



Eigenheim, quo vadis?

**Ansätze zur Ankurbelung der Errichtung von
Ein- und Zweifamilienhäusern in Österreich**

Wien | Dezember 2023



Präambel

Diese Studie wurde im Dezember 2023 von BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH im Auftrag des Fertighauszentrums „Blaue Lagune“ Verwaltungs GmbH & Co KG mit aller gebotenen Sorgfalt – jedoch ohne Gewähr – verfasst. Die Angaben zu den Baubewilligungen für die ersten drei Quartale 2023 wurden im Jänner 2024 nachträglich ergänzt.

Die nachfolgenden Analysen und Interpretationen basieren im Wesentlichen auf Veröffentlichungen von Statistik Austria (STAAT) sowie Datenbeständen von BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH. Zudem werden eigene Berechnungen angestellt.

Sämtliche Urheberrechte dieser Studie liegen bei BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH. Vervielfältigung und Nachdruck – auch auszugsweise – bedürfen der Genehmigung des Rechteinhabers.

Wien | Dezember 2023



INHALT

| | |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| Zusammenfassung | Seite 4 |
| Wohnbau 2020 – 2026f | Seite 6 |
| Volkswirtschaftliche Effekte der sinkenden Bauproduktion | Seite 14 |
| Ansätze für eine Ankurbelung der Neubaubewilligungen | Seite 20 |

ZUSAMMENFASSUNG

Skizziertes Förderprogramm bringt win-win-Situation

Die Neubauproduktion von Ein- und Zweifamilienhäusern steht massiv unter Druck. Die Baugenehmigungen schrumpfen seit 2022 substantiell. Im kommenden Jahr werden mit voraussichtlich knapp 11.000 Wohneinheiten nur noch rund halb so viele genehmigt wie 2021. Die Baubeginne erreichen die Talsohle im Jahr danach. Infolge schrumpft – bezogen auf 2022 – die Bauproduktion bis 2026 um etwa ein Drittel. Das entspricht einem Volumen von € 6,3 Milliarden. Auf die Beschäftigungslage hat das fatale Folgen. Insgesamt erwarten wir einen Verlust von rund 20.000 Arbeitsplätzen in der Bauwirtschaft und den vorgelagerten Wertschöpfungssegmenten Baustoffhandel und Baustoffindustrie. Zudem ist mit einem massiven Einbruch von Steuern und Abgaben und einem substantiellen Mehraufwand für die Arbeitslosenunterstützung zu rechnen. Alles in allem beträgt der volkswirtschaftliche Schaden mehr als € 3,2 Milliarden.

Allerdings könnte mit einem bis 2026 befristeten 4-Punkte-Programm die Kontraktion der Neubauproduktion abgefangen und eine finanzielle Belastung des Staatshaushaltes abgewendet werden. Das 4-Punkte-Programm umfasst eine partielle Lockerung der KIM-V, die Ausschüttung einer Investitionsprämie und eines Gemeindebonus sowie eine verbindliche Absenkung der Baupreise in Relation zu den Baukosten.

Bei Umsetzung des 4-Punkte-Programms ist bis 2026 mit zusätzlich 15.000 bewilligten Wohneinheiten zu rechnen, wovon 13.000 innerhalb des Programmzeitraums in Bau gesetzt werden. Dadurch erhöht sich der Bauproduktionswert bis zum Fluchtpunkt der Projektion um insgesamt € 4,8 Milliarden, wodurch 13.200 Arbeitsplätze abgesichert werden. Die Einnahmen aus Steuern und Abgaben summieren sich bis zum Prognosehorizont auf einen Betrag der höher ist als der Referenzwert der Jahre 2021 bis 2023. Die Ausgaben für Arbeitslosenunterstützung werden im Dreijahres-Durchschnitt unter den Aufwand für 2023 gedrückt. Alles in allem führt die Realisierung des 4-Punkte-Programms zu einer Situation, die allen nützt, betragen doch die Netto-Programmkosten nur um € 143 Millionen mehr, als der zu erwartende volkswirtschaftliche Schaden, wenn man untätig bleibt. Bedenkt man allerdings, dass in diesen Berechnungen etwa der Kaufkraftverlust von Personen in Arbeitslosigkeit noch nicht berücksichtigt ist, genauso wenig wie die daraus resultierenden volkswirtschaftlichen Kosten in anderen Wirtschaftssektoren (Gastronomie, Einzelhandel etc.), kann man davon ausgehen, dass die Netto-Programmkosten insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit negativ sind und damit nutzenspendend. Ganz zu schweigen vom immateriellen Kapital des sozialen Friedens, das damit geschaffen wird, womit das vorgeschlagene 4-Punkte-Programm zu einer klassischen Win-win-Situation führt.



INHALT

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Zusammenfassung | Seite 4 |
| Wohnbau 2020 – 2026f | Seite 6 |
| Volkswirtschaftliche Effekte der sinkenden Bauproduktion | Seite 14 |
| Ansätze für eine Ankurbelung der Neubaubewilligungen | Seite 20 |

WOHNBAU 2020 – 2026f

Wohnbau im freien Fall

Die Krise im österreichischen Wohnbau verschärft sich zunehmend. Nachdem die **Baubewilligungen** (in neuen Gebäuden) bereits in den letzten Jahren signifikant sanken, ist auch im laufenden Jahr mit keiner Stabilisierung zu rechnen. Ganz im Gegenteil: In den ersten drei Quartalen 2023 werden um 28 Prozent weniger Wohneinheiten genehmigt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im Objektwohnbau (MFH) liegt der Rückgang bei -21,3% geg. VJP, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei -37,8% geg. VJP. Für das Gesamtjahr prognostizieren wir ein Minus von knapp 28 Prozent geg. VJ auf nur noch 33.900 Wohneinheiten. Damit werden im Jahr 2023 nur noch annähernd halb so viele Wohneinheiten bewilligt wie drei Jahre davor (2020: 63.600 WE). Die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten reduziert sich in MFH auf 22.700 (-23,6% geg. VJ), in EFH | ZFH auf 11.200 (-35,3% geg. VJ). Und auch im kommenden Jahr (2024) ist noch nicht mit einer Trendwende zu rechnen. Vielmehr dürften die Neubaubewilligungen nochmals sinken, insgesamt um knapp vier Prozent auf weniger als 33.000 Wohneinheiten¹.

→ Baubewilligungen Wohnbau in neuen Gebäuden | Gebäudetyp

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Baubewilligungen in neuen Gebäuden in 1.000 Wohneinheiten | | | | | | | |
| Wohnbau total | 63,6 | 60,1 | 47,0 | 33,9 | 32,6 | 37,2 | 40,0 |
| MFH | 44,2 | 39,1 | 29,7 | 22,7 | 21,7 | 25,4 | 27,0 |
| EFH ZFH | 19,4 | 21,0 | 17,3 | 11,2 | 10,9 | 11,8 | 13,0 |
| [Abweichung geg. VJ in %] | | | | | | | |
| Wohnbau total | -8,7 | -5,5 | -21,8 | -27,9 | -3,8 | 14,1 | 7,5 |
| MFH | -13,8 | -11,5 | -24,0 | -23,6 | -4,4 | 17,1 | 6,3 |
| EFH ZFH | 5,5 | 8,2 | -17,6 | -35,3 | -2,7 | 8,3 | 10,2 |

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

Zwar sollten danach – ab 2025 – infolge des aufgestauten Wohnraumbedarfs, die Anträge auf Baugenehmigungen wieder steigen, aus heutiger Sicht ist der Aufschwung aber zu schwach, um die Talfahrt der Wohnbauproduktion rasch zu stoppen. Denn mit durchschnittlich 36.600 Wohneinheiten pro Jahr liegt die Anzahl der Neubaubewilligungen im Zeitraum 2024 bis 2026 trotzdem um 22 Prozent unter dem Mittelwert der Jahre 2020 bis 2022. Im Objekt beträgt die Differenz 19 Prozent, bei Eigenheimen 28 Prozent. Darüber hinaus steht der Bauwirtschaft das Schlimmste noch bevor. Denn Baubewilligungen werden prinzipiell erst zeitverzögert bauwirksam. Im kleinvolumigen Wohnbau (EFH | ZFH) liegt die Zeitspanne zwischen Bewilligung und Baustart im Mittel zwischen 12 und 18

¹ Allfällige Änderungen bei der Vergabe von Wohnbauförderung sind in der Prognose bereits berücksichtigt.

Monaten, im Objektwohnbau zwischen 15 und 24 Monaten. Zudem werden nicht alle genehmigten Gebäude tatsächlich errichtet. Der Anteil der nicht realisierten Bauvorhaben bewegt sich im langjährigen Durchschnitt zwischen drei Prozent (EFH | ZFH) und fünf Prozent (MFH). Aufgrund zeitweilig knapper Baukapazitäten und zuletzt rasch wachsender Baupreise hat sich in den letzten Jahren sowohl das Time-Lag zwischen Bewilligung und Baustart, als auch der Anteil der bewilligten, aber nicht errichteten Gebäude, vergrößert.

→ Baubeginne Neuerrichtungen im Wohnbau | Gebäudetyp

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Baubeginne in neuen Gebäuden in 1.000 Wohneinheiten | | | | | | | |
| Wohnbau total | 62,5 | 66,5 | 59,9 | 51,9 | 43,2 | 38,5 | 34,9 |
| MFH | 44,5 | 48,1 | 42,6 | 36,5 | 31,3 | 27,6 | 23,4 |
| EFH ZFH | 18,0 | 18,4 | 17,3 | 15,4 | 11,9 | 10,9 | 11,5 |
| [Abweichung geg. VJ in %] | | | | | | | |
| Wohnbau total | 2,9 | 6,4 | -9,9 | -13,4 | -16,8 | -10,9 | -9,4 |
| MFH | 3,2 | 8,1 | -11,4 | -14,3 | -14,2 | -11,8 | -15,2 |
| EFH ZFH | 2,1 | 2,2 | -6,0 | -11,0 | -22,7 | -8,4 | 5,5 |

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

Folglich wirkt sich der Rückgang der Baubewilligungen erstmals im Jahr 2022 negativ auf die **Baubeginne** (Wohneinheiten) aus. Die Baustarts verkürzen sich um knapp zehn Prozent geg. VJ. Im heurigen Jahr beschleunigt der Sinkflug voraussichtlich auf rund minus 13 Prozent geg. VJ und im kommenden Jahr (2024) sogar um knapp 17 Prozent geg. VJ auf nur noch rund 43.200 Wohneinheiten. Im Zeitraum 2020 bis 2022 wurde im Schnitt jährlich mit dem Bau von 63.000 Wohneinheiten begonnen. Obgleich sich die Neubaubewilligungen vermutlich ab 2025 wieder erholen, wird die Bauwirtschaft davon vorerst nicht profitieren, schlagen doch bis 2026 primär die schrumpfenden Bewilligungszahlen der Vorjahre durch. Dementsprechend ist auch im Jahr 2025 mit einem Rückgang der Baubeginne um rund 11 Prozent geg. VJ und im Folgejahr nochmals um etwa neun Prozent geg. VJ auf lediglich knapp 35.000 Wohneinheiten zu rechnen. Im Vergleich zum Mittelwert der Jahre 2020 bis 2022 entspricht das einem Rückgang um 45 Prozent. Ohne (staatliches) Gegensteuern ist deshalb ein Aufschwung frühestens 2027 zu erwarten.

Nachfrage durch restriktive Kreditvergabe und massive Baupreiserhöhungen gebremst

Für den Rückgang der Neubauproduktion gibt es im Wesentlichen drei Gründe: Erstens haben sich die Zinssätze für Wohnbaudarlehen seit Ende 2022 deutlich erhöht. So lag etwa der Effektivzinssatz für private Wohnbaukredite im Jahr 2021 im Jahresdurchschnitt noch bei 1,57 Prozent, im Jahr 2023 werden rund 4,5 Prozent verrechnet. In etwa im selben Ausmaß stiegen auch die Finanzierungskosten

ten für Bauträger und Wohnbaugesellschaften. Zweitens wurde mit 1. Juli 2022 durch die Finanzmarktaufsicht (FMA) die Vergabe von privaten Immobilienkrediten restriktiver geregelt. In der entsprechenden KIM-Verordnung (KIM-V) wird ein Eigenmittelanteil von zumindest 20% der Investitionssumme bzw. eine Schuldendienstquote von höchstens 40% des Haushaltseinkommens vorgeschrieben. Und drittens wachsen die Baupreise zwischen 2020 und 2023 massiv, laut Baupreisindex von Statistik Austria, im Wohnungs- und Siedlungsbau um rund ein Drittel. Bei den Grundstückspreisen beschleunigt der Preisauftrieb bereits seit 2015 markant. Die Kombination der drei skizzierten Faktoren ist für viele private, aber auch gewerbliche Bauherren nicht mehr zu stemmen, wiewohl die Grundstücks- und Baupreiserhöhungen wahrscheinlich der entscheidende Grund für die schrumpfenden Baugenehmigungen und verzögerten Baubeginne sind. Das zeigen auch die Ergebnisse einer von BRANCHENRADAR im Herbst d. J. durchgeführten Befragung bei 314 privaten und gewerblichen Bauwilligen, die in den beiden letzten Jahren, geplante Bauvorhaben aufgeschoben haben. Demnach wird der Verzicht auf Einreichung einer Baubewilligung bzw. die zeitliche Verschiebung des Baubeginns von 14 Prozent mit Finanzierungsschwierigkeiten begründet, von 78 Prozent jedoch mit zu hohen Baupreisen. Weitere acht Prozent nennen andere Ursachen.

--- Baupreise und Baukosten | Wohnungs- und Siedlungsbau

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Wohnungs- und Siedlungsbau: Baupreise und Baukosten Abw. geg. VJ in % | | | | | | | |
| Baupreise | 3,2 | 8,0 | 15,1 | 8,5 | -2,4 | 0,6 | 2,6 |
| Baukosten | 0,8 | 10,4 | 10,1 | 0,9 | -1,0 | 1,3 | 1,6 |
| Inflation | 1,4 | 2,8 | 8,6 | 7,7 | 4,0 | 2,8 | 2,5 |

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

Dass die Baupreise im Wohnungs- und Siedlungsbau derart rasch expandieren, liegt nicht alleine an den steigenden Baukosten. Vielmehr hat die Bauwirtschaft die Preise zuletzt recht großzügig kalkuliert. Zwischen 2020 und 2023 erhöhen sich die Baupreise – wie bereits ausgeführt – um 33 Prozent, die Baukosten jedoch nur um 23 Prozent und damit nahezu entlang der Inflation (VPI: +22%). Man kann daher davon ausgehen, dass sich im Zuge der anhaltend sinkenden Nachfrage die Entwicklung der Baupreise und Baukosten zumindest in den beiden nächsten Jahren wieder annähern, zumal am Sekundärmarkt die Wohnungspreise bereits wieder nachgeben. Laut Häuserpreisindex von Statistik Austria verringern sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im ersten Halbjahr 2023 um -3,0% gegenüber dem Vorjahresjahreszeitraum, für Eigentumswohnungen um -2,1 Prozent. Eine deutliche Reduktion der Baupreise erwarten wir jedoch nicht, da die Geschäftsmodelle vieler Betriebe relativ flexibel auf eine schrumpfende Nachfrage reagieren können. Alleine durch die Freisetzung von Arbeitskräften kann man die Kostenstruktur gut an die Auftragslage anpassen, da die Fixkosten im Vergleich zur Sachgütererzeugung gering sind.

Massiver Einbruch der Bauproduktion zu erwarten

Vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklung der Baustarts ist in den nächsten Jahren ein massiver Einbruch der Bauproduktion im Wohnungsneubau zu erwarten. Bereits im heurigen Jahr (2023) wird der **Bauproduktionswert** voraussichtlich um -6,8% geg. VJ schrumpfen auf insgesamt € 15,0 Milliarden. Damit werden um € 1,1 Milliarden weniger verbaut als im Jahr davor. Vom Rückgang betroffen sind beide Gebäudetypen gleichermaßen. Im Geschoßwohnbau (MFH) reduziert sich die Bauproduktion um € 600 Millionen (-7,1% geg. VJ) auf € 7,95 Milliarden, im kleinvolumigen Wohnbau (EFH | ZFH) um € 500 Millionen (-6,5% geg. VJ) auf € 7,05 Milliarden.

--- Bauproduktionswert Wohnungsneubau | Gebäudetypen

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| Bauproduktionswert im Neubau in Milliarden Euro | | | | | | | |
| Wohnbau Neubau | 12,7 | 14,3 | 16,1 | 15,0 | 12,9 | 11,2 | 10,6 |
| MFH | 6,50 | 7,49 | 8,56 | 7,95 | 6,90 | 6,06 | 5,40 |
| EFH ZFH | 6,24 | 6,79 | 7,54 | 7,05 | 6,00 | 5,14 | 5,20 |
| [Abweichung geg. VJ in %] | | | | | | | |
| Wohnbau Neubau | 7,2 | 12,1 | 12,7 | -6,8 | -14,0 | -13,2 | -5,4 |
| MFH | 8,3 | 15,2 | 14,3 | -7,1 | -13,2 | -12,2 | -10,9 |
| EFH ZFH | 6,1 | 8,8 | 11,0 | -6,5 | -14,9 | -14,3 | 1,2 |

Quelle: BRANCHENRADAR | Datenbasis: Statistik Austria

In den kommenden Jahren beschleunigt die Erosion der Bauproduktion im Wohnungsneubau rasant. Für 2024 erwarten wir eine Kontraktion im Ausmaß von 14 Prozent geg. VJ und auch im Folgejahr um gut 13 Prozent. Der Objektbau entwickelt sich auch Jahr 2026 signifikant rückläufig (-10,9% geg. VJ). Der kleinvolumige Wohnbau stagniert auf Vorjahresniveau. Bis zum Fluchtpunkt der Projektion wird der Wohnungsneubau – bezogen auf 2023 – insgesamt somit kumuliert weitere € 10,3 Milliarden an Bauvolumen verlieren, bei MFH € 5,49 Milliarden und bei EFH | ZFH € 4,81 Milliarden.

Das hat natürlich dramatische Auswirkungen auf die **Beschäftigung**. In den letzten drei Jahren (2020 - 2022) waren im Wohnungsneubau im Jahresdurchschnitt knapp 90.000 Arbeitnehmer (Vollzeitäquivalent) beschäftigt. Infolge der sinkenden Bauproduktion reduziert sich die Anzahl im heurigen Jahr auf knapp 82.000 Arbeitnehmer (-10,8% geg. VJ) und bis 2026 auf nur noch rund 55.000 Beschäftigte. Im Vergleich zum Mittelwert der Jahre 2020 bis 2022 entspricht das einem Rückgang um nahezu 40 Prozent. Verstärkt wird der Druck auf die Beschäftigungslage durch eine erhöhte Arbeitsproduktivität in der Bauwirtschaft. Die in den letzten Jahren wachsenden Material- und Personalkosten drängen die Unternehmen die Bauprozesse zu optimieren, zumal der Markt eine weitere Teuerung nicht akzeptiert. Folglich erwarten wir, dass der Bauproduktionswert je Arbeitnehmer künftig rascher wächst als die Bauproduktion.

--- Beschäftigung im Wohnungsneubau | Arbeitnehmer

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Beschäftigung im Wohnungsneubau in 1.000 Arbeitnehmer | | | | | | | |
| Wohnbau Neubau | 86,5 | 90,2 | 91,6 | 81,7 | 69,3 | 59,3 | 54,9 |
| MFH | 38,5 | 41,4 | 43,0 | 38,2 | 32,7 | 28,3 | 24,5 |
| EFH ZFH | 48,0 | 48,8 | 48,6 | 43,5 | 36,6 | 31,0 | 30,4 |
| [Abweichung geg. V] in % | | | | | | | |
| Wohnbau Neubau | 3,8 | 4,3 | 1,6 | -10,8 | -15,2 | -14,4 | -7,4 |
| MFH | 5,2 | 7,5 | 3,9 | -11,2 | -14,4 | -13,5 | -13,4 |
| EFH ZFH | 2,8 | 1,7 | -0,4 | -10,5 | -15,9 | -15,3 | -1,9 |

Quelle: BRANCHENRADAR | Datenbasis: Statistik Austria

--- Bauproduktionswert je Arbeitnehmer | Wohnungsneubau

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Bauproduktionswert je Arbeitnehmer im Wohnungsneubau in 1.000 Euro | | | | | | | |
| Wohnbau Neubau | 147 | 158 | 176 | 184 | 186 | 189 | 193 |
| MFH | 169 | 181 | 199 | 208 | 211 | 214 | 220 |
| EFH ZFH | 130 | 139 | 155 | 162 | 164 | 166 | 171 |
| [Abweichung geg. V] in % | | | | | | | |
| Wohnbau Neubau | 7,5 | 7,5 | 11,0 | 4,5 | 1,4 | 1,5 | 2,2 |
| MFH | 7,1 | 7,1 | 9,9 | 4,5 | 1,4 | 1,4 | 2,8 |
| EFH ZFH | 6,9 | 6,9 | 11,5 | 4,5 | 1,2 | 1,2 | 3,0 |

Quelle: BRANCHENRADAR | Datenbasis: Statistik Austria

Eine Erhöhung der Sanierungsrate kann den Rückgang im Neubau nicht abfangen

Mancherorts vertritt man die Meinung, dass durch eine Erhöhung der thermisch-energetischen Sanierungen, der Rückgang im Neubau vollständig kompensiert werden kann. Zweifellos schafft die Dekarbonisierung des Gebäudebestands in der Bauwirtschaft ein nicht zu unterschätzendes Wachstumspotential. Allerdings profitieren davon nur vergleichsweise wenige Baustoffe und Gewerke. In den Jahren 2020 bis 2023 werden im Hochbau jährlich rund € 5,3 Milliarden in die Erneuerung der Gebäudehülle oder andere thermisch-energetische Bestandsmaßnahmen investiert. Das entspricht einem Anteil von 12 Prozent des Bauproduktionswertes für Neubau und Renovierung insgesamt. Angesprochen von steigenden Materialpreisen wächst der Sanierungsmarkt in den Jahren 2021 und 2022 jeweils um rund € 500 Millionen. Als Folge der mittlerweile massiven Teuerung gibt es 2023 einen leichten Rückgang um € 100 Millionen. Ohne signifikanten Preisauftrieb dürfte daher in den kommenden Jahren, selbst bei deutlich steigender Nachfrage, der Bauproduktionswert um nicht

mehr als € 700 Millionen pro Jahr wachsen. Womit das potentielle Plus bei der thermisch-energetischen Sanierung, das Minus im Wohnungsneubau nur in geringem Umfang kompensiert. Wie bereits ausgeführt, verliert der Wohnungsneubau bis 2026 insgesamt ein Bauvolumen von € 10,3 Milliarden. Davon können mittels thermisch-energetischer Sanierung maximal € 3,6 Milliarden abgefangen werden (bezogen auf 2023).

--- Bauproduktionswert Hochbau total | Thermisch-energetische Sanierung

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bauproduktionswert Hochbau total in Milliarden Euro | | | | | | | |
| Hochbau total | 37,11 | 41,84 | 46,76 | 46,10 | 43,30 | 41,30 | 41,10 |
| Sanierung¹ | 4,66 | 5,14 | 5,62 | 5,51 | 6,20 | 6,70 | 7,20 |
| [Abweichung geg. V] in % | | | | | | | |
| Hochbau total | | 12,7 | 11,8 | -1,4 | -6,1 | -4,6 | -0,5 |
| Sanierung¹ | | 10,3 | 9,3 | -2,0 | 12,5 | 8,1 | 7,5 |

Anm: ¹Thermisch-energetische Sanierung | Quelle: BRANCHENRADAR | Datenbasis: Statistik Austria

Ob die Sanierungsnachfrage tatsächlich wächst ist aber ungewiss. Zum einen ist die subjektive Verunsicherung in weiten Teilen der Bevölkerung groß. Neben dem Krieg in der Ukraine und dem Nahost-Konflikt tragen u.a. die omnipräsente Diskussion über Fragen der politischen Correctness, Migration, Klimawandel und Flächeninanspruchnahme dazu bei. Denn neben konkreten persönlichen Faktoren ist Verunsicherung immer auch eine Frage des gesellschaftlichen Zukunftsvertrauens, das sich im Wesentlichen aus der Einschätzung der Weltlage und der Bewertung der politischen Konzepte nährt. Das Narrativ der Aufbaugeneration (und auch noch von ein bis zwei Generationen danach), dass es den Kindern einmal besser gehen würde als einem selbst, wurde schon vor mehr als einem Jahrzehnt kassiert. Deshalb verschieben sich bereits seit vielen Jahren die Ausgaben mehr und mehr zum täglichen Konsum. Während der Corona-Pandemie hatte sich der Trend mangels Angebot kurzzeitig gedreht. Vor dem Hintergrund einer anhaltenden hohen Inflation nimmt er nun wieder volle Fahrt auf. Zum anderen sind vielen potentiellen Bauherren einschlägige Bauvorhaben ganz einfach zu teuer. Bekanntlich reagiert die Sanierungsnachfrage sensibel auf steigende Preise. Nur selten ist der Austausch von Fenstern, eine neue Fassade oder ein neues Dach zwingend notwendig. Sanierungen sind im Großen und Ganzen zeitlich nicht determiniert. Sie sind zeitflexibel. Zwar geben im zweiten Halbjahr 2023 die Materialpreise tendenziell wieder nach, zumeist erfolgen die Preissenkungen aber im Stillen, indem individuell, projektbezogen höhere Rabatte gewährt werden. Nur wenige Anbieter machen sinkende Preise medial publik, bei Fenster etwa Internorm oder Rekord Fenster. Das reicht jedoch nicht um die Einschätzung der Preislage beim Großteil der potentiellen Bauherren zu drehen. Nach Zeiten in denen es medial orchestriert selbst die Preiserhöhung von Portlandzement in die Hauptnachrichten schaffte, müssen Preisreduktionen schon deutlich offensiver

kommuniziert werden, um vom Markt wahrgenommen zu werden. Zumal die Preiserhöhungen durch die Ausweitung staatlicher Förderungen nur bedingt kompensiert werden. Zwar wird etwa die Dotierung der Bundesförderung für thermisch-energetische Sanierungen im kommenden Jahr verdreifacht, bis auf den Bereich der „Umfassenden Sanierung“ bleiben bei EFH | ZFH die Fördersätze aber unverändert. Das bedeutet weiterhin bei Bauteilsanierungen eine Subvention von maximal 15 Prozent der Investition, bei umfassender Sanierung von 20 bis 25 Prozent. Der „Förderhebel“ bleibt also vergleichsweise kurz, da Sanierungen – anders als Neubauinvestitionen – nur selten fremdfinanziert werden. Man muss also finanziell schon ziemlich liquid sein, wenn man sich eine Gebäudesanierung leisten kann. Übrigens: Wärmepumpen werden dem Vernehmen nach mit bis zu 75 Prozent der Gesamtkosten gefördert. Eine deutliche Verbesserung für thermisch-energetische Sanierungen gibt es einzig für Mehrfamilienhäuser. Hier wird die maximale Förderung von 100 Euro je Quadratmeter auf 300 Euro angehoben.

 **INHALT**

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Zusammenfassung | Seite 4 |
| Wohnbau 2020 – 2026f | Seite 6 |
| Volkswirtschaftliche Effekte der sinkenden Bauproduktion | Seite 14 |
| Ansätze für eine Ankurbelung der Neubaubewilligungen | Seite 20 |

VOLKSWIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE DER SINKENDEN BAUPRODUKTION BEI EIGENHEIMEN

Bei Eigenheimen stehen beide Bauweisen unter Druck

Bei EFH | ZFH trifft der Rückgang bei den Baubewilligungen und Baubeginnen Gebäude beider **Bauweisen**. Im Massivbau sinken die Neubaugenehmigungen im Jahr 2023 vermutlich um -36,4% geg. VJ, im Holzbau um -27,3% geg. VJ. Im nächsten Jahr rechnen wir mit -2,1% geg. VJ (Massivbau) bzw. -6,3% geg. VJ (Holzbau).

---> Baubewilligungen EFH | ZFH in neuen Gebäuden | Bauweise

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Baubewilligungen in neuen Gebäuden in 1.000 Wohneinheiten | | | | | | | |
| EFH ZFH total | 19,4 | 21,0 | 17,3 | 11,2 | 10,9 | 11,8 | 13,0 |
| Massivbau | 16,8 | 18,0 | 15,1 | 9,6 | 9,4 | 10,2 | 11,3 |
| Holzbau | 2,6 | 3,0 | 2,2 | 1,6 | 1,5 | 1,6 | 1,7 |
| [Abweichung geg. VJ in %] | | | | | | | |
| EFH ZFH total | 5,5 | 8,2 | -17,6 | -35,3 | -2,7 | 8,3 | 10,2 |
| Massivbau | 6,7 | 7,1 | -16,1 | -36,4 | -2,1 | 8,5 | 10,8 |
| Holzbau | -1,9 | 15,4 | -26,7 | -27,3 | -6,3 | 6,7 | 6,3 |

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

---> Baubeginne Neuerrichtungen EFH | ZFH | Bauweise

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Baubeginne in neuen Gebäuden in 1.000 Wohneinheiten | | | | | | | |
| EFH ZFH total | 18,0 | 18,4 | 17,3 | 15,4 | 11,9 | 10,9 | 11,5 |
| Massivbau | 15,5 | 15,6 | 14,9 | 13,7 | 10,4 | 9,3 | 9,8 |
| Holzbau | 2,5 | 2,8 | 2,4 | 1,7 | 1,5 | 1,6 | 1,7 |
| [Abweichung geg. VJ in %] | | | | | | | |
| EFH ZFH total | 2,1 | 2,2 | -6,0 | -11,0 | -22,7 | -8,4 | 5,5 |
| Massivbau | 2,6 | 0,6 | -4,5 | -8,1 | -24,1 | -10,6 | 5,4 |
| Holzbau | -0,8 | 12,0 | -14,3 | -29,2 | -11,8 | 6,7 | 6,3 |

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

Die Baubeginne entwickeln sich im Massivbau um ein Jahr länger rückläufig: Im laufenden Jahr um -8,1% geg. VJ, im Jahr 2024 um -24,1% geg. VJ und 2025 um -10,6% geg. VJ. Im Holzbau schrumpfen die Baustarts im Jahr 2023 um -29,2% geg. VJ und im nächsten Jahr um -11,8% geg. VJ. Dementspre-

chend entwickelt sich im Massivbau die Bauproduktion bis 2025 rückläufig und im Jahr darauf seitwärts. Im Holzbau setzt der Aufschwung – nach dem tiefen Fall im laufenden Jahr – ein Jahr früher ein. Doch selbst wenn auf mittlere Sicht in beiden Segmenten die Trendwende gelingt, liegt die Anzahl der in Bau gesetzten Wohneinheiten im Jahr 2026 deutlich unter der mittleren Bauleistung der Jahre 2020 bis 2022. Die Differenz beträgt im Massivbau 5.100 Wohneinheiten (rd. -56 Prozent) und im Holzbau 700 Wohneinheiten (rd. -62 Prozent). Der Bauproduktionswert wird das vormalige Niveau wohl erst wieder 2027 oder 2028 erreichen.

---❖ **Bauproduktionswert EFH | ZFH-Neubau | Bauweise**

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| Bauproduktionswert im Neubau in Milliarden Euro | | | | | | | |
| EFH ZFH total | 6,24 | 6,79 | 7,54 | 7,05 | 6,00 | 5,14 | 5,20 |
| Massivbau | 5,69 | 6,13 | 6,95 | 6,60 | 5,59 | 4,70 | 4,72 |
| Holzbau | 0,55 | 0,66 | 0,59 | 0,45 | 0,41 | 0,44 | 0,48 |
| [Abweichung geg. V] in % | | | | | | | |
| EFH ZFH total | 6,1 | 8,8 | 11,0 | -6,5 | -14,9 | -14,3 | 1,2 |
| Massivbau | 6,2 | 7,7 | 13,4 | -5,0 | -15,3 | -15,9 | 0,4 |
| Holzbau | 5,4 | 20,0 | -10,6 | -23,7 | -8,9 | 7,3 | 9,1 |

Quelle: BRANCHENRADAR | Datenbasis: Statistik Austria

Für die Beschäftigung hat das fatale Folgen. Die Anzahl der im Neubau von Eigenheimen tätigen Arbeitnehmer sinkt im Jahr 2023 in der Bauwirtschaft voraussichtlich um rund 5.000 Personen auf 60.100 Beschäftigte (-10,5% geg. VJ). Weitere 2.800 damit korrespondierende Arbeitsplätze gehen im Baustoffhandel² sowie in der Baustoffindustrie³ verloren (-14,4% geg. VJ). Der vergleichsweise stärkere Rückgang in den vorgelagerten Wertschöpfungssegmenten ist im Wesentlichen auf den Lagerabbau im ausführenden Sektor zurückzuführen. Als Reaktion auf die im Herbst 2022 von einigen Produzenten von Baumaterial für 2023 angekündigten Preiserhöhungen, haben viele Unternehmen den Lagerbestand vorsorglich aufgestockt. Daraufhin wird die Produktion im laufenden Jahr rascher zurück gefahren, als der Bedarf am Bau sinkt. Sowohl Erzeuger als auch der Handel optimieren ihre Personalkosten. Insgesamt verliert der Bausektor im Jahr 2023 damit fast 8.000 Beschäftigte (-11,6% geg. VJ), die im Zusammenhang mit der Errichtung von EFH | ZFH zu zählen sind. Im kommenden Jahr dürfte sich der Abgang auf insgesamt 9.500 Arbeitnehmer (-16,0% geg. VJ) erhöhen. Bis 2026 schrumpft der Beschäftigungsstand auf knapp 42.000 unselbstständig Erwerbstätige. In den Jahren 2021 bis 2023 können im Jahresdurchschnitt in der Bauwirtschaft und den vorgelagerten Wertschöpfungssegmenten rund 65.000 Arbeitnehmer der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäu-

² Baurelevanter Großhandel: Baustoffhandel, Sanitärgrößhandel, Elektrogrößhandel, Bedachungsgrößhandel, Holzgrößhandel Stahlgrößhandel etc.

³ Alle heimischen Erzeuger von bauaffinen Produkten

sern zugeordnet werden. Zwischen 2024 und 2026 schrumpft die Anzahl voraussichtlich auf im Schnitt etwa 45.000 Beschäftigte. Das entspricht einem Rückgang um 31 Prozent.

EFH | ZFH: Beschäftigung im Bausektor

| | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ MW |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Errichtung EFH ZFH: Anzahl der zugeordneten Arbeitnehmer in 1.000 | | | | | | | |
| Bausektor total | 67,2 | 68,0 | 60,1 | 50,5 | 42,9 | 41,9 | -20,0 |
| Bauwirtschaft | 48,8 | 48,6 | 43,5 | 36,6 | 31,0 | 30,4 | -14,3 |
| Baustoffhandel | 4,1 | 4,3 | 3,6 | 3,0 | 2,6 | 2,5 | -1,3 |
| Baustoffindustrie | 14,3 | 15,1 | 13,0 | 10,9 | 9,3 | 9,0 | -4,4 |

Quelle: BRANCHENRADAR

Legende für Tabellen:

Δ MW: Differenz zwischen dem Mittelwert der Jahre 2021 – 2023 und 2024 – 2026

Δ kum.: Kumulierte Mindereinnahmen im Zeitraum 2024-2026 geg. dem Mittelwert der Jahre 2021 -2023

Δ kum.: Kumulierter Mehraufwand für Arbeitslosenunterstützung 2024-2026

Massiver Einbruch bei Arbeitsplätzen sowie Steuern und Abgaben

Die rasch schrumpfende Bauproduktion sowie die Erosion der Beschäftigung führen zu deutlichen Einbußen bei **Steuern und Abgaben** sowie zu einem substanziellen Mehraufwand für **Arbeitslosenunterstützung**. Alleine in der Bauwirtschaft reduzieren sich die Steuern und Sozialversicherungsabgaben im Zeitraum 2024 bis 2026 um mehr als € 1,7 Milliarden Euro im Vergleich zur durchschnittlichen Vorschreibung der Jahre 2021 bis 2023. Bei der Umsatzsteuer fehlt rund eine Milliarde Euro, bei den Sozialversicherungsabgaben € 516 Millionen und bei der Ertrags- und Lohnsteuer 147 Millionen bzw. 79 Millionen Euro, die Effekte der Steuerreform 2023 berücksichtigt.

EFH | ZFH: Steuern und Abgaben der Bauwirtschaft

| | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Errichtung EFH ZFH: Steuern und Sozialversicherungsabgaben in Millionen Euro | | | | | | | |
| Bauwirtschaft total | 2.535 | 2.801 | 2.661 | 2.504 | 2.560 | 2.744 | -1.737 |
| Umsatzsteuer | 1.358 | 1.508 | 1.410 | 1.332 | 1.390 | 1.506 | -1.007 |
| Ertragssteuern ¹ | 181 | 201 | 188 | 155 | 133 | 135 | -147 |
| Sozialversicherung ² | 827 | 889 | 853 | 833 | 878 | 943 | -516 |
| Lohnsteuer | 169 | 203 | 210 | 184 | 159 | 160 | -79 |

Anm.: ¹KÖSt, bei 50% KEST bzw. ESt, ²inkl. LNK | Quelle: BRANCHENRADAR

Die Sozialversicherungsabgaben verstehen sich inklusive der Lohnnebenkosten (LNK). Für die Berechnung der Ertragssteuer wurden von der Bemessungsgrundlage 23 Prozent KÖSt und bei der

Hälfte der Bemessungsgrundlage zusätzlich KEST (Ausschüttung) bzw. die Differenz auf die ESt angesetzt.

Die Mindereinnahmen beim Baustoffhandel und der Baustoffindustrie belaufen sich auf insgesamt € 348 Millionen. Davon entfallen € 74 Millionen auf Ertragssteuern, € 238 Millionen auf Sozialversicherungsabgaben und € 36 Millionen auf Lohnsteuer.

→ **EFH | ZFH: Steuern und Abgaben des Baustoffhandels und der Baustoffindustrie**

| | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Errichtung EFH ZFH: Steuern und Sozialversicherungsabgaben in Millionen Euro | | | | | | | |
| Handel + Zulieferer total | 511 | 584 | 544 | 329 | 411 | 407 | -348 |
| Ertragssteuern ¹ | 89 | 99 | 91 | 54 | 64 | 65 | -74 |
| Sozialversicherung ² | 352 | 396 | 365 | 219 | 280 | 276 | -238 |
| Lohnsteuer | 70 | 89 | 88 | 56 | 67 | 66 | -36 |

Anm: ¹KÖSt, bei 50% KEST bzw. ESt, ²inkl. LNK | Quelle: BRANCHENRADAR

Darüber hinaus mindert die sinkende Neubautätigkeit bei EFH | ZFH auch die Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer bzw. der Eintragungsgebühr. Die sinkenden Baufertigstellungen führen zu rückläufigen Einrichtungsinvestitionen, wodurch auch hier die Mehrwertsteuer schrumpft. Die Berechnung der Grunderwerbssteuer bzw. der Eintragungsgebühr basiert auf folgenden Prämissen: Die eine Hälfte der Grundstücke wird zeitnah vor der Bewilligung erworben. Die andere Hälfte der Grundstücke ist schon seit längerem im Besitz der Bauherren und bleibt daher unberücksichtigt. Bei den „Neuerwerbungen“ setzen wir eine Grundstücksfläche von 550 Quadratmeter und einen Kaufpreis von 180 Euro pro Quadratmeter an. Als Einrichtungskosten unterstellen wir je Fertigstellung Ausgaben von 30.000 Euro inkl. Mehrwertsteuer. Alles in allem führt die rückläufige Neubautätigkeit zwischen 2024 und 2026 diesbezüglich zu Mindereinnahmen von insgesamt € 137 Millionen, davon fehlen alleine bei Umsatzsteuer rund € 75 Millionen.

→ **EFH | ZFH: Sonstige Steuern und Abgaben bei der Errichtung von Eigenheimen**

| | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Errichtung EFH ZFH: Steuern und Sozialversicherungsabgaben in Millionen Euro | | | | | | | |
| Sonstige total | 186 | 171 | 137 | 127 | 114 | 114 | -137 |
| Grunderwerbssteuer | 73 | 60 | 39 | 38 | 41 | 45 | -47 |
| Eintragungsgebühren | 23 | 19 | 12 | 12 | 13 | 14 | -15 |
| USt. Einrichtung | 90 | 92 | 86 | 77 | 60 | 55 | -75 |

Anm: ¹KÖSt, bei 50% KEST bzw. ESt, ²inkl. LNK | Quelle: BRANCHENRADAR

Der Einbruch bei den Baubewilligungen von EFH | ZFH führt jedoch nicht nur zu geringen Einnahmen bei Steuern und Abgaben. Durch die Freisetzung von im Jahresdurchschnitt 20.000 Arbeitnehmern

erhöhen sich auch die Zahlungen für Arbeitslosenunterstützung substantiell. Insgesamt ist im Zeitraum 2024 bis 2026 mit einem Mehraufwand von rund einer Milliarde Euro zu rechnen. Davon gehen rund € 700 Millionen an ehemalige Beschäftigte in der Bauwirtschaft, € 54 Millionen an arbeitslose Handelsangestellte und knapp € 250 Millionen an Arbeiter und Angestellte, die zuvor in der Baustoffindustrie tätig waren.

... EFH | ZFH: Arbeitslosenunterstützung

| | 2021 | 2022 | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Errichtung EFH ZFH: Mehraufwand für Arbeitslosenunterstützung in Millionen Euro | | | | | | | |
| Mehraufwand total | - | - | 170 | 213 | 384 | 407 | 1.004 |
| Bauwirtschaft | - | - | 105 | 148 | 270 | 283 | 701 |
| Baustoffhandel | - | - | 14 | 12 | 20 | 22 | 54 |
| Baustoffindustrie | - | - | 51 | 53 | 94 | 102 | 249 |

Quelle: BRANCHENRADAR

Insgesamt summieren sich im Zeitraum 2024 bis 2026 die Mindereinnahmen aus Steuern und Abgaben und die Mehrausgaben aus der Arbeitslosenversicherung im Vergleich zum Mittelwert 2021 bis 2023 auf rund € 3.240 Millionen. Bei der Umsatzsteuer fehlen € 1.082 Millionen, bei den Sozialversicherungsabgaben € 754 Millionen, bei der Ertrags- und Einkommensteuer (inkl. Lohnsteuer) € 336 Millionen und bei der Grunderwerbsteuer (inkl. Eintragungsgebühr) € 62 Millionen. In Anbetracht der zu erwartenden, nicht unwesentlichen Beeinträchtigung des Staatshaushaltes ist es opportun über Maßnahmen nachzudenken, wie die Neubaubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser kurzfristig angekurbelt werden könnten. Nachfolgend wird ein Ansatz dafür ausgearbeitet.

 **INHALT**

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Zusammenfassung | Seite 4 |
| Wohnbau 2020 – 2026f | Seite 6 |
| Volkswirtschaftliche Effekte der sinkenden Bauproduktion | Seite 14 |
| Ansätze für eine Ankurbelung der Neubaubewilligungen | Seite 20 |

ANSÄTZE FÜR EINE ANKURBELUNG DER NEUBAUBEWILLIGUNGEN VON EIGENHEIMEN

Eigenheime sind Teil der kulturellen Identität Österreichs

Das Ein- und Zweifamilienhaus ist die beliebteste Wohnform. Seit Jahrzehnten steht in einschlägigen Befragungen das „Eigene Haus“ auf der Wunschliste der Österreicher ganz oben. Dass man in Österreich gerne in einem Eigenheim wohnt, kommt nicht von ungefähr. Ungeachtet der emotionalen Dimension wie Privatsphäre, Grünraum und Bewegungsfreiheit, ist das eigene Haus ein Dokument für den sozialen Aufstieg. Es ist ein Zeugnis dafür, dass man es im Leben zu etwas bringt. Zudem ist man nur im Eigenheim frei in seinen Entscheidungen: sowohl in architektonischen Belangen als auch hinsichtlich der energetischen Konzeption des Gebäudes. Darüber hinaus bestimmt man selbst, wann und was künftig saniert oder renoviert wird. Speziell die Möglichkeit, die Dimensionen des eigenen Wohnraums selbst zu bestimmen, scheint ein entscheidendes Kriterium für das eigene Haus zu sein. Denn während im Geschoßwohnbau die durchschnittliche Wohnfläche gerade einmal bei rund 80 Quadratmetern liegt, sind es in Ein- und Zweifamilienhäusern mehr als 130 Quadratmeter. Also um nahezu zwei Drittel mehr. Deshalb ist das Angebot im Geschoßwohnbau bislang auch keine Alternative zum Eigenheim. Im geförderten Geschoßwohnbau sind kaum Wohnungen größer als 95 Quadratmeter verfügbar. Im freifinanzierten Wohnbau sind Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 130 und 160 Quadratmeter selten um weniger als 5.000 Euro je Quadratmeter zu bekommen. Im Vergleich dazu betragen die Investitionen in ein Einfamilienhaus (inkl. Grundstückskosten) in den wenigsten Fällen mehr als 4.500 Euro. Wer also gegen das Einfamilienhaus wettet, sollte sich gleichzeitig dafür einsetzen, dass im geförderten Geschoßwohnbau auch Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 120 Quadratmeter gebaut werden. Und das nicht zu knapp.

Insofern wundert es nicht, dass 53 Prozent aller Haushalte ein Eigenheim als ihren Hauptwohnsitz wählen. Im Burgenland liegt der Anteil sogar bei knapp 80 Prozent, in Niederösterreich bei 66 Prozent und in Kärnten, Oberösterreich und der Steiermark zwischen 57 und 54 Prozent. Lediglich in den westlichen Bundesländern Salzburg (44%), Tirol (43%) und Vorarlberg (48%) sowie insbesondere in Wien (8%) sind Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern die Minderheit. Doch selbst in der Bundeshauptstadt gibt es mit rund 76.000 Hauptwohnsitzen in EFH | ZFH halb so viele Eigenheime wie in Kärnten insgesamt.

Im europäischen Vergleich liegt die Eigenheimquote Österreichs dennoch unterhalb des Mittelwertes aller Länderanteile. In Irland, im Vereinigten Königreich, in Ungarn, am Westbalkan und in den Benelux-Staaten ist das Ein- und Zweifamilienhaus mit einem Anteil zwischen 70 und 90 Prozent die dominierende Wohnform. In Skandinavien leben rund zwei Drittel aller Haushalte in einem Eigen-

heim, in den MOEL (ohne Ungarn) knapp 60 Prozent. Eine geringere Eigenheimquote als in Österreich gibt es lediglich in Deutschland (41%) und Italien (47%) sowie insbesondere im Baltikum, in Spanien und der Schweiz (34 - 37%).

❖ Anteil von EFH | ZFH an den Hauptwohnsitzen | Europäischer Überblick

Jahr 2020

Anteil EFH | ZFH an Hauptwohnsitzen | in %

| | |
|------------------------|-----------|
| Irland | 91 |
| Vereinigtes Königreich | 85 |
| Westbalkan | 78 |
| Ungarn | 73 |
| Benelux | 70 |
| Skandinavien | 65 |
| Europa Mittelwert | 60 |
| MOEL ¹ | 59 |
| Österreich | 53 |
| Italien | 47 |
| Deutschland | 41 |
| Baltikum | 37 |
| Schweiz | 34 |
| Spanien | 34 |

Anm: ¹ ohne Ungarn | Quelle: Eurostat

Es gibt also keinen Grund, die Errichtung von Eigenheimen zu bremsen. Ganz im Gegenteil. Im überwiegenden Teil des Landes ist das Einfamilienhaus Teil der kulturellen Identität. Es gliedert die Siedlungsstrukturen und prägt die Ortsbilder. Österreich ist raumplanerisch kleinstrukturiert. Von den 2.359 österreichischen Gemeinden haben 60 Prozent weniger als 2.000 Einwohner und fast 90 Prozent nicht mehr als 5.000 Bewohner. Bundesweit gibt es lediglich 87 Städte, in denen mehr als 10.000 Menschen leben und Mehrfamilienhäuser das Stadtbild bestimmen. EFH | ZFH sind deshalb nicht nur Teil des historischen Erbes, sondern auch ein fixer Bestandteil der Zukunft.

4-Punkte-Programm für Eigenheime

Wie bereits analysiert, sind für die rasch schrumpfende Anzahl an Neubaubewilligungen im Wesentlichen drei Aspekte verantwortlich: ein deutlich höheres Zinsniveau für Wohnbaukredite als noch vor zwei Jahren, die Reglementierung der Vergabe von privaten Wohnbaukrediten (KIM-V) und steigende Errichtungskosten. Letzteres ist auf die Preisrallye der Grundstückspreise seit 2015 und dem Preisauftrieb der Baupreise seit 2020 zurückzuführen. Auf die Zinslandschaft haben weder die Bauwirtschaft, noch die öffentliche Hand einen Einfluss, weshalb der Hebel bei den beiden anderen Brems-

faktoren anzusetzen ist. Die nachfolgend skizzierten Maßnahmen sollten zeitnah umgesetzt werden, idealerweise bis längstens Juni 2024, mit rückwirkender Wirkung zu Jahresbeginn. Folgendes 4-Punkte-Programm würde unseres Erachtens die Wohnbauproduktion kurzfristig ankurbeln:

1. **Lockerung der KIM-Verordnung (KIM-V):** Bei einem Haushaltseinkommen von mehr als 99.000 Euro im Jahr wird die maximale Schuldenlast von 40 auf 60 Prozent des Haushaltseinkommens angehoben. In diesem Fall steht nach Tilgung der Schuldenlast, dem Haushalt nach wie vor ein Einkommen von monatlich über 3.300 Euro frei zur Verfügung. Das ist mehr als die meisten Haushalte – selbst ohne Bankverbindlichkeiten – besitzen. Wenngleich die Erhöhung der Schuldenlastquote voraussichtlich nur einem vergleichsweise kleinen Teil der potentiellen Häuselbauer dient, wird damit ein Zeichen gesetzt, ohne das österreichische Bankensystem zu gefährden und eine Immobilienblase zu riskieren.
2. **Investitionsprämie für Hauptwohnsitze (HWS):** Für die Errichtung eines Einfamilienhauses wird eine Investitionsprämie von 20 Prozent der Baukosten gewährt, maximal jedoch 100.000 Euro. Im Jahr 2025 wird der Förderdeckel auf 60.000 Euro gesenkt, 2026 auf 30.000 Euro. Die Investitionsprämie dient der teilweisen Kompensierung der Baupreis-Teuerung. Im Jahr 2024 wird für den überwiegenden Teil der Häuselbauer der Preisauftrieb seit 2020 (+33 Prozent) zu etwa zwei Drittel wettgemacht (bei Baukosten bis € 500.000). Im Folgejahr greift die Förderquote von 20 Prozent nur noch bei Errichtungskosten bis 300.000 Euro. Bei 400.000 Euro sinkt der Fördersatz auf 15 Prozent, bei 500.000 Euro auf 12 Prozent. Im Jahr 2026 gibt es unabhängig von der Höhe der Errichtungskosten für alle privaten Bauherren eine fixe Prämie von 30.000 Euro. Maßgeblich für die Festlegung der Investitionsprämie ist das Datum der Baubewilligung. Ausbezahlt wird nur, wenn die Baufertigstellung binnen 18 Monaten erfolgt.
3. **Gemeindebonus für Bewilligungen von EFH | ZFH:** Ab 0,5 Neubaubewilligungen je 100 Bestandshaushalte erhält die Kommune eine Bonuszahlung von 5.000 Euro je Bewilligung. Ab einer Quote von 1,0 Bewilligungen je 100 Bestandshaushalte erhöht sich der Bonus auf 6.000 Euro und ab 1,5 Bewilligungen je 100 Bestandshaushalte auf 7.000 Euro. Der Gemeindebonus soll die Kommunen zum einen motivieren, ausreichendes Bauland für EFH | ZFH zur Verfügung stellen. Prinzipiell ist es dabei gleichgültig, ob dies durch Mobilisierung bereits gewidmeter Baugrundstücke geschieht oder durch Neuwidmung. Der Erfahrung nach sind Neuwidmungen aber der effektivere Weg. Das hat zur Folge, dass das Angebot wächst, wodurch die Baugrundstückspreise sinken. Günstigere Grundstückspreise sind ein entscheidender Beitrag zur Senkung der Errichtungskosten und quasi das Pendant zur Kompensierung der Teuerung bei den Baupreisen. Zum anderen soll der Gemeindebonus sicherstellen, dass Anträge auf Baubewilligung administrativ rasch abgearbeitet werden.

4. **Vereinbarung zu sinkenden Baupreisen:** Damit auch die Bauwirtschaft selbst einen Beitrag zur Ankurbelung der Neubautätigkeit leistet, wird das Förderprogramm an sinkende Baupreise gebunden. Dafür wird mit der Bundesinnung Bau eine Vereinbarung getroffen, dass sich die in den letzten drei Jahren geöffnete Lücke zwischen Baukosten und Baupreisen jährlich um zumindest zwei Prozentpunkte schließen muss. Andernfalls wird das Förderprogramm gestoppt.

Die Auswirkungen der skizzierten Maßnahmen auf die Entwicklung der Neubaubewilligungen, die Bauproduktion und die Beschäftigung im Bausektor, werden mit einem eigens entwickelten Simulationsmodell abgeschätzt. Dafür werden langjährige Daten zu Effektivität von staatlichen Förderungen sowohl aus einschlägigen Programmen der Europäischen Kommission, als auch von innerstaatlichen Institutionen ausgewertet und in ein Indikatorenmodell eingepflegt. Ergänzend werden Ergebnisse aus der Panelbefragung von Häuselbauern und Sanierern des BRANCHENRADAR berücksichtigt.

Demnach ist bis 2026 mit zusätzlich 15.000 bewilligten Wohneinheiten zu rechnen. Im Vergleich zur Prognose ohne 4-Punkte-Programm steigt die Anzahl der Neubaubewilligungen von EFH | ZFH alleine im Jahr 2024 um rund 6.000 Genehmigungen. In den Folgejahren werden um rund 5.000 bzw. 4.000 Wohneinheiten mehr bewilligt als ohne 4-Punkte-Programm projiziert. Dass auch bei zunehmender Deckelung der Investitionsprämie die Maßnahmen greifen, lässt sich mit den Prämissen der Simulation erklären, die einen Teil der rückläufigen Subventionshöhe wettmachen: Ab Mitte 2025 flacht das Zinsniveau für Fremdfinanzierungen wieder ab. Infolge der Vereinbarung mit der Bundesinnung Bau wachsen die Baupreise tendenziell langsamer als die Inflation. Durch das steigende Angebot an gewidmetem Bauland sinken die Grundstückspreise. Zudem entsteht durch den massiven Anschlag im ersten Förderjahr (2024) eine Art Sogeffekt.

Legende für Tabellen:
 Δ kum.: Differenz Prognosen mit und ohne 4-Punkte-Programm im Zeitraum 2024-2026
 Δ MW: Differenz Prognosen mit und ohne 4-Punkte-Programm im Zeitraum 2024-2026 (Jahresmittelwert)

...➤ **PROJEKTION EFH | ZFH: Neubaubewilligungen und Baubeginne**

| | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|---------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| PROJEKTION EFH ZFH : Bewilligungen und Baubeginne Wohneinheiten | | | | | |
| Bewilligungen | 11.150 | 16.900 | 16.820 | 17.000 | 15.000 |
| Baubeginne | 15.400 | 14.900 | 15.900 | 16.500 | 13.000 |

Quelle: BRANCHENRADAR

Die Baubeginne hinken den Bewilligungen naturgemäß nach. Durch die Befristung der Fertigstellungen werden bis zum Simulationshorizont davon trotzdem 13.000 Wohneinheiten in Bau gesetzt. Dadurch erhöht sich der Bauproduktionswert zwischen 2024 und 2026 um insgesamt € 4,8 Milliar-

den im Vergleich zur Prognose ohne 4-Punkte-Programm, wodurch im Bausektor insgesamt 13.200 Arbeitsplätze abgesichert werden, alleine 9.500 in der Bauwirtschaft.

...❖ **PROJEKTION EFH | ZFH: Bauproduktionswert**

| | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| PROJEKTION EFH ZFH: Bauproduktionswert in Millionen Euro | | | | | |
| Bauproduktionswert | 7.050 | 6.660 | 6.950 | 7.530 | 4.800 |

Quelle: BRANCHENRADAR

...❖ **PROJEKTION EFH | ZFH: Beschäftigung**

| | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ MW |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| PROJEKTION EFH ZFH: Beschäftigung in 1.000 | | | | | |
| Bausektor total | 60,1 | 56,1 | 57,9 | 60,8 | 13,2 |
| Bauwirtschaft | 43,5 | 40,6 | 41,9 | 44,0 | 9,5 |
| Baustoffhandel | 3,6 | 3,4 | 3,5 | 3,7 | 0,8 |
| Baustoffindustrie | 13,0 | 12,1 | 12,5 | 13,1 | 2,8 |

Quelle: BRANCHENRADAR

Das Konjunkturpaket hat auch substantiell positive Effekte auf die Dotierung des öffentlichen Haushalts und der Sozialversicherungen. Die Einnahmen aus Steuern und Abgaben summieren sich bis zum Prognosehorizont auf einen Betrag, der höher ist als der Referenzwert der Jahre 2021 bis 2023. Die Ausgaben für Arbeitslosenunterstützung werden im Dreijahres-Durchschnitt unter den Aufwand für 2023 gedrückt.

Die Steuern und Abgaben der Bauwirtschaft erhöhen sich im Zeitraum 2024 bis 2026 um rund € 1,8 Milliarden im Vergleich zur Prognose ohne 4-Punkte-Programm, in den vorgelagerten Wertschöpfungssegmenten beträgt das dementsprechende Plus € 381 Millionen. Dazu kommen noch Mehreinnahmen (gegenüber der ursprünglichen Projektion) von € 199 Millionen bei der Grunderwerbssteuer, der Eintragungsgebühr und der Umsatzsteuer für Einrichtung in fertiggestellten Häusern. Aufgrund der Investitionsprämie setzten wir die Umsatzsteuer für Einrichtung höher an, mit 7.000 Euro pro Fertigstellung, anstatt 5.000 Euro die Jahre davor. Alles in allem ist daher anstatt wie in der Projektion ohne 4-Punkte-Programm, nicht mit Mindereinnahmen von rund € 2,2 Milliarden gegenüber den Jahren 2021 bis 2023 zu rechnen, sondern mit einem Steuern- und Abgabenplus um € 179 Millionen. Schlussendlich reduzieren sich im Zeitraum 2024 – 2026 auch die zusätzlichen Ausgaben für Arbeitsloseunterstützung um € 883 Millionen, womit die Nettobelastung auf € 121 Millionen gesenkt wird.

PROJEKTION EFH | ZFH: Steuern und Abgaben der Bauwirtschaft

| | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| PROJEKTION: Bauwirtschaft in Millionen Euro | | | | | |
| Bauwirtschaft total | 2.661 | 2.541 | 2.663 | 2.875 | 1.833 |
| Umsatzsteuer | 1.410 | 1.332 | 1.390 | 1.506 | 960 |
| Ertragssteuern ¹ | 188 | 172 | 180 | 195 | 124 |
| Sozialversicherung ² | 853 | 833 | 878 | 943 | 602 |
| Lohnsteuer | 210 | 204 | 215 | 231 | 147 |

 Anm: ¹KÖSt, bei 50% KEST bzw. ESt, ²inkl. LNK | Quelle: BRANCHENRADAR

PROJEKTION EFH | ZFH: Steuern und Abgaben Baustoffhandel und -industrie

| | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| PROJEKTION: Handel und Zulieferer in Millionen Euro | | | | | |
| Handel + Zulieferer total | 544 | 525 | 551 | 595 | 381 |
| Ertragssteuern ¹ | 91 | 84 | 86 | 97 | 62 |
| Sozialversicherung ² | 365 | 356 | 375 | 402 | 258 |
| Lohnsteuer | 88 | 85 | 90 | 96 | 61 |

 Anm: ¹KÖSt, bei 50% KEST bzw. ESt, ²inkl. LNK | Quelle: BRANCHENRADAR

PROJEKTION EFH | ZFH: Sonstige Steuern und Abgaben

| | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| PROJEKTION: Sonstige in Millionen Euro | | | | | |
| Sonstige total | 137 | 185 | 180 | 189 | 199 |
| Grunderwerbssteuer | 39 | 59 | 58 | 59 | 52 |
| Eintragungsgebühren | 12 | 18 | 18 | 19 | 16 |
| USt. Einrichtung | 86 | 108 | 104 | 111 | 131 |

 Anm: ¹KÖSt, bei 50% KEST bzw. ESt, ²inkl. LNK | Quelle: BRANCHENRADAR

PROJEKTION EFH | ZFH: Arbeitslosenunterstützung

| | 2023e | 2024f | 2025f | 2026f | Δ kum. |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|-------------|
| PROJEKTION: Minderaufwand für Arbeitslosengeld in Mio. Euro | | | | | |
| Bausektor total | 170 | 89 | 49 | -17 | -883 |
| Bauwirtschaft | 105 | 62 | 34 | -12 | -617 |
| Baustoffhandel | 14 | 4 | 2 | -2 | -50 |
| Baustoffindustrie | 51 | 23 | 13 | -3 | -216 |

 Anm: ¹KÖSt, bei 50% KEST bzw. ESt, ²inkl. LNK | Quelle: BRANCHENRADAR

Die Volkswirtschaftliche Nutzenrechnung zeigt somit folgendes Bild: Die volkswirtschaftlichen Kosten ohne staatliche finanzielle Unterstützung betragen bis 2026 insgesamt rund € 3.238 Millionen. Die Investitionsprämie kostet für 2024 bis 2026 errechnet etwa € 3.042 Millionen. Dazu kommt der Gemeindebonus von insgesamt € 397 Millionen. Zudem führt das 4-Punkte-Programm zu Mehreinnahmen bei Steuern und Abgaben, die sich abzüglich des zusätzlichen Aufwands für Arbeitslosenunterstützung auf plus € 58 Millionen saldieren. Damit stehen Mindereinnahmen bzw. Mehrausgaben von € 3.238 Millionen im Szenario ohne 4-Punkte-Programm, Programmkosten von € 3.381 Millionen gegenüber. Die Netto-Programmkosten betragen somit € 143 Millionen.

---❖ **PROJEKTION EFH | ZFH: Volkswirtschaftliche Nutzenrechnung**

Jahr 2024 - 2026

Volkswirtschaftliche Nutzenrechnung | in Millionen Euro

| | | |
|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Volkswirtschaftliche Kosten ohne staatliche Unterstützung | -3.238 | |
| Investitionsprämie | | 3.042 |
| Gemeindebonus | | 397 |
| Summe | -3.238 | 3.439 |
| Volkswirtschaftliche Mehreinnahmen bei staatlicher Unterstützung | | 58 |
| Saldo | -3.238 | 3.381 |
| Programmkosten netto | 143 | |

Quelle: BRANCHENRADAR

Bedenkt man allerdings, dass in die obigen Berechnungen etwa der Kaufkraftverlust von Personen in Arbeitslosigkeit noch nicht berücksichtigt ist, genauso wenig wie die daraus resultierenden volkswirtschaftlichen Kosten in anderen Wirtschaftssektoren (Gastronomie, Einzelhandel etc.), kann man davon ausgehen, dass die Netto-Programmkosten insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit negativ sind und damit nutzenspendend. Ganz zu schweigen vom immateriellen Kapital des sozialen Friedens, das damit geschaffen wird.



BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH
Wimberggasse 14-16 | A-1070 Wien
Tel: + 43 1 470 65 10
office@branchenradar.com
www.branchenradar.com