

WIFO

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

 **ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG**

**Baubewilligungen für neue
Wohneinheiten in Österreich
Prognose Sommer 2017 und regionale
Entwicklung 2011/2016**

Michael Klien, Andrea Kunnert

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Juni 2017



Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

Prognose Sommer 2017 und regionale Entwicklung 2011/2016

Michael Klien, Andrea Kunnert

Juni 2017

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

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

Begutachtung: Matthias Firgo • Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Inhalt

Gemäß der Baubewilligungsprognose des WIFO ist 2017 ein Anstieg um 1.800 Einheiten zu erwarten (+3,3%). Dabei wächst der Mehrgeschoßbau mit +4,0% doppelt so schnell wie die Bewilligungen von Ein- und Zweifamilienhäusern mit +2,0%. Obwohl die Zahl der Baubewilligungen auch 2018 hoch sein dürfte, ist gegen Ende des Prognosezeitraumes ein erster Rückgang zu erwarten: Im Mehrgeschoßbau sinkt die Zahl der Bewilligungen um 1,3%, im Ein- und Zweifamilienhausbau um 0,8%.

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

2017/406-1/S/WIFO-Projektnummer: 10115

© 2017 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/wwa/pubid/65636>

Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich: Prognose Sommer 2017 und regionale Entwicklung 2011/2016

Inhaltsverzeichnis

Hauptergebnisse	1
1. Motivation und Zielsetzung	4
2. Baubewilligungen im Zeitablauf	5
3. Regionale Entwicklung der Baubewilligungen 2011 bis 2016	8
3.1 <i>Burgenland</i>	15
3.2 <i>Niederösterreich</i>	17
3.3 <i>Wien</i>	19
3.4 <i>Kärnten</i>	21
3.5 <i>Steiermark</i>	23
3.6 <i>Oberösterreich</i>	25
3.7 <i>Salzburg</i>	27
3.8 <i>Tirol</i>	29
3.9 <i>Vorarlberg</i>	31
4. Prognosemodelle	33
5. Prognose der Wohnbaubewilligungen	34
5.1 <i>Wohnbaubewilligungen insgesamt</i>	34
5.2 <i>Wohnbaubewilligungen nach Sektoren</i>	36
5.3 <i>Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken</i>	37
6. Literaturhinweise	39
Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell	40

Hauptergebnisse

Die aktuellsten Daten der Baubewilligungsstatistik weisen für das IV. Quartal 2016 einen markanten Rückgang der Baubewilligungen gegenüber demselben Quartal des Vorjahres von -10,4% bzw. -1.400 Einheiten aus. Ursächlich für den Rückgang im IV. Quartal ist primär ein Rückgang der Bewilligungen im Mehrgeschoßbau im IV. Quartal um -15,1% bzw. -1.300 Einheiten. Der Wert für Bewilligungen im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser blieb demgegenüber im IV. Quartal relativ konstant und leicht positiv (+1,5% bzw. 100 Einheiten).

Insgesamt schließt das IV. Quartal damit nicht nur an die Rückgänge im III. Quartal (-4,4% bzw. -600 Einheiten) an, sondern belastet mit dem deutlichen Einbruch auch das Jahresergebnis für 2016 deutlich: Auf Basis der im April 2017 von Statistik Austria veröffentlichten Zahlen ergibt sich demnach für 2016 eine Jahressumme von 53.800 bzw. +5,9% Baubewilligungen für Wohneinheiten in neuen Gebäuden. Trotz der kontinuierlich schwächeren Entwicklung über den Jahresverlauf hinweg, ist die Zahl von über 53.000 Einheiten im Jahr 2016 dennoch als beachtlich einzuschätzen. Zuletzt wurden derartige Niveaus Anfang der 70er und Mitte der 90er Jahre erreicht. Obwohl dabei das Gros der aktuellen Entwicklung auf den Mehrgeschoßbau entfällt, liegt auch die Zahl der Bewilligungen im Ein- und Zweifamilienhausbau deutlich über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Die letzte WIFO-Prognose (März 2017) für die Baubewilligungen für 2016 überschätzte den aktuell von Statistik Austria gemeldeten Jahreswert. Der damals prognostizierte Jahreswert lag bei 55.400 Einheiten, was einem Unterschied von +2,8% oder +1.500 Einheiten gegenüber dem realisierten Wert entspricht. Die Überschätzung beruht dabei auf zwei Komponenten: einem Prognosefehler für das IV. Quartal 2016 und den von Statistik Austria durchgeführten Datenrevisionen für die Quartale I. bis III. 2016 sowie auch der Vorjahre. Die Revisionen auf Quartalsbasis sind in Übersicht 2 dargestellt. Rein aufgrund der Revisionen sank das ausgewiesene Wachstum in den ersten drei Quartalen 2016 gegenüber dem Vorjahr von 5.300 (+14,2%) auf 4.400 Einheiten (+11,6%). Dazu kommt eine Veränderung im Quartalsmuster, da speziell das II. Quartal 2016 ein um knapp 10 Prozentpunkte schwächeres Wachstum als vor der Revision ausweist. Wenig überraschend zeichnet sich der volatilere Mehrgeschoßbau für den wesentlichen Anteil der (Abwärts-)Revision von Statistik Austria verantwortlich. Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser trug dagegen durch eine Aufwärtsrevision eher zur Stabilisierung der Gesamtzahl an Baubewilligungen bei.

Auf Basis des aktuellen Datenstands prognostizieren die Modellergebnisse auch für die kommenden beiden Jahre (2017 und 2018) ein hohes Niveau an Baubewilligungen. Die Wachstumsraten sind jedoch deutlich weniger dynamisch als in der Vergangenheit und für 2018 ist bereits mit ersten Rückgängen zu rechnen. Konkret liegt die Prognose für 2017 bei einem Wert von 55.600 Einheiten, was einem Plus von 3,3% oder 1.800 Einheiten entspricht. Trotz der schwachen Entwicklung zum Jahreswechsel 2016/2017 sollte speziell der Mehrgeschoßbau im Jahr 2017 nochmals um rund 4% zulegen können. Die Baubewilligungen im Ein- und Zweifamilienhaus-Bereich wachsen laut Prognose ebenfalls, mit 2% bzw. um 400

Einheiten doch etwas gebremster. Die erneute Zunahme im Jahr 2017 spiegelt primär die erwarteten Effekte der Wohnbauoffensive wider. Nach der verzögerten Umsetzung sind hier erste merkliche Impulse im Jahresverlauf 2017 zu erwarten. Da das Niveau der Baubewilligungen jedoch bereits auf einem sehr hohen Niveau liegt sind die zusätzlichen Impulse nur unwesentlich.

Für das Jahr 2018 deutet sich nunmehr in beiden Segmenten ein erster Rückgang an, wobei dieser eher gedämpft ausfallen dürfte. Die entsprechende Prognose des WIFO für 2018 liegt bei 18.300 Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser, was einem Rückgang von 0,8 bzw. 100 Einheiten gegenüber 2017 entspricht. Fast analog dazu liegen die Rückgänge im Mehrgeschoßbau bei 1,3% bzw. 500 Einheiten. Aus aktueller Sicht spricht jedoch weiterhin alles dafür, dass die Zahl der Baubewilligungen in den kommenden beiden Jahren bei Werten jenseits von 50.000 Einheiten verbleiben dürfte.

Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen

	Einfamilienhäuser			Mehrgeschoßbauten			Insgesamt		
	Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr	
		Absolut	In %		Absolut	In %		Absolut	In %
2005	16.800			19.400			36.300		
2006	18.200	+ 1.400	8,0	21.000	+ 1.500	7,8	39.100	+ 2.900	7,9
2007	17.800	- 300	- 1,9	20.400	- 600	- 2,8	38.200	- 900	- 2,4
2008	17.100	- 800	- 4,4	21.400	+ 1.000	5,0	38.400	+ 200	0,6
2009	15.900	- 1.100	- 6,7	22.400	+ 1.000	4,8	38.300	- 100	- 0,3
2010	17.400	+ 1.500	9,7	21.200	- 1.200	- 5,4	38.600	+ 300	0,8
2011	17.800	+ 400	2,3	28.100	+ 6.900	32,4	45.900	+ 7.300	18,8
2012	15.700	- 2.200	- 12,2	25.100	- 3.000	- 10,6	40.800	- 5.200	- 11,2
2013	15.600	- 100	- 0,5	30.800	+ 5.700	22,6	46.400	+ 5.600	13,8
2014	16.500	+ 900	5,7	33.500	+ 2.700	8,9	50.000	+ 3.600	7,8
2015	16.800	+ 300	2,0	34.000	+ 500	1,4	50.800	+ 800	1,6
2016	18.100	+ 1.300	7,5	35.700	+ 1.800	5,2	53.800	+ 3.000	5,9
2017 ¹⁾	18.400	+ 400	2,0	37.200	+ 1.400	4,0	55.600	+ 1.800	3,3
2018 ¹⁾	18.300	- 100	- 0,8	36.700	- 500	- 1,3	55.000	- 600	- 1,1

Q: Statistik Austria (April 2017), WIFO-Berechnungen. – ¹⁾ Prognostizierte Werte. – Rundungsdifferenzen können auftreten.

Kurzdarstellung der Datenlage und Methodik

Seit 2009 publiziert Statistik Austria wieder eine Baubewilligungsstatistik, die auf dem neuen Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister basiert. Insgesamt konnte eine Zeitreihe ab 1970 erstellt werden, die als Datengrundlage für die Prognose dient. Weiterhin unterliegt die aktuelle Baubewilligungsstatistik (ab 2005) aber (zum Teil starken) Revisionen und somit einer hohen Unsicherheit, und es ist mit einer tendenziellen Untererfassung in allen Bundesländern zu rechnen – über das Ausmaß liegen jedoch keinerlei verlässliche Information vor (Vollmann, 2009). Deshalb ist eine laufende Adaptierung des Prognosemodells unerlässlich und eine regelmäßige Analyse auf regionaler Ebene vorteilhaft. Die Prognose der Wohnbaubewilligungen erfolgt anhand von ökonometrischen Zeitreihenmodellen. Die Modellstruktur wurde so gewählt, dass aktuellere Werte ein höheres Gewicht bei der Abschätzung der zukünftigen Entwicklung erhalten, als Werte, die bereits weiter in der Vergangenheit liegen. Neben wichtigen demographischen Einflussfaktoren wie der Bevölkerungsentwicklung werden makroökonomische Indikatoren (z.B. BIP-Wachstum) berücksichtigt. Zudem ist es gelungen, eine Zeitreihe über die Entwicklung der Wohnbauförderung seit 1970 aufzubauen. So kann die Prognose in die aktuellen demographischen, wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen eingebettet werden.

Übersicht 2: Revision der Baubewilligungen

	Einfamilienhäuser			Mehrgeschoßbauten			Insgesamt		
	Anzahl Stand 04/17	Veränderung vs. Stand 01/17		Anzahl Stand 04/17	Veränderung vs. Stand 01/17		Anzahl Stand 04/17	Veränderung vs. Stand 01/17	
		Absolut	In %		Absolut	In %		Absolut	In %
2015	16.801	- 650	- 3,7	33.991	1.211	3,7	50.792	561	1,1
Quartal I	3.914	- 149	- 3,7	6.945	418	6,4	10.859	269	2,5
Quartal II	4.760	- 127	- 2,6	8.539	441	5,4	13.299	314	2,4
Quartal III	4.428	- 173	- 3,8	9.220	503	5,8	13.648	330	2,5
Quartal IV	3.699	- 201	- 5,2	9.287	- 151	- 1,6	12.986	- 352	- 2,6
2016	18.063			35.745			53.808		
Quartal I	4.200	101	2,5	9.116	357	4,1	13.316	458	3,6
Quartal II	5.275	- 248	- 4,5	10.531	- 645	- 5,8	15.806	- 893	- 5,3
Quartal III	4.835	- 35	- 0,7	8.217	498	6,5	13.052	463	3,7

Q: Statistik Austria (April 2017), WIFO-Berechnungen.

1. Motivation und Zielsetzung

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

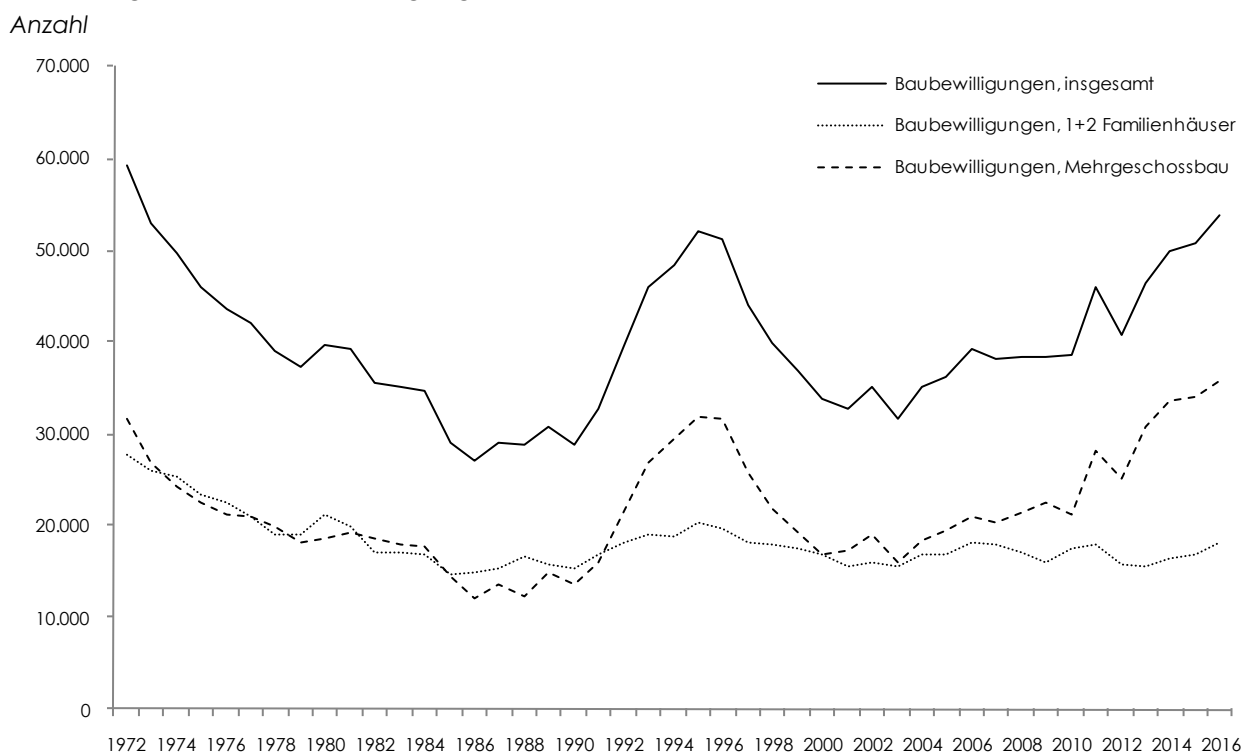
Als Fortführung von vier Mal jährlich erscheinenden Teilstudien (beginnend mit 2010) wird in diesem aktuellen Bericht eine Prognose der österreichischen Wohnbaubewilligungen bis 2017 präsentiert. Neben Adaptierungen des Prognosemodells und Anpassungen an die aktuelle Datenlage und -gliederung in der Baubewilligungsstatistik werden darin die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Dieser Bericht gliedert sich wie folgt: Im anschließenden Kapitel wird in der gebotenen Kürze auf die Datenlage der Baubewilligungsstatistik eingegangen. Im dritten Kapitel wird die Prognosemethode vorgestellt und im vierten Kapitel werden die Annahmen der Prognose diskutiert. In diesem Teil finden sich auch die Ergebnisse der Prognose. Zusätzliche Details zur 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

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

Abbildung 1: Wohnbaubewilligungen in Österreich, 1972-2016



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

In Abbildung 1 ist die jährliche Entwicklung der bewilligten Wohnungen in neuen Wohngebäuden seit 1972 ersichtlich. Während der 1960er Jahre (nicht abgebildet) bestand zum Teil bedingt durch den Wiederaufbau eine große Nachfrage nach neuen Wohnungen, weshalb die Zahl der Baubewilligungen sehr hoch war. Anfang der 1970er Jahre kam es durch die intensive Bautätigkeit zu einer starken inflationären Wirkung bei den Baupreisen im Wohnungs- und Siedlungsbau (1973: +20%). Der dadurch bedingte Nachfragerückgang, Änderungen in der Wohnbauförderung und auch Auswirkungen der Ölpreiskrise beeinflussten die erteilten Baubewilligungen negativ. 1984 kam es zu einer weiteren Novellierung der Wohnbauförderung, fünf Jahre später wurde die Gesetzgebungskompetenz an die Länder übertragen – seither haben sich Art und Höhe der Förderung für den Wohnungsneubau in den Bundesländern sehr unterschiedlich entwickelt (vgl. Czerny, 1990). Der starke Anstieg im

Mehrgeschoßbau Anfang der 1990er Jahre ist unter anderem durch die starke Zuwanderung in Folge der Ostöffnung und des Kriegs im ehemaligen Jugoslawien begründbar (vgl. Czerny, 2001). Nach einem Rückgang der Baubewilligungstätigkeit Anfang der 2000er Jahre kam es zwischen 2005 und 2010 wieder zu einer moderaten Steigerung, die sich ab 2010 nochmals deutlich beschleunigte: 2011 und 2013 lag die Zahl der Baubewilligungen deutlich über dem Niveau von 2010. Die Zahl der Bewilligungen war 2012 zwar deutlich unter dem Niveau von 2011 und 2013, lag aber (immerhin) über dem Niveau von 2010. Auch 2014 und 2015 entwickelten sich die Baubewilligungen sehr positiv. Als Erklärungen für den Anstieg seit Mitte der 2000er Jahre ist neben Migration aus den neuen Mitgliedstaaten sowie Deutschland der zunehmende Wohnungsbedarf im urbanen Raum zu nennen. Dies zeigt sich auch deutlich am gestiegenen Anteil des Mehrgeschoßbaus an den gesamten Baubewilligungen (siehe ÖROK, 2015). Wie die letzten Veröffentlichungen zeigen, konnte das hohe Niveau der Baubewilligungen auch im Jahr 2016 beibehalten werden, und mit Werten deutlich über 50.000 Einheiten sogar nochmals gegenüber 2015 gesteigert werden.

Grundsätzlich können bei der Baubewilligungsstatistik Nachmeldungen erfolgen; dies betrifft aber überwiegend die letzten drei Jahre. Zwar unterliegt der Ein- und Zweifamilienhausbau viel geringeren Schwankungen als der Mehrgeschoßbau, die Dynamik der letzten Jahre geht aber ausschließlich vom Mehrgeschoßbau aus.

Die Baumaßnahmenstatistik der Statistik Austria¹⁾

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

Dies hatte zur Folge, dass offizielle Daten zu den Baubewilligungen von Seiten der Statistik Austria im Zeitraum zwischen 2003 und 2008 – unter anderem auch aufgrund der fehlenden Gesetzesgrundlage – nicht zur Verfügung standen. Im Spätsommer 2009 publizierte Statistik Austria erstmals aufgeschätzte und vorläufige Baubewilligungsdaten für die Jahre 2005 bis Anfang 2009, die mit dem neuen System erhoben wurden. Diese Zahlen sind aufgrund von Meldeausfällen und Nachmeldetätigkeit insbesondere ab 2007 als vorläufig zu interpretieren. Der starke Anstieg der gemeldeten Baubewilligungen für die ersten drei Quartale im Jahr 2010 deutet auf eine Qualitätsverbesserung der Daten in Folge des Einsatzes des neuen Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters (AGWR II) seit 29. März 2010 hin.

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

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

Folgend einer Umstellung der Berichtsstatistiken zu Baubewilligungen von Statistik Austria, werden nicht mehr Einfamilienhäuser einerseits sowie Zweifamilienhäuser und Mehrgeschoßbauten andererseits unterschieden, sondern Ein- und Zweifamilienhäuser einerseits und Mehrgeschoßbauten andererseits. Aufgrund der Neuordnung der Zweifamilienhäuser, für die im zehnjährigen Durchschnitt 1.750 Baubewilligungen pro Jahr ausgewiesen wurden, verringert sich die Zahl der Baubewilligungen für Mehrgeschoßbauten zugunsten der neuen Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

3. Regionale Entwicklung der Baubewilligungen 2011 bis 2016

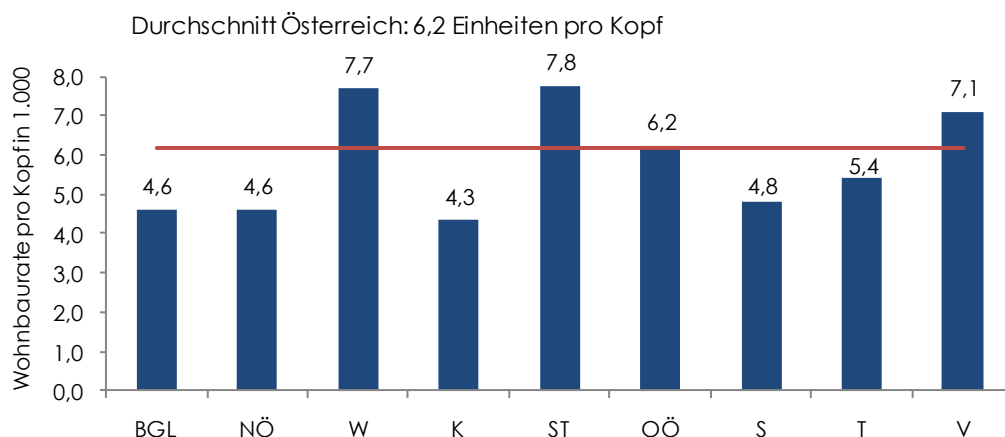
In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Entwicklungen im Bezug auf Baubewilligungen und ihre Determinanten auf regionaler Ebene dargestellt. Aus Gründen der Prognosequalität beziehen sich die Werte aus der Prognose jedoch ausschließlich auf die nationale Ebene. Der vorliegende Teilabschnitt ist somit als komplementäre Betrachtung zu verstehen, welche versucht die starke Heterogenität der Bundesländer darzustellen und die nationale Prognose analytisch zu unterfüttern. Im Vordergrund steht dabei die rezente Entwicklung seit 2011, welche speziell im großvolumigen Wohnbau von besonderer Dynamik gekennzeichnet war. Die zusätzliche Betrachtung weiterer Indikatoren, welche mit diesen Entwicklungen in Zusammenhang stehen, soll diese Analyse komplettieren. Durch die Detailbetrachtung ist es zudem möglich, wesentliche Trends am aktuellen Rand zu identifizieren und darzustellen.

Ein zentraler Indikator zum Vergleich der Baubewilligungsentwicklung zwischen den Bundesländern ist die Wohnbaurate. Diese misst die Zahl der Baubewilligungen im Verhältnis zur Bevölkerung (in 1.000 Personen). Die Ergebnisse für das Jahr 2016 sind in Abbildung 2 und Übersicht 3 dargestellt. Es zeigen sich wie in den Vorjahren deutliche Unterschiede, die in der Tendenz sogar noch zugenommen haben: Am oberen Ende des Spektrum mit Wohnbauraten über 7 Einheiten pro 1.000 Einwohner sind die Bundesländer Steiermark (7,8), Wien (7,7) und Vorarlberg (7,1) zu finden. Oberösterreich mit einer Rate von 6,2 liegt genau im nationalen Durchschnitt, die restlichen Bundesländer liegen doch deutlich darunter. Tirol wies 2016 eine Rate von 5,4 Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner aus, die Bundesländer Salzburg (4,8), Niederösterreich (4,6), Burgenland (4,6) und Kärnten (4,3) lagen unter einem Wert von 5 Bewilligungen pro 1.000 Einwohner.

Die großen Unterschiede zwischen den Bundesländern zeigen sich auch im Vorjahresvergleich. Obwohl im Aggregat die Wohnbaurate in Österreich 2016 gegenüber 2015 von 5,9 auf 6,1 zulegen konnte sank oder stagnierte sie in 6 von 9 Bundesländern. D.h. der Zuwachs war allein von drei Bundesländern getragen, deren Wachstum die Rückgänge in anderen Bundesländern überwogen hat. Allen voran ist hier die Steiermark zu nennen, welche eine Steigerung von 5,7 auf 7,8 ausweist. Auch Oberösterreich und Wien konnten die Rate mit 1,2 bzw. 1,0 deutlich gegenüber dem Vorjahr steigern. Abgesehen von einem konstanten Niveau in Vorarlberg (7,1 wie im Vorjahr) und einem gemäßigten Rückgang in Niederösterreich (5,2 auf 4,6) verzeichneten die verbleibenden Bundesländer doch deutliche Rückgänge: Kärnten 5,3 auf 4,3; Salzburg 5,9 auf 4,8; Burgenland 6,0 auf 4,6; Tirol 7,1 auf 5,4. Durch diese teils deutlichen Rückgänge lagen die Bundesländer Burgenland, Kärnten, Salzburg und Tirol im Jahr 2016 unter dem Durchschnitt der Wohnbaurate in den Jahren 2005 bis 2016. Interessanterweise waren speziell mit Wien, Steiermark und Oberösterreich drei Bundesländer deutlich über dem langjährigen Durchschnitt, welche in den Jahren 2005 bis 2015 eher unterdurchschnittliche Wohnbauraten im Bereich von 5 Einheiten pro 1.000 Einwohner hatten. Umgekehrt sind Bundesländer mit hohen vergangenen Wohnbauraten (über 5,5) wie Burgenland, Salzburg und Tirol aktuell deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Einzig Vorarlberg

kombiniert einen äußerst hohen langjährigen Durchschnitt (6,6) mit einer aktuell noch höheren Wohnbaurrate (7,1).

Abbildung 2: Wohnbaurrate 2016 im Bundesländervergleich



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 3: Baubewilligungen pro Kopf 2005 - 2016

	Öster- reich	Burgen- land	Nieder- österreich	Wien	Kärn- ten	Steier- mark	Ober- österreich	Salz- burg	Tirol	Vorarl- berg
2005	4,4	5,7	4,4	3,7	4,7	3,9	3,7	4,5	6,3	6,7
2006	4,7	4,8	4,0	4,1	5,3	4,2	4,7	5,3	6,2	8,1
2007	4,6	5,0	4,4	3,2	5,2	3,9	4,8	5,8	6,1	8,0
2008	4,6	5,7	4,4	4,6	5,1	3,8	4,3	5,5	5,2	5,3
2009	4,6	6,4	4,4	4,3	3,9	3,8	4,3	6,3	6,1	4,8
2010	4,6	6,4	4,5	3,2	5,1	4,5	4,8	5,3	5,7	5,9
2011	5,5	7,6	4,3	5,2	5,0	5,5	5,6	6,7	7,1	5,6
2012	4,8	3,9	4,5	4,0	4,9	4,8	5,2	5,4	5,6	7,3
2013	5,5	5,5	5,0	5,6	4,4	5,9	5,1	7,0	5,6	6,1
2014	5,9	7,0	5,4	5,6	4,8	6,3	6,2	5,8	6,0	6,8
2015	5,9	6,0	5,2	6,7	5,3	5,7	5,0	5,9	7,1	7,1
2016	6,2	4,6	4,6	7,7	4,3	7,8	6,2	4,8	5,4	7,1

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

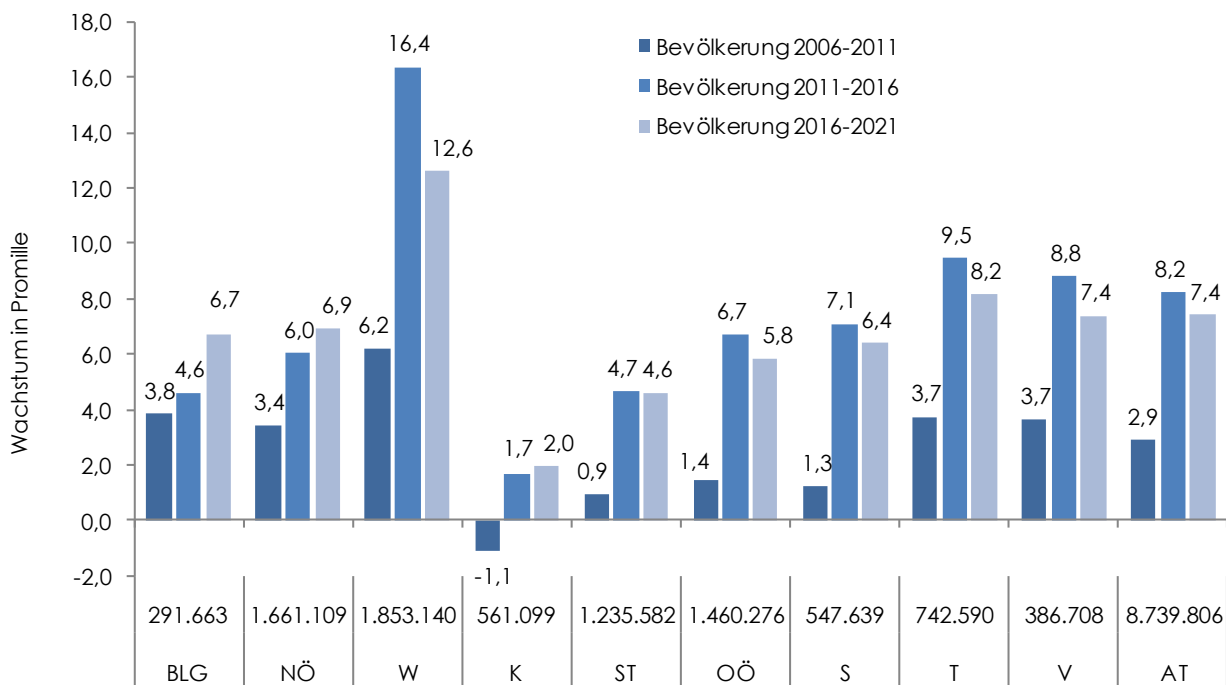
Die stark unterschiedlichen Trends in den Bundesländern in Kombination mit starken kurzfristigen Veränderungen verdeutlichen auch, dass die Wohnbauförderrate zumindest in einem gewissen Ausmaß durch Wohnbaumaßnahmen beeinflusst werden kann. So liegt die Wohnbaurrate in Wien bereits zwei Jahre in Folge um mehr als 100% über dem Wert von 2010.

Neben angebotsseitigen Maßnahmen spielt jedoch zweifelsohne die Nachfrage in Form der Bevölkerung eine wesentliche Rolle für die Wohnbauentwicklung. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2016 wuchs die österreichische Bevölkerung um 8,2 Promille bzw. durchschnittlich mehr als 70.000 Personen pro Jahr. Da die Bevölkerung hier im Jahresdurchschnitt gemessen wird, zeigen sich die Veränderungen aufgrund der Flüchtlingsbewegungen im 2. Halbjahr 2015 in ihrem Gesamteffekt erst in den Zahlen für 2016. Im Vergleich zur Periode 2006 bis 2011, mit

einem Bevölkerungswachstum von 2,9 Promille pro Jahr, erfuhr die Bevölkerungsentwicklung somit eine deutliche Beschleunigung (Abbildung 3). Der durchschnittliche Jahreszuwachs verdreifachte sich in diesen 5 Jahren beinahe. Nach derzeitigem Stand prognostiziert Statistik Austria auch für die kommenden Jahre einen weiteren ansteigenden Bevölkerungsstand, jedoch ist die prognostizierte Dynamik deutlich schwächer als in den Jahren 2015 und 2016.

Auch aus regionaler Perspektive haben die vergangenen Jahre einen deutlichen Eindruck hinterlassen, wobei sich das Bild der Vorjahre tendenziell noch verfestigt: das stärkste Bevölkerungswachstum im Jahr 2016 verzeichnete derzeit Wien mit 2,1% bzw. um knapp 40.000 Einwohner. Dies schließt an die außergewöhnlich dynamische Entwicklung der letzten Jahre an, wo Wien im Durchschnitt der letzten 5 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 0,8% ausweist. In den fünf Jahren zuvor (2006-2011) was lag das Bevölkerungswachstum noch bei 0,3%. Daneben wächst weiterhin Westösterreich, allem voran Tirol und Vorarlberg deutlich über dem österreichischen Durchschnitt. Mit einem Wachstum von 1,4% und 1,5% wuchsen die beiden Bundesländer im Jahr 2016 zudem deutlich stärker als in den Jahren zuvor. Auch Oberösterreich und Salzburg wuchsen 2016 mit 1,1% und 1,2% deutlich stärker als in den Vorjahren. Generell wuchsen alle Bundesländer im Jahr 2016 stärker als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre, bei Kärnten dreht sich zudem der Bevölkerungsabgang zusehends in ein leichtes Wachstum (2016: +0,5%).

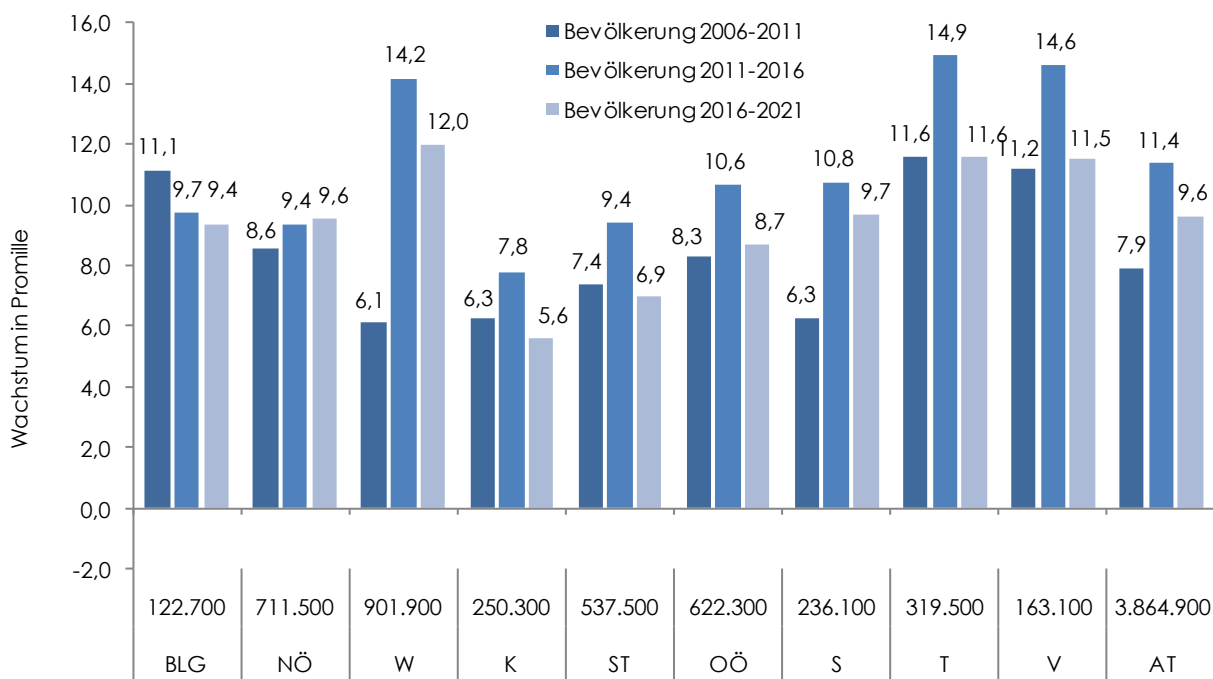
Abbildung 3: Stand der Bevölkerung im Jahr 2016 und Bevölkerungswachstum in den Jahren 2006 bis 2021 in Fünfjahresschritten



Q: Statistik Austria (Bevölkerungsprognose), WIFO-Darstellung.

Deutlicher als in den Vorjahren war 2016 die Abweichung zwischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Während in den Vorjahren zwar stets eine Nivellierung der doch beträchtlichen Bevölkerungsunterschiede zu beobachten war, übertrug sich die Bevölkerungsentwicklung doch in großen Teilen auf die Haushaltsentwicklung. In 2016 sind die Unterschiede wesentlich deutlicher. So liegt Wien trotz des Rekordbevölkerungswachstums mit einem ausgewiesenen Haushaltswachstum von 1,37% bereits sehr nahe am österreichischen Durchschnitt von 1,26%. Grundsätzlich scheint das Haushaltswachstum in Österreich bereits seit 2014 mit einer konstanten Rate zu wachsen, wogegen in Wien das Haushaltswachstum seither an Dynamik verliert (2014: 1,8%). Einen ähnlichen Trend verzeichnet Salzburg, jedoch ausgehen von einem niedrigeren Niveau. Von 2014 bis 2016 sank das Haushaltswachstum um 0,2 Prozentpunkte auf 1,0%, was deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt liegt. Obwohl fast alle Bundesländer in den Jahren seit 2011 eine höhere Dynamik als in den fünf Jahren zuvor ausweisen, entwickeln sich besonders am aktuellen Rand einige Bundesländer deutlich stärker. Im Jahr 2016 beispielsweise war neben den traditionell wachstumsstarken Bundesländern Tirol und Vorarlberg auch das Burgenland, von einem markanten Haushaltswachstum gekennzeichnet.

Abbildung 4: Anzahl der Haushalte im Jahr 2016 und Haushaltswachstum in den Jahren 2006 bis 2021 in Fünfjahresschritten



Q: Statistik Austria (Haushaltsprognose, Mikrozensus), WIFO-Darstellung. – Mikrozensus bis 2015, danach Fortschreibung auf Basis der Haushaltsprognose.

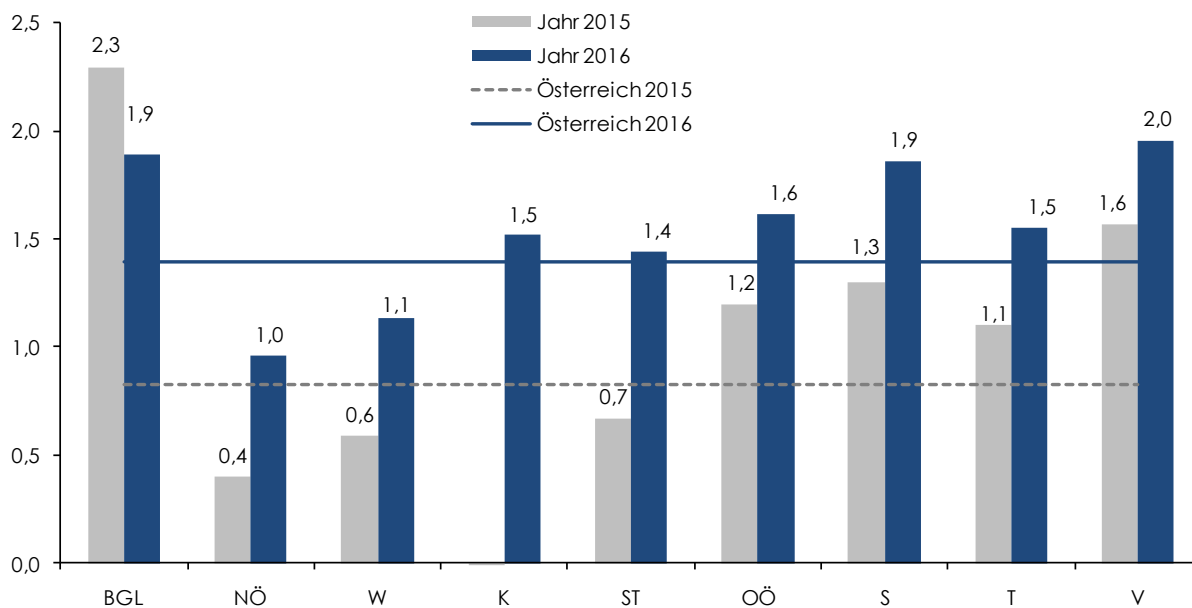
Die von Statistik Austria vorliegenden Fortschreibungen für das Haushaltswachstum sehen zwar auch für die kommenden Jahre ein deutliches Wachstum vor, die Dynamik sollte jedoch

etwas abflachen. Weiterhin zeichnet neben der Bevölkerungsentwicklung der Trend zu kleineren Haushalten für das Haushaltswachstum verantwortlich. Das starke Haushaltswachstum in Bundesländern mit teils hohen Anteilen am ländlichen Raum dürfte auch nicht unwesentlich durch die Veränderung der Haushaltstypen und Haushaltsgrößen getrieben sein. So stieg beispielsweise die Zahl der Einpersonenhaushalte in Österreich im Jahr 2016 insgesamt an, nahm in Wien aber sogar etwas ab. Analoges gilt für durchschnittliche Haushaltsgröße.

Eine weitere wesentliche Nachfragekomponente, die über Einkommenseffekte auf die Wohnraumnachfrage wirken kann, stellt die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung dar. Nach vier Jahren mit einer Wachstumsrate der realen Bruttowertschöpfung von unter 1%, wuchs Österreich 2016 gemäß WIFO Berechnungen um 1,4%. Die aktuellsten Prognosen gehen zudem von einer deutlichen, neuerlichen Beschleunigung der Konjunktur in 2017 aus. Von diesen Aufschwungstendenzen profitieren auch die Bauinvestitionen und die Wertschöpfung des Bauwesens. Diese Kernindikatoren der Baukonjunktur stiegen 2016 um 1,4% bzw. 1,1%. Die konjunkturelle Erholung zeigt sich am aktuellen Rand auch in einem gewissen Ausmaß am Arbeitsmarkt durch deutlich steigende Beschäftigung und sinkende Arbeitslosenzahlen.

Abbildung 5: Reale Bruttowertschöpfung in den Jahren 2015 und 2016

Ohne Land- und Forstwirtschaft, Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: WIFO-Berechnungen.

Auch bei diesem Bestimmungsfaktor der Bautätigkeit zeigte sich eine überdurchschnittliche Entwicklung in den westlichen Bundesländern. Vorarlberg, Tirol, Salzburg und Oberösterreich verzeichneten sowohl 2015 als auch 2016 eine Wachstumsrate der regionalen Bruttowertschöpfung über dem österreichischen Durchschnitt. In der Ostregion gab es in

2015 und 2016 nur im Burgenland deutliche wirtschaftliche Impulse, welche sich mit einem Wachstum der Bruttowertschöpfung von 2,3% und 1,9% durchschlugen. Demgegenüber stand Niederösterreich und Wien, welche in beiden Jahren unterdurchschnittliche Wachstumsraten auswiesen. Das Bundesland Steiermark wuchs grob im nationalen Durchschnitt und Kärnten verzeichnete speziell 2016 mit 1,5% eine deutliche Erholung. Insofern ist die Entwicklung in Südösterreich auch als positiv einzuschätzen.

An die starken Einkommenszuwächse von 2014 konnte das Jahr 2015 nicht anknüpfen. Dennoch war das Wachstum der verfügbaren Einkommen auch 2015 deutlich über 1%. Besonders stark war das Einkommenswachstum in den westlichsten Bundesländern Vorarlberg, Tirol, Salzburg als auch im Burgenland. Aufgrund der Unterschiede im Bevölkerungswachstum ist die Entwicklung des verfügbaren Einkommens pro Kopf jedoch nicht nur geringer sondern offenbart auch größere Divergenzen zwischen den Bundesländern. So sank das verfügbare Einkommen in Wien um -0,5% in 2015, während es in allen anderen Bundesländern anstieg. Die verfügbaren Einkommen pro Einwohner sind damit in Wien, gemeinsam mit Kärnten, die geringsten in ganz Österreich (21.500 Euro). Ebenfalls schwache Wachstumsraten wiesen Oberösterreich und Niederösterreich aus, wobei beide Bundesländer auf einem überdurchschnittlichen Niveau verblieben (22.300 bzw. 23.100 Euro). Das Gros der Bundesländer verzeichnete Einkommensgewinne pro Kopf von 0,9%, einzig das Burgenland wuchs mit 1,8% deutlich stärker. Die höchsten Einkommen gab es wie 2014 in Vorarlberg (2015: 23.500 Euro pro Einwohner). Salzburg, Burgenland, und Tirol liegen ebenfalls zwischen 22.000 und 23.000 Euro pro Einwohner. Die Steiermark liegt mit 21.900 Euro etwas darunter.

Auch die schwache Baukonjunktur der vergangenen Jahre konnte Österreich 2016 erstmals wieder hinter sich lassen. Ein nominelles Wachstum der abgesetzten Produktion von 2,2% gegenüber dem Vorjahr wurde zuletzt im Jahr 2012 erreicht. Aufgrund moderater Preisentwicklungen war die reale Produktionssteigerung folglich deutlich im positiven Bereich. Die regionalen Konjunkturmuster sind dabei einigermaßen heterogen: Während in der Ostregion primär Niederösterreich (1,9%) und Wien (2,0%) deutliche Wachstumsraten ausweisen, wuchs die abgesetzte Produktion im Burgenland um nur 0,5%. Auch Oberösterreich stagnierte (+0,0%) und Vorarlberg konnte die Produktion nur um 0,9% steigern. Demgegenüber stehen sehr hohe Wachstumsraten in Tirol (+6,7%) und ein moderates Wachstum in Salzburg (+1,5%). Die Südregion war ebenfalls überdurchschnittlich, wobei die abgesetzte Produktion in Kärnten um 1,6% wuchs und in der Steiermark ein deutliches Plus von 4,4% ausgewiesen wurde. In den Jahren 2017 und 2018 soll sich gemäß WIFO-Prognosen die Bautätigkeit aufgrund einer anziehenden (Bau-)Konjunktur weiter steigern.

Zuletzt soll hier noch auf die Entwicklung der Wohnbauförderung in den einzelnen Bundesländern eingegangen werden. Die zuletzt verfügbaren offiziellen Daten für 2015 legen nahe, dass 2015 sowohl die Zusicherungen als auch die Wohnbauförderausgaben in Österreich rückläufig waren. Bei den Wohnbauförderausgaben wiesen die Mehrzahl der Bundesländer einen teils deutlichen Rückgang aus: Burgenland, Kärnten, Niederösterreich,

Oberösterreich, Wien und Salzburg mit zweistelligen negativen Veränderungen. Auch in Kärnten sinken die Wohnbauförderausgaben deutlich. Demgegenüber stehen die Bundesländer Steiermark, Tirol und Vorarlberg, die nur geringfügige Steigerungen (<2%) auswiesen. Insgesamt sanken die Wohnbauförderausgaben um rund 14% im Jahr 2015 und kehren grob auf das Niveau der Jahre 2011 bis 2013 zurück. Ähnliches gilt für die Zusicherungen. Diese sanken 2015 um 21% auf rund 26.000 Einheiten. Hier waren ebenfalls Rückgänge in allen Bundesländern außer Ober- und Niederösterreich zu verzeichnen, wiederum häufig Rückgänge im zweistelligen Prozentbereich. Nach den zwei Jahren 2013 und 2014 kehrt demnach die Zahl der Zusicherungen auf das Niveau von 2010 bis 2012 zurück.

3.1 Burgenland

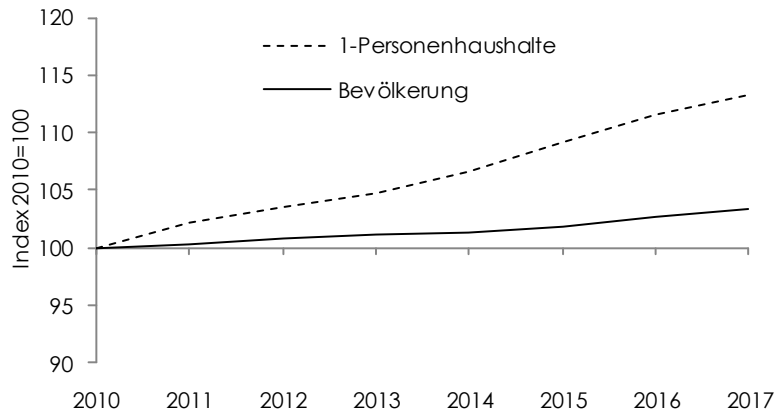
Im Bundesland Burgenland lag die Wohnbaurrate im Jahr 2016 mit 4,6 Baubewilligungen pro 1.000 Einwohner deutlich unter dem Österreichdurchschnitt von 6,2. Die überarbeiteten Daten zu den Wohnbaubewilligungen von Statistik Austria (Stand April 2017) zeigten, dass die Wohnbaurrate mit 7,6 im Jahr 2011 den höchsten Wert im Burgenland seit der Umstellung auf die Registerzählung im Jahr 2005 erreichte und seitdem rückläufig war. Absolut betrachtet wurden 1.351 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden im Jahr 2016 bewilligt. Davon hatten Ein- und Zweifamilienhäuser mit 78% den überwiegenden Anteil an den gesamten Baubewilligungen; ein Höchstwert in den letzten 10 Jahren.

Die Bevölkerung stieg im Zeitraum 2011 bis 2016 um 0,5% pro Jahr, und somit etwas dynamischer als in der Vorperiode 2006 bis 2011 (+0,4%). Im Jahr 2016 erreichte die Wohnbevölkerung einen Stand von rund 291.700 Personen im Jahresdurchschnitt. Gegenüber dem Jahr 2011 kam es zu einem Anstieg von rund 6.700 Personen. Die demographischen Prognosen von Statistik Austria deuten entgegen dem Österrichtrend auf einen stärkeren Zuwachs um 9.900 Personen in der Periode 2016-2021 hin. Gegen Ende dieses Zeitraumes werden über 300.000 Einwohner im Burgenland erwartet. Hinsichtlich der Altersstruktur zählt das Burgenland neben Kärnten zu den beiden Bundesländern mit dem höchsten Anteil älterer Personen. Im Jahr 2016 waren 21,5% der burgenländischen Bevölkerung älter als 65 Jahre und somit deutlich über dem Österreichdurchschnitt von 19,3%. Bis zum Jahr 2021 ist ein weiterer Anstieg um rund 5.400 Personen gegenüber 2016 zu erwarten. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung dürfte der Anstieg des Haushaltswachstums stärker zunehmen, die Dynamik lässt aber bis 2021 nach. So betrug das durchschnittliche jährliche Haushaltswachstum im Zeitraum 2016 bis 2011 rund 1,1%. Eine Reduktion in Periode 2016 bis 2021 auf 0,9% pro Jahr wird erwartet, das dennoch höher ausfällt als der Bevölkerungszuwachs. Die Haushaltgröße betrug 2,35 Personen im Jahr 2016 (Österreich: 2,22). Der Trend zu kleineren Haushalten lässt sich auch im Burgenland langfristig ableiten. So lag die Haushaltgröße im Jahr 2006 noch bei rund 2,50 Personen.

Das verfügbare Einkommen privater Haushalte pro Kopf verbesserte sich in den letzten Jahren deutlich und befand sich mit 22.200 Euro im Jahr 2015 genau im Österreichdurchschnitt. Die Einkommen im Burgenland stiegen in den letzten 10 Jahren um mehr als 23% und somit nach Vorarlberg am zweithöchsten. Damit einhergehend gab es kräftige Zuwächse in der Bruttowertschöpfung die im Jahr 2016 um 1,9% im Vergleich zum Vorjahr wuchs (Österreich: 1,4%).

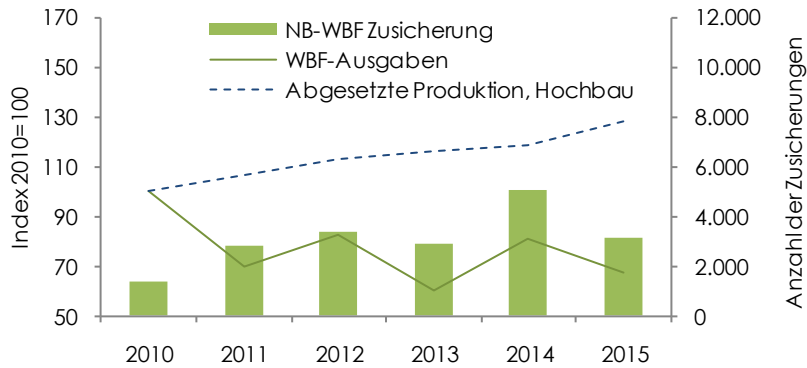
Die Bauwirtschaft leistete im Jahr 2016 einen eher geringen Beitrag zur Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklung. Die abgesetzte Produktion stieg nominell um 0,5% im Vergleich zum Vorjahr und blieb, nach einem starken Jahr 2015, deutlich unter der Entwicklung in Gesamtösterreich (+2,2%). Dies schlug sich auch in der Wohnbauförderungsstatistik teilweise nieder. Die Zahl der bewilligten Wohneinheiten sank im Jahr 2016 auf 1.351 Wohneinheiten gemäß den Länderinformationen des Bundesministeriums für Finanzen. Die Ausgaben im Rahmen der Wohnbauförderung blieben mit einem Volumen von 1,17 Millionen Euro hingegen relativ konstant.

Abbildung 6: Demographische Entwicklung Burgenland 2010 - 2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2017.

Abbildung 7: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2010 - 2015



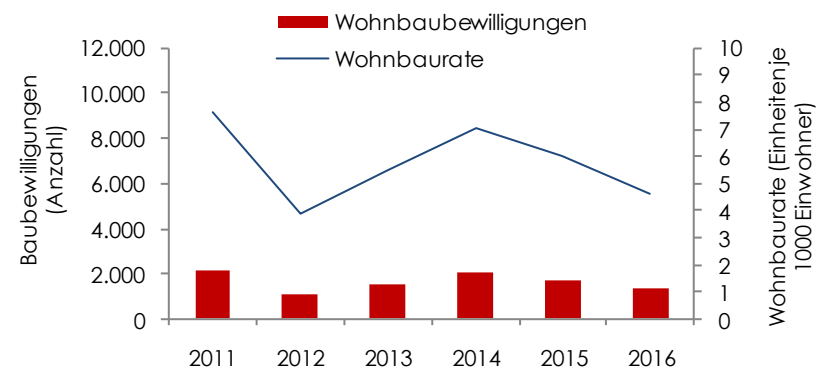
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 4: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Burgenland 2011 und 2016

	2011	2016	Ø Wachstum p.a. 2011 vs. 2016 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	285	292	0,5
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	75	71	- 1,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	34	38	1,8
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	83	85	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.409	3.109	17,1
Baubewilligungen (Anzahl)	2.174	1.351	- 9,1
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,6	4,6	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2010/15, sowie durchschnittliches Wachstum 2010/15.

Abbildung 8: Baubewilligungen und Wohnbaurate Burgenland 2011 - 2016



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.2 Niederösterreich

Die Wohnbaurate lag in Niederösterreich seit der Einführung der Registerzählung im Jahr 2005 unter dem Österreichdurchschnitt. Im Jahr 2016 betrug die sie in Niederösterreich 4,6 Einheiten pro 1.000 Einwohner und fiel entgegen dem Österreichtrend niedriger aus als im Jahr zuvor. Dies führte zu einer steigenden Divergenz zum Österreichdurchschnitt, der im Jahr 2016 bei 6,2 lag. Absolut betrachtet gab es 7.691 Baubewilligungen in Niederösterreich; das entspricht einem Rückgang von 10,2% im Vergleich zum Vorjahr. Die schwache Baubewilligungsentwicklung kann zur Gänze auf das Mehrgeschoßsegment zurück geführt werden, da im Jahr 2016 rund 900 Baubewilligungen weniger verzeichnet wurden (-23,5%). Der, mit einem Anteil von 61% an den gesamten Baubewilligungen, für Niederösterreich wichtige Ein- und Zweifamilienhausbereich konnte dies trotz leichtem Wachstum von 1,1% im Jahr 2016 nicht ausgleichen.

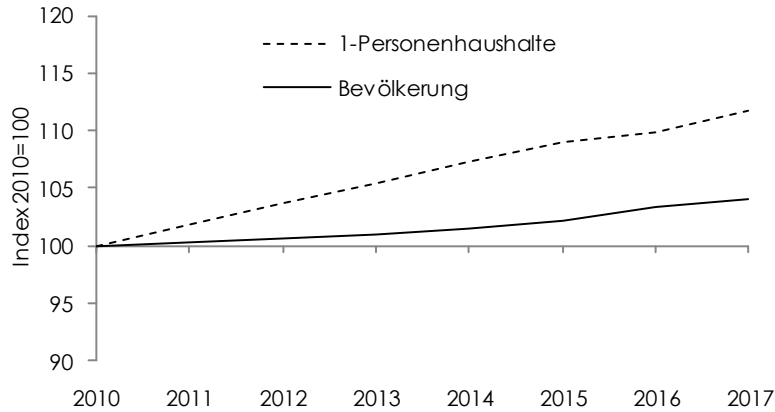
Das Bevölkerungswachstum fiel in Niederösterreich in der Periode 2011 bis 2016 mit einem Anstieg von 0,6% pro Jahr wesentlich stärker aus als in der Periode 2006 bis 2011 (+0,3%), blieb aber unter dem Österreichdurchschnitt von 0,8%. In der folgenden Fünfjahresperiode bis 2021 geht die niederösterreichische Bevölkerungsentwicklung mit einem Wachstum von durchschnittlich 0,7% mit der österreichischen Gesamtentwicklung einher. Bis 2021 wird ein Anstieg der Bevölkerung auf 1.719.000 (+60.000 Personen) erwartet.

Die Anzahl der Haushalte stieg im Zeitraum 2011 bis 2016 um 0,9% jährlich. Im Jahr 2016 wurden 711.500 Privathaushalte verzeichnet, bei einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,3 Personen. Die Haushaltgröße lag leicht über dem Österreichmittel von 2,2 Personen, da der Rückgang der Haushaltgröße in den letzten Jahren sehr moderat ausfiel und sich im Jahr 2016 sogar ein leichter Anstieg abzeichnete. Niederösterreich ist das einzige österreichische Bundesland mit einem stärkeren Haushaltswachstum in der Periode 2016-2021 im Vergleich zur Vorperiode 2011-2016 (+1,0%). Im Jahr 2021 werden 746.200 Haushalte erwartet und somit um beinahe 34.700 Haushalte mehr gegenüber dem Jahr 2016.

Die Einkommenssituation privater Haushalte entwickelte sich im Zeitraum 2005 bis 2015 in Niederösterreich sehr günstig. Mit einem verfügbaren Einkommen pro Kopf von 23.100 Euro erreichte Niederösterreich im Jahr 2015 den zweithöchsten Wert nach Vorarlberg (23.500 Euro). Der Einkommenszuwachs fiel aufgrund des gegenwärtig hohen Niveaus im Jahr 2015 mit 0,4% gering aus. Gestützt wird dies durch die günstige Entwicklung der Bruttowertschöpfung, die sich langfristig ebenfalls positiv entwickelte. Wie im Vorjahr blieb diese jedoch auch im Jahr 2016 mit einem Wachstum von 1,0% unter dem Österreichdurchschnitt (+1,4%).

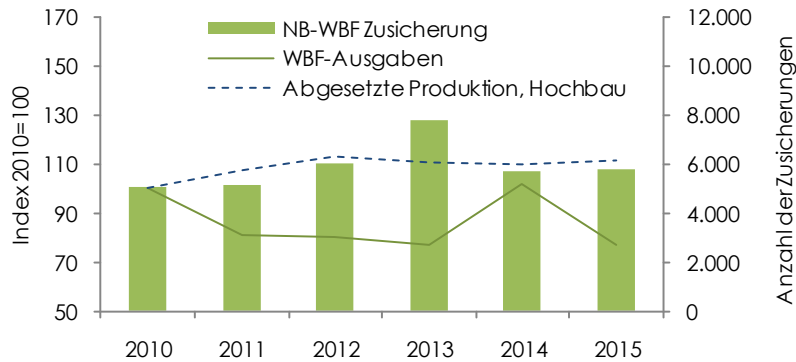
Die Entwicklung der Bauwirtschaft blieb mit einem Anstieg der abgesetzten Produktion von 1,9% im Jahr 2016 leicht unter der österreichweiten Entwicklung (+2,2%). Dies könnte zum Teil an den gekürzten Wohnbauförderungsausgaben liegen, die im Jahr 2015, mit einem Volumen von 472 Mio. Euro, um 24,2% geringer ausfielen. Kurzfristig hatte dies allerdings keinen Effekt auf die Förderungszusicherungen im Neubau, die auf 5.782 Einheiten ausgeweitet wurden und somit einen Zuwachs von 2,1% im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten.

Abbildung 9: Demographische Entwicklung
Niederösterreich 2010 - 2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2016.

Abbildung 10: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2010 - 2015



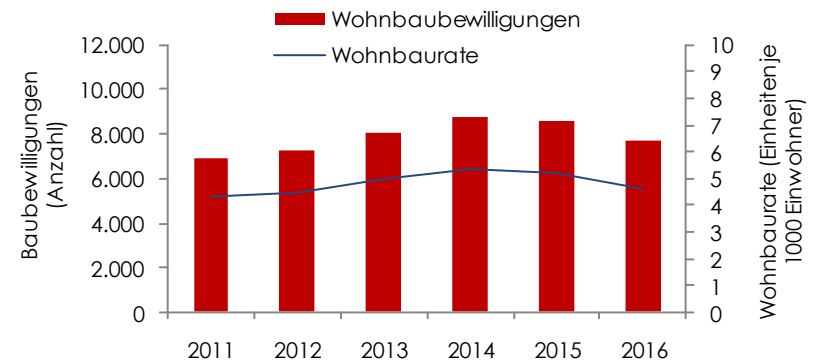
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 5: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Niederösterreich 2011 und 2016

	2011	2016	Ø Wachstum p.a. 2011 vs. 2016 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.612	1.661	0,6
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	426	410	-0,8
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	221	238	1,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	458	473	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.079	5.782	2,6
Baubewilligungen (Anzahl)	6.954	7.691	2,0
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,3	4,6	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2010/15, sowie durchschnittliches Wachstum 2010/15.

Abbildung 11: Baubewilligungen und Wohnbaurrate
Niederösterreich 2011 - 2016



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.3 Wien

Im Jahr 2016 betrug die Wohnbaurrate in Wien 7,7 Einheiten pro 1.000 Einwohner, nach der Steiermark der zweithöchste Wert im Bundesländervergleich. Die Wohnbaurrate konnte somit seit 2012 stetig ausgeweitet werden und lag deutlich über dem Durchschnitt der Periode 2005-2016 von 4,8. Insgesamt gab es im Jahr 2016 rund 14.200 bewilligte Wohneinheiten; das entspricht einem absoluten Wachstum von knapp mehr als 2.000 Einheiten gegenüber 2015. Mehrgeschoßbauten sind die häufigste Wohnform in Wien. Der Anstieg der Baubewilligungen im Jahr 2016 resultierte überwiegend aus diesem Bereich (+17,2%). Dadurch erhöhte sich der Anteil der bewilligten Wohnungen im Mehrgeschoßsegment auf 94%. Trotz der traditionellen Dominanz der Mehrfamilienbauten in Wien wurde damit ein neuer Höchstwert erreicht, der um knapp 10 Prozentpunkte über dem längerfristigen Durchschnitt der Periode 2005-2016 lag.

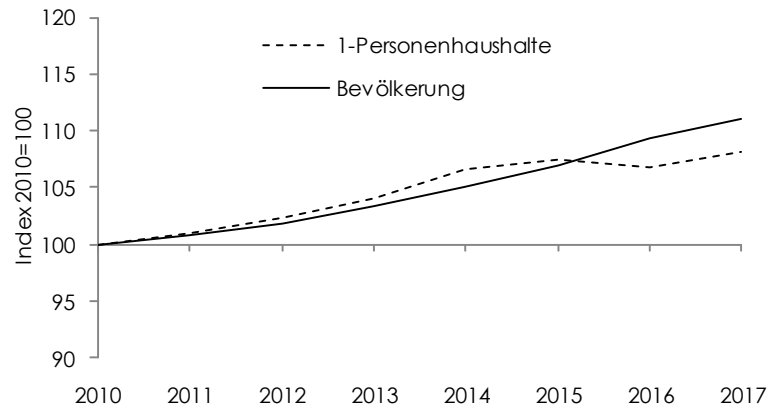
Das Bevölkerungswachstum betrug in Wien rund 1,6% pro Jahr im Zeitraum 2011-2016 und fiel somit wesentlich stärker aus als in der Vorperiode 2006-2011 wo ein Wachstum von 0,6% erreicht wurde. Im Jahr 2016 verzeichnete Wien rund 1,85 Millionen Einwohner. Bis zum Jahr 2021 wird gemäß demographischer Prognose ein Zuwachs von rund 120.000 Personen erwartet. Dies impliziert einen abgeschwächten Bevölkerungsanstieg von 1,3% in der Fünfjahresperiode 2016-2021. In Folge der Migration kam es zu einem leichten Rückgang des Altersdurchschnitts der Bevölkerung. Der Anteil der Einwohner über 65 Jahre sank in Wien von 18% im Jahr 2014 auf 16,5% im Jahr 2016. Bis zum Jahr 2021 ist mit einem weiteren leichten Rückgang in diesem Alterssegment auf 16,3% in der Bundeshauptstadt zu rechnen.

Die Haushaltsentwicklung in Wien verlief im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung etwas weniger dynamisch, der Trend ist dennoch sehr ähnlich. Nach einem jährlichen Anstieg der Haushalte von rund 1,4% in der Periode 2011-2016 ist ein etwas geringeres Wachstum von 1,2% in den Jahren 2016 bis 2021 zu erwarten. Absolut betrachtet gab es im Jahr 2016 rund 901.900 Haushalte. Es ist davon auszugehen, dass es bis zum Jahr 2021 rund 957.300 Haushalte gibt, ein Plus von 55.400 Einheiten gegenüber dem Jahr 2016.

Die Entwicklung der Einkommen verlief in Wien weniger günstig als in anderen Bundesländern. Die verfügbaren pro Kopf Einkommen der Privathaushalte stiegen in der Periode 2005-2015 um 12% und somit im Bundesländervergleich im geringsten (Österreich: +20%). Im Jahr 2015 lag das durchschnittliche Einkommen je Einwohner bei 21.500 Euro und folglich 0,5% unter dem Wert aus dem Jahr 2014. Die Bruttowertschöpfung in Wien lag ebenfalls unter der österreichischen Gesamtentwicklung. Im Jahr 2016 konnte sie um 1,1% in Wien gesteigert werden während die Bruttowertschöpfung österreichweit um 1,4% zunahm.

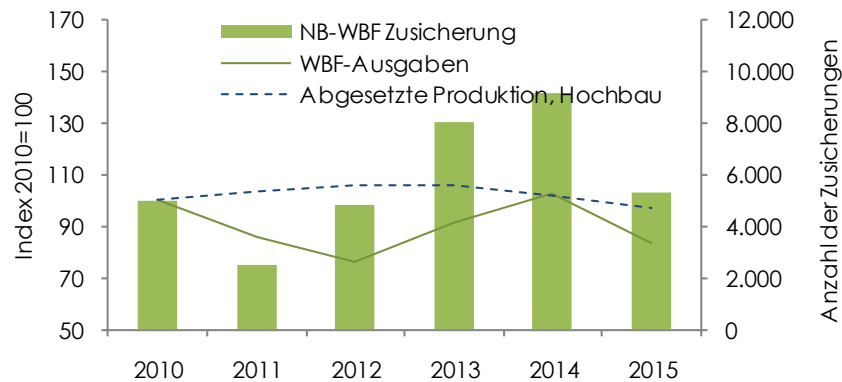
Die Bauwirtschaft blieb in Wien ebenfalls leicht hinter der Österreichentwicklung zurück. Die abgesetzte Produktion im Bauwesen stieg in Wien um 2,0%; österreichweit waren es 2,2%. Die Ausgaben im Rahmen der Wohnbauförderung waren gemäß der BMF-Länderberichte nach kräftigen Zuwächsen 2013 und 2014 im Jahr 2015 um 18,2% rückläufig. Das Gesamtvolumen der öffentlichen Wohnbauförderung betrug in Wien 514 Mio. Euro. Die Förderungszusicherungen im Neubau waren ebenfalls stark rückläufig und betrugen 5.278 Einheiten (-42,2%).

Abbildung 12: Demographische Entwicklung
Wien 2010 - 2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2017.

Abbildung 13: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben
und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2010 - 2015



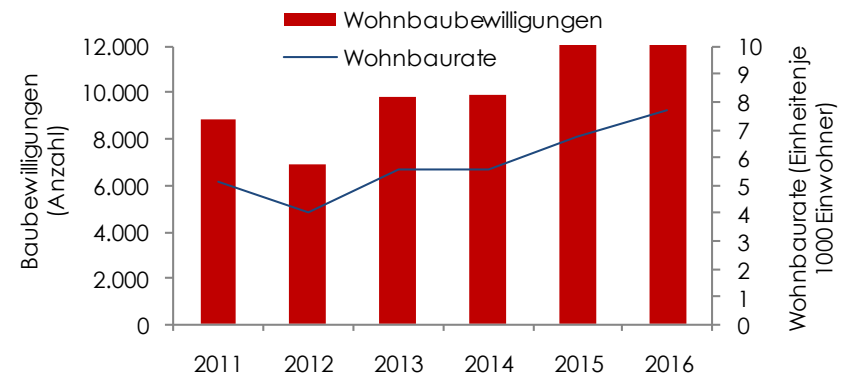
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 6: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau
Wien 2011 und 2016

	2011	2016	Ø Wachstum p.a. 2011 vs. 2016 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.709	1.853	1,6
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	525	572	1,7
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	381	403	1,1
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	460	499	1,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	4.955	5.278	1,3
Baubewilligungen (Anzahl)	8.828	14.224	10,0
Wohnbaurate (Bewilli- gungen pro Kopf in 1.000)	5,2	7,7	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2010/15, sowie durchschnittliches Wachstum 2010/15.

Abbildung 14: Baubewilligungen und Wohnbaurate
Wien 2011 - 2016



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.4 Kärnten

Die Wohnbaurate betrug in Kärnten 4,3 Einheiten pro 1.000 Einwohner im Jahr 2016. Diese lag folglich sowohl unter dem Österreichdurchschnitt von 6,2 als auch knapp unter der langjährigen Entwicklung Kärntens in Periode 2005-2016 (4,8). Insgesamt wurden in Kärnten 2.432 Wohneinheiten im Jahr 2016 bewilligt und somit 18,5% weniger als im Vorjahr. Dieser Rückgang resultierte ausschließlich vom Mehrgeschoßsegment, in dem 41,4% weniger Baubewilligungen angemeldet wurden. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser kam es hingegen zu einem kräftigen Wachstum von 25,1%. Dies führte zu einem starken Rückgang des Mehrgeschoßsegments, dessen Anteil von 66% im Jahr 2015 auf 47% im Jahr 2016 schrumpfte.

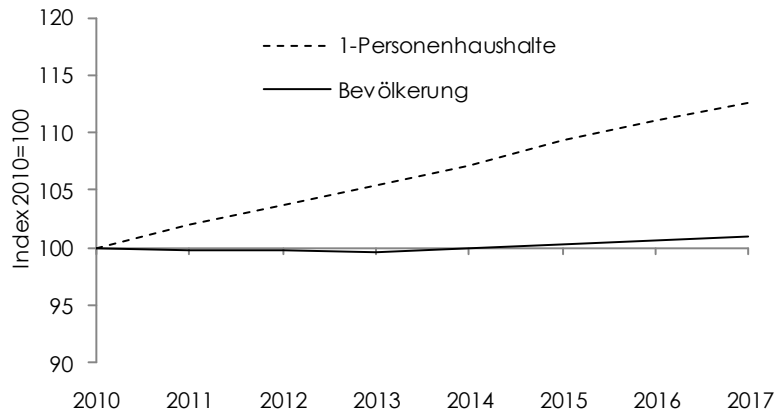
Kärnten verzeichnete die geringste Bevölkerungsdynamik im Bundesländervergleich in den letzten Jahren. Im Zeitraum 2006-2011 war Kärnten das einzige Bundesland das einen Bevölkerungsrückgang verzeichnete. In dieser Periode nahm die Anzahl der Einwohner Kärntens um 0,1% ab. In der Periode 2011-2016 kam es zu einem Bevölkerungswachstum; dieses fiel mit 0,2% vergleichsweise gering aus. In der Folgeperiode 2016-2021 wird eine Zunahme im ähnlichen Ausmaß erwartet. Insgesamt gab es in Kärnten im Jahr 2016 rund 561.100 Einwohner. Die Wachstumsraten implizieren einen Anstieg von insgesamt 5.500 Personen bis zum Jahr 2021. Die flache Bevölkerungsentwicklung führt zu einer kontinuierlichen Alterung der Bevölkerung. Der Anteil der über 65-Jährigen nahm in den letzten 10 Jahren kontinuierlich zu und betrug im Jahr 2016 21,1%. Bis zum Jahr 2021 wird ein weiterer Anstieg auf 22,6% erwartet, der höchste Wert im Bundesländervergleich.

In Kärnten gab es im Jahr 2016 rund 250.300 Haushalte. Die Anzahl der Haushalte entwickelte sich in den letzten Jahren moderat. Sowohl in der vergangenen Periode 2011-2016 als auch in der künftigen Periode 2016-2021 bleibt das Haushaltswachstum unter 0,1%; Tendenz sinkend. Im Jahr 2021 werden in Kärnten 257.400 Haushalte erwartet; dies entspricht einem Anstieg von 7.100 Haushalten gegenüber 2016. Die demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen führten auch in Kärnten zu einer Reduktion der Haushaltsgröße, die mit 2,2 Personen je Haushalt nach Wien im Jahr 2016 am zweit niedrigsten war.

Die Einkommensentwicklung verbesserte sich in Kärnten im letzten Jahrzehnt hingehend. Die verfügbaren Einkommen je Einwohner waren 2015 um 21,5% höher als im Jahr 2005 und erreichten den Level von Wien. Dennoch zählt Kärnten sowohl hinsichtlich des Niveaus als auch hinsichtlich des 10-Jahreswachstums zu Bundesländern mit dem geringsten Einkommensanstieg. Eine weitere Verbesserung ist in den nächsten Jahren zu erwarten. Ein Indiz dafür ist die Bruttowertschöpfung, die sich im Jahr 2016 mit einem Anstieg von 1,5% leicht über dem Österreichdurchschnitt entwickelte.

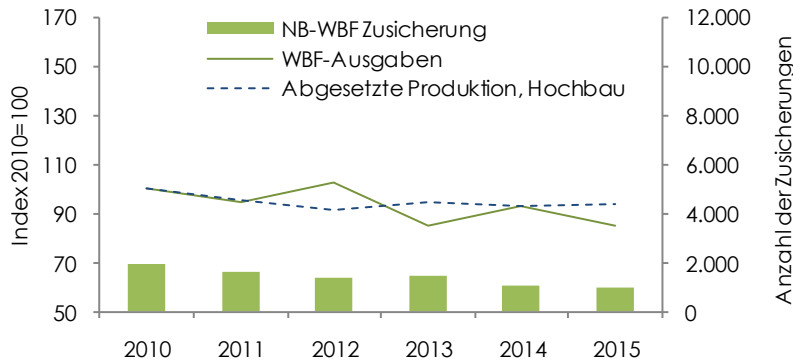
Im Bereich der Bauwirtschaft nahm die abgesetzte Produktion im Jahr 2016 mit nominell 1,6% geringfügig schwächer zu als in Österreich insgesamt (+2,0%). Die Reduktion der öffentlichen Wohnbauförderausgaben um 8,4% im Jahr 2015 und somit auf ein Volumen von 124 Mio. Euro könnte die Entwicklung etwas gedämpft haben. Die Förderungszusicherungen im Neubau erreichten im Jahr 2015 mit 957 Einheiten den niedrigsten Wert in der Periode 2005-2015.

Abbildung 15: Demographische Entwicklung Kärnten 2010 - 2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2017.

Abbildung 16: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2010 - 2015



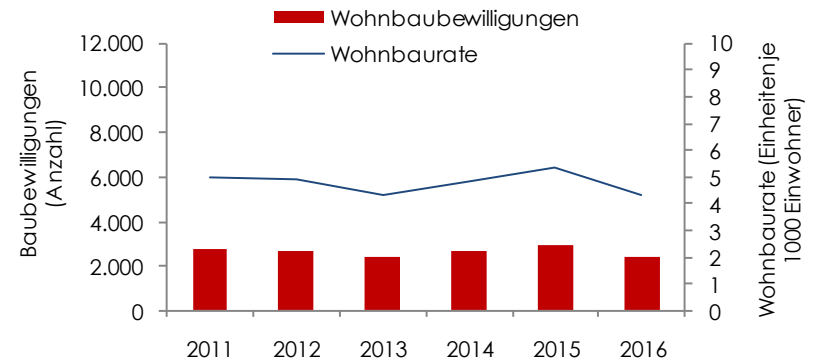
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 7: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Kärnten 2011 und 2016

	2011	2016	Ø Wachstum p.a. 2011 vs. 2016 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	556	561	0,2
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	144	136	-1,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	85	93	1,7
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	155	157	0,2
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.932	957	-13,1
Baubewilligungen (Anzahl)	2.792	2.432	-2,7
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,0	4,3	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2010/15, sowie durchschnittliches Wachstum 2010/15.

Abbildung 17: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Kärnten 2011 - 2016



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.5 Steiermark

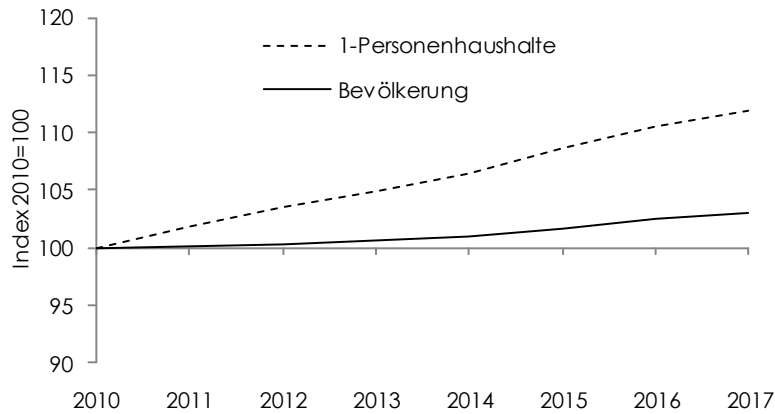
In der Steiermark konnte im Jahr 2016 die höchste Wohnbaurate von 7,8 Einheiten pro 1.000 Einwohner verzeichnet werden. Sie lag somit deutlich über dem Mittelwert von 5,0 in der Zehnjahresanalyse 2005-2016. Absolut wurden im Jahr 2016 in der Steiermark 9.579 Wohneinheiten bewilligt. Das war eine Steigerung von 2.560 Einheiten gegenüber dem Vorjahr. In beiden Wohnsegmenten kam es zu deutlicher Ausweitung der Baubewilligungen mit zweistelligen Zuwachsraten; im Mehrgeschoßbau fielen diese im Jahr 2016 mit einem Wachstum von 46,6% deutlich kräftiger aus als im Ein- und Zweifamiliensegment (+15,9%); dies jeweils im Vergleich zum Vorjahr. Der Anteil des Mehrschößbereichs an den Baubewilligungen insgesamt stieg auf 72%; nach Wien der zweithöchste Wert.

Die Bevölkerung nahm in der Periode 2006-2011 um rund 0,1 Prozent in der Steiermark zu und beschleunigte sich im Folgezeitraum 2011-2016 um 0,5 Prozent. Im Jahr 2016 zählte das Bundesland Steiermark rund 1,24 Millionen Einwohner. Der Anstieg der Bevölkerung hält auch in der kommenden Fünfjahresperiode 2016-2021 mit 0,5 Prozent an, bleibt aber damit weiterhin unter dem Österreichdurchschnitt. Im Jahr 2021 werden 1,26 Millionen Einwohner in der Steiermark erwartet; ein Zuwachs von insgesamt 29.000 Einwohnern gegenüber 2016. Hinsichtlich der Altersstruktur weist die Steiermark neben Kärnten und Burgenland einen hohen Anteil älterer Personen auf. Im Jahr 2016 nahm die über Gruppe der über 65-Jährigen einen Anteil von 20,3% an der Gesamtbevölkerung ein, der bis 2021 auf 20,9% steigen dürfte.

Im Jahr 2016 verzeichnete das Bundesland Steiermark 537.500 Haushalte. Das Entwicklungsmuster der Haushalte verläuft ähnlich dem gesamtösterreichischen Trend. Wie im überwiegenden Teil der Bundesländer (7 von 9) gab es in der Periode 2011-2016 ein stärkeres Bevölkerungswachstum als im Vergleich zur vorhergehenden Fünfjahresperiode. Im Zeitraum 2011-2016 nahm die Anzahl der Haushalte um 0,9% pro Jahr zu. Im Folgezeitraum bis 2021 wird mit einer leichten Abschwächung des Wachstums gerechnet (+0,7%). Die Prognosen gehen von etwa 556.400 Haushalte im Jahr 2021 in der Steiermark aus; ein Anstieg von knapp 19.000 Einheiten im Vergleich zu 2016. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2016 bei etwa 2,26 Personen, die bis 2021 weiterhin abnimmt. Die derzeitigen Prognosen von Statistik Austria gehen davon aus, dass im Bundesland Steiermark dadurch insgesamt über 200.000 Einpersonenhaushalte bis 2021 existieren werden.

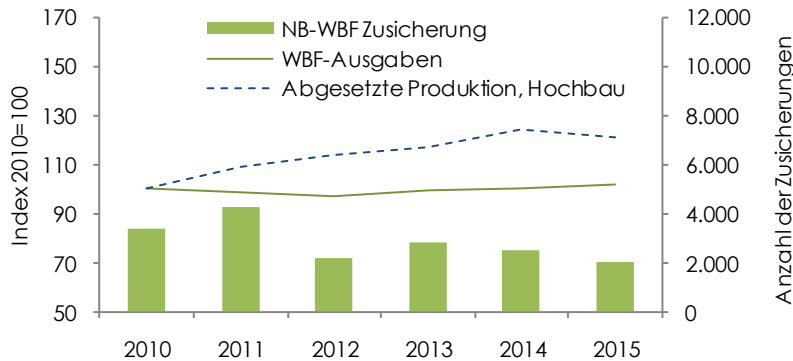
Das verfügbare pro Kopf Einkommen der privaten Haushalte stieg in der Periode 2005-2015 um 23% und betrug 2015 rund 21.900 Euro. Damit näherte sich die Einkommenssituation in der Steiermark langsam dem Österreichdurchschnitt. Die Bruttowertschöpfung nahm im Jahr 2016 um 1,4% zu und expandierte somit in ähnlichem Ausmaß wie in den anderen Bundesländern. Das Bauwesen leiste hierzu einen wesentlichen Beitrag. Die abgesetzte Bauproduktion stieg im Jahr 2016 um 4,4% und somit doppelt so stark im Vergleich zu Österreich. Die Steiermark zählte zu den wenigen Bundesländern in denen die Wohnbauförderungsausgaben im Jahr 2015 wuchsen (+1,6). Insgesamt wurden in der Steiermark 451 Mio. Euro für die Förderung des Wohnbaus ausgegeben. Die Förderungszusicherungen im Neubau profitierten davon allerdings nicht; diese gingen auf 2.015 Einheiten im Jahr 2015 zurück (-18,8%).

Abbildung 18: Demographische Entwicklung Steiermark 2010 - 2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2017.

Abbildung 19: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2010 - 2015



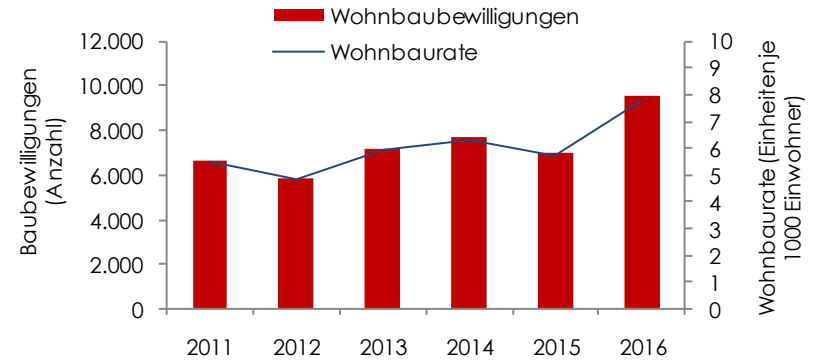
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 8: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Steiermark 2011 und 2016

	2011	2016	Ø Wachstum p.a. 2011 vs. 2016 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.207	1.236	0,5
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	331	323	- 0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	176	190	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	337	347	0,6
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	3.408	2.015	- 10,0
Baubewilligungen (Anzahl)	6.662	9.579	7,5
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,5	7,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2010/15, sowie durchschnittliches Wachstum 2010/15.

Abbildung 20: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Steiermark 2011 - 2016



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.6 Oberösterreich

Die Wohnbaurate lag im Bundesland Oberösterreich im Jahr 2016 mit 6,2 Einheiten pro 1.000 Einwohner genau im Österreichdurchschnitt. Insgesamt wurden in Oberösterreich 9.125 Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden im Jahr 2016 bewilligt; der höchste Wert seit Umstellung auf Registerzählung im Jahr 2005. Die Wohnbaurate im Jahr 2016 lag folglich über dem langfristigen Bundeslandtrend von 5,0 Einheiten im Zeitraum 2005-2016. Der Anstieg der bewilligten Wohneinheiten resultierte fast ausschließlich aus dem Mehrgeschoßsektor. In diesem Bereich stieg die Zahl der Baubewilligungen im Jahr 2016 um 55% im Vorjahresvergleich. Die Baubewilligungen im Ein- und Zweifamilienhaussektor nahmen mit knapp 2% nur geringfügig zu. Der Anteil der Baubewilligungen im Mehrgeschoßsegment stieg im Jahr 2016 auf 58%; ein Plus von mehr als 15 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

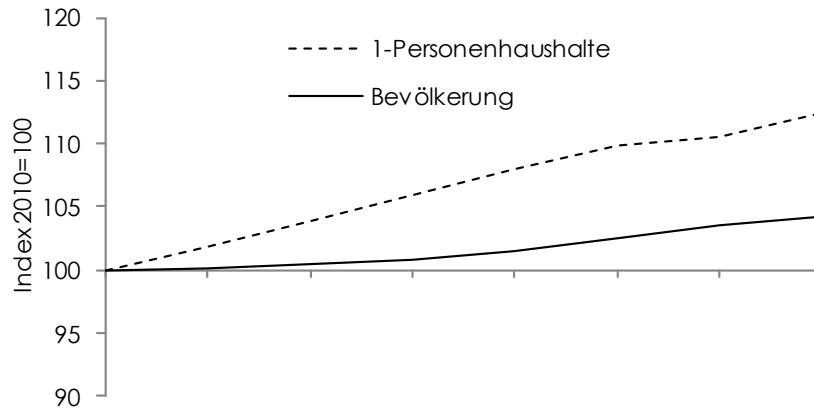
Die Bevölkerungsentwicklung in Oberösterreich hinkte in den letzten Jahren dem österreichischen Trend etwas nach. In der Periode 2006-2011 kam es zu einem Anstieg der Bevölkerung von 0,1% in Oberösterreich. Trotz einer dynamischeren Entwicklung in der Folgeperiode 2011-2016 in der sich der Bevölkerungszuwachs auf 0,7% beschleunigte fiel dieser dennoch leicht unter dem Österreichmittel aus. Im Jahr 2016 zählte Oberösterreich 1,46 Millionen Einwohner. Die demographischen Prognosen der Statistik Austria gehen von einer weiteren Bevölkerungszunahme aus, die in der Periode 2016-2021 mit einem Wachstum von 0,6% schwächer als zuvor ausfallen dürfte. Insgesamt entspricht dies einem absoluten Anstieg von 44.800 Personen auf 1,50 Millionen Einwohner im Jahr 2021. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre stieg auf 18,6% in Oberösterreich ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Im Jahr 2021 wird der Anteil der Personen in dieser Altersgruppe bei 19,1% liegen und bleibt damit weiterhin leicht unter dem Österreichdurchschnitt von 19,3%.

Im Jahr 2016 gab es in Oberösterreich 622.300 Haushalte. Ähnlich der Bevölkerungsentwicklung kam es in der Periode 2011-2016 zu einem stärkeren Anstieg der Haushalte von durchschnittlich 1%. In der Fünfjahresperiode 2016-2021 dürfte sich die Entwicklung etwas abschwächen (+0,9%). Im Jahr 2021 werden 649.900 Haushalte erwartet; ein Wachstum von 27.600 Einheiten gegenüber 2016. Im Bundesländervergleich weist das Bundesland Oberösterreich neben dem Burgenland und Vorarlberg die höchste Haushaltsgröße von 2,31 Personen auf. Insgesamt gab es im Jahr 2016 rund 216.000 Einpersonenhaushalte.

Die verfügbaren Einkommen je Einwohner stiegen um 21,9% in der Periode 2005 bis 2015 und erreichten einen Wert von 22.300 Euro, der nach 2014 auch im Jahr 2015 erstmals in diesem Zeitraum über dem Österreichdurchschnitt von 22.200 Euro lag. Grundlage dafür war die positive Entwicklung der Bruttowertschöpfung die in beiden Jahren im Bundesländervergleich ebenfalls leicht überdurchschnittlich ausfiel (2016: +1,6%).

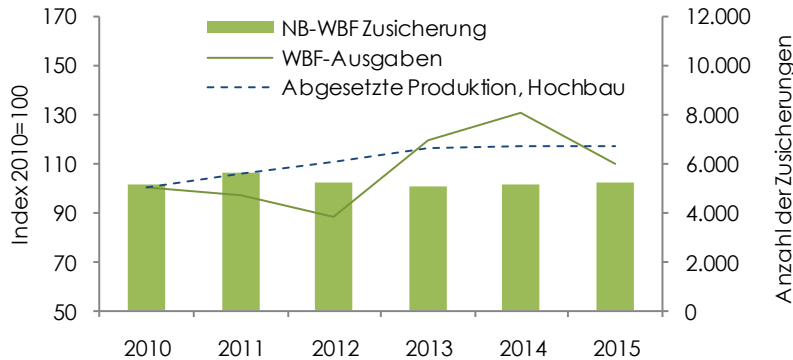
Die Bauwirtschaft stagnierte gemessen an der Entwicklung der abgesetzten Produktion (2016: 0,0%). Der Wohnbau wurde im Jahr 2015 mit weniger öffentlichen Mitteln unterstützt. Die Wohnbauförderungsausgaben sanken 2015 auf 284 Mio. Euro (-16,1%). Dennoch konnten 5.250 Zusicherungen im Neubau vergeben werden und somit um 1,6% mehr als im Jahr 2014.

Abbildung 21: Demographische Entwicklung Oberösterreich 2010 - 2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2017.

Abbildung 22: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2010 - 2015



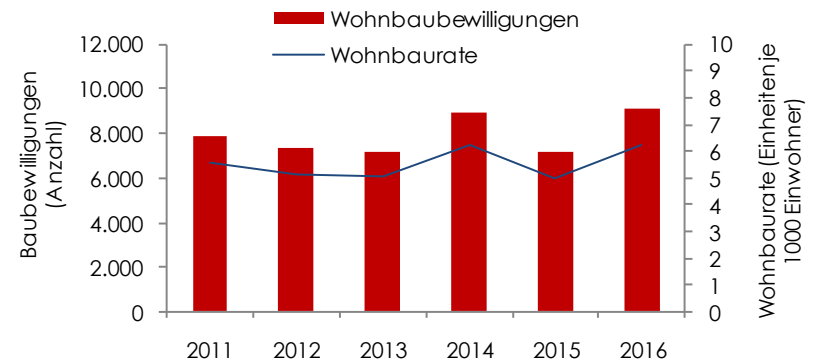
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 9: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Oberösterreich 2011 und 2016

	2011	2016	Ø Wachstum p.a. 2010 vs. 2015 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.412	1.460	0,7
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	383	380	-0,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	199	216	1,7
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	391	406	0,8
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	5.124	5.250	0,5
Baubewilligungen (Anzahl)	7.860	9.125	3,0
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,6	6,2	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2010/15, sowie durchschnittliches Wachstum 2010/15.

Abbildung 23: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Oberösterreich 2011 - 2016



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.7 Salzburg

Die Wohnbaurrate fiel in Salzburg mit 4,8 bewilligten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner im Jahr 2016 geringer aus als im Vorjahr. Darüber hinaus lag sie 2016 einerseits deutlich unter dem Österreichdurchschnitt von 6,2 als auch unter dem Durchschnitt des Bundesland Salzburgs von 5,7 in der Periode 2005-2016. Die Entwicklung zwischen den beiden Gebäude-segmenten fiel höchst unterschiedlich aus. Während es im Mehrgeschoßsektor im Jahr 2016 zu einem Rückgang der Baubewilligungen von mehr als einem Drittel im Vergleich zum Vorjahr kam, nahm die Anzahl der bewilligten Ein- und Zweifamilienhäuser kräftig zu (+22,6%). Insgesamt wurden 2.627 Wohneinheiten in Salzburg im Jahr 2016 bewilligt.

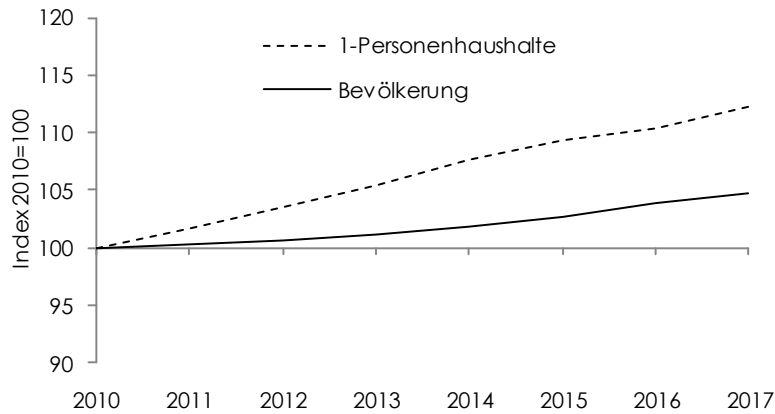
Ähnlich der Entwicklung von Oberösterreich nahm die Bevölkerung in der Periode 2006-2011 um etwa 0,1% zu und somit deutlich unter dem Österreichdurchschnitt von 0,3%. Die Zahl der Einwohner im Bundesland Salzburg stieg in der Periode 2011-2016 mit 0,7% dynamischer und näherte sich damit dem Österreichdurchschnitt (+0,8%). Im Jahr 2016 betrug die Bevölkerung in Salzburg rund 547.600 Personen. In der Fünfjahresperiode bis 2021 wird eine leichte Abschwächung des jährlichen Bevölkerungsanstiegs erwartet (+0,6%). Zu diesem Zeitpunkt werden 565.000 Einwohner prognostiziert; ein Zuwachs von 17.400 Personen gegenüber 2016. Der Anteil der älteren Personen über 65 Jahre lag im Jahr 2016 mit 18,8% leicht unter dem Österreichdurchschnitt (19,3%) und nähert sich bis zum Jahr 2021 auf diesen Wert.

Das Haushaltswachstum in den Jahren 2011-2016 betrug 1,1% und ein Anstieg in ähnlicher Größenordnung (+1,0%) wird für die Folgeperiode 2016-2021 erwartet. Im Jahr 2016 zählte das Bundesland Salzburg rund 236.100 Haushalte. Davon gab es 92.500 Einpersonenhaushalte. Die durchschnittliche Haushaltgröße lag im Jahr 2016 wie bereits in den beiden Vorjahren bei 2,28 Personen. Die Haushaltsprognosen weisen 247.700 Haushalte im Jahr 2021 aus; dies entspricht einem Anstieg von 11.600 Haushalten in diesem Zeitraum auf insgesamt.

Die Einkommenssituation kann im Bundesland Salzburg als gegenwärtig günstig eingeschätzt werden. Mit einem verfügbaren Einkommen privater Haushalte je Einwohner von 22.800 Euro lag Salzburg im Jahr 2015 im Bundesländervergleich an dritter Stelle. In der Periode 2005 bis 2015 kam es zu einem Einkommenszuwachs von 23,2%. Die positive Einkommensentwicklung war in den letzten Jahren durch die Expansion der Bruttowertschöpfung gestützt. Diese nahm im Jahr 2016 real um 1,9% im Vergleich zum Vorjahr deutlich stärker zu als in Österreich (+1,4%).

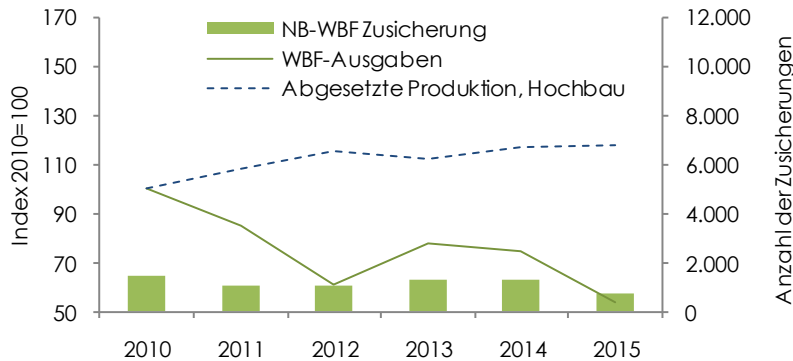
Die Entwicklung der Salzburger Bauwirtschaft blieb hingegen etwas unter der Gesamtentwicklung in Österreich. Die abgesetzte Produktion stieg 2016 nominell um 1,5% (Österreich: 2,2%). Die Ausgaben für die öffentliche Wohnbauförderung wurden im Jahr zuvor deutlich gekürzt (2015: -28,0%). Das Gesamtvolumen betrug in Salzburg rund 188 Mio. Euro. Deutliche Rückgänge gab es auch im Bereich der Förderungszusicherungen im Neubau. Diese nahmen 2015 um 43,2% im Vergleich zum Vorjahr ab. Die vergleichsweise niedrige Anzahl von 735 Förderungszusicherungen trug somit ebenfalls zu einer etwas verhaltenen Bauentwicklung im Bundesland Salzburg bei.

Abbildung 24: Demographische Entwicklung Salzburg 2010 - 2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2017.

Abbildung 25: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2010 - 2015



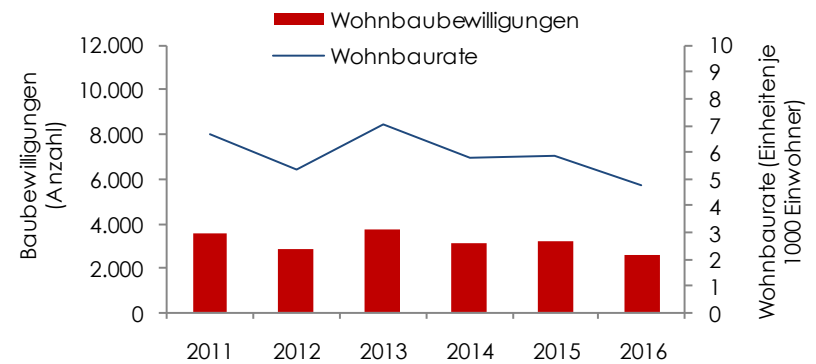
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 10: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Salzburg 2011 und 2016

	2011	2016	Ø Wachstum p.a. 2011 vs. 2016 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	529	548	0,7
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	148	146	- 0,2
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	78	85	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	146	151	0,8
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.428	735	- 12,4
Baubewilligungen (Anzahl)	3.536	2.627	- 5,8
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,7	4,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2010/15, sowie durchschnittliches Wachstum 2010/15.

Abbildung 26: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Salzburg 2011 - 2016



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.8 Tirol

Die Wohnbaurrate in Tirol lag im vergangenen Jahrzehnt deutlich über dem österreichischen Durchschnitt, was sich auch in der hohen Bauproduktion abbildete. Im Jahr 2015 wurden 5.200 Baubewilligungen in Tirol verzeichnet – ein Höchstwert in den letzten zehn Jahren. Erwartungsgemäß konnte dieses hohe Niveau nicht gehalten werden. Im Jahr 2016 schwächte sich Wohnbaurrate auf 5,4 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner deutlich ab. Insgesamt wurden zu diesem Zeitpunkt 4.033 Einheiten im Jahr 2016 bewilligt, somit mehr als 1.000 Einheiten weniger als im Vorjahr. Der Rückgang der Baubewilligungen kann zur Gänze auf den mehrgeschoßigen Wohnbau zurück geführt werden (-32,5%). Im Ein- und Zweifamilienhausbereich konnten hingegen die Baubewilligungen leicht ausgebaut werden (+3,5%). Insgesamt führte diese Entwicklung zu einem Rückgang des Anteils der Wohneinheiten in Mehrgeschoßbauten auf 63% im Jahr 2016 im Bundesland Tirol.

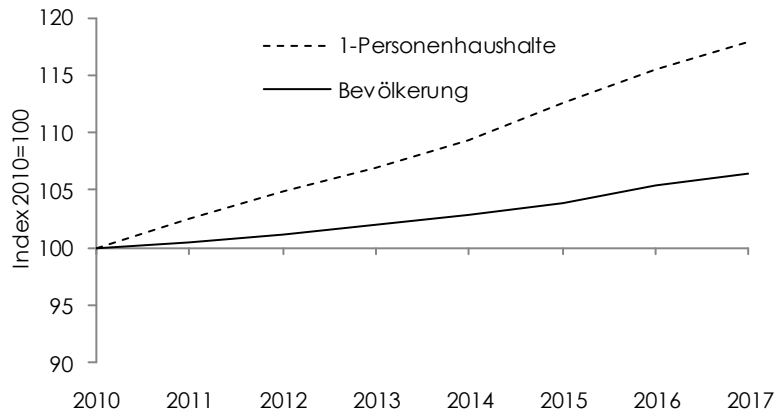
Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung kam es zu einer jährlichen Steigerung von 0,4% im Zeitraum 2006 bis 2011, die sich in der Folgeperiode 2011-2016 auf 1,0% intensivierte. Dies war neben Wien der höchste Bevölkerungszuwachs. Im Jahr 2016 gab es in Tirol 742.600 Einwohner. In der Fünfjahresperiode bis 2021 wird ein jährlicher Anstieg von 0,8% erwartet, der um 0,1 Prozentpunkte über dem Österreichdurchschnitt ausfallen wird. Im Jahr 2021 dürfte die Tiroler Bevölkerung auf 773.400 Personen gestiegen sein; ein absolutes Wachstum von 30.600 Personen gegenüber 2016. Das Bundesland Tirol zählt zu den drei Bundesländern mit dem niedrigsten Anteil der über 65 Jährigen, der bei 18,4% im Jahr 2016 lag. Bis 2021 wird ein moderater Anstieg auf 18,5% erwartet.

Einhergehend mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung stieg die Zahl der Haushalte kräftig. Nach einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,2% im Zeitraum 2006-2011, stieg die Anzahl der Haushalte in der Folgeperiode bis 2016 auf 319.500 (+1,5%). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2016 bei 2,29 und somit über dem Österreichmittel. Entsprechend der Prognosen von Statistik Austria hält das Haushaltswachstum in der Periode 2016-2021 an. Ein Anstieg von jährlich 1,2%, der in gleicher Höhe wie im Bundesland Wien erwartet wird, führt in Tirol im Jahr 2021 zu 338.400 Haushalten. Dies bedeutet zu diesem Zeitpunkt eine Zunahme von insgesamt 18.900 Haushalten im Vergleich zu 2016.

Die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte je Einwohner betragen in Tirol 22.000 Euro und blieben unter dem Österreichdurchschnitt. Mit einem Wachstum von 22,2% in den Jahren 2005-2015 konnte allerdings eine Näherung an den Österreichwert in diesem Zeitraum erreicht werden. Die Bruttowertschöpfung entwickelte sich mit einem realen Wachstum von 1,5 ebenfalls positiv.

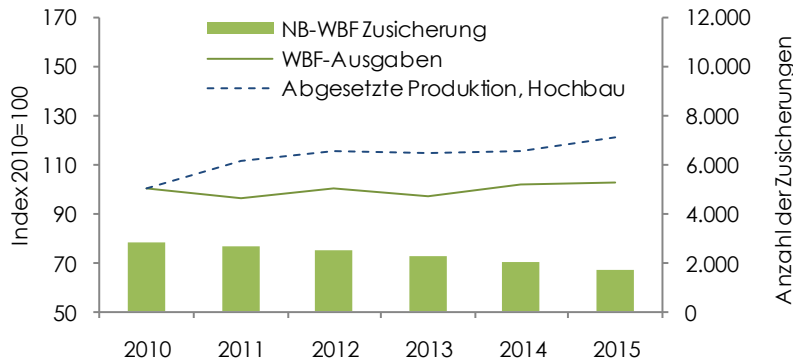
Die positive Entwicklung der Bauwirtschaft 2015 hielt auch im Jahr 2016 an. Die abgesetzte Produktion stieg um 6,7% im Vergleich zum Vorjahr und somit im Bundesländervergleich am stärksten. Die Ausgaben der Wohnbauförderungen blieben mit 270 Mio. Euro stabil (+0,5%). Die Wohnbauförderungszusicherungen im Neubau reduzierten sich allerdings auf 1.709 Einheiten (-13,6%) gemäß der BMF-Länderdaten.

Abbildung 27: Demographische Entwicklung Tirol 2010 - 2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2017.

Abbildung 28: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2010 - 2015



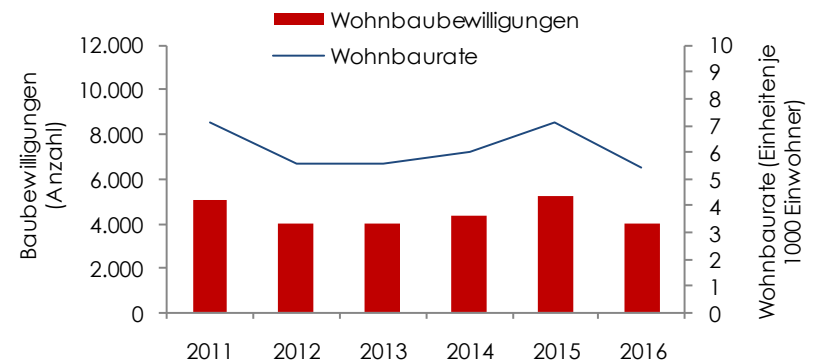
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 11: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Tirol 2011 und 2016

	2011	2016	Ø Wachstum p.a. 2011 vs. 2016 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	708	743	0,9
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	202	202	0,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	100	112	2,4
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	197	207	1,0
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	2.830	1.709	- 9,6
Baubewilligungen (Anzahl)	5.031	4.033	- 4,3
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,1	5,4	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2010/15, sowie durchschnittliches Wachstum 2010/15.

Abbildung 29: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Tirol 2011 - 2016



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

3.9 Vorarlberg

Die Bautätigkeit im Bundesland Vorarlberg war in den letzten Jahren anhaltend stark, was sich in einer hohen Wohnbaurrate widerspiegelte, die in der Periode 2005 bis 2015 deutlich über dem Österreichdurchschnitt lag. Im Jahr 2016 konnte die Wohnbaurrate des Vorjahres mit rund 7,1 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner aufrecht gehalten werden und lag erneut über dem Österreichdurchschnitt von 6,2 Einheiten. Insgesamt wurden 2.746 Wohneinheiten in neuen Wohneinheiten bewilligt. Rund zwei von drei Einheiten wurden in Vorarlberg im Jahr 2016 im Mehrgeschoßbereich bewilligt und somit etwas weniger als im Vorjahr (-7,2%). Hingegen profitierte das Ein- und Zweifamilienhaussegment von den verbesserten Faktoren auf der Nachfrageseite (Bevölkerungswachstum, Arbeitsmarkt, Konsum) die den Anstieg der Baubewilligungen in diesem Bereich (+25,5%) begünstigt haben.

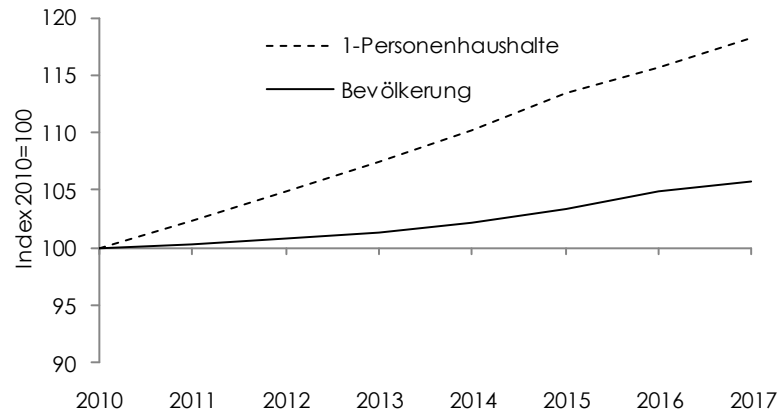
Neben den Bundesländern Wien und Tirol verzeichnet Vorarlberg die dynamischste Bevölkerungsentwicklung. In der Periode 2006-2011 kam es zu einem Anstieg der Bevölkerung von 0,4%, der sich in der anschließenden Periode 2011-2016 mehr als verdoppelte (+0,9%). Im Jahr 2016 zählte das Bundesland Vorarlberg 386.700 Einwohner. Die Bevölkerungsdynamik lässt in den Jahren bis 2021 kaum nach. Im folgenden Fünfjahreszeitraum wird ein Wachstum der Bevölkerung von 0,7% erwartet. Im Jahr 2021 steigt die Zahl der Einwohner in Vorarlberg voraussichtlich auf über 400.000. Die gegenwärtigen Prognosen von Statistik Austria gehen von einem absoluten Anstieg von 15.400 Personen zu diesem Zeitpunkt gegenüber dem 2016 aus.

Die Haushaltsentwicklung verläuft im Bundesländervergleich ebenfalls reger. Im Zeitraum 2011-2016 nahmen die Haushalte jährlich um 1,5% zu. Insgesamt gab es im Jahr 2016 rund 163.100 Privathaushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße war mit 2,34 Personen nach dem Burgenland am zweit höchsten. Dennoch nimmt sie auch in Vorarlberg im Einklang mit der österreichischen Entwicklung stetig ab. Absolut betrachtet gab es im Jahr 2016 rund 59.600 Einpersonenhaushalte. Die gesamte Haushaltsentwicklung bleibt weiterhin belebt, wenn auch leicht abgeschwächt. Ein jährliches Haushaltswachstum in der Höhe von 1,2% wird im Zeitraum 2016-2021 erwartet. Am Ende dieser Periode wird es somit rund 172.700 Haushalte geben; dies entspricht einer Zunahme von 9.600 Haushalten bis 2021 gegenüber 2016.

Die Einkommenssituation entwickelte sich in Vorarlberg im Bundesländervergleich am günstigsten. Sowohl das Niveau der verfügbaren Einkommen privater Haushalte je Einwohner mit 23.500 Euro im Jahr 2015, als auch die Steigerungsrate von 25,7% in den Jahren 2005-2015 fielen in keinem anderen Bundesland höher aus. Diese positive Entwicklung basiert auch auf einem kräftigen Anstieg des realen Wachstums der Bruttowertschöpfung der im Jahr 2016 mit 2,0% ebenfalls am höchsten ausfiel.

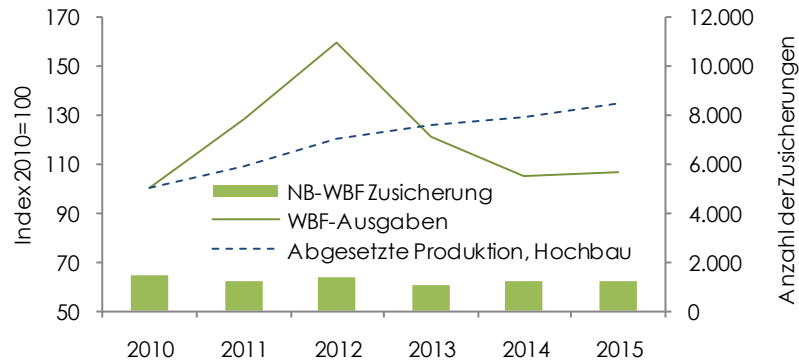
Die Bauwirtschaft konnte das Volumen gemessen an der abgesetzten Produktion im Jahr 2016 um 0,9% leicht ausweiten. Neben dem Bundesland Tirol blieben die Ausgaben für die Wohnbauförderung in Vorarlberg mit einem Volumen von 147 Mio. Euro ebenfalls stabil. Die Förderungszusicherungen gingen allerdings auf 1.218 Einheiten leicht zurück (-1,1%).

Abbildung 30: Demographische Entwicklung Vorarlberg 2010 - 2017



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – Prognose 2017.

Abbildung 31: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2010 - 2015



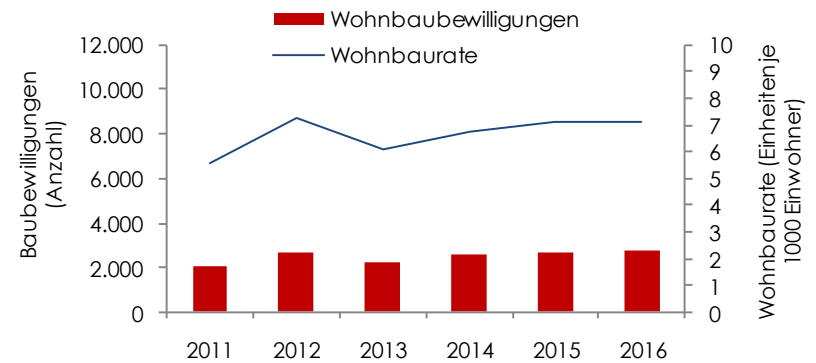
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 12: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Vorarlberg 2011 und 2016

	2011	2016	Ø Wachstum p.a. 2011 vs. 2016 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	370	387	0,9
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	105	105	-0,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	48	54	2,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	104	109	1,0
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) ¹⁾	1.429	1.218	-3,1
Baubewilligungen (Anzahl)	2.074	2.746	5,8
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,6	7,1	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – ¹⁾ Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2010/15, sowie durchschnittliches Wachstum 2010/15.

Abbildung 32: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Vorarlberg 2011 - 2016



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

4. Prognosemodelle

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

Die grundsätzlich betrachteten Faktoren sind:

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

Neben den "exogenen" Faktoren, welche aufgrund ihrer Prognosegüte einbezogen wurden, wird in ARIMA-Modellen typischerweise auch die vergangene Entwicklungen der Baubewilligungen berücksichtigt. Sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrgeschoßbauten führen die Modellselektionskriterien zu einer Spezifikation des Modells, in denen eine unterschiedliche Anzahl von vergangenen Quartalen berücksichtigt wird.²⁾ Tendenziell gehen bei kurzfristigen Modellen weniger, und bei mittelfristigen Modellen mehr vergangene Quartale in die Prognose ein. Es ist wichtig zu betonen, dass für die oben genannten Faktoren für unterschiedliche Prognosehorizonte auch unterschiedliche Modelle zugrunde gelegt werden. Dadurch wird jedes zukünftige Quartal auf Basis eigener Modelle und Lagstrukturen geschätzt.

Da eine Interpretation der Variablenkoeffizienten bei den angewendeten Prognosemodellen nur sehr eingeschränkt möglich ist, wird hier nicht näher auf die Detaillergebnisse eingegan-

²⁾ Die Auswahl erfolgt anhand des leave-one-out cross-validation Kriteriums.

gen. Es muss betont werden, dass es sich bei den erhaltenen Koeffizienten zudem ausschließlich um Korrelationen handelt, die nicht kausal interpretiert werden können und sollten.

5. Prognose der Wohnbaubewilligungen

5.1 Wohnbaubewilligungen insgesamt

Während der Jahre 2005 bis 2010 lag das Niveau der Baubewilligungen – trotz einiger geringfügiger Schwankungen – durchwegs zwischen 36.000 und knapp 39.000 Einheiten. Speziell ab dem Jahr 2010 kam es dann zu einer deutlichen Beschleunigung der Dynamik: Von 2010 auf 2011 stieg die Gesamtzahl auf etwa 45.900 Baubewilligungen. Dies entspricht einem Anstieg von 7.300 Einheiten gegenüber dem Jahr 2010. Dem starken Anstieg 2011 folgte jedoch eine Korrektur im Jahre 2012: es kam zu einer deutlichen Einbuße von 5.200 Einheiten (-11%). Hier wird seitens der Statistik Austria derzeit von etwa 40.800 Baubewilligungen ausgegangen (Übersicht 1).

Wie die Daten zeigen, sollte die Korrektur jedoch bereits im Folgejahr wieder kompensiert werden, und so verzeichnete das Jahr 2013 einen kräftigen Anstieg von Baubewilligungen. Die Baubewilligungen betragen zu Jahresende knapp 46.400 Einheiten, was einem Zuwachs von 14% gegenüber 2012 entspricht. Dieser ist insbesondere auf den Mehrgeschoßbau (Regionen Wien, Steiermark, Salzburg, Burgenland) zurückzuführen und lag vor allem an einer außergewöhnlich guten Entwicklung im ersten Halbjahr 2013.

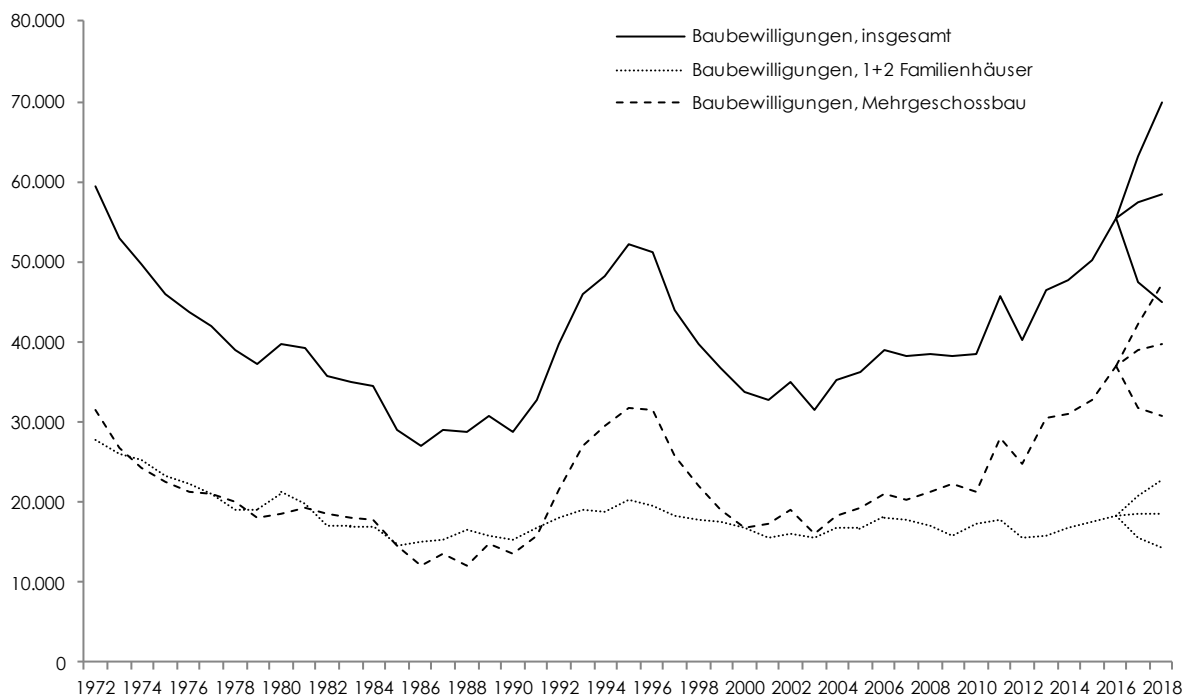
Trotz des bereits hohen Niveaus kam es in den Jahren 2014 und 2015 zu einer weiteren Ausdehnung bei der Anzahl der registrierten Baubewilligungen. Nach letztem Datenstand von Statistik Austria (April 2017) gab es 2014 rund 50.000 Baubewilligungen und damit ein Wachstum von 3.600 Einheiten bzw. 8%. Besonders das IV. Quartal 2014 war geprägt von starken Zuwächsen (knapp +2.700 Einheiten). Im Jahr 2015 betrug der Zuwachs 1.800 Einheiten auf eine Gesamtjahresleistung von 50.800 Baubewilligungen.

Die aktuellen Daten weisen für 2016 ebenfalls einen Wert deutlich über 50.000 Einheiten aus: Trotz der Rückgänge im III. und IV. Quartal gab es durch die extrem dynamischen ersten beiden Quartale 2016 ein deutliches Plus. Mit 53.800 Einheiten kann 2016 an historische Höchstwerte in den 70ern oder Mitte der 90er Jahre anschließen. Die weitere Steigerung der Baubewilligungsdynamik, die im Kern zwar weiter vom Mehrgeschoßbau getragen wird, erfasst zumindest teilweise auch den Ein- und Zweifamilienbereich, der ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Werte ausweist. Die Prognose für 2017 ist weiterhin positiv: Eine etwas abgeschwächte aber dennoch anhaltende Steigerung wird für 2017 erwartet. Auf Basis aktueller Daten sind dies 55.600 Einheiten in der Jahressumme 2017. Für 2018 ergibt die Prognose dagegen bereits erste Rückgänge (-700 Einheiten).

Die Entwicklung der Baubewilligungen zwischen 1970 und 2016 sowie die Prognose für 2017 bis 2018 ist in Abbildung 33 dargestellt. Neben den Punktschätzern der prognostizierten

Baubewilligungen wird zudem ein 95%-Konfidenzintervall ausgewiesen, um die statistische Unsicherheit zu dokumentieren, die mit der Prognose verbunden ist.

Abbildung 33: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen
Anzahl



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

Übersicht 13 stellt die Ergebnisse in einen internationalen Rahmen. Sie zeigt, dass die Bewilligungsrate gemessen an der Bevölkerung im Vergleich zu den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern weiterhin im Spitzenfeld bleiben wird. Damit setzt sich ein langfristiger Trend fort: die Bewilligungsraten lagen im gesamten Beobachtungszeitraum 2005 bis 2018 in Österreich zwischen 4,8 und 6,3 Baubewilligungen pro 1.000 Personen, während sie im Durchschnitt der 19 EU-Ländern maximal 3,9 erreichen. Zudem weist dieser Indikator einen anhaltend positiven Trend im europäischen Vergleich auf.

Übersicht 13: Entwicklung der Wohnbaurate in Österreich und in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	5,5	5,9	5,9	6,2	6,3	6,2
19 EC-Länder	3,0	3,1	3,4	3,8	3,9	3,9

Q: WIFO-Berechnungen, EUROCONSTRUCT (Juni 2017). – Baubeginne bei Großbritannien.

5.2 Wohnbaubewilligungen nach Sektoren

Die Entwicklung der Bewilligungen für Wohnungen im Mehrgeschoßbau war zwischen 1990 und 2010 nur wenig volatil. 2011 kam es jedoch zu einem kräftigen Ausschlag (+6.900 Einheiten), 2012 zu deutlichen Einbußen (-3.000 Einheiten), und 2013 erneut zu einer äußerst starken Zunahme (+5.700 Einheiten). Das Jahr 2014 war von einer etwas schwächeren aber ebenfalls deutlich positiven Baubewilligungsentwicklung geprägt, in Summe wuchsen die Baubewilligungen um 2.700 Einheiten. Die abnehmende Wachstumsdynamik setzte sich 2015 fort und führte zu einer quasi Stagnation der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau. Die Zahl der bewilligten Einheiten stieg 2015 nur um 500 Einheiten, verblieb aber mit 34.000 auf hohem Niveau. Eine Belebung der Dynamik im Mehrgeschoßbau verzeichnete das Jahr 2016: So wuchs die Zahl der Baubewilligungen um 1.800 Einheiten, wodurch in der Jahressumme mehr als 35.000 Einheiten bewilligt wurden. Trotz der ursprünglich noch etwas höheren Prognose, ist die deutliche Steigerung besonders vor dem Hintergrund des schwachen III. und IV. Quartals 2016 bemerkenswert.

Auf Basis der aktuellsten Daten ergibt das Vorhersagemodell für 2017 einen weiteren, aber gedämpften Anstieg der Baubewilligungen auf 37.200 Einheiten (+1.400 Einheiten bzw. +4,0%). Erstmals negativ sind die Prognosen für 2018: Die Modellprognose ergibt ein Minus von 500 Einheiten bzw. -1,3% für 2018. Trotz des leichten Rückgangs verbleiben die Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau auf einem äußerst hohen Niveau von über 36.000 Einheiten.

Wie im Mehrgeschoßbau verzeichneten die Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Aufwärtstrend: Nach dem Einbruch 2012 (-12,0% bzw. -2.200 Einheiten) und einer Stagnation 2013 (-0,5% bzw. -100 Einheiten) beschleunigte sich das Wachstum in diesem Bereich erst im Jahr 2014 (+5,7% bzw. 900 Einheiten). Auch für 2015 weisen die aktuellen Daten von Statistik Austria eine Steigerung aus, wenngleich diese mit 2,0% deutlich schwächer ausfiel. Der Jahreswert von 16.800 Einheiten im Jahr 2015 erhöhte sich dann 2016 nochmals substantiell: die Summe der Baubewilligungen für neue Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich im Jahr 2016 auf über 18.100 Einheiten (+7,5% bzw. 1.300 Einheiten).

Wie im Mehrgeschoßbau prognostizieren die Schätzmodelle einen deutlich flacheren Wachstumspfad für die kommenden Jahre. Für 2017 liegt die Schätzung bei einem schwachen Wachstum von 2,0% bzw. +400 Einheiten – was nur mehr rund einem Drittel des Vorjahreswachstums entspricht. Für 2018 ist dann mit einem Rückgang bei der Zahl der Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu rechnen. Aktuelle Prognosen rechnen mit einem Rückgang von 0,8% bzw. 100 Einheiten. Auch hier gilt, dass der Rückgang zunächst eher gedämpft ist, und grundsätzlich weniger starke Bewegungen als im Mehrgeschoßbau zu erwarten sind. Insgesamt sollte damit das hohe Niveau an Baubewilligungen in den kommenden Jahren auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten bleiben. Die Ergebnisse der Prognose für die Wohnbaubewilligungen getrennt in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrgeschoßbauten sind ebenfalls in Abbildung 33 und Übersicht 1 dargestellt.

5.3 Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken

Die vorliegende Prognose muss, wie bereits in der Vergangenheit, vor dem gesamtwirtschaftlichen, demographischen und wohnbaupolitischen Hintergrund betrachtet werden. Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung der Wohnbauaktivität ist das makroökonomische Umfeld. Obwohl die österreichische Bauwirtschaft zum überwiegenden Teil von inländischer Nachfrage bestimmt wird, können internationale Entwicklungen zumindest indirekt einen Einfluss ausüben. Primär geschieht dies über die Erwartungen zur Wirtschafts- und Einkommensentwicklung, welche die private Nachfrage von Wohnen und Wohnbau determinieren. Dabei spielt speziell für Österreich als kleine offene Volkswirtschaft auch die internationale und europäische Konjunktur aufgrund der starken Exportverflechtungen eine große Rolle. In dieser Hinsicht stellen die gegenwärtigen Unsicherheiten über die europäische Konjunktur, aber auch internationale Konflikte wie die Ukraine Krise oder die Flüchtlingskrise potenzielle Risiken für die heimische Wirtschaftsentwicklung dar. Bei der Flüchtlingskrise zeigt sich, dass sowohl positive (zusätzliche Nachfrage und Wohnraumbedarf) als auch negative (zusätzliche budgetäre Belastungen) konjunkturelle Wirkungen die Folge sein könnten. Aktuell sind jedoch weiterhin weder die Entwicklung der Flüchtlingsströme noch deren Auswirkungen auf den Wohnbau in Österreich abschätzbar. Relativ folgenlos für die österreichische Bauwirtschaft dürfte der sogenannte Brexit bleiben. Aufgrund der ausgesprochen geringen Verflechtungen der Bauwirtschaft hinsichtlich grenzüberschreitender Auftragsvergaben, ist zumindest was die Bauproduktion in Österreich betrifft, kein Schaden zu erwarten.

Unsicherheiten bestehen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung im Allgemeinen, deren Prognose erst Ende November 2016 von Statistik Austria erhöht wurde. Auch wenn derzeit keine Anzeichen für ein Ende der deutlich positiven Nettowanderungsbilanz Österreichs erkennbar sind, wäre ein Rückgang in diesen Projektionen mit deutlich reduziertem Wohnraumbedarf verbunden. Der im Mai 2017 publizierte Wert von rund 64.000 Personen im Jahr 2016 lässt jedoch auf eine reduzierte Dynamik gegenüber den außergewöhnlichen Vorjahren schließen. Wie bei den Flüchtlingsbewegungen gilt darüber hinaus, dass nicht nur die Anzahl der Migranten, sondern auch deren Qualifikation und Einkommenserwartung und somit deren Nachfrageverhalten für Wohnraum eine Rolle spielt. Generell zeigen die ausgewählten Modelle, dass eine Bevölkerungszunahme grundsätzlich zu zusätzlichen Baubewilligungen führt. Nicht ganz unplausibel erscheint, dass der Mehrgeschoßbau stärker von Bevölkerungsveränderungen beeinflusst wird als der Bau von Einfamilienhäusern. Wie ein Vergleich mit den 90er Jahren zeigt, sind schnelle Expansionen bei der Zahl der Baubewilligungen teils nur für kurze Zeiträume aufrecht zu erhalten. Mit dem aktuellen Niveau über 50.000 Einheiten ist ebenfalls fraglich, wie nachhaltig die starke Ausweitung der Baubewilligungen in den letzten Jahren ist. Die Erfahrungen der 90er Jahren lehren, dass eine starke Ausweitung der Baubewilligungen getrieben durch starkes Bevölkerungswachstum auch zu einem sehr abrupten Ende kommen kann. Insofern könnte spätestens in den Jahren 2018 bis 2020 eine deutliche Korrektur der aktuell hohen Zahl an Baubewilligungen anstehen.

Aufgrund der zentralen Stellung des öffentlichen Sektors beim Wohnbau, der sowohl auf die Nachfrage- als auch Angebotsseite in die Wohnungswirtschaft und Wohnbauaktivität eingreift, birgt die derzeitige wirtschaftspolitische Ausrichtung auf nationaler Ebene aber auch jene der Bundesländer erhebliche Risiken. Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren (z.B. die Wohnbauoffensive Wiens ab 2011) demonstrieren eindrücklich, wie beispielsweise Änderungen in den Wohnbauförderungsmodellen zu Zuwächsen oder Rückgängen der Bauleistung und Baubewilligungen führen können. Ob und inwieweit die einzelnen Bundesländer in Zukunft Mittel für Wohnbauförderung zur Verfügung stellen ist unklar und unterliegt dem politischen Willensbildungsprozess. Die in Tirol und Salzburg verabschiedeten zusätzlichen Wohnbaupakete sind Ausdruck der starken regionalen Prägung wohnungspolitischer Ansätze. Auch in der Diskussion um die Ausgestaltung der "Wohnbauoffensive" der Bundesregierung ist die Frage, ob die zusätzlichen Mittel für den Wohnbau zu einer Reduktion der Landesmittel führen werden oder ob tatsächlich zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Derzeit ist nicht klar, ob und wie stark die Bundesländer ihre Mittel als Reaktion darauf anpassen werden. Die im Finanzausgleichspakt 2017 beschlossenen Wohnbauprogramme der Bundesländer sind hier ein wichtiges Mittel zur Stabilisierung der Erwartungen. Auf der europäischen Ebene betreffen die Unsicherheiten vor allem die Auslegung des Stabilitäts- und Wachstumspakts und potenzielle Rückwirkungen auf den Budgetvollzug sowie zusätzlich notwendige Sparanstrengungen in Österreich.

Speziell für die Länderhaushalte stellt jedoch 2017 ein Sonderfall dar, da seit Beginn dieses Jahres die im österreichischen Stabilitätspakt verankerte Schuldenbremse auch für Länder und Gemeinden schlagend geworden ist. Im Kern dieses Paktums steht die Regelung, wonach auf Länderebene strukturelle Defizite von höchstens 0,1% als strukturell ausgeglichen gelten. Diese Regelung ist potenziell in der Lage die Länder zu zusätzlichen Konsolidierungsbemühungen zu zwingen. Wie stark beschränkend die Regelung in der Praxis ist, wird sich erst im Laufe des Jahres herausstellen. In weiterer Folge ist daher aber nicht auszuschließen, dass die Wohnbaupakete auf Bundesebene keine additiven Effekte entfalten, sondern rein kompensierend gegenüber rückläufigen Wohnbauausgaben auf Länderebene wirken.

Neben der Fiskalpolitik ist die Geldpolitik ein weiteres zentrales Politikinstrument zur Beeinflussung der Wohnbauaktivität. Vor dem derzeitigen Hintergrund niedriger Zinsen wird Ersparnis durchaus in (Wohn-)Immobilien als wertbeständige Anlage investiert, der Neubaueffekt könnte hier – auch auf Grund des erwarteten Renditenanstiegs bei Immobilienentwicklern – zukünftig positiv sein. Der regional teils große Anstieg der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren könnte somit Impulse für den Wohnungsneubau setzen. Das Risiko merklich steigender Zinsen in Europa ist derzeit gering, da die Europäische Zentralbank weiterhin sehr expansiv agiert und auch zu Beginn 2017, zumindest in Europa, noch keine Zinswende eingeleitet hat.

6. Literaturhinweise

- BMF, "Länderberichte zur Wohnbauförderung 2005-2015", Wien, 2016.
- 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, "83rd EUROCONSTRUCT Country Report", EUROCONSTRUCT, Amsterdam, 2017.
- Europäische Zentralbank, "Structural Factors in the EU Housing Markets", EZB, Frankfurt am Main, 2003.
- Granger, C., "Forecasting – looking back and forward: Paper to celebrate the 50th anniversary of the Econometrics Institute at the Erasmus University, Rotterdam", Journal of Econometrics, 138, 2007, S. 3-13.
- Hahn, F., Magerl, C., "Vermögen in Österreich", WIFO-Monatsberichte, 2006(1), S. 53-67.
- James, G., Witten, D., Hastie, T. und Tibshirani, R., "An Introduction to statistical learning: with Applications in R", Springer Verlag, New York, 2014.
- Hansen, B.E., "Nonparametric Sieve Regression: Least Squares, Averaging Least Squares, and Cross-Validation", Oxford Handbook of Applied Nonparametric and Semiparametric Econometrics and Statistics, Oxford, 2014.
- ÖROK, "ÖROK-Regionalprognosen 2014-2030, Teil 1: Bevölkerung", Wien, 2015.
- Puri, A., van Lierop, J., "Forecasting Housing Starts", International Journal of Forecasting, 1998, S.125-134.
- Url, T., "Der Einfluss öffentlicher Fördermittel auf die Finanzierungskosten von Wohnbauinvestitionen", in Czerny, M. (Hrsg.), Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, WIFO, Wien, 2001, S. 81-126.
- Vollmann, K., "Baubewilligungen 2005-2008 und 1. Quartal 2009", Statistische Nachrichten, 2009 (11), S. 1012-1023.

Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell

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

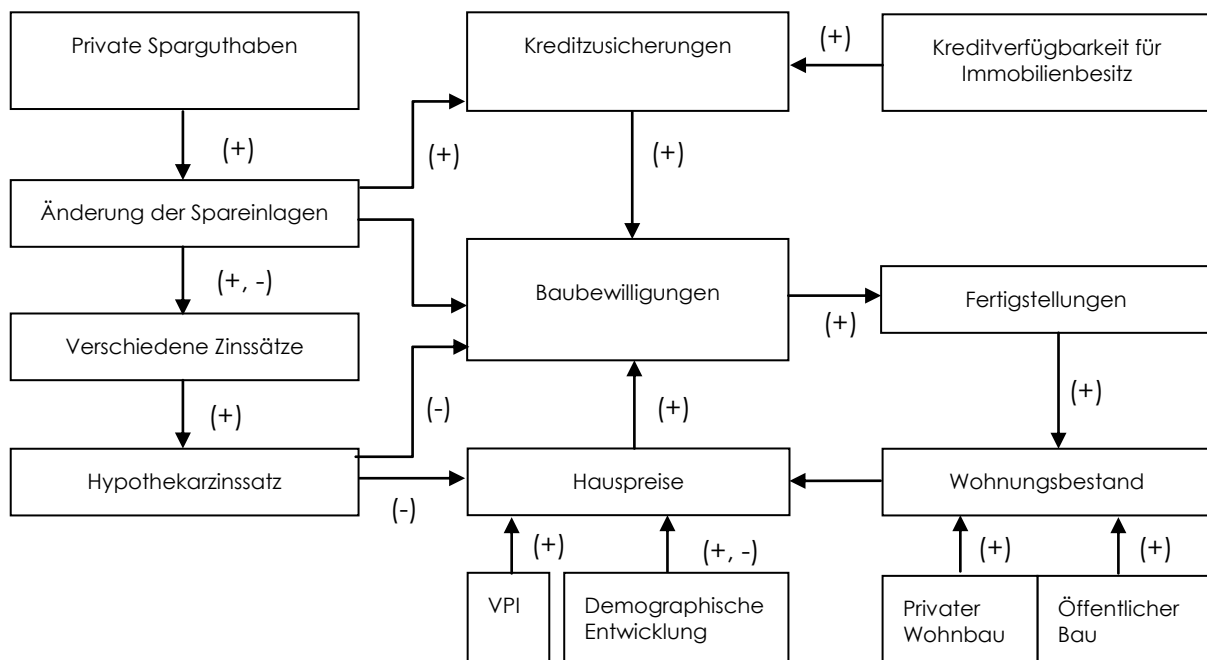
Auch für den Wohnbau wurden Faktoren identifiziert, die seine Entwicklung beeinflussen oder sogar erklären können. Dazu gehören zum Beispiel demographische Aspekte, wie das Wachstum der Bevölkerung, die Altersverteilung und Haushaltsgrößen. Weiters spielen die Art, der Zustand und die Verfügbarkeit bereits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

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

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

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

Abbildung 34: Gleichgewicht am Wohnungsmarkt



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

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

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

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

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

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

Demers (2005) und auch *Puri – van Lierop (1988)* identifizieren die Inflation als weiteren Einflussfaktor für Wohnbautätigkeit. Es ist zu erwarten, dass eine höhere Inflation zu Verschiebungen von Finanzanlagen hin zu Immobilienanlagen führt, außerdem steigen dadurch auch die Preise für Wohnraum. Indirekt wirkt sich das auch positiv auf die Neubauaktivitäten bzw. auf die Entwicklung der Baubewilligungen aus (Abbildung 34). Da die Inflation in Österreich im Vergleich zu anderen Ländern sehr gering ist und auch relativ geringen Schwankungen unterliegt, wäre in diesem Zusammenhang eher der direkte Einfluss der Preisentwicklung von Immobilien bzw. von Mieten interessant, da relativ stark steigende Preise eine Wohnungsknappheit ausdrücken können. Während für Immobilienpreise keine ausreichend lange Zeitreihe zur Verfügung steht, ist bei der Mietpreisentwicklung problematisch, dass Mieten auch durch eine Verbesserung des Mietgegenstandes oder anderer Faktoren steigen können. Zudem ist hier problematisch, dass auch eine umgekehrte Kausalität auftreten kann: Denn die Neubautätigkeit kann auch die Mietpreisentwicklung beeinflussen. Für statistische Zwecke wäre diese Variable daher – ohne entsprechende Vorkehrungen – nur mäßig geeignet.

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

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

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

Es zeigt sich, dass ein solches Modell, das die Struktur des österreichischen Wohnungsmarkts in mehreren Gleichungen abbildet, nicht praktikabel ist. Denn für ein solch umfassendes Strukturmodell und den darin abgebildeten, vielschichtigen Einflussfaktoren für Wohnbaubewilligungen sind Datenbeschränkungen vorhanden: Nicht zu allen möglichen Einflussfaktoren auf die Baubewilligungen sind Daten vorhanden bzw. wäre deren Einbeziehung aus statistischen Gründen problematisch. So fehlen beispielsweise verlässliche Zeitreihen zum Wohnungsbestand oder unterjährige Daten zur Wohnbauförderung. Zusätzlich entsteht eine weitere Reihe von Schwierigkeiten, wenn man mit solchen Modellen, die die Struktur von Märkten abbilden, Prognosen erstellen möchte. Einerseits können sich die Zusammenhänge und auch deren Stärke über die Zeit ändern, andererseits werden wirtschaftspolitische Änderungen nicht abgebildet. Außerdem ist für alle exogenen Variablen im Modell, das sind jene Variablen, die nicht durch andere Variablen bestimmt bzw. erklärt werden, eine Prognose erforderlich, um die zukünftige Entwicklung der Zielvariable abzuschätzen. Auch statistisch können Mehrgleichungssysteme zu Schwierigkeiten bei der Schätzung führen, z. B. wenn die Kausalität bei beobachteten Phänomenen nicht eindeutig ist oder wichtige Einflussfaktoren fehlen, wodurch es zu erheblichen Prognosefehlern kommen kann. Ein Beispiel für gegenseitige Kausalität ist, dass die Zahl der Haushalte bzw. die Haushaltsgröße häufig als ein wichtiger Erklärungsfaktor für die Wohnungsnachfrage gilt, umgekehrt die Zahl der verfügbaren Wohnungen aber auch die Haushaltsgröße bestimmt (Puri – van Lierop, 1988). Wohnraumknappheit und höhere Wohnungspreise führen tendenziell zu größeren Haushal-

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

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

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

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

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

Mithilfe von zwei Modellen werden Prognosen für Bewilligungen von Einfamilienhäusern und für Mehrgeschoßwohnungen geschätzt. Es erfolgt eine getrennte Prognose für Einfamilienhausbewilligungen und Bewilligungen für Mehrgeschoßbauten, da zu erwarten ist, dass die Einflussfaktoren für Einfamilienhäuser, die relativ öfter von Privaten gebaut werden, sich von denen im Mehrgeschoßbau unterscheiden.

Für alle Einflussfaktoren wurden quartalisierte Zeitreihen ab 2005 erstellt. Für die Verwendung im Modell wurden alle Reihen mit augmentierten Dickey-Fuller-Tests auf einen möglichen Trend und ihre Stationarität hin überprüft, d.h. ob sich ihre Varianz bzw. ihr Durchschnitt über den Zeitablauf nicht verändert. Gegebenenfalls wurden die Reihen differenziert oder prozentuelle Wachstumsraten verwendet, um Stationarität – eine erforderliche Eigenschaft für Zeitreihenanalyse – zu gewährleisten. Differenzen werden bei Zeitreihen mit linearem Trend gebildet, prozentuelle Wachstumsraten werden bei Zeitreihen mit exponentiellem Wachstum bevorzugt. Weil davon auszugehen ist, dass eine gewisse Verzögerung bis zur Beantragung bzw. der Erteilung der Baubewilligung verstreicht, wurden als Einflussfaktoren die Werte der Vorperioden oder Werte der Vorvorperiode verwendet.

Nach einer umfassenden Analyse der Daten und umfangreichen Tests mehrerer möglicher Modellspezifikation wurde schließlich für jede der zu prognostizierenden Größen und für jeden Prognosezeitraum jeweils ein Modell ausgewählt.