

**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 2019 und regionale  
Entwicklung 2013/2018**

**Michael Klien, Andrea Kunnert**

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

**Juni 2019**

## Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich

### Prognose Sommer 2019 und regionale Entwicklung 2013/2018

Michael Klien, Andrea Kunnert

Juni 2019

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

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

Begutachtung: Serguei Kaniovski • Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

#### Inhalt

Der außergewöhnlich starke Anstieg der Zahl der Baubewilligungen ging 2018 zu Ende, das Vorjahresniveau wurde um über 11.000 Einheiten verfehlt (-16,9%). Für die kommenden Jahre ergibt die Prognose des WIFO einen weiteren Rückgang, der allerdings geringer ausfallen wird. 2019 dürften rund 54.100 Einheiten bewilligt werden (-700), 2020 rund 51.600 (-2.500). Im zuletzt anhaltend expansiven Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wird die Zahl der Bewilligungen 2019 um 500 Einheiten auf 17.900 sinken und 2020 stagnieren. Die Prognose für den Mehrgeschoßbau ergibt für 2019 eine geringfügige Abnahme auf 36.200 Einheiten (-200 Einheiten), für 2020 jedoch einen stärkeren Rückgang auf 33.800 Einheiten (-2.500).

Rückfragen: [michael.klien@wifo.ac.at](mailto:michael.klien@wifo.ac.at), [andrea.kunnert@wifo.ac.at](mailto:andrea.kunnert@wifo.ac.at), [michael.weingartner@wifo.ac.at](mailto:michael.weingartner@wifo.ac.at)

2019/356-1/S/WIFO-Projektnummer: 8217

© 2019 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/62396>

# Baubewilligungen für neue Wohneinheiten in Österreich: Prognose Sommer 2019 und regionale Entwicklung 2013/2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>Hauptergebnisse</b>	<b>1</b>
<b>1 Motivation und Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>2 Baubewilligungen im Zeitablauf</b>	<b>5</b>
<b>3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen</b>	<b>8</b>
3.1 <i>Burgenland</i>	18
3.2 <i>Niederösterreich</i>	20
3.3 <i>Wien</i>	22
3.4 <i>Kärnten</i>	24
3.5 <i>Steiermark</i>	26
3.6 <i>Oberösterreich</i>	28
3.7 <i>Salzburg</i>	30
3.8 <i>Tirol</i>	32
3.9 <i>Vorarlberg</i>	34
<b>4 Prognose der Wohnbaubewilligungen</b>	<b>36</b>
4.1 <i>Prognosemodelle</i>	36
4.2 <i>Wohnbaubewilligungen insgesamt</i>	37
4.3 <i>Wohnbaubewilligungen nach Sektoren</i>	39
4.4 <i>Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken</i>	40
<b>5 Literaturhinweise</b>	<b>42</b>
<b>Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell</b>	<b>43</b>

## Hauptergebnisse

Die Expansionsphase der Baubewilligungen kam 2018 zu ihrem Ende und es gab den ersten deutlichen Rückgang. Die Zahl der Baubewilligungen in neuen Gebäuden gemäß Baubewilligungsstatistik von Statistik Austria (2019A) sank 2018 um 11.000 Einheiten (-16,9%) gegenüber dem Vorjahr. Das im Jahr 2017 erreichte Niveau von 66.000 Einheiten war erwartungsgemäß nicht nachhaltig, und eine Korrektur in Richtung 50.000 bahnt sich derzeit an. War der Rückgang in den ersten beiden Quartalen 2018 noch einigermaßen gedämpft, so beschleunigte er sich im zweiten Halbjahr 2018 deutlich, mit Rückgängen iHv rd. 4.000 Bewilligungen pro Quartal.

Diese überraschend starken Rückgänge, zumindest nach vorläufigem Datenstand, erklären auch die Abweichung der Prognose vom Juni 2018: Wenngleich die Prognose zwar bereits einen Rückgang vorhersagte (-1.100 Einheiten), so war er dennoch nicht so gedämpft wie erwartet. Die Stärke des Rückgangs ist aber auch im historischen Vergleich überraschend, da Hochphasen (z.B. Anfang der 90er Jahre) bei den Baubewilligungen zumeist durch ein stabil hohes Niveau gekennzeichnet waren, bevor es dann zu schnellen und deutlichen Korrekturen kam. Hinzu kommen Revisionen bei den Werten aus der Vergangenheit, die in Übersicht 2 dargestellt sind.

Die Gesamtentwicklung bei den Baubewilligungen täuscht ein wenig darüber hinweg, dass sich die Entwicklung im Ein- und Zweifamilienhausbau stark vom Mehrgeschoßbau unterscheidet. Waren die starken Zuwächse der Vorjahre durch den Mehrgeschoßbau getrieben, so entfallen die starken Rückgänge im Jahr 2018 ebenfalls auf diesen Bereich, mit einer Konzentration in Wien und der Ostregion (Niederösterreich und Burgenland). Einzig in Tirol gab es 2018 Zugewinne im Mehrgeschoßbau. Die Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau sanken im Vorjahr von 48.100<sup>1)</sup> auf 36.400 Einheiten, eine Reduktion von rund 24%.

Dem gegenüber steht ein Wachstum von 3% bei Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit über 18.000 Einheiten bleibt dieses Segment damit auf einem äußerst hohen Niveau, das zuletzt im Jahr 2006 erreicht wurde. Auf Basis der Ergebnisse des ersten Halbjahres 2018<sup>2)</sup> wurde in der letzten Prognose noch ein leichter Rückgang um 100 Einheiten erwartet, insgesamt stiegen die Baubewilligungen nun aber um rund 500 Einheiten. Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erweist sich demnach als äußerst robust gegenüber den Rückgängen im Mehrgeschoßbau. Auch im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus ist das Wachstum regional sehr unterschiedlich verteilt, mit besonders starken Zugewinnen in Kärnten, Oberösterreich und Vorarlberg. Für eine detailliertere Darstellung der regionalen Trends sei auf Abschnitt 3 verwiesen.

---

<sup>1)</sup> Im Rahmen der Datenrevisionen wurde dieser Wert innerhalb der letzten 6 Monate von rd. 45.000 auf 48.000 Einheiten angehoben.

<sup>2)</sup> Die letzten Datenrevisionen für den Ein- und Zweifamilienhausbau erhöhten nicht nur die Zahl der Baubewilligungen für das 1. Halbjahr 2018 um über 300 Einheiten, sondern weisen nun für 2017 ein Nullwachstum anstelle eines Rückgangs von 500 Einheiten aus.

Auf Basis des neuen Datenstands ergibt die Prognose für 2019 und 2020 weitere Rückgänge. Besonders die im Mehrgeschoßbau stattgefundenene Korrektur sollte sich weiter fortsetzen, wenngleich auch bei Bewilligungen von Ein- und Zweifamilienhäusern Rückgänge zu erwarten sind. Insgesamt ist mittelfristig mit einer Rückkehr der Baubewilligungen unter 50.000 Einheiten zu rechnen. Im konkreten liegt die Prognose für 2019 und 2020 bei 54.100 (-700 Einheiten) und 51.600 (-2.500 Einheiten). Der Prognosepfad sieht demnach eine "Verschnaufpause" im Jahr 2019 vor, die auch durch eine wahrscheinliche Untererfassung für 2018 in den vorläufigen Daten getragen ist. Gleichwohl muss hier wieder betont werden, dass es sich beim aktuellen Niveau von über 50.000 Einheiten weiterhin um Spitzenwerte handelt. Selbst wenn nicht jede Baubewilligung in einer Fertigstellung endet, wächst aktuell die Zahl der Wohneinheiten stärker als die Bevölkerung.

Aus Sicht der einzelnen Segmente wird für 2019 nur ein leichter Rückgang im Mehrgeschoßbau erwartet – von 36.400 auf 36.200 Einheiten (-200 Einheiten), wogegen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Absinken von 18.400 auf 17.900 Einheiten (-500 Einheiten) prognostiziert wird. Im Jahr 2020 beschleunigt sich dann gemäß der Modellprognosen der Rückgang im Mehrgeschoßbau deutlich und die Zahl der Baubewilligungen sinkt auf 33.800 (-2.500 Einheiten). Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich umgekehrt im Jahr 2020 eine Stagnation und die Zahl der Baubewilligungen verbleibt auf 17.900 Einheiten.

Die im Jahr 2018 begonnene Trendumkehr bei den Baubewilligungen ist auch grob im Einklang mit der gegenwärtigen Konjunkturentwicklung. Während sich das österreichische Bauwesen 2018 weiterhin in einer absoluten Hochkonjunkturphase befand, gibt es seit Jahresbeginn 2019 gewisse Anzeichen auf eine Abflachung der Konjunktur. So sinken die im Rahmen des WIFO Konjunkturtest abgefragten Erwartungen der österreichischen Bauunternehmen bereits seit mehreren Monaten. Zudem sank im ersten Quartal 2019 der Preisdruck im Baubereich, und speziell im Wohnbau deutlich. Insofern ist spätestens ab 2020 mit geringeren Wachstumsraten als bisher zu rechnen.

Auch vor dem Hintergrund der rezenten Bevölkerungsentwicklung ist der Rückgang bei den Baubewilligungen schlüssig. So sinkt das Bevölkerungswachstum in Österreich seit dem Ausnahmejahr 2015 deutlich, und die Realisierung für 2018 lag wie in den Vorjahren merklich unter den Prognosen. Als wesentlicher Nachfragetreiber ist es wenig überraschend, dass das geringer als erwartete Bevölkerungswachstum nun zu einer gewissen Normalisierung bei den Baubewilligungen führt.

Es gibt zudem Hinweise auf eine Stabilisierung der Immobilienpreise. So vermeldet das Maklerunternehmen Remax den geringsten Anstieg der Wohnimmobilien seit über 8 Jahren. Und auch der Wohnungspreisindex von Statistik Austria sieht zumindest eine leicht abnehmende Dynamik in 2018, wenngleich das Wachstum immer noch bei über 4% liegt. Auch

diese Entwicklung kann als Indiz für einen Abbau der Übernachtfrage der letzten Jahre gewertet werden.

Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen

	Einfamilienhäuser			Mehrgeschoßbauten			Insgesamt		
	Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr		Anzahl	Veränderung gegen das Vorjahr	
		Absolut	In %		Absolut	In %		Absolut	In %
2005	16.800			19.400			36.300		
2006	18.200	+ 1.400	8,0	21.000	+ 1.500	7,8	39.100	+ 2.900	7,9
2007	17.800	- 300	- 1,9	20.400	- 600	- 2,8	38.200	- 900	- 2,4
2008	17.100	- 800	- 4,4	21.400	+ 1.000	5,0	38.400	+ 200	0,6
2009	15.900	- 1.100	- 6,7	22.400	+ 1.000	4,8	38.300	- 100	- 0,3
2010	17.500	+ 1.600	9,9	21.300	- 1.100	- 5,1	38.700	+ 400	1,1
2011	17.900	+ 400	2,5	28.100	+ 6.800	32,2	46.000	+ 7.300	18,8
2012	15.800	- 2.100	- 12,0	25.100	- 3.000	- 10,6	40.900	- 5.100	- 11,1
2013	15.800	+ 0	- 0,0	30.800	+ 5.700	22,7	46.600	+ 5.700	13,9
2014	16.500	+ 700	4,6	33.400	+ 2.500	8,2	49.900	+ 3.300	7,0
2015	16.300	- 200	- 1,1	34.900	+ 1.500	4,5	51.200	+ 1.300	2,7
2016	17.800	+ 1.500	9,0	42.100	+ 7.200	20,6	59.900	+ 8.700	16,9
2017	17.900	- 100	+ 0,4	48.100	+ 6.000	14,3	66.000	+ 6.100	10,2
2018	18.400	+ 500	+ 3,1	36.400	- 11.700	- 24,4	54.800	- 11.200	- 16,9
2019 <sup>1)</sup>	17.900	- 500	- 2,9	36.200	- 200	- 0,5	54.100	- 700	- 1,3
2020 <sup>1)</sup>	17.900	0	0,0	33.800	- 2.500	- 6,8	51.600	- 2.500	- 4,6

Q: Statistik Austria (2019A), WIFO-Berechnungen. – Datenstand April 2019. – <sup>1)</sup> Prognostizierte Werte. – Rundungsdifferenzen können auftreten.

Kurzdarstellung der Datenlage und Methodik

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

Übersicht 2: Entwicklung der Baubewilligungsdaten und Revisionen

	Datenstand					Absolute Veränderungen gegenüber			
	2015	2016	2017	2018	2019	2016/15	2017/16	2018/17	2019/18
2005	36.255	36.254	36.282			- 1	28		
2006	39.028	39.105	39.142			77	37		
2007	38.164	38.198	38.216			34	18		
2008	38.397	38.436	38.448			39	12		
2009	37.826	38.209	38.326			383	117		
2010	38.297	38.581	38.648	38.749		284	67	101	
2011	45.418	45.730	45.911	46.034		312	181	123	
2012	40.652	40.297	40.758	40.906		- 355	461	148	
2013	45.928	46.376	46.364	46.609		448	- 12	245	
2014	47.819	47.744	49.986	49.472	49.884	- 75	2.242	- 514	412
2015		50.231	50.792	50.863	51.217		561	71	354
2016			53.808	57.975	59.876			4.167	1.901
2017				62.639	65.988				3.349
2018					54.817				

Q: Statistik Austria (2019A), WIFO-Berechnungen. – Der Datenstand bezieht sich auf die April Publikation des jeweiligen Jahres von Statistik Austria.

## 1 Motivation und Zielsetzung

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

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

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

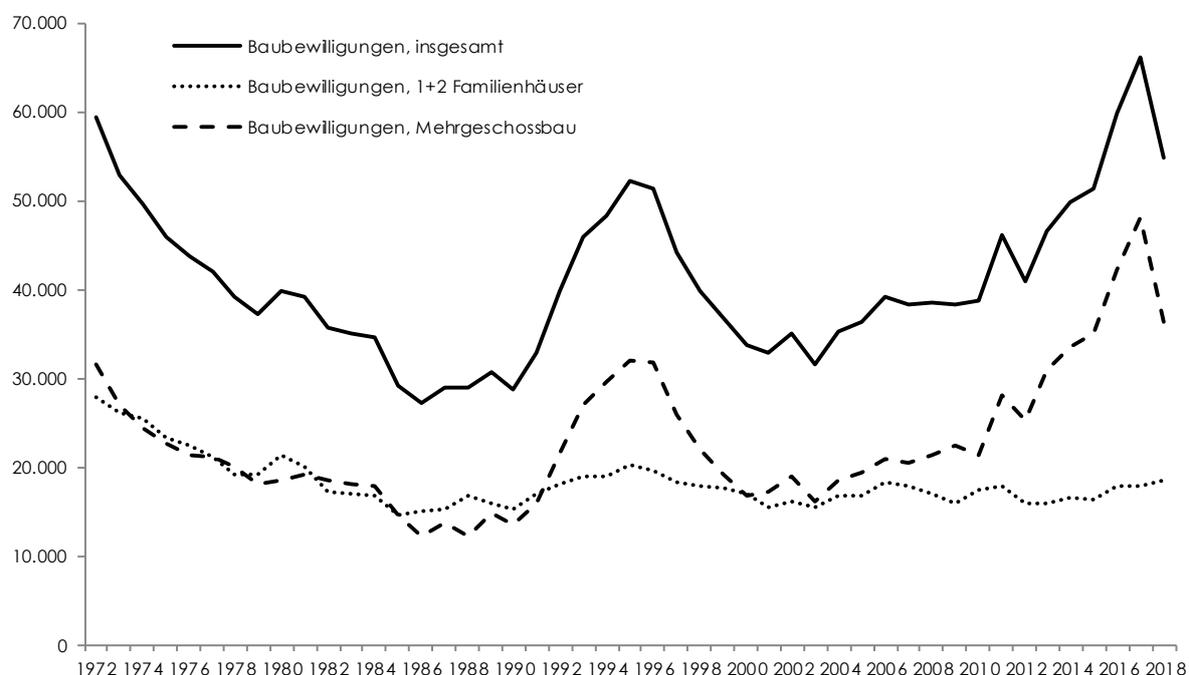
Zusätzliche Details zu den Modellen, Daten und Zusammenhängen zwischen Baubewilligungen und einzelnen Einflussfaktoren sowie eine Bewertung der Prognosequalität finden sich im Anhang.

## 2 Baubewilligungen im Zeitablauf

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

Abbildung 1: Wohnbaubewilligungen in Österreich, 1972-2018

Anzahl



Q: Statistik Austria (2019 A) und WIFO-Berechnungen.

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

haben sich Art und Höhe der Förderung für den Wohnungsneubau in den Bundesländern sehr unterschiedlich entwickelt (vgl. Czerny, 1990). Der starke Anstieg im Mehrgeschoßbau Anfang der 1990er Jahre ist unter anderem durch die starke Zuwanderung in Folge der Ostöffnung und des Kriegs im ehemaligen Jugoslawien begründbar (vgl. Czerny, 2001). Nach einem Rückgang der Baubewilligungstätigkeit Anfang der 2000er Jahre kam es zwischen 2005 und 2010 wieder zu einer moderaten Steigerung, die sich ab 2010 nochmals deutlich beschleunigte: 2011 und 2013 lag die Zahl der Baubewilligungen deutlich über dem Niveau von 2010. Die Zahl der Bewilligungen war 2012 zwar deutlich unter dem Niveau von 2011 und 2013, lag aber (immerhin) über dem Niveau von 2010. Auch 2014 und 2015 entwickelten sich die Baubewilligungen sehr positiv. Als Erklärungen für den Anstieg seit Mitte der 2000er Jahre ist neben Migration aus den neuen Mitgliedstaaten sowie Deutschland der zunehmende Wohnungsbedarf im urbanen Raum zu nennen. Dies zeigt sich auch deutlich am gestiegenen Anteil des Mehrgeschoßbaus an den gesamten Baubewilligungen (siehe ÖROK, 2015). Wie die letzten Veröffentlichungen zeigen, konnte das hohe Niveau der Baubewilligungen in Jahr 2016 und 2017 nicht nur gehalten werden, sondern es ergaben sich erneut deutliche Steigerungen. Die bisher veröffentlichten Daten für 2017 gehen mittlerweile von einem Jahreswert von 66.000 Einheiten aus.

Bereits 2018 kam es jedoch zu einer deutlichen Korrektur, mit einem Rückgang auf rund 55.000 Einheiten. Die Zuwächse des Jahres 2017 wurden damit fast vollends wieder neutralisiert.

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

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

Für die Prognose der Baubewilligungen ist noch Folgendes vorwegzunehmen: Die Daten zu den realisierten Baubewilligungen werden von Statistik Austria vierteljährlich um ein Quartal ergänzt und werden 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.

### *Die Baumaßnahmenstatistik der Statistik Austria<sup>3)</sup>*

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.

---

<sup>3)</sup> Vgl. Vollmann, K. (2009) und Dörr, D. (2011).

### 3 Regionale Entwicklung der Baubewilligungen

In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Entwicklungen in Bezug auf Baubewilligungen und ihre Determinanten auf regionaler Ebene dargestellt. Der vorliegende Teilabschnitt ist als komplementäre Betrachtung zu den nationalen Prognosen zu verstehen, der versucht die doch beträchtlichen Unterschiede zwischen den Bundesländern darzustellen. Gleichzeitig soll hier eine stärkere inhaltliche Unterfütterung der nationalen Prognose geboten werden. Im Vordergrund steht der Fokus auf rezente Trends bis inkl. 2018. Im Anschluss an eine allgemeine Diskussion der regionalen Entwicklungsmuster wird separat auf die einzelnen Bundesländer eingegangen.

#### Baubewilligungen und Wohnbaurate

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

Grundsätzlich lagen die Wohnbauraten<sup>4)</sup> im Jahr 2018 in 7 von 9 Bundesländern über dem Niveau vor 5 Jahren. In Niederösterreich und Salzburg waren demgegenüber zuletzt eher Stagnierende oder rückläufige Entwicklungen zu beobachten. Im Falle Salzburgs ist das Jahr 2013 jedoch als Spitzenwert zu sehen, und in Niederösterreich war erst der Dämpfer im Jahr 2018 für den Rückgang verantwortlich.

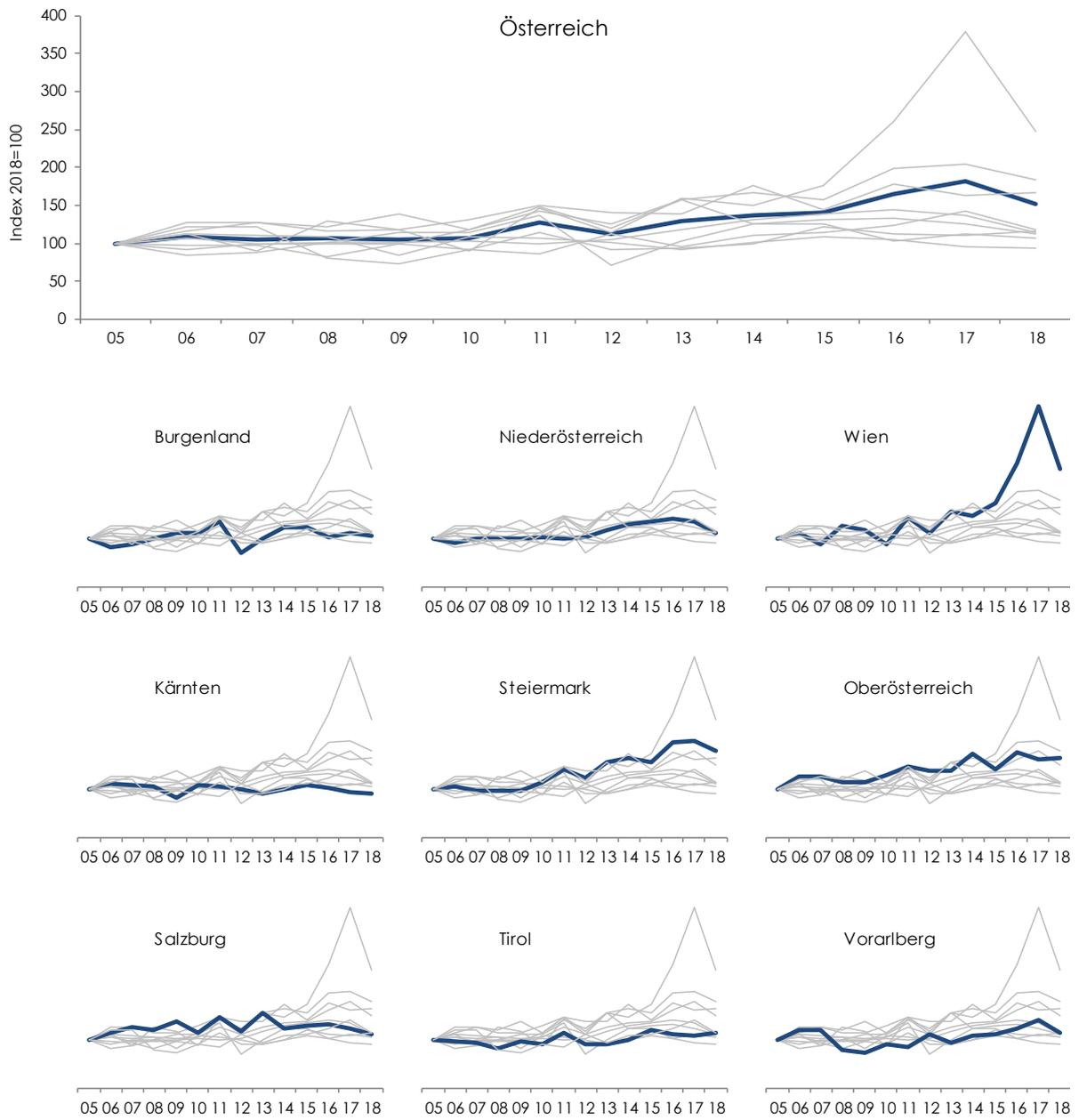
Bezogen auf das Niveau war Wien im Jahr 2018 immer noch Spitzenreiter bei den Wohnbauraten – mit einem Wert von 7,9 Einheiten pro 1.000 Personen. Dahinter folgen die Bundesländer Vorarlberg (7,2), Steiermark (6,9) und Tirol (6,8), welche über dem österreichischen Durchschnitt von 6,2 liegen. Oberösterreich und das Burgenland liegen mit 5,9 und 5,8 nur knapp unter dem Durchschnitt, während Niederösterreich (4,8), Salzburg (4,8), und Kärnten (4,4) doch deutlich geringere Werte ausweisen.

Ganz unabhängig von der außergewöhnlichen Entwicklung in Wien, sind mittlerweile die Unterschiede in den Wohnbauraten zwischen den Bundesländern äußerst groß, und es verstärken sich damit die tendenziell auseinanderlaufenden Trends der letzten Jahre. Die Wohnbautätigkeit zwischen den Bundesländern stellt sich insofern als sehr polarisiert dar. Auch die jüngsten Rückgänge in den Bundesländern mit hohen Wohnbauraten (Wien, Vorarlberg, Steiermark) ändern an diesem Bild wenig.

---

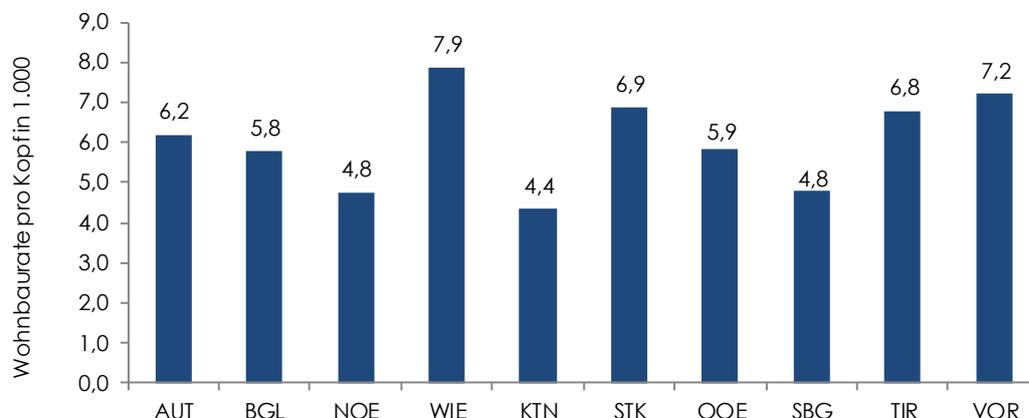
<sup>4)</sup> Die Wohnbaurate ist ein zentraler Indikator zum Vergleich der Baubewilligungsentwicklung zwischen den Bundesländern. Dieser misst die Zahl der Baubewilligungen im Verhältnis zur Bevölkerung (in 1.000 Personen).

Abbildung 2: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich und den Bundesländern 2005-18



Q: Statistik Austria (2019A), WIFO-Darstellung.

Abbildung 3: Wohnbaurate 2018 im Bundesländervergleich



Q: Statistik Austria (2019A/2019B), WIFO-Darstellung.

Übersicht 3: Wohnbaurate 2005 - 2018

	Österreich	Burgenland	Niederösterreich	Wien	Kärnten	Steiermark	Oberösterreich	Salzburg	Tirol	Vorarlberg
2005	4,4	5,7	4,4	3,7	4,7	3,9	3,7	4,5	6,3	6,7
2006	4,7	4,8	4,0	4,1	5,3	4,2	4,7	5,3	6,2	8,1
2007	4,6	5,0	4,4	3,2	5,2	3,9	4,8	5,8	6,1	8,0
2008	4,6	5,7	4,4	4,6	5,1	3,8	4,3	5,5	5,2	5,3
2009	4,6	6,4	4,4	4,3	3,9	3,8	4,3	6,3	6,1	4,8
2010	4,6	6,4	4,5	3,2	5,1	4,6	4,9	5,3	5,7	5,9
2011	5,5	7,7	4,3	5,2	5,1	5,5	5,6	6,7	7,1	5,6
2012	4,9	4,0	4,5	4,0	4,8	4,9	5,2	5,4	5,6	7,3
2013	5,5	5,7	5,1	5,5	4,3	6,0	5,1	7,1	5,7	6,1
2014	5,8	6,9	5,6	5,1	4,8	6,4	6,4	5,6	6,1	7,1
2015	5,9	6,9	5,9	5,9	5,2	6,0	5,2	5,7	7,3	7,2
2016	6,9	5,7	6,0	8,5	5,0	7,5	6,4	5,8	6,7	7,7
2017	7,5	6,1	5,7	12,2	4,4	7,7	5,8	5,4	6,4	8,8
2018	6,2	5,8	4,8	7,9	4,4	6,9	5,9	4,8	6,8	7,2

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

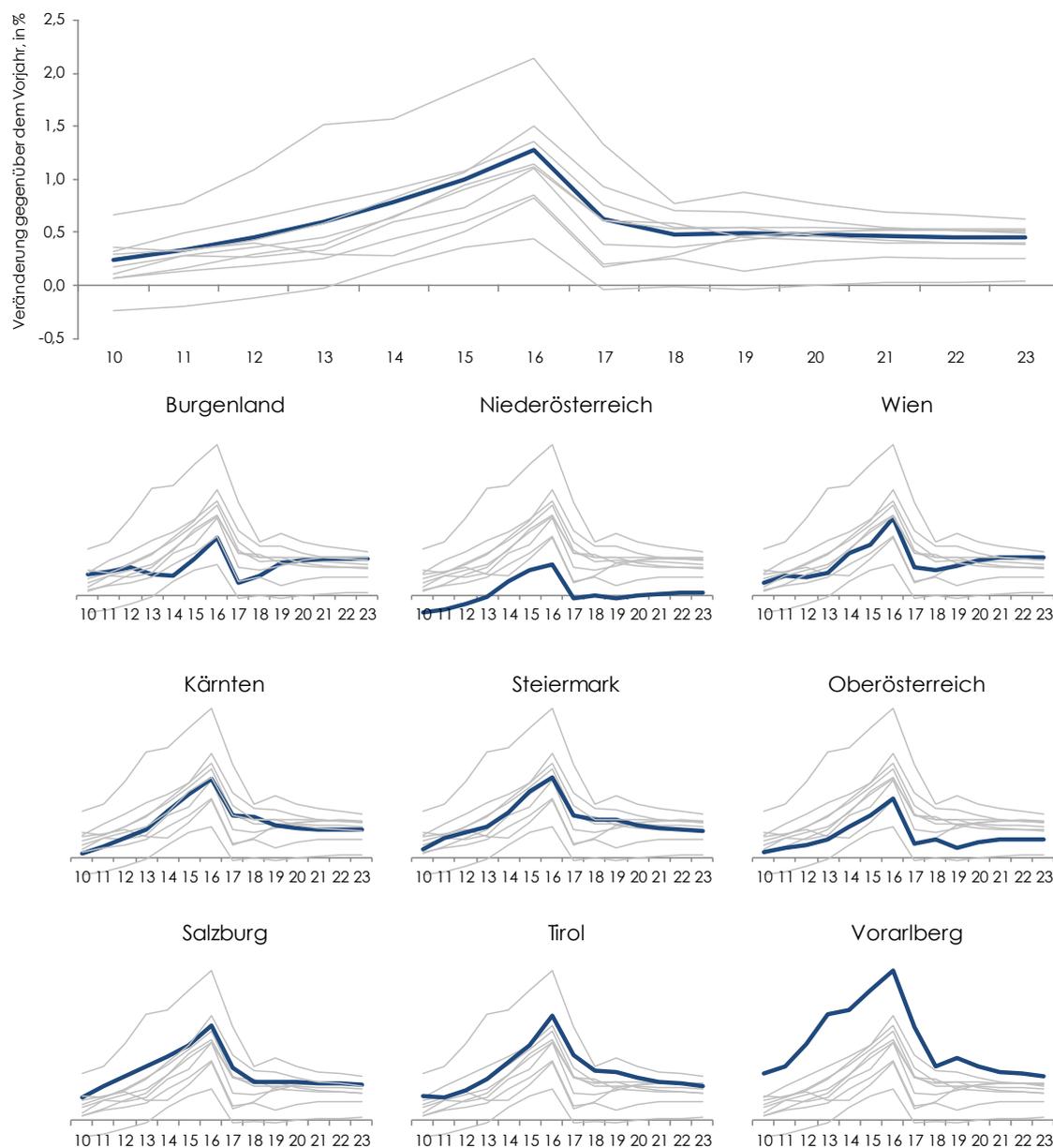
## **Bevölkerung und Haushalte**

Eine besonders wichtige Rolle für den Wohnbau spielt auf der Nachfrageseite die Entwicklung von Bevölkerung und der Haushalte. Wenngleich einige langfristige Trends wie die rückläufige Haushaltsgröße bestehen bleiben, so führt das starke aber regional unterschiedliche Bevölkerungswachstum zu divergierenden Entwicklungen. So gibt es große Unterschiede zwischen den Bundesländern, wie stark sich das Bevölkerungswachstum in der Gründung von Haushalten niederschlägt. In weiterer Folge sinkt die Haushaltsgröße in einigen Regionen Österreichs stärker als in anderen. In Wien nahm sie zuletzt sogar zu.

Grundsätzlich zeigt sich bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zuletzt eine deutliche Verlangsamung in der Dynamik. So sind seit 2016 kontinuierlich abnehmende Wachstumsraten zu beobachten: Gegenüber 2015 und 2016 (10 bzw. 13 Promille) reduzierte sich das Bevölkerungswachstum im Jahr 2017 auf 6,3 Promille und weiters auf 4,8 Promille im Jahr 2018. Das heißt obwohl das Wachstum in der Periode 2013 bis 2018 doppelt so hoch war wie von 2008 bis 2013, ergibt sich derzeit dennoch eine Stabilisierung auf niedrigerem Niveau. Unter diesem Eindruck ergibt auch die Bevölkerungsprognose von Statistik Austria (Stand Herbst 2018) einen deutlich flacheren Wachstumspfad (4,7 Promille) für die Jahre 2018 bis 2023.

Aus regionaler Perspektive zeigt sich die Wachstumsberuhigung in praktisch allen Bundesländern, jedoch auf unterschiedlichen Niveaus. In Wien und Vorarlberg lag das Wachstum 2018 bei 7,7 bzw. 7,0 Promille. Überdurchschnittlich wuchsen auch Oberösterreich (5,8 Promille), Salzburg (5,4 Promille) und Tirol (5,4 Promille). Unterdurchschnittlich wuchsen Niederösterreich (3,6 Promille), Burgenland (2,8 Promille), Steiermark (2,6 Promille), und Kärnten (-0,1 Promille). Die Wachstumsraten 2018 lagen in allen Bundesländern außer Kärnten nur mehr bei 30 bis 50% der Werte von 2016. Aufgrund der durchwegs niedrigeren Wachstumsraten bei der Bevölkerung ist auch erkennbar, dass die Abschwächung bei der Nachfrage nach Wohnraum ebenfalls breite Auswirkungen zeigen wird. Wenngleich die Rückgänge bei den Baubewilligungen zuletzt auf Wien konzentriert waren, dürften dennoch mittelfristig das Gros der Regionen betroffen sein.

Abbildung 4: Regionale Entwicklung der Bevölkerung 2010 bis 2023



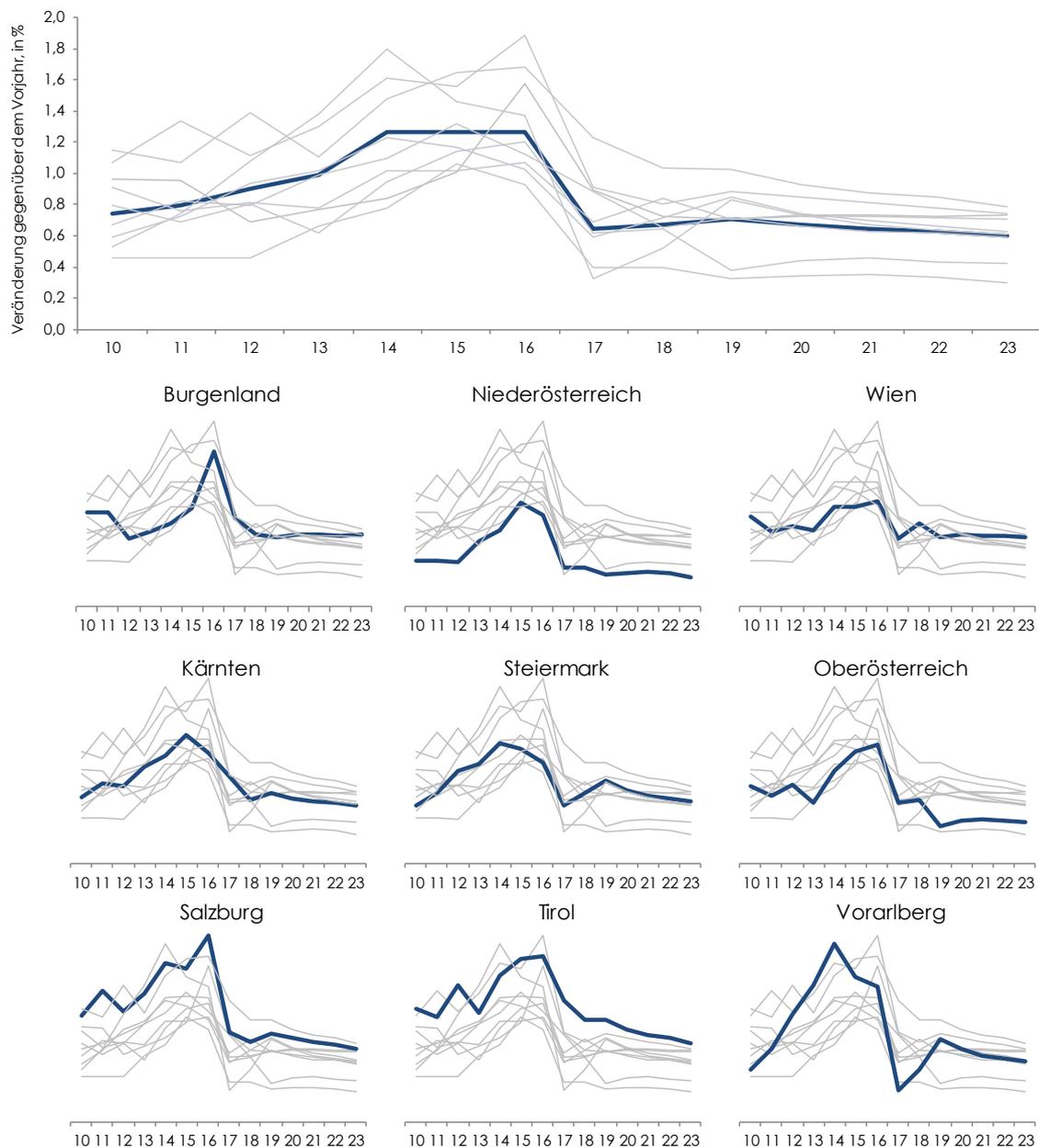
Q: Statistik Austria (2019B), WIFO-Darstellung.

Wie in den Vorjahren war die Haushaltsentwicklung im Jahr 2018 wesentlich homogener über die Bundesländer als die Bevölkerungsentwicklung. Das Haushaltswachstum in Österreich lag 2018 bei 6,7 Promille, mit einer Bandbreite zwischen 4,0 Promille in Kärnten und 10,3 Promille in Vorarlberg. Neben diesen beiden Polen liegen die Bundesländer beim Haushaltswachstum recht nahe beieinander: Niederösterreich (8,4), Tirol (8,1) Burgenland (7,3), Salzburg (7,2),

Steiermark (6,5), Oberösterreich (6,5), Wien (5,2). Wie bei der Bevölkerungsentwicklung verflachte sich auch bei den Haushalten die Wachstumsdynamik gegenüber 2018 deutlich, wenngleich mit geringeren Rückgängen. Die Niveaus 2018 liegen zwischen 40 und 80% der Werte von 2016. Inwiefern sich die Bevölkerungsentwicklung in neuen Haushalten niederschlägt, scheint zwischen den Bundesländern stark zu variieren. Besonders in Wien führt das starke Bevölkerungswachstum nur schwach auf die Zahl der Haushalte. Dies spiegelt sich zum Teil auch in der Entwicklung der Haushaltsgröße wieder, welche in Wien bereits das zweite Jahr in Folge zunahm. Vorarlberg hatte ein ebenfalls ein sehr starkes Bevölkerungswachstum, und verzeichnet im Gegensatz zu Wien ein sehr hohes Haushaltswachstum. In anderen Bundesländern liegt das Haushaltswachstum sogar über dem Bevölkerungswachstum, so wie in Niederösterreich und im Burgenland. In beiden Fällen äußert sich dies in einem überdurchschnittlich starken Rückgang bei der Haushaltsgröße. Wenngleich eine Analyse dieser unterschiedlichen Entwicklungen über die vorliegende Studie hinausgehen, dürften dennoch angebotsseitige Faktoren wie Wohnkosten und die Verfügbarkeit von Wohnungen und Bauland eine zentrale Rolle spielen sein.

Auch in den kommenden Jahren wird laut Haushaltsprognose von Statistik Austria das Haushaltswachstum weiter über dem Bevölkerungswachstum liegen, aber dennoch unter den Werten der Jahre 2013 bis 2018.

Abbildung 5: Regionale Entwicklung der Haushalte 2010 bis 2023



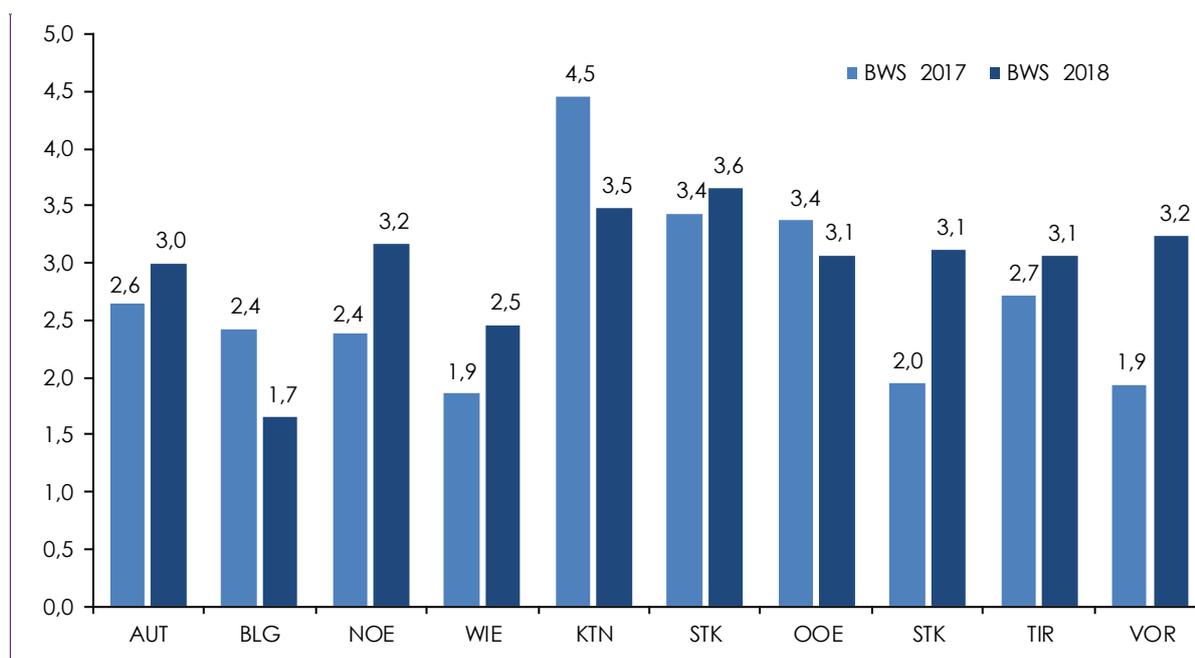
Q: Statistik Austria (2019C), WIFO-Darstellung.

### Wirtschaftliche Entwicklung und Einkommen

Eine weitere wesentliche Nachfragekomponente ist die Entwicklung der Einkommen, die stark von der allgemeinen Konjunktur abhängig ist. Grundsätzlich stellt sich die wirtschaftliche Situation derzeit als sehr positiv dar. In den Jahren 2017 und 2018 war Österreichs Wirtschaft von einer hohen Dynamik gekennzeichnet, die sich in realen Wachstumsraten der Bruttowertschöpfung von 2,6% bis 3,0% niederschlug. Regional ergeben sich zwar Unterschiede, aber die konjunkturelle Hochphase erfasst alle Bundesländer.

So lag das Wachstum der realen Bruttowertschöpfung in 6 von 9 Bundesländern über dem Wert von 2017. Im Burgenland und in Kärnten gab es eine gewisse Abflachung des Wachstums (von 2,4 auf 1,7% bzw. von 4,5% auf 3,5%), aber die Wachstumsraten liegen dennoch deutlich über dem Durchschnitt der Jahre zuvor. Im Vergleich der Regionen war das Wachstum in Südösterreich mit über 3,5% besonders stark. Auch in Westösterreich ergaben sich durchwegs reale Wachstumsraten über 3%. Etwas darunter lag nur das Wachstum in der Ostregion, wo in Wien und das Burgenland unter 3% entwickelten.

Abbildung 6: Reale Bruttowertschöpfung (BWS) in den Jahren 2017 und 2018  
Ohne Land- und Forstwirtschaft, Veränderung gegen das Vorjahr in %



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

Auch die Lohnentwicklung war zuletzt deutlich dynamischer, was auch einer der Hauptgründe für eine positive Entwicklung der verfügbaren Einkommen ist. Grundsätzlich lag das Wachstum der verfügbaren Einkommen im Jahr 2017 mit 2,2% unter dem Wert von 2016, mit 3,9%. Nachdem 2016 die Steuerreform für eine deutliche Steigerung der Verfügbaren Einkommen sorgte, gab es 2017 eher konjunkturell bedingte Zuwächse. Überdurchschnittlich war das

Wachstum im Burgenland (3,2%), in Tirol (2,8%), in Oberösterreich (2,6%), der Steiermark (2,5%). Quasi im Durchschnitt lag das Wachstum in Vorarlberg und Salzburg (2,3%). Deutlich zurück blieb das Wachstum der verfügbaren Einkommen in Wien (1,7%) und Niederösterreich (1,6%).

Demgegenüber steht die Entwicklung der verfügbaren Einkommen pro Kopf, die 2017 um nur 1,3% zulegen. Durch die Unterschiede im Bevölkerungswachstum sieht das Bild für die verfügbaren Einkommen pro Kopf damit regional nochmals etwas anders aus. Auffällig ist, dass die Bundesländer mit dem stärksten Bevölkerungswachstum im Jahr 2017, Wien und Vorarlberg, auch das schwächste Einkommenswachstum pro Kopf hatten (0,5% bzw. 1,2%). Umgekehrt, die Bundesländer mit dem geringsten Bevölkerungswachstum 2017 hatten die stärksten Steigerungen bei den verfügbaren Einkommen pro Kopf: Burgenland mit 3,0%, Kärnten mit 2,2%, und Steiermark mit 2,2%.

Bezogen auf das Niveau ergeben sich aktuell keine Verschiebungen zwischen den Bundesländern. Vorarlberg bleibt mit 24.600 EUR pro Kopf an der Spitze, gefolgt von Niederösterreich (24.200) und Salzburg (24.000), Burgenland (23.900), Oberösterreich (23.500). Unter dem österreichischen Durchschnitt (23.300) liegen Tirol (23.200), Steiermark (23.000), Kärnten (22.800), und Wien (22.200).

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

	Einkommenswachstum				Niveau	
	Insgesamt		Pro-Kopf		Pro-Kopf	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in %				In Euro	
Österreich	3,9	2,2	2,7	1,3	23.000	23.300
Burgenland	3,2	3,2	2,2	3,0	23.200	23.900
Niederösterreich	4,3	1,6	3,0	1,3	23.900	24.200
Wien	3,9	1,7	1,4	0,5	22.100	22.200
Kärnten	3,0	2,0	2,8	2,2	22.300	22.800
Steiermark	3,4	2,5	2,7	2,2	22.500	23.000
Oberösterreich	3,8	2,6	2,7	2,2	23.000	23.500
Salzburg	4,3	2,3	3,1	1,7	23.600	24.000
Tirol	4,4	2,8	3,2	2,2	22.700	23.200
Vorarlberg	4,1	2,3	2,5	1,2	24.300	24.600

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

**Baukonjunktur und Wohnbauförderung**

Im Einklang mit der Gesamtwirtschaft befand sich auch die Bauwirtschaft zuletzt in einer Hochkonjunkturphase. Die realen Bauinvestitionen wuchsen im Jahr 2017 und 2018 um 3,5 bzw. 2,8%. Die Wachstumsraten der Bruttowertschöpfung lagen im selben Zeitraum mit 3,1% und 2,6% nur knapp darunter.

Anders als beim Gesamtwachstum ergab sich im Bereich des Bauwesens doch deutlichere Unterschiede zwischen den Bundesländern. Sehr dynamisch entwickelt sich die Bruttowertschöpfung im Bauwesen in Westösterreich. In Vorarlberg, Salzburg und Oberösterreich liegen

die realen Wachstumsraten über 4%. Einzig in Tirol liegt der Wert mit -0,5% deutlich darunter. Etwas schwächer als in Westösterreich sind die Wachstumsraten im Süden: In der Steiermark mit 2,6% und in Kärnten mit 1,0% realem Wachstum. In der Ostregion ist das Ergebnis sehr heterogen. So wuchs Niederösterreich mit 3,3% recht stark, wogegen Wien mit 1,6% unter dem Durchschnitt lag und im Burgenland mit -0,7% sogar ein Wachstumsrückgang vorlag. Obwohl die Wachstumsprognosen auch weiterhin von einer soliden Entwicklung im österreichischen Bauwesen ausgehen, ist von einem weiteren Wachstumsrückgang spätestens ab 2020 zu rechnen.

Die Wohnbauförderung ist zwar weiterhin eine wesentliche Determinante der Wohnbauaktivität in Österreich, hat in ihrer Bedeutung in den letzten Jahren aber abgenommen. Laut Bundesministerium für Finanzen (BMF) lagen die Wohnbauförderungsausgaben 2017 (inkl. allgemeiner Wohnbeihilfe) bei 2,3 Mrd. Euro und rund 28.700 Zusicherungen. Sowohl bei den Zusicherungen (-1,4%) als auch bei den Ausgaben (-4,8%) kam es demnach zu einem Rückgang. Bezogen auf die Förderausgaben waren die Rückgänge besonders stark in Salzburg (-16,9%), der Steiermark (-12,3%). Aber auch im Burgenland (-6,7%), und in Niederösterreich (-5,8%) waren die Rückgänge deutlich. Zuwächse gab es in Vorarlberg (5,0%), in den Bundesländern Kärnten (-1,0%), Tirol (-0,1%) und Oberösterreich (0,6%) stagnierten die Ausgaben im Wesentlichen. Mit 2,3 Mrd. Euro sind die Wohnbauförderausgaben die niedrigsten seit mehr als 10 Jahren. Auf Basis der Voranschläge für 2018 und 2019 ist auch keine wesentliche Änderung gegenüber 2017 zu erkennen. Insgesamt hat die Wohnbauförderung zuletzt weiter an Volumen und Bedeutung verloren.

### 3.1 Burgenland

Im Jahr 2018 wurden rund 1.700 Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden im Burgenland erteilt (*Statistik Austria, 2019A*). Dies entspricht einen Rückgang von 5,0% gegenüber dem Vorjahr. Die Wohnbaurate (Zahl der Baubewilligungen je 1.000 Einwohner) erreichte mit 5,8 einen Wert leicht unter dem Österreichdurchschnitt (6,2).

Die Bevölkerungsentwicklung ist im Burgenland weiterhin im Steigen. Für die 5-Jahresperiode 2018-2023 weisen die Prognosen (*Statistik Austria, 2019B*) ein jährliches Wachstum von 5,1 Promille aus (2013-2018: 4,1 Promille). Das Burgenland ist somit das einzige Bundesland mit zunehmenden Bevölkerungsdynamik im Vergleich zum vorhergehenden 5-Jahreszeitraum. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Anstieg in der letzten Periode zu den niedrigsten österreichweit zählte und auch im aktuellen Zeitabschnitt 2018 bis 2023 deutlich unter dem Österreichmittel von jährlich 8,4 Promille blieb. Insgesamt gab es 2018 rund 293.000 Einwohner im Burgenland. Bis zum Jahr 2023 wird ein Bevölkerungsanstieg von insgesamt 7.500 Personen erwartet. Dieser begründet sich zum Teil auf die demographische Entwicklung; beispielsweise wird ein Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen auf 23,5% bis zum Jahr 2023 erwartet (2018: 21,7%).

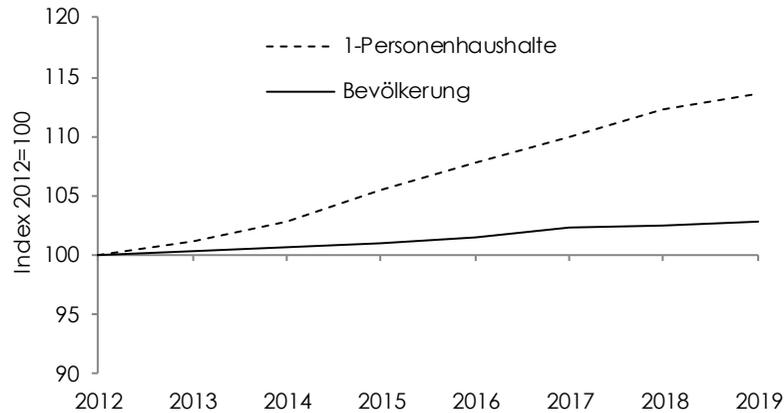
Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung fiel der Anstieg der Haushalte in der Periode 2013 bis 2018 mit 10,1 Promille deutlich stärker aus, blieb aber nahe am Österrichtrend (+10,2 Promille). Einpersonenhaushalte nahmen im Burgenland weiter zu; unter anderem aufgrund der Alterung der Gesellschaft. Dies führte zwar zu einer weiteren Abnahme der Haushaltgröße, dennoch zählte diese im Burgenland mit 2,31 Personen im Jahr 2018 österreichweit zu einer der höchsten. Die Einkommenssituation der privaten burgenländischen Haushalte verbesserte sich im Burgenland auf 23.900 Euro je Einwohner im Jahr 2017 und lag somit leicht über dem Österreichwert von 23.300 Euro. Mittelfristig konnte im Burgenland in der jüngsten 5-Jahresperiode 2013 bis 2017, der stärkste Einkommenszuwachs der privaten Haushalte erzielt werden (+10,5%).

Positiv dazu beigetragen hat der Anstieg der Bruttowertschöpfung, der im Burgenland im Jahr 2017 2,4% und 2018 1,7% ausmachte; dies jeweils gegenüber dem Vorjahr zu Vorjahrespreisen. Der Zuwachs fiel allerdings zuletzt im Bundesländervergleich am schwächsten aus.

Das burgenländische Bauwesen verzeichnete im Jahr 2018 einen starken nominellen Anstieg der abgesetzten Produktion von 12,5% im Vergleich zum Vorjahr (*Statistik Austria, 2019D*). Dieser überstieg im Jahr 2018 die österreichische Gesamtentwicklung deutlich (+7,0%). Allerdings zeigte sich gegen Jahresende eine starke Abkühlung, die zu einem Rückgang der Bauproduktion im IV. Quartal 2018 von 0,5% führte.

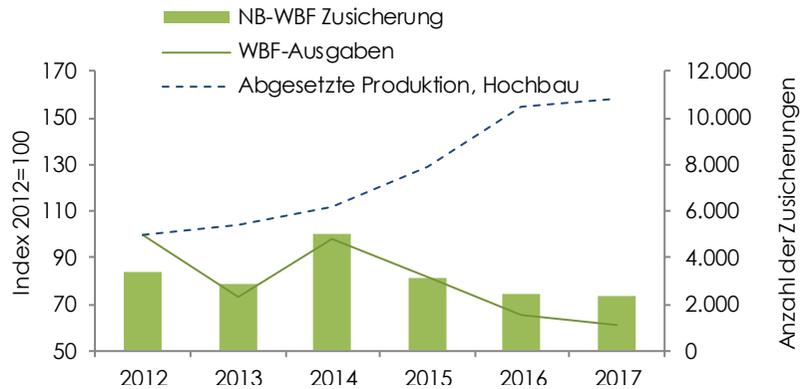
Die insgesamt positive Bauentwicklung der letzten Jahre kann nicht auf eine intensivere Förderfähigkeit der öffentlichen Hand zurückgeführt werden. Sowohl die Ausgaben der Wohnbauförderung, als auch die Zahl der Förderungszusicherungen sanken seit dem Jahr 2014 kontinuierlich (*BMF, 2018*). Die Daten zur öffentlichen Wohnbauförderung der Bundesländer aus dem Jahr 2017 zeigen einen Rückgang des Fördervolumens im Wohnungsneubau ausgabenseitig um 6,7% und hinsichtlich der Zahl an Förderungszusicherungen um 3,0% gegenüber dem Vorjahr.

Abbildung 7: Demographische Entwicklung Burgenland 2012-2019



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

Abbildung 8: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2012-2017



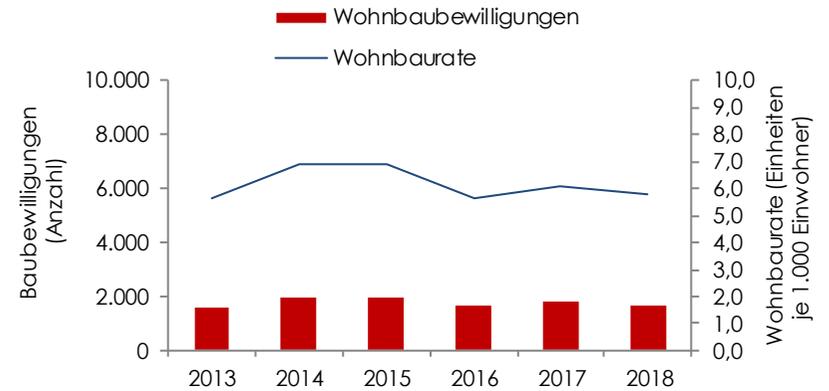
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 5: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Burgenland 2013 und 2018

	2013	2018	Ø Wachstum p.a. 2013 vs. '17 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	286	292	0,4
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	73	70	-0,9
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	35	39	2,1
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	83	86	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) <sup>1)</sup>	3.401	2.347	-7,2
Baubewilligungen (Anzahl)	1.629	1.696	0,8
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,7	5,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – <sup>1)</sup> Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2012/17, sowie durchschnittliches Wachstum 2012-17.

Abbildung 9: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Burgenland 2013-2018



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

### 3.2 Niederösterreich

Im Jahr 2018 wurden 7.971 Einheiten in neuen Wohngebäuden in Niederösterreich erteilt. Dies spiegelt einen erneuten Rückgang der Baubewilligungen wider, der zu einer Verminderung der Wohnbaurate auf 4,8 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner führte. Letztere lag einerseits unter dem Österreichwert (6,2), als auch unter dem 5-Jahresdurchschnitt (5,6) Niederösterreichs. Diese rückläufige Entwicklung war in Niederösterreich, ähnlich wie bei der Mehrzahl der österreichischen Bundesländer, einer starken Abnahme an bewilligten Einheiten im Mehrgeschosßbau geschuldet (2018: –36%). Dies führte wiederum zu einem kräftigen Anstieg des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser auf 62%, gemessen an den Baubewilligungen insgesamt; einer der höchsten Werte seit der Veröffentlichung der Daten auf Basis der Registerzählung 2005.

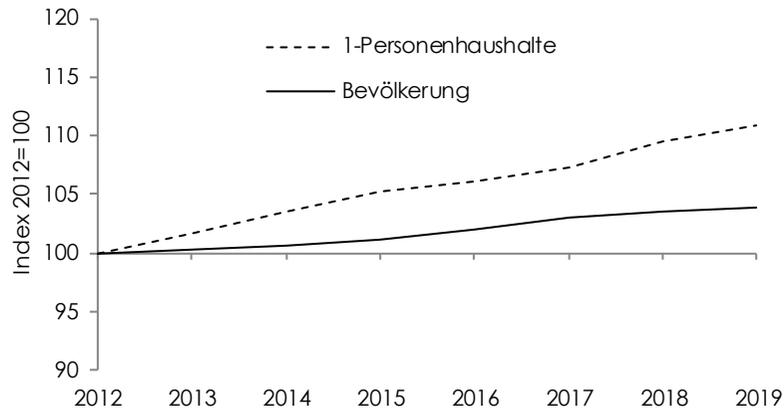
Die rückläufigen Baubewilligungen gehen mit einer mäßigen Bevölkerungsentwicklung einher. Der Bevölkerungsanstieg fiel bereits in der Periode 2013 bis 2018 mit 6,7 Promille vergleichsweise mäßig aus. Niederösterreich zählte im Jahr 2018 rund 1.673.600 Einwohner. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre war zu diesem Zeitpunkt mit 20,0% leicht über dem Österreichmittel (18,8%), wobei sich dieser Trend, zumindest bis zum Jahr 2023, fortsetzen wird. Insgesamt verlangsamt sich in der aktuellen 5-Jahresperiode 2018 bis 2023 das Bevölkerungswachstum, gemäß dem Österrichtrend, auf 5,0 Promille. Dies lässt einen absoluten Anstieg der Wohnbevölkerung in der gesamten Periode bis 2023 um rund 16.180 Personen erwarten.

Die Entwicklung der niederösterreichischen Haushalte verlief ähnlich zu Bevölkerungsentwicklung. Beiden gemein war das im Bundesländervergleich geringere Wachstum im Zeitraum 2013 bis 2018. Darüber hinaus wird eine weitere Verlangsamung der Haushaltsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2023 erwartet. Dennoch dürfte dieses in Niederösterreich mit einem Anstieg von 7,1 Promille leicht über dem gesamtösterreichischen Trend von jährlich 6,5 Promille liegen. Insgesamt wurden im Jahr 2018 rund 722.400 Haushalte im Jahresdurchschnitt gezählt. Die Haushaltgröße lag mit einem Belag von 2,28 Personen im oberen Mittelfeld des Bundesländervergleichs. Dabei nahmen die Einpersonenhaushalte einen Anteil von 34,1% im Jahr 2018 ein und ein weiterer Anstieg wird in den nächsten Jahren erwartet.

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der Privathaushalte lag im Jahr 2017 bei 24.200 Euro (*Statistik Austria*, 2018). Dies war nach Vorarlberg, wie in den Vorjahren, der zweithöchste Wert. Entsprechend fielen die Zuwächse moderat aus. Dadurch konnten die anderen Bundesländer hinsichtlich der Einkommenssituation in den letzten Jahren etwas aufschließen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren für Niederösterreich insgesamt günstig. Die regionale Wertschöpfung wies einen Zuwachs von 3,2% im Vergleich zum Vorjahr aus; einer der höchsten österreichweit. Dazu trug auch der Hochbau bei. Die abgesetzte Produktion auf Betriebsebene stieg 2018 gemäß Konjunkturerhebung (*Statistik Austria*) um 5,6% im Vorjahresvergleich.

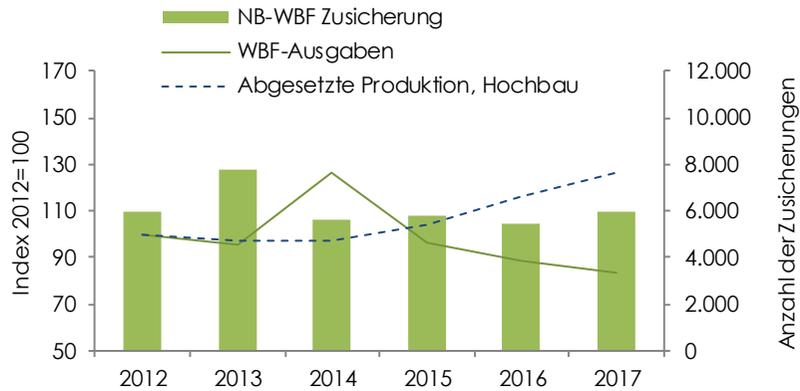
Die Wohnbauförderungsmittel sanken 2017 ausgabenseitig auf ein Volumen 409 Millionen Euro (–5,8%). Die Zahl der Förderungszusicherungen im Neubau nahm hingegen stark zu (2017: 8,9%).

Abbildung 10: Demographische Entwicklung Niederösterreich 2012-2019



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

Abbildung 11: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2012-2017



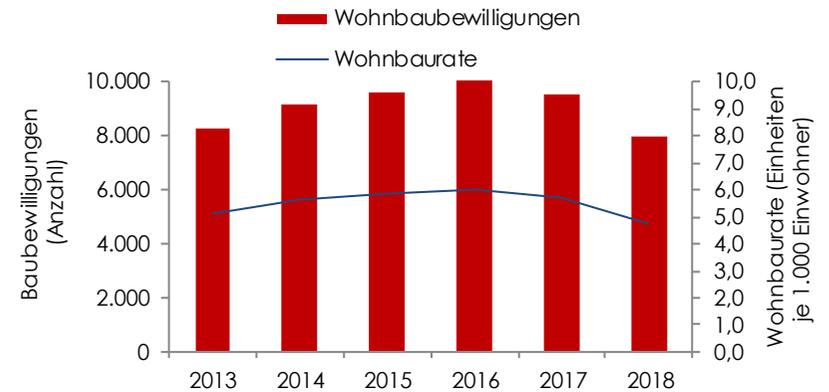
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 6: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Niederösterreich 2013 und 2018

	2013	2018	Ø Wachstum p.a. 2013 vs. '18 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.616	1.668	0,6
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	419	409	-0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	225	241	1,4
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	460	475	0,7
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) <sup>1)</sup>	5.160	5.484	1,2
Baubewilligungen (Anzahl)	7.353	8.809	3,7
Wohnbaurrate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	4,5	5,3	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – <sup>1)</sup> Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2012/17, sowie durchschnittliches Wachstum 2012-17.

Abbildung 12: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Niederösterreich 2013-2018



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

### 3.3 Wien

Die Dynamik der Baubewilligungstätigkeit kam 2018 in Wien zum Erliegen. Nach annähernd 50%-igen Zuwächsen in den Jahren 2016 und 2017 ging die Zahl der Baubewilligungen 2018 um rund 35% im Vergleich zum Vorjahr zurück. Die Wohnbaurate sank in Folge auf 7,9 Einheiten pro 1.000 Einwohner. Der Rückgang kann ausschließlich auf den Mehrgeschoßbau zurückgeführt werden. Im vergleichsweise kleinen Ein- und Zweifamilienhausbereich kam es hingegen zu einer leichten Steigerung an erteilten Baubewilligungen. Insgesamt wurden in Wien im Jahr 2018 gemäß Statistik Austria (2019A) 14.895 Baubewilligungen zugesichert.

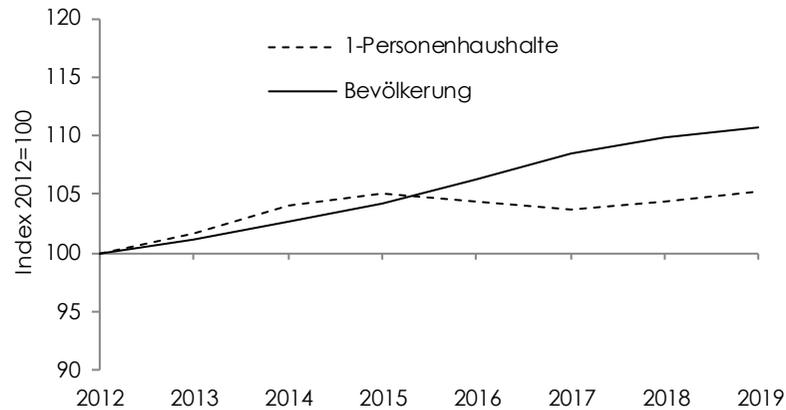
Die rege Baubewilligungsentwicklung in den Jahren 2016 und 2017 wurde durch das starke Bevölkerungswachstum begünstigt. Die Zahl der Einwohner nahm im 5-Jahreszeitraum 2013 bis 2018 um 15,3 Promille pro Jahr zu und somit beinahe doppelt so stark wie in den anderen Bundesländern. Die Bevölkerungsprognosen von Statistik Austria (2019B) gehen davon aus, dass sich der Trend im aktuellen Beobachtungszeitraum 2018 bis 2023 auf einen jährlichen Zuwachs von 7,3 Promille abschwächen wird. Das Bevölkerungswachstum fällt bis 2023 somit deutlich schwächer aus. Wien erreichte 2018 einen Bevölkerungsstand von 1.892.200 Personen. Der Anteil in der Altersgruppe 25-44 liegt stabil bei 31%; österreichweit betrachtet einer der höchsten Werte. Die Bevölkerung über 65-Jahre nimmt zwar ebenfalls kontinuierlich zu, der Anstieg verläuft aber langsamer. Im Jahr 2023 wird diese Altersgruppe einen Anteil von 16,7% gemessen an der Gesamtbevölkerung aufweisen, einen der niedrigsten unten den neun Bundesländern. Das Haushaltswachstum fiel mit einer jährlichen Steigerung von 10,9 Promille im Zeitraum 2013 bis 2018 unter dem Bevölkerungszuwachs aus, zählte aber dennoch zu den höchsten im Bundesländervergleich. In Wien gab es 2018 rund 909.500 Haushalte. Die durchschnittlichen Haushaltsgröße lag bei 2,04 Personen, österreichweit der niedrigste Wert. Im aktuellen Zeitraum 2018 bis 2023 wird ein kumulierter Zuwachs von 32.055 Haushalten erwartet. Dies reflektiert eine deutliche Abnahme der Haushaltsdynamik.

Das verfügbare Einkommen der Wiener Privathaushalte je Einwohner verbesserte sich in den letzten Jahren nur geringfügig und lag im Jahr 2017 bei 22.200 Euro. Im Bundesländerranking nimmt Wien dadurch die letzte Stelle ein. Vor allem in der letzten 5-Jahres Periode bis 2017 gab es kaum Einkommenszuwächse (0,9% kumuliert). Im Vergleich dazu stiegen in diesem Zeitraum die Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf in Österreich um insgesamt 5,9%.

Die Bruttowertschöpfung nahm 2018 nach WIFO-Berechnungen real um 2,5% im Vergleich zum Vorjahr zu. Das Wiener Bauwesen entwickelte sich günstig. Die abgesetzte Produktion im Hochbau wuchs gemäß Konjunkturerhebung (*Statistik Austria*, 2019D) nominell um 9,1%.

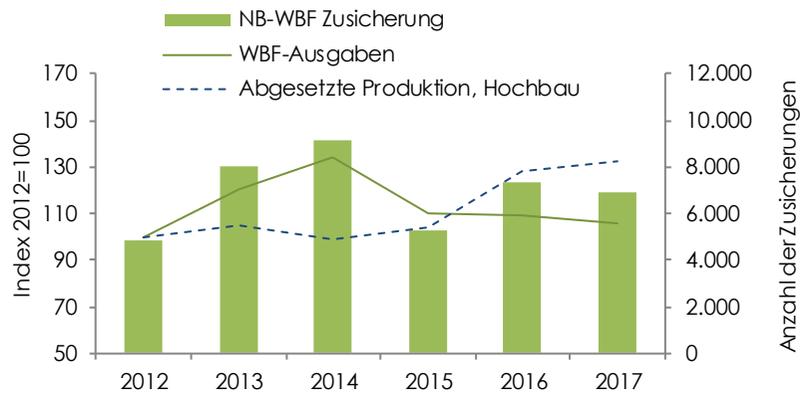
Die Wohnbauförderung stütze die Hochbauentwicklung in den letzten Jahren im immer geringen Umfang. Die BMF-Länderberichte wiesen 2017 einen Rückgang der Wohnbauförderungsausgaben auf 494 Million Euro aus (-3,1%). Zu diesem Zeitpunkt wurden 6.913 Förderungen im Wohnungsneubau zugesichert; dies stellt einen Rückgang von -5,6% im Vergleich zum Vorjahr dar.

Abbildung 13: Demographische Entwicklung Wien 2012 - 2019



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

Abbildung 14: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2012-2017



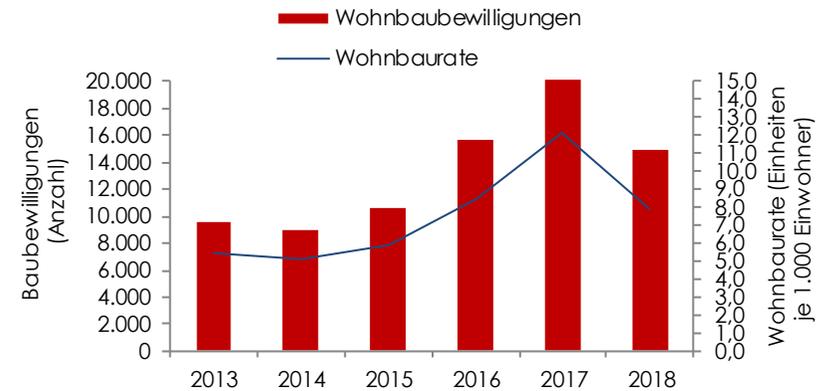
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 7: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Wien 2013 und 2018

	2013	2018	Ø Wachstum p.a. 2013 vs. '17 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.727	1.878	1,7
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	535	587	1,9
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	392	403	0,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	469	506	1,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) <sup>1)</sup>	4.806	6.913	7,5
Baubewilligungen (Anzahl)	9.590	14.895	9,2
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,5	7,9	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – <sup>1)</sup> Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2012/17, sowie durchschnittliches Wachstum 2012-17.

Abbildung 15: Baubewilligungen und Wohnbaurate Wien 2013-2018



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

### 3.4 Kärnten

Im Jahr 2018 wurden in Kärnten 2.442 Baubewilligungen in neuen Gebäuden erteilt. Dies stellt einen Rückgang von 1,9% im Vergleich zum Vorjahr dar. Der Abwärtstrend bei den Baubewilligungen hält somit an und führte zu einer Wohnbaurate in Kärnten von 4,4; die niedrigste im Bundesländervergleich. Ähnlich wie in zahlreichen anderen Bundesländern ging vor allem die Zahl der bewilligten Wohneinheiten in Mehrgeschoßgebäuden im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr stark zurück (-14,5%). Die Bewilligungen von Ein- und Zweifamilienhäusern stieg hingegen auf 1.300 Einheiten (+12,6%) und lag somit über dem langjährigen Durchschnitt.

Die rückläufige Baubewilligungstätigkeit war zum Teil einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung geschuldet. Im Zeitraum 2018 bis 2023 wird ebenfalls keine Dynamik erwartet. Die Bevölkerung dürfte in dieser Periode um 0,1 Promille steigen, was den niedrigsten Bevölkerungszuwachs unter den österreichischen Bundesländern darstellt. Hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur wies Kärnten den höchsten Anteil an über 65-Jährigen aus (2018: 23,6%), auch die Dynamik des Anstiegs in dieser Altersgruppe bis 2023 bleibt in Kärnten am stärksten. Hingegen sank der Bevölkerungsanteil der Altersgruppe 25 bis 44 Jahre kontinuierlich (2018: 23,6%).

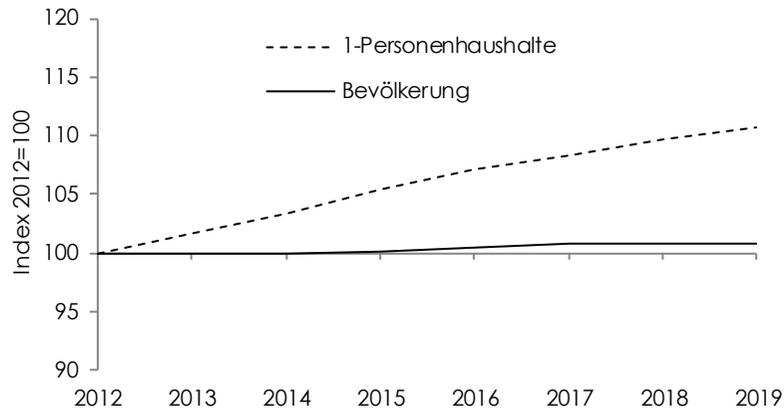
Die Haushaltszuwächse fielen im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung etwas höher aus, waren aber österreichweit betrachtet dennoch am geringsten. Dies betrifft sowohl die letzte 5-Jahresperiode 2013 bis 2018 (+7,1 Promille p.a.) als auch den aktuellen Zeitraum 2018 bis 2023 mit einem erwarteten jährlichen Wachstum von 3,3 Promille. Insgesamt zählte Statistik Austria (2019C) im Jahr 2018 etwa 252.300 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,18 – nach Wien der zweitniedrigste Wert. Hinsichtlich der Haushaltsstruktur wird eine weitere Zunahme der Einpersonenhaushalte erwartet, die im Jahr 2018 mit einem Anteil von 37,8% bereits leicht überdurchschnittlich vertreten waren.

Positiver stellt sich die Einkommenssituation dar. Die jüngsten Daten von Statistik Austria (2018) zeigen eine Zunahme der verfügbaren Einkommen der Kärntner Haushalte auf 22.800 Euro pro Kopf im Jahr 2017. Kärnten zählte somit zu jenen drei Bundesländern in denen die Einkommenssituation in den letzten 5 Jahren am stärksten verbessert werden konnte.

Die Bruttowertschöpfung entwickelte sich nach den vorläufigen WIFO-Berechnungen ebenfalls positiv. Diese stieg im Jahr 2018 um 3,5% real im Vergleich zum Vorjahr und somit um einen halben Prozentpunkt stärker als im Österreichdurchschnitt. Der Beitrag des Hochbaus fiel eher gering aus. Die vorläufigen Konjunkturerhebungsdaten von Statistik Austria wiesen einen nominellen Anstieg von 4,5% auf.

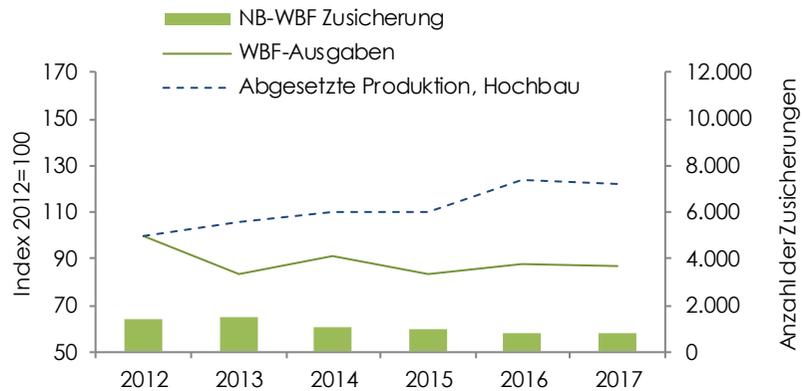
Impulse fehlten unter anderem bei der öffentlichen Wohnbauförderung. Die Förderungszusicherungen im Wohnungsneubau gingen im Jahr 2017 um 8,6% im Vergleich zum Vorjahr und somit zum vierten Mal in Folge seit 2014, zurück. Absolut betrachtet wurden im Neubau 759 Förderungszusicherungen im Jahr 2017 getätigt, der niedrigste Wert in den letzten 10 Jahren (2008: 2.282 Zusicherungen). Die gesamten Kärntner Wohnbauförderungsausgaben lagen im Jahr 2017 mit einem Volumen von 129 Millionen Euro im langjährigen Durchschnitt.

Abbildung 16: Demographische Entwicklung Kärnten 2012-2019



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

Abbildung 17: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2012-2017



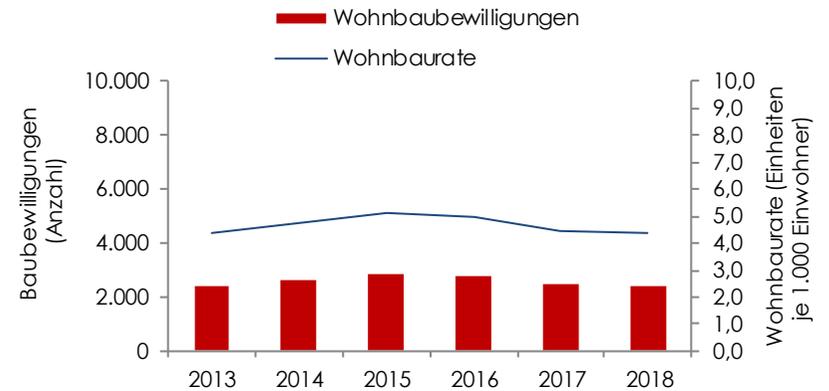
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 8: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Kärnten 2013 und 2018

	2013	2018	Ø Wachstum p.a. 2013 vs. '18 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	556	561	0,2
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	139	134	-0,7
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	88	95	1,5
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	155	157	0,2
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) <sup>1)</sup>	1.380	759	-11,3
Baubewilligungen (Anzahl)	2.416	2.442	0,2
Wohnbaurrate (Bewilli- gungen pro Kopf in 1.000)	4,3	4,4	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – <sup>1)</sup> Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2012/17, sowie durchschnittliches Wachstum 2012-17.

Abbildung 18: Baubewilligungen und Wohnbaurrate Kärnten 2013-2018



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

### 3.5 Steiermark

Im Jahr 2018 wurden im Bundesland Steiermark 8.547 Einheiten in neuen Wohneinheiten bewilligt. Dies entsprach einem Rückgang von 10,0% im Vergleich zum Vorjahr. Die Wohnbaurrate blieb 2018 mit 6,9 bewilligten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner über dem Österreichdurschnitt. In der Steiermark führte vor allem die starke Abnahme der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau (-13,8%) zum geringeren Gesamtergebnis. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser konnte der Abwärtstrend hinsichtlich der Wohnbaubewilligungen der jüngsten Jahre gestoppt werden (2018: +0,4%).

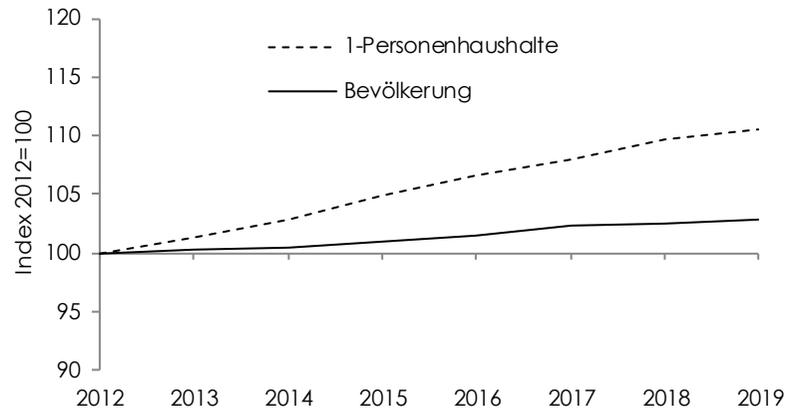
Im Jahr 2018 zählte das Bundesland Steiermark einen Bevölkerungsstand von knapp 1.241.800 Personen. In der letzten 5-Jahresperiode 2013 bis 2018 stieg die Bevölkerung jährlich um 4,7 Promille und somit im Bundesländervergleich nur mäßig. Diese verhaltene Entwicklung dürfte sich in der aktuellen Periode 2018 bis 2023 fortsetzen, in der eine weitere Abflachung des Bevölkerungsanstiegs um 2,3 Promille jährlich erwartet wird. Im Bundesländervergleich war in Steiermark die Personengruppe 65 Jahre und älter mit einem Anteil von 21,6% am dritthöchsten. Dem gegenüber standen 26,0% der Gesamtbevölkerung im Alter zwischen 25 und 44 Jahre die zur klassischen (Haushalts-)Wohnungsbildung beitragen. Prognosen von Statistik Austria (2019A) zeigen, dass die Alterung der Bevölkerung weiter zunimmt, während der Anteil der Gruppe der 25 bis 44-Jährigen in der Steiermark etwa um einen Zehntelprozentpunkt pro Jahr sinkt.

Die Zahl der steirischen Haushalte stieg im Zeitraum 2013 bis 2018 um 9,1 Promille pro Jahr. Dies führte im Jahr 2018 zu einer Gesamtzahl von rund 544.300 Privathaushalten. Der Anteil der Einpersonenhaushalte lag 2018 mit 35,9% leicht unter dem Österreichwert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,24 Personen. Das jährliche Haushaltswachstum dürfte sich in der aktuellen 5-Jahresperiode 2018 bis 2023 etwas abflachen (+7,2 Promille). Bis zum Jahr 2023 wird ein Anstieg von insgesamt rund 11.670 Haushalte gegenüber dem Jahr 2008 erwartet. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte pro Kopf stieg im Jahr 2017 auf 23.000 Euro. Im Bundesländervergleich blieb die Steiermark damit dennoch im letzten Drittel. Dies obschon günstiger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Beispielsweise stieg die Bruttowertschöpfung in den Jahren 2017 und 2018 mit Wachstumsraten von 3,4% bzw. 3,6% real, jeweils gegenüber dem Vorjahr und somit über der gesamtösterreichischen Entwicklung.

Der steirische Hochbau wurde von der guten Konjunkturlage gestützt. Das nominelle Wachstum fiel dennoch mit einem Anstieg von 5,8% im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr unterdurchschnittlich aus. Dies zeigten die vorläufigen von Statistik Austria (2019D).

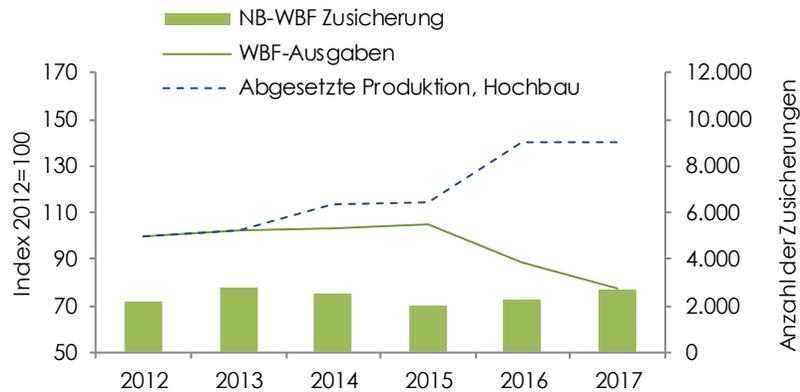
Die Ausgaben der öffentlichen Wohnbauförderung folgten in der Steiermark dem österreichweiten rückläufigen Trend. Im Jahr 2017 betrug das Gesamtvolumen 333 Million Euro (-12,3%) gemäß der Länderdaten des BMF (2018). Die Wohnbauförderungszusicherungen im Neubau stiegen hingegen auf 2.675 Einheiten (+17,5%).

Abbildung 19: Demographische Entwicklung Steiermark 2012-2019



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

Abbildung 20: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2012-2017



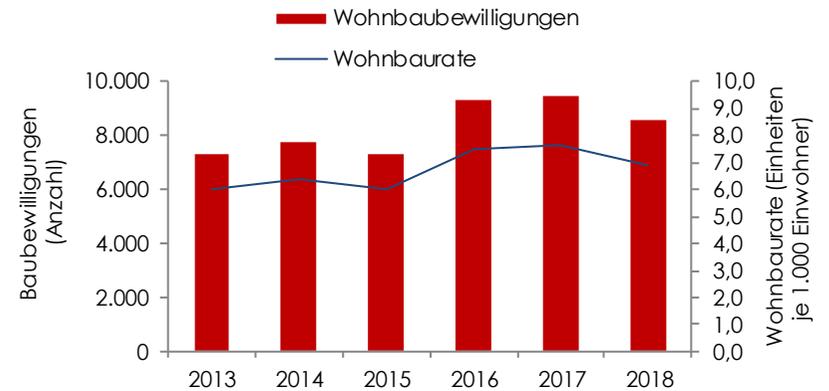
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 9: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Steiermark 2013 und 2018

	2013	2018	Ø Wachstum p.a. 2013 vs. '18 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.209	1.238	0,5
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	324	323	-0,0
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	181	196	1,6
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	339	349	0,5
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) <sup>1)</sup>	2.140	2.675	4,6
Baubewilligungen (Anzahl)	7.317	8.547	3,2
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,0	6,9	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – <sup>1)</sup> Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2012/17, sowie durchschnittliches Wachstum 2012-17.

Abbildung 21: Baubewilligungen und Wohnbaurate Steiermark 2013-2018



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

### 3.6 Oberösterreich

Im Jahr 2018 wurden in Oberösterreich für 8.659 Einheiten Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden erteilt. Dies entsprach etwa dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Darüber hinaus lag es mit einer Wohnbaurate von 5,9 Einheiten je 1.000 Personen nahe dem Österreichmittel von 6,2. Oberösterreich zählte ebenfalls zu den Bundesländern mit abnehmenden Bewilligungszahlen im Bereich der Mehrgeschoßgebäude (-4,7%), bei einem Anstieg der Baubewilligungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies führte im Jahr 2018 dazu, dass in Oberösterreich beinahe gleich viele Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wie in Mehrgeschoßhäusern bewilligt wurden.

Die Zahl der Einwohner erhöhte sich im Bundesland Oberösterreich jährlich um 7,7 Promille in der Periode 2013 bis 2018. Die Prognosen von Statistik Austria (2019B) lassen ein Abflachen der Dynamik in der aktuellen Periode 2018 bis 2023 erwarten. Derzeit wird von einem Bevölkerungswachstum von jährlich 4,2 Promille ausgegangen. Dies liegt knapp unter dem Österreichmittel. Insgesamt gab es in Oberösterreich im Jahr 2018 1.477.800 Einwohner. Der Anteil der Personen über 65 Jahre betrug 19,7% an der Gesamtbevölkerung. Eine stärkere Dynamik in diesem Alterssegment wird in den nächsten Jahren prognostiziert. Der Anteil der Bevölkerungsgruppe zwischen 25 und 44 Jahre, der für die Haushaltsbildung von besonderer Bedeutung ist dürfte hingegen konstant bei 26% bleiben.

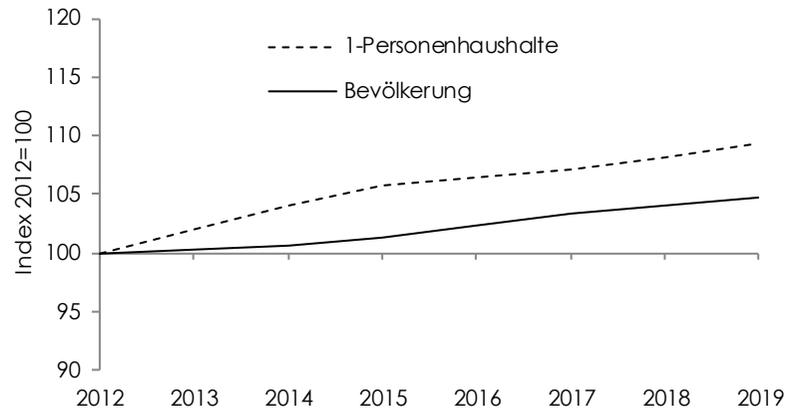
Die Entwicklung der Haushalte folgt in der Periode 2018 bis 2023 mit einem Zuwachs von 6,4 Promille pro Jahr der gesamtösterreichischen Entwicklung und fällt im Vergleich zur Vorperiode 2013 bis 2018 (+10,1 Promille) wie in nahezu allen Bundesländern schwächer aus. Insgesamt gab es 2018 rund 631.900 private Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,29 Personen, der dritthöchste Wert im Österreichvergleich. Eine Abnahme der Haushaltsgröße wird in den nächsten Jahren erwartet was einen Anstieg des Anteils an Einpersonenhaushalte von 34,7% (2008) auf 35,5% im Jahr 2023 erwarten lässt.

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte stieg 2017 auf rund 23.500 Euro. Die Einkommenssituation verbesserte sich folglich um 2,7% gegenüber dem Vorjahr. Absolut betrachtet befanden sich jedoch die Einkommen in Oberösterreich im Jahr 2017 unter dem Österreichmedian.

Die Bruttowertschöpfung stieg im Jahr 2018 real um 3,1% im Vergleich zum Vorjahr und folgte somit der gesamtösterreichischen Entwicklung (+3,0%). Das oberösterreichische Bauwesen trug ebenfalls zur positiv Wirtschaftsentwicklung bei. Die vorläufigen Konjunkturdaten auf Betriebsebene von Statistik Austria (2019D) zeigten, dass die abgesetzte Produktion im Hochbau nominell um 8,9% im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr stieg.

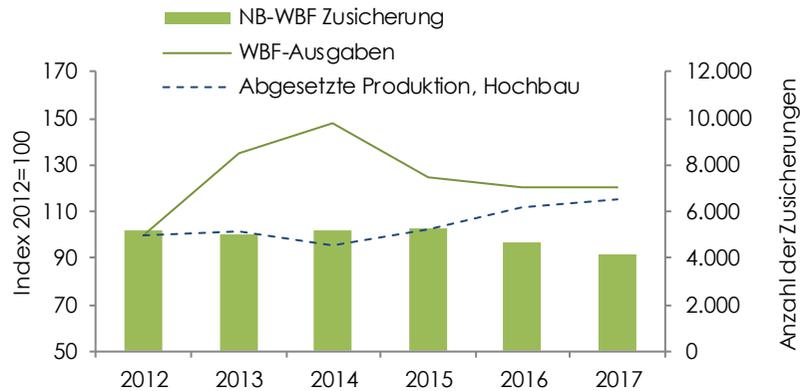
Die Leistung der öffentlichen Wohnbauförderung blieb mit Ausgaben in der Höhe von 276 Millionen Euro im Jahr 2017 etwa konstant (BMF, 2018). Die Förderungszusicherungen im Neubau nahmen hingegen wie bereits im Jahr 2016 um etwas mehr als 10% ab. In Oberösterreich wurden im Jahr 2017 rund 4.179 Wohnbauförderungszusicherungen Neubau erteilt.

Abbildung 22: Demographische Entwicklung Oberösterreich 2012-2019



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

Abbildung 23: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2012-2017



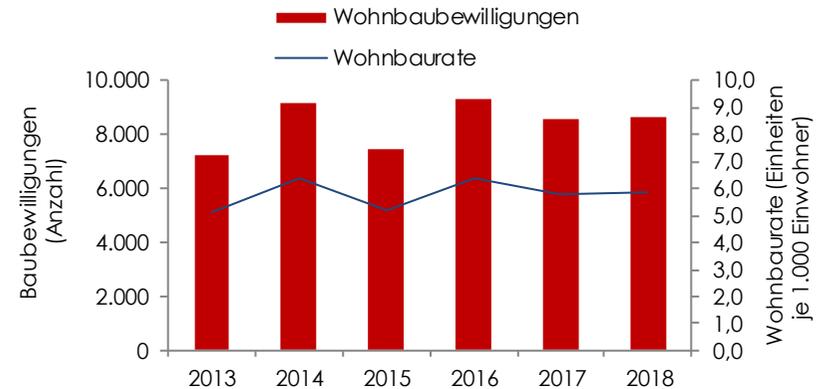
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 10: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Oberösterreich 2013 und 2018

	2013	2018	Ø Wachstum p.a. 2010 vs. '15 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	1.416	1.469	0,7
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	376	384	0,4
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	207	219	1,2
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	394	413	0,9
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) <sup>1)</sup>	5.230	4.179	- 4,4
Baubewilligungen (Anzahl)	7.244	8.659	3,6
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,1	5,9	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – <sup>1)</sup> Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2012/17, sowie durchschnittliches Wachstum 2012-17.

Abbildung 24: Baubewilligungen und Wohnbaurate Oberösterreich 2013-2018



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

### 3.7 Salzburg

Im Jahr 2018 gab es im Bundesland Salzburg 2.668 Baubewilligungen gemäß Statistik Austria (2019A). Dies stellt gegenüber dem Vorjahr einen relativen Rückgang von 11,0% dar. Dieser fiel etwas schwächer aus als im Bundesländerdurchschnitt (-16,9%). Die Wohnbaurrate verringerte sich im Jahr 2018 auf 4,8 Einheiten je 1.000 Einwohner; einer der niedrigsten Werte im Bundesländervergleich. In Salzburg resultierte der Rückgang ausschließlich aus dem Bereich der Mehrgeschoßbauten bei dem die Zahl der Baubewilligungen um 16,4% gegenüber dem Vorjahr abnahm. Mit 1.684 erteilten Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau markiert 2018 das Jahr mit den zweitniedrigsten Baubewilligungen seit der Einführung der Registerzählung in Salzburg. Die Baubewilligungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser konnten hingegen im Vergleich zum Vorjahr konstant gehalten werden und nahmen einen Anteil von 37% an den gesamten Baubewilligungen in Salzburg ein.

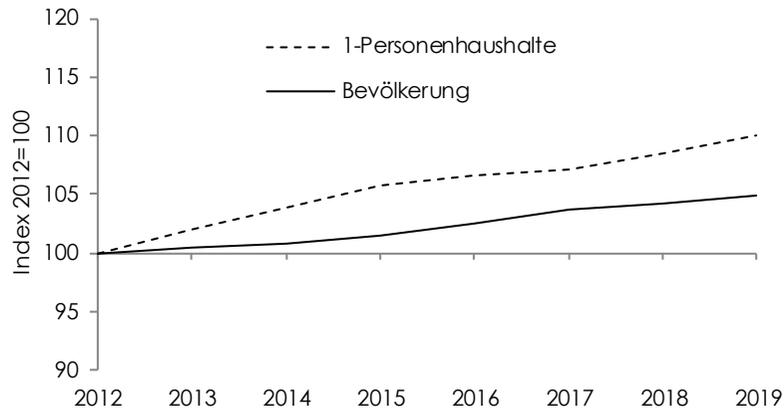
Im Jahr 2018 erreichte das Bundesland Salzburg einen Bevölkerungsstand von rund 553.930 Einwohnerinnen und Einwohner bei einem Wachstum von jährlich 7,8 Promille in der letzten 5-Jahresperiode 2013 bis 2018. Eine Abschwächung des Bevölkerungswachstums in der aktuellen Periode 2018 bis 2023 auf 4,4 Promille pro Jahr wird von Statistik Austria prognostiziert. Die für die Haushaltsbildung bedeutendste Bevölkerungsgruppe der 25 bis 44-Jährigen bleibt mit einem Anteil von 26,7% im Jahr 2018 sowie in den nächsten Jahren bis 2023 stabil. Der Anteil Personengruppe 65 Jahre und älter betrug 18,6%. Von einem weiteren Anstieg auf 20,1% bis zum Jahr 2023 wird ausgegangen.

Im Bundesland Salzburg stieg die Zahl der Haushalte in der Periode 2013 bis 2018 um 9,5 Promille jährlich und erreichte eine Gesamtzahl von 239.200 Haushalten im Jahr 2018. Neben den Bundesländern Kärnten und Wien zählt Salzburg zu jenen drei Bundesländern mit dem höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten. Im Jahr 2018 betrug dieser 36,0%; die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,27 Personen. Im aktuellen Zeitraum 2018 bis 2023 wird eine Verlangsamung des Haushaltswachstums in Salzburg auf jährlich 7,2 Promille erwartet. Diese dürfte somit weiterhin über dem gesamtösterreichischen Trend von 6,5 Promille liegen. Bis zum Jahr 2023 wird von einer absoluten Zunahme von insgesamt 8.700 Haushalte ausgegangen.

Die Einkommen der privaten Haushalte verbesserten sich im Jahr 2017 auf 24.000 Euro pro Kopf. Salzburg war nach Vorarlberg und Niederösterreich eines jener Bundesländer mit den höchsten Pro-Kopf Einkommen.

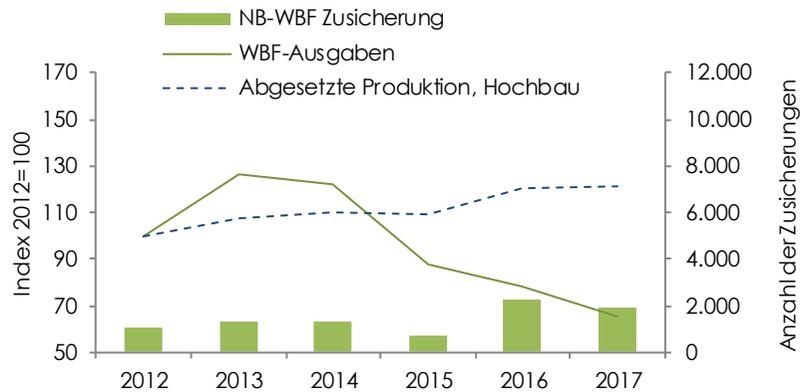
Gesamtwirtschaftlich betrachtet weist die WIFO-Regionalrechnung einen Anstieg der Bruttowertschöpfung von real 3,1% im Jahr 2018 aus. Besonders dynamisch war auch das Wachstum im Hochbau. Die Konjunkturdaten von Statistik Austria (2019D) zeigen, dass 2018 die abgesetzte Produktion im Salzburger Hochbau nominell um 11,2% gegenüber dem Vorjahr stieg. Dies trotz abnehmender Anzahl der Wohnbauförderungszusicherungen im Jahr 2017 (-17,3%). Insgesamt wurden in Salzburg rund 1.880 Wohnbauförderungszusicherung im Neubau erteilt. Die Gesamtausgaben der Wohnbauförderung beliefen sich in diesem Jahr auf 140 Million Euro im Neubau, das entspricht einen Rückgang von 16,9% gegenüber dem Vorjahr.

Abbildung 25: Demographische Entwicklung Salzburg 2012-2019



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

Abbildung 26: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2012-2017



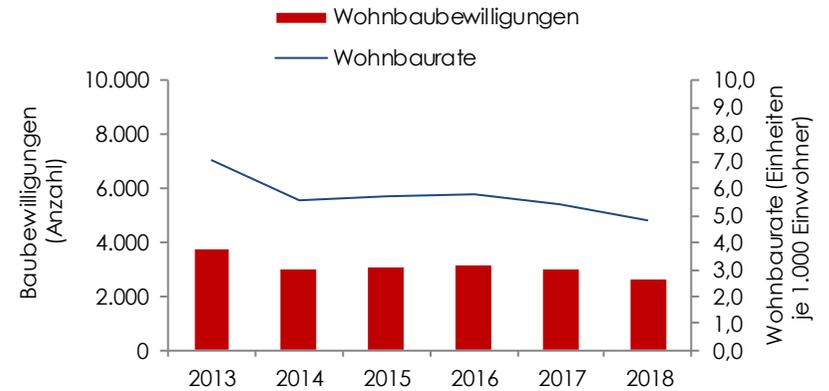
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 11: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Salzburg 2013 und 2018

	2013	2018	Ø Wachstum p.a. 2013 vs. '18 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	531	551	0,8
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	145	148	0,4
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	81	86	1,3
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	147	153	0,8
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) <sup>1)</sup>	1.057	1.880	12,2
Baubewilligungen (Anzahl)	2.764	2.668	- 6,7
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	7,1	4,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – <sup>1)</sup> Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2012/17, sowie durchschnittliches Wachstum 2012-17.

Abbildung 27: Baubewilligungen und Wohnbaurate Salzburg 2013-2018



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

### 3.8 Tirol

Im Jahr 2018 wurden im Bundesland Tirol 5.109 Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden erteilt, ein Plus von 6,2% gegenüber dem Vorjahr. Tirol war das Bundesland mit dem stärksten Anstieg an Baubewilligungen bzw. eines jener von zwei Bundesländern mit steigender Baubewilligungstätigkeit. Die Wohnbaurate nahm, nach dem Rückgang 2017, wieder zu und erreichte einen Wert von 6,8 Bewilligungen je 1.000 Einwohner. Die Zuwächse im Jahr 2018 stammten, entgegen der Entwicklung der anderen Bundesländer, vor allem aus dem Mehrgeschoßsegment (+13,4%), im Bereich der Eigenheime, die einen Anteil von 30% an den gesamten Baubewilligungen einnehmen, kam es 2018 zu einem Rückgang von 7,6% im Vergleich zum Vorjahr.

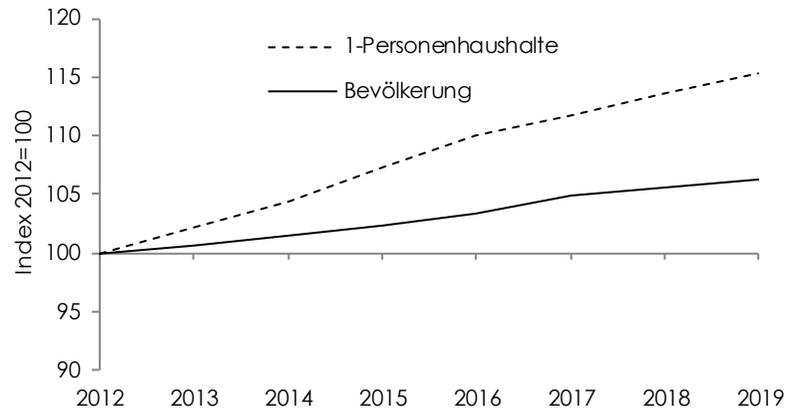
Tirol zählte mit einem jährlichen Bevölkerungsanstieg von 9,3 Promille in der Periode 2013 bis 2018 zu den Bundesländern mit dem höchsten Bevölkerungszuwachs. Dies bleibt auch in der aktuellen Periode 2018 bis 2023 der Fall, obgleich sich das Wachstum mit 5,3 Promille pro Jahr abflacht. Im Jahr 2018 zählte das Bundesland Tirol 752.262 Einwohner. Bis zum Jahr 2023 wird ein Anstieg um 33.883 Personen erwartet. Dies ist, wie in den meisten Bundesländern, primär auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung zurück zu führen. Prognosen von Statistik Austria (2019B) zeigen, dass im Jahr 2018 der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und darüber 17,9% betrug und im Jahr 2023 einen Wert von 18,6% erreichen wird. Der Anstieg in diesem Alterssegment ist deutlich höher als jener im haushaltsbildenden Alter 25 bis 44 Jahre. Letztere Gruppe wird bis zum Jahr 2023 insgesamt um nur 0,1 Prozentpunkte gegenüber 2018 auf 27,2% wachsen.

In der Periode 2013 bis 2018 stieg die Zahl der Haushalte um 13,5 Promille p.a. und somit besonders dynamisch. Absolut betrachtet zählte das Bundesland Tirol im Jahr 2018 rund 325.000 Haushalte, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,27 Personen. Der Haushaltszuwachs in Tirol flacht in der aktuellen 5-Jahresperiode 2018 bis 2023 ab, bleibt aber mit einem Anstieg von 8,1 Promille hoch. Der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 36,7% lag im Jahr 2018 unter dem Österreichmittel, die Entwicklung bis 2023 verläuft hingegen dynamischer. Insgesamt wird im Jahr 2023 ein kumulierter Zuwachs von 21.100 Haushalte im Vergleich zum Jahr 2018 erwartet.

Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte pro Kopf lag im Jahr 2017 bei 23.200 Euro und damit unter dem Österreichmedian. Die Bruttowertschöpfung erhöhte sich im Jahr 2018 real um 3,2% gegenüber dem Vorjahr gemäß der vorläufigen WIFO-Regionalrechnung. Die Hochbauentwicklung fiel hingegen ungünstiger aus. Die abgesetzte Produktion reduzierte sich nominell um 3,1% im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr (*Statistik Austria, 2019D*).

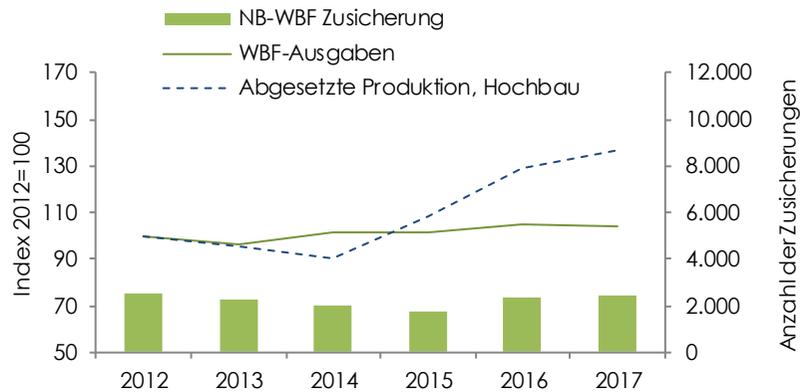
Die öffentliche Wohnbauförderung konnte dieser Entwicklung nicht wesentlich entgegensteuern obwohl im Jahr 2017, gemäß BMF (2018), die Wohnbauförderungszusicherungen im Wohnungsneubau auf 2.407 Bewilligungen stiegen (+2,3%). Die gesamten Ausgaben der Tiroler Wohnbauförderung stagnierten im Jahr 2017 bei einem Volumen in der Höhe von 277 Millionen Euro.

Abbildung 28: Demographische Entwicklung Tirol 2012-2019



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

Abbildung 29: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2012-2017



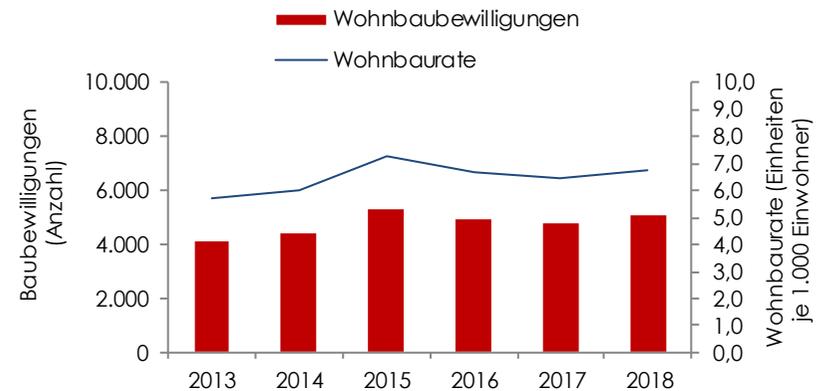
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

Übersicht 12: Kennzahlen zur Demographie/Wohnbau Tirol 2013 und 2018

	2013	2018	Ø Wachstum p.a. 2013 vs. '18 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	713	748	1,0
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	199	205	0,6
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	104	116	2,2
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	200	209	0,9
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) <sup>1)</sup>	2.481	2.407	-0,6
Baubewilligungen (Anzahl)	4.089	5.109	4,6
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	5,7	6,8	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – <sup>1)</sup> Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2012/17, sowie durchschnittliches Wachstum 2012-17.

Abbildung 30: Baubewilligungen und Wohnbaurate Tirol 2013-2018



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

### 3.9 Vorarlberg

Im Jahr 2018 wurden im Bundesland Vorarlberg 2.830 Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden erteilt. Dies stellt einen Rückgang der Baubewilligungstätigkeit von 17,5% gegenüber dem Vorjahr dar und somit den zweithöchsten nach Wien. Nach wie vor zählt Vorarlberg zu den Bundesländern mit den höchsten Baubewilligungen je 1.000 Einwohner. Die Wohnbaurrate lag im Jahr 2018 bei 7,2 und damit nur knapp unter dem Spitzenreiter Wien (7,9). Darüber hinaus gab es im Jahr 2018 eine weitere Gemeinsamkeit zu Wien: der Rückgang der Baubewilligungen war ausschließlich auf den Mehrgeschoßbereich (-24,0%) zurück zu führen. Der Anteil der Mehrgeschoßbauten an den Baubewilligungen insgesamt reduzierte sich dadurch im Jahr 2018 auf 70%. Demgegenüber stand im Jahr 2018 eine steigende Anzahl an Baubewilligungen im Ein- und Zweifamilienbereich von +3,6% im Vergleich zum Vorjahr.

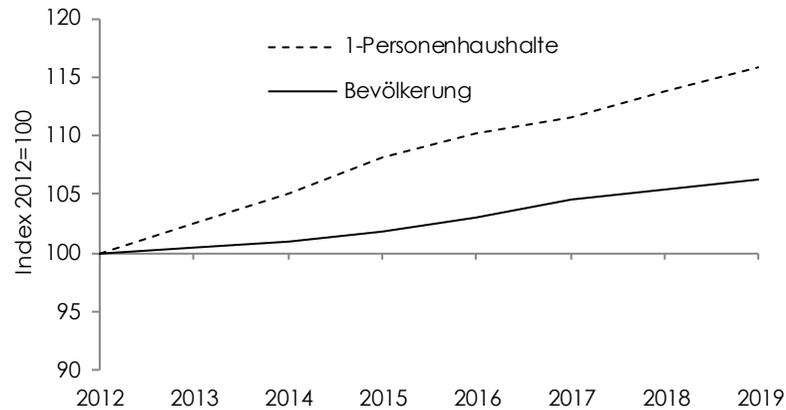
Die Bevölkerungsdynamik ist in Vorarlberg sehr hoch. In der Periode 2013 bis 2018 stieg die Einwohnerzahl um 10 Promille pro Jahr (der zweithöchste Anstieg nach Wien). Im Jahr 2018 gab es im Bundesland Vorarlberg rund 393.025 Einwohner. Der im Bundesländervergleich starke Bevölkerungszuwachs dürfte auch in der aktuellen Periode 2018 bis 2023 anhalten, obschon dieser mit einem Wachstum von 5,7% p.a. abflacht. Der Bevölkerungsanteil der Personen 65 Jahre und älter stieg in Vorarlberg ebenfalls stark, war aber 2018 mit 17,2% vergleichsweise gering. Allerdings kommen für den Wohnungsmarkt kaum zusätzlich Impulse aus der Bevölkerungsgruppe im Alter zwischen 25 und 44 Jahre. Diese nahm einen Anteil von 26,9% an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2018 ein, der bis zum Jahr 2023 auf 26,5% sinken wird.

Das Haushaltswachstum lag in Tirol deutlich über dem Bevölkerungszuwachs und zählte in der Periode 2013 bis 2018. Mit einem jährlichen Anstieg von 14,1 Promille zwar er der stärkste österreichweit. Insgesamt gab es in Vorarlberg im Jahr 2018 rund 166.800 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,32 Personen. Ein anhaltend hohes Haushaltswachstum wird auch für die Periode 2018 bis 2023 erwartet, mit abflachendem Wachstumstrend. In diesem Zeitraum wird von einem Zuwachs von 7.584 Haushalten ausgegangen (Statistik Austria 2019 C); dies entspricht einer jährlichen Steigerung von 8,9 Promille.

Vorarlberg ist das Bundesland mit dem österreichweit höchsten verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen der Privathaushalte. Dieses stieg im Jahr 2017 auf 24.600 Euro, wobei sich der Wachstumsunterschied zu den anderen Bundesländern in den letzten Jahren verringerte.

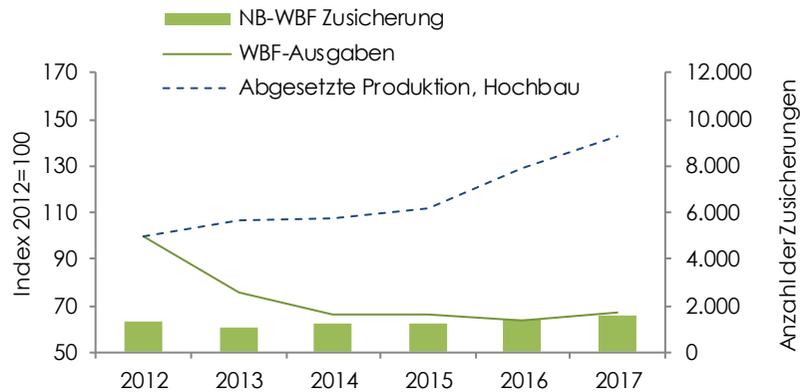
Die Bruttowertschöpfung expandierte im Jahr 2018 deutlich. Der reale Zuwachs betrug im Jahr 2018 betrug 3,2%. Einen Betrag dazu leistete auch der Vorarlberger Hochbau. Die abgesetzte Produktion in diesem Bausegment stieg im Jahr 2018 nominell um 11,1% im Vergleich zum Vorjahr. Dies zeigten die Konjunkturerhebungsdaten von Statistik Austria (2019D) auf Betriebsebene. Diese gute Entwicklung im Hochbau ging mit einer Steigerung der Wohnbauförderungszusicherungen im Neubau im Jahr 2017 einher. Die Statistiken des BMF (2018) wiesen einen Anstieg der gesamten Wohnbauförderausgaben auf 148 Million Euro (+4,5%) im Jahr 2017 aus, neu zugesichert wurden im Wohnungsneubau 1.542 Einheiten (+7,8%).

Abbildung 31: Demographische Entwicklung Vorarlberg 2012-2019



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

Abbildung 32: Wohnbauförderungszusicherungen, –ausgaben und abgesetzte Hochbauproduktion (ÖNACE) 2012-2017



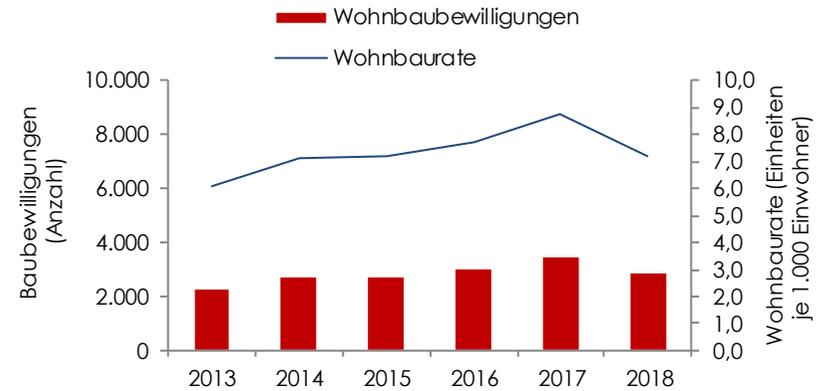
Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

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

	2013	2018	Ø Wachstum p.a. 2013 vs. '18 in %
Bevölkerung (Anzahl in 1.000)	372	390	1,0
Bevölkerung (25-44 Jährige) (Anzahl in 1.000)	103	106	0,5
Einpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	50	56	2,1
Mehrpersonenhaushalte (Anzahl in 1.000)	105	111	1,1
Wohnbauförderzusagen (Anzahl, Neubau) <sup>1)</sup>	1.335	1.542	2,9
Baubewilligungen (Anzahl)	2.287	2.830	2,9
Wohnbaurate (Bewilligungen pro Kopf in 1.000)	6,1	7,2	

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. – <sup>1)</sup> Wohnbauförderzusagen in den Jahren 2012/17, sowie durchschnittliches Wachstum 2012-17.

Abbildung 33: Baubewilligungen und Wohnbaurate Vorarlberg 2013-2018



Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung.

## 4 Prognose der Wohnbaubewilligungen

### 4.1 Prognosemodelle

Die Prognose der Baubewilligungen erfolgt anhand von Zeitreihenmodellen in der Tradition von *Box – Jenkins – Reinsel* (1970). Dabei werden die zukünftigen Baubewilligungen auf Basis vergangener, somit bereits gewährten Baubewilligungen sowie anderen "exogener" Einflussfaktoren geschätzt. Im Zentrum der Modellierung steht folglich die Auswahl der Faktoren, welche in das Schätzmodell eingehen. Die Vielzahl an zur Verfügung stehenden erklärenden Einflussfaktoren kann nicht simultan berücksichtigt werden, da die Zahl der potenziellen Einflussfaktoren relativ zur Anzahl der Beobachtungen zu groß ist um gleichzeitig ins Modell einzugehen. Aus diesem Grund wird die Zahl der maximal relevanten Erklärungsfaktoren auf eine sinnvolle Anzahl begrenzt – acht im aktuellen Fall, und alle möglichen Variablenkombinationen geschätzt. Die trotz dieser Beschränkung relativ große Anzahl möglicher 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)
- Baukonjunktüreinschätzung des WIFO-Konjunkturtests (ktc)
- Baukonjunkturerwartungen des WIFO-Konjunkturtests (kte)
- Reale Bauinvestitionen laut VGR (bir)
- Reale Wohnbauinvestitionen laut VGR (birwb)
- Bevölkerungsentwicklung (bev\_all)
- Wohnbaupreisindex (preis\_wb)
- Bestand an Hypothekarkredite (wb\_kredit)

Neben den "exogenen" Faktoren, welche aufgrund ihrer Prognosegüte einbezogen wurden, wird in ARIMA-Modellen typischerweise auch die vergangene Entwicklung der Baubewilligungen berücksichtigt. Sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrgeschoßbauten führen die Modellselektionskriterien zu einer Spezifikation des Modells, in denen eine unterschiedliche Anzahl von vergangenen Quartalen berücksichtigt wird.<sup>5)</sup> 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.

---

<sup>5)</sup> Die Auswahl erfolgt anhand des leave-one-out cross-validation Kriteriums.

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

## **4.2 Wohnbaubewilligungen insgesamt**

Während der Jahre 2005 bis 2010 lag das Niveau der Baubewilligungen – trotz einiger geringfügiger Schwankungen – durchwegs zwischen 36.000 und knapp 39.000 Einheiten. Speziell ab dem Jahr 2010 kam es dann zu einer deutlichen Beschleunigung der Dynamik: Von 2010 auf 2011 stieg die Gesamtzahl auf etwa 46.000 Baubewilligungen. Dies entspricht einem Anstieg von 7.300 Einheiten gegenüber dem Jahr 2010. Dem starken Anstieg 2011 folgte eine Korrektur im Jahr 2012: es kam zu deutlichen Einbußen von 5.100 Einheiten (–11%). Hier wird seitens der Statistik Austria derzeit von 40.900 Baubewilligungen ausgegangen. Wie die Daten zeigen, sollte die Korrektur jedoch bereits im Folgejahr wieder kompensiert werden, und so verzeichnete das Jahr 2013 einen kräftigen Anstieg von Baubewilligungen. Die Baubewilligungen betragen zu Jahresende knapp 46.600 Einheiten, was einem Zuwachs von 14% gegenüber 2012 entspricht. Dieser ist insbesondere auf den Mehrgeschoßbau (Regionen Wien, Steiermark, Salzburg, Burgenland) zurückzuführen und lag vor allem an einer außergewöhnlich guten Entwicklung im ersten Halbjahr 2013.

Trotz des bereits hohen Niveaus kam es in den Jahren 2014 und 2015 zu einer weiteren Ausdehnung bei der Anzahl der registrierten Baubewilligungen. Nach letztem Datenstand von Statistik Austria (April 2018) gab es 2014 rund 49.900 Baubewilligungen und damit ein Wachstum von 3.300 Einheiten bzw. 7%. Im Jahr 2015 betrug der Zuwachs 1.300 Einheiten auf eine Gesamtjahresleistung von 51.200 Baubewilligungen.

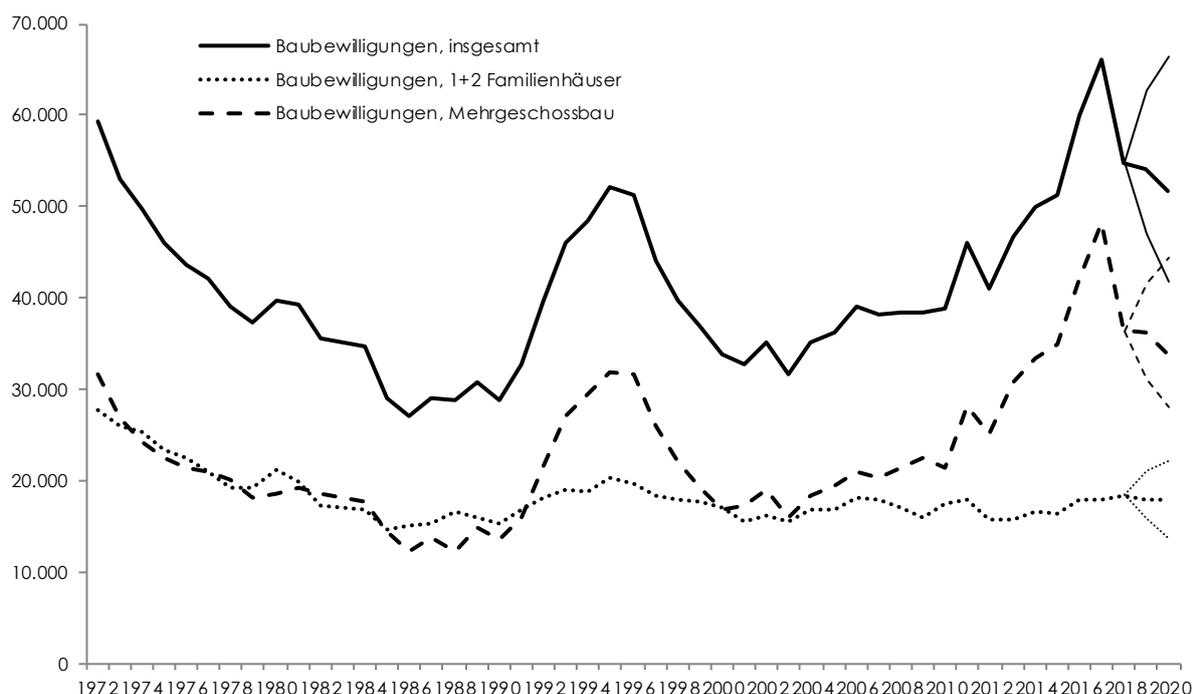
Die aktuellen Daten weisen für 2016 und 2017 nicht nur einen Wert deutlich über 50.000 Einheiten aus, sondern belegen weiterhin starke Zuwächse: So gab es 2016 mit 8.700 Einheiten das stärkste Plus seit 2011. Und auch 2017 unterstreicht mit 6.100 Einheiten zusätzlich den anhaltenden Aufschwung bei den Baubewilligungen. Mit über 65.000 Einheiten kann 2017 an historische Höchstwerte in den 70ern oder Mitte der 90er Jahre anschließen. Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass die Entwicklung seit 2015 äußerst stark durch den Mehrgeschoßbau in Wien bedingt ist, der außergewöhnlich hohe Wachstumsraten ausweist. In anderen Bundesländern, und auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser allgemein kam es 2017 bereits zu einer gewissen Korrektur.

Dass das Niveau von 2017 nicht nachhaltig war, zeigt sich bereits im darauffolgenden Jahr: Die vorläufigen Daten zeigen einen Rückgang um mehr als 11.000 Einheiten, zurück auf einen Jahreswert von rd. 55.000. Wenngleich auch der abrupte Rückgang im Jahr 2018 primär auf Wien zurückzuführen war, waren doch auch andere Bundesländer wie Steiermark und Vorarlberg betroffen.

Auf Basis des neuen Datenstands ergibt die Prognose für 2019 und 2020 weitere Rückgänge. Insgesamt ist mittelfristig mit einer Rückkehr der Baubewilligungen unter 50.000 Einheiten zu rechnen. Im konkreten liegt die Prognose für 2019 und 2020 bei 54.100 (-700 Einheiten) und 51.600 (-2.500 Einheiten). Der Prognosepfad sieht demnach eine „Verschnaufpause“ im Jahr 2019 vor, die auch durch eine wahrscheinliche Untererfassung in den vorläufigen Daten für 2018 getragen ist. Gleichwohl muss hier wieder betont werden, dass es sich beim aktuellen Niveau von über 50.000 Einheiten weiterhin um Spitzenwerte handelt. Selbst wenn nicht jede Baubewilligungen in einer Fertigstellung endet, wächst aktuell die Zahl der Wohneinheiten stärker als die Bevölkerung.

Die Entwicklung der Baubewilligungen zwischen 1970 und 2018 sowie die Prognose für 2019 bis 2020 ist in Abbildung 34 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 34: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen  
Anzahl



Q: Statistik Austria und WIFO-Berechnungen.

Übersicht 14 stellt die Ergebnisse im internationalen Rahmen dar. Sie zeigt, dass die Bewilligungsrate gemessen an der Bevölkerung im Vergleich zu den 19 Euroconstruct-Ländern weiterhin im Spitzenfeld bleiben wird. Damit setzt sich ein langfristiger Trend fort: die Bewilligungsraten lagen im gesamten Beobachtungszeitraum 2005 bis 2019 in Österreich zwischen

4,4 und 7,5 Baubewilligungen pro 1.000 Personen, während sie im Durchschnitt der 19 Euroconstruct Länder maximal 4,2 erreichten. Dieser Indikator dürfte auf europäischer Ebene ab dem Jahr 2019 leicht rückläufig sein. Für Österreich wies die jüngste Revision von Statistik Austria bereits im Jahr 2018 einen Rückgang der Baubewilligungen je 1.000 Personen in Österreich aus der sich in den Jahren 2019 und 2020 fortsetzen wird.

Übersicht 14: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich im Europavergleich

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	6,0	6,9	7,5	6,2	6,1	5,8
19 EC-Länder	3,5	4,0	4,2	4,2	4,0	3,8

Q: WIFO-Berechnungen, EUROCONSTRUCT (June 2019). – 19 Euroconstruct Länder. – Baubeginne bei Großbritannien.

### 4.3 Wohnbaubewilligungen nach Sektoren

Die Entwicklung der Bewilligungen für Wohnungen im Mehrgeschoßbau war zwischen 1990 und 2010 wenig volatil. 2011 kam es jedoch zu einem kräftigen Ausschlag (+6.800 Einheiten), 2012 zu deutlichen Einbußen (–3.000 Einheiten), und 2013 erneut zu einer äußerst starken Zunahme (+5.700 Einheiten). Das Jahr 2014 war von einer etwas schwächeren aber ebenfalls deutlich positiven Baubewilligungsentwicklung geprägt, in Summe wuchsen die Baubewilligungen um 2.500 Einheiten. Die abnehmende Wachstumsdynamik setzte sich 2015 fort, ergab aber dennoch weiterhin ein Wachstum der Baubewilligungen im Mehrgeschoßbau in der Höhe von 1.500 Einheiten. Eine erneute Belebung der Dynamik im Mehrgeschoßbau verzeichneten die Jahre 2016 und 2017: So wuchs die Zahl der Baubewilligungen um 7.200 und 6.000 Einheiten, wodurch in Jahressumme 2017 mehr als 48.100 Einheiten bewilligt wurden. Die Korrektur im Jahr 2018 war dementsprechend heftig, und führte zu einem Rückgang um 11.700 Einheiten auf 36.400. Für 2019 wird nur ein leichter Rückgang im Mehrgeschoßbau erwartet – von 36.400 auf 36.200 Einheiten (–200 Einheiten). Im Jahr 2020 beschleunigt sich dann gemäß der Modellprognosen der Rückgang im Mehrgeschoßbau deutlich und die Zahl der Baubewilligungen sinkt auf 33.800 (–2.500 Einheiten).

Wie im Mehrgeschoßbau verzeichneten die Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2011 einen deutlichen Zuwachs, und eine deutliche Korrektur im Jahr 2012. Nach der Stagnation im Jahr 2013 setzten sich die Pendelbewegungen weiter fort. Ein Wachstum um 700 Einheiten in 2014 war gefolgt von einem Rückgang um 200 Einheiten in 2015. 2016 verzeichnete das Segment dann wiederum einen deutlichen Zuwachs (+1.500 Einheiten). In 2017 stagnierten die Baubewilligungen nur knapp über dem Wert von 2016. Erst in 2018 gab es dann wieder einen Zuwachs iHv. 500 Einheiten. Mit 18.400 Einheiten liegt der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser damit bereits über dem Rekordwert von 2006.

In der Prognose erwarten wir im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Absinken von 18.400 auf 17.900 Einheiten (–500 Einheiten) im Jahr 2019. Im Jahr 2020 verbleibt die Zahl der Baubewilligungen dann grob auf dem Vorjahreswert bei 17.900 Einheiten.

Die Ergebnisse der Prognose für die Wohnbaubewilligungen getrennt in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrgeschoßbauten sind ebenfalls in Abbildung 34 und Übersicht 1 dargestellt.

#### **4.4 Wesentliche Einflussfaktoren und Risiken**

Die vorliegende Prognose muss, wie bereits in der Vergangenheit, vor dem gesamtwirtschaftlichen, demographischen und wohnbaupolitischen Hintergrund betrachtet werden. Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung der Wohnbauaktivität ist das makroökonomische Umfeld. Obwohl die österreichische Bauwirtschaft zum überwiegenden Teil von inländischer Nachfrage bestimmt wird, können internationale Entwicklungen zumindest indirekt einen Einfluss ausüben. Primär geschieht dies über die Erwartungen zur Wirtschafts- und Einkommensentwicklung, welche die private Nachfrage von Wohnen und Wohnbau determinieren. Dabei spielt speziell für Österreich als kleine offene Volkswirtschaft auch die internationale und europäische Konjunktur aufgrund der starken Exportverflechtungen eine große Rolle. In dieser Hinsicht stellen die gegenwärtigen Unsicherheiten über die europäische Konjunktur, die größten potenzielle Risiken für die heimische Wirtschaftsentwicklung dar. 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. Der sanfte Abschwung der europäischen Konjunktur, auch der Baukonjunktur, sollte sich zunächst nur gedämpft in Österreich bemerkbar machen. Anders als bei der relativ überraschenden Entwicklung der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 sind derzeit keine abrupten Konjunkturabrisse zu erwarten. Nichtsdestotrotz dürfte die Einkommensentwicklung in den Jahren nach 2018 weniger starke Zuwächse verzeichnen als in den Jahren der Hochkonjunktur.

Unsicherheiten bestehen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung, welche regelmäßig revidiert wird. Nachdem die Realisierungen in den letzten Jahren stets unter den Bevölkerungsprognosen lagen, ist unklar ob auch die Prognosen für die Jahre ab 2019 noch weiter nach unten angepasst werden müssen. Besonders in puncto Wanderungssaldo aufgrund internationaler Migration besteht hohe Unsicherheit. Die Haushaltsbildung, ein wesentlicher Indikator für eine realisierte zusätzliche Wohnungsnachfrage, deutet ebenfalls eine stärkere Beruhigung an. Wenngleich es aktuell keine Anzeichen für ein Ende der deutlich positiven Nettowanderungsbilanz Österreichs gibt, kann eine nachhaltig geringere Bevölkerungszunahme auch den Bedarf an Wohnungsneubau reduzieren. Es stellt sich die Frage, ob der jüngste Rückgang bei den Baubewilligungen im Jahr 2018 nicht bereits ein erstes Anzeichen für die geringere Wohnungsnachfrage darstellt. Die rezente Korrektur war zwar früher, und stärker als erwartet, aber bestätigt die im Vorbericht geäußerte Darstellung, dass ein Niveau von über 60.000 Baubewilligungen nicht nachhaltig ist.

In diesem Zusammenhang ist auch nochmals auf die zentrale Stellung des öffentlichen Sektors beim Wohnbau hinzuweisen. Da auf nationaler Ebene, aber auch auf Ebene der Bundesländer

mit verschiedensten Maßnahmen auf Nachfrage- als auch Angebotsseite eingegriffen wird, gehen von entsprechenden Politikmaßnahmen entsprechende Prognoserisiken (positive wie negative) aus. Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren (z.B. die Wohnbauoffensive Wiens ab 2011) demonstrieren eindrücklich, wie beispielsweise Änderungen in den Wohnbauförderungsmodellen zu Zuwächsen oder Rückgängen der Bauleistung und Baubewilligungen führen können. Ob und inwieweit die einzelnen Bundesländer in Zukunft Mittel für Wohnbauförderung zur Verfügung stellen ist unklar und unterliegt dem politischen Willensbildungsprozess. Die Auflösung der Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) und die zuletzt weiter rückläufigen Mittel für die Wohnbauförderung deuten aber aktuell nicht darauf hin, dass stärkere staatliche Impulse geplant sind. Geringere Steuereinnahmen durch die anstehende Konjunkturabflachung dürften zudem keine zusätzlichen Mittel für den Wohnbau bringen. Im Gegenteil, zur Einhaltung des Stabilitäts- und Wachstumspaktes könnten zusätzliche Einschnitte notwendig werden.

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

## 5 Literaturhinweise

- BMF, Länderberichte zur Wohnbauförderung 2005-2017, Wien, 2018.
- 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, 86th EUROCONSTRUCT Country Report, EUROCONSTRUCT, Paris, November 2018.
- Europäische Zentralbank, Structural Factors in the EU Housing Markets, EZB, Frankfurt am Main, 2003.
- Granger, C., "Forecasting – looking back and forward: Paper to celebrate the 50th anniversary of the Econometrics Institute at the Erasmus University, Rotterdam", Journal of Econometrics, 138, 2007, S. 3-13.
- Hahn, F., Magerl, C., "Vermögen in Österreich", WIFO-Monatsberichte, 2006(1), S. 53-67.
- James, G., Witten, D., Hastie, T. und Tibshirani, R., "An Introduction to statistical learning: with Applications in R", Springer Verlag, New York, 2014.
- Hansen, B.E., "Nonparametric Sieve Regression: Least Squares, Averaging Least Squares, and Cross-Validation", Oxford Handbook of Applied Nonparametric and Semiparametric Econometrics and Statistics, Oxford, 2014.
- ÖROK, "ÖROK-Regionalprognosen 2014-2030, Teil 1: Bevölkerung", Wien, 2015.
- Puri, A., van Lierop, J., "Forecasting Housing Starts", International Journal of Forecasting, 1998, S.125-134.
- Statistik Austria, Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte und POeE nach Bundesländer, ESGV 2010, Wien, 2018.
- Statistik Austria (2019A), Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude 2010 bis 2018 - Stand April 2019, Wien, 2019.
- Statistik Austria (2019B), Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2017 bis 2100, Wien, 2019.
- Statistik Austria (2019C), Ergebnisse der Haushaltsprognosen 2011 bis 2080. Wien, 2019.
- Statistik Austria (2019D), Konjunkturerhebung im Bauwesen auf Betriebsebene – vorläufige Ergebnisse der Grundgesamtheit, Wien, 2019.
- Url, T., "Der Einfluss öffentlicher Fördermittel auf die Finanzierungskosten von Wohnbauinvestitionen", in Czerny, M. (Hrsg.), Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, WIFO, Wien, 2001, S. 81-126.
- Vollmann, K., "Baubewilligungen 2005-2008 und 1. Quartal 2009", Statistische Nachrichten, 2009 (11), S. 1012-1023.

## **Anhang: Prognosemethode, Datenlage und Prognosemodell**

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

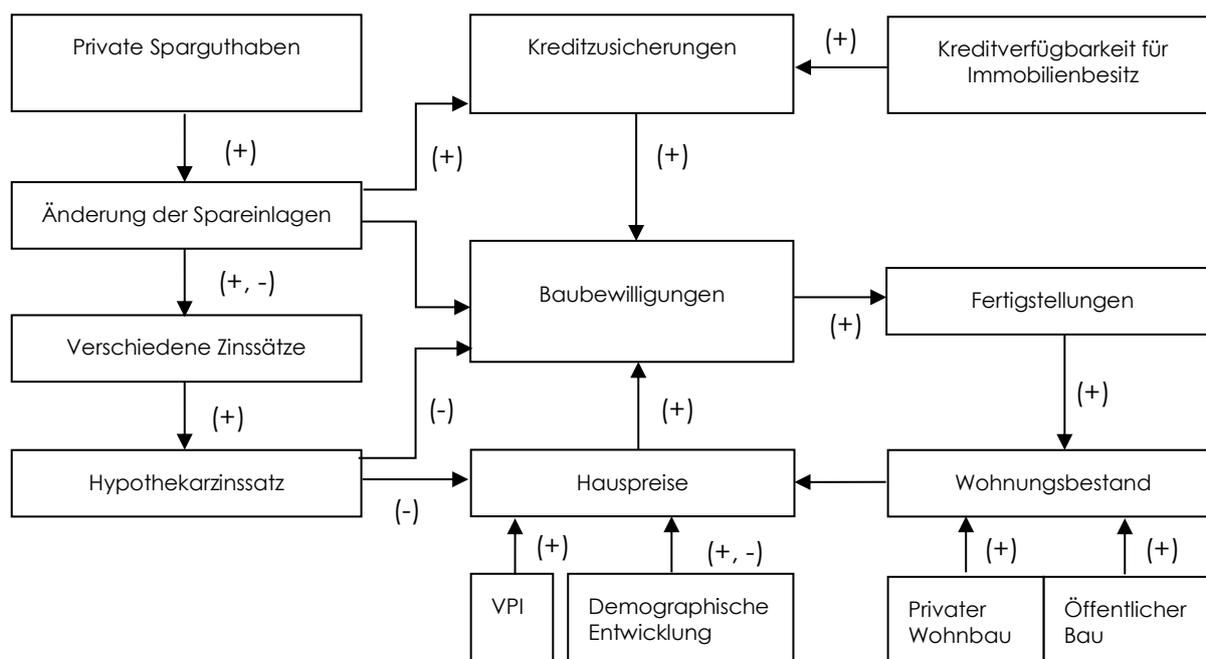
Auch für den Wohnbau wurden Faktoren identifiziert, die seine Entwicklung beeinflussen oder sogar erklären können. Dazu gehören zum Beispiel demographische Aspekte, wie das Wachstum der Bevölkerung, die Altersverteilung und Haushaltsgrößen. Weiters spielen die Art, der Zustand und die Verfügbarkeit bereits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

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

Weil Wohnungen eine sehr lange Nutzungsdauer aufweisen, ist der Wohnungsbestand im Vergleich zum Wohnungsneubau erheblich. Um Angebot und Nachfrage nach Wohnraum abzubilden eignet sich daher ein Modell, bei dem das Gleichgewicht im Wohnungsbestand mit einem Gleichgewicht bei der Neubautätigkeit interagiert: Der sich aus Angebot und Nachfrage ergebende Wohnungspreis erklärt sich durch den Bestand bereits existierender Wohnungen, der Bevölkerungsentwicklung und dem Hypothekenzinssatz; aus diesem kurzfristi-

gen Gleichgewicht beim Wohnungsbestand und auch aus anderen Aspekten für die Verfügbarkeit von Krediten leitet sich dann die Neubautätigkeit ab, die ihrerseits wieder den Bestand an Wohnungen verändert, wodurch ein neues Gleichgewicht erreicht wird (Puri – van Lierop, 1988).

Abbildung 35: Gleichgewicht am Wohnungsmarkt



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

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

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

Für demographische Faktoren wurde auf die Bevölkerungsdaten der Statistik Austria im Jahresdurchschnitt zurückgegriffen. Es wurde die Gesamtbevölkerung und die Bevölkerung zwischen 25 und 44 sowie die Bevölkerung zwischen 30 und 54 berücksichtigt. Außerdem standen

auch Daten zur Haushaltsgröße, zur Anzahl der Single-Haushalte und zur Anzahl der Haushalte insgesamt zur Verfügung. Hier ist zu erwähnen, dass die Zahl der Haushalte bzw. deren Größe für eine empirische Untersuchung nur mäßig geeignet sind: Da die Zahl der Haushalte nicht nur den Bedarf an neuen Wohnungen beeinflusst, sondern der Wohnungsbestand umgekehrt auch Auswirkungen auf die Haushaltsgröße hat, kann es zu einer Verzerrung der Ergebnisse kommen (*Puri – van Lierop*, 1988). Zudem leidet die Datenqualität unter einigen Mängeln (z. B. fehlende Werte, Brüche in der Zeitreihe).

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

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

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

Auch die Finanzierungsseite ist im Wohnungsneubau nicht zu vernachlässigen, vor allem da gerade im privaten Bereich häufig zu Fremdfinanzierung gegriffen wird. Österreichische Studien aus der Vergangenheit belegen, dass ein hoher Hypothekenzinssatz Wohnbauinvestitionen negativ beeinflusst (*Url*, 2001). Es ist daher anzunehmen, dass die Zinsentwicklung auch die

Baubewilligungen – vor allem bei Einfamilienhäusern – beeinflusst: Ist der Hypothekarzinsatz niedrig, sollte es zu höheren Baubewilligungen kommen.

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

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

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

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

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

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

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

dass sich durch die verstärkte (thermische) Sanierungstätigkeit der Einflussfaktor der Baubewilligungszahlen auf die Wohnbauinvestitionen verschieben könnte.

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

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

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