

28. Juni 1999

## Die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage in Österreich

Eine neue Studie des Instituts für Höhere Studien (IHS) befaßt sich mit der Analyse des Einflusses demographischer Faktoren, der finanziellen Rahmenbedingungen sowie der in Österreich angewandten Förderungsinstrumente auf die österreichische Wohnraumnachfrage. Im Rahmen der Studie wird ein theoretisches Modell präsentiert, das die Wohnraumnachfrage zu demographischen Faktoren, zur Einkommensentwicklung und zu den gewährten Subventionen in Beziehung setzt, um sodann als Grundlage für die ökonometrische Analyse der Nachfrageseite des österreichischen Wohnungsmarktes dienen zu können.

### ***Das Einkommen und die Erwachsenenbevölkerung bestimmen die Wohnraumnachfrage Wohnbauförderung und Zinsen sind dagegen kaum von Bedeutung***

Für die in der IHS-Studie vorgenommenen Schätzungen wurde zunächst die Erwachsenenbevölkerung als relevante demographische Größe herangezogen. Dabei zeigt sich zunächst, daß die Entwicklung der österreichischen Erwachsenenbevölkerung nicht nur durch Geburtenraten erklärt werden kann, sondern auch sehr stark durch Migration beeinflusst wurde. Die Nachfrage-Gleichung des Modells wird mit Hilfe der *Instrumental Variable Method* geschätzt, um dem Problem der Endogenität der Preise zu begegnen, wobei sich die erzielten Resultate als weitgehend zufriedenstellend erwiesen. Wir erhalten eine Einkommenselastizität um 1 (d.h. einprozentige Einkommenssteigerungen bringen einprozentige Nachfragesteigerungen mit sich), einen negativen, jedoch unterproportionalen Einfluß der Preisvariablen. Das Differential kurz- und langfristiger Zinssätze hat dabei einen schwach negativen Einfluß. Der Koeffizient des Barwertes der Wohnbauförderung ist zwar positiv, aber sehr klein und statistisch nicht signifikant, was zu dem Schluß führt, daß die derzeitige Ausgestaltung der Wohnbauförderung überdacht werden sollte.

### ***Das Wachstum der Wohnraumnachfrage liegt bis zum Jahr 2011 bei zirka 3 Prozent***

In einem nächsten Schritt wurde die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage hier in Form des Wohnbaukapitalstocks auf Basis ökonomischer und demographischer Variablen prognostiziert. Das erwartete Wachstum liegt zwischen 2,85 und 3,15 Prozent. Auf regionaler Ebene variiert das Wachstum im Basismodell ohne Subventionen zwischen 2,81 Prozent in der Steiermark und 3,55 Prozent in Vorarlberg. Die Zunahme des Wohnbaukapitalstocks ist auf ein den Prognosen entsprechendes Bevölkerungs- und Einkommenswachstum zurückzuführen. Des weiteren wurde die Rolle untersucht, welche die Inflation bei der Wohnraumnachfrage spielt. Dabei trat statistische Evidenz gegen die Hypothese zutage, daß der Erwerb von Wohnungseigentum aus Gründen der Wertsicherung von Vermögen gegen die Inflation erfolgt.

### ***Verlässliche Aussagen trotz mangelhafter Datenbasis***

Unsere Schätzungen legen darüber hinaus die Unzulänglichkeiten der österreichischen Datenbasis für Wohnungen offen. Um präzisere Schätzungen durchzuführen zu können und zukünftige Arbeiten auf eine solidere empirische Basis zu stellen, empfehlen die Autoren zumindest die Konstruktion längerer Zeitreihen und einer klareren Bestandsaufnahme des Wohnbaukapitalstocks sowie der Nutzungskosten. Des weiteren sollte die Wohnbauförderung auf Mikroebene dokumentiert werden, um eine genaue Analyse der Effizienz des aktuellen Systems zu ermöglichen. Gleichwohl sollten die durchgeführten Schätzungen verlässliche Aussagen über die zukünftige Entwicklung der österreichischen Wohnraumnachfrage im Aggregat zulassen.

## Optionen und Politikempfehlungen

- **Neugestaltung des Förderungssystems:** Als wesentliche Aussage unserer Analyse bleibt festzuhalten, daß die Entscheidungen der ÖsterreicherInnen beziehungsweise deren Bereitschaft, Wohnungen zu kaufen oder in deren Bau zu investieren, kaum durch die Kosten der Wohnbaufinanzierung und Subventionen beeinflusst werden. Für diese Variablen sind jeweils nur marginale Effekte auf die Wohnraumnachfrage nachzuweisen. Als Politikempfehlung ergibt sich aus vorliegender IHS-Studie insbesondere die Berücksichtigung der Einsicht, daß objektorientierte Maßnahmen zumindest in ihrer jetzigen Form offenbar fehlgeleitet sind. Dies bedeutet nun keineswegs, daß die Notwendigkeit einer am Subjekt ausgerichteten Förderung nicht bestehen würde, zumal die durchgeführte Untersuchung nicht vermag, die Auswirkungen der Wohnbauförderung auf die Konsumentscheidung einzelner Haushalte zu analysieren.
- **Entwicklung des Marktes für Mietwohnungen:** Im Aggregat wäre es jedoch naheliegend, sich insbesondere auf die Deregulierung und Entwicklung eines Mietwohnungsmarktes zu konzentrieren als auf die Förderung des Wohnungseigentums. Dies ist insbesondere in Zusammenhang mit der zunehmenden Integration Österreichs in größere Wirtschaftsräume und einem mit dem Abbau von Mobilitätshemmnissen einher gehenden Erfordernis erhöhter Arbeitsmarktsflexibilität von einiger Bedeutung.

**Weitere Informationen: Univ.-Prof. Dr. Bernhard Felderer, Tel.: 599 91-125, E-Mail:**

**[felderer@ihs.ac.at](mailto:felderer@ihs.ac.at)**

**Dr. Christian Helmenstein, Tel.: 599 91-143, E-Mail: [helmen@ihs.ac.at](mailto:helmen@ihs.ac.at)**

**[Back](#)**