

WIFO

1030 WIEN, ARSENAL, OBJEKT 20
TEL 798 26 01 • FAX 798 93 86

 **ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG**

**Baubewilligungen für neue
Wohneinheiten in Österreich
Prognose 2015/16 und regionale
Entwicklung 2009/2014**

Michael Klien, Andrea Kunnert

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Juni 2015

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose 2015/16 und regionale Entwicklung 2009/2014

Michael Klien, Andrea Kunnert

Juni 2015

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Im Auftrag der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Stein- und keramischen Industrie

Begutachtung: Stefan Schönfelder • Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Inhalt

Trotz weiterhin schwacher Konjunktur stieg die Zahl der Baubewilligungen in Österreich im Jahr 2014 auf 47.800 Wohneinheiten (+1.900 bzw. +2,4%). Laut Prognose des WIFO bleiben die Baubewilligungen im Jahr 2015 konstant, sowohl im Mehrgeschoßbau als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich nur ein geringfügiges Wachstum. 2016 wird ein stärkerer Anstieg der Baubewilligungen erwartet, der wesentlich vom Mehrgeschoßbau und in geringerem Ausmaß vom Ein- und Zweifamilienhausbau getragen wird.

Rückfragen: michael.klien@wifo.ac.at, andrea.kunnert@wifo.ac.at, michael.weingartner@wifo.ac.at

2015/437-1/S/WIFO-Projektnummer: 9713

© 2015 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Medieninhaber (Verleger), Herausgeber und Hersteller: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung,
1030 Wien, Arsenal, Objekt 20 • Tel. (+43 1) 798 26 01-0 • Fax (+43 1) 798 93 86 • <https://www.wifo.ac.at/> • Verlags- und Herstellungsort: Wien

Verkaufspreis: 40 € • Download 32 €: <https://www.wifo.ac.at/www/pubid/58605>

Baubewilligungen für Wohneinheiten in Österreich: Prognose 2015/2016 und regionale Entwicklung 2009 bis 2014

Inhaltsverzeichnis

Hauptergebnisse	1
1. Motivation und Zielsetzung	3
2. Baubewilligungen im Zeitablauf	5
3. Regionale Entwicklung der Baubewilligungen 2009 bis 2014	8
3.1. <i>Burgenland</i>	16
3.2. <i>Niederösterreich</i>	18
3.3. <i>Wien</i>	20
3.4. <i>Kärnten</i>	22
3.5. <i>Steiermark</i>	24
3.6. <i>Oberösterreich</i>	26
3.7. <i>Salzburg</i>	28
3.8. <i>Tirol</i>	30
3.9. <i>Vorarlberg</i>	32
4. Prognosemodelle	34
5. Prognose der Wohnbaubewilligungen	36
5.1. <i>Wohnbaubewilligungen insgesamt</i>	36
5.2. <i>Wohnbaubewilligungen nach Sektoren</i>	38
5.3. <i>Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken</i>	39
6. Zusammenfassung	42
7. Literaturhinweise	44
Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell	46

Hauptergebnisse

Für das Gesamtjahr 2014 ergibt die Baubewilligungsstatistik von Statistik Austria ein Wachstum der Bewilligungen von insgesamt 1.900 Einheiten bzw. +4,1% (Datenstand März 2015). Der Gesamtwert von 47.800 ist auch der höchste Wert an Baubewilligungen seit Beginn der registerbasierten Erhebungsform im Jahre 2005. Hinsichtlich der unterschiedlichen Gebäudetypen zeigt sich eine fast identische Entwicklung bei Baubewilligungen für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrgeschossbauten: die Segmente wuchsen um 4,0% bzw. 4,2% und damit sehr gleichmäßig. Wie die Daten illustrieren war speziell das 4. Quartal äußerst positiv, im Mehrgeschossbau stieg die Zahl der Baubewilligungen um 23,0% (+1.700 Einheiten) gegenüber dem 4. Quartal des Vorjahres. Die Quartale 1 bis 3 waren demgegenüber von leichten Rückgängen gekennzeichnet. Im Gegensatz dazu war der Wert für Baubewilligungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern in allen Quartalen des Jahres 2014 über den Vorjahreswerten. Das 4. Quartal verzeichnete wiederum den stärksten Zuwachs mit +9,1% bzw. +300 Einheiten.

Die Gesamtentwicklung für 2014 entspricht exakt der WIFO-Prognose vom März 2014, wobei sich dennoch Abweichungen in der Struktur ergeben. Auf Basis der Daten zu Beginn des Jahres wurde ein wesentlich stärkeres Wachstum der Baubewilligungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,2%) erwartet während der Mehrgeschossbau moderater wuchs (+2,0%). Neben der grundsätzlichen Unsicherheit in der Schätzung ergaben sich am aktuellen Rand wie auch in den Vorquartalen einige Datenrevision in vergangenen Werten durch Statistik Austria. So wurde das 1. Quartal und 3. Quartal um 800 bzw. 700 Einheiten nach oben korrigiert und das 2. Quartal um 600 Einheiten reduziert. Ursächlich für die Anpassungen sind Nachmeldungen von Seiten der Gemeinden einerseits und Modifikationen der „Aufschätzungen“ durch Statistik Austria andererseits.

Die Prognose für 2015 geht von einem fast unveränderten Niveau von Baubewilligungen aus. Mit einer Gesamtzahl von 47.900 geht das WIFO nur eine geringfügige Steigerung von 100 Einheiten aus, bleibt aber auf einem historisch äußerst hohen Niveau. Dabei stagnieren sowohl Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch jene für Mehrgeschossbauten.

Eine wesentlich stärkere Dynamik zeigt das Prognosemodell für das Jahr 2016, welches insgesamt 49.500 Baubewilligungen (+1.500 Einheiten bzw. 3,2%) in neuen Einheiten verzeichnet. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist der Mehrgeschossbau, der um 4,1% zulegen kann. Diese Vorhersage deckt sich nicht zuletzt mit der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum im urbanen Raum. Aber auch Bewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen gemäß Prognose um 1,5% zu.

Obwohl das angekündigte Wohnbaupaket der Bundesimmobiliengesellschaft und die zum Jahreswechsel verlautbarte Wohnbauoffensive nicht direkt ins Modell eingehen, passt die prognostizierte Beschleunigung ab 2016 zum erwarteten Effekt. Darüber hinaus ist das relativ

starke Bevölkerungswachstum, welches zusätzlichen Wohnraumbedarf repräsentiert, weiterhin positiv mit der Baubewilligungsrate korreliert. Die Schätzergebnisse suggerieren zudem, dass der Bevölkerungszuwachs besonders starke positive Effekte auf den Mehrgeschossbau hat.

Es muss jedoch betont werden, dass die Vorhersage starken Unsicherheiten unterliegt. Besonders die angeführten Politikmaßnahmen zur Wohnraumschaffung und Dämpfung des Preisanstiegs am Mietmarkt sind geeignet die Baubewilligungszahl in unbestimmter Richtung und Ausmaß zu beeinflussen. Bereits in der Vergangenheit war der Mehrgeschossbau weitaus volatiler als der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die angedeutete Ausweitung der Baubewilligungen über die historische Marke von 50.000 Baubewilligungen für neue Einheiten ist daher für die nächsten Jahre nicht auszuschließen. Daneben bleiben die unsichere konjunkturelle Erholung, gepaart mit den budgetären Beschränkungen der öffentlichen Haushalte, als wesentlicher Risikofaktor für die Baubewilligungsprognose bestehen.

Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen

	Einfamilienhäuser			Mehrgeschossbauten			Insgesamt		
	Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr	
		Absolut	In %		Absolut	In %		Absolut	In %
2005	16.800			19.400			36.300		
2006	18.200	+ 1.400	+ 8	20.900	+ 1.500	+ 7	39.000	+ 2.700	+ 8
2007	17.800	- 400	- 2	20.400	- 500	- 2	38.200	- 800	- 2
2008	17.000	- 800	- 4	21.400	+ 1.000	+ 5	38.400	+ 200	+ 1
2009	15.800	- 1.200	- 7	22.100	+ 700	+ 3	37.800	- 600	- 1
2010	17.200	+ 1.400	+ 9	21.100	- 1.000	- 5	38.300	+ 500	+ 1
2011	17.700	+ 500	+ 2	27.800	+ 6.700	+ 32	45.400	+ 7.100	+ 19
2012	15.800	- 1.900	- 11	24.900	- 2.900	- 10	40.700	- 4.700	- 10
2013	16.400	+ 600	+ 4	29.500	+ 4.600	+ 19	45.900	+ 5.200	+ 13
2014	17.100	+ 700	+ 4	30.800	+ 1.300	+ 4	47.800	+ 1.900	+ 4
2015 ¹⁾	17.200	+ 100	+ 1	30.800	+ 0	+ 0	47.900	+ 100	+ 0
2016 ¹⁾	17.400	+ 200	+ 2	32.000	+ 1.200	+ 4	49.500	+ 1.600	+ 3

Q: Statistik Austria, Datenstand März 2015 und WIFO-Berechnungen. – 1) Prognostizierte Werte. – Rundungsdifferenzen können auftreten.

Übersicht 2: Revision der Baubewilligungen von Statistik Austria (März 2015)

	BGL	NÖ	W	K	ST	OÖ	S	T	V	Österreich
	Anzahl der Baubewilligungen (absolute Veränderung)									
2010	98	116	180	- 88	88	23	- 26	36	- 33	394
2011	- 1	37	- 53	- 112	- 184	73	- 95	168	- 80	- 247
2012	46	194	- 81	14	126	488	5	44	44	880
2013	180	860	- 1.281	4	109	83	64	- 224	85	- 120

Q: Statistik Austria. – Datenstand: 15.03.2015. – Revisionen gegenüber 15.03.2014.

Kurzdarstellung der Datenlage und Methodik

Seit 2009 publiziert Statistik Austria wieder eine Baubewilligungsstatistik, die auf dem neuen Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister basiert. Insgesamt konnte eine Zeitreihe ab 1970 erstellt werden, die als Datengrundlage für die Prognose dient. Weiterhin unterliegt die aktuelle Baubewilligungsstatistik (ab 2005) aber (zum Teil) starken Revisionen und somit einer hohen Unsicherheit, und es ist mit einer tendenziellen Untererfassung in allen Bundesländern zu rechnen – über das Ausmaß liegen jedoch keinerlei verlässliche Information vor (Vollmann, 2009). Deshalb ist eine laufende Adaptierung des Prognosemodells unerlässlich und eine regelmäßige Analyse auf regionaler Ebene vorteilhaft.

Die Prognose der Wohnbaubewilligungen erfolgt anhand von ökonometrischen Zeitreihenmodellen. Die Modellstruktur wurde so gewählt, dass aktuellere Werte ein höheres Gewicht bei der Abschätzung der zukünftigen Entwicklung erhalten. Neben wichtigen demographischen Einflussfaktoren wie der Bevölkerungsentwicklung werden auch makroökonomische Indikatoren (z. B. BIP-Wachstum) berücksichtigt. Zudem ist es gelungen, eine Zeitreihe über die Entwicklung der Wohnbauförderung seit 1970 aufzubauen. So kann die Prognose in die aktuellen demographischen, wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen eingebettet werden.

1. Motivation und Zielsetzung

Baubewilligungen sind ein wichtiger vorlaufender Indikator für die Wohnbautätigkeit. Aus der Entwicklung der Baubewilligungen lassen sich Schlüsse über die zukünftige Entwicklung der Wohnbauinvestitionen ziehen, die nahezu die Hälfte der Gesamtbauinvestitionen ausmachen und somit eine wesentliche Komponente der Gesamtwirtschaft darstellen. Zusätzlich kann die Entwicklung der Baubewilligungen in Zusammenhang mit dem Bestand an Wohnungen als wichtige Informationsgrundlage für Entscheidungsträger in der Wohnungspolitik dienen. Die Ziele einer angemessenen Wohnungspolitik sind vielfältig und gehen weit über die reine Wohnraumversorgung hinaus. So ist etwa die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum auch für das soziale und kulturelle Zusammenleben von enormer Bedeutung (Europäische Zentralbank, 2003). Mithilfe wohnungspolitischer Instrumente können auch Energie- und Umweltziele erreicht werden. Wegen ihrer Wertbeständigkeit sind Immobilien in Österreich schließlich wichtige und sichere Anlageform von Vermögen (Hahn – Magerl, 2006).

Als Fortführung von vier Mal jährlich erscheinenden Teilstudien (beginnend mit 2010) wird in diesem aktuellen Bericht eine Prognose der österreichischen Wohnbaubewilligungen bis 2016 präsentiert. Neben leichten Adaptierungen des Prognosemodells und Anpassungen an die aktuelle Datenlage und -gliederung in der Baubewilligungsstatistik werden darin die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Wie in der WIFO-Konjunkturprognose vom März 2015 dargelegt, bestätigt sich aktuell das Bild einer zaghaften konjunkturellen Erholung. Die gesamtwirtschaftlichen Indikatoren bleiben

ohne Dynamik und verharren weiterhin auf niedrigem Niveau. Mit 0,5%¹⁾ bleibt das reale Wirtschaftswachstum äußerst moderat, positive Wachstumsimpulse kommen (wenn auch im bescheidenen Umfang) lediglich vom Außenhandel. Der erwartete Aufschwung verschiebt sich in Folge wiederum und ein Anziehen der Konjunktur wird nunmehr erst für 2016 erwartet. Doch auch 2016 bleibt das prognostizierte reale Wachstum von 1,3% weit von einer merklichen Erholung entfernt.

Da die verschlechterten Rahmenbedingungen bereits in der Prognose vom Dezember 2014 vorweggenommen wurden, ergibt sich in dieser Hinsicht kein wesentlicher Anpassungsbedarf. Auf Basis der Revisionen der vergangenen Baubewilligungswerte und den realisierten Werten für 2014 wird nun erwartet, dass die Zahl der Bewilligungen 2015 auf ähnlichem Niveau wie 2014 verbleiben wird. Der Punktschätzer des Modells weist einen geringfügigen Zuwachs von 100 Einheiten aus. Beide Einzelsegmente stagnieren. Für 2016 zeigt das Prognosemodell wiederum eine stärkere Aufwärtsdynamik, die zu einem Wachstum von rund 1500 Einheiten bzw. 3,2% führen wird. Ausschlaggebend ist hierfür der Mehrgeschossbau mit einem Wachstum von 4%.

Dieser Bericht gliedert sich wie folgt: Im nächsten Kapitel wird in der gebotenen Kürze auf die Datenlage der Baubewilligungsstatistik eingegangen. Im dritten Kapitel, und dies ist eine Besonderheit des vorliegenden Teilberichts, wird die regionale Entwicklung der Baubewilligungen und einiger anderer zentraler Wohnbauindikatoren dargelegt. Im vierten Kapitel wird die Prognosemethode vorgestellt und im fünften Kapitel werden die Annahmen der Prognose diskutiert. In diesem Teil finden sich auch die Ergebnisse der Prognose während Kapitel sechs die Ergebnisse zusammenfasst. Details zur Prognosemethode, den Modellen, den Daten und den Zusammenhängen zwischen Baubewilligungen und einzelnen Einflussfaktoren sowie eine Bewertung der Prognosequalität finden sich im Anhang.

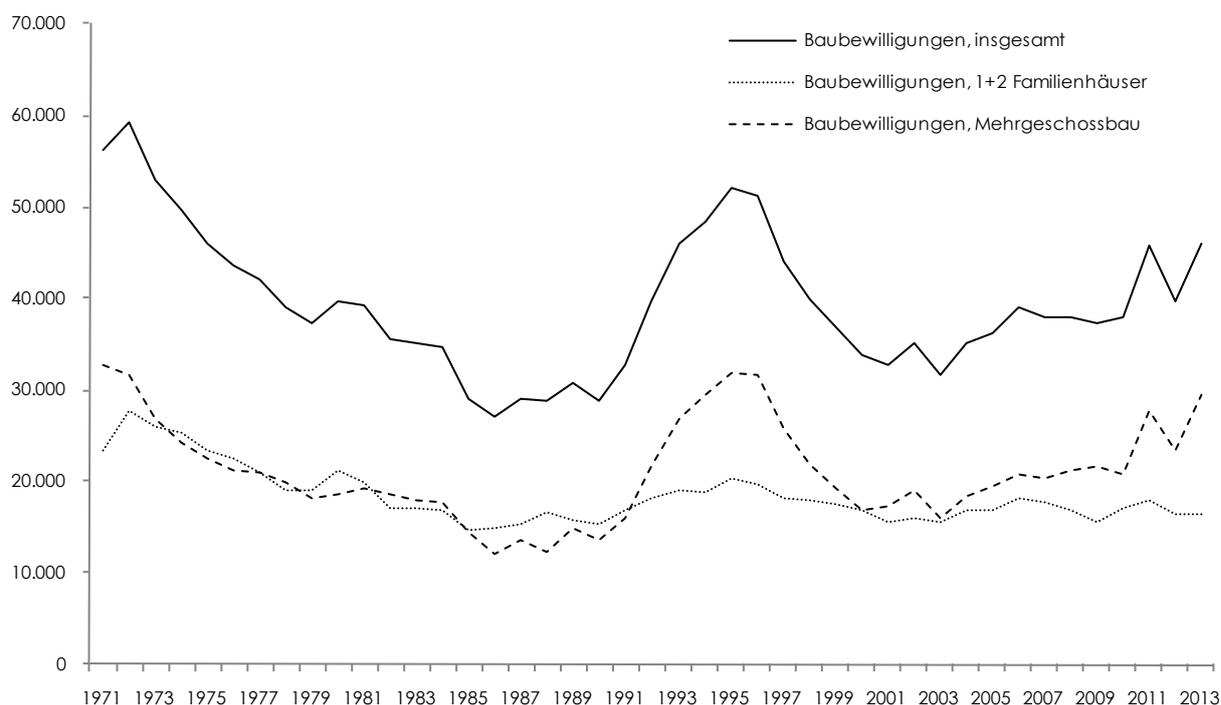
¹⁾ Alle aktuellen Prognosewerte finden sich in der rezenten WIFO-Prognose vom März 2015.

2. Baubewilligungen im Zeitablauf

Für diese Studie wurde eine auf Jahresdaten basierende Zeitreihe für bewilligte Wohnungen in neuen Gebäuden verwendet. Folgend einer Umstellung der Berichtsstatistiken zu Baubewilligungen von Statistik Austria, werden ab dieser Prognose nicht mehr Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrgeschossbauten unterschieden, sondern Ein- und Zweifamilienhäuser einerseits und Mehrgeschossbauten andererseits. Aufgrund der Neuordnung der Zweifamilienhäuser, für die im zehnjährigen Durchschnitt 1.750 Baubewilligungen pro Jahr ausgewiesen wurden, verringert sich die Zahl der Baubewilligungen für Mehrgeschossbauten zugunsten der neuen Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser. Da die Zeitreihen bis 1971 zurückgerechnet werden konnten, ergibt sich kein nennenswerter Datenverlust im Sinne eines verringerten Beobachtungszeitraums. Der relativ konstante Anteil der Zweifamilienhäuser lässt auch darauf hoffen, dass sich die Umgliederung als reine Niveaushiftung bemerkbar macht, und die gegenwärtige Prognose nahtlos an jene der vom April und Juli dieses Jahres anschließt.

Abbildung 1: Wohnbaubewilligungen in Österreich, 1970-2013

Anzahl



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

In Abbildung 1 ist die jährliche Entwicklung der bewilligten Wohnungen in neuen Wohngebäuden seit 1970 ersichtlich. Während der 1960er Jahre (nicht abgebildet) bestand zum Teil bedingt durch den Wiederaufbau eine große Nachfrage nach neuen Wohnungen, weshalb auch die Zahl der Baubewilligungen sehr hoch war. Anfang der 1970er Jahre kam es durch die intensive Bautätigkeit zu einer starken inflationären Wirkung bei den Baupreisen im Wohnungs- und Siedlungsbau (1973: +20%). Der dadurch bedingte Nachfragerückgang, Änderungen in der Wohnbauförderung und auch Auswirkungen der Ölpreiskrise beeinflussten die erteilten Baubewilligungen negativ. 1984 kam es zu einer weiteren Novellierung der Wohnbauförderung, fünf Jahre später wurde die Gesetzgebungskompetenz an die Länder übertragen – seither haben sich Art und Höhe der Förderung für den Wohnungsneubau in den Bundesländern sehr unterschiedlich entwickelt (vgl. Czerny, 1990). Der starke Anstieg im Mehrgeschossbau Anfang der 1990er Jahre ist unter anderem durch die starke Zuwanderung in Folge der Ostöffnung und des Kriegs im ehemaligen Jugoslawien begründbar (vgl. Czerny, 2001). Nach einem Rückgang der Baubewilligungstätigkeit Anfang der 2000er Jahre stagnierte die Zahl der Baubewilligungen zwischen 2005 und 2010. In den letzten Jahren war die Entwicklung der Baubewilligungen hingegen wieder relativ dynamisch: 2011 und 2013 lag die Zahl der Baubewilligungen etwa 20% über dem Niveau von 2010. Die Zahl der Bewilligungen war 2012 zwar deutlich unter dem Niveau von 2011 und 2013, lag aber (immerhin) um 5% über dem Niveau von 2010. Generell können Nachmeldungen erfolgen; dies betrifft aber überwiegend die letzten drei Jahre. Zwar unterliegt der Ein- und Zweifamilienhausbau viel geringeren Schwankungen als der Mehrgeschossbau, die Dynamik der letzten Jahre geht aber ausschließlich vom Mehrgeschoßbau aus. Auch 2014 entwickelten sich die Baubewilligungen positiv und wuchsen um weitere 4,1%.

Die Baumaßnahmenstatistik der Statistik Austria²⁾

Die Wohnbaustatistik wurde früher unter Mitwirkung der Gemeinden direkt beim Bauherrn oder der Bauherrin erstellt. Heute erfolgt sie durch Erhebung von Verwaltungsdaten der Baubehörden erster Instanz (Gemeinden, teilweise auch Bezirkshauptmannschaften) anhand des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters. Gleichzeitig wurde die Baumaßnahmenstatistik (Baubewilligungen und Fertigstellungen) über alle Gebäude (nicht nur Wohngebäude) ausgeweitet.

Dies hatte zur Folge, dass offizielle Daten zu den Baubewilligungen von Seiten der Statistik Austria im Zeitraum zwischen 2003 und 2008 – unter anderem auch aufgrund der fehlenden Gesetzesgrundlage – nicht zur Verfügung standen. Im Spätsommer 2009 publizierte Statistik Austria erstmals aufgeschätzte und vorläufige Baubewilligungsdaten für die Jahre 2005 bis Anfang 2009, die mit dem neuen System erhoben wurden. Diese Zahlen sind aufgrund von Meldeausfällen und Nachmeldetätigkeit insbesondere ab 2007 als vorläufig zu interpretieren. Der starke Anstieg der gemeldeten Baubewilligungen für die ersten drei Quartale im Jahr

²⁾ Vgl. Vollmann, K. (2009) und Dörr, D. (2011).

2010 deutet auf eine Qualitätsverbesserung der Daten in Folge des Einsatzes des neuen Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters (AGWR II) seit 29. März 2010 hin.

Auch weiterhin rät Statistik Austria noch zu einer vorsichtigen Interpretation der Baubewilligungsstatistik, da infolge der grundlegenden Umstellung der Erhebung für die Baubewilligungsstatistik erst eine ausreichende Qualität erreicht werden muss.

Die Bewilligungsstatistik steht für Wohnungen in neuen Wohngebäuden zur Verfügung. Die Bewilligungsstatistik beinhaltet daher weder An-, Um- und Zubauten noch Wohnungen in neuen (überwiegenden) Nicht-Wohngebäuden. Ein weiterer Unterschied zur ehemaligen Erfassungsweise ist die Gliederung in Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser) (ehemals Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen) und in Gebäude mit zwei und mehr Wohneinheiten (ehemals Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen).

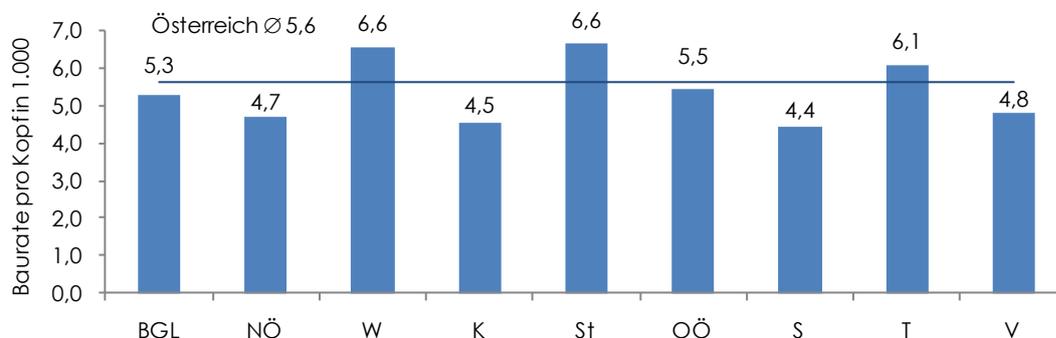
Für die Prognose der Baubewilligungen ist noch Folgendes vorwegzunehmen: Die Daten zu den realisierten Baubewilligungen werden von Statistik Austria vierteljährlich um ein Quartal ergänzt und zeitgleich (teils stark) revidiert. Da aufgrund der Qualität der Daten vor allem die aktuellsten Werte oft angepasst werden müssen, ergeben sich häufig Abweichungen in der Prognose. Diese Abweichungen gehen über die natürliche Prognoseunsicherheit hinaus, da bereits die Ursprungsdaten zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung Schätzwerte darstellen, und oft nachträglichen Revisionen unterliegen.

3. Regionale Entwicklung der Baubewilligungen 2009 bis 2014

In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Entwicklungen im Bezug auf Baubewilligungen und ihre Determinanten auf regionaler Ebene dargestellt. In der Prognose werden im Gegensatz dazu aus Gründen der Prognosequalität nur Aussagen auf nationaler Ebene getroffen. In diesem Sinne stellt der vorliegende Teilabschnitt eine komplementäre Betrachtung dar, die auch versucht der ausgeprägten Heterogenität der Bundesländer Rechnung zu tragen. Im Vordergrund steht dabei die rezente Entwicklung seit 2009, die von besonderer Dynamik in Umfang aber auch Struktur gekennzeichnet war. Begleitet wird die Analyse durch die Betrachtung weiterer Indikatoren, welche mit dieser Entwicklung in Zusammenhang stehen. Dies umfasst demographische, gesamtwirtschaftliche, bauwirtschaftliche, und wohnungspolitische Indikatoren. Auch gewisse Aussagen über sich abzeichnende Entwicklungen am aktuellen Rand sollen, wo möglich, mit einfließen.

Ein geeigneter Indikator zum Vergleich der Baubewilligungsentwicklung zwischen den Bundesländern ist die Wohnbaurate. Diese misst die Zahl der Baubewilligungen im Verhältnis zur Bevölkerung (in 1.000 Personen). Der Bundesländervergleich für diesen Indikator im Jahr 2014 ist in Abbildung 2 dargestellt. Aktuell zeigt sich eine fast polare Situation bei der Wohnbaurate mit Werte über 6 Bewilligungen pro 1.000 Einwohnern in Wien (6,6), Steiermark (6,6) und Tirol (6,1), und Werten unter 5 Bewilligungen pro 1.000 Einwohnern in Niederösterreich (4,7), Kärnten (4,5), Salzburg (4,4) und Vorarlberg (4,8). Lediglich Burgenland und Oberösterreich (jeweils 5,3) sind nahe am österreichischen Durchschnitt von 5,6 Einheiten. Der Vergleich mit der durchschnittlichen Wohnbaurate im Zeitraum 2009 bis 2014 offenbart jedoch, dass es in diesem Zeitraum zu starken Verschiebungen gekommen ist (Übersicht 3). Einerseits sind die Wohnbauraten generell gestiegen – im 6-Jahresdurchschnitt war die Wohnbaurate über Gesamtösterreich nur bei 5,1 Einheiten. Andererseits hat sich auch die Position der Bundesländer und Regionen verschoben. Während die westlichen Bundesländer von 2009 bis 2014 besonders hohe Wohnbauraten über dem Durchschnitt auswiesen – Tirol (6,0), Salzburg (5,9), Vorarlberg (5,6) und Oberösterreich (5,1) – sind sie 2014 abgesehen von Tirol unter dem Österreichschnitt angesiedelt. Umgekehrt relativiert sich die aktuelle Wohnbaurate der derzeitigen Spitzenreiter wie Steiermark oder Wien, die im 6-Jahresdurchschnitt nur knapp über, oder sogar unter dem Mittel aller Bundesländer lagen. Die mittelfristig hohe Wohnbaurate in den westlichen Bundesländern ist dadurch von mehreren Faktoren begleitet. Einerseits die kräftige demographische Entwicklung, andererseits wirken auch die gute Einkommensposition und niedrige Arbeitslosenquote stimulierend auf die Baubewilligungen. Der demographische Faktor hat sich demgegenüber erst in den letzten Jahren in Wien, und in geringerem Ausmaß auch in der Steiermark, in höheren Wohnbauraten niedergeschlagen. Die hohe Wohnbaurate im Burgenland mag dagegen eher vom weiteren Aufholprozess beeinflusst sein.

Abbildung 2: Wohnbaurate 2014 im Bundesländervergleich



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

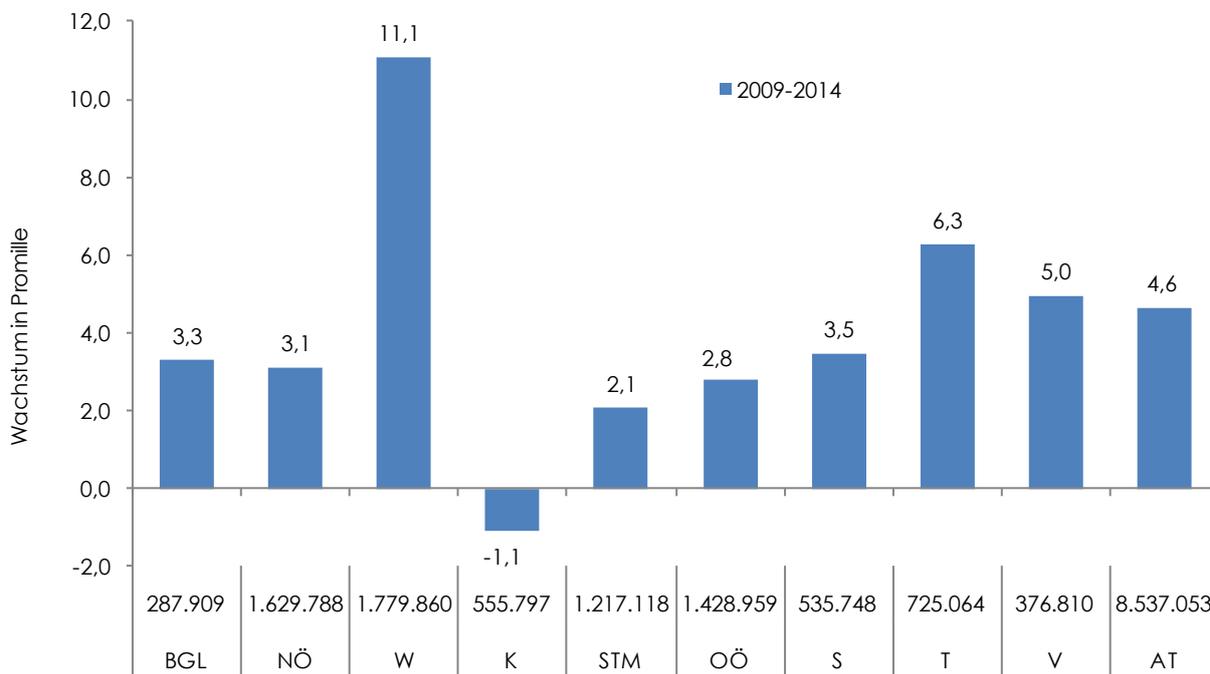
Übersicht 3: Baubewilligungen pro Kopf 2005 - 2014

	Burgenland	Niederösterreich	Wien	Kärnten	Steiermark	Oberösterreich	Salzburg	Tirol	Vorarlberg	Österreich
2005	5,7	4,4	3,7	4,7	3,9	3,7	4,5	6,3	6,7	4,4
2006	4,8	4,0	4,1	5,2	4,1	4,7	5,3	6,2	8,1	4,7
2007	5,0	4,4	3,2	5,2	3,9	4,8	5,8	6,1	8,0	4,6
2008	5,7	4,4	4,6	5,1	3,8	4,3	5,5	5,2	5,3	4,6
2009	5,9	4,3	4,2	3,9	3,8	4,3	6,2	6,1	4,8	4,5
2010	6,2	4,4	3,2	5,1	4,6	4,8	5,3	5,6	5,9	4,6
2011	7,4	4,3	5,1	5,0	5,5	5,5	6,7	7,0	5,6	5,4
2012	3,8	4,3	4,0	5,1	4,9	5,2	5,5	5,6	7,2	4,8
2013	5,3	4,5	6,2	3,7	5,9	5,1	7,0	5,5	5,4	5,4
2014	5,3	4,7	6,6	4,5	6,6	5,5	4,4	6,1	4,8	5,6

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Im Zeitraum zwischen 2009 und 2014 wächst die österreichische Bevölkerung um 4,6 Promille jährlich, was einem Zuwachs von 39.100 Personen pro Jahr entspricht. Im Vergleich zur Periode 2005 bis 2010, mit einem Bevölkerungswachstum von 3,3 Promille pro Jahr, erfuhr die Bevölkerungsentwicklung somit eine deutliche Beschleunigung (Abbildung 3). Nach derzeitigem Stand prognostiziert Statistik Austria auch für die kommenden Jahre einen weiteren Anstieg des Bevölkerungswachstums. Der Wert von 5,5 Promille ist auch im europäischen Vergleich überdurchschnittlich, selbst wenn andere nord- und westeuropäische Länder noch stärker wachsen (EUROCONSTRUCT, 2015). Die Gründe für das Wachstum sind dabei vorwiegend im Bereich der Zuwanderung zu suchen, wogegen die Geburtenbilanz nur eine untergeordnete Rolle spielt.

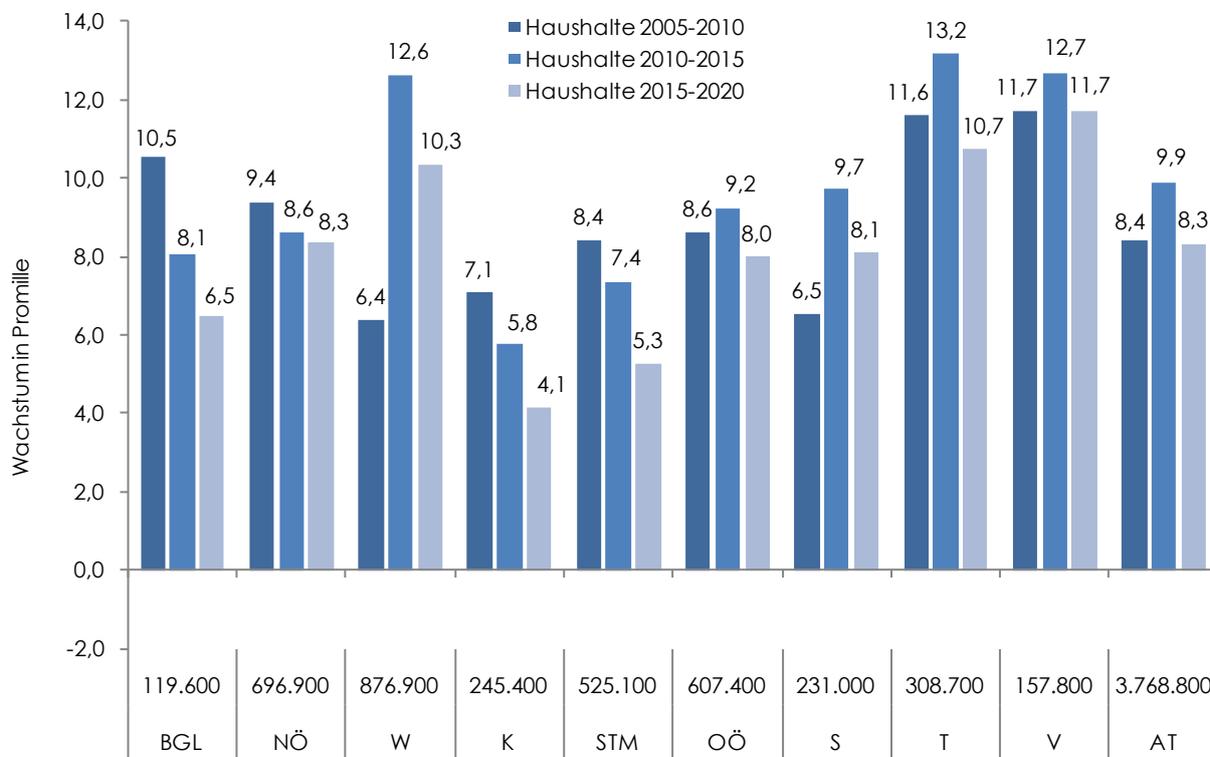
Abbildung 3: Durchschnittliches Bevölkerungswachstum 2009 - 2014



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Noch stärker als das Bevölkerungswachstum war die Veränderung der Zahl der Haushalte. Im Zeitraum 2009 bis 2014 wuchs die Anzahl der Haushalte im Jahresmittel um 9,4 Promille. Damit einher gehen 34.400 zusätzliche Haushalte pro Jahr. Diese weiterhin starke Zunahme ist etwas überraschend, da in vergangenen Prognosen eine Entschleunigung des Haushaltswachstums erwartet wurde. Nun wird auch für die Jahre 2015 bis 2020 ein weiteres Wachstum prognostiziert, was jedoch etwas unter der gegenwärtigen Rate liegen sollte. Neben der Bevölkerungsentwicklung kommt im Falle der Haushalte der anhaltende Trend zu Einpersonenhaushalten hinzu. Das Wachstum dieses Segments von kleinen Haushalten scheint bisher ungebrochen.

Abbildung 4: Anzahl der Haushalte im Jahr 2014 und Haushaltswachstum in den Jahren 2005 bis 2020 in Fünfjahres-Schritten



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

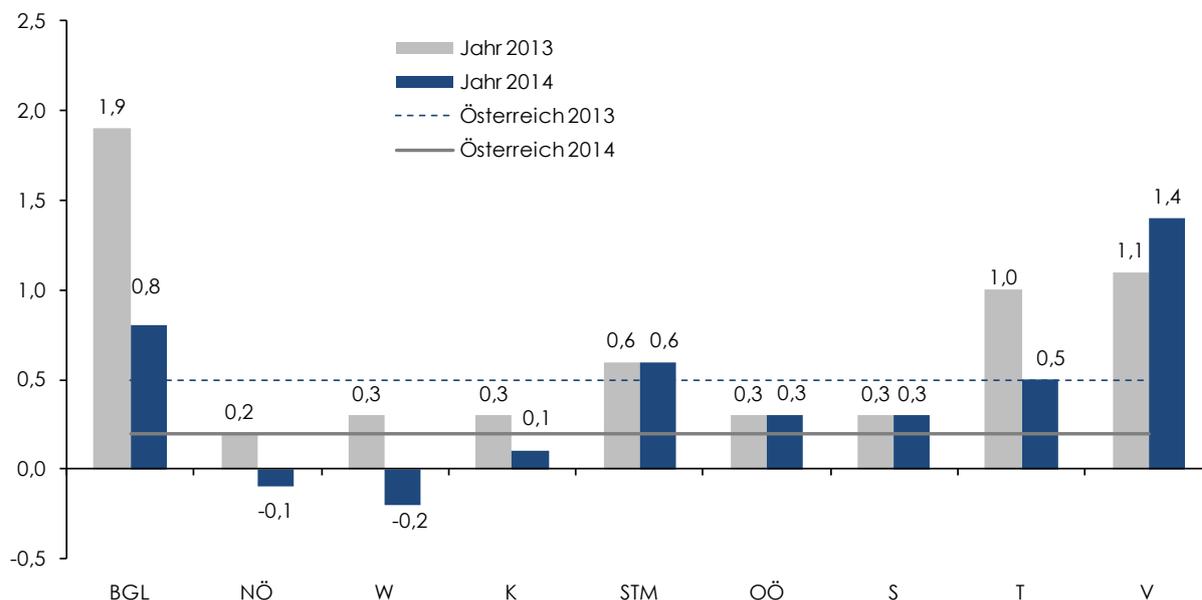
Aus regionaler Perspektive zeigt sich einerseits die Ostregion, allem voran Wien als besonders dynamisch bezüglich des Bevölkerungswachstums. Mit 11,1 Promille pro Jahr im Durchschnitt 2009 bis 2014 wuchs die Bevölkerung in Wien stärker als in allen anderen Bundesländern. Daneben wächst die Bevölkerung aber auch in der Westregion deutlich, sowohl Tirol als auch Vorarlberg wuchsen von 2009 bis 2014 mit durchschnittlichen Raten über 5 Promille. Entscheidend schwächer war die Bevölkerungsentwicklung nur in der Südregion, mit 2,1 Promille in der Steiermark und einem Bevölkerungsrückgang von -1,1 Promille pro Jahr in Kärnten. Weniger stark ausgeprägt waren die Unterschiede im Bereich des Haushaltswachstums. Die Schwankungsbreite des jährlichen Wachstums in den Jahren 2009 bis 2014 über die Bundesländer bewegt sich zwischen 5,8 Promille und 13,2 Promille. Aufgrund der strukturellen Veränderung der Haushaltstypen und -größen, ist die Anzahl an Haushalten in allen Bundesländern deutlich steigend. Die Relation zum Bevölkerungswachstum ist nicht komplett analog: Im Zeitraum 2009 bis 2014 stieg die Anzahl der Haushalte am stärksten in Tirol (+13,2 Promille), wogegen das Bundesland Wien ein Haushaltswachstum fast exakt in der Höhe des Bevölkerungswachstums auswies (+12,6 Promille). Für die kommenden Jahre wird in allen Bundesländern ein gebremstes Haushaltswachstum prognostiziert, das im

österreichischen Durchschnitt in den Jahren 2015 bis 2020 rund 8,3 Promille pro Jahr betragen soll.

Die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung in Österreich suggeriert, dass die Finanz- und Wirtschaftskrise noch nicht vollends überwunden wurde. Im Anschluss an die kräftige Erholung in den Nachkrisenjahren 2010 und 2011 verlangsamte sich das Wachstum zuletzt deutlich. Mit 0,2% realem Wirtschaftswachstum im Jahr 2013 und 0,3% im Jahr 2014 ist die wirtschaftliche Dynamik fast zum Erliegen gekommen. Auch der Wachstumsrückstand gegenüber Deutschland verdeutlicht die aktuell schwierige Lage. Die hohe Unsicherheit belastet dabei nicht nur den privaten Konsum sondern auch die unternehmerische Investitionstätigkeit, was sich auch in schwachen Bauinvestitionen (real) bemerkbar macht (2013: -2,2%, 2014: +0,4%). Die wirtschaftlichen Probleme schlagen sich überdies auf den Arbeitsmarkt durch, wo zwar die Zahl der unselbständigen Beschäftigten weiterhin zunimmt, aber auch die Arbeitslosigkeit steigt. Darüber hinaus gibt es Hinweise, dass die gestiegene unselbständige Beschäftigung zumindest zum Teil auf Teilzeittätigkeit beruht und nicht auf zusätzliche Vollzeitarbeitsplätze zurückzuführen ist.

Abbildung 5: Bruttowertschöpfung in den Jahren 2013 und 2014

Ohne Land- und Forstwirtschaft, real (berechnet auf Basis von Vorjahrespreisen),
Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: WIFO-Berechnungen.

Das durchschnittliche Wachstum der realen Bruttowertschöpfung fiel zwischen 2008 und 2014 über alle österreichischen Regionen mit einem Wert unter 1% sehr niedrig aus (Abbildung 5). Es ergeben sich dennoch gewisse Wachstumsunterschiede: So stagnierte die Ostregion mit 0,1% fast vollends, die Südregion wuchs marginal stärker (+0,3%), und einzig die Westregion

konnte sich mit 0,7% Wachstum etwas abheben. Tendenziell sind dies besonders Bundesländer mit hohem Industrieanteil. Ein ähnliches Muster wie bei der Bruttowertschöpfung zeigt sich bei der Arbeitslosenquote. Die Länder der Westregion – Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg weisen mit Raten unter 7% die niedrigsten Werte aus. Demgegenüber stehen Arbeitslosenraten von über 10% in Wien und in Kärnten, aber auch relativ hohe Werte in den anderen Bundesländern der Süd- und Ostregion. Zum Teil sind dies jedoch Niveaueffekte, die eng der Sozial-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur verknüpft sind. Die Ausweitung des Arbeitskräfteangebots in Wien aufgrund des starken Zuzugs ist hier beispielsweise anzuführen. Generell spielen neben wirtschaftlichen auch demographische Faktoren eine nicht unbedeutende Rolle.

Im Hinblick auf das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf (2013, nominell) zeigt sich eine ähnlich größere Spreizung wie in der Vergangenheit. An der Spitze lagen Niederösterreich (22.800 €) und Vorarlberg (22.700 €), Salzburg (22.400 €), und Oberösterreich (22.100 €). Unter einem Wert von 22.000 folgen dann die Steiermark (21.500 €) und Tirol (21.400 €), Burgenland (21.800 €), Wien (21.400 €) und Kärnten mit (21.100 €). Die Unterschiede in den verfügbaren Einkommen sind damit weiterhin wenig ausgeprägt, selbst wenn sich die Spreizung in den letzten Jahren geringfügig erhöht hat.

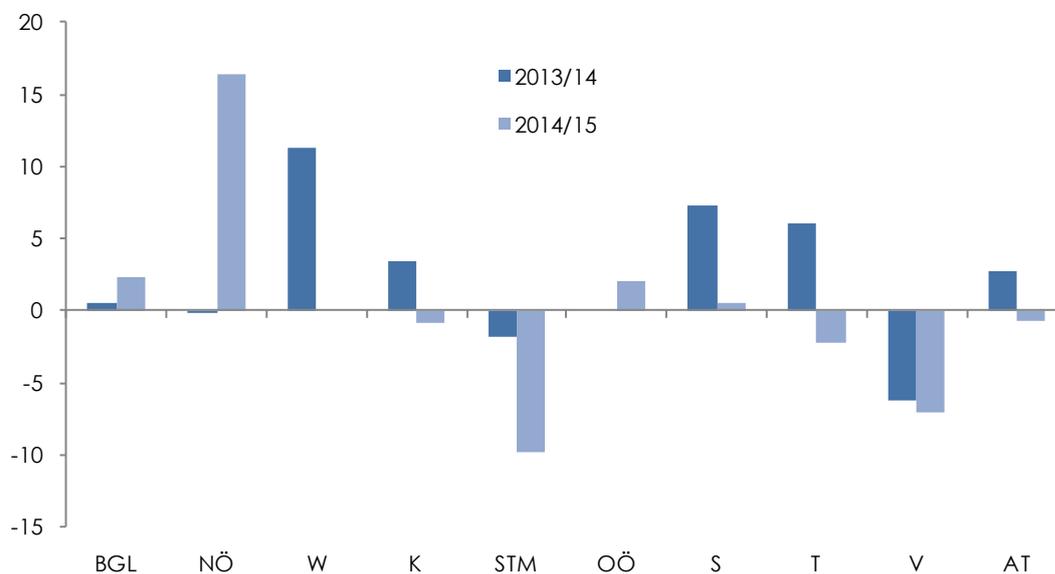
In den Jahren 2011 bis 2014 hat sich die Bauwirtschaft gemessen an den realen Bruttobauinvestitionen sehr ähnlich zur Gesamtwirtschaft entwickelt. Die Bauwirtschaft war somit eine wichtige Stütze der österreichischen Konjunktur, sie war jedoch zuletzt auch unter Druck. Die Konjunkturerhebung (Aktivitätsansatz ÖNACE) von Statistik Austria zeigt, dass im Jahr 2014 besonders der Hochbau starke Rückgänge verzeichnen musste. Dies ist etwas überraschend, da die hohe Zahl an Baubewilligungen im Jahr 2013 speziell dem Hochbau hätte zugutekommen sollen. Darüber hinaus waren die milden Witterungsverhältnisse zu Beginn des Jahres von einer sehr positiven Entwicklung im Bauwesen begleitet, die jedoch im Jahresverlauf zusehends in den negativen Bereich abglitt. In der Jahressumme konnten sich das Burgenland, die Steiermark und Salzburg dem negativen Trend im Hochbau entziehen. Kompensiert wurde der schwache Hochbau vom Tiefbau, der besonders in der Westregion starke Zuwächse ausweist. In der Ostregion war der Tiefbau dagegen deutlich negativ, in Südösterreich ergibt sich kein eindeutiges Bild. Recht deutlich zeigt sich, dass die Bauwirtschaft in jenen Bundesländern von positiven Wachstumsraten gekennzeichnet ist, wo es ein starkes Aufkommen an öffentlichen Aufträgen gab.

In Bezug auf die Entwicklung der Wohnbauförderung in den Bundesländern zeigt sich 2012 und 2013 eine Umkehr des Abwärtstrends seit 2007. Wurden 2011 nur 26.800 Förderzusicherungen im Neubau vergeben, stieg diese Zahl seither um 1.000 im Jahr 2012 und sogar um 4.800 in 2013. Mit 32.600 Förderzusicherungen wurden erstmals seit 2009 wieder mehr als 30.000 Einheiten gefördert. Besonders starke Zuwächse gab es in Wien, Niederösterreich und Salzburg. Die regionale Verteilung ist jedoch einigermaßen heterogen, da es in einigen Ländern wie der Steiermark, Vorarlberg, Tirol, aber auch Oberösterreich und Kärnten zu Rückgängen im Vergleich zu 2011 kam. Insgesamt verlief speziell die Entwicklung

in der Westregion negativer als im österreichischen Durchschnitt, und auch das Gesamtniveau blieb hinter den Werten der Vorkrisenjahre zurück. Die Ausgaben für die Neubauförderung der Bundesländer stiegen seit 2011 ebenfalls wieder etwas, reagieren jedoch auf kurzfristige Änderungen in der Vergabep Praxis weniger stark, da ein Teil der Ausgaben auf vergangenen Verpflichtungen (z.B. Annuitätenzuschüsse) beruht. Im Jahr 2012 erreichten die Ausgaben für Neubauförderung ihren Tiefststand mit 1.507 Mio. €. Im darauffolgenden Jahr 2013 stieg dieser Wert wieder deutlich auf 1.686 Mio. € an, was nicht zuletzt an der höheren Zusicherungsrate liegt. Eine ähnliche Aufschwungtendenz zeigt sich bei den Gesamtausgaben für Wohnbauförderung (Neubau, Sanierung, Wohnbeihilfe inkl. allgemeine Wohnbeihilfe). Relevant für die Neubauaktivität ist nicht zuletzt, dass die kontinuierliche Zunahme der Wohnbeihilfe im Jahr 2010 gestoppt wurde und sich seither wieder etwas verringert hat. Die Budgetvoranschläge der Bundesländer wiesen für 2014 eine weitere Zunahme der Gesamtausgaben von insgesamt 2,8% aus, die jedoch 2015 wiederum um -0,7% korrigiert werden soll. Besonders starke Ausweitungen sind 2014 in Wien, Salzburg und Tirol geplant. Für 2015 weist einzig Niederösterreich deutliche Wachstumstendenzen auf, die meisten anderen Bundesländer wachsen gering, stagnieren oder verringern ihre Wohnbauförderausgaben deutlich (Vorarlberg und Steiermark).

Abbildung 6: Entwicklung der Landesvoranschläge für die Wohnbauförderungsausgaben in den österreichischen Bundesländern 2014 und 2015

Veränderung in %



Q: Finanzreferate der Bundesländer, WIFO-Darstellung. – Abzüglich Schuldenaufnahme Konversionsdarlehen Landeswohnbaufonds 133 Mio. €.

Bevor näher auf die einzelnen Bundesländer eingegangen wird, sollte bedacht werden, dass die regionale Darstellung einige datenbedingte Defizite aufweist. So ist insbesondere die Zuordnung der wirtschaftlichen Aktivität (insbesondere auch der Bautätigkeit) an den Betriebs- bzw. Unternehmenssitz gebunden und liegt somit häufig nicht in jenem Bundesland, in dem die Aktivität ausgeführt wird. Auch Pendelbewegungen können eine Rolle bei der regionalen Zuordnung spielen (Wohnort versus Arbeitsort). Zusätzlich zu den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, die nicht bis zum aktuellen Rand vorliegen, wird auf weitere Quellen (Konjunkturerhebung, WIFO-Schätzungen) zurückgegriffen.

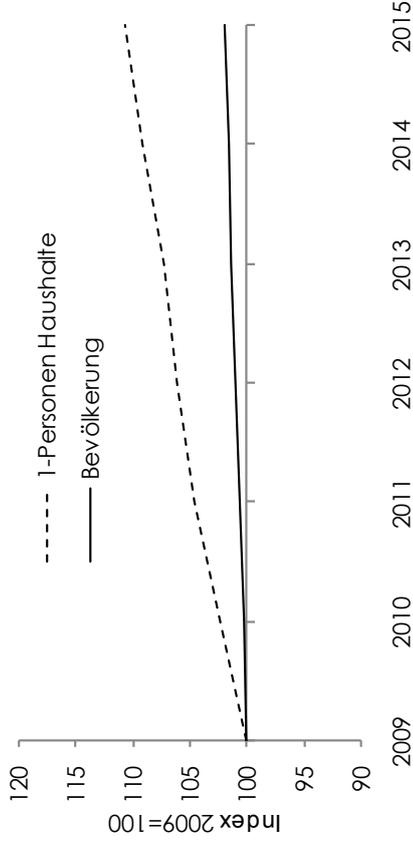
3.1. Burgenland

Mit 5,3 Baubewilligungen pro 1.000 Einwohnern erreichte das Burgenland 2014 dieselbe Wohnbaurrate wie 2013. Nach dem kontinuierlichen Anstieg bis 2011, mit einer Wohnbaurrate von 7,4, und dem Einbruch in 2012 scheint sich die Zahl der Bewilligungen derzeit zu stabilisieren. Insgesamt waren es 2014 1.500 Baubewilligungen, wobei weiterhin rund 60% auf Einfamilienhäuser entfallen. Eine weitere Zunahme könnte tendenziell von einer verbesserten Einkommensposition herrühren, grundsätzlich ist aber keine massive Ausweitung zu erwarten.

Die Bevölkerungsentwicklung im Burgenland von 2009 bis 2014 war im Durchschnitt 0,3 Promille pro Jahr. 2014 erreichte das Burgenland dadurch einen Bevölkerungsstand von 288.000 Personen, was einer Zunahme um 5.000 gegenüber 2009 entspricht. Bis 2020 soll die Bevölkerung auf 293.000 steigen, was eine etwas geringere Steigerung als in den letzten 5 Jahren bedeutet. Gleichzeitig ist die Bevölkerung im Burgenland relativ alt, mit 20,5% der Bevölkerung über 65 liegt das Bundesland deutlich über dem Österreichschnitt von 18,4%. Der Anteil wird bis 2020 nochmals deutlich ansteigen und voraussichtlich 22,7% betragen. Auch beim Haushaltswachstum liegt die Prognose für das Burgenland unter dem österreichischen Mittel. Bis 2020 werden hier insgesamt 4% zusätzliche Haushalte prognostiziert während Österreichweit 5,3% Haushalte dazukommen sollen. Dabei hat das Burgenland mit 2,4 Personen pro Haushalt weiterhin die durchschnittlich größten Haushalte unter den Bundesländern. Der Trend zu kleineren Haushalten ist jedoch auch hier zu erkennen.

Mit einem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte von 21.841 € pro Kopf (2014) ist das Burgenland mittlerweile im Mittelfeld unter den Bundesländern zu finden. Dies verdeutlicht auch, dass das Einkommenswachstum in den Jahren zwischen 2005 und 2014 überdurchschnittlich stark war, und es zu einem Aufholprozess kam. Dieser Wachstumsvorsprung zeigt sich auch in der Veränderung der Bruttowertschöpfung über die Zeit: Im Durchschnitt zwischen 2008 und 2014 wuchs kein anderes Bundesland kräftiger (+1,4%). Im Bezug auf die Bauwirtschaft zeigt sich, dass über denselben Zeitraum das Wachstum zwar überproportional gut war, aber dennoch mit -1,3% deutlich negativ (Österreich: -2,8%). Am aktuellen Rand zeigt sich lt. Konjunkturerhebung von Statistik Austria besonders der Hochbau robust. Entgegen dem österreichischen Trend von -4,1% im Jahr 2014 wuchs dieses Segment im Burgenland um 5,7%, was jedoch stark von der öffentlichen Beauftragung getragen wurde. Nichtsdestotrotz war die Arbeitslosenquote im Burgenland 2014 mit 8,9% unter den höchsten Werten Österreichs. Laut Voranschlägen der Länder stiegen die Ausgaben für Wohnbauförderung im Burgenland sowohl 2014 als auch 2015 zumindest geringfügig. Die Zahl der Zusicherungen (Wohnbauförderzusagen) erreichte 2014 mit 2.900 wieder einen wesentlich höheren Wert als in der Vergangenheit (2009: 2.700).

Abbildung 7: Demographische Entwicklung
Burgenland 2009 - 2015



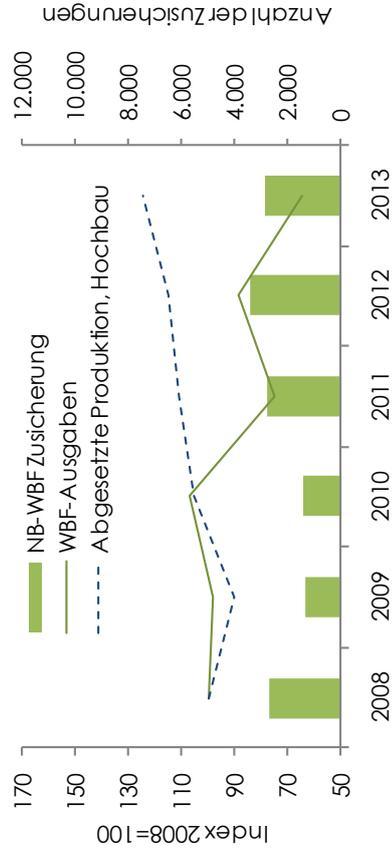
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. - 2014 und 2015 sind Prognosen.

Übersicht 4: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Burgenland 2009 und 2014

	2009	2014	Ø Wachstum p.a. 2009 vs. 2014 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	283	288	0,3
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	77	72	- 1,3
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	33	36	1,8
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	82	84	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl 1)	2.672	2.904	1,7
Baubewilligungen (Anzahl)	1.607	1.522	- 1,1
Wohnbauräte (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,7	5,3	

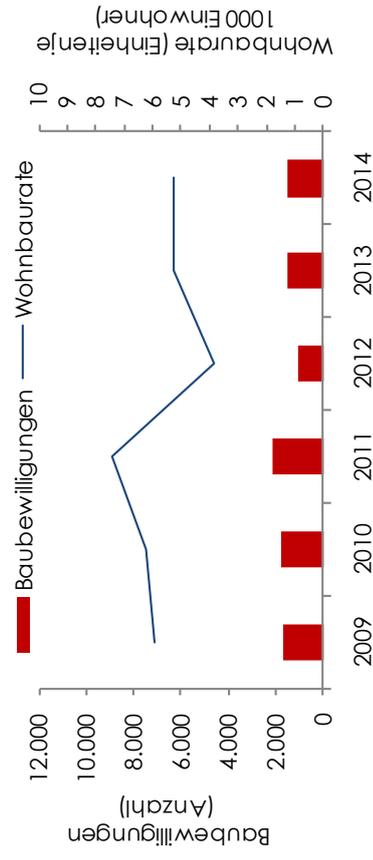
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. - 1) Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2008/13, sowie durchschnittliches Wachstum 2008/13.

Abbildung 8: Wohnbauförderungszusicherungen, -ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2008 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 9: Baubewilligungen und Wohnbauräte
Burgenland 2009 - 2014



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.2. Niederösterreich

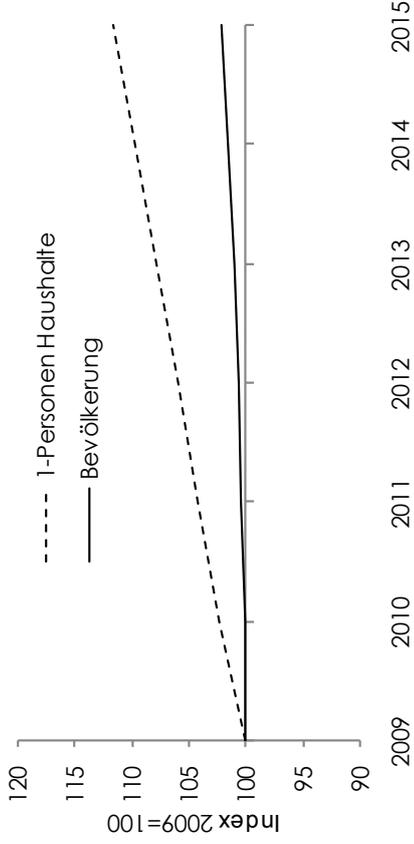
Die niederösterreichische Wohnbaurrate (Baubewilligungen pro 1000 Einwohner) bleibt weiterhin sehr stabil. Mit einem Wert von 4,7 im Jahr 2014 liegt der Wert jedoch unter dem österreichischen Durchschnitt. Mit 7600 Baubewilligungen erreichte Niederösterreich dennoch den höchsten Wert seit der Umstellung auf die registerbasierte Erhebungsmethode. Davon entfällt knapp die Hälfte auf den Mehrgeschossbau und etwas über 50% auf den Ein- und Zweifamilienhausbau. Die positiven Bevölkerungsprognosen aber auch das hohe Einkommensniveau stärkt die positive Entwicklung bei den Baubewilligungen.

Das Bevölkerungswachstum zwischen 2009 und 2014 fiel mit 0,3 Promille knapp unter dem österreichischen Durchschnitt. Das zweitgrößte Bundesland Österreichs soll jedoch gemäß Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020 wieder schneller wachsen. So ist bis 2020 eine Zunahme der Bevölkerung auf 1.680.000 (+50.600 Einwohner) prognostiziert. Auch das Haushaltswachstum soll sich bis 2020 beschleunigen und liegt dann nur noch geringfügig unter dem österreichischen Durchschnitt. Ähnlich wie das Burgenland hat Niederösterreich einen höheren Anteil an Bevölkerung der über 65-Jährigen als der Bundesdurchschnitt. Das Wachstum der Einpersonen-Haushalte war im Zeitraum 2009-2014 sehr durchschnittlich, wobei die Zunahme bis 2020 etwas über dem nationalen Wert liegen dürfte.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist mit 22.800 € pro Kopf (2014) österreichweit am höchsten. Das Einkommenswachstum seit 2009 war dabei weiterhin sehr stark. Hinsichtlich der Bruttowertschöpfung wuchs Niederösterreich etwas unterdurchschnittlich. Mit 0,1% im Mittel zwischen 2008 und 2014 war es zwar positiv, aber 0,3% Punkte unter der nationalen Entwicklung. Ein analoges Muster ergibt sich für die Bauwirtschaft, wo Niederösterreich die negative Entwicklung nicht nur vollzog, sondern sogar noch stärkere Einbußen verzeichnet. Speziell die Krisenjahre 2009 bis 2011 trugen zum negativen Durchschnittswert von -3,4% im Zeitraum 2008 bis 2014 bei. Die Konjunkturerhebung von Statistik Austria zeigt auch, dass die unterdurchschnittliche Performance auch 2014 anhält. Ein Minus von 1,1% bei der abgesetzten Produktion (ÖNACE) im Hochbau, sowie -6,9% im Tiefbau und -1,6% im Baunebegewerbe komplettieren das negative Stimmungsbild. Die Arbeitslosenrate von 8,4% ist im österreichischen Mittelfeld angesiedelt, im Vergleich zu 2008 (5,8%) entspricht dies aber einem verhältnismäßig kräftigen Anstieg.

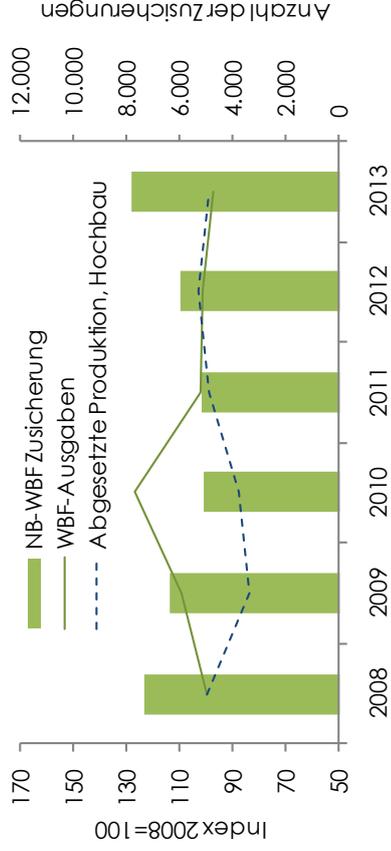
Im Jahr 2013 kam es zu einer merklichen Ausdehnung der Wohnbauförderzusicherungen in Niederösterreich. Mit 7.800 Einheiten sind die Zusicherungen nicht nur um mehr als 25% gewachsen (von 6.000 Einheiten 2012) sondern erreichen den höchsten Stand seit 2006. Im Gegensatz dazu folgen die Wohnbauförderausgaben dem Abwärtstrend seit 2010 und sinken auch 2013 weiter. Laut Voranschlägen des Bundeslandes soll der Wert im Jahr 2014 konstant bleiben und 2015 dann deutlich zulegen.

Abbildung 10: Demographische Entwicklung
Niederösterreich 2009 - 2015



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. - 2014 und 2015 sind Prognosen.

Abbildung 11: Wohnbauförderungsleistungen, -ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2008 - 2013



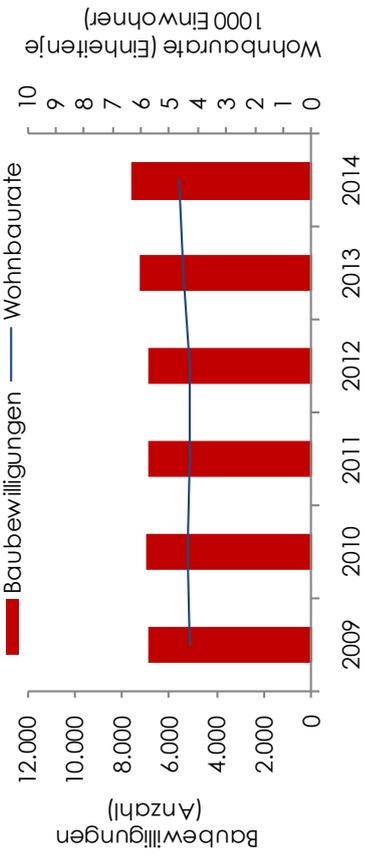
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 5: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Niederösterreich 2009 und 2014

	2009	2014	Ø Wachstum p.a. 2009 vs. 2014 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.605	1.630	0,3
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	441	409	- 1,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	212	233	1,9
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	456	464	0,4
Wohnbauförderzusagen (Anzahl 1)	7.319	7.800	1,3
Baubewilligungen (Anzahl)	7.023	7.631	1,7
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,4	4,7	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. - 1) Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2008/13, sowie durchschnittliches Wachstum 2008/13.

Abbildung 12: Baubewilligungen und Wohnbaurrate
Niederösterreich 2009 - 2014



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

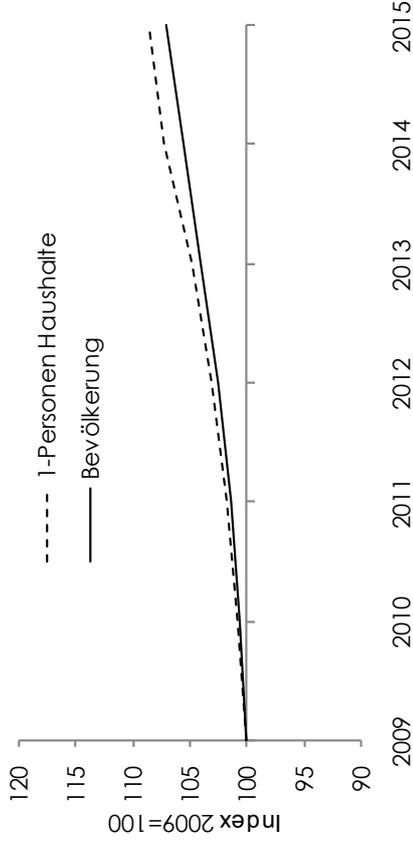
3.3. Wien

Die Wohnbaurrate von 6,6 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) war 2014 die höchste aller Bundesländer (gemeinsam mit der Steiermark). Die Zahl ist insofern beeindruckend, da Wien im Jahr 2011 mit 3,4 Baubewilligungen den niedrigsten Wert auswies. Im Jahr 2014 gab es 11.700 Baubewilligungen in Wien. Die Struktur der Baubewilligungen zeigt, dass über 90% der Baubewilligungen im Mehrgeschossbau anfielen. Dies ist für urbane Gebiete nicht ungewöhnlich, liegt aber dennoch über den Werten der Vorjahre. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist das Bevölkerungswachstum, welches bereits in der Vergangenheit auf sehr hohem Niveau war. Aufgrund der großen Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungssektor und staatlicher Förderungen dürfte auch eine schwächere Einkommensposition sowie höhere Arbeitslosenraten keine negativen Impulse auf die Wohnbautätigkeit ausüben.

Wie in der vergangenen Jahren ist das Bevölkerungswachstum in Wien äußerst dynamisch und das mit Abstand stärkste über alle österreichischen Bundesländer: Zwischen 2009 und 2014 betrug es nun sogar 1,1% pro Jahr. Bis 2020 wird Wien mit über 1% pro Jahr wachsen und eine Bevölkerung von 1,9 Mio. Einwohner überschreiten. Bis 2030 soll Wien dann die 2 Millionen-Marke überspringen. Die Bevölkerung wird dabei tendenziell jünger, wobei der Anteil der Bevölkerung über 65 konstant bei knapp unter 17% bleibt. Diesem Muster entsprechend ist auch das Wachstum der Anzahl der Haushalte überdurchschnittlich, aber weniger dynamisch als in Bezug auf die Bevölkerung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße bleibt bei knapp unter 2 und das Wachstum der Einpersonenhaushalte ist weniger dynamisch als in anderen Bundesländern.

Hinsichtlich der Einkommensposition der Haushalte ist Wien nicht mehr im Spitzenfeld. Aufgrund der schwachen Entwicklung bei den verfügbaren Einkommen in den letzten Jahren ist Wien zurückgefallen und verzeichnet derzeit einen Wert von 21.500 € pro Kopf. Ähnlich schwach war die Entwicklung der realen Bruttowertschöpfung im Zeitraum 2008 bis 2014, die im Durchschnitt über die Jahre stagnierte. Speziell die Wiener Bauwirtschaft war in diesen Jahren unter Druck und schrumpfte im Durchschnitt um 4,0% und damit stärker als die nationale Bauwirtschaft. Auch im Jahr 2014 verzeichnete die Wiener Bauwirtschaft Rückgänge von 0,2% während im Durchschnitt ein knappes Wachstum von 0,2% zustande kam. Laut Konjunkturerhebung war 2014 vor allem der Hochbau in Wien unter Druck, die abgesetzte Produktion schrumpfte um 10,9% in diesem Bereich. Aber auch der Tiefbau (-1,7%), wie auch das Baunebengewerbe (-2,2%) weisen negative Veränderungsraten aus. Insgesamt zeigt sich die wirtschaftlich problematische Situation am Arbeitsmarkt, wo 2014 eine Arbeitslosenquote von 11,6% erreicht wurde, der Spitzenwert unter den österreichischen Bundesländern. Seit 2011 entwickelten sich die Zusicherungen extrem dynamisch und stiegen von 2.500 auf 4.800 im Jahr 2012 und auf 8.000 im Jahr 2013. Etwas weniger dynamisch, aber dennoch gestiegen sind auch die Wohnbauförderausgaben, die von 2012 auf 2013 um knapp 100 Mio. € auf 563 Mio. € steigen. Die Voranschläge für 2014 und 2015 sehen zunächst eine weitere Steigerung vor, ab 2015 dann eine konstante Entwicklung.

Abbildung 13: Demographische Entwicklung
Wien 2009 - 2015



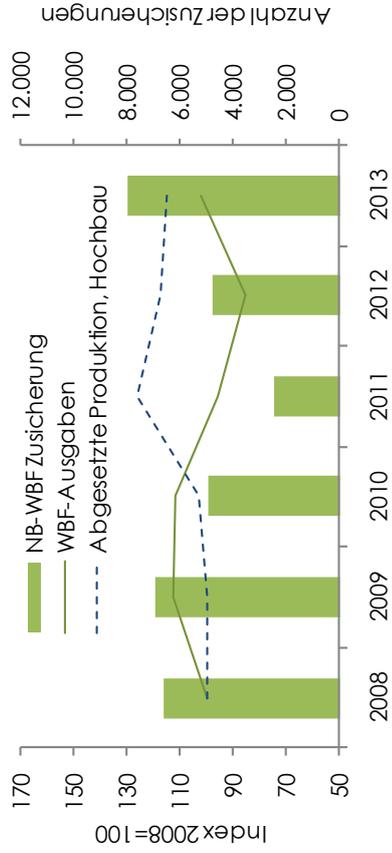
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2014 und 2015 sind Prognosen.

Übersicht 6: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Wien 2009 und 2014

	2009	2014	Ø Wachstum p.a. 2009 vs. 2014 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.684	1.780	1,1
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	528	543	0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	374	402	1,4
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	456	475	0,8
Wohnbauförderzusagen (Anzahl) 1)	6.617	7.995	3,9
Baubewilligungen (Anzahl)	7.763	11.677	8,5
Wohnbauräte (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,6	6,6	

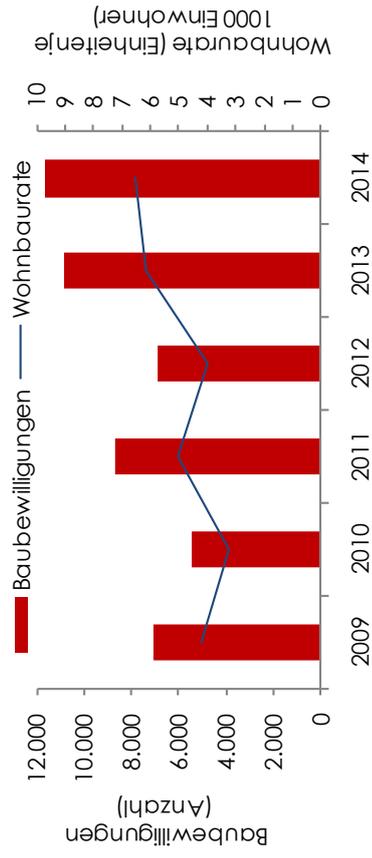
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 1) Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2008/13, sowie durchschnittliches Wachstum 2008/13.

Abbildung 14: Wohnbauförderungsversicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2008 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 15: Baubewilligungen und Wohnbauräte
Wien 2009 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.4. Kärnten

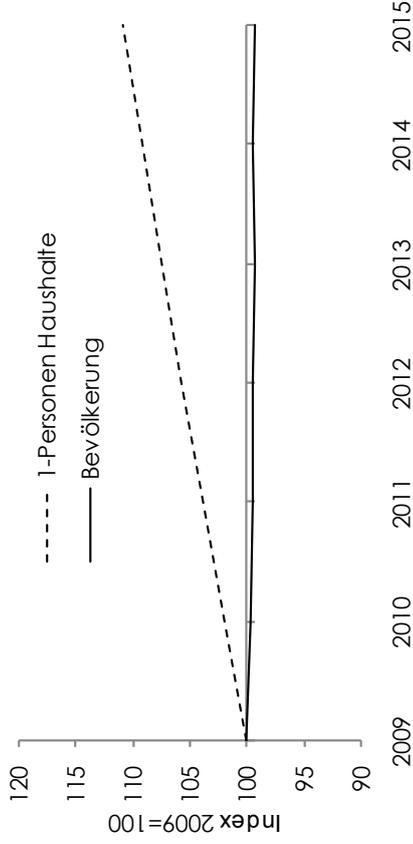
In Kärnten lag die Wohnbaurate 2014 mit 4,5 Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner klar unter dem österreichischen Durchschnitt. Nichtsdestotrotz legten die Baubewilligungen 2014 um 500 Einheiten auf 2.500 bewilligte Wohneinheiten zu. Rund 65% der Baubewilligungen beziehen sich auf den Mehrgeschossbau, was auch der wesentliche Treiber des aktuellen Anstiegs darstellt. Es ist unklar ob das derzeitige Niveau beibehalten werden kann, oder ob aufgrund der negativen Bevölkerungsdynamik ein weiterer Rückgang einhergehen wird. Auch die verhaltenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen kaum zusätzliche Impulse erwarten.

Im Zeitraum 2009 bis 2014 schrumpfte die Kärntner Bevölkerung bereits um 0,1 Promille. Kärnten ist damit das einzige Bundesland mit einem Rückgang der Bevölkerung. Auch für die kommenden Jahre soll sich dieser Trend fortsetzen, die Prognose bis 2020 ist ein geringfügiger Rückgang um 1.500 Einwohner auf 554.000 Einwohner. Damit verbunden ist auch eine steigende Alterung der Gesellschaft, mit jährlichen Zunahmen bei den Personen über 65. Im Gegensatz zur Bevölkerung ist das Haushaltswachstum bis 2020 positiv, wenn auch wesentlich geringer als in anderen Bundesländern. Besonders die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt überdurchschnittlich, was die bereits geringe Haushaltsgröße weiter sinken lässt.

In Kärnten ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte mit 21.100 € Kopf das österreichweit niedrigste. Aufgrund des geringen Wachstums in Wien war die Steigerung des verfügbaren Einkommens zwischen 2009 und 2013 jedoch über dem österreichischen Durchschnitt. Die wirtschaftliche Entwicklung Kärntens war in den letzten Jahren eher schwach. Nach den krisenbedingten Rückgängen und der Erholung 2011 waren die Wachstumsraten in den Jahren 2012 bis 2014 negativ oder stagnierten. Im Durchschnitt über die Jahre 2008 bis 2014 schrumpfte die Kärntner Wirtschaft um 0,2%. Über denselben Zeitraum schrumpfte die Bauwirtschaft um 3,3% im Durchschnitt pro Jahr. Wie in den anderen Bundesländern war die Bauwirtschaft somit auch in Kärnten stärker unter Druck als die Gesamtwirtschaft. Laut Konjunkturerhebung von Statistik Austria betraf der Einbruch alle Segmente des Bauwesens. Besonders stark waren die Rückgänge im Tiefbau -10%, aber auch der Hochbau mit -3,3% und das Baunebengewerbe mit -1,7% waren 2014 deutlich negativ. Die schlechte wirtschaftliche Entwicklungen zeigt sich in Folge auch am Arbeitsmarkt: Nach Wien hat Kärnten mit 10,8% die zweithöchste Arbeitslosenrate in Österreich. Damit setzt sich der kontinuierliche Anstieg seit 2011 (8,9%) weiter fort.

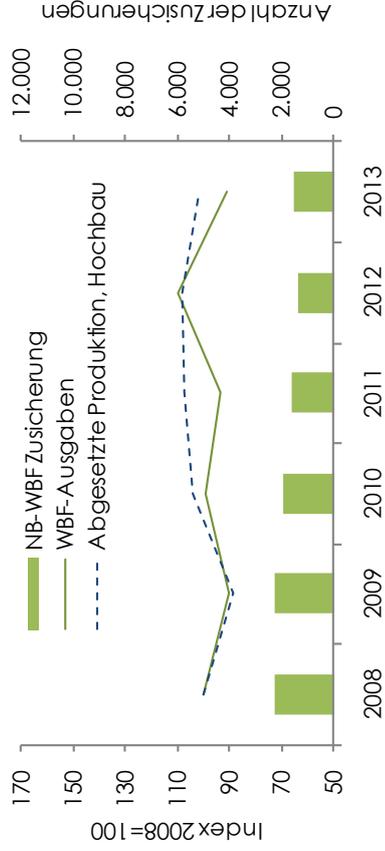
Im Hinblick auf die Förderzusicherungen gab es in Kärnten nach dem Rückgang im Jahr 2012 wieder eine leichte Zunahme im Jahr 2013. Der Wert lag 2013 bei knapp 1.500 Zusicherungen und bleibt damit weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Umgekehrt verhält es sich mit den Wohnbauförderausgaben, wo das Plus von 23 Mio. € im Jahr 2012 wieder rückgängig gemacht wurde und so 2013 nur mehr 123 Mio. € ausgegeben wurden. Für 2014 legen die Landesvoranschläge eine Zunahme nahe während 2015 wiederum geringere Ausgaben folgen sollen.

Abbildung 16: Demographische Entwicklung
Kärnten 2009 - 2015



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2014 und 2015 sind Prognosen.

Abbildung 17: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2008 - 2013



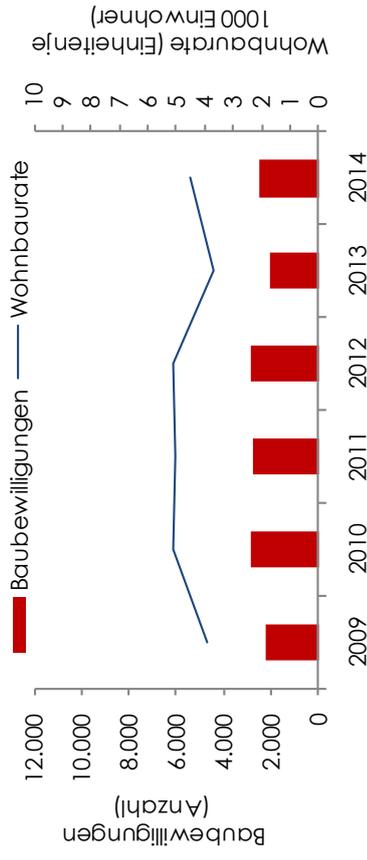
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 7: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Kärnten 2009 und 2014

	2009	2014	Ø Wachstum p.a. 2009 vs. 2014 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	559	556	-0,1
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	150	137	-1,8
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	82	90	1,8
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	156	156	-0,1
Wohnbauförderzusagen (Anzahl 1)	2.282	1.481	-8,3
Baubewilligungen (Anzahl)	2.871	2.518	-2,6
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,1	4,5	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 1) Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2008/13, sowie durchschnittliches Wachstum 2008/13.

Abbildung 18: Baubewilligungen und Wohnbaurrate
Kärnten



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.5. Steiermark

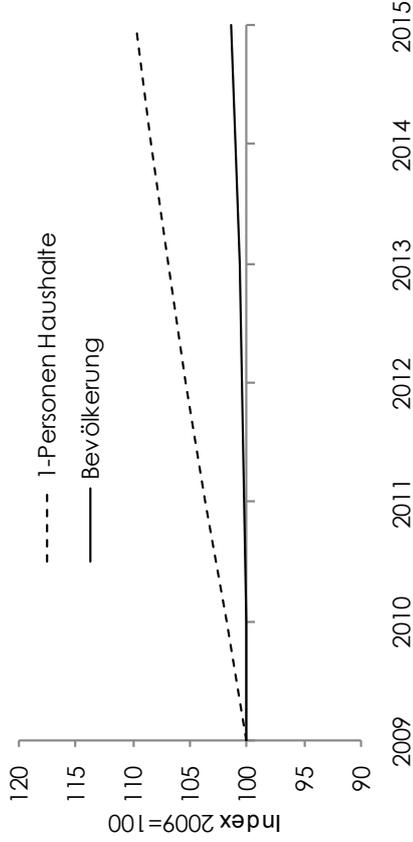
Die Wohnbaurrate in der Steiermark liegt 2014 mit 6,6 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) deutlich über dem österreichischen Durchschnitt. Seit 2008 hat sich die Zahl deutlich erhöht (3,8) und die Zahl der Baubewilligungen 2014 war mit 8.100 der höchste Wert seit Einführung der registerbasierten Erhebungsmethode 2005. Die aktuelle Zunahme der Baubewilligungen von 7.200 auf 8.100 stützt sich auf ein Wachstum sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch im Mehrgeschossbau. Auf letzteren entfallen aktuell rund 60% der Baubewilligungen. Aufgrund der Rahmenbedingungen ist unklar ob das derzeit hohe Niveau der Wohnbaurrate in Zukunft beibehalten werden kann. Nachfrageimpulse aufgrund steigender Bevölkerung- oder Haushaltszahl sind eher unwahrscheinlich und auch die Einkommenssituation gibt keinen Anlass für zusätzlichen Bedarf.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Steiermark ist wenig dynamisch. Im Zeitraum 2009 bis 2014 wuchs die Bevölkerung im Durchschnitt um 0,2 Promille pro Jahr. Das nationale Wachstum war doppelt so hoch. Dazu kommt, dass die Altersstruktur in der Steiermark älter ist als im österreichischen Aggregat, vorwiegend zulasten der unter 20-Jährigen. Auch in den kommenden Jahren dürfte dasselbe Muster vorherrschen: das Bevölkerungswachstum ist geringer als in anderen Bundesländern und die Struktur der steirischen Bevölkerung wird älter. Sehr ähnlich verhält sich die Situation bei der Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Die Zahl dieser wächst stärker als die Bevölkerung aber unter dem österreichischen Durchschnitt. Die Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße folgt ebenfalls dem österreichischen Trend, und ist vorwiegend auf Einpersonenhaushalte zurückzuführen.

Im Hinblick auf die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte bleibt die Steiermark mit 21.500 € pro Kopf im Mittelfeld. Die Veränderung seit 2008 war überdurchschnittlich positiv und führte zu einem leichten Aufholprozess. Das Wachstum der realen Bruttowertschöpfung war in der Steiermark größer als in den meisten anderen Bundesländern. Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2014 wuchs die steirische Wirtschaft um 0,5% pro Jahr. Speziell seit 2011 zeigt sich die steirische Wirtschaft sehr stabil und war durchwegs positiv. Die Bauwirtschaft in der Steiermark war ebenfalls relativ robust in den letzten Jahren und lag mit -2,7% von 2008 bis 2014 fast exakt im Durchschnitt der Bundesländer. Aktuell im Jahr 2014 zeigt sich das Bauwesen in der Steiermark sogar äußerst dynamisch und wuchs um 2,7%. Gemäß Konjunkturerhebung von Statistik Austria zeigt sich dies in positiven Wachstumsraten in allen Segmenten: Hochbau +4,0%, Tiefbau +10,4%, Baunebengewerbe +1,4% (ÖNACE abgesetzte Produktion). Der Arbeitsmarkt in der Steiermark ist dementsprechend weniger belastet Bundesländern und weist 2014 eine Arbeitslosenrate von 7,9% aus.

Die Förderzusicherungen für Wohnbauförderung erlebten 2012 eine massive Schrumpfung in der Steiermark. Die Zahl von 4.200 Zusicherungen halbierte sich auf 2.100 innerhalb eines Jahres. Im Jahr 2013 stiegen die Zusicherungen wieder auf 2.800 Einheiten an. Die Wohnbauausgaben nahmen demgegenüber seit 2011 zu, sollen aber gemäß Landesvoranschlägen 2014 und 2015 zurückgehen.

Abbildung 19: Demographische Entwicklung Steiermark 2009 - 2015



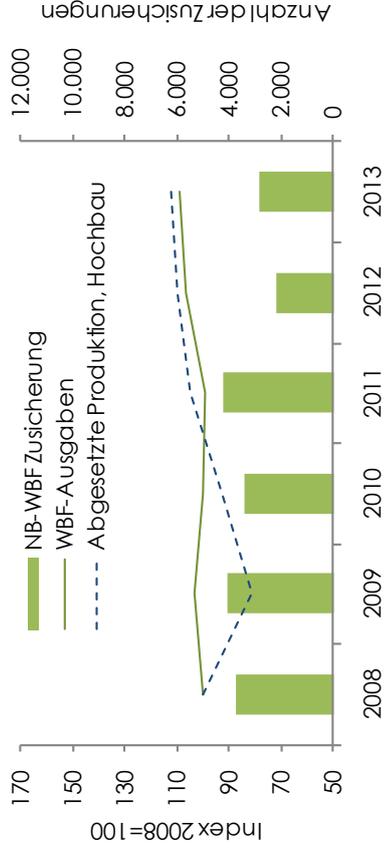
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2014 und 2015 sind Prognosen.

Übersicht 8: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Steiermark 2009 und 2014

	2009	2014	Ø Wachstum p.a. 2009 vs. 2014 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.205	1.217	0,2
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	341	321	- 1,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	169	183	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	336	342	0,3
Wohnbauförderzusagen (Anzahl) 1)	3.732	2.790	- 5,7
Baubewilligungen (Anzahl)	4.605	8.074	11,9
Wohnbauräte (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	3,8	6,6	

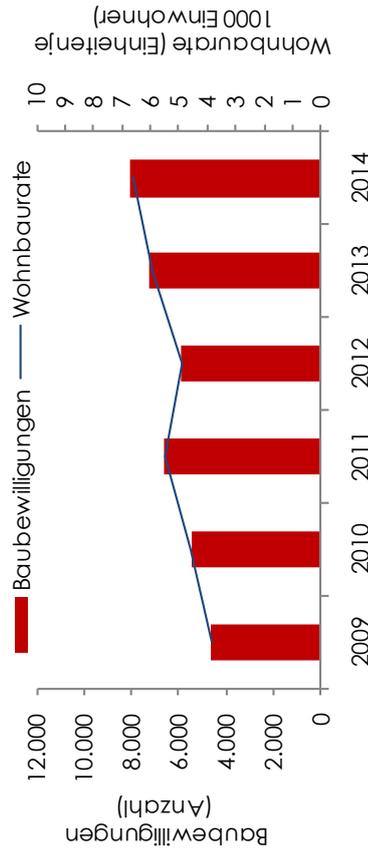
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 1) Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2008/13, sowie durchschnittliches Wachstum 2008/13.

Abbildung 20: Wohnbauförderungsversicherungen, -ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2008 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 21: Baubewilligungen und Wohnbauräte Steiermark 2009 - 2014



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.6. Oberösterreich

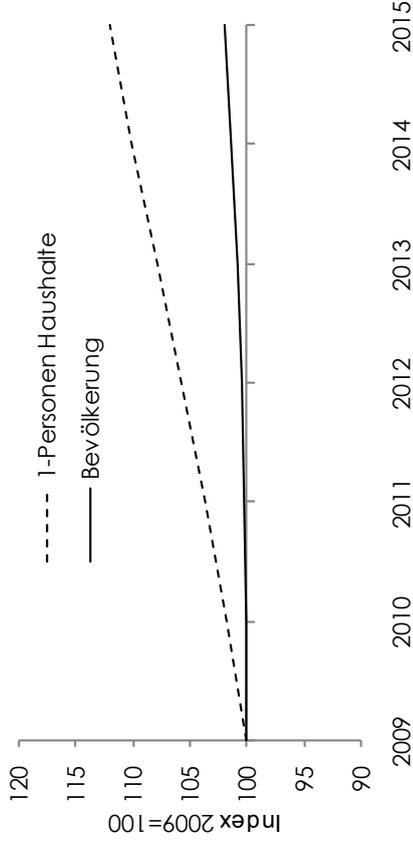
Die Wohnbaurrate in Oberösterreich lag 2014 mit 5,5 Bewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) im Durchschnitt aller Bundesländer. Seit 2008 kam es zu einer deutlichen Zunahme bei den Baubewilligungen, seit 2011 wurden stets über 7.000 Bewilligungen verzeichnet. Ebenfalls stabil blieb die Struktur der Baubewilligungen, die stets über 50% Ein- und Zweifamilienhäuser ausweist. Nach einer konstanten Bewilligungstätigkeit in den Jahren 2012 und 2013 kam es zuletzt zu einer weiteren Zunahme auf 7.800 Baubewilligungen. Aufgrund einiger positiver Faktoren wie dem positiven Umfeld am Arbeitsmarkt und der recht hohen wirtschaftlichen Dynamik ist derzeit keine unmittelbare Umkehrung des Trends absehbar.

Das Bevölkerungswachstum in Oberösterreich betrug zwischen 2009 und 2014 2,8 Promille. Dies entspricht einer deutlichen Beschleunigung gegenüber den Jahren 2005 bis 2010, ist aber weiterhin unter dem österreichischen Durchschnitt. Insgesamt erreichte Oberösterreich 2014 einen Bevölkerungsstand von 1.428.000 Personen. Oberösterreich ist gemessen an der Bevölkerung zwar ein vergleichsweise junges Bundesland (Anteil der Personen unter 20 Jahren: 20,8% im Jahr 2014), das geringere Bevölkerungswachstum wird zur weiteren Alterung führen. Laut Prognosen wird Oberösterreich bis 2025 einen überdurchschnittlich hohen Anteil der über 65-Jährigen erreichen. Trotz des geringeren Bevölkerungswachstums ist das Haushaltswachstum in Oberösterreich nur knapp unterhalb des österreichischen Durchschnitts. In den kommenden Jahren wird das Haushaltswachstum jedoch besonders stark durch kleine Haushalte getragen. Von 2014 bis 2020 soll die Haushaltsgröße von 2,33 auf 2,28 Personen sinken.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte betrug 2013 22.100 € pro Kopf und ist damit etwas über dem nationalen Niveau. Im Zeitraum 2008 bis 2013 war das Einkommenswachstum moderat und nur aufgrund des geringen Wachstums in Wien über dem Durchschnitt der Bundesländer. Die reale Bruttowertschöpfung war zwischen 2008 und 2014 mit 0,6% überdurchschnittlich. Besonders robust erwies sich die Bauwirtschaft, die in Oberösterreich mit -1,1% im selben Zeitraum den geringsten Rückgang aller Bundesländer erlebte. Besonders in den Jahren 2010 und 2011 konnte sich die oberösterreichische Bauwirtschaft vom negativen Gesamttrend abkoppeln, aktuell ist die Bauwirtschaft jedoch stärker unter Druck. Laut Konjunkturerhebung von Statistik Austria war 2014 besonders der Hochbau in Oberösterreich unter Druck. Das Baunebengewerbe schrumpfte ebenfalls leicht während der Tiefbau sogar Zuwächse verzeichnete. Mit 5,7% ist die Arbeitslosenquote in Oberösterreich (gemeinsam mit Salzburg) die niedrigste in Österreich, ist aber auch hier in den letzten Jahren merklich gestiegen.

Staatliche Impulse für die Bautätigkeit weisen in Oberösterreich seit 2011 eine abnehmende Tendenz auf: die Zahl der Wohnbauförderungszusicherungen hat sich seither von 5.600 auf 5.000 Einheiten verringert. Gleichzeitig kam es jedoch zu einer merklichen Zunahme der Wohnbauförderausgaben, speziell von 2012 auf 2013. Auch für die kommenden Jahre prognostizieren die Landesvoranschläge eine stagnierende oder steigende Entwicklung.

Abbildung 22: Demographische Entwicklung Oberösterreich 2009 - 2015



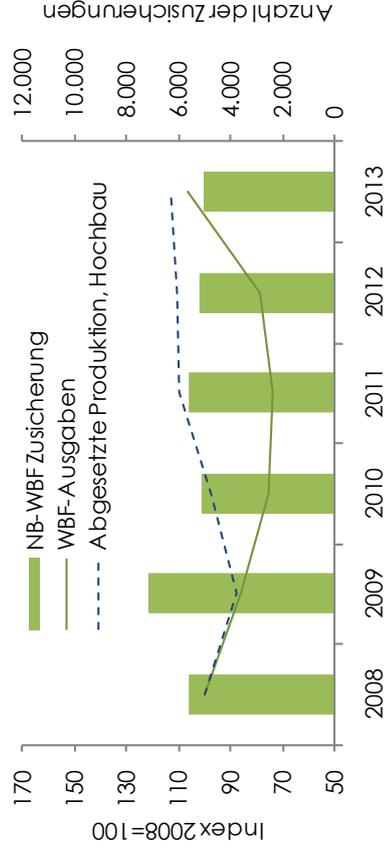
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2014 und 2015 sind Prognosen.

Übersicht 9: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Oberösterreich 2009 und 2014

	2009	2014	Ø Wachstum p.a. 2009 vs. 2014 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.409	1.429	0,3
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	396	374	- 1,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	192	211	1,9
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	390	396	0,3
Wohnbauförderzusagen (Anzahl) 1)	5.598	5.018	- 2,2
Baubewilligungen (Anzahl)	6.077	7.801	5,1
Wohnbauräte (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,3	5,5	

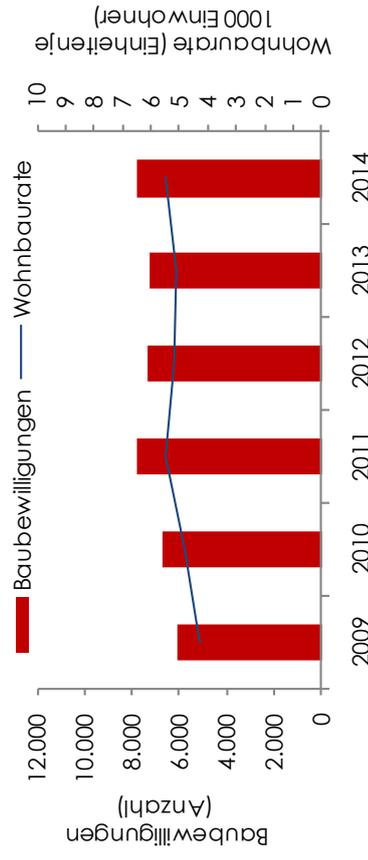
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 1) Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2008/13, sowie durchschnittliches Wachstum 2008/13.

Abbildung 23: Wohnbauförderungsversicherungen, -ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2008 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 24: Baubewilligungen und Wohnbauräte Oberösterreich 2009 - 2014



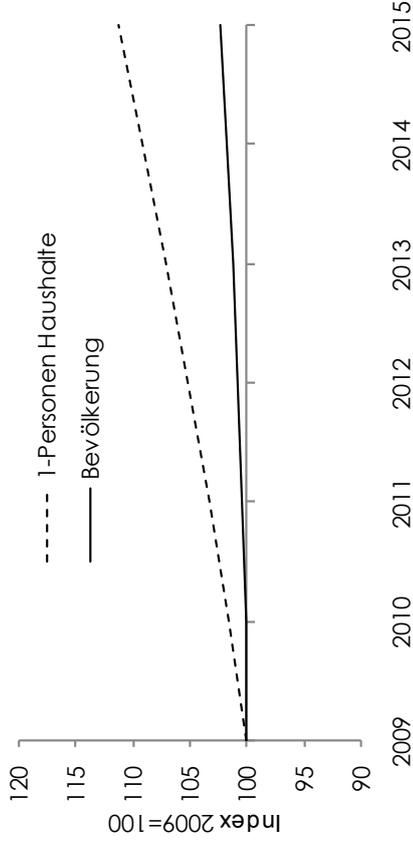
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.7. Salzburg

Die Wohnbaurrate in Salzburg betrug 2014 4,4 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) und war damit die niedrigste in Österreich. Die Rate schwankt in Salzburg jedoch stark über die Jahre und betrug zwischen 2009 und 2014 5,9%, was einen der höchsten Werte darstellt. Von 2013 auf 2014 verringerte sich die Zahl der Baubewilligungen von 3.700 auf 2.400. Unabhängig von den Schwankungen verfestigt sich in Salzburg die Dominanz des Mehrgeschossbaus, welcher durchwegs zwischen 60 und 70% aller Baubewilligungen repräsentiert. Das stabile wirtschaftliche Umfeld im Hinblick auf Einkommen und Arbeitsmarkt, aber auch die weitere Nachfrage lassen ein hohes Niveau der Bewilligungen in den kommenden Jahren erwarten. Zwischen 2009 und 2014 konstatierte Salzburg ähnlich wie Oberösterreich ein mäßiges Bevölkerungswachstum von 3,5 Promille. Für die kommenden Jahre ist das prognostizierte Bevölkerungswachstum unter dem österreichischen Durchschnitt. Der aktuelle (2014) Bevölkerungsstand beträgt 535.000, wobei die Bevölkerung Salzburgs weniger Personen über 65 und dafür mehr Personen unter 20 Jahren zählt als im österreichischen Durchschnitt. In den kommenden Jahren nivellieren sich diese Unterschiede jedoch zusehends: der Anteil unter 20-Jähriger sinkt von 2014 bis 2020 von 20,5 auf 19,4%. Das Haushaltswachstum ist wiederum sehr ähnlich zur nationalen Entwicklung und weist höhere Wachstumsraten aus als jene der Bevölkerung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Salzburg bleibt weiterhin größer als im Durchschnitt, wobei auch hier die Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten für eine Konvergenz sorgen dürften. Bis 2020 sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,30 auf 2,24 Personen.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist mit 22.400 € pro Kopf (2013) im oberen Mittelfeld unter den Bundesländern, das Wachstum im Zeitraum 2008 bis 2013 war sehr durchschnittlich. Hinsichtlich der Bruttowertschöpfungsentwicklung gehört Salzburg zu den Bundesländern mit überdurchschnittlicher Entwicklung zwischen 2008 und 2014: so stieg das reale Bruttowertschöpfungswachstum im Durchschnitt um 0,8% pro Jahr, zuletzt gab es jedoch auch hier nur noch geringfügige Wachstumsimpulse. Die Bauwirtschaft entwickelte sich ähnlich negativ wie der nationale Durchschnitt und schrumpfte im selben Zeitraum um 2,7%. 2014 verzeichnete die Salzburger Bauwirtschaft wieder etwas positivere Entwicklungen, dank eines starken Wachstums im Tiefbau war die Bauwirtschaft insgesamt positiv. Lt. Konjunkturerhebung der Statistik Austria stieg der Wert der abgesetzten Produktion um 2,2%, obwohl der Hochbau stagnierte und das Baunebengewerbe rückläufig war. Wie in anderen wachsenden Bundesländern zeigt sich auch hier die Rolle einer starken öffentlichen Bautragung. Dementsprechend ist die Arbeitslosenrate in Salzburg gemeinsam mit Oberösterreich die niedrigste aller Bundesländer (5,7%). Die Zunahme seit 2011 ist jedoch auch in Salzburg merklich. Nach einem Jahr der Stagnation erlebten die Wohnbauförderungszusicherungen 2013 wieder eine starke Zunahme von 1.100 auf 1.300 Einheiten. Damit ist Salzburg wieder näher am Vorkrisenniveau, als teilweise 1.600 Einheiten gefördert wurden. Auch die Wohnbauförderausgaben stiegen 2013 deutlich an: von 215 auf 272 Mio. €. Laut Landesvoranschlägen sind auch in den Jahren 2014 und 2015 Steigerungen zu erwarten.

Abbildung 25: Demographische Entwicklung Salzburg 2009 - 2015



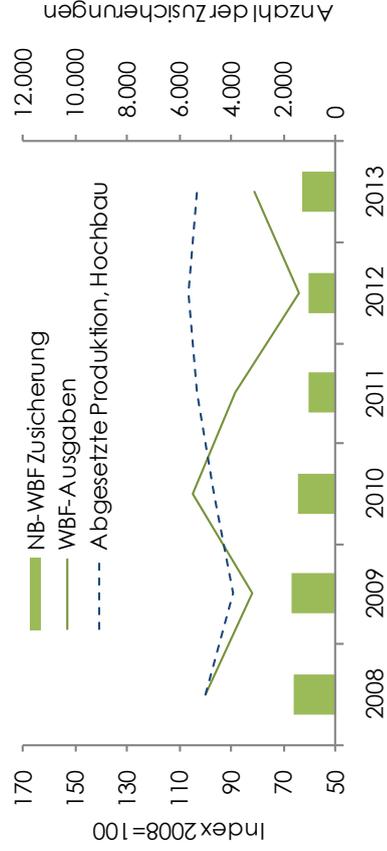
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2014 und 2015 sind Prognosen.

Übersicht 10: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Salzburg 2009 und 2014

	2009	2014	Ø Wachstum p.a. 2009 vs. 2014 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	527	536	0,3
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	152	144	- 1,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	76	83	1,8
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	145	148	0,4
Wohnbauförderzusagen (Anzahl 1)	1.625	1.306	- 4,3
Baubewilligungen (Anzahl)	2.891	2.382	- 3,8
Wohnbauräte (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,5	4,4	

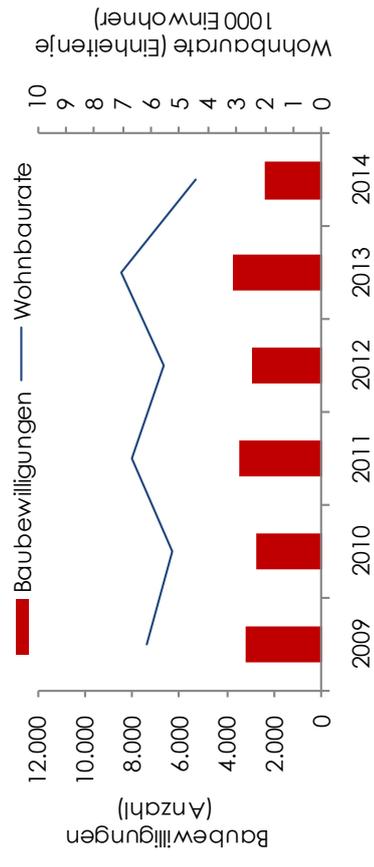
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 1) Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2008/13, sowie durchschnittliches Wachstum 2008/13.

Abbildung 26: Wohnbauförderungsversicherungen, -ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2008 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 27: Baubewilligungen und Wohnbauräte Salzburg 2009 - 2014



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.8. Tirol

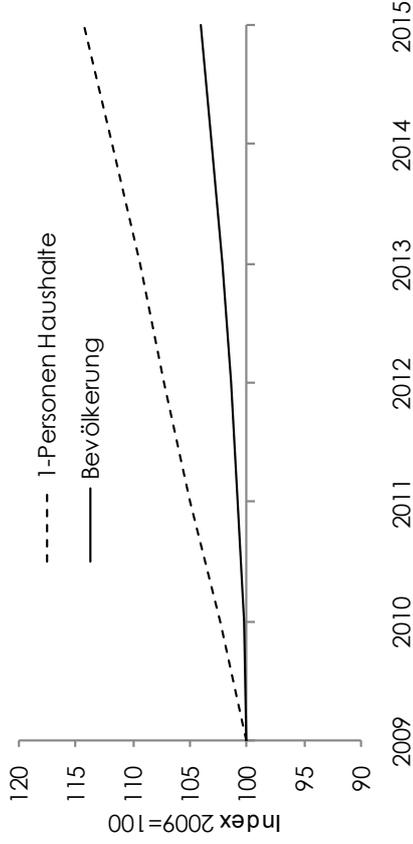
Die Wohnbaurrate in Tirol war 2014 mit 6,1 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) deutlich über dem österreichischen Durchschnitt, nur Wien und die Steiermark erreichten höhere Werte. Der Durchschnitt über die Jahre 2009 bis 2014 war sogar der höchste aller Bundesländer (6,0). Rund 2/3 der Baubewilligungen entfielen auf den Mehrgeschossbau, ein Trend der sich bereits seit einigen Jahren abzeichnet. Aufgrund der starken Baubewilligungsentwicklung der vergangenen Jahre ist eine weitere deutliche Steigerung eher unwahrscheinlich. Das bedeutet, dass trotz grundsätzlich positiver Rahmenbedingungen, vor allem aufgrund der Bevölkerungsdynamik, dürften in der nahen Zukunft eher Stagnationstendenzen vorherrschen.

Das Bevölkerungswachstum zwischen 2009 und 2014 war in Tirol sehr stark: mit 6,3 Promille pro Jahr wuchs die Bevölkerung nur in Wien stärker. Trotz einer etwas geringeren Dynamik in den kommenden Jahren ist das zu erwartende Bevölkerungswachstum deutlich über dem österreichischen Schnitt. Bis 2020 steigt der Bevölkerungsstand von 725.000 auf 756.000 Personen. Wie auf nationaler Ebene steigt dabei der Anteil älterer Kohorten (über 65 Jahre) und umgekehrt sinkt der Anteil der unter 20-Jährigen sowie der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren. Das Haushaltswachstum bleibt in Tirol auf hohem Niveau. Strukturunterschiede, wie größere durchschnittliche Haushalte im Vergleich zu Gesamtösterreich bleiben bestehen, nivellieren sich jedoch auch in Tirol in den kommenden Jahren etwas ein. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wächst zudem bis 2020 von 34,8% auf 36,4% an.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte beträgt 2013 in Tirol 21.400 € pro Kopf und ist damit unter dem österreichischen Durchschnitt (21.900 €). Die relativen Unterschiede haben sich in den letzten 6 Jahren bis 2013 auch nur geringfügig geändert. Wesentlich besser war die wirtschaftliche Entwicklung in Tirol. Die reale Bruttowertschöpfung stieg im Zeitraum 2008 bis 2014 um durchschnittlich 0,9% pro Jahr. Stark gegensätzlich dazu schrumpfte die Bauwirtschaft im selben Zeitraum um 3,0% pro Jahr, wobei dafür vor allem die Krisenjahre bis 2012 verantwortlich zeichnen. Aktuell wächst die Tiroler Bauwirtschaft wieder stärker, vor allem getrieben vom Tiefbau und einer grundsätzlich hohen öffentlichen Beauftragung. Auch die Arbeitslosenrate von 6,9% ist im starken Mittelfeld unter den Bundesländern angesiedelt, wobei diese aktuell fast 2 Prozentpunkte höher ist als noch 2008.

Bei den Zusicherungen zur Wohnbauförderung zeigt sich ein deutlich abnehmender Trend, mit einem jährlichen Rückgang von rund 200 Zusicherungen von 2.800 im Jahr 2010 auf 2.200 im Jahr 2013. Aufgrund stärker darlehensbasierter Förderung am aktuellen Rand bleiben die Wohnbauförderausgaben jedoch einigermaßen stabil. Für 2014 besagen die Landesvoranschläge eine Zunahme der Ausgaben, wogegen sie 2015 wieder geringfügig rückläufig sein werden.

Abbildung 28: Demographische Entwicklung
Tirol 2009 - 2015



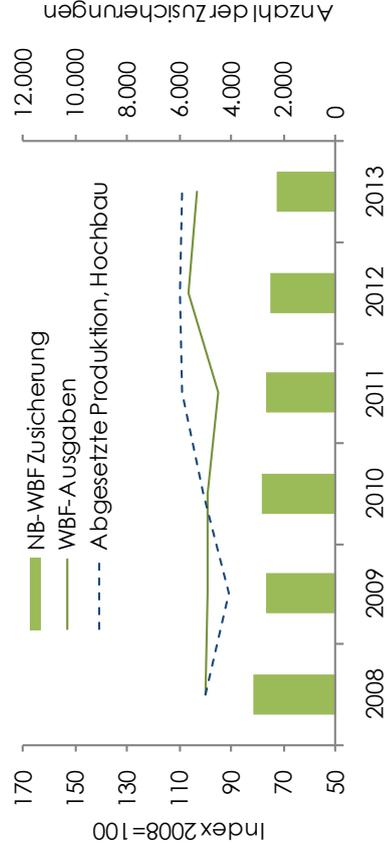
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2014 und 2015 sind Prognosen.

Übersicht 11: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Tirol 2008 und 2013

	2009	2014	Ø Wachstum p.a. 2009 vs. 2014 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	703	725	0,6
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	208	199	-0,9
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	95	107	2,3
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	195	202	0,8
Wohnbauförderzusagen (Anzahl) 1)	3.135	2.229	-6,6
Baubewilligungen (Anzahl)	3.633	4.402	3,9
Wohnbauräte (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,2	6,1	

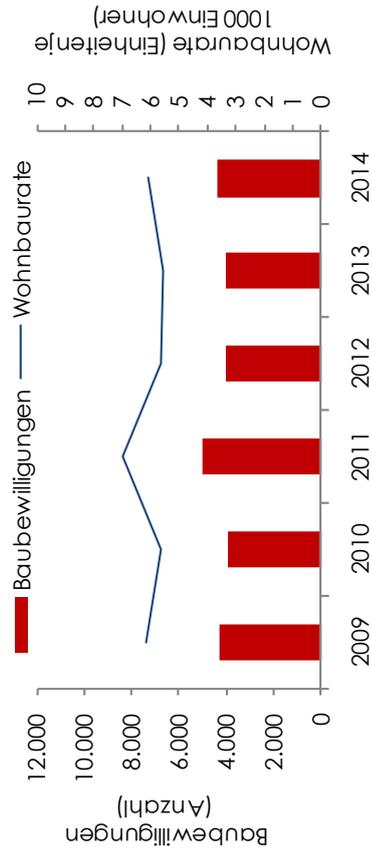
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 1) Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2008/13, sowie durchschnittliches Wachstum 2008/13.

Abbildung 29: Wohnbauförderungsversicherungen, -ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2008 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 30: Baubewilligungen und Wohnbauräte
Tirol 2009 - 2014



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

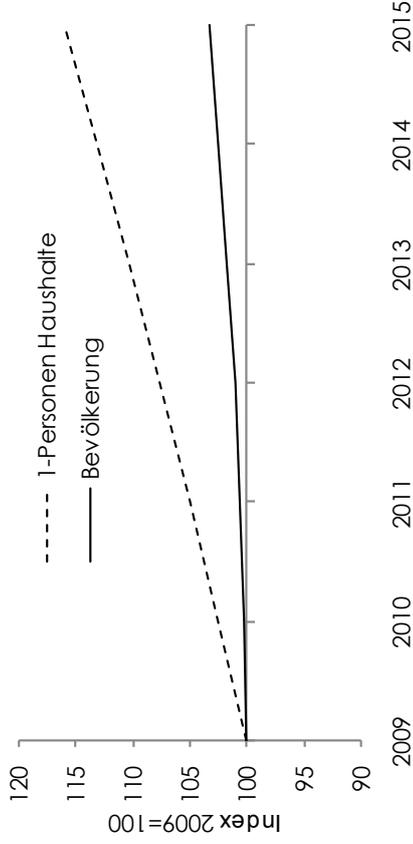
3.9. Vorarlberg

Die Wohnbaurate war 2014 in Vorarlberg mit 4,8 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) im unteren Mittelfeld angesiedelt. Dabei sinkt die Zahl der Baubewilligungen bereits seit 2012 und von 2.700 auf 1.800 Einheiten im Jahr 2014. Die Wohnbaurate liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2014 (5,6). Ähnlich wie in Tirol ist dabei die Zahl der Baubewilligungen im Mehrgeschossbau wesentlich größer als jene für Ein- und Zweifamilienhäuser (knapp 60% im Jahr 2014). Die wesentlichen Rahmenbedingungen, besonders auf Nachfrageseite (Bevölkerungswachstum, Arbeitsmarkt), deuten auf weitere Impulse für das derzeit niedrige Niveau an Baubewilligungen an.

Wie bereits angedeutet war die Bevölkerungsentwicklung in Vorarlberg zwischen 2009 und 2014 äußerst dynamisch. Neben Wien und Tirol war Vorarlberg eines jener Bundesländer mit dem stärksten Wachstum in den vergangenen Jahren (5 Promille pro Jahr). Der derzeitige Bevölkerungsstand von 377.000 Personen wird sich bis 2025 auf mehr als 400.000 Personen erhöhen. Das Wachstumsdifferential zu anderen Bundesländern wird in den nächsten Jahren bestehen bleiben, wobei sich auch Vorarlberg nicht der steigenden Alterung entziehen kann. Während die arbeitstätige Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren weitgehend konstant bleibt steigt die Zahl der über 65 Jährigen von derzeit 16,5% auf 18,1% bis 2020. Noch dynamischer als das Bevölkerungswachstum ist die Haushaltsentwicklung, wobei von der Haushaltsstruktur auch hier eine Konvergenz zum nationalen Durchschnitt (kleinere Haushalte und mehr Einpersonenhaushalte) erwartet wird. Dennoch ist auch 2020 die Zahl der Einpersonenhaushalte in Vorarlberg mit 34,8% deutlich unter dem Durchschnitt von 38,1%.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist in Vorarlberg mit 22.700 € nur knapp hinter dem Spitzenreiter Niederösterreich. Von 2008 bis 2013 weist kein anderes Bundesland ein stärkeres Wachstum bei den verfügbaren Einkommen aus, was die verbesserte Einkommensposition erklärt. Im Hinblick auf das Wachstum der Bruttowertschöpfung wuchs Vorarlberg mit durchschnittlich +0,6% im Zeitraum 2008 bis 2014 mehr als im nationalen Mittel. Äußerst schwach entwickelte sich hingegen das Bauwesen in diesem Zeitraum, welches mit -3,6% nur von Wien 'übertroffen' wurde. Dies ist jedoch vorwiegend auf die Entwicklung in den Jahren 2009 bis 2012 zurückzuführen, aktuell ist das Vorarlberger Bauwesen wieder wesentlich stabiler. Das Wachstum im Jahr 2014 (+2,5%) beruht im Wesentlichen auf einer Expansion des Tiefbaus, während andere Segmente stagnieren. Die Situation am Arbeitsmarkt in Vorarlberg bleibt relativ gesehen entspannt, die derzeitige Arbeitslosenrate von 6,0% folgt nichtsdestotrotz einem leichten Aufwärtstrend. Die Wohnbauförderungszusicherungen in Vorarlberg waren 2013 relativ stark rückläufig und der Wert von rund 1.100 Zusicherungen ist deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Analog dazu verzeichneten 2013 auch die Ausgaben für Wohnbauförderung einen merklichen Rückgang, wobei der derzeitige Wert von 168 Mio. € über den Werten in der Periode 2005 bis 2010 liegt. In diesem Zusammenhang ist der in den Voranschlägen angekündigte Rückgang an Förderausgaben in den Jahren 2014 und 2015 nicht überraschend.

Abbildung 31: Demographische Entwicklung Vorarlberg 2009 - 2015



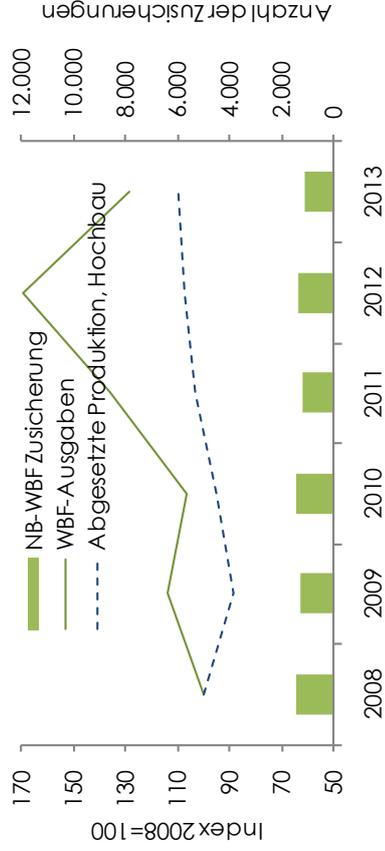
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2014 und 2015 sind Prognosen.

Übersicht 12: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Vorarlberg 2009 und 2014

	2009	2014	Ø Wachstum p.a. 2009 vs. 2014 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	368	377	0,5
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	108	103	-0,9
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	46	52	2,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	103	106	0,7
Wohnbauförderzusagen (Anzahl 1)	1.465	1.074	-6,0
Baubewilligungen (Anzahl)	1.927	1.812	-1,2
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,2	4,8	

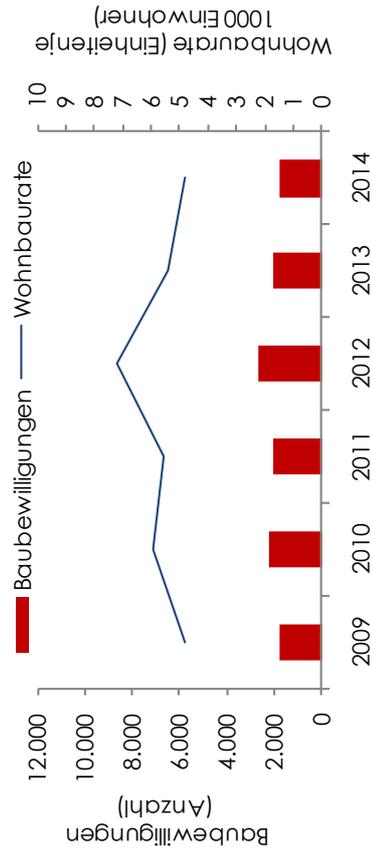
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 1) Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2008/13, sowie durchschnittliches Wachstum 2008/13.

Abbildung 32: Wohnbauförderungsleistungen, -ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2008 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 33: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Vorarlberg 2009 - 2014



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

4. Prognosemodelle

Die vorliegenden ökonometrischen Modelle (Übersicht 13) wurden nach umfangreichen Tests anhand ihrer Prognosegüte ausgewählt. Das heißt, die ausgewählten Modelle zeichnen sich durch den geringsten Prognosefehler (MSFE, mean square forecast error) innerhalb einer großen Anzahl von Vergleichsmodellen aus. Es zeigt sich, dass für die Baubewilligungen im Mehrgeschossbau und die Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ähnliche Erklärungsfaktoren relevant sind. Die Vielzahl an zur Verfügung stehenden erklärenden Einflussfaktoren konnte nicht simultan berücksichtigt werden, da einige der erklärenden Variablen stark miteinander korrelieren – statistisch gesehen bedeutet dies, dass sie ein ähnliches Muster erklären und im Modell redundant wären. Außerdem ist die Zahl der potenziellen Einflussfaktoren relativ zur Anzahl der Beobachtungen zu groß um gleichzeitig berücksichtigt zu werden. Insgesamt erwiesen sich das Bevölkerungswachstum, das Wirtschaftswachstum sowie die Entwicklung der Arbeitslosenquote und die Ausgabenentwicklung der Wohnbauförderung als relevante Einflussfaktoren.

Basierend auf der aktualisierten Datengrundlage zeigen die Ergebnisse, dass ein Anstieg der Bevölkerung um 1.000 Personen zu einem Anstieg der Baubewilligungen insgesamt um etwa 78 Einheiten, und im Mehrgeschossbau zu einem Anstieg von 68 Einheiten führt. Mit 29 Einheiten pro zusätzliche 1.000 Personen ist der Effekt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wesentlich geringer. Ähnlich verhält sich der Zusammenhang für die Wohnbauförderung (real und verzögert um zwei Perioden), die positiv mit den Baubewilligungen korreliert ist. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Ausgaben nur sehr lose mit den Baubewilligungen zusammenhängen, da die Förderintensität nicht nur zwischen den Bundesländern sondern auch über die Zeit stark schwankt. Zudem ist ein Teil der veranschlagten Mittel an bereits vergebene Förderungen gebunden.

Im Durchschnitt bedeuten 10 Mio. € an zusätzlichen Wohnbaumitteln 45 zusätzliche Baubewilligungen für Mehrgeschossbau, aber nur 10 zusätzliche Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Grundsätzlich zeigt sich also der Mehrgeschossbau wesentlich reagibler. Interessanterweise ist hier eine Verzögerung von zwei Jahren vorzufinden – das könnte auf politische Entscheidungsmechanismen und Reaktionsmuster zurückzuführen sein.

Ebenfalls mit einer Verzögerung von zwei Jahren zeigt sich die absolute Veränderung der Arbeitslosenquote als relevant. Da das Vorzeichen nicht den Erwartungen entspricht und die Verzögerung auffallend stark ist (immerhin 8 Quartale), ist zu vermuten, dass dieser Zusammenhang die Konjunktorentwicklung abbildet. Im Endeffekt bestimmt sich jedoch die Auswahl der Variablen nicht nach ihrer theoretischen Fundierung, sondern im Wesentlichen durch ihren positiven Einfluss auf die Modellgüte und eine Verringerung der Vorhersagefehler.

Neben den ‚exogenen‘ Faktoren, welche aufgrund ihrer Prognosekraft einbezogen wurden, wird in ARIMA-Modellen typischerweise auch die vergangene Entwicklungen der Baubewilligungen berücksichtigt. Im Falle der Ein- und Zweifamilienhäuser führen die Modellselektionskriterien zu einer Spezifikation des Modells, in denen die letztjährigen Baubewilligungen

berücksichtigt werden. Bei den Schätzungen der Mehrgeschossbauten sowie der gesamten Baubewilligungen gehen zudem die Baubewilligungen von vor zwei Jahren ins Modell ein. Grundsätzlich ähneln sowohl die ausgewählten Variablen als auch ihre Korrelation mit den Baubewilligungen sehr den letzten Teilstudien.

Insgesamt zeigt ein Vergleich mit anderen Studien (für Baubeginne und Wohnbauinvestitionen) für die USA, Kanada und Großbritannien, dass im Großen und Ganzen die Richtung der Auswirkungen bestätigt wird. Ein exakter Größenvergleich ist bedingt durch die unterschiedlichen Zielvariablen leider nicht möglich (vgl. Demers, 2005, Puri – van Lierop, 1988, Thomas – Stekler, 1979).

Übersicht 13: ARMAX-Modellergebnisse für Baubewilligungen

	D(BBW_1_Familienhäuser)		D(BBW_Mehrgeschossbau)		D(BBW_neu_insgesamt)	
	Koeffizienten	p-Werte	Koeffizienten	p-Werte	Koeffizienten	p-Werte
Konstante	- 1018	(0,0003)	- 1004	(0,0760)	- 287	(0,7714)
D(BBW(-1)) ¹⁾²⁾	- 0,318	(0,0237)	- 0,104	(0,4239)	- 0,186	(0,1877)
D(BBW(-2)) ¹⁾²⁾			0,246	(0,0524)	0,022	(0,8678)
D(BIPR) ¹⁾			- 0,175	(0,0534)	- 0,235	(0,0674)
D(BIPR(-2)) ¹⁾²⁾					- 0,378	(0,0029)
D(BEV) ¹⁾	0,029	(0,0003)	0,068	(0,0000)	0,074	(0,0010)
D(BEV-2) ¹⁾²⁾					0,056	(0,0170)
D(ZSR) ¹⁾					461	(0,1643)
D(ALQ) ¹⁾	- 576	(0,1100)				
D(ALQ(-2)) ¹⁾²⁾	857	(0,0215)	1856	(0,0116)		
D(WBFMR(-2)) ¹⁾²⁾	0,962	(0,2649)	4,519	(0,0102)		
R ²	0,37		0,55		0,57	
Adj. R ²	0,28		0,47		0,47	
Schwarzkriterium	17,06		18,44		18,98	
F-Statistik	4,24		6,88		6,13	

Q: WIFO-Berechnungen. – ¹⁾ D steht für die absolute Differenz. – ²⁾ (-1) bzw. (-2) steht für die Verzögerung um eine bzw. zwei Perioden.

5. Prognose der Wohnbaubewilligungen

5.1. Wohnbaubewilligungen insgesamt

Während der Jahre 2005 bis 2013 lag das Niveau der Baubewilligungen – trotz einiger erheblicher Schwankungen – durchwegs zwischen 36.000 und 46.000 Einheiten. Von 2009 auf 2010 kam es zu einem Anstieg der Gesamtzahl um etwa 700 Einheiten, dieser setzte sich 2011 in deutlich verstärkter Form fort. Für 2011 wird derzeit mit insgesamt etwa 45.700 Baubewilligungen gerechnet. Dies entspricht einem Anstieg von +7.800 Einheiten gegenüber dem Jahr 2010. Dem starken Anstieg 2011 folgte jedoch eine Korrektur im Jahre 2012: es kam zu einer deutlichen Einbuße von 5.900 Einheiten. Hier wird seitens der Statistik Austria derzeit von etwa 39.800 Baubewilligungen ausgegangen. Dies würde einem Rückgang von 13% entsprechen, der zu großen Teilen auf den – im Vorjahr stark expansiven – Mehrgeschoßbau (-15%) zurückzuführen ist, obwohl der Rückgang im Ein- und Zweifamilienhausbau (-9%) ebenfalls deutlich ausfällt (vgl. Übersicht 1).

Wie die Daten zeigen, sollte die Korrektur jedoch bereits im Folgejahr wieder kompensiert werden und so verzeichnete das Jahr 2013 den stärksten Anstieg von Baubewilligungen seit Einführung der registerbasierten Erhebungsform. Die Baubewilligungen betragen zu Jahresende 46.000, was einem Zuwachs von +16% gegenüber 2012 entspricht. Dieser ist insbesondere auf den Mehrgeschossbau (Regionen Wien, Steiermark, Salzburg, Burgenland) zurückzuführen und lag vor allem an einer außergewöhnlich guten Entwicklung im ersten Halbjahr 2013.

Trotz des bereits hohen Niveaus kam es im Jahr 2014 zu einer weiteren Ausdehnung bei der Anzahl der registrierten Baubewilligungen. Nach letztem Datenstand von Statistik Austria (März 2015) gab es 2014 rd. 47.800 Baubewilligungen und damit ein Wachstum von 1.900 Einheiten bzw. 4,1%. Besonders das 4. Quartal 2014 war geprägt von starken Zuwächsen (+2.000 Einheiten).

Historisch gesehen befindet sich das aktuelle Niveau der Baubewilligungen mit etwas über 40.000 Einheiten im Mittelfeld, d.h. das Niveau der Baubewilligungen war z. B. Mitte der 1990er Jahre bereits deutlich höher (etwa 50.000 Bewilligungen jährlich), allerdings beispielsweise in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre auch bereits deutlich niedriger (etwa 30.000 Bewilligungen jährlich).

Auf Basis der derzeit verfügbaren Daten wird für das Jahr 2015 eine Stagnation der Baubewilligungen insgesamt, bei einem Wert von 47.900 bzw. einem Zuwachs von 100 Einheiten, prognostiziert. Das Verharren auf dem aktuellen Niveau betrifft sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch den Mehrgeschossbau. Für das Jahr 2016 ist die Prognose noch mit erheblicher Unsicherheit behaftet. Derzeit wird mit einer Verstärkung der Dynamik gerechnet, welche mit 49.500 Baubewilligungen nur knapp unter der 50.000 Einheiten-Marke liegt.

Trotz der Realisierung der prognostizierten Gesamtzahl von 47.800 Baubewilligungen ergeben sich im Vergleich zur letzten Teilstudie auch gewisse Änderungen. Obwohl die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen praktisch gleich geblieben sind, veränderte sich die prognostizierte Dynamik der Baubewilligungen in den kommenden Jahren. Ausschlaggebend dafür ist das relativ starke Wachstum des Mehrgeschossbaus im Jahre 2014, was sich aufgrund der Lagstruktur auch in den Folgejahren bemerkbar macht³). Die höher als erwartete Anzahl an Baubewilligungen im Mehrgeschossbau ist daher für den erwarteten Anstieg 2016 mitverantwortlich. Dazu kommt das weiterhin starke Bevölkerungswachstum, welches auch im Ein- und Zweifamilienhausbau für zunehmende Baubewilligungen sorgen wird.

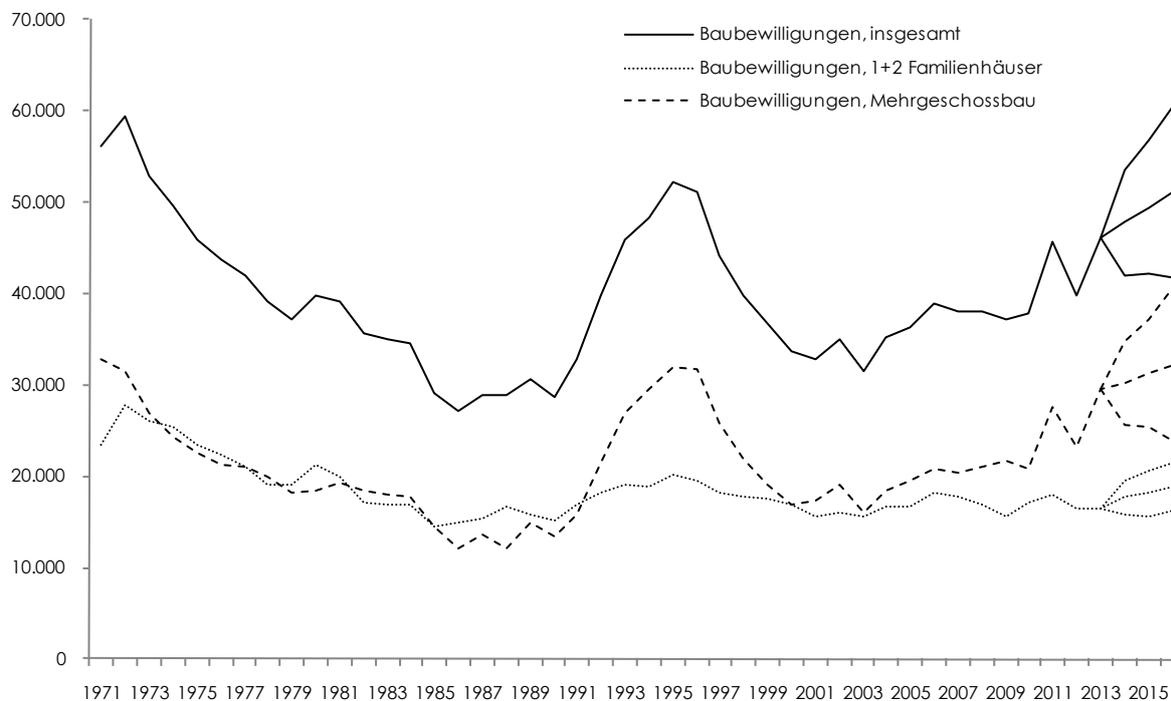
Trotz der leicht rückläufigen Wohnbauförderausgaben der Bundesländer bleiben die Baubewilligungen somit auf hohem Niveau. Auch die stabil niedrigen Zinsen haben auf der Finanzierungsseite eine positive Ausgangslage geschaffen. Die im letzten Teilbericht angedeuteten Rückgänge aufgrund des Auslaufens einiger Sondereffekte im großvolumigen Wohnbau, sollten aus aktueller Sicht weniger stark ins Gewicht fallen als zunächst angenommen. Dafür sind nicht zuletzt zusätzliche Politikmaßnahmen wie das Wohnbaupaket der Wiener Stadtregierung verantwortlich, welches 2015 zusätzliche 100 Millionen Euro an Förderungen in Form von Darlehen an private Bauträger vorsieht. Die auf Bundesebene angekündigten Wohnbaupakete der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) und die ‚Wohnbauoffensive‘ sollten sich demgegenüber erst etwas später auswirken, passen aber zur Modellprognose einer Beschleunigung ab 2016.

Die Entwicklung der Baubewilligungen zwischen 1970 und 2014 sowie der Prognose für 2015 und 2016 ist in Abbildung 34 dargestellt. Neben den Punktschätzern der prognostizierten Baubewilligungen wird zudem ein 95%-Konfidenzintervall ausgewiesen, um die statistische Unsicherheit zu dokumentieren, die mit der Prognose verbunden ist.

Übersicht 14 stellt die Ergebnisse in einen internationalen Rahmen. Sie zeigt, dass die Bewilligungsrate gemessen an der Bevölkerung im Vergleich zu den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern weiterhin im Spitzenfeld bleiben wird. Damit setzt sich ein langfristiger Trend fort: die Bewilligungsraten lagen im gesamten Beobachtungszeitraum in Österreich zwischen 4,7 und 5,9 Baubewilligungen pro 1.000 Personen, während sie in den 19 EU-Ländern maximal 3,5 erreichten. Zudem erweist sich dieser Indikator als auffallend stabil im europäischen Vergleich – in Österreich kam es daher weder zu einem starken Boom bei den Baubewilligungen, noch zu einem darauffolgenden starken Einbruch.

³ Das Schätzmodell für den Mehrgeschossbau enthält anders als jenes für den Ein- und Zweifamilienhausbau zwei Lags, wobei der zweite Lag deutlich positiv ist. Dies impliziert, dass sich das starke Wachstum 2014 auch positiv im Jahre 2016 auswirkt.

Abbildung 34: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen
Anzahl



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

Übersicht 14: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich und in den 19
EUROCONSTRUCT-Ländern

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	5,5	4,7	5,4	5,6	5,8	5,9
19 EC-Länder	3,5	3,2	3,0	3,1	3,3	3,4

Q: WIFO-Berechnungen, EUROCONSTRUCT (Juni 2015). – Baubeginne bei Großbritannien.

5.2. Wohnbaubewilligungen nach Sektoren

Die Entwicklung der Bewilligungen für Wohnungen im Mehrgeschossbau war – ebenso wie jene im Ein- und Zweifamilienhausbau – bis 2010 nur wenig volatil. Auch die Erfahrungen mit statistischen Revisionen deuten darauf hin, dass für diesen Zeitraum nur mehr mit geringen Datenrevisionen zu rechnen ist. 2011 kam es jedoch zu einem kräftigen Ausschlag (+6.900 Einheiten), 2012 zu deutlichen Einbußen (–4.400 Einheiten), und 2013 zu einer äußerst starken

Zunahme (+6.300 Einheiten) vergleichbar mit 2011. Diese Werte werden jedoch wohl noch weiteren Revisionen seitens Statistik Austria unterliegen. Diese zuletzt sehr volatile Entwicklung könnte ein Zeichen für die Umbrüche im großvolumigen Wohnbau sein, wo angesichts der günstigen Zinsentwicklung der freifinanzierte Wohnbau aber auch öffentlich gelenkte Maßnahmen als Alternative zur Wohnbauförderung eine größere Rolle spielen.

Die Prognose im Mehrgeschoßbau ist daher noch stärker als der Ein- und Zweifamilienhausbau mit Unsicherheiten verknüpft. Das Jahr 2014 war von einer schwachen Entwicklung in den ersten 3 Quartalen geprägt, wogegen das 4. Quartal Zuwächse von 23,0% verzeichnete. Über das Gesamtjahr war der Anstieg 2014 (im Vorjahresvergleich) mit +1.900 Einheiten zwar geringer als 2011 und 2013, passierte aber auf bereits sehr hohem Niveau. Die Einschätzung in der letzten Teilstudie unterschätzte speziell die starke Entwicklung im 4. Quartal. In Folge dessen kommt es 2014 zu einer Ausweitung der Zahl der Baubewilligungen im Mehrgeschossbau (+1.200 Einheiten), die noch über der Prognose vom März liegt. Mit einem geschätzten Wert von 30.800 Einheiten überschreitet dieser erstmals seit 1996 wieder die 30.000 Einheiten Marke. Auch für 2015 (+0%) und 2016 (+4,1%) prognostizieren wir weiterhin hohe Bewilligungszahlen im Mehrgeschossbau, die jedoch erst 2016 wieder merklich zulegen können.

Die Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelten sich seit der Korrektur im Jahr 2012 wieder mit positiver Tendenz. Nach 4,1% 2013 wächst dieser Bereich auch 2014 ähnlich stark (+4,0% bzw. +700 Einheiten). Anders als der Mehrgeschossbau waren alle Teilquartale des Jahres 2014 von Zuwächsen für Baubewilligungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet. Ähnlich wie bei den Mehrgeschossbauten, wenn auch in etwas schwächerer Ausprägung, ist dies stark vom erwarteten Bevölkerungswachstum abhängig, das in Zukunft ein wesentlicher Treiber bleiben dürfte. Für 2015 ist jedoch auch in diesem Bereich eine Wachstumspause prognostiziert, und erst 2016 deutet sich eine stärkere Dynamik (+1,5% bzw. +300 Einheiten) an. Die Ergebnisse der Prognose für die Wohnbaubewilligungen getrennt in Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrgeschossbauten sind ebenfalls in Abbildung 34 und Übersicht 1 dargestellt.

5.3. Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken

Die vorliegende Prognose muss wie schon in der Vergangenheit vor dem gesamtwirtschaftlichen, demographischen und wohnbaupolitischen Hintergrund betrachtet werden.

Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung der Wohnbauaktivität ist das makroökonomische Umfeld. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt 2009 krisenbedingt um 3,8% schrumpfte, kam es 2010 und 2011 wieder zu einer kräftigen Belebung der Konjunktur für Österreich (Scheiblecker, 2013). Konkret kam es 2010 und 2011 zu einem Wachstum von 1,8% bzw. 2,8%. Seit 2012 hat sich das Wachstum in Österreich allerdings aufgrund der weltwirtschaftlichen und insbesondere europäischen Konjunkturschwäche wieder verlangsamt. Wuchs die Wirt-

schaft 2013 noch um 0,9% so lag das Wirtschaftswachstum 2014 nur bei +0,3%. Während noch bis zur Mitte des letzten Jahres für die Jahre 2014 und 2015 eine Belebung von +1,4% bzw. +1,7% angenommen wurde (Schiman, 2014), sieht die aktuellste WIFO-Prognose vom März 2015 die Wirtschaft in den kommenden Jahren nur um 0,5% und 1,3% wachsen (Glocker, 2015).

Darüber hinaus sind die Prognosen von großer Unsicherheit behaftet. Diese betrifft zum einen das Welthandelwachstum, welches stark von internationalen Krisen beeinflusst werden kann. Die Russland betreffenden Sanktionen und Gegensanktionen im Rahmen der Ukraine Krise sind ein aktuelles Beispiel hierfür. Zum anderen liegen auch in der österreichischen und europäischen Wirtschaftspolitik wesentliche Unsicherheiten begründet. Auf der europäischen Ebene betreffen diese vor allem den noch nicht endgültig festgelegten wirtschaftspolitischen Kurs der neuen Kommission und in Österreich die gegenwärtigen budget- und steuerpolitischen Diskussionen.

Wie die Daten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen zeigen, war auch die Bauwirtschaft – insbesondere der Hochbau – in den Jahren 2013 und 2014 unter Druck: auslaufende staatliche Konjunkturmaßnahmen und die anhaltende Unsicherheit im Bezug auf die wirtschaftliche Lage führten zu einem negativen Wertschöpfungswachstum von -2,2% im Jahr 2013 und lediglich +0,4% im Jahr 2014. Diese Entwicklung ist zwar auch teilweise dem Wohnbau geschuldet, dennoch spielt das weitere Hinausschieben von (fremdfinanzierten) längerfristigen Investitionen und größeren Anschaffungen, wovon auch Bauinvestitionen durch private Haushalte und Unternehmen betroffen sind, eine maßgebliche Rolle.

Zusätzlich treffen öffentliche Sparmaßnahmen auch den Bausektor, und das generell niedrige Zinsniveau wird weiterhin von höheren Risikoaufschlägen überschattet, was für Investitionen hinderlich ist (OeNB, 2010). Der Bank Lending Survey weist darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohnbaukrediten bis zuletzt weiter gestiegen ist und sich seit 2012 die Kreditbedingungen nicht mehr weiter verschärft haben (OeNB, 2013). Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen, wird Ersparnis durchaus in Immobilien als wertbeständige Anlage investiert, der Neubaueffekt könnte hier – auch auf Grund des erwarteten Renditenanstiegs bei Immobilienentwicklern – zukünftig positiv sein. Der teils heftige Anstieg der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren könnte somit Impulse für den Wohnungsneubau setzen. Außerdem zeigte sich in der Vergangenheit, dass gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten der Einfamilienhausbau kaum betroffen ist oder sogar Zuwächse verzeichnet (Heuer, 1979). Dies scheint in der Vergangenheit auch in Österreich der Fall gewesen zu sein, aktuell ist aber ein eher niedriges Niveau zu verzeichnen.

Maßgeblich auf die weitere Entwicklung der Wohnbaubewilligungen wird sich auch das Verhalten des öffentlichen Sektors auswirken. Die Steuerreform, die zu Beginn des nächsten Jahres greift, dürfte sich jedoch nur gering in der Wohnbautätigkeit niederschlagen, da potenziell höhere private Bauleistung durch geringere staatliche Tätigkeit kompensiert werden dürfte. Generell ist die geplante vollständige Gegenfinanzierung über höhere

Steuereinnahmen und geringere staatliche Ausgaben nicht dazu geeignet starke Konjunkturimpulse zu geben.

Neben den Unsicherheiten in der Budget- und Steuerpolitik ist der Wohnungsneubau insbesondere durch die Auflassung der Zweckbindung der Wohnbauförderung betroffen – da die Wohnbauförderung in der Kompetenz der Bundesländer liegt, ist mit starken regionalen Unterschieden zu rechnen. Einerseits könnte es in manchen Bundesländern einen verstärkten Druck geben, die nun nicht mehr zweckgebundenen Mittel für die Länderbudgetkonsolidierung zu verwenden, andererseits könnten die Mittel auch zur Finanzierung gänzlich anderer Maßnahmen verwendet werden. Nicht zuletzt könnten Bundesländer durch gezielte Förderung des Wohnungsneubaus Einfluss auf die regionale demographische Entwicklung ausüben und somit ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit beeinflussen. Ob und inwieweit die einzelnen Bundesländer in Zukunft Mittel für Wohnbauförderung zur Verfügung stellen ist daher unklar und unterliegt dem politischen Willensbildungsprozess, starke regionale Unterschiede in der Baubewilligungsentwicklung sind daher nicht auszuschließen. Auch in der Diskussion um die Ausgestaltung der ‚Wohnbauoffensive‘ ist die Frage, ob die zusätzlichen Mittel für den Wohnbau zu einer Reduktion der Landesmittel führen werden. Derzeit ist nicht klar, ob und wie stark die Bundesländer ihre Mittel anpassen werden.

Bei der demographischen Entwicklung, insbesondere in Hinblick auf die Zuwanderungserwartungen, zeigte sich in den Bevölkerungsprognosen unmittelbar kein starker Anpassungsbedarf in Folge der Wirtschaftskrise. Nicht nur die Anzahl der Migranten spielt eine Rolle, auch deren Qualifikation und Einkommenserwartung und somit deren Nachfrageverhalten für Wohnraum. Generell bestätigen die ausgewählten Modelle sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbereich als auch beim Mehrgeschossbau, dass eine Bevölkerungszunahme zu zusätzlichen Baubewilligungen führt. Nicht ganz unplausibel erscheint auch, dass besonders der Mehrgeschossbau stärker von Bevölkerungsveränderungen beeinflusst wird.

Es ist auch nicht auszuschließen, dass durch die zunehmende Lebenserwartung und veränderte Lebensführung ein anderer Bedarf an Wohnraum vorhanden sein wird. Dies betrifft nicht nur geänderte Präferenzen sondern auch die in weiterer Folge veränderten Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltgröße. Deshalb ist als Schlussbemerkung noch anzuführen, dass obwohl die Baubewilligungen gut als vorlaufender Indikator für Wohnbauaktivität geeignet sind, darin keine Information über Größe und Ausstattung der Wohnobjekte vorhanden ist. Auch Informationen über die geographische Verteilung sind in den Modellen nicht enthalten, regionale Ungleichgewichte lassen sich daher so nicht abbilden. Die Prognose der Wohnbaubewilligungen gibt deshalb zwar Aufschluss über die Zahl der Wohnungen in einem Gebäude – über Ausstattung, Größe und Lage der einzelnen Wohneinheiten können jedoch keine Schlüsse gezogen werden. Entspricht der derzeitige Wohnungsbestand nicht den Anforderungen und Bedürfnissen, kann sich dies klarerweise auf die Baubewilligungen auswirken.

6. Zusammenfassung

Diese Studie umfasst den aktuellen Stand (März 2015) der Baubewilligungsstatistik von Statistik Austria sowie die neueste WIFO-Baubewilligungsprognose. Nach der deutlichen Korrektur bei der Zahl der Bewilligungen im Jahr 2012, -4.800 Einheiten bzw. -10,5%, stieg die Anzahl der Bewilligungen für neue Einheiten aktuell das zweite Jahr in Folge. Besonders das Jahr 2013 verzeichnete ein äußerst starkes Wachstum an Baubewilligungen, und kompensierte nicht nur die Rückgänge des Vorjahres sondern erreichte mit 45.900 Einheiten (+5.300 Einheiten bzw. +13,0%) einen neuen Höchststand seit Einführung der registerbasierten Erhebungsform. Dieser Wert wurde jedoch bereits im Folgejahr nochmals übertroffen und so stieg die Anzahl der Baubewilligungen für neue Wohneinheiten im Jahr 2014 auf 47.800 (+1.900 Einheiten bzw. +4,1%). Besonders im Hinblick der weiterhin schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist diese Entwicklung eindrücklich. Im Detail war vor allem das 4. Quartal 2014 äußerst dynamisch. Anders als im Jahr 2013, als die Zunahme zu großen Teilen vom Mehrgeschossbau ausging, wuchsen 2014 die Baubewilligungen im Ein- und Zweifamilienhausbau und jene im Mehrgeschossbau sehr gleichmäßig mit rund 4%. Das gestiegene Gewicht des Mehrgeschossbaus in der Struktur der Baubewilligungen bleibt derzeit jedoch klar bestehen.

Generell spiegelt die Entwicklung der Baubewilligungen demographische und gesamtwirtschaftliche Trends wie etwa das positive Bevölkerungswachstum sowie Erwartungen bzgl. der Ausgaben im Rahmen der Wohnbauförderung wider. Dies und die positiven Daten am aktuellen Rand sollten auch in den nächsten Jahren zu einer Steigerung der Baubewilligungen führen. Insgesamt prognostizieren wir für 2015 eine Stagnation der Baubewilligungen und erst 2016 wieder ein Wachstum von rund 3,2%. Während die Stagnation 2015 beide Segmente gleichermaßen betrifft, sollten die erwarteten Impulse 2016 wiederum vom Mehrgeschossbau ausgehen.

Im Vergleich zum letzten WIFO-Bericht über die Entwicklung der Baubewilligungen für neue Wohneinheiten vom März 2015 hat sich die Prognose vorwiegend in ihrer Struktur geändert. Obwohl der Gesamtwert für Baubewilligungen im Jahr 2014 fast ident zur Prognose war, führt die stärkere Entwicklung des Mehrgeschossbaus am aktuellen Rand zu Änderungen der Prognose. In Folge dessen verschiebt sich die Wachstumsdynamik tendenziell auf das Jahr 2016, während das Niveau 2015 nahezu konstant bleibt. Die Einschätzung einer schwachen konjunkturellen Entwicklung für die Jahre 2015 und 2016 hat sich verfestigt. Eine Verbesserung ist hier erst für 2016 prognostiziert.

Übersicht 15: Demographische und wirtschaftliche Einflussfaktoren 2009 bis 2014

	Bevölkerung Ø Wachstum	Einpersonenhaushalte 2009-2014	Einkommensposition, pro Kopf 2013	Arbeitslosenquote 2014	Wohnbauräte Ø 2009-2014
Burgenland	~	-	~	+	+
Niederösterreich	~	~	+	~	-
Wien	+	-	-	+	-
Kärnten	-	~	-	+	-
Steiermark	-	-	~	~	~
Oberösterreich	-	+	~	-	~
Salzburg	~	~	+	-	+
Tirol	+	+	-	~	+
Vorarlberg	+	+	+	-	~

Q: Statistik Österreich, WIFO-Darstellung. – Rang im Vergleich zu den anderen Bundesländern (1-3 "+", 4-6 "~", 7-9 "-").

7. Literaturhinweise

- BMF, "Länderberichte zur Wohnbauförderung 2005-2009", Wien, 2010.
- Box, G., Jenkins, G., Reinsel, G., "Time Series Analysis, Forecasting and Control", Holden-Day, San Francisco, 1970.
- Czerny, M., "Wohnbauförderung in Österreich", in Czerny, M. (Hrsg.), Zur Neugestaltung der Wohnungspolitik in Österreich, WIFO, Wien, 1990, S. 7-58.
- Czerny, M., "Wirtschaftspolitische Aspekte der Wohnbauförderung", in Czerny, M. (Hrsg.), Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, WIFO, Wien, 2001, S. 21-35.
- Demers, F., "Modelling and Forecasting Housing Investment: The Case of Canada", Bank of Canada Working Paper 2005-41, Bank of Canada, Canada, 2005.
- Diebold, F., "The Past, Present, and Future of Macroeconomic Forecasting", JEPerspectives, 1998, 12(2), S. 175-192.
- Dörr, D. "Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)", Statistische Nachrichten, 2011 (3), S. 212-216.
- EUROCONSTRUCT, "79th EUROCONSTRUCT Conference Country Report", EUROCONSTRUCT, Warschau, 2015.
- Europäische Zentralbank, "Structural Factors in the EU Housing Markets", EZB, Frankfurt am Main, 2003.
- Fan, R., Ng, S., Wong, J. "Reliability of the Box-Jenkins model for forecasting construction demand covering times of economic austerity", Construction Management and Economics, 2010, 28(3), S. 241-254.
- FMA, "Ergänzung zu den FMA-Mindeststandards zur Vergabe und Gestionierung von Fremdwährungskrediten und Krediten mit Tilgungsträgern vom 16. Oktober 2003: Ergänzung vom 22. März 2010 (FMA-FXTT-EMS)", FMA, 2010.
- Glocker, C., "Prognose für 2014 und 2015: Erholung mit ausgeprägter Unsicherheit"; WIFO, Wien, Juni 2014.
- Glocker, C., "Unsicherheit bremst Konjunktur. Prognose für 2015 und 2016"; WIFO, Wien, April 2015.
- Granger, C., "Forecasting – looking back and forward: Paper to celebrate the 50th anniversary of the Econometrics Institute at the Erasmus University, Rotterdam", Journal of Econometrics, 138, 2007, S. 3-13.
- Hahn, F., Magerl, C., "Vermögen in Österreich", WIFO-Monatsberichte, 2006(1), S. 53-67.
- Heuer, J., Kühne-Büning, L., Nordalm, V., Drevermann, M., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt a.M., 1979.
- Huber, P., Fritz, O., Kunnert, A., Mayerhofer, P., Nowotny, K., "Industrieregionen profitieren 2010 überproportional von der Sachgüterkonjunktur", WIFO-Monatsberichte, 2011(5), S. 375-393.
- Lugger, "Österreichisches Wohnhandbuch 2007", Studienverlag, Innsbruck, 2007.
- Marterbauer, M., Walterskirchen, E., "Einfluss der Haus- und Wohnungspreise auf das Wirtschaftswachstum, WIFO-Monatsberichte, 2005(11), S. 761-774.
- Mayerhofer, P., Aigner, B., Döring, T., "Demographischer Wandel als Herausforderung für Österreich und seine Regionen: Teilbericht 1 – Räumliche Charakteristika des demographischen Wandels – Bevölkerung und Erwerbspotential", WIFO-Studie im Auftrag der Verbindungsstelle der österreichischen Bundesländer, Wien, 2010.
- Nowotny, K., „AFLA – Arbeitskräftemobilität und Fachkräftebedarf nach der Liberalisierung des österreichischen Arbeitsmarktes Migrations- und Pendelpotentiale nach Ende der Übergangsfristen für die Arbeitskräftefreizügigkeit“, WIFO-Studie im Auftrag des BMASK, Wien, 2011.
- Nowotny, K., Bierbaumer-Polly, J., Huber, P., Kunnert, A., Schönfelder, S., "Die Wirtschaft in den Bundesländern: IV. Quartal 2010", WIFO, Wien, 2011.
- OeNB (Österreichische Nationalbank), "Finanzierung der realwirtschaftlichen Sektoren weiterhin unter dem Eindruck der Krise", Finanzmarktstabilitätsbericht 19, OeNB, Wien, 2010.
- OeNB (Österreichische Nationalbank), "Entwicklung der Kredite des österreichischen Bankensystems an den Unternehmenssektor", 8. Kreditmarktbericht, OeNB, Wien, 2012.
- Puri, A., van Lierop, J., "Forecasting Housing Starts", International Journal of Forecasting, 1998, S.125-134.
- Scheiblecker, M., "Prognose für 2012 und 2013: Schuldenkrise im Euro-Raum belastet vermehrt die heimische Konjunktur"; WIFO, Wien, 2012.
- Schiman, S., "Prognose für 2014 und 2015: Internationale Nachfrage für exportgetriebenen Aufschwung ist zu gering"; WIFO, Wien, 2014.
- Statistik Austria, "Haushaltsprognose 2010", Statistik Austria, Wien, 2011b.
- Statistik Austria, "Bewilligte Wohnungen in neuen Wohngebäuden", Statistik Austria, Wien, 2011a.

Thomas, R., Stekler, H., "Forecasts of Construction Activity for the States", *Economics Letters*, 4, 1979, S. 195-199.

Url, T., "Der Einfluss öffentlicher Fördermittel auf die Finanzierungskosten von Wohnbauinvestitionen", in Czerny, M. (Hrsg.), *Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen*, WIFO, Wien, 2001, S. 81-126.

Vollmann, K., "Baubewilligungen 2005-2008 und 1. Quartal 2009", *Statistische Nachrichten*, 2009 (11), S. 1012-1023.

Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell

Baubewilligungen werden häufig als vorlaufender Indikator für die Entwicklung der Wohnbauinvestitionen verwendet. Die zukünftige Entwicklung der Baubewilligungen zu prognostizieren ist daher von besonderem Interesse. Neben qualitativen Methoden werden für wirtschaftliche Fragestellungen zumeist quantitative statistische Methoden für Prognosen verwendet. Oft werden qualitative und (mehrere) quantitative Methoden kombiniert, z. B. Ergebnisse aus einem quantitativen Schätzmodell mit Expertenmeinungen abgeglichen. Insgesamt werden bei einer Prognose mögliche Einfluss- oder Bestimmungsfaktoren – zumeist auch deren vergangene Entwicklung – mit einbezogen, um Aussagen über die Zukunft treffen zu können.

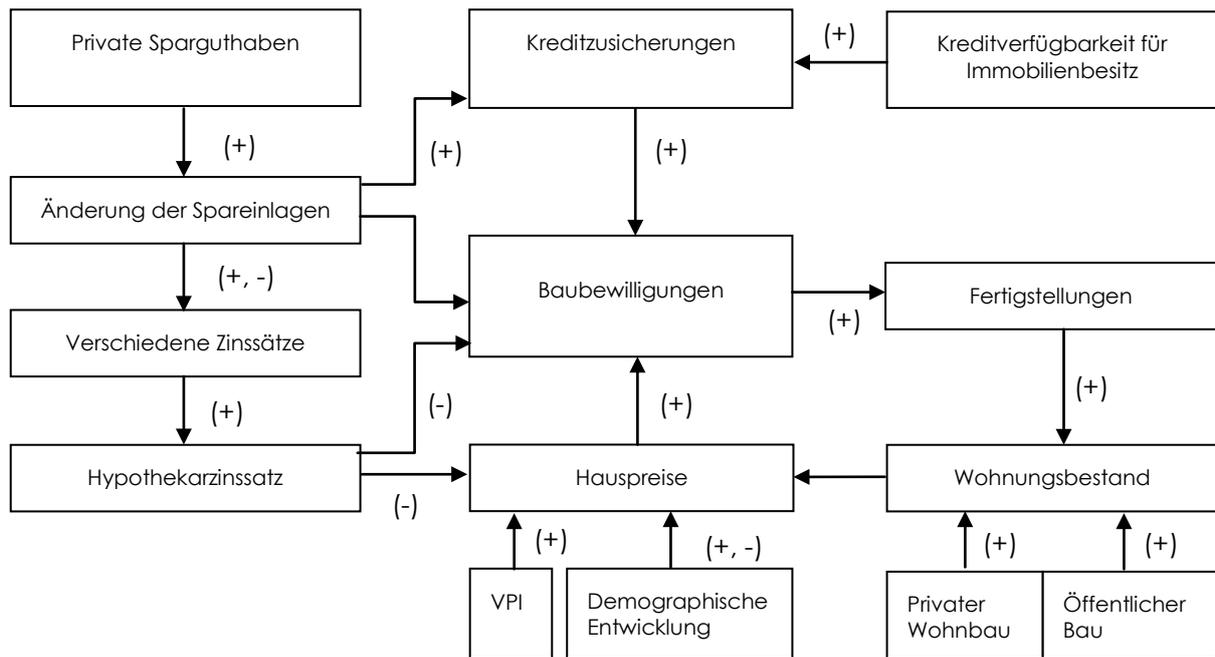
Auch für den Wohnbau wurden Faktoren identifiziert, die seine Entwicklung beeinflussen oder sogar erklären können. Dazu gehören zum Beispiel demographische Aspekte, wie das Wachstum der Bevölkerung, die Altersverteilung und Haushaltsgrößen. Weiters spielen die Art, der Zustand und die Verfügbarkeit bereits bestehender Wohnmöglichkeiten eine Rolle. Dazu zählt auch, ob die räumliche Verteilung von Wohnraum der Nachfrage entspricht. Darunter ist nicht nur die Präferenz der Bevölkerung zu verstehen, in städtischen oder ländlichen Regionen zu wohnen, sondern auch ob ausreichend Wohnraum in der Nähe von Arbeitsmöglichkeiten vorhanden ist. Der Bedarf an Wohnraum ist allerdings nicht identisch mit der sich daraus realisierenden Nachfrage, denn für die Nachfrage ist u.a. die Leistbarkeit bzw. das Einkommen von entscheidender Bedeutung, wobei neben den Wohnungs- bzw. Mietkosten auch gesamtwirtschaftliche Faktoren, wie Zinssatz und Inflation im Fall des Wohneigentums und die Entwicklung und Verteilung des verfügbaren Einkommens nicht zu vernachlässigen sind. Auch öffentliche Förderungen und Subventionen und die steuerliche Behandlung von Immobilieneigentum und Mietenregulierung beeinflussen den Wohnungsneubau.

Puri – van Lierop (1988) stellten diese Zusammenhänge in einem Mehrgleichungssystem dar, um die Entwicklung von Baubeginnen in den USA zu prognostizieren (Abbildung 35). Da Baubeginne in engem Zusammenhang mit anderen Maßen der Wohnbautätigkeit stehen (z. B. Baubewilligungen, Fertigstellungen und Wohnbauinvestitionen) sind diese Zusammenhänge auch für diese Maße der Wohnbautätigkeit gültig. Einzig zwischen Märkten für Mietwohnungen und eigentümergenutzten Wohnungen sollte aus theoretischen Gründen unterschieden werden, da die Einflussfaktoren hier nicht immer identisch sind. Allerdings ist eine solche Differenzierung schwer möglich. Eine Annäherung könnte die Unterscheidung in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrgeschossbauten sein, da Letztere häufiger von Mietern genutzt werden und Erstere vermehrt von Eigentümern.

Weil Wohnungen eine sehr lange Nutzungsdauer aufweisen, ist der Wohnungsbestand im Vergleich zum Wohnungsneubau erheblich. Um Angebot und Nachfrage nach Wohnraum abzubilden eignet sich daher ein Modell, bei dem das Gleichgewicht im Wohnungsbestand mit einem Gleichgewicht bei der Neubautätigkeit interagiert: Der sich aus Angebot und

Nachfrage ergebende Wohnungspreis erklärt sich durch den Bestand bereits existierender Wohnungen, der Bevölkerungsentwicklung und dem Hypothekenzinssatz; aus diesem kurzfristigen Gleichgewicht beim Wohnungsbestand und auch aus anderen Aspekten für die Verfügbarkeit von Krediten leitet sich dann die Neubautätigkeit ab, die ihrerseits wieder den Bestand an Wohnungen verändert, wodurch ein neues Gleichgewicht erreicht wird (Puri – van Lierop, 1988).

Abbildung 35: Gleichgewicht am Wohnungsmarkt



Q: Adaptiert übernommen von Puri – van Lierop (1988).

Umgelegt auf den österreichischen Wohnungsmarkt und unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit österreichischer Daten und Indikatoren könnten folgende Faktoren relevant sein:

Für die Entwicklung der Baubewilligungen wurde davon ausgegangen, dass die Veränderung der Bevölkerung bzw. die Zahl der Haushalte als Nachfragekomponente relevant sind. Kommt es zu einer Verkleinerung der Haushaltgrößen kann auch bei gleichbleibender Bevölkerung Bedarf an neuen Wohnungen entstehen. Auch die Altersverteilung der Bevölkerung ist relevant für Entwicklungen am Wohnungsmarkt: Demers (2005) geht davon aus, dass die Bevölkerung zwischen 25 und 44 am wahrscheinlichsten Wohnimmobilien erwirbt bzw. neue Haushalte gründet – bei einem Zuwachs dieser Alterskohorte sollte es zu entsprechender Neubautätigkeit kommen. Insgesamt ist daher von einem positiven Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Veränderungen der Wohnungsbewilligungen auszugehen.

Für demographische Faktoren wurde auf die Bevölkerungsdaten der Statistik Austria im Jahresdurchschnitt zurückgegriffen. Es wurde die Gesamtbevölkerung und die Bevölkerung zwischen 25 und 44 sowie die Bevölkerung zwischen 30 und 54 berücksichtigt. Außerdem standen auch Daten zur Haushaltsgröße, zur Anzahl der Single-Haushalte und zur Anzahl der Haushalte insgesamt zur Verfügung. Hier ist zu erwähnen, dass die Zahl der Haushalte bzw. deren Größe für eine empirische Untersuchung nur mäßig geeignet sind: Da die Zahl der Haushalte nicht nur den Bedarf an neuen Wohnungen beeinflusst, sondern der Wohnungsbestand umgekehrt auch Auswirkungen auf die Haushaltsgröße hat, kann es zu einer Verzerrung der Ergebnisse kommen (*Puri – van Lierop, 1988*). Zudem leidet die Datenqualität unter einigen Mängeln (z. B. fehlende Werte, Brüche in der Zeitreihe).

Vermögen bzw. Einkommen sind weitere Einflussfaktoren auf die Nachfrage nach neuen Wohngebäuden. Das Wachstum des verfügbaren Einkommens spiegelt dabei auch die konjunkturelle Entwicklung und die Lage am Arbeitsmarkt wider. Neben der Einkommenssituation ist gerade die Entwicklung und vor allem die Sicherheit am Arbeitsmarkt ein besonders wichtiger Indikator für den privaten Hausbau. Zudem kann auch die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts als Indikator für die konjunkturelle Lage herangezogen werden. Allerdings sind in Letzterem auch die Wohnbauinvestitionen enthalten. Dadurch wird in der Schätzung die Richtung des Effekts unklar, da eine positive Einkommensentwicklung mit einem Zuwachs bei Baubewilligungen einhergehen sollte, hohe Wohnbauinvestitionen (in den Vorjahren) aber bei gleichbleibender Nachfrage eher zu einem Rückgang der Baubewilligungen führen könnten.

Die Arbeitslosenquote entspricht dem Prozentsatz der Arbeitslosen an allen Erwerbstätigen nach der Eurostat-Definition. Das Einkommen wird als nominelles bzw. reales (zu Preisen aus dem Jahr 2005) verfügbares Einkommen laut VGR gemessen. Auch das Bruttoinlandsprodukt steht nominell bzw. real zur Verfügung. Anzumerken ist des Weiteren, dass diese Indikatoren stark miteinander korrelieren.

Demers (2005) und auch *Puri – van Lierop (1988)* identifizieren die Inflation als weiteren Einflussfaktor für Wohnbautätigkeit. Es ist zu erwarten, dass eine höhere Inflation zu Verschiebungen von Finanzanlagen hin zu Immobilienanlagen führt, außerdem steigen dadurch auch die Preise für Wohnraum. Indirekt wirkt sich das auch positiv auf die Neubauaktivitäten bzw. auf die Entwicklung der Baubewilligungen aus (Abbildung 35). Da die Inflation in Österreich im Vergleich zu anderen Ländern sehr gering ist und auch relativ geringen Schwankungen unterliegt, wäre in diesem Zusammenhang eher der direkte Einfluss der Preisentwicklung von Immobilien bzw. von Mieten interessant, da relativ stark steigende Preise eine Wohnungsknappheit ausdrücken können. Während für Immobilienpreise keine ausreichend lange Zeitreihe zur Verfügung steht, ist bei der Mietpreisentwicklung problematisch, dass Mieten auch durch eine Verbesserung des Mietgegenstandes oder anderer Faktoren steigen können. Zudem ist hier problematisch, dass auch eine umgekehrte Kausalität auftreten kann: Denn die Neubautätigkeit kann auch die Mietpreisentwicklung beeinflussen. Für statistische Zwecke wäre diese Variable daher – ohne entsprechende Vorkehrungen – nur mäßig geeignet.

Auch die Finanzierungsseite ist im Wohnungsneubau nicht zu vernachlässigen, vor allem da gerade im privaten Bereich häufig zu Fremdfinanzierung gegriffen wird. Österreichische Studien aus der Vergangenheit belegen, dass ein hoher Hypothekenzinssatz Wohnbauinvestitionen negativ beeinflusst (Url, 2001). Es ist daher anzunehmen, dass die Zinsentwicklung auch die Baubewilligungen – vor allem bei Einfamilienhäusern – beeinflusst: Ist der Hypothekenzinssatz niedrig, sollte es zu höheren Baubewilligungen kommen.

Als Datengrundlage wurden OeNB-Kreditzinssätze für neuvergebene Wohnkredite verwendet und durch eigene Berechnungen ergänzt. Natürlich ist das bei der Vielfalt der Finanzierungsmöglichkeiten und bei Mietobjekten nur ein sehr grober Indikator, um den Finanzmarkt bzw. die Art der Finanzierung abzubilden. In Anlehnung an Demers (2005) wurden daher auch ein kurzfristiger Dreimonatszinssatz bzw. ein längerfristiger Zinssatz (Rendite am Sekundärmarkt für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren) auf den Einfluss für die Baubewilligungen hin untersucht.

Erstmals ist es auch gelungen Daten über die Ausgaben für Wohnbauförderung ab dem Jahr 1970 zusammenzustellen und somit den öffentlichen Sektor einzubeziehen. Allerdings ist anzumerken, dass die Wirkungsweise der Wohnbauförderung immer wieder geändert wurde und sich seit der Verlängerung 1989 auch zwischen den einzelnen Bundesländern stark in ihrer Wirkungsweise unterscheidet. Nichtsdestotrotz sind diese Ausgaben ein Indikator für die öffentliche Nachfrage nach Wohnraum. Die Prognose für die Wohnbauförderung wurde mit der Entwicklung der Budgets für Wohnbauförderung fortgeschrieben.

Es zeigt sich, dass ein solches Modell, das die Struktur des österreichischen Wohnungsmarkts in mehreren Gleichungen abbildet, nicht praktikabel ist. Denn für ein solch umfassendes Strukturmodell und den darin abgebildeten, vielschichtigen Einflussfaktoren für Wohnbaubewilligungen sind Datenbeschränkungen vorhanden: Nicht zu allen möglichen Einflussfaktoren auf die Baubewilligungen sind Daten ab 1970 vorhanden bzw. wäre deren Einbeziehung aus statistischen Gründen problematisch. So fehlen beispielsweise verlässliche Zeitreihen zum Wohnungsbestand. Aber insbesondere Daten zu Preisen fehlen in einem ausreichend langen Zeitraum.

Zusätzlich entsteht eine weitere Reihe von Schwierigkeiten, wenn man mit solchen Modellen, die die Struktur von Märkten abbilden, Prognosen erstellen möchte. Einerseits können sich die Zusammenhänge und auch deren Stärke über die Zeit ändern, andererseits werden wirtschaftspolitische Änderungen nicht abgebildet. Außerdem ist für alle exogenen Variablen im Modell, das sind jene Variablen, die nicht durch andere Variablen bestimmt bzw. erklärt werden, eine Prognose erforderlich, um die zukünftige Entwicklung der Zielvariable abzuschätzen. Auch statistisch können Mehrgleichungssysteme zu Schwierigkeiten bei der Schätzung führen, z. B. wenn die Kausalität bei beobachteten Phänomenen nicht eindeutig ist oder wichtige Einflussfaktoren fehlen, wodurch es zu erheblichen Prognosefehlern kommen kann. Ein Beispiel für gegenseitige Kausalität ist, dass die Zahl der Haushalte bzw. die Haushaltsgröße häufig als ein wichtiger Erklärungsfaktor für die Wohnungsnachfrage gilt, umgekehrt die Zahl der verfügbaren Wohnungen aber auch die Haushaltsgröße bestimmt (Puri – van Lierop, 1988).

Wohnraumknappheit und höhere Wohnungspreise führen tendenziell zu größeren Haushalten, eine hohe Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum geht umgekehrt mit kleineren Haushaltsgößen einher. Schlussendlich führen Strukturgleichungsmodelle nicht unbedingt zu einer höheren Prognosequalität, weshalb häufig auch reine Zeitreihenmodelle, wie z. B. ARIMA, verwendet werden, die ohne erklärende Variable auskommen. Dieses Phänomen wurde häufig bei makroökonomischen Modellen, aber auch im Wohnbaubereich von zahlreichen Autoren festgestellt (z. B. Demers, 2005, Diebold, 1998, Granger, 2007, Puri – van Lierop, 1988).

ARIMA (AutoRegressive Integrated Moving Average) Modelle basieren auf langen Zeitreihen und versuchen typische Muster für die über die Zeit entstandenen Ausprägungen einer Variable nachzuvollziehen, wie etwa einen Trend, Saisonalität oder Konjunkturzyklen. Aus diesem typischen Muster, dem Datengenerierungsprozess, leitet sich dann auch die Prognose ab. Box – Jenkins (1970) beschreiben, wie ein passendes Modell, das den Datengenerierungsprozess einerseits gut und andererseits mit möglichst wenigen Parametern darstellt, ausgewählt wird. Nach statistisch ökonomischer Schätzung der Parameter wird das Modell evaluiert und für Prognosezwecke eingesetzt.

Größter Vorteil von ARIMA-Modellen sind die geringen Datenanforderungen, lediglich eine möglichst lange Zeitreihe der Zielvariablen ist notwendig. Das ist auch gleichzeitig ein Nachteil, denn Zusammenhänge mit anderen Einflussfaktoren – wie bei den Strukturgleichungsmodellen – werden nicht berücksichtigt und können somit auch nur begrenzt und nicht aus dem Schätzmodell heraus zur Erklärung der vorhergesagten Entwicklung herangezogen werden. Wirtschaftspolitische Entscheidungen abzuleiten wird insofern erschwert. Abhilfe kann geschaffen werden, indem Erklärungsfaktoren in ein ARIMA-Modell mit eingebunden werden. Solche Modelle werden ARMAX-Modelle genannt. In diesen kann zumindest ein Teil der Einflussfaktoren berücksichtigt werden, darüber hinaus wird die Entwicklung der Baubewilligungen durch in der Vergangenheit typische Merkmale der Baubewilligungszeitreihe erklärt. Die Prognosegüte dieser beiden Modellarten kann durch einen Vergleich mit den realisierten Werten bewertet werden, z. B. mit den gängigen Indikatoren Root Mean Squares Error (RMSE), Mean Absolute Error (MAE) und Mean Absolute Percentage Error (MAPE). Diese geben den Prognosefehler in absoluten bzw. relativen Einheiten an.

Zusätzlich ist zu bemerken, dass Prognosen in Zeiten von Strukturbrüchen generell mit mehr Unsicherheit behaftet sind. Während sich die strukturellen Zusammenhänge bei Mehrgleichungsmodellen oft fundamental verschieben, passen sich die Parameter von ARIMA-Modellen nach relativ kurzer Zeit an die neuen Gegebenheiten an (Granger, 2007). Gerade deshalb ist angesichts des momentanen – von der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise geprägten – gesamtwirtschaftlichen Umfelds ein ARIMA/ARMAX-Modell zu bevorzugen. Die Abschaffung der Zweckbindung für die Wohnbauförderung und der absehbare Konsolidierungsdruck auf Bundes-, Länder- und Gemeindebudgets sind nur ein Beispiel für Veränderungen, die sich massiv auf die zukünftige (bzw. durch Erwartungshaltungen evtl. auch bereits aktuelle) Entwicklung der Baubewilligungen auswirken könnten und die im ökonomischen Sinn Strukturbrüche darstellen, die Prognosen prinzipiell erschweren. Da außerdem für viele

relevante Einflussfaktoren häufig keine langen Zeitreihen verfügbar sind, ist es daher unerlässlich die Modellergebnisse qualitativ und unter Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren, die nicht im Modell enthalten sind, zu betrachten. Außerdem bleibt zu erwähnen, dass sich durch die verstärkte (thermische) Sanierungstätigkeit der Einflussfaktor der Baubewilligungszahlen auf die Wohnbauinvestitionen verschieben könnte.

Mithilfe von drei Modellen werden Prognosen für Bewilligungen von Einfamilienhäusern, für Mehrgeschosswohnungen und für neue Wohnungen insgesamt geschätzt. Etwaige Differenzen, die sich aus der nicht-Additivität der Prognosemodelle ergeben, werden ausgeglichen. Es erfolgt eine getrennte Prognose für Einfamilienhausbewilligungen und Bewilligungen für Mehrgeschossbauten, da zu erwarten ist, dass die Einflussfaktoren für Einfamilienhäuser, die relativ öfter von Privaten gebaut werden, sich von denen im Mehrgeschossbau unterscheiden.

Für alle Einflussfaktoren wurden jährliche Zeitreihen ab 1970 erstellt und mit der aktuellen WIFO-Konjunkturprognose für den Prognosezeitraum erweitert, sodass diese Reihen zumindest ab 1970 bis 2013 vorhanden sind. Für die Verwendung im Modell wurden alle Reihen mit augmentierten Dickey-Fuller-Tests auf einen möglichen Trend und ihre Stationarität hin überprüft, d.h. ob sich ihre Varianz bzw. ihr Durchschnitt über den Zeitablauf nicht verändert. Gegebenenfalls wurden die Reihen differenziert oder prozentuelle Wachstumsraten verwendet, um Stationarität – eine erforderliche Eigenschaft für Zeitreihenanalyse – zu gewährleisten. Differenzen werden bei Zeitreihen mit linearem Trend gebildet, prozentuelle Wachstumsraten werden bei Zeitreihen mit exponentiellem Wachstum bevorzugt. Weil davon auszugehen ist, dass eine gewisse Verzögerung bis zur Beantragung bzw. der Erteilung der Baubewilligung verstreicht, wurden als Einflussfaktoren die Werte der Vorperioden oder Werte der Vorvorperiode verwendet.

Nach einer umfassenden Analyse der Daten und umfangreichen Tests mehrerer möglicher Modellspezifikation wurde schließlich für jede der zu prognostizierenden Größen jeweils ein ARMAX-Modell ausgewählt. Als erklärende Variable stellten sich der Einfluss des Bevölkerungswachstums, der Arbeitslosenquote, des Zinssatzes, und der Ausgaben für Wohnbauförderung als besonders wichtig heraus. Da durch die starken Revisionen der Baubewilligungsreihe kein Einbruch am aktuellen Rand mehr zu beobachten ist, der durch einmalige Effekte der Finanz- und Wirtschaftskrise zu erklären gewesen wäre, wurde auf eine entsprechende Dummy-Variable verzichtet.

Die drei Modellgleichungen sehen wie folgt aus:

$$\begin{aligned} D(\text{BBW_1-Familienhäuser}) &= C(1) + C(2)*D(\text{Bevölkerung 30-54}) \\ &+ C(3)*D(\text{ZSR}(-1)) \\ &+ C(4)*\varepsilon(-3) + \varepsilon \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} D(\text{BBW_Mehrgeschossbauten}) &= C(1) + C(2)*G(\text{Bevölkerung}(-1)) \\ &+ C(3)*D(\text{ALQ}(-2)) \\ &+ C(4)*G(\text{Wohnbauförderung}(-2)) + \varepsilon \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} D(\text{BBW_neu_Insgesamt}) &= C(1) + C(2)* G(\text{Bevölkerung}(-1)) \\ &+ C(3)*D(\text{ALQ}(-2)) \\ &+ C(4)*G(\text{Wohnbauförderung}(-2)) \\ &+ C(5)* \varepsilon(-3) + \varepsilon \end{aligned}$$

Als abhängige Variable wurde daher die absolute Veränderung der Baubewilligungen gewählt, da für Baubewilligungen nicht von einem exponentiellen Wachstumspfad ausgegangen wird. D steht für die Differenzen der jeweiligen Variablen. Die Koeffizienten sind durch C angegeben. Bei Einfamilienhäusern zeigte sich die absolute Veränderung der Bevölkerung zwischen 30 und 54 Jahren als aussagekräftig, für den Mehrgeschossbau und die Baubewilligungen insgesamt das Prozentwachstum (G) der Gesamtbevölkerung aus dem Vorjahr (-1). Für Mehrgeschossbauten und Baubewilligungen insgesamt ist die Veränderung der Arbeitslosenquote (ALQ), relevant (um zwei Jahre verzögert (-2)). Auf Defizite in Bezug auf die theoretische Bedeutung wurde bereits hingewiesen, als Konjunkturindikator scheint die Variable dennoch aussagekräftig zu sein. Auch das Prozentwachstum der Ausgaben für Wohnbauförderung wurde um 2 Perioden verzögert in die Modelle für Mehrgeschossbauten und Baubewilligungen insgesamt aufgenommen. Bei Einfamilienhäusern erweist sich auch die Veränderung des kurzfristigen Zinssatzes als wichtig (um ein Jahr verzögert (-1)). ε steht für den Fehlerterm. Der Term $\varepsilon(-3)$ bei der Schätzgleichung zu den Einfamilienhäusern und den Baubewilligungen insgesamt beschreibt die MA- (moving average) Struktur des Fehlerterms (mit 3 Jahren Verzögerung). Die ökonometrischen Schätzungen wurden mit dem Softwarepaket EViews durchgeführt.