

Neben den laufenden Berichten zum Wirtschaftsgeschehen und Untersuchungen zu selbst gewählten Themen erstellt das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung Studien für öffentliche und private Auftraggeber zu wichtigen wirtschaftspolitischen Fragen. Ein Teil dieser Arbeiten wird vom Institut publiziert und steht Interessenten gegen einen Druckkostenbeitrag zur Verfügung. Um den Inhalt dieser Bände einem größeren Leserkreis zugänglich zu machen, bringen die WIFO-Monatsberichte unter der Rubrik „Aus WIFO-Studien“ jeweils Auszüge mit den wichtigsten Ergebnissen (Bestellungen dieser Bücher bitte an das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung, Frau Holzer, Postfach 91, A-1103 Wien, Tel (0 222) 78 26 01/282)

# Gesamtnachfrage und Erneuerungspotential der Wohnungswirtschaft bis 2000

Margarete Czerny (Koordination)

Studie gefördert aus Mitteln des Bundesministeriums für wirtschaftliche  
Angelegenheiten (Wohnbauforschung)

Wien, 1992

ISBN 3-901069-16-X

106 Seiten, S 500,—

**D**er Wohnungsmarkt hat sich in Österreich — wie auch in der BRD — in den letzten Jahren in kurzer Zeit grundlegend gewandelt. Durch die Ostöffnung und den starken Zustrom von Ausländern sind die Bevölkerung und der Bedarf an Wohnungen in einem Ausmaß gewachsen, das noch in den achtziger Jahren kaum vorstellbar gewesen wäre. Diese geänderten Rahmenbedingungen haben die Gesamtnachfrage nach Wohnungen sowie die Fragen der Dringlichkeit der Wohnraumversorgung in den Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion gerückt. Noch Mitte der achtziger Jahre glaubte man nicht ohne Grund an eine schwache Nachfrage in den neunziger Jahren: Die Nachfrage schien quantitativ weitgehend befriedigt zu sein, und die Bevölkerung stagnierte. In den meisten westeuropäischen Ländern und auch in Österreich nahm die Neubautätigkeit deutlich ab, und die Struktur der Wohnbautätigkeit verschob sich von Neubau zu Erneuerungs- und Modernisierungsleistungen. Das Interesse der Wohnbaupolitik und der Wohnbauprognosen richtete sich deshalb vor allem auf den Erneuerungsbedarf; in der Förderungspolitik kam dies deutlich zum Ausdruck.

Wegen der Änderung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt dürfte der gesamte Erneuerungsbedarf in Österreich in den neunziger

## Geänderte Rahmenbedingungen für die Wohnungsnachfrage in den neunziger Jahren

Jahren weniger im Mittelpunkt der Diskussion stehen als noch vor wenigen Jahren:

1 Die Öffnung des Ostens hatte Flüchtlingsströme und legale Migration zur Folge. Zur Jahrtau-

sendwende werden durch die starke Zuwanderung aus den ehemals kommunistischen Ländern wesentlich mehr Menschen in Österreich leben als heute.

2. Das gegenüber den achtziger Jahren wieder beschleunigte Wirtschaftswachstum hat auch den Bedarf an ausländischen Arbeitskräften verstärkt.

3. Der technische Erneuerungsbedarf des Wohnungsbestands wird vermutlich Anfang der neunziger Jahre wegen des größeren Bedarfs an Massenquartieren weniger stark

zunehmen als in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre.

Zudem dürften in der Vergangenheit — in Österreich wie auch in der BRD — einige wichtige Entwicklungen nicht erkannt bzw. falsch interpretiert worden sein. Dies bezieht sich vor allem auf folgende Punkte:

— Die geburtenstarken Jahrgänge der späten sechziger Jahre haben Anfang der neunziger Jahre das heiratsfähige Alter erreicht. Sie gründen nun eigene Haushalte und erhöhen die Nachfrage nach Wohnungen.

— Der Trend zu „Single-Haushalten“ hat sich weiter verstärkt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt von 2,6 Personen 1990 bis zum Jahr 2000 auf rund 2,2 Personen.

Die vorliegende Arbeit analysiert die geänderten Rahmenbedingungen der Wohnungsnachfrage der neunziger Jahre und berechnet den gesamten Bedarf an Wohnbauinvestitionen bis zum Jahr 2000 unter verschiedenen Annahmen neu. Sie geht besonders auf den ökonomischen Erneuerungsbedarf ein<sup>1)</sup>

Ob sanierungsbedürftige Gebäude oder Wohnungen renoviert werden, hängt in erster Linie von ökonomischen Bestimmungsgründen und insbesondere von der Relation zwischen „Luxusmieten“ und „Billigmieten“ ab. Aufgrund technischer Mängel betriebswirtschaftlich unrentable Wohnhäuser können grundsätzlich für bestimmte Verwendungszwecke in ihrem Zustand erhalten bleiben und mit nur geringfügigen Investitionen etwa für Substandardwohnungen genutzt werden. Der ökonomische Erneuerungsbedarf entspricht den Abschreibungen oder jenen Aufwendungen, die zur Erhaltung des monetären Wertes des jeweiligen Wohnungsbestands notwendig sind. Zusammen mit den Neubau- und wertvermehrenden Instandsetzungsinvestitionen (Nettoinvestitionen) ergibt der ökonomische Erneuerungswert (Abschreibungen) in gesamtwirtschaftlicher Betrachtung die Brutto-Bauinvestitionen.

Dieser ökonomische Erneuerungsbedarf wurde in der vorliegenden Studie

geschätzt. Allerdings kann er nicht isoliert ermittelt werden, sondern sinnvollerweise in Abhängigkeit vom gesamten Wohnungsbestand und der Gesamtnachfrage. Der gesamte Wohnungsbestand war zu schätzen (Wohnbau-Kapitalstockmodell); in einem nächsten Schritt wurde unter verschiedenen Annahmen über die Entwicklung bis zum Jahr 2000 ein ökonometrisches Modell für die Gesamtnachfrage erstellt. Es berücksichtigt die Entwicklungstendenzen von Einkommen, Finanzvermögen, Zinsen, Preisen bzw. Mieten und Bevölkerung.

### Wichtigste Ergebnisse: Deutliche Steigerung der Wohnbauinvestitionen bis 2000 erforderlich

Die zur Quantifizierung der Gesamtnachfrage durchgeführten ökonometrischen Nachfrageschätzungen zeigen, daß der Wohnungsbedarf schon in den achtziger Jahren nicht befriedigt werden konnte. Entsprechend wird die Wohnbauleistung der kommenden Jahre weniger vom technischen oder ökonomischen Erneuerungsbedarf als vielmehr vom Nachholbedarf und Zusatzbedarf getragen sein.

Die makroökonomischen Schätzungen für die Vergangenheit ergaben eine — gemessen an der Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung — relativ geringe Veränderung des Wohnungsbestands (niedrige Bevölkerungs- und Einkommenselastizität: 0,4 bzw. 0,6). Diese Entwicklung läßt sich vor allem auf folgende Punkte zurückführen:

1. *Angebotsengpässe.* In Österreich traten bereits in der Vergangenheit deutliche Engpässe auf (Angebotslücke), die vor allem auf die geringe Neubauleistung, insbesondere in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre, zurückzuführen waren.

2. *Langsame Anpassung des Wohnungsangebots an die Nachfrage.* Die Berechnungen zeigten, daß in Österreich das Wohnungsangebot im internationalen Vergleich sehr

langsam auf die Nachfrage reagiert. Ähnliche Werte erreicht nur Großbritannien. In den USA paßt sich das Angebot hingegen relativ rasch an die Nachfrage an. Dort sind auch die Mobilität und die Bereitschaft zum Wohnungswechsel wesentlich höher als in Österreich.

Unter anderem trägt zur langsamen Anpassung des Wohnungsangebotes an die Nachfrage das derzeit geltende Mietengesetz bei. Niedrige Bestandsmieten veranlassen eher zum „Horten“ von Wohnungen. Die zu erwartenden neuen Regelungen des Mietrechts und des gesamten Wohnrechts im Laufe des Jahres 1992 schaffen theoretisch die Möglichkeit, diese Situation zu verändern.

Die Angebotsengpässe in Österreich werden von anderen Statistiken bestätigt. So ist die Kennzahl „Wohnungen pro Haushalt“ mit 0,96 für Österreich im internationalen Vergleich sehr niedrig. Die Belagsdichte ist in Österreich mit 2,6 Personen je Wohnung im internationalen Vergleich relativ hoch. Letzteres dürfte auch im Zusammenhang mit den steigenden Erwerbsquoten in Österreich zu sehen sein. In jenem Alter, in dem man im statistischen Durchschnitt einen Haushalt gründet, bleiben Jugendliche — wegen des knappen Wohnungsangebotes — länger im Familienverband.

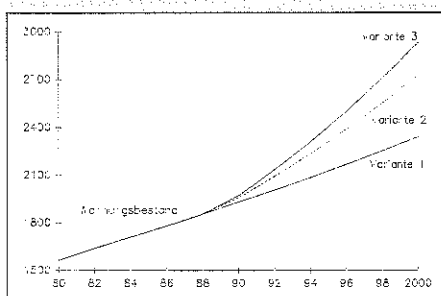
Den Berechnungen der Wohnungsgesamtnachfrage bis 2000 lagen unterschiedliche Szenarien der künftigen Entwicklung zugrunde:

- Alle Prognosevarianten gehen von einer steigenden Bevölkerungszahl in den neunziger Jahren aus. Der Ausländerzustrom in den neunziger Jahren wird mit dem bisher für Österreich als Obergrenze angesehenen Niveau von 25.000 bis 30.000 pro Jahr angenommen.
- Die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit vom Einkommen und von ökonomischen Szenarien wurde in drei unterschiedlichen

### Prognose der Wohnbauinvestitionen bis 2000

Abbildung 1

Variante 3: Nachholzenario; Mrd. S, real



<sup>1)</sup> Der technische Erneuerungsbedarf bezieht sich auf Wohnungen, die als Ersatz für abbruchreife und qualitativ nicht befriedigende Einheiten gebaut werden müssen. Der ökonomische Erneuerungsbedarf gibt dagegen an, wieviel in Wohnungen investiert werden muß, damit der Wohnungsbestand quantitativ und qualitativ erhalten bleibt.

Varianten berechnet: einer Variante der Vergangenheitsextrapolation, einer Status-quo-Variante und einer Nachholvariante.

#### Variante 1: Vergangenheitsextrapolation

Variante 1 basiert auf einer Extrapolation des Trends in der Vergangenheit. Der gesamte Wert des Wohnungsbestands wächst aufgrund dieser Annahmen real von 1 900 Mrd S 1990 auf 2 300 Mrd S im Jahr 2000 oder um durchschnittlich knapp 2% pro Jahr.

In dieser Prognosevariante nimmt der Wohnungsbestand auch in den neunziger Jahren deutlich schwächer zu als das Einkommen. Die Angebotslücke vergrößert sich also weiter. Diese Berechnungen basieren auf der Annahme, daß die Wohnungspolitik in den neunziger Jahren nicht grundsätzlich geändert wird und die glei-

chen Instrumente wie bisher heranzieht.

#### Variante 2: Status-quo-Szenario

Variante 2 hält den Status quo auch in Zukunft aufrecht, d.h. die Angebotslücke wird nicht verringert. Das Szenario unterstellt ein paralleles Wachstum von Einkommen, Wohnungsbestand und Bevölkerung, d.h. die Einkommenselastizität wird gleich 1 gesetzt. Die in der Vergangenheit beobachteten Angebotsengpässe bleiben in diesem Szenario bestehen. Unter dieser Voraussetzung steigt der reale Wert des Wohnungsbestands auf 2 700 Mrd S im Jahr 2000 oder um rund 3,5% pro Jahr.

#### Variante 3: Nachholszenario

Variante 3 unterstellt, daß die Angebotslücke in den neunziger Jahren geschlossen wird. Aufgrund interna-

tionaler Erfahrungen wurden dieser Prognosevariante Einkommens- und Bevölkerungselastizitäten von durchschnittlich 1,2 zugrunde gelegt. Der gesamte Wert des Wohnungsbestands steigt unter diesen Annahmen real durchschnittlich um 4% pro Jahr auf 2 900 Mrd S im Jahr 2000. Dies entspricht einem realen Anstieg der Neubauinvestitionen von rund 80 Mrd S 1990 auf etwa 115 Mrd S im Jahr 2000. Der Erneuerungsbedarf wächst nach dieser Variante von 12,5 Mrd S 1990 auf 18,6 Mrd S im Jahr 2000.

Das Nachholszenario setzt eine grundlegende Änderung der österreichischen Wohnungspolitik in den neunziger Jahren voraus, um die Angebotsengpässe zu verringern. Unter diesen Voraussetzungen ist im Neubau- und Erneuerungssektor in den neunziger Jahren eine wesentlich verstärkte Dynamik zu erwarten.