

**Baubewilligungen für neue
Wohneinheiten in Österreich
Prognose Sommer 2018 und regionale
Entwicklung 2012/2017**

Michael Klien, Andrea Kunnert

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler



Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2018 und regionale Entwicklung 2012/2017

Michael Klien, Andrea Kunnert

Juni 2018

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

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

Begutachtung: Serguei Kaniovski • Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Inhalt

Das WIFO prognostiziert für 2018 einen Rückgang der Zahl der Baubewilligungen um 100 Einheiten auf 62.600. Nach dem starken Wachstum in den Jahren 2016 und 2017 werden die Bewilligungen im Mehrgeschoßbau auf hohem Niveau stagnieren, während die Bewilligungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nach 2017 nochmals geringfügig sinken dürften. Spätestens ab 2019 ist auch im Mehrgeschoßbau ein deutlicherer Rückgang zu erwarten. Die Gesamtzahl der Baubewilligungen dürfte aber auch 2018 und 2019 über 50.000 Einheiten liegen.

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

2018/399-1/S/WIFO-Projektnummer: 8217

© 2018 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/62399>

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich: Prognose Sommer 2018 und regionale Entwicklung 2012/2017

Inhaltsverzeichnis

Hauptergebnisse	1
1 Motivation und Zielsetzung	4
2 Baubewilligungen im Zeitablauf	5
3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen 2012 bis 2017	8
3.1 <i>Burgenland</i>	15
3.2 <i>Niederösterreich</i>	17
3.3 <i>Wien</i>	19
3.4 <i>Kärnten</i>	21
3.5 <i>Steiermark</i>	23
3.6 <i>Oberösterreich</i>	25
3.7 <i>Salzburg</i>	27
3.8 <i>Tirol</i>	29
3.9 <i>Vorarlberg</i>	31
4 Prognose der Wohnbaubewilligungen	33
4.1 <i>Prognosemodelle</i>	33
4.2 <i>Wohnbaubewilligungen insgesamt</i>	34
4.3 <i>Wohnbaubewilligungen nach Sektoren</i>	36
4.4 <i>Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken</i>	36
5 Literaturhinweise	39
Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell	40

Hauptergebnisse

Nachdem die Zahl der Baubewilligungen Ende 2016 und im ersten Halbjahr 2017 bereits rückläufig war, kam es im III. und IV. Quartal 2017 zu einer deutlichen Ausweitung. Gemäß der Baubewilligungsstatistik von Statistik Austria (Stand: April 2017) wuchs die Zahl der Bewilligungen im zweiten Halbjahr 2017 um 20,9% bzw. um 5.700 Einheiten. Dies stellt nicht nur einen der stärksten Zuwächse der jüngeren Vergangenheit dar, sondern führte auch dazu, dass das Jahresergebnis 2017 stärker ausfiel als ursprünglich erwartet. Anstatt der zuletzt prognostizierten 2,7% lag das Wachstum laut neuester Daten bei 8,0%.

Das starke Wachstum im zweiten Halbjahr 2017 ist umso eindrücklicher, als dass es im Zuge der jährlichen Überarbeitung der Baubewilligungsstatistik zu einer deutlichen Revision der Bewilligungen im Jahr 2016 gekommen ist. Der Jahreswert für 2016 von 53.800 wurde um rund 4.200 Einheiten auf 58.000 Einheiten angehoben, wobei der überwiegende Teil auf das zweite Halbjahr entfiel. Vor dem Hintergrund dieser Revisionen stellt sich auch die Gesamtentwicklung der letzten Jahre anders dar. Die Zahl der Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden lag demnach bereits 2015 bei knapp über 50.000 Einheiten, und durch die außergewöhnlich starken Steigerungen in den Folgejahren wurde zuletzt ein Jahreswert von über 62.000 Einheiten erreicht.

Gleichwohl ist festzuhalten, dass die nun ausgewiesenen Steigerungen für 2016 und 2017 in besonderem Ausmaß vom Mehrgeschoßbau, und zwar primär von Wien getragen sind. So wuchs der Mehrgeschoßbau in 2016 und 2017 um 5.700 bzw. 5.200 Einheiten, wobei das Wachstum allein in Wien 4.900 bzw. 7.100 Einheiten betrug. Da die durchschnittliche Nutzfläche in Wien jedoch seit 2015 deutlich abgenommen hat, sind die Steigerungen zudem nicht 1:1 in höheres Produktionswachstum umzulegen. Für die Zahl der Baubewilligungen gilt österreichweit, dass ohne das exponentielle Wachstum in Wien es spätestens 2017 zu Rückgängen gekommen wäre. Diese grundsätzlich rückläufigen Tendenzen zeigen sich auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, wo es im abgelaufenen Jahr zu einem Rückgang um 500 Einheiten bzw. 2,9% gekommen ist. Für eine detailliertere Darstellung der regionalen Trends sei auf Abschnitt 3 verwiesen, es zeigt sich jedoch klar, dass die Entwicklung in den Bundesländern zuletzt sehr unterschiedlich verlief.

Die auf Basis des aktuellen Datenstands ermittelten Modellergebnisse prognostizieren für die Jahre 2018 und 2019 weiterhin ein hohes Niveau an Baubewilligungen mit über 50.000 Einheiten. Die deutlichen Zuwächse in 2016 und 2017 werden sich in den kommenden Jahren nicht fortsetzen können; Korrekturen sind auch eher im Mehrgeschoßbau zu erwarten. Für den Bereich des Ein- und Zweifamilienbaus ist nach 2017 auch für 2018 mit einer leicht rückläufigen Entwicklung zu rechnen (-100 Einheiten), und im Jahr 2019 sind ebenfalls keine deutlichen Zuwächse zu erwarten. Im Mehrgeschoßbau wird für 2018 zunächst noch eine Stagnation auf recht hohem Niveau prognostiziert. Spätestens ab 2019 dürften sich jedoch erste deutliche Rückgänge ankündigen (-1.100 Einheiten). In Summe ergibt sich dadurch für

2018 eine Stagnation der Baubewilligungen auf hohem Niveau. Ab 2019 sinkt die Zahl der Baubewilligungen dann erstmals deutlich.

Aufgrund der nach wie vor guten Konjunkturlage und relativ hohen Wachstumsraten bei Bevölkerung und Haushalten ist auch für 2018 (noch) nicht mit einer starken Korrektur zu rechnen. Die zuletzt hohen Zuwächse, die sehr konzentriert auf den Mehrgeschoßbau und Wien entfallen sind, lassen jedoch Zweifel an der Nachhaltigkeit dieser Entwicklungen aufkommen. Die Stabilisierung der Immobilienpreise (Fundamentalpreisindikator OeNB) in Wien im Jahresverlauf 2017 kann in diesem Zusammenhang als Indiz dafür gesehen werden, dass der Nachfrageüberhang der letzten Jahre zurückgeht. Besonders die aktuell hohe Zahl privater Immobilienentwickler – laut Baubewilligungsstatistik zeichneten sich private juristische Personen bereits für über 50% der Baubewilligungen in Wien in 2017 verantwortlich – dürfte sehr sensibel auf Preisentwicklungen reagieren.

Obwohl Abwärtsbewegungen in der Vergangenheit oft sehr schnell und mit sehr deutlichen Korrekturen einhergingen, ist aus aktueller Sicht nicht vor 2019 mit einem merklichen Rückgang bei den Baubewilligungen zu rechnen. Trotz hoher Prognoseunsicherheit sowie absehbarer Rückgänge spricht derzeit weiterhin vieles dafür, dass die Zahl der Baubewilligungen in den Jahren 2018 und 2019 bei Werten jenseits von 50.000 Einheiten verbleiben werden. Es gilt außerdem zu beachten, dass die nationale Entwicklung zuletzt sehr stark von Wien getrieben war. Etwaige Korrekturen dürften sich daher ebenfalls stark auf den Mehrgeschoßbau in Wien konzentrieren.

Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen

	Einfamilienhäuser				Mehrgeschoßbauten			Insgesamt		
	Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		
		Absolut	In %		Absolut	In %		Absolut	In %	
2005	16.800			19.400			36.300			
2006	18.200	+ 1.400	8,0	21.000	+ 1.500	7,8	39.100	+ 2.900	7,9	
2007	17.800	- 300	- 1,9	20.400	- 600	- 2,8	38.200	- 900	- 2,4	
2008	17.100	- 800	- 4,4	21.400	+ 1.000	5,0	38.400	+ 200	0,6	
2009	15.900	- 1.100	- 6,7	22.400	+ 1.000	4,8	38.300	- 100	- 0,3	
2010	17.500	+ 1.600	9,9	21.300	- 1.100	- 5,1	38.700	+ 400	1,1	
2011	17.900	+ 400	2,5	28.100	+ 6.800	32,2	46.000	+ 7.300	18,8	
2012	15.800	- 2.100	- 12,0	25.100	- 3.000	- 10,6	40.900	- 5.100	- 11,1	
2013	15.800	+ 0	- 0,0	30.800	+ 5.700	22,7	46.600	+ 5.700	13,9	
2014	16.300	+ 500	3,3	33.200	+ 2.300	7,6	49.500	+ 2.900	6,1	
2015	16.500	+ 200	1,5	34.300	+ 1.100	3,4	50.900	+ 1.400	2,8	
2016	18.000	+ 1.400	8,7	40.000	+ 5.700	16,5	58.000	+ 7.100	14,0	
2017	17.500	- 500	- 2,9	45.200	+ 5.200	13,0	62.600	+ 4.700	8,0	
2018 ¹⁾	17.400	- 100	- 0,4	45.200	+ 0	0,0	62.600	- 100	- 0,1	
2019 ¹⁾	17.600	+ 200	1,0	44.100	- 1.100	- 2,5	61.600	- 1.000	- 1,5	

Q: Statistik Austria (April 2018), WIFO-Berechnungen. – 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 ökonomischen 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

	Datenstand vom April				Absolute Veränderung		
	2015	2016	2017	2018	2016/15	2017/16	2018/17
2005	36.255	36.254	36.282		- 1	28	
2006	39.028	39.105	39.142		77	37	
2007	38.164	38.198	38.216		34	18	
2008	38.397	38.436	38.448		39	12	
2009	37.826	38.209	38.326		383	117	
2010	38.297	38.581	38.648	38.749	284	67	101
2011	45.418	45.730	45.911	46.034	312	181	123
2012	40.652	40.297	40.758	40.906	- 355	461	148
2013	45.928	46.376	46.364	46.609	448	- 12	245
2014	47.819	47.744	49.986	49.472	- 75	2.242	- 514
2015		50.231	50.792	50.863		561	71
2016			53.808	57.975			4.167

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen.

Übersicht 3: Revisionsverlauf der Baubewilligungsdaten

	Einfamilienhäuser			Mehrgeschoßbauten			Insgesamt		
	Anzahl Stand 4/18	Veränderung gegen- über Stand 1/18		Anzahl Stand 4/18	Veränderung gegen- über Stand 1/18		Anzahl Stand 4/18	Veränderung gegen- über Stand 1/18	
		Absolut	In %		Absolut	In %		Absolut	In %
2016	17.979	- 84	- 0,5	39.996	4.251	11,9	57.975	4.167	7,7
I. Qu.	3.995	- 205	- 4,9	9.625	509	5,6	13.620	304	2,3
II. Qu.	5.203	- 72	- 1,4	11.833	1.302	12,4	17.036	1.230	7,8
III. Qu.	5.056	221	4,6	9.495	1.278	15,6	14.551	1.499	11,5
IV. Qu.	3.725	- 28	- 0,7	9.043	1.162	14,7	12.768	1.134	9,7
2017	17.458	214	1,6	45.181	- 335	- 1,0	62.639	- 121	- 0,3
I. Qu.	4.269	246	6,1	9.300	171	1,9	13.569	417	3,2
II. Qu.	5.057	- 45	- 0,9	10.977	- 614	- 5,3	16.034	- 659	- 3,9
III. Qu.	4.405	13	0,3	13.459	108	0,8	17.864	121	0,7

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen.

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.

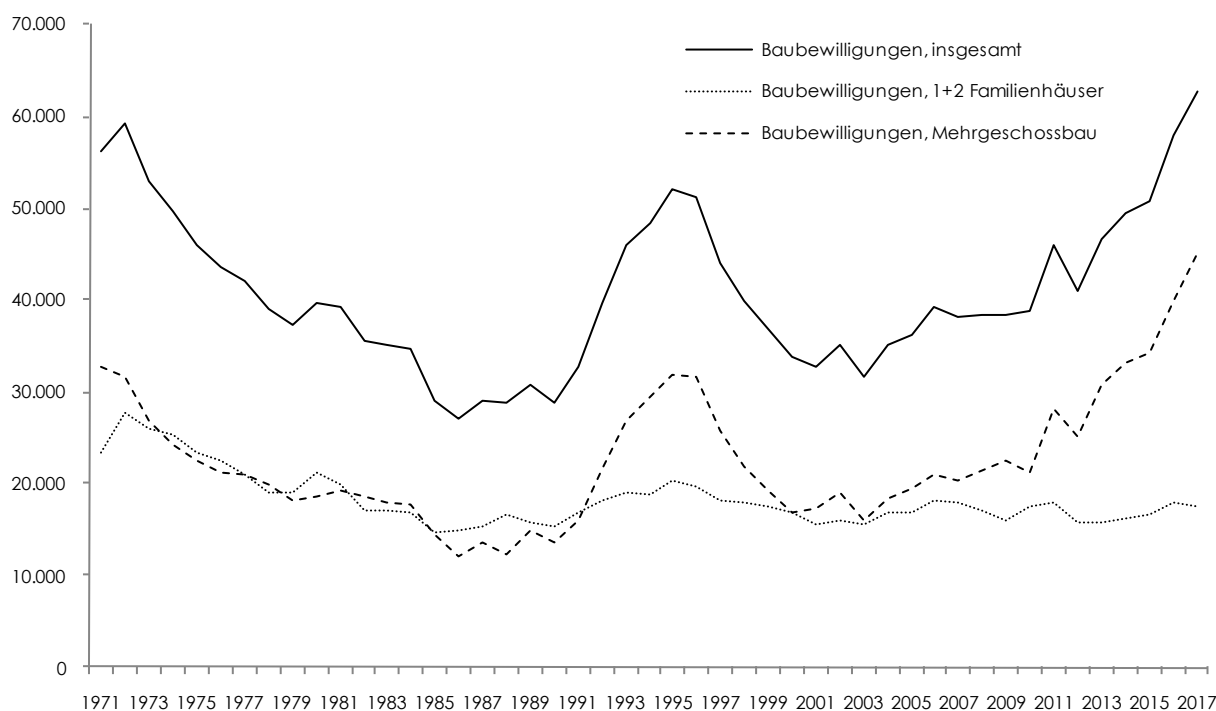
Dieser Bericht gliedert sich wie folgt: Im anschließenden Kapitel wird in der gebotenen Kürze auf die Datenlage der Baubewilligungsstatistik eingegangen. Das dritte Kapitel beleuchtet die rezente regionale Entwicklung in den österreichischen Bundesländern. Im vierten Kapitel wird die Prognosemethode 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.

Abbildung 1: Wohnbaubewilligungen in Österreich, 1971-2017

Anzahl



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

In Abbildung 1 ist die jährliche Entwicklung der bewilligten Wohnungen in neuen Wohngebäuden seit 1972 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). 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 wieder 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 Erstveröffentlichung für 2017 geht mittlerweile von einem Jahreswert von 62.000 Einheiten aus.

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.

Die Baumaßnahmenstatistik der Statistik Austria¹⁾

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

¹⁾ Vgl. Vollmann, K. (2009) und Dörr, D. (2011).

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 derzeit teils stark revidiert. 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.

3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen 2012 bis 2017

In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Entwicklungen in Bezug auf Baubewilligungen und ihre Determinanten auf regionaler Ebene dargestellt. Aus Gründen der Prognosequalität beziehen sich die Werte aus der Prognose jedoch ausschließlich auf die nationale Ebene. Der vorliegende Teilabschnitt ist somit als komplementäre Betrachtung zu verstehen, welche versucht die doch beträchtlichen Unterschiede zwischen den Bundesländern darzustellen. Gleichzeitig soll hier eine stärkere inhaltliche Unterfütterung der nationalen Prognose geboten werden. Im Vordergrund steht nunmehr die Entwicklung seit 2012, mit einem Fokus auf rezente Trends bis 2017. Obwohl die Baubewilligungsentwicklung bereits seit 2012 sehr dynamisch war, kam es in den letzten beiden Jahren zu einer nochmaligen Beschleunigung bei den Bauvorhaben, die jedoch besonders seit 2016 primär durch das Bundesland Wien getrieben wird. In einigen anderen Bundesländern zeigen sich demgegenüber deutlich flachere oder sogar rückläufige Baubewilligungszahlen. Die detailliertere Analyse auf Ebene der Bundesländer zusammen mit der Betrachtung weiterer wohnbaurelevanter Indikatoren, soll das Gesamtbild komplettieren und die zentralen Trends am aktuellen Rand herausarbeiten.

Baubewilligungen und Wohnbaurate

Das überaus starke Wachstum der Baubewilligungen auf nationaler Ebene (2016: +14,0%; 2017: +8,0%) überdeckt den Umstand, dass die Entwicklung in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich verlief. Besonders herausragend ist dabei Wien, das aufgrund exorbitanter Steigerungen in den letzten beiden Jahren mittlerweile eine Wohnbaurate²⁾ über 10 ausweist (2017: 12,1). Neben Wien gab es im Jahr 2017 mit Vorarlberg (8,4) und der Steiermark (7,9) noch zwei Bundesländer, die eine Wohnbaurate über dem nationalen Schnitt von 7,1 auswiesen. In beiden Bundesländern kam es gegenüber 2015 zu einer deutlichen Ausweitung der Baubewilligungszahlen, wobei Vorarlberg bereits seit Mitte der 2000er Jahre eine überdurchschnittliche Wohnbaurate ausweist.

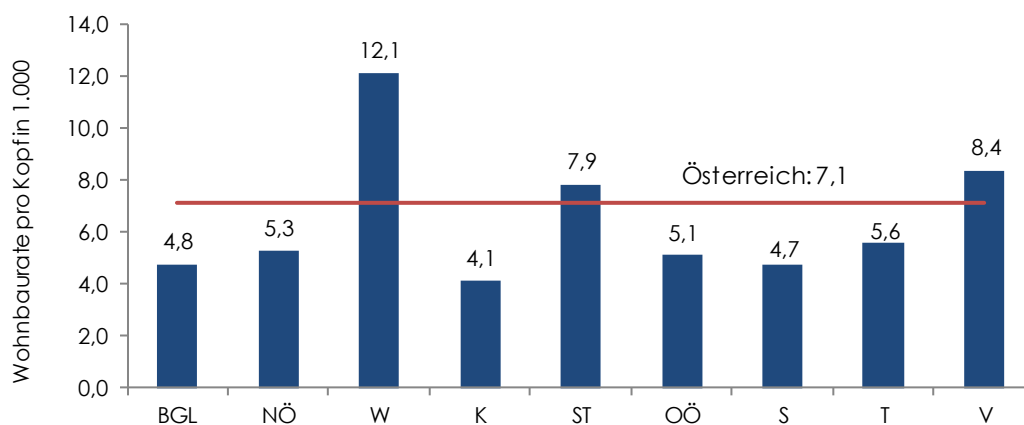
Abgesehen von diesen Ausreißern, bewegten sich die Wohnbauraten der anderen Bundesländer im Jahr 2017 in einem recht engen Band zwischen 4,1 und 5,6 Einheiten pro 1.000 Personen. Dazu zählen Tirol (5,6), Niederösterreich (5,3), Oberösterreich (5,1), Burgenland (4,8), Salzburg (4,7), und Kärnten (4,1). Für alle diese Bundesländer, abgesehen von Oberösterreich, gilt zudem, dass die Zahl der Baubewilligungen bereits das zweite Jahr in Folge rückläufig war. Dies verdeutlicht, dass sich nicht nur die Niveaus der Baubewilligungen aktuell sehr unterschiedlich darstellen, sondern auch unterschiedliche Trends in der Dynamik unter den Bundesländern vorherrschen. Ohne Wien wäre die Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich bereits 2017 deutlich negativ gewesen (-2.400 Einheiten bzw. -5,7%). Besonders stark waren die Rückgänge in Oberösterreich (-18,0% bzw. 1.644 Einheiten), im Burgenland (-13,6% bzw. 219 Einheiten), aber auch in Salzburg (-10,8% bzw. 316 Einheiten), in

²⁾ 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).

Tirol (-10,3% bzw. 482 Einheiten) sowie in Kärnten (-8,8% bzw. 222 Einheiten). Unter dem langjährigen Durchschnitt (2005 bis 2017) lagen zuletzt die Bundesländer Burgenland, Kärnten, Salzburg und Tirol.

Insgesamt zeigt sich, dass die Baubewilligungsentwicklung äußerst heterogen ist, und das nationale Wachstum in einem äußerst hohen Ausmaß von den Steigerungen in Wien geprägt ist. Die signifikant unterschiedlichen Trends in den Bundesländern in Kombination mit starken kurzfristigen Veränderungen verdeutlichen auch, dass die Wohnbauförderrate zumindest in einem gewissen Ausmaß reagibel ist und damit potenziell durch Wohnbaumaßnahmen beeinflusst werden kann.

Abbildung 2: Wohnbaurrate 2017 im Bundesländervergleich



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 4: Wohnbaurrate 2005 - 2017

	Österreich	Burgenland	Niederösterreich	Wien	Kärnten	Steiermark	Oberösterreich	Salzburg	Tirol	Vorarlberg
2005	4,4	5,7	4,4	3,7	4,7	3,9	3,7	4,5	6,3	6,7
2006	4,7	4,8	4,0	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	4,6	5,7	4,4	4,6	5,1	3,8	4,3	5,5	5,2	5,3
2009	4,6	6,4	4,4	4,3	3,9	3,8	4,3	6,3	6,1	4,8
2010	4,6	6,4	4,5	3,2	5,1	4,6	4,9	5,3	5,7	5,9
2011	5,5	7,7	4,3	5,2	5,1	5,5	5,6	6,7	7,1	5,6
2012	4,9	4,0	4,5	4,0	4,8	4,9	5,2	5,4	5,6	7,3
2013	5,5	5,7	5,1	5,5	4,3	6,0	5,1	7,1	5,7	6,1
2014	5,8	6,8	5,5	5,1	4,9	6,4	6,4	5,6	6,0	7,1
2015	5,9	6,7	5,6	5,9	5,2	5,9	5,2	5,9	7,3	7,3
2016	6,6	5,5	5,4	8,5	4,5	7,7	6,3	5,3	6,3	7,2
2017	7,1	4,8	5,3	12,1	4,1	7,9	5,1	4,7	5,6	8,4

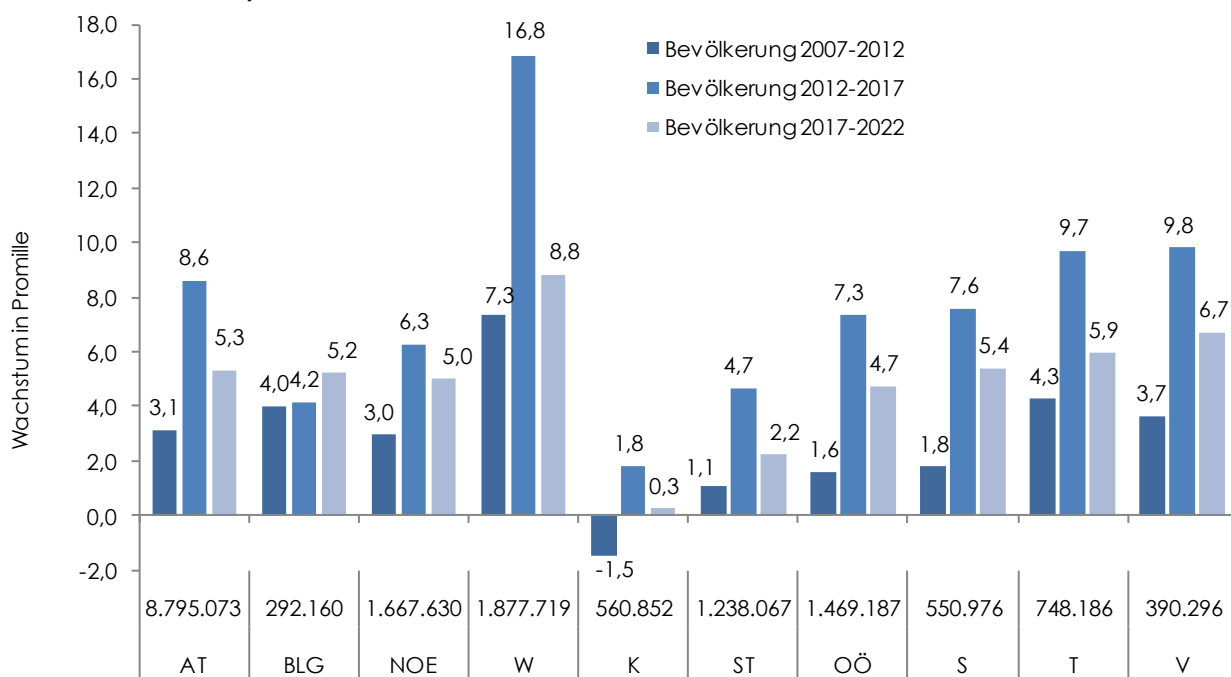
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Bevölkerung und Haushalte

Eine besonders wichtige Rolle für den Wohnbau spielt auf der Nachfrageseite die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalte. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 wuchs die österreichische Bevölkerung um 8,6 Promille bzw. um durchschnittlich mehr als 73.000 Personen pro Jahr. Besonders stark war das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2015 und 2016 – primär aufgrund der Flüchtlingsbewegungen im 2. Halbjahr 2015 – wenngleich das Wachstum von 2012 bis 2016 kontinuierlich zulegen. Im Vergleich zur Periode 2007 bis 2012, mit einem Bevölkerungswachstum von 3,1 Promille pro Jahr, erfuhr die Bevölkerungsentwicklung somit eine deutliche Beschleunigung (Abbildung 3). Der durchschnittliche Jahreszuwachs verdreifachte sich in diesen fünf Jahren beinahe. Nach derzeitigem Stand prognostiziert Statistik Austria auch für die kommenden Jahre einen weiteren ansteigenden Bevölkerungsstand, jedoch ist die prognostizierte Dynamik deutlich schwächer als in den vergangenen Jahren. Zudem gab es Ende 2017 eine Revision der Bevölkerungsprognose (nach unten), wodurch die Wachstumspfade für die kommenden Jahre unter jenen der früheren Prognosen liegen. So ist für 2017 bis 2022 nur mehr ein Wachstum von 5,3 Promille prognostiziert; gegenüber vormals 7,4 Promille für die Jahre 2016 bis 2021.

Auch auf Ebene der Bundesländer erwarten die Prognosen fast durchwegs eine Abschwächung des Bevölkerungswachstums in den Jahren 2017 bis 2022. Einzig das Burgenland kann demnach in den kommenden Jahren mit 5,2 Promille stärker wachsen als im Zeitraum 2012 bis 2017 (4,2 Promille). Das stärkste Wachstum in der aktuellen 5-Jahresperiode bis 2022 erwartet Wien mit 8,8 Promille gegenüber 16,8 Promille im Zeitraum 2012 bis 2017. Ebenfalls auf einem relativ hohen Wachstumsniveau verbleiben die Bundesländer im Westen: Vorarlberg 6,7 Promille (2012-2017: 9,8), Tirol 5,9 Promille (2012-2017: 9,7), Salzburg 5,4 Promille (2012-2017: 7,6), Oberösterreich 4,7 Promille (2012-2017: 7,3). Durchwegs geringere Wachstumsraten verzeichnet der Süden Österreichs, wo die Steiermark um 2,2 Promille (2012-2017: 4,7) und Kärnten um 0,3 Promille (2012-2017: 1,8) in den kommenden Jahren wachsen sollen. In der Ostregion wachsen Niederösterreich mit 5,0 Promille (2012-2017: 6,3) und das Burgenland mit 5,2 Promille (2012-2017: 4,2) zwar nicht so schnell wie Wien, aber dennoch weiterhin deutlich.

Abbildung 3: Stand der Bevölkerung im Jahr 2017 und Bevölkerungswachstum in den Jahren 2007 bis 2022 in Fünfjahresschritten

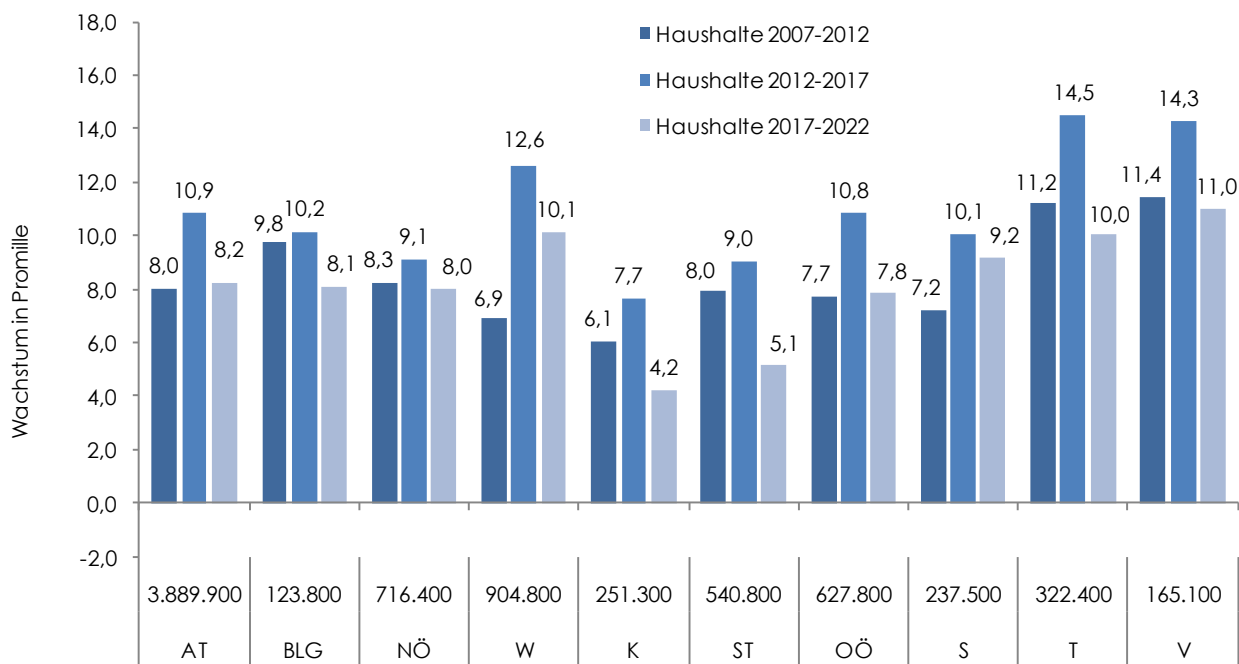


Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2007 bis 2017: Stat.AT. (Bevölkerung im Jahresdurchschnitt) – 2017 bis 2022: WIFO-Fortschreibung mit Stat.AT (Bevölkerungsprognose im Jahresdurchschnitt).

Wie bereits im Bericht des Vorjahres thematisiert, hat die Diskrepanz zwischen Bevölkerung- und Haushaltswachstum in den letzten Jahren zugenommen. Besonders im Bundesländervergleich zeigt sich, dass eine hohe Bevölkerungsdynamik sich in sehr unterschiedlichen Haushaltswachstumsraten niederschlägt. Während in den Vorjahren zwar stets eine Nivellierung der doch beträchtlichen Bevölkerungsunterschiede zu beobachten war, übertrug sich die Bevölkerungsentwicklung doch in großen Teilen auf die Haushaltswachstum. In der Periode 2012 bis 2017 stellte sich die Situation so dar, dass Wien trotz eines Rekordbevölkerungswachstums im Haushaltswachstum (12,6 Promille) sogar noch von Tirol (14,5 Promille) und Vorarlberg (14,3 Promille) überflügelt wurde. Auch im Burgenland (10,2 Promille), in Oberösterreich (10,8 Promille) und in Salzburg (10,1 Promille) lag das Haushaltswachstum über 1,0%. Grundsätzlich lag das Haushaltswachstum in Österreich in den letzten Jahren über dem Bevölkerungswachstum, was sich anhand weiterhin sinkender Haushaltswachstumsraten zeigt. Einzig in Wien scheint die Haushaltswachstumsrate seit 2014 wieder (geringfügig) zuzunehmen. Die von Statistik Austria vorliegenden Fortschreibungen für das Haushaltswachstum sehen zwar auch für die kommenden Jahre ein deutliches Wachstum vor, die Dynamik sollte jedoch etwas abflachen. Nichtsdestotrotz soll das Haushaltswachstum weiter über dem Bevölkerungswachstum liegen. Darüber hinaus zeichnet sich, neben der Bevölkerungsentwicklung, der Trend zu kleineren Haushalten für das Haushaltswachstum verantwortlich. Das starke Haushaltswachstum in Bundesländern mit teils hohen Anteilen am ländlichen Raum dürfte auch nicht unwesentlich

durch die Veränderung der Haushaltstypen und Haushaltsgrößen getrieben sein. Die Zahl der Einpersonenhaushalte in Österreich steigt dazu weiterhin, wenngleich die Zuwächse abseits des urbanen Raums stärker sein dürften. Analoges gilt für die durchschnittliche Haushaltsgröße, die weiterhin sinkt.

Abbildung 4: Anzahl der Haushalte im Jahr 2017 und Haushaltswachstum in den Jahren 2007 bis 2022 in Fünfjahresschritten



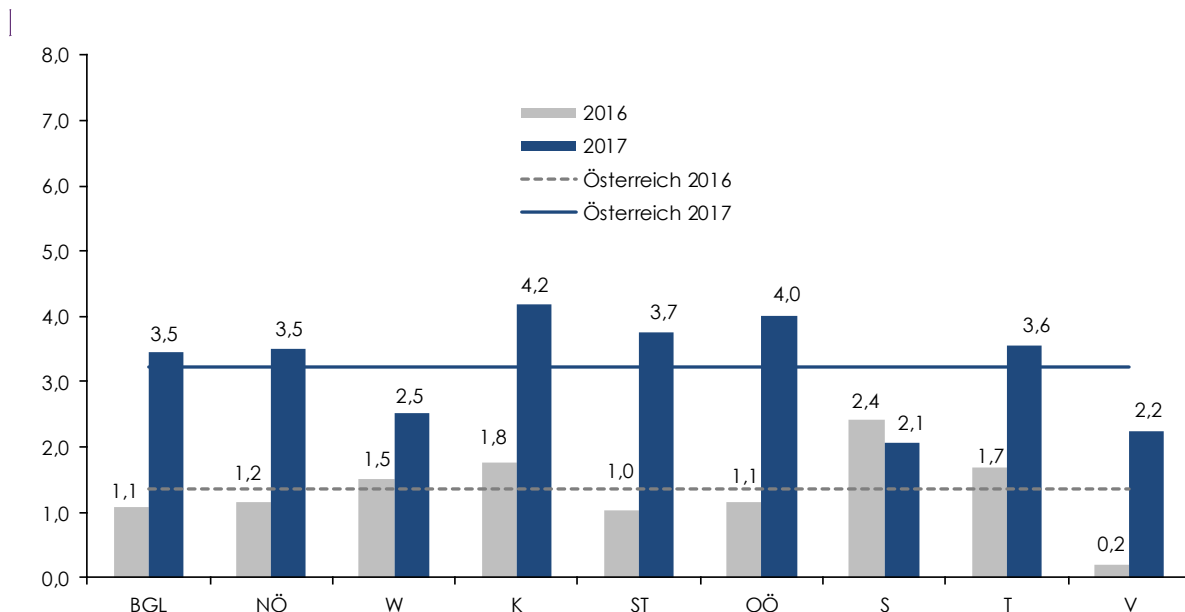
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2007 bis 2017: Haushalte gemäß Mikrozensus. – 2017 bis 2022: WIFO-Fortschreibung mit Stat.AT Haushaltsprojektion.

Wirtschaftliche Entwicklung und Einkommen

Eine weitere wesentliche Nachfragekomponente, die über Einkommenseffekte auf die Wohnraumnachfrage wirken kann, stellt die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung dar. Nach mehreren Jahren mit eher geringen Wachstumsraten, hat die wirtschaftliche Dynamik in Österreich seit 2016 deutlich zugenommen. Gemäß WIFO-Berechnungen wuchs die reale Bruttowertschöpfung in 2016 und 2017 um 1,4% bzw. 3,2%. Die laufende konjunkturelle Hochphase ist zumindest auch noch in den Jahren 2018 und 2019 spürbar. Obwohl in den europäischen Nachbarländern eine gewisse Konjunkturertrübung erkennbar ist, gehen die aktuellsten Prognosen für Österreich weiterhin von einem Wachstum von über 3% in 2018 und von über 2% in 2019 aus.

Die konjunkturelle Erholung zeigt sich am aktuellen Rand auch in einem gewissen Ausmaß am Arbeitsmarkt durch deutlich steigende Beschäftigung und sinkende Arbeitslosenzahlen. Wenngleich die Arbeitslosenzahlen für österreichische Verhältnisse weiterhin hoch sind, ist dennoch ein deutlicher Effekt der guten Konjunkturlage spürbar.

Abbildung 5: Reale Bruttowertschöpfung in den Jahren 2016 und 2017
Ohne Land- und Forstwirtschaft, Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: WIFO-Berechnungen. – Werte für 2017 sind vorläufig.

Aus regionaler Perspektive zeigt sich, dass praktisch alle Bundesländer am momentanen Aufschwung teilhaben. So lag das Wachstum der realen Bruttowertschöpfung im Jahr 2017 in keinem Bundesland unter 2%. Die Bundesländer Salzburg (2,1%), Vorarlberg (2,2%) und Wien (2,5) markierten dabei den unteren Rand des Wachstumsspektrums. Die Bundesländer Burgenland (3,5%), Niederösterreich (3,5%), Tirol (3,6%), und Steiermark (3,7%) lagen zuletzt knapp über dem österreichischen Durchschnitt (3,2%). Wachstumsführer waren im Jahr 2017 Kärnten (4,2%) und Oberösterreich (4,0%).

Die Einkommensentwicklung lag im Jahr 2016 deutlich über den Wachstumsraten der Vorjahre. Getrieben durch die geringere Steuerbelastung in Folge der Steuerreform stieg das verfügbare Einkommen um 3,9%. Überdurchschnittlich hohe Zuwächse ergaben sich in Tirol (4,5%), in Niederösterreich (4,3%), aber auch in Wien (4,2%), in Vorarlberg (4,2%), Salzburg (4,1%). Oberösterreich lag genau im österreichischen Durchschnitt, etwas abgeschlagen war die Entwicklung im Burgenland (2,8%) und in Südösterreich (Kärnten 3,1%, Steiermark 3,3%).

Aufgrund der Unterschiede im Bevölkerungswachstum ist die Entwicklung des verfügbaren Einkommens pro Kopf jedoch nicht nur geringer, sondern offenbart auch größere Divergenzen zwischen den Bundesländern. Österreichweit stiegen die pro Kopf Einkommen im Jahr 2016 um 2,7%, und damit deutlich stärker als in den Vorjahren. Zuletzt konnten auch alle Bundesländer Wachstumsraten von deutlich über 1% ausweisen, und einzig das Burgenland wuchs 2016 schwächer als in 2015. Im Ranking der pro Kopf Einkommen ergibt sich aufgrund der allgemein guten Entwicklung keine wesentliche Änderung. Vorarlberg und Niederöster-

reich lagen 2016 mit Werten von über 24.000 Euro pro Kopf im Spitzenfeld, gefolgt von Salzburg und Oberösterreich (jeweils über 23.000 Euro pro Kopf). Leicht unter dem österreichischen Durchschnitt von 23.000 Euro waren Burgenland, Tirol und Steiermark angesiedelt. Die Schlusslichter Wien und Kärnten befinden sich aufgrund der positiven Entwicklung im Jahr 2016 mittlerweile ebenfalls über einem verfügbaren Einkommen 22.000 Euro pro Kopf.

Baukonjunktur und Wohnbauförderung

Im Einklang mit der Gesamtwirtschaft profitierte auch das Baugewerbe von den aktuellen Aufschwungstendenzen: 2017 wuchsen Bauinvestitionen und Wertschöpfung im Bauwesen mit knapp 2,5% im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls überaus stark. In der Bundesländerbetrachtung zeigten sich jedoch erhebliche Wachstumsunterschiede: So legte die Bruttowertschöpfung im Burgenland mit 7,5% stärker zu als in anderen Regionen. Mit 3,4% in Niederösterreich und 0,4% in Wien lag die Wertschöpfung im Rest der Ostregion deutlich darunter. In Südösterreich profitierte besonders Kärnten von der gesamtwirtschaftlichen Erholung, wo nach deutlichen Rückgängen in den Jahren 2013 bis 2015 und einer Stagnation im Jahr 2016, erstmals wieder ein deutliches Wachstum in der Höhe von 3,6% zu beobachten war. In der Steiermark lag das Wachstum demgegenüber nur bei 1,1%. In Westösterreich entwickelte sich die Bauwirtschaft deutlich über dem österreichischen Durchschnitt, wurde aber von einer Stagnation in Salzburg etwas gedämpft – Tirol (4,4%), Vorarlberg (3,5%), Oberösterreich (3,2%). Die jüngste Prognose des WIFO vom Frühjahr 2018 für die Jahre 2018 und 2019 deuten auch für die kommenden Jahre auf eine weitere Expansion hin, die jedoch etwas unter den Wachstumsraten von 2017 liegen dürfte.

Wenngleich ihre Bedeutung in den letzten Jahren abgenommen hat, ist die Wohnbauförderung weiterhin eine wesentliche Determinante der Wohnbauaktivität in Österreich. Laut Bundesministerium für Finanzen (BMF) lagen die Wohnbauförderungsausgaben im Jahr 2016 (inkl. allgemeiner Wohnbeihilfe) bei 2,4 Mrd. € und rund 29.100 Zusicherungen. Die Zahl der Zusicherungen stieg demnach gegenüber 2015 um 11,6%, lag aber weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Auf regionaler Ebene konzentrierten sich die Zuwächse auf Salzburg, Tirol, die Steiermark, und Wien, wobei es in allen diesen Bundesländern im Vorjahr zu einem Rückgang der Zusicherungen gekommen war. In den anderen Bundesländern verfestigten sich demgegenüber die Abwärts- bzw. Stagnationstendenzen des Vorjahres noch weiter: so lag die Zahl der Zusicherungen im Burgenland 2016 bereits 50% unter dem Höchstwert von 2014. In Kärnten war es bereits der dritte Rückgang über 10% in Folge. Und in Ober- und Niederösterreich sanken die Zusicherungen im Jahr 2016, nachdem sie 2015 nur geringfügig gewachsen waren. Bezogen auf die Ausgaben, gab es 2016 erneut einen Rückgang. Mit einer Höhe von rund 2,4 Mrd. € wurde der niedrigste Wert seit 2005 erreicht. Abgesehen von einem Zuwachs in Kärnten (+5,6%) und in Tirol (+2,7%), sanken die Ausgaben in allen Bundesländern. Auf Basis der Voranschläge für 2017 ist keine wesentliche Änderung gegenüber 2016 zu erkennen. Insgesamt hat die Wohnbauförderung zuletzt weiter an Volumen und Bedeutung verloren.

3.1 Burgenland

Die Entwicklung der Baubewilligungen war im Jahr 2017 im Burgenland zum zweiten Mal in Folge rückläufig. Die Wohnbaurate lag bei 4,8 Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner. Damit zählte das Burgenland zu den beiden Bundesländern mit der geringsten Wohnbaurate im Jahr 2017, die deutlich unter dem Österreichmittel von 7,1 lag. In Absolutwerten bedeutet dies, dass lediglich 1.392 Baubewilligungen im Jahr 2017 im Burgenland erteilt wurden.

Die Bevölkerungsdynamik ging mit der schwachen Baubewilligungsentwicklung einher, die im Bundesländervergleich ebenfalls unterdurchschnittlich ausfiel. In der Periode 2012 bis 2017 kam es zu einem jährlichen Anstieg von durchschnittlich 4,2 Promille. Dieser war nur unwesentlich stärker als in der vorhergehenden Fünfjahresperiode 2007 bis 2012 mit 4,0 Promille pro Jahr. Der Bevölkerungszuwachs führte zu einer Gesamtbevölkerung von 292.000 Personen im Jahr 2017. Bis zum Jahr 2022 wird ein weiterer Anstieg auf knapp 300.000 erwartet, was einer absoluten Zunahme von nahezu 8.000 Personen bedeutet. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre war mit 21,4% an der Gesamtbevölkerung unter den Bundesländern im Jahr 2017 am höchsten. Dieser wird bis zum Jahr 2022 weiter auf 23,1% steigen.

Die Zahl der Haushalte nahm in den Jahren 2017 bis 2022 um 8,1 Promille zu. Dies entspricht etwa dem Österreichdurchschnitt (8,2 Promille). Der allgemeine Trend zu kleineren Haushalten schreitet auch im Burgenland kontinuierlich voran. Dennoch gab es im Burgenland die größten Haushalte, mit einem Belag von durchschnittlich 2,33 Personen im Jahr 2017. Österreichweit lag der Wert bei 2,22 Personen.

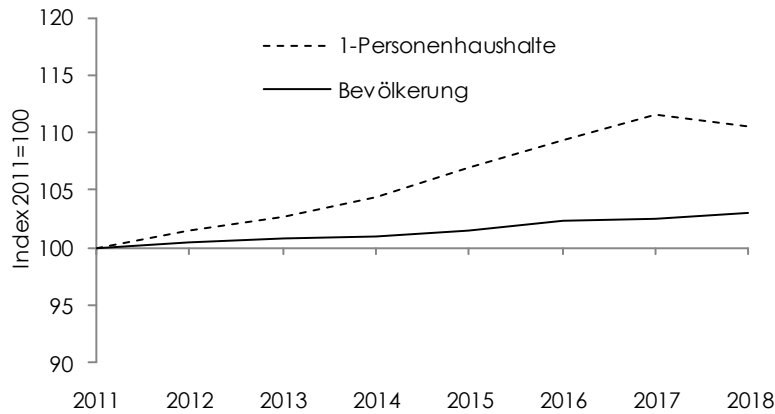
Das verfügbare Einkommen der privaten burgenländischen Haushalte betrug 22.900 € pro Kopf im Jahr 2016. Nach beinahe kontinuierlichen Einkommenssteigerungen seit dem Jahr 2000 (abgesehen von 2009 und 2013) reihte sich das Bundesland Burgenland im Einkommensvergleich im Mittelfeld unter den Bundesländern ein. Überdies stiegen die Einkommen pro Kopf im Burgenland im Zeitraum 2006 bis 2016 leicht überdurchschnittlich.

Einhergehend mit der Verbesserung der Einkommenssituation wuchs die Bruttowertschöpfung. Nach Bruttowertschöpfungszuwächsen im Ausmaß von 1,1% im Jahr 2016 konnten diese, gemäß der vorläufigen Regionalrechnungen, um 3,5% im Jahr 2017 gesteigert werden.

Besonders deutlich spiegelt sich die günstige Konjunkturlage im Bereich des Bauwesens wider. Im Rahmen der Konjunkturerhebung von Statistik Austria (Grundgesamtheit auf Betriebsebene) zeigte sich ein Anstieg der abgesetzten Bauproduktion im Hochbau von 6,9% im Vergleich zum Vorjahr; der damit deutlich höher ausfiel als in Österreich insgesamt (2,5%). Am aktuellen Rand zeigte sich allerdings ein Rückgang im Hochbau im IV. Quartal 2017.

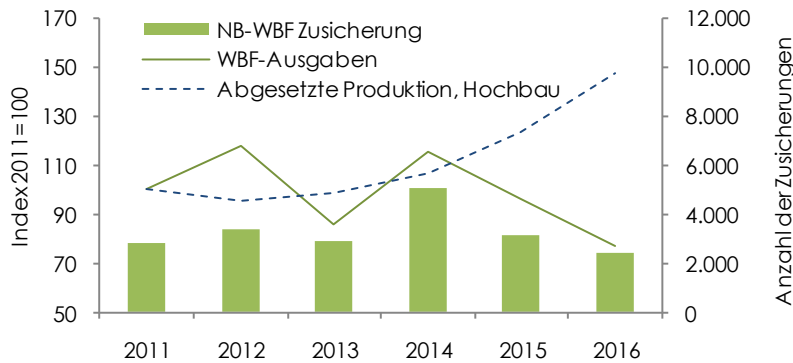
Die Wohnbaufördermittel nahmen hingegen in den letzten beiden Jahren ab. Gemäß Länderberichte über die öffentliche Wohnbauförderung (BMF, 2017) reduzierten sich Wohnbauförderausgaben, als auch -zusicherungen. Im Burgenland nahmen die Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung im Jahr 2016 um 20,2% ab. Die Förderungszusicherungen im Neubau gingen um 22,2% zurück. Damit lagen die Zusicherungen mit 2.420 geförderten Einheiten, nach dem Rekordjahr 2014, wieder im mittelfristigen Durchschnitt.

Abbildung 6: Demographische Entwicklung Burgenland 2011-2018



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

Abbildung 7: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2011-2016



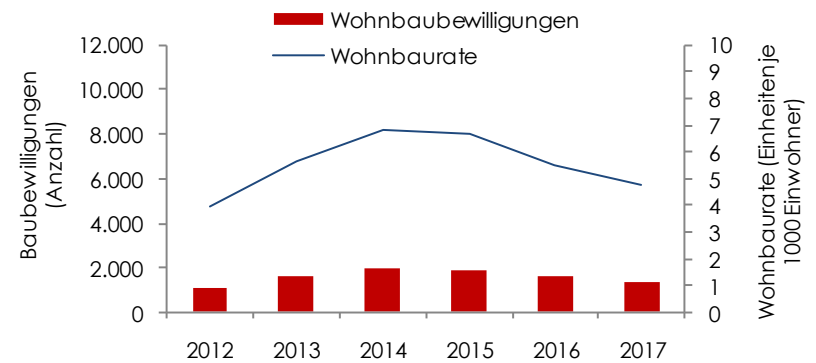
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 5: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Burgenland 2012 und 2017

	2012	2017	Ø Wachstum p.a. 2012 vs. 2017 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	286	292	0,4
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	74	70	- 1,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	35	38	1,9
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	83	85	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.785	2.420	- 2,8
Baubewilligungen (Anzahl)	1.133	1.392	4,2
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,0	4,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2011/16, sowie durchschnittliches Wachstum 2011-16.

Abbildung 8: Baubewilligungen und Wohnbaurate Burgenland 2012-2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.2 Niederösterreich

Die Wohnbaurate ist in Niederösterreich seit dem Jahr 2015 leicht rückläufig. Die Anzahl der Baubewilligungen sank 2017 auf 5,3 pro 1.000 Einheiten und fiel dadurch unter dem Österreichwert von 7,1. Dennoch lag das Niveau in absolut betrachtet mit 8.809 Baubewilligungen im Jahr 2017 deutlich über den langfristigen Durchschnitt der Periode 2008 bis 2017. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den gesamten Baubewilligungen stieg seit 2014 von 44% auf 53% im Jahr 2017.

In Niederösterreich fiel der Bevölkerungsanstieg im Zeitraum 2007 bis 2022 im Bundesländervergleich unterdurchschnittlich aus. Im Zeitverlauf verringerte sich der Abstand zum Österreichmittel deutlich. Im Zeitraum von 2012 bis 2017 kam es zu einem Bevölkerungszuwachs von 6,3 Promille in Niederösterreich. Insgesamt zählte Niederösterreich rund 1.667.600 Einwohner im Jahr 2017. Der Anteil der Bevölkerung in der Gruppe 65 und älter war mit 20,0% im Jahr 2017 überdurchschnittlich hoch (Österreich:18,6%). In den Jahren bis 2022 wird ein Zuwachs von rund 28.000 Personen in dieser Alterskategorie erwartet. Der Bevölkerungsanteil im Alter 25-44 Jahre lag hingegen unter dem Österreichwert. Dies wird sich kurzfristig im Betrachtungszeitraum bis 2022 nicht ändern. Insgesamt zeigen die aktuellen Prognosen von Statistik Austria für Niederösterreich einen weiteren Anstieg der Bevölkerung von jährlich 5,0 Promille.

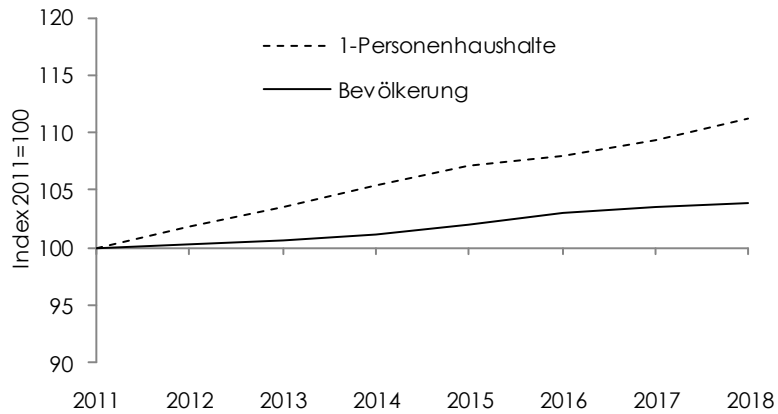
Im Vergleich dazu kam es zu einer wesentlich dynamischeren Haushaltsentwicklung. Die Zahl der Haushalte nahm um etwa 9,1 Promille pro Jahr im Zeitraum 2012 bis 2017 zu. Diese führte zu einem Gesamtstand von rund 716.400 Haushalte im Jahr 2017. Die durchschnittliche Haushaltgröße lag bei 2,3 Personen und somit marginal über dem Österreichwert. Der Anteil der Einpersonenhaushalte war in Niederösterreich mit 33,7% einer der niedrigsten im Österreichvergleich; der Abstand zum Österreichwert dürfte in den nächsten Jahren konstant bleiben. Insgesamt wird ein jährlicher Anstieg der Haushalte von 8,0 Promille p.a. bis 2022 erwartet.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte lag im Jahr 2016 bei 24.000 € pro Kopf. In Niederösterreich konnte somit nach Vorarlberg das zweithöchste pro Kopf Einkommen erzielt werden; die Einkommenssteigerungen fielen in den letzten zehn Jahren hingegen nur durchschnittlich aus, was zu einer relativen Verschlechterung der Einkommensposition führte.

Die Bruttowertschöpfung stieg in Niederösterreich im Jahr 2017 um 3,5% gemäß vorläufiger Regionalrechnung. Die abgesetzte Hochbauproduktion nahm laut Statistik Austria (Konjunkturerhebung, Betriebsebene) um 5,0% im Jahr 2017 zu; eine deutliche Steigerung obwohl von Seiten der Wohnbauförderung zusätzliche Impulse fehlten.

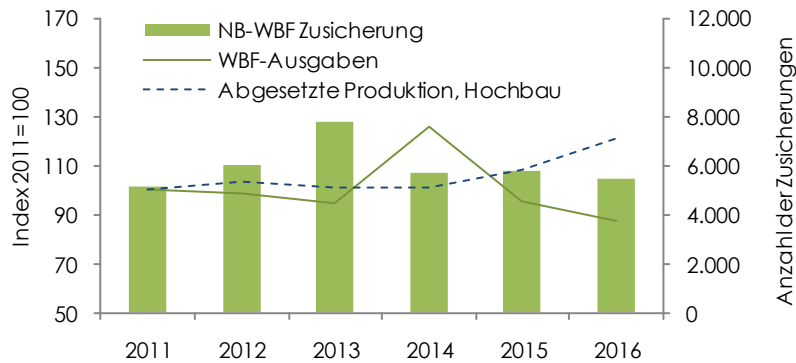
Die Entwicklung der öffentlichen Wohnbauförderung verlief im Bundesland Niederösterreich ähnlich wie zuvor im Burgenland beschrieben. Nach einer merklichen Ausweitung der Wohnbauförderung im Neubau im Jahr 2014 kam es zu einem Rückgang der Förderausgaben im Jahr 2015. Im Jahr 2016 folgten weitere Einschnitte (-8,0%). Die Zahl der Förderungszusicherungen im Neubau sank im Jahr 2016 auf 5.484 Einheiten (-5,2%).

Abbildung 9: Demographische Entwicklung
Niederösterreich 2011-2018



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

Abbildung 10: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2011-2016



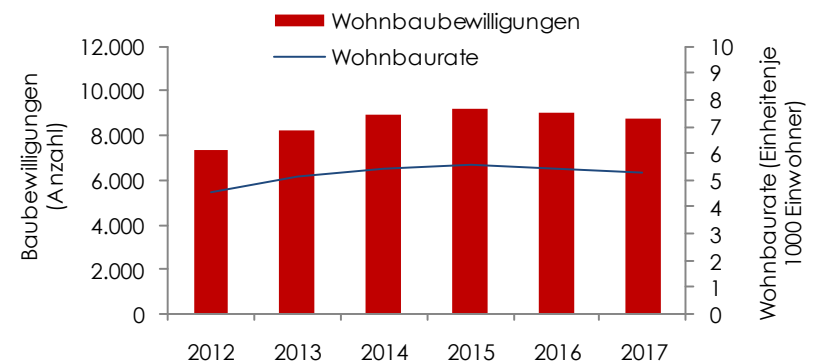
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 6: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Niederösterreich 2012 und 2017

	2012	2017	Ø Wachstum p.a. 2012 vs. 2017 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.616	1.668	0,6
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	419	409	- 0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	225	241	1,4
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	460	475	0,7
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.160	5.484	1,2
Baubewilligungen (Anzahl)	7.353	8.809	3,7
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,5	5,3	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2011/16, sowie durchschnittliches Wachstum 2011-16.

Abbildung 11: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Niederösterreich 2012-2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.3 Wien

Die Zahl der Baubewilligungen entwickelte sich in den letzten beiden Jahren sehr dynamisch. Die Wohnbaurrate erreichte mit einem Wert von 12,1 Einheiten pro 1.000 Einwohner im Jahr 2017 den höchsten Wert seit Umstellung auf die Registerzählung im Jahr 2005. In Jahren 2015 bis 2017 verdoppelte sich somit die Wohnbaurrate beinahe. Der Anstieg der Baubewilligungen resultierte überwiegend vom Mehrgeschoßbau. Es zeigte sich einerseits ein Anstieg der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude, sowie gleichzeitig eine deutliche Abnahme der Wohnungsgröße. Insgesamt wurden in Wien 22.797 Einheiten in neuen Wohngebäuden im Jahr 2017 bewilligt.

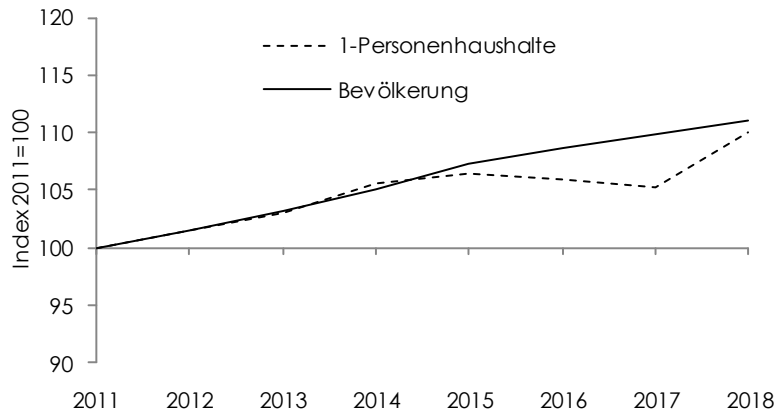
Der Bevölkerungszuwachs, der im gesamten Betrachtungszeitraum 2007 bis 2022 im Bundesländervergleich am stärksten ausfiel, war ein wesentlicher Wachstumstreiber der Baubewilligungen. Zunehmende Urbanisierung, Alterung der Bevölkerung als auch Migration waren wesentliche Gründe. Nennenswert ist, dass die Bevölkerung in den Jahren 2007 bis 2012, und somit bereits vor der Flüchtlingskrise, mit 7,3 Promille p.a. im Bundesländervergleich am stärksten stieg. Diese Dynamik intensivte sich in der Folgeperiode 2012 bis 2017 auf 16,8 Promille pro Jahr. Im Jahr 2017 lebten rund 1.877.700 Personen in der Bundeshauptstadt. Der Anteil der 25 bis 44-Jährigen lag mit 31,0% deutlich über dem Österreichwert (26,8%). Eine leichte Zunahme in den nächsten Jahren wird erwartet. Demgegenüber steht der geringste Bevölkerungsanteil der Gruppe 65 Jahre und älter (16,5%). Insgesamt hält der Bevölkerungszuwachs im Zeitraum 2017-2022, leicht abgeschwächt, mit einer Rate von 8,8 Promille an.

Das Haushaltswachstum fällt im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung deutlich geringer aus. Im aktuellen Zeitraum 2017 bis 2022 wird ein jährliches Wachstum von +10,1 Promille erwartet und es liegt somit unter dem Wachstum der Vorperiode (2012-2017: 12,6 Promille p.a.). Regional betrachtet bleibt das jährliche Haushaltswachstum in Wien im Zeitraum 2007 bis 2022 hinter der Entwicklung der Bundesländer Tirol und Vorarlberg. Insgesamt gab es in Wien im Jahr 2017 rund 904.800 Haushalte. Die Haushaltsgröße betrug zu diesem Zeitpunkt im Mittel 2,03 Personen; der niedrigste Wert im Bundesländervergleich.

Die Einkommenssituation verbesserte sich in Wien im Jahr 2016, der Zuwachs von 2,3% lag allerdings unter dem Österreichdurchschnitt. Dadurch rutsche Wien, gemeinsam mit Kärnten, mit einem verfügbaren Einkommen von je 22.300 € pro Kopf im Österreichvergleich an letzte Stelle. Die Bruttowertschöpfung konnte im Jahr 2017 lediglich um 2,5% gesteigert werden (Österreich: 3,2%). Das Bauwesen expandierte um 3,2% im Hochbau im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr, gemessen an der abgesetzten Produktion in der Grundgesamtheit auf Betriebsebene (Konjunkturerhebung, Statistik Austria).

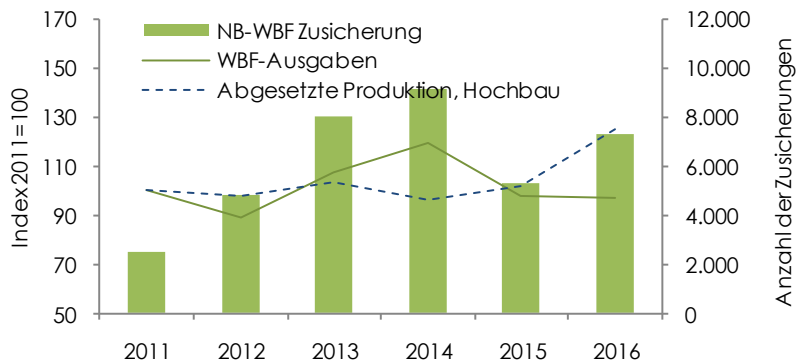
Die BMF-Länderberichte hinsichtlich der öffentlichen Wohnbauförderungsausgaben zeigen ein diametrales Bild. Die Gesamtausgaben im Rahmen der Wohnbauförderung gingen im zuletzt verfügbaren Jahr 2016 um 0,9% zurück. Die Zahl der Wohnbauförderungszusicherungen stieg hingegen um 38,7% auf 7.323 Einheiten im Neubau.

Abbildung 12: Demographische Entwicklung
Wien 2011 - 2018



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

Abbildung 13: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2011-2016



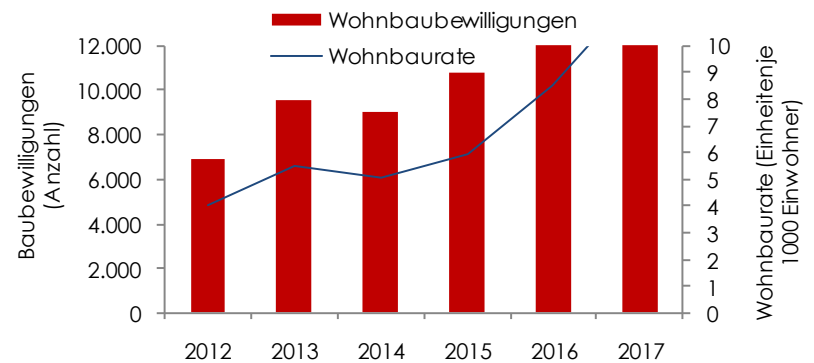
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 7: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Wien 2012 und 2017

	2012	2017	Ø Wachstum p.a. 2012 vs. 2017 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.727	1.878	1,7
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	528	582	2,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	386	401	0,7
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	464	504	1,7
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.481	7.323	24,2
Baubewilligungen (Anzahl)	6.926	22.797	26,9
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,0	12,1	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2011/16, sowie durchschnittliches Wachstum 2011-16.

Abbildung 14: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Wien 2012-2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.4 Kärnten

Die Wohnbaurate betrug in Kärnten 4,1 Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner und war somit im Jahr 2017 österreichweit am niedrigsten. Absolut betrachtet nahmen die Baubewilligungen zuletzt deutlich ab. Im Jahr 2017 wurden in Kärnten 2.315 Wohneinheiten genehmigt, was unter dem mittelfristigen Durchschnitt lag. Der Anteil der bewilligten Ein- und Zweifamilienhäuser stieg hingegen auf 47% im Jahr 2017.

Im Zeitraum 2007 bis 2012 war Kärnten das einzige Bundesland mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung (-1,5 Promille p.a.). Dieser Trend setzte sich in der Periode 2012 bis 2017 nicht fort, das Bevölkerungswachstum fiel aber mit 1,8 Promille p.a. im Bundesländervergleich mit Abstand am geringsten aus. Der Bevölkerungsanstieg fand primär in der Altersgruppe 65 Jahre und älter statt. Im Jahr 2017 lag der Anteil in diesem Alterssegment mit 21,2% knapp drei Prozentpunkte über dem Österreichwert. Andererseits sank die Bevölkerung im Alter von 25 bis 44 Jahren seit 2010 kontinuierlich; dies dürfte im Betrachtungszeitraum bis 2022 anhalten. Insgesamt wird ein Anstieg der Bevölkerung in Kärnten, hauptsächlich aufgrund der demographischen Entwicklung (Alterung der Bevölkerung) in der Periode 2017 bis 2022 erwartet, dieser fällt im Ausmaß von 0,3 Promille pro Jahr verhältnismäßig niedrig aus.

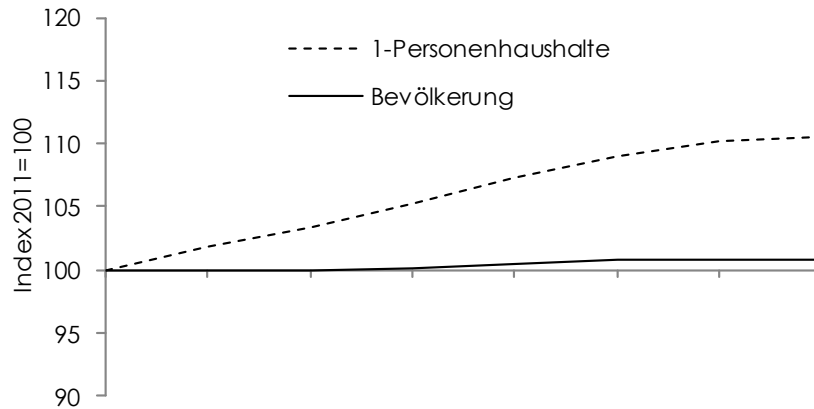
Im Vergleich dazu waren die Haushaltszuwächse deutlich höher. Im Zeitraum 2012 bis 2017 stieg die Zahl der Haushalte in Kärnten um 7,7 Promille pro Jahr. Insgesamt gab es im Jahr 2017 rund 251.300 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,20 und somit nahezu exakt im Österreichdurchschnitt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte war mit 37,4% nur geringfügig über dem Bundesländermittel. Die Struktur hinsichtlich der Haushaltsgröße folgte dem Österrichtrend, dies wird auch bis 2022 anhalten. Generell wird eine Abschwächung des Haushaltswachstums im Zeitraum 2017 bis 2022 erwartet. Die Prognosen von Statistik Austria gehen von einem durchschnittlichen Jahreszuwachs von 4,2 Promille in diesem Zeitraum aus. In Kärnten fällt folglich das Haushaltswachstum in der aktuellen 5-Jahresperiode bis 2022 nur halb so groß aus wie in Österreich insgesamt.

Hinsichtlich der Einkommenssituation zeichnet sich in Kärnten ein vergleichsweise ungünstiges Bild ab. Mit 22.300 € pro Kopf im Jahr 2016 zählte es gemeinsam mit Wien zu jenen Bundesländern mit dem geringsten verfügbaren Einkommen.

Dies steht im Gegensatz zur regionalen Konjunkturentwicklung 2016 und zuletzt auch im Jahr 2017, in dem das Wachstum der Bruttowertschöpfung +4,2% betrug und dadurch deutlich über dem Österreichwert (2017: +3,2%) lag. Der Hochbau konnte an der Entwicklung nicht partizipieren. Die abgesetzte Bauproduktion stagnierte in diesem Bereich im Jahr 2017.

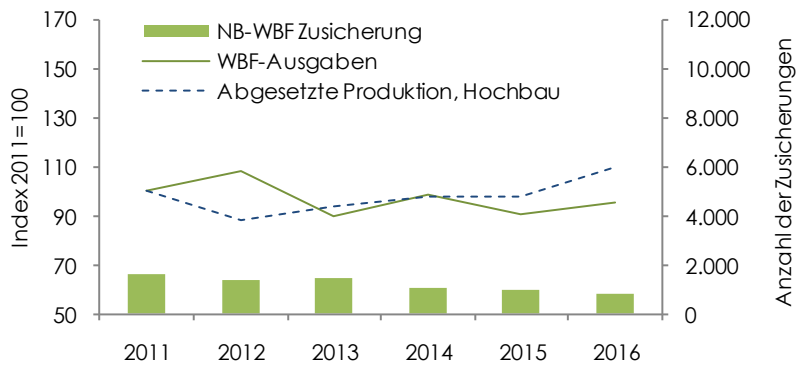
Die BMF-Länderberichte zur öffentlichen Wohnbauförderung wiesen im zuletzt verfügbaren Jahr 2016 eine Steigerung der Gesamtausgaben von 5,6% aus. Die Förderungszusicherungen im Neubau gingen hingegen um 13,3% zurück. Insgesamt wurden 830 Wohnbauförderungszusicherungen im Jahr 2016 in Kärnten gewährt. Dies lag deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von rund 1.590 Einheiten.

Abbildung 15: Demographische Entwicklung
Kärnten 2011-2018



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

Abbildung 16: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2011-2016



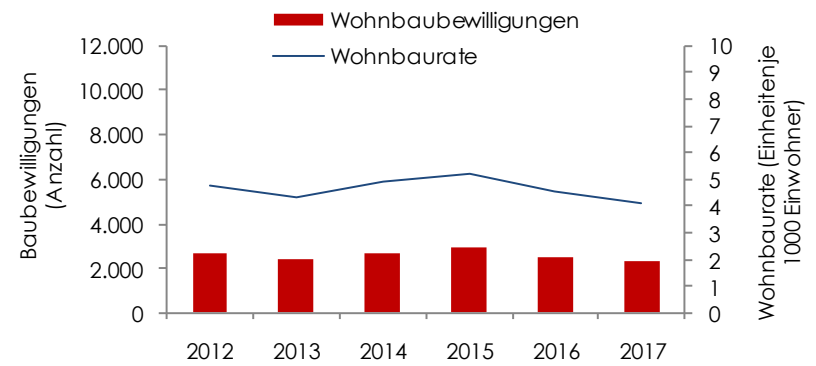
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 8: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Kärnten 2012 und 2017

	2012	2017	Ø Wachstum p.a. 2012 vs. 2017 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	556	561	0,2
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	142	135	- 1,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	87	94	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	155	157	0,3
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.588	830	- 12,2
Baubewilligungen (Anzahl)	2.656	2.315	- 2,7
Wohnbaurate (Bewilli- gungen pro Kopf in 1.000)	4,8	4,1	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2011/16, sowie durchschnittliches Wachstum 2011-16.

Abbildung 17: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Kärnten 2012-2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.5 Steiermark

Die Wohnbaurrate in der Steiermark betrug 7,9 Einheiten pro 1.000 Einwohnern im Jahr 2017. Der deutliche Anstieg in den letzten Jahren führte zur höchsten Wohnbaurrate seit der Einführung der Registerzählung (2005) in der Steiermark. Im Österreichvergleich positionierte sich das Bundesland im Jahr 2017 knapp über dem Durchschnitt (7,1). Insgesamt wurden in der Steiermark 9.740 Baubewilligungen im Jahr 2017 erteilt. Einhergehend mit dem hohen Zuwachs an Baubewilligungen in den letzten Jahren sank der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser beinahe kontinuierlich von 60% im Jahr 2005 auf 27% im Jahr 2017. Umgekehrt impliziert dies, dass der Anstieg der Baubewilligungen primär aus dem Mehrgeschoßbau resultierte.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung folgte die Steiermark dem gesamtösterreichischen Trend; geprägt von einem wesentlich stärkeren jährlichen Wachstum in den Jahren 2012 bis 2017 in der Höhe 4,7 Promille und einer abflachenden Entwicklung in der aktuellen 5-Jahresperiode 2017 bis 2022 (+2,2 Promille). Dennoch blieben die Bevölkerungszuwächse in beiden Perioden deutlich unter dem Österrichtrend. Im Jahr 2017 zählten 1.238.100 Personen zur steirischen Bevölkerung. Die Steiermark weist einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an Personen im Alter von 65 und mehr Jahren (2017: 20%) aus; der Anteil der Personen im Alter zwischen 25 und 44 Jahren betrug 26,0% und war hingegen leicht unterdurchschnittlich. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend gegen 2022 verstärkt.

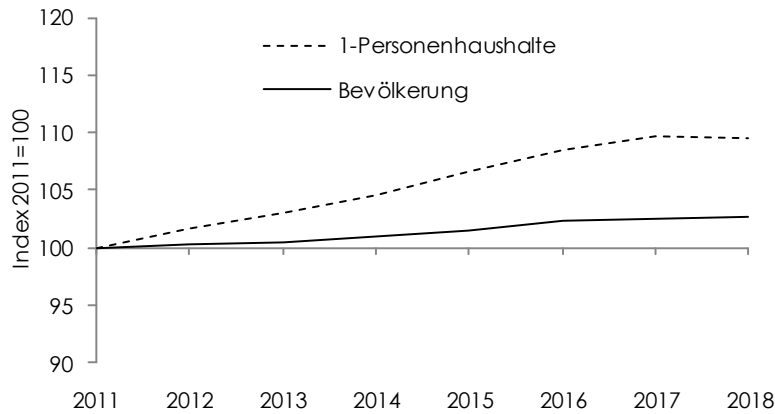
Die Zahl der steirischen Haushalte nahm um 9,0 Promille pro Jahr im Zeitraum 2012 bis 2017 zu und lag im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung näher am Österrichtrend. Insgesamt gab es 540.800 Haushalte in der Steiermark im Jahr 2017. Die durchschnittliche Haushaltgröße lag bei 2,25 Personen ebenfalls nahe am Österreichmittel. Im Zeitraum von 2017 bis 2022 wird ein abgeschwächtes jährliches Wachstum von 5,1 Promille von Statistik Austria prognostiziert. Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt bis 2022 auf rund 202.000; gemessen an allen Haushalten nehmen diese weniger stark zu als in Österreich insgesamt.

Das verfügbare pro Kopf Einkommen stieg auf 22.500 € in der Steiermark im Jahr 2016, positionierte sich mit diesem Wert im Bundeslandvergleich allerdings an vorletzte Stelle.

Die Bruttowertschöpfung stieg gemäß vorläufigen Berechnungen in der Steiermark um 3,7% im Jahr 2017 leicht überdurchschnittlich. Hingegen verlief die steirische Konjunktur im Hochbau im Bundesländervergleich am ungünstigsten. Statistik Austria (Konjunkturerhebung, Grundgesamtheit auf Betriebsebene) wies für das Jahr 2017 einen Rückgang der abgesetzten Produktion im steirischen Hochbau von nominell 0,9% aus.

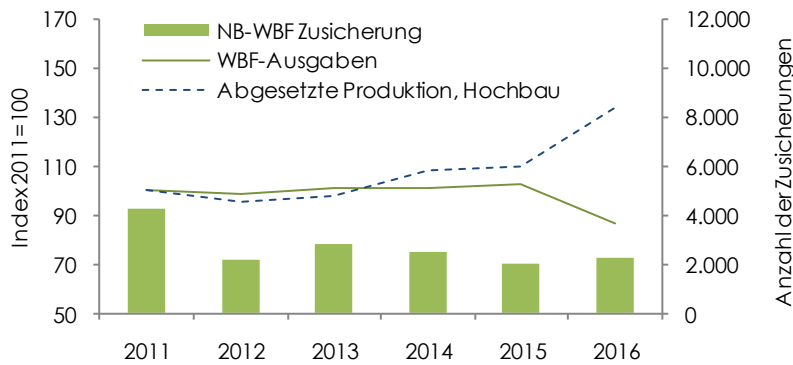
Die Wohnbauförderungsausgaben waren im Vorjahr ebenfalls rückläufig. Die BMF-Länderberichte zeigten eine Reduktion der öffentlichen Wohnbauförderungsausgaben von 15,6% gegenüber dem Vorjahr. Trotz niedrigem gesamten monetären Fördervolumen gab es einen Anstieg der Wohnbauförderungszusicherungen im Hochbau von 13% im Jahr 2016. In Absolutwerten wurden 2.277 neue Wohneinheiten vom Land Steiermark gefördert; dies lag deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 3.100 Einheiten.

Abbildung 18: Demographische Entwicklung Steiermark 2011-2018



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

Abbildung 19: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2011-2016



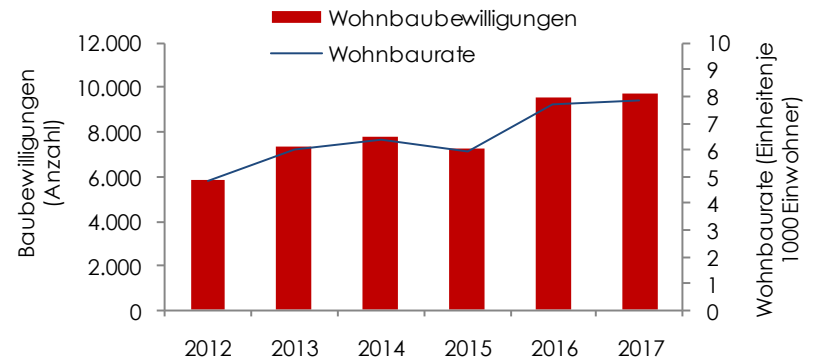
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 9: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Steiermark 2012 und 2017

	2012	2017	Ø Wachstum p.a. 2012 vs. 2017 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.209	1.238	0,5
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	327	322	- 0,3
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	178	193	1,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	339	348	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	4.224	2.277	- 11,6
Baubewilligungen (Anzahl)	5.891	9.740	10,6
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,9	7,9	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2011/16, sowie durchschnittliches Wachstum 2011-16.

Abbildung 20: Baubewilligungen und Wohnbaurate Steiermark 2012-2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.6 Oberösterreich

Die Wohnbaurrate lag in Oberösterreich mit 5,1 Bewilligungen je 1.000 Einwohner deutlich unter dem Bundesländerdurchschnitt. Im Jahr 2017 wurden 7.498 Einheiten bewilligt; deutlich weniger als im Jahr zuvor (2016: 9.142 Einheiten). Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser stieg hingegen seit 2012 wieder auf einem Wert von über 50%. Auch absolut betrachtet wurden 2017 mehr Einheiten in diesem Segment bewilligt als im mittelfristigen Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

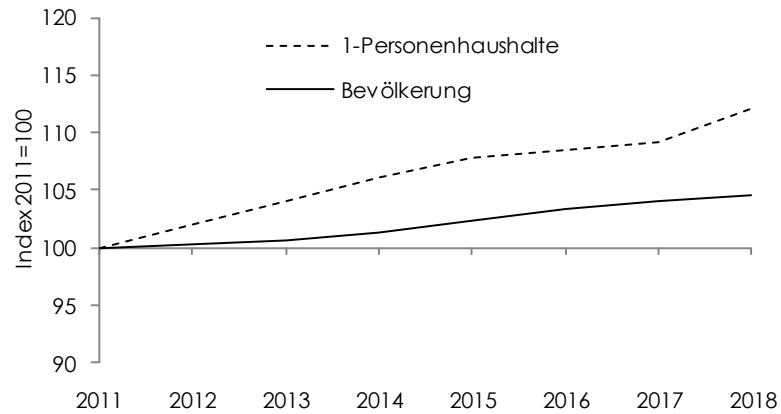
In Oberösterreich zeigte sich ein Bevölkerungswachstum von 7,3 Promille pro Jahr in der Periode 2012 bis 2017. Die Bevölkerung beschleunigte sich im Vergleich zum vorigen 5-Jahreszeitraum 2007 bis 2012 (+1,6% pro Jahr) wesentlich. Insgesamt gab es im Bundesland Oberösterreich einen Bevölkerungsstand von 1.469.200 Personen im Jahr 2017. Der Anteil der Einwohner in den Altersgruppen 25 bis 44 Jahre (25,9%) sowie 64 Jahre und älter (18,2%) an der Gesamtbevölkerung lag in beiden Segmenten nur knapp unter dem Österreichmittel. Hinsichtlich der Alterszusammensetzung zeigten die Bevölkerungsprognosen keine wesentlichen strukturellen Änderungen bis 2022. Insgesamt schwächt sich das durchschnittliche Bevölkerungswachstum in Oberösterreich auf 4,7 Promille pro Jahr im Zeitraum 2017 bis 2022 ab.

Die Entwicklung der Haushalte zeigt einen ähnlichen Wachstumspfad. In der Periode 2012 bis 2017 wuchs die Zahl der Haushalte mit durchschnittlich 10,8 Promille wesentlich stärker aus als in der Fünfjahresperiode zuvor. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2017 bei 2,30 Personen und somit leicht über dem Bundesländerdurchschnitt. Zu diesem Zeitpunkt gab es 217.300 Einpersonenhaushalte in Oberösterreich; der Anteil an den Haushalten insgesamt war mit 34,6% leicht unterdurchschnittlich. Eine Zunahme der Einpersonenhaushalte wird bis 2022 erwartet. Insgesamt gehen die Prognosen aber von einem schwächeren gesamten Haushaltswachstum in der Periode 2017 bis 2022 im Vergleich zur Vorperiode (2012 bis 2017), mit einer jährlichen Steigerung von 7,8 Promille, aus.

Das verfügbare Einkommen betrug in Oberösterreich im Jahr 2016 rund 23.000 € und lag folglich unter dem Österreichwert. Mittelfristig betrachtet fielen auch die Einkommensgewinne in den letzten 10 Jahren deutlich unter jenen in den anderen Bundesländern aus.

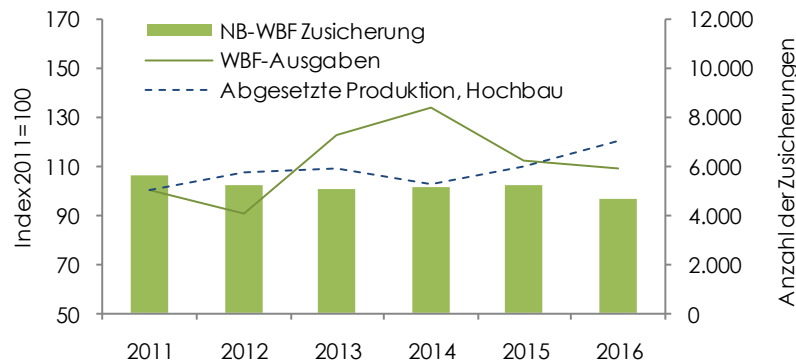
Die Bruttowertschöpfung konnte gemäß vorläufiger Regionalrechnung um 4,0% im Jahr 2017 gesteigert werden (2016: 1,1%). Die Bauproduktion im Hochbau (Konjunkturerhebung, Statistik Austria) wurde 2017 lediglich um 0,4% im Vergleich zum Vorjahr ausgebaut. Impulse aus dem Vorjahr gab es von Seiten der öffentlichen Wohnbauförderung keine. Die BMF-Länderberichte wiesen im Jahr 2016 einen Rückgang der gesamten Wohnbauförderungsausgaben von 3,4% im Vergleich zum Vorjahr aus, die Wohnbauförderungszusicherungen im Neubau sanken um 10,6%. Ähnlich wie bei mehreren anderen Bundesländern lag die Zahl der Wohnbauförderungszusicherungen in Oberösterreich im Jahr 2017 mit 4.691 Einheiten unter jener in der Periode von 2007 bis 2016 (OÖ: 5.560 Einheiten).

Abbildung 21: Demographische Entwicklung Oberösterreich 2011-2018



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

Abbildung 22: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2011-2016



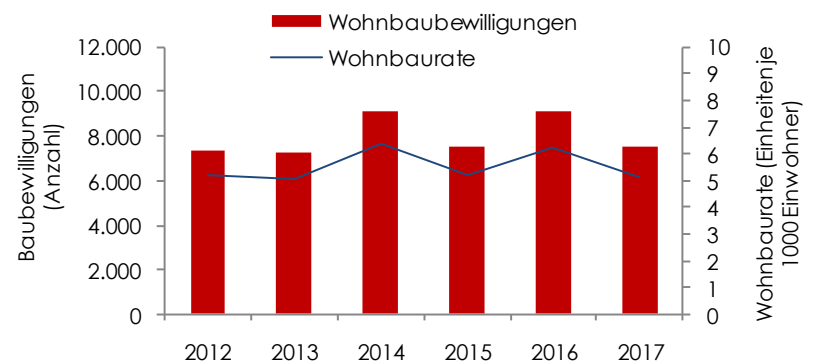
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 10: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Oberösterreich 2012 und 2017

	2012	2017	Ø Wachstum p.a. 2010 vs. 2015 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.416	1.469	0,7
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	379	381	0,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	203	217	1,4
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	392	411	0,9
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.627	4.691	-3,6
Baubewilligungen (Anzahl)	7.366	7.498	0,4
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,2	5,1	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2011/16, sowie durchschnittliches Wachstum 2011-16.

Abbildung 23: Baubewilligungen und Wohnbaurate Oberösterreich 2012-2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.7 Salzburg

Im Jahr 2017 betrug die Wohnbaurrate in Salzburg 4,7 Einheiten je 1.000 Einwohner und blieb dadurch deutlich unter dem bundesweiten Wert von 7,1 Einheiten. Die revidierten Wohnbaudaten zeigen in Salzburg eine deutliche Abnahme der Wohnbaurrate seit dem Jahr 2015. Absolut betrachtet stellt sich der Rückgang noch deutlicher dar. Im Jahr 2017 wurden 2.607 Einheiten in neuen Wohngebäuden in Salzburg bewilligt; dies lag unter dem mittelfristigen 10-Jahresdurchschnitt von knapp über 3.000 Einheiten. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den gesamten Baubewilligungen konnte seit dem Jahr 2013 hingegen deutlich gesteigert werden und lag im Jahr 2017 bei 40%.

Das Bevölkerungswachstum betrug 7,6 Promille pro Jahr im Zeitraum 2012 bis 2017 wodurch ein Bevölkerungsstand von 550.980 Personen erreicht wurde. Die Altersverteilung lag in Salzburg in den Altersgruppen 25 bis 44 Jahre (26,7%) sowie 65 Jahre und älter (18,3%) gemessen an der Gesamtbevölkerung etwa im Österreichdurchschnitt. Die Anteile der beiden Altersgruppen folgen auch bis 2022 dem gesamtösterreichischen Trend.

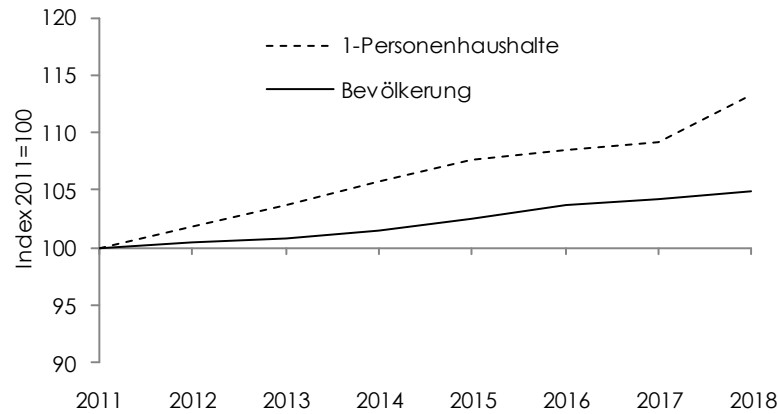
Die Zahl der Haushalte nahm um 10,1 Promille in der Periode 2012 bis 2017 zu. In der aktuellen 5-Jahresperiode schwächt sich der Anstieg, gemäß der Prognose von Statistik Austria, nur geringfügig auf 9,2 Promille ab. Damit dürfte das künftige Haushaltswachstum leicht über dem Österreichdurchschnitt (8,2 Promille) liegen. Die Zahl der Haushalte lag im Jahr 2017 im Bundesland Salzburg bei 237.500. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug zu diesem Zeitpunkt 2,28 Personen und lag dadurch leicht über dem Österreichwert. Bis zum Jahr 2022 wird ein Anstieg um insgesamt 11.100 Haushalte auf insgesamt 248.600 Haushalte erwartet.

Im Bundesland Salzburg verbesserte sich die Einkommenssituation in den letzten Jahren deutlich. Salzburg zählte zu den drei Bundesländern mit dem höchsten verfügbaren pro Kopf Einkommen im Jahr 2016, das laut Statistik Austria 23.600 € betrug.

Die vorläufigen Ergebnisse der WIFO-Regionalrechnung zeigen einen Anstieg der Bruttowertschöpfung in Salzburg von 2,1% im Jahr 2017. Das Wachstum lag somit um mehr als einem Prozentpunkt unter dem Österrichtrend. Darüber hinaus fiel der Zuwachs der Bruttowertschöpfung im Jahr 2017 jenem des Vorjahres aus. Salzburg war folglich das einzige Bundesland in dem das Wachstum der Bruttowertschöpfung im Jahr 2017 geringer ausfiel als im Jahr 2016. Darüber hinaus zählte Salzburg, neben der Steiermark, zu den beiden einzigen Bundesländern mit rückläufiger abgesetzter Produktion im Hochbau (-0,6%).

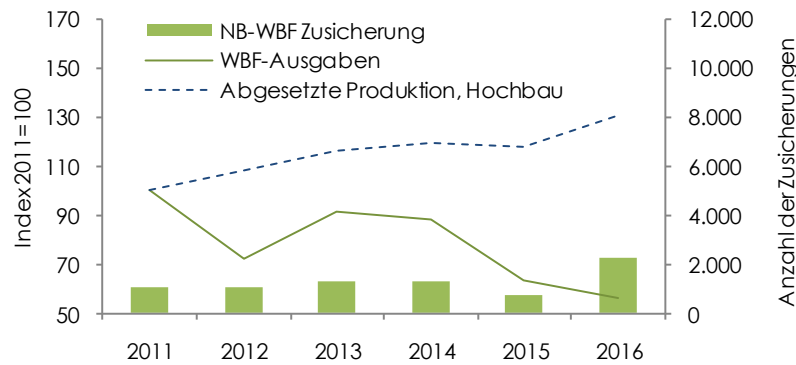
Die Wohnbauförderungsausgaben im Neubau wurden gemäß der jüngsten BMF-Daten um 10,7% im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr gekürzt. Dem gegenüber steht allerdings ein markanter Anstieg bei den Wohnbauförderungszusicherungen im Neubau von 209,4%. Es wurden folglich 2.274 Wohneinheiten unterstützt, womit nicht nur der starker Einbruch im Vorjahr ausgeglichen werden konnte, sondern was auch zu einer Förderleistung deutlich über dem 10 Jahresdurchschnitt von rund 1.400 zugesicherten Einheiten führte.

Abbildung 24: Demographische Entwicklung Salzburg 2011-2018



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

Abbildung 25: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2011-2016



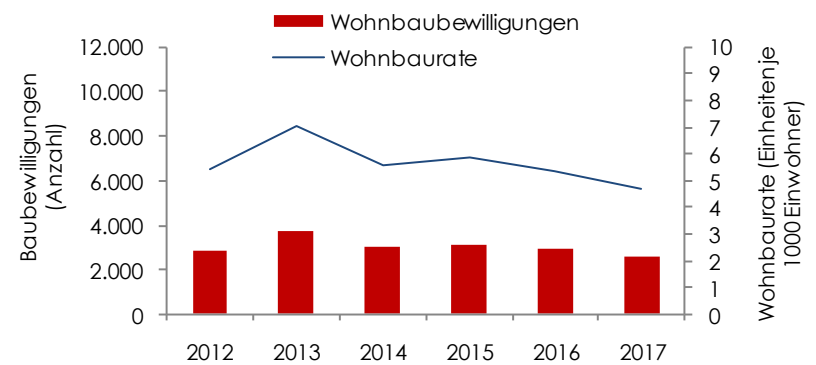
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 11: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Salzburg 2012 und 2017

	2012	2017	Ø Wachstum p.a. 2012 vs. 2017 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	531	551	0,8
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	146	147	0,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	80	85	1,4
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	146	152	0,8
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.037	2.274	17,0
Baubewilligungen (Anzahl)	2.868	2.607	- 1,9
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,4	4,7	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2011/16, sowie durchschnittliches Wachstum 2011-16.

Abbildung 26: Baubewilligungen und Wohnbaurate Salzburg 2012-2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.8 Tirol

Die Wohnbaurate lag in Tirol im Jahr 2017 bei 5,6 Einheiten je 1.000 Einwohner. Diese nahm in den letzten Jahren kontinuierlich ab (2015: 7,3 Einheiten) und lag folglich 2017 unter dem Österreichdurchschnitt von 7,1 Einheiten. Absolut betrachtet wurden 4.197 Einheiten in Tirol im Jahr 2017 in neuen Wohngebäuden bewilligt und somit etwas weniger als im Jahr zuvor. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser konnte hingegen leicht auf 36% ausgebaut werden. Dies zeigt, dass der Rückgang der Baubewilligungen vor allem im Bereich des Mehrgeschoßbaus und somit überwiegend im urbanen Umfeld stattfand.

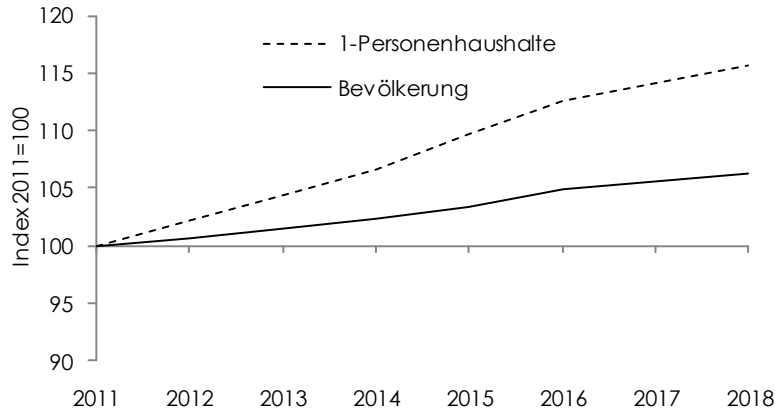
Das Bevölkerungswachstum fiel in Tirol in der Periode 2012 bis 2017 mit einem durchschnittlichen Anstieg von 9,7 Promille nach Wien und Vorarlberg am dritthöchsten im Bundeslandvergleich aus. Das Bevölkerungswachstum schwächt sich - entsprechend dem Österrichtrend - auf 5,9 Promille pro Jahr im Zeitraum von 2017 bis 2022 ab. Die aktuelle Bevölkerungsprognose von Statistik Austria weist einen Bevölkerungsanstieg bis 2022 auf 770.670 Personen aus (2017: 748.190 Personen). Der Personenkreis älter als 65 Jahre nimmt wie in einer Vielzahl von Bundesländern stärker zu, wodurch sich der Anteil an der Gesamtbevölkerung voraussichtlich von 17,7% im Jahr 2017 auf 18,9% im Jahr 2022 erhöhen wird.

Die Haushaltsentwicklung war in Tirol in der Periode 2017 bis 2022 dynamischer als die Bevölkerungsentwicklung und verbuchte mit einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von 14,5 Promille das stärkste Wachstum im Bundesländervergleich. Hinsichtlich der Einpersonenhaushalte wird ein Zuwachs dessen Anteils an den Gesamthaushalten auf 36,4% bis 2022 erwartet. Insgesamt nimmt die Zahl der Tiroler Haushalte voraussichtlich von 322.400 im Jahr 2017 auf 338.900 im Jahr 2022 zu. Dies entspricht einer Zunahme von 16.500 Einheiten im gesamten Zeitraum.

Das verfügbare Einkommen in Tirol betrug im Jahr 2016 rund 22.000 € pro Kopf und lag dadurch im mittleren Drittel des Bundesländervergleichs. Die Bruttowertschöpfung entwickelte sich im Jahr 2017 im Tirol günstig. Die vorläufige Regionalrechnung wies einen Anstieg von 3,6% aus. Darüber hinaus konnte die Produktionsleistung im Jahr 2017 im Tiroler Hochbau weiter ausgebaut werden. Die abgesetzte Produktion (Statistik Austria, Konjunkturerhebung) konnte nach den vorläufigen Ergebnissen der Betriebsauswertung (Grundgesamtheit) im Hochbau um 7,9% im Jahr 2017 gesteigert werden.

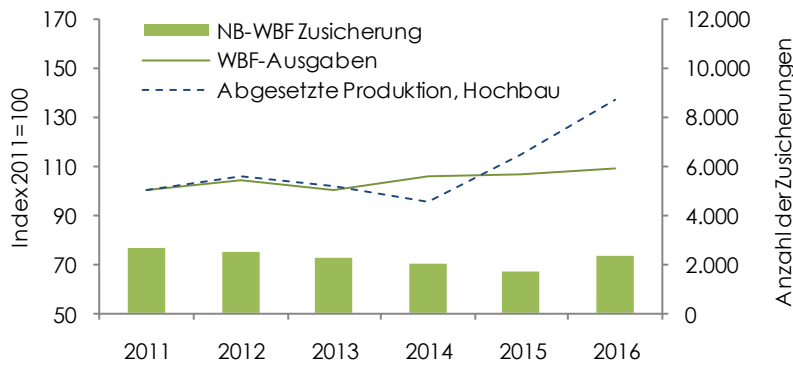
Die Wohnbauförderung verlief im Jahr zuvor ebenfalls günstig. Die BMF-Länderberichte zeigten eine Zunahme der gesamten Wohnbauförderungsausgaben von 2,7% im Jahr 2016, die Förderungszusicherungen im Wohnungsneubau stiegen um 37,6%. Insgesamt wurden 2.352 neue Wohneinheiten im Jahr gefördert. Dies entsprach etwa dem langfristigen Trend der Periode 2007 bis 2016.

Abbildung 27: Demographische Entwicklung
Tirol 2011-2018



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

Abbildung 28: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2011-2016



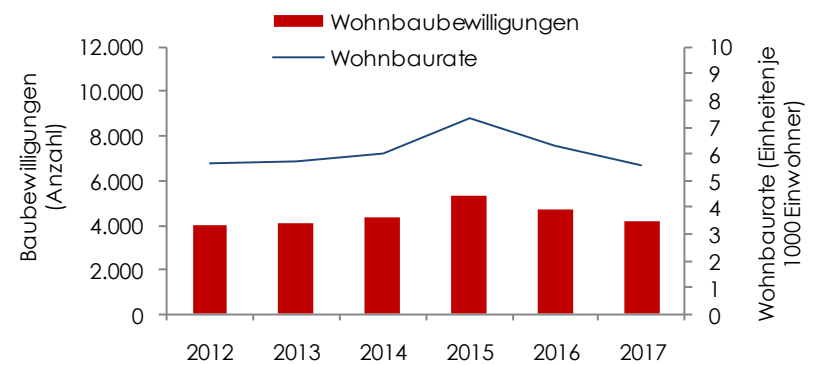
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 12: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Tirol 2012 und 2017

	2012	2017	Ø Wachstum p.a. 2012 vs. 2017 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	713	748	1,0
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	200	204	0,4
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	102	114	2,2
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	198	208	1,0
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.684	2.352	-2,6
Baubewilligungen (Anzahl)	4.011	4.197	0,9
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,6	5,6	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2011/16, sowie durchschnittliches Wachstum 2011-16.

Abbildung 29: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Tirol 2012-2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.9 Vorarlberg

Im Jahr 2017 lag die Wohnbaurate in Vorarlberg bei 8,4 Einheiten pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000). Dies war nach Wien der zweithöchste Wert im Bundesländervergleich. Insgesamt wurden 3.284 Einheiten in neuen Wohngebäuden bewilligt. Damit lag die Zahl der Baubewilligungen deutlich über den 10-Jahresdurchschnitt von rund 2.450 Einheiten. Der Anstieg lässt sich ausschließlich auf die Steigerung der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbereich zurückführen. Die Bewilligungen in neuen Mehrgeschoßbauten nahmen im Jahr 2017 um knapp 30% gegenüber dem Vorjahr zu. Hingegen waren die Bewilligungen von der Ein- und Zweifamilienhäusern leicht rückläufig. Entsprechend reduzierte sich im Jahr 2017 deren Anteil an den gesamten Wohnbaubewilligungen auf 23%. Im Jahr 2010 lag dieser noch bei 40%.

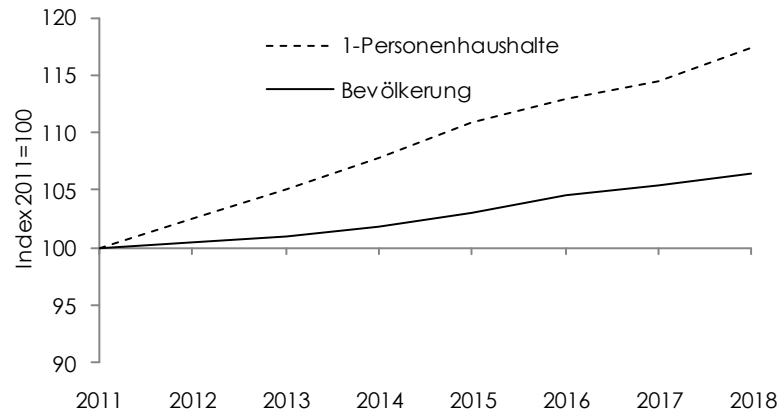
Der Anstieg der Baubewilligungen geht auch in Hand mit der Bevölkerungsentwicklung. In der Periode 2012 bis 2017 betrug das jährliche Bevölkerungswachstum in Vorarlberg 9,8 Promille; nach dem Bundesland Wien die zweit höchste Wachstumsrate. Im Jahr 2017 umfasste die Bevölkerung in Vorarlberg 390.300 Personen. Bis zum Jahr 2022 wird ein Zuwachs von 13.300 Personen erwartet. Dies impliziert ein leicht schwächeres Bevölkerungswachstum in der aktuellen 5-Jahresperiode 2017 bis 2022 (6,7 Promille p.a.). Die Zahl der Personen im Altersbereich 25-44 Jahre steigt zwar absolut betrachtet. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Vorarlberger Gesamtbevölkerung (2017: 27,0%) nimmt jedoch bis 2022 (26,6%) geringfügig ab. Das bedeutet gleichzeitig, dass der Bevölkerungsanstieg in Vorarlberg vor allem von einer Zunahme der Personen in der Altersgruppe 65 und älter ausgeht, die sich von 17,0% (2017) auf 18,3% (2022) erhöht. Das Haushaltswachstum ist im Vergleich dazu noch dynamischer. Im Zeitraum 2012 bis 2017 stieg die Zahl der Haushalte in Vorarlberg um 14,3 Promille, der zweithöchste Wert nach Tirol. In den Jahren 2017 bis 2022 bleibt der Haushaltszuwachs ebenfalls über dem Österreichtrend, auch wenn die Dynamik etwas nachlässt (+11,0 Promille). Generell wird in Vorarlberg ein Anstieg der Haushalte von 165.100 im Jahr 2017 auf 174.366 im Jahr 2022 erwartet; ein Zuwachs von 9.266 Haushalte in der gesamten Periode.

Die verfügbaren Einkommen waren im Jahr 2017 mit 24.200 € im Bundesvergleich am höchsten. Des Weiteren zählt Vorarlberg zu jenen Bundesländern die in den letzten zehn Jahren die höchsten Einkommenssteigerungen verzeichnen konnten.

Die Bruttowertschöpfung erzielte 2017 im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 2,2% ein stärkeres Wachstum als 2016 (+0,2%), sie blieb jedoch unter der Gesamtentwicklung Österreichs. Aufgrund der dynamischen Hochbautentwicklung im Jahr 2016 gab es im Jahr 2017 ein wesentlich geringeres Produktionswachstum. Dennoch stieg die abgesetzte Hochbauproduktion in Vorarlberg im Jahr 2017 um 2,9% im Vergleich zum Vorjahr und somit leicht über dem Österreichtrend (2,5%), gemäß vorläufiger Konjunkturerhebungsdaten (Statistik Austria).

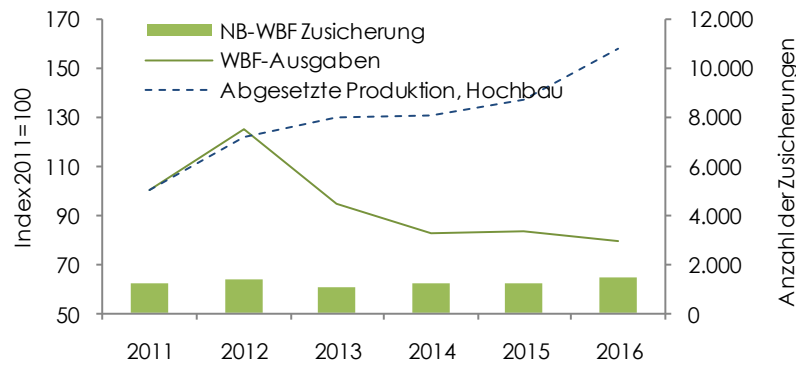
Die gesamten Ausgaben im Rahmen der öffentlichen Wohnbauförderung sanken im Jahr 2016 um 4,0% in Vorarlberg. Die Förderungszusicherungen im Neubau stiegen hingegen auf 1.430 Einheiten (+17,4%). Es wurden somit etwas mehr Einheiten gefördert als in der letzten 10-Jahresperiode 2007 bis 2016.

Abbildung 30: Demographische Entwicklung Vorarlberg 2011-2018



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

Abbildung 31: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2011-2016



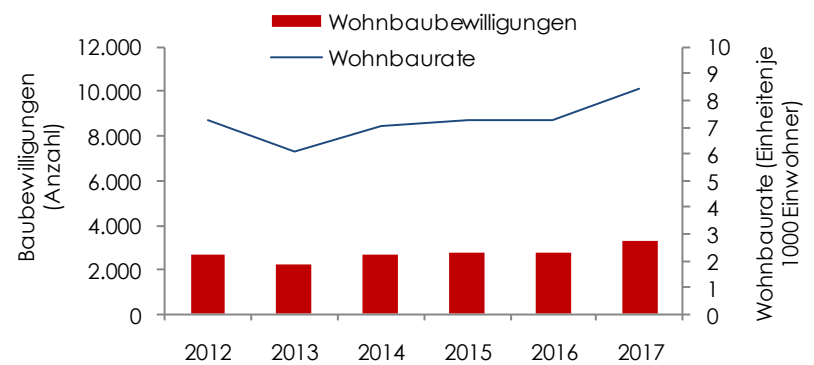
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 13: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Vorarlberg 2012 und 2017

	2012	2017	Ø Wachstum p.a. 2012 vs. 2017 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	372	390	1,0
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	104	105	0,3
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	49	55	2,2
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	105	110	1,0
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.231	1.430	3,0
Baubewilligungen (Anzahl)	2.702	3.284	4,0
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,3	8,4	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2011/16, sowie durchschnittliches Wachstum 2011-16.

Abbildung 32: Baubewilligungen und Wohnbaurate Vorarlberg 2012-2017



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)
- Baukonjunktüreinschätzung des WIFO-Konjunkturtests (kic)
- 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.³⁾ 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.

³⁾ 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 Detaillerggebnisse 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 45.900 Baubewilligungen. Dies entspricht einem Anstieg von 7.300 Einheiten gegenüber dem Jahr 2010. Dem starken Anstieg 2011 folgte eine Korrektur im Jahr 2012: es kam zu deutlichen Einbußen von 5.100 Einheiten (-11%). Hier wird seitens der Statistik Austria derzeit von 40.900 Baubewilligungen ausgegangen. 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 46.600 Einheiten, was einem Zuwachs von 14% gegenüber 2012 entspricht. Dieser ist insbesondere auf den Mehrgeschoßbau (Regionen Wien, Steiermark, Salzburg, Burgenland) zurückzuführen und lag vor allem an einer außergewöhnlich guten Entwicklung im ersten Halbjahr 2013.

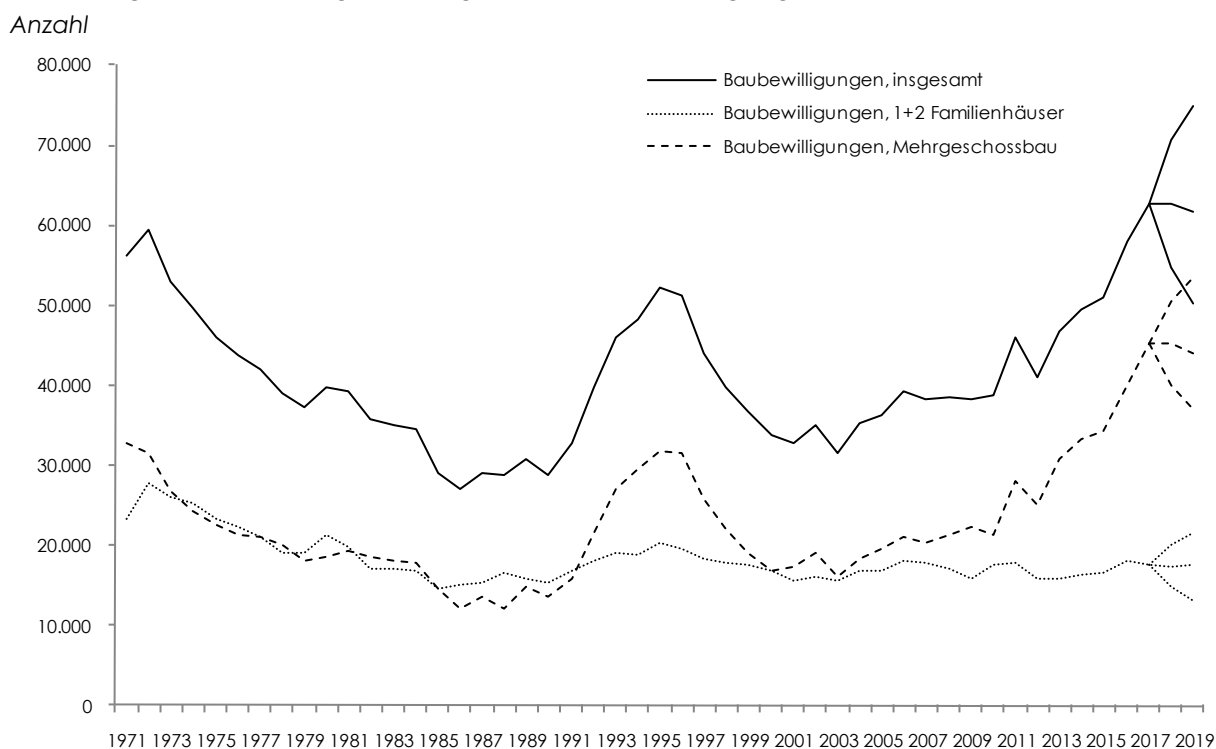
Trotz des bereits hohen Niveaus kam es in den Jahren 2014 und 2015 zu einer weiteren Ausdehnung bei der Anzahl der registrierten Baubewilligungen. Nach letztem Datenstand von Statistik Austria (April 2018) gab es 2014 rund 49.500 Baubewilligungen und damit ein Wachstum von 2.900 Einheiten bzw. 6%. Im Jahr 2015 betrug der Zuwachs 1.400 Einheiten auf eine Gesamtjahresleistung von 50.900 Baubewilligungen.

Die aktuellen Daten weisen für 2016 und 2017 nicht nur einen Wert deutlich über 50.000 Einheiten aus, sondern belegen weiterhin starke Zuwächse: So gab es 2016 mit 7.100 Einheiten das stärkste Plus seit 2011. Und auch 2017 unterstreicht mit 4.700 Einheiten zusätzlich den anhaltenden Aufschwung bei den Baubewilligungen. Mit über 62.000 Einheiten kann 2017 an historische Höchstwerte in den 70ern oder Mitte der 90er 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.

Nichtsdestotrotz bleibt auch die Prognose für 2018 relativ konstant, und es dürften zunächst nur geringfügige Rückgänge gegenüber dem Höchststand 2017 eintreten. Für 2019 ergibt die Prognose dagegen bereits erste deutlichere Rückgänge (-1.100 Einheiten).

Die Entwicklung der Baubewilligungen zwischen 1970 und 2016 sowie die Prognose für 2018 bis 2019 ist in Abbildung 33 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 33: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

Übersicht 14 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 2019 in Österreich zwischen 4,4 und 7,1 Baubewilligungen pro 1.000 Personen, während sie im Durchschnitt der 19 Euroconstruct Länder maximal 4,1 erreichen. Dieser Indikator dürfte auf europäischer Ebene bereits im Jahr 2018 leicht rückläufig sein. In Österreich wird ein Rückgang der Baubewilligungen je 1.000 Personen im Folgejahr 2019 erwartet.

Übersicht 14: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich im Europavergleich

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	5,8	5,9	6,6	7,1	7,1	6,9
19 EC-Länder	3,1	3,4	3,8	4,1	4,0	3,9

Q: WIFO-Berechnungen, EUROCONSTRUCT (June 2018). – 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. 2011 kam es jedoch zu einem kräftigen Ausschlag (+6.800 Einheiten), 2012 zu deutlichen Einbußen (–3.000 Einheiten), und 2013 erneut zu einer äußerst starken Zunahme (+5.700 Einheiten). Das Jahr 2014 war von einer etwas schwächeren aber ebenfalls deutlich positiven Baubewilligungsentwicklung geprägt, in Summe wuchsen die Baubewilligungen um 2.300 Einheiten. Die abnehmende Wachstumsdynamik setzte sich 2015 fort, ergab aber dennoch weiterhin ein Wachstum der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau in der Höhe von 1.100 Einheiten. Eine erneute Belebung der Dynamik im Mehrgeschoßbau verzeichneten die Jahre 2016 und 2017: So wuchs die Zahl der Baubewilligungen um 5.700 und 5.200 Einheiten, wodurch in Jahressumme 2017 mehr als 45.200 Einheiten bewilligt wurden.

Auf Basis der aktuellsten Daten ergibt das Prognosemodell für 2018 eine Stagnation auf hohem Niveau. Spätestens 2019 lassen die Modellergebnisse jedoch Rückgänge erwarten: Eine Reduktion der Baubewilligungen um 1.100 Einheiten. Trotz des Rückgangs verbleiben die Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau auf einem äußerst hohen Niveau von rund 44.100 Einheiten.

Wie im Mehrgeschoßbau verzeichneten die Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in 2016 einen deutlichen Zuwachs, der jedoch 2017 nicht fortgesetzt werden konnte: Nach der Stagnation 2013 kam es von 2014 bis 2016 zu kontinuierlichen Ausweitungen. Besonders 2016 verzeichnete das Segment einen deutlichen Zuwachs (+1.400 bzw. 8,7%). Mit 18.000 Einheiten erreicht der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auch fast den Rekordwert von 2006. Im abgelaufenen Jahr konnte der Aufwärtstrend jedoch nicht fortgesetzt werden, und es kam zu einem Rückgang um 500 Einheiten auf 17.500 Bewilligungen. Aufgrund der geringeren Volatilität des Segments, verglichen mit dem Mehrgeschoßbau, ist in den kommenden Jahren nicht mit ähnlich starken Korrekturen wie im Mehrgeschoßbau zu rechnen. In der Tendenz erwarten die Modellergebnisse für 2018 und 2019 eine Seitwärtsbewegung der Anzahl der Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt sollte damit das hohe Niveau an Baubewilligungen in den kommenden Jahren auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten bleiben.

Die Ergebnisse der Prognose für die Wohnbaubewilligungen getrennt in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrgeschoßbauten sind ebenfalls in Abbildung 33 und Übersicht 1 dargestellt.

4.4 Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken

Die vorliegende Prognose muss, wie bereits in der Vergangenheit, vor dem gesamtwirtschaftlichen, demographischen und wohnbaupolitischen Hintergrund betrachtet werden. Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung der Wohnbauaktivität ist das makroökonomische Umfeld. Obwohl die österreichische Bauwirtschaft zum überwiegenden Teil von inländischer Nachfrage bestimmt wird, können internationale Entwicklungen zumindest

indirekt einen Einfluss ausüben. Primär geschieht dies über die Erwartungen zur Wirtschafts- und Einkommensentwicklung, welche die private Nachfrage von Wohnen und Wohnbau determinieren. Dabei spielt speziell für Österreich als kleine offene Volkswirtschaft auch die internationale und europäische Konjunktur aufgrund der starken Exportverflechtungen eine große Rolle. In dieser Hinsicht stellen die gegenwärtigen Unsicherheiten über die europäische Konjunktur, aber auch internationale Konflikte wie die Ukraine Krise oder die Flüchtlingskrise potenzielle Risiken für die heimische Wirtschaftsentwicklung dar. Bei der Flüchtlingskrise zeigt sich, dass sowohl positive (zusätzliche Nachfrage und Wohnraumbedarf) als auch negative (zusätzliche budgetäre Belastungen) konjunkturelle Wirkungen die Folge sein könnten. Relativ folgenlos für die österreichische Bauwirtschaft dürfte der sogenannte Brexit bleiben. Aufgrund der ausgesprochen geringen Verflechtungen der Bauwirtschaft hinsichtlich grenzüberschreitender Auftragsvergaben, ist zumindest was die Bauproduktion in Österreich betrifft, kein Schaden zu erwarten.

Unsicherheiten bestehen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung, welche regelmäßig revidiert wird. So wurde die Prognose von Statistik Austria im November 2016 deutlich angehoben, und im November 2017 wiederum deutlich gesenkt. Besonders in puncto Wanderungssaldo aufgrund internationaler Migration besteht hohe Unsicherheit. Die Haushaltsbildung, ein wesentlicher Indikator für eine realisierte zusätzliche Wohnungsnachfrage, deutet ebenfalls eine stärkere Beruhigung an. Der aktuelle Rückgang in den Projektionen vom November 2017 geht nun klarerweise mit einer geringeren Erwartung in puncto Wohnraumbedarf einher, was speziell die Planung zukünftiger Bauprojekte beeinflussen kann, oder die den Bau bereits bewilligter Objekte verzögert. Nichtsdestotrotz gibt es aktuell keine Anzeichen für ein Ende der deutlich positiven Nettowanderungsbilanz Österreichs.

Wie bei den Flüchtlingsbewegungen gilt darüber hinaus, dass nicht nur die Anzahl der Migranten, sondern auch deren Qualifikation und Einkommenserwartung und somit deren Nachfrageverhalten für Wohnraum eine Rolle spielt. Generell zeigen die ausgewählten Modelle, dass eine Bevölkerungszunahme grundsätzlich zu zusätzlichen Baubewilligungen führt. Nicht ganz unplausibel erscheint, dass der Mehrgeschoßbau stärker von Bevölkerungsveränderungen beeinflusst wird als der Bau von Einfamilienhäusern. Wie ein Vergleich mit den 90er Jahren zeigt, sind schnelle Expansionen bei der Zahl der Baubewilligungen teils nur für kurze Zeiträume aufrecht zu erhalten. Mit dem aktuellen Niveau über 50.000 Einheiten ist ebenfalls fraglich, wie nachhaltig die starke Ausweitung der Baubewilligungen in den letzten Jahren ist. Die Erfahrungen der 90er Jahren lehren, dass eine starke Ausweitung der Baubewilligungen getrieben durch starkes Bevölkerungswachstum auch zu einem sehr abrupten Ende kommen kann. Insofern könnte spätestens in den Jahren 2018 bis 2020 eine deutliche Korrektur der aktuell hohen Zahl an Baubewilligungen anstehen.

Da die österreichische Entwicklung in den Jahren 2016 und 2017 in hohem Maße von starken Steigerungen in Wien getrieben war, ergibt sich die Frage nach der Nachhaltigkeit dieser Ausweitungen. Mit einem Wert von über 22.000 neuen Einheiten in Wien in 2017 liegen sogar mehr Baubewilligungen vor, als die Bevölkerungszahl in Wien im selben Jahre gestiegen ist.

Aller Voraussicht nach sind derart hohe Werte für die Baubewilligungen nicht langfristig haltbar. Aufgrund dessen ist für die kommenden Jahre ein Rückgang sehr wahrscheinlich, wobei der genaue Zeitpunkt naturgemäß unklar ist.

In diesem Zusammenhang ist auch nochmals auf die zentrale Stellung des öffentlichen Sektors beim Wohnbau hinzuweisen. Da auf nationaler Ebene, aber auch auf Ebene der Bundesländer mit verschiedensten Maßnahmen auf Nachfrage- als auch Angebotsseite eingegriffen wird, gehen von entsprechenden Politikmaßnahmen entsprechende Prognoserisiken (positive wie negative) aus. Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren (z.B. die Wohnbauoffensive Wiens ab 2011) demonstrieren eindrücklich, wie beispielsweise Änderungen in den Wohnbauförderungsmodellen zu Zuwächsen oder Rückgängen der Bauleistung und Baubewilligungen führen können. Ob und inwieweit die einzelnen Bundesländer in Zukunft Mittel für Wohnbauförderung zur Verfügung stellen ist unklar und unterliegt dem politischen Willensbildungsprozess.

Der Wegfall der Bundeshaftungen für die Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) im Zuge der Budgeterstellung war einigermaßen überraschend, dürfte aber aufgrund der hohen generellen Auslastung im Wohnbaubereich in den Jahren 2018 und 2019 keine merklichen Effekte haben. Unklar ist dagegen, ob mit dem Wegfall der WBIB nicht auch ein Instrument der Konjunkturstabilisierung in zukünftigen Abschwüngen verloren wurde.

Auf der europäischen Ebene betreffen die Unsicherheiten vor allem die Auslegung des Stabilitäts- und Wachstumspakts und potenzielle Rückwirkungen auf den Budgetvollzug sowie zusätzlich notwendige Sparanstrengungen in Österreich. Trotz des aktuellen Aufschwungs benötigt Österreich zur Erreichung des mittelfristig ausgeglichenen Budgetpfads Konsolidierungsanstrengungen. Auch Subnational ist fraglich, ob der österreichische Stabilitätspakt in den kommenden Jahren einschränkend wirkt. In puncto Wohnbauförderungsausgaben deuten sich in den Voranschlägen aktuell jedenfalls weiter rückläufige Ausgaben an.

Neben der Fiskalpolitik ist die Geldpolitik ein weiteres zentrales Politikinstrument zur Beeinflussung der Wohnbauaktivität. Vor dem derzeitigen Hintergrund niedriger Zinsen wird Ersparnis durchaus in (Wohn-)Immobilien als wertbeständige Anlage investiert, der Neubaueffekt könnte hier – auch auf Grund des erwarteten Renditenanstiegs bei Immobilienentwicklern – zukünftig positiv sein. Der regional teils große Anstieg der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren könnte somit Impulse für den Wohnungsneubau setzen – die Wachstumsraten in Wien sind durchaus ein Beleg dafür. Das Risiko merklich steigender Zinsen in Europa ist derzeit zwar gering, könnte aber besonders belastend für die aktuell regen Aktivitäten privater Immobilienentwickler sein.

5 Literaturhinweise

- BMF, Länderberichte zur Wohnbauförderung 2005-2016, Wien, 2017.
- 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, 85th EUROCONSTRUCT Country Report, EUROCONSTRUCT, Helsinki, June 2018.
- 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.
- Url, T., "Der Einfluss öffentlicher Fördermittel auf die Finanzierungskosten von Wohnbauinvestitionen", in Czerny, M. (Hrsg.), Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, WIFO, Wien, 2001, S. 81-126.
- Vollmann, K., "Baubewilligungen 2005-2008 und 1. Quartal 2009", Statistische Nachrichten, 2009 (11), S. 1012-1023.

Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell

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

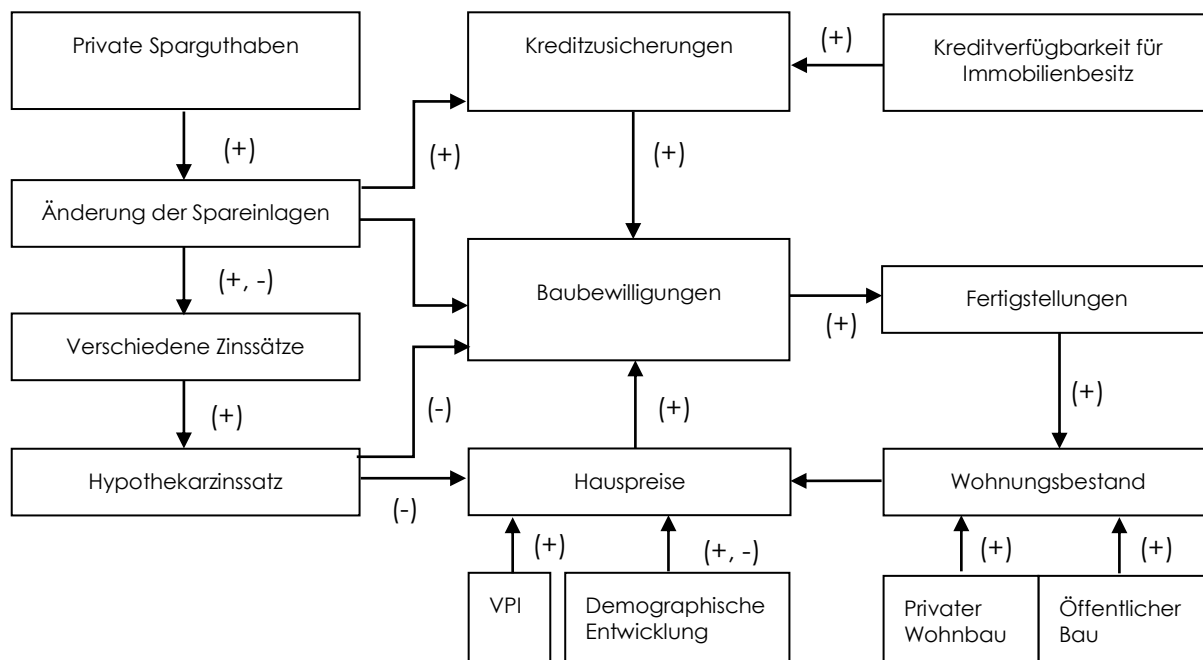
Auch für den Wohnbau wurden Faktoren identifiziert, die seine Entwicklung beeinflussen oder sogar erklären können. Dazu gehören zum Beispiel demographische Aspekte, wie das Wachstum der Bevölkerung, die Altersverteilung und Haushaltsgrößen. Weiters spielen die Art, der Zustand und die Verfügbarkeit bereits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

Puri – van Lierop (1988) stellten diese Zusammenhänge in einem Mehrgleichungssystem dar, um die Entwicklung von Baubeginnen in den USA zu prognostizieren (Abbildung 34). Da Baubeginne in engem Zusammenhang mit anderen Maßen der Wohnbautätigkeit stehen (z. B. Baubewilligungen, Fertigstellungen und Wohnbauinvestitionen) sind diese Zusammenhänge auch für diese Maße der Wohnbautätigkeit gültig. Einzig zwischen Märkten für Mietwohnungen und eigentümergenutzten Wohnungen sollte aus theoretischen Gründen unterschieden werden, da die Einflussfaktoren hier nicht immer identisch sind. Allerdings ist eine solche Differenzierung schwer möglich. Eine Annäherung könnte die Unterscheidung in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrgeschoßbauten sein, da Letztere häufiger von Mietern genutzt werden und Erstere vermehrt von Eigentümern.

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

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

Abbildung 34: 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 Haushaltsgößen 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 34). Da die Inflation in Österreich im Vergleich zu anderen Ländern sehr gering ist und auch relativ geringen Schwankungen unterliegt, wäre in diesem Zusammenhang eher der direkte Einfluss der Preisentwicklung von Immobilien bzw. von Mieten interessant, da relativ stark steigende Preise eine Wohnungsknappheit ausdrücken können. Während für Immobilienpreise keine ausreichend lange Zeitreihe zur Verfügung steht, ist bei der Mietpreisentwicklung problematisch, dass Mieten auch durch eine Verbesserung des Mietgegenstandes oder anderer Faktoren steigen können. Zudem ist hier problematisch, dass auch eine umgekehrte Kausalität auftreten kann: Denn die Neubautätigkeit kann auch die Mietpreisentwicklung beeinflussen. Für statistische Zwecke wäre diese Variable daher – ohne entsprechende Vorkehrungen – nur mäßig geeignet.

Auch die Finanzierungsseite ist im Wohnungsneubau nicht zu vernachlässigen, vor allem da gerade im privaten Bereich häufig zu Fremdfinanzierung gegriffen wird. Österreichische Studien aus der Vergangenheit belegen, dass ein hoher Hypothekarzinsatz 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 Haushal-

ten, 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 makroökonomischen Modellen, aber auch im Wohnbaubereich von zahlreichen Autoren festgestellt (z. B. Demers, 2005, Diebold, 1998, Granger, 2007, Puri – van Lierop, 1988).

ARIMA (AutoRegressive Integrated Moving Average) Modelle basieren auf 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.