

**Baubewilligungen für neue
Wohneinheiten in Österreich
Prognose Sommer 2020 und
regionale Entwicklung 2014/2019**

Michael Klien

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler



Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2020 und regionale Entwicklung 2014/2019

Michael Klien

Juni 2020

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

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

Begutachtung: Gerhard Streicher • Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Inhalt

Die Baubewilligungsprognose des WIFO erwartet für 2020 einen deutlichen Rückgang der bewilligten Wohneinheiten (rund – 9.900 Einheiten), der großteils auf den Mehrgeschoßbau (–9.500 Einheiten bzw. –21,2%) entfällt und damit die Ausweitung 2019 wieder weitestgehend korrigiert. Auch die Bewilligung von Ein- und Zweifamilienhäusern dürfte 2020 mit –2,0% bzw. –400 Einheiten rückläufig sein. 2021 werden beide Bereiche weitgehend stagnieren. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser steigt die Zahl der Bewilligungen um 100 Einheiten (+0,4%) und im Mehrgeschoßbau um 400 Einheiten (+1,1%). Die Zahl der Baubewilligungen wird laut Prognose weiterhin über 50.000 Einheiten liegen.

Rückfragen: michael.klien@wifo.ac.at, michael.weingaertler@wifo.ac.at

2020/2/S/WIFO-Projektnummer: 9519

© 2020 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 € • Kostenloser Download: <https://www.wifo.ac.at/www/pubid/66098>

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich: Prognose Sommer 2020 und regionale Entwicklung 2014/2019

Inhaltsverzeichnis

Hauptergebnisse	1
1 Motivation und Zielsetzung	5
2 Baubewilligungen im Zeitablauf	5
3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen	8
3.1 <i>Burgenland</i>	19
3.2 <i>Niederösterreich</i>	21
3.3 <i>Wien</i>	23
3.4 <i>Kärnten</i>	25
3.5 <i>Steiermark</i>	27
3.6 <i>Oberösterreich</i>	29
3.7 <i>Salzburg</i>	31
3.8 <i>Tirol</i>	33
3.9 <i>Vorarlberg</i>	35
4 Prognose der Wohnbaubewilligungen	37
4.1 <i>Prognosemodelle</i>	37
4.2 <i>Wohnbaubewilligungen insgesamt</i>	38
4.3 <i>Wohnbaubewilligungen nach Sektoren</i>	40
4.4 <i>Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken</i>	40
5 Literaturhinweise	42
Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell	43

Hauptergebnisse

Entgegen den Erwartungen hat sich der Abwärtstrend bei den Baubewilligungen im Jahr 2019 nicht fortgesetzt, zumindest vorläufig. Die Baubewilligungen in neuen Gebäuden – gemäß der vorläufigen Baubewilligungsstatistik von Statistik Austria (2019A) – weisen für das abgelaufene Jahr 2019 eine Zunahme um 7.000 (+12,5%) aus. Der Anstieg auf 63.200 Einheiten ist aus mehrerer Hinsicht bemerkenswert. Einerseits weil damit zum zweiten Mal nach 2017 die Zahl der Baubewilligungen bei über 60.000 Einheiten lag – ein Wert, der zumindest seit den frühen 1970er Jahren nicht mehr erreicht wurde. Andererseits ergibt sich das Ergebnis als Zusammenspiel äußerst unterschiedlicher regionaler Trends. So wiesen vier Bundesländer (Kärnten, Steiermark, Tirol, Wien) zweistellige Zuwachsraten aus, wogegen es in Oberösterreich und Niederösterreich zu Rückgängen kam. Die hohe Volatilität in der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren, aber auch die deutlichen regionalen Unterschiede sind Hinweise auf die sich abzeichnenden Umbruchstendenzen im österreichischen Wohnbau.

Wie bereits in den letzten Jahren zeigt sich, dass die maßgeblichen Veränderungen auch 2019 aus dem Mehrgeschossbau kamen, und der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eine vergleichsweise stabile Entwicklung verzeichnet. So entfällt auch der Zuwachs in 2019, der einen wesentlichen Teil der Rückgänge von 2018 korrigiert, vorwiegend auf den Mehrgeschossbau. Dieser wuchs um 7.200 Einheiten (+19,3%) auf 44.800 Einheiten. Dementgegen sank die Zahl der Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in 2019 von 18.600 auf 18.400 Einheiten (-200 Einheiten bzw. -1,1%). Die Entwicklung der beiden Segmente war auch unterjährig sehr verschieden. Der Mehrgeschossbau stagnierte praktisch vollständig im ersten Halbjahr (+0,5%), und erst im zweiten Halbjahr 2019 kam es zu einer massiven Ausweitung um rund 40%. Umgekehrt beim Ein- und Zweifamilienbereich, wo im ersten Halbjahr ein Wachstum von 2,0% verzeichnet wurde, und im zweiten Halbjahr ein Rückgang von 4,4% ausgewiesen wird.

Eine weitere Facette zur Erklärung der unerwarteten Zunahme der Baubewilligungen 2019 liegt in der Größe der bewilligten Einheiten. Obwohl grundsätzlich die durchschnittliche Wohnungsgröße seit 2010 rückläufig war, gab es 2019 einen außergewöhnlich starken Rückgang: So sank die durchschnittliche Wohnungsgröße der bewilligten Wohneinheiten in Österreich von 2018 auf 2019 von 85 auf 64 Quadratmeter. Obwohl historische Vergleiche aufgrund fehlender Daten schwierig sind, ist der verzeichnete Rückgang um 21 m² als wirklich substantiell zu bezeichnen. Bezogen auf die Zahl der bewilligten Nutzfläche (in Quadratmeter) gab es dadurch 2019 einen deutlichen Rückgang, der sich gegenüber 2018 sogar nochmals beschleunigte. Insgesamt ist also festzuhalten, dass die reine Zahl der bewilligten Wohnungen über den deutlichen Flächenverlust der bewilligten Wohneinheiten hinwegtäuscht.¹⁾ Weitere Details zu dieser Entwicklung sind in Abschnitt 3 dargestellt.

¹⁾ Es muss betont werden, dass es sich dabei um vorläufige Daten handelt, die in den kommenden Jahren von Statistik Austria womöglich deutlich revidiert werden.

Die Prognose vom Dezember 2019 lag mit rund 53.400 Einheiten deutlich unter den realisierten (wenn auch noch vorläufigen) Werten von Statistik Austria. Wenngleich auch die Revision der Daten²⁾ für das I. Halbjahr 2019 einen Teil des Prognosefehlers erklären – der ursprünglich veröffentlichte Rückgang von 3,2% kehrte sich durch die Revisionen auf ein Wachstum von 1,0% um – war doch das starke Wachstum im II. Halbjahr 2019 äußerst überraschend, und von den Prognosemodellen falsch eingeschätzt. Wie die Analyse der Zeitreihen von 1970 bis 2019 zeigt, ist eine derartig starke Gegenbewegung auch aus historischer Sicht bisher einmalig. Während in Aufschwung- und Abschwungphasen hohe Wachstumsraten bzw. Rückgänge nicht unüblich waren, ist die zuletzt beobachtete Volatilität ein Novum: Nach dem Rückgang um rund 17% in 2018, folgte eine unmittelbare Korrektur um 12,5%. Da die Prognosemodelle auf Basis der vergangenen Entwicklungen geschätzt werden, war ein derartiger Ausschlag für das Modell sehr unwahrscheinlich, und wurde daher nicht prognostiziert. Dabei ist noch festzuhalten, dass der Prognosefehler primär auf den Mehrgeschossbau entfällt, wogegen im Bereich des Ein- und Zweifamilienbaus der Prognosewert von -1,7% nur geringfügig von den veröffentlichten -1,1% abweicht.

Trotz der zwischenzeitlich hohen Wachstumsraten der Baubewilligungen 2019 ist in den kommenden Jahren weiterhin mit einer deutlichen Abschwächung zu rechnen. Die Grundtendenz der Prognosen ist dabei bestimmt durch die merklich schwächere Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die als fundamentaler Nachfrageindikator die mittel- bis langfristige Entwicklung determinierten.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie die Bautätigkeit einerseits, und die baubehördlichen Tätigkeiten andererseits zuletzt stark eingeschränkt waren. So war der Parteienverkehr in den meisten Ämtern von Mitte März bis Anfang/Mitte Mai begrenzt, wodurch beispielsweise Bauverhandlungen verzögert wurden. Wenngleich sich durch die zuletzt wirksam gewordenen Lockerungen zwar für das zweite Halbjahr eine Entspannung, und unter Umständen sogar Aufholeffekte abzeichnen, ist dennoch insgesamt mit einer Verzögerung zu rechnen.

Die Prognosen auf Basis der aktuellsten Daten ergeben folglich für die Jahre 2020 und 2021 Werte von 53.300 und 53.800. Dies bedeutet einen erwarteten Rückgang im Jahr 2020 von 9.900 Einheiten (-15,6%) und einer quasi-Stagnation für 2021 (+500 Einheiten; +0,9%). Die prognostizierten Rückgänge entfallen in den kommenden Jahren auf den Mehrgeschoßbau, wo die Zugewinne in 2019 im Folgejahr durchwegs neutralisiert werden. Im konkreten liegt die Prognose für diesen Bereich bei 35.300 Einheiten in 2020 (-21,2% bzw. -9.500 Einheiten) und bei 33.700 Einheiten in 2021 (1,1% bzw. 400 Einheiten). Ebenfalls einen Rückgang gegenüber 2019 ergibt das Prognosemodell für den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit -2,0% (rd. 400 Einheiten) für 2020 und einer Stagnation 2021 (+0,4%, 100 Einheiten) ist die Entwicklung jedoch weiterhin recht stabil.

²⁾ Siehe auch Übersicht 2

Trotz des prognostizierten starken Rückgangs ist das Niveau der Baubewilligungen weiterhin als hoch anzusehen. Mit Werten deutlich über 50,000 Einheiten – An- Um- und Zubauten sind dabei noch nicht mit einbezogen – liegt das Niveau der Baubewilligungen auch weiterhin über dem Bevölkerungswachstum.

Durch die Corona-Pandemie hat sich die wirtschaftliche Unsicherheit weltweit, und so auch in Österreich markant erhöht. Insofern ist auch das Prognoserisiko größer als in der Vergangenheit. Hinzu kommt, dass die Krise die Bauwirtschaft in einer abflauenden Konjunkturentwicklung getroffen hat. Obwohl die rezentesten Konjunkturumfragen des WIFO der Bauwirtschaft eine relativ gute Situation bescheinigen, liegen die Risiken einer längeren Rezession auf der Hand. Aus aktueller Sicht, ist jedoch speziell der Wohnbau schwächer als andere Bereiche von der Corona-Pandemie betroffen. Vor dem Hintergrund etwaiger konjunkturstimulierender Maßnahmen ist aber auch hier ein hohes Prognoserisiko vorhanden. Grundlage für die vorliegende Prognose ist jedenfalls die Annahme einer weiteren relativ raschen Normalisierung, und einer konjunkturellen Erholung bereits ab der zweiten Jahreshälfte 2020.

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	16.900			19.500			36.400		
2006	18.200	+ 1.300	7,9	21.000	+ 1.500	7,8	39.200	+ 2.900	7,8
2007	17.900	- 300	- 1,6	20.400	- 600	- 3,1	38.300	- 900	- 2,4
2008	17.100	- 800	- 4,5	21.700	+ 1.300	6,5	38.800	+ 500	1,3
2009	16.000	- 1.100	- 6,3	22.600	+ 1.000	4,4	38.700	- 100	- 0,3
2010	17.500	+ 1.500	9,5	21.400	- 1.200	- 5,5	38.900	+ 300	0,7
2011	18.100	+ 500	3,0	28.200	+ 6.800	31,7	46.200	+ 7.300	18,8
2012	15.900	- 2.100	- 11,9	25.200	- 3.000	- 10,6	41.100	- 5.100	- 11,1
2013	16.000	+ 100	0,7	31.000	+ 5.800	23,0	47.000	+ 5.900	14,3
2014	16.600	+ 600	3,8	33.100	+ 2.100	6,8	49.700	+ 2.700	5,8
2015	16.500	- 100	- 0,8	35.400	+ 2.300	6,9	51.900	+ 2.100	4,3
2016	17.600	+ 1.100	6,8	42.400	+ 7.000	19,7	60.000	+ 8.100	15,6
2017	17.600	- 100	- 0,4	49.900	+ 7.500	17,8	67.500	+ 7.500	12,5
2018	18.600	+ 1.000	5,7	37.600	- 12.300	- 24,7	56.200	- 11.300	- 16,8
2019	18.400	- 200	- 1,1	44.800	+ 7.200	19,3	63.200	+ 7.000	12,5
2020 ¹⁾	18.000	- 400	- 2,0	35.300	- 9.500	- 21,2	53.300	- 9.900	- 15,6
2021 ¹⁾	18.100	+ 100	0,4	35.700	+ 400	1,1	53.800	+ 500	0,9

Q: Statistik Austria (2020A), WIFO-Berechnungen. – Datenstand Mai 2020. – ¹⁾ Prognostizierte Werte. – Rundungsdifferenzen können auftreten.

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, als Werte, die bereits weiter in der Vergangenheit liegen. Neben wichtigen demographischen Einflussfaktoren wie der Bevölkerungsentwicklung werden 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. Darüber hinaus werden die unterjährigen Veröffentlichungen der Baubewilligungsstatistik in kurzfristigen Quartalsmodellen eingearbeitet, was die Prognosequalität speziell am aktuellen Rand verbessern sollte.

Übersicht 2: Entwicklung der Baubewilligungsdaten inklusive jüngster Revisionen

	Datenstand					Absolute Veränderungen gegenüber			
	2016	2017	2018	2019	2020	2017/16	2018/17	2019/18	2020/19
2005	36.254	36.282				28			
2006	39.105	39.142				37			
2007	38.198	38.216				18			
2008	38.436	38.448				12			
2009	38.209	38.326				117			
2010	38.581	38.648	38.749			67	101		
2011	45.730	45.911	46.034			181	123		
2012	40.297	40.758	40.906			461	148		
2013	46.376	46.364	46.609			- 12	245		
2014	47.744	49.986	49.472	49.884	49.742	2.242	- 514	412	- 142
2015	50.231	50.792	50.863	51.217	51.890	561	71	354	673
2016		53.808	57.975	59.876	60.004		4.167	1.901	128
2017			62.639	65.988	67.475			3.349	1.487
2018				54.817	56.157				1.340
2019					63.203				

Q: Statistik Austria (2020A), WIFO-Berechnungen. – Der Datenstand bezieht sich auf die April Publikation (2020: Mai Publikation) des jeweiligen Jahres von Statistik Austria.

1 Motivation und Zielsetzung

Baubewilligungen sind ein wichtiger vorlaufender Indikator für die Wohnbautätigkeit. Aus der Entwicklung der Baubewilligungen lassen sich Schlüsse über den zukünftigen Trend 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 eine wichtige und sichere Anlageform von Vermögen (*Hahn – Magerl, 2006*).

In diesem aktuellen Bericht über die Prognose der österreichischen Wohnbaubewilligungen wurden neben Adaptierungen des Prognosemodells und Anpassungen an die aktuelle Datenlage sowie -gliederung in der Baubewilligungsstatistik überdies auch die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Dieser Bericht gliedert sich wie folgt: Im anschließenden Kapitel wird in der gebotenen Kürze auf die Datenlage der Baubewilligungsstatistik eingegangen. Das dritte Kapitel beleuchtet die rezente regionale Entwicklung in den österreichischen Bundesländern. Im vierten Kapitel wird die Prognosemethode vorgestellt. In diesem Teil finden sich auch die Ergebnisse der Prognose. Zusätzliche Details zu den Modellen, Daten und Zusammenhängen zwischen Baubewilligungen und einzelnen Einflussfaktoren sowie eine Bewertung der Prognosequalität finden sich im Anhang.

2 Baubewilligungen im Zeitablauf

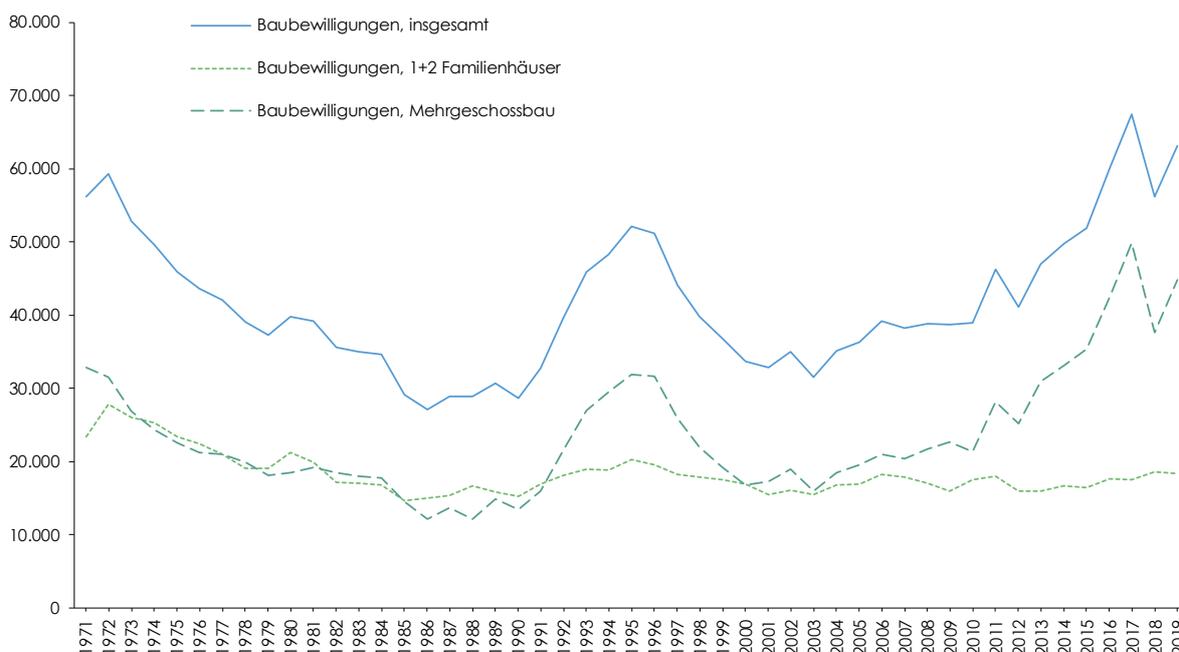
Für diese Studie wurde primär auf eine auf Quartalsdaten basierte Zeitreihe für bewilligte Wohnungen in neuen Gebäuden zurückgegriffen. Zusätzlich wurden auch langfristige Jahresdaten für die Analyse herangezogen, diese gehen jedoch nicht in die Modellprognosen ein.

In Abbildung 1 ist die jährliche Entwicklung der bewilligten Wohnungen in neuen Wohngebäuden seit 1971 ersichtlich. Während der 1960er Jahre (nicht abgebildet) bestand zum Teil bedingt durch den Wiederaufbau eine große Nachfrage nach neuen Wohnungen, weshalb 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 sowie die 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).

Abbildung 1: Wohnbaubewilligungen in Österreich, 1971-2019

Anzahl



Q: Statistik Austria (2020A) und WIFO-Berechnungen.

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 kam es zwischen 2005 und 2010 zu einer moderaten Steigerung, die sich ab 2010 nochmals deutlich beschleunigte: 2011 und 2013 lag die Zahl der Baubewilligungen deutlich über dem Niveau von 2010. Die Zahl der Bewilligungen war 2012 zwar deutlich unter dem Niveau von 2011 und 2013, lag aber (immerhin) über dem Niveau von 2010. Auch 2014 und 2015 entwickelten sich die Baubewilligungen sehr positiv. Als Erklärungen für den Anstieg seit Mitte der 2000er Jahre ist neben Migration aus den neuen Mitgliedstaaten sowie Deutschland der zunehmende Wohnungsbedarf im urbanen Raum zu nennen. Dies zeigt sich auch deutlich am gestiegenen Anteil des Mehrgeschoßbaus an den gesamten Baubewilligungen (siehe ÖROK, 2015). Wie die letzten Veröffentlichungen zeigen, konnte das hohe Niveau der Baubewilligungen in Jahr 2016 und 2017 nicht nur gehalten werden, sondern es ergaben sich erneut deutliche Steigerungen. Die bisher veröffentlichten Daten für 2017 gehen mittlerweile von einem Jahreswert von 67.500 Einheiten aus. Bereits 2018 kam es jedoch zu einer deutlichen Korrektur, mit einem Rückgang auf rund 56.200 Einheiten. Die Zuwächse des Jahres 2017 wurden damit fast vollends wieder neutralisiert.

Grundsätzlich können bei der Baubewilligungsstatistik 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.

Folgend einer Umstellung der Berichtsstatistiken zu Baubewilligungen von Statistik Austria, werden nicht mehr Einfamilienhäuser einerseits sowie Zweifamilienhäuser und Mehrgeschoßbauten andererseits 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.

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 werden bei Veröffentlichung des 4. Quartals teils stark revidiert; dies sowohl für das aktuelle Jahr als auch für die Jahre zuvor. Da aufgrund der Qualität der Daten vor allem die aktuellsten Werte oft angepasst werden müssen, ergeben sich häufig Änderungen in der Prognose. Diese Änderungen gehen über die natürliche Prognoseunsicherheit hinaus, da bereits die Ursprungsdaten zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung Schätzwerte darstellen, und oft nachträglichen Revisionen unterliegen.

Die Baumaßnahmenstatistik der Statistik Austria³⁾

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 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 zu einer vorsichtigen Interpretation der Baubewilligungsstatistik, da infolge der grundlegenden Umstellung dieser Erhebung erst eine ausreichende Qualität erreicht werden muss.

³⁾ Vgl. Vollmann, K. (2009) und Dörr, D. (2011).

3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen

In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Entwicklungen in Bezug auf Baubewilligungen und ihre Determinanten auf regionaler Ebene dargestellt. Der vorliegende Teilabschnitt ist als komplementäre Betrachtung zu den nationalen Prognosen zu verstehen, der versucht die doch beträchtlichen Unterschiede zwischen den Bundesländern darzustellen. Gleichzeitig soll hier eine stärkere inhaltliche Unterfütterung der nationalen Prognose geboten werden. Im Vordergrund steht der Fokus auf rezente Trends bis inkl. 2019⁴. Im Anschluss an eine allgemeine Diskussion der regionalen Entwicklungsmuster wird separat auf die einzelnen Bundesländer eingegangen.

Baubewilligungen und Wohnbaurate

Das Wachstum der Baubewilligungen war zwar im Gros der Bundesländer in den letzten Jahren positiv, es zeigen sich aber dennoch große Unterschiede zwischen den Regionen. Speziell die rekordverdächtigen Anstiege seit 2015, aber auch der Einbruch im Jahr 2018 ist stark von Wien getrieben. Aber auch die Bundesländer Steiermark und Vorarlberg weisen deutliche Steigerungen in den Jahren zwischen 2013 und 2017 aus, und verzeichneten ebenso im Jahr 2018 einen deutlichen Wachstumsrückgang.

Das überraschend starke Wachstum der Baubewilligungen in 2019 weist ebenfalls eine sehr markante regionale Verteilung aus. Die Bundesländer Wien (+30,2%), Steiermark (+24,1%), Kärnten (+24,9%) und Tirol (+17,0%) weisen durchwegs zweistellige Wachstumsraten aus. Daneben wachsen die Baubewilligungen in den Bundesländern Burgenland (+3,0%), Salzburg (+2,7%) und Vorarlberg (+0,3%) schwach oder stagnieren. In Oberösterreich und Niederösterreich waren die Baubewilligungen in 2019 mit -5,8% bzw. -5,6% rückläufig. Abgesehen von Oberösterreich stabilisieren sich damit in 2019 alle Bundesländer und weisen höhere Wachstumsraten aus als in 2018.

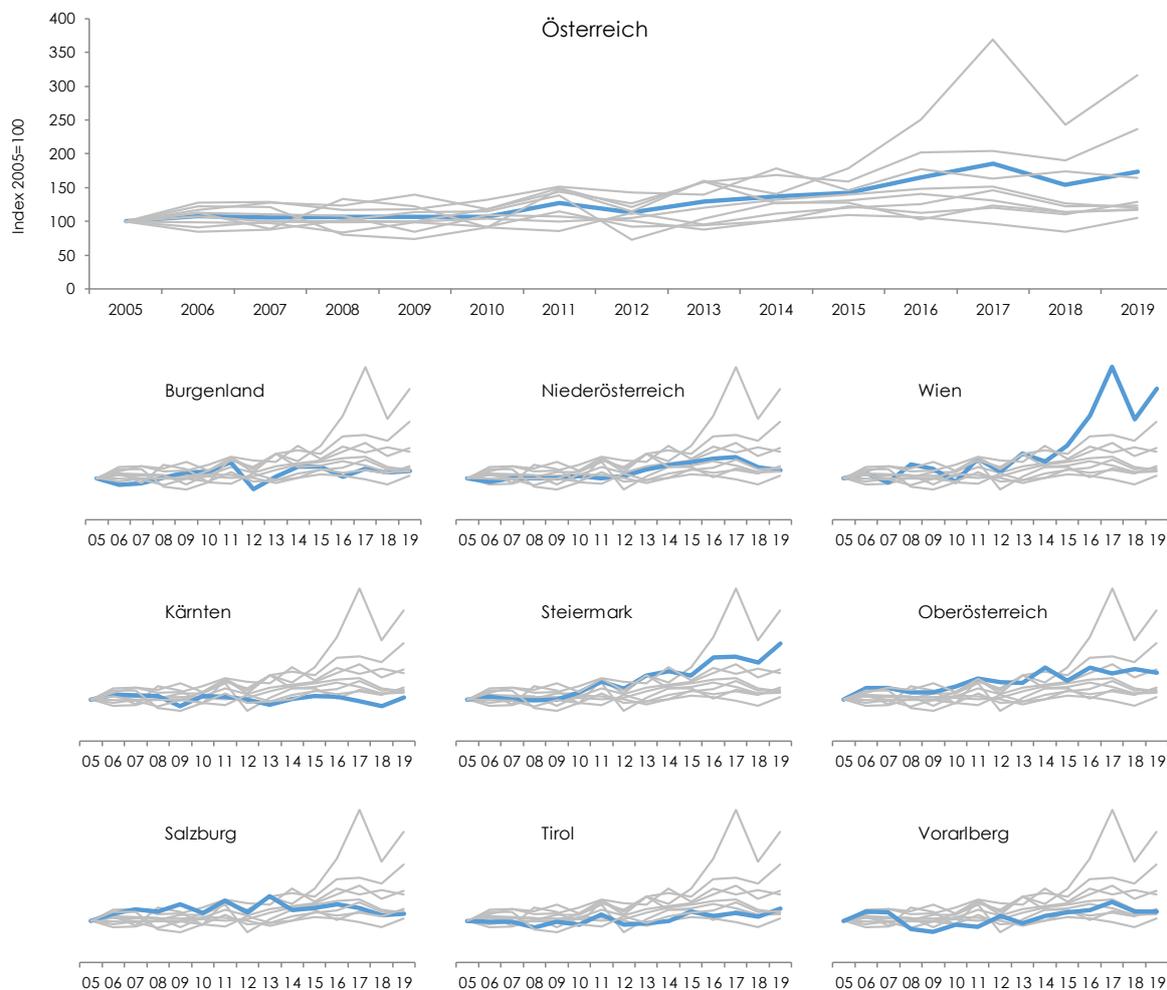
Auch was das Niveau betrifft, vertiefen sich die Unterschiede zwischen den Bundesländern weiter. Die Wohnbauraten⁵) lagen im Jahr 2019 in Wien mit 10 (Baubewilligungen pro 1.000 Personen doppelt so hoch wie in Niederösterreich (5,0), Kärnten (4,9) oder Salzburg (5,0). Tirol und Vorarlberg liegen mit 7,5 Bewilligungen auf 1000 Personen ebenfalls knapp über dem nationalen Wert (7,1). Das Burgenland und Oberösterreich mit 6,4 und 5,8 etwas darunter. Abgesehen von den jährlichen Schwankungen, verdeutlicht Abbildung 2 auch die langfristigen Verschiebungen, die sich durch die strukturellen Unterschiede in der Wohnbautätigkeit ergeben haben. Besonders ab 2010 kam es den Bundesländern Wien und Steiermark, aber auch Oberösterreich zu einem starken Anstieg in der Wohnbautätigkeit. In anderen Bundesländern verlief die Entwicklung dagegen weitaus konstanter – dies gilt speziell für Tirol und Vorarlberg, aber auch Kärnten. Die Bundesländer Niederösterreich und Salzburg

⁴) Effekte durch die Corona-Pandemie sind grundsätzlich in den folgenden Abschnitten nicht abgedeckt.

⁵) Die Wohnbaurate ist ein zentraler Indikator zum Vergleich der Baubewilligungsentwicklung zwischen den Bundesländern. Dieser misst die Zahl der Baubewilligungen im Verhältnis zur Bevölkerung (in 1.000 Personen).

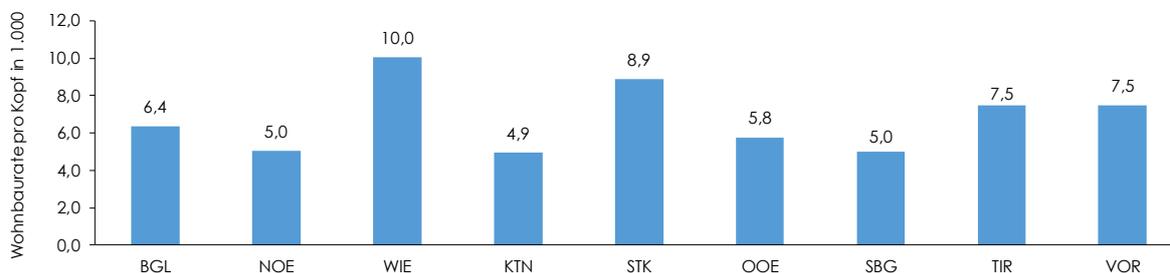
verzeichneten die höchsten Werte in den Jahren 2010 bis 2015 und weisen aktuell geringere Wohnbauraten aus.

Abbildung 2: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich und den Bundesländern 2005-19



Q: Statistik Austria (2020A), WIFO-Darstellung.

Abbildung 3: Wohnbaurate 2019 im Bundesländervergleich



Q: Statistik Austria (2020A/2020B), WIFO-Darstellung.

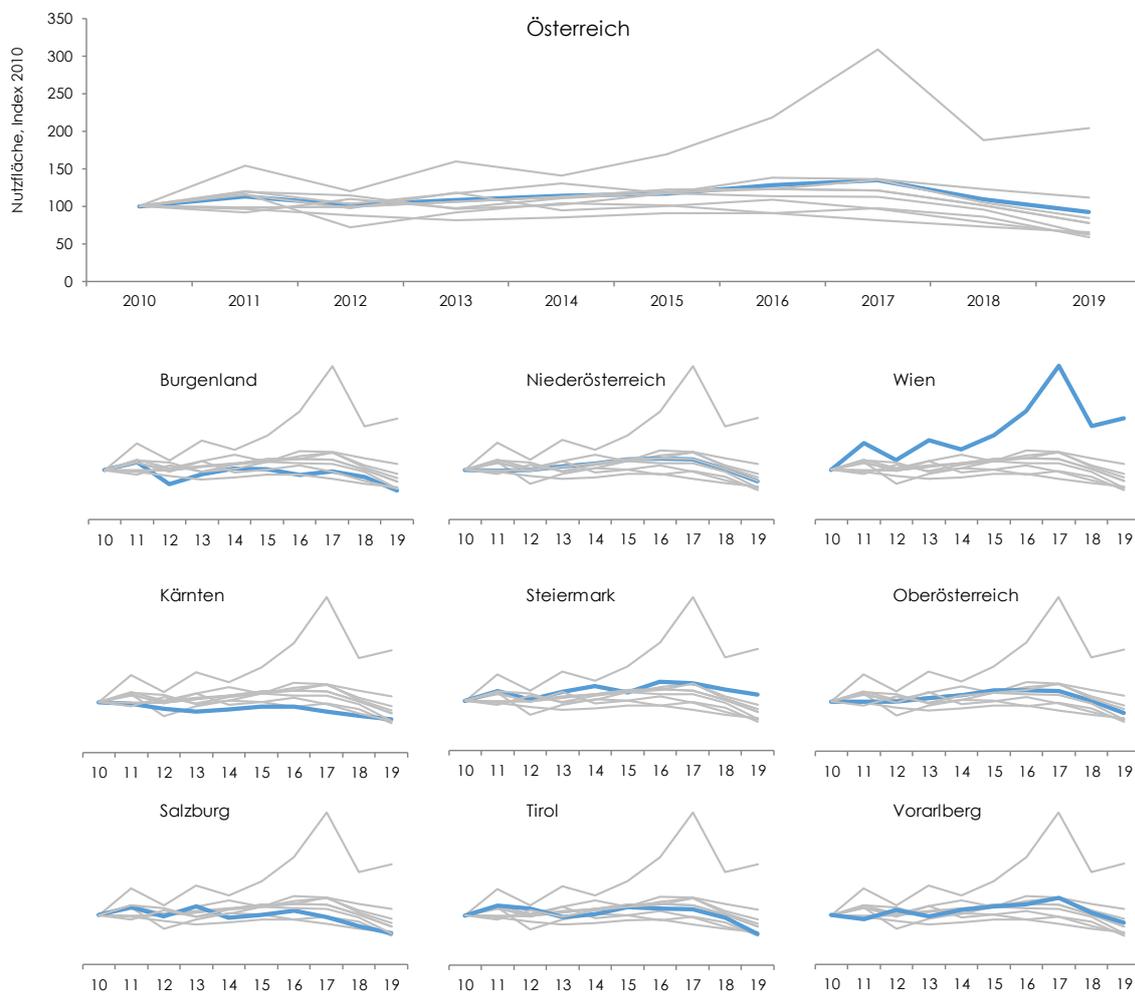
Übersicht 3: Wohnbaurate 2005 - 2019

	Österreich	Burgenland	Niederösterreich	Wien	Kärnten	Steiermark	Oberösterreich	Salzburg	Tirol	Vorarlberg
2005	4,4	5,7	4,5	3,7	4,7	3,9	3,7	4,5	6,4	6,7
2006	4,7	4,8	4,1	4,1	5,3	4,2	4,7	5,3	6,2	8,1
2007	4,6	5,0	4,4	3,2	5,2	3,9	4,8	5,8	6,1	8,0
2008	4,7	5,8	4,4	4,8	5,1	3,8	4,3	5,6	5,2	5,3
2009	4,6	6,4	4,4	4,4	4,0	3,9	4,4	6,3	6,2	4,8
2010	4,7	6,4	4,6	3,2	5,1	4,6	4,9	5,3	5,7	5,9
2011	5,5	7,7	4,4	5,2	5,1	5,6	5,6	6,7	7,1	5,6
2012	4,9	4,0	4,6	4,0	4,8	4,9	5,2	5,4	5,6	7,3
2013	5,5	5,7	5,2	5,5	4,2	6,1	5,1	7,1	5,8	6,1
2014	5,8	7,0	5,7	4,8	4,8	6,4	6,5	5,6	6,1	7,1
2015	6,0	7,0	6,0	5,9	5,1	6,0	5,3	5,8	7,3	7,6
2016	6,9	5,6	6,3	8,2	5,0	7,6	6,3	6,1	6,7	7,8
2017	7,7	6,7	6,4	11,9	4,5	7,7	5,8	5,7	7,0	9,0
2018	6,4	6,2	5,3	7,8	4,0	7,2	6,2	4,9	6,4	7,5
2019	7,1	6,4	5,0	10,0	4,9	8,9	5,8	5,0	7,5	7,5

Q: Statistik Austria (2020A/2020B), WIFO-Berechnungen.

Zum Verständnis der Zunahme an Baubewilligungen in 2019 ist es hilfreich, sich neben der reinen Anzahl an Baubewilligungen auch die bewilligte Nutzfläche anzusehen. Dabei zeigt sich, dass es sowohl 2018 als auch 2019 zu einem deutlichen Rückgang gekommen ist. Der Rückgang bei der Fläche bei gleichzeitigem Zuwachs an Baubewilligungen impliziert auch, dass die durchschnittliche Wohnfläche in 2019 deutlich geringer ist als im Vorjahr. So sank jene der bewilligten Einheiten von 85 auf 64 Quadratmeter. Vor diesem Hintergrund erscheint die Zunahme bei den Baubewilligungen in einem deutlich anderen Licht, da insgesamt deutlich weniger Quadratmeter verbaut werden. Wie in Abbildung 4 dargestellt, ist die Entwicklung bei der Nutzfläche zudem deutlich homogener. So kam es sowohl 2018 als auch 2019 in praktisch allen Bundesländern zu einem Rückgang. Einzig Wien wies in 2019 eine Zunahme in der bewilligten Nutzfläche aus.

Abbildung 4: Regionale Entwicklung der bewilligten Nutzfläche in neuen Wohngebäuden



Q: Statistik Austria (2020A), WIFO-Darstellung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die gesamtösterreichische Entwicklung bei den Baubewilligungen, stärker als in der Vergangenheit, durch bundesländerspezifische Einzel-trends determiniert ist. Wenngleich aktuell noch keine Detailwerte unter der Ebene der Bundesländer verfügbar sind, lässt sich dennoch erahnen, dass dies stark mit der deutlichen Urbanisierung der letzten Jahre in Zusammenhang steht. Dies passt auch zur deutlich dynamischeren Entwicklung im Mehrgeschossbau. Umgekehrt werden die erwarteten Rückgänge in 2020 auch verstärkt auf diese Bundesländer entfallen. Hinzu kommt, dass sich der Trend hin zu kleineren Wohnungen immer stärker in der Baubewilligungsstatistik niederschlägt. Bei einer Betrachtung der Nutzfläche gab es sowohl 2018 als auch 2019 einen deutlichen Rückgang.

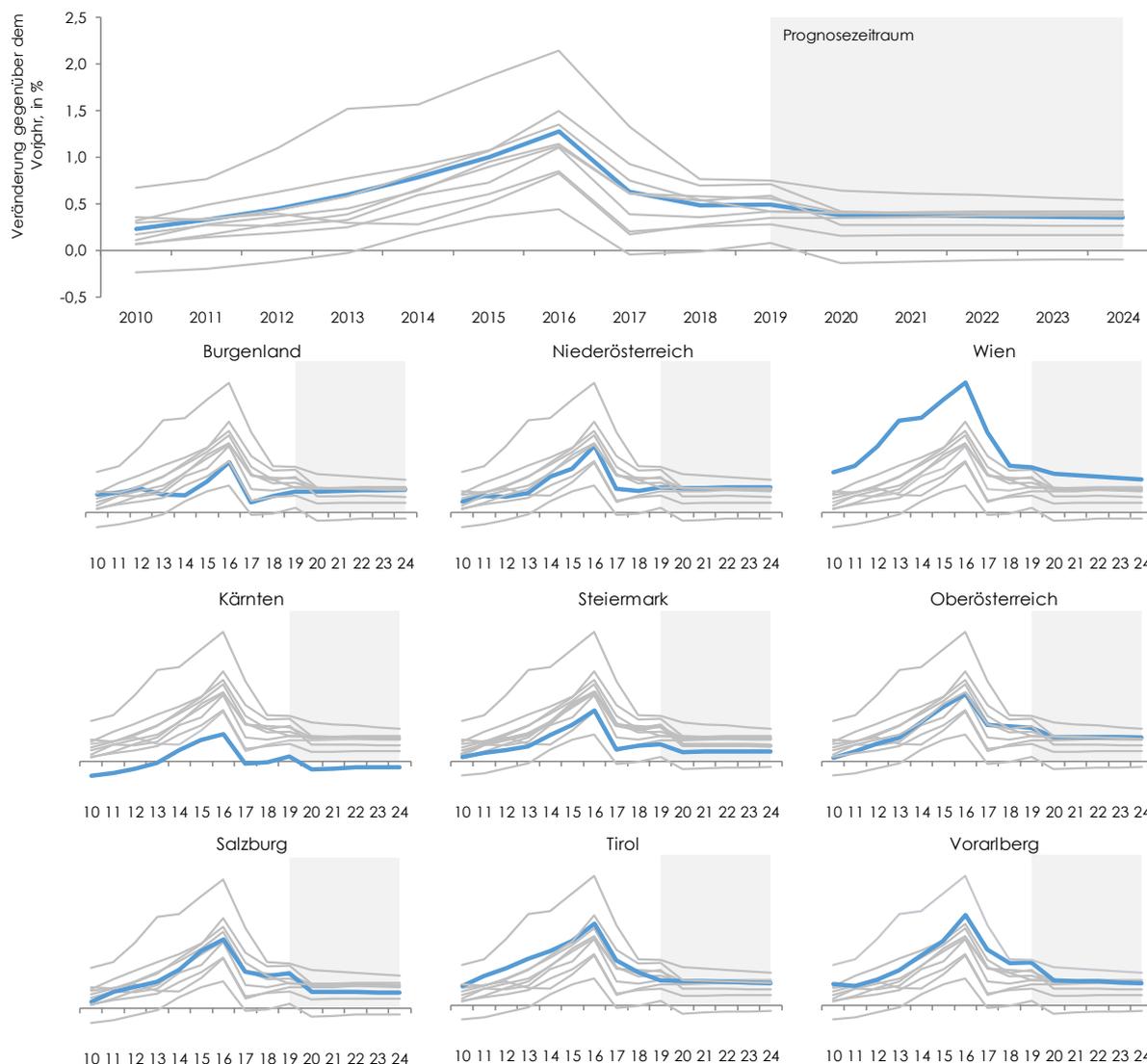
Bevölkerung und Haushalte

Eine besonders wichtige Rolle für den Wohnbau spielt auf der Nachfrageseite die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalte. Unterschiede in der regionalen Wohnbautätigkeit hängen daher oft mit differierenden Bevölkerungsentwicklungen zusammen. Die Urbanisierungstendenzen der letzten Jahre schlagen sich auch sehr stark in Wachstumsunterschieden zwischen den Bundesländern nieder. Daneben haben die Flüchtlingsbewegungen in 2015 und 2016 ebenfalls starke, aber regional sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen produziert. Seither reduzierten sich die Wachstumsunterschiede etwas (siehe Abbildung 5).

Gegenüber den starken Anstiegen in 2015/2016 schwächte sich die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren deutlich ab. Mit 4,9 Promille bzw. 44.000 Personen war das Wachstum 2019 (von Jahresanfang 2019 bis Jahresanfang 2020) geringfügig stärker als im Vorjahr (4,1‰). Im Bundesländervergleich war der Anstieg in Wien mit 7,5 Promille am höchsten, gefolgt von Vorarlberg mit 7,1 Promille, Salzburg (5,9‰), und Oberösterreich (5,6‰). Unterdurchschnittlich fiel das Wachstum in der Steiermark (2,8‰), Tirol (4,2‰), sowie Niederösterreich (4,2‰), Burgenland (3,5‰), und Kärnten (0,8‰) aus.

Die Bevölkerungsprognose von Statistik Austria (Stand Herbst 2019) erwartet ab 2020 einen geringfügig schwächeren Wachstumspfad. Mit Werten unter 4 Promille Bevölkerungswachstum im Durchschnitt, liegt das Wachstum damit auch in den kommenden Jahren gemäß den Prognosen unter der Entwicklung der letzten 5 Jahre.

Abbildung 5: Regionale Entwicklung der Bevölkerung im Jahresmittel 2010 bis 2024



Q: Statistik Austria (2020B), WIFO-Darstellung. – 2019/20: Bevölkerung zum Jahresanfang; 2020-24: Fortschreibung mit Statistik Austria Bevölkerungsprognose.

Neben der Bevölkerung ist für die Nachfrage nach Wohnraum die Entwicklung der Zahl der Haushalte ebenfalls eine zentrale Größe. Die Haushaltsentwicklung ist dabei weiterhin geprägt vom langfristigen Trend einer rückläufigen Haushaltsgröße, was sich am deutlichsten in einer steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten widerspiegelt. Dadurch liegt das Haushaltswachstum zumeist auch in schwach wachsenden Bundesländern über dem Bevölkerungswachstum. Umgekehrt ist das Haushaltswachstum in stark wachsenden Bundesländern zumeist etwas schwächer als jenes der Bevölkerung. So zeigte sich auch 2019, dass die Haushaltsentwicklung über die Bundesländer hinweg deutlich gleichmäßiger war als die Bevölkerungsentwicklung.

Auf nationaler Ebene lag das Haushaltswachstum 2019 bei 8,6 Promille und damit doch deutlich über dem Wachstum des Vorjahres (6,7‰). Nachdem das Haushaltswachstum gegenüber 2015 und 2016 (> 10‰) in 2017 deutlich zurückging (6,5‰), folgt es seither wieder einem leicht steigenden Trend. Diese leichte Trendumkehr im Haushaltswachstum trifft regional auf die meisten Bundesländer zu: Im Burgenland kam es zu einer Beschleunigung von 7,3 auf 11,2 Promille, in Niederösterreich von 8,4 auf 11,2 Promille, in Kärnten von 4,0 auf 7,9 Promille, in Oberösterreich von 6,5 auf 10,0 Promille, in Salzburg von 7,2 auf 11,2 Promille, in der Steiermark von 6,5 auf 10,1 Promille, in Tirol von 8,1 auf 10,2 Promille, und in Vorarlberg von 10,3 auf 10,8 Promille. Einzig in Wien war das Haushaltswachstum 2019 mit 2,9 Promille unter dem Niveau des Vorjahres. Entsprechend dieser Entwicklung ist Wien auch das einzige Bundesland mit einer stagnierenden bzw. in den Vorjahren teilweise steigenden Haushaltsgröße.

Abbildung 6: Regionale Entwicklung der Haushalte 2010 bis 2024



Q: Statistik Austria (2020C), WIFO-Darstellung.

Die Unterschiede zwischen den Bundesländern zeigen auch, dass das Bevölkerungswachstum sich regional sehr unterschiedlich in der Entwicklung der Zahl der Haushalte niederschlägt. Die Prognosen von Statistik Austria zur Bevölkerungsentwicklung erwarten jedoch einen tendenziell flacheren Wachstumspfad für die kommenden Jahre, und weniger starke Unterschiede zwischen den Bundesländern.

Wirtschaftliche Entwicklung und Einkommen

Eine weitere wesentliche Nachfragekomponente ist die Entwicklung der Einkommen, die stark von der allgemeinen Konjunktur abhängig ist. Grundsätzlich stellte sich die wirtschaftliche Situation sowohl in 2018 als auch in 2019 recht positiv dar. Der Konjunkturrückgang in Österreich war zwar bereits 2018 erreicht – mit 2,7% lag das Wirtschaftswachstum in 2018 nur knapp unter 2017 – aber trotz der rückläufigen Dynamik kann die Entwicklung in 2019 als gemäßigter Abschwung bezeichnet werden.

Abgesehen vom Burgenland zeigt sich die schwächere Wachstumsdynamik in 2019 in allen Bundesländern, wenngleich die Einbußen jedoch unterschiedlich stark sind. Starke Wachstumsrückgänge gab es in Kärnten (4,3% vs. 1,0%), in Niederösterreich (3,4% vs. 1,2%), sowie in Oberösterreich (2,5% vs. 1,3%). Alle 3 Bundesländern waren jedoch in 2018 von einer überdurchschnittlich hohen Dynamik gekennzeichnet. Recht stabil war demgegenüber die konjunkturelle Situation in der Steiermark (3,2% vs. 2,3%), in Salzburg (2,3% vs. 2,0%), in Wien (2,2% vs. 1,5%), aber auch in Tirol (2,4% vs. 2,2%) und Vorarlberg (2,2% vs. 1,5%). Im Burgenland kam es zu einem Anstieg entgegen dem Trend von 0,3% auf 1,8%. Im Vergleich der Regionen waren die Wachstumsraten in Westösterreich, abgesehen von Oberösterreich tendenziell über dem nationalen Niveau. In der Ostregion war nur das Burgenland überdurchschnittlich, und in Südösterreich ergaben sich deutliche Wachstumsunterschiede zwischen Kärnten und der Steiermark.

Abbildung 7: Reale Bruttowertschöpfung (BWS) in den Jahren 2018 und 2019
Ohne Land- und Forstwirtschaft, Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: WIFO-Berechnungen. – Vorläufige Daten gemäß WIFO-Regionalrechnung.

In Zusammenhang mit der guten Konjunktur in den letzten Jahren ergab sich auch eine dynamischere Lohnentwicklung – einer der Hauptgründe für die positive Entwicklung der verfügbaren Einkommen. Von 2017 auf 2018 erhöhte sich das Wachstum der verfügbaren Einkommen von 3,1% auf 3,5%. Hinzu kommt, dass aufgrund des schwächeren Bevölkerungswachstums die Einkommenszuwächse nicht nur insgesamt, sondern auch die verfügbaren Einkommen pro Kopf eine ähnliche Dynamisierung erlebten: von 2,6% in 2017 auf 3,0% in 2018. Das stärkste Einkommenswachstum verzeichnete Oberösterreich, sowohl insgesamt als auch Pro-Kopf (3,9% bzw. 3,4%). Auch in den anderen Bundesländern Westösterreichs war das Einkommenswachstum überdurchschnittlich stark (Tirol: 3,8%, Vorarlberg: 3,7%), einzig Salzburg verzeichnete mit 3,3% einen unterdurchschnittlichen Anstieg. In Ostösterreich stich Niederösterreich hervor, das mit 3,7% deutlich höhere Einkommenszuwächse ausweist als Wien und das Burgenland (je 3,2%). In Südösterreich wuchsen die verfügbaren Einkommen in der Steiermark mit 3,6%, und in Kärnten mit 3,2%.

Obwohl das Bevölkerungswachstum in 2018 in Österreich deutlich hinter den Vorjahren lag, führen die anhaltenden regionalen Unterschiede dazu, dass die Pro-Kopf-Einkommensentwicklung sehr heterogen ist. Österreichweit lag das Wachstum der Pro-Kopf-Einkommen in 2018 um 0,5 Prozentpunkte hinter dem allgemeinen Einkommenswachstum. In regionaler Hinsicht war das pro-Kopf Wachstum in einigen Bundesländern jedoch teils deutlich stärker unter dem allgemeinen Einkommenswachstum. So lag das Pro-Kopf-Wachstum der Einkommen in Wien mit 2,2% um 1,0 Prozentpunkte unter dem allgemeinen Einkommenswachstum. Nur etwas geringer waren die Unterschiede in Vorarlberg (2,8% bzw. 0,9 Prozentpunkte), in Tirol (3,0% bzw. 0,8 Prozentpunkte) oder in Salzburg (2,5% bzw. 0,8 Prozentpunkte).

*Übersicht 4: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner
ESVG 2010*

	Einkommenswachstum				Niveau	
	Insgesamt		Pro-Kopf		Pro-Kopf	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %				In Euro	
Österreich	3,1	3,5	2,6	3,0	23.600	24.300
Burgenland	4,1	3,2	3,9	2,9	24.200	24.900
Niederösterreich	2,4	3,7	2,1	3,3	24.500	25.300
Wien	2,8	3,2	1,8	2,2	22.500	23.000
Kärnten	3,1	3,2	3,1	3,0	23.100	23.800
Steiermark	3,5	3,6	3,1	3,4	23.300	24.100
Oberösterreich	3,5	3,9	2,6	3,4	23.700	24.500
Salzburg	3,2	3,3	2,5	2,5	24.300	24.900
Tirol	3,8	3,8	3,1	3,0	23.400	24.100
Vorarlberg	3,3	3,7	2,5	2,8	24.900	25.600

Q: Statistik Austria (2019), WIFO-Berechnungen.

Bundesländer mit schwächeren Bevölkerungszuwächsen weisen dementsprechend geringere Unterschiede zwischen dem allgemeinen Einkommenswachstum und dem Pro-Kopf Wachstum aus. Die verfügbaren pro-Kopf Einkommen in Kärnten wuchsen mit 3,0%, bzw. 0,2 Prozentpunkte

unter dem Gesamteinkommenswachstum. Im Burgenland lag das Pro-Kopf-Einkommenswachstum bei 2,9% bzw. 0,3 Prozentpunkten Unterschied.

Bezogen auf das Niveau lag der Durchschnitt der verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen in 2018 bei 24.300 €. Vorarlberg bleibt mit 25.600 € pro Kopf an der Spitze, gefolgt von Niederösterreich (25.400 €) und Salzburg (24.900 €), Burgenland (24.900 €), Oberösterreich (24.500 €). Unter dem österreichischen Durchschnitt liegen Tirol (24.100 €), Steiermark (24.100 €), Kärnten (23.800 €), und Wien (23.000 €).

Baukonjunktur und Wohnbauförderung

Ähnlich zur Gesamtwirtschaft befand sich auch die Bauwirtschaft in den Jahren 2017 und 2018 in einer Hochkonjunkturphase. Anders als die Gesamtwirtschaft blieb das Wachstum auch in 2019 weiterhin sehr dynamisch. Die realen Wertschöpfung im Bauwesen wuchs im Jahr 2019 erneut um 2,4%, was deutlich über dem langjährigen Durchschnitt liegt.

Sehr dynamisch entwickelt sich die Bruttowertschöpfung im Bauwesen in Burgenland (+7,6%), das in 2018 noch Rückgänge verzeichnete. In Tirol gab es nach 6,0% im Vorjahr erneut ein überdurchschnittlich starkes Wachstum iHv. 4,6%. Niederösterreich (3,0%), Steiermark (2,8%), und Wien (2,5%) verzeichneten Wachstumsraten leicht über dem österreichischen Durchschnitt, verloren aber jeweils an Dynamik gegenüber dem Vorjahr. Die geringsten Wachstumsraten in 2019 wiesen Salzburg (1,8%), Kärnten (1,7%), Oberösterreich (0,8%) und Vorarlberg (-0,8%) aus. Tendenziell verzeichneten diese Bundesländer auch die merklichsten Einbußen gegenüber dem Vorjahr.

Auch zu Jahresbeginn 2020 war die konjunkturelle Situation im Bauwesen grundsätzlich äußerst positiv, was teilweise auch der günstigen Witterung geschuldet war. Die gute Konjunkturlage im Bauwesen fand jedoch mit Ausbruch der Corona Pandemie im März ein jähes Ende. Für 2020 liegen die letzten Konjunkturprognosen des WIFO für die Wertschöpfung im Bauwesen bei -4,5%. Da das Bauwesen jedoch weiterhin von einer relativ stabilen Nachfrage- und Auftragsituation gekennzeichnet ist, dürfte es 2021 bereits zu einer deutlichen Erholung kommen.

Trotz der traditionell wichtigen Rolle der Wohnbauförderung für den österreichischen Wohnbau, verliert das Fördersegment im derzeitigen Niedrigzinsumfeld weiter an Gewicht. Sowohl vom Volumen, als auch von der Anzahl der Zusicherungen sank die Wohnbauförderung von 2017 auf 2018: 2.155 gegenüber 2.038 Mrd. € bzw. 29.750 gegenüber 28.114 Zusicherungen.

In Puncto Auszahlungen schlägt sich der abnehmende Trend auf alle Bundesländer bis auf Vorarlberg durch. Analoges gilt für die Zahl der Zusicherungen, die einzig in Wien und Vorarlberg leicht zulegen konnten. Mit 2,1 Mrd. € sind die Wohnbauförderausgaben die niedrigsten seit mehr als 10 Jahren. Auf Basis der Voranschläge für 2019 und 2020 ist zwar mit einer gewissen Stabilisierung zu rechnen. Der Bedeutungsverlust der letzten Jahre wird dadurch jedoch voraussichtlich nicht kompensiert.

Übersicht 5: Bruttowertschöpfung und Wohnbauförderung

	Bruttowertschöpfung, real				Wohnbauförderung			
	Insgesamt		Bauwesen		Ausgaben		Zusicherungen	
	2018	2019	2018	2019	2017	2018	2017	2018
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %				In Millionen €		Anzahl	
Österreich	2,7	1,6	3,9	2,4	2.155	2.038	29.752	28.114
Burgenland	0,3	1,8	-2,5	7,6	59	53	2.347	1.918
Niederösterreich	3,4	1,2	5,3	3,0	409	394	5.974	5.746
Wien	2,2	1,5	2,6	2,5	494	453	6.913	6.970
Kärnten	4,3	1,0	5,6	1,7	129	124	759	397
Steiermark	3,2	2,3	3,4	2,8	223	219	2.675	2.046
Oberösterreich	2,5	1,3	4,4	0,8	276	268	4.179	4.044
Salzburg	2,3	2,0	1,9	1,8	140	126	1.880	1.394
Tirol	2,4	2,2	6,0	4,6	277	246	2.407	2.255
Vorarlberg	2,2	1,5	4,2	-0,8	148	155	2.618	3.344

Q: Statistik Austria (2020), BMF-Länderberichte (2019). – Konjunkturindikatoren nach ESVG 2010.

3.1 Burgenland

Im Jahr 2019 wurden rund 1.870 Wohnungen in neuen Wohngebäuden im Burgenland bewilligt (*Statistik Austria, 2020A*). Der starke Rückgang an Baubewilligungen im Jahr 2018 (-7,6%) konnte somit im Folgejahr 2019 trotz einer Wachstumsrate von 3,0%, nur teilweise ausgeglichen werden. Die Wohnbaurate – Zahl der Baubewilligungen je 1.000 Einwohner – fiel 2019 mit einem Wert von 6,4 erneut unter dem Österreichdurchschnitt von 7,1 aus. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser lag im Burgenland 2019 bei 65% gemessen an allen Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden – der höchste Wert unter den neun Bundesländern (Österreich 2019: 29%).

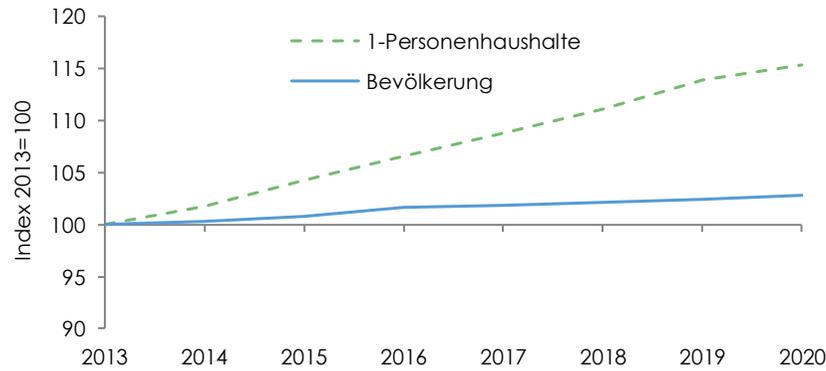
Die Bevölkerung wächst im Burgenland weiterhin, allerdings zählte der jüngste der Anstieg zu den geringsten unter den neun Bundesländern. So kam es in der letzten 5-Jahresperiode 2014-2019 zu einem Bevölkerungszuwachs von 4,2 Promille (*Statistik Austria, 2020B*), dieser lag deutlich unter dem Österreichdurchschnitt von 7,6 Promille. Insgesamt zählte das Burgenland gemäß der letzten Bevölkerungsfortschreibung von Statistik Austria rund 293.940 Einwohner. Ein abgeschwächter Bevölkerungszuwachs in der Periode 2019-2024 auf jährlich 3,7 Promille wird erwartet. Dies führt in diesem Zeitraum zu einem kumulierten Bevölkerungszuwachs von 5.425 Personen, der sich vor allem aus dem Anstieg der Personen in der Altersgruppe 65 und älter begründet. Entsprechend gehen die Prognosen von Statistik Austria für das Burgenland davon aus, dass sich der Bevölkerungsanteil in dieser Altersgruppe von 22,0% (2019) auf 24,2% im Jahr 2024 steigen wird – im Bundesländervergleich der zweithöchste Wert 2024 nach Kärnten.

Die Zahl der Haushalte nahm in der Periode 2014-2019 mit einer Rate von 10,6 Promille einerseits deutlich stärker zu als jene der Bevölkerung. Darüber hinaus fiel der Anstieg stärker aus als im gesamtösterreichischen Trend (9,4‰). Einen Erklärungsbeitrag könnten die stark steigenden Immobilienpreise in der Bundeshauptstadt liefern, die zu Verdrängungseffekten und vermehrter Nachfrage im Umland führen. Anhaltend hoch blieb 2019 die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,30 Personen, der Spitzenwert unter den neun Bundesländern, obschon die Zahl der Einpersonenhaushalte im Burgenland ebenfalls kontinuierlich steigt.

Die verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen privater Haushalte stiegen im Burgenland um 2,9% 2018 gegenüber dem Vorjahr (*Statistik Austria, 2019*). Mit einem Betrag von 24.900 € lagen sie auch 2018 über dem Österreichdurchschnitt (24.300 €). Das Burgenland konnte hinsichtlich der Einkommenssituation unter den neun Bundesländern am stärksten aufholen (2013-2018: +15,3%).

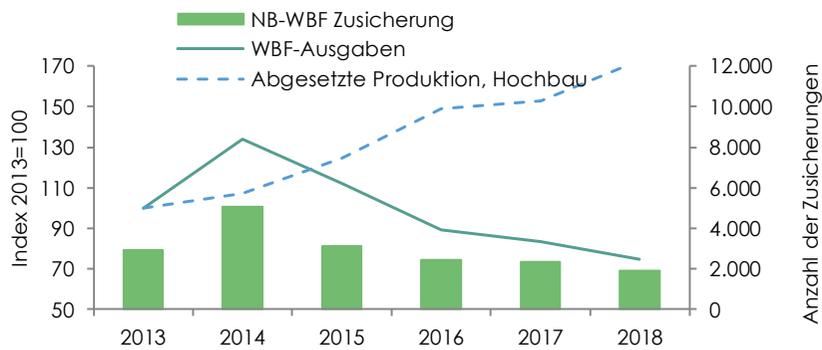
Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren 2019 günstig. Die reale Bruttowertschöpfung stieg im Burgenland um 1,8%. Insbesondere im Bauwesen kam es zu einer starken Ausweitung der Bruttowertschöpfung, nachdem diese 2018 rückläufig war. Mit einer Wachstumsrate von 7,6% stieg die Bruttowertschöpfung im Bau 2019 im Bundesländervergleich am stärksten. Zum positiven Ergebnis 2019 trug vor allem der Hochbau bei, die abgesetzte Produktion nahm in diesem Segment nominell um 12,4% gegenüber dem Vorjahr zu. Dieses positive Ergebnis konnte trotz fehlender Impulse aus der Wohnbauförderung des Vorjahres erreicht werden. So sanken 2018 sowohl die Zahl der Förderungszusicherungen (-18,3%), als auch die Ausgaben im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung (-10,3%) (vgl. BMF, 2019).

Abbildung 8: Demographische Entwicklung Burgenland 2013-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 9: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2013-2018



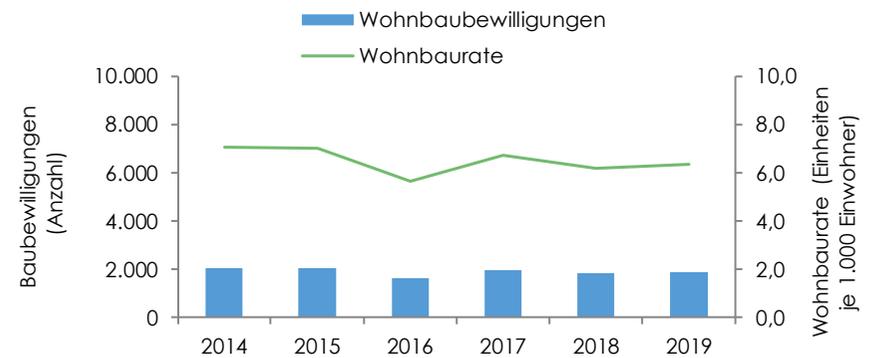
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 6: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Burgenland 2014 und 2019

	2014	2019	Ø Veränderung p.a. 2014 vs. '19 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	288	294	0,4
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	72	69	-0,8
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	36	40	2,3
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	84	86	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.904	1.918	-8,0
Baubewilligungen (Anzahl)	2.026	1.869	-1,6
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,0	6,4	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2013/18, sowie durchschnittliches Wachstum 2013-18.

Abbildung 10: Baubewilligungen und Wohnbaurate Burgenland 2014-2019



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.2 Niederösterreich

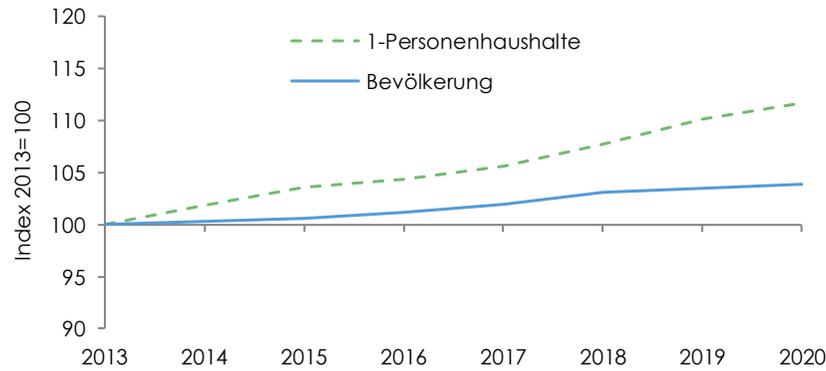
Im Jahr 2019 gab es rund 8.450 bewilligten Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden in Niederösterreich. Der rückläufige Trend der im Jahr 2018 (-16,5%) begann hielt 2019 (-5,6%), wenn auch in abgeschwächter Form, an. Die Wohnbaurate sank 2019 in Folge auf 5,0, neben Kärnten (4,9) der niedrigste Wert im Bundesländervergleich. Der Rückgang betraf vor allem den Mehrgeschoßsektor, während die Bewilligungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nahezu stagnierten. Die Schwäche des Mehrgeschoßbaus führte in den letzten 5 Jahren zu einem kontinuierlichen Anstieg des Anteils der Baubewilligungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern in Niederösterreich und erreichte mit 59% den zweithöchsten Wert nach dem Burgenland (65%).

Die Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich fiel in der Periode 2014-2019 mit einem jährlichen Anstieg von 6,0 Promille unter dem Österreichdurchschnitt aus. Insgesamt zählte Niederösterreich gemäß der Bevölkerungsfortschreibung von Statistik Austria (2020B) rund 1.680.920 Einwohner. Eine Verlangsamung des Bevölkerungswachstums wird in der 5-Jahresperiode 2019-2024 auf 4,1 Promille p.a. erwartet. Dies bedeutet einen kumulierten Bevölkerungszuwachs von 35.160 Personen bis 2024. Wie bei der Mehrzahl der Bundesländer ist auch in Niederösterreich der Anstieg primär auf die Bevölkerungsgruppe 65-Jahre und älter zurückzuführen. Deren Anteil an der Gesamtbevölkerung lag 2019 bei 20,7% und erreicht voraussichtlich einen Wert von 21,7% im Jahr 2024. Der Anteil in dieser Altersgruppe liegt damit im Mittelfeld unter den neun Bundesländern.

Im Zeitraum 2014-2019 kam es in Niederösterreich zu einem jährlichen Haushaltszuwachs von 9,5 Promille. Insgesamt gab es im Jahr 2019 rund 730.500 Haushalte, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,27 Personen, die weiterhin stetig abnimmt. Ein weiterer Anstieg der Haushalte wird für den Zeitraum 2019-2024 erwartet; mit einer jährlichen Rate von 7,0 Promille wird dieser leicht abflachen. Absolut betrachtet, bedeutet dies einen Zuwachs von rund 25.750 Haushalte über den gesamten Zeitraum.

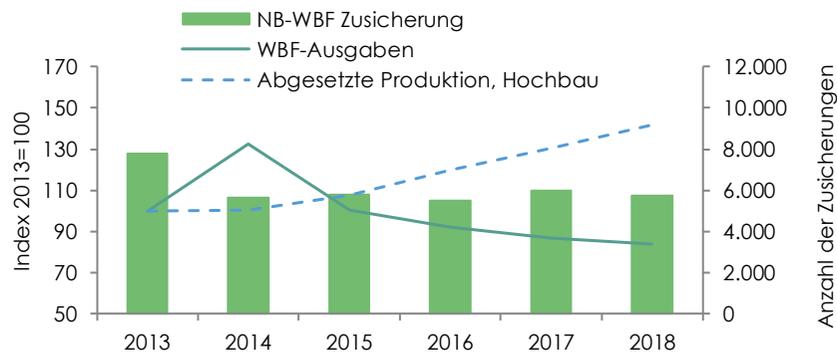
Das verfügbare Einkommen privater Haushalte je Einwohner betrug in Niederösterreich 2018 rund 25.300 € (*Statistik Austria*, 2019) – einer der höchsten Werte österreichweit; bei einem Zuwachs von 3,3% gegenüber dem Vorjahr. Das mittelfristige Wachstum fiel in der gesamten Periode 2013-2018 im Bundesländervergleich verhaltener aus (+11,0%). Die günstige gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Niederösterreich hielt 2019 an, obschon der Wachstumspfad der Bruttowertschöpfung mit einer Steigerungsrate von real 1,2% flacher verlief. Im Bauwesen konnte die Wertschöpfung hingegen deutlich stärker ausgebaut werden (2019: +3,0%). Dies lässt sich unter anderem auf die günstige Hochbauentwicklung zurückführen, wo nominelle Produktionssteigerungen von 12,7% gegenüber dem Vorjahr erzielt wurden. In Niederösterreich waren die Impulse im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung aus dem Vorjahr gering. Förderungszusicherungen nahmen 2018 mit einer Rate von 3,8% gegenüber dem Vorjahr ab und auch die Förderausgaben reduzierten sich im ähnlichen Ausmaß (-3,7%).

Abbildung 11: Demographische Entwicklung
Niederösterreich 2013-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2018.

Abbildung 12: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2013-2018



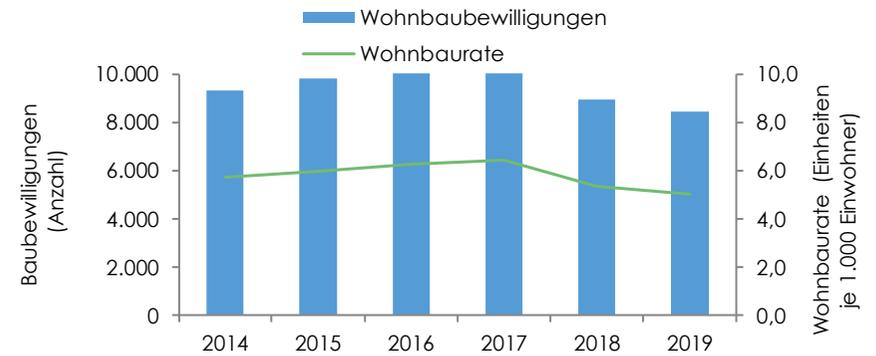
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 7: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Niederösterreich 2014 und 2019

	2014	2019	Ø Veränderung p.a. 2014 vs. '19 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.631	1.681	0,6
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	409	411	0,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	233	251	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	464	479	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	7.800	5.746	- 5,9
Baubewilligungen (Anzahl)	9.308	8.452	- 1,9
Wohnbaurate (Bewilli- gungen pro Kopf in 1.000)	5,7	5,0	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2013/18, sowie durchschnittliches Wachstum 2013-18.

Abbildung 13: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Niederösterreich 2014-2019



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.3 Wien

Die Zahl der Baubewilligungen im Bundesland Wien unterlagen in den letzten Jahren großen Schwankungen. Nach starken Zuwächsen in den Jahren 2016 und 2017 kam es zu einem Rückgang der Baubewilligungen von -34% im Jahr 2018. Dieser Rückgang konnte 2019 nahezu wieder aufgeholt werden. Gemäß den vorläufigen Daten von Statistik Austria (2020A) stieg die Zahl der Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden um 30%, auf insgesamt 19.100 Einheiten. Der dynamische Anstieg spiegelt sich auch in einer hohen Wohnbauraterate wider, die mit 10,0 den höchsten Wert österreichweit einnimmt. Die Dynamik resultiert, geographisch bedingt, aus dem Mehrgeschoßbau (+35%); rund 96% aller bewilligten Wohneinheiten stammen in Wien aus diesem Segment.

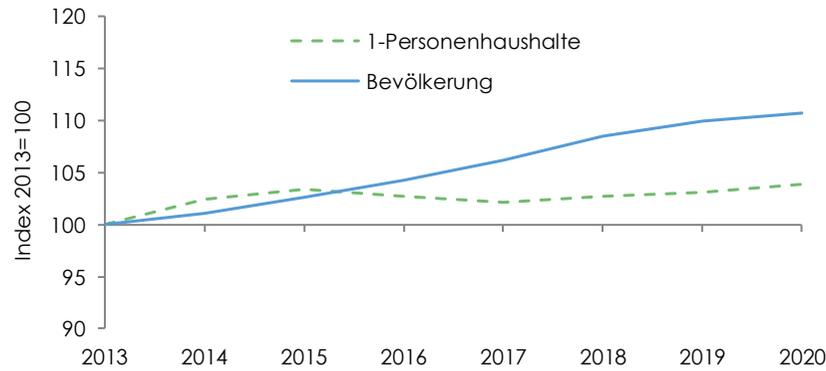
Ein wesentlicher Treiber für die starke Zunahme der Wohnbaubewilligungen stellte die Bevölkerungsentwicklung dar. In der 5-Jahresperiode 2014-2019 war Wien das einzige Bundesland mit einem zweistelligen Promillezuwachs (+13,4‰). Ein Wert der nahezu doppelt so hoch ausfiel wie im Österreichdurchschnitt. Damit erreichte Wien einen Bevölkerungsstand von rund 1.903.700 Personen gemäß Bevölkerungsfortschreibung (*Statistik Austria*, 2020B). Eine Zunahme der Bevölkerung wird auch für die kommenden Periode 2019-2024 in der Bundeshauptstadt erwartet, obschon diese in deutlich abgeschwächter Form (+5,9‰) ausfallen dürfte. In absoluten Werten kommt es zu einem kumulierten Zuwachs von 57.040 Personen in dieser Zeitspanne. Der Anteil der Personen im Alter 25-44 Jahre liegt in Wien stabil bei rund 31% (2024), jener der Gruppe 65 Jahre und älter steigt bis 2024 lediglich auf 17,0% gemessen an der Gesamtbevölkerung und zählt somit zu den niedrigsten im Bundesländervergleich.

In Wien kam es zwar zum höchsten Bevölkerungsanstieg in der jüngsten 5 Jahresperiode 2014-2019 unter den neun Bundesländern, das Haushaltswachstum blieb hingegen mit einem Zuwachs von 7,9 Promille deutlich unter dem Österreichwert (9,4‰). Insgesamt zählte die Bundeshauptstadt rund 912.100 Haushalte im Jahr 2019. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,04 Personen und ist die niedrigste unter den Bundesländern. Die Haushaltsprognosen von Statistik Austria gehen von einer weiteren Abflachung des Haushaltswachstums aus, das sich in der Periode 2019-2024 um 6,3 Promille erhöht (*Statistik Austria*, 2020C). Entsprechend wird eine absolute Zunahme von 29.080 Haushalten über den gesamten Zeitraum bis 2024 erwartet.

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der Wiener Privathaushalte nahm 2018 um 2,2% gegenüber dem Vorjahr zu und erreichte einen Wert von 23.000 €. Aufgrund des, im Vergleich zum Österreichdurchschnitt, beinahe halb so starken mittelfristigen Wachstums (20013-2018) von 6,5% konnte der Rückstand zu den anderen Bundesländern nicht aufgeholt werden.

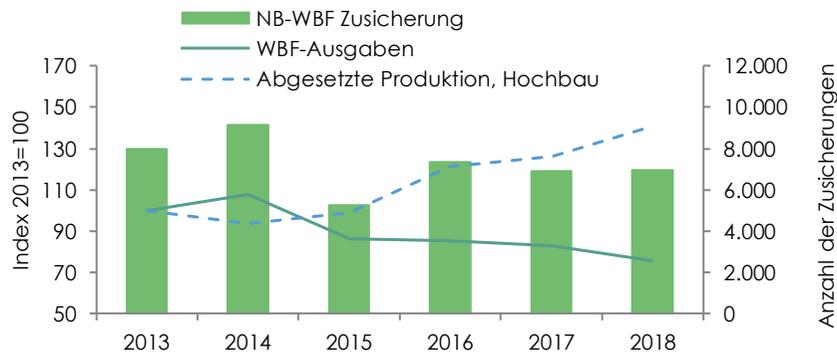
Im Jahr 2019 nahm die reale Bruttowertschöpfung in Wien um insgesamt 1,5% zu; im Bauwesen fiel sie mit einer Rate von 2,5% stärker aus; dies jeweils im Vorjahresvergleich. Die abgesetzte Produktion im Hochbau konnte nominell um 6,8% erhöht werden. Die Mittel der öffentlichen Ausgaben wurden im Jahr 2018 in Wien, wie in nahezu allen Bundesländern, gekürzt. Die Ausgaben sanken um 8,3% gegenüber dem Vorjahr, die Förderungszusicherungen stagnierten beinahe (+0,8%).

Abbildung 14: Demographische Entwicklung Wien 2013-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 15: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2013-2018



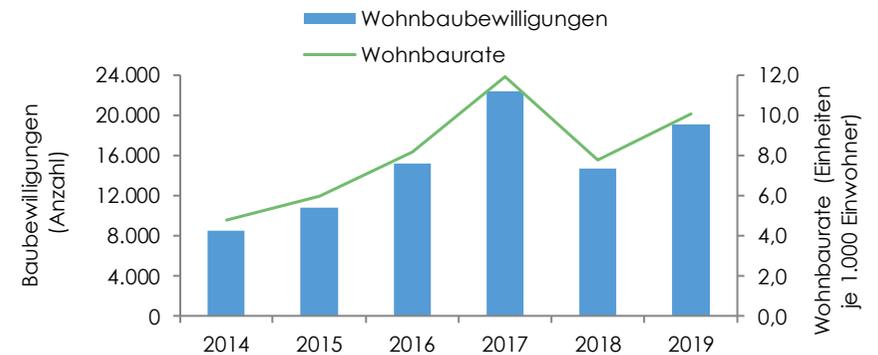
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 8: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Wien 2014 und 2019

	2014	2019	Ø Veränderung p.a. 2014 vs. '19 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.781	1.904	1,3
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	545	591	1,7
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	402	404	0,1
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	475	508	1,3
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	7.995	6.970	- 2,7
Baubewilligungen (Anzahl)	8.510	19.107	17,6
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,8	10,0	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2013/18, sowie durchschnittliches Wachstum 2013-18.

Abbildung 16: Baubewilligungen und Wohnbaurate Wien 2014-2019



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.4 Kärnten

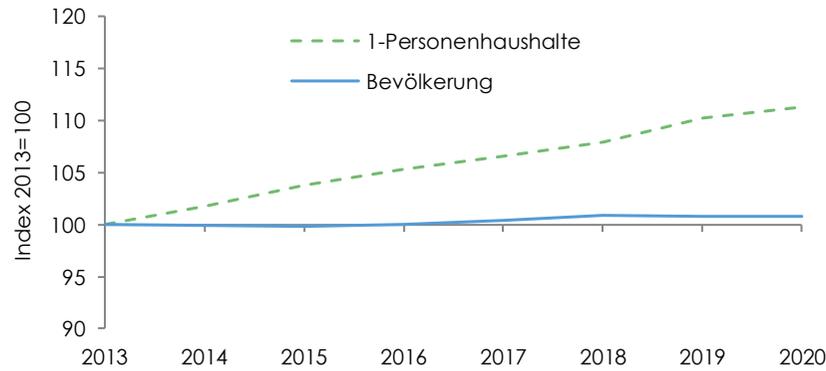
Im Jahr 2019 wurden rund 2.770 Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden in Kärnten erteilt. Dies stellt eine signifikante Steigerung von knapp einem Viertel gegenüber dem Vorjahr dar, nur in Wien wurde 2019 ein stärkerer Zuwachs erzielt. Im Gegensatz zur Bundeshauptstadt stellt der Anstieg lediglich die Rückkehr zu den Bewilligungszahlen vor 10 Jahren dar (2010: 2.870 Einheiten). Entsprechend liegt, trotz des deutlichen Anstiegs im Jahr 2019, die Wohnbaurate bei einem Wert von 4,9 und somit 2,1 Prozentpunkte unter dem Österreichdurchschnitt von 7,1. Der Anstieg der Baubewilligungen im Jahr 2019 resultierte in Kärnten ausschließlich aus dem Mehrgeschoßbereich (+60,2%), und schloss somit an das Volumen von 2017 auf. Die Bewilligungen im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus gingen hingegen um 3,3% zurück; der Anteil an den gesamten Baubewilligungen betrug in diesem Segment 43% und blieb folglich im 10-Jahresdurchschnitt.

Die niedrige Wohnbaurate geht mit einer mäßigen Bevölkerungsentwicklung einher. Im Zeitraum 2014-2019 stieg die Bevölkerung um jährlich 1,4 Promille, der niedrigste Wert im Bundesländervergleich. Insgesamt führte dies zu einem kumulierten Anstieg von rund 3.900 Personen. Kärnten erreichte 2019 einen Bevölkerungsstand von rund 560.550 Personen. Die Aussichten in den nächsten Jahren bleiben verhalten. Im Zeitraum 2019-2024 wird ein Einwohnerrückgang von 1,1 Promille p.a. erwartet, insbesondere in der baurelevanten Altersgruppe 25-44 Jahre. Hingegen hat Kärnten den höchsten Anteil an Personen im Alter von 65-Jahre und älter, die 2024 einen Anteil von 24,3% an der Gesamtbevölkerung einnehmen wird – ein Spitzenwert unter den Bundesländern.

Im Zeitraum 2014-2019 kam es in Kärnten zu einem jährlichen Haushaltswachstum von 9,5 Promille. Zuletzt zählte das Bundesland im Jahr 2019 rund 254.300 Haushalte, bei einem durchschnittlichen Belag von 2,17 Personen; der zweitniedrigste Wert unter den neun Bundesländern. In der kommenden 5-Jahresperiode 2019-2024 wird ein deutlich abgeschwächtes Haushaltswachstum von 2,3 Promille erwartet. Dies spiegelt einen absoluten Zuwachs von rund 2.910 Haushalten wider.

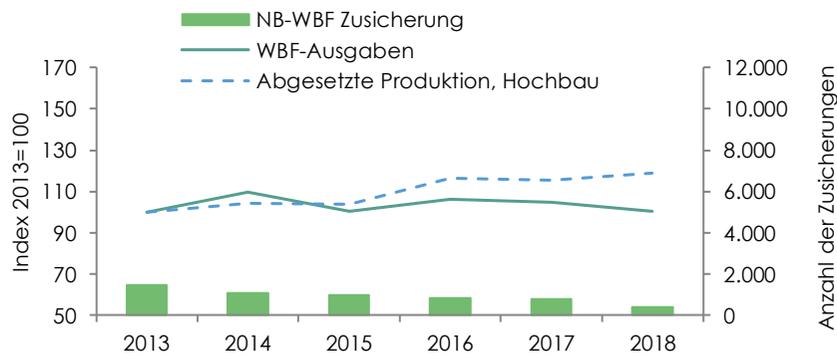
Positiv auf die künftige Bauentwicklung wirkt sich in Kärnten die Einkommensentwicklung aus. Diese nahm in den letzten Jahren kontinuierlich zu. Zuletzt wuchs das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen privater Haushalte im Jahr 2018 auf 23.800 €; dies entspricht einem Zuwachs von 3,0% gegenüber dem Vorjahr. Mittelfristig verzeichnete Kärnten, nach dem Burgenland, die stärksten Einkommenszuwächse (2013-2018: +13,3%). Die Bruttowertschöpfung konnte gemäß WIFO-Berechnungen im Jahr 2019 real um 1,0 gesteigert werden. Die Wertschöpfung im Bauwesen stieg mit einer Rate von 1,7% gegenüber dem Vorjahr, etwas stärker. Dabei war insbesondere die Hochbauentwicklung sehr günstig. Die abgesetzte Produktion im Hochbau nahm im Jahr 2019 gemäß Statistik Austria nominell um 13,0% zu. Die öffentliche Wohnbauförderung entwickelte sich hingegen im Jahr zuvor rückläufig. 2018 gingen die Ausgaben im Rahmen der Wohnbauförderung in Kärnten um 4,2% gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Anzahl der Förderungszusicherungen nahm 2018 wesentlich deutlicher ab (-47,7%).

Abbildung 17: Demographische Entwicklung
Kärnten 2013-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 18: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2013-2018



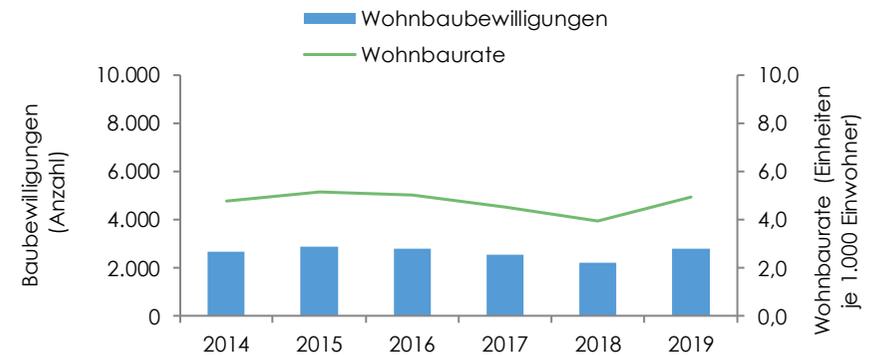
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 9: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Kärnten 2014 und 2019

	2014	2019	Ø Veränderung p.a. 2014 vs. '19 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	557	561	0,1
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	137	134	-0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	90	97	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	156	157	0,2
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.481	397	- 23,1
Baubewilligungen (Anzahl)	2.653	2.772	0,9
Wohnbaurrate (Bewilli- gungen pro Kopf in 1.000)	4,8	4,9	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2013/18, sowie durchschnittliches Wachstum 2013-18.

Abbildung 19: Baubewilligungen und Wohnbaurrate
Kärnten 2014-2019



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.5 Steiermark

Im Bundesland Steiermark zeugen rund 11.020 bewilligte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden von einer regen Baubewilligungstätigkeit im Jahr 2019. Diese fiel gegenüber dem Vorjahr um 24,1% höher aus. Die Wohnbaurate stieg in Folge auf 8,9 – der zweithöchste Wert österreichweit. Besonders stark nahm die Zahl der erteilten Bewilligungen im Bereich des Mehrgeschoßbaus (+33,2%) zu. Der Zuwachs der bewilligten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern war mit einer Rate von 2,8% hingegen wesentlich moderater. Dieser schlägt sich allerdings nur im geringen Ausmaß auf das steirische Gesamtergebnis nieder, da nur eine von vier Baubewilligungen im Jahr 2019 auf Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern entfielen.

Die Zahl der Einwohner nahm in der Steiermark in der jüngsten 5-Jahresperiode 2014-2019 um jährlich 4,3 Promille zu und lag mit dieser Rate im letzten Drittel unter den neun Bundesländern. Insgesamt zählte die Steiermark im Jahr 2019 rund 1.244.040 Einwohner. Prognosen von Statistik Austria (2020B) gehen davon aus, dass sich der Bevölkerungszuwachs weiterhin abflacht. Im Zeitraum 2019-2024 dürfte der Anstieg bei rund 1,6 Promille pro Jahr liegen. Somit bleibt ein deutlicher Wachstumsunterschied zum Österreichmittel weiterhin bestehen. Hinsichtlich der Altersverteilung der Bevölkerung zeigt sich in der Steiermark ein hoher Anteil der Personengruppe 65-Jahre und älter. Im Jahr 2024 wird ein Anteil von 22,3% in der Steiermark erwartet, während sich der Anteil in der Altersgruppe 25-44 Jahre bis zu diesem Zeitpunkt auf 25,6% reduziert, dies jeweils gemessen an der Gesamtbevölkerung.

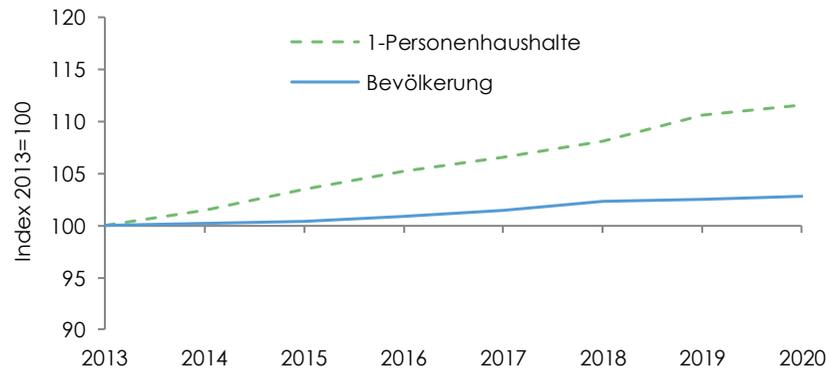
Die Zahl der steirischen Haushalte stieg im Zeitraum 2014-2019 um jährlich 9,2 Promille. 2019 zählte das Bundesland rund 549.800 Haushalte, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,22 Personen. Die Haushaltsprognose von Statistik Austria (2020C) weist eine deutliche Wachstumsabschwächung im Zeitraum 2019-2024 auf 3,9 Promille pro Jahr aus. Für 2024 werden folglich 10.890 zusätzliche Haushalte gegenüber dem Jahr 2019 erwartet.

Die Einkommen je Einwohner der privaten steirischen Haushalte konnten in der Steiermark 2018 auf 24.100 € gesteigert werden. Dieses vergleichsweise günstige Ergebnis konnte durch den stärksten relativen Zuwachs im Jahr 2018 von 3,4% gegenüber dem Vorjahr unter den Bundesländern erreicht werden. Die Steiermark zählte in den letzten Jahren (2013-2018) zu jenen drei Bundesländern mit dem stärksten Einkommenszuwachs (+13,1%).

Die Bruttowertschöpfung in der Steiermark stieg 2019 um 2,3% wesentlich stärker als im Österreichdurchschnitt. Das Bauwesen entwickelte sich – mit einem Anstieg der Bruttowertschöpfung von 2,8% – etwas besser als die Gesamtwirtschaft. Günstig war 2019 auch der Verlauf im Hochbau, in dem die nominell abgesetzte Produktion lt. Statistik Austria um 9,1% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden konnte.

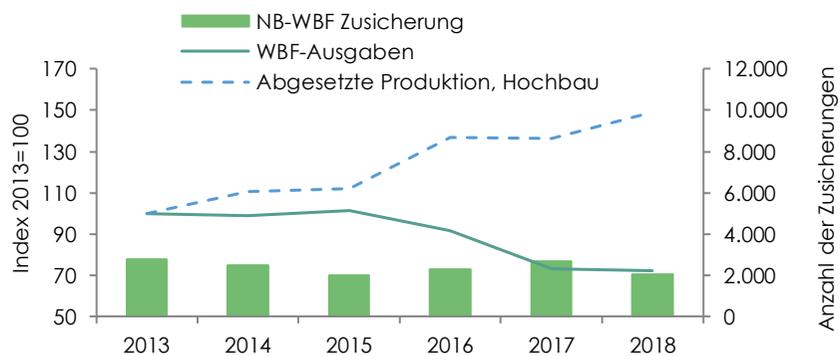
Die öffentliche Wohnbauförderung in der Steiermark war in der Steiermark 2018 hingegen rückläufig. Die Förderausgaben reduzierten sich um 1,5% gegenüber dem Vorjahr, die Anzahl der Förderungszusicherungen nahm 2018 mit einer Rate von 23,5% stärker ab.

Abbildung 20: Demographische Entwicklung Steiermark 2013-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 21: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2013-2018



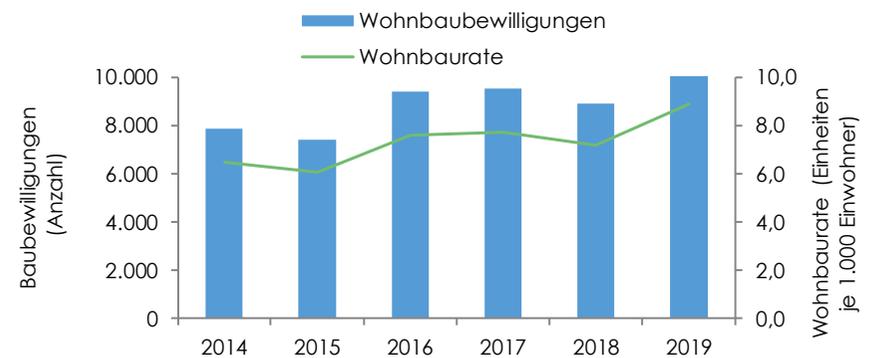
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 10: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Steiermark 2014 und 2019

	2014	2019	Ø Veränderung p.a. 2014 vs. '19 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.218	1.244	0,4
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	322	324	0,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	183	200	1,7
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	342	350	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.790	2.046	- 6,0
Baubewilligungen (Anzahl)	7.855	11.022	7,0
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,4	8,9	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2013/18, sowie durchschnittliches Wachstum 2013-18.

Abbildung 22: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Steiermark 2014-2019



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.6 Oberösterreich

Im Bundesland Oberösterreich wurden rund 8.560 Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden im Jahr 2019 erteilt. Dies entspricht, gemäß den zuletzt verfügbaren Daten von Statistik Austria (2020A), einem Rückgang von 5,8% im Vergleich zum Vorjahr. Die Wohnbaurate war somit ebenfalls rückläufig und lag 2019 mit einem Wert von 5,8 im unteren Drittel im Bundesländervergleich. Die Zahl der bewilligten Wohneinheiten ging besonders im Mehrgeschoßsektor stark zurück (-10,6%), auf dem rund die Hälfte der steirischen Wohnbaubewilligungen entfielen. Die Zahl der Baubewilligungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser stagnierte im Jahr 2019. Die aktuelle Bevölkerungsfortschreibung für 2019 weist für Oberösterreich einen Bevölkerungsstand auf 1.485.090 Einwohner aus. Dieser resultiert aus dem Anstieg von 7,4 Promille im Zeitraum 2014-2019, der etwa dem Österreichdurchschnitt entspricht. Das Bevölkerungswachstum schwächt sich gemäß dem allgemeinen Trend in der 5-Jahresperiode 2019-2024 auf 4,0 Promille ab. Dies führt zu einem kumulierten Zuwachs von rund 30.000 Personen bis 2024. Auch die Altersstruktur der Bevölkerung geht mit der gesamtösterreichischen Entwicklung einher. So wird im Jahr 2024 ein Anteil von 26,1% in der Altersgruppe zwischen 25 und 44 Jahren erwartet (Österreich: 26,6%); in der Gruppe der 65-Jährigen und älter ein Anteil von 20,3% (Österreich: 20,4%); jeweils gemessen an der Gesamtbevölkerung.

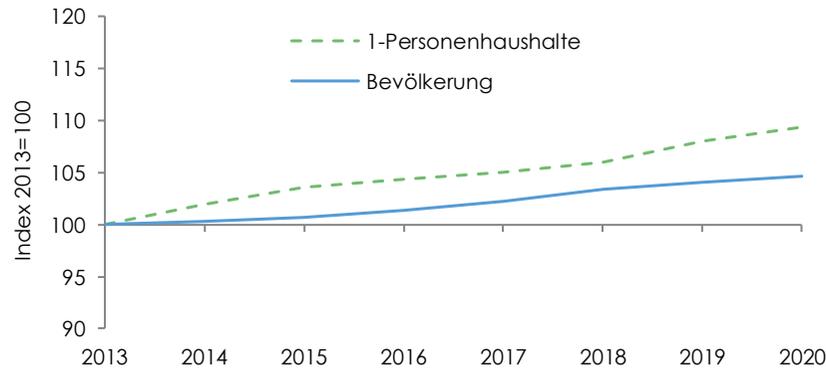
Oberösterreich zählte – bei einem durchschnittlichen Haushaltswachstum von 9,9 Promille im Zeitraum 2014-2019 – rund 638.200 Einwohner im Jahr 2019. Die Haushaltsgröße lag bei 2,29 Personen. Die Haushaltsentwicklung in der 5-Jahresperiode 2019-2024 bleibt über jener Gesamtösterreichs, allerdings flacht das Wachstum ebenfalls ab (+6,7 Promille p.a.). Insgesamt werden in Oberösterreich gemäß der Statistik Austria Prognosen rund 21.510 zusätzliche Haushalte bis 2024 erwartet.

Die Einkommenssituation, gemessen am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner, lag in Oberösterreich 2018 mit einem Wert von 24.500 € im unteren Mittelfeld. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Einkommen zwar um 3,4% deutlich gesteigert werden allerdings fiel das mittelfristige Wachstum eher moderat aus (2013-2017: +11,9%).

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung verbesserte sich gemessen an der Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 in Oberösterreich um 1,3% gegenüber dem Vorjahr. Der Wachstumspfad im Bauwesen blieb mit einem Anstieg der realen Bruttowertschöpfung von 0,8% hinter dem gesamtwirtschaftlichen Trend. Die Hochbauentwicklung war ebenfalls mäßig. Die nominelle abgesetzte Produktion stieg 2019 lediglich um 2,2%.

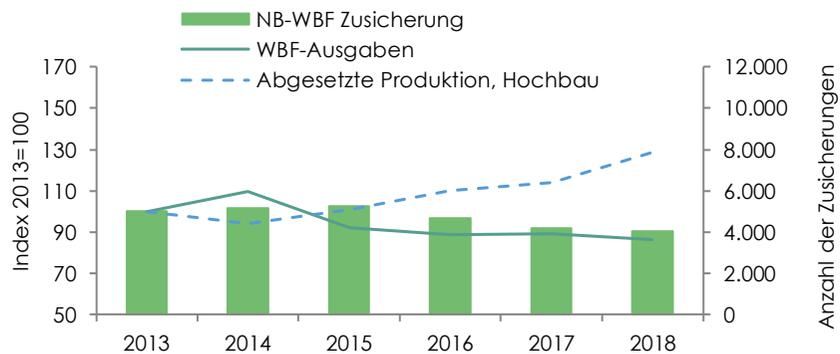
Die Finanzmittel aus der öffentlichen Wohnbauförderungen waren in Oberösterreich entsprechend dem gesamtösterreichischen Trend im Jahr 2018 rückläufig. Die Wohnbauförderungsausgaben reduzierten sich 2018 um 3,1%, die Anzahl der Förderungszusicherungen im Rahmen der Wohnbauförderung gingen um 3,2% zurück; beides jeweils im Vergleich zum Vorjahr.

Abbildung 23: Demographische Entwicklung Oberösterreich 2013-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 24: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2013-2018



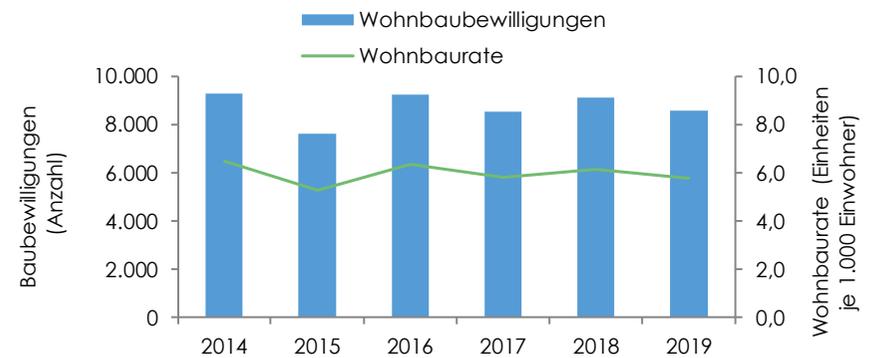
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 11: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Oberösterreich 2014 und 2019

	2014	2019	Ø Veränderung p.a. 2014 vs. '19 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.431	1.485	0,7
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	375	387	0,6
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	211	224	1,1
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	396	415	0,9
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.018	4.044	- 4,2
Baubewilligungen (Anzahl)	9.285	8.563	- 1,6
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,5	5,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2013/18, sowie durchschnittliches Wachstum 2013-18.

Abbildung 25: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Oberösterreich 2014-2019



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.7 Salzburg

Das Bundesland Salzburg verzeichnete rund 2.790 bewilligte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden laut Statistik Austria (2020A). Dies stellt einen leichten Anstieg von 2,7% gegenüber dem Vorjahr dar. Dieser basiert auf dem deutlichen Zuwachs an Baubewilligungen im Mehrgeschoßsektor (+5,2%), der wesentlich die Gesamtdynamik beeinflusst – zwei von drei bewilligten Wohneinheiten entfallen auf diesem Bereich. Dennoch lag die Zahl der bewilligten Wohneinheiten über alle Gebäudetypen betrachtet deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt (3.100 Einheiten). Die Wohnbaurate fiel 2019 mit einem Wert von 5,0 ebenfalls gering aus; Salzburg schnitt bei diesem Indikator im letzten Drittel des Bundeslandvergleichs ab.

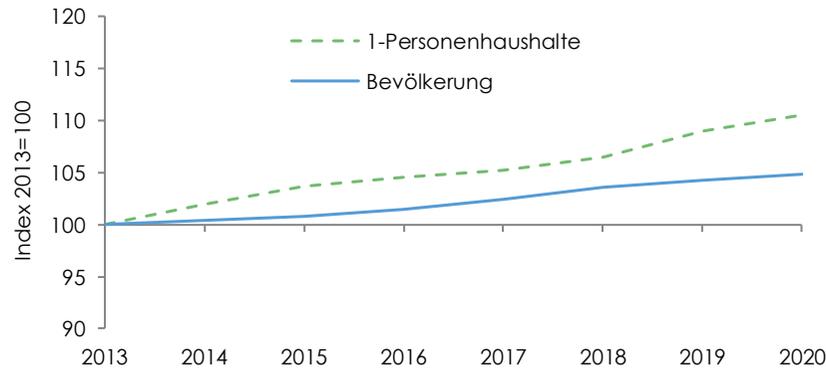
Die Bevölkerung stieg im Bundesland Salzburg im Zeitraum 2014-2019 um 7,2 Promille pro Jahr und erreichte 2019 einen Einwohnerstand von 556.000 Personen gemäß Bevölkerungsfortschreibung von Statistik Austria (2020B). Die österreichweite erwartete Abflachung des Bevölkerungsanstiegs betrifft auch Salzburg. Statistik Austria Prognosen (2020B) gehen von einer geringeren Wachstumsrate in der Höhe von 4,0 Promille pro Jahr in Salzburg 2019-2024 aus. In Absolutwerten entspricht dies einem kumulierten Bevölkerungszuwachs von rund 7.580 Einwohnern bis zum Jahr 2024. Die Altersverteilung der Einwohner deckt sich überwiegend mit jener in Österreich, insgesamt. Der Anteil der Bevölkerungsgruppe im Alter 25-44 bleibt bis zum Jahr 2024 mit 26,6% nahezu unverändert, während jener in der Altersgruppe der 65-Jährigen und älter auf 20,6% steigen dürfte.

Im Jahr 2019 gab es im Bundesland Salzburg rund 242.000 Haushalte; bei einem jährlichen Zuwachs von rund 9,3 Promille im Zeitraum 2014-2019. Dieser lag im Mittelfeld unter den neun Bundesländern. Die Haushaltsgröße umfasste 2019 durchschnittlich 2,25 Personen. In der kommenden Periode 2019-2024 wird erneut ein Verlauf ähnlich der gesamtösterreichischen Entwicklung erwartet. Die Prognosen von Statistik Austria gehen von einem Anstieg der Haushaltsanzahl von 5,9 Promille p.a. aus. Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2024 ein kumuliertes Haushaltswachstum von 7.280 Einheiten.

Die Einkommen privater Haushalte je Einwohner stiegen in Salzburg im Jahr 2018 um 2,5% und erreichten einen Wert von 24.900 €. Salzburg zählt nach Vorarlberg und Niederösterreich zu den drei Bundesländern mit dem höchsten Pro-Kopf-Einkommen je Einwohner. Aufgrund des im Bundesländervergleich hohen Niveaus fiel das mittelfristige Wachstum im Zeitraum 2013-2018 vergleichsweise moderat aus (+11,7%).

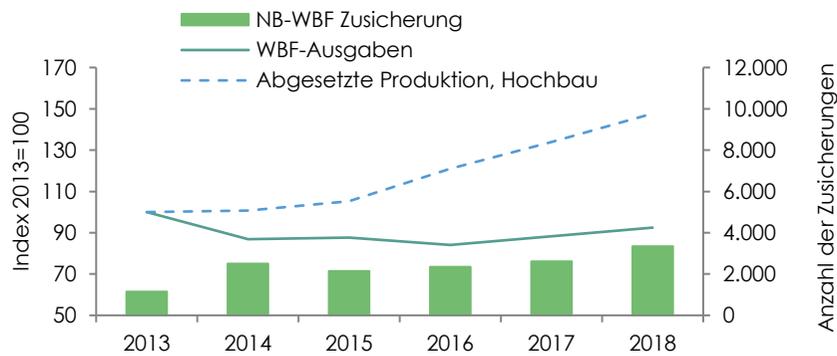
Die WIFO-Regionalrechnung wies für das Bundesland Salzburg einen Anstieg der realen Bruttowertschöpfung von 2,0% im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr aus. Im Bauwesen blieb die Entwicklung der Bruttowertschöpfung mit einer Zunahme von 1,8% geringfügig darunter. Dies kann auch in Zusammenhang mit der mäßigen Hochbauentwicklung gebracht werden. Die abgesetzte Produktion stieg laut Statistik Austria nominell um 3,0% und somit deutlich unter dem Österreichmittel von 7,2%. Im Jahr 2018 kam es auch zu einem deutlichen Rückgang der Wohnbaufördermittel. Die Wohnbauförderausgaben sanken 2018 um 10,1%, die Zahl der Förderungszusicherungen ging um 25,9% im Vergleich zu Vorjahr zurück.

Abbildung 26: Demographische Entwicklung Salzburg 2013-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 27: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2013-2018



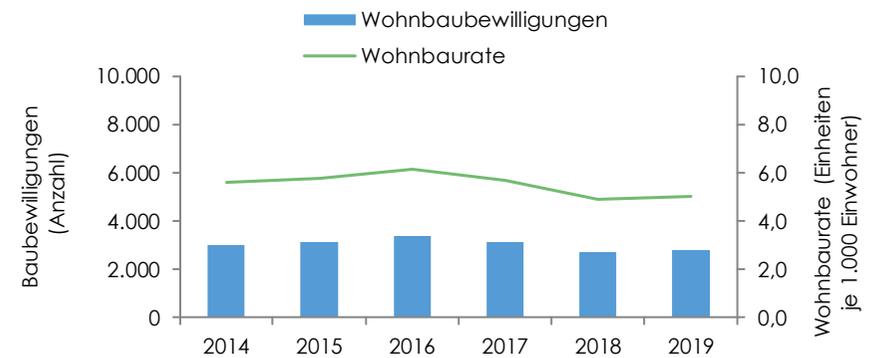
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 12: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Salzburg 2014 und 2019

	2014	2019	Ø Veränderung p.a. 2014 vs. '19 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	536	556	0,7
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	145	149	0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	83	88	1,3
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	148	154	0,7
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.306	1.394	1,3
Baubewilligungen (Anzahl)	3.007	2.786	- 1,5
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,6	5,0	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2013/18, sowie durchschnittliches Wachstum 2013-18.

Abbildung 28: Baubewilligungen und Wohnbauraten Salzburg 2014-2019



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.8 Tirol

Im Bundesland Tirol wurden rund 5.670 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden bewilligt; dies zeigen die jüngsten Daten von Statistik Austria (2020A). Der Rückgang im Vorjahr (2018: -7,8%) konnte dadurch vollständig kompensiert werden. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser stieg die Zahl der bewilligten Wohneinheiten 2019 um 5,4%. Der deutlich kräftigere Zuwachs stammte aber aus dem Mehrgeschoßsegment (+22,5%). Letzterer ist auch der volumenmäßig bedeutendere für das Bundesland Tirol; rund 70% der Wohneinheiten stammten aus diesem Bereich. Die hohen Zuwächse schlugen sich überdies in der Wohnbaurate nieder, die einen Wert von 7,5 erreichte. Damit befand sich das Bundesland Tirol unter den drei Bundesländern mit der höchsten Wohnbaurate 2019.

Darüber hinaus zählte Tirol zu jenen drei Bundesländern 2019 mit dem höchsten Bevölkerungsanstieg. Diese betrug in der jüngsten 5-Jahresperiode 2014-2019 rund 8,5 Promille. Der Einwohnerstand erhöhte sich folglich auf rund 756.250 Personen im Jahr 2019; dies auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose von Statistik Austria (2020B). Eine Abflachung des Bevölkerungsanstiegs wird auch in Tirol erwartet. Im Zeitraum 2019-2024 geht Statistik Austria von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 3,9 Promille aus, das marginal über dem Österreichdurchschnitt liegt. Der Bevölkerungsstand Tirols dürfte sich somit um 14.890 Personen bis 2024 erhöhen. Die Altersverteilung hinsichtlich der Wohnbaunachfrage ist etwas günstiger als in Österreich insgesamt. Der Anteil der Altersgruppe 25 bis 44 Jahre wird mit 27,0% im Jahr 2024 leicht überdurchschnittlich sein, jener in der Gruppe 65 Jahre und älter mit 19,7% gemessen an der Gesamtbevölkerung, hingegen leicht unter dem Durchschnitt liegen.

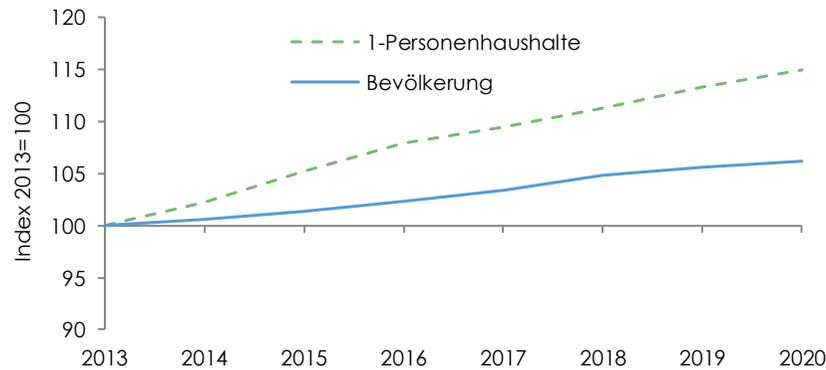
Sehr dynamisch entwickelte sich die Zahl der Haushalte in Tirol im Zeitraum 2014-2019 mit einer Wachstumsrate von 13,3 Promille pro Jahr. Im Jahr 2019 gab es rund 328.300 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,26 Personen. Das Haushaltswachstum dürfte nach Prognosen von Statistik Austria (2020C) in Tirol in den nächsten Jahren nur geringfügig über dem Österreichdurchschnitt ausfallen. Im Zeitraum 2019-2024 wird von einem Haushaltswachstum mit einer Rate von 6,9 Promille ausgegangen.

In Tirol betrug das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner bei 24.100 € im Jahr 2018 und lag somit im unteren Mittelfeld. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Einkommen um 3,0% gesteigert werden, mittelfristig (2013-2018) lag der Zuwachs bei 12,6%.

Die Bruttowertschöpfung expandierte in Tirol im Jahr 2019 um 2,2% gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere im Bereich des Bauwesens kam es zu einem starken Anstieg der realen Bruttowertschöpfung von 4,6% im Vergleich zum Vorjahr. Die Daten von Statistik Austria zur abgesetzten Produktion zeigen insbesondere die günstige Entwicklung im Hochbau, die 2019 nominell um 15,5 Prozent gesteigert werden konnte.

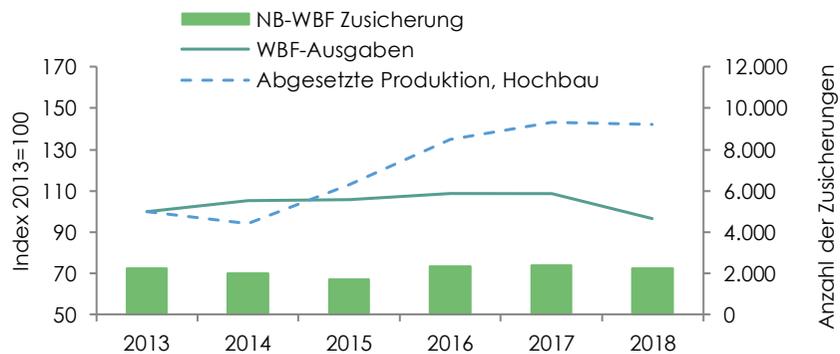
Die öffentliche Wohnbauförderung war in Tirol im Jahr 2018 hingegen rückläufig. Die Förderausgaben sanken 2018 um 10,9%, die Anzahl der Förderungszusicherungen ging mit einer Rate von 6,3% etwas weniger zurück.

Abbildung 29: Demographische Entwicklung
Tirol 2013-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 30: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2013-2018



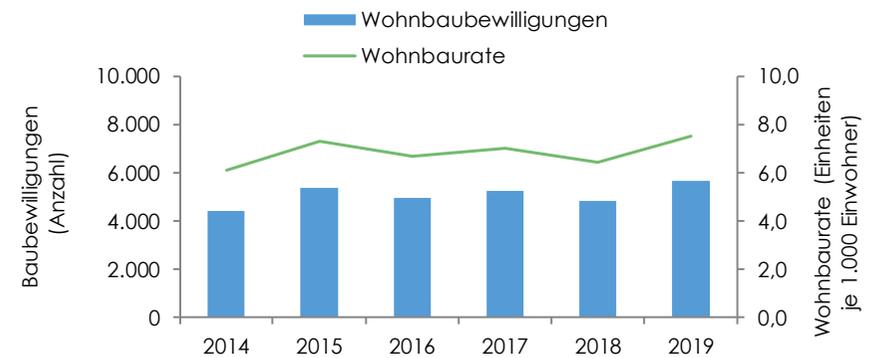
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 13: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Tirol 2014 und 2019

	2014	2019	Ø Veränderung p.a. 2014 vs. '19 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	725	756	0,9
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	199	207	0,7
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	107	118	2,1
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	202	210	0,8
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.229	2.255	0,2
Baubewilligungen (Anzahl)	4.413	5.669	5,1
Wohnbaurate (Bewilli- gungen pro Kopf in 1.000)	6,1	7,5	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2013/18, sowie durchschnittliches Wachstum 2013-18.

Abbildung 31: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Tirol 2014-2019



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.9 Vorarlberg

Im Bundesland Vorarlberg wurden 2019 rund 2.960 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden bewilligt, womit das Gesamtniveau des Vorjahres gehalten werden konnte. Unter den Gebäudetypen kam es zu geringen Verschiebungen bei der Bewilligungstätigkeit. Die Zahl der bewilligten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sank um 2,5%, in neuen Mehrschößgebäuden stieg hingegen die Zahl der Bewilligungen um 1,3%. Letzteres Segment ist für Vorarlberg das volumenmäßig relevantere. Ähnlich wie in der Steiermark wurden drei von vier Einheiten in Mehrgeschößgebäuden bewilligt. Die Wohnbaurate zählte 2019, so wie im Vorjahr, mit einem Wert von 7,5 zur höchsten im Bundesländervergleich, der Abstand zum Österreichdurchschnitt verringerte sich allerdings von 1,1 (2018) auf 0,4 (2019).

Nach dem Bundesland Wien zeigte Vorarlberg mit einem jährlichen Wachstum von 9,5 Promille die stärkste Bevölkerungsdynamik im 5-Jahreszeitraum 2014-2019. Gemäß der Bevölkerungsforschreibung von Statistik Austria (2020B) erreichte Vorarlberg einen Bevölkerungsstand von rund 395.130 Einwohnern im Jahr 2019. Die Entwicklung bis 2024 wird deutlich moderater ausfallen. Es wird ein kumulierter Zuwachs von 7.870 Personen bzw. ein jährlicher Anstieg von 4,0 Promille im Zeitraum 2019-2024 erwartet. Der Anteil der Bevölkerungsschicht im Alter 25-44 Jahre sinkt bis 2024 marginal auf 26,4%. Die Bevölkerungsgruppe 65 Jahre und älter nimmt zu diesem Zeitpunkt einen Anteil von 19,0% ein – der zweitniedrigste Wert nach Wien.

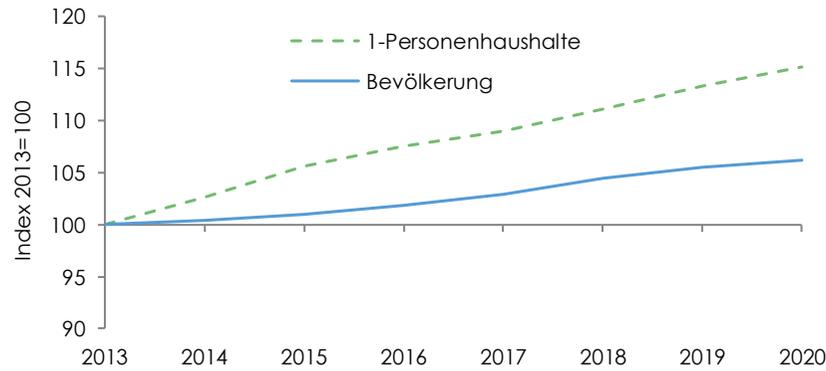
In der Periode 2014-2019 wies Vorarlberg, mit einem Anstieg von 13,3 Promille, auch das dynamischste Haushaltswachstum unter den neun Bundesländern auf. Insgesamt zählte im Jahr 2019 Vorarlberg rund 168.600 Haushalte. Dabei war die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,31 Personen österreichweit am höchsten. Auch für die aktuellen Periode 2019-2024 wird erwartet, dass in Vorarlberg der Haushaltszuwachs am kräftigsten ausfällt, dennoch wird das Wachstum mit einer durchschnittlichen Rate von 7,4% etwas geringer sein – dies zeigt die Haushaltsprognose von Statistik Austria (2020C).

Im Jahr 2018 war das Bundesland Vorarlberg erneut jenes mit dem höchsten verfügbaren Einkommen je Einwohner. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Einkommen um 2,8% und erreichte 2018 einen Wert von 25.600 €. Das mittelfristige kumulierte Wachstum in der Periode 2013-2018 fiel moderat aus (+11,8%), dadurch vermindern sich die Wachstumsunterschiede unter den Bundesländern.

Die Bruttowertschöpfung näherte sich in Vorarlberg 2019, mit einem realen Anstieg von 1,5% im Vergleich zum Vorjahr, dem gesamtösterreichischen Trend. Im Bereich des Bauwesens war die Bruttowertschöpfung mit einem Wert von 0,8% leicht rückläufig. Dies ist vor allem auf die ungünstige Entwicklung im Hochbau zurückzuführen. Die abgesetzte Produktion im Vorarlberger Hochbau reduzierte sich 2019 laut Statistik Austria nominell um 8,6%.

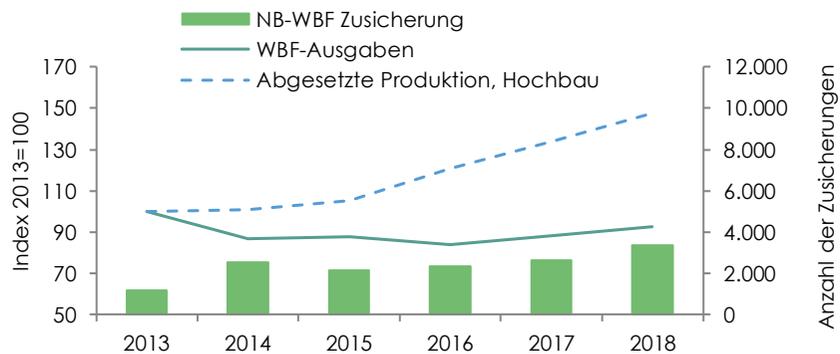
Konträr entwickelte sich Fördertätigkeit im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung im Jahr 2018. Vorarlberg war das einzige Bundesland, das die Wohnbauförderausgaben erhöhte (2018: +4,7%). Darüber hinaus stieg 2018 auch die Zahl der Förderungszusicherungen (+27,7%).

Abbildung 32: Demographische Entwicklung Vorarlberg 2013-2020



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2019.

Abbildung 33: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2013-2018



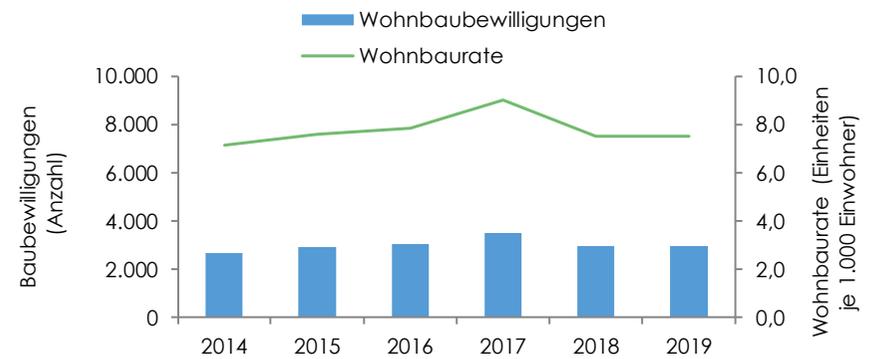
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 14: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Vorarlberg 2014 und 2019

	2014	2019	Ø Veränderung p.a. 2014 vs. '19 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	377	395	0,9
Bevölkerung (25-44 Jahre) (Anzahl in 1.000)	103	106	0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	52	57	2,0
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	106	112	1,0
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.146	3.344	23,9
Baubewilligungen (Anzahl)	2.685	2.963	2,0
Wohnbauraten (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,1	7,5	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2013/18, sowie durchschnittliches Wachstum 2013-18.

Abbildung 34: Baubewilligungen und Wohnbauraten Vorarlberg 2014-2019



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

4 Prognose der Wohnbaubewilligungen

4.1 Prognosemodelle

Die Prognose der Baubewilligungen erfolgt anhand von Zeitreihenmodellen in der Tradition von *Box – Jenkins – Reinsel* (1970). Dabei werden die zukünftigen Baubewilligungen auf Basis vergangener, somit bereits gewährten Baubewilligungen sowie anderen "exogener" Einflussfaktoren geschätzt. Im Zentrum der Modellierung steht folglich die Auswahl der Faktoren, welche in das Schätzmodell eingehen. Die Vielzahl an zur Verfügung stehenden erklärenden Einflussfaktoren kann nicht simultan berücksichtigt werden, da die Zahl der potenziellen Einflussfaktoren relativ zur Anzahl der Beobachtungen zu groß ist um gleichzeitig ins Modell einzugehen. Aus diesem Grund wird die Zahl der maximal relevanten Erklärungsfaktoren auf eine sinnvolle Anzahl begrenzt – acht im aktuellen Fall, und alle möglichen Variablenkombinationen geschätzt. Die trotz dieser Beschränkung relativ große Anzahl möglicher ökonometrischer Modelle wird nach umfangreichen Tests anhand ihrer Prognosegüte bewertet. Aufgrund der besseren Prognosekraft von sogenannten kombinierten Prognosen (*Hansen, 2014*), d.h. gewichtete oder ungewichtete Durchschnitte einer großen Anzahl an möglichen Modellen, ergibt sich das Gesamtergebnis der Prognose auf Basis aller geschätzter Modelle.

Die grundsätzlich betrachteten Faktoren sind:

- Arbeitslosenquote (alq)
- Unselbständig Beschäftigte im Bauwesen (usb_bau)
- Baukonjunkturschätzung des WIFO-Konjunkturtests (ktc)
- Baukonjunkturerwartungen des WIFO-Konjunkturtests (kte)
- Reale Bauinvestitionen laut VGR (bir)
- Reale Wohnbauinvestitionen laut VGR (birwb)
- Bevölkerungsentwicklung (bev_all)
- Wohnbaupreisindex (preis_wb)
- Bestand an Hypothekarkredite (wb_kredit)

Neben den "exogenen" Faktoren, welche aufgrund ihrer Prognosegüte einbezogen wurden, wird in ARIMA-Modellen typischerweise auch die vergangene Entwicklung der Baubewilligungen berücksichtigt. Sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrgeschoßbauten führen die Modellselektionskriterien zu einer Spezifikation des Modells, in denen eine unterschiedliche Anzahl von vergangenen Quartalen berücksichtigt wird.⁶⁾ Tendenziell gehen bei kurzfristigen Modellen weniger, und bei mittelfristigen Modellen mehr vergangene Quartale in die Prognose ein. Es ist wichtig zu betonen, dass für die oben genannten Faktoren für unterschiedliche Prognosehorizonte auch unterschiedliche Modelle zugrunde gelegt werden. Dadurch wird jedes zukünftige Quartal auf Basis eigener Modelle und Lagstrukturen geschätzt.

⁶⁾ Die Auswahl erfolgt anhand des leave-one-out cross-validation Kriteriums.

Da eine Interpretation der Variablenkoeffizienten bei den angewendeten Prognosemodellen nur sehr eingeschränkt möglich ist, wird hier nicht näher auf die Detailergebnisse eingegangen. Es muss betont werden, dass es sich bei den erhaltenen Koeffizienten zudem ausschließlich um Korrelationen handelt, die nicht kausal interpretiert werden können und sollten. Dies ist jedoch dadurch gerechtfertigt, dass einzig die Prognosequalität der angewandten Modelle als Kriterium für die Modellauswahl in Betracht gezogen wird.

4.2 Wohnbaubewilligungen insgesamt

Während der Jahre 2005 bis 2010 lag das Niveau der Baubewilligungen – trotz einiger geringfügiger Schwankungen – durchwegs zwischen 36.000 und knapp 39.000 Einheiten. Speziell ab dem Jahr 2010 kam es dann zu einer deutlichen Beschleunigung der Dynamik: Von 2010 auf 2011 stieg die Gesamtzahl auf etwa 46.000 Baubewilligungen. Dies entspricht einem Anstieg von 7.300 Einheiten gegenüber dem Jahr 2010. Dem starken Anstieg 2011 folgte eine Korrektur im Jahr 2012, bei der es zu deutlichen Einbußen kam und nur mehr ein Niveau von 41.100 Baubewilligungen erreicht wurde. Wie die Daten zeigen, sollte die Korrektur jedoch bereits im Folgejahr wieder kompensiert werden, und so verzeichnete das Jahr 2013 einen kräftigen Anstieg von Baubewilligungen. Die Baubewilligungen betragen zu Jahresende knapp 47.000 Einheiten. 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. In den Jahren 2014 und 2015 kam es zu einer weiteren Ausdehnung bei der Anzahl der registrierten Baubewilligungen. Nach letztem Datenstand von Statistik Austria (2019A) gab es 2014 rund 49.700 Baubewilligungen und 2015 rund 51.900 Baubewilligungen.

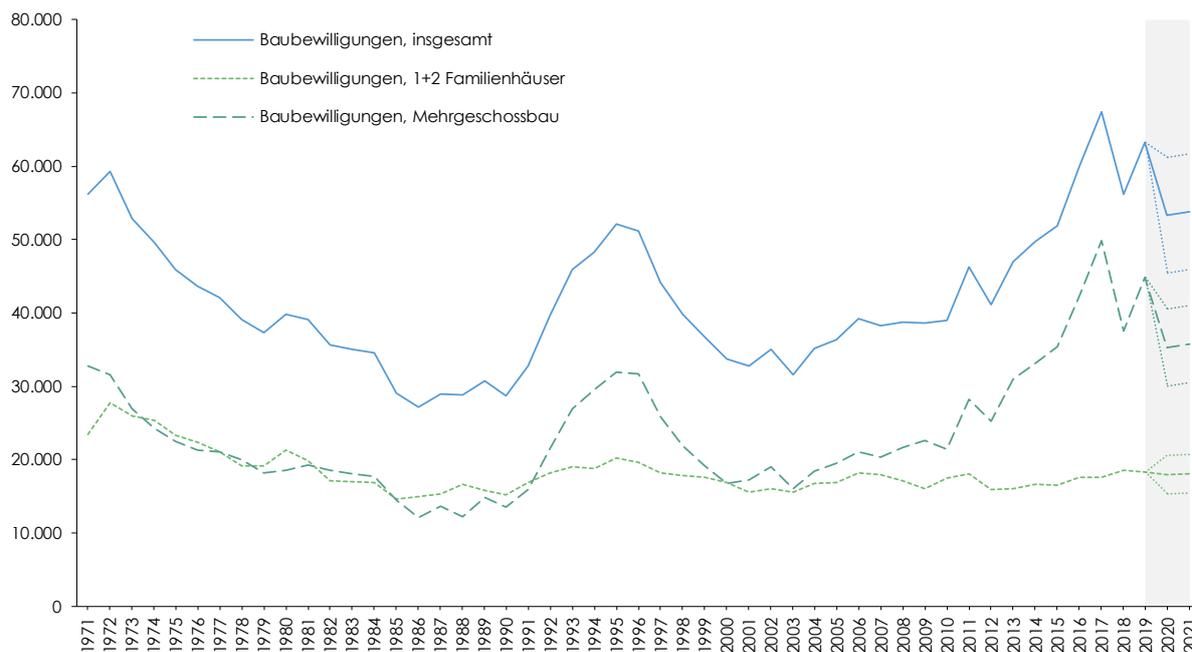
Trotz des bereits hohen Niveaus gab es 2016 und 2017 nochmals deutliche Zuwächse, wodurch das Niveau in den beiden Jahren über 60.000 Einheiten lag: Mit über 67.000 Einheiten konnte das Jahr 2017 sogar an die Höchststände der 70er Jahre anschließen. Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass die Entwicklung seit 2015 äußerst stark durch den Mehrgeschoßbau in Wien bedingt ist, der außergewöhnlich hohe Wachstumsraten ausweist. In anderen Bundesländern, und auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser allgemein kam es 2017 bereits zu einer gewissen Korrektur.

Dass das Niveau von 2017 nicht nachhaltig war, zeigt sich bereits im darauffolgenden Jahr: Die Daten zeigen einen Rückgang um mehr als 11.000 Einheiten, zurück auf einen Jahreswert von rd. 56.000. Wenngleich auch der abrupte Rückgang im Jahr 2018 primär auf Wien zurückzuführen war, waren doch auch andere Bundesländer wie Steiermark und Vorarlberg betroffen. In 2019 kam es laut vorläufiger Daten dann zu einer erneuten Rückkehr über 60.000 Einheiten (63.000). Diese Zahl täuscht jedoch etwas darüber hinweg, dass die bewilligte Nutzfläche nach 2018 auch in 2019 rückläufig war (-1,6%). Die vorläufigen Daten suggerieren, dass die Durchschnittliche Wohnungsgröße in 2019 um rund 20 Quadratmeter unter jener der 2018 bewilligten Wohnungen lag.

Auf Basis des neuen Datenstands ergibt die Prognose für 2020 und 2021 einen starken Rückgang in 2020, bevor es zu einer Stagnation in 2021 kommt. Insgesamt ist mittelfristig mit einer Rückkehr der Baubewilligungen auf ein Niveau bei 50.000 Einheiten zu rechnen. Im konkreten liegt die Prognose für 2020 und 2021 bei 53.300 und 53.800 Einheiten. Der Prognosepfad sieht demnach starke Rückgänge für 2020 vor, bevor in 2021 eine Stabilisierung eintritt. Gleichwohl muss hier wieder betont werden, dass es sich beim aktuellen Niveau von über 50.000 Einheiten weiterhin um Spitzenwerte handelt. Selbst wenn nicht jede Baubewilligung in einer Fertigstellung endet, wächst aktuell die Zahl der Wohneinheiten stärker als die Bevölkerung.

Die Entwicklung der Baubewilligungen zwischen 1970 und 2018 sowie die Prognose für 2019 bis 2020 ist in Abbildung 35 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.

Abbildung 35: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen
Anzahl



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

Übersicht 15 stellt die Ergebnisse im internationalen Rahmen dar. 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 2005 bis 2021 in Österreich zwischen 4,4 und 7,7 Baubewilligungen pro 1.000 Personen, während sie im Durchschnitt der 19 Eurocons-

trukt Länder maximal 4,0 erreichten. Dieser Indikator sank im Jahr 2020 sowohl auf europäischer Ebene und gemäß jüngster Revision von Statistik Austria auch in Österreich. Im Jahr 2021 dürfte er europaweit durchschnittlich leicht steigen, in Österreich wird hingegen eine konstante Wohnbaurrate erwartet.

Übersicht 15: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich im Europavergleich

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	6,9	7,7	6,4	7,1	6,0	6,0
19 EC-Länder	3,8	4,0	4,0	4,0	3,2	3,5

Q: WIFO-Berechnungen, EUROCONSTRUCT (June 2020). – 19 Euroconstruct Länder. – Baubeginne bei Großbritannien.

4.3 Wohnbaubewilligungen nach Sektoren

Die Entwicklung der Bewilligungen für Wohnungen im Mehrgeschoßbau war zwischen 1990 und 2010 wenig volatil. Ab 2011 folgten dann mehrere Jahre mit markanten Steigerungsraten – einzig 2012 verzeichnete Rückgänge. Lagen die Baubewilligungen im Mehrgeschossbau im Jahr 2011 noch bei unter 30.000 Einheiten, so wurde im Jahr 2017 ein historischer Höchststand von fast 50.000 Einheiten erreicht. Der Wachstumstrend kam jedoch spätestens 2018 zu einem Ende, mit einem Rückgang unter 40.000 Einheiten. In 2019 wurde zwar überraschenderweise ein erneuter Zuwachs verzeichnet, für die kommenden Jahre ist aber mit einem Rückgang auf rd. 35.000 Einheiten zu rechnen.

Wie im Mehrgeschoßbau verzeichneten die Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Jahr 2012 fast durchwegs Zugewinne. Die Zahl der Baubewilligungen wuchs von 15.900 in 2012 auf 18.600 in 2018 an. Anders als im Mehrgeschossbau war das Wachstum jedoch deutlich schwächer, wodurch auch die anstehenden Korrekturen deutlich gemäßigter ausfallen. In 2019 gab es bereits einen ersten Rückgang auf 18.400 Einheiten. Die Prognose für 2020 und 2021 erwartet zunächst einen weiteren Rückgang auf 18.000 Einheiten 2020, und ein fast unverändertes Niveau mit 18.100 Einheiten in 2021.

Die Ergebnisse der Prognose für die Wohnbaubewilligungen getrennt in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrgeschoßbauten sind ebenfalls in Übersicht 1 dargestellt.

4.4 Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Pandemie, sind die Prognoserisiken deutlich höher als in der Vergangenheit einzuschätzen. Dabei sind vier zentrale Risikofaktoren zu unterscheiden.

Erstens hat die COVID-19 Pandemie sehr zu unmittelbaren Einschränkungen im Wohnbau- und der Wohnbautätigkeit geführt. Bereits erwähnt wurde in der Studie die Einschränkungen bei baubehördlichen Tätigkeiten. Aber auch Immobilientransaktion und Investitionen wurden durch die Pandemie und die behördlichen Einschränkungen in Mitleidenschaft gezogen. Hier stellt sich die Frage, inwieweit dies auf die Zahl der Baubewilligungen in 2020 und 2021 Wirkungen verursacht hat. Aufgrund der nun zügigen Lockerungen der Einschränkungen, kann

aus derzeitiger Sicht angenommen werden, dass die genannten Effekte keine mittel- und langfristigen Effekte zeigen sollten. Vorstellbar ist jedoch, dass es zu einer Verschiebung von Bewilligungs- und Wohnbautätigkeit von 2020 ins Jahr 2021 kommt.

Zweitens stellt sich die Frage, inwiefern nach den angebotsseitigen Einschränkungen, im Zuge der Krise nun auch die Nachfrageseite in Mitleidenschaft gezogen wird. Zwar wird über die staatlichen Stützungsmaßnahmen ein wesentlicher Teil der Einkommensausfälle derzeit stabilisiert – bei ArbeitnehmerInnen primär über Kurzarbeit, bei Unternehmen über die unterschiedlichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Liquidität und Zuschüsse – es mehren sich aber zuletzt die Anzeichen, dass Konsum und Investitionen unter den Erwartungen bleiben. Wenn gleich auf Wohnen als Grundbedürfnis nicht verzichtet werden kann, ist vorstellbar, dass mit stärkeren Einkommenseinbußen auch der Konsum des Gutes „Wohnen“ reduziert wird. Von geringeren Wohnflächen bis zu einem Rückgang des Eigentumsanteils sind mehrere Effekte erwartbar. Wie stark diese Effekte sich materialisieren hängt schlussendlich von der Geschwindigkeit der wirtschaftlichen Erholung ab.

Drittens, und für die Analyse besonders schwierig ist der Umstand, dass Wohnen nicht nur ein Konsumgut, sondern auch ein Investitionsgut ist. In vergangenen Krisen hat sich teilweise gezeigt, dass Immobilien in wirtschaftlichen Schwächephasen beliebte Investitionsobjekte darstellen – Stichwort „Betongold“. In Abhängigkeit der Dauer und Tiefe der derzeitigen Rezession besteht ebenfalls die Möglichkeit, dass Immobilieninvestments gegenüber anderen Investitionsmöglichkeiten bevorzugt werden. Dieser Effekt würde dann vermutlich stabilisierend auf den Wohnbau- und die Bewilligungstätigkeit wirken.

Viertens, zentral für die Krisenbewältigung sind die staatlichen Maßnahmen in Form von Geld- und Fiskalpolitik. Auf geldpolitischer Seite hat die Europäische Zentralbank ihre Politik der letzten Jahre insofern intensiviert, als dass konkrete Kaufprogramme für Staatsanleihen aufgelegt wurden, und auch unternehmensnahe Investments (derzeit noch vorwiegend Anleihen) verstärkt gekauft werden. Insofern ist von einer stark akkommodierenden Geldpolitik auszugehen, die die nationalstaatlichen Fiskalmaßnahmen versucht zu unterstützen. Auf fiskalpolitischer Seite sind vor allem die Stützungsmaßnahmen in einer Gesamthöhe von über 30 Mrd. € zu nennen, die teilweise Zuschüsse bzw. Transfers sind, teilweise eher Kredite darstellen. Hinzu kommen Pläne für ein Konjunkturpaket, das Investitionen und Konsum steigern soll. Die Details hierfür werden jedoch erst in den kommenden Tagen bzw. Wochen präsentiert. Insgesamt dürften die staatlichen Maßnahmen eindeutig positiv auf die Krisenbewältigung wirken, wobei unklar ist ob diese Programme eine schnelle wirtschaftliche Erholung forcieren können. Aus diesem Grund stellt auch die staatliche Fiskal- und Geldpolitik in der aktuellen Situation ein Prognoserisiko dar, wobei eine schnelle Krisenbewältigung auch zu einer stärker als erwarteten Wohnbautätigkeit führen kann.

5 Literaturhinweise

- BMF, Länderberichte zur Wohnbauförderung 2005-2018, Wien, 2019.
- 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, 89th EUROCONSTRUCT Country Report, EUROCONSTRUCT, Paris, June 2020.
- Europäische Zentralbank, Structural Factors in the EU Housing Markets, EZB, Frankfurt am Main, 2003.
- 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.
- James, G., Witten, D., Hastie, T. und Tibshirani, R., "An Introduction to statistical learning: with Applications in R", Springer Verlag, New York, 2014.
- Hansen, B.E., "Nonparametric Sieve Regression: Least Squares, Averaging Least Squares, and Cross-Validation", Oxford Handbook of Applied Nonparametric and Semiparametric Econometrics and Statistics, Oxford, 2014.
- ÖROK, "ÖROK-Regionalprognosen 2014-2030, Teil 1: Bevölkerung", Wien, 2015.
- Puri, A., van Lierop, J., "Forecasting Housing Starts", International Journal of Forecasting, 1998, S.125-134.
- Statistik Austria, Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte und POeE nach Bundesländer, ESGV 2010, Wien, 2019.
- Statistik Austria (2020A), Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude 2010 bis 2019 - Stand Mai 2020, Wien, 2010.
- Statistik Austria (2020B), Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2018 bis 2100, Wien, 2020.
- Statistik Austria (20209C), Ergebnisse der Haushaltsprognosen 2011 bis 2080. Wien, 2020.
- Statistik Austria (2020D), Konjunkturerhebung im Bauwesen auf Betriebsebene – vorläufige Ergebnisse der Grundgesamtheit, Wien, 2020.
- 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.

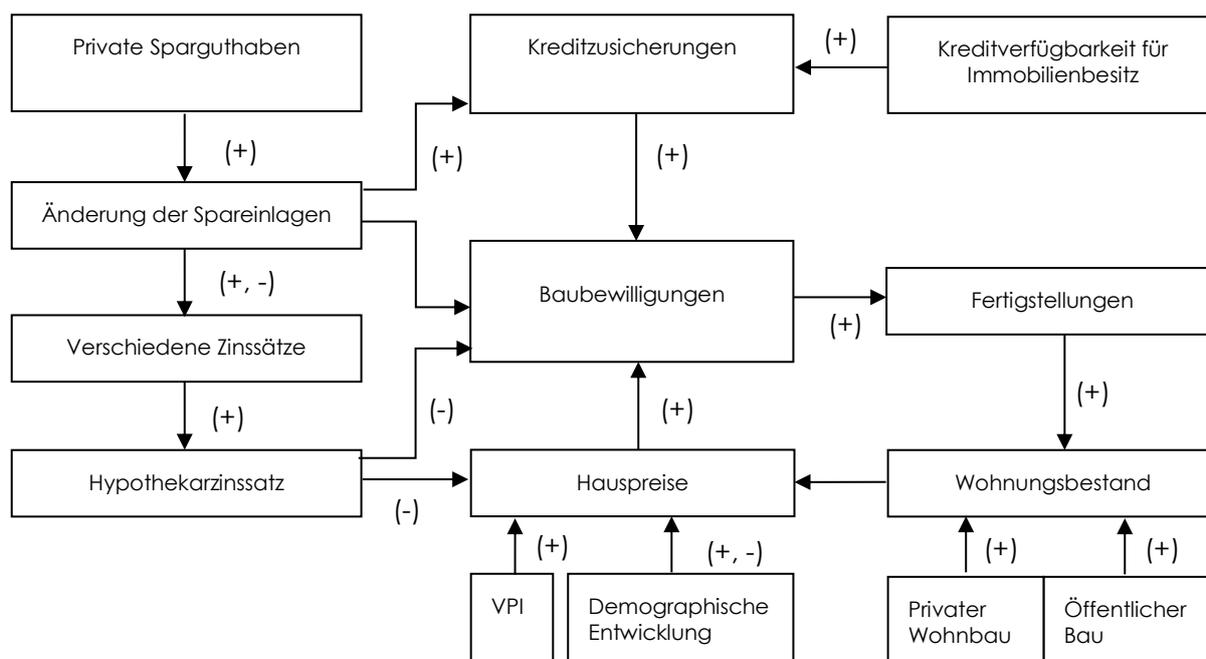
Auch für den Wohnbau wurden Faktoren identifiziert, die seine Entwicklung beeinflussen oder sogar erklären können. Dazu gehören zum Beispiel demographische Aspekte, wie das Wachstum der Bevölkerung, die Altersverteilung und Haushaltsgrößen. Weiters spielen die Art, der Zustand und die Verfügbarkeit bereits 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) stellen diese Zusammenhänge in einem Mehrgleichungssystem dar, um die Entwicklung von Baubeginnen in den USA zu prognostizieren (Abbildung 36). 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 kurzfristi-

gen 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 36: 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 Haushaltsgrößen 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 36). 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 Neubaутätigkeit 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 Hypothekarzinsatz 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 vorhanden bzw. wäre deren Einbeziehung aus statistischen Gründen problematisch. So fehlen beispielsweise verlässliche Zeitreihen zum Wohnungsbestand oder unterjährige Daten zur Wohnbauförderung. 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 Haushaltsgrößen 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 makro-

ökonomischen 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 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 gewisse Länge der 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 Mean Square Forecast Error (MSFE), 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 ausreichend 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 zwei Modellen werden Prognosen für Bewilligungen von Einfamilienhäusern und für Mehrgeschoßwohnungen geschätzt. 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 quartalisierte Zeitreihen ab 2005 erstellt. 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 und für jeden Prognosezeitraum jeweils ein Modell ausgewählt.