

**Baubewilligungen für Wohneinheiten
in Österreich: Prognose 2012/13 und
regionale Entwicklung 2006/2011
Teilbericht 2**

Andrea Kunnert

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Baubewilligungen für Wohneinheiten in Österreich: Prognose 2012/13 und regionale Entwicklung 2006/2011

Teilbericht 2

Andrea Kunnert

Februar 2013

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

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

Begutachtung: Stefan Schönfelder • Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Inhalt

Baubewilligungen sind ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnbaus. Um die künftige Wohnbauproduktion besser schätzen zu können, werden die Zahl der bewilligten neuen Wohnungen in Einfamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern sowie die gesamten Wohnbaubewilligungen mit Prognosemodellen ermittelt. Entscheidende Determinanten sind die demographische Entwicklung, das gesamtwirtschaftliche Umfeld und die Wohnungspolitik. Ab 2011 (43.200 Baubewilligungen) wird mit einem Rückgang der Baubewilligungen bis 2013 (41.400 Baubewilligungen) gerechnet. Anhand der Analyse der regionalen Entwicklung der Baubewilligungen in den letzten fünf Jahren vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und demographischer Trends werden die Perspektiven für die regionale Wohnbauproduktion prognostiziert.

Rückfragen: andrea.kunnert@wifo.ac.at, michael.weingaertler@wifo.ac.at

2013/520-2/S/WIFO-Projektnummer: 4212

© 2013 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/67110>

Baubewilligungen für Wohneinheiten in Österreich: Prognose 2012/2013 und regionale Entwicklung 2006/2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Motivation und Zielsetzung	1
2.	Baubewilligungen im Zeitablauf	4
2.1	<i>Entwicklung der Baubewilligungen seit 1970</i>	4
2.2	<i>Regionale Entwicklung der Baubewilligungen 2006 bis 2011</i>	7
2.2.1	Burgenland	13
2.2.2	Niederösterreich	15
2.2.3	Wien	17
2.2.4	Kärnten	19
2.2.5	Steiermark	21
2.2.6	Oberösterreich	23
2.2.7	Salzburg	25
2.2.8	Tirol	27
2.2.9	Vorarlberg	29
3.	Schätzergebnisse	31
4.	Prognose der Wohnbaubewilligungen	33
5.	Zusammenfassung	38
	Literaturhinweise	40
	Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell	42

1. Motivation und Zielsetzung

Baubewilligungen sind ein wichtiger vorlaufender Indikator für die Wohnbautätigkeit. Einerseits lassen sich daraus Schlüsse über die zukünftige Entwicklung der Wohnbauinvestitionen ziehen, die nahezu die Hälfte der Gesamtbauinvestitionen ausmachen und somit eine wesentliche Komponente der Gesamtwirtschaft darstellen. Andererseits 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: Die Verfügbarkeit und Leistbarkeit von Wohnraum kann die Mobilität von Arbeitskräften fördern und spielt eine wichtige Rolle für das soziale und kulturelle Gesellschaftsleben (*Europäische Zentralbank, 2003*). Mithilfe wohnungspolitischer Instrumente können auch Energie- und Umweltziele erreicht werden. Wegen ihrer Wertbeständigkeit sind Immobilien in Österreich auch die beliebteste Form um Vermögen zu halten (*Hahn – Magerl, 2006*).

Aufbauend auf vier Teilstudien im Jahr 2010 und vier Teilstudien im Jahr 2011 sowie einer Teilstudie im Jahr 2012 wird in dieser aktuellen Studie eine Prognose der österreichischen Wohnbaubewilligungen bis 2013 erstellt. Neben Adaptierungen des Prognosemodells und Anpassungen an die aktuellste Datenlage und -gliederung in der Baubewilligungsstatistik werden so auch die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Zusätzlich wird auch die Entwicklung der Baubewilligungen auf zwischen 2006 und 2011 auf Ebene der Bundesländer dargestellt – für eine umfassendere Analyse werden auch andere regionale Indikatoren herangezogen.

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. Die aktuellen Werte sind jedoch von einer hohen Unsicherheit und teilweisen Untererfassung geprägt. Weiterhin unterliegt die Baubewilligungsstatistik aber (zum Teil) starken Revisionen, und es ist mit einer tendenziellen Untererfassung in allen Bundesländern zu rechnen – über das Ausmaß liegen jedoch keinerlei verlässliche Information vor (vgl. *Vollmann, 2009*). Deshalb ist eine laufende Adaptierung des Prognosemodells unerlässlich und eine regelmäßige Analyse auf regionaler Ebene vorteilhaft.

Die regelmäßig anfallende Überprüfung der Prognosemodellgüte und deutliche Revisionen in der Baubewilligungsstatistik wurden seit der ersten Teilstudie im Jahr 2011 zum Anlass genommen, die Prognose der Baubewilligungen umzugliedern. Die Gliederung folgt auch weiterhin jener der seitens Statistik Austria publizierten Werte. Erstellt wird daher eine Prognose für Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit einer Wohnung), Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei oder mehr Wohnungen (Mehrgeschossbauten) und für Wohnbaubewilligungen in neuen Wohngebäuden insgesamt. Im Unterschied zu den vier Teilstudien von 2010 erfolgt daher keine Prognose für An- Um- und Zubauten und sonstige Wohnungen in Nicht-

Wohngebäuden. Wohngebäude mit zwei Wohnungen werden nun dem Mehrgeschossbau zugerechnet.

Die Prognose der Wohnbaubewilligungen erfolgt anhand von ökonometrischen Zeitreihenmodellen. Die Modellstruktur bewirkt, dass aktuellere Werte ein höheres Gewicht bei der Abschätzung der zukünftigen Entwicklung erhalten, was sich auch auf die Prognose auswirkt. Neben wichtigen demographischen Einflussfaktoren wie der Bevölkerungsentwicklung, werden auch makroökonomische Indikatoren (z.B. Arbeitslosenquote) 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.

Gegenüber der WIFO-Prognose vom Juni 2012 haben sich in der Prognose vom September 2012 die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für 2012 nicht wesentlich geändert. Mit 0,6% bleibt das gesamtwirtschaftliche reale Wachstum dennoch lediglich moderat, Wachstumsfaktoren sind insbesondere Anlageinvestitionen und Außenhandel. Weiterhin sind somit die Aussichten für 2012 angesichts der Ungleichgewichte im Euroraum, der Staatsschuldenkrise sowie der Unsicherheit auf den Finanzmärkten etwas eingetrübt (Scheiblecker, 2012; Glocker, 2012). 2013 wird Österreich zwar von der Erholung der Weltwirtschaft profitieren, gleichzeitig dämpft die europaweit restriktive Fiskalpolitik die Wachstumsperspektive (2013: +1%).

Vor diesem Hintergrund hat sich im Vergleich zur letzten Teilstudie im Frühjahr 2012 auch die erwartete Entwicklung der österreichischen Wohnbaubewilligungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden nur minimal verändert. Für 2011 wurde ein massiver Anstieg der Baubewilligungen gegenüber 2010 beobachtet, 2012 wird jedoch ein leichter Rückgang in Folge der Konjunkturabschwächung erwartet, der sich 2013 noch beschleunigen wird.

Demnach gab es 2009 38.200 Bewilligungen und 2010 39.400 (jeweils vorläufig). Für 2011 stieg die Zahl der Wohnbaubewilligungen in neuen Wohngebäuden auf etwa 43.200, d.h. um 10% gegenüber 2010. Dabei entfallen 19.300 auf den Einfamilienhausbau und 23.800 Wohnungen auf den Mehrgeschossbau. Diese Entwicklung spiegelt das relativ positive konjunkturelle Umfeld von 2011 wider, könnte teilweise aber auch auf eine Überschätzung durch eine verstärkte Meldetätigkeit zurückzuführen sein. Für 2012 ist in Folge der Konjunkturabschwächung mit einem Rückgang (-1%) der Baubewilligungen zu rechnen, der sich 2013 noch etwas beschleunigt (-3%). Erwartet werden 2012 42.800 Baubewilligungen insgesamt, 18.900 Bewilligungen für Einfamilienhäuser und 23.900 Bewilligungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit zumindest zwei Wohnungen. Für 2012 und 2013 werden daher etwa 5 Baubewilligungen auf 1.000 Personen entfallen. Unsicherheiten für die Prognose ergeben sich weiterhin aus dem makroökonomischen Umfeld, dem Verhalten der Bundesländer in Bezug auf die Wohnbauförderung und der weiteren demographischen Entwicklung. Zudem besteht ein deutliches Risiko zur Abwärtsrevision aufgrund der bislang äußerst schwachen Entwicklung in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2012, die sich aber zuletzt abgeflacht hat. Im ersten Halbjahr betrug der Rückgang gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 dennoch über 8%.

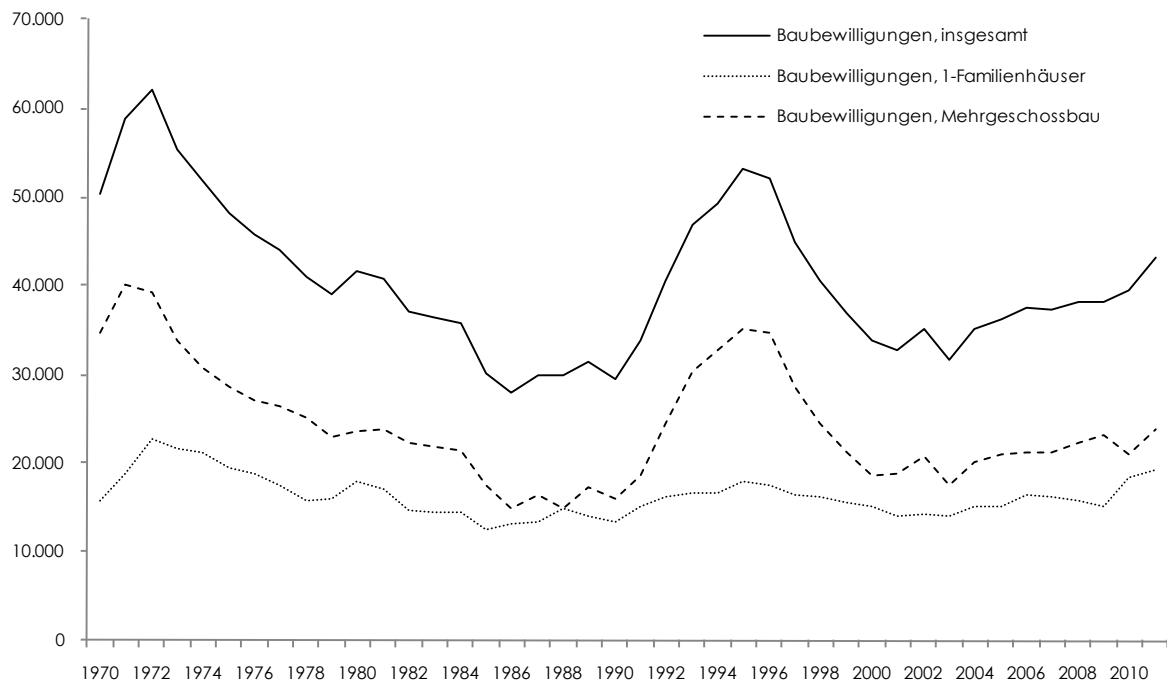
In der folgenden Studie wird im zweiten Kapitel näher auf die Datenlage der Baubewilligungsstatistik eingegangen. Als Erweiterung in dieser Teilstudie wird näher auf die regionale Entwicklung der Baubewilligungen eingegangen, um einen Ausblick auf die Bautätigkeit in den Bundesländern zu ermöglichen. Im dritten Kapitel werden die Gleichungen mit den geschätzten Parametern gezeigt, bevor im vierten Kapitel die Annahmen für die Prognose erläutert und die Ergebnisse dargestellt und diskutiert werden. Eine Zusammenfassung bildet den Inhalt des fünften Kapitels. Details zur Prognosemethode, den Modellen, den Daten und den Zusammenhängen zwischen Baubewilligungen und einzelnen Einflussfaktoren sowie eine Bewertung der Prognosequalität finden sich im Anhang.

2. Baubewilligungen im Zeitablauf

2.1 Entwicklung der Baubewilligungen seit 1970

Für diese Studie wurde eine auf Jahresdaten basierende Zeitreihe für bewilligte Wohnungen in neuen Gebäuden verwendet. Wohnungen in neuen Gebäuden können Einfamilienhäuser (d.h. Wohngebäude mit einer Wohnung) oder Wohnungen in Mehrgeschossbauten (d.h. Wohngebäude mit zwei oder mehr Wohnungen) sein. Aufbauend auf den Publikationen von Statistik Austria konnte eine Zeitreihe ab 1970 erstellt werden.

Abbildung 1: Wohnbaubewilligungen in Österreich, 1970-2011
Anzahl



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

In Abbildung 1 ist die jährliche Entwicklung der bewilligten Wohnungen in neuen Wohngebäuden seit 1970 ersichtlich. Während der 1960er Jahre (nicht abgebildet) bestand zum Teil bedingt durch den Wiederaufbau eine große Nachfrage nach neuen Wohnungen, weshalb auch die Baubewilligungen stark zunahmen. Anfang der 1970er Jahre kam es durch die intensive Bautätigkeit zu einer starken inflationären Wirkung bei den Baupreisen im Wohnungs- und Siedlungsbau (1973: +20%). Der dadurch bedingte Nachfragerückgang, Änderungen in der Wohnbauförderung und auch Auswirkungen der Ölpreiskrise beeinflussten die erteilten Baubewilligungen negativ. 1984 kam es zu einer weiteren Novellierung der

Wohnbauförderung, fünf Jahre später wurde die Gesetzgebungskompetenz an die Länder übertragen – seither haben sich Art und Höhe der Förderung für den Wohnungsneubau in den Bundesländern sehr unterschiedlich entwickelt (vgl. Czerny, 1990). Der starke Anstieg im Mehrgeschossbau Anfang der 1990er Jahre ist unter anderem durch die starke Zuwanderung in Folge der Ostöffnung und des Kriegs im ehemaligen Jugoslawien begründbar (vgl. Czerny, 2001). Nach einem Abflauen der Baubewilligungstätigkeit Anfang der 2000er Jahre, kam es seither zu einem leichten aber kontinuierlichen Anstieg der Baubewilligungen. 2011 fiel der Anstieg der Baubewilligungen wieder etwas kräftiger aus, jedoch sind die Werte für den Zeitraum ab 2007 noch nicht endgültig. Insgesamt scheint der Einfamilienhausbau etwas weniger starken Schwankungen zu unterliegen als der Mehrgeschossbau, wenn auch der Anstieg 2010 und 2011 vor allem aus dem Einfamilienhaussegment zu kommen scheint. Der Wohnbauzyklus dauert durchschnittlich etwa 15 bis 20 Jahre (vgl. Marterbauer – Walterskirchen, 2005).

Vorübergehend fehlte Statistik Austria die rechtliche Grundlage zur Erhebung und Veröffentlichung der Baubewilligungsstatistik. Zusätzlich kam es zu einer Umstellung von einer Erhebung bei den Bauherren zur Anwendung des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters (vgl. Vollmann, 2009). Verspätete Meldetätigkeit machten eine Zuschätzung seitens Statistik Austria erforderlich, sodass eine erstmalige Veröffentlichung erst 2009 möglich war. Gänzliche Meldeausfälle können so jedoch nicht korrigiert werden. Eine zunehmende Etablierung des AGWRs und eine verstärkte und pünktlichere Meldetätigkeit können aufgrund der Hochrechnungsfaktoren – die auf vergangenem Meldeverhalten beruhen – zu einer temporären Überschätzung der Baubewilligungsstatistik für 2011 führen.

Seit Spätsommer 2009 ist wieder eine Baubewilligungsstatistik verfügbar, in der quartalsweise Baubewilligungen ab 2005 veröffentlicht werden. Da sich die Gliederungen der bewilligten Wohnungen im Zeitablauf zum Teil etwas verändert haben bzw. für 2003 und 2004 keine Daten vorhanden waren, war es für das WIFO notwendig fehlende Werte zu ergänzen bzw. zu schätzen – das betrifft vor allem die Jahre 2003 und 2004. Zum Teil konnte auf andere Publikationen zurückgegriffen werden, wie das Wohnbauhandbuch 2007 (Lugger, 2007) oder *Euroconstruct* (2006), zum Teil mussten Annahmen über die Entwicklung getroffen werden.

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.

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

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.

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

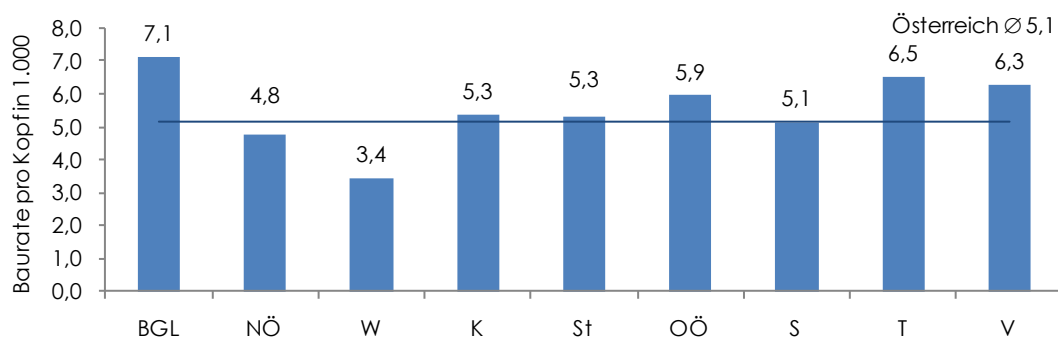
Für die Prognose der Baubewilligungen ist noch Folgendes vorwegzunehmen: Da die Daten seitens Statistik Austria vierteljährlich um ein Quartal ergänzt und zeitgleich (teils stark) revidiert werden und die Qualität der Daten vor allem für die aktuellsten Werte noch nicht zufriedenstellend ist, ergeben sich Änderungen in der vierteljährlich neu erstellten Prognose für Wohnbaubewilligungen neben den aktualisierten Prognosewerten der Einflussfaktoren vor allem auch aus den Revisionen bzw. der Erweiterung der zugrundeliegenden Baubewilligungsstatistiken. Da die teils starken Revisionen der Baubewilligungsdaten vor allem die aktuellsten Jahre betreffen, kann ein maßgeblicher Einfluss auf die zukünftige Entwicklung laut Modellschätzung daher nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen 2006 bis 2011

Da für die Prognose der Baubewilligungen regionale Unterschiede gänzlich ausgeblendet werden, wird in diesem Kapitel näher darauf eingegangen. Insbesondere die aktuelle Entwicklung der Baubewilligungen in den einzelnen Bundesländern ab 2006 steht im Vordergrund. Begleitet wird die Analyse durch die Betrachtung weiterer Indikatoren, die mit der Entwicklung der Baubewilligungen in Zusammenhang stehen. Dazu zählen demographische, gesamtwirtschaftliche, bauwirtschaftliche, und wohnungspolitische Indikatoren. Wo möglich, wird auch ein Ausblick für diese Indikatoren gewährt.

Um einen besseren Vergleich der Baubewilligungsentwicklung zwischen den Bundesländern herzustellen, bietet sich ein Blick auf die Wohnbaurrate an (Abbildung 2). Sie misst die Zahl der Baubewilligungen im Verhältnis zur Bevölkerung (in 1.000 Personen). Insbesondere in den westlichen Bundesländern fiel die Wohnbaurrate zwischen 2006 und 2011 besonders hoch aus. Das trifft vor allem auf Tirol und Vorarlberg zu, aber auch in Salzburg und Oberösterreich lag sie in nahezu allen Jahren über dem österreichischen Durchschnitt. Die kräftige demographische Entwicklung, aber auch die gute Einkommensposition und niedrige Arbeitslosenquote sind mit ausschlaggebend. Ebenfalls überdurchschnittlich hoch fällt die Wohnbaurrate im Burgenland aus, hier könnte vor allem der wirtschaftliche Aufholprozess auch die Nachfrage nach neuen Wohnbauten gestärkt haben. Ansonsten ist die Wohnbaurrate in der Ostregion niedrig, wobei es in Niederösterreich innerhalb der letzten Jahre zu einem Anstieg kam. Trotz kräftigem Bevölkerungs- und Haushaltswachstum und einer guten Einkommensposition war demnach in diesen beiden Bundesländern die Zahl der neuen bewilligten Wohneinheiten eher gering. Angesichts der fehlenden Nachfrageimpulse aus der demographischen oder wirtschaftlichen Entwicklung in der Südregion, ist die relativ geringe Zahl an Baubewilligungen pro Kopf wenig überraschend. Kärnten profitiert etwas von dem starken Trend zu Einpersonenhaushalten.

Abbildung 2: Wohnbaurrate 2011 im Bundesländervergleich



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

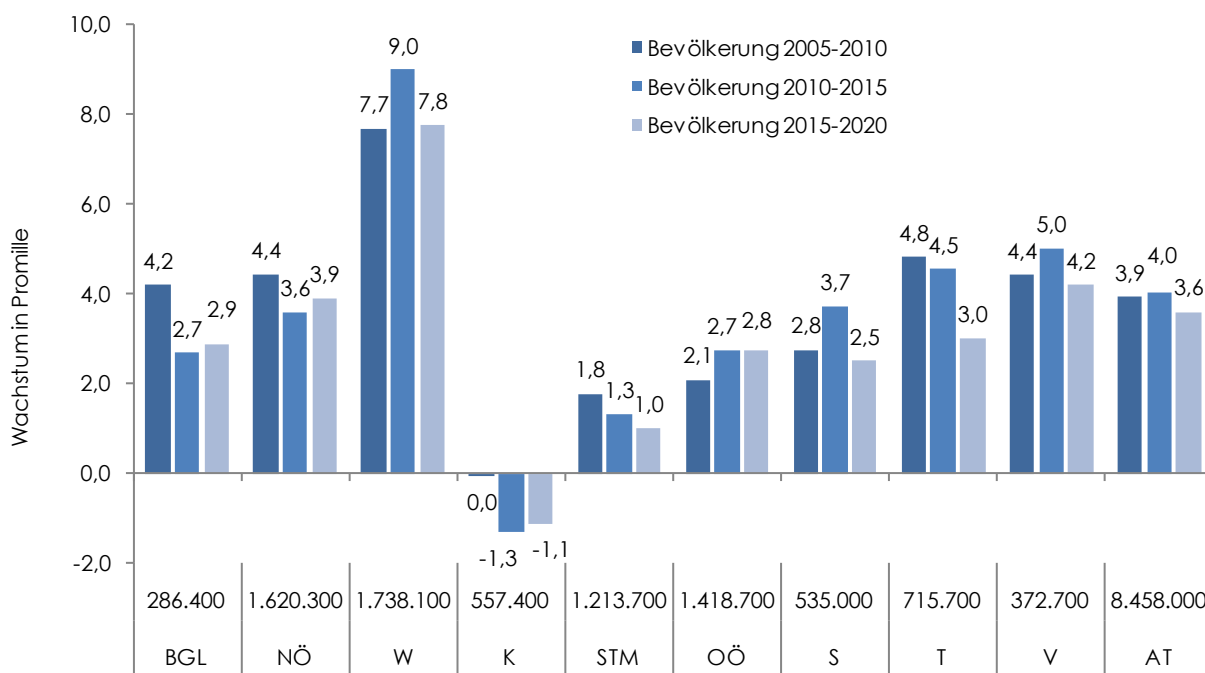
Übersicht 1: Baubewilligungen pro Kopf 2006 - 2011

	Burgenland	Niederösterreich	Wien	Kärnten	Steiermark	Oberösterreich	Salzburg	Tirol	Vorarlberg
2005	5,56	4,29	3,97	4,41	3,83	3,68	4,50	6,27	6,65
2006	4,64	3,76	3,95	5,13	4,04	4,52	5,11	5,97	7,95
2007	4,89	4,21	3,23	5,05	3,62	4,68	5,71	6,04	7,91
2008	5,25	4,36	4,61	4,77	3,84	4,42	5,41	5,09	5,20
2009	5,61	4,21	4,30	4,00	3,87	4,53	6,10	6,21	4,51
2010	6,35	4,42	3,09	5,43	4,51	5,16	5,72	5,66	6,38
2011	7,12	4,75	3,44	5,35	5,32	5,94	5,13	6,52	6,26

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Im Zeitraum zwischen 2006 und 2011 wuchs die österreichische Bevölkerung um 3,7‰ jährlich, das entspricht einem Zuwachs von 30.600 Personen pro Jahr. Im Vergleich zur Periode 2005 bis 2010 (3,9‰) verlangsamte sich somit das Bevölkerungswachstum etwas, wobei gerade im Jahr 2011 wieder ein kräftigeres Wachstum zu beobachten war (Abbildung 3).

Abbildung 3: Stand der Bevölkerung im Jahr 2012 und Bevölkerungswachstum in den Jahren 2005 bis 2020 in Fünfjahres-Schritten

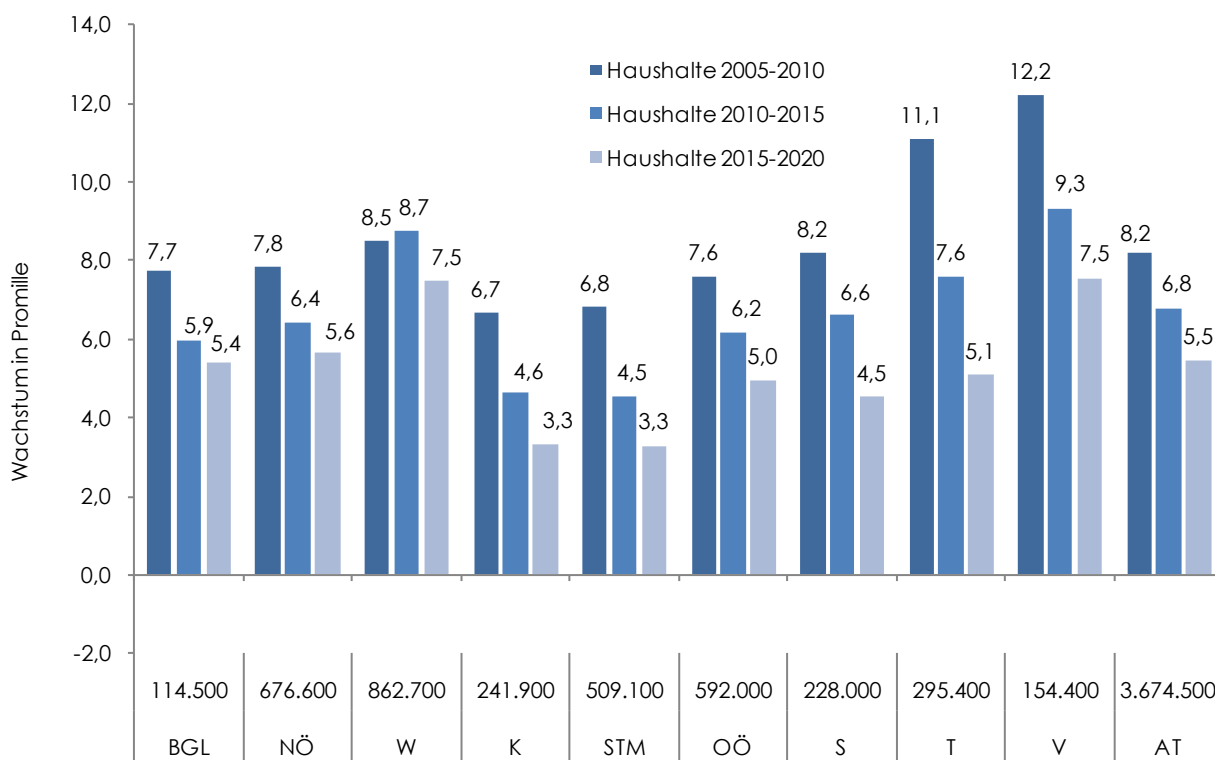


Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Und auch im Zeitraum 2012 bis 2015 wird Österreich im europäischen Vergleich weiterhin ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum verzeichnen, wenn auch viele nord- und westeuropäische Länder rascher wachsen (Euroconstruct, 2012). Weiterhin ist die Zuwanderung eine wesentliche Komponente für das österreichische Bevölkerungswachstum – 2011 betrug die Wanderungsbilanz immerhin etwa 35.600 Personen, die Geburtenbilanz lag

hingegen lediglich bei 1.600 Personen. Während die Bevölkerung insgesamt wuchs, ging die Bevölkerung in den Altersgruppen bis 14 Jahre und 30 bis 44 Jahre zwischen 2006 und 2011 zurück²⁾ – das spiegelt die zunehmende Alterung in der Bevölkerung wider.

Abbildung 4: Anzahl der Haushalte im Jahr 2012 und Haushaltswachstum in den Jahren 2005 bis 2020 in Fünfjahres-Schritten



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Das Haushaltswachstum fiel zwischen 2006 und 2011 ebenfalls kräftig aus (+8,2‰ bzw. 29.200 Haushalte pro Jahr). Zukünftig zeichnet sich eine Verlangsamung des Wachstums bis 2020 ab. Insbesondere das Wachstum der Einpersonenhaushalte setzt sich jedoch weiterhin fort, womit auch der Trend zu immer kleineren Haushalten anhält (Abbildung 4).

Regional betrachtet ist das Bevölkerungswachstum insbesondere in der Ostregion (v.a. in Wien) und in der Westregion (v.a. in Tirol und Vorarlberg) besonders hoch – sowohl innerhalb der letzten 5 Jahre als auch zukünftig. Die Südregion weist hingegen ein sehr geringes Bevölkerungswachstum auf, in Kärnten ist ein Rückgang der Bevölkerung abzusehen. Weniger stark ausgeprägt sind die Unterschiede in Bezug auf die Haushaltsdynamik. Aber auch hier zeigt sich derzeit das kräftigste Wachstum in der Ostregion, gefolgt von der Westregion.

²⁾ Der leichte Anstieg der Bevölkerung zwischen 15 und 29 Jahren im beobachteten Zeitraum hängt wiederum eng mit altersspezifischen Migrationsmustern und der Volatilität der Migration zusammen. Der Anteil dieser Altersgruppe stagnierte zwischen 2006 und 2011.

Zukünftig wird neben einer weiteren Abschwächung der Haushaltsentwicklung in der Südregion auch eine Verlangsamung im Westen zu beobachten sein. Am kräftigsten wird sich weiterhin die Ostregion entwickeln. Durch die Migrationskomponente wird insbesondere Wien ein relativ junges Bundesland bleiben, wohingegen gerade die Südregion und das Burgenland von stärkerer Alterung betroffen sein werden.

Das Wirtschaftswachstum der letzten Jahre zeigt einen starken Einfluss der Finanz- und Wirtschaftskrise. Die kräftige Erholung in den Jahren 2010 und 2011 konnte 2012 nicht fortgesetzt werden, das reale Wirtschaftswachstum betrug lediglich 0,6% (Glocker, 2012). Ausschlaggebend waren die Staatsschulden- und Vertrauenskrise in der Eurozone und das schwache weltwirtschaftliche Umfeld. Das zeigt sich insbesondere in der Entwicklung des Außenhandels, die Binnennachfrage und vor allem die Bauinvestitionen stärkten die wirtschaftliche Entwicklung Österreichs in 2012. Für 2013 wird eine leichte Beschleunigung des Wirtschaftswachstums auf 1,0% erwartet. Während die Zahl der unselbständig Beschäftigten steigt, ist auch die Arbeitslosenquote steigend. Dennoch, der erwartete Anstieg der verfügbaren Einkommen spiegelt sich in einer stabilen Konsumententwicklung wider.

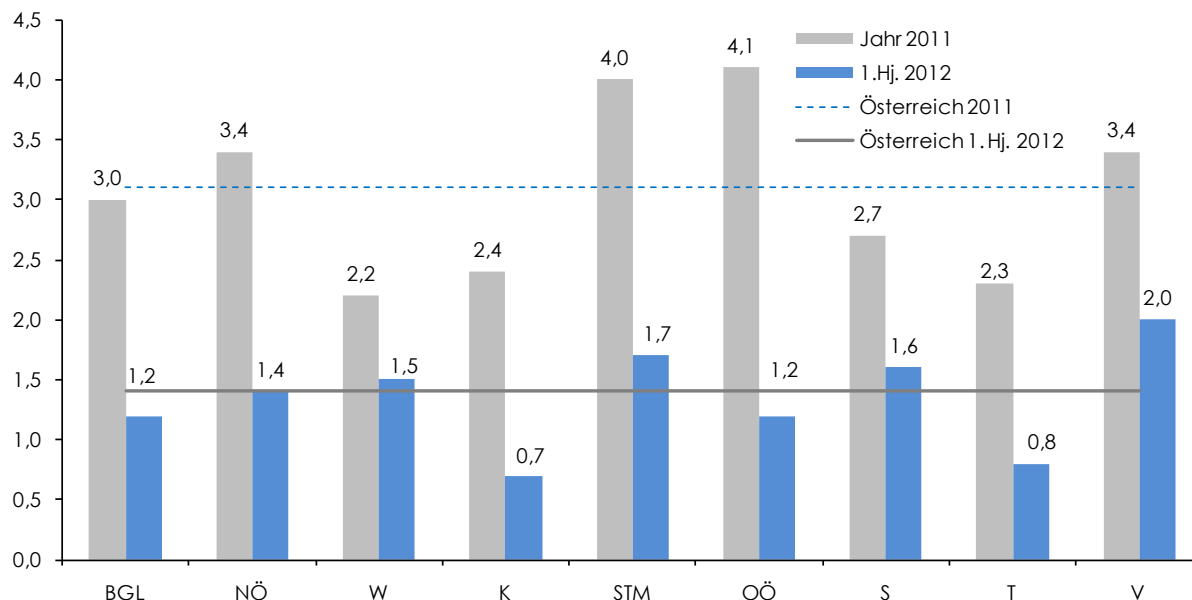
Das kumulative Wachstum der Bruttowertschöpfung fiel zwischen 2005 und 2010 in der Ost- und Südregion ähnlich hoch aus (3,4 bzw. 3,3% p.a., nominell). Durch eine etwas langsamere Erholung im Jahr 2010 hinkt die Westregion marginal hinterher (+3,0% p.a., nominell). Die regionale WIFO-Prognose weist darauf hin, dass jene Bundesländer mit hohem Industrieanteil (Steiermark, Oberösterreich, Vorarlberg und Niederösterreich) besonders kräftig wuchsen, im 1. Halbjahr 2012 fiel das Wirtschaftswachstum generell sehr verhalten aus (Abbildung 5).

Auch wenn das Wachstum in der Westregion etwas verhaltener war, ist die Arbeitslosenquote vergleichsweise niedrig und stieg seit 2008 nur verhältnismäßig schwach an. In der Steiermark und Niederösterreich – jene Bundesländer mit stärkerem Wachstum – weisen ebenfalls eine eher moderate Arbeitslosenquote auf. Kärnten, Burgenland und insbesondere Wien sind von verhältnismäßig höherer Arbeitslosigkeit betroffen.

Gemessen am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf (2010, nominell) ist weiterhin Niederösterreich (21.000) an der Spitze, dicht gefolgt von Salzburg und Wien (jwls. 20.700). Seit Jahren bilden Kärnten und die Steiermark (19.700) das Schlusslicht, und auch im Burgenland (19.900) und Tirol (20.000) ist die Einkommenssituation eher niedrig. Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den Bundesländern jedoch wenig ausgeprägt, und der Abstand zwischen ihnen hat sich innerhalb der letzten fünf Jahre etwas verringert.

Abbildung 5: Bruttowertschöpfung im Jahr 2011

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



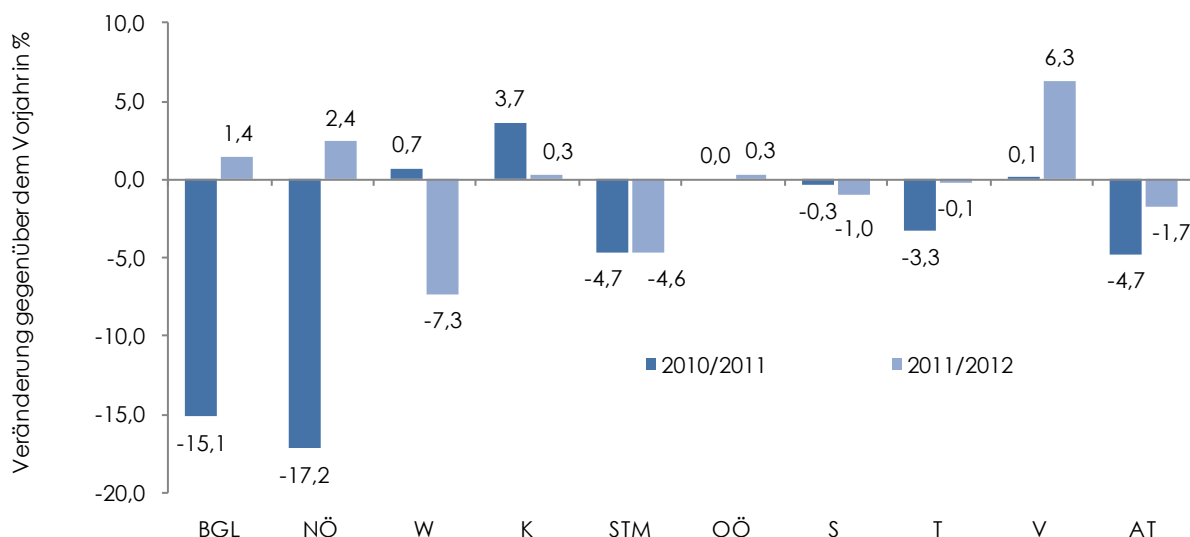
Q: WIFO-Berechnungen, Stand Oktober 2012.

Zwischen 2005 und 2010 hat sich die Bauwirtschaft in allen Bundesländern weniger dynamisch entwickelt als die Bruttowertschöpfung insgesamt. Dennoch, gerade 2011 und auch 2012 trug die Bauwirtschaft positiv zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei (Glocker, 2012). Die Produktionsstatistik (Güterklassifizierung GNACE) weist darauf hin, dass sich insbesondere die Hochbauproduktion (u.a. auch Wohnbauten) 2011 und im 1. Halbjahr 2012 kräftig entwickelte. Mit Ausnahme von Kärnten wiesen alle Bundesländer 2011 ein positives Wachstum bei Hochbauten auf, in Wien, Burgenland und Salzburg war dies jedoch nicht auf den Wohnungsbau zurückzuführen. Diese Sparte entwickelte sich im 1. Halbjahr 2012 in allen Bundesländern positiv, wobei die stärksten Zuwächse in Kärnten, Oberösterreich und Wien verzeichnet wurden. Längerfristig betrachtet wuchs die Wohnbauproduktion vor allem in Salzburg und Oberösterreich, aber auch in Kärnten. Langsam ist auch eine leichte Stabilisierung bei der Produktion von Tiefbauten erkennbar. Insbesondere im Hochbau kommen Impulse seitens privater Nachfrage, zuletzt (1. Halbjahr 2012) wurde jedoch auch wieder etwas mehr in Folge öffentlicher Aufträge gebaut, das trifft in geringem Ausmaß auch auf Wohnungs- und Siedlungsbauten zu.

In Bezug auf die Entwicklung der Wohnbauförderung in den Bundesländern zeigt sich 2011 ein weiterer Rückgang bei den Zusicherungen im Jahr 2011. Wurde im Durchschnitt (2006-2011) für 32.100 Wohneinheiten eine Förderung (Neubau) zugesichert, waren es 2011 lediglich 26.800. Bereits 2010 (27.600) kam es zu einem drastischen Rückgang gegenüber 2009 (33.700). Während es im Burgenland, in Nieder- und Oberösterreich sowie in der Steiermark 2011 zu

einer Ausweitung der Förderzusicherungen kam, zeigten sich in den übrigen Bundesländern Rückgänge. Diese waren insbesondere in Wien und Kärnten augenscheinlich. Die Ausgaben für die Neubauförderung (ohne Wohnbeihilfe) sind seit 2008 kontinuierlich rückläufig und wurden 2011 nochmals deutlich auf 1,58 Mrd. Euro (-8,8%) gekürzt. Nachdem die Gesamtausgaben der Wohnbauförderung (Neubau, Sanierung, Wohnbeihilfe inkl. allgemeiner Wohnbeihilfe) noch bis 2010 anstiegen, zeigte sich 2011 auch hier eine Kürzung der Mittel auf 2,6 Mrd. Euro (-11%). Die Budgetvoranschläge der Bundesländer weisen auf weitere Rückgänge bei den Mitteln zur Förderung des Wohnbaus für 2012 hin (-1,7%). Ausweitungen der Förderung sind im Burgenland, in Niederösterreich und Vorarlberg angedacht.³⁾

Abbildung 6: Entwicklung der Landesvoranschläge für die Wohnbauförderungsausgaben in den österreichischen Bundesländern 2011 und 2012



Q: Finanzreferate der Bundesländer, WIFO-Darstellung.

Bevor näher auf die einzelnen Bundesländer eingegangen wird, sollte bedacht werden, dass die regionale Darstellung einige datenbedingte Defizite aufweist. So ist insbesondere die Zuordnung der wirtschaftlichen Aktivität (insbesondere auch der Bautätigkeit) an den Betriebs- bzw. Unternehmenssitz gebunden und liegt somit häufig nicht in jenem Bundesland, in dem die Aktivität ausgeführt wird. Auch Pendelbewegungen können eine Rolle bei der regionalen Zuordnung spielen (Wohnort versus Arbeitsort). Da die Daten der regionalen Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen derzeit nur bis 2010 vorliegen, wird zusätzlich auf weitere Quellen (Konjunkturstatistik, WIFO-Schätzungen) zurückgegriffen.

³⁾ Wichtig zu bedenken ist, dass die Förderkriterien und die Zusammensetzung der Förderung von Bundesland zu Bundesland variiert bzw. dass Teile der Fördermittel bereits in der Vergangenheit zugesichert wurden und daher nicht Neubaurelevant sind.

2.2.1 Burgenland

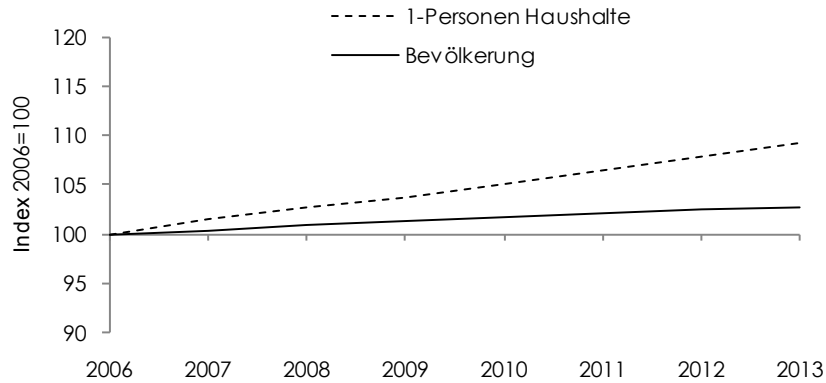
Mit 7,1 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) wurde 2011 im Burgenland die höchste Wohnbaurate erreicht. Diese stieg seit 2006 kontinuierlich. Insgesamt waren es 2011 etwas über 2.000 Baubewilligungen, wobei etwa 60% auf Einfamilienhäuser entfallen. Nach dieser kräftigen Ausweitung der Baubewilligungen über die letzten Jahre wird für 2012 ein Rückgang erwartet. Insgesamt betrachtet spiegelt sich somit das überdurchschnittliche Wirtschaftswachstum der letzten Jahre in der Entwicklung der Baubewilligungen, weitere Nachfrageimpulse könnten aus dem erwarteten Trend zu kleineren Haushalten kommen.

Innerhalb der letzten fünf Jahre wuchs die Bevölkerung im Burgenland noch überdurchschnittlich (2006-2011: 4,1‰), womit 2012 ein Bevölkerungsstand von 286.400 Personen erreicht wurde. Bis 2020 wird sich das Wachstum jedoch deutlich verlangsamen und hinter dem österreichischen Durchschnitt zurückbleiben. Gleichzeitig ist die Bevölkerung im Burgenland relativ alt, bereits 2012 waren über 26% der Bevölkerung über 60 (Österreich: 23,6%), und 2020 werden es über 30% sein (Österreich: 26,2%). Zudem ist der Anteil der 25- bis 44-jährigen mit 26,3% relativ gering und rückläufig. In Bezug auf das derzeitige und erwartete Haushaltswachstum bleibt das Burgenland ebenfalls hinter dem österreichischen Durchschnitt zurück. Das Burgenland weist außerdem die größten durchschnittlichen Haushalte auf (2,5 Personen, Österreich: 2,27 Personen). Zwar ist bis 2020 ein deutlicher Trend zu kleineren Haushalten absehbar, aber auch 2020 werden im Burgenland die größten Haushalte aufzufinden sein.

Mit einem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte von 19.900 Euro pro Kopf (2010) zählt das Burgenland zu den einkommensschwächeren Bundesländern. Das Einkommenswachstum zwischen 2005 und 2010 fiel hingegen überdurchschnittlich aus, wodurch es zu einem Aufholprozess kam. In Bezug auf die Bruttowertschöpfung verzeichnete das Burgenland zwischen 2005 und 2010 ebenfalls ein überdurchschnittliches Wachstum, dies trifft auch auf die Bauwirtschaft zu (ihr Anteil war 2010 österreichweit mit 9,2% am höchsten). Trotz der guten Entwicklung der Baubewilligungen stagnierte die Produktion von Wohnungs- und Siedlungsbauten (technische Produktion, GNACE) zwischen 2006 und 2011 nominell, generell entwickelte sich die burgenländische Bauproduktion in diesem Zeitraum entgegen dem österreichischen Trend leicht negativ. Ausschlaggebend dafür war insbesondere die Produktion von Tiefbauten. Aktuell (1. Halbjahr 2012) verzeichnet die burgenländische Bauwirtschaft jedoch wieder deutliche Produktionszuwächse. Das reale Wertschöpfungswachstum 2011 und im 1. Halbjahr 2012 blieb hingegen hinter dem österreichischen Durchschnitt zurück, da das Burgenland weniger stark vom Sachgüterorientierten Wachstum profitieren konnte. Mit 7,8% ist die Arbeitslosenquote 2012 verhältnismäßig hoch.

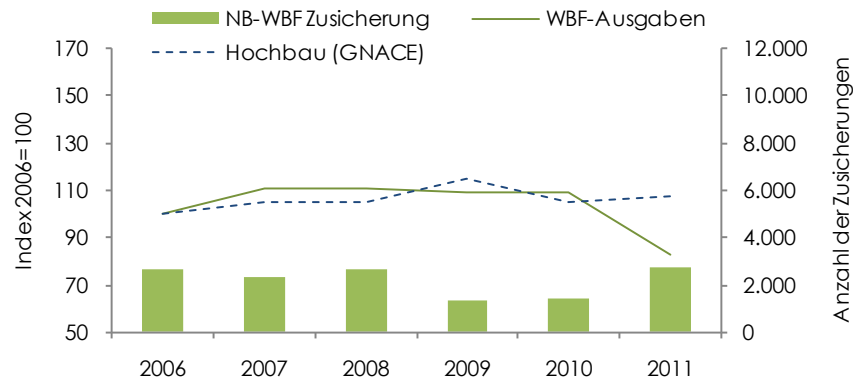
2011 wurden trotz deutlicher Kürzungen bei den Ausgaben für Wohnbauförderung die Zahl der Zusicherungen ausgeweitet, der Budgetvoranschlag für 2012 und 2013 weist auf keine weiteren wesentlichen Änderungen hin.

Abbildung 7: Demographische Entwicklung Burgenland 2006 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2012 und 2013 sind Prognosen.

Abbildung 8: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und technische Hochbauproduktion (GNACE) 2006 - 2011



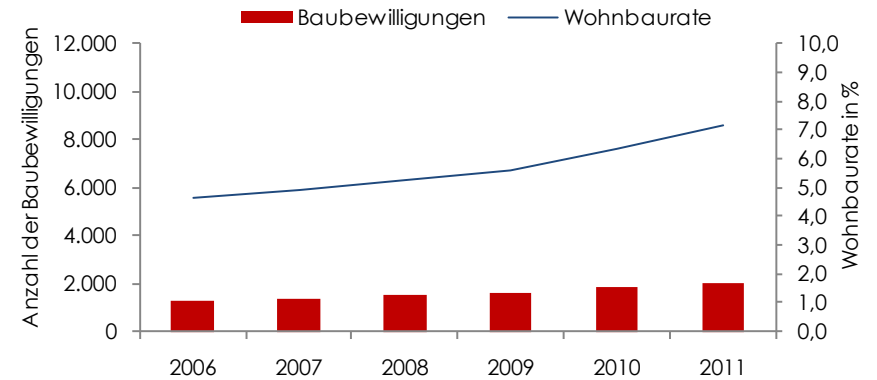
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung und Schätzung (WBF-Ausgaben 2011).

Übersicht 2: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Burgenland 2006 und 2011

	2006	2011	Ø Wachstum p.a. 2006 vs. 2011 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	280	285	0,4
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	79	75	-1,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	30	32	1,3
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	80	82	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl)	2.667	2.785	0,9
Baubewilligungen (Anzahl)	1.298	2.033	8,2
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,6	7,1	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 9: Baubewilligungen und Wohnbaurate Burgenland 2006 - 2011



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

2.2.2 Niederösterreich

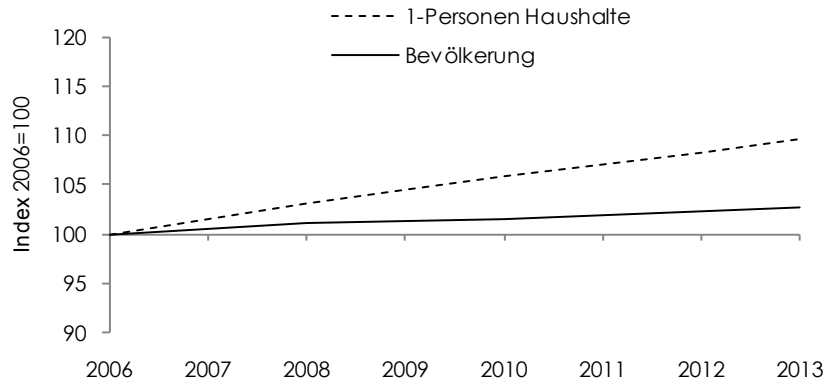
In Niederösterreich lag die Wohnbaurrate 2011 mit 4,8 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) etwas unter dem österreichischen Durchschnitt. Dennoch wurde 2011 der Höchststand innerhalb der letzten 5 Jahre erreicht (7.700 Baubewilligungen), davon entfielen 62% auf Einfamilienhäuser. Niederösterreich hat somit anteilmäßig den geringsten Anteil an Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit. Auch in Niederösterreich zeichnet sich für 2012 ein merklicher Rückgang der Baubewilligungen ab. Das dynamische wirtschaftliche Umfeld und das hohe Einkommensniveau stärkten in der Vergangenheit die Entwicklung der Baubewilligungen. Zukünftig könnten Impulse im Bereich der Wohnbauförderung und der Demographie schwach ausfallen.

Das Bevölkerungswachstum zwischen 2006 und 2011 fiel in Niederösterreich leicht überdurchschnittlich aus (3,8‰), Niederösterreich ist mit 1.738.100 Einwohnern und Einwohnerinnen (2012) das zweitgrößte Bundesland. Nach einer temporären Verlangsamung des Bevölkerungswachstums in den nächsten Jahren, wird es bis 2020 wieder zu einer überdurchschnittlichen Dynamik kommen. Niederösterreich zählt ebenfalls zu jenen Bundesländern, die 2012 aber auch 2020 einen überdurchschnittlich hohen Anteil an über 60-jährigen aufweisen. Zudem ist der Anteil der 25- bis 44-jährigen mit 26,5% eher gering und rückläufig. Entsprechend dem verhaltenen Bevölkerungswachstum ist auch das Haushaltswachstum wenig dynamisch, wird aber in den nächsten Jahren zumindest überdurchschnittlich ausfallen. Der Trend zu kleineren Haushalten wird bis 2020 eher verhalten ausfallen.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist mit von 21.200 Euro pro Kopf (2010) österreichweit am höchsten. Das Einkommenswachstum zwischen 2005 und 2010 fiel zudem ebenfalls am stärksten aus, wodurch Niederösterreich diese Spitzenstellung noch verfestigen konnte. In Bezug auf die Bruttowertschöpfung verzeichnete Niederösterreich zwischen 2005 und 2010 ebenfalls das kräftigste Wachstum, das gleiche gilt für die Bruttowertschöpfung im Bausektor, ihr Anteil betrug 2010 7,9%. Zwischen 2006 und 2011 konnte in Niederösterreich ein nominelles Wachstum der technischen Produktion (GNACE) von Wohnungs- und Siedlungsbauten erreicht werden. Generell entwickelte sich der Hochbausektor kräftig, die Rückgänge im Tiefbau fielen mäßig aus. Die Produktionszuwächse im 1. Halbjahr 2012 waren sowohl im Wohnbau als auch insgesamt verhalten. Lag das reale Wertschöpfungswachstum 2011 noch über dem österreichischen Durchschnitt, entsprach es diesem im 1. Halbjahr 2012. Die Arbeitslosenquote lag 2012 bei 7,1% und somit im österreichischen Mittelfeld, im Vergleich zu 2008 (5,8%) entspricht dies aber einem verhältnismäßig kräftigem Anstieg.

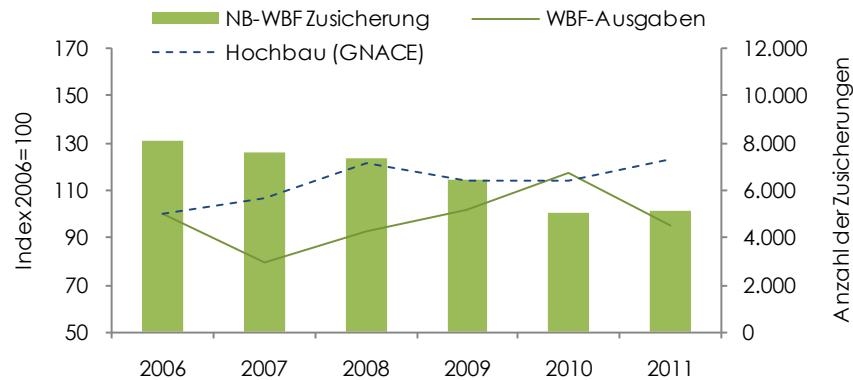
Nachdem 2010 die Zahl der Förderzusicherungen deutlich eingeschränkt wurde, kam es 2011 wieder zu einem leichten Anstieg auf 5.200 Einheiten (Durchschnitt 2006-2011: 6.600). Die Ausgaben für den Wohnungsneubau im Rahmen der Wohnbauförderung sind seit 2008 rückläufig, die Mittel für die Wohnbauförderung insgesamt wurden 2011 deutlich gekürzt. Laut Budgetvoranschlag 2012 werden die Mittel in etwa auf diesem Niveau verharren.

Abbildung 10: Demographische Entwicklung
Niederösterreich 2006 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2012 und 2013 sind Prognosen.

Abbildung 11: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und technische Hochbauproduktion (GNACE) 2006 - 2011



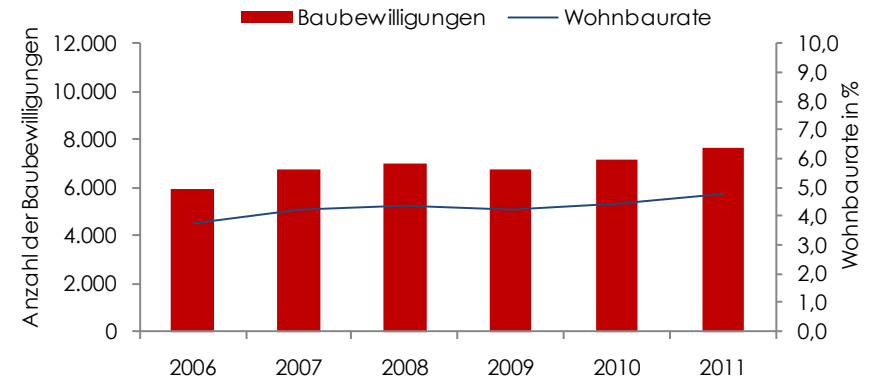
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung und Schätzung (WBF-Ausgaben 2011).

Übersicht 3: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Niederösterreich 2006 und 2011

	2006	2011	Ø Wachstum p.a. 2006 vs. 2011 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.585	1.615	0,4
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	458	428	-1,3
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	202	217	1,4
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	446	458	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl)	8.074	5.160	-8,6
Baubewilligungen (Anzahl)	5.962	7.673	2,7
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	3,8	4,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 12: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Niederösterreich 2006 - 2011



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

2.2.3 Wien

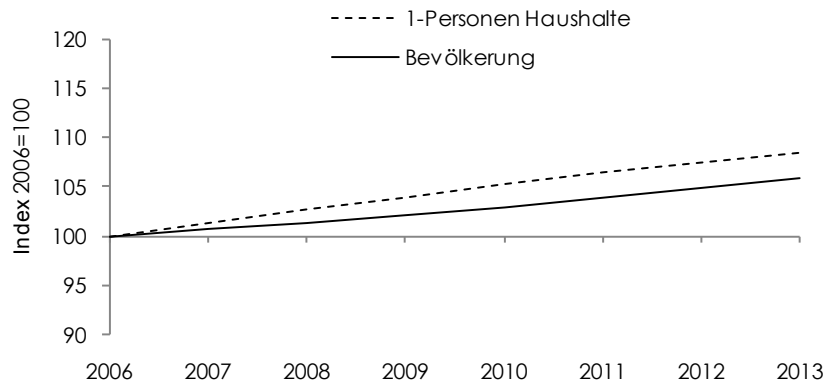
Die Wohnbaurrate von 3,4 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) in 2011 in Wien ist österreichweit die niedrigste, dies war bereits 2010 der Fall. Dennoch kam es gegenüber dem Vorjahr zu einer Ausweitung der Baubewilligungen auf nahezu 6.000 Einheiten. Über 80% der Wohneinheiten wurden dabei in neuen Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit bewilligt, dieser Anteil liegt weit über dem österreichischen Durchschnitt (55%). Im Unterschied zum österreichischen Trend zeichnet sich für Wien im Jahr 2012 ein Anstieg der Baubewilligungen ab. Einerseits zeichnet sich aus der demographischen Entwicklung und dem hohen Einkommensniveau eine verstärkte Nachfrage ab, zudem setzt auch die Stadt Wien verstärkte Initiativen im Wohnbaubereich (z.B. 500 Millionen Euro-Call).

Wien weist sowohl relativ als auch absolut betrachtet mit Abstand das stärkste Bevölkerungswachstum auf: Zwischen 2006 und 2011 betrug es 7,7‰ pro Jahr (13.000 Personen jährlich). Auch weiterhin wird diese Dynamik anhalten, bis 2020 wird die Bevölkerung auf 1,85 Millionen anwachsen (2012: 1,74 Millionen). Aufgrund des starken Migrationszustroms ist Wien zudem verhältnismäßig jung. Der Anteil der 25- bis 44-jährigen liegt 2012 über 30%, ist aber auch in Wien leicht rückläufig. Der Anteil der über 60-jährigen wird 2020 mit knapp 23% österreichweit am niedrigsten sein. Der Bevölkerungsdynamik entsprechend nimmt auch die Zahl der Haushalte überdurchschnittlich zu. Da Wien bereits einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten aufweist, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße weiterhin bei knapp unter 2 Personen liegen und bis 2020 nur minimal sinken.

Mit 20.700 Euro (2010) liegt Wien bezüglich des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte pro Kopf im Spitzenfeld. Der Abstand zu Niederösterreich hat sich jedoch vergrößert, da die Einkommen in Wien österreichweit zwischen 2005 und 2010 am geringsten wuchsen. Etwas dynamischer fiel hingegen das Wachstum der Bruttowertschöpfung in diesem Zeitraum aus, das gilt insbesondere für die in der Baubranche erwirtschaftete Bruttowertschöpfung. Ihr Anteil ist aber in Wien aufgrund der starken Dienstleistungsorientierung mit 4,5% gering. Gemessen an der technischen Produktion (GNACE) wurde zwischen 2006 und 2011 sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau ein positives nominelles Wachstum verzeichnet, wenig dynamisch entwickelte sich die Sparte Wohnungs- und Siedlungsbau. Äußerst dynamisch entwickelte sich die Produktion jedoch im 1. Halbjahr 2012, u.a. den Wohnbau betreffend. Die Bruttowertschöpfung insgesamt wuchs im 1. Halbjahr 2012 ebenfalls überdurchschnittlich, nachdem Wien 2011 vom sachgüterorientierten Wachstum kaum profitieren konnte. Mit 9,5% (2012) ist die Arbeitslosenquote österreichweit am höchsten und seit 2008 merklich gestiegen.

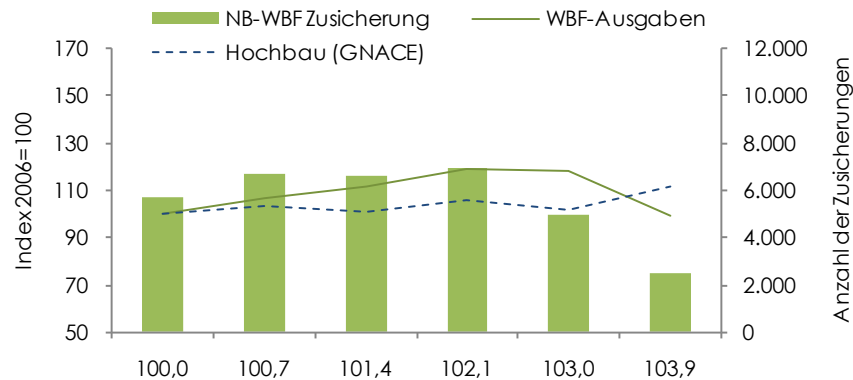
In Wien kam es 2011 zu einer deutlichen Einschränkung der Ausgaben für Wohnbauförderung, für 2012 sind laut Budgetvoranschlag weitere Kürzungen geplant, 2013 soll es hingegen wieder zu einer Ausweitung kommen. 2011 wurden zudem 500 Millionen Euro für den Bau von über 6.000 Wohnungen außerhalb des Förderbudgets zur Verfügung gestellt. Die Zahl der Förderzusicherungen wurde seit 2009 jedoch deutlich eingeschränkt.

Abbildung 13: Demographische Entwicklung
Wien 2006 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2012 und 2013 sind Prognosen.

Abbildung 14: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und technische Hochbauproduktion (GNACE) 2006 - 2011



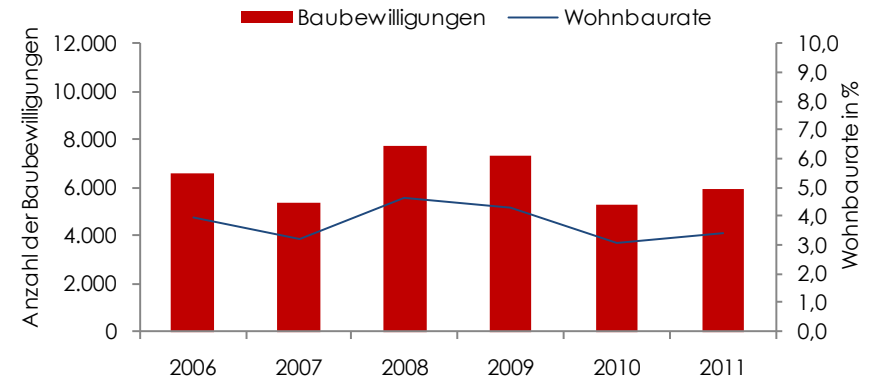
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung und Schätzung (WBF-Ausgaben 2011).

Übersicht 4: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Wien 2006 und 2011

	2006	2011	Ø Wachstum p.a. 2006 vs. 2011 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.657	1.722	0,8
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	533	529	-0,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	369	393	1,3
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	450	457	0,3
Wohnbauförderzusagen (Anzahl)	5.721	2.481	-15,4
Baubewilligungen (Anzahl)	6.543	5.915	1,9
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	3,9	3,4	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 15: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Wien 2006 - 2011



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

2.2.4 Kärnten

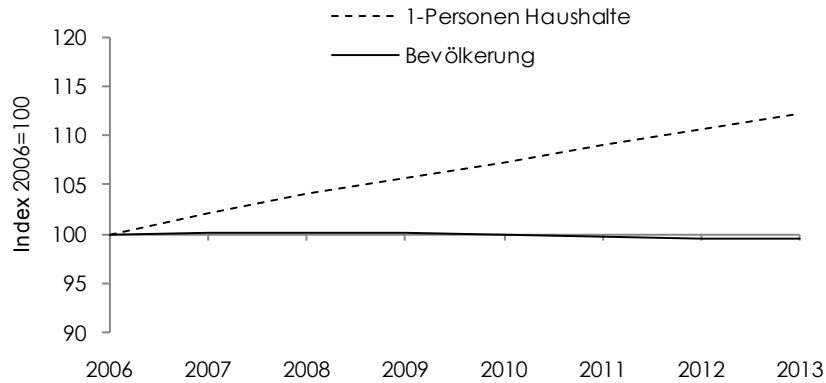
In Kärnten lag die Wohnbaurate 2011 mit 5,4 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) etwas über dem österreichischen Durchschnitt. Trotz des leichten Rückgangs der Baubewilligungen im Vorjahresvergleich ist die Zahl der Baubewilligungen (3.000, davon 44% Einfamilienhäuser) im Zeitraum 2006 bis 2011 durchaus am oberen Ende. Für 2012 ist derzeit ein Anstieg der Baubewilligungen zu erwarten. Angesichts des verhaltenen wirtschaftlichen Umfelds und der mäßigen Bevölkerungsdynamik waren die Entwicklung und das Niveau der Baubewilligungen in den vergangenen Jahren durchwegs positiv. Insbesondere aus dem in Kärnten ausgeprägtem Trend in Richtung kleinerer Haushalte könnten weitere Nachfrageimpulse entstehen. Die zunehmende und starke Alterung der Bevölkerung birgt ein weiteres Potenzial für Neu- bzw. Umbauten.

Zwischen 2006 und 2011 schrumpfte die Bevölkerung in Kärnten um 0,5%, Kärnten ist das einzige Bundesland mit einem Rückgang der Bevölkerung. Dieser Trend wird sich auch zukünftig fortsetzen, sodass die Bevölkerung von derzeit (2012) 557.400 auf 552.200 (2020) sinken wird. Die Alterung der Bevölkerung ist in Kärnten besonders weit fortgeschritten, 2020 werden über 30% der Bevölkerung über 60 Jahre alt sein. Der Anteil der 25- bis 44-jährigen ist zudem derzeit mit 26% österreichweit am geringsten und deutlich rückläufig. Das Haushaltswachstum ist hingegen positiv und der Anstieg der Einpersonenhaushalte sogar überdurchschnittlich. Deshalb wird von einer weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße auf 2,21 Personen (2020) ausgegangen, obwohl sie mit 2,29 Personen (2012) schon eher gering ausfällt.

In Kärnten ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte mit 19.700 Euro pro Kopf (2010) österreichweit am niedrigsten (zusammen mit der Steiermark). Das Einkommenswachstum pro Kopf zwischen 2005 und 2010 fiel aber etwas kräftiger als im österreichischen Durchschnitt aus, wodurch Kärnten etwas aufholen konnte. Unterdurchschnittlich fiel hingegen das Wachstum der Bruttowertschöpfung in diesem Zeitraum aus, besonders schwach entwickelte sich die Bruttowertschöpfung im Bausektor. Ihr Anteil betrug 2010 7,7%. Relativ dynamisch entwickelte sich die technische Produktion (GNACE) im Wohnungs- und Siedlungsbau zwischen 2006 und 2011, wohingegen der Hochbau insgesamt einen nominellen Rückgang verzeichnete, ebenso die Bauproduktion insgesamt. Im 1. Halbjahr 2012 waren die Produktionszuwächse im Wohnungs- und Siedlungsbau besonders ausgeprägt (+20,6% im Vorjahresvergleich). Hingegen war im 1. Halbjahr 2012 das reale Bruttowertschöpfungswachstum insgesamt sehr verhalten, 2011 jedoch noch überdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote lag 2012 bei 9,1% und ist somit nicht nur relativ hoch, sondern seit 2008 (7,3%) auch kräftig angestiegen.

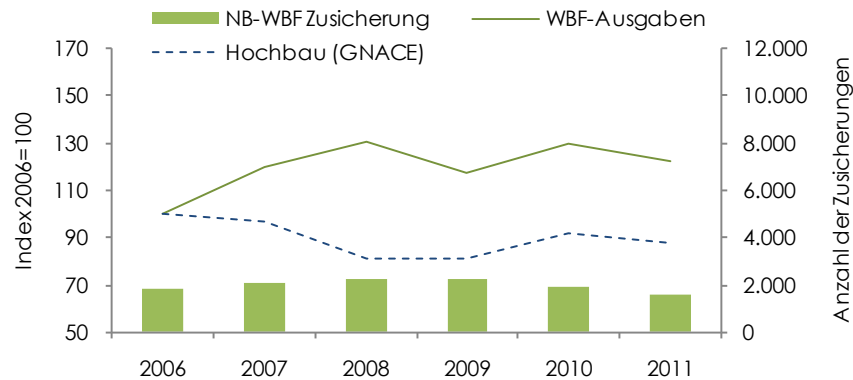
Mit etwa 1.600 Einheiten lag die Zahl der Förderzusicherungen deutlich unter dem Durchschnitt von 2006 bis 2011 (2.000 Einheiten) und spiegelt die Kürzung der Wohnbaufördermittel (insgesamt und Neubau) wider. Für 2012 sind laut Budgetvoranschlag keine weiteren Kürzung der Mittel für die Wohnbauförderung angedacht.

Abbildung 16: Demographische Entwicklung
Kärnten 2006 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2012 und 2013 sind Prognosen.

Abbildung 17: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und technische Hochbauproduktion (GNACE) 2006 - 2011



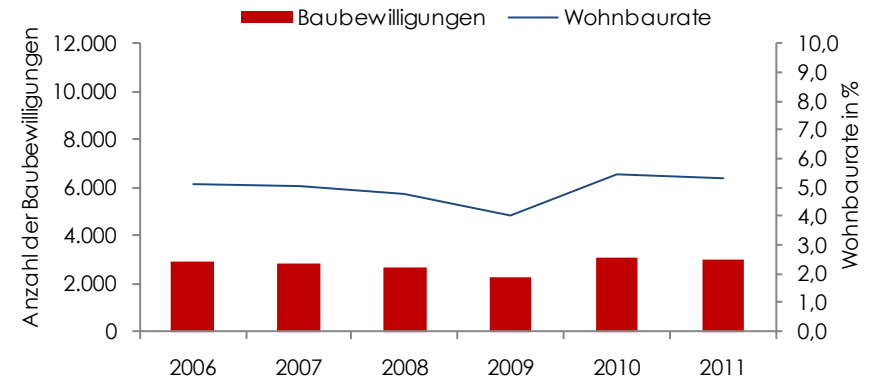
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung und Schätzung (WBF-Ausgaben 2011).

Übersicht 5: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Kärnten 2006 und 2011

	2006	2011	Ø Wachstum p.a. 2006 vs. 2011 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	559	558	0,0
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	159	145	-1,8
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	77	84	1,7
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	156	156	0,0
Wohnbauförderzusagen (Anzahl)	1.807	1.588	-2,6
Baubewilligungen (Anzahl)	2.870	2.983	1,1
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,1	5,3	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 18: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Kärnten



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

2.2.5 Steiermark

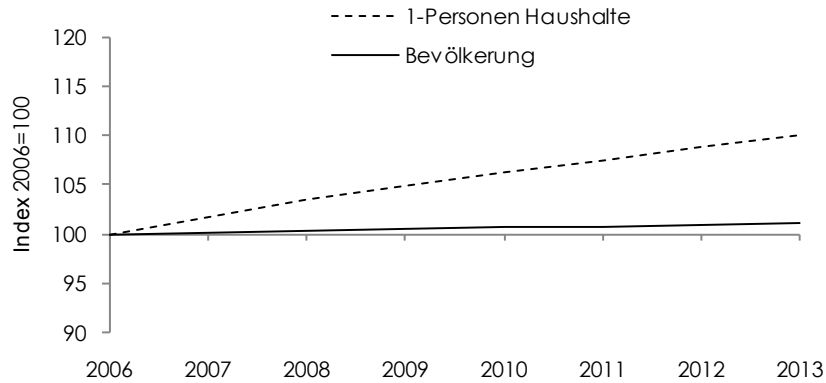
Die Wohnbaurate in der Steiermark liegt 2011 mit 5,3 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) etwas über dem österreichischen Durchschnitt. Seit 2007 stieg die Zahl der Baubewilligungen somit kontinuierlich und erreicht 2011 bei 6.450 Einheiten den Höchststand, der Großteil (57%) entfällt auf Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens zwei Wohneinheiten. Für 2012 ist aktuell ein Rückgang der Baubewilligungen abzusehen. Während das Wirtschaftswachstum vor allem von der guten Konjunktur in der Sachgüterindustrie profitiert und so auch die Lage am Arbeitsmarkt günstig ist, ist das Niveau und Wachstum der Einkommen verhalten. Kürzungen bei der Förderung und lediglich mäßige Nachfrageimpulse aus der demographischen Entwicklung dämpfen könnten die Entwicklung der Baubewilligungen kurz- bis mittelfristig dämpfen.

Das Bevölkerungswachstum zwischen 2006 und 2011 fiel verhältnismäßig niedrig aus (+1,7‰) und wird sich zukünftig noch weiter abschwächen. 2012 zählte die Steiermark 1,2 Millionen Einwohner und Einwohnerinnen. Die Steiermark ist ebenfalls von der Alterung der Bevölkerung betroffen, jedoch weit weniger als das ebenfalls in der Südregion gelegene Kärnten. Der Anteil der 25- bis 44-jährigen liegt nur wenig unter dem österreichischen Durchschnitt, geht jedoch eher zügig zurück. Entsprechend der verhaltenen Bevölkerungsdynamik fällt auch das Haushaltswachstum zurückhaltend aus, auch hier wird die Dynamik bis 2020 nachlassen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich von derzeit (2012) 2,36 Personen auf etwa 2,31 Personen im Jahr 2020 verkleinern.

Zusammen mit Kärnten hat die Steiermark mit 19.700 Euro pro Kopf (2010) österreichweit das geringste verfügbare Einkommen (private Haushalte). Im Vergleich zum österreichischen Durchschnitt fiel das Einkommenswachstum zwischen 2005 und 2010 etwas kräftiger aus, wodurch es zu einem leichten Aufholprozess kam. Der Zuwachs der Bruttowertschöpfung blieb mit durchschnittlich 2,8% jährlich vergleichsweise gering, auch im Bausektor fehlte es an Dynamik (dieser hat einen Anteil von 7,6% an der gesamten Bruttowertschöpfung). Gemessen an der technischen Produktion im Bauhauptgewerbe zwischen 2006 und 2011 weist die Steiermark ein kräftiges Wachstum auf, das insbesondere auf den Hochbau zurückzuführen ist. Auch die Sparte Wohnungs- und Siedlungsbau entwickelte sich günstig. Dieser Trend hielt auch im 1. Halbjahr 2012 an. Die starke Orientierung an der Sachgüterproduktion erklärt das überdurchschnittliche Wachstum der realen Bruttowertschöpfung 2011 und im 1. Halbjahr 2012. Mit 6,8% ist die Arbeitslosenquote 2012 zudem verhältnismäßig gering, ebenso der Anstieg seit 2008.

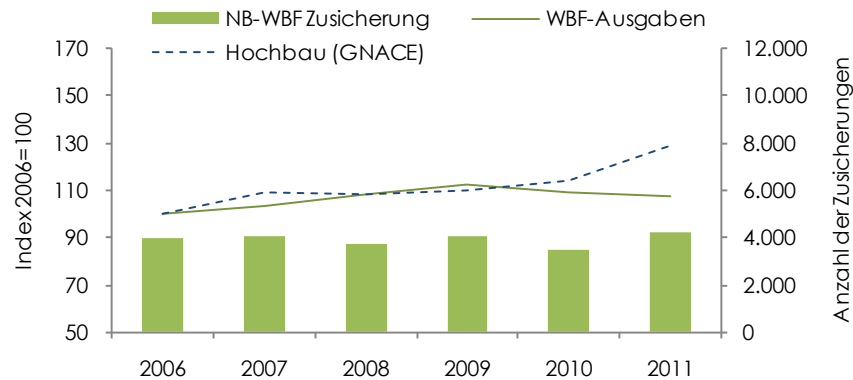
Zuletzt konnte die Anzahl der Förderzusicherungen wieder etwas ausgeweitet werden und erreichte 2011 mit 4.220 Einheiten den Höchstwert seit 2006. Im Durchschnitt wurden zwischen 2006 und 2011 3.900 Förderzusicherungen jährlich vergeben. Dieser positiven Entwicklung im Jahr 2011 stehen jedoch Kürzungen der Fördermittel seit 2009 gegenüber – auch der Neubau ist aktuell davon betroffen. Der Budgetvoranschlag für 2012 deutet auf weitere Kürzungen der Wohnbaufördermittel um knapp 5% hin.

Abbildung 19: Demographische Entwicklung Steiermark 2006 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2012 und 2013 sind Prognosen.

Abbildung 20: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und technische Hochbauproduktion (GNACE) 2006 - 2011



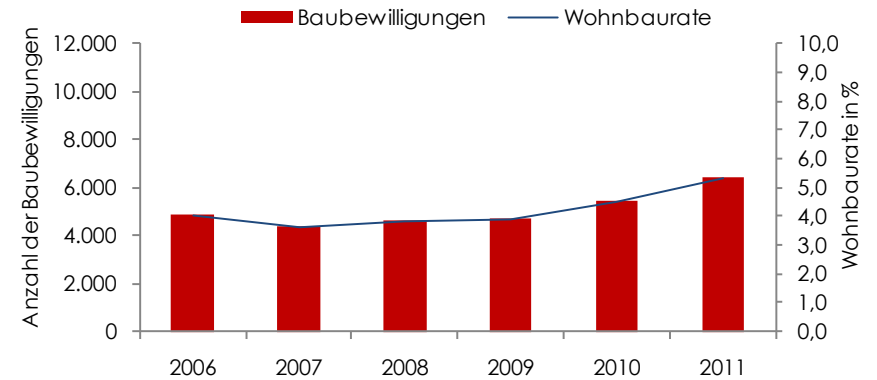
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung und Schätzung (WBF-Ausgaben 2011).

Übersicht 6: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Steiermark 2006 und 2011

	2006	2011	Ø Wachstum p.a. 2006 vs. 2011 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.201	1.212	0,2
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	356	334	-1,3
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	159	171	1,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	332	335	0,2
Wohnbauförderzusagen (Anzahl)	3.993	4.224	1,1
Baubewilligungen (Anzahl)	4.859	6.446	8,2
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,0	5,3	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 21: Baubewilligungen und Wohnbaurate Steiermark 2006 - 2011



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

2.2.6 Oberösterreich

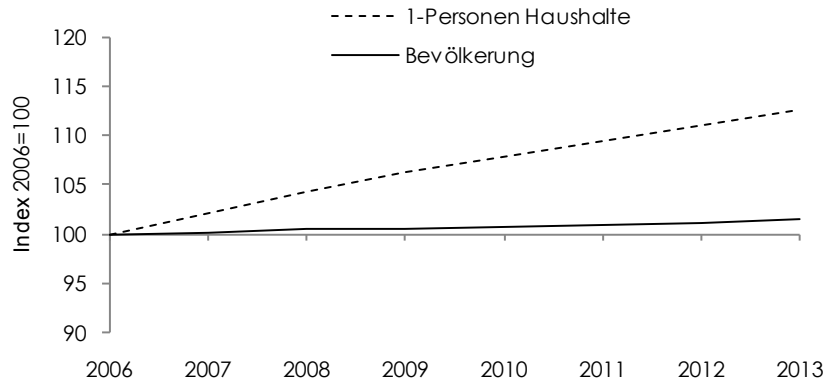
Die Wohnbaurate in Oberösterreich lag 2011 mit 5,9 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) im oberen Mittelfeld. Seit 2008 kam es zu einem kräftigen Anstieg der Baubewilligungen, 2011 wurde ein Niveau von 8.400 Baubewilligungen erreicht. Mehr als die Hälfte (56%) waren Einfamilienhäuser. Angesichts des hohen Niveaus zeichnet sich für 2012 ein merklicher Rückgang der Baubewilligungen ab. Insbesondere das positive Umfeld am Arbeitsmarkt und die aufrechte wirtschaftliche Dynamik begünstigen die Entwicklung der Baubewilligungen, Kürzungen bei der Wohnbauförderung fielen zudem vergleichsweise gering aus.

Auch wenn das Bevölkerungswachstum zwischen 2006 und 2011 mit 1,8‰ sehr verhalten ausfiel, entspricht das doch immerhin einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von über 2.500 Personen. Insgesamt erreichte Oberösterreich 2012 einen Bevölkerungsstand von 1,4 Millionen Personen. Das Bevölkerungswachstum wird sich weiter verlangsamen, wodurch das Altern der Bevölkerung begünstigt wird. Derzeit ist zwar die zunehmende Alterung der Bevölkerung vergleichsweise wenig fortgeschritten, dies wird sich aber bis 2020 ändern. 2012 betrug der Anteil der über 60-jährigen lediglich 22%,9 (Österreich: 23,6%), 2020 werden es 26,3% sein (Österreich: 26,2%). Der Anteil der 25- bis 44-jährigen ist durchschnittlich und rückläufig. Im Vergleich zum Bevölkerungswachstum ist der Anstieg der Haushalte kräftig, aber auch dieser bleibt hinter dem österreichischen Durchschnitt zurück. In Oberösterreich ist der Trend zu kleineren Haushalten ebenfalls ersichtlich und entspricht jenem der Steiermark: Zwischen 2012 und 2020 wird die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,36 auf 2,31 Personen sinken.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte betrug 2010 20.500 Euro pro Kopf und entspricht somit dem österreichischen Durchschnitt. Das Einkommenswachstum zwischen 2005 und 2010 war überdurchschnittlich, das Wachstum der Bruttowertschöpfung entsprach in etwa dem österreichischen Durchschnitt. Etwas kräftiger konnte hingegen die Bruttowertschöpfung im Bauwesen wachsen (durchschnittlich 2,2% jährlich). Ihr Anteil betrug 2010 7,5%. Das merkliche Wachstum der Bauwirtschaft zeigt sich auch bei Heranziehen der technischen Produktion (GNACE) im Zeitraum 2006 bis 2011, sowohl Hoch- als auch Tiefbau betreffend. Besonders dynamisch entwickelte sich der Wohnungs- und Siedlungsbau und spiegelt so die Dynamik der Baubewilligungsentwicklung wider. Diese Dynamik hielt auch im 1. Halbjahr 2012 an. Nachdem das reale Wertschöpfungswachstum 2011 noch über dem österreichischen Durchschnitt lag, war der Zuwachs im 1. Halbjahr 2012 verhaltener. Aufgrund der durchschnittlichen wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren ist die Arbeitslosenquote zwischen 2008 und 2012 um einen Prozentpunkt gestiegen, war 2012 aber österreichweit dennoch am niedrigsten (4,5%).

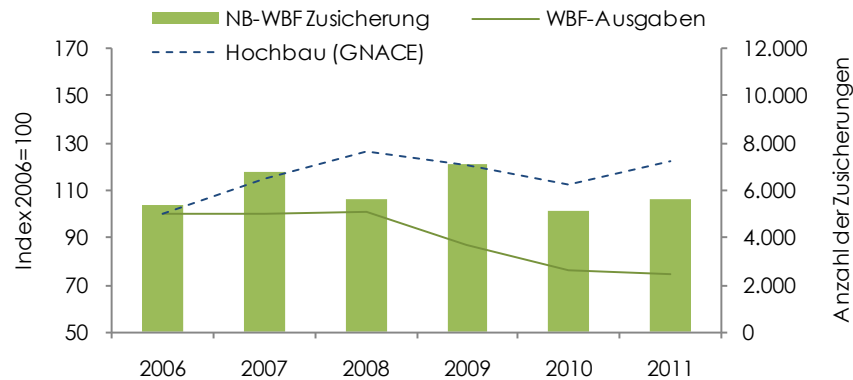
Im Durchschnitt wurden zwischen 2006 und 2011 5.900 Förderzusicherungen jährlich getätigt, 2011 waren es 5.600. Parallel dazu kam es zu einer Kürzung der Wohnbaufördermittel zwischen 2010 und 2011, der Budgetvoranschlag für 2012 lässt eine Stagnation vermuten.

Abbildung 22: Demographische Entwicklung
Oberösterreich 2006 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2012 und 2013 sind Prognosen.

Abbildung 23: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und technische Hochbauproduktion (GNACE) 2006 - 2011



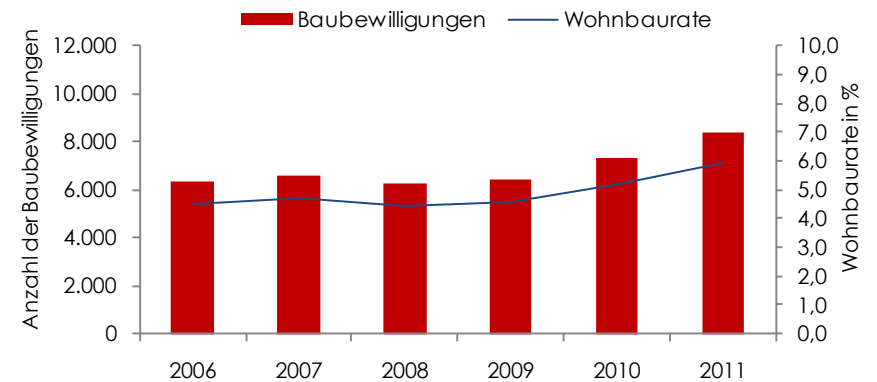
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung und Schätzung (WBF-Ausgaben 2011).

Übersicht 7: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Oberösterreich 2006 und 2011

	2006	2011	Ø Wachstum p.a. 2006 vs. 2011 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.402	1.415	0,2
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	412	384	-1,4
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	183	200	1,8
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	385	390	0,2
Wohnbauförderzusagen (Anzahl)	5.410	5.627	0,8
Baubewilligungen (Anzahl)	6.338	8.409	5,0
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,5	5,9	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 24: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Oberösterreich 2006 - 2011



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

2.2.7 Salzburg

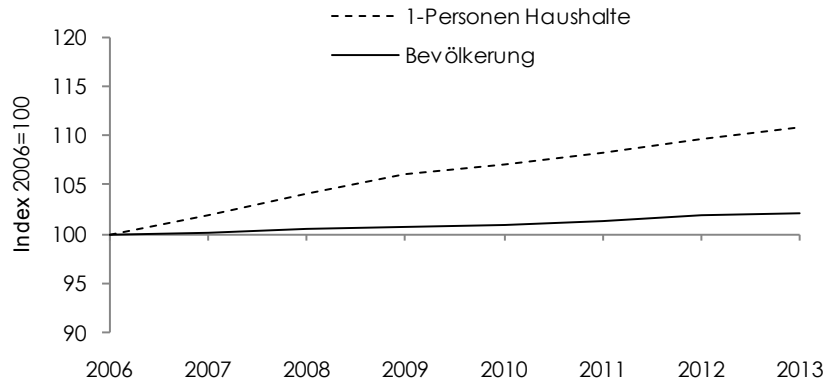
Die Wohnbaurrate in Salzburg betrug 2011 5,1 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) und entsprach somit dem österreichischen Durchschnitt. Seit 2009 ging die Zahl der Baubewilligungen und somit die Wohnbaurrate zurück. 2011 wurden insgesamt 2.730 Wohneinheiten bewilligt, lediglich 38% waren Einfamilienhäuser. Für 2012 wird ein ähnliches Niveau an Baubewilligungen erwartet wie 2011. Das stabile wirtschaftliche Umfeld, insbesondere in Bezug auf Arbeitsmarkt und Einkommensniveau stärken die Nachfrage nach neuen Wohngebäuden, auch der Trend zu kleineren Haushalten leistet einen Beitrag. Die Reformen im Salzburger Wohnbaufördermodell zeigen sich noch nicht in der Förderstatistik.

Zwischen 2006 und 2011 wurde in Salzburg ein mäßiges Bevölkerungswachstum von 2,8% beobachtet, das sich in nächster Zeit jedoch beschleunigen wird. Der aktuelle (2012) Bevölkerungsstand liegt bei 535.000 Personen, lediglich 22,8% davon sind über 60 Jahre alt. Dieser Anteil wird bis 2020 auf 26,2% steigen. Der Anteil der 25- bis 44-jährigen ist derzeit 28,1% und nahm innerhalb der letzten Jahre deutlich ab. Das Haushaltswachstum ist etwas dynamischer als das Bevölkerungswachstum, aber auch hier ist eine Abschwächung zu erwarten. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte ist überdurchschnittlich, obwohl die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,31 Personen bereits eher gering ist.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist mit von 20.700 Euro pro Kopf (2010) gleich hoch wie in Wien und somit im österreichischen Spitzenfeld. Das Einkommenswachstum zwischen 2005 und 2010 fiel zudem durchwegs positiv, wenn auch nicht übermäßig aus. Auch in Bezug auf die Bruttowertschöpfung verzeichnete Salzburg zwischen 2005 und 2010 ein überdurchschnittliches Wachstum, deutlich verhaltener entwickelte sich die Bruttowertschöpfung im Bausektor. Ihr Anteil betrug 2010 6,5%, ein verhältnismäßig niedriger Wert. Dennoch, gemessen an der technischen Produktion (GNACE) wies Salzburg zwischen 2006 und 2011 ein kräftiges nominelles Wachstum im Bausektor auf. Insbesondere die Produktion von Tiefbauten bestärkte diese Entwicklung, im Hochbau entwickelte sich die Sparte Wohnungs- und Siedlungsbau sehr positiv. Dies ist im Einklang mit der kontinuierlich hohen Baubewilligungstätigkeit im Wohnbau, konnte jedoch im 1. Halbjahr 2012 nicht mehr in dieser Form fortgesetzt werden. Dafür konnte die Salzburger Wirtschaft (gemessen an der realen Bruttowertschöpfung) im 1. Halbjahr überdurchschnittlich kräftig wachsen. Insgesamt weist die Salzburger Gesamtwirtschaft somit durchaus eine gewisse Stabilität und Dynamik auf, die sich auch in einer niedrigen Arbeitslosenquote (2012: 4,7%) und nur einem geringen Anstieg dieser seit 2008 zeigt.

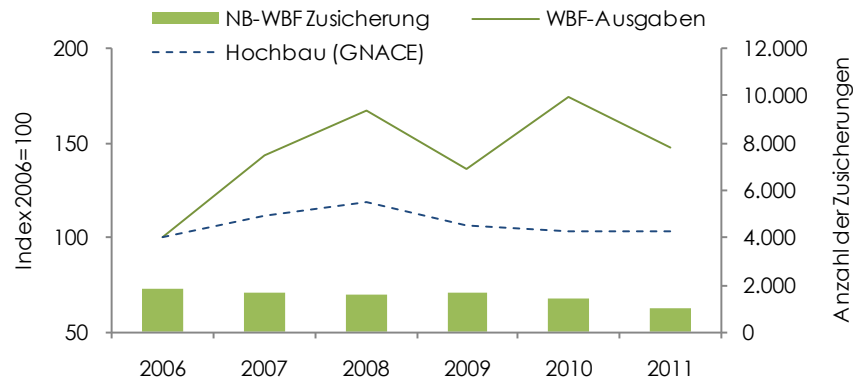
Mit lediglich etwa 1.000 Förderzusicherungen für den Wohnungsneubau wurde seit 1990 ein Tiefpunkt erreicht, zwischen 2006 und 2011 wurden jährlich durchschnittlich immerhin 1.500 Einheiten zugesichert. Zwischen 2010 und 2011 wurden die Fördermittel um über 50 Millionen Euro eingeschränkt, sowohl Neubau als auch Sanierung waren betroffen. Der Budgetvoranschlag für 2012 weist auf weitere Einschränkungen bei den Ausgaben für Wohnbauförderung hin.

Abbildung 25: Demographische Entwicklung Salzburg 2006 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2012 und 2013 sind Prognosen.

Abbildung 26: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und technische Hochbauproduktion (GNACE) 2006 - 2011



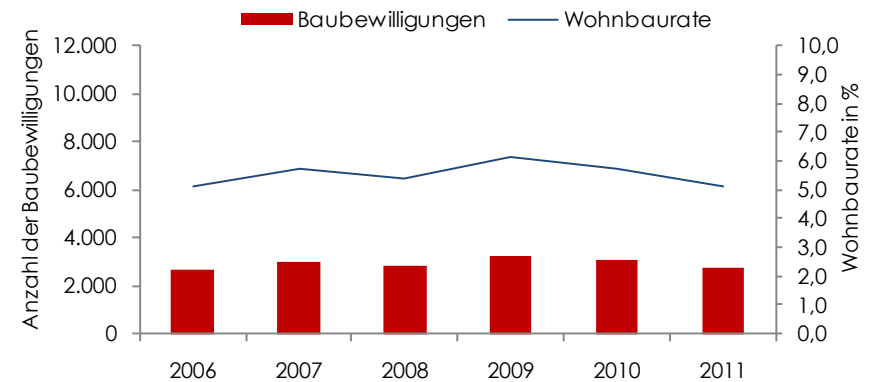
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung und Schätzung (WBF-Ausgaben 2011).

Übersicht 8: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Salzburg 2006 und 2011

	2006	2011	Ø Wachstum p.a. 2006 vs. 2011 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	525	533	0,3
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	159	150	-1,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	74	80	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	143	145	0,3
Wohnbauförderzusagen (Anzahl)	1.818	1.037	-10,6
Baubewilligungen (Anzahl)	2.682	2.731	-1,9
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,1	5,1	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 27: Baubewilligungen und Wohnbaurate Salzburg 2006 - 2011



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

2.2.8 Tirol

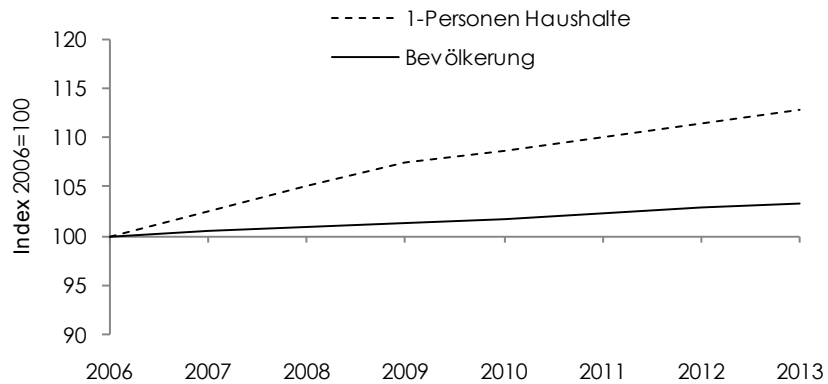
Die Wohnbaurrate in Tirol war 2011 mit 6,5 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) deutlich über dem österreichischen Durchschnitt und nach dem Burgenland am höchsten. Zudem konnte ein Höchststand innerhalb der letzten 5 Jahre erreicht werden (4.640 Baubewilligungen), davon entfielen lediglich 33% auf Einfamilienhäuser. In Tirol muss derzeit von einem Rückgang der Baubewilligungen im Jahr 2012 ausgegangen werden. Während sich die wirtschaftliche Dynamik in Tirol nicht als sonderlich dynamisch darstellt, können weitere Impulse für die Baubewilligungen insbesondere aus der – noch – kräftigen Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik rühren.

Das Bevölkerungswachstum zwischen 2006 und 2011 war in Tirol durchaus dynamisch und erreichte 4,5%, der Bevölkerungsstand 2012 lag bei 715.700 Personen. Innerhalb der nächsten Jahre wird sich das Bevölkerungswachstum etwas verlangsamen, im Zeitraum 2015-2020 deutlich. Dann wird es deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt liegen. Dennoch ist und bleibt die Bevölkerung in Tirol verhältnismäßig jung, 2012 liegt der Anteil der über 60-jährigen bei 22,1%, 2020 werden es 25,2% sein. Der Anteil der 25- bis 44-jährigen ist entsprechend hoch (28,1%), aber auch in Tirol rückläufig. Das Haushaltswachstum war österreichweit innerhalb der letzten Jahre eines der dynamischsten, auch hier zeichnet sich aber eine Verlangsamung ab. Das trifft auch die Einpersonenhaushalte, sodass der Trend zu kleineren Haushalten bis 2020 nur mäßig voranschreitet und die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,36 Personen weiterhin hoch bleibt.

Sowohl was die Höhe des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte betrifft (20.000 Euro) als auch was die Dynamik innerhalb der letzten Jahre betrifft, befindet sich Tirol im österreichischen Mittelfeld. Auch die Entwicklung der Bruttowertschöpfung (+3,1%) zwischen 2005 und 2010 entsprach in Tirol dem österreichischen Durchschnitt (+3,2%), gleiches gilt für das Wachstum der im Bausektor erwirtschafteten Bruttowertschöpfung (+1,8%). Ihr Anteil betrug 2010 7,4%. Zwischen 2006 und 2011 war das nominelle Wachstum der technischen Produktion (GNACE) von Wohnungs- und Siedlungsbauten zwar positiv, aber eher verhalten (+1,8% jährlich). Die Produktion im Hochbausektor stieg ebenfalls nur mäßig (+1,8%), noch zögerlicher entwickelte sich die Produktion von Tiefbauten (+1,0%) in diesem Zeitraum. Im 1. Halbjahr 2012 änderte sich dieses Bild nicht wesentlich. Insgesamt fiel im Jahr 2011 und auch im 1. Halbjahr 2012 das Wachstum der Bruttowertschöpfung jeweils nur unterdurchschnittlich aus, Tirol konnte daher vom sachgüterorientierten Wachstum in letzter Zeit nicht profitieren. Dennoch ist die Lage am Arbeitsmarkt verhältnismäßig positiv, die Arbeitslosenquote lag 2012 bei 5,9% und somit deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt.

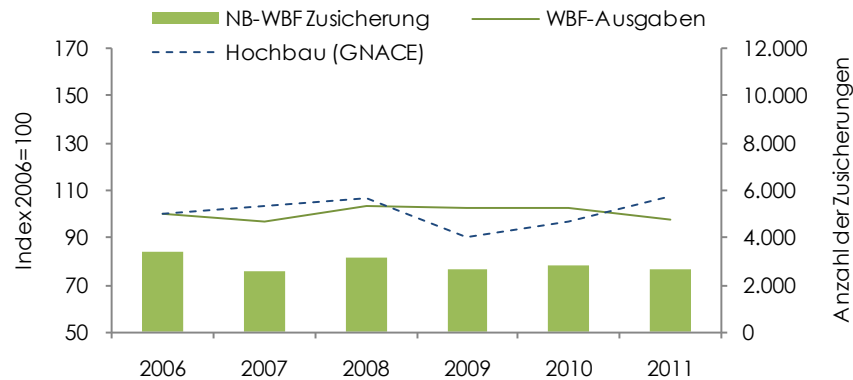
In Tirol kam es 2010 zu einer Ausweitung der Förderzusicherungen, 2011 fiel der Rückgang mit etwa 150 Einheiten auf 2.680 Förderungen zudem sehr niedrig aus. Während die Gesamtausgaben für die Wohnbauförderung nur in geringem Umfang eingeschränkt wurden (und voraussichtlich 2012 konstant bleiben), betreffen Ausgabenkürzungen der letzten Jahre insbesondere den Neubau.

Abbildung 28: Demographische Entwicklung
Tirol 2006 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2012 und 2013 sind Prognosen.

Abbildung 29: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und technische Hochbauproduktion (GNACE) 2006 - 2011



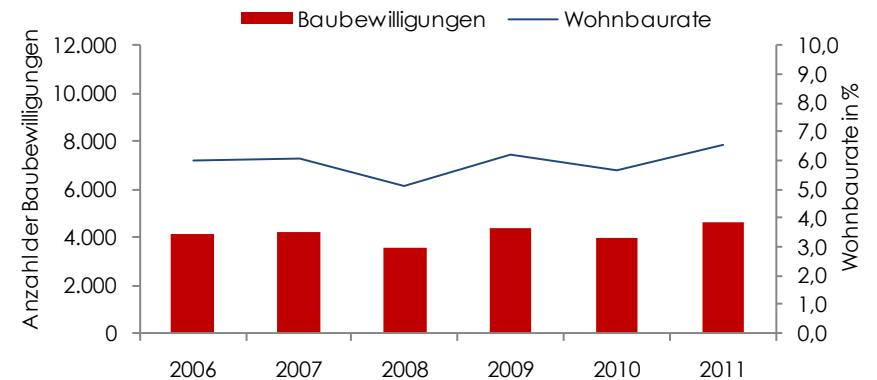
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung und Schätzung (WBF-Ausgaben 2011).

Übersicht 9: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Tirol 2006 und 2011

	2006	2011	Ø Wachstum p.a. 2006 vs. 2011 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	695	711	0,5
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	215	204	-1,1
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	88	97	1,9
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	190	195	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl)	3.373	2.684	-4,5
Baubewilligungen (Anzahl)	4.149	4.639	1,9
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,0	6,5	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 30: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Tirol 2006 - 2011



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

2.2.9 Vorarlberg

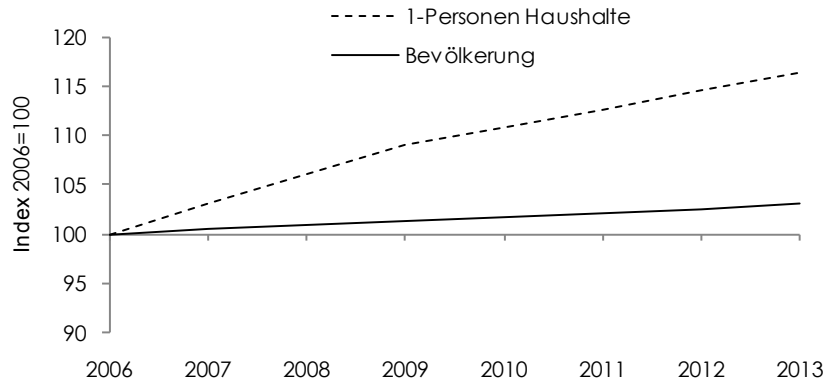
In Vorarlberg war die Wohnbaurate 2011 mit 6,3 Baubewilligungen pro Kopf der Bevölkerung (in 1.000) eine der höchsten. Sowohl 2010 als auch 2011 entsprach das Niveau der Baubewilligungen mit etwas über 3.200 Einheiten dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre. Etwa 35% davon waren Einfamilienhäuser. Derzeit werden für 2012 ebenfalls etwa 2.300 Einheiten erwartet. Das dynamische wirtschaftliche Umfeld (inkl. Arbeitsmarktsituation), die kräftige demographische Entwicklung und die Ausweitung des Förderbudgets tragen alle zur guten bisherigen Entwicklung und stabilen zukünftigen Entwicklung der Baubewilligungen bei.

Die Bevölkerungsentwicklung in Vorarlberg zwischen 2006 und 2011 war äußerst dynamisch (+4,1‰), insgesamt ist Vorarlberg aber eher ein kleines Bundesland (2012: 372.700 Personen). In den nächsten Jahren wird sich das Bevölkerungswachstum noch etwas beschleunigen. Vorarlberg ist ein relativ junges Bundesland, 2012 waren lediglich 21,2% der Bevölkerung über 60 Jahre alt. Durch das kräftige Bevölkerungswachstum wird Vorarlberg auch 2020 überdurchschnittlich jung sein (Anteil der über 60-jährigen: 24,3%). Entsprechend hoch ist auch der Anteil der 25- bis 44-jährigen (2012: 28,4%), der rückläufige Trend ist in Vorarlberg ebenfalls vorzufinden. Besonders kräftig fällt auch die Zunahme der Haushalte aus, das Wachstum der Haushalte (insbesondere auch der Einpersonenhaushalte) ist österreichweit zwischen 2005 und 2020 am höchsten. Das hat auch eine merkbare Verkleinerung der Haushalte von durchschnittlich 2,4 Personen im Jahr 2012 auf 2,33 Personen im Jahr 2020 zur Folge.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte liegt in Vorarlberg mit 20.600 Euro pro Kopf (2010) im guten Mittelfeld. Dies traf bereits in den Vorjahren zu, da das Einkommenswachstum zwischen 2005 und 2010 nur minimal geringer war als im österreichischen Durchschnitt. Das Wachstum der Bruttowertschöpfung war in diesem Zeitraum hingegen äußerst dynamisch (+3,5% jährlich). Die Bauwirtschaft zählte jedoch nicht zu den Wachstumstreibern (+1,4% jährlich) der gesamten Bruttowertschöpfung, ihr Anteil betrug 2010 7,3%. Die fehlende bauwirtschaftliche Dynamik zeigt sich auch in der nominellen Entwicklung der technischen Produktion (GNACE) im Bauwesen: Zwischen 2006 und 2011 kam es hier zu einem Rückgang, sowohl im Tiefbau und etwas weniger stark im Hochbau. Der Wohnungs- und Siedlungsbau war ebenfalls betroffen, dies könnte u.a. den temporären Rückgang der Baubewilligungen in den Jahren 2008 und 2009 widerspiegeln. Die Produktionszuwächse im 1. Halbjahr 2012 waren dafür umso kräftiger, der Wohnungs- und Siedlungsbau entwickelte sich jedoch nur zögerlich. Insgesamt setzte sich das kräftige Wirtschaftswachstum der Vorjahre auch 2011 und im 1. Halbjahr 2012 fort (gemessen an der realen Bruttowertschöpfung). Entsprechend günstig ist auch die Arbeitsmarktsituation in Vorarlberg (Arbeitslosenquote 2012: 5,6%).

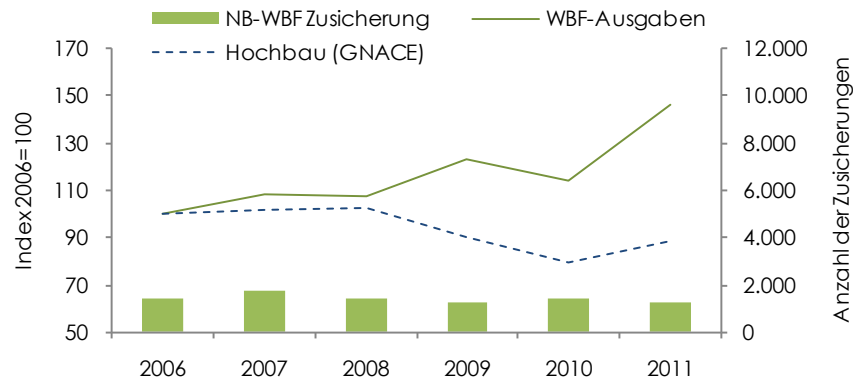
In Vorarlberg wurden 2011 etwa 1.200 Zusicherungen für geförderte Neubauten getätigt, etwa 200 Einheiten weniger als noch im Vorjahr bzw. im Durchschnitt der Jahre 2006-2011. Die Ausgaben für die Wohnbauförderung wurden 2011 hingegen ausgeweitet (in geringem Ausmaß auch im Neubau), für 2012 ist ein weiterer Aufbau der Mittel veranschlagt.

Abbildung 31: Demographische Entwicklung Vorarlberg 2006 - 2013



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – 2012 und 2013 sind Prognosen.

Abbildung 32: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und technische Hochbauproduktion (GNACE) 2006 - 2011



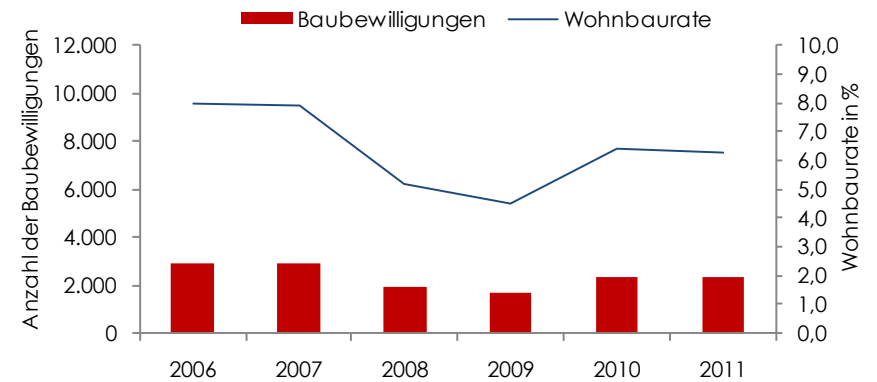
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung und Schätzung (WBF-Ausgaben 2011).

Übersicht 10: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Vorarlberg 2006 und 2011

	2006	2011	Ø Wachstum p.a. 2006 vs. 2011 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	363	371	0,4
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	111	105	-1,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	44	49	2,4
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	101	103	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl)	1.439	1.231	-3,1
Baubewilligungen (Anzahl)	2.890	2.322	-4,3
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	8,0	6,3	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Abbildung 33: Baubewilligungen und Wohnbaurate Vorarlberg 2006 - 2011



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3. Schätzergebnisse

Die vorliegenden Modelle (Übersicht 11) wurden nach umfangreichen Tests anhand ihrer Erklärungskraft und Prognosegüte ausgewählt. Es zeigte sich, dass für die Baubewilligungen im Mehrgeschossbau und für die Baubewilligungen insgesamt ähnliche Erklärungsfaktoren relevant sind. Die Vielzahl an zur Verfügung stehenden erklärenden Einflussfaktoren konnte nicht simultan berücksichtigt werden, da einige der erklärenden Variablen stark miteinander korrelieren – statistisch gesehen bedeutet dies, dass sie ein ähnliches Muster erklären und im Modell redundant wären. Insgesamt erwiesen sich das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung der Arbeitslosenquote und die Ausgabenentwicklung der Wohnbauförderung als relevante Einflussfaktoren.

Basierend auf der aktualisierten Datengrundlage zeigen die Ergebnisse, dass ein Anstieg des Bevölkerungswachstums um einen Zehntel-Prozentpunkt (etwa 8.400 Personen) zu einem Anstieg der Baubewilligungen insgesamt um etwa 480 Einheiten, und im Mehrgeschossbau zu einem Anstieg von 445 Einheiten führt.⁴⁾ Auch die Ausgaben für Wohnbauförderung (real) führen zu einem Anstieg der Baubewilligungen insgesamt und im Mehrgeschossbau. Hier ist zu beachten, dass die Ausgaben nur sehr lose mit den Baubewilligungen zusammenhängen, da die Förderintensität nicht nur zwischen den Bundesländern sondern auch über die Zeit stark schwankt. Zudem ist ein Teil der veranschlagten Mittel an bereits vergebene Förderungen gebunden. Im Durchschnitt führt ein Anstieg des Zuwachses bei den Ausgaben für Wohnbauförderung von einem Prozentpunkt (ca. 20 Mio. Euro) zu einem Anstieg der gesamten Baubewilligungen von 110 Einheiten und zu einem Anstieg der Baubewilligungen für Wohnungen im Mehrgeschossbau von 80 Einheiten. Interessanterweise ist hier eine Verzögerung von zwei Jahren vorzufinden – das könnte auf politische Entscheidungsmechanismen und Reaktionsmuster zurückzuführen sein. Ebenfalls mit einer Verzögerung von zwei Jahren zeigt sich die absolute Veränderung der Arbeitslosenquote als relevant. Da das Vorzeichen nicht den Erwartungen entspricht und die Verzögerung auffallend stark ist (immerhin 8 Quartale) ist zu vermuten, dass dieser Zusammenhang die Konjunktorentwicklung abbildet. Da sich in Folge der deutlich gestiegenen Modellgüte auch die Prognosegüte markant verbesserte, wurde dieser Indikator trotz der genannten Defizite im Modell beibehalten.

Für Einfamilienhäuser wurde ebenfalls ein Modell geschätzt. Hier zeigte sich jedoch, dass für Einfamilienhäuser die vergangene Entwicklung der Baubewilligungen nicht aussagekräftig ist. Deshalb wurde von einem ARIMA-Zugang abgewichen. Obwohl der verwendete Modelltyp somit einen rein theoretischen Zugang suggeriert, erfolgt die Auswahl der erklärenden Variablen eher *ad hoc* und basiert auf Aussagekraft bzw. Prognosegüte. Die Veränderung der Arbeitslosenquote bzw. des Hypothekenzinssatzes zeigten jeweils neben dem Wachstum der Bevölkerung zwischen 30 und 54 Jahren eine gute Erklärungskraft. Auch theoretisch

⁴⁾ Auch wenn die Variablen hier etwas anders definiert wurden, sind die absoluten Größenverhältnisse im Vergleich zu den vier Teilstudien aus dem Vorjahr nahezu unverändert.

haben die verwendeten Variablen ihre Berechtigung (vgl. Anhang). Aufgrund der besseren Prognosegüte wurde untenstehendes Modell gewählt, es ähnelt dem Modell aus den letzten vier Teilstudien sehr.⁵⁾ Eventuell wäre ein Durchschnitt aus mehreren Modellen zu bevorzugen.⁶⁾

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

Übersicht 11: ARMAX-Modellergebnisse für Baubewilligungen

	D(BBW_1_Familienhäuser)		D(BBW_Mehrgeschossbau)		D(BBW_neu_insgesamt)	
	Koeffizienten	p-Werte	Koeffizienten	p-Werte	Koeffizienten	p-Werte
Konstante	- 240	(0,4072)	- 1832	(0,0075)	- 2041	(0,0293)
G(Bevölkerung 30-54) ¹⁾	445	(0,0450)				
G(Bevölkerung(-1)) ¹⁾²⁾			4449	(0,0029)	4783	(0,0154)
D(Arbeitslosenquote) ¹⁾	- 725	(0,0976)				
D(Arbeitslosenquote(-2)) ¹⁾²⁾			1660	(0,0236)	2140	(0,0158)
G(Wohnbauförderausgaben(-2)) ¹⁾²⁾			82	(0,0089)	110	(0,0026)
AR(1) ³⁾			0,32	(0,0400)	0,42	(0,0104)
R ²	0,17		0,50		0,53	
Adj. R ²	0,13		0,44		0,47	
Schwarzkriterium	17,35		18,33		18,70	
F-Statistik	4,03		8,18		9,22	
p-Wert F-Statistik	0,03		0,00		0,00	

Q: WIFO-Berechnungen. – ¹⁾ G steht für das Prozentwachstum einer Variablen zum Wert der Vorperiode, D für die absolute Differenz. – ²⁾ (-1) bzw. (-2) steht für die Verzögerung um eine bzw. zwei Perioden. – ³⁾ AR steht für den autoregressiven Prozess, der Wert in Klammern gibt die Ordnung an.

⁵⁾ Zur leichteren Interpretierbarkeit wurde die absolute Veränderung der Arbeitslosenquote herangezogen anstatt der relativen Veränderung, ähnlich wie für die Baubewilligungen im Mehrgeschossbau und insgesamt.

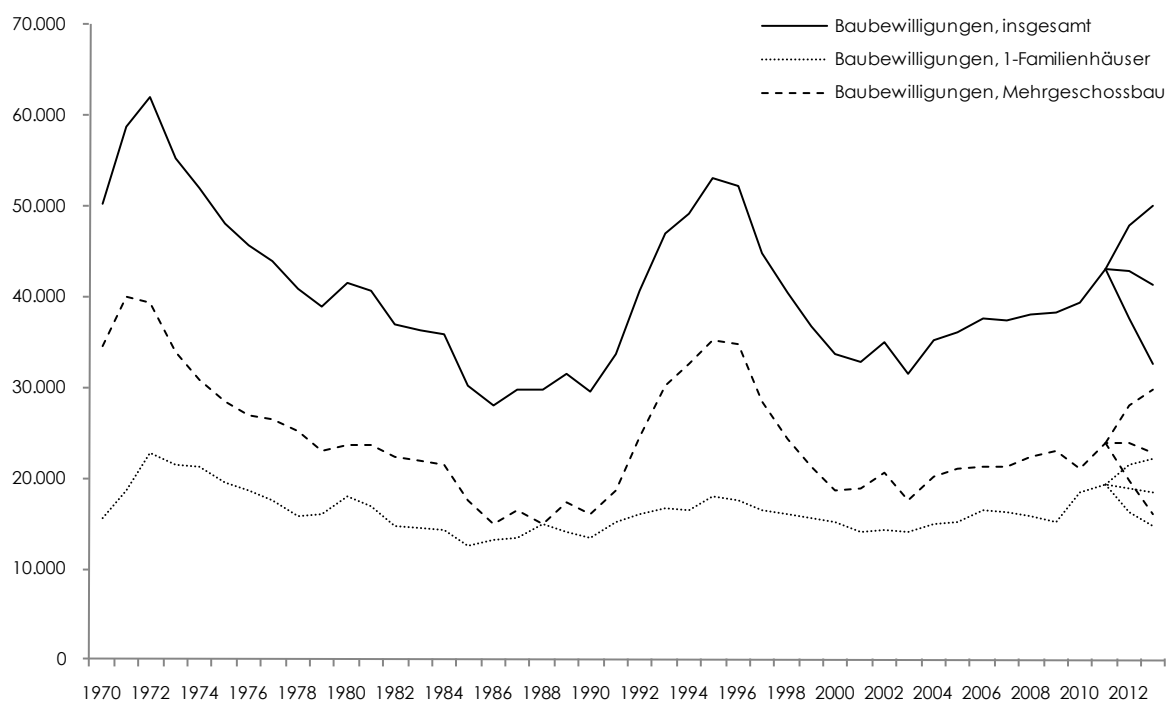
⁶⁾ Alternativ kann auch die Differenz zwischen Baubewilligungen insgesamt und Baubewilligungen in Mehrgeschossbauten verwendet werden – dies wurde überprüft, die Ergebnisse sind sehr ähnlich.

4. Prognose der Wohnbaubewilligungen

Innerhalb der letzten Jahre lag das Niveau der Baubewilligungen (Stand Juli 2012) etwa zwischen 37.000 und 40.000 Einheiten. Von 2009 auf 2010 kam es zu einem kräftigen Anstieg um etwa 1.200 Einheiten, dieser Anstieg setzte sich 2011 in verstärkter Form fort. In diesem Jahr werden derzeit insgesamt mit etwa 43.200 Baubewilligungen gerechnet (+3.800). Deutliche Einbußen sind hingegen bislang im I. Quartal 2012 zu verzeichnen, im I. Quartal werden jedoch generell die wenigsten Einheiten bewilligt (nicht dargestellt). Im II. Quartal kam es zu weiteren – wenn auch weniger stark ausgeprägten Rückgängen. Dennoch, durch die starke Volatilität einzelner Quartale ist das gesamte Jahresergebnis noch offen. Derzeit wird für 2012 mit einer Stabilisierung des Niveaus der Baubewilligungen bei voraussichtlich 42.800 Einheiten gerechnet, 2013 werden es nochmals weniger sein (41.300 Einheiten), der Abwärtstrend wird sich voraussichtlich 2014 fortsetzen (nicht dargestellt).

Abbildung 34: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen

Anzahl



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

Im Vergleich zur letzten Teilstudie vom Herbst 2012 kam es daher zu keinen wesentlichen Revisionen in Bezug auf das Niveau der prognostizierten Baubewilligungen. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass es keine Revisionen in Bezug auf die Baubewilligungsstatistik kam und nur leichte Änderungen in Bezug auf das konjunkturelle Umfeld. 2013 werden nur geringfügig weniger Einheiten als noch in der letzten Teilstudie erwartet.

Nach deutlichen Einbußen im Jahr 2010 (-9%), kam es 2011 wieder zu einer kräftigen Ausweitung bei Bewilligungen für Wohnungen im Mehrgeschossbau (+13%). 2012 wird ein ähnliches Niveau erwartet (23.900 Einheiten), bevor es 2013 zu neuerlichen Rückgängen in diesem Segment kommt (22.900). Die Baubewilligungen für Einfamilienhäuser entwickelten sich 2010 auffallend positiv, diese Entwicklung setzt sich in abgeschwächter Form 2011 fort, 2012 und 2013 kommt es zu merklichen Rückgängen in diesem Segment – das Niveau wird bei etwa 18.500 Einheiten liegen.

Die Prognoseergebnisse für die Wohnbaubewilligungen sind in Abbildung 34 und Übersicht 12 dargestellt. In Abbildung 34 sind zudem die doppelten Standardfehler dargestellt (95%-Konfidenzintervall), nach einem Jahr kann ein Standardfehler dabei bis zu 2.500 Einheiten betragen, nach zwei Jahren bis zu 4.300 Einheiten.

Übersicht 13 zeigt, dass trotz des Rückgangs an Baubewilligungen, Österreich im Vergleich zu den 19 Euroconstruct-Ländern seit 2008 eine relativ hohe Bewilligungsrate gemessen an der Bevölkerung aufweist. Im Beobachtungszeitraum kam es in Österreich zu etwa 4,5 bis 5 Baubewilligungen pro Kopf (in 1.000). Zudem erweist sich dieser Indikator als auffallend stabil im europäischen Vergleich – in Österreich kam es daher weder zu einem starken Boom bei den Baubewilligungen, noch zu einem darauffolgenden starken Einbruch. Historisch gesehen, befindet sich das Niveau der Baubewilligungen mit etwas über 40.000 Einheiten im Mittelfeld, d.h. das Niveau der Baubewilligungen war z.B. Mitte der 1990er Jahre bereits deutlich höher (etwa 50.000 Bewilligungen jährlich) aber z.B. in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre auch bereits deutlich niedriger (etwa 30.000 Bewilligungen jährlich).

Übersicht 12: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen

	Einfamilienhäuser			Mehrgeschoßbauten			Insgesamt ³⁾		
	Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr Absolut	In %	Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr Absolut	In %	Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr Absolut	In %
2005	15.100			21.000			36.100		
2006	16.400	+ 1.300	+ 8	21.200	+ 200	+ 1	37.600	+ 1.500	+ 4
2007	16.100	- 300	- 1	21.200	+ 0	+ 0	37.400	- 200	- 1
2008	15.700	- 400	- 3	22.400	+ 1.200	+ 5	38.100	+ 700	+ 2
2009	15.200	- 500	- 4	23.000	+ 600	+ 3	38.200	+ 100	+ 0
2010	18.400	+ 3.200	+ 21	21.000	- 2.000	- 9	39.400	+ 1.200	+ 3
2011 ¹⁾	19.300	+ 900	+ 5	23.800	+ 2.800	+ 13	43.200	+ 3.800	+ 10
2012 ²⁾	18.900	- 400	- 2	23.900	+ 100	+ 0	42.800	- 400	- 1
2013 ²⁾	18.500	- 400	- 2	22.900	- 1000	- 4	41.300	- 1.400	- 3

Q: WIFO-Berechnungen. – ¹⁾ Geschätzte Werte. – ²⁾ Prognostizierte Werte. – ³⁾ Rundungsdifferenzen können auftreten.

Übersicht 13: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich und 19 Euroconstruct-Ländern

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	4,6	4,6	4,7	5,1	5,1	4,9
19 EC-Länder	4,3	3,3	3,3	3,5	3,1	3,1

Q: WIFO-Berechnungen, Euroconstruct (Juni und Dezember 2012). – Baubeginne bei Großbritannien.

Die Prognose muss dabei vor dem gesamtwirtschaftlichen, demographischen und wohnbaupolitischen Hintergrund betrachtet werden.

Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung der Wohnbauaktivität ist das makroökonomische Umfeld. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt 2009 um 3,8% schrumpfte, kam es 2010 und 2011 wieder zu einer kräftigen Belebung der Konjunktur für Österreich (Glocker, 2012). Konkret kam es 2010 und 2011 zu einem Wachstum von 2,1% bzw. 2,7%. 2012 wird das Wachstum aufgrund der weltwirtschaftlichen und europäischen Konjunkturschwäche wieder etwas gedämpfter ausfallen (+0,6%). Diese Entwicklung spiegelt sich auch bei den Baubewilligungen, die sich 2011 besser entwickeln als 2012 und 2013. 2012 sind insbesondere der Konsum, sowie der Außenhandel und Investitionen wichtige Stabilisatoren der Gesamtwirtschaft. 2013 wird Österreich vor allem vom Welthandelwachstum profitieren können – die Aussichten bleiben aufgrund der öffentlichen Sparmaßnahmen in vielen europäischen Ländern jedoch insgesamt gedämpft (+1%).

Die Bauwirtschaft – insbesondere der Hochbau – entwickelten sich 2011 ebenfalls kräftig, für 2012 ist auch in dieser Sparte eine Verlangsamung der Wachstumsdynamik absehbar. Angesichts der anhaltenden Unsicherheiten verursachen die verbleibenden Risiken zum gesamtwirtschaftlichen Aufschwung ein Hinausschieben von (fremdfinanzierten) längerfristigen Investitionen und teuren Anschaffungen, wodurch z.B. auch Bauinvestitionen durch private Haushalte betroffen sind. Dazu kommt, dass das generell niedrige Zinsniveau von höheren Risikoaufschlägen überschattet wird und so für Investitionen hinderlich ist (OeNB, 2010).⁷⁾ Seit Ende der Finanzkrise kam es wieder zu einem Anstieg der Kredite an private Haushalte, zuletzt war jedoch eine Verlangsamung zu beobachten (OeNB, 2012). Vor dem Hintergrund steigender Inflation und dem niedrigen Zinsniveau, wird Ersparnis durchaus in Immobilien als wertbeständige Anlage investiert, der Neubaueffekt könnte hier – auch auf Grund des erwarteten Renditenanstiegs bei Immobilienentwicklern – zukünftig positiv sein. Der teils heftige Anstieg der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren könnte somit Impulse für den Wohnungsneubau setzen. Außerdem zeigte sich in der Vergangenheit, dass gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten der Einfamilienhausbau kaum betroffen ist oder sogar Zuwächse verzeichnet (Heuer, 1979). Dies scheint auch in Österreich der Fall zu sein – das Niveau der Baubewilligungen im Einfamilienhaussegment liegt deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.

⁷⁾ Zu erwähnen ist hier, dass es durch die Finanz- und Wirtschaftskrise zu bedeutenden Änderungen auf der Finanzierungsseite für den Wohnbau kam, die zumindest für den Prognosezeitraum gelten werden. Die Einführung erweiterter Mindeststandards für private Haushalte durch die FMA (2010) lässt eine starke Reduktion bei der Vergabe von Fremdwährungskrediten erwarten. In Folge könnte künftig auch im privaten Wohnbau der Euro-Zinssatz weiter an Bedeutung gewinnen.

Die gesamtwirtschaftliche Erholung von 2010 und 2011 zeigt sich auch in der Arbeitsmarktsituation. Dementsprechend hellte sich die Arbeitsmarktsituation etwas auf: Zwischen 2009 (7,2% lt. AMS) und 2011 sank die Arbeitslosenquote kontinuierlich. 2011 betrug die Arbeitslosenquote 6,7%. 2012 und auch 2013 wird angesichts der Verlangsamung der Konjunktur wieder ein leichter Anstieg erwartet (2012: 7,0%, 2013: 7,4%) (Glocker, 2012). Im Modell für Mehrgeschossbauten und Baubewilligungen insgesamt bewirkt die Entwicklung der Arbeitslosenquote im Prognosezeitraum daher einen leichten Rückgang der Baubewilligungen, der 2013 weiter abflacht. Im Bereich der Baubewilligungen für Einfamilienhäuser führt der Anstieg der Arbeitslosenquote 2012 und 2013 zu einem Rückgang der Baubewilligungen. Die im Vergleich zur Konjunktur stabile Entwicklung der Arbeitslosigkeit ist sicher mit ausschlaggebend dafür, dass insbesondere der Rückgang der Baubewilligungen im Jahr 2012 eher moderat ausfällt.

Maßgeblich auf die weitere Entwicklung der Wohnbaubewilligungen wird sich das Verhalten des öffentlichen Sektors auswirken. Der Wohnungsneubau ist insbesondere durch die Auflösung der Zweckbindung der Wohnbauförderung betroffen – da die Wohnbauförderung in der Kompetenz der Bundesländer liegt, ist mit starken regionalen Unterschieden zu rechnen. Einerseits könnte es in manchen Bundesländern einen verstärkten Druck geben, die nun nicht mehr zweckgebundenen Mittel für die Länderbudgetkonsolidierung zu verwenden, andererseits könnten die Mittel auch zur Finanzierung gänzlich anderer Maßnahmen verwendet werden. Nicht zuletzt könnten Bundesländer durch gezielte Förderung des Wohnungsneubaus Einfluss auf die regionale demographische Entwicklung und Zuwanderung ausüben und somit ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinflussen. Ob und inwieweit die einzelnen Bundesländer in Zukunft Mittel für Wohnbauförderung zur Verfügung stellen ist daher unklar und unterliegt dem politischen Willensbildungsprozess, starke regionale Unterschiede in der Baubewilligungsentwicklung sind daher nicht auszuschließen (vgl. Kapitel 2.2).

Nachdem 2009 ein marginaler Rückgang der realen Ausgaben verzeichnet wurde, kam es 2010 zu einer leichten Ausweitung der Fördermittel. 2011 kam es zu einer deutlichen Kürzung der Fördermittel (preisbereinigt -13%), die somit auch stärker ausfiel als ursprünglich veranschlagt (-8%, preisbereinigt). Aus den Budgetvoranschlägen der Bundesländer lassen sich bereits erste Tendenzen 2012 ablesen: Demnach sind weitere Einschränkungen von etwa 4% zu erwarten (preisbereinigt). Diese Entwicklung der Wohnbauförderausgaben laut Budgetvoranschlägen wurde zum Fortschreiben der Wohnbauförderung herangezogen, um eine Prognose der Baubewilligungen zu ermöglichen - eine Korrelation von 0,82 rechtfertigt diese Vorgangsweise. Modelltechnisch bedeutet diese Entwicklung für Baubewilligungen im Mehrgeschossbau und insgesamt 2012 einen leicht positiven Effekt, 2013 einen merklich negativen Effekt.

Bei der demographischen Entwicklung, insbesondere in Hinblick auf die Zuwanderungserwartungen, zeigt sich in der aktuellen Bevölkerungsprognose vom Oktober 2012 derzeit kein starker Anpassungsbedarf in Folge der Wirtschaftskrise. Das Auslaufen der Übergangsfristen für die Arbeitnehmerfreizügigkeit sei hier überdies erwähnt – denn nicht nur

die Anzahl der Migranten kann sich ändern, auch deren Qualifikation und Einkommenserwartung und somit deren Nachfrageverhalten für Wohnraum. Im Einfamilienhausbereich konnte auch zwischen der Altersverteilung der Bevölkerung und der Entwicklung der Baubewilligungen ein statistischer Zusammenhang verifiziert werden. Im Modell bewirkt das Bevölkerungswachstum der 30- bis 54-Jährigen einen Anstieg der Baubewilligungen.

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

In Folge des kräftigen Anstieg der Entwicklung der Baubewilligungen 2011, die als vorlaufender Indikator für Wohnbauinvestitionen gelten, zeigte sich bereits 2011 eine Besserung der Wohnbauinvestitionen. Auch 2012 ist aufgrund der Entwicklung von 2011 und aufgrund des nur geringen prognostizierten Rückgangs 2012 noch eine stabile Entwicklung abzusehen. Der merkliche Rückgang 2013 wird sich voraussichtlich auch in der Entwicklung der Wohnbauinvestitionen zeigen und zu einer Dämpfung führen. Wohnbauinvestitionen stellen in etwa ein gutes Drittel aller Bauinvestitionen dar – aktuelle Impulse für die gesamtwirtschaftliche Produktion oder den Arbeitsmarkt können daher nur vorübergehend erwartet werden.

5. Zusammenfassung

Die Prognose der Wohnbaubewilligungen in neuen Wohngebäuden für 2012 und 2013 basiert auf der aktualisierten und revidierten Baubewilligungsstatistik und einer geringen Adaptierung der Prognosemodelle. Die Prognose erfolgte getrennt für neue Wohngebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser), zwei oder mehr Wohnungen (Mehrgeschoss) und Wohneinheiten insgesamt. Neben der vergangenen Entwicklung wurden demographische, makroökonomische und wohnungspolitische Faktoren als zukunftsweisend berücksichtigt.

Nach einer kräftigen Ausweitung der Baubewilligungen auf 43.200 Einheiten im Jahr 2011 (+10%, +3.800), zeigt die Prognose für 2012 einen Rückgang der Baubewilligungen um 1% an. Es werden in Folge 42.800 Baubewilligungen erwartet. Diese Entwicklung spiegelt das beschleunigte gesamtwirtschaftliche Wachstum 2011 und die Dämpfung der Konjunktur 2012 wider, gegenüber der vorangegangenen Prognose vom September 2012 ändert sich lediglich die Aufteilung auf Einfamilien- und Mehrgeschosswohnungen. 2012 werden weniger als die Hälfte der Bewilligungen auf Einfamilienhäuser (18.900) und 23.900 Einheiten auf Wohnungen in Mehrgeschossbauten entfallen. Mit etwa 5 Einheiten pro 1.000 Einwohnern und Einwohnerinnen liegt Österreich weiterhin über dem europäischen Durchschnitt. Da gerade die Arbeitslosenquote nur langsam auf die gesamtwirtschaftliche Abschwächung reagiert, könnte die konjunkturelle Komponente bei der Prognose unterschätzt sein und der tatsächliche Rückgang etwas stärker ausfallen. Darauf deutet die aktuelle äußerst schwache Entwicklung der Baubewilligungen im 1. Halbjahr 2012 hin. Umgekehrt könnte die Preisdynamik das Angebot an Neubauten stimulieren.

Die relativ stabile Entwicklung bei den Baubewilligungen hält allerdings nicht an. 2013 wird ein kräftigerer Rückgang von 3% auf 41.300 Baubewilligungen erwartet. Dieser geht vom Mehrgeschossbau aus, bei dem etwaige geplante Wohnbauförderungskürzungen durchschlagen, während die angespannte Lage am Arbeitsmarkt eher die Nachfrage von Einfamilienhäusern dämpfen wird. Im Bereich der Einfamilienhäuser werden 18.500 und in Wohnungen von Mehrgeschossbauten 22.900 bewilligte Einheiten erwartet.

Historisch gesehen befindet sich das aktuelle sowie erwartete Niveau der Baubewilligungen weder auf einem Tiefpunkt noch auf Spitzenniveau. Trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise blieben die Baubewilligungen relativ stabil. Es war weder ein starker Boom noch ein heftiger Einbruch, wie in einigen europäischen Ländern, zu beobachten. Dies kann als Indikator für die Stabilität des heimischen Wohnungsmarktes gewertet werden. Nach einem Anstieg innerhalb der letzten Jahre zeigt sich künftig wieder eine Abschwächung. Daraus folgt, dass kaum nachhaltige Impulse für die Wohnbauinvestitionen absehbar sind. Die demographische Entwicklung bleibt ein Wachstumstreiber der Baubewilligungen, allerdings lassen die erwarteten Kürzungen der Wohnbauförderung zumindest mittelfristig auf weitere Rückgänge schließen. Auch aus dem makroökonomischen Umfeld sind kaum Impulse zu erwarten, vor allem angesichts der öffentlichen Sparmaßnahmen (in Europa und Österreich).

Übersicht 14: Demographische und wirtschaftliche Einflussfaktoren 2006 bis 2011

	Bevölkerung Ø Wachstum	Einpersonenhaushalte 2006-2011	Einkommensposition, pro Kopf 2010	Arbeitslosenquote 2011	Wohnbaurate Ø 2006-2011
Burgenland	+	-	-	-	+
Niederösterreich	~	-	+	~	-
Wien	+	-	+	-	-
Kärnten	-	+	-	-	~
Steiermark	-	~	-	~	-
Oberösterreich	-	~	~	+	~
Salzburg	~	~	+	+	~
Tirol	+	+	~	~	+
Vorarlberg	~	+	+	+	+

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

Betrachtet man die Baubewilligungsentwicklung zwischen 2006 und 2011 innerhalb der österreichischen Bundesländer, zeigt sich, dass in den westlichen Bundesländern die Wohnbaurate (Zahl der Baubewilligungen im Verhältnis zur Bevölkerung (in 1.000)) besonders hoch ausfällt. Durchschnittlich wurden in der Westregion zwischen 4,9 und 6,4 Wohneinheiten pro Kopf (in 1.000) bewilligt. Während die Wohnbaurate im Burgenland durchwegs hoch ist, war sie in Niederösterreich und Wien eher niedrig. In der Südregion zeigt sich ein differenziertes Bild: Die Steiermark verzeichnete in den letzten Jahren eine eher geringe Wohnbaurate, wohingegen Kärnten zumindest im unteren Mittelfeld aller Bundesländer liegt.

Die niedrige Einkommensposition, das geringe Bevölkerungs- und Haushaltswachstum (Ausnahme: starker Trend zu kleineren Haushalten in Kärnten) sowie eine mäßige wirtschaftliche Entwicklung dämpften so die Entwicklung der Baubewilligungen in der Südregion. Angesichts der guten Einkommensposition (hier sind regional unterschiedliche Wohnkosten jedoch nicht berücksichtigt) und der starken demographischen Entwicklung fällt die Zahl der Baubewilligungen in der Ostregion eher verhalten aus. Deutliche Kürzungen der Wohnbauförderausgaben in Niederösterreich und Wien könnten hier insbesondere im letzten Jahr mitausschlaggebend gewesen sein. Die hohe Anzahl an Baubewilligungen in der Westregion ist durch eine Kombination mehrerer Faktoren begünstigt: Einerseits ist die demographische Entwicklung (Bevölkerung, Haushalte) kräftig, andererseits ist auch die Einkommenssituation und die Lage am Arbeitsmarkt verhältnismäßig positiv.

Literaturhinweise

- BMF, "Länderberichte zur Wohnbauförderung 2005-2009", Wien, 2010.
- Box, G., Jenkins, G., Reinsel, G., "Time Series Analysis, Forecasting and Control", Holden-Day, San Francisco, 1970.
- Czerny, M., "Wohnbauförderung in Österreich", in Czerny, M. (Hrsg.), Zur Neugestaltung der Wohnungspolitik in Österreich, WIFO, Wien, 1990, S. 7-58.
- Czerny, M., "Wirtschaftspolitische Aspekte der Wohnbauförderung", in Czerny, M. (Hrsg.), Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, WIFO, Wien, 2001, S. 21-35.
- Demers, F., "Modelling and Forecasting Housing Investment: The Case of Canada", Bank of Canada Working Paper 2005-41, Bank of Canada, Canada, 2005.
- Diebold, F., "The Past, Present, and Future of Macroeconomic Forecasting", JEPerspectives, 1998, 12(2), S. 175-192.
- Dörr, D. "Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)", Statistische Nachrichten, 2011 (3), S. 212-216.
- Euroconstruct, "61st Euroconstruct Conference Country Report", Euroconstruct, Amsterdam, 2006.
- Euroconstruct, "73rd Euroconstruct Conference Country Report", Euroconstruct, London, 2012.
- Euroconstruct, "74th Euroconstruct Conference Country Report", Euroconstruct, München, 2012.
- Europäische Zentralbank, "Structural Factors in the EU Housing Markets", EZB, Frankfurt am Main, 2003.
- Fan, R., Ng, S., Wong, J. "Reliability of the Box-Jenkins model for forecasting construction demand covering times of economic austerity", Construction Management and Economics, 2010, 28(3), S. 241-254.
- FMA, "Ergänzung zu den FMA-Mindeststandards zur Vergabe und Gestionierung von Fremdwährungskrediten und Krediten mit Tilgungsträgern vom 16. Oktober 2003: Ergänzung vom 22. März 2010 (FMA-FXTT-EMS)", FMA, 2010.
- Glocker, C., "Prognose für 2012 und 2013: Erhöhte Unsicherheit dämpft Konjunktur"; WIFO, Wien, 2012.
- Granger, C., "Forecasting – looking back and forward: Paper to celebrate the 50th anniversary of the Econometrics Institute at the Erasmus University, Rotterdam", Journal of Econometrics, 138, 2007, S. 3-13.
- Hahn, F., Magerl, C., "Vermögen in Österreich", WIFO-Monatsberichte, 2006(1), S. 53-67.
- Heuer, J., Kühne-Büning, L., Nordalm, V., Drevermann, M., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt a.M., 1979.
- Huber, P., Fritz, O., Kunnert, A., Mayerhofer, P., Nowotny, K., "Industrieregionen profitieren 2010 überproportional von der Sachgüterkonjunktur", WIFO-Monatsberichte, 2011(5), S. 375-393.
- Lugger, "Österreichisches Wohnhandbuch 2007", Studienverlag, Innsbruck, 2007.
- Marterbauer, M., Walterskirchen, E., "Einfluss der Haus- und Wohnungspreise auf das Wirtschaftswachstum, WIFO-Monatsberichte, 2005(11), S. 761-774.
- Mayerhofer, P., Aigner, B., Döring, T., "Demographischer Wandel als Herausforderung für Österreich und seine Regionen: Teilbericht 1 – Räumliche Charakteristika des demographischen Wandels – Bevölkerung und Erwerbspotential", WIFO-Studie im Auftrag der Verbindungsstelle der österreichischen Bundesländer, Wien, 2010.
- Nowotny, K., „AFLA – Arbeitskräftemobilität und Fachkräftebedarf nach der Liberalisierung des österreichischen Arbeitsmarktes Migrations- und Pendelpotentiale nach Ende der Übergangsfristen für die Arbeitskräftefreizügigkeit“, WIFO-Studie im Auftrag des BMASK, Wien, 2011.
- Nowotny, K., Bierbaumer-Polly, J., Huber, P., Kunnert, A., Schönfelder, S., "Die Wirtschaft in den Bundesländern: IV. Quartal 2010", WIFO, Wien, 2011.
- OeNB (Österreichische Nationalbank), "Finanzierung der realwirtschaftlichen Sektoren weiterhin unter dem Eindruck der Krise", Finanzmarktstabilitätsbericht 19, OeNB, Wien, 2010.
- OeNB (Österreichische Nationalbank), "Entwicklung der Kredite des österreichischen Bankensystems an den Unternehmenssektor", 8. Kreditmarktbericht, OeNB, Wien, 2012.
- Puri, A., van Lierop, J., "Forecasting Housing Starts", International Journal of Forecasting, 1998, S.125-134.
- Scheiblecker, M., "Prognose für 2012 und 2013: Schuldenkrise im Euro-Raum belastet vermehrt die heimische Konjunktur"; WIFO, Wien, 2012.
- Statistik Austria, "Haushaltsprognose 2010", Statistik Austria, Wien, 2011b.
- Statistik Austria, "Bewilligte Wohnungen in neuen Wohngebäuden", Statistik Austria, Wien, 2011a.

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

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

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

Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell

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

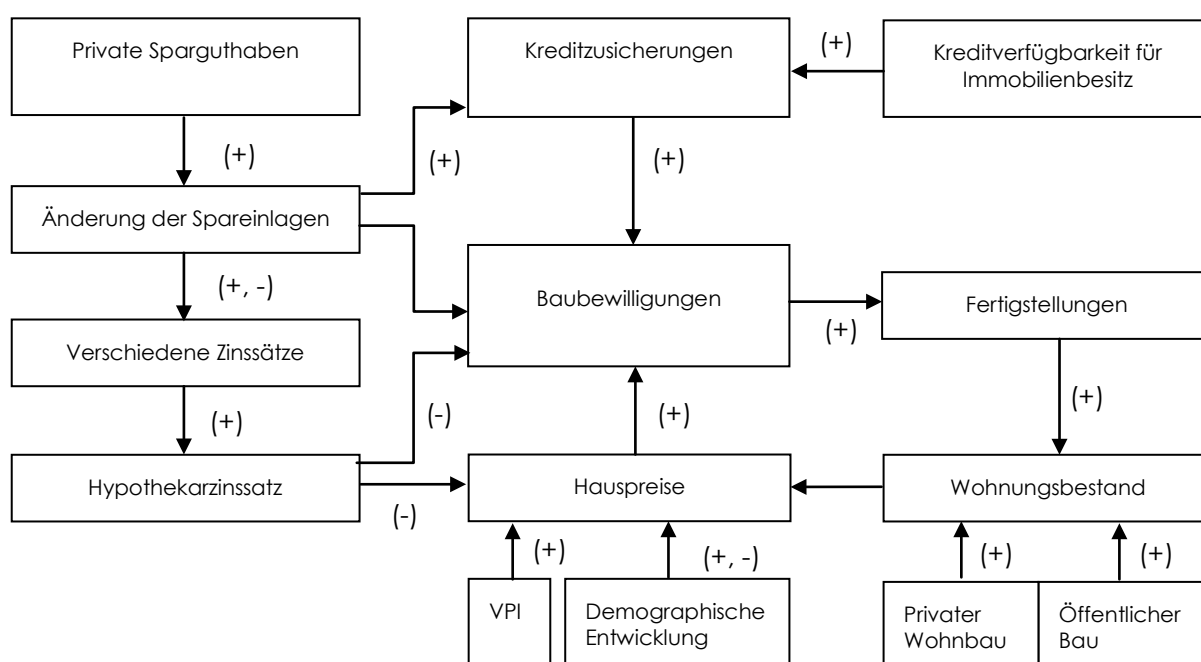
Auch für den Wohnbau wurden Faktoren identifiziert, die seine Entwicklung beeinflussen oder sogar erklären können. Dazu gehören zum Beispiel demographische Aspekte, wie das Wachstum der Bevölkerung, die Altersverteilung und Haushaltsgrößen. Weiters spielen die Art, der Zustand und die Verfügbarkeit bereits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

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

Weil Wohnungen eine sehr lange Nutzungsdauer aufweisen, ist der Wohnungsbestand im Vergleich zum Wohnungsneubau erheblich. Um Angebot und Nachfrage nach Wohnraum

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

Abbildung 35: Gleichgewicht am Wohnungsmarkt



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

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

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

Neubautätigkeit kommen. Insgesamt ist daher von einem positiven Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und Veränderungen der Wohnungsbewilligungen auszugehen.

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

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

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

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

die Neubautätigkeit kann auch die Mietpreisentwicklung beeinflussen. Für statistische Zwecke wäre diese Variable daher – ohne entsprechende Vorkehrungen – nur mäßig geeignet.

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

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

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

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

Zusätzlich entsteht eine weitere Reihe von Schwierigkeiten, wenn man mit solchen Modellen, die die Struktur von Märkten abbilden, Prognosen erstellen möchte. Einerseits können sich die Zusammenhänge und auch deren Stärke über die Zeit ändern, andererseits werden wirtschaftspolitische Änderungen nicht abgebildet. Außerdem ist für alle exogenen Variablen im Modell, das sind jene Variablen, die nicht durch andere Variablen bestimmt bzw. erklärt werden, eine Prognose erforderlich, um die zukünftige Entwicklung der Zielvariable abzuschätzen. Auch statistisch können Mehrgleichungssysteme zu Schwierigkeiten bei der

Schätzung führen, z.B. wenn die Kausalität bei beobachteten Phänomenen nicht eindeutig ist oder wichtige Einflussfaktoren fehlen, wodurch es zu erheblichen Prognosefehlern kommen kann. Ein Beispiel für gegenseitige Kausalität ist, dass die Zahl der Haushalte bzw. die Haushaltsgröße häufig als ein wichtiger Erklärungsfaktor für die Wohnungsnachfrage gilt, umgekehrt die Zahl der verfügbaren Wohnungen aber auch die Haushaltsgröße bestimmt (vgl. *Puri – van Lierop, 1988*). Wohnraumknappheit und höhere Wohnungspreise führen tendenziell zu größeren Haushalten, eine hohe Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum geht umgekehrt mit kleineren Haushaltsgrößen einher. Schlussendlich führen Strukturgleichungsmodelle nicht unbedingt zu einer höheren Prognosequalität, weshalb häufig auch reine Zeitreihenmodelle, wie z.B. ARIMA, verwendet werden, die ohne erklärende Variable auskommen. Dieses Phänomen wurde häufig bei makroökonomischen Modellen, aber auch im Wohnbaubereich von zahlreichen Autoren festgestellt (vgl. z.B. *Demers, 2005, Diebold, 1998, Granger, 2007, Puri – van Lierop, 1988*).

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

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

Zusätzlich ist zu bemerken, dass Prognosen in Zeiten von Strukturbrüchen generell mit mehr Unsicherheit behaftet sind. Während sich die strukturellen Zusammenhänge bei Mehrgleichungsmodellen oft fundamental verschieben, passen sich die Parameter von ARIMA-Modellen nach relativ kurzer Zeit an die neuen Gegebenheiten an (*Granger, 2007*). Gerade deshalb ist angesichts des momentanen – von der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise

geprägten – gesamtwirtschaftlichen Umfelds ein ARIMA/ARMAX-Modell zu bevorzugen. Die Abschaffung der Zweckbindung für die Wohnbauförderung und der absehbare Konsolidierungsdruck auf Bundes-, Länder- und Gemeindebudgets sind nur ein Beispiel für Veränderungen, die sich massiv auf die zukünftige (bzw. durch Erwartungshaltungen evtl. auch bereits aktuelle) Entwicklung der Baubewilligungen auswirken könnten und die im ökonometrischen Sinn Strukturbrüche darstellen, die Prognosen prinzipiell erschweren. Da außerdem für viele relevante Einflussfaktoren häufig keine langen Zeitreihen verfügbar sind, ist es daher unerlässlich die Modellergebnisse qualitativ und unter Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren, die nicht im Modell enthalten sind, zu betrachten. Außerdem bleibt zu erwähnen, dass sich durch die verstärkte (thermische) Sanierungstätigkeit der Einflussfaktor der Baubewilligungszahlen auf die Wohnbauinvestitionen verschieben könnte.

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

Für alle Einflussfaktoren wurden jährliche Zeitreihen ab 1970 erstellt und mit der aktuellen WIFO-Konjunkturprognose für den Prognosezeitraum erweitert, sodass diese Reihen zumindest ab 1970 bis 2012 vorhanden sind. Für die Verwendung im Modell wurden alle Reihen mit augmentierten Dickey-Fuller-Tests auf einen möglichen Trend und ihre Stationarität hin überprüft, d.h. ob sich ihre Varianz bzw. ihr Durchschnitt über den Zeitablauf nicht verändert. Gegebenenfalls wurden die Reihen differenziert oder prozentuelle Wachstumsraten verwendet, um Stationarität – eine erforderliche Eigenschaft für Zeitreihenanalyse – zu gewährleisten. Differenzen werden bei Zeitreihen mit linearem Trend gebildet, prozentuelle Wachstumsraten werden bei Zeitreihen mit exponentiellem Wachstum bevorzugt. Weil davon auszugehen ist, dass eine gewisse Verzögerung bis zur Beantragung bzw. der Erteilung der Baubewilligung verstreicht, wurden als Einflussfaktoren die Werte der Vorperioden oder Werte der Vorvorperiode verwendet.

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

Die drei Modellgleichungen sehen wie folgt aus:

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

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

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

Als abhängige Variable wurde daher die absolute Veränderung der Baubewilligungen gewählt, da für Baubewilligungen nicht von einem exponentiellen Wachstumspfad ausgegangen wird. D steht für die Differenzen der jeweiligen Variablen. Die Koeffizienten sind durch C angegeben. Bei Einfamilienhäusern zeigte sich das Wachstum (G) der Bevölkerung zwischen 30 und 54 Jahren in % als aussagekräftig, für den Mehrgeschossbau und die Baubewilligungen insgesamt das Prozentwachstum der Gesamtbevölkerung aus dem Vorjahr (-1). Ebenfalls relevant ist die Veränderung der Arbeitslosenquote (ALQ), für Mehrgeschossbauten und Baubewilligungen insgesamt um zwei Jahre verzögert (-2) – auf Defizite in Bezug auf die theoretische Bedeutung wurde bereits hingewiesen, als Konjunkturindikator scheint die Variable dennoch aussagekräftig zu sein. Auch das Prozentwachstum der Ausgaben für Wohnbauförderung wurde um 2 Perioden verzögert in die Modelle für Mehrgeschossbauten und Baubewilligungen insgesamt aufgenommen. Jeweils die letzten Terme stehen für die autoregressiven Prozesse und ε steht für den Fehlerterm. Die ökonometrischen Schätzungen wurden mit dem Softwarepaket EViews durchgeführt.

Eine Analyse der Prognosegüte hat ergeben, dass für 2-Jahresprognosen jedenfalls das ARMAX-Modell gegenüber dem ARIMA Modell zu bevorzugen ist. Die Prognosegüte wurde dabei im Zeitraum zwischen 2006 und 2011 evaluiert, angegeben wird in Übersicht 15 die durchschnittliche Prognosegüte. Auch wenn Strukturbrüche nicht ausgeschlossen werden können, zeigt die hier dargestellte Prognosegüte für den Zeitraum bis 2011, dass die geschätzten Modelle adäquat sind.⁸⁾

Übersicht 15: 2-Jahresprognosegüte für Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden

	RMSE ¹⁾	MAE ²⁾	MAPE ³⁾
		ARIMA	
2-Jahresprognose	1941	1753	4,41
		ARMAX	
2-Jahresprognose	1699	1544	3,92

Q: WIFO-Berechnungen. – 1) Root Mean Squares Error (Baubewilligungen). 2) Mean Absolute Error (Baubewilligungen). 3) Mean Absolute Percentage Error (Prozent).

⁸⁾ Fan – Ng - Wong (2010) zeigen zudem, dass ARIMA-Modelle auch in wirtschaftlich turbulenten Zeiten für Bautätigkeitsprognosen geeignet sind.