Wien: Greenpeace in Zentral- und Osteuropa.
- Knap-Rieger, S., Rettensteiner, G., Rosegger, R., Steinbichler, R., & Winkler, F. (2022). *Studie Grazer Wohnbau 2021*. Graz: Regionalis Verkehrsplanung und Regionalentwicklung, im Auftrag der Stadt Graz.

- Obermayr, C., Endres, L., Schröder, V., Burkes, R., Obkircher, S., & Gruber, E. (2024). *Wohnbedarfsstudie Tirol 2024-2033*. Innsbruck: Universität Innsbruck, Institut für Geografie, in Kooperation mit dem Land Tirol.
- OFI Österreichisches Forschungsinstitut für Chemie und Technik & Technische Universität Wien. (2014). *Forschungsprojekt "Zukunftssicheres Bauen", Projektteil Wohngebäudezustand*. Wien: im Auftrag des Fachverbandes der Stein- und keramischen Industrie.
- Popp, R. (2025). Empfehlungen für Herstellungskosten 2025. *Sachverständige*, 2025(3), 149-153.
- Strassl, I., & Riedler, W. (2023). *Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg: Datenaktualisierung 2022*. Salzburg: Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, im Auftrag der Stadt Salzburg.

11.

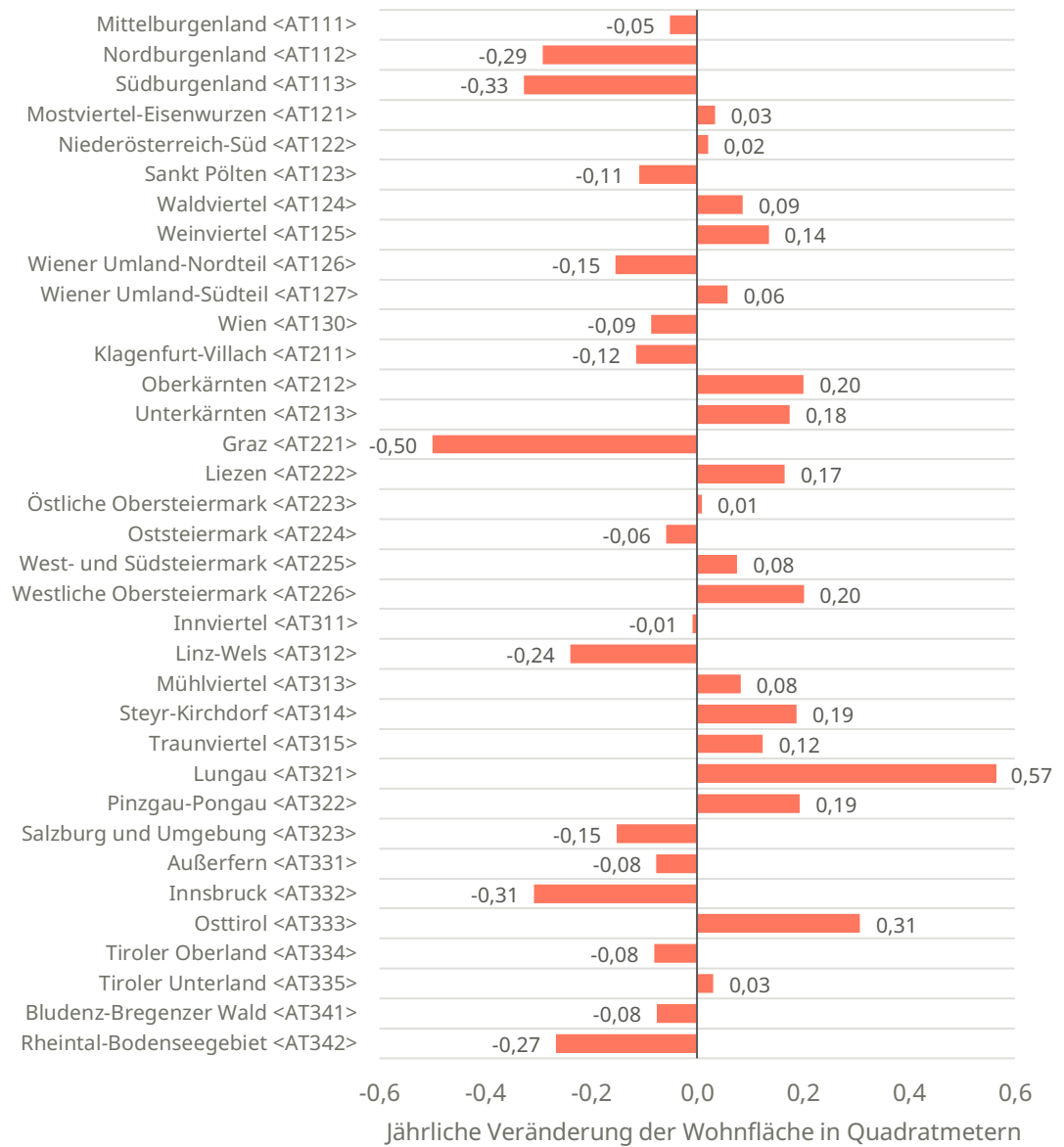
Anhang

Abbildung 27: Wiederverwendungsanteile 2011–2021 nach NUTS-3-Region



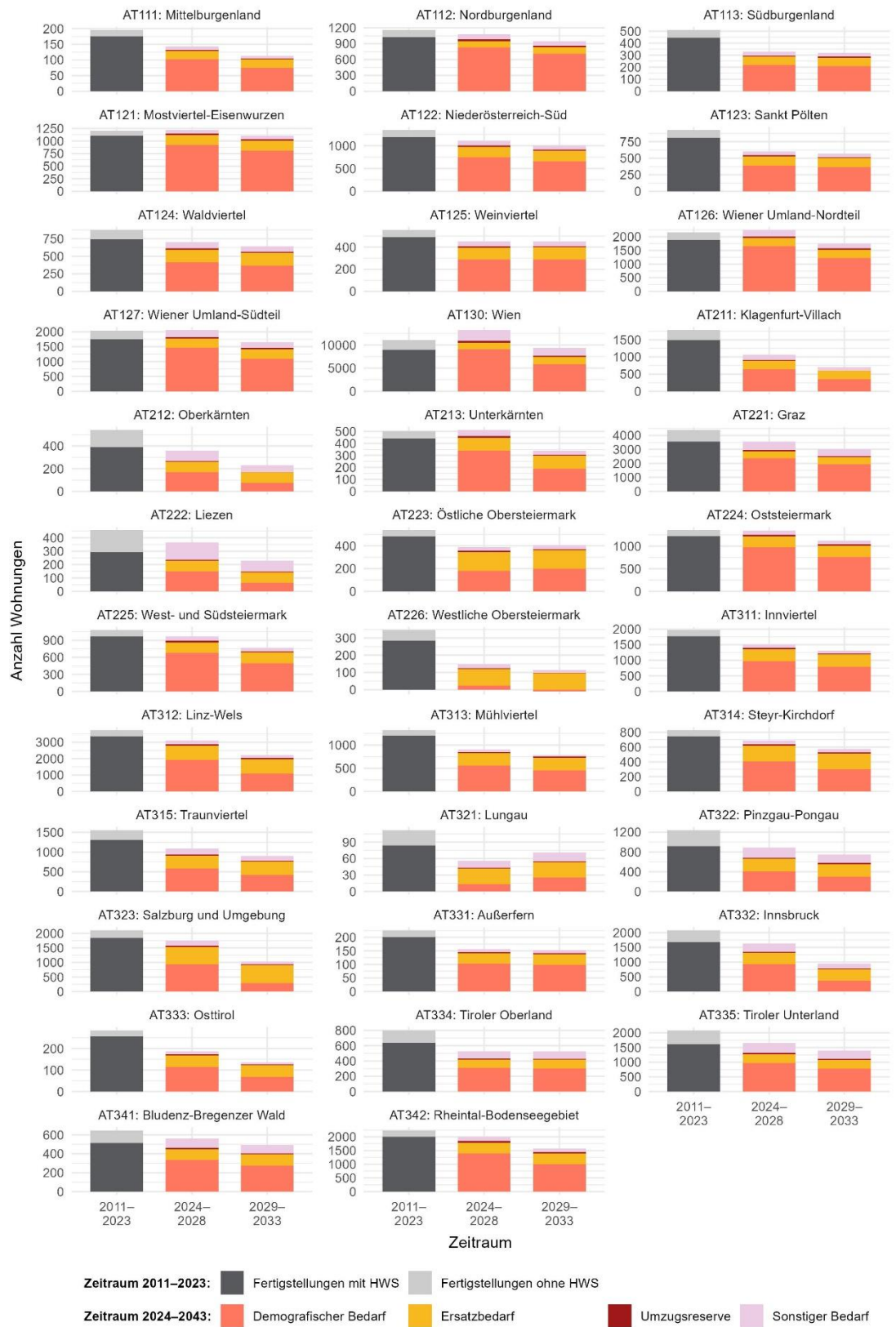
Quelle: Economica.

Abbildung 28: Zeittrend in der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche der 25- bis 29-Jährigen nach Region



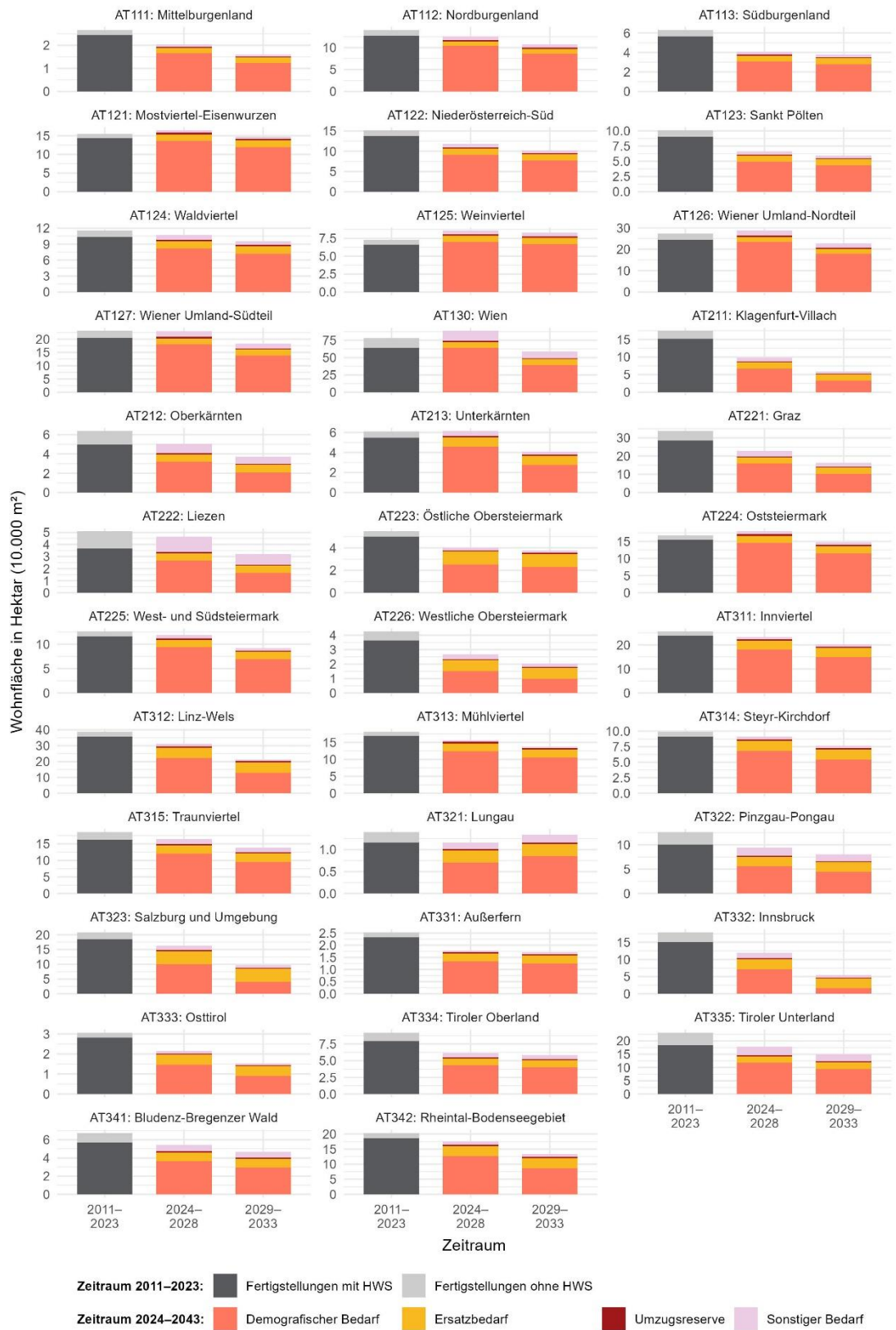
Quelle: Economica.

Abbildung 29: Durchschnittlicher jährlicher erweiterter Wohnbaubedarf in Wohnungen nach Region und Zeitraum



Anmerkungen: HWS = Hauptwohnsitz-Meldung
Quelle: Statistik Austria, Economica.

Abbildung 30: Durchschnittlicher jährlicher erweiterter Wohnbaubedarf in Hektar nach Region und Zeitraum



Anmerkungen: HWS = Hauptwohnsitz-Meldung
Quelle: Statistik Austria, Economica.

Tabelle 5: Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen mit Hauptwohnsitzmeldung 2011–2023 und prognostizierter Wohnbaubedarf 2024–2043 in Wohnungen

NUTS-Code	Region	Fertigstellungen mit Hauptwohnsitzmeldung	Prognostizierter Wohnbaubedarf				
			2011–2023	2024–2028	2029–2033	2034–2038	2039–2043
AT111	Mittelburgenland	176	132	105	80	64	
AT112	Nordburgenland	1.023	980	861	756	685	
AT113	Südburgenland	446	297	287	221	184	
AT121	Mostviertel-Eisenwurzen	1.100	1.148	1.038	937	860	
AT122	Niederösterreich-Süd	1.189	1.006	915	820	798	
AT123	Sankt Pölten	808	544	515	448	416	
AT124	Waldviertel	747	614	565	502	460	
AT125	Weinviertel	490	409	410	366	346	
AT126	Wiener Umland-Nord	1.873	2.010	1.574	1.386	1.315	
AT127	Wiener Umland-Süd	1.757	1.829	1.456	1.278	1.234	
AT130	Wien	8.974	10.840	7.663	6.515	6.439	
AT211	Klagenfurt-Villach	1.488	917	609	401	321	
AT212	Oberkärnten	392	267	172	101	79	
AT213	Unterkärnten	440	460	305	230	192	
AT221	Graz	3.557	2.954	2.511	2.317	2.182	
AT222	Liezen	295	235	147	117	107	
AT223	Östliche Obersteiermark	481	358	372	353	359	
AT224	Oststeiermark	1.222	1.254	1.041	890	791	
AT225	West- und Südsteiermark	967	890	709	582	521	
AT226	Westliche Obersteiermark	283	124	87	54	40	
AT311	Innviertel	1.776	1.399	1.216	1.079	1.000	
AT312	Linz-Wels	3.362	2.872	2.036	1.742	1.610	
AT313	Mühlviertel	1.210	853	748	643	557	
AT314	Steyr-Kirchdorf	742	637	530	468	440	
AT315	Traunviertel	1.307	936	780	675	616	
AT321	Lungau	84	43	55	50	46	
AT322	Pinzgau-Pongau	917	683	573	478	447	
AT323	Salzburg und Umgebung	1.845	1.577	929	720	700	
AT331	Außerfern	201	145	142	126	117	
AT332	Innsbruck	1.671	1.355	773	631	571	
AT333	Osttirol	256	174	126	98	89	
AT334	Tiroler Oberland	639	432	429	381	351	
AT335	Tiroler Unterland	1.615	1.311	1.112	949	874	
AT341	Bludenz-Bregenzer Wald	512	461	405	368	346	
AT342	Rheintal-Bodenseegebiet	2.000	1.842	1.445	1.270	1.227	
AT	Österreich	45.847	41.986	32.643	28.033	26.385	

Quelle: Statistik Austria, Economica.

Tabelle 6: Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen mit Hauptwohnsitzmeldung 2011–2023 und prognostizierter Wohnbaubedarf 2024–2043 in Quadratmetern

NUTS-Code	Region	Fertigstellungen mit Hauptwohnsitzmeldung	Prognostizierter Wohnbaubedarf				
			2011–2023	2024–2028	2029–2033	2034–2038	2039–2043
AT111	Mittelburgenland	24.543	19.378	15.105	11.121	8.549	
AT112	Nordburgenland	126.522	116.979	99.654	83.608	71.306	
AT113	Südburgenland	56.605	37.704	34.980	24.931	19.280	
AT121	Mostviertel-Eisenwurzen	144.403	158.224	141.141	123.461	111.444	
AT122	Niederösterreich-Süd	137.240	109.604	95.389	80.769	76.459	
AT123	Sankt Pölten	90.146	61.129	54.884	44.173	39.124	
AT124	Waldviertel	103.410	98.699	88.351	75.491	67.734	
AT125	Weinviertel	66.198	80.673	77.711	67.171	60.615	
AT126	Wiener Umland-Nord	244.083	264.002	207.330	176.204	161.495	
AT127	Wiener Umland-Süd	204.631	208.865	165.770	143.308	138.466	
AT130	Wien	644.814	746.809	492.250	399.505	388.086	
AT211	Klagenfurt-Villach	151.256	87.545	52.756	29.453	19.438	
AT212	Oberkärnten	49.839	40.749	29.723	20.614	17.775	
AT213	Unterkärnten	54.829	56.614	37.830	28.100	23.080	
AT221	Graz	285.784	198.817	140.996	105.847	80.183	
AT222	Liezen	36.504	33.554	23.067	18.317	16.339	
AT223	Östliche Obersteiermark	50.156	37.943	35.552	30.787	29.537	
AT224	Oststeiermark	154.918	171.128	140.056	114.838	97.120	
AT225	West- und Südsteiermark	115.429	111.955	87.023	67.613	56.111	
AT226	Westliche Obersteiermark	36.423	23.503	17.957	12.399	9.545	
AT311	Innviertel	237.359	222.834	192.824	165.789	149.129	
AT312	Linz-Wels	356.616	295.822	201.499	154.355	127.421	
AT313	Mühlviertel	169.695	151.559	133.136	112.957	97.065	
AT314	Steyr-Kirchdorf	91.250	87.124	72.725	63.369	57.963	
AT315	Traunviertel	162.831	149.274	124.724	103.367	91.148	
AT321	Lungau	11.615	10.085	11.594	10.737	10.176	
AT322	Pinzgau-Pongau	100.731	77.645	66.222	55.337	51.104	
AT323	Salzburg und Umgebung	185.352	148.654	88.346	65.801	59.092	
AT331	Außerfern	23.245	17.076	16.321	14.119	12.459	
AT332	Innsbruck	151.269	103.781	46.870	28.855	17.870	
AT333	Osttirol	28.171	20.296	14.495	11.161	10.128	
AT334	Tiroler Oberland	79.241	54.776	51.983	43.934	38.433	
AT335	Tiroler Unterland	184.478	146.034	123.023	102.646	91.739	
AT341	Bludenz-Bregenzer Wald	56.891	47.275	40.358	34.832	31.299	
AT342	Rheintal-Bodenseegebiet	186.002	164.843	124.605	104.985	96.891	
AT	Österreich	4.802.478	4.360.950	3.346.249	2.729.953	2.433.605	

Quelle: Statistik Austria, Economica.

Tabelle 7: Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen 2011–2023 und prognostizierter erweiterter Wohnbaubedarf 2024–2033 in Wohnungen

NUTS-Code	Region	Fertigstellungen gesamt	Prognostizierter erweiterter Wohnbaubedarf	
		2011–2023	2024–2028	2029–2033
AT111	Mittelburgenland	196	143	113
AT112	Nordburgenland	1.162	1.084	952
AT113	Südburgenland	511	330	320
AT121	Mostviertel-Eisenwurzen	1.209	1.221	1.104
AT122	Niederösterreich-Süd	1.348	1.109	1.008
AT123	Sankt Pölten	929	601	570
AT124	Waldviertel	876	701	645
AT125	Weinviertel	555	450	451
AT126	Wiener Umland-Nord	2.156	2.251	1.763
AT127	Wiener Umland-Süd	2.037	2.062	1.642
AT130	Wien	11.113	13.235	9.355
AT211	Klagenfurt-Villach	1.784	1.071	711
AT212	Oberkärnten	541	357	230
AT213	Unterkärnten	501	511	339
AT221	Graz	4.385	3.555	3.022
AT222	Liezen	457	364	228
AT223	Östliche Obersteiermark	539	390	405
AT224	Oststeiermark	1.355	1.348	1.119
AT225	West- und Südsteiermark	1.080	965	768
AT226	Westliche Obersteiermark	346	148	104
AT311	Innviertel	1.968	1.508	1.311
AT312	Linz-Wels	3.736	3.101	2.199
AT313	Mühlviertel	1.322	903	791
AT314	Steyr-Kirchdorf	829	691	575
AT315	Traunviertel	1.556	1.084	904
AT321	Lungau	112	56	71
AT322	Pinzgau-Pongau	1.241	893	750
AT323	Salzburg und Umgebung	2.110	1.751	1.032
AT331	Außerfern	227	157	153
AT332	Innsbruck	2.084	1.642	937
AT333	Osttirol	285	187	136
AT334	Tiroler Oberland	802	526	523
AT335	Tiroler Unterland	2.087	1.648	1.398
AT341	Bludenz-Bregenzer Wald	648	563	495
AT342	Rheintal-Bodenseegebiet	2.239	2.004	1.573
AT	Österreich	54.326	48.610	37.697

Quelle: Statistik Austria, Economica.

Tabelle 8: Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen 2011–2023 und prognostizierter erweiterter Wohnbaubedarf 2024–2033 in Quadratmetern

NUTS-Code	Region	Fertigstellungen gesamt	Prognostizierter erweiterter Wohnbaubedarf	
		2011–2023	2024–2028	2029–2033
AT111	Mittelburgenland	26.629	20.392	15.895
AT112	Nordburgenland	140.219	126.123	107.444
AT113	Südburgenland	63.083	40.821	37.871
AT121	Mostviertel-Eisenwurzen	155.305	164.716	146.931
AT122	Niederösterreich-Süd	151.871	117.841	102.558
AT123	Sankt Pölten	101.075	66.230	59.463
AT124	Waldviertel	115.644	107.099	95.870
AT125	Weinviertel	72.473	85.861	82.709
AT126	Wiener Umland-Nord	273.488	287.645	225.897
AT127	Wiener Umland-Süd	231.709	229.943	182.499
AT130	Wien	778.402	887.991	585.308
AT211	Klagenfurt-Villach	174.815	98.410	59.304
AT212	Oberkärnten	63.855	50.696	36.979
AT213	Unterkärnten	61.127	61.505	41.098
AT221	Graz	337.758	229.111	162.479
AT222	Liezen	50.940	46.464	31.942
AT223	Östliche Obersteiermark	54.843	40.310	37.769
AT224	Oststeiermark	167.723	179.586	146.978
AT225	West- und Südsteiermark	126.052	118.565	92.161
AT226	Westliche Obersteiermark	42.567	26.697	20.398
AT311	Innviertel	255.460	233.161	201.759
AT312	Linz-Wels	387.717	312.501	212.859
AT313	Mühlviertel	181.329	156.932	137.856
AT314	Steyr-Kirchdorf	98.927	91.528	76.402
AT315	Traunviertel	185.561	165.439	138.230
AT321	Lungau	14.000	11.646	13.389
AT322	Pinzgau-Pongau	126.348	94.020	80.188
AT323	Salzburg und Umgebung	208.291	162.304	96.459
AT331	Außerfern	25.343	17.935	17.143
AT332	Innsbruck	179.283	119.374	53.913
AT333	Osttirol	30.716	21.438	15.311
AT334	Tiroler Oberland	92.097	61.753	58.605
AT335	Tiroler Unterland	231.466	178.277	150.185
AT341	Bludenz-Bregenzer Wald	67.648	54.317	46.369
AT342	Rheintal-Bodenseegebiet	204.260	176.024	133.057
AT	Österreich	5.478.021	4.842.655	3.703.281

Quelle: Statistik Austria, Economica.



Volkswirtschaftliche Analyse des regionalen Wohnbaubedarfs 2025–2043

Im Auftrag der Bundesinnung Bau



Economica GmbH