

Studie „Wohnraumbedarf nach den Babyboomern“

Warum ab 2045 tausende Wohnungen in OÖ leer stehen könnten – wo und warum ?

„Wohnraum, den wir heute errichten, muss auch in 30 und 40 Jahren noch gebraucht werden und den Bedürfnissen der Menschen entsprechen. Dafür müssen wir schon heute genau hinschauen, wo und für wen wir bauen.“



cima.

ORTS-, STADT- & REGIONALENTWICKLUNG

- ✓ 100 Mitarbeiter:innen in der Gruppe an 10 Standorten
- ✓ 10 Mitarbeiter:innen bei der Cima Österreich GmbH.
- ✓ Seit 1993 Hauptsitz in Ried im Innkreis (OÖ), seit 2023 Büro in Wien
- ✓ Fokus auf folgende Beratungsleistungen
 - Stadt- und Regionalentwicklung
 - Markt- und Standortanalysen/-studien
 - Citymarketing und Leerflächenmanagement
 - Tourismusberatung





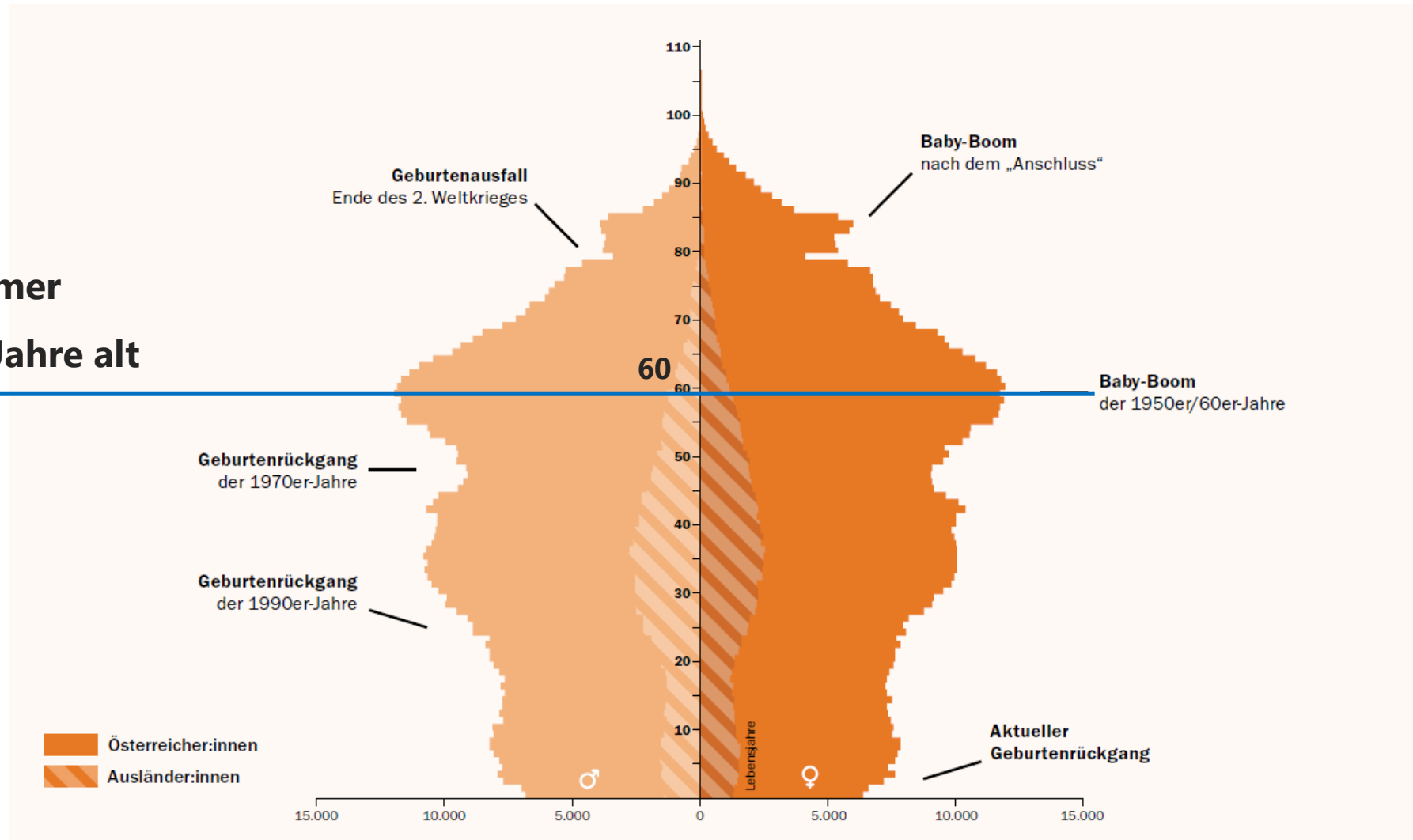
- Analyse des künftigen **Wohnraumbedarfs in OÖ**
- Auseinandersetzung mit den bestimmenden **Einflussfaktoren**
- Auswirkungen der **Babyboomer-Generation** auf den Wohnungsmarkt



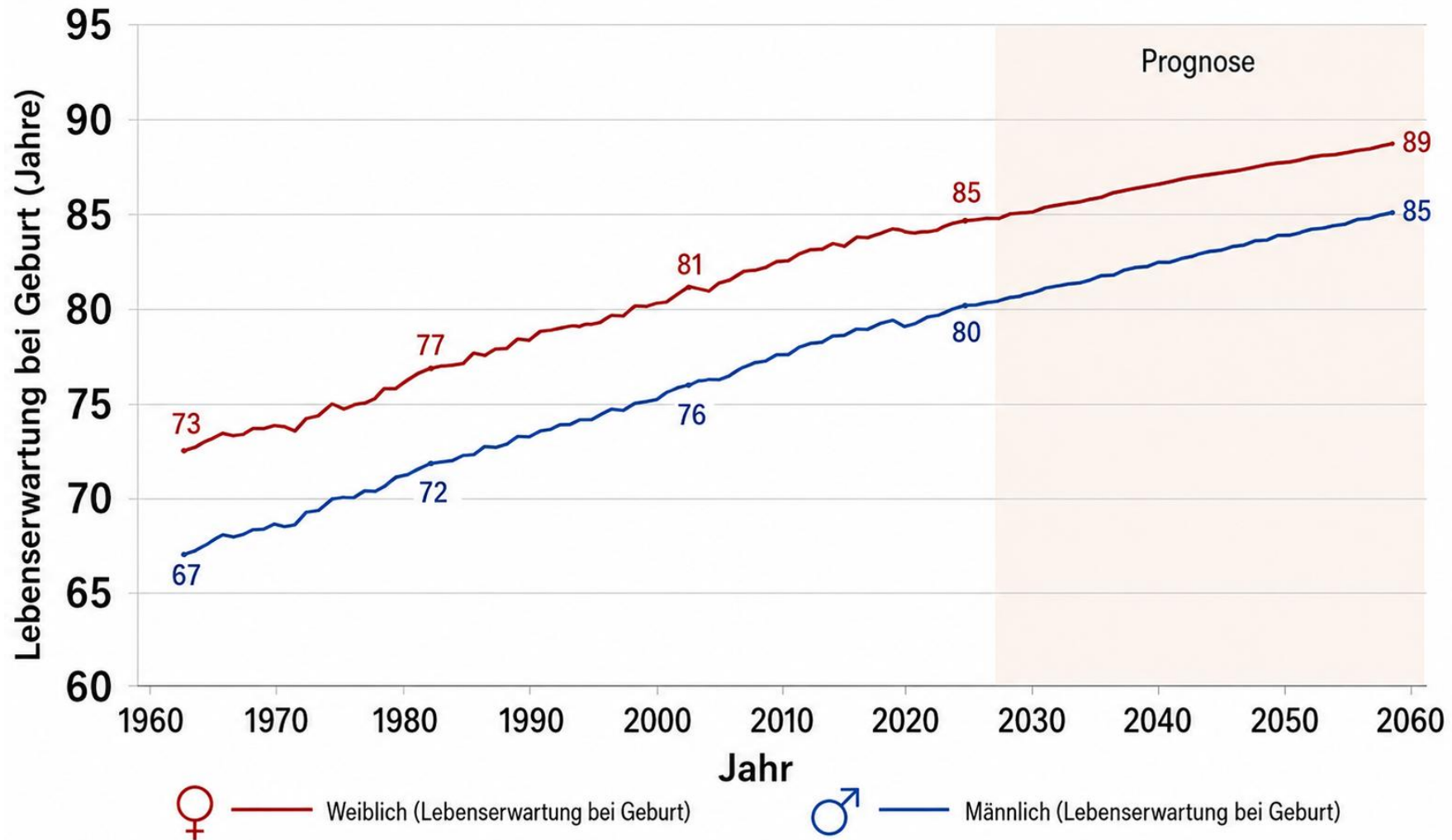
- **Hintergrund Demografie** - Daten und Zahlen OÖ
- **Einflussfaktoren Wohnbau** – Daten und Zahlen OÖ
- **Trends** und **Prognosen**
- **Szenarien** Wohnbaudynamik
- **Schlussfolgerungen**

Altersaufbau der Bevölkerung im Spiegel der Zeit¹

**Die Babyboomer
heute ca. 60 Jahre alt**

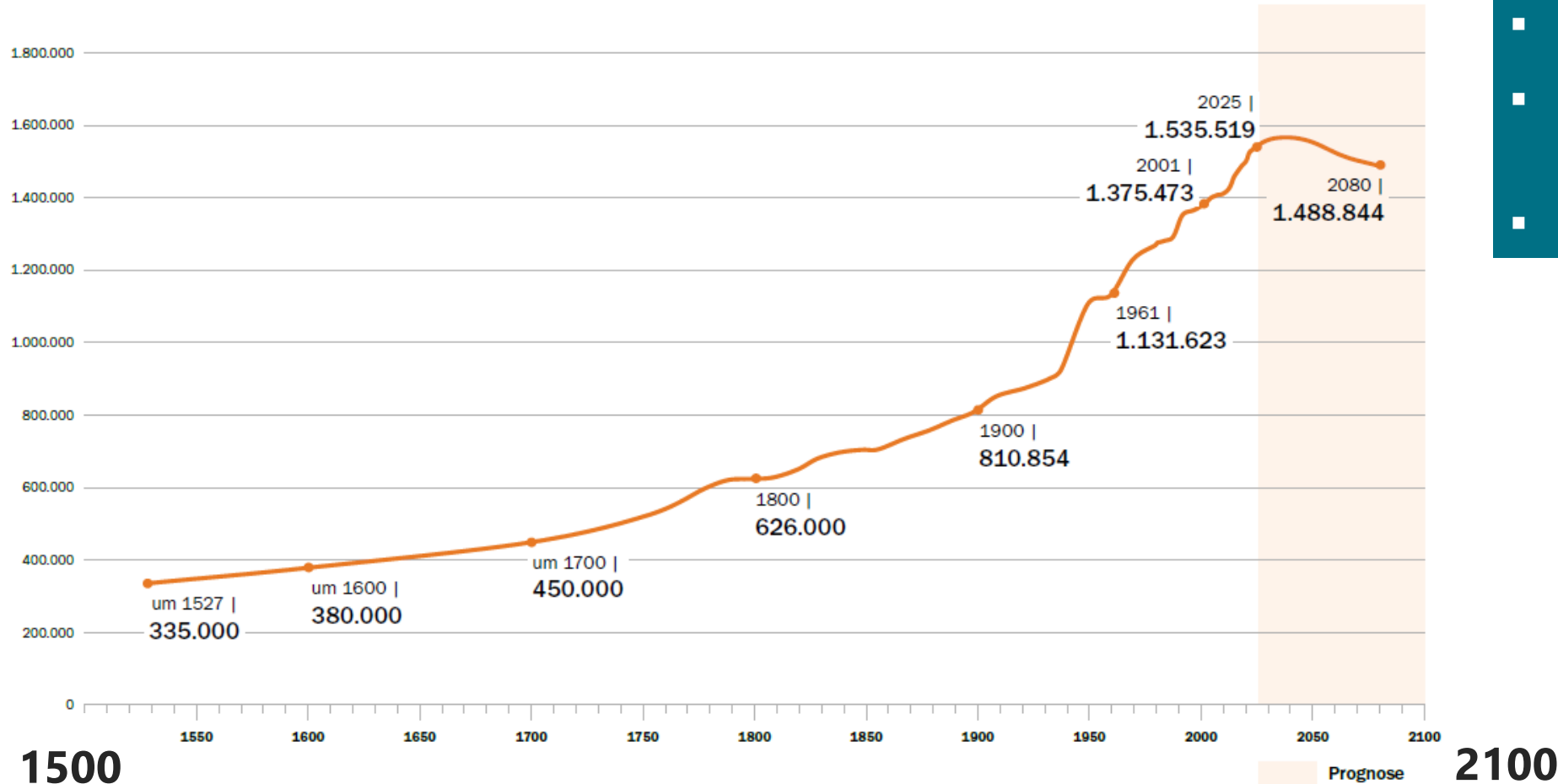


Lebenserwartung bei Geburt – 1961 bis 2060



Bevölkerungsentwicklung und -prognose

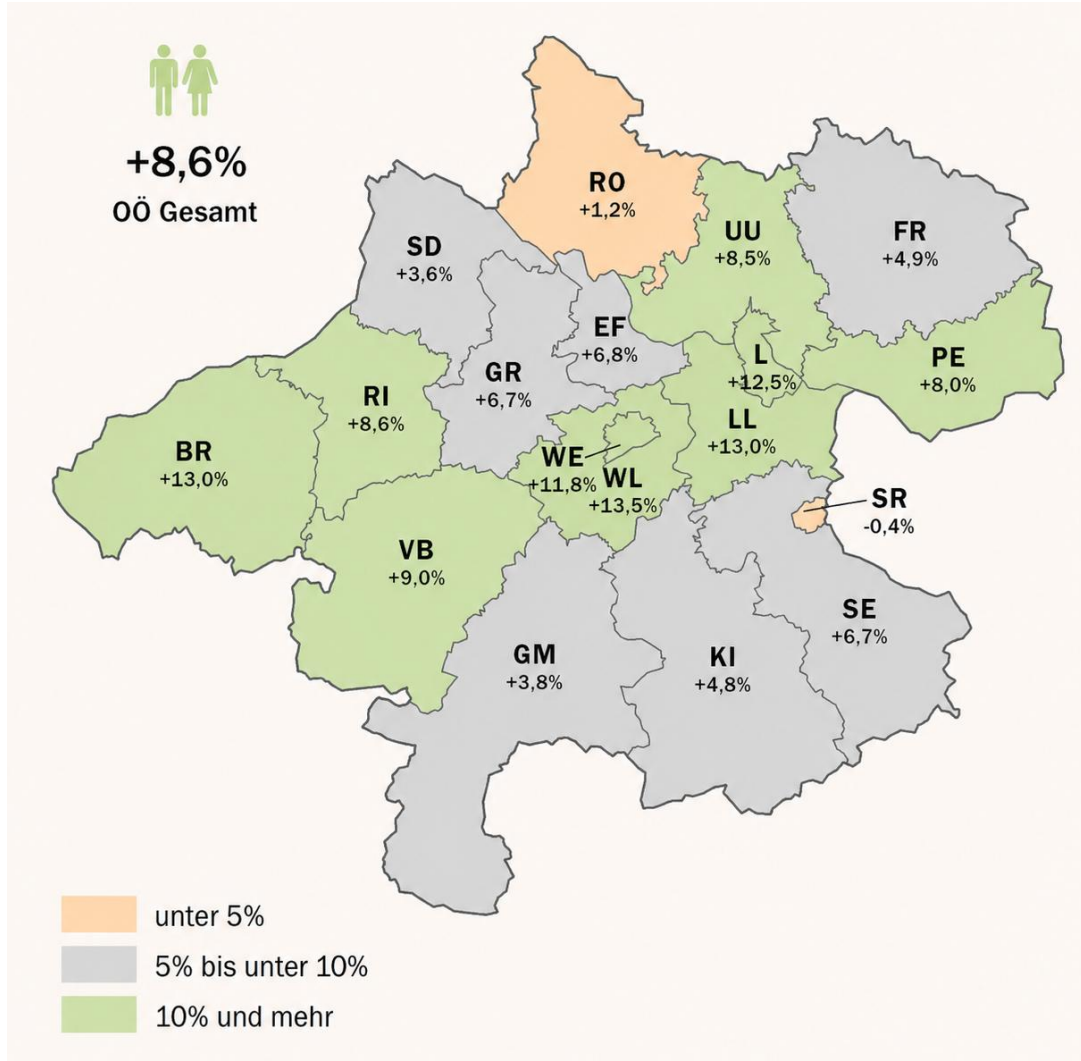
Bevölkerung 1527 bis 2080



➔ ... die nächsten 55 Jahre

- OÖ wird **schrumpfen...**
- ... die Frage ist, **ab wann?** (je Prognose 2030-2040)
- 2080 von 1,54 auf 1,49 Mio.

Bevölkerungsveränderung 2011-2025 (in%)

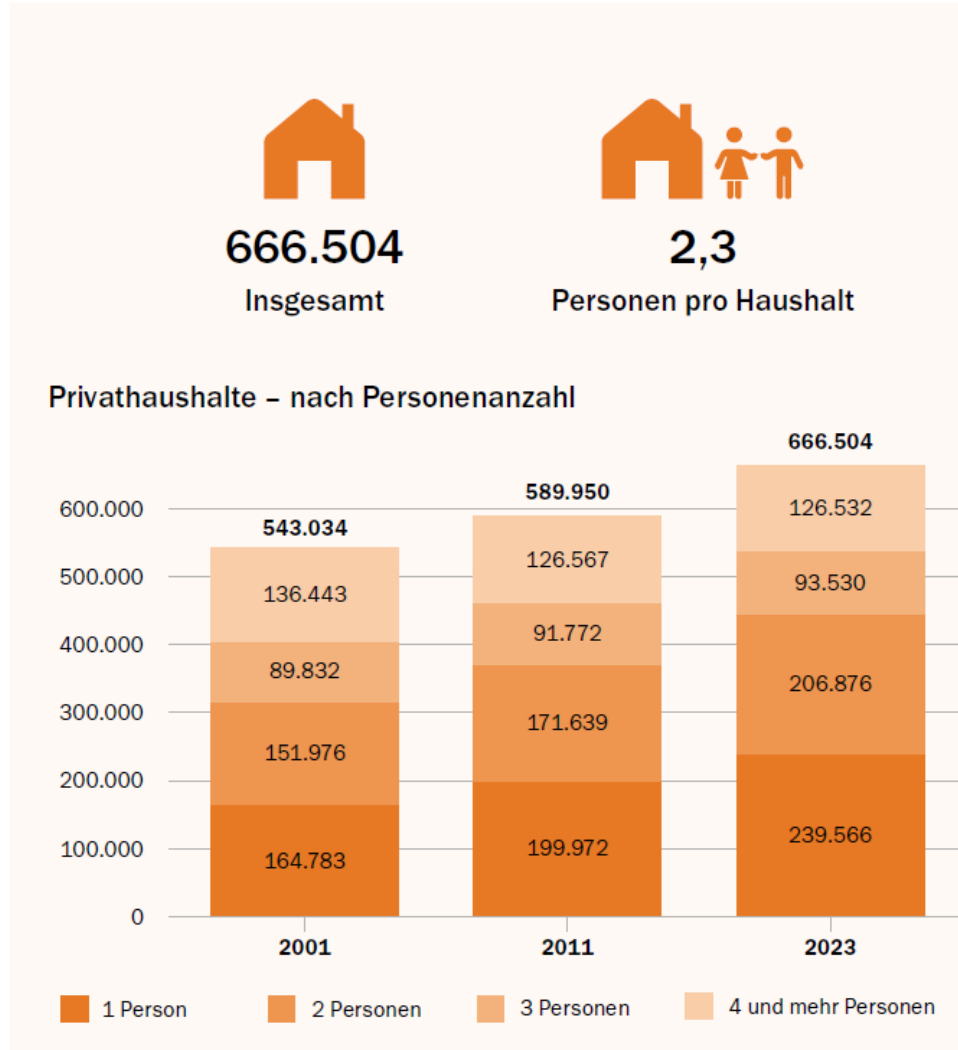


Quelle: Statistik Austria, OÖ in Zahlen 2026

← ... die letzten 15 Jahre

- **Starkes Wachstum** im Zentralraum
- **Mittleres Wachstum** in wirtschaftlich starken Regionen
- **Schwaches Wachstum** in den Randlagen

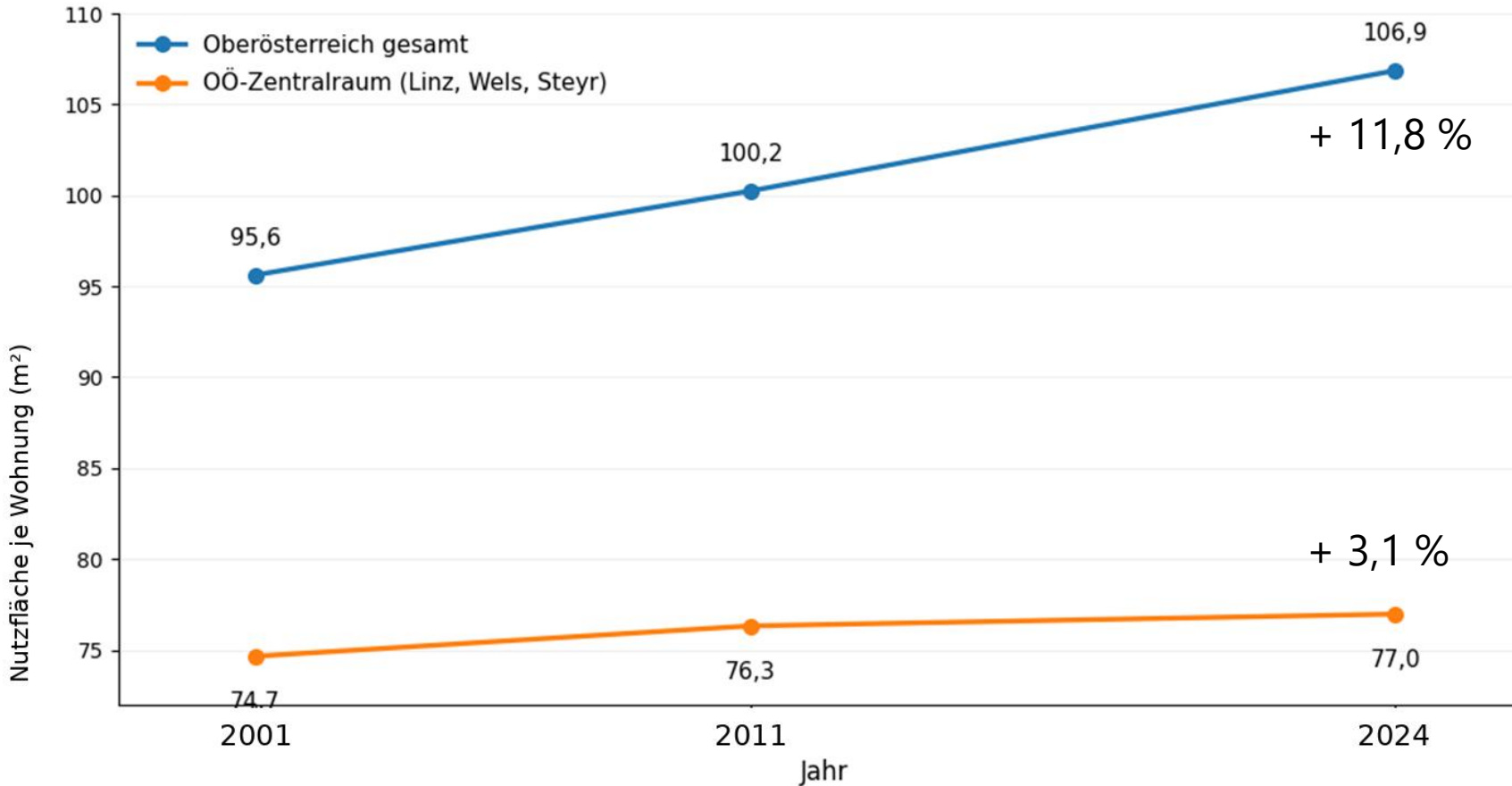
Entwicklung Privathaushalte 2001-2023



← ... die letzten 20 Jahre

- **Moderater Bevölkerungszuwachs (+8,6%), aber starker Anstieg der Haushalte (+23%)**
- vor allem **Single- & Zweipersonenhaushalte:**
 - ... steigende **Lebenserwartung**
 - ... mehr **alleinlebende ältere** Menschen
 - ... **spätere Familiengründungen**
 - ... höhere **Scheidungs**raten
 - ... **Individualisierung** der Lebensformen

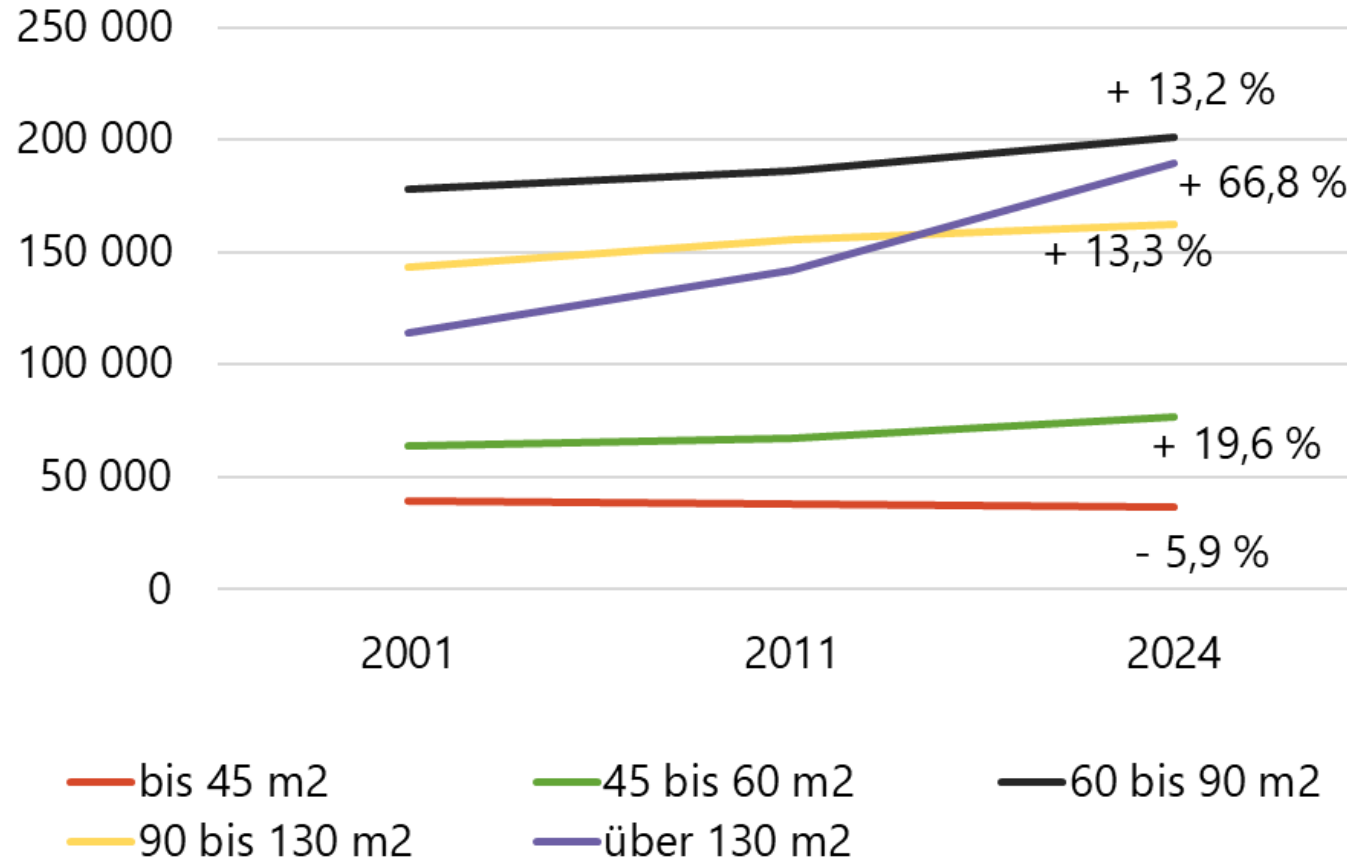
Durchschnittliche Nutzfläche pro Wohneinheit 2001-2024



← ... die letzten 25 Jahre

- Starker Anstieg bei **größeren Wohnungen und Häusern**
- Deutlich **kleinere Wohneinheiten im Zentralraum**

Wohnungen und Häuser nach Nutzfläche 2001-2024

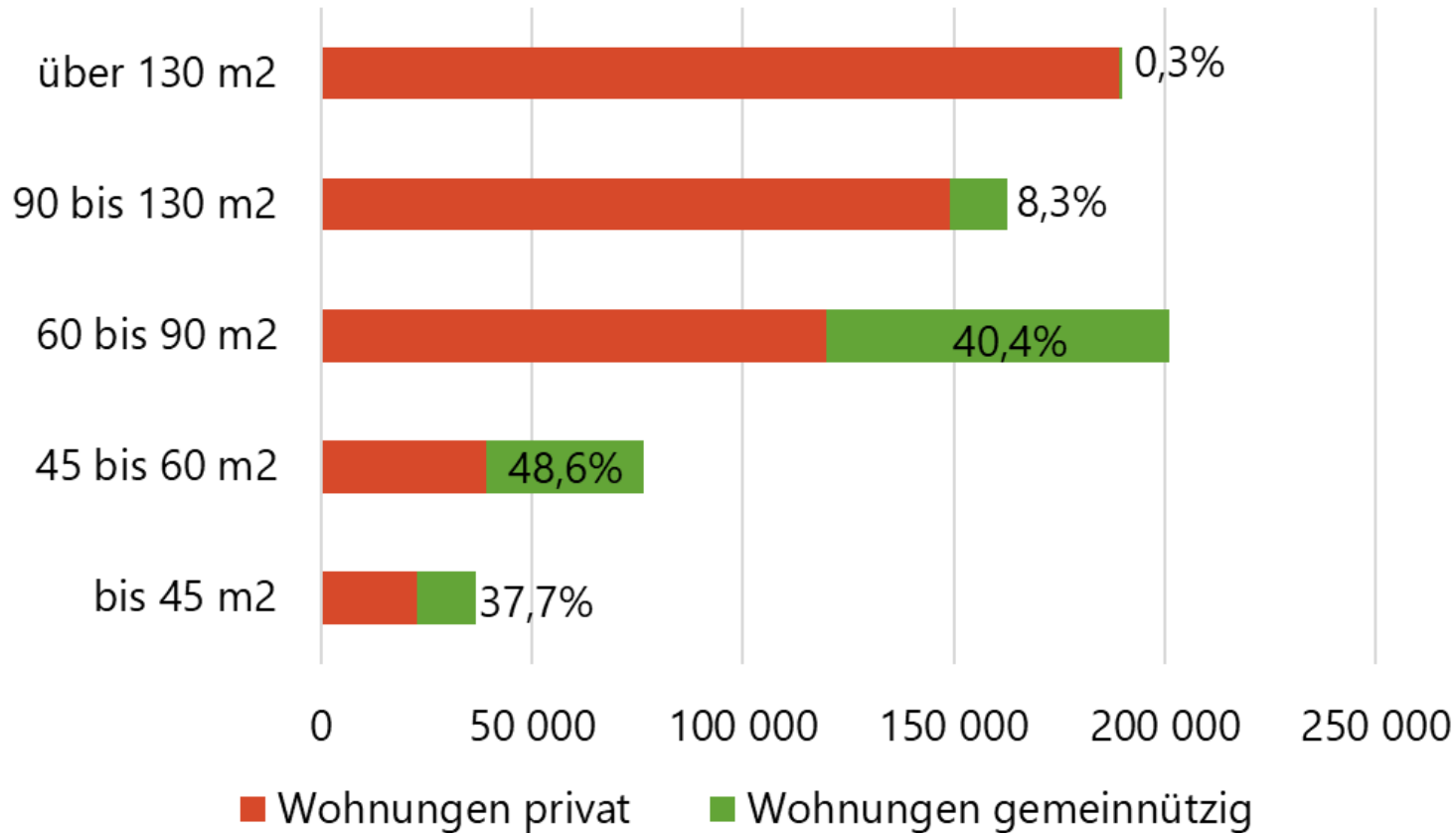


← ... die letzten 25 Jahre

- Trend zu immer **größeren Wohneinheiten** ist klar erkennbar

Quelle: Statistik Austria, Statistik OÖ, eigene Bearbeitung, 2026

Anteil Wohnungen Gemeinnützige OÖ 2024

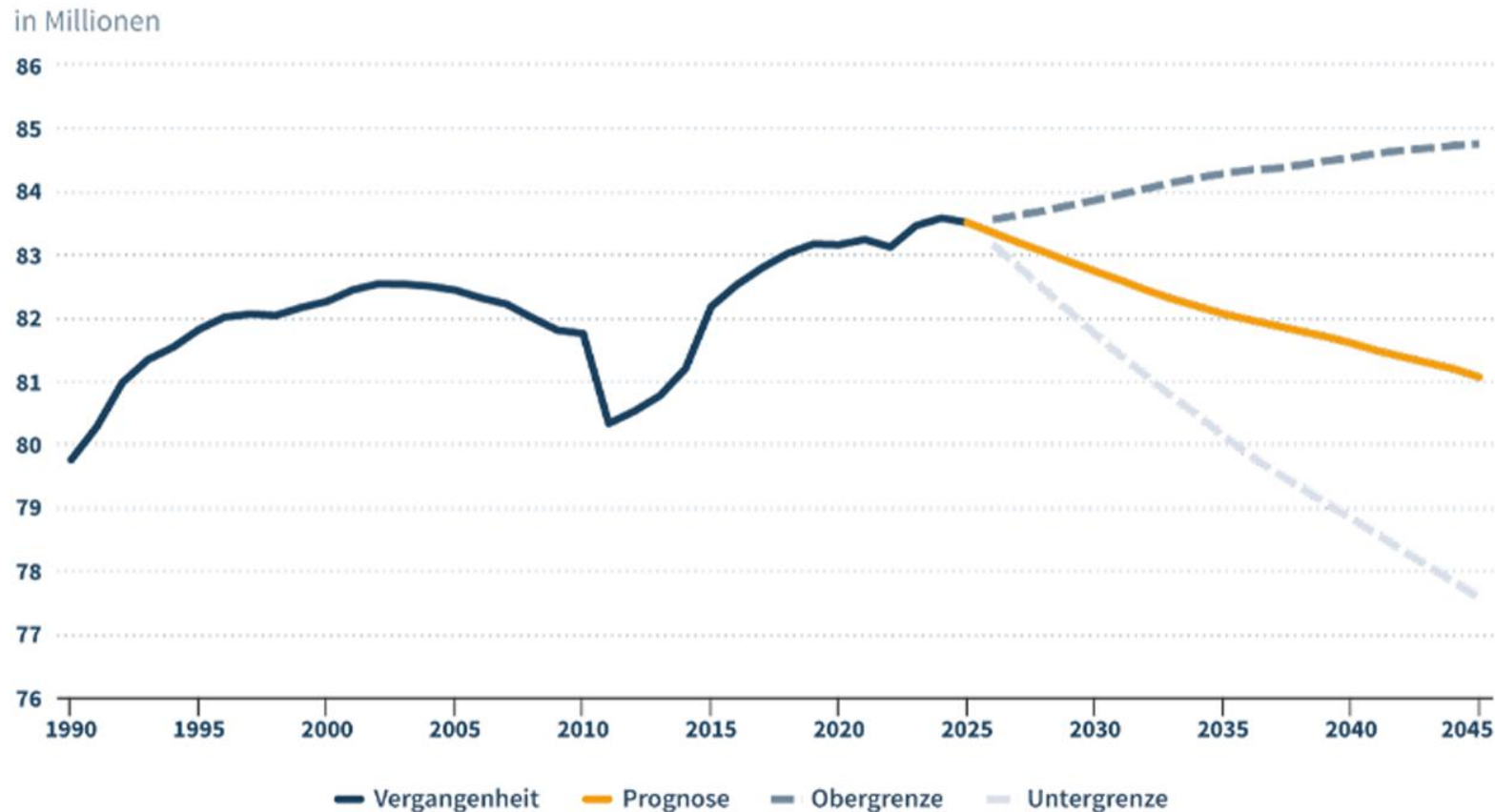


← ... die letzten 25 Jahre

- der **gemeinnützige Wohnbau** spielt bei **Wohnungen bis 90 qm** eine große Rolle

Quelle: Statistik Austria, Statistik OÖ, eigene Bearbeitung, 2026

Trendstudien Deutschland (& EU) aktuell bis 2045



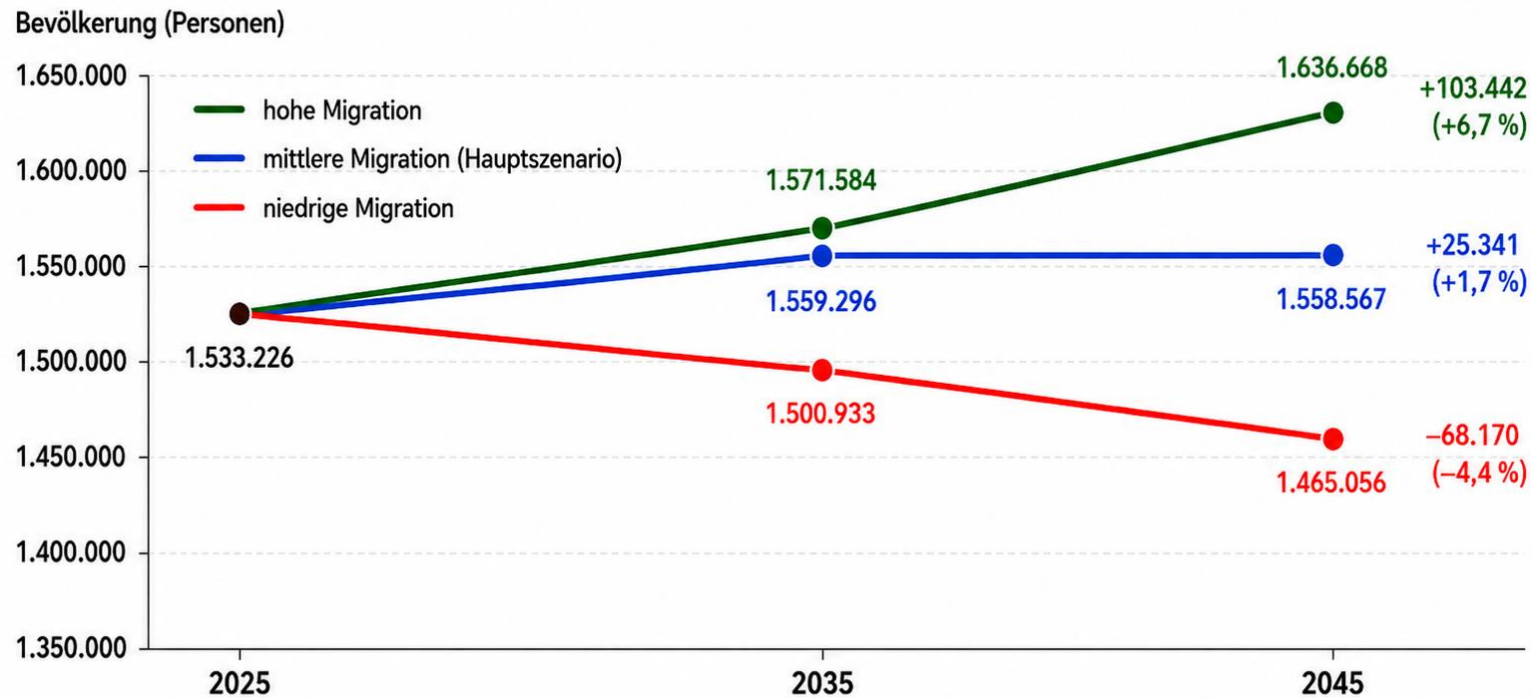
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

➡ ... die nächsten 20 Jahre

- Viel früher **kein Wachstum** mehr
- Starker **Rückgang Migration**
- >50% europäischer Gemeinden **schrumpfen** bereits
- **Überalterung**: in ländlichen Regionen der EU 25% älter als 65
- Folge: **Nahversorgung** bricht teilweise ein
- Besonders **junge Frauen** ziehen weg, Männer folgen

Bevölkerungsprognose OÖ nach Migrationsszenarien 2025-2045

Bevölkerung am Jahresende (Hauptwohnsitz)



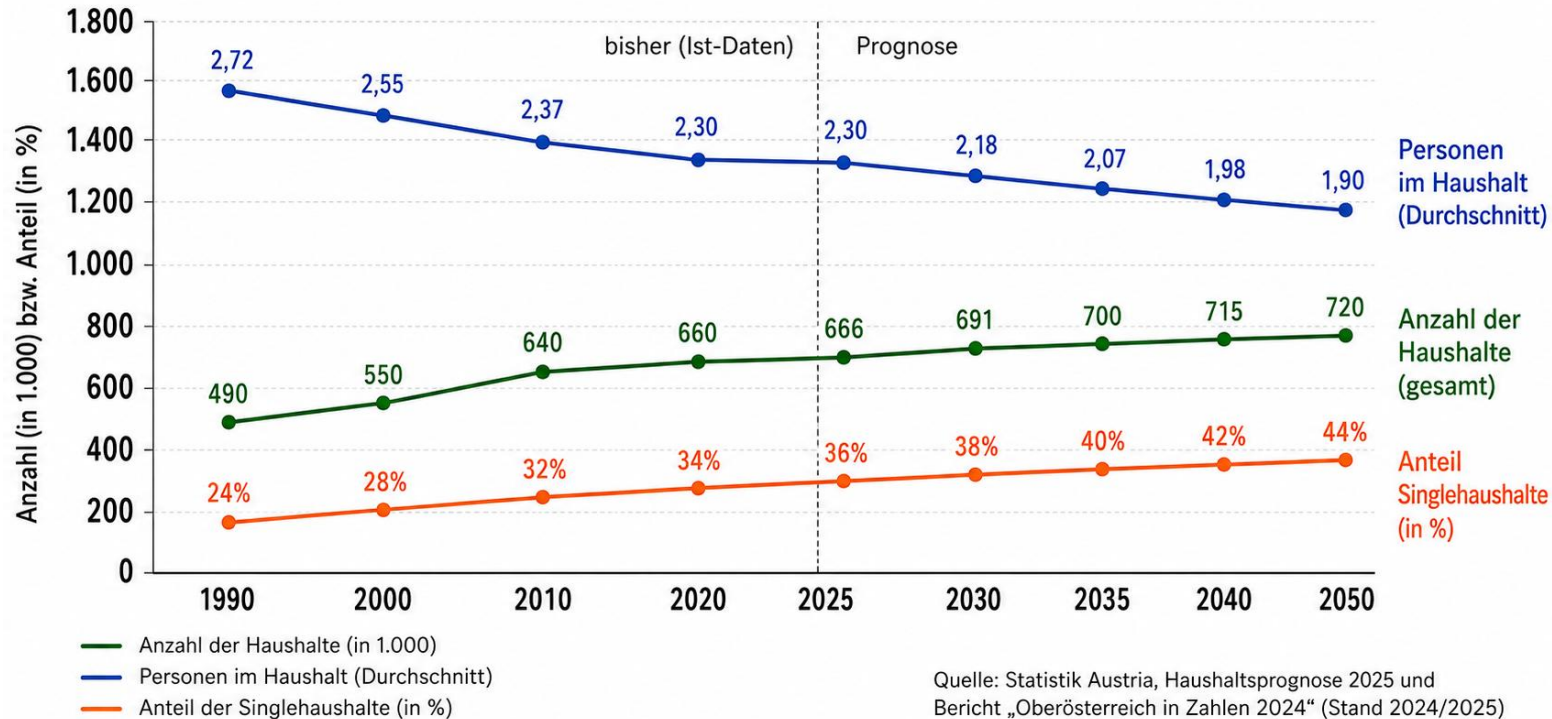
Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2024

➔ ... die nächsten 20 Jahre

- **Fertilität** und **Lebenserwartung** träge und daher **sehr sicher**
- Wanderung durch **Migration** **äußerst unsicher**

Anzahl der Haushalte in Oberösterreich 1990–2025 und Prognose bis 2050

Anzahl in 1.000 Haushalten und Personen bzw. Anteil in %

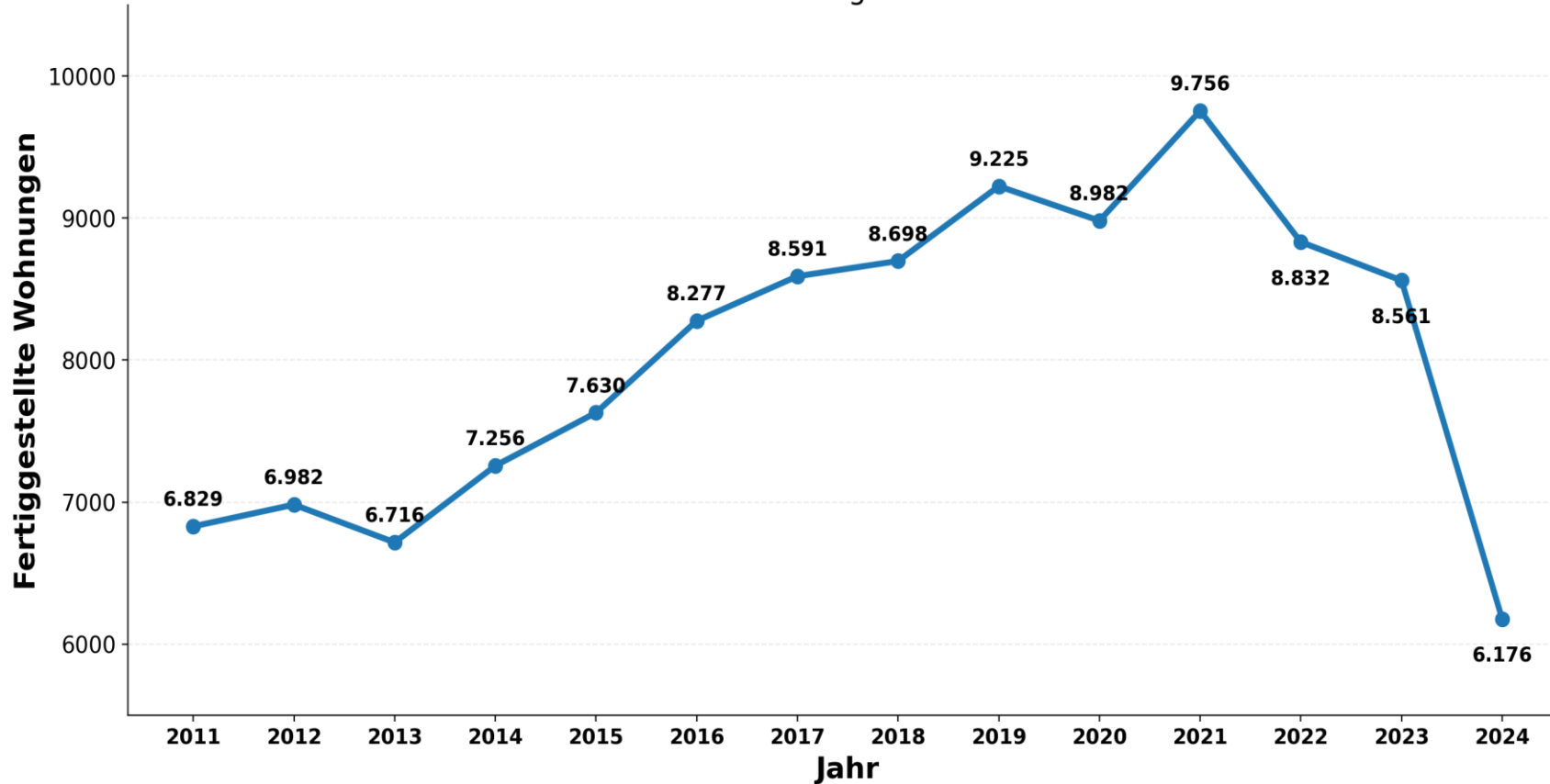


➡ ... die nächsten 25 Jahre

- Bis 2050 werden rund **720 Tsd. Haushalte** in OÖ erwartet, was einer weiteren Steigerung um rund 9% entspricht
- Der Trend zu **kleineren Haushalten** hält an, wobei die **Nutzfläche pro Wohneinheit** stetig steigt

Fertiggestellte Wohnungen in Oberösterreich

Neubauwohnungen 2011-2024



Quelle: Statistik Austria / Land Oberösterreich, Wohnungsfertigstellungen.

← ... die letzten 25 Jahre

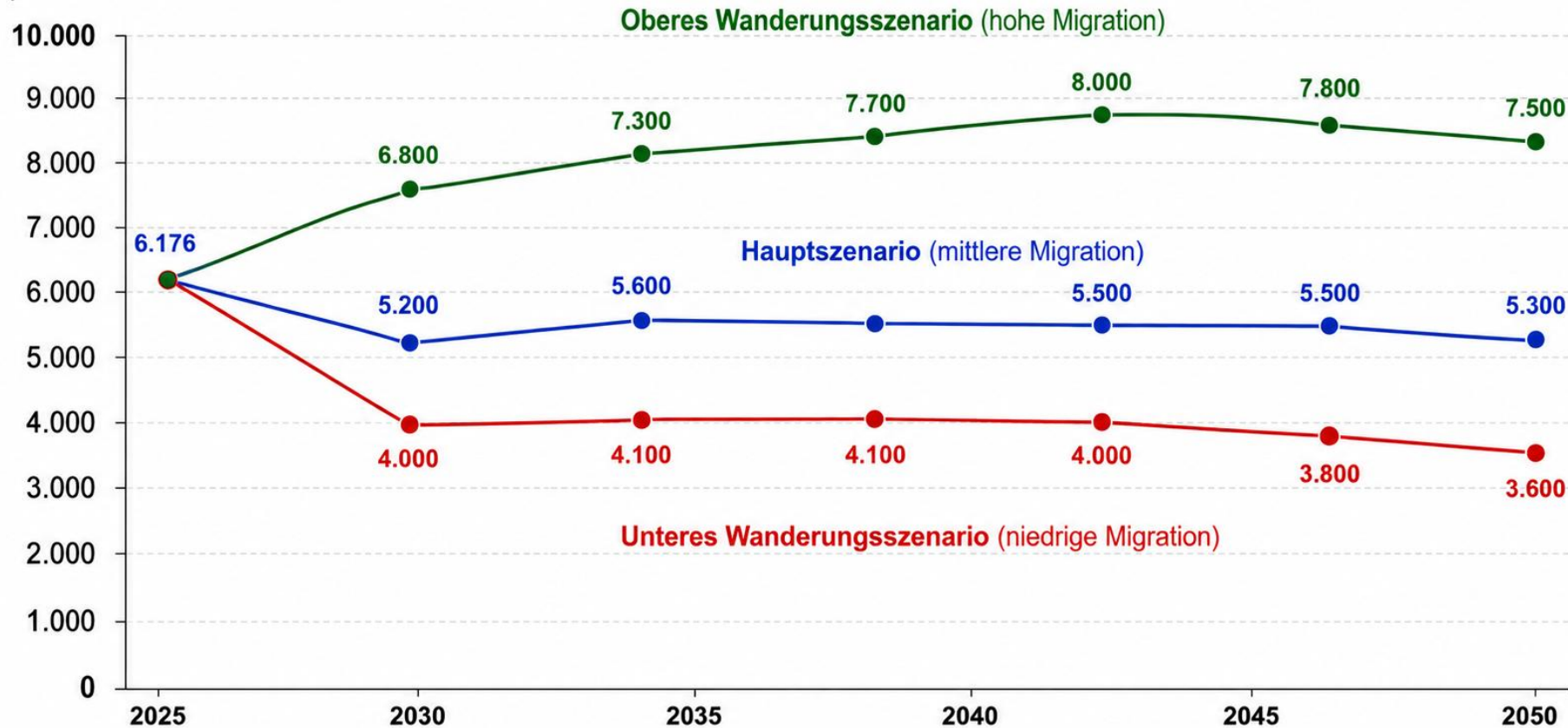
- **Höchststand** bei Neubauwohnungen im **Jahr 2021**
- Danach **rasanter Absturz**

Wohnbaudynamik OÖ – Erforderliche Neubauwohnungen

(Neubedarf aus zusätzlichen Haushalten + Ersatzbedarf)

➔ ... die nächsten 25 Jahre

Neubauwohnungen
pro Jahr



- Es wird auch künftig Neubau geben, **bis 2050 ca. 140 Tsd. Wohnungen** (nach Hauptszenario)



Anzahl der Haushalte in OÖ steigt bis 2050 weiterhin.
Grund ist fast **ausschließlich** der Trend zu **mehr Einzelhaushalten**.



Im Verhältnis werden in ganz OÖ **mehr kleinere Wohnungen** (45-60m²) notwendig sein. Am Land setzen sich zunehmend **neue Wohnformen** durch, insbesondere für die Gruppe der **älteren Menschen**.



Die **regionalen Unterschiede** werden immer größer! Ballungsräume, Speckgürtel und starke Bezirksstädte boomen, periphere Randlagen verlieren zum Teil stark.



Die **künftige Wohnbaudynamik** hängt insbesondere vom weiteren Verlauf der **Migration**, sowie der **Entwicklung der Haushaltsgrößen** ab. Fakt ist aber, es wird weiterhin zusätzliche **neue Wohnungen** benötigen.

Herzlichen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !



Impressum

CIMA Beratung + Management GmbH
Johannesgasse 8
A – 4910 Ried im Innkreis
T 43 (0) 7752 71 117
E lettner@cima.co.at
H www.cima.co.at

Ansprechpartner

Mag. Stefan Lettner
Geschäftsführender Gesellschafter

WSG Gemeinnützige Wohn- und
Siedlergemeinschaft regGenmbH.
Goethestraße 2
A – 4020 Linz
T 43 (0) 732 664471
E stefan.hutter@wsg.at
H www.wsg.at

Ansprechpartner

Dir. DI Stefan Hutter
Vorstandsobmann