

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDERÖSTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG
PROJEKTDESCHREIBUNG

2008

-

ERFASSUNGSNUMMER: 822156

SIGNATUR: WBF2008 822156

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2008, WBF2008,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2008-01-15md/HF

BDZAHL: 1 CD-Rom

HAUPTETRAGUNG: Wohnungsmarkt Report für das Land
Niederösterreich

TYP: 1

VERFASSER – VORL: Dr. Karl Czasny, SRZ – Stadt-
Regionalforschung GmbH

NEBEN – PERSONEN:

NEBEN – SACHTITEL:

ZUSÄTZE: F 2156

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: SRZ – Stadt- und
Regionalforschung GmbH, 1070
Wien, Lindengasse 26, Tel.: 01/523
89 53; e-mail: srz@srz-gmbh.com

VERLAG, HERAUSGEBER: Eigenverlag

E-Jahr: 2008

UMFANG: 2 Seiten Abstract
+ 4 Seiten Kurzfassung
+ 135 Seiten Endbericht

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN
ABGEKÜRZT: PLAGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG
BMWÄ: Wohnbedürfnisse, Wohnungsbedarf
ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG
NACH F-971, BMWÄ): Wohnungswirtschaft

SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG) Wohnungsbedarf, Wohnungsmarkt

PERMUTATIONEN: S1 / S2

BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH: Der auf Basis einer Förderung durch das Zentrum für Innovation und Technologie entwickelte und nunmehr jährlich erscheinende Wohnungsmarkt Report des SRZ bietet erstmals eine umfassende und auf kontinuierliche Fortschreibung angelegte Darstellung der Situation auf den heimischen Wohnungsmärkten. Er soll es seinen Nutzern ermöglichen, die aktuellen Trends auf den für sie relevanten regionalen Teilmärkten („Zielgebieten“) vor dem Hintergrund der gesamtösterreichischen Entwicklung zu beurteilen.

Bei der Erstellung des vorliegenden Wohnungsmarkt Reports 2006 für das Zielgebiet Niederösterreich wurden auf Basis einer Förderung durch die Landeswohnbauforschung Niederösterreich ergänzend zur Basisstichprobe des Wohnungsmarkt Reports zusätzliche Interviews mit niederösterreichischen Haushalten zum Thema „Wohnungsnachfrage“ durchgeführt, sodass Aussagen zur aktuellen Nachfragesituation in Niederösterreich getroffen werden können.

BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR: Die Studie liefert ausgewählte Ergebnisse für Niederösterreich zu den Themen: Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen, Wohnungsangebot, Determinanten des Wohnungsbedarfs, Wohnungsnachfrage, Bilanz der Marktkräfte und Marktentwicklung in Ostregion (NÖ+Bgl.).

Wohnungsmarkt Report 2006

Bericht zur Lage und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Österreich, Zielgebiet NÖ Kurzfassung

Ausgewählte Ergebnisse für Niederösterreich

Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau im Jahre 2001 steigt das Gesamtvolumen der NÖ Wohnbauförderausgaben pro Haushalt bis 2004 auf einen deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegenden Wert, um danach wieder auf ein knapp über dem Österreich-Mittel liegendes Niveau zu fallen (II-a1).
- Der Anteil der Sanierungsförderung liegt unter dem Bundesmittel, während jener der Eigenheimförderung stets deutlich höher ist (II-a2 und II-a3).
- Die am Anteil der rückzahlbaren Förderungen gemessene Nachhaltigkeit der Förderausgaben wächst in NÖ ausgehend von einem niedrigen Niveau zwischen 2001 und 2004 erheblich, geht im Vorjahr aber markant zurück (II-a4).
- Die **Preise von Baugründen** liegen auf Landesebene im Mittelfeld aller Bundesländer und in der Landeshauptstadt hinter den Vergleichswerten der übrigen Landeshauptstädte. Auf Landesebene gingen die Preise bis 2004 zurück, um danach relativ stabil zu bleiben. In St. Pölten dagegen ist seit 2001 ein schwacher, aber kontinuierlicher Preisanstieg zu registrieren (II-b1)

Wohnungsangebot

- Ausgehend von einem hohen Wert im Jahr 2001 ist die Zahl der **fertig gestellten geförderten Wohnungen** pro 1000 Haushalte mit Ausnahme eines starken Anstieges im Vorjahr rückläufig. Sie liegt aber noch immer über dem gesamt-österreichischen Durchschnitt. Die im Jahr 2004 gemeldete Relation zwischen Zusicherungen und Fertigstellungen deutet darauf hin, dass 2006 die hohe Fertigstellungszahl des Jahres 2004 nicht wieder erreicht werden kann (III-a1, III-a2).
- Die Anzahl der **Wohnungsvermarktungen pro 1000 Haushalte** in den drei Hauptsegmenten des Mehrfamilienhaussektors liegt in der Ostregion (W+NÖ+B) leicht über dem Bundesmittel (29 v 27). Gleiches gilt für den Anteil der geförderten Neubauwohnungen an allen neu bezogenen Wohnungen (23 vs. 22) (III-b1, III-b2).

Determinanten des Wohnungsbedarfs

- Der prozentuelle Zuwachs der **Anzahl der Haushalte** liegt in NÖ bis zum Jahr 2011 etwas unter dem jeweiligen Österreich-Mittel und danach bis 2031 etwas darüber (IV-a1).
- Die **Geburtenbilanz** ist in Niederösterreich zwar bis zum Jahr 2031 negativ, die stark positive **Wanderungsbilanz** gleicht jedoch das Geburtenminus bei weitem aus (IV-a5).
- Die **Singlehaushalte** nehmen auch in NÖ stärker zu als die Mehrpersonenhaushalte. Die Wachstumsdifferenz ist hier jedoch schwächer ausgeprägt als im Bundesmittel,

weil der Anteilszuwachs der Singles in NÖ ein wenig unter dem Durchschnitt liegt (IV-a2).

- Der Anteil der **Senioren** steigt ähnlich stark wie im Bundesmittel (IV-a4).
- Der Effekt der **Aktualisierung der Haushaltsprognose** für den Neubaubedarf fällt im Gegensatz zu Wien nicht ins Gewicht (IV-a3).
- Das am Ausstattungsgrad gemessene **Qualitätsdefizit** des Wohnungsbestandes ist in Niederösterreich etwas geringer als im Bundesmittel. Der Anteil der C- und D-Wohnungen geht in ebenso schnell zurück wie im Österreich-Durchschnitt (IV-b1).
- Gleiches gilt für den Prozentsatz der **überbelegten** Wohnungen: er liegt in NÖ ebenfalls etwas unter dem Bundesmittel und geht in ähnlichem Tempo zurück wie der gesamtösterreichische Vergleichswert (IV-c1).
- Der **sozial gebundene Wohnraum** hat in NÖ mit 13% einen etwas geringeren Anteil am gesamten Wohnungsbestand als im Bundesdurchschnitt (16%; ohne Wien, das als Großstadt gesondert zu betrachten ist), und der Anteil der Sozial-Wohnungen pro armutsgefährdetem Einwohner liegt ebenfalls unter dem Bundesmittel (IV-c2). Die Relation der einkommensschwachen Nachfrager zur Anzahl der vorhandenen Sozialwohnungen liegt dementsprechend in NÖ etwas über dem Bundesmittel (ohne Wien) (VI-b2).

Wohnungsnachfrage

- Während der Anteil der Haushalte, in denen an einen **Wohnungswechsel** gedacht wird, österreichweit seit 1996 um 2 Prozentpunkte (von 10% auf 12%) zugenommen hat, stagniert er in NÖ bei 9% (V-b1 und V-h2).
- Untersucht man den **Nachfragetrend für Gemeinden unterschiedlicher Größe**, dann zeigt die Ostregion (NÖ+Bgld) bei den Gemeinden mit 5.001 bis 10.000 Einwohnern eine deutlich über dem Bundesmittel liegende Nachfragetendenz (18 vs. 12). In allen übrigen Gemeindegrößenklassen ist die Nachfrage durchschnittlich (V-b2).
- Im Hinblick auf ihre **Sozialstruktur** unterscheiden sich die Wohnungswechsler Niederösterreichs von der Gesamtheit der heimischen Wechsler durch folgende Merkmale:
 - o Es handelt sich bei ihnen etwas seltener um Singles (23 vs. 27), dafür aber öfter um Eltern mit Kind(ern) (48 vs. 42) (V-c1).
 - o Die Wohnungswechsler Niederösterreichs haben im Vergleich zum Durchschnitt aller Wechsler wesentlich seltener Matura oder Hochschulabschluss (28 vs. 37) (V-c3).
 - o Sie kommen dem entsprechend im Vergleich zum Bundesdurchschnitt öfter aus der unteren Einkommensschicht (33 vs. 27) (V-c4).
- Die Analyse der von den Wohnungswechslern Niederösterreichs derzeit bewohnten **Gebäude und Wohnungen** zeigt einen stark über dem Bundesdurchschnitt aller Wechsler liegenden Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern (55% vs. 30%). Innerhalb der derzeit im Mehrfamilienhaussektor beheimateten Wohnungswechsler sind die Anteile der Bewohner von vor 1945 errichteten Gebäuden und der Bewohner von privaten Mietwohnungen deutlich unterrepräsentiert, während Wohnungseigentümer mit überproportionaler Häufigkeit auftreten (V-d1, V-d2).
- Die Untersuchung der **Wohndauer** in der derzeit bewohnten Wohnung ergibt bei den Wohnungswechslern Niederösterreichs im Vergleich zur Gesamtheit aller heimischen Wohnungswechsler erheblich öfter Wohnverhältnisse mit einer Wohndauer von mehr als 10 Jahren (51 vs. 42) (V-d3).
- Hinsichtlich **der Art des beabsichtigten Umzugs** unterscheiden sich die NÖ Wohnungswechsler insofern vom Durchschnitt aller heimischen Wechsler, als sie

überdurchschnittlich oft in ein selbst errichtetes Eigenheim und entsprechend seltener in eine am Wohnungsmarkt zu suchende Wohnung umziehen wollen (V-e1).

- Bei den **Motiven** des beabsichtigten Umzugs betrifft die größte Abweichung von der Gesamtheit aller heimischen Wohnungswechsler den **Auszug der Kinder aus der elterlichen Wohnung**, welcher in NÖ eine überdurchschnittliche Rolle spielt (27% vs. 17%)
- Die den **Typ der gesuchten Wohnung** betreffenden Wünsche der NÖ Wohnungswechsler zeigen verstärkte Akzente auf dem **Eigenheim** (39 vs. 30) und der gemeinnützigen Miet- und Genossenschaftswohnung (16 vs. 10) zu Lasten eines entsprechenden Minus bei den Eigentumswohnungen (14 vs. 19) und den Gemeindewohnungen (4 vs. 8) (V-f1).
- Hinsichtlich der **Größe der Wunschwohnung** findet man in NÖ eine dem häufigeren Eigenheimwunsch entsprechende verstärkte Präferenz für die beiden obersten Größenklassen (über 110 m²) (43 vs. 28 im Bundesmittel) (V-f2).
- Das **Baualter der künftigen Wohnung** spiegelt den verstärkten Eigenheimwunsch der Niederösterreicher in Form einer leichten Überrepräsentierung des „erstmalig zu beziehenden Neubaues“ wider (V-f3).
- Beim **Standort der künftigen Wohnung** findet man abgesehen von einem etwas erhöhten Trend zum Wechsel in ein anderes Bundesland und einer leicht verringerten Auswanderungstendenz keine bemerkenswerten Differenzen zur Gesamtheit aller Nachfrager aus den Bundesländern (außer Wien) (V-f4).
- Trotz des häufigeren Eigenheimwunsches zeigt sich in NÖ bei der Frage nach den **maximal möglichen Eigenmitteln** ein im Vergleich zum Bundesmittel kaum erhöhter Anteil der Kostenklassen über €30.000 (35 vs. 32). Auch bei den laufenden **Wohnkosten** ist keine erhöhte Zahlungsbereitschaft gegeben (V-g1 und V-g2).
- Bei der **Aufbringung der Eigenmittel** spielen vorhandene Ersparnisse eine größere Rolle als im Bundesdurchschnitt (76 vs. 67). Daneben werden der Verkauf einer Immobilie und die Aufnahme eines Bauspardarlehens vermehrt angeführt (47 vs. 35) (V-g3).

Bilanz der Marktkräfte

- Im Vergleich zum Durchschnitt aller Bundesländer zeigt die **Preisentwicklung** in Niederösterreich auf **Landesebene** folgendes Profil (VI-a1 bis VI-a5):
 - o Sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen ist seit 2003 im Gegensatz zum schwach steigenden Bundestrend ein leichter Preisrückgang festzustellen.
 - o Bei den frei vereinbarten Mieten kam es in NÖ ähnlich wie im Bundestrend zu einem leichten Anstieg.
- Die an der Relation zwischen zuletzt bezogenen und aktuell nachgefragten Wohnungen gemessene **Marktanspannung** in den Hauptsegmenten des Mehrfamilienhaussektors ist in Niederösterreich deutlich stärker als im Durchschnitt aller Bundesländer (VI-b1).
- Die **mittlere Dauer der Wohnungssuche** liegt in der Ostregion (NÖ+Bgld) zwar deutlich unter dem entsprechenden Österreich-Durchschnitt (VI-b3).
- Im Segment der **sozial gebundenen Wohnungen** ist jedoch die Position der einkommensschwachen Nachfrager in NÖ wegen des nicht sehr großen Bestandes an kommunalen und geförderten Mietwohnungen trotz relativ geringer Nachfragetendenz ungünstiger als im Österreich-Durchschnitt (VI-b2).
- Die SRZ - Erhebung an den **Wohnungsämtern der Landeshauptstädte** ergibt für St. Pölten eine relativ ungünstige Relation zwischen der Anzahl der Wohnungsverga-

ben und jener der Haushalte, was ebenfalls auf eine nicht zu vernachlässigende Anspannung im Segment der Sozialwohnungen hinweist (VI-b4).

- Die den Grad der Bedarfsdeckung anzeigende **Relation zwischen Fördervolumen und Neubaubedarf** ist in NÖ bis zum Jahr 2000 weit besser als im Österreich-Mittel. 2005 kam es zwar zu einem Rückgang des genannten Indikators, er liegt jedoch noch immer über dem Vergleichswert für das gesamte Bundesgebiet. (VI-b5).

Wohnungsmarkt Report 2006

Bericht zur Lage und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Österreich
Zielgebiet: Niederösterreich

Gefördert durch Mittel der Wohnbauforschung
des Landes Niederösterreich

Karl Czasny
Gerhart Bständig
Peter Moser
Bernhard Schöffmann
Eva Stocker



Stadt+Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3

A 1070 Wien

T: +43/1/523 89 53*

F: +43/1/523 89 535

srz@srz-gmbh.com

www.srz-gmbh.com

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A) Einleitung	A-1
• Funktion und Aufbau des Reports	A-2
• Datenbasis	A-3
B) Markttrends in tabellarischer und grafischer Darstellung	B-1
• Thematisch gegliedertes Verzeichnis der Tabellen und Grafiken	B-2
• Tabellen und Grafiken zu folgenden Themen:	
I) Gesamtwirtschaftliche Rahmendaten	B-5
II) Wohnwirtschaftliche Rahmendaten	B-16
III) Wohnungsangebot	B-28
IV) Determinanten des Wohnungsbedarfs	B-34
V) Wohnungsnachfrage in Niederösterreich	B-48
VI) Bilanz der Marktkräfte	B-83
VII) Marktentwicklung aus der Sicht von ExpertInnen	B-101
(„Wohnungsmarkt Barometer“)	
C) Interpretation der Ergebnisse	C-1
• Inhaltsverzeichnis	C-2
• Österreich insgesamt	C-3
• <u>Niederösterreich</u>	C-12
• Kurzfassung	C-15

A Einleitung

Funktion und Aufbau des Reports

Der auf Basis einer Förderung durch das Zentrum für Innovation und Technologie entwickelte Wohnungsmarkt Report des SRZ bietet erstmals eine umfassende und auf kontinuierliche Fortschreibung angelegte Darstellung der Situation auf den heimischen Wohnungsmärkten. Er soll es seinen Nutzern ermöglichen, die aktuellen Trends auf den für sie relevanten regionalen Teilmärkten („Zielgebieten“) vor dem Hintergrund der gesamtösterreichischen Entwicklung zu beurteilen.

Im Zentrum des künftig jährlich zu aktualisierenden Berichts steht eine ausführliche Tabellen- und Grafiksammlung (Abschnitt B), der sich eine kurze verbale Zusammenfassung der aus den vorangehenden Daten ablesbaren Markttendenzen in den jeweiligen Zielgebieten anschließt (Abschnitt C).

Der Tabellen- und Grafik-Abschnitt umfaßt sieben Hauptkapitel (I bis VII), die jeweils weiter in Teilkapitel a, b, c, usw. gegliedert sind. In **jedem** dieser Teilkapitel finden sich **zuerst** alle dem jeweiligen Thema gewidmeten Tabellen und **anschließend** die zur Illustration dieser Tabellen dienenden Grafiken. Ein detailliertes, nach Haupt- und Teilkapiteln gegliedertes Verzeichnis aller Tabellen und Grafiken am Beginn des Abschnitts B (Seite B-2) soll die Suche nach den jeweils benötigten Darstellungen erleichtern.

Die Gliederung der Hauptkapitel I bis VII orientiert sich an den wichtigsten Bestimmungsfaktoren für die Entwicklung der Wohnungsmärkte:

- Die Kapitel I und II stellen die Trends bei den gesamtwirtschaftlichen und die wohnwirtschaftlichen Rahmendaten dar.
- Das Kapitel III beschreibt die Veränderungen beim Wohnungsangebot.
- Die Kapitel IV und V informieren über die Entwicklungen beim Wohnungsbedarf und bei der Wohnungsnachfrage.
- Kapitel VI präsentiert schließlich die Effekte des Zusammenspiels von Angebots- und Nachfragekräften für die Preise des Wohnens und für die Veränderung einiger weiterer Indikatoren zur Marktanspannung.
- Während die Kapitel I bis VI empirische Daten zur Marktsituation selbst enthalten, zeigt das abschließende Kapitel VII („Wohnungsmarkt-Barometer“), wie die heimischen Wohnungsmarktextperten auf Basis ihrer eigenen Erfahrungen die jüngsten Markttrends einschätzen.

Die Tabellen und Grafiken der Kapitel I bis IV, sowie des Kapitels VI enthalten in den meisten Fällen Zeitreihen, die bis zum Jahr 2001 zurückreichen und umfassen, soweit die jeweilige Datenlage dies zuläßt, Informationen über jedes Bundesland (in einzelnen Fällen auch jede Landeshauptstadt). Die Daten des Kapitels VII (Wohnungsmarkt-Barometer) reichen dagegen nur bis zum Jahr 2003 zurück und beziehen sich auf die zu vier Teilregionen zusammengefaßten Bundesländer.

Eine Sonderstellung nimmt das der Wohnungsnachfrage gewidmete Kapitel V ein: Es enthält ausschließlich Daten für Österreich insgesamt und das vom jeweiligen Auftraggeber bestellte Zielgebiet. Zudem können hier im vorliegenden Report mit Ausnahme zweier Tabellen¹ noch keine Zeitreihe gebildet werden, da keine direkt vergleichbaren Resultate aus früheren Erhebungen vorliegen.

¹ Vgl. die Tabellen V-h1 und V-h2

Datenbasis

Die im Wohnungsmarkt-Report des SRZ verarbeiteten Daten stammen teils aus eigenen Erhebungen und teils aus öffentlich zugänglichen amtlichen bzw. halbamtlichen Statistiken.

Auf eigenen Erhebungen fußen

- alle Tabellen zur aktuellen Wohnungsnachfrage in den jeweiligen Zielgebieten (Kapitel V), sowie die Tabellen III-b1, VI-b1, VI-b2 und VI-b4, die ebenfalls bestimmte Aspekte der Nachfrageerhebung darstellen,
- alle Tabellen zum ‚Wohnungsmarkt Barometer‘ (Kapitel VII)
- und Tabelle III-b3, welche die Resultate einer Umfrage bei den Wohnungsämtern aller Landeshauptstädte zur Anzahl der Vormerkungen und Wohnungsvergaben präsentiert.

Bei der Erstellung von Tabellen auf der Basis externen Datenmaterials wurden so weit wie möglich nur solche Statistiken berücksichtigt, welche in relativ kurzen regelmäßigen Abständen vergleichbare Daten liefern, sodaß entsprechende Zeitreihen gebildet werden können. Die jeweilige Quelle ist bei jeder einzelnen Tabelle angegeben.

Die im Auftrag des SRZ von einem Marktforschungsinstitut durchgeführte **Nachfrageerhebung** umfaßt neben Fragen zur sozialen Lage der Haushalte die Themen „Wohnsituation, zuletzt durchgeführter Wohnungswechsel und aktuelle Wohnungsnachfrage“. Es handelt sich dabei um eine österreichweite Telefonerhebung (CATI) bei einer Zufallsauswahl von 1.600 NiederösterreicherInnen und weiteren 5.450 Personen aus dem übrigen Bundesgebiet ab 18 Jahren (Stichprobenbasis: Telefonbuch). Innerhalb jedes der neun Bundesländer ist die Stichprobe nach Bezirken und Ortsgrößenklassen vorgeschichtet.

Da sich die Interviewfragen zum Thema „Wohnsituation, zuletzt durchgeführter Wohnungswechsel und Wohnungsnachfrage“ jeweils auf den gesamten Haushalt beziehen, wurden die Resultate der Erhebung so gewichtet, daß eine korrekte Abbildung der Größenstruktur der Haushalte jedes Bundeslands entsteht. Darüber hinaus sind die Daten bei allen auf mehrere oder alle Länder bezogenen Auswertungen mit dem Anteil des jeweiligen Landes an der Gesamtheit aller heimischen Haushalte gewichtet.

Genauere Angaben zur Stichprobe und zur Gewichtung der Daten aus der Nachfrageerhebung finden sich in den Tabellen des Abschnitts V-a.

Das **Wohnungsmarkt Barometer** fußt auf einer standardisierten schriftlichen Erhebung, an der sich insgesamt 72 ExpertInnen aus ganz Österreich beteiligten. Eine Aufschlüsselung der ExpertInnen nach ihren Kompetenzbereichen ergibt folgendes Bild:

- 38 % Bauträger und Bauwirtschaft (gewerbliche und gemeinnützige Bauträger, sozialer Wohnbau, Bautechnik, technische Sachverständige)
- 38 % Immobilienbewirtschaftung (Vermarktung und Verwaltung von Immobilien)
- 13 % Finanzierungssektor
- 11 % Wohnungswesen allgemein (Wohnbauförderung, Wohnungspolitik, Wohnrecht, Raumordnung, Mietervertretung, Wissenschaft)

Die Kommentare konnten auf beliebige regionale Teilmärkte Bezug nehmen, wobei insgesamt folgende regionale Verteilung der ExpertInnenurteile resultiert: 7 % der Urteile beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet, 37 % auf die Bundeshauptstadt, 18 % auf die übrige Ostregion (NÖ, Bgld), 13 % auf die Südregion (Stmk, Ktn) und 25 % auf die Westregion (OÖ, Sbg, Tir, Vbg)

B Markttrends in tabellarischer und grafischer Darstellung

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

I) Gesamtwirtschaftliche Rahmendaten	Tabelle	Grafik
a) Wachstum und Arbeitslosigkeit		
1. Reales Bruttoinlandsprodukt Österreichs	B-6	... B-7
2. Regionales Wirtschaftswachstum	B-6	... B-8
3. Regionale Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt	B-6	... B-9
b) Einkommen und Konsum		
1. Regionale Bruttononatseinkommen von Arbeitern und Angestellten	B-10	... B-12
2. Reale Einkommen im internationalen Vergleich	B-10	... B-13
3. Regionale Anteile armutsgefährdeter Einwohner	B-11	... B-13
4. Regionale Haushaltsausgaben	B-11	... B-14
 II) Wohnwirtschaftliche Rahmendaten		
a) Förder- und Finanzierungsstruktur von Wohnbau und Sanierung		
1. Gesamtvolumen der Förderausgaben pro Haushalt	B-17	... B-19
2. Anteil der Ausgaben für Sanierungsförderung an den gesamten Förderausgaben	B-17	... B-20
3. Anteil der Eigenheime an allen zugesicherten Neubauförderungen	B-17	... B-21
4. Anteil der rückzahlbaren Förderungen an den gesamten Förderausgaben	B-18	... B-22
5. Gesamtvolumen der aushaftenden Wohnkredite vom Kapitalmarkt	B-18	... B-23
6. Anteil der verschiedenen Kreditsektoren an den Wohnkrediten	B-18	... B-23
b) Preise auf den vorgelagerten Märkten		
1. Preise von Baugründen nach Bundesländern und Landeshauptstädten	B-24	... B-25
2. Baupreise im Wohnhaus- und Siedlungsbau	B-24	... B-27
3. Durchschnittlicher Zinssatz für Wohnbaukredite an private Haushalte	B-24	... B-27
 III) Wohnungsangebot		
a) Angebot an geförderten Neubauwohnungen		
1. Fertiggestellte geförderte Wohnungen pro 1.000 Haushalte	B-29	... B-30
2. Förderzusicherungen in Relation zu fertiggestellten geförderten Wohnungen	B-29	... B-31
b) Erfolgreich vermarktetes Angebot aus Neubau und Bestand		
1. Anzahl der im letzten Jahr neu bezogenen Wohnungen	B-32	... B-33
2. Anteil fertiggestellter geförderter Wohnungen an allen neu bezogenen Wohnungen	B-32	... B-33
 IV) Determinanten des Wohnungsbedarfs		
a) Demografische Faktoren		
1. Entwicklung der Anzahl der Haushalte gemäß ÖROK-Haushaltsprognose 2006	B-35	... B-38
2. Entwicklung des Anteils der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten	B-36	... B-39
3. Effekte der Aktualisierung der ÖROK-Haushaltsprognose 2005 für den Neubaubedarf	B-36	... B-40
4. Entwicklung des Anteils der Senioren an der Gesamtbevölkerung	B-37	... B-41
5. Bevölkerungseffekte der Geburten- und Wanderungsbilanz bis zum Jahr 2031	B-37	... B-42

	Tabelle	Grafik
b) Qualitätsdefizite im Wohnungsbestand		
1. Anteil der Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten	B-43	B-44
c) Strukturdefizite im Wohnungsbestand		
1. Anteil der überbelegten Wohnungen	B-45	B-46
2. Anzahl der Sozialwohnungen in Relation zur Anzahl armutsgefährdeter Einwohner	B-45	B-47
 V) Wohnungsnachfrage in den Zielgebieten		
a) Datenbasis		
1. Anzahl der Interviews in den einzelnen Bundesländern	B-49	
2. Verteilung der Interviews auf Gemeinden unterschiedlicher Größe.....	B-49	
3. Gewichtungsbasis: Privathaushalte nach Größe und Bundesland	B-49	
b) Nachfragevolumen		
1. Anteil der Haushalte mit Wohnungsnachfrage nach dem Bundesland	B-50	B-51
2. Anteil der Haushalte mit Wohnungsnachfrage nach der Gemeindegröße.....	B-50	B-52
c) Sozialstruktur der Nachfrager		
1. Haushaltstypen der Nachfrager im Vergleich zu sonstigen Haushalten	B-53	B-57
2. Haushaltstypen in den aktuellen und künftigen Wohnungen der Nachfrager	B-54	B-57
3. Bildungsschicht der Referenzperson bei Nachfragern und sonstigen Haushalten	B-55	B-58
4. Haushaltseinkommen bei Nachfragern und sonstigen Haushalten	B-56	B-58
d) Aktuelle Wohnsituation der Nachfrager		
1. Art des derzeitigen Wohnhauses bei Nachfragern und sonstigen Haushalten	B-59	B-62
2. Art der derzeitigen Wohnung bei Nachfragern und sonstigen Haushalten	B-60	B-62
3. Bisherige Wohndauer bei Nachfragern und sonstigen Haushalten	B-61	B-63
e) Art, Motive und Dringlichkeit des Umzugs		
1. Art des beabsichtigten Umzugs	B-64	B-67
2. Hauptmotive des beabsichtigten Umzugs.....	B-65	B-67
3. Geplanter Umzugstermin	B-66	B-68
f) Merkmale der künftigen Wohnung		
1. Typ der künftigen Wohnung.....	B-69	B-73
2. Größe der künftigen Wohnung	B-70	B-73
3. Bevorzugtes Baualter der künftigen Wohnung	B-71	B-74
4. Standort der künftigen Wohnung	B-72	B-74
g) Finanzrahmen der Wohnungssuche		
1. Maximal mögliche laufende Kosten der künftigen Wohnung	B-75	B-78
2. Maximal mögliche Eigenmittel	B-76	B-78
3. Art der Aufbringung der erforderlichen Eigenmittel.....	B-77	B-79
h) Nachfragetrends der letzten Jahre		
1. Nachfragetrends in Niederösterreich seit dem Jahr 1996.....	B-80	B-81
2. Entwicklung des Anteils der Nachfragerhaushalte in den Ländern seit dem Jahr 1996	B-80	B-82

VI) Bilanz der Marktkräfte**Tabelle Grafik****a) Kaufpreise und laufende Wohnkosten**

- | | | | |
|--|------|-----|------|
| 1. Preise von Einfamilienhäusern nach Bundesländern und deren Hauptstädten | B-84 | ... | B-87 |
| 2. Preise neuer Eigentumswohnungen nach Bundesländern und deren Hauptstädten..... | B-85 | | |
| 3. Preise gebrauchter Eigentumswohnungen nach Bundesländern und deren Hauptstädten... | B-85 | ... | B-88 |
| 4. Frei vereinbarte Wiedervermietungsflächen nach Bundesländern und deren Hauptstädten.. | B-86 | ... | B-90 |
| 5. Frei vereinbarte Wiedervermietungsflächen in Relation zum jeweiligen Richtwert..... | B-86 | | |
| 6. Frei vereinbarte Wiedervermietungsflächen in Relation zur WGG-Wiedervermietungsfläche | B-86 | | |

b) Sonstige Indikatoren zur Marktanspannung

- | | | | |
|---|------|-----|-------|
| 1. Nachfrager in Relation zur Anzahl der Wohnungsbezüge im Mehrfamilienhaussektor | B-92 | ... | B-96 |
| 2. Einkommensschwache Nachfrager in Relation zur Anzahl der Sozialwohnungen | B-92 | ... | B-97 |
| 3. Dauer der Wohnungssuche | B-93 | ... | B-98 |
| 4. Vormerkungen und Vergaben bei den Wohnungsämtern der Landeshauptstädte | B-94 | ... | B-99 |
| 5. Jährliches Fördervolumen in Relation zum jährlichen Neubaubedarf..... | B-95 | ... | B-100 |

VII) Marktentwicklung aus der Sicht von ExpertInnen**(„Wohnungsmarkt Barometer“)****a) Angebots- und Nachfrageüberhänge**

- | | | | |
|--|-------|------|-------|
| 1. Angebots- und Nachfrageüberhänge am frei finanzierten Wohnungsmarkt | B-102 | | B-106 |
| 2. Angebots- und Nachfrageüberhänge am geförderten Wohnungsmarkt | B-104 | | B-108 |

b) Investitionsklima

- | | | | |
|--|-------|------|-------|
| 1. Einschätzung des Investitionsklimas im Neubaubereich | B-110 | | B-114 |
| 2. Einschätzung des Investitionsklimas beim Wohnungs- und Wohnhauserwerb | B-111 | | B-115 |
| 3. Einschätzung des Investitionsklimas bei Bestandsmaßnahmen..... | B-111 | | B-116 |
| 4. Die derzeit wichtigsten Investitionsanreize | B-112 | | |
| 5. Die derzeit wichtigsten Investitionshemmnisse..... | B-113 | | |

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmendaten

a) Wachstum und Arbeitslosigkeit

1. Reales Bruttoinlandsprodukt Österreichs¹⁾

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
2000 =100	100	100,8	101,8	103,2	105,8	107,8	110,4	112,7
Veränderung zum Vorjahr in %	3,4	0,8	1,0	1,4	2,4	1,9	2,4	2,0

1) 2006 und 2007: Prognose

Quellen:

Bis 2004: Homepage der Statistik Austria: Ergebnisse/ Volkswirtschaft/ Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

2005: Wifo-Homepage; Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung; Übersichten 3.1 und 3.2 ergänzt durch eigene Berechnungen

2. Regionales Wirtschaftswachstum¹⁾

Land	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	2,9	1,5	1,8	1,0	1,4	2,0
Niederösterreich	5,1	-1,7	2,2	0,7	2,6	2,0
Burgenland	5,3	2,3	4,0	2,0	1,2	2,1
Steiermark	3,8	1,3	-1,6	3,0	4,0	2,4
Kärnten	1,9	1,0	0,5	2,4	1,7	2,2
Oberösterreich	4,7	2,0	-0,2	2,0	2,9	2,3
Salzburg	3,3	-0,4	1,2	0,7	2,0	1,9
Tirol	5,0	1,4	2,3	1,6	2,1	2,1
Vorarlberg	5,7	1,6	2,2	2,1	2,8	2,7
Österreich	4,0	0,9	1,1	1,5	2,3	2,2

1) Veränderung der realen Bruttowertschöpfung in Relation zum jeweiligen Vorjahr

Quelle:

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

3. Regionale Arbeitslosenquoten¹⁾ im Jahresdurchschnitt

Land	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	7,2	7,6	9,0	9,5	9,8	9,7
Niederösterreich	5,8	6,2	6,9	7,0	7,1	7,4
Burgenland	7,9	8,2	8,6	8,6	8,7	9,0
Steiermark	6,4	6,5	7,2	7,3	7,0	7,3
Kärnten	7,5	7,6	8,2	8,1	7,9	8,2
Oberösterreich	4,0	4,1	4,7	4,5	4,5	4,7
Salzburg	4,1	4,3	4,9	5,0	5,1	5,1
Tirol	4,9	5,1	5,3	5,4	5,6	5,9
Vorarlberg	4,3	4,3	5,1	5,7	6,1	6,7
Österreich	5,8	6,1	6,9	7,0	7,1	7,2

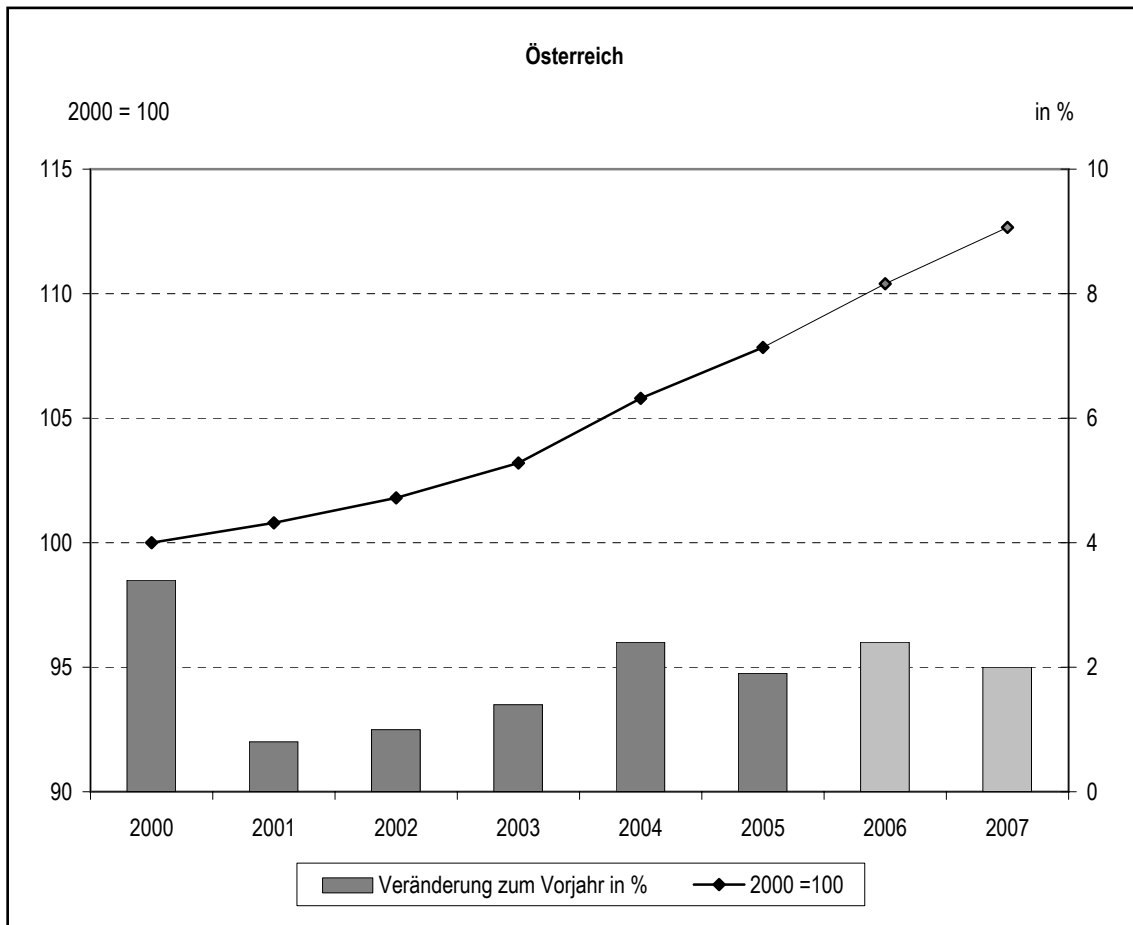
1) Die Arbeitslosenquote ist der Anteil der Arbeitslosen am Arbeitskräftepotential. Dieses ist die Summe aus der unselbständig Beschäftigten und den vorgemerkten Arbeitslosen

Quellen:

2000 bis 2004: Statistische Jahrbücher, Tabelle 7.22

2005: Statistische Übersichten, Tabelle 15.9

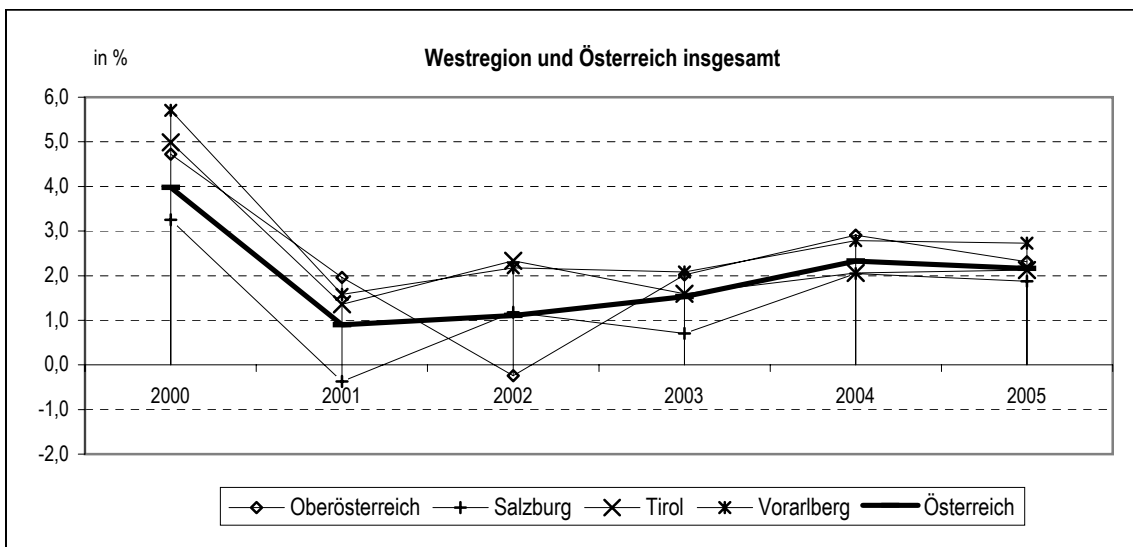
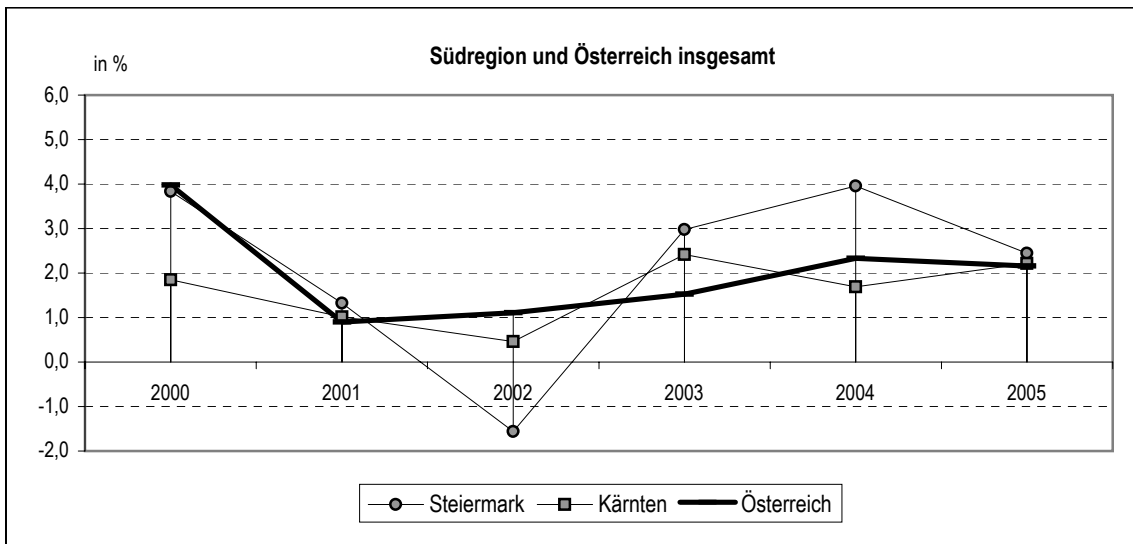
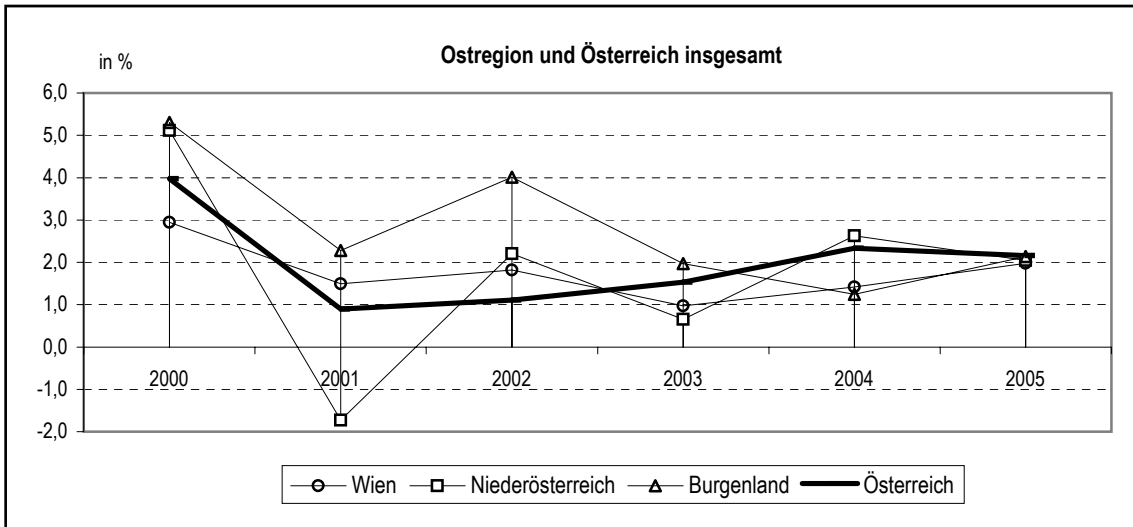
Reales Bruttoinlandsprodukt



2006, 2007: Prognose

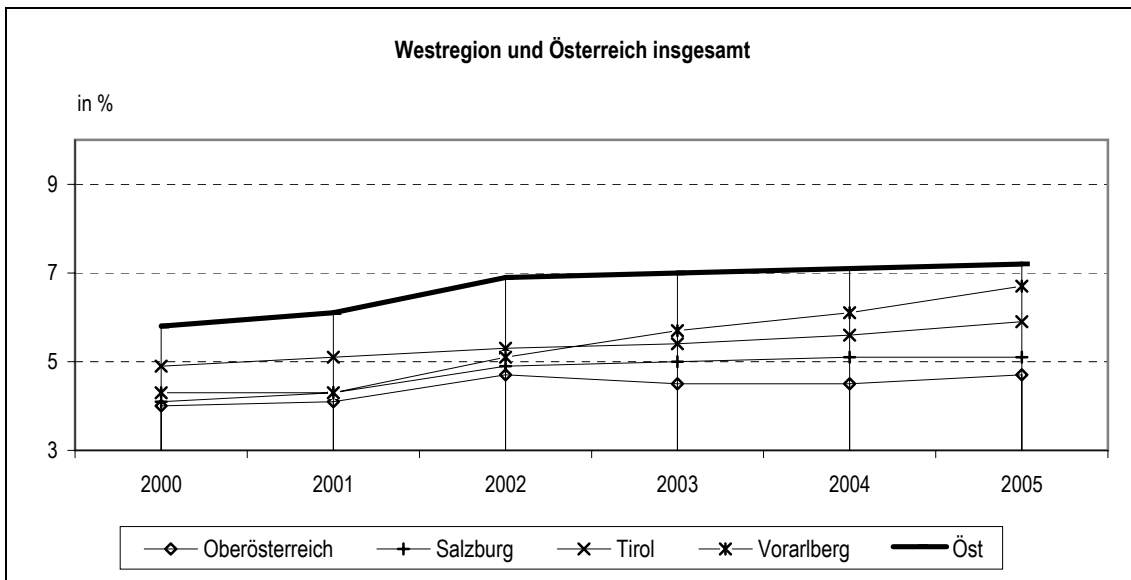
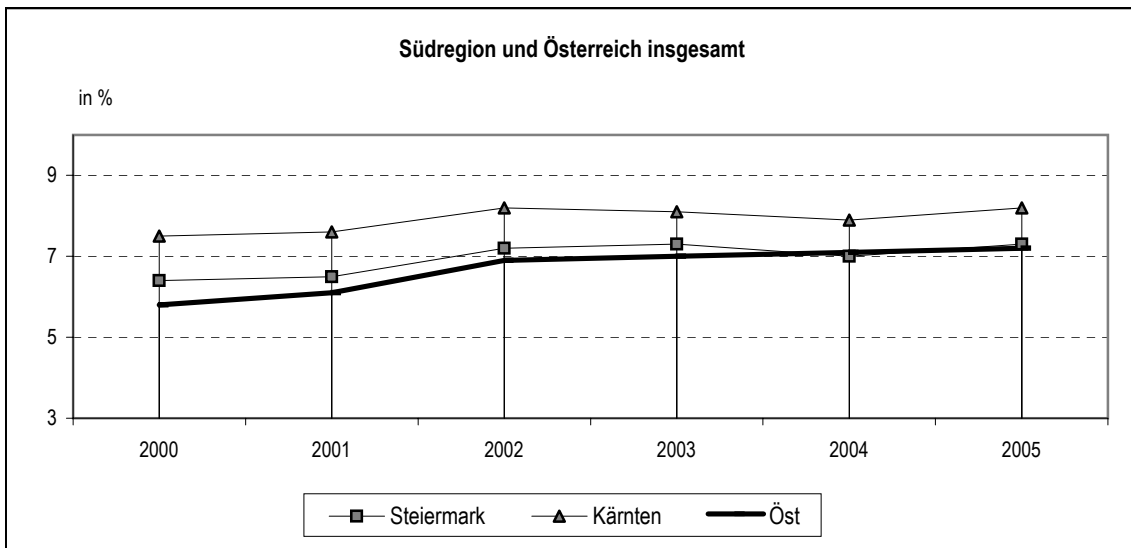
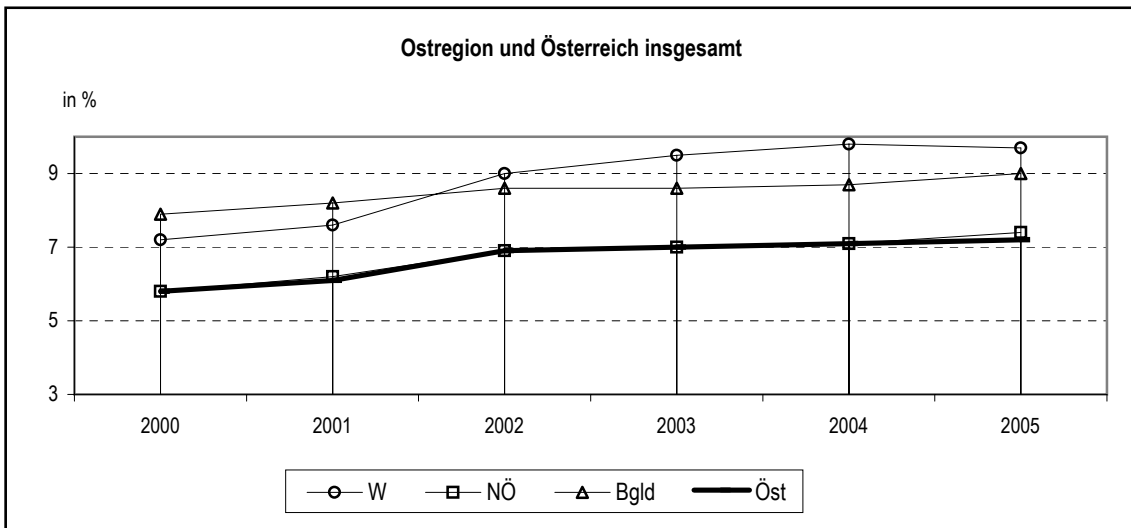
Datenbasis: Tabelle I-a1

Regionales Wirtschaftswachstum



Datenbasis: Tabelle I-a2

Regionale Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt



Datenbasis: Tabelle I-a3

b) Einkommen und Konsum

1. Regionale Bruttomonatseinkommen ¹⁾ von Arbeitern und Angestellten ²⁾

Land	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	1.892	1.948	1.990	2.015	2.044	2.083
Niederösterreich	1.747	1.795	1.836	1.876	1.911	1.946
Burgenland	1.563	1.628	1.663	1.699	1.729	1.762
Steiermark	1.776	1.824	1.871	1.908	1.947	1.984
Kärnten	1.729	1.774	1.820	1.856	1.888	1.927
Oberösterreich	1.841	1.883	1.926	1.961	2.010	2.040
Salzburg	1.778	1.817	1.861	1.890	1.916	1.946
Tirol	1.742	1.788	1.831	1.876	1.887	1.912
Vorarlberg	1.897	1.949	1.993	2.026	2.077	2.111
Österreich	1.812	1.860	1.901	1.936	1.972	2.008

- 1) Grundlage für die Berechnung des Monatseinkommens ist das beitragspflichtige Jahreseinkommen (laufende Bezüge und Sonderzahlungen) und die Zahl der Versicherungstage. Bei der Berechnung wird das beitragspflichtige Jahreseinkommen durch die Zahl der Versicherungstage dividiert und dann mit 30 multipliziert. Der angegebene Mittelwert ist der Median (und nicht das arithmetische Mittel)

2) Ohne Beamte, Lehrer, Selbständige, Freiberufler und Lehrlinge

Quelle: Einkommensstatistik des Hauptverbands der österreichischen Sozialversicherungsträger

2. Reale Einkommen im internationalen Vergleich ¹⁾

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Österreich	-0,7	-0,5	1,1	0,4	0,3	0,4	1,1	0,5
EU (15)	1,4	1,0	1,1	1,1	1,0	0,6	0,5	0,5
EU (25)	2,6	1,3	0,5	0,9	1,0	0,5	0,6	0,6

- 1) Veränderung der mit dem Deflator des privaten Konsums bereinigten Brutto-Verdienste je Arbeitnehmer in % 2006 und 2007: Prognose

Quelle: EU-Kommission

3. Regionale Anteile armutsgefährdeter Einwohner ¹⁾

Länder und Ländergruppen ²⁾	Einwohner im Jahr 2004	davon armutsgefährdet	
		absolut	relativ
Wien	1.570.000	249.000	16%
Niederösterreich+ Burgenland	1.848.000	218.000	12%
Steiermark + Kärnten	1.758.000	223.000	13%
Oberösterreich	1.345.000	126.000	9%
Salzburg + Tirol + Vorarlberg	1.527.000	214.000	14%
Österreich	8.048.000	1.030.000	13%

1) Personen mit einem Einkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle
(<60% v. Median-Jahresäquivalenzeinkommen)

2) Wegen der relativ geringen Größe der SILC-Stichprobe sind kleine
Bundesländer nicht gesondert dargestellt.

Quelle: Einkommen, Armut und Lebensbedingungen, Ergebnisse aus EU-SILC 2004, Statistik Austria
(EU-SILC ist eine ab dem Jahr 2005 in allen Mitgliedsstaaten der EU jährlich durchzuführende Erhebung
zu den Einkommens- und Lebensbedingungen der Personen in Privathaushalten. In Österreich laufen die
Erhebungen seit dem Jahr 2003. Daten auf Länderebene werden ab dem Jahr 2004 publiziert)

4. Regionale Haushaltsausgaben

a) Haushaltsausgaben insgesamt (in Euro)

Land	1993/1994	1999/2000	2004/2005
Wien	2.049	2.456	2.330
Niederösterreich	2.311	2.413	2.630
Burgenland	2.187	2.340	2.480
Steiermark	2.304	2.507	2.470
Kärnten	2.333	2.217	2.400
Oberösterreich	2.282	2.544	2.730
Salzburg	2.442	2.507	2.720
Tirol	2.536	2.158	2.660
Vorarlberg	2.464	2.616	2.510
Österreich	2.049	2.435	2.540

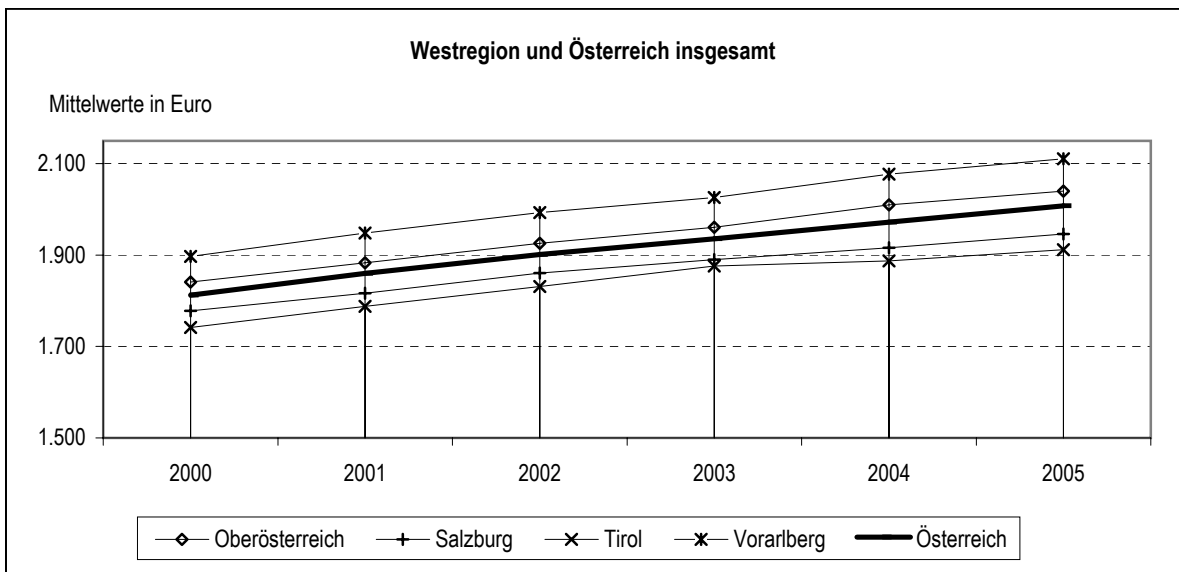
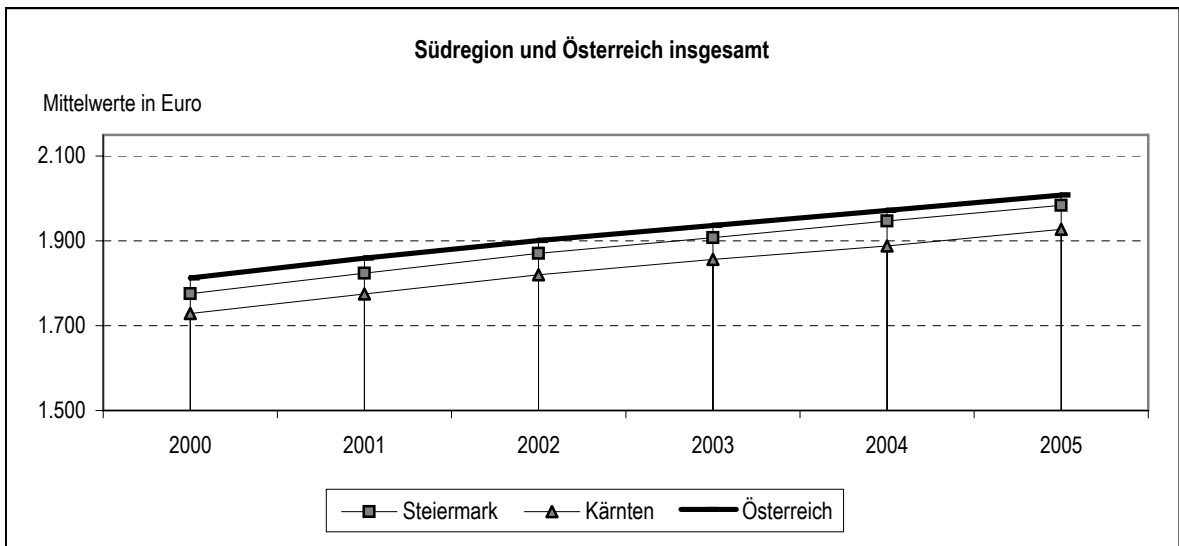
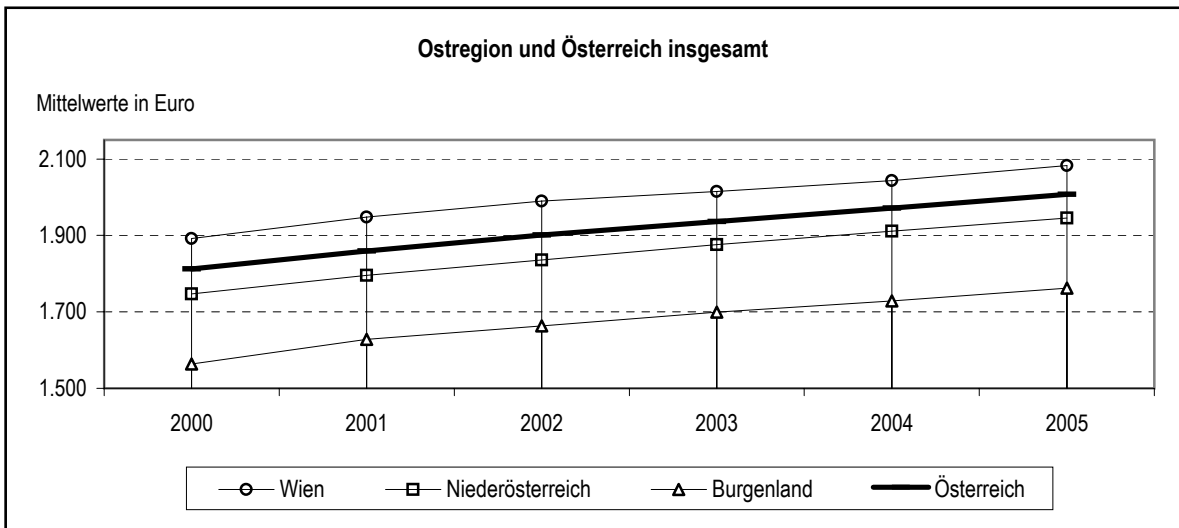
b) Haushaltsausgaben für Wohnen und Energie (in Euro)¹⁾

Land	1993/1994	1999/2000	2004/2005
Wien	419	543	496
Niederösterreich	523	531	581
Burgenland	539	585	551
Steiermark	525	617	541
Kärnten	487	503	533
Oberösterreich	485	626	631
Salzburg	584	649	626
Tirol	553	561	599
Vorarlberg	599	573	630
Österreich	451	572	566

1) Die genannte Ausgabengruppe enthält Ausgaben für: Mieten von Nicht-Eigentümerwohnungen,
fiktive Mieten von Eigentümerwohnungen, Wohnungsinstandhaltung, Betriebskosten und sonstige
Zahlungen für die Wohnung, Beheizung, Beleuchtung

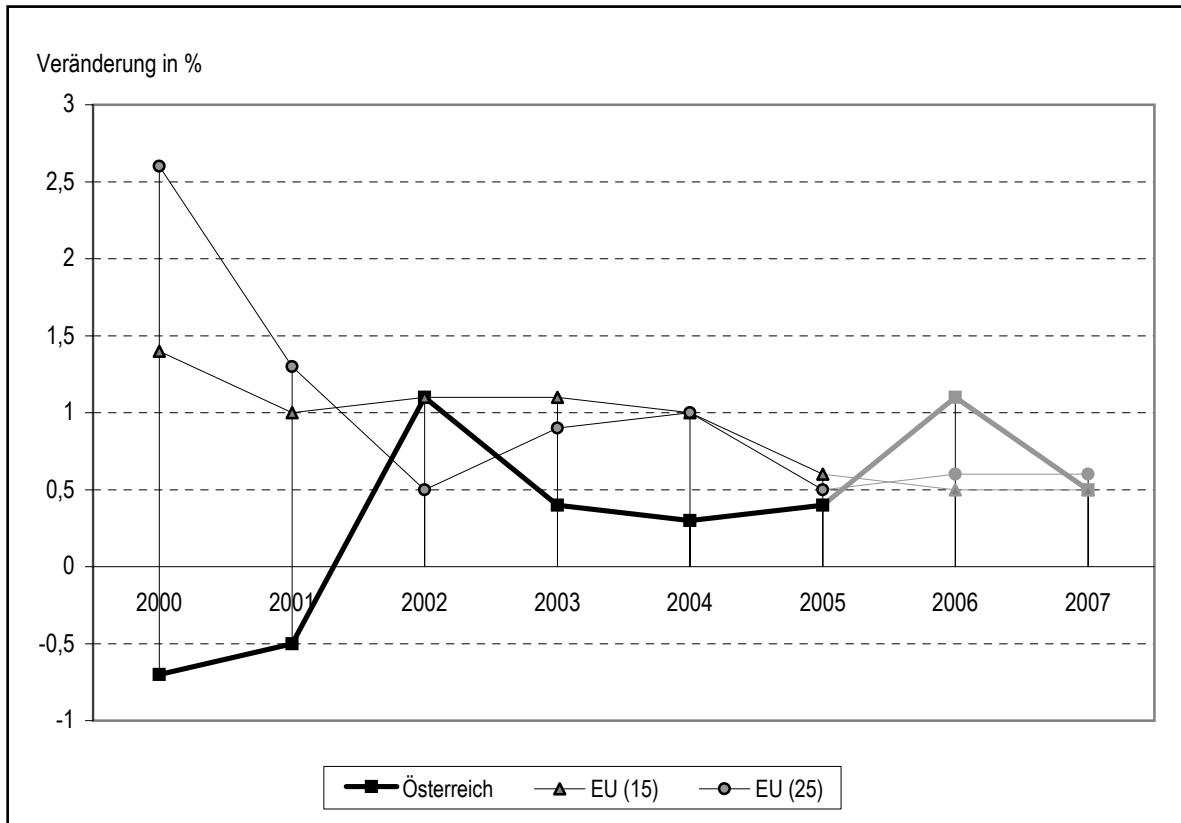
Quelle: Statistik Austria, Konsumerhebungen der jeweiligen Jahre

Regionale Bruttomonatseinkommen von Arbeitern und Angestellten



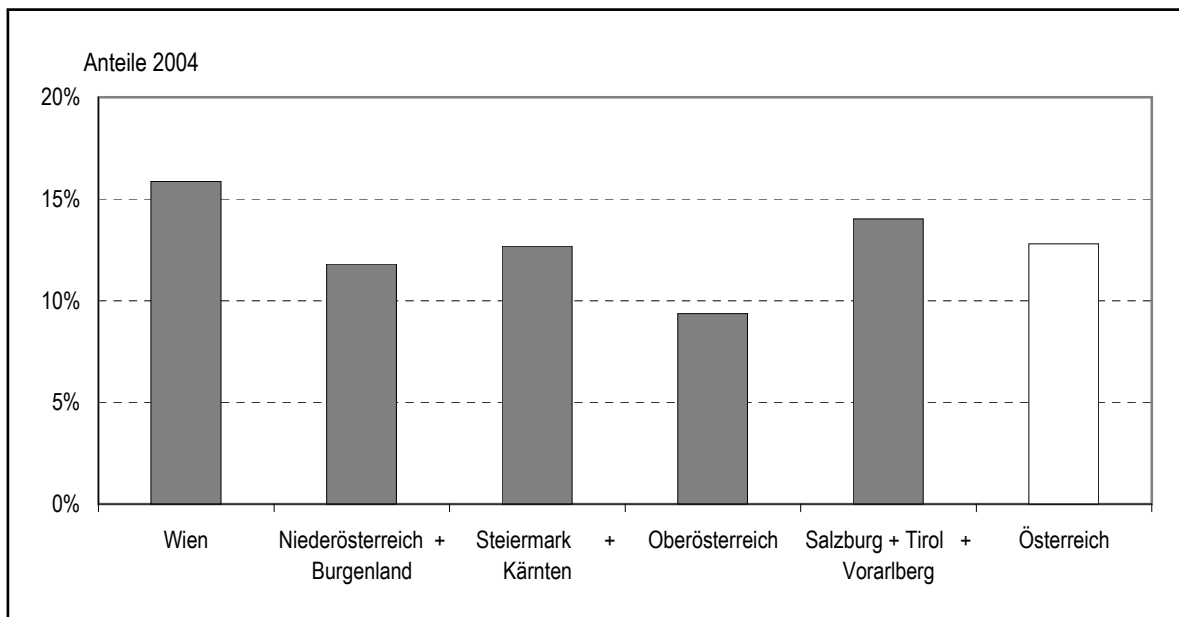
Datenbasis: Tabelle I-b1

Reale Einkommen im internationalen Vergleich



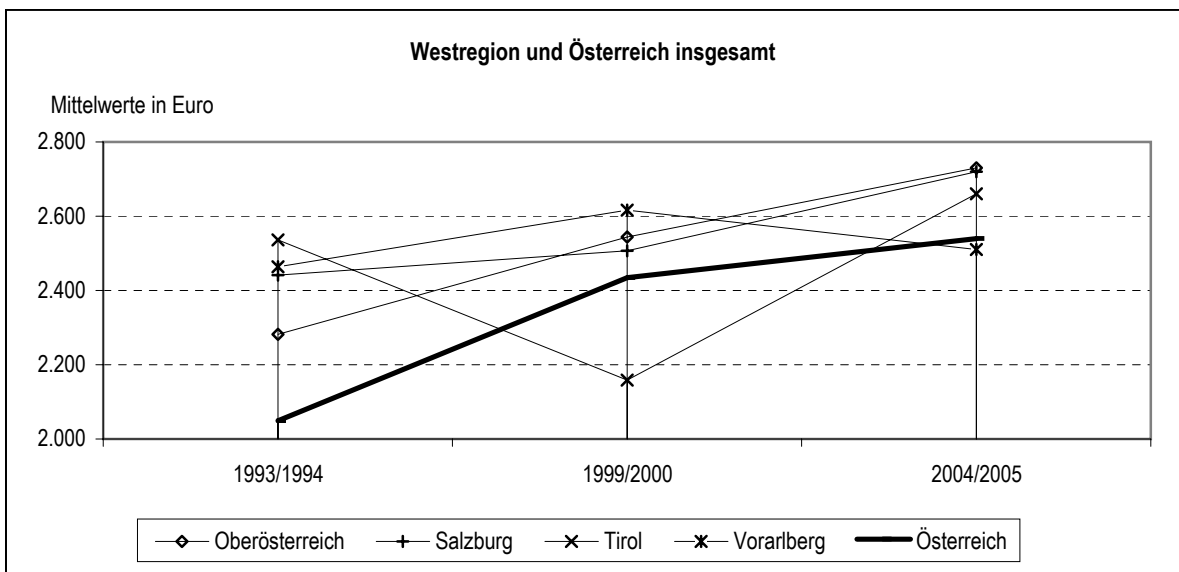
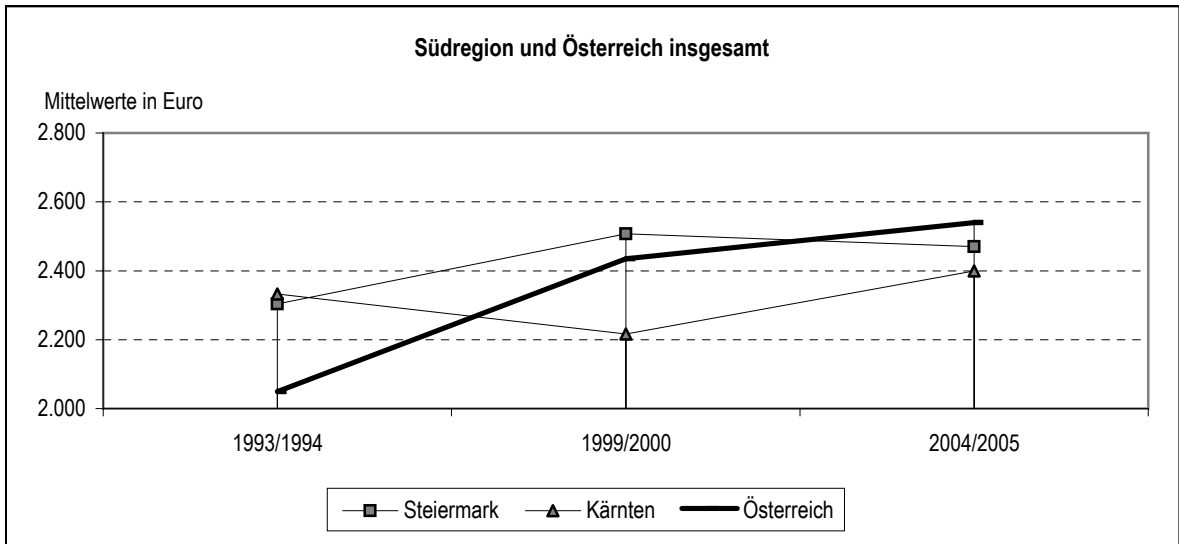
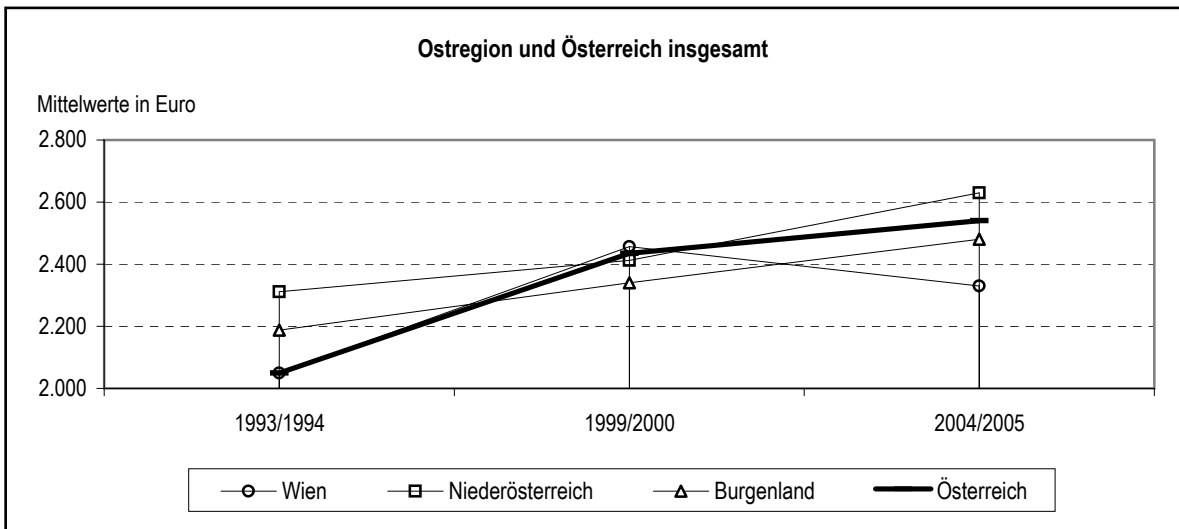
Datenbasis: Tabelle I-b2

Regionale Anteile armutsgefährdeter Einwohner



Datenbasis: Tabelle I-b3

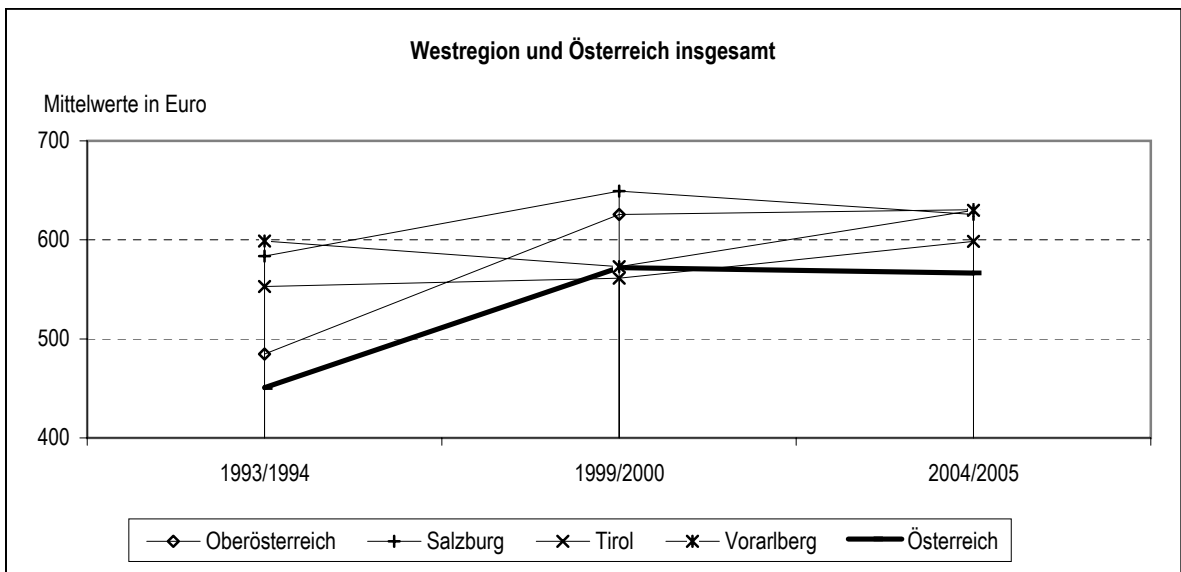
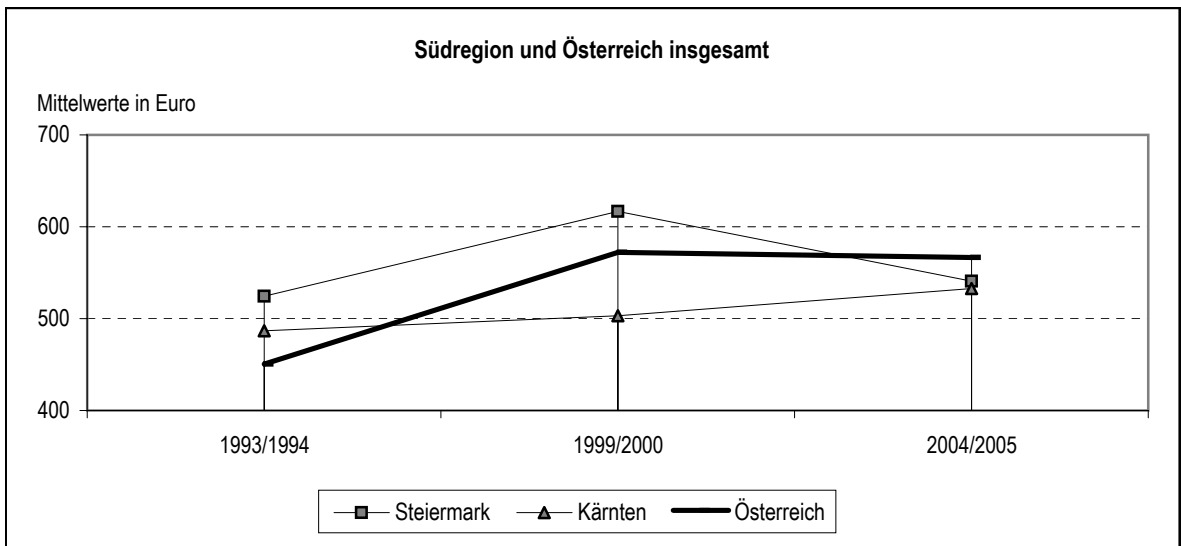
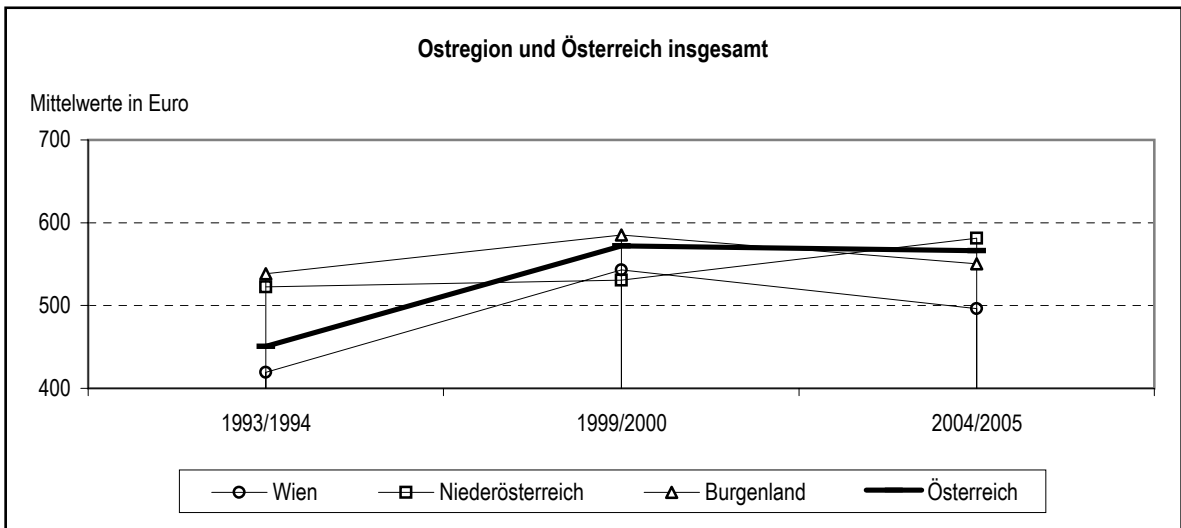
Regionale Haushaltsausgaben insgesamt¹⁾



Datenbasis: Tabelle I-b4 (a)

1) Grafik zu Ausgaben für Wohnen und Energie folgt auf nächster Seite

Regionale Haushaltsausgaben für Wohnen und Energie



Datenbasis: Tabelle I-b4 (b)

II. Wohnwirtschaftliche Rahmendaten

a) Förder- und Finanzierungsstruktur von Wohnbau und Sanierung

1. Gesamtvolumen der Förderausgaben pro Haushalt¹⁾

Land	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	585	640	600	604	657
Niederösterreich	457	732	864	934	746
Burgenland	690		628	677	973
Steiermark	854	769	992	809	797
Kärnten	684	648	510	558	571
Oberösterreich	715	625	574	563	532
Salzburg	772	753	689	785	586
Tirol	779	791	811	859	893
Vorarlberg	877	931	1049	1056	994
Österreich	669	683	732	734	704

1) Haushalte des Jahres 2001; Ausgaben in Euro

Quelle: Wohnbaustatistik der Verbindungsstelle der Bundesländer und eigene Berechnungen

2. Anteil der Ausgaben für Sanierungsförderung an den gesamten Förderausgaben

Land	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	45%	33%	40%	44%	43%
Niederösterreich	20%	14%	12%	13%	19%
Burgenland	17%		20%	19%	12%
Steiermark	49%	53%	50%	31%	33%
Kärnten	9%	11%	16%	14%	15%
Oberösterreich	12%	13%	15%	15%	15%
Salzburg	7%	7%	8%	9%	10%
Tirol	13%	12%	11%	12%	13%
Vorarlberg	20%	21%	19%	18%	18%
Österreich	26%	23%	25%	22%	24%

Quelle: Wohnbaustatistik der Verbindungsstelle der Bundesländer und eigene Berechnungen

3. Anteil der Eigenheime¹⁾ an allen zugesicherten Neubauförderungen¹⁾ des jeweiligen Jahres

Land	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	12%	9%	9%	8%	10%
Niederösterreich	60%	50%	53%	53%	51%
Burgenland	59%		49%	46%	67%
Steiermark	35%	38%	32%	31%	39%
Kärnten	42%	51%	52%	53%	45%
Oberösterreich	47%	42%	48%	52%	46%
Salzburg	18%			15%	10%
Tirol	23%	28%	26%	27%	24%
Vorarlberg	56%	44%	38%	40%	31%
Österreich	39%	38%	38%	37%	37%

1) Die angegebenen Anteile beziehen sich auf die Anzahlen der jeweils geförderten Wohneinheiten.

Quelle: Wohnbaustatistik der Verbindungsstelle der Bundesländer und eigene Berechnungen

4. Anteil der rückzahlbaren Förderungen an den gesamten Förderausgaben¹⁾

Land	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	7%	26%	36%	47%	52%
Niederösterreich	38%	55%	67%	69%	56%
Burgenland	94%		92%	83%	85%
Steiermark	57%	57%	34%	47%	72%
Kärnten	83%	80%	71%	73%	72%
Oberösterreich	60%	54%	52%	53%	47%
Salzburg	90%	90%	89%	92%	90%
Tirol	61%	63%	72%	71%	71%
Vorarlberg	69%	69%	71%	71%	69%
Österreich	51%	54%	56%	62%	62%

1) Dieser Anteil ist Indikator für die Nachhaltigkeit der Förderausgaben. Zu den rückzahlbaren Förderungen zählen öffentliche Darlehen und rückzahlbare Annuitätzuschüsse. Bei den nichtrückzahlbaren Förderausgaben handelt es sich um nichtrückzahlbare Annuitätzuschüsse, sonstige verlorene Zuschüsse, in Anspruch genommene Bürgschaften und Wohnbeihilfezahlungen.

Quelle: Wohnbaustatistik der Verbindungsstelle der Bundesländer und eigene Berechnungen

5. Gesamtvolumen der aushaftenden Wohnkredite vom Kapitalmarkt¹⁾

	Aushaftende Kredite im Dezember des jeweiligen Jahres in Mio Euro					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
In Mio Euro	37.636	39.506	41.390	41.812	44.831	47.170
2000=100	100	105	110	111	119	125
Veränderung zum Vorjahr in %		4,7	4,6	1,0	6,7	5,0

1) Banken, Sparkassen und Bausparkassen

Quelle: Österreichische Nationalbank und eigene Berechnungen

6. Anteile der verschiedenen Kreditsektoren an den Wohnkrediten

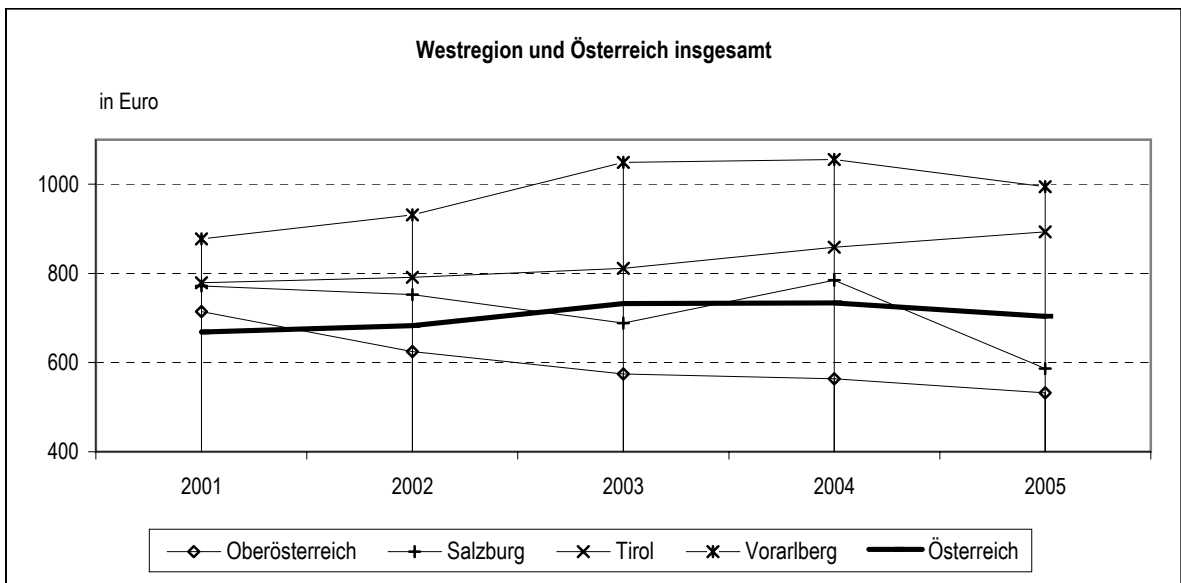
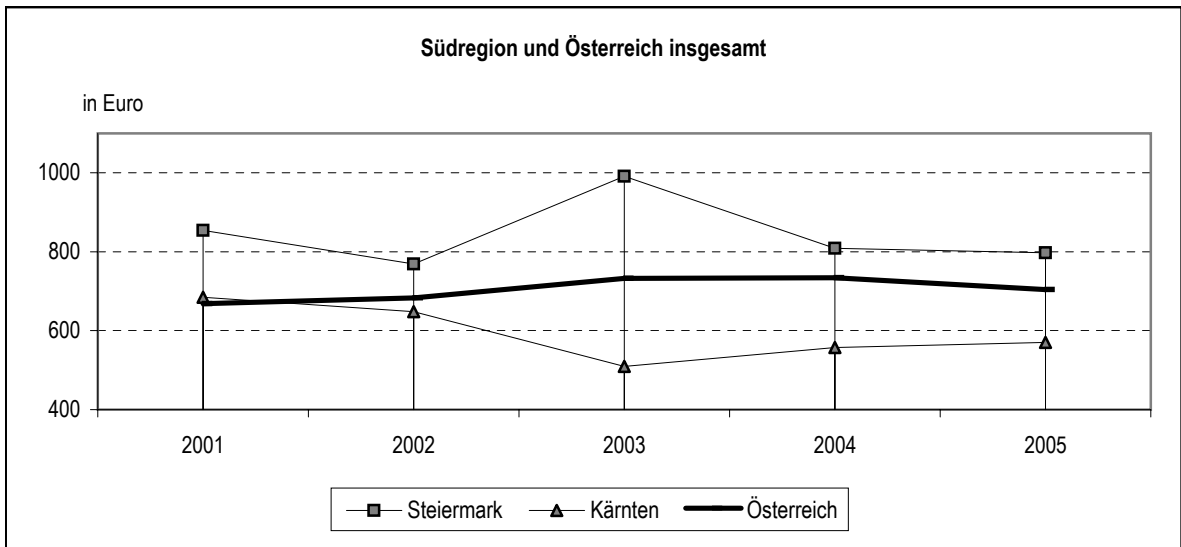
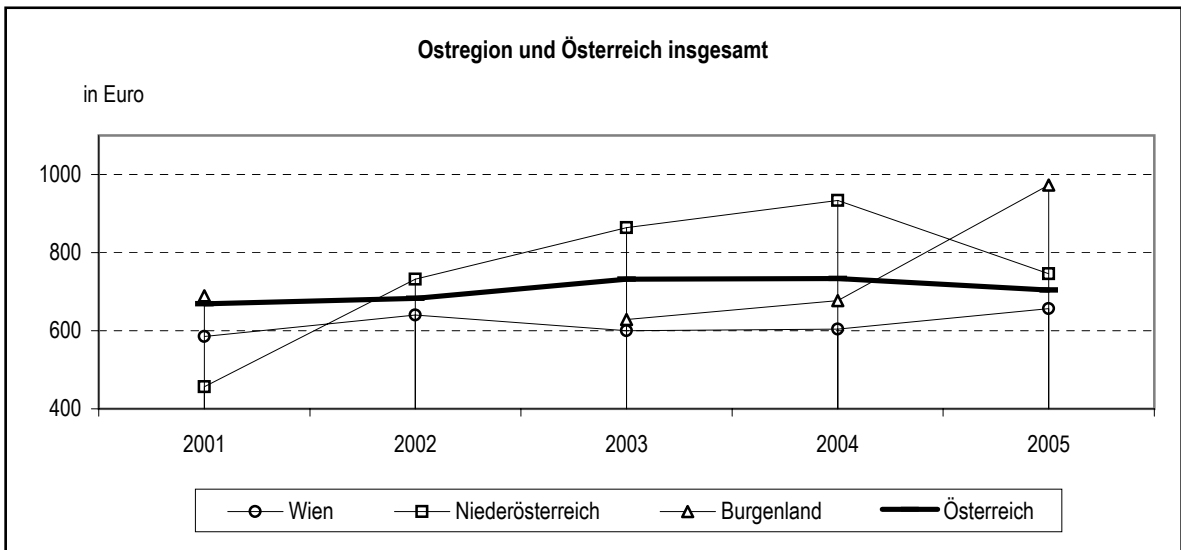
Kreditsektoren	Anteil an den aushaftenden Krediten im Dezember des jeweiligen Jahres					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aktienbanken ¹⁾	14%	15%	8%	9%	25%	25%
Sparkassen	25%	24%	32%	32%	15%	14%
Landeshypothekenbanken	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Raiffeisen	11%	11%	11%	12%	13%	14%
Volksbanken	3%	3%	3%	3%	4%	5%
Bausparkassen	35%	36%	33%	32%	30%	29%
Sonderbanken und §9 Institute ²⁾	1%	1%	1%	1%	2%	2%
Zusammen	100%	100%	100%	100%	100%	100%

1) 2004: Trendbruch durch Umreihung vom Sparkassensektor in den Bankensektor

2) Zu den 'Sonderbanken' gehören unter anderem auch Wohnbaubanken. §9 Institute sind Banken aus den EU-Mitgliedsstaaten.

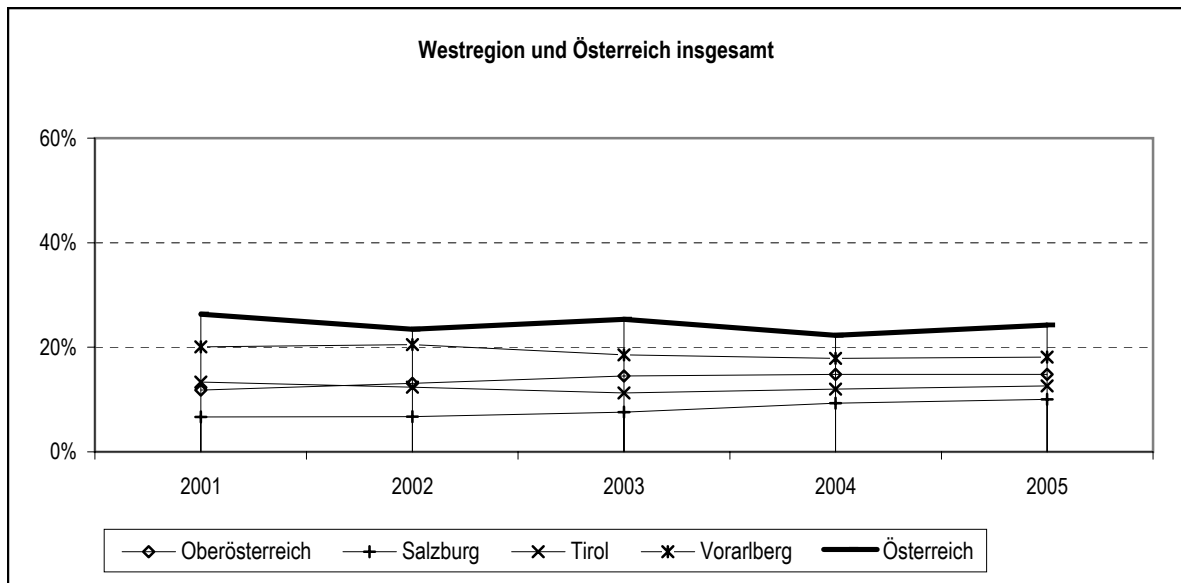
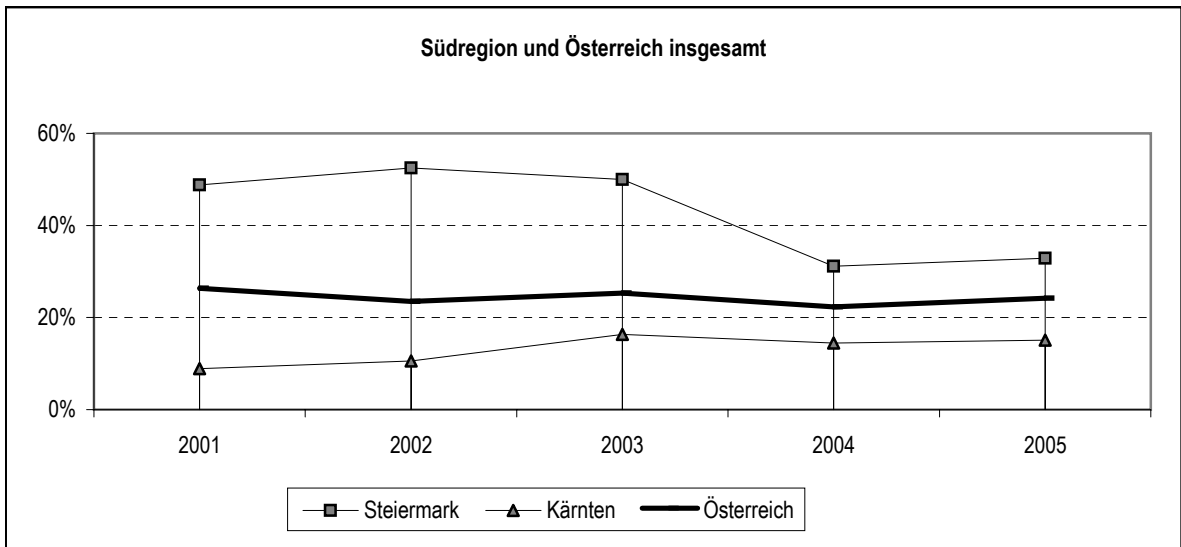
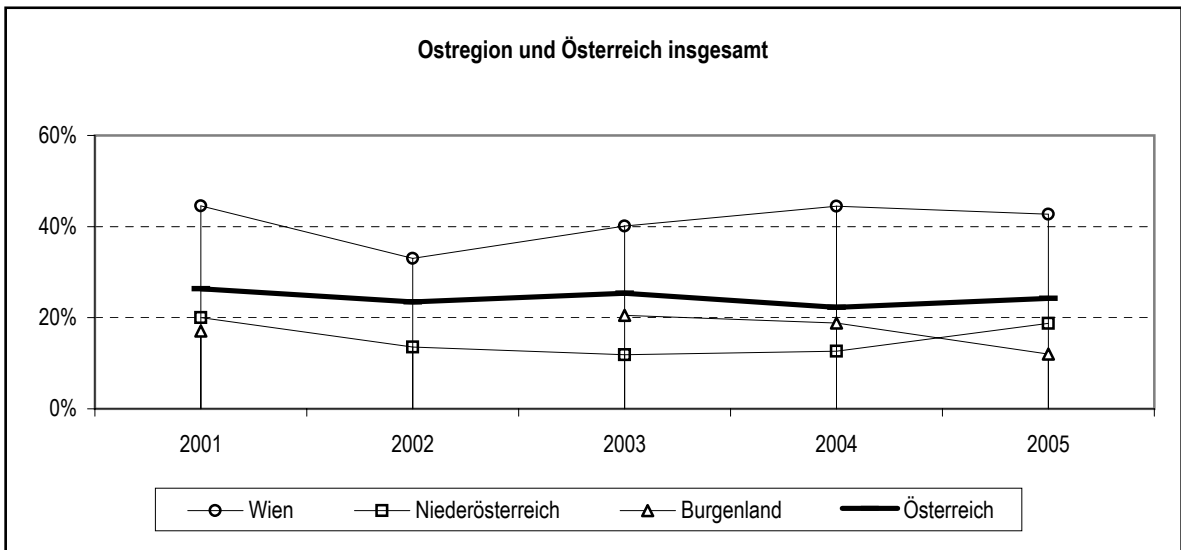
Quelle: Österreichische Nationalbank und eigene Berechnungen

Gesamtvolumen der Förderausgaben pro Haushalt



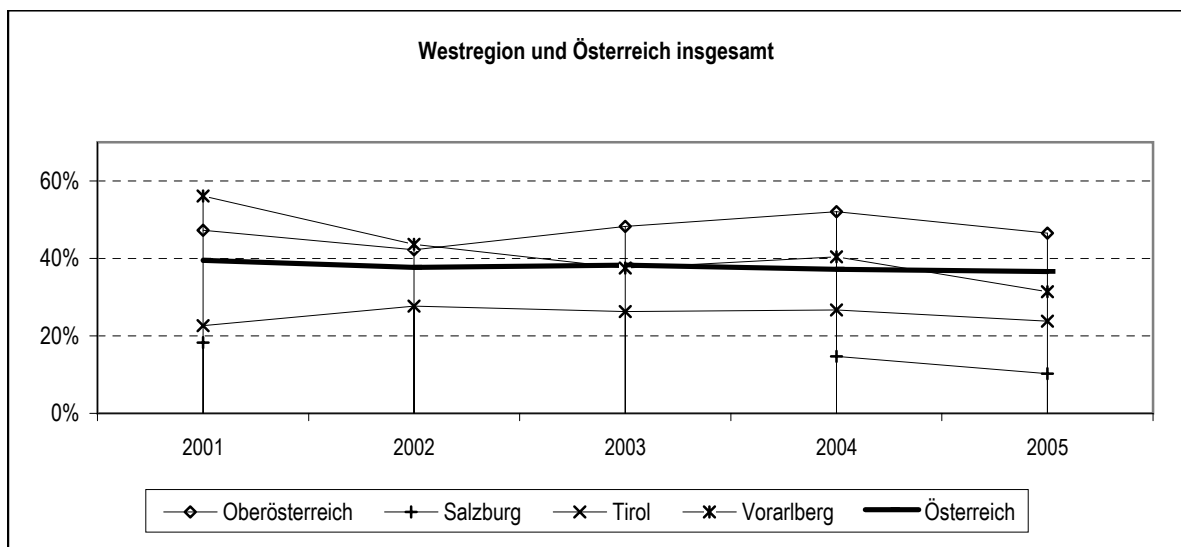
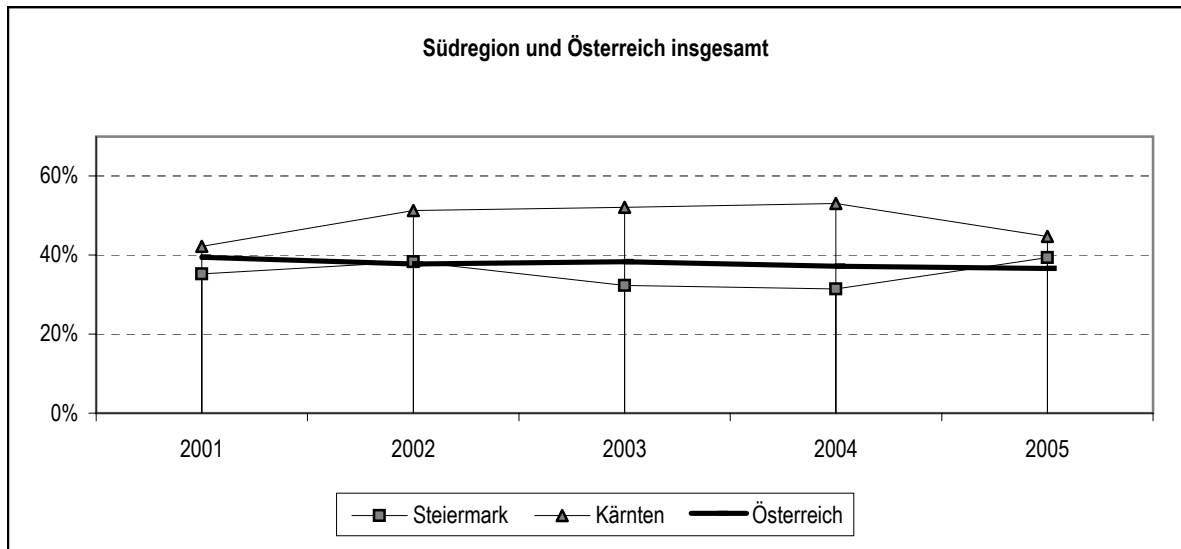
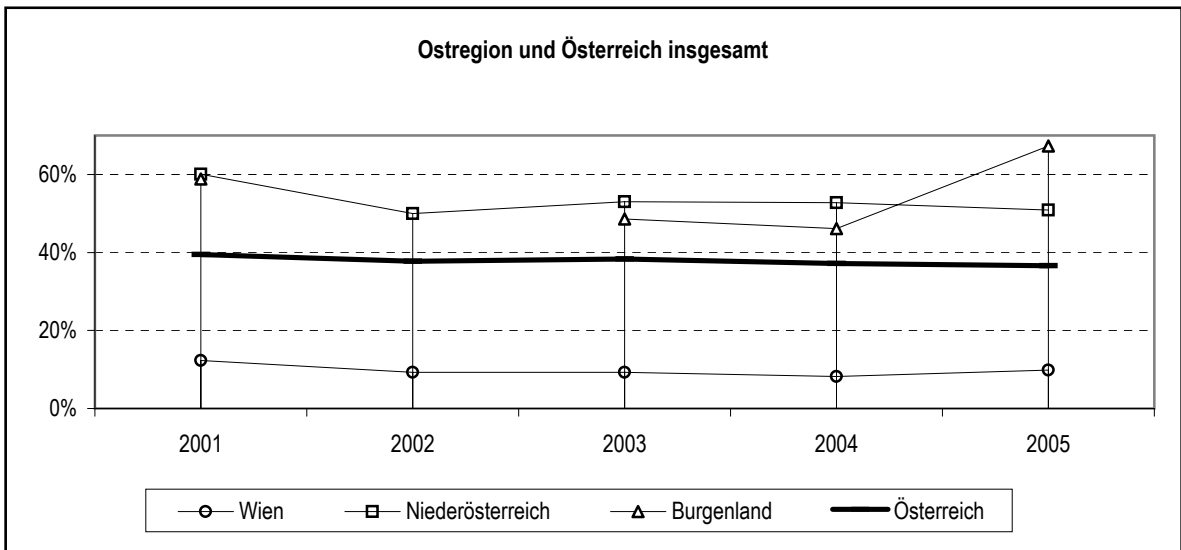
Datenbasis: Tabelle II-a1

Anteil der Sanierungsförderung an den gesamten Förderausgaben



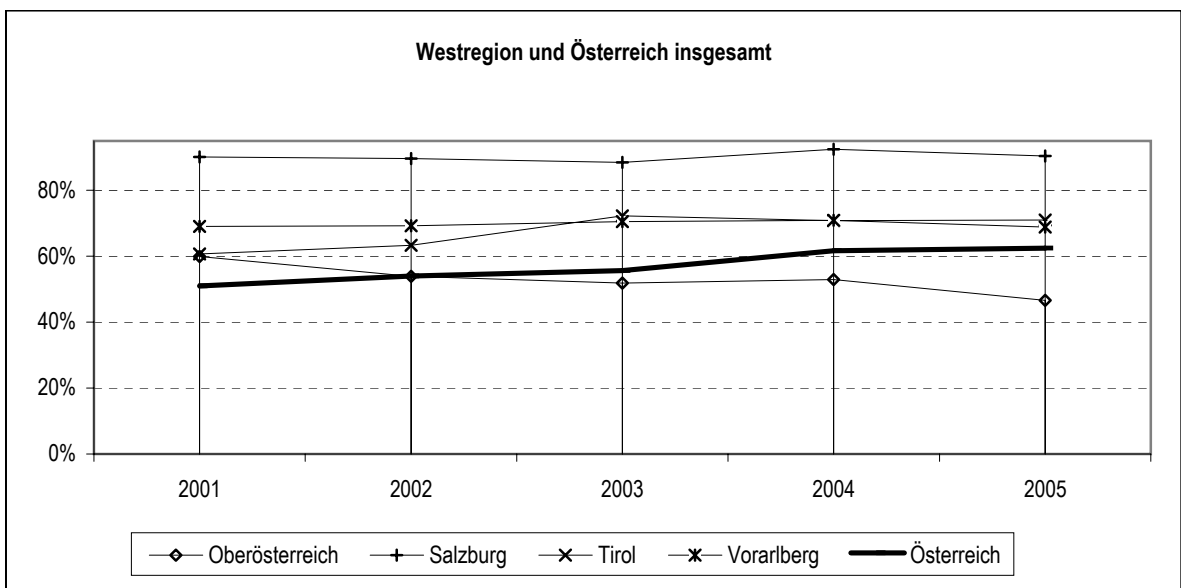
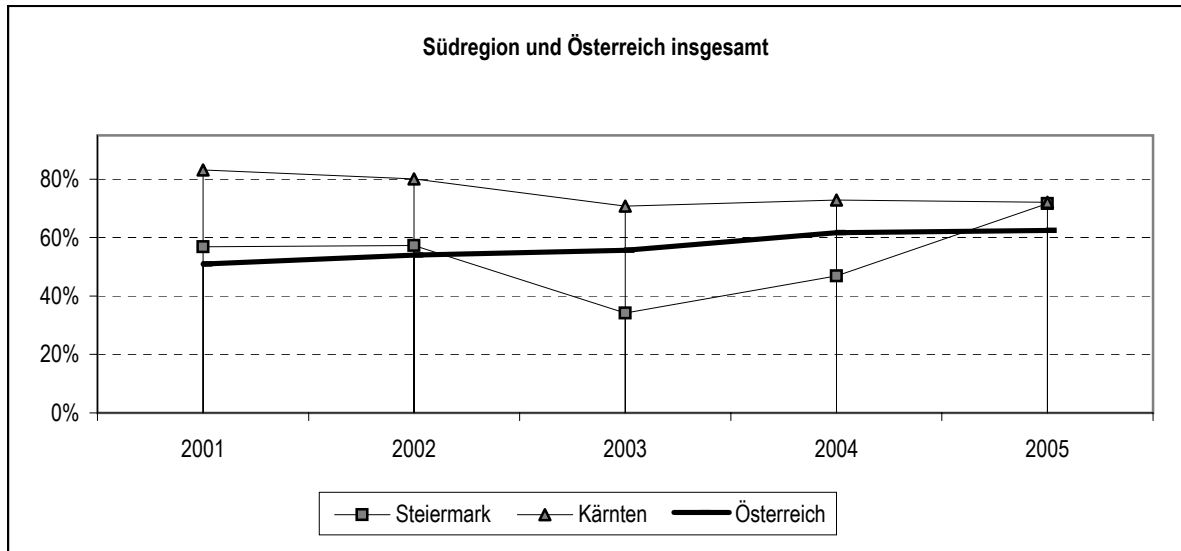
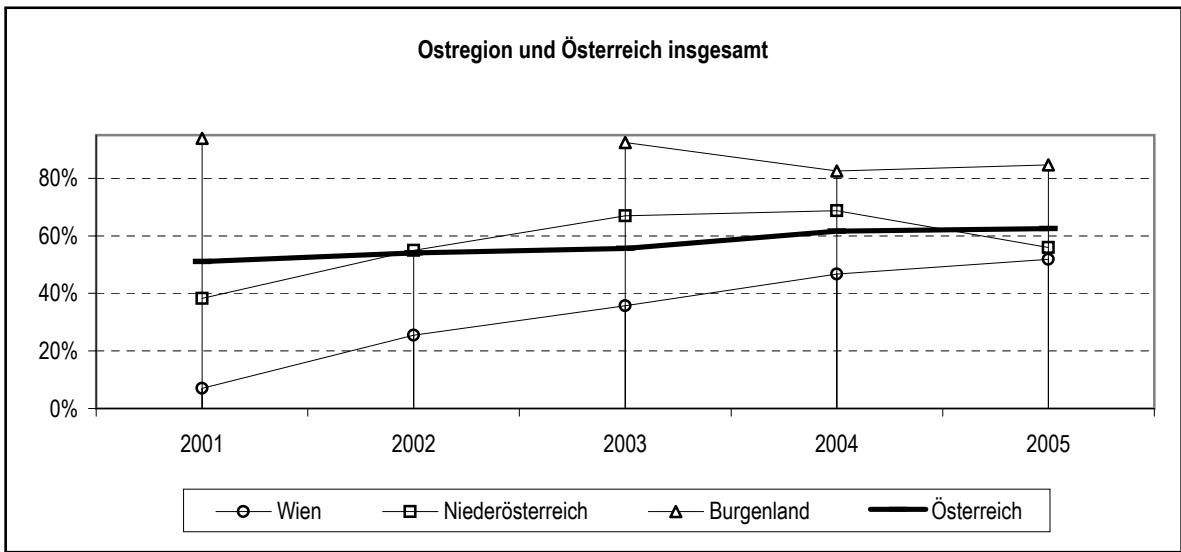
Datenbasis: Tabelle II-a2

Anteil der Eigenheime an allen zugesicherten Neubauförderungen



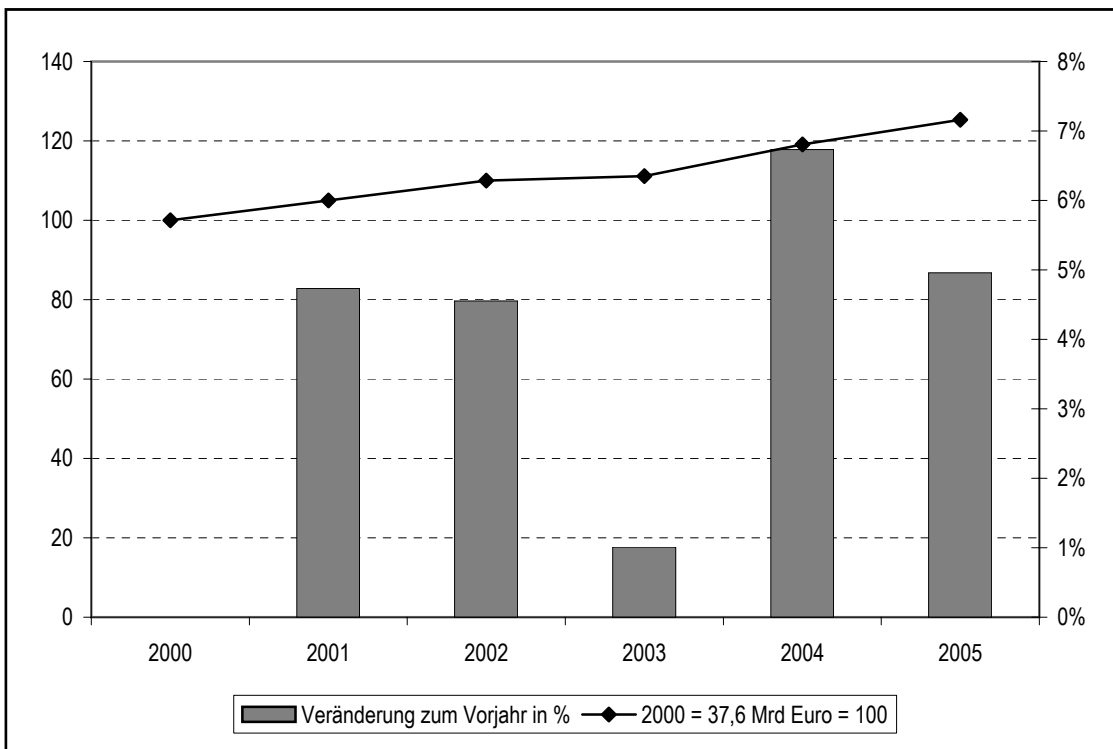
Datenbasis: Tabelle II-a3

Anteil der rückzahlbaren Förderungen an den gesamten Förderausgaben



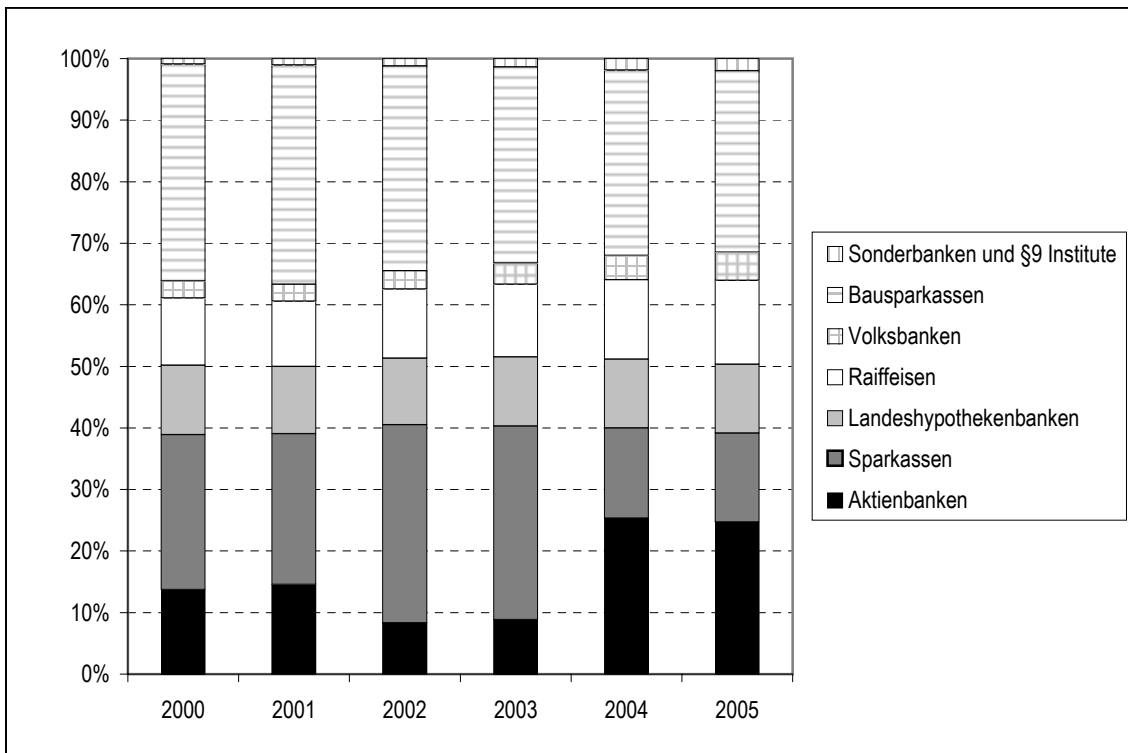
Datenbasis: Tabelle II-a4

Gesamtvolumen aushaftender Wohnkredite vom Kapitalmarkt¹⁾



1) Banken, Sparkassen und Bausparkassen

Anteile der verschiedenen Kreditsektoren an den Wohnkrediten



Datenbasis: Tabellen II-a5 und II-a6

b) Preise auf den vorgelagerten Märkten

1. Preise von Baugründen nach Bundesländern und Landeshauptstädten (in Euro pro m²)¹⁾

Land	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wien	371,4	362,6	369,9	378,9	381,6	394,4
Niederösterreich	112,1	110,5	105,7	100,6	102,2	101,3
Burgenland	70,0	71,3	73,8	74,7	75,0	77,2
Steiermark	52,0	54,2	52,4	54,3	55,6	56,2
Kärnten	86,3	77,0	75,6	75,1	77,2	81,9
Oberösterreich	88,9	86,6	87,0	88,5	89,0	88,3
Salzburg	233,4	201,0	204,1	213,3	222,9	239,7
Tirol	247,7	244,1	244,2	249,4	244,9	253,8
Vorarlberg	233,6	234,7	236,5	251,0	247,6	258,4
Österreich ²⁾	166,2	160,2	161,0	165,1	166,2	172,4

Landeshauptstadt	2001	2002	2003	2004	2005	2006
St. Pölten	79,5	84,2	86,8	82,8	88,7	94,1
Eisenstadt	151,8	152,4	162,7	169,0	166,5	167,8
Graz	147,4	143,7	136,1	153,5	155,5	168,8
Klagenfurt	130,9	131,5	135,9	135,1	139,5	150,7
Linz	213,8	214,6	223,3	225,4	234,7	233,8
Salzburg Stadt	335,6	338,2	358,6	374,5	389,1	414,1
Innsbruck	479,8	459,1	444,4	446,4	435,5	460,7
Bregenz	282,9	306,7	291,7	312,8	299,5	318,7
Durchschnitt ²⁾	227,7	228,8	229,9	237,4	238,6	251,1

1) Durchschnittspreise

2) Ungewogenes Mittel aller Durchschnittspreise in den einzelnen Bundesländern bzw. Landeshauptstädten

Quelle: Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilienreuhänder

2. Baupreise im Wohnhaus und Siedlungsbau¹⁾

Preisindikatoren	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau	100	101,7	102,9	104,4	107,3	109,9
Baupreisindex Gesamt (Hoch- und Tiefbau zusammen)	100	101,1	101,9	102,8	104,9	106,7
<u>Zum Vergleich:</u>						
Preise von Baugründen-Länder	100	96,4	100,5	102,5	100,7	103,7
Preise von Baugründen-Hauptstädte	100	100,5	100,5	103,3	100,5	105,2
Verbraucherpreisindex	100	102,7	104,5	105,9	108,1	110,6

1) Preise, zu welchen Bauarbeiten vergeben werden

Quellen:

2000 bis 2004: Statistisches Jahrbuch 2006

2005: Homepage der Statistik Austria: Statistische Übersichten/ Preise

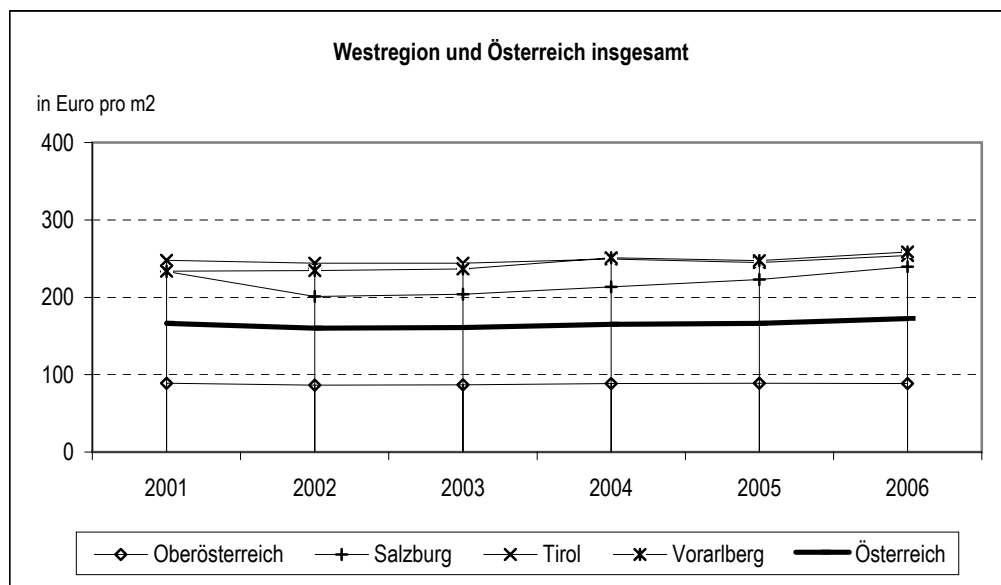
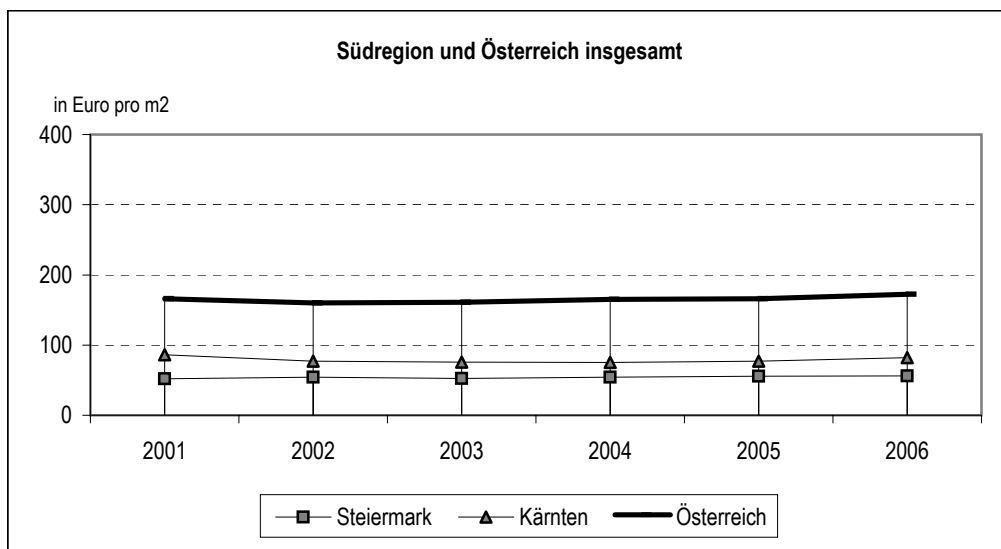
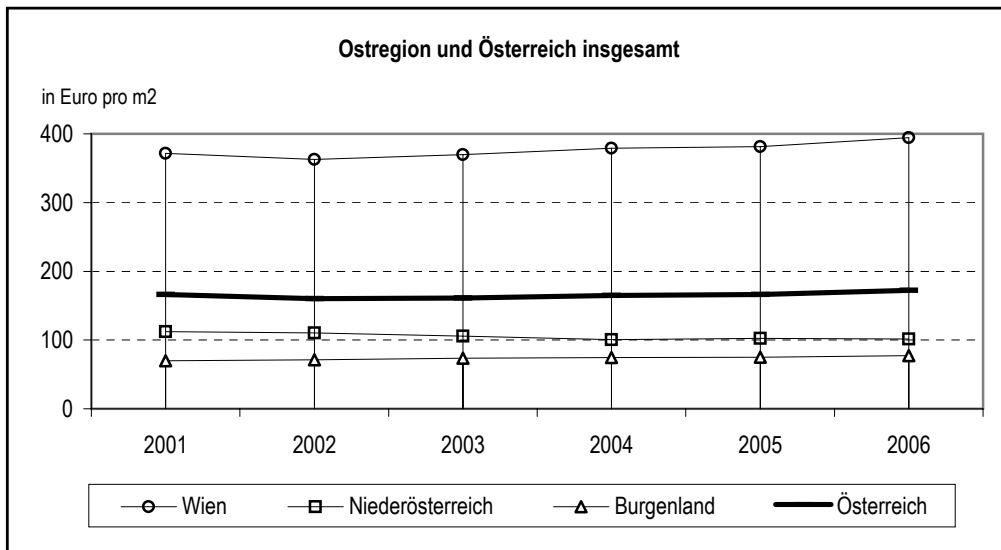
3. Durchschnittlicher Zinssatz für Wohnbaukredite an private Haushalte

	2003	2004	2005	2006 ¹⁾
Zinssatz in % p.A. im Neugeschäft	4,41	3,90	3,58	3,61

1) Durchschnitt der Monate Jänner bis April

Quelle: Österreichische Nationalbank: Statistiken - Daten und Analysen

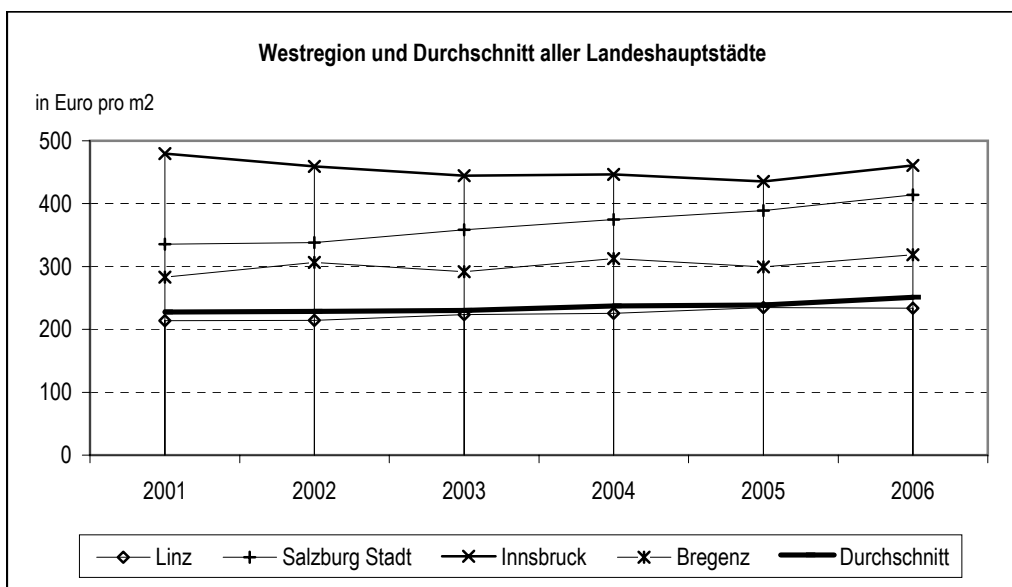
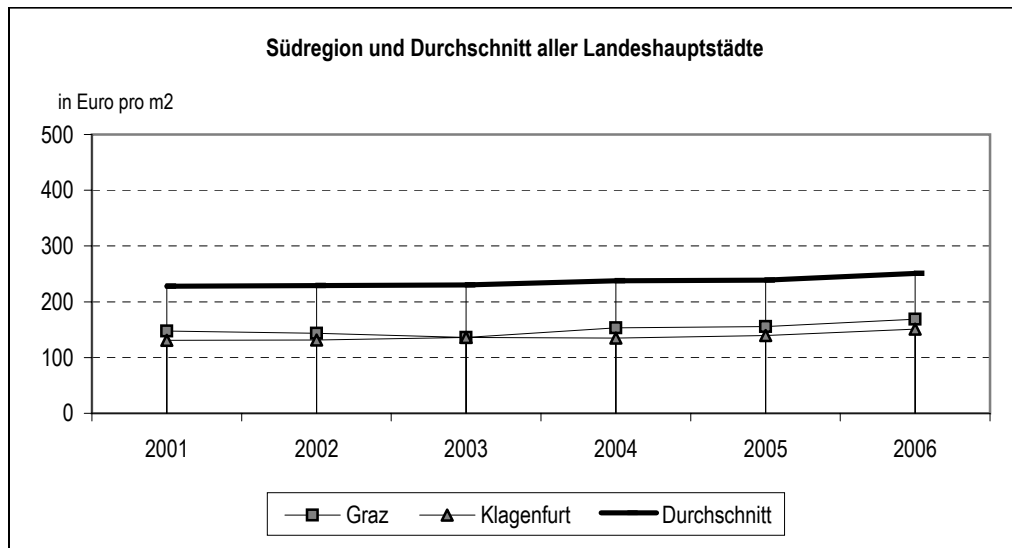
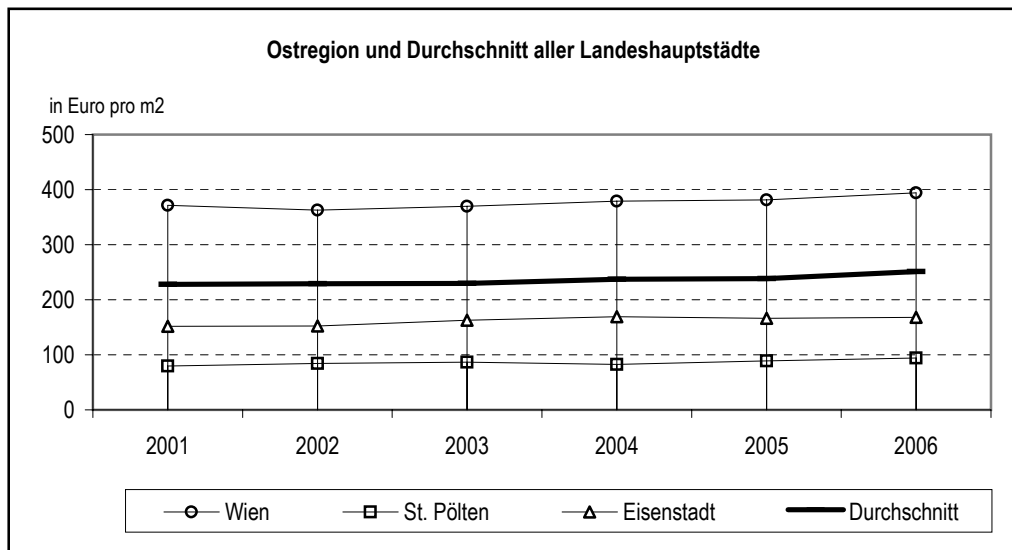
Preise von Baugründen in den einzelnen Bundesländern¹⁾



Datenbasis: Tabelle II-b1

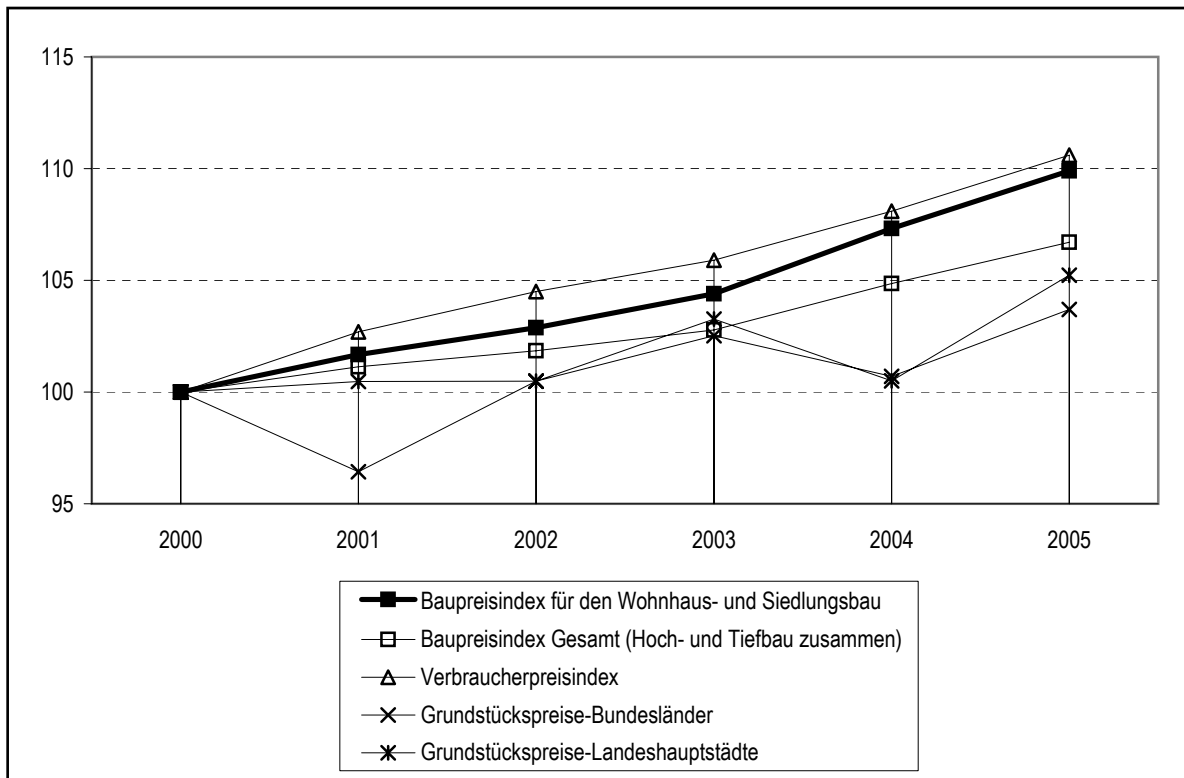
1) Grafik zu den Preisen in den Landeshauptstädten folgt auf nächster Seite

Preise von Baugründen in den einzelnen Landeshauptstädten

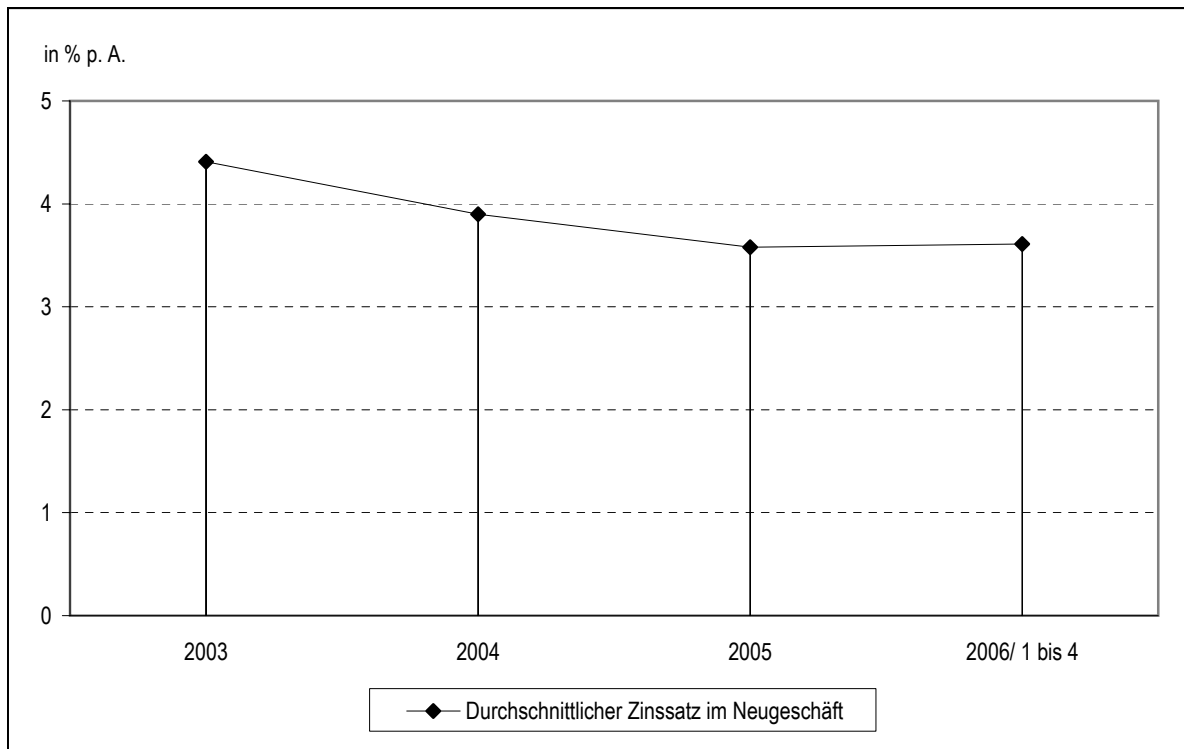


Datenbasis: Tabelle II-b1

Baupreise im Wohnhaus- und Siedlungsbau



Durchschnittlicher Zinssatz für Wohnbaukredite an private Haushalte



Datenbasis: Tabellen II-b2 und II-b3

III. Wohnungsangebot

a) Angebot an geförderten Neubauwohnungen

1. Fertiggestellte geförderte Wohnungen pro 1.000 Haushalte

Land	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	10	6	7	5	6
Niederösterreich	16	14	13	19	11
Burgenland	12		26	19	11
Steiermark	11	11	9	8	8
Kärnten			10		
Oberösterreich	15		6		
Salzburg	10		5	7	5
Tirol	19	19	17	15	17
Vorarlberg					
Österreich ²⁾	13	11	10	11	9

1) Haushalte des Jahres 2001

2) Jeweils ohne die fehlenden Bundesländer

Quelle: Wohnbaustatistik der Verbindungsstelle der Bundesländer und eigene Berechnungen

2. Anzahl der Förderzusicherungen in Relation zu den fertiggestellten geförderten Wohnungen

Land	Zugesicherte Wohneinheiten ¹⁾ in % der fertiggestellten Wohneinheiten ²⁾				
	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	70%	100%	91%	159%	90%
Niederösterreich	90%	104%	107%	81%	106%
Burgenland	118%		60%	100%	65%
Steiermark	129%	120%	119%	144%	79%
Kärnten			83%		
Oberösterreich	63%		139%		
Salzburg	75%		111%	100%	73%
Tirol	71%	65%	71%	65%	158%
Vorarlberg					
Österreich ³⁾	83%	98%	99%	101%	102%

1) Eigenheime plus Mehrgeschoßwohnungen

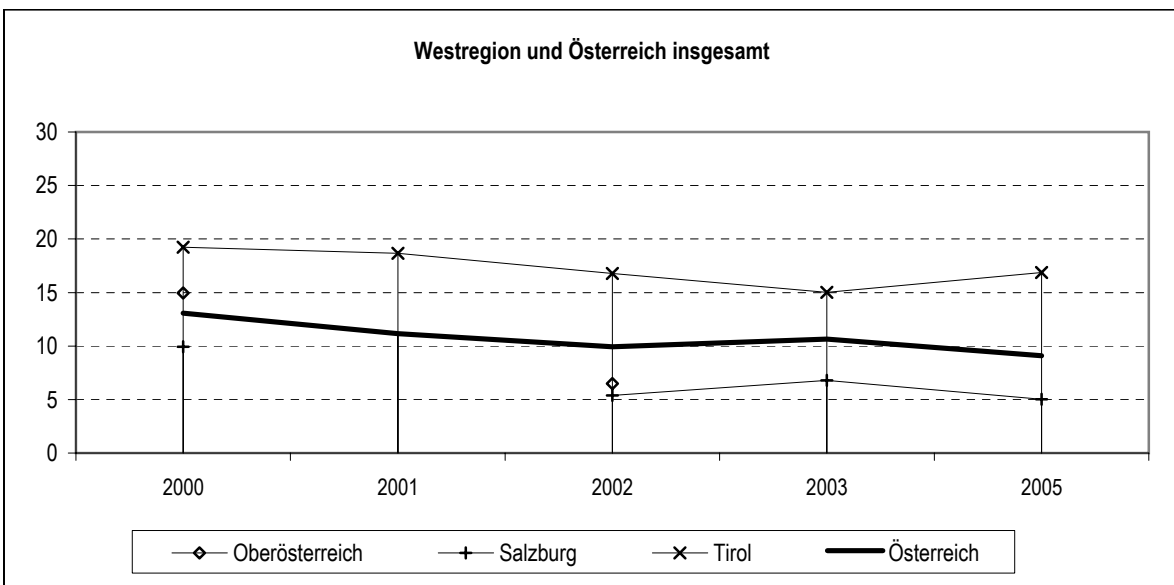
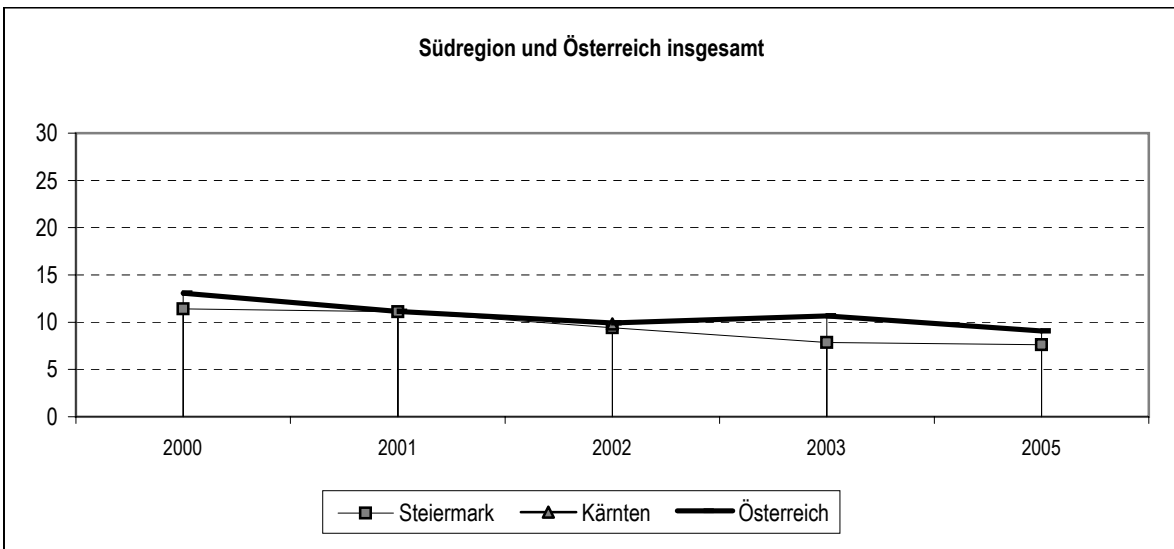
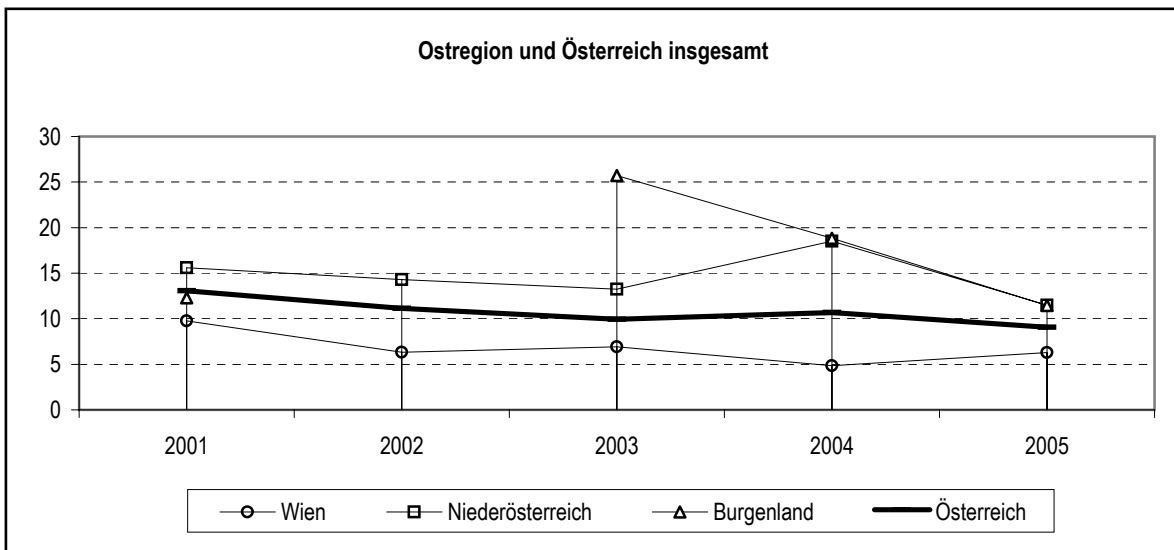
2) Prozentsätze unter 100% deuten auf rückläufigen Förderoutput hin, solche über 100% zeigen steigenden Förderoutput an.

Es ist zu beachten, daß ein Steigen bzw. Sinken des Förderoutputs nicht unmittelbar auf entsprechende Veränderungen beim Fördervolumen verweist, sondern auch durch geänderte Fördermodalitäten bewirkt werden kann.

3) Jeweils ohne die fehlenden Bundesländer

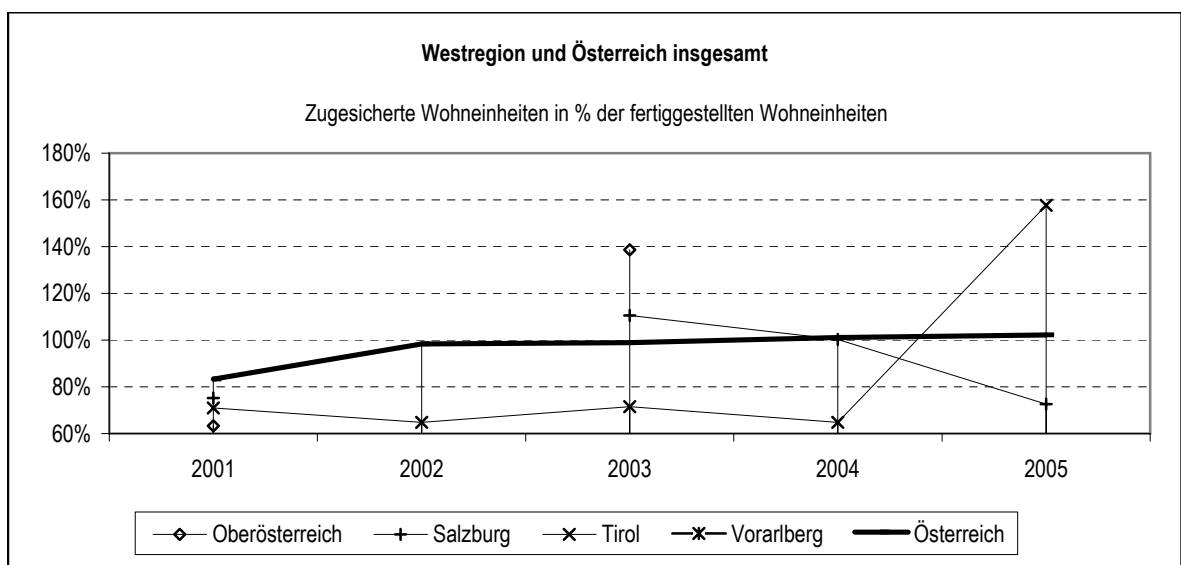
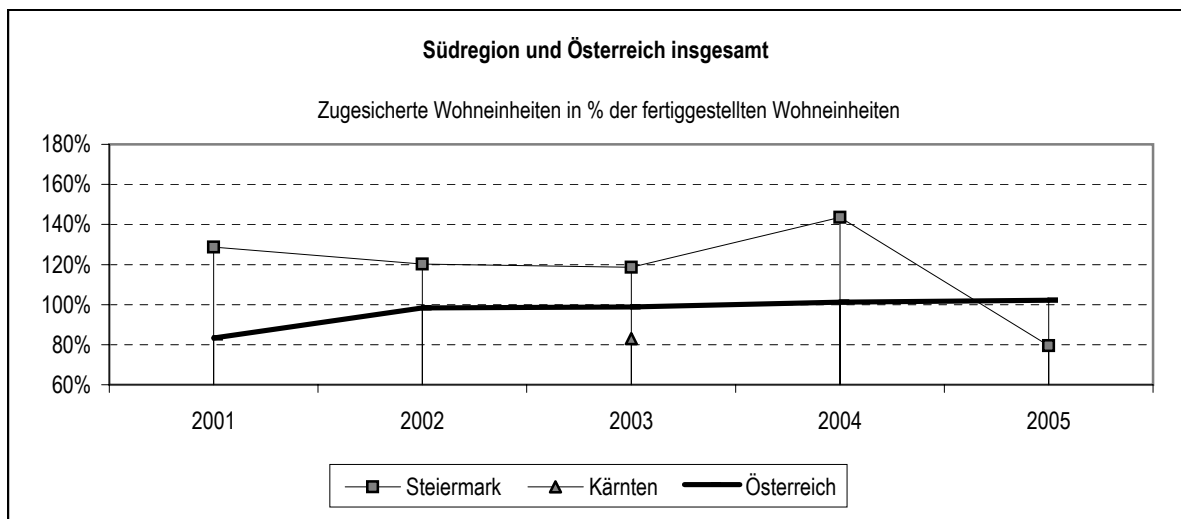
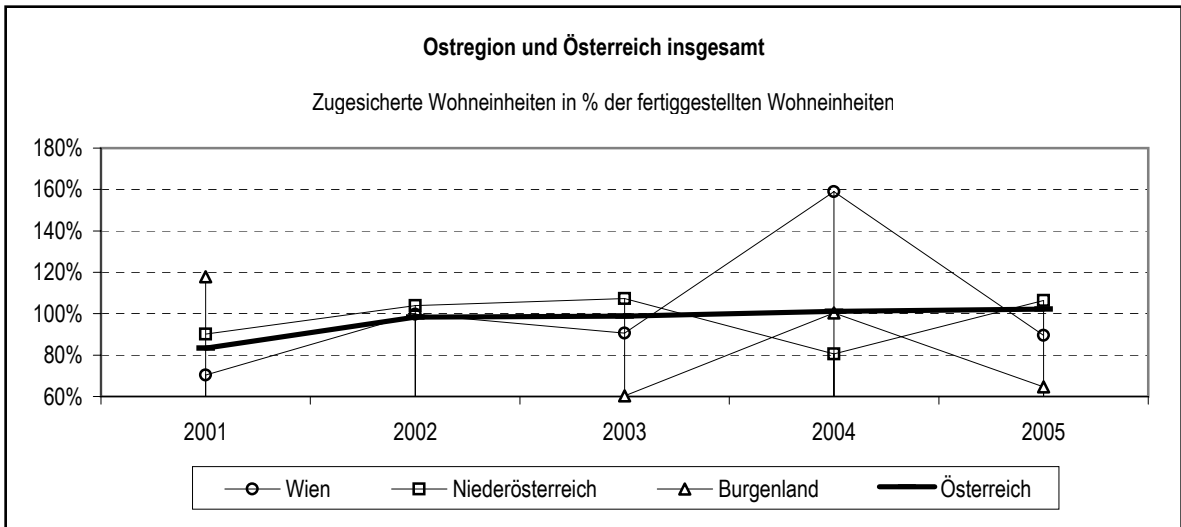
Quelle: Wohnbaustatistik der Verbindungsstelle der Bundesländer und eigene Berechnungen

Fertiggestellte geförderte Wohnungen pro 1.000 Haushalte



Datenbasis: Tabelle III-a1

Förderzusicherungen in Relation zu fertiggestellten geförderten Wohnungen



Datenbasis: Tabelle III-a2

b) Erfolgreich vermarktetes Angebot aus Neubau und Bestand

1. Im letzten Jahr neu bezogene Wohnungen¹⁾

Region	Wohnungssektor	absolut ²⁾	pro 1.000 Haushalte ³⁾
Osten (W, NÖ, Bgld)	Eigentumswohnungen	3.756	3
	private Mietwohnungen	17.822	12
	geförderte und kommunale Mietwohnungen	21.395	14
	Eigenheime	7.143	5
	sonstige Wohnungen	5.042	3
	Zusammen	55.158	37
Süden (Stmk, Ktn)	Eigentumswohnungen	1.949	3
	private Mietwohnungen	8.626	13
	geförderte und kommunale Mietwohnungen	8.857	13
	Eigenheime	8.267	13
	sonstige Wohnungen	4.418	7
	Zusammen	32.117	49
Westen (OÖ, Sbg, T, Vbg)	Eigentumswohnungen	3.939	3
	private Mietwohnungen	19.719	17
	geförderte und kommunale Mietwohnungen	3.151	3
	Eigenheime	11.302	10
	sonstige Wohnungen	6.413	6
	Zusammen	44.524	39
Österreich	Eigentumswohnungen	9.644	3
	private Mietwohnungen	46.167	14
	geförderte und kommunale Mietwohnungen	33.404	10
	Eigenheime	26.712	8
	sonstige Wohnungen	15.873	5
	Zusammen	131.800	40

1) In den drei Hauptsegmenten des Mehrfamilienhausektors (Eigentum sowie private und soziale Miete) ist die Summe der neu bezogenen Wohnungen ein brauchbarer Indikator für das Volumen des erfolgreich vermarkteten Angebots. Bei Eigenheimen und sonstigen Wohnungen sind dagegen viele Neubezüge nicht das Resultat von Wohnungsvermarktungen (z.B. Bezüge von selbst errichteten Eigenheimen).

2) Bestands- und Neubauwohnungen

3) Haushalte des Jahres 2001

Quelle: Aktuelle Haushaltsbefragung des SRZ

2. Anteil der fertiggestellten geförderten Wohnungen an allen neu bezogenen Wohnungen¹⁾

Region	fertiggestellte Wohnungen	neu bezogene Wohnungen	Anteil
Osten	12.875	55.158	23%
Süden ²⁾	3.403	22.054	15%
Westen ³⁾	5.397	19.335	28%
Österreich	21.675	96.547	22%

1) Fertigstellungen 2005; Bezüge zwischen März 2005 und März 2006; in beiden Fällen inklusive Eigenheime

2) Jeweils nur Steiermark, da für Kärnten keine Fertigstellungszahlen vorliegen

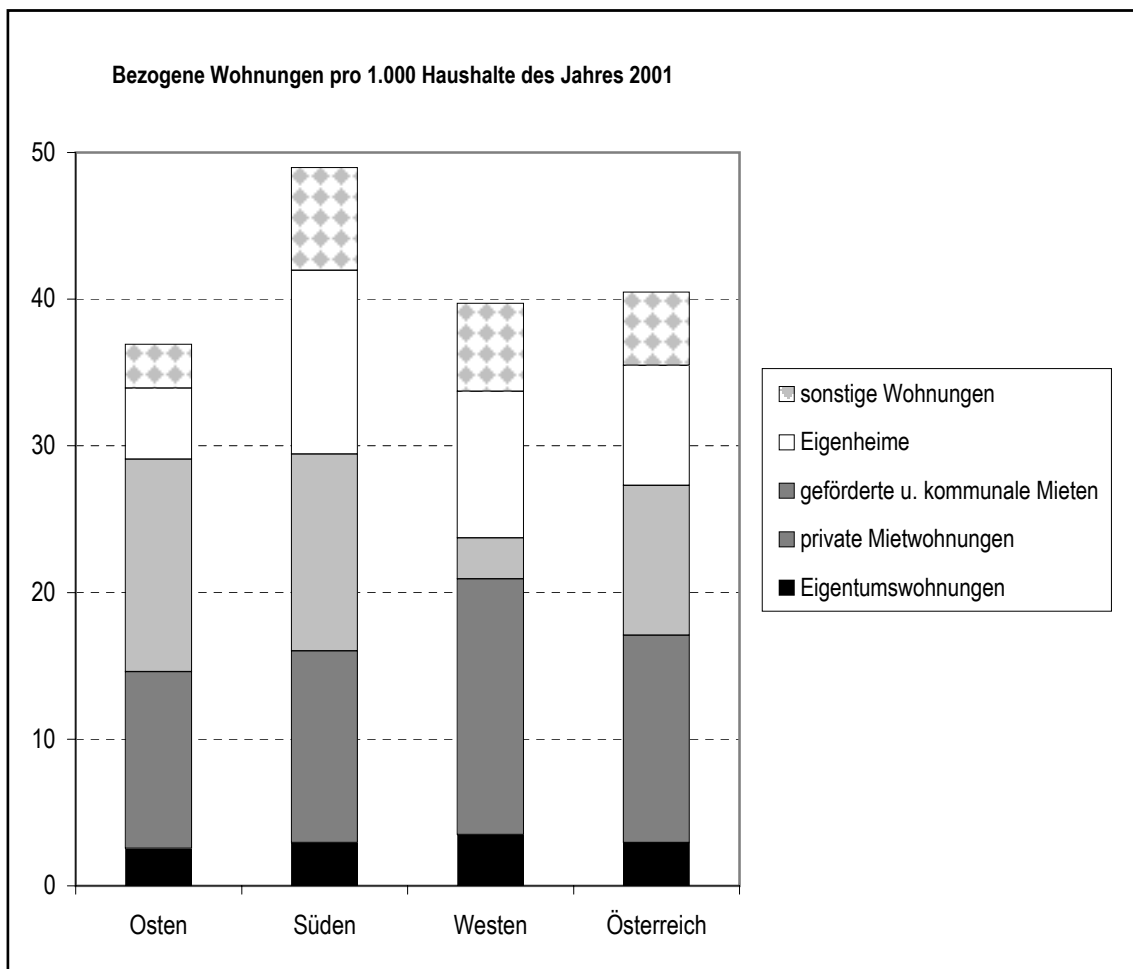
3) Jeweils nur Salzburg und Tirol, da für Oberösterreich und Vorarlberg keine Fertigstellungszahlen vorliegen

Quellen:

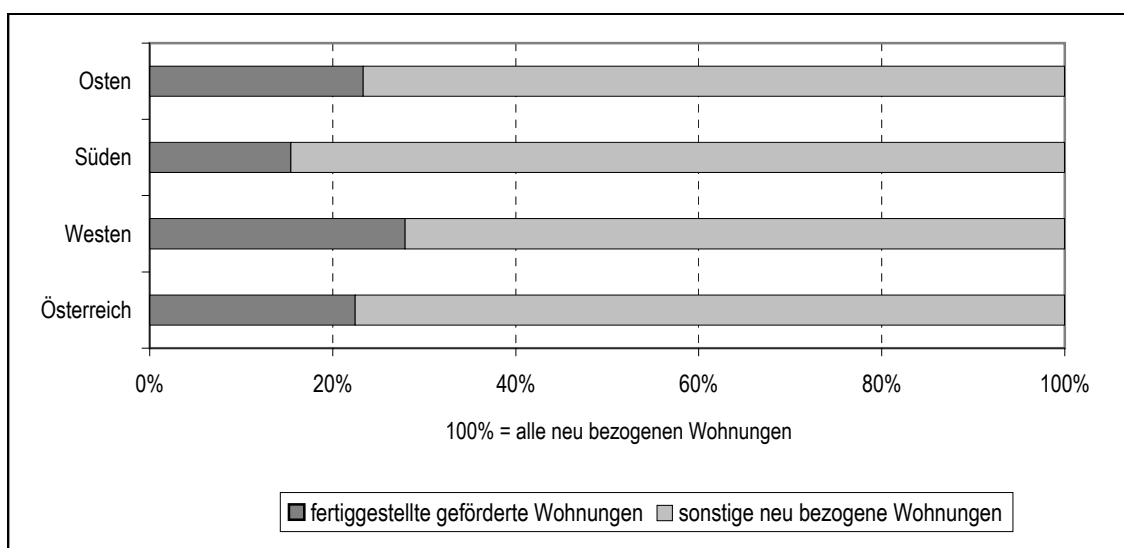
Fertigstellungen: Wohnbaustatistik der Verbindungsstelle der Bundesländer und eigene Berechnungen

Neu bezogene Wohnungen: Aktuelle Haushaltsbefragung des SRZ

Anzahl der im letzten Jahr neu bezogene Wohnungen



Anteil der fertiggestellten geförderten Wohnungen an allen neu bezogenen Wohnungen



Datenbasis: Tabellen III-b1 und III-b2

IV. Determinanten des Wohnungsbedarfs

a) Demografische Faktoren

1. Entwicklung der Anzahl der Haushalte gemäß ÖROK-Haushaltsprognose 2006 ¹⁾

Haushalte 2001	Jährliche Zuwächse und Abnahmen der Haushalte in der jeweiligen Periode						
	2001 - 2006	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021	2021 - 2026	2026 - 2031	
Haushalte insgesamt ²⁾							
Wien	775.210	7.681	7.166	6.904	5.419	4.171	3.609
Niederösterreich	621.552	4.848	4.120	4.332	3.646	3.393	3.068
Burgenland	105.892	665	340	311	249	360	333
Steiermark	470.441	3.547	2.254	1.994	1.395	648	309
Kärnten	225.506	1.544	1.072	961	642	227	-7
Oberösterreich	543.357	4.912	4.366	4.250	3.437	2.415	1.902
Salzburg	208.251	2.158	1.846	1.726	1.308	1.027	699
Tirol	261.209	3.361	2.480	2.274	1.785	1.335	990
Vorarlberg	134.753	2.017	1.842	1.715	1.455	890	721
Österreich	3.346.171	30.733	25.487	24.469	19.335	14.465	11.625
Einpersonenhaushalte							
Wien	346.426	5.938	6.327	5.862	5.482	2.200	2.019
Niederösterreich	187.397	2.608	2.884	2.847	2.674	1.738	1.814
Burgenland	27.627	361	280	272	284	238	288
Steiermark	143.714	2.346	2.158	1.951	1.911	702	750
Kärnten	70.003	1.239	1.206	1.087	1.041	330	321
Oberösterreich	164.971	2.926	3.154	2.898	2.813	1.391	1.493
Salzburg	67.414	1.097	1.167	1.102	1.046	620	519
Tirol	77.458	1.622	1.621	1.503	1.456	771	700
Vorarlberg	37.837	1.026	1.097	1.046	1.026	478	443
Österreich	1.122.847	19.164	19.894	18.567	17.735	8.468	8.348
Mehrpersonenhaushalte							
Wien	428.784	1.742	839	1.042	-63	1.971	1.590
Niederösterreich	434.155	2.240	1.237	1.485	972	1.654	1.254
Burgenland	78.265	304	60	39	-35	122	45
Steiermark	326.727	1.201	96	44	-517	-54	-441
Kärnten	155.503	304	-134	-126	-400	-103	-328
Oberösterreich	378.386	1.987	1.211	1.352	624	1.024	409
Salzburg	140.837	1.061	679	625	261	407	179
Tirol	183.751	1.739	859	771	329	564	290
Vorarlberg	96.916	991	745	670	429	412	277
Österreich	2.223.324	11.570	5.593	5.902	1.601	5.997	3.277

1) Während die ÖROK-Haushaltsprognose des Jahres 2005 auf der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria aus dem 2004 fußt, setzt die ÖROK-Haushaltsprognose des Jahres 2006 auf der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2005 auf, welche unter anderem von einer höheren Zuwanderung und einem anhaltend stärkeren Anstieg der Lebenserwartung beider Geschlechter ausgeht und daher ein stärkeres Bevölkerungswachstum ausweist als die vorangehende Prognose.

2) Ohne Anstaltshaushalte

Quelle: ÖROK Haushaltsprognose 2006

2. Entwicklung des Anteils der Einpersonenhaushalte

Land	2001	2006	2011	2016	2021	2026	2031
Wien	44,7%	46,2%	48,0%	49,4%	51,0%	51,0%	51,1%
Niederösterreich	30,1%	31,0%	32,2%	33,3%	34,3%	34,7%	35,2%
Burgenland	26,1%	26,9%	27,8%	28,6%	29,6%	30,1%	30,9%
Steiermark	30,5%	31,8%	33,3%	34,5%	35,9%	36,4%	37,0%
Kärnten	31,0%	32,7%	34,5%	36,0%	37,7%	38,2%	38,8%
Oberösterreich	30,4%	31,6%	33,1%	34,3%	35,6%	36,1%	36,7%
Salzburg	32,4%	33,3%	34,5%	35,6%	36,8%	37,2%	37,8%
Tirol	29,7%	30,8%	32,3%	33,5%	34,9%	35,4%	35,9%
Vorarlberg	28,1%	29,7%	31,5%	33,0%	34,6%	35,1%	35,6%
Österreich	33,6%	34,8%	36,3%	37,6%	39,0%	39,4%	39,8%

Quelle: ÖROK-Haushaltsprognose 2006

3. Effekte der Aktualisierung der ÖROK-Haushaltsprognose 2005 für den Neubaubedarf

Land	jährlicher Neubaubedarf auf Basis der ...				jährliche Bedarfs- erhöhung/ -verminderung durch stärkeren bzw. schwächeren Haushaltszuswachs	
	HH-Prognose 2005		HH-Prognose 2006		2001-2011	2011-2021
	2001-2011	2011-2021	2001-2011	2011-2021		
Wien	8.436	8.712	12.457	11.235	4.021	2.523
Niederösterreich	8.654	7.339	8.836	7.889	182	550
Burgenland	1.286	999	1.243	930	-42	-69
Steiermark	6.059	4.719	6.306	4.868	246	149
Kärnten	2.747	2.133	2.829	2.139	83	7
Oberösterreich	8.016	6.881	7.936	7.096	-79	215
Salzburg	3.180	2.590	3.240	2.645	60	54
Tirol	4.942	4.046	4.492	3.478	-450	-569
Vorarlberg	2.612	2.111	2.632	2.157	20	46
Österreich	45.931	39.530	49.971	42.437	4.041	2.907

Quellen: Eigene Berechnungen zu
ÖROK-Haushalts- und Wohnungsprognose 2005 und
ÖROK-Haushaltsprognose 2006

4. Entwicklung des Anteils der Senioren¹⁾ an der Gesamtbevölkerung

Land	2006	2011	2016	2021	2026	2031
Wien	16,0%	16,5%	16,9%	17,1%	18,0%	19,3%
Niederösterreich	17,7%	18,5%	19,6%	20,5%	22,2%	24,5%
Burgenland	19,6%	19,6%	21,0%	22,7%	25,2%	28,0%
Steiermark	17,9%	18,6%	19,7%	21,1%	23,4%	26,2%
Kärnten	18,1%	19,2%	20,8%	22,7%	25,5%	28,6%
Oberösterreich	16,2%	16,8%	17,9%	19,3%	21,7%	24,5%
Salzburg	15,0%	16,4%	18,1%	19,7%	21,9%	24,5%
Tirol	14,9%	16,3%	17,9%	19,3%	21,5%	24,2%
Vorarlberg	14,0%	15,2%	16,8%	18,2%	20,1%	22,5%
Österreich	16,6%	17,4%	18,5%	19,6%	21,5%	23,8%

1) Personen mit 65 Jahren und mehr

Quelle: Aktualisierung der regionalisierten ÖROK-Bevölkerungsprognose 2001-2031 (publiziert: Juni 2006)

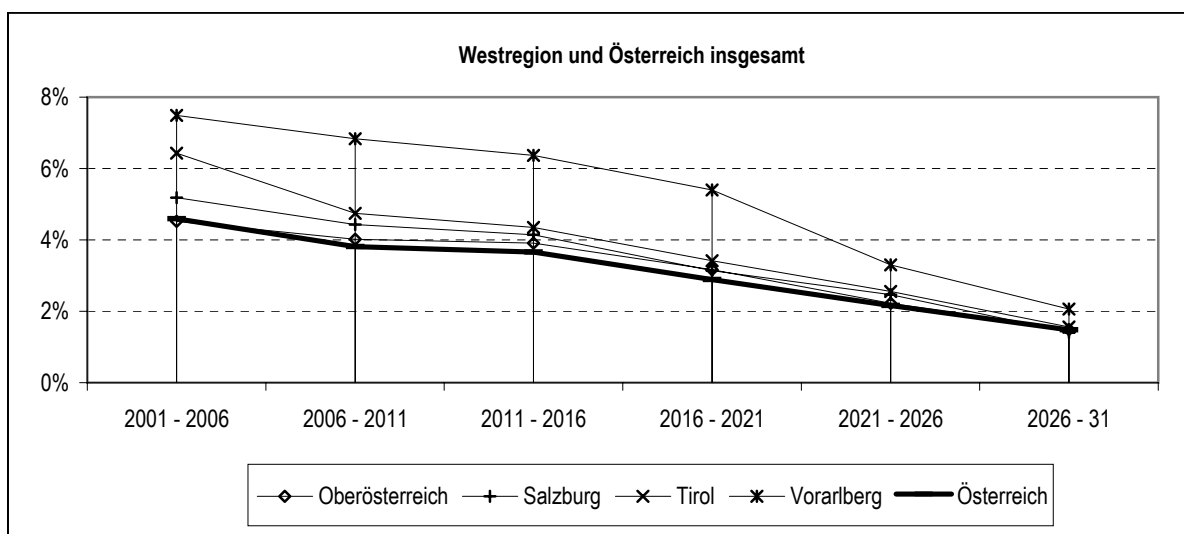
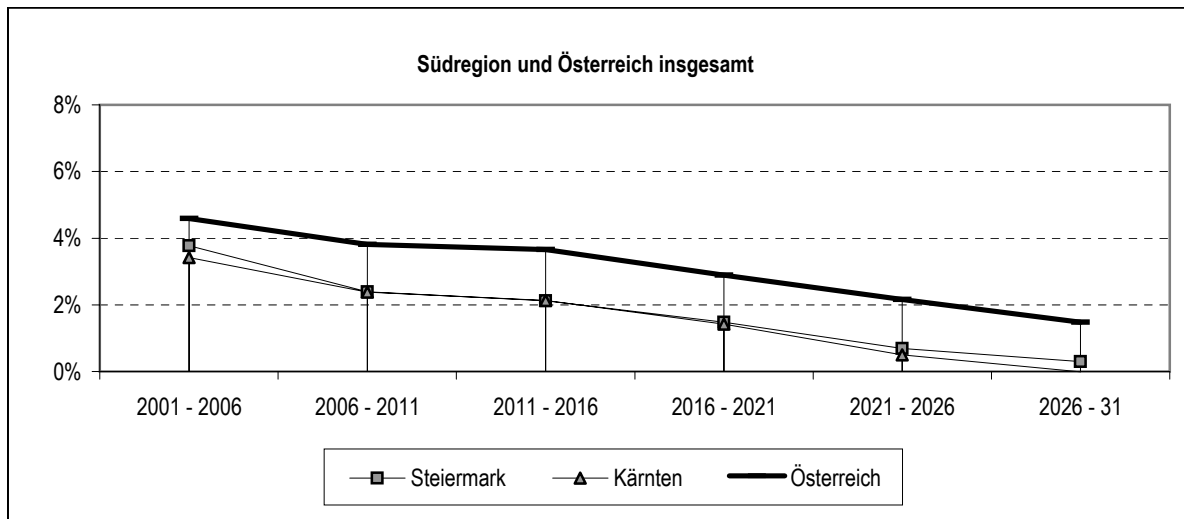
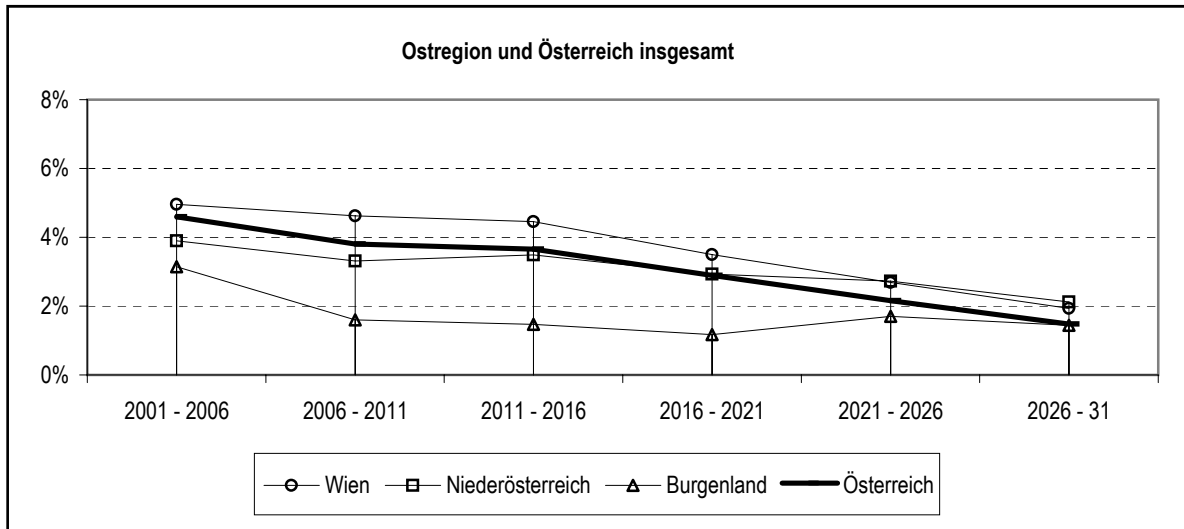
5. Bevölkerungseffekte der Geburten- und Wanderungsbilanz bis zum Jahr 2031

	2007 - 2011	2012 - 2016	2017 - 2021	2022 - 2026	2027 - 2031	Gesamteffekt
Land	Geburtenüberschuß/-defizit der jeweiligen Periode in % der Bevölkerung 2001					Geburtenbilanz
Wien	0,6	1,1	1,3	1,4	1,3	5,7
Niederösterreich	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,9	-3,7
Burgenland	-1,7	-1,8	-1,9	-1,9	-2,0	-9,3
Steiermark	-0,7	-0,8	-0,8	-0,9	-1,1	-4,3
Kärnten	-0,7	-0,9	-1,0	-1,2	-1,5	-5,4
Oberösterreich	0,4	0,3	0,2	0,0	-0,2	0,7
Salzburg	0,8	0,6	0,3	0,1	-0,3	1,5
Tirol	1,0	0,8	0,6	0,4	0,1	3,0
Vorarlberg	1,7	1,4	1,2	0,9	0,6	5,8
Österreich	0,1	0,1	0,1	0,0	-0,2	-0,1

Land	Wanderungsgewinn der jeweiligen Periode in % der Bevölkerung 2001					Wanderungen
Wien	4,1	2,7	1,6	1,1	0,8	10,2
Niederösterreich	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6	13,1
Burgenland	1,6	1,9	2,1	2,3	2,5	10,4
Steiermark	0,8	0,7	0,7	0,8	0,9	4,0
Kärnten	0,1	0,1	0,2	0,4	0,7	1,5
Oberösterreich	1,0	0,7	0,6	0,7	0,8	3,7
Salzburg	1,2	0,9	0,7	0,7	0,8	4,5
Tirol	0,9	0,6	0,4	0,4	0,5	2,8
Vorarlberg	1,0	0,6	0,3	0,2	0,3	2,5
Österreich	1,9	1,5	1,2	1,2	1,2	6,9

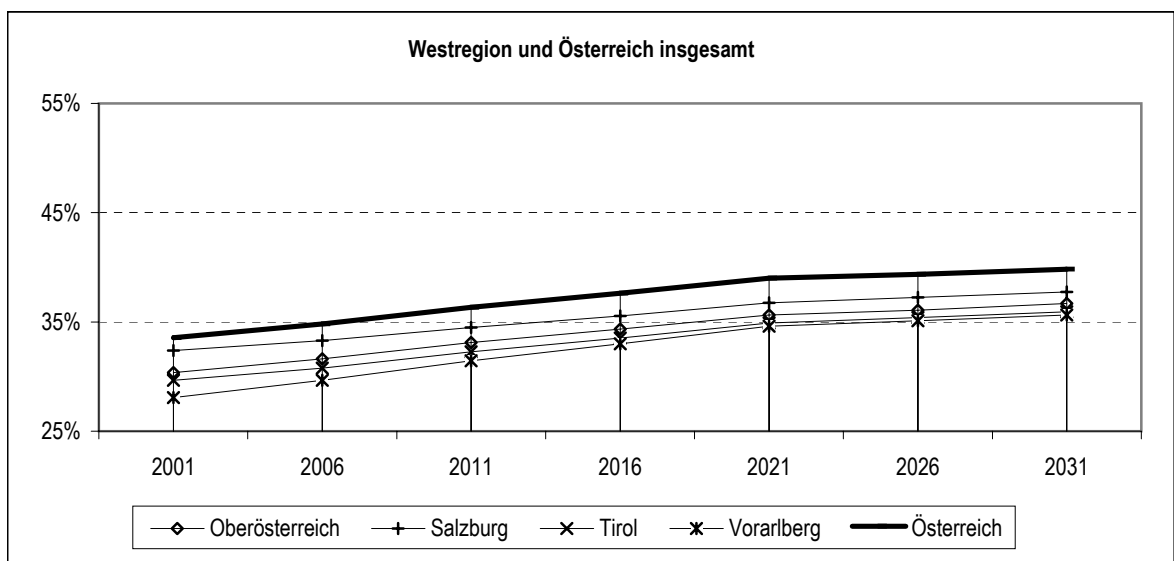
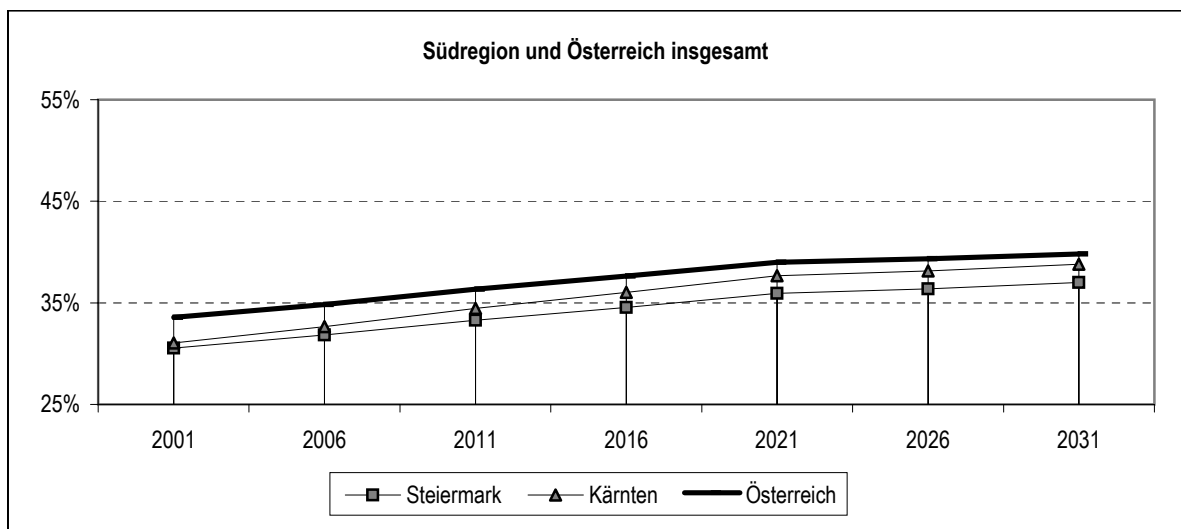
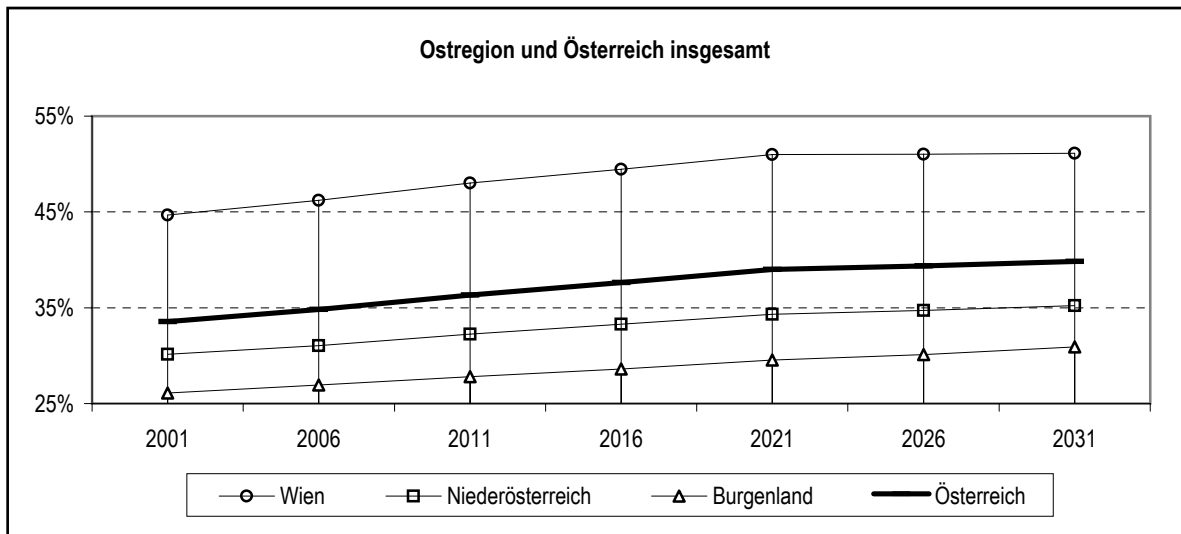
Quelle: Aktualisierung der regionalisierten ÖROK-Bevölkerungsprognose 2001-2031 (publiziert: Juni 2006)

Entwicklung der Anzahl der Haushalte gemäß ÖROK-Haushaltsprognose 2006 Jährliche Zuwächse in Prozent der Haushalte des Jahres 2001



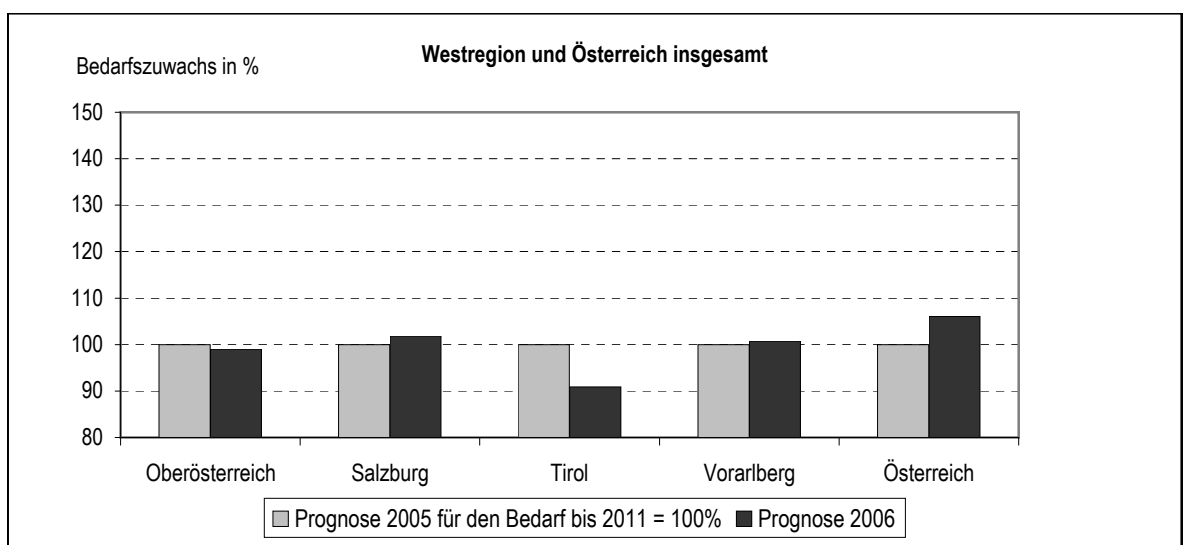
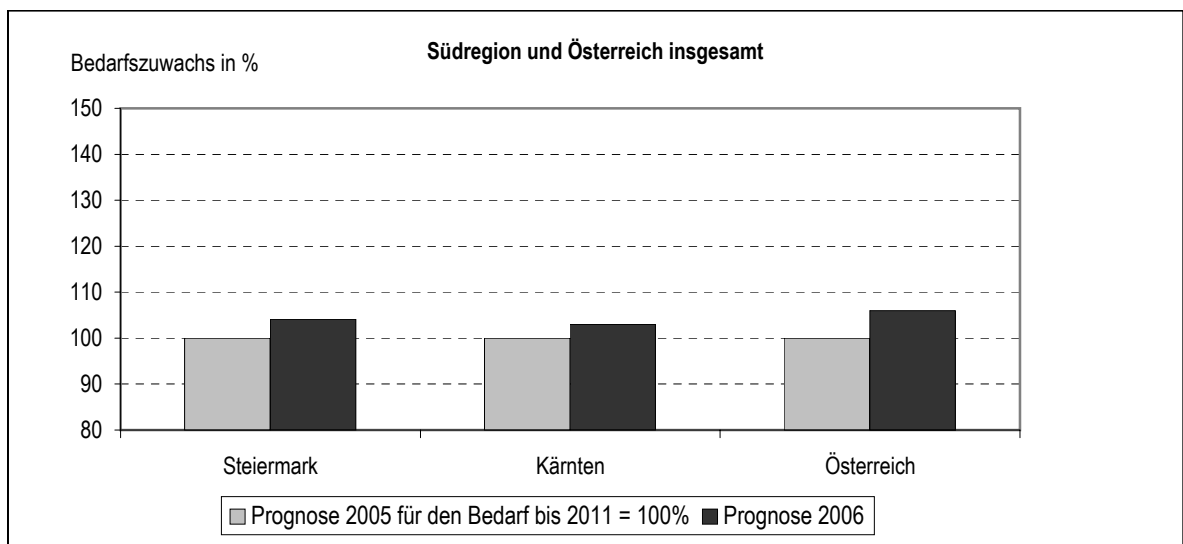
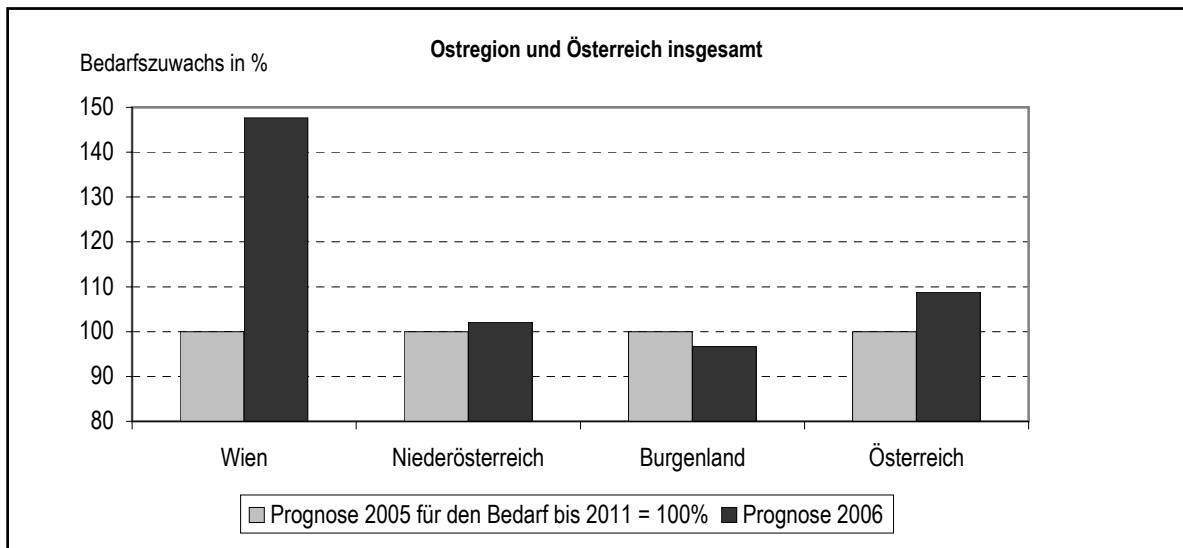
Datenbasis: Tabelle IV-a1

Entwicklung des Anteils der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten



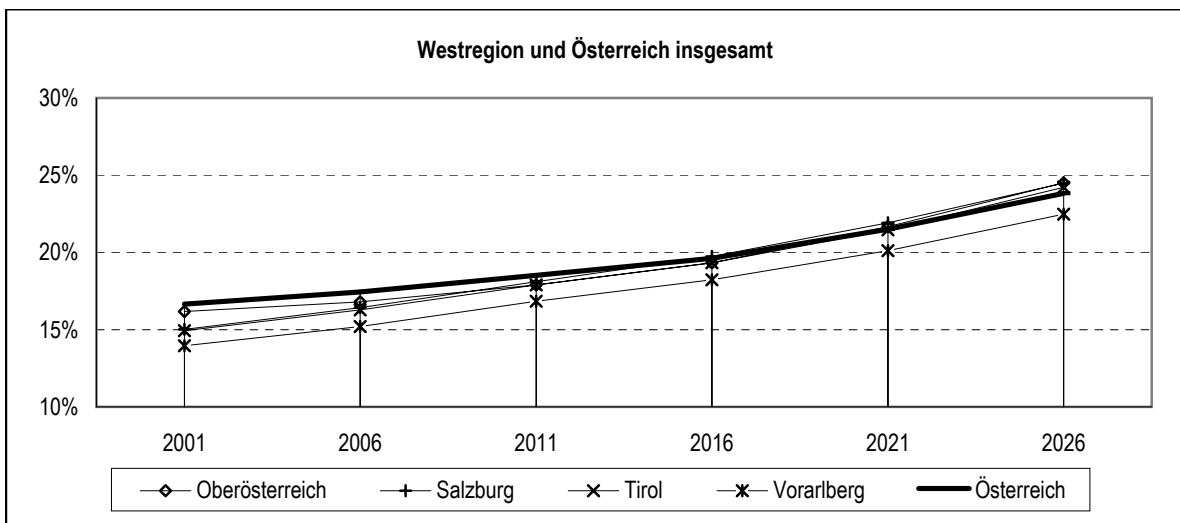
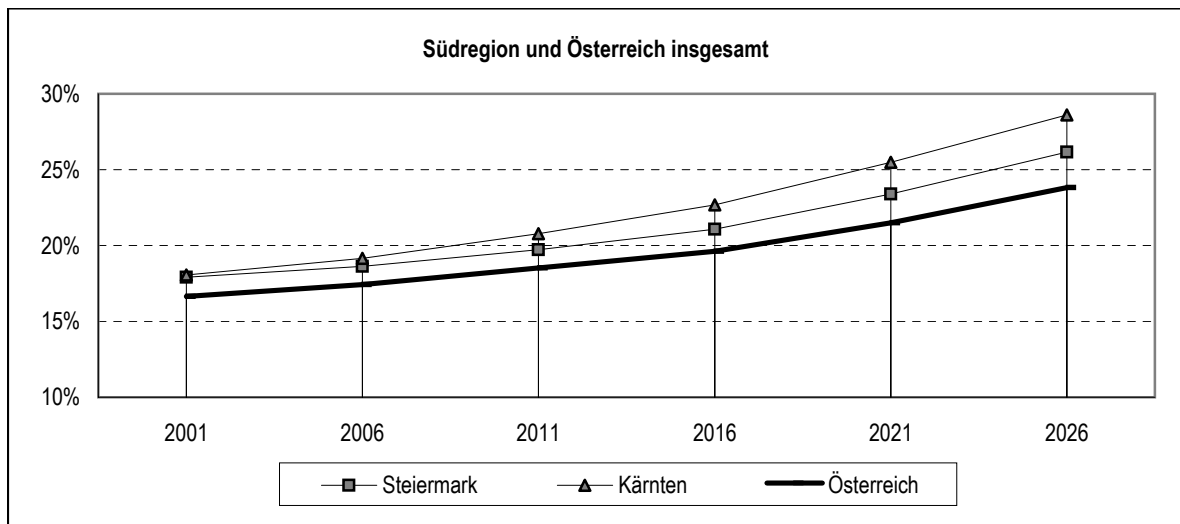
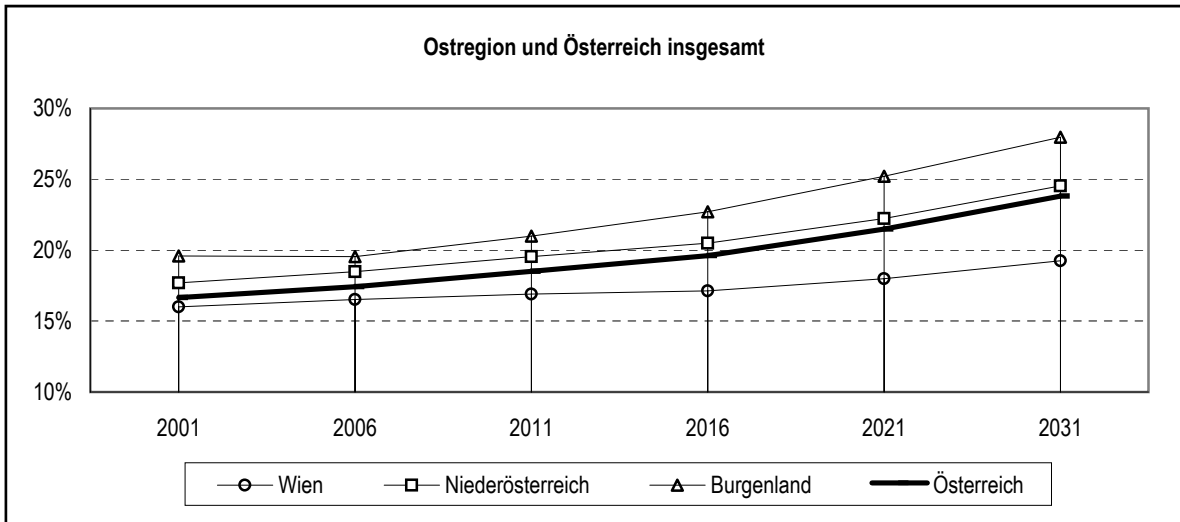
Datenbasis: Tabelle IV-a2

Effekte der Aktualisierung der ÖROK-Haushaltsprognose 2005 für den Neubaubedarf



Datenbasis: Tabelle IV-a3

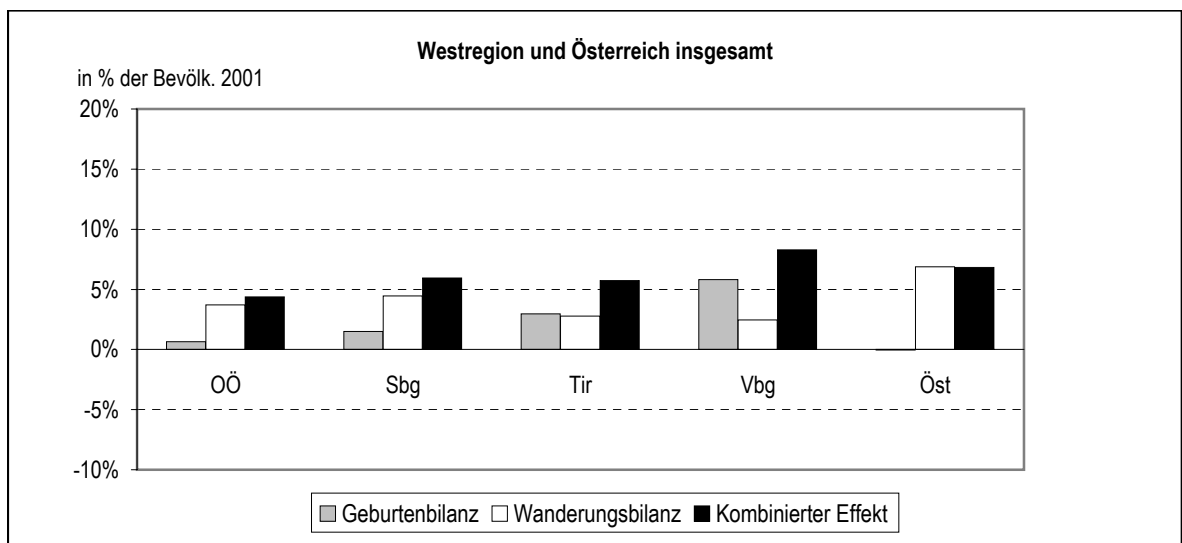
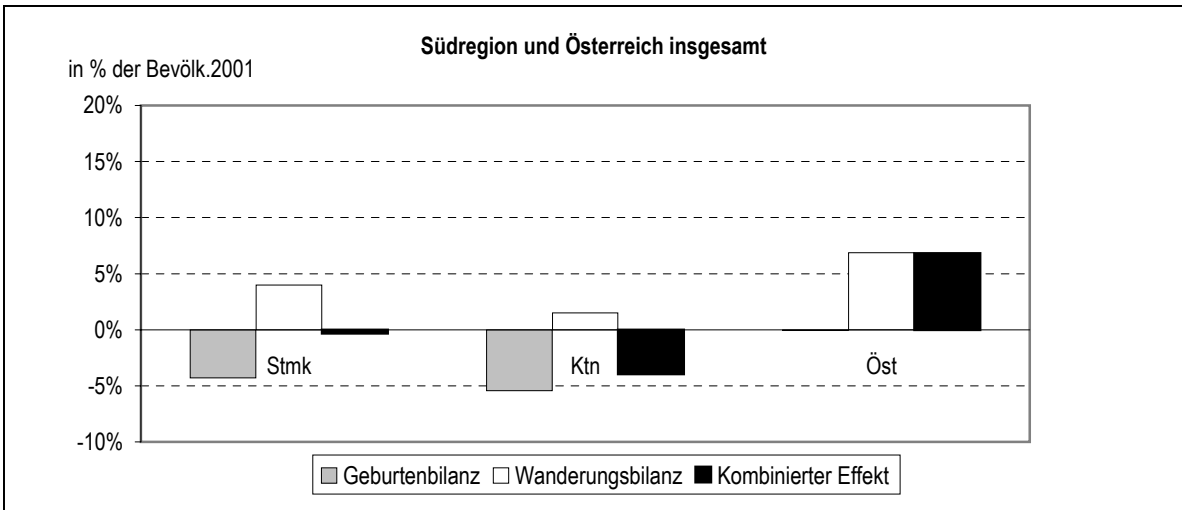
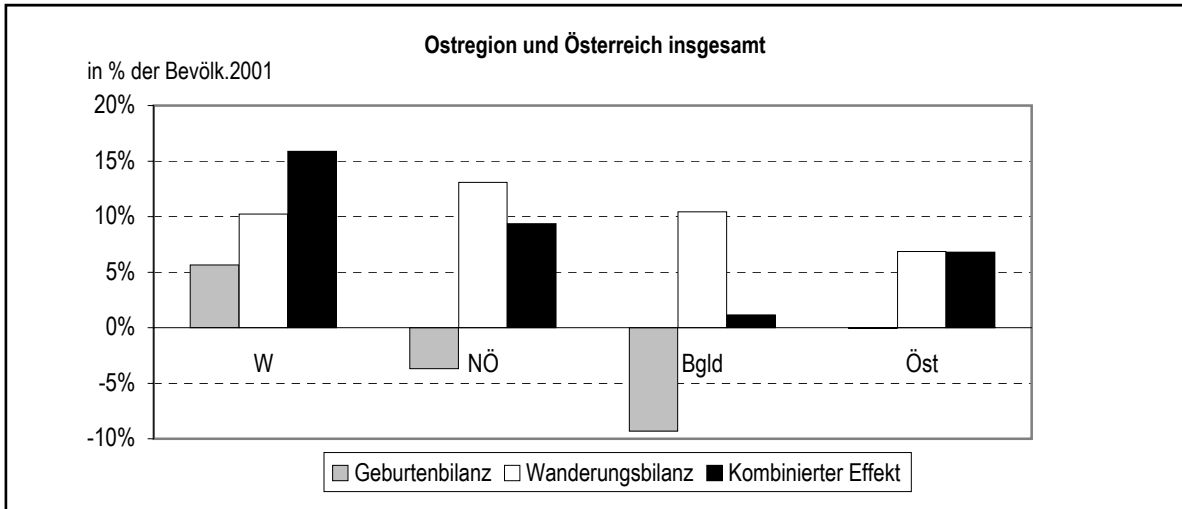
Entwicklung des Anteils der Senioren an der Gesamtbevölkerung



Datenbasis: Tabelle IV-a4

Bevölkerungseffekte der Geburten- und Wanderungsbilanz bis zum Jahr 2031

Beitrag der Gesamteffekte zwischen 2006 und 2031 zu Wachstum/Schrumpfung der Bevölkerung bis 2031



Datenbasis: Tabelle IV-a5

b) Qualitätsdefizite im Wohnungsbestand

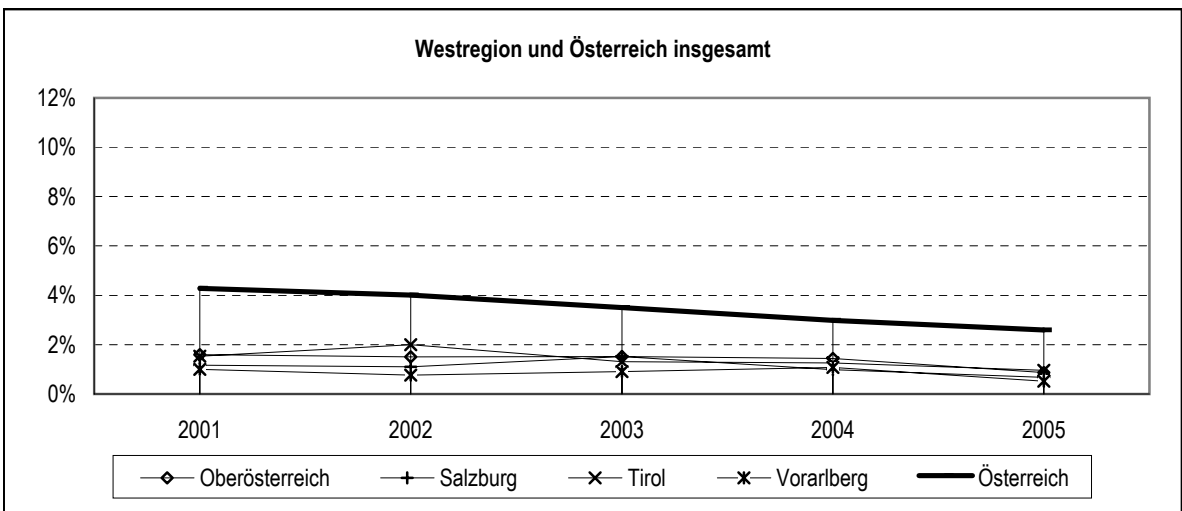
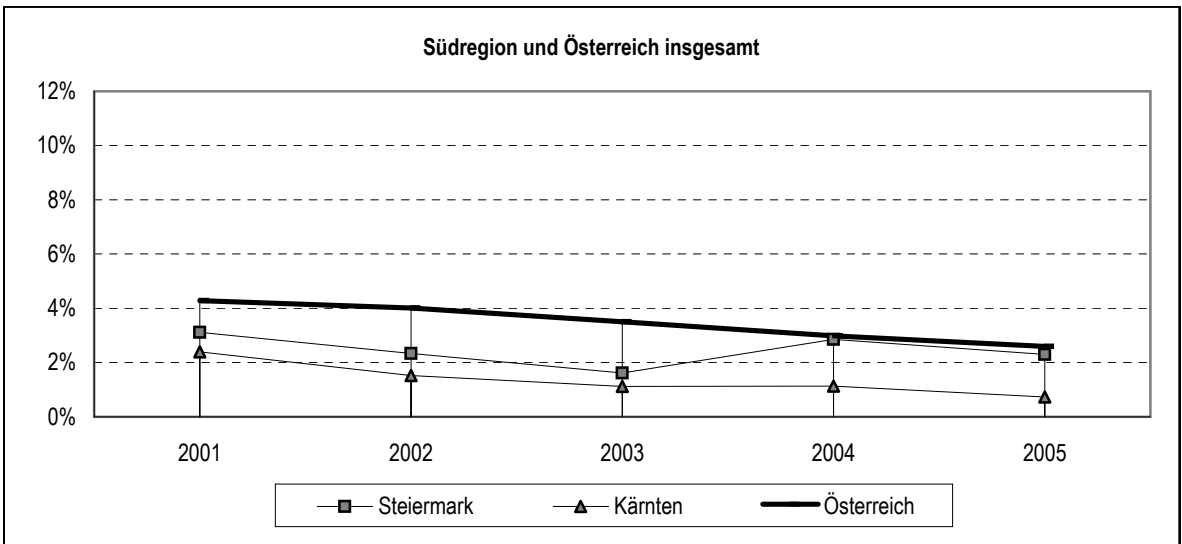
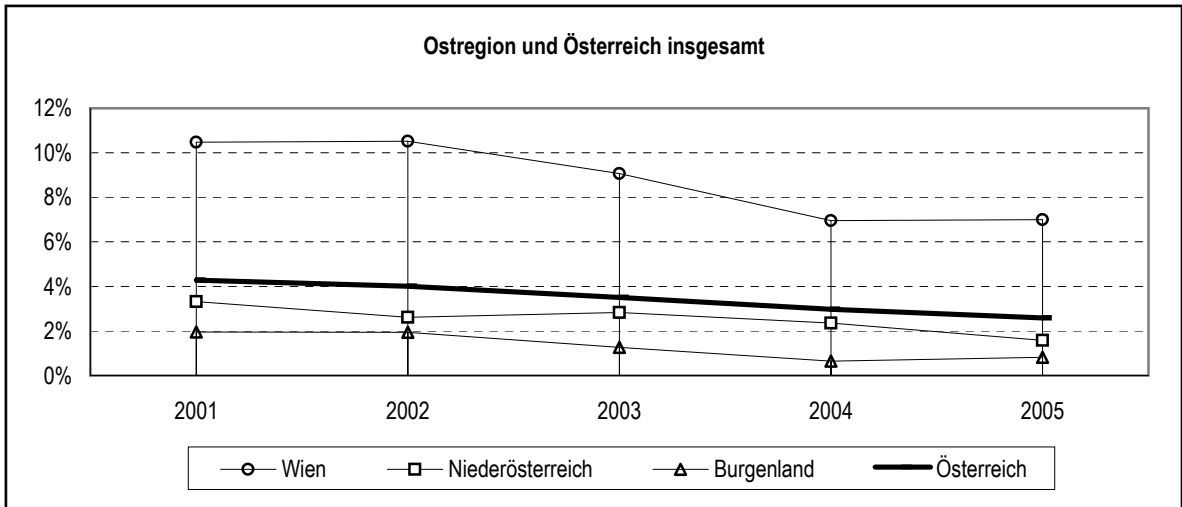
1. Anteil der Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten

	2001	2002	2003	2004	2005
Land	Anteil der Wohnungen mit Ausstattungskategorie C oder D				
Wien	10,5%	10,5%	9,1%	7,0%	7,0%
Niederösterreich	3,3%	2,6%	2,8%	2,4%	1,6%
Burgenland	2,0%	1,9%	1,3%	0,6%	0,8%
Steiermark	3,1%	2,3%	1,6%	2,9%	2,3%
Kärnten	2,4%	1,5%	1,1%	1,1%	0,7%
Oberösterreich	1,6%	1,5%	1,5%	1,4%	0,9%
Salzburg	1,2%	1,1%	1,5%	1,0%	0,7%
Tirol	1,5%	2,0%	1,3%	1,3%	1,0%
Vorarlberg	1,0%	0,8%	0,9%	1,1%	0,5%
Österreich	4,3%	4,0%	3,5%	3,0%	2,6%
Land	Anteil der Wohnungen mit Ausstattungskategorie B				
Wien	4,9%	4,6%	5,1%	4,9%	4,4%
Niederösterreich	9,6%	8,5%	8,7%	10,5%	8,9%
Burgenland	9,5%	9,0%	8,4%	13,5%	10,1%
Steiermark	8,6%	8,2%	7,6%	9,6%	7,1%
Kärnten	15,8%	12,3%	10,7%	12,9%	11,9%
Oberösterreich	9,2%	7,6%	6,4%	9,9%	7,4%
Salzburg	9,8%	9,6%	10,0%	11,9%	9,2%
Tirol	17,6%	16,6%	15,9%	15,7%	12,7%
Vorarlberg	12,2%	11,3%	10,1%	11,9%	11,9%
Österreich	9,4%	8,5%	8,1%	9,8%	8,1%
Land	Anteil der Wohnungen mit Ausstattungskategorie B oder C oder D				
Wien	15,3%	15,1%	14,2%	11,8%	11,4%
Niederösterreich	12,9%	11,2%	11,6%	12,8%	10,5%
Burgenland	11,5%	10,9%	9,6%	14,2%	10,9%
Steiermark	11,7%	10,5%	9,2%	12,4%	9,4%
Kärnten	18,2%	13,8%	11,8%	14,1%	12,7%
Oberösterreich	10,8%	9,1%	7,9%	11,4%	8,3%
Salzburg	11,0%	10,7%	11,5%	12,9%	9,9%
Tirol	19,1%	18,6%	17,2%	16,9%	13,7%
Vorarlberg	13,2%	12,1%	11,0%	13,0%	12,4%
Österreich	13,7%	12,5%	11,7%	12,8%	10,7%

Quelle: Statistik Austria, diverse Jahrgänge der Publikation 'Wohnungen':
 Bundesländertabellen: Tabelle Ausstattungskategorie, Rechtsverhältnis

Anteil der Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten

Wohnungen mit Kategorie C oder D



Datenbasis: Tabelle IV-b1

c) Strukturdefizite im Wohnungsbestand

1. Anteil der überbelegten Wohnungen¹⁾

Land	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Wien	9,5%	9,3%	9,7%	9,1%	9,4%	9,3%
Niederösterreich	4,7%	5,4%	4,5%	4,6%	3,0%	2,4%
Burgenland	2,5%	2,4%	2,4%	2,7%	1,4%	1,6%
Steiermark	5,2%	4,4%	5,8%	5,0%	3,8%	3,6%
Kärnten	4,9%	4,3%	3,3%	3,8%	3,0%	2,8%
Oberösterreich	5,3%	4,9%	4,3%	4,0%	4,0%	3,7%
Salzburg	7,1%	6,9%	7,1%	6,6%	5,2%	5,6%
Tirol	6,7%	6,9%	5,1%	4,3%	5,1%	4,6%
Vorarlberg	5,4%	4,8%	4,1%	4,6%	4,0%	3,9%
Österreich	6,3%	6,2%	6,0%	5,6%	5,1%	4,8%

1) Als 'überbelegt' wurden alle Wohnungen mit folgender Belagssituation gezählt:

- Bis 35m² mit mindestens 2 Personen
- unter 60m² mit mindestens 3 Personen
- unter 70m² mit mindestens 4 Personen
- unter 90m² mit mindestens 5 Personen
- unter 110m² mit mindestens 6 Personen

Quelle: Statistik Austria, diverse Jahrgänge der Publikation 'Wohnungen':

Bundesländertabellen: Tabelle Wohnungsbelag, Nutzfläche; ergänzt durch eigene Berechnungen

2. Anzahl der Sozialwohnungen in Relation zur Anzahl armutsgefährdeter Einwohner¹⁾ (2004)

Länder	Anzahl armutsgefährdeter Einwohner	Anteil armutsgefährdeter Einwohner an allen Einw.	Anzahl der Sozialwohnungen ²⁾	Anteil der Sozialwohnungen an allen Whgen	Anzahl der sozialwhgen pro armutsgefährdetem Einw.
Wien	249.000	16%	310.996	39%	1,2
Niederösterreich	183.000	12%	80.366	13%	0,4
Burgenland	35.000	12%	3.913	3%	0,1
Steiermark	150.000	12%	88.761	18%	0,6
Kärnten	73.000	13%	38.544	17%	0,5
Oberösterreich	126.000	9%	112.182	20%	0,9
Salzburg	82.000	16%	46.419	22%	0,6
Tirol	72.000	11%	24.724	9%	0,3
Vorarlberg	60.000	17%	14.214	10%	0,2
Österreich	1.030.000	13%	720.119	21%	0,7

1) Personen mit einem Einkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle

(<60% v. Median-Jahresäquivalenzeinkommen)

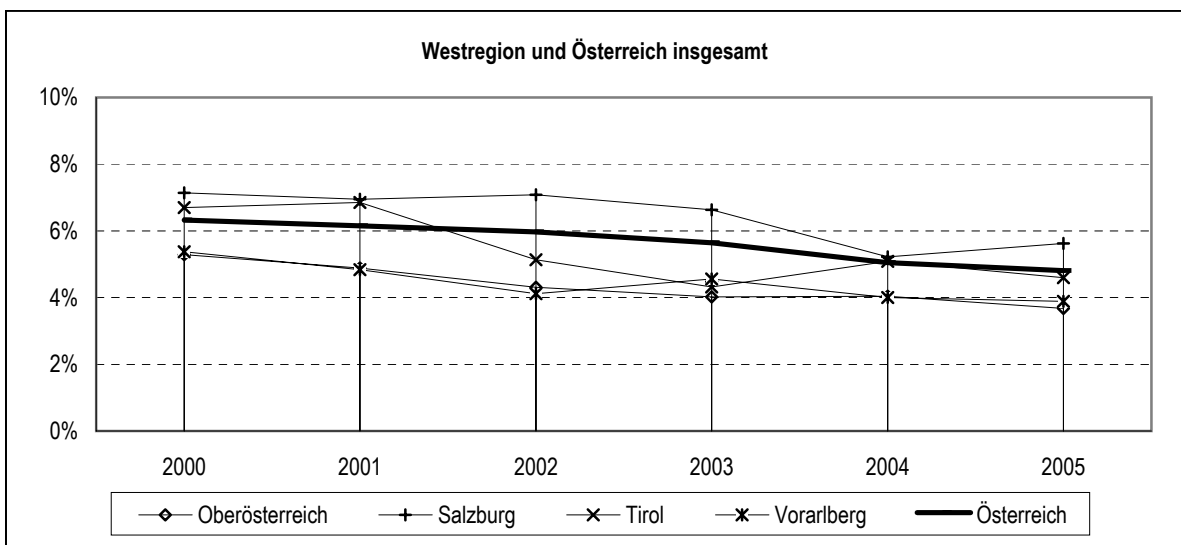
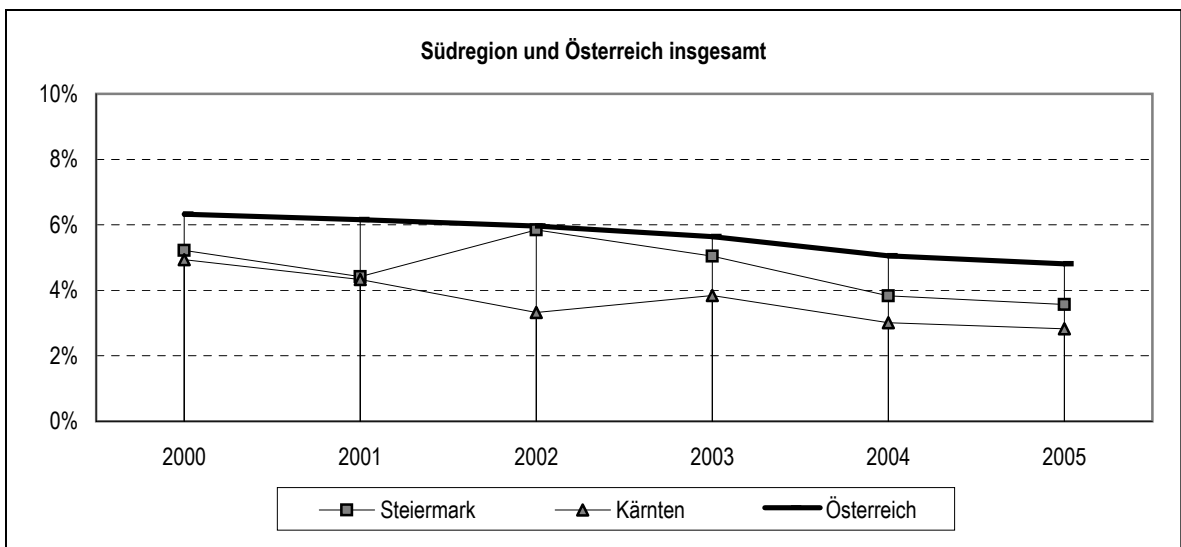
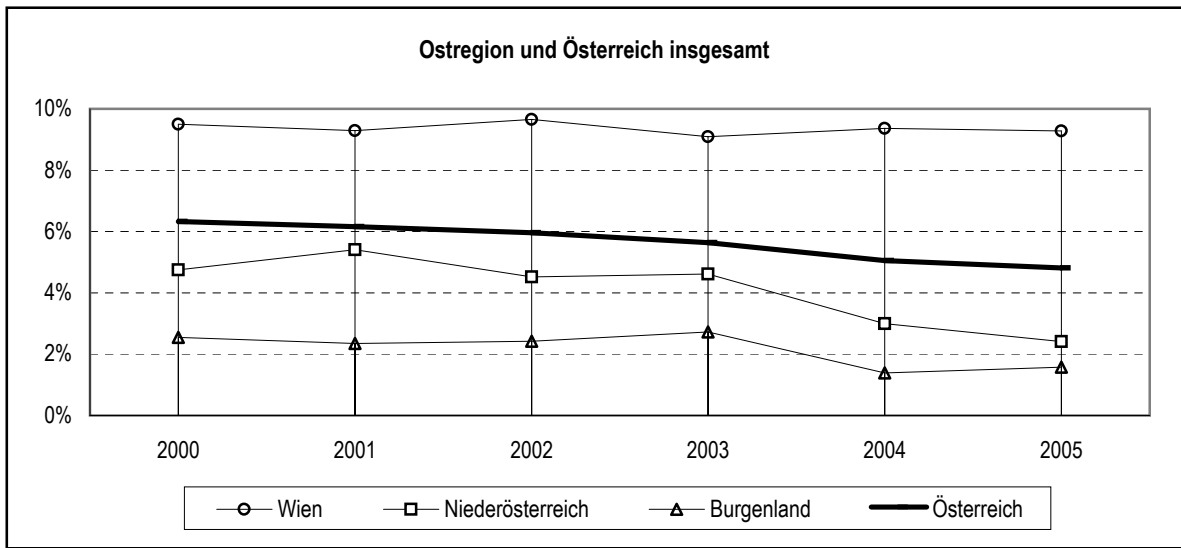
2) Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen

Quelle: Einkommen, Armut und Lebensbedingungen, Ergebnisse aus EU-SILC 2004, Statistik Austria;

ergänzt um eigene Auswertungen aus EU-SILC 2004

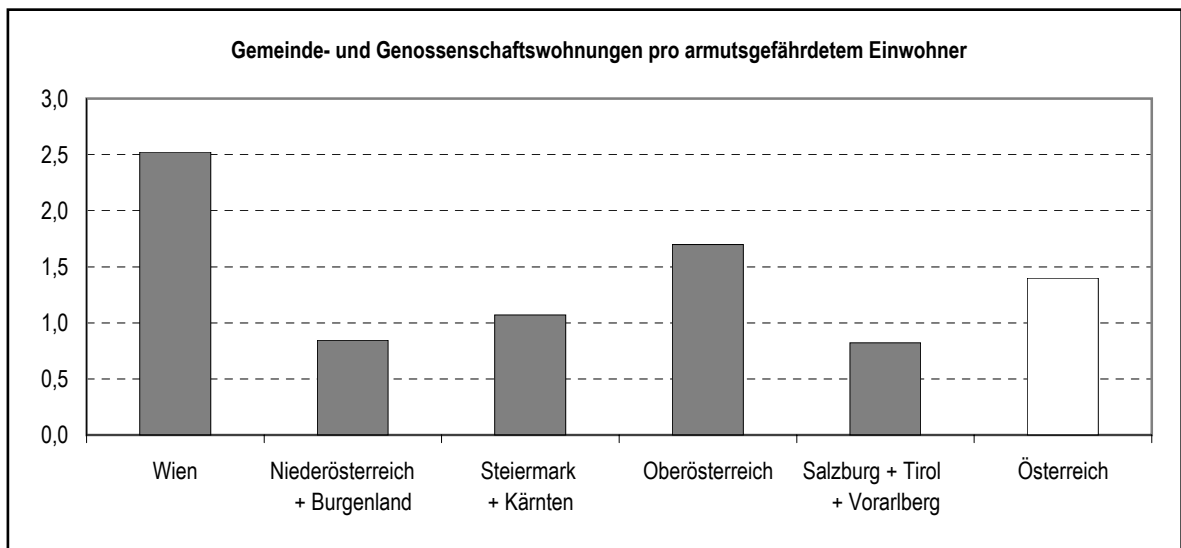
(EU-SILC ist eine ab dem Jahr 2005 in allen Mitgliedsstaaten der EU jährlich durchzuführende Erhebung zu den Einkommens- und Lebensbedingungen der Personen in Privathaushalten. In Österreich laufen die Erhebungen seit dem Jahr 2003.)

Anteil der überbelegten Wohnungen



Datenbasis: Tabelle IV-c1

Anzahl der Sozialwohnungen in Relation zur Anzahl armutsgefährdeter Einwohner



Datenbasis: Tabelle IV-c2

V. Wohnungsnachfrage in Niederösterreich

a) Datenbasis

1. Anzahl der Interviews in den einzelnen Bundesländern

Land	Interviews insgesamt	davon: mit Nachfragern
Wien	1.200	232
Niederösterreich	1.600	155
Burgenland	250	27
Steiermark	500	46
Kärnten	1.800	189
Oberösterreich	700	81
Salzburg	300	39
Tirol	400	48
Vorarlberg	300	31
Österreich	7.050	848

2. Verteilung der Interviews auf Gemeinden unterschiedlicher Größe (ohne Wien)

Land		Anzahl der Einwohner					Gesamt
		Bis 2.000	2 bis 5.000	5 bis 10.000	10 bis 50.000	Über 50.000 ¹⁾	
Niederösterreich	Interviews	466	464	286	384		1.600
	% in Stichpr.	29,1	29,0	17,9	24,0		100,0
	% laut VZ01	28,0	29,9	18,2	23,9		100,0
Burgenland	Anzahl	131	86	22	11		250
	% in Stichpr.	52,4	34,4	8,8	4,4		100,0
	% laut VZ01	53,2	34,3	8,4	4,1		100,0
Steiermark	Anzahl	174	126	59	44	97	500
	% in Stichpr.	34,8	25,2	11,8	8,8	19,4	100,0
	% laut VZ01	34,8	24,5	12,2	8,9	19,6	100,0
Kärnten	Anzahl	248	540	243	284	485	1.800
	% in Stichpr.	13,8	30,0	13,5	15,8	26,9	100,0
	% laut VZ01	13,3	30,2	13,7	16,0	26,8	100,0
Oberösterreich	Anzahl	146	230	100	95	129	700
	% in Stichpr.	20,9	32,9	14,3	13,6	18,4	100,0
	% laut VZ01	20,7	33,4	14,1	13,7	18,1	100,0
Salzburg	Anzahl	28	94	54	38	86	300
	% in Stichpr.	9,3	31,3	18,0	12,7	28,7	100,0
	% laut VZ01	9,7	30,6	18,0	12,8	28,9	100,0
Tirol	Anzahl	109	120	57	45	69	400
	% in Stichpr.	27,3	30,0	14,3	11,3	17,3	100,0
	% laut VZ01	27,2	29,7	14,1	11,3	17,7	100,0
Vorarlberg	Anzahl	39	59	50	152		300
	% in Stichpr.	13,0	19,7	16,7	50,7		100,0
	% laut VZ01	14,0	19,9	15,4	50,7		100,0

1) Zum Zeitpunkt der Volkszählung 2001 lag die Einwohnerzahl St. Pöltns knapp unter 50.000 Einwohnern

3. Gewichtungsbasis: Privathaushalte nach Größe und Bundesland

Land	Haushalte nach Anzahl der Personen					Haushalte insgesamt
	1	2	3	4	5+	
Wien	359.400	240.400	101.400	65.600	28.800	795.600
Niederösterreich	152.800	187.700	113.300	93.600	53.600	601.000
Burgenland	25.200	30.000	20.300	18.600	9.900	104.000
Steiermark	125.300	128.100	84.700	67.000	49.500	454.600
Kärnten	63.800	61.400	34.600	38.800	19.600	218.200
Oberösterreich	154.600	152.600	92.500	93.600	47.200	540.500
Salzburg	63.300	62.100	32.900	35.800	15.600	209.700
Tirol	71.100	74.200	47.200	48.700	22.000	263.200
Vorarlberg	35.700	38.100	22.100	25.800	13.300	135.000
Österreich	1.051.200	974.600	549.000	487.500	259.500	3.321.800

Quelle: Mikrozensus 2003, Tab. 106 (Seite 258)

b) Nachfragevolumen

1. Anteil der Haushalte mit Wohnungsnachfrage nach dem Bundesland

Land	Gedanken an Wohnungswechsel sind vorhanden bei ...				Nachfrager- haushalte insgesamt
	einem Teil des Haushalts	gesamtem Haushalt	einem Teil des Haushalts	gesamtem Haushalt	
Land	Anzahl der Haushalte		Anteil an allen Haushalten in %		
Wien	34.014	101.244	4,3	12,7	17,0
Niederösterreich	23.976	30.435	4,0	5,1	9,1
Burgenland	3.938	6.672	3,8	6,4	10,2
Steiermark	10.846	28.654	2,4	6,3	8,7
Kärnten	7.377	14.048	3,4	6,4	9,8
Oberösterreich	21.200	37.822	3,9	7,0	10,9
Salzburg	7.548	18.596	3,6	8,9	12,5
Tirol	11.635	15.132	4,4	5,7	10,2
Vorarlberg	3.244	9.903	2,4	7,3	9,7
Österreich	123.778	262.506	3,7	7,9	11,6

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

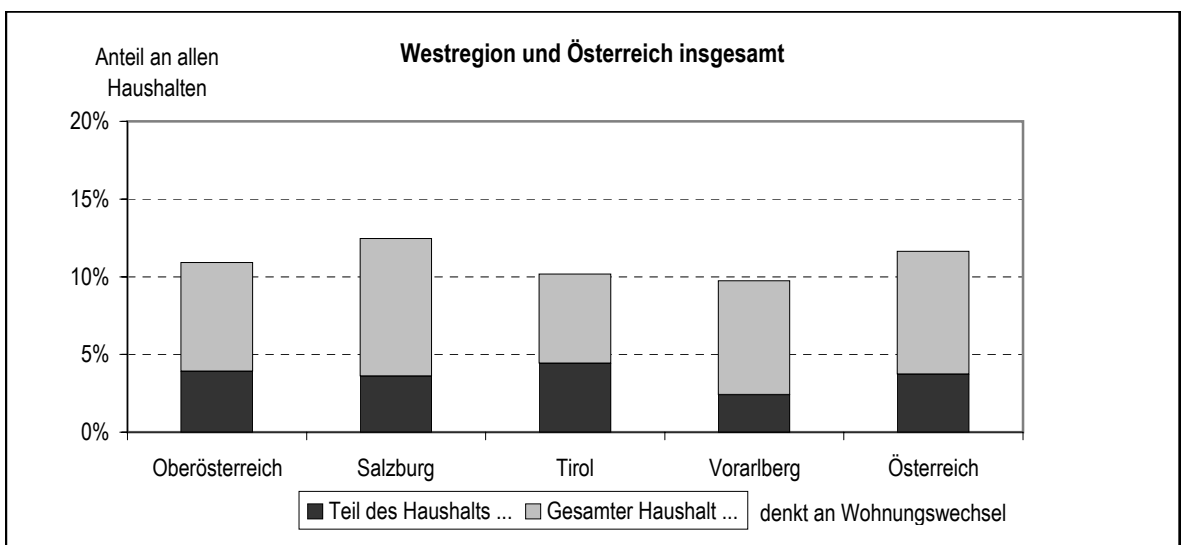
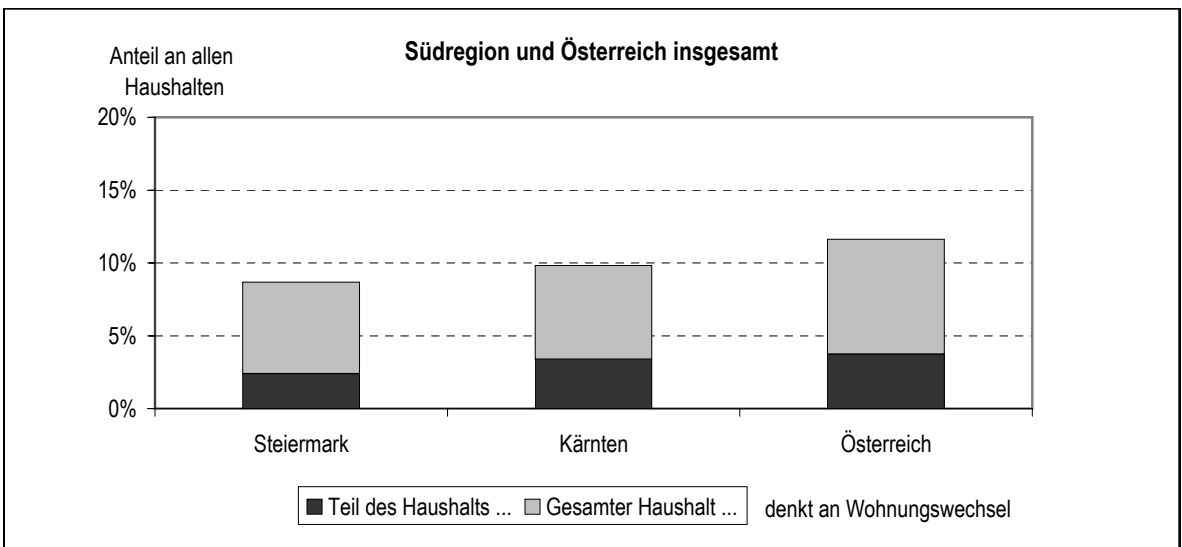
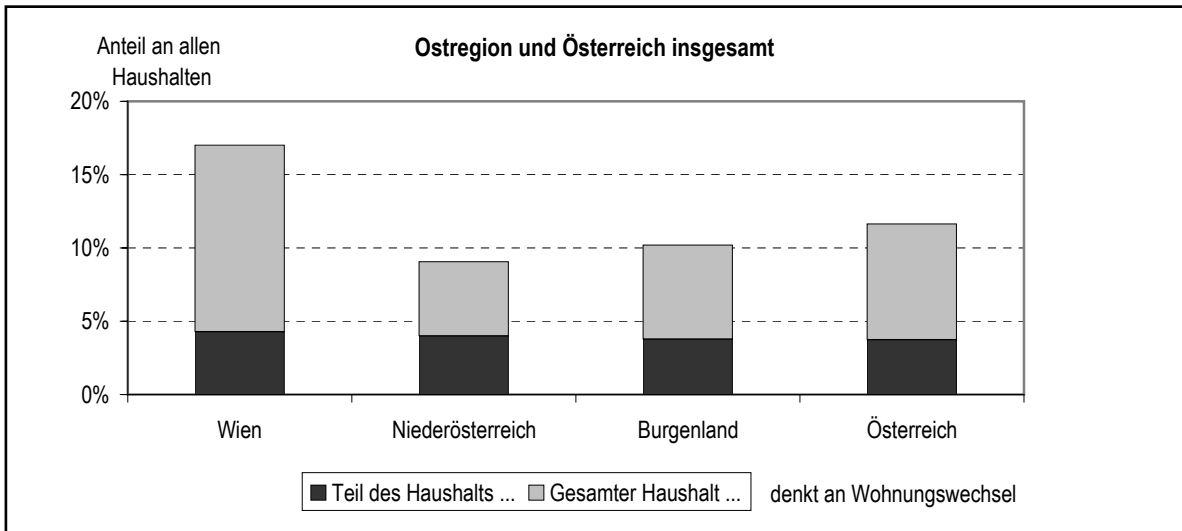
2. Anteil der Haushalte mit Wohnungsnachfrage nach der Gemeindegröße

Länder- gruppe	Anzahl der Einwohner in der Gemeinde	Gedanken an Wohnungswechsel sind vorhanden bei ...				Nachfrager- haushalte insgesamt
		einem Teil des Haushalts	gesamtem Haushalt	einem Teil des Haushalts	gesamtem Haushalt	
		Anzahl der Haushalte		Anteil an allen Haushalten in %		
NÖ + Bgld	bis 2.000	6.522	6.082	2,9	2,7	5,6
	2.001 bis 5.000	7.394	7.485	3,5	3,5	7,0
	5.001 bis 10.000	6.212	14.326	5,4	12,5	18,0
	10.001 bis 50.000	7.785	9.214	5,0	5,9	10,9
	über 50.000	-	-	-	-	-
Stmk + Ktn	bis 2.000	2.706	4.785	1,5	2,7	4,2
	2.001 bis 5.000	5.064	9.317	3,0	5,5	8,5
	5.001 bis 10.000	2.703	3.884	3,1	4,4	7,5
	10.001 bis 50.000	4.674	4.871	6,5	6,7	13,2
	über 50.000	3.076	19.844	1,9	12,1	14,0
OÖ + Sbg + Tir + Vbg	bis 2.000	5.673	5.992	2,7	2,9	5,6
	2.001 bis 5.000	16.333	20.183	5,0	6,2	11,2
	5.001 bis 10.000	6.847	9.412	4,1	5,6	9,6
	10.001 bis 50.000	6.879	21.070	3,3	10,2	13,5
	über 50.000	7.895	24.795	3,3	10,3	13,6
Österreich ¹⁾	bis 2.000	14.900	16.859	2,4	2,8	5,2
	2.001 bis 5.000	28.791	36.985	4,1	5,2	9,3
	5.001 bis 10.000	15.763	27.622	4,3	7,5	11,7
	10.001 bis 50.000	19.339	35.156	4,4	8,1	12,5
	über 50.000	10.971	44.639	2,7	11,0	13,7

1) Ohne Wien

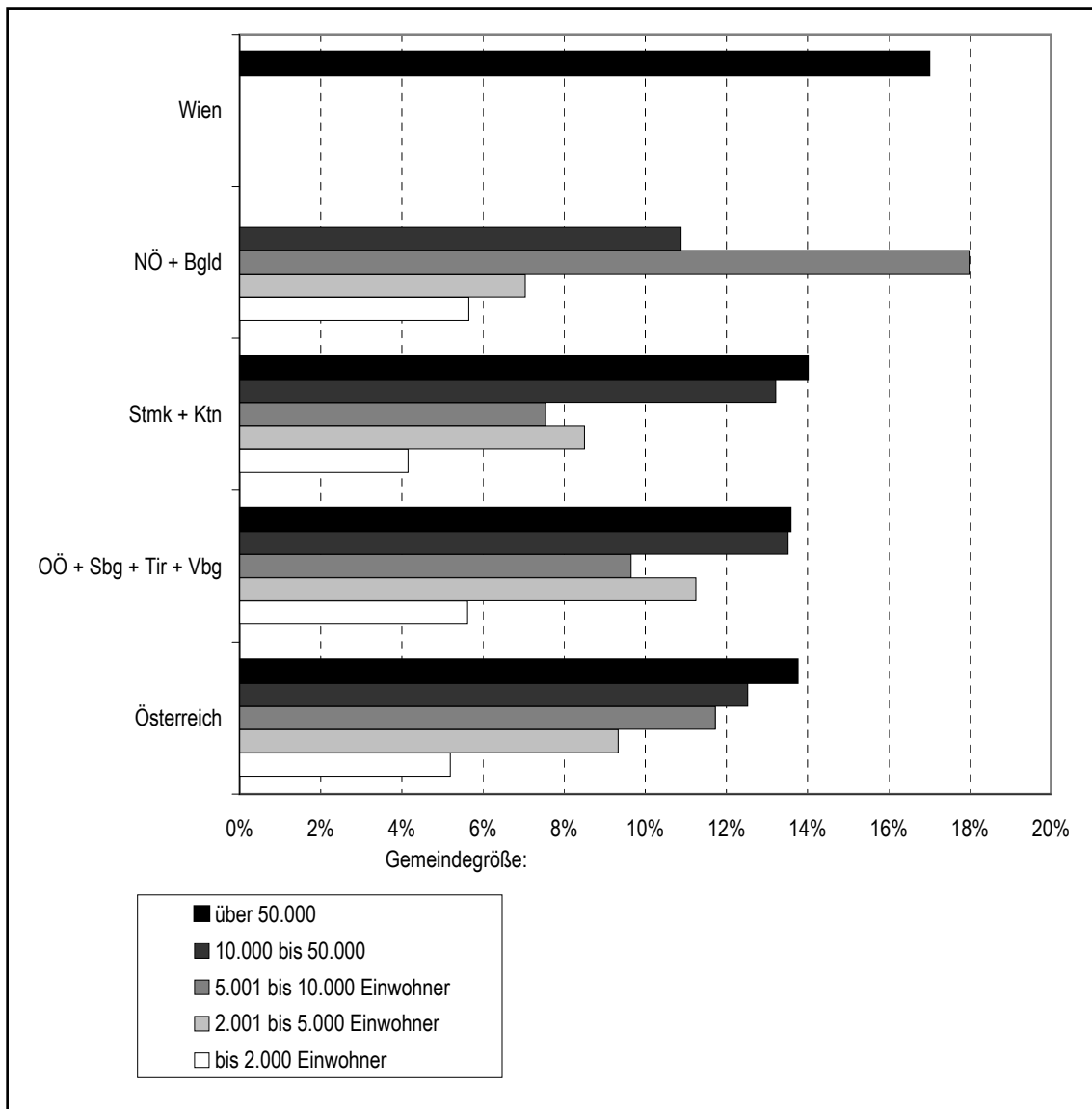
Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

Anteil der Haushalte mit Wohnungsnachfrage nach dem Bundesland



Datenbasis: Tabelle V-b1

Anteil der Haushalte mit Wohnungsnachfrage nach der Gemeindegröße



Datenbasis: Tabelle V-b1 und V-b2

c) Sozialstruktur der Nachfrager

1. Haushaltstypen der Nachfrager im Vergleich zu den sonstigen Haushalten

Zielgebiete	Haushaltstypen	Anzahl der Haushalte ...		in % von allen Haushalten ...	
		mit Nachfrage	ohne Nachfrage	mit Nachfrage	ohne Nachfrage
Nieder- Österreich	Einpersonenhaushalte	12.240	140.560	22,5	25,7
	Paare	8.607	163.065	15,8	29,8
	Eltern mit Kind(ern) ¹⁾	26.107	177.734	48,0	32,5
	AlleinerzieherInnen mit Kind(ern) ¹⁾	1.483	15.258	2,7	2,8
	3- oder 4- Generationenhaushalte	3.115	23.707	5,7	4,3
	Sonstige Zwei- oder Mehrpersonenhaushalte	2.860	26.264	5,3	4,8
	Zusammen	54.411	546.589	100,0	100,0
Österreich	Einpersonenhaushalte	102.786	948.414	26,6	32,3
	Paare	52.056	744.594	13,5	25,4
	Eltern mit Kind(ern) ¹⁾	163.257	876.529	42,3	29,9
	AlleinerzieherInnen mit Kind(ern) ¹⁾	29.755	107.491	7,7	3,7
	3- oder 4- Generationenhaushalte	13.919	93.520	3,6	3,2
	Sonstige Zwei- oder Mehrpersonenhaushalte	24.512	164.967	6,3	5,6
	Zusammen	386.285	2.935.515	100,0	100,0

1) Unter 16 Jahre, oder unter 27 Jahren und noch in Ausbildung

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

2. Haushaltstypen in den aktuellen und künftigen Wohnungen der Nachfrager¹⁾

Zielgebiete	Haushaltstypen	Anzahl der Haushalte ...		in % von allen Haushalten ...	
		in den derzeitigen Wohnungen der Nachfrager	in den künftigen Wohnungen	in den derzeitigen Wohnungen der Nachfrager	in den künftigen Wohnungen
Nieder- Österreich	Einpersonenhaushalte	12.240	15.424	22,5	28,3
	Paare	8.607	14.485	15,8	26,6
	Eltern mit Kind(ern) ²⁾	26.107	14.803	48,0	27,2
	AlleinerzieherInnen mit Kind(ern) ²⁾	1.483	1.954	2,7	3,6
	3- oder 4- Generationenhaushalte	3.115	3.949	5,7	7,3
	Sonstige Zwei- oder Mehrpersonenhaushalte	2.860	3.795	5,3	7,0
	Zusammen	54.411	54.411	100,0	100,0
Österreich	Einpersonenhaushalte	102.786	108.983	26,6	28,2
	Paare	52.056	110.359	13,5	28,6
	Eltern mit Kind(ern) ²⁾	163.257	108.874	42,3	28,2
	AlleinerzieherInnen mit Kind(ern) ²⁾	29.755	16.058	7,7	4,2
	3- oder 4- Generationenhaushalte	13.919	12.105	3,6	3,1
	Sonstige Zwei- oder Mehrpersonenhaushalte	24.512	29.905	6,3	7,7
	Zusammen	386.285	386.284	100,0	100,0

1) Der Haushaltstyp des Nachfragerhaushalts ist nur in jenen Fällen mit dem Typ des in der künftigen Wohnung lebenden Haushalts ident, in denen der gesamte Haushalt umzieht.

2) Unter 16 Jahre, oder unter 27 Jahren und noch in Ausbildung

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

3. Bildungsschicht der Referenzperson bei Nachfragern und sonstigen Haushalten

Zielgebiete	Höchste abgeschlossene Ausbildung der Referenzperson	Anzahl der Haushalte ...		in % von allen Haushalten ...	
		mit Nachfrage	ohne Nachfrage	mit Nachfrage	ohne Nachfrage
Nieder- Österreich	Pflichtschule	12.410	156.053	22,8	28,6
	Lehre	12.910	157.853	23,7	28,9
	Fachschule ohne Matura	14.076	105.459	25,9	19,3
	Matura	10.894	85.170	20,0	15,6
	(Fach-) Hochschule, Universität	4.121	41.507	7,6	7,6
	Zusammen	54.411	546.042	100,0	100,0
Österreich	Pflichtschule	95.917	1.035.041	24,8	35,3
	Lehre	90.449	715.038	23,4	24,4
	Fachschule ohne Matura	55.885	516.053	14,5	17,6
	Matura	92.540	455.196	24,0	15,5
	(Fach-) Hochschule, Universität	51.494	214.188	13,3	7,3
	Zusammen	386.284	2.935.516	100,0	100,0

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

4. Haushaltseinkommen bei Nachfragern und sonstigen Haushalten

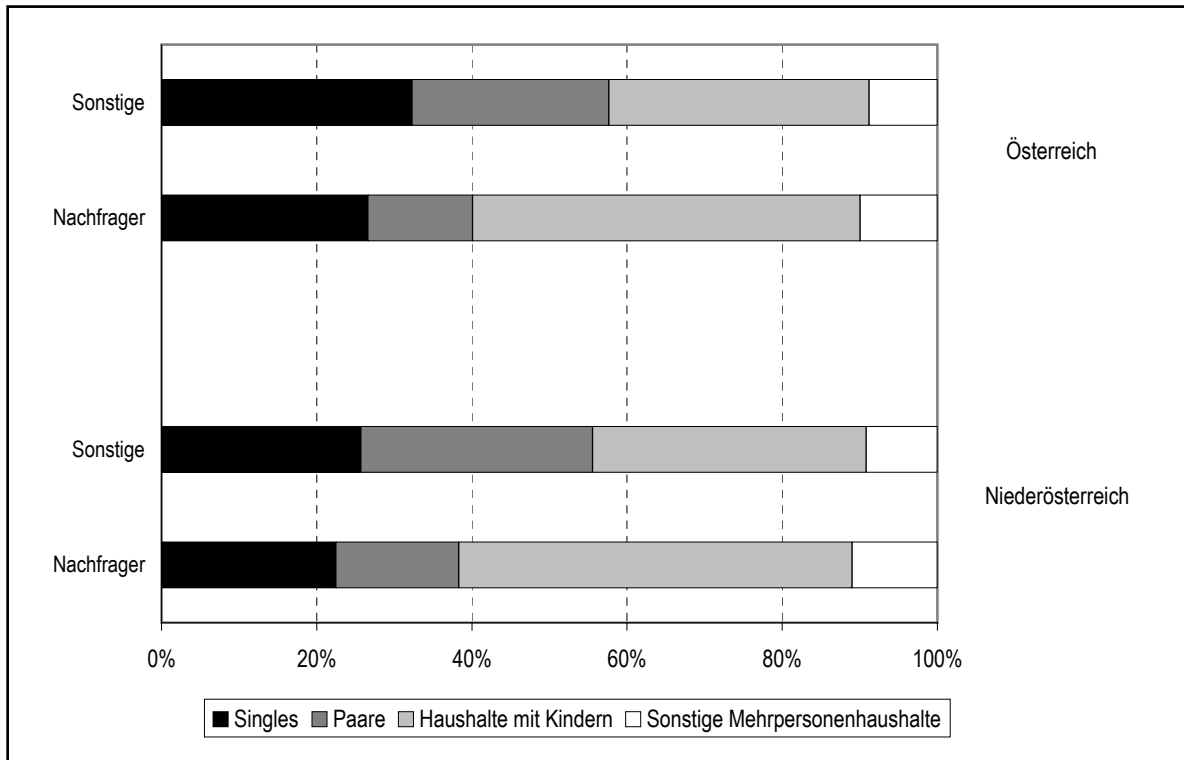
Zielgebiete	Höhe des Äquivalenzeinkommens ¹⁾	Anzahl der Haushalte ...		in % von allen Haushalten ...	
		mit Nachfrage	ohne Nachfrage	mit Nachfrage	ohne Nachfrage
Nieder- Österreich	niedrig ²⁾	15.748	130.812	32,9	28,5
	mittel	14.718	194.668	30,7	42,4
	hoch	17.423	133.166	36,4	29,0
	zusammen	47.889	458.646	100,0	100,0
Österreich	niedrig	105.446	821.617	27,3	28,0
	mittel	138.383	1.317.767	35,8	44,9
	hoch	142.455	796.132	36,9	27,1
	zusammen	386.284	2.935.516	100,0	100,0

1) Das Äquivalenzeinkommen ist das mit der Anzahl der Personen des jeweiligen Haushalts gewichtete Haushaltseinkommen, wobei die einzelnen Personen folgende Gewichte erhalten: Die erste erwachsene Person erhält ein Gewicht von 1, jede weitere ein Gewicht von 0,5 und Kinder unter 16 ein Gewicht von 0,3.

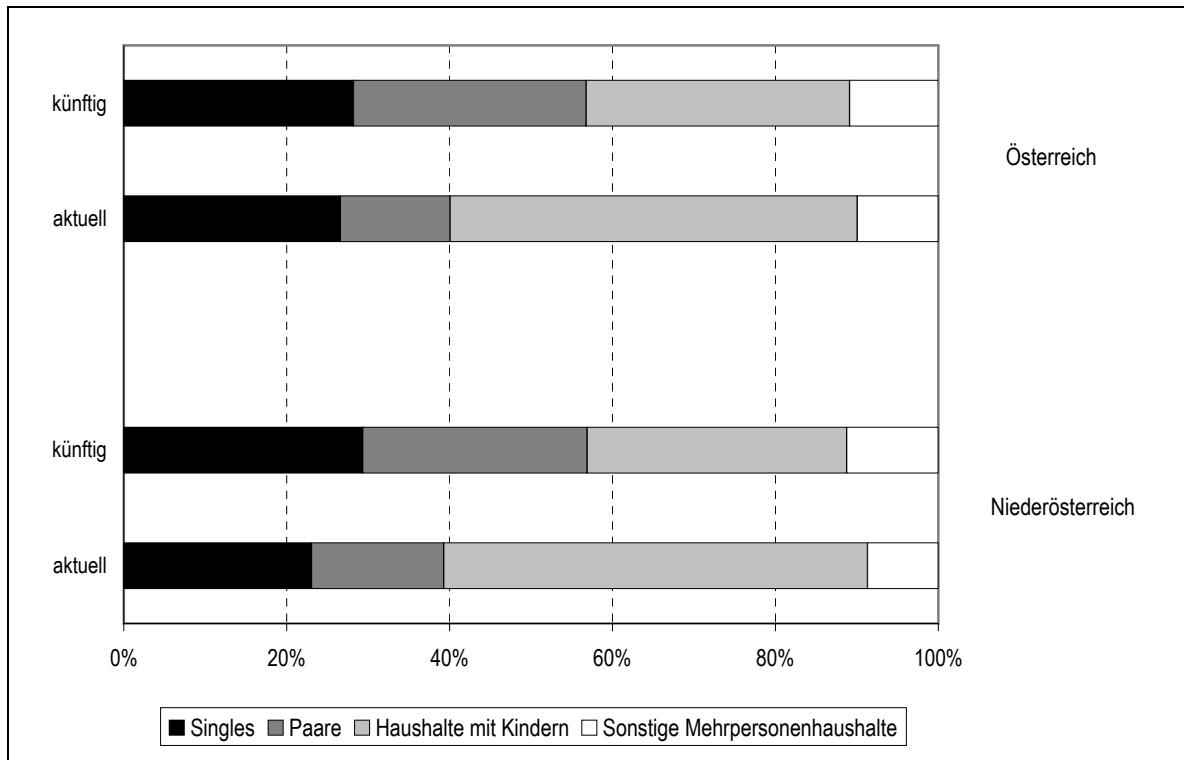
2) niedriges, mittleres, hohes Äquivalenzeinkommen: unterste 28%, mittlere 44%, oberste 28% der Äquivalenzeinkommen aller österreichischen Haushalte

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

Haushaltstypen der Nachfrager im Vergleich zu den sonstigen Haushalten

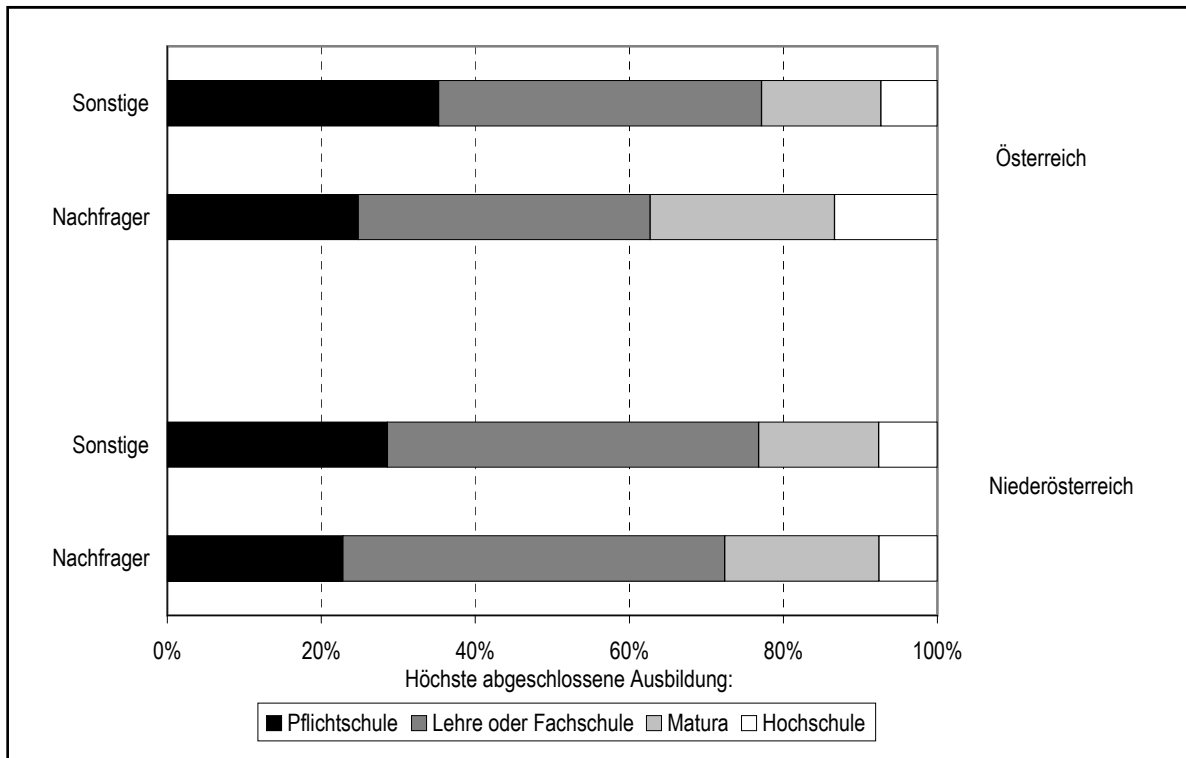


Haushaltstypen in den aktuellen und künftigen Wohnungen der Nachfrager

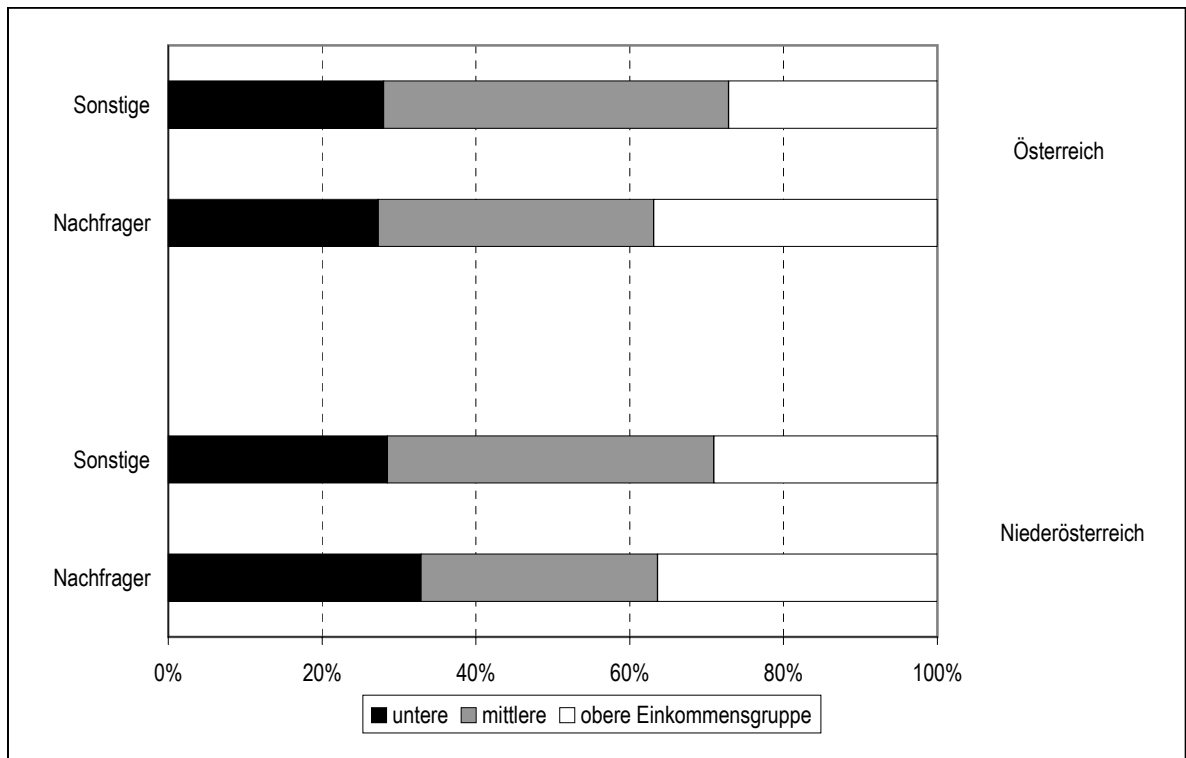


Datenbasis: Tabellen V-c1 und V-c2

Bildungsschicht der Referenzperson bei Nachfragern und sonstigen Haushalten



Haushaltseinkommen bei Nachfragern und sonstigen Haushalten



Datenbasis: Tabellen V-c3 und V-c4

d) Aktuelle Wohnsituation der Nachfrager

1. Art des derzeitigen Wohnhauses bei Nachfragern und sonstigen Haushalten

Ziel- gebiete	Art und Alter des derzeitigen Wohnhauses	Anzahl der Haushalte ...		in % von allen Haushalten ...	
		mit Nachfrage	ohne Nachfrage	mit Nachfrage	ohne Nachfrage
Nieder- Österreich	1- oder 2-Familienhaus, bis 1980 erbaut	19.571	292.611	36,0	53,5
	1- oder 2-Familienhaus, ab 1981 erbaut	10.214	112.755	18,8	20,6
	Mehrfamilienhaus, bis 1944 erbaut	2.774	23.657	5,1	4,3
	Mehrfamilienhaus, 1945 bis 1980 erbaut	9.762	69.658	17,9	12,7
	Mehrfamilienhaus, ab 1981 erbaut	12.091	47.908	22,2	8,8
	Zusammen	54.411	546.589	100,0	100,0
Österreich	1- oder 2-Familienhaus, bis 1980 erbaut	74.182	1.094.746	19,2	37,3
	1- oder 2-Familienhaus, ab 1981 erbaut	39.812	488.053	10,3	16,6
	Mehrfamilienhaus, bis 1944 erbaut	63.887	301.257	16,5	10,3
	Mehrfamilienhaus, 1945 bis 1980 erbaut	116.550	659.191	30,2	22,5
	Mehrfamilienhaus, ab 1981 erbaut	91.851	392.269	23,8	13,4
	Zusammen	386.284	2.935.516	100,0	100,0

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

2. Art der derzeitigen Wohnung bei Nachfragern und sonstigen Haushalten

Ziel- gebiete	Rechtliche Stellung des Haushalts in der derzeitigen Wohnung	Anzahl der Haushalte ...		in % von allen Haush. ...	
		mit Nachfrage	ohne Nachfrage	mit Nachfrage	ohne Nachfrage
Nieder- Österreich	Hauseigentümer	23.233	371.164	42,7	67,9
	Wohnungseigentümer	7.537	48.785	13,9	8,9
	Hauptmieter einer privaten Miet- oder Eigentumswohnung	8.442	51.873	15,5	9,5
	Hauptmieter einer Gemeindewohnung	3.674	11.350	6,8	2,1
	Bewohner einer gemeinnützigen Miet- oder Genosshg.	6.272	40.900	11,5	7,5
	Untermieter	4.129	17.284	7,6	3,2
	Anderes (z.B. Heim, Werkswohnung)	1.124	5.233	2,1	1,0
	Zusammen	54.411	546.589	100,0	100,0
Österreich	Hauseigentümer	83.731	1.397.270	21,7	47,6
	Wohnungseigentümer	48.485	417.793	12,6	14,2
	Hauptmieter einer privaten Miet- oder Eigentumswohnung	129.880	494.410	33,6	16,8
	Hauptmieter einer Gemeindewohnung	36.617	206.272	9,5	7,0
	Bewohner einer gemeinnützigen Miet- oder Genosshg.	56.264	299.879	14,6	10,2
	Untermieter	26.929	85.538	7,0	2,9
	Anderes (z.B. Heim, Werkswohnung)	4.379	34.355	1,1	1,2
	Zusammen	386.284	2.935.516	100,0	100,0

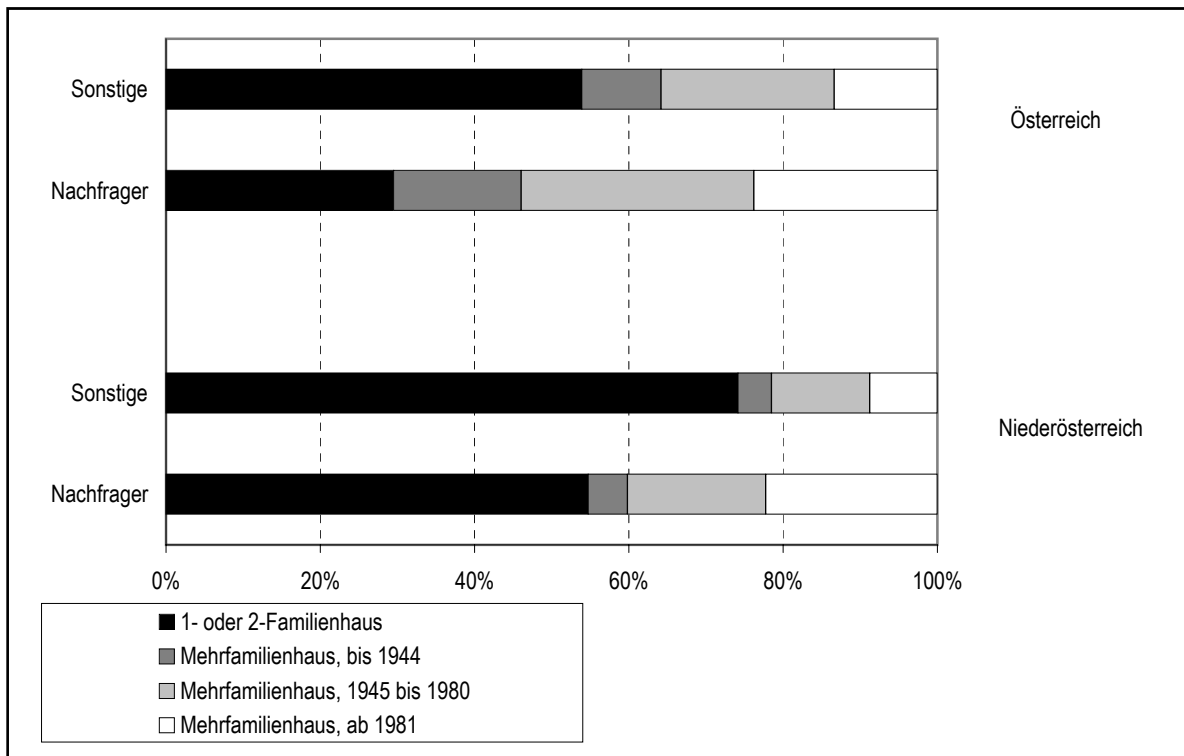
Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

3. Bisherige Wohndauer bei Nachfragern und sonstigen Haushalten

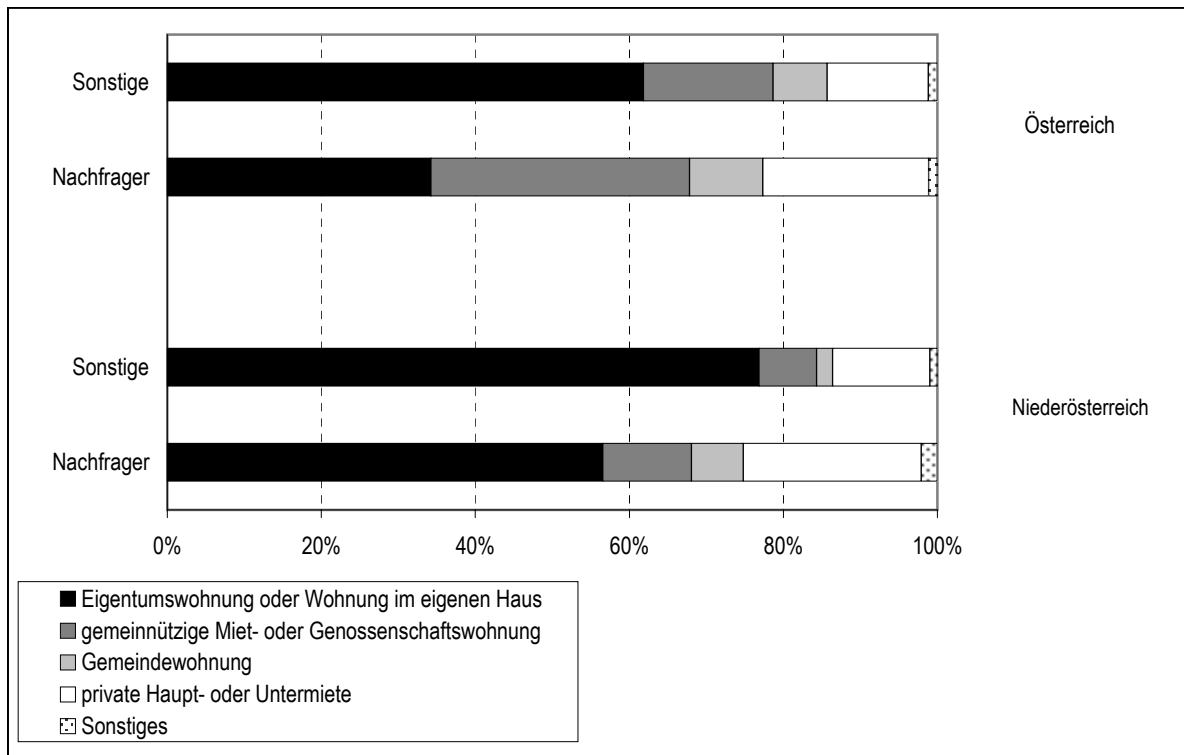
Ziel- gebiete	Wann wurde die derzeitige Wohnung bezogen?	Anzahl der Haushalte ...		in % von allen Haushalten ...	
		mit Nachfrage	ohne Nachfrage	mit Nachfrage	ohne Nachfrage
Nieder- Österreich	in den letzten 12 Monaten	1.029	13.298	1,9	2,4
	vor 1 bis 2 Jahren	4.642	26.713	8,5	4,9
	vor 3 bis 5 Jahren	7.320	44.809	13,5	8,2
	vor 6 bis 10 Jahren	13.964	71.265	25,7	13,0
	vor 11 bis 20 Jahren	13.590	98.903	25,0	18,1
	vor mehr als 20 Jahren	13.866	291.601	25,5	53,3
	zusammen	54.411	546.589	100,0	100,0
Österreich	in den letzten 12 Monaten	17.255	114.544	4,5	3,9
	vor 1 bis 2 Jahren	36.707	168.522	9,5	5,7
	vor 3 bis 5 Jahren	72.307	301.275	18,7	10,3
	vor 6 bis 10 Jahren	97.466	407.602	25,2	13,9
	vor 11 bis 20 Jahren	75.746	501.324	19,6	17,1
	vor mehr als 20 Jahren	86.802	1.442.249	22,5	49,1
	zusammen	386.284	2.935.516	100,0	100,0

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

Art des derzeitigen Wohnhauses bei Nachfragern und sonstigen Haushalten

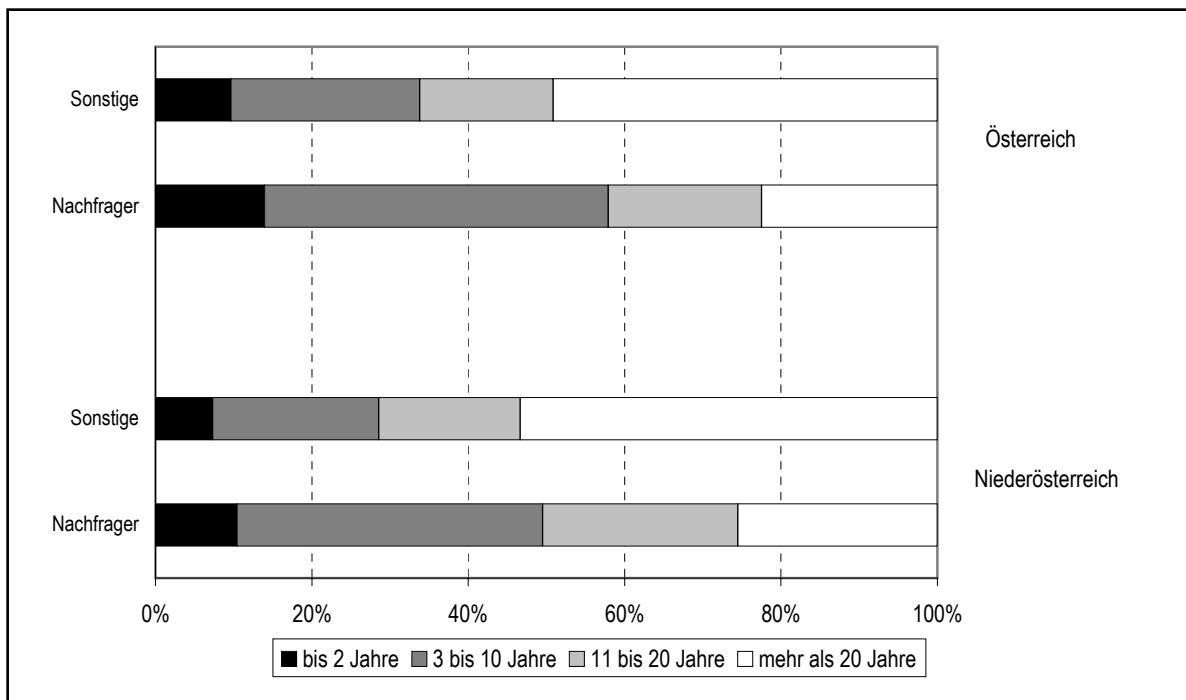


Art der derzeitigen Wohnung bei Nachfragern und sonstigen Haushalten



Datenbasis: Tabellen V-d1 und V-d2

Bisherige Wohndauer bei Nachfragern und sonstigen Haushalten



Datenbasis: Tabelle V-d3

e) Art, Motive und Dringlichkeit des Umzugs

1. Art des beabsichtigten Umzugs

Ziel- gebiete	Umzugsart	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- Österreich	Zuzug zu bereits bestehendem Haushalt	7.487	13,8
	Neubau eines Eigenheims	14.803	27,2
	Suche am Wohnungsmarkt	32.122	59,0
	Zusammen	54.411	100,0
Österreich	Zuzug zu bereits bestehendem Haushalt	45.526	11,8
	Neubau eines Eigenheims	74.299	19,2
	Suche am Wohnungsmarkt	266.458	69,0
	Zusammen	386.284	100,0

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

2. Hauptmotive des beabsichtigten Umzugs

Ziel- gebiete	Hauptmotive	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- Österreich	Mietvertrag läuft aus/ Vermieter kündigt	1.825	3,4
	Aktuelle Wohnung nicht mehr leistbar	3.017	5,5
	Aktuelle Wohnung zu klein	13.721	25,2
	Aktuelle Wohnung hat sonstige Nachteile	4.411	8,1
	Kind zieht aus Wohnung der Eltern aus	14.809	27,2
	Andere familiäre Gründe (z.B. Scheidung)	1.974	3,6
	Anderes	14.654	26,9
	Zusammen	54.411	100,0
Österreich	Mietvertrag läuft aus/ Vermieter kündigt	9.076	2,3
	Aktuelle Wohnung nicht mehr leistbar	21.584	5,6
	Aktuelle Wohnung zu klein	100.660	26,1
	Aktuelle Wohnung hat sonstige Nachteile	52.824	13,7
	Kind zieht aus Wohnung der Eltern aus	64.930	16,8
	Andere familiäre Gründe (z.B. Scheidung)	13.952	3,6
	Anderes	123.257	31,9
	Zusammen	386.284	100,0

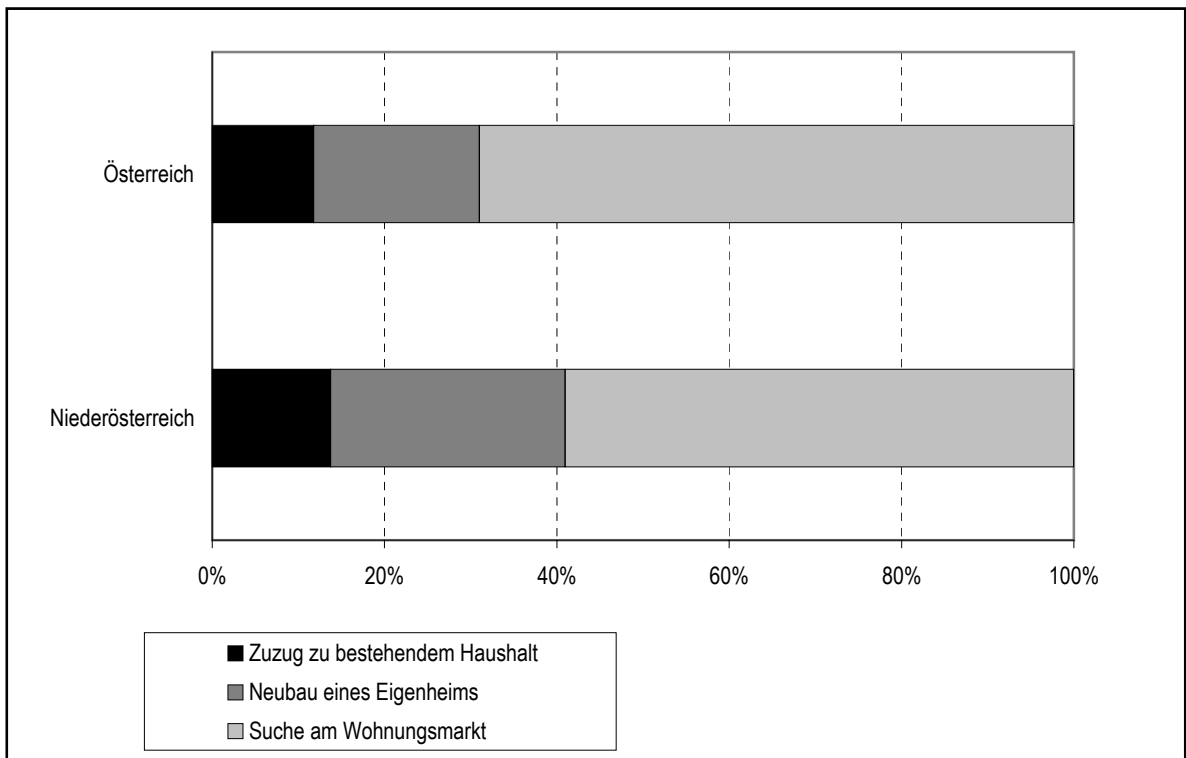
Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

3. Geplanter Umzugstermin

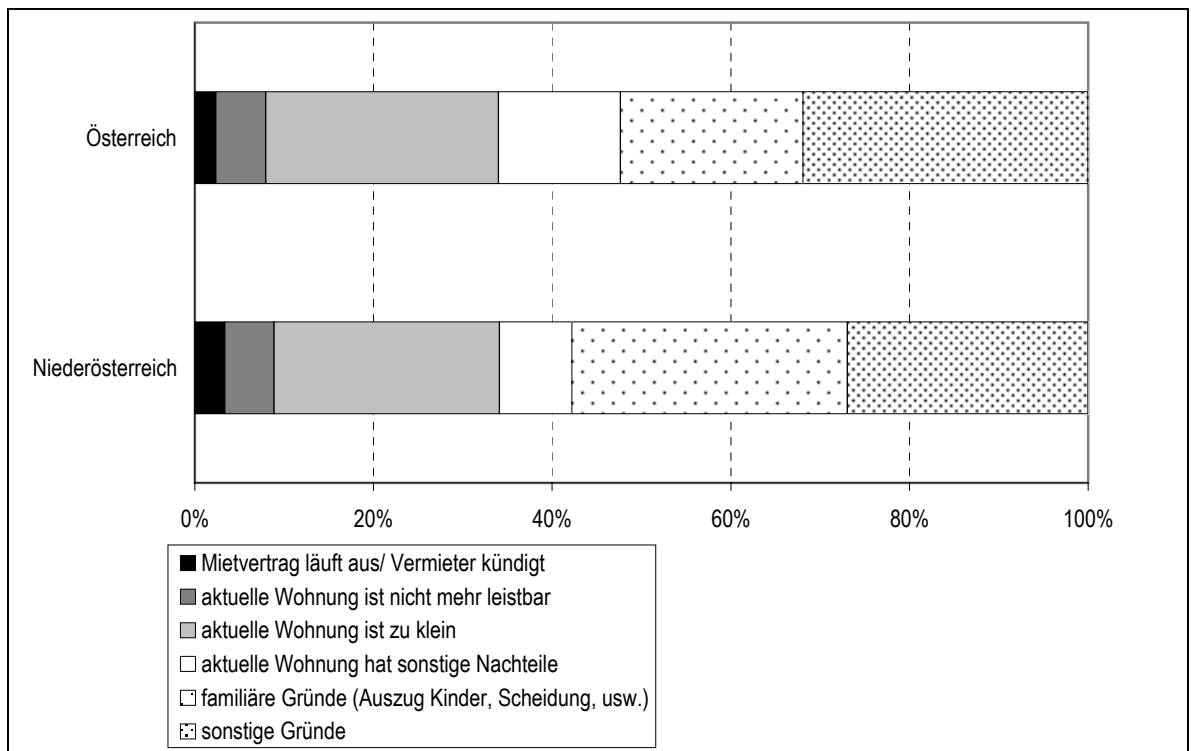
Ziel- gebiete	Wie rasch soll die künftige Wohnung bezogen werden?	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- Österreich	so rasch wie möglich	19.135	35,2
	innerhalb des nächsten Jahres	14.802	27,2
	innerhalb der nächsten zwei Jahre	5.888	10,8
	innerhalb eines längeren Zeitraums	14.586	26,8
	zusammen	54.411	100,0
Österreich	so rasch wie möglich	119.363	30,9
	innerhalb des nächsten Jahres	113.659	29,4
	innerhalb der nächsten zwei Jahre	65.869	17,1
	innerhalb eines längeren Zeitraums	87.392	22,6
	zusammen	386.284	100,0

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

Art des beabsichtigten Umzugs

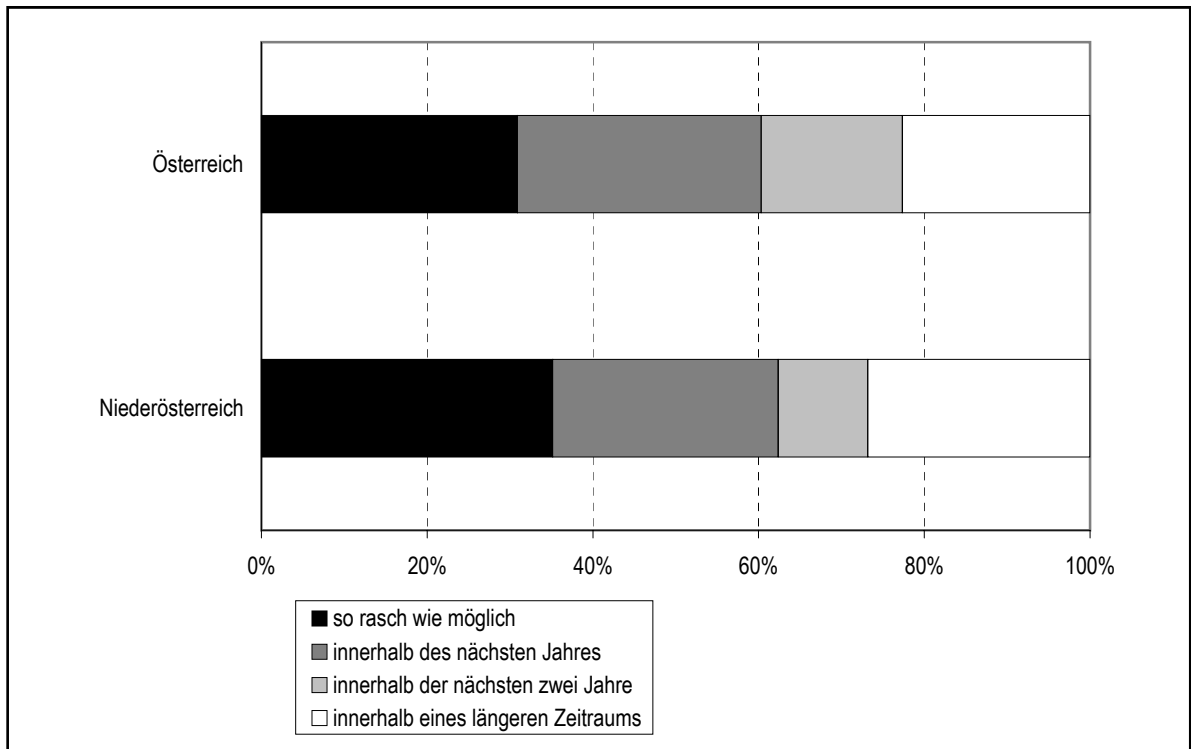


Hauptmotive des beabsichtigten Umzugs



Datenbasis: Tabellen V-e1 und V-e2

Geplanter Umzugstermin



Datenbasis: Tabellen V-e1, V-e2 und V-e3

f) Merkmale der künftigen Wohnung

1. Typ der künftigen Wohnung

Zielgebiete	Wohnungstyp	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- Österreich	Eigenheim/ Haus im Eigentum	21.150	38,9
	Eigentumswohnung	7.499	13,8
	Gemeinnützige Miet- oder Genossenschaftswohnung	8.791	16,2
	Gemeindewohnung	2.129	3,9
	Private Mietwohnung: Hauptmiete	7.844	14,4
	Private Mietwohnung: Untermiete	2.054	3,8
	Untermietzimmer (inkl. WG-Zimmer)	759	1,4
	Zimmer/ Appartement in Heim (z.B. für Pensionisten, Studenten)	-	-
	Anderes	551	1,0
	Weiß es noch nicht	3.633	6,7
	Zusammen	54.411	100,0
Österreich	Eigenheim/ Haus im Eigentum	115.760	30,0
	Eigentumswohnung	74.790	19,4
	Gemeinnützige Miet- oder Genossenschaftswohnung	38.442	10,0
	Gemeindewohnung	28.882	7,5
	Private Mietwohnung: Hauptmiete	79.042	20,5
	Private Mietwohnung: Untermiete	6.803	1,8
	Untermietzimmer (inkl. WG-Zimmer)	9.152	2,4
	Zimmer/ Appartement in Heim (z.B. für Pensionisten, Studenten)	5.762	1,5
	Anderes	5.642	1,5
	Weiß es noch nicht	22.009	5,7
	Zusammen	386.284	100,0

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

2. Größe der künftigen Wohnung

Zielgebiete	Größe der künftigen Wohnung in m ²	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- Österreich	bis 44	2.194	4,0
	45 bis 59	5.891	10,8
	60 bis 89	16.105	29,6
	90 bis 109	6.816	12,5
	110 bis 129	8.618	15,8
	130 und mehr	14.788	27,2
	Zusammen	54.411	100,0
Österreich	bis 44	22.864	5,9
	45 bis 59	48.480	12,6
	60 bis 89	135.146	35,0
	90 bis 109	70.530	18,3
	110 bis 129	43.799	11,3
	130 und mehr	65.464	16,9
	Zusammen	386.284	100,0

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

3. Bevorzugtes Baualter der künftigen Wohnung

Zielgebiete	Baualter der künftigen Wohnung	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- Österreich	erstmals zu beziehender Neubau	29.726	54,6
	ab 1981 erbaut	10.786	19,8
	zwischen 1945 und 1980 erbaut	9.598	17,6
	bis 1944 erbaut	4.301	7,9
	zusammen	54.411	100,0
Österreich	erstmals zu beziehender Neubau	190.194	49,2
	ab 1981 erbaut	81.573	21,1
	zwischen 1945 und 1980 erbaut	72.283	18,7
	bis 1944 erbaut	42.234	10,9
	zusammen	386.284	100,0

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

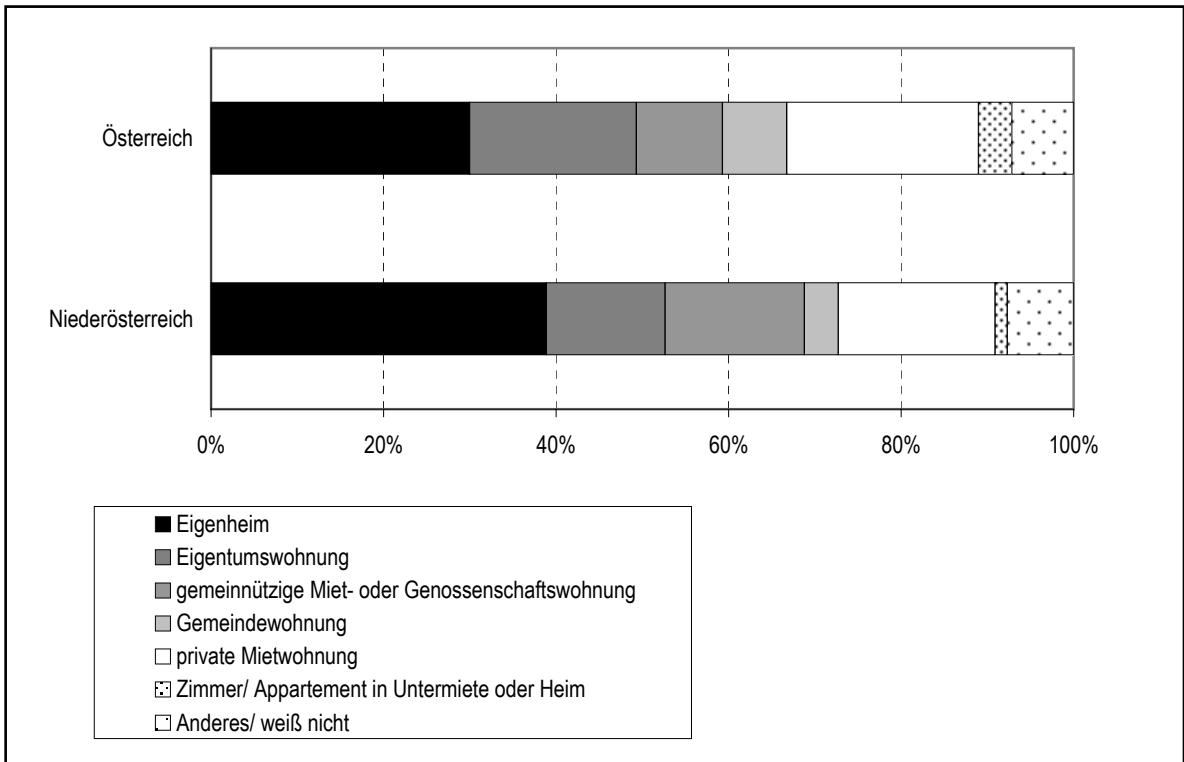
4. Standort der künftigen Wohnung

Zielgebiete	Standort der künftigen Wohnung	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- österreich	in der derzeitigen Wohngemeinde	19.471	35,8
	im Umland der derzeitigen Wohngemeinde	17.499	32,2
	Weiter entfernt, aber in Niederösterreich	8.506	15,6
	in einem anderen Bundesland	8.703	16,0
	in einem anderen Staat	232	0,4
	zusammen	54.411	100,0
Österreich ¹⁾	in der derzeitigen Wohngemeinde	84.787	33,8
	im Umland der derzeitigen Wohngemeinde	91.268	36,4
	Weiter entfernt, aber im gleichen Bundesland	37.101	14,8
	in einem anderen Bundesland	29.157	11,6
	in einem anderen Staat	8.713	3,5
	zusammen	251.025	100,0

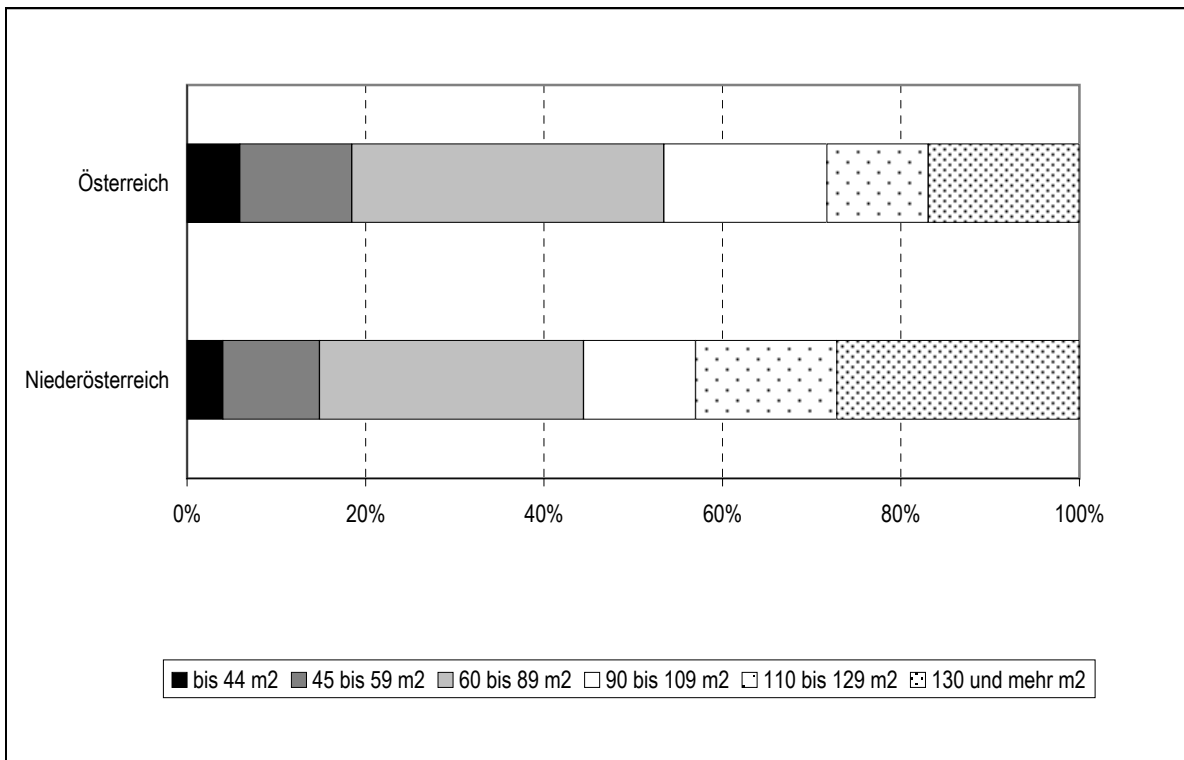
1) Ohne Wien

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

Typ der künftigen Wohnung

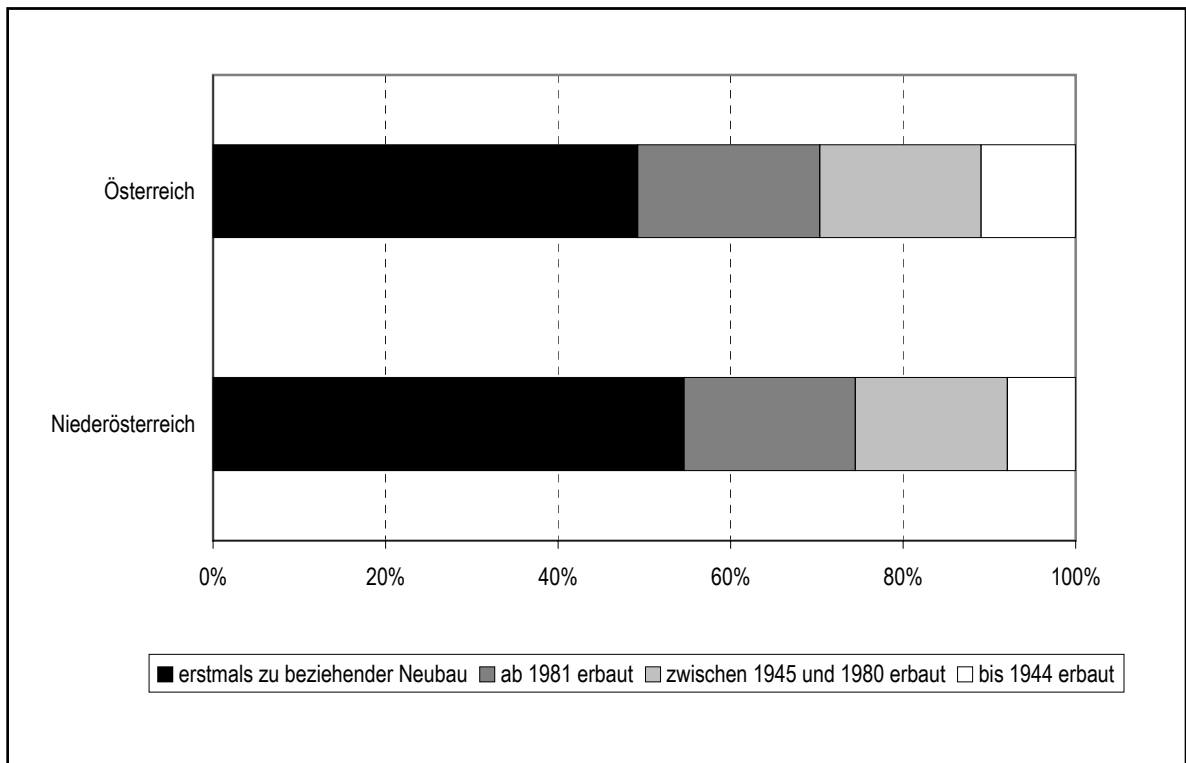


Größe der künftigen Wohnung

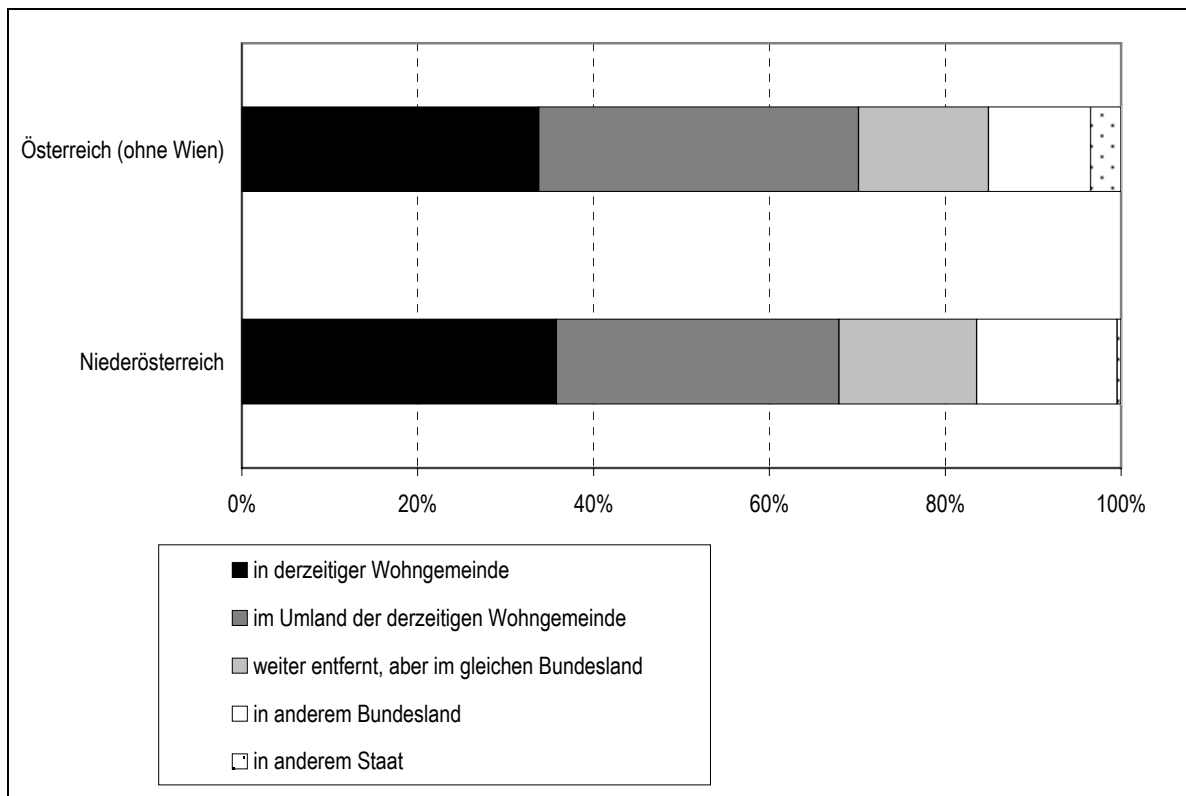


Datenbasis: Tabellen V-f1 und V-f2

Bevorzugtes Baualter der künftigen Wohnung



Standort der künftigen Wohnung



Datenbasis: Tabellen V-f3 und V-f4

g) Finanzrahmen der Wohnungssuche

1. Maximal mögliche laufende Kosten der künftigen Wohnung

Zielgebiete	maximal mögliche laufende Kosten ¹⁾	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- Österreich	bis 250 Euro	10.608	20,4
	251 bis 400 Euro	13.671	26,3
	401 bis 600 Euro	16.429	31,6
	601 Euro und mehr	11.228	21,6
	Zusammen	51.936	100,0
Österreich	bis 250 Euro	78.168	20,2
	251 bis 400 Euro	108.799	28,2
	401 bis 600 Euro	121.009	31,3
	601 Euro und mehr	78.308	20,3
	Zusammen	386.284	100,0

1) Ohne Heizung, Strom, Gas, Garage etc. und ohne Berücksichtigung eventueller Beihilfen

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

2. Maximal mögliche Eigenmittel

Zielgebiete	maximal mögliche Eigenmittel	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- Österreich	keine	12.572	25,5
	bis 5.000 Euro	7.554	15,3
	5.001 bis 30.000 Euro	11.857	24,1
	30.001 bis 100.000 Euro	11.459	23,3
	über 100.000 Euro	5.829	11,8
	Zusammen	49.271	100,0
Österreich	keine	114.433	29,6
	bis 5.000 Euro	80.984	21,0
	5.001 bis 30.000 Euro	68.694	17,8
	30.001 bis 100.000 Euro	66.497	17,2
	über 100.000 Euro	55.675	14,4
	Zusammen	386.284	100,0

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

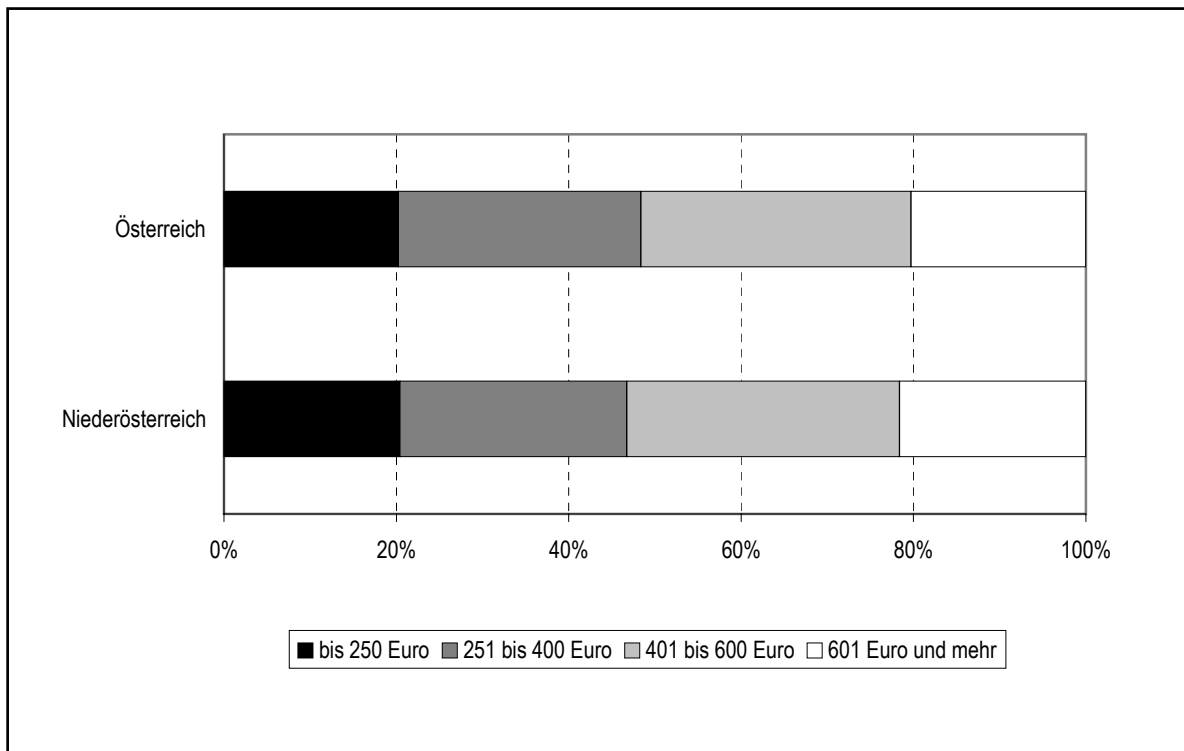
3. Art der Aufbringung der erforderlichen Eigenmittel

Zielgebiete	Art der Aufbringung	Nachfragerhaushalte	
		absolut	in %
Nieder- Österreich	eigene Ersparnisse	31.635	75,6
	Verkauf einer Immobilie	7.574	18,1
	Unterstützung durch Verwandte	4.357	10,4
	Bauspardarlehen	11.896	28,4
	sonstige Darlehen	6.907	16,5
	weiß (noch) nicht	2.435	5,8
	Zusammen ¹⁾	64.804	154,9
Österreich	eigene Ersparnisse	182.947	67,3
	Verkauf einer Immobilie	25.764	9,5
	Unterstützung durch Verwandte	33.075	12,2
	Bauspardarlehen	68.182	25,1
	sonstige Darlehen	52.032	19,1
	weiß (noch) nicht	25.251	9,3
	Zusammen ¹⁾	387.251	142,4

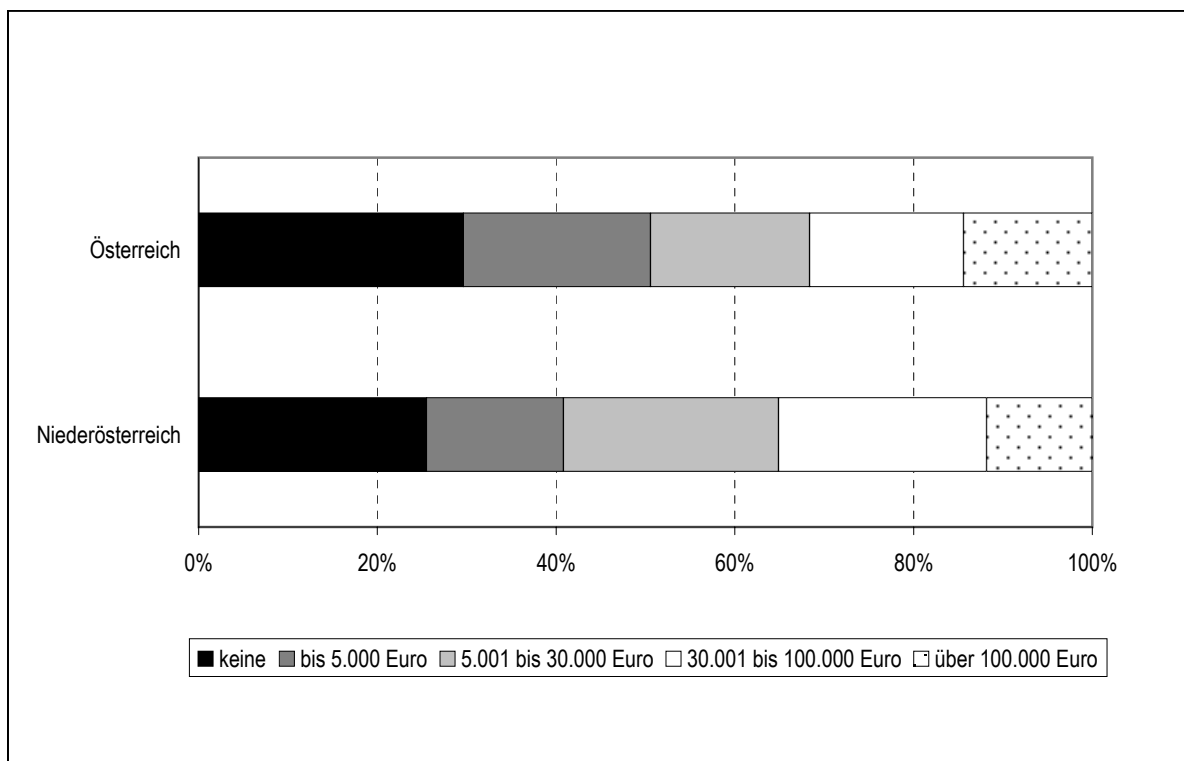
1) Es ergeben sich in Summe mehr als 100%, da Mehrfachantworten möglich waren.

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006/7

Maximal mögliche laufende Kosten der künftigen Wohnung

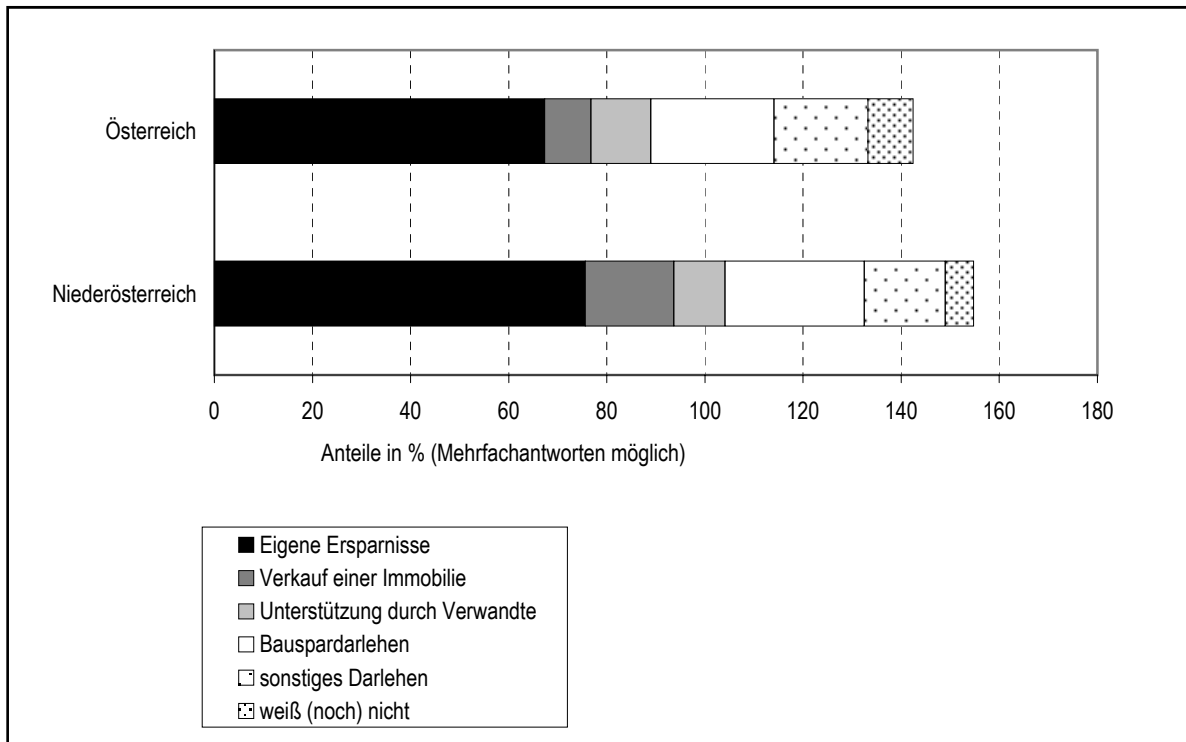


Maximal mögliche Eigenmittel



Datenbasis: Tabellen V-g1 und V-g2

Art der Aufbringung der erforderlichen Eigenmittel



Datenbasis: Tabelle V-g3

h) Nachfragetrends der letzten Jahre

1. Nachfragetrends in Niederösterreich seit dem Jahr 1996

DIMENSIONEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE	1996	2006/7
Nachfragevolumen		
Haushalte mit Wechselabsicht	9%	9%
Haushalte ohne Wechselabsicht	91%	91%
Zusammen	100%	100%
Zeithorizont der Nachfrage		
Umzug innerhalb der nächsten beiden Jahre	67%	73%
Umzug zu einem späteren Zeitpunkt	33%	27%
Zusammen	100%	100%
Nachfragemotive		
Vertragsende, Kündigung, zu hohe Wohnkosten	8%	9%
zu kleine Wohnung	27%	25%
sonstige Gründe	65%	66%
Zusammen	100%	100%
Typ der gesuchten Wohnung		
Eigentumswohnung/ Eigenheim	63%	53%
geförderte Miet- oder Genossenschaftswohnung	10%	16%
Gemeindewohnung	12%	4%
private Mietwohnung	10%	18%
sonstiges/ weiß (noch) nicht	5%	9%
Zusammen	100%	100%
Größe der gesuchten Wohnung		
bis 59 m ²	24%	15%
60 m ² und mehr	76%	85%
Zusammen	100%	100%

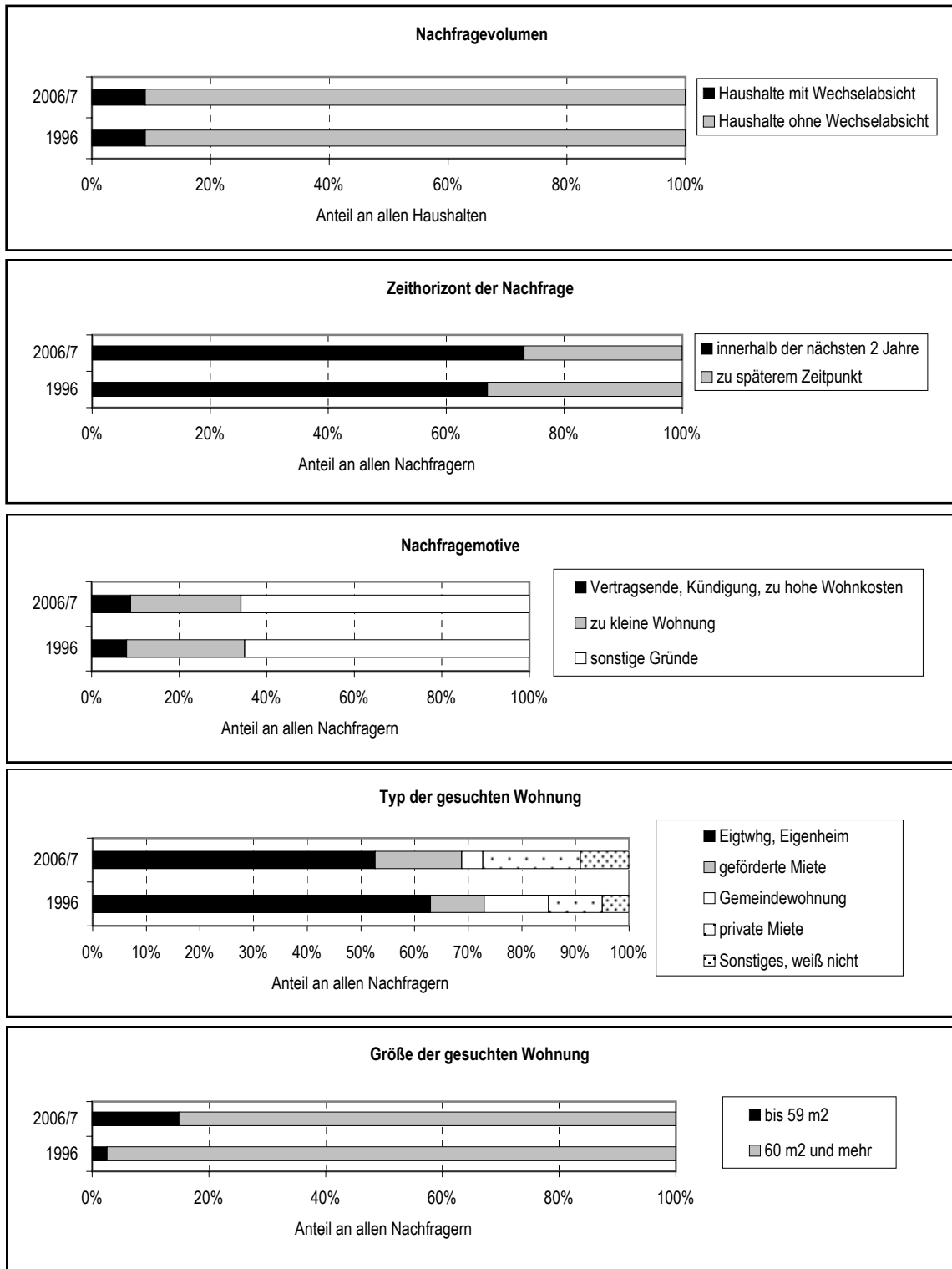
Quellen: SRZ-Nachfrageerhebungen der Jahre 1996 und 2006/7

2. Entwicklung des Anteils der Nachfragerhaushalte in den Ländern seit dem Jahr 1996

Land	Anteil der Nachfrager an allen Haushalten		Veränderung von 1996 bis 2006 (1996 = 100)	Nachfrageranteil des Landes in Relation zum Nachfrageranteil in Österreich insgesamt	
	1996	2006/7		1996	2006/7
Wien	12%	17%	142	120	146
Niederösterreich	9%	9%	101	90	78
Burgenland	6%	10%	170	60	88
Steiermark	9%	9%	97	90	75
Kärnten	10%	10%	98	100	84
Oberösterreich	9%	11%	121	90	94
Salzburg	7%	12%	178	70	107
Tirol	9%	10%	113	90	87
Vorarlberg	6%	10%	162	60	84
Österreich	10%	12%	116	100	100

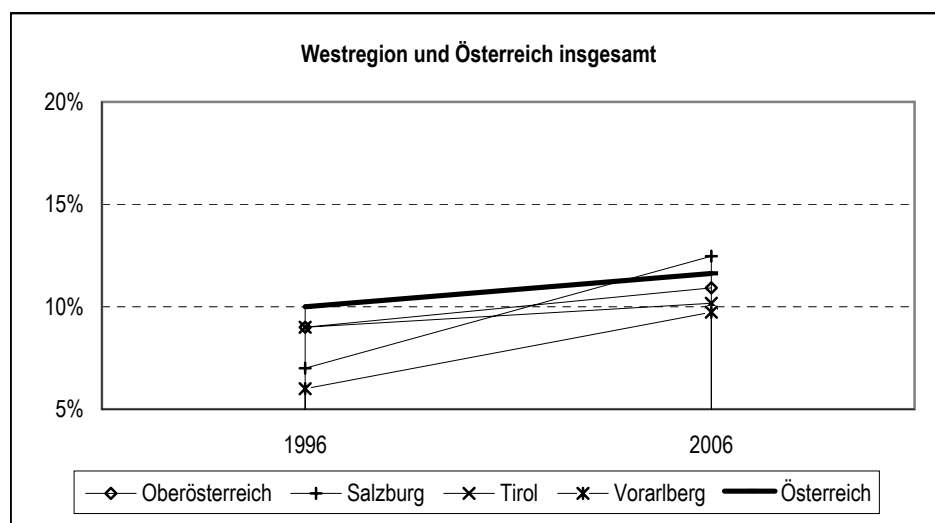
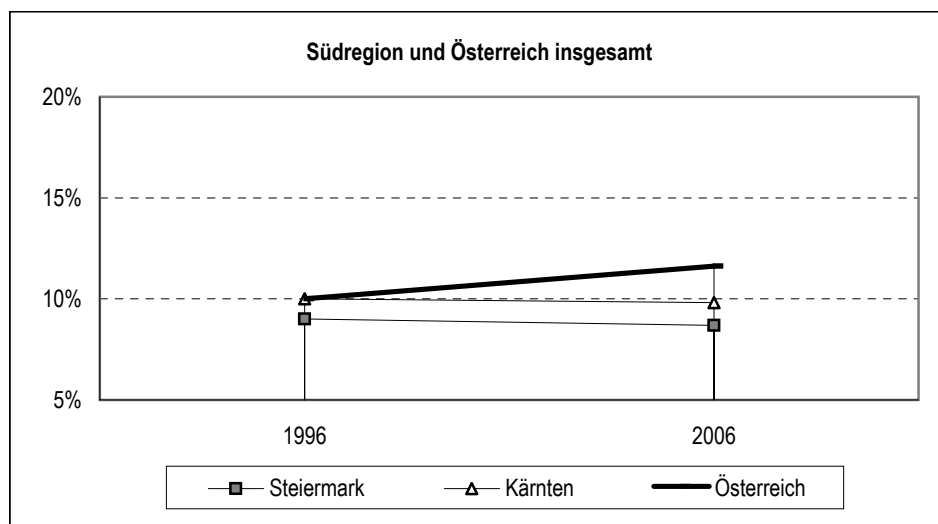
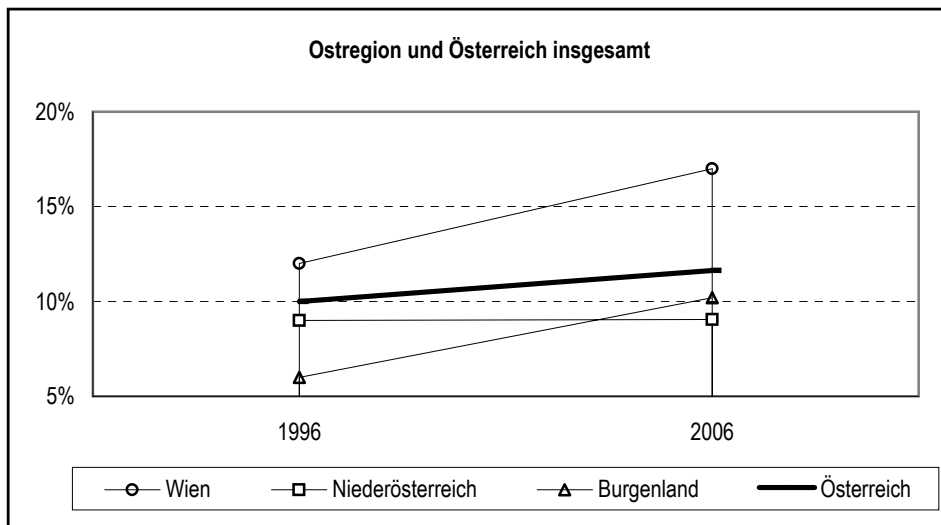
Quellen: SRZ-Nachfrageerhebungen der Jahre 1996 und 2006

Nachfrage Trends in Niederösterreich seit dem Jahr 1996



Datenbasis: 2006: Tabelle V-h1, 2001: SRZ-Nachfragestudie aus dem Jahr 2001

Entwicklung des Anteils der Nachfragerhaushalte in den Ländern seit dem Jahr 1996



Datenbasis: Tabelle V-h2

VI. Bilanz der Marktkräfte

a) Kaufpreise und laufende Wohnkosten

1. Preise von Einfamilienhäusern nach Bundesländern und Landeshauptstädten¹⁾

Land	2001	2002	2003	2004	2005	2006	mittlerer Anstieg p.A.	
							in Euro	in % des Anfangsjahres
Wien	1.761,6	1.779,7	1.819,7	1.840,5	1.862,9	1.871,1	21,9	1,2%
Niederösterreich	auf Länderebene nicht verfügbar		1.316,8	1.288,6	1.286,0	1.282,4	-11,5	-0,9%
Burgenland			1.144,0	1.203,8	1.168,7	1.155,5	3,8	0,3%
Steiermark			1.113,2	1.104,5	1.132,1	1.139,4	8,7	0,8%
Kärnten			1.250,0	1.263,5	1.272,7	1.290,7	13,6	1,1%
Oberösterreich			1.256,7	1.240,2	1.242,3	1.250,1	-2,2	-0,2%
Salzburg			1.907,0	1.939,1	1.955,1	2.045,7	46,2	2,4%
Tirol			1.908,7	1.914,1	1.906,0	1.939,5	10,3	0,5%
Vorarlberg			2.002,0	2.073,3	2.099,8	2.127,1	41,7	2,1%
Österreich ²⁾			1.524,2	1.540,8	1.547,3	1.566,8	14,2	0,9%

Landeshauptstadt	2001	2002	2003	2004	2005	2006	mittlerer Anstieg p.A.	
							in Euro	in % des Anfangsjahres
St. Pölten	1.149,0	1.152,7	1.183,4	1.321,2	1.199,2	1.231,9	16,6	1,4%
Eisenstadt	1.062,8	1.146,3	1.246,4	1.343,5	1.257,2	1.223,8	32,2	3,0%
Graz	1.746,0	1.674,1	1.533,2	1.667,7	1.714,0	1.739,7	-1,3	-0,1%
Klagenfurt	1.381,0	1.382,6	1.383,6	1.409,6	1.326,4	1.441,8	12,2	0,9%
Linz	1.729,0	1.897,3	1.941,5	1.854,9	1.909,6	1.922,1	38,6	2,2%
Salzburg Stadt	2.276,8	2.062,1	2.217,5	2.144,5	2.318,3	2.509,6	46,6	2,0%
Innsbruck	2.478,5	2.362,5	2.280,0	2.259,7	2.249,2	2.365,0	-22,7	-0,9%
Bregenz	2.074,0	2.204,9	2.106,1	2.114,2	2.123,2	2.202,6	25,7	1,2%
Durchschnitt ²⁾	1.737,1	1.735,3	1.736,5	1.764,4	1.762,1	1.829,5	18,5	1,1%

1) Durchschnittspreise in Euro pro m²

2) Ungewogenes Mittel aller Durchschnittspreise in den einzelnen Bundesländern bzw. Landeshauptstädten

Quelle: Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilienreuhänder

2. Preise neuer Eigentumswohnungen nach Bundesländern und Landeshauptstädten¹⁾

Land	2001	2002	2003	2004	2005	2006	mittlerer Anstieg p.A.	
							in Euro	in % des Anfangsjahres
Wien	2.261,0	2.261,9	2.272,2	2.283,0	2.316,8	2.358,5	19,5	0,9%
Niederösterreich	auf Länderebene nicht verfügbar		1.621,0	1.572,9	1.561,4	1.563,8	-19,1	-1,2%
Burgenland			1.332,6	1.363,1	1.384,5	1.379,9	15,8	1,2%
Steiermark			1.540,1	1.565,4	1.552,8	1.580,6	13,5	0,9%
Kärnten			1.662,2	1.673,3	1.716,1	1.730,3	22,7	1,4%
Oberösterreich			1.615,6	1.594,9	1.633,7	1.660,7	15,0	0,9%
Salzburg			2.160,6	2.245,6	2.314,7	2.346,1	61,8	2,9%
Tirol			1.975,7	1.973,0	2.025,1	2.077,2	33,8	1,7%
Vorarlberg			2.417,7	2.416,7	2.481,7	2.459,5	13,9	0,6%
Österreich ²⁾			1.844,2	1.854,2	1.887,4	1.906,3	20,7	1,1%
Landeshauptstadt	2001	2002	2003	2004	2005	2006		
St. Pölten		1.577,0	1.584,5	1.533,3	1.525,0	1.534,7	-10,6	-0,7%
Eisenstadt	1.623,0	1.506,1	1.501,7	1.536,7	1.486,1	1.466,7	-31,3	-1,9%
Graz	1.967,3	2.045,7	1.905,5	2.033,1	2.052,5	2.217,7	50,1	2,5%
Klagenfurt	1.723,0	1.754,5	1.816,5	1.818,3	1.825,9	1.978,0	51,0	3,0%
Linz	1.981,7	2.009,5	2.079,3	2.074,1	2.103,4	2.112,6	26,2	1,3%
Salzburg Stadt	2.640,3	2.627,8	2.650,0	2.690,6	2.864,1	2.944,0	60,7	2,3%
Innsbruck	2.415,7	2.252,6	2.285,4	2.309,9	2.360,3	2.454,1	7,7	0,3%
Bregenz	2.414,0	2.430,3	2.459,1	2.486,0	2.528,3	2.550,2	27,2	1,1%
Durchschnitt ²⁾	2.109,3	2.089,5	2.099,6	2.135,5	2.174,4	2.246,2	27,4	1,3%

3. Preise gebrauchter Eigentumswohnungen nach Bundesländern und Landeshauptstädten¹⁾

Land	2001	2002	2003	2004	2005	2006	mittlerer Anstieg p.A.	
							in Euro	in % des Anfangsjahres
Wien	1.566,8	1.580,5	1.555,7	1.518,5	1.499,0	1.525,5	-8,3	-0,5%
Niederösterreich	1.047,5	1.028,8	1.040,5	1.025,3	1.017,7	1.006,7	-8,2	-0,8%
Burgenland	933,1	975,9	950,8	998,6	979,6	978,1	9,0	1,0%
Steiermark	944,6	968,6	949,8	953,5	959,5	981,4	7,4	0,8%
Kärnten	1.114,4	1.063,6	1.077,2	1.080,5	1.083,9	1.102,1	-2,5	-0,2%
Oberösterreich	965,8	995,3	979,1	956,3	970,4	972,5	1,3	0,1%
Salzburg	1.474,5	1.434,6	1.490,4	1.514,6	1.532,8	1.546,8	14,5	1,0%
Tirol	1.539,2	1.406,1	1.431,0	1.454,7	1.464,2	1.493,5	-9,1	-0,6%
Vorarlberg	1.629,9	1.510,6	1.592,3	1.527,7	1.563,9	1.517,0	-22,6	-1,4%
Österreich ²⁾	1.246,2	1.218,2	1.229,6	1.225,5	1.230,1	1.236,0	-2,0	-0,2%
Landeshauptstadt	2001	2002	2003	2004	2005	2006		
St. Pölten	918,0	979,7	1.068,1	963,2	912,5	1.028,8	22,2	2,4%
Eisenstadt	963,0	1.001,9	981,3	1.112,0	1.046,3	1.001,7	7,7	0,8%
Graz	1.238,0	1.371,5	1.222,4	1.269,5	1.324,1	1.369,3	26,3	2,1%
Klagenfurt	1.137,3	1.058,9	1.070,9	1.072,6	1.067,7	1.118,1	-3,8	-0,3%
Linz	1.317,0	1.313,4	1.260,1	1.270,3	1.284,3	1.269,0	-9,6	-0,7%
Salzburg Stadt	1.583,0	1.519,1	1.685,1	1.645,9	1.549,2	1.689,3	21,3	1,3%
Innsbruck	1.930,0	1.752,4	1.721,2	1.775,0	1.758,0	1.797,0	-26,6	-1,4%
Bregenz	1.629,3	1.562,9	1.630,6	1.578,6	1.571,6	1.575,0	-10,9	-0,7%
Durchschnitt ²⁾	1.339,5	1.320,0	1.330,0	1.335,9	1.314,2	1.356,0	3,3	0,2%

1) Durchschnittspreise in Euro pro m²

2) Ungewogenes Mittel aller Durchschnittspreise in den einzelnen Bundesländern bzw. Landeshauptstädten

Quelle: Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilienreuhänder

4. Frei vereinbarte Wiedervermietung nach Bundesländern und Landeshauptstädten (in Euro pro m²)¹⁾

Land	2001	2002	2003	2004	2005	2006	mittlerer Anstieg p.A.	
							in Euro	in % des Anfangsjahres
Wien	6,8	7,1	6,9	6,9	7,1	7,1	0,05	0,8%
Niederösterreich	auf Länderebene nicht verfügbar		5,0	5,0	5,1	5,1	0,03	0,6%
Burgenland			5,8	5,8	5,9	6,1	0,11	1,8%
Steiermark			4,6	4,6	4,7	4,8	0,06	1,4%
Kärnten			5,1	5,0	5,0	5,0	-0,03	-0,5%
Oberösterreich			4,8	4,8	4,9	5,1	0,09	1,9%
Salzburg			5,9	5,8	6,0	6,2	0,08	1,4%
Tirol			6,2	6,1	6,3	6,5	0,09	1,4%
Vorarlberg			7,3	7,2	7,2	7,3	0,00	0,0%
Österreich ²⁾			5,7	5,7	5,8	5,9	0,05	0,9%
Landeshauptstadt			2001	2002	2003	2004	2005	2006
St. Pölten	5,0	5,1	5,0	4,5	4,6	5,2	0,04	0,7%
Eisenstadt	6,2	6,3	6,2	6,1	6,4	6,7	0,09	1,5%
Graz	5,6	6,2	6,1	6,1	6,3	6,5	0,18	3,3%
Klagenfurt	5,8	5,5	5,5	5,4	5,4	5,6	-0,04	-0,7%
Linz	5,6	5,8	6,2	6,1	6,4	6,6	0,20	3,6%
Salzburg Stadt	6,6	6,5	6,6	6,7	6,9	7,6	0,19	2,9%
Innsbruck	7,3	7,8	7,3	7,6	7,6	8,0	0,15	2,0%
Bregenz	6,7	6,9	7,3	7,4	7,7	7,7	0,20	3,0%
Durchschnitt ²⁾	6,1	6,3	6,3	6,2	6,4	6,7	0,13	2,1%

1) Frei vereinbarte Mieten bei privaten Mietwohnungen; inklusive Erstvermietungen

2) Ungewogenes Mittel aller Durchschnittsmieten in den einzelnen Bundesländern bzw. Landeshauptstädten

Quelle: Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilienreuhänder

5. Frei vereinbarte Wiedervermietungsflächen¹⁾ in Relation zur jeweiligen Richtwertmiete²⁾

Land	2003	2004	2005	2006
Wien	160	158	158	154
Niederösterreich	113	112	110	109
Burgenland	147	146	144	147
Steiermark	77	77	76	76
Kärnten	100	98	94	94
Oberösterreich	102	101	101	102
Salzburg	98	96	96	97
Tirol	117	115	115	116
Vorarlberg	109	108	105	104
Österreich ³⁾	111	110	108	109

1) Frei vereinbarte Mieten bei privaten Mietwohnungen pro m²

2) Jeweilige Richtwertmiete pro m² = 100

3) Ungewogenes Mittel aller Bundesländerergebnisse

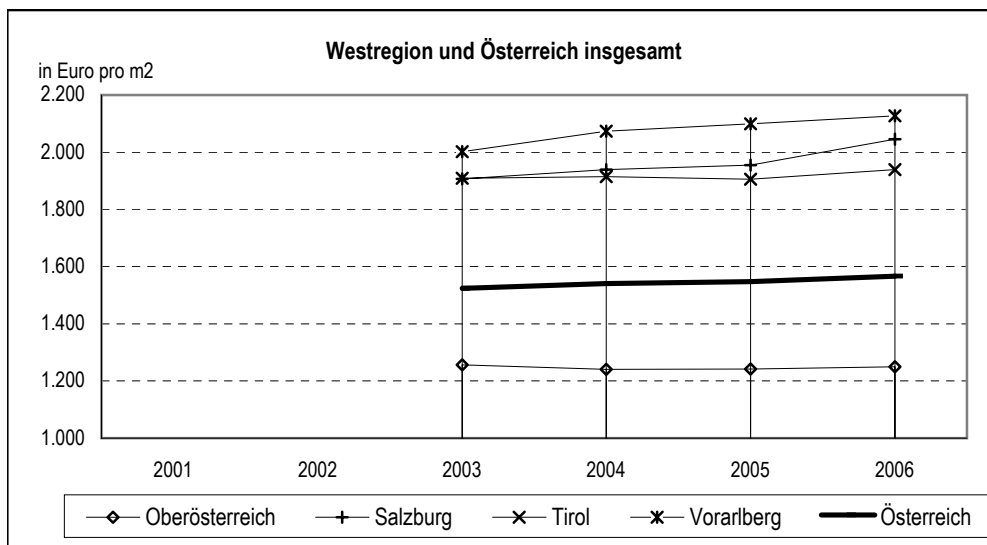
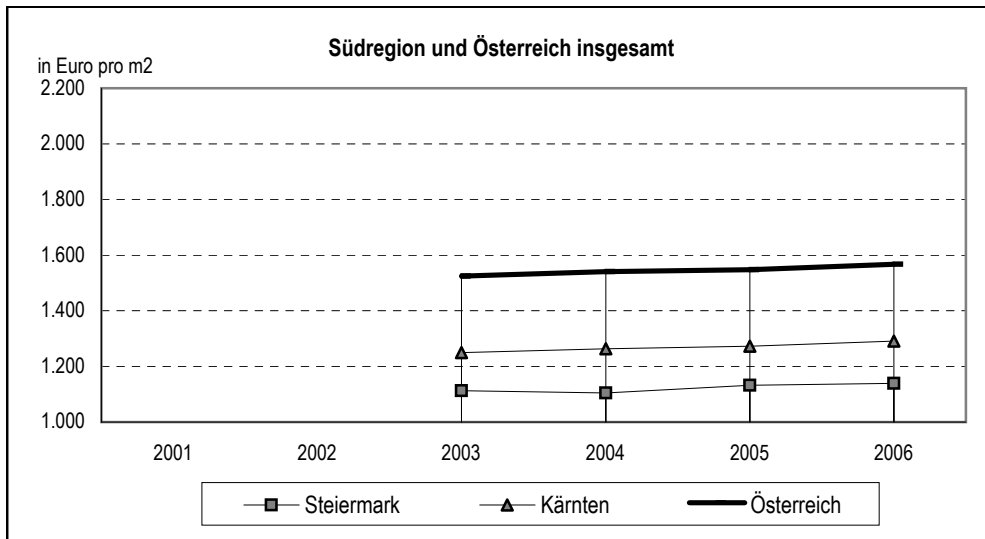
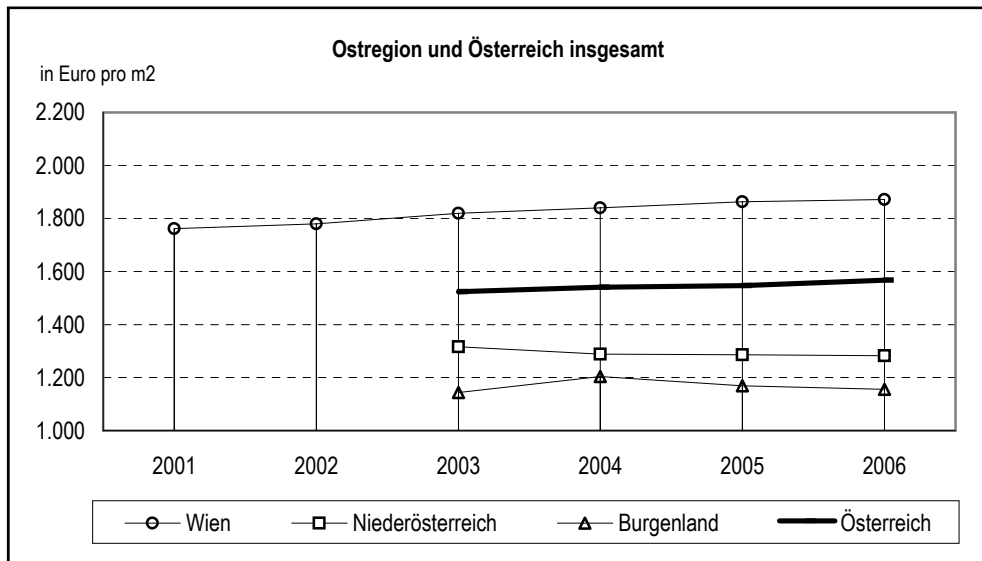
6. Frei vereinbarte Wiedervermietungsflächen¹⁾ in Relation zur WGG-Wiedervermietungsfläche

	2003	2004	2005	2006
a) Mieten bei privater Wiedervermietung	5,7	5,7	5,8	5,9
b) Wiedervermietungsfläche laut WGG ²⁾	2,8	2,8	2,9	2,9
a) in % von b)	204	204	200	203

1) Frei vereinbarte Mieten in privaten Mietwohnungen in Euro pro m² (Durchschnitt aller Bundesländer)

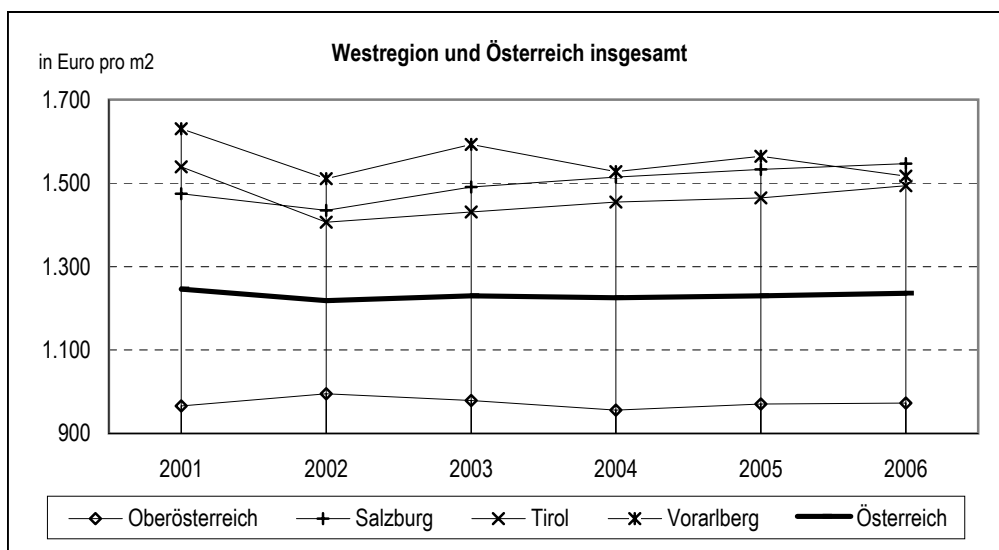
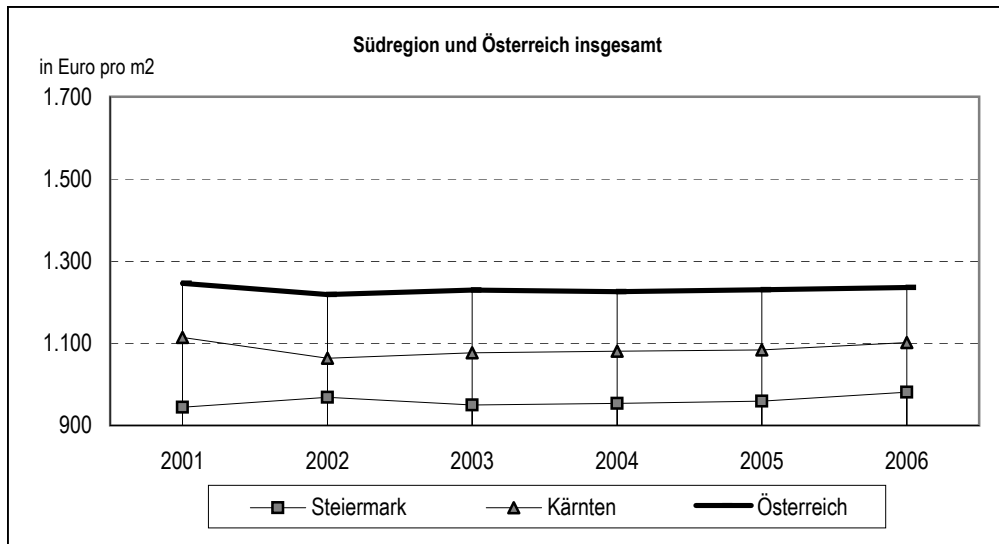
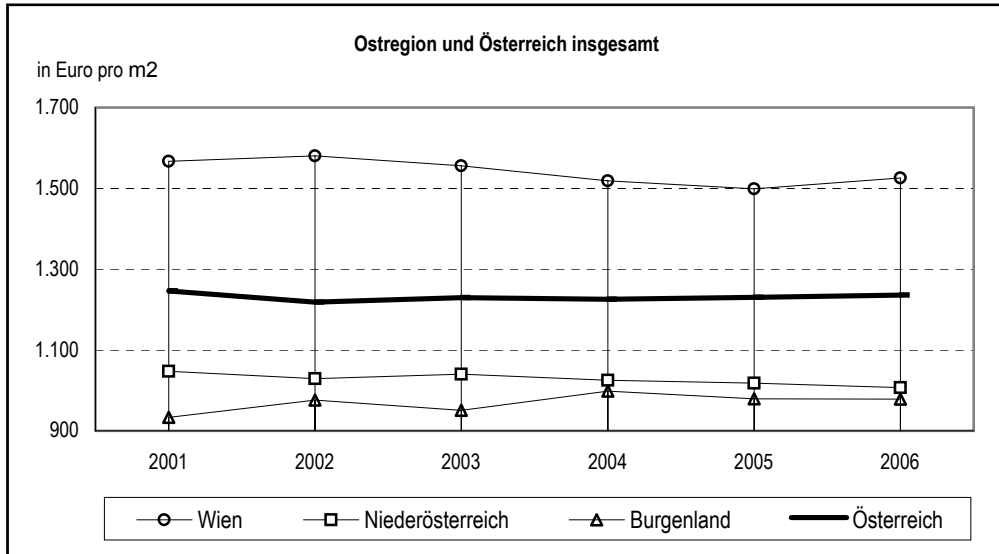
2) Wiedervermietungsfläche §13 Abs. 6 WGG und Auslaufannuität § 14 Abs. 7a WGG laut Berechnung des Verbands der gemeinnützigen Bauträger

Preise von Einfamilienhäusern nach Bundesländern



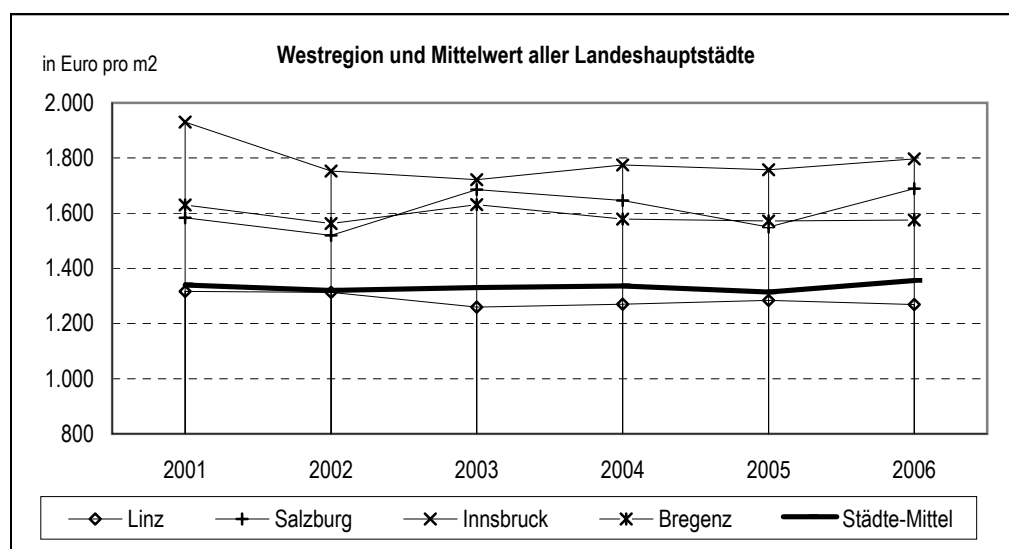
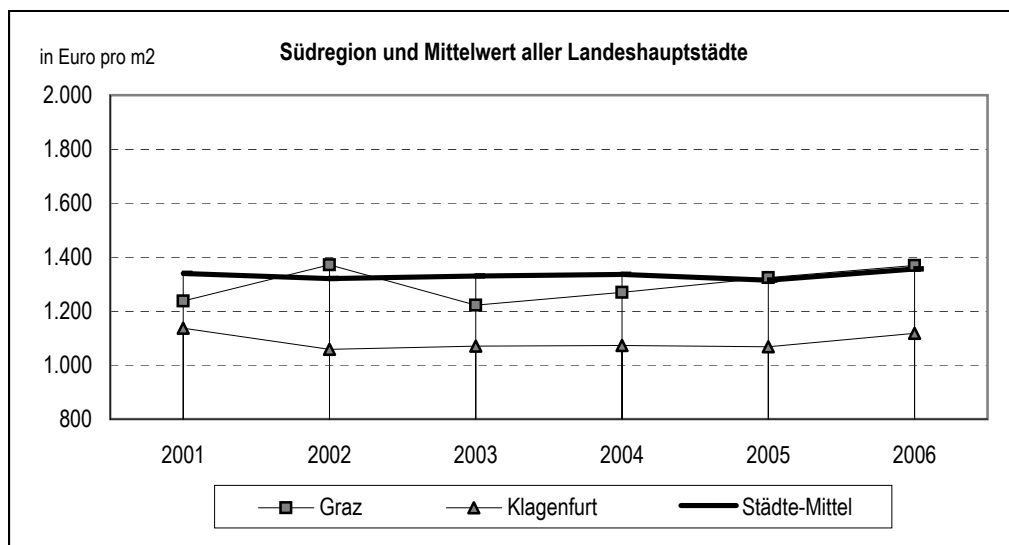
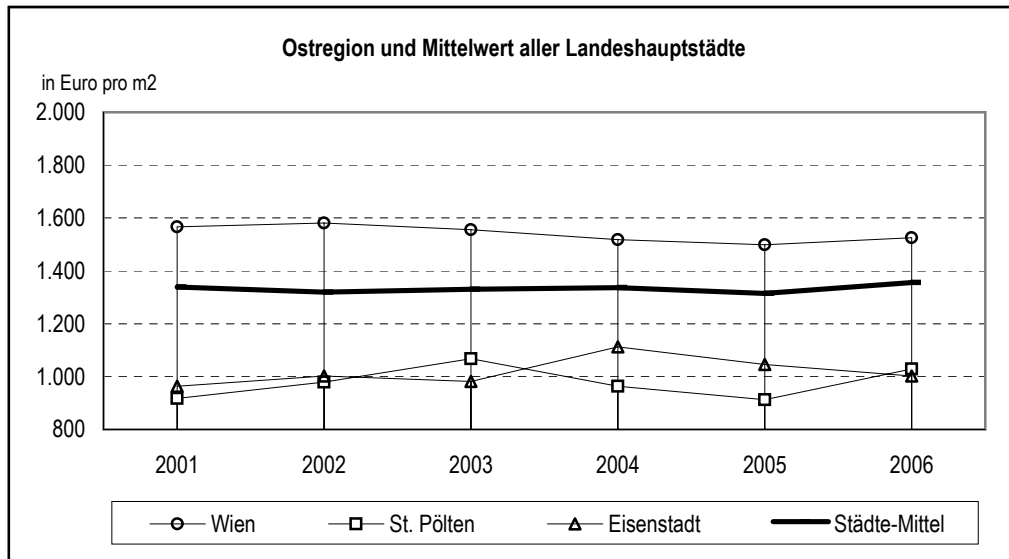
Datenbasis: Tabelle VI-a1

Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen nach Bundesländern¹⁾



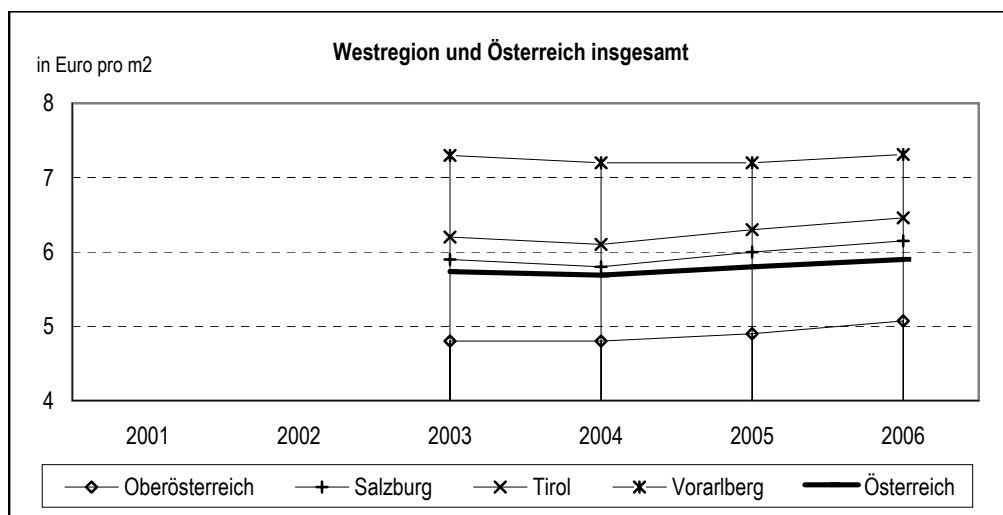
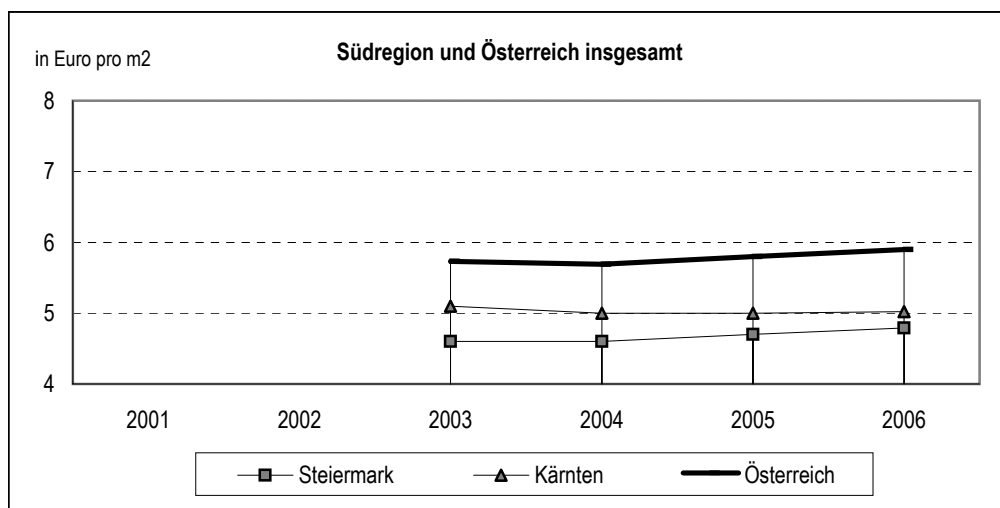
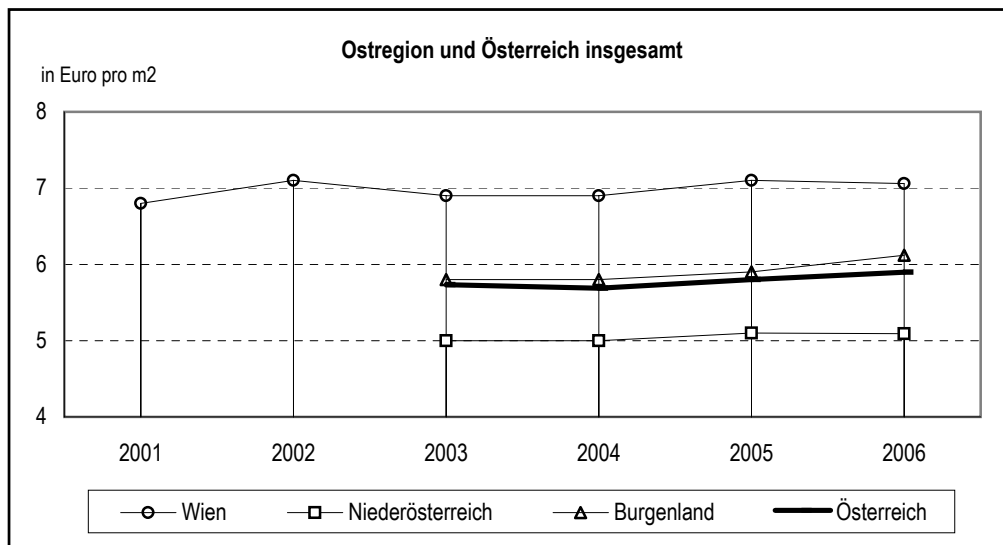
1) Die Grafik zu den Preisen in den Landeshauptstädten befindet sich auf der folgenden Seite.
Datenbasis: Tabelle VI-a2

Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen nach Landeshauptstädten



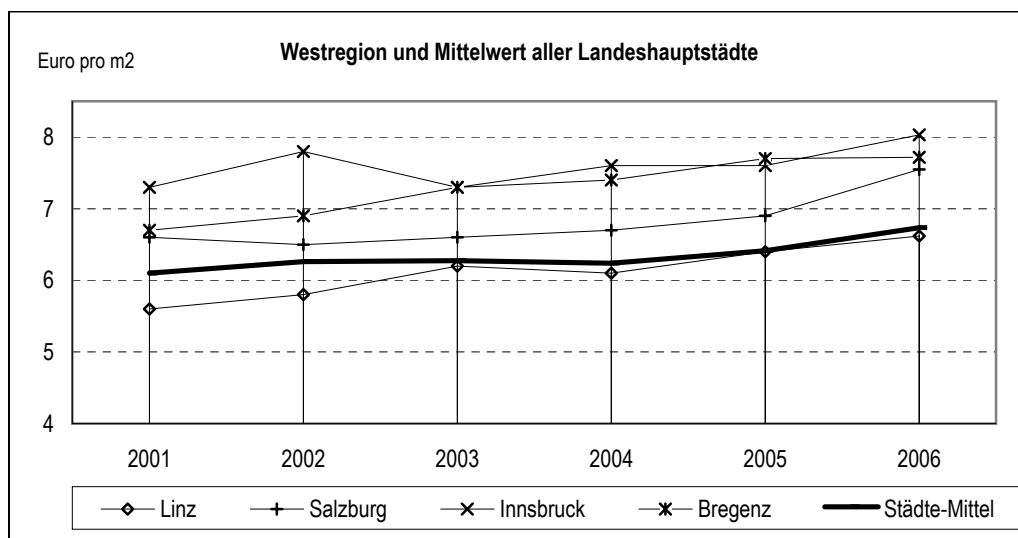
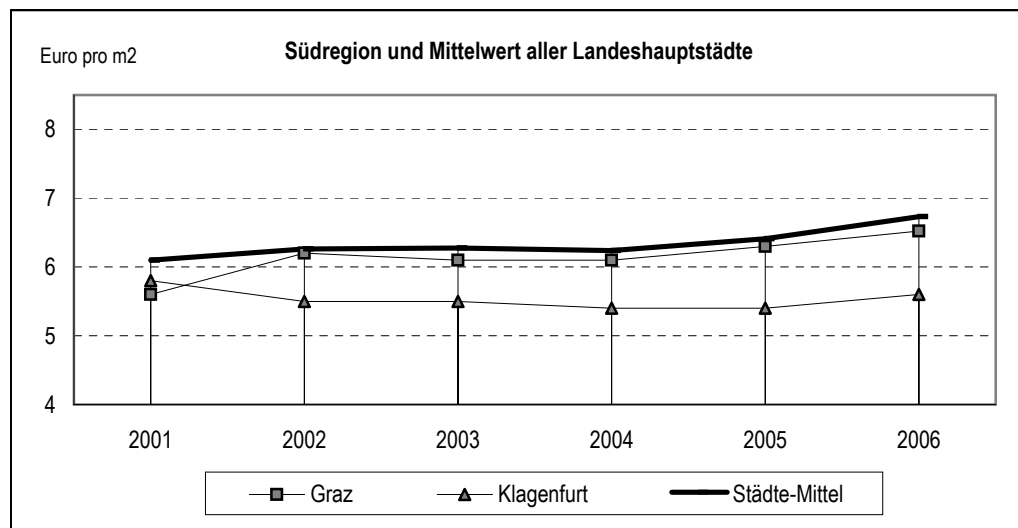
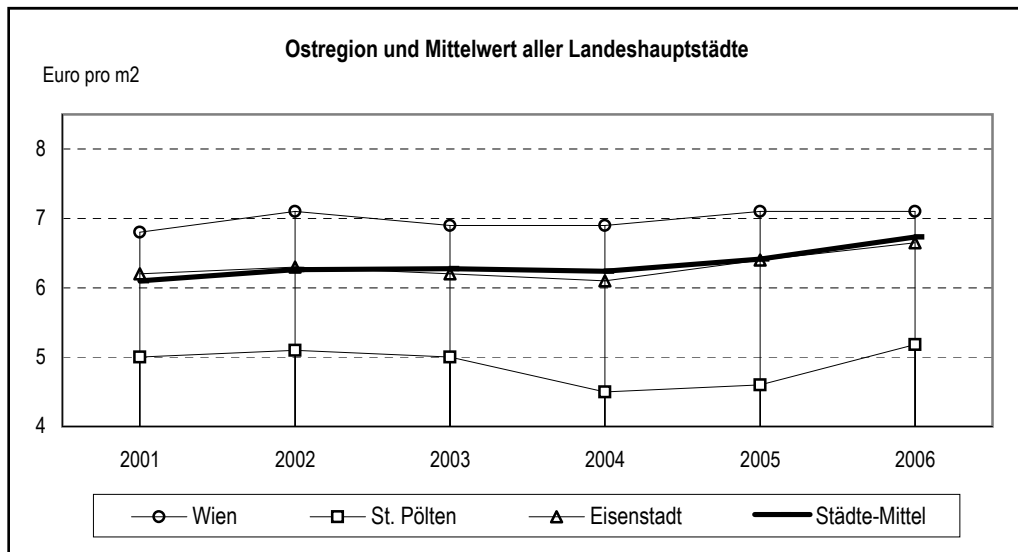
Datenbasis: Tabelle VI-a2

Frei vereinbarte Wiedervermietungsrenten nach Bundesländern¹⁾



1) Die Grafik zu den Mieten in den Landeshauptstädten befindet sich auf der folgenden Seite.
Datenbasis: Tabelle VI-a3

Frei vereinbarte Wiedervermietungsrenten nach Landeshauptstädten



Datenbasis: Tabelle VI-a3

b) Sonstige Indikatoren zur Marktanspannung

1. Nachfrager in Relation zur Anzahl der Wohnungsbezüge im Mehrfamilienhaussektor¹⁾

Land	Anzahl der Haushalte, die ...		Gesamte Nachfrage (unabhängig von ihrer Dringlichkeit) in Prozent der Wohnungsbezüge
	im letzten Jahr eine Miet-, Genossen- schafts- oder Eigentumswohnung bezogen haben	derzeit in eine Wohnung dieses Typs einziehen möchten ²⁾	
	pro 10.000 Haushalte		
Wien	414	968	234%
Niederösterreich	140	436	313%
Burgenland	156	318	204%
Steiermark	304	327	108%
Kärnten	256	446	174%
Oberösterreich	153	497	325%
Salzburg	197	636	322%
Tirol	293	492	168%
Vorarlberg	496	514	104%
Österreich	269	576	214%

- 1) Die Anzahl der Wohnungsbezüge des letzten Jahres in den angeführten Segmenten des Mehrfamilienhaussektors verweist auf das zuletzt in diesen Segmenten erfolgreich vermarktete Angebot und dient daher als Indikator für das aktuelle Angebotsvolumen. Je größer die Nachfrage nach Wohnungen dieser Segmente in Relation zur Anzahl der Wohnungsbezüge ist, desto stärker ist die Marktanspannung in den genannten Segmenten.
- 2) Bei dieser und der folgenden Tabelle wurden Nachfrager, die zu bestehendem Haushalt zuziehen, nicht berücksichtigt, und jene Fälle, in denen Nachfrager aus zwei verschiedenen Haushalten nach dem Umzug einen gemeinsamen Haushalt bilden wollen, wurden nur zur Hälfte mitgezählt.

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006

2. Einkommensschwache Nachfrager in Relation zur Anzahl der Sozialwohnungen

Land	Anzahl der Nachfragerhaushalte aus der untersten Einkommensgruppe	Bestand an Sozialwohnungen ¹⁾	einkommens- schwache Nachfrager in Prozent der Sozialwohnungen ²⁾
	pro 10.000 Haushalte/Wohnungen		
Wien	331	3.907	8%
Niederösterreich	342	1.277	27%
Burgenland	163	344	47%
Steiermark	211	1.813	12%
Kärnten	203	1.680	12%
Oberösterreich	239	2.046	12%
Salzburg	308	2.157	14%
Tirol	118	937	13%
Vorarlberg	273	1.046	26%
Österreich	267	2.105	13%

- 1) Anzahl der vorhandenen Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen
- 2) Je größer die Zahl der sozial schwachen Nachfragerhaushalte in Relation zur Zahl der Sozialwohnungen, desto stärker ist die Marktanspannung in diesem Wohnungsmarktsegment.

Quellen: Sozialwohnungen: EU-SILC 2004; Nachfrager: SRZ-Nachfrageerhebung 2006

3. Bisherige Dauer der Wohnungssuche¹⁾

Land bzw. Ländergruppe	Wie lange wird schon intensiv nach der künftigen Wohnung gesucht? ²⁾	Nachfragerhaushalte		Mittlere Dauer der bisherigen intensiven Wohnungssuche (in Monaten) ³⁾
		absolut	relativ	
Wien	bisher noch gar nicht	44.178	42%	8,5
	seit maximal 6 Monaten	31.605	30%	
	seit 6 bis 12 Monaten	12.367	12%	
	seit mehr als 12 Monaten	17.608	17%	
	zusammen	105.758	100%	
NÖ + Bgld	bisher noch gar nicht	14.190	33%	5,1
	seit maximal 6 Monaten	22.909	53%	
	seit 6 bis 12 Monaten	3.089	7%	
	seit mehr als 12 Monaten	2.719	6%	
	zusammen	42.907	100%	
Stmk + Ktn	bisher noch gar nicht	15.419	44%	6,7
	seit maximal 6 Monaten	12.867	36%	
	seit 6 bis 12 Monaten	3.456	10%	
	seit mehr als 12 Monaten	3.563	10%	
	zusammen	35.305	100%	
OÖ + Sbg + Tir + Vbg	bisher noch gar nicht	33.175	40%	7,2
	seit maximal 6 Monaten	27.989	34%	
	seit 6 bis 12 Monaten	12.517	15%	
	seit mehr als 12 Monaten	8.807	11%	
	zusammen	82.488	100%	
Österreich	bisher noch gar nicht	106.963	40%	7,3
	seit maximal 6 Monaten	95.370	36%	
	seit 6 bis 12 Monaten	31.428	12%	
	seit mehr als 12 Monaten	32.697	12%	
	zusammen	266.458	100%	

1) Die mittlere Dauer der bisherigen intensiven Wohnungssuche ist Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes.

2) In dieser Tabelle sind nur jene Nachfrager berücksichtigt, die weder selbst ein Eigenheim errichten wollen, noch den Zuzug zu einem anderen Haushalt beabsichtigen.

3) Zur Schätzung der mittleren Suchdauer wurden für die in der zweiten Spalte angegebenen Suchdauerklassen folgende Durchschnittswerte eingesetzt:

'seit maximal 6 Monaten': 3 Monate

'seit 6 bis 12 Monaten': 9 Monate

'seit mehr als 12 Monaten': 18 Monate

Quelle: SRZ-Nachfrageerhebung 2006

4. Vormerkungen und Vergaben bei den Wohnungsämtern der Landeshauptstädte¹⁾

		2003	2004	2005
Wien²⁾ (771.470 Haushalte)	Vormerkungen insgesamt	14.178	15.271	16.234
	Wohnungsvergaben insgesamt	13.899	14.207	14.002
	Vormerkungen pro Vergabe ⁵⁾	1,0	1,1	1,2
	Vormerkungen pro 1.000 Haushalte	18,4	19,8	21,0
	Wohnungsvergaben pro 1.000 Haushalte	18,0	18,4	18,1
St. Pölten³⁾ (22.306 Haushalte)	Vormerkungen insgesamt	k.a.	k.a.	k.a.
	Wohnungsvergaben insgesamt	140	138	103
	Wohnungsvergaben pro 1.000 Haushalte	6,3	6,2	4,6
Graz³⁾ (109.978 Haushalte)	Vormerkungen insgesamt	800	1.200	1.200
	Wohnungsvergaben insgesamt	k.a.	k.a.	k.a.
	Vormerkungen pro 1.000 Haushalte	7,3	10,9	10,9
Klagenfurt³⁾ (42.891 Haushalte)	Vormerkungen insgesamt	2.087	2.661	2.673
	Wohnungsvergaben insgesamt	487	382	607
	Vormerkungen pro Vergabe ⁵⁾	4,3	7,0	4,4
	Vormerkungen pro 1.000 Haushalte	48,7	62,0	62,3
	Wohnungsvergaben pro 1.000 Haushalte	11,4	8,9	14,2
Linz⁴⁾ (90.289 Haushalte)	Vormerkungen insgesamt	7.062	8.106	7.567
	Wohnungsvergaben insgesamt	2.277	2.045	2.208
	Vormerkungen pro Vergabe ⁵⁾	3,1	4,0	3,4
	Vormerkungen pro 1.000 Haushalte	78,2	89,8	83,8
	Wohnungsvergaben pro 1.000 Haushalte	25,2	22,6	24,5
Salzburg³⁾ (68.776 Haushalte)	Vormerkungen insgesamt	4.013	4.013	3.919
	Wohnungsvergaben insgesamt	367	475	383
	Vormerkungen pro Vergabe ⁵⁾	10,9	8,4	10,2
	Vormerkungen pro 1.000 Haushalte	58,3	58,3	57,0
	Wohnungsvergaben pro 1.000 Haushalte	5,3	6,9	5,6
Innsbruck³⁾ (53.942 Haushalte)	Vormerkungen insgesamt	1.157	1.687	2.087
	Wohnungsvergaben insgesamt	740	530	500
	Vormerkungen pro Vergabe ⁵⁾	1,6	3,2	4,2
	Vormerkungen pro 1.000 Haushalte	21,4	31,3	38,7
	Wohnungsvergaben pro 1.000 Haushalte	13,7	9,8	9,3
Bregenz³⁾ (46.353 Haushalte)	Vormerkungen insgesamt	659	634	673
	Wohnungsvergaben insgesamt	226	241	204
	Vormerkungen pro Vergabe ⁵⁾	2,9	2,6	3,3
	Vormerkungen pro 1.000 Haushalte	14,2	13,7	14,5
	Wohnungsvergaben pro 1.000 Haushalte	4,9	5,2	4,4
Ungewogener Durchschnitt (ohne St. Pölten und Graz)	Vormerkungen insgesamt	4.859	5.395	5.526
	Wohnungsvergaben insgesamt	2.999	2.980	2.984
	Vormerkungen pro Vergabe ⁵⁾	1,6	1,8	1,9
	Vormerkungen pro 1.000 Haushalte	40	46	46
	Wohnungsvergaben pro 1.000 Haushalte	13	12	13

1) Ohne Eisenstadt; hier gibt es derzeit 100 Vormerkungen bei einem Gesamtbestand von 80 Gemeindewohnungen, die nur an Gemeindebedienstete vergeben werden

2) Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf Gemeindewohnungen

3) Die Angaben beziehen sich auf alle Wohnungen, bei denen die jeweilige Gemeinde ein Einweisungsrecht hat

4) Linz hat keine Gemeindewohnungen, man kann sich aber am Wohnungsamt für GBV-Wohnungen vormerken lassen.

Angaben zur Vergabe: bezogen auf Gesamtbestand aller GBV-Wohnungen in Linz;

Angaben zu den Vormerkungen: Alle Vormerkungen mit 'Primärbedarf' bei den GBVs und am Wohnungsamt (ohne Mehrfachvormerkungen)

5) Steigende Indikatorwerte deuten auf zunehmende Marktanspannung hin.

Quelle: SRZ-Erhebung bei den Wohnungsämtern der Landeshauptstädte

5. Jährliches Fördervolumen in Relation zum jährlichen Neubaubedarf

		2001	2002	2003	2004	2005
Wien	Förderzusicherungen	5.396	4.940	4.922	6.051	5.496
	Neubaubedarf	12.457	12.457	12.457	12.457	12.457
	Zusicherungen in % des Bedarfs	43%	40%	40%	49%	44%
Niederösterreich	Förderzusicherungen	8.302	8.758	8.389	8.796	6.369
	Neubaubedarf	8.836	8.836	8.836	8.836	8.836
	Zusicherungen in % des Bedarfs	94%	99%	95%	100%	72%
Burgenland	Förderzusicherungen ¹⁾	1.487	1.540	1.592	1.941	1.816
	Neubaubedarf	1.243	1.243	1.243	1.243	1.243
	Zusicherungen in % des Bedarfs	120%	124%	128%	156%	146%
Steiermark	Förderzusicherungen	6.554	5.960	4.982	5.045	4.282
	Neubaubedarf	6.306	6.306	6.306	6.306	6.306
	Zusicherungen in % des Bedarfs	104%	95%	79%	80%	68%
Kärnten	Förderzusicherungen	2.465	1.818	1.738	1.894	2.213
	Neubaubedarf	2.829	2.829	2.829	2.829	2.829
	Zusicherungen in % des Bedarfs	87%	64%	61%	67%	78%
Oberösterreich	Förderzusicherungen	5.054	5.716	4.806	4.881	5.440
	Neubaubedarf	7.936	7.936	7.936	7.936	7.936
	Zusicherungen in % des Bedarfs	64%	72%	61%	62%	69%
Salzburg	Förderzusicherungen	1.530	1.441	1.224	1.397	1.416
	Neubaubedarf	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240
	Zusicherungen in % des Bedarfs	47%	44%	38%	43%	44%
Tirol	Förderzusicherungen	3.534	3.138	3.106	2.521	2.770
	Neubaubedarf	4.492	4.492	4.492	4.492	4.492
	Zusicherungen in % des Bedarfs	79%	70%	69%	56%	62%
Vorarlberg	Förderzusicherungen	1.248	1.708	1.837	1.725	1.803
	Neubaubedarf	2.632	2.632	2.632	2.632	2.632
	Zusicherungen in % des Bedarfs	47%	65%	70%	66%	69%
Österreich	Förderzusicherungen	35.570	35.019	32.596	34.251	31.605
	Neubaubedarf	49.971	49.971	49.971	49.971	49.971
	Zusicherungen in % des Bedarfs	71%	70%	65%	69%	63%

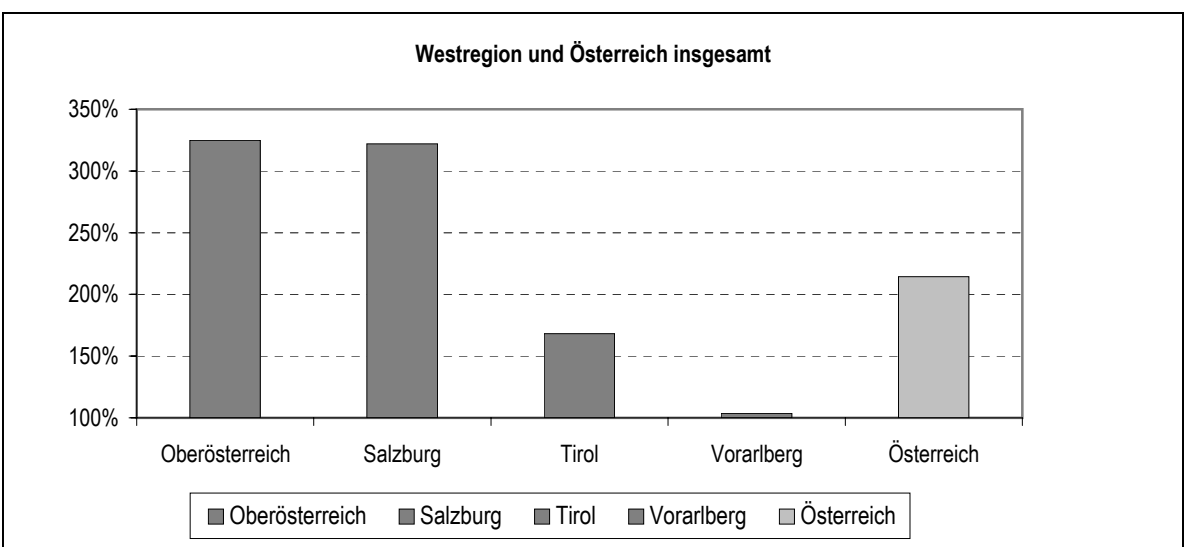
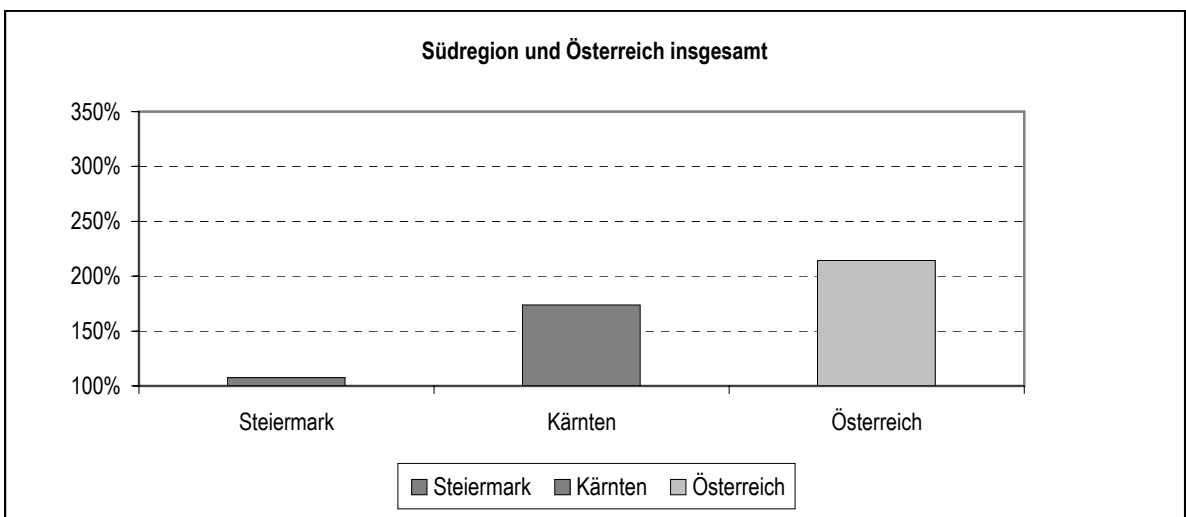
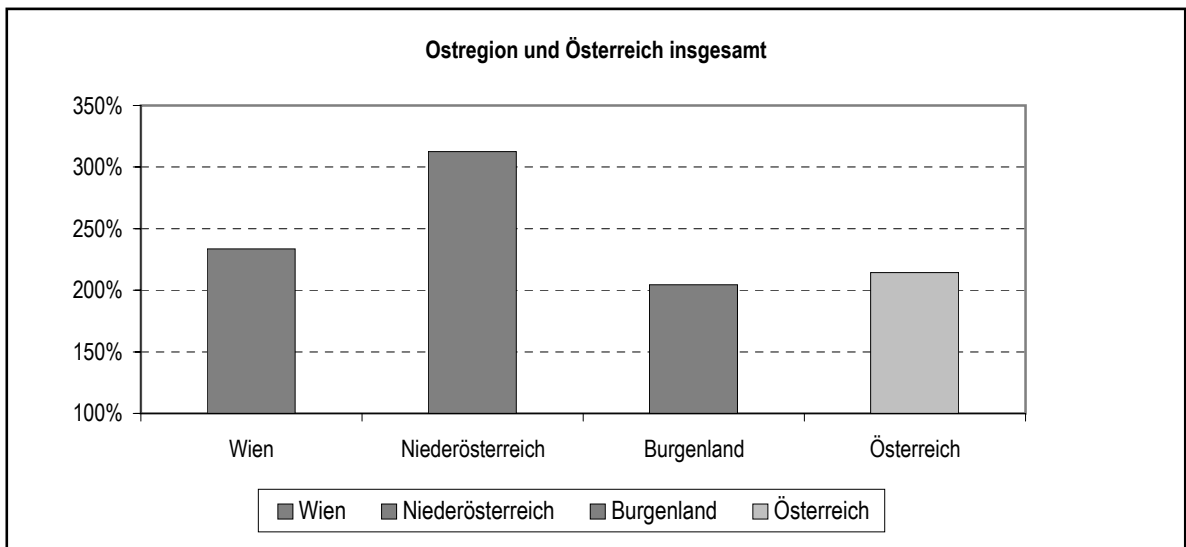
1) Der für 2002 fehlende Zusicherungswert des Burgenlands wurde interpoliert aus den Werten für 2001 und 2002.

Quellen:

Förderzusicherungen: Wohnbaustatistik der Verbindungsstelle der Bundesländer

Neubaubedarf: Tabelle IV-a3

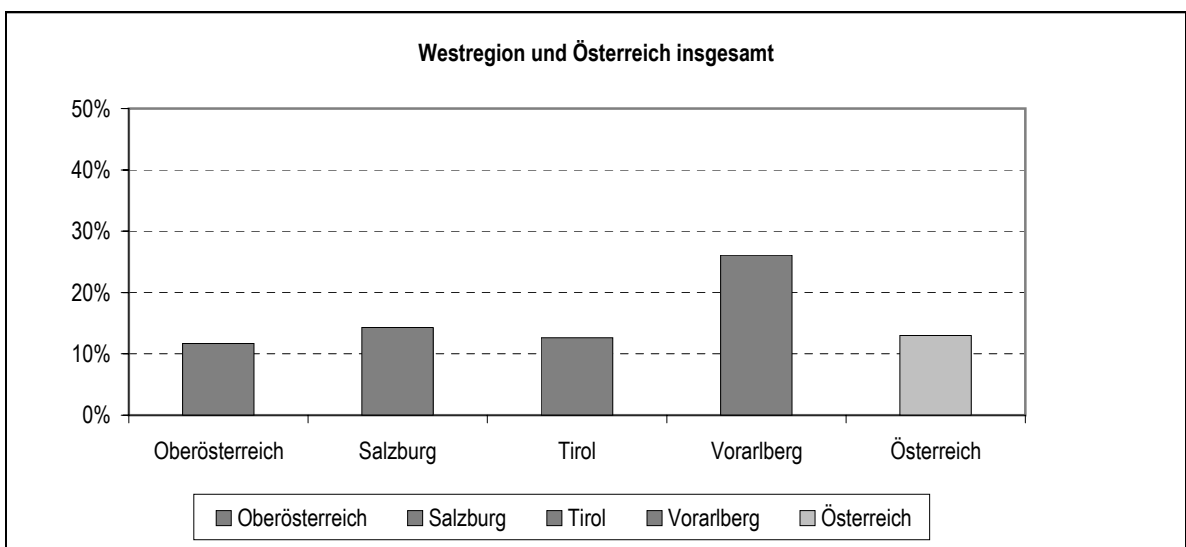
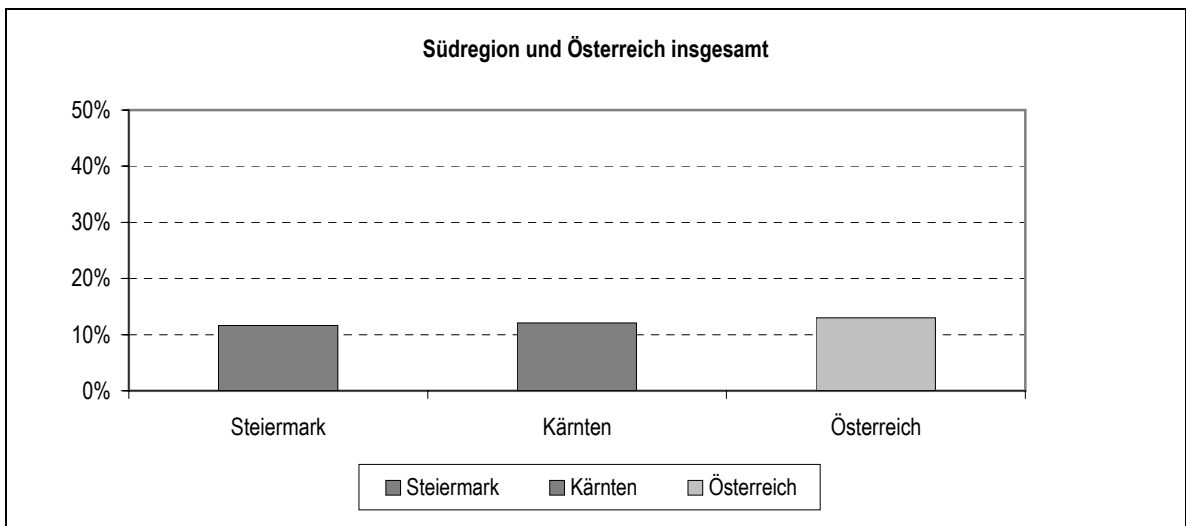
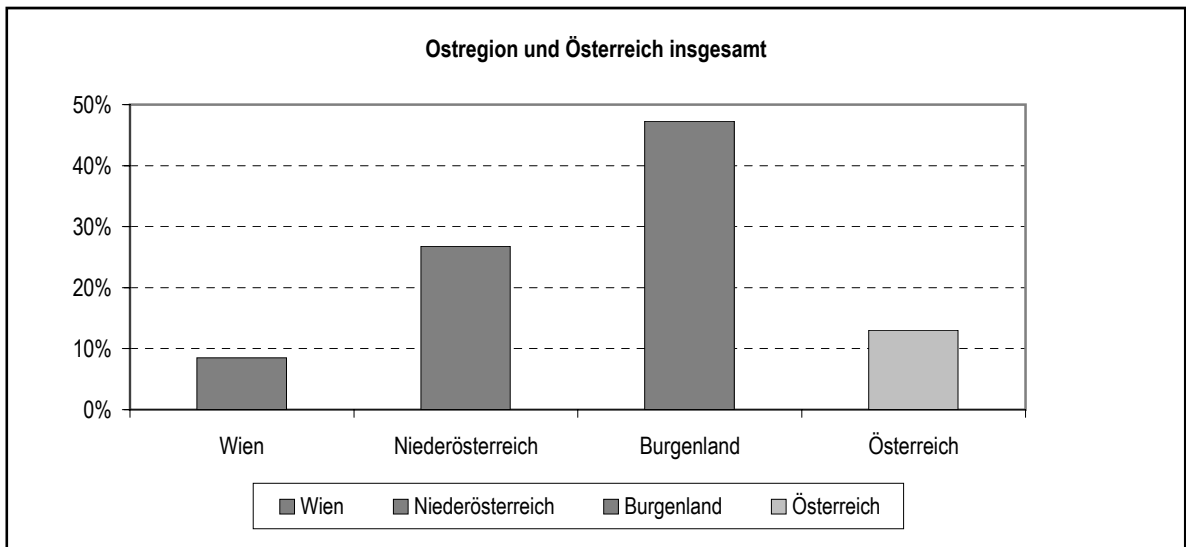
Nachfrager in Relation zur Anzahl der Wohnungsbezüge im Mehrfamilienhaussektor¹⁾



Datenbasis: Tabelle VI-b1

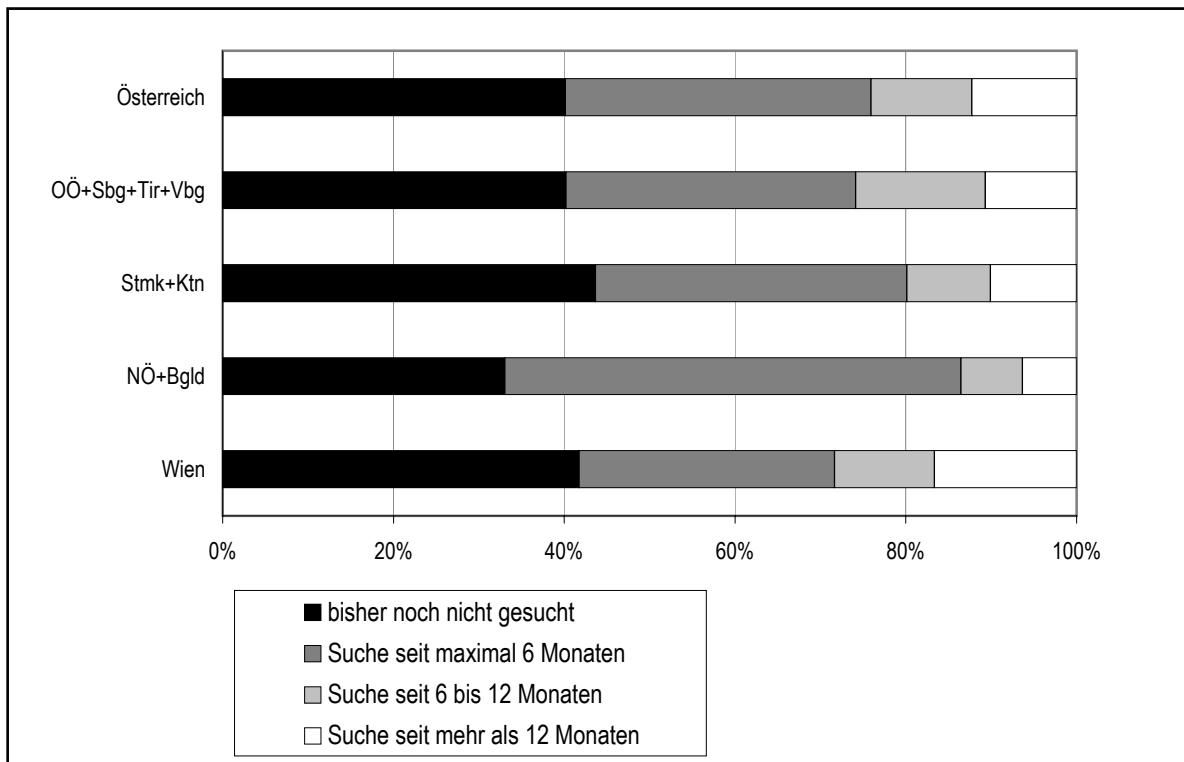
1) Wie in Tabelle VI-b1 ist auch hier nur die Nachfrage nach Mehrfamilienhauswohnungen in Relation zu den Bezügen von Wohnungen dieses Sektors dargestellt.

Einkommensschwache Nachfrager in Relation zur Anzahl der Sozialwohnungen



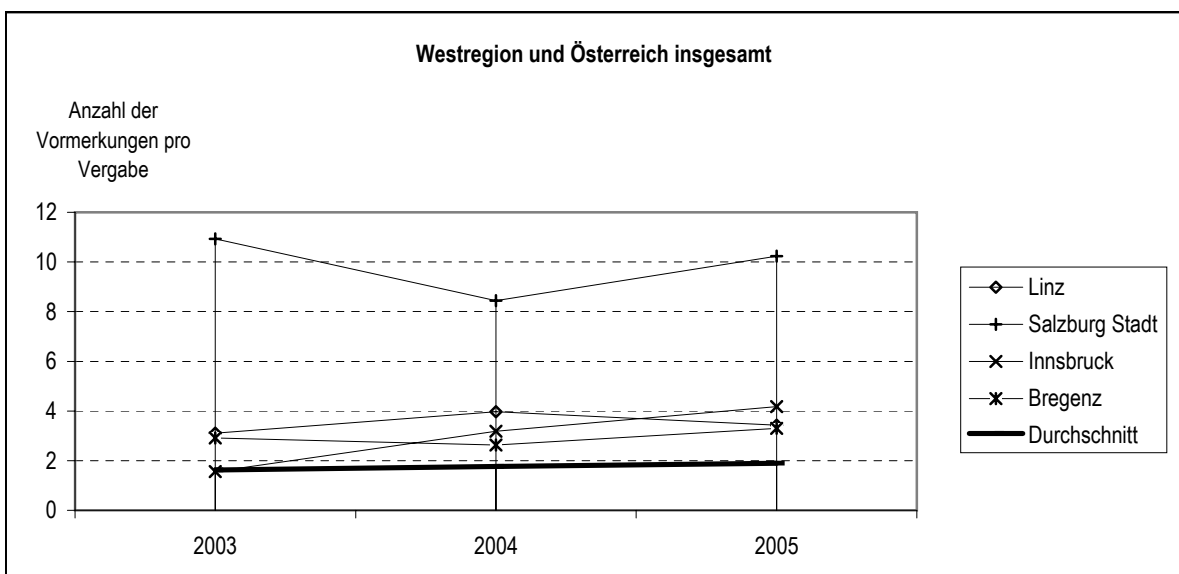
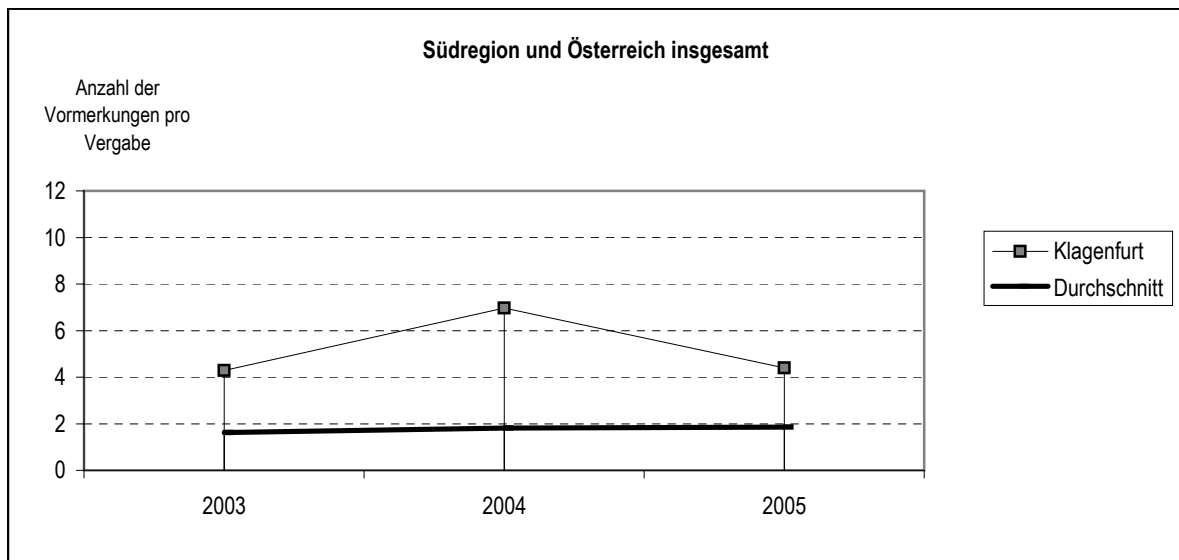
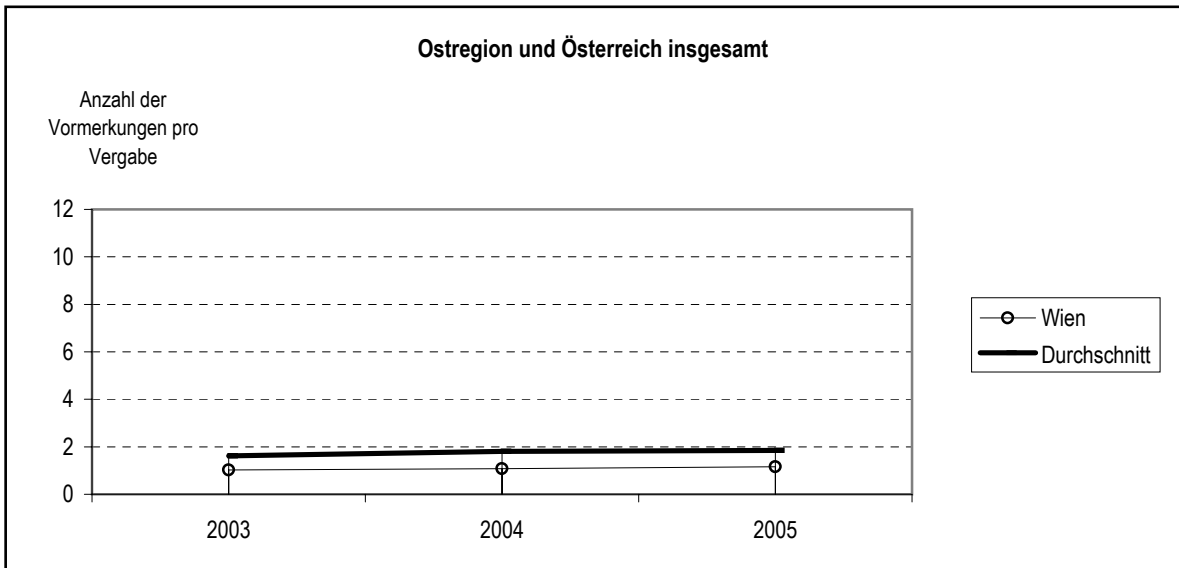
Datenbasis: Tabelle VI-b2

Bisherige Dauer der Wohnungssuche



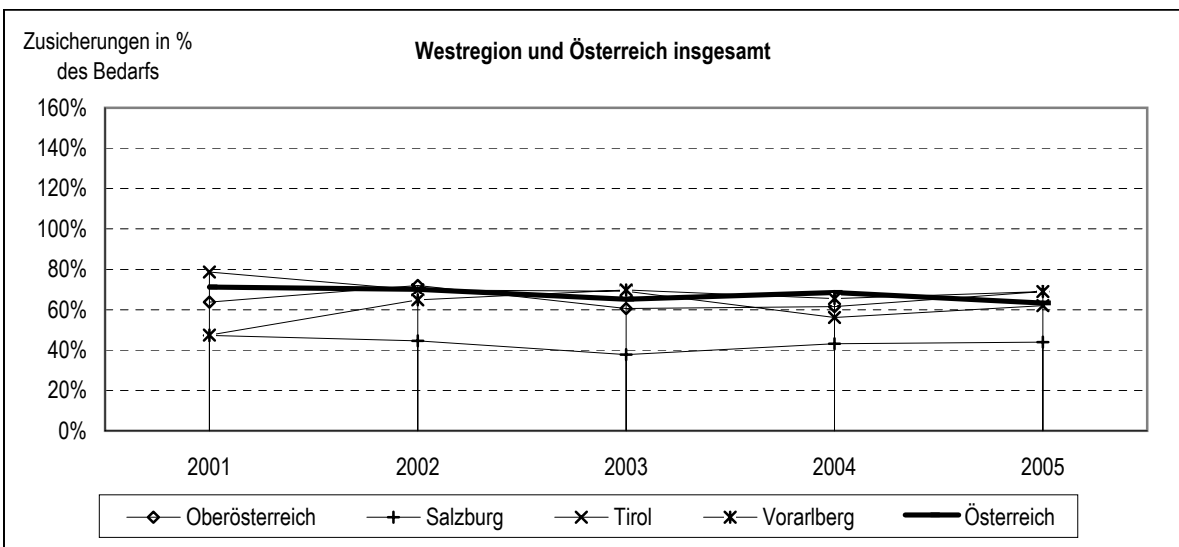
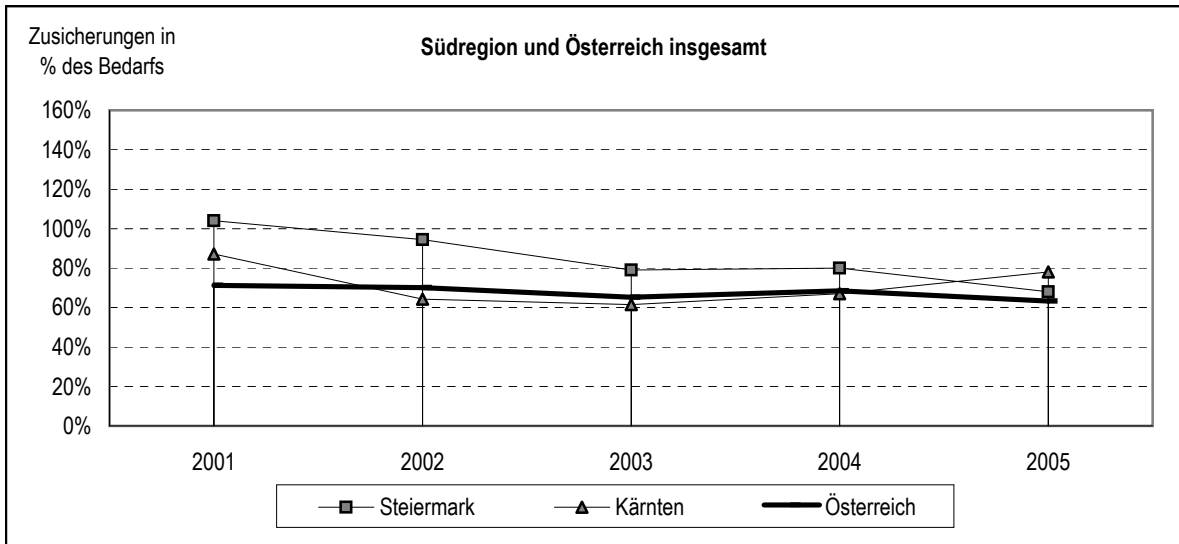
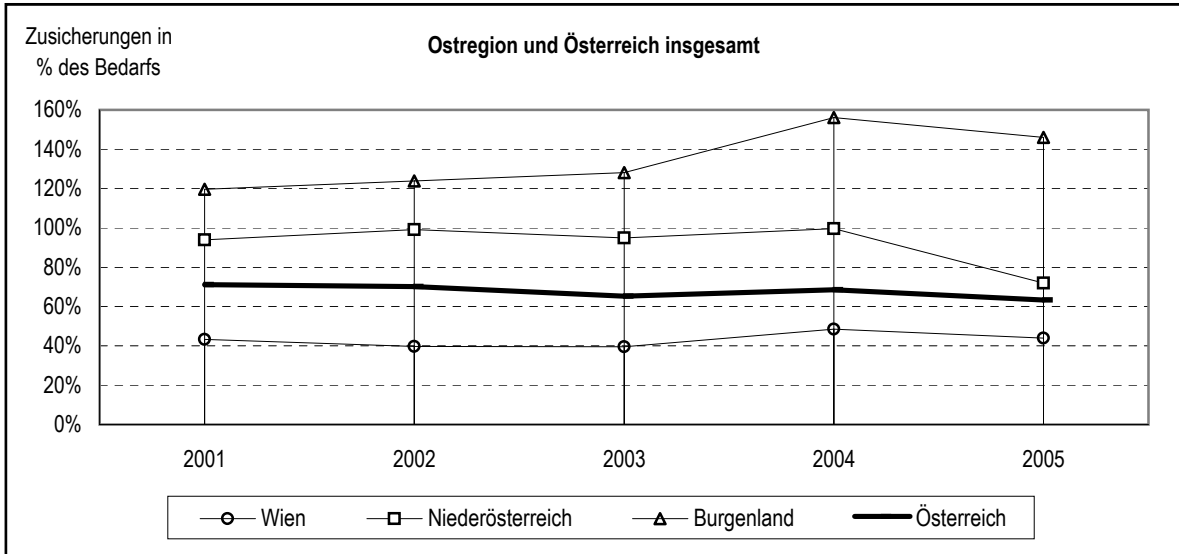
Datenbasis: Tabelle VI-b3

Vormerkungen und Vergaben bei den Wohnungsämtern der Landeshauptstädte



Datenbasis: Tabelle VI-b4

Jährliches Fördervolumen in Relation zum jährlichen Neubaubedarf



Datenbasis: Tabelle VI-b5

VII. Marktentwicklung aus der Sicht von Wohnungsanbietern und Experten („Wohnungsmarkt Barometer“)

a) Angebots- und Nachfrageüberhänge

1. Angebots- und Nachfrageüberhänge am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Land bzw. Ländergruppe	Marktsegment	Konstaterung von Nachfrage- oder Angebotsüberhang	Prozentanteile der Experten, die den jeweiligen Überhang konstatieren/prognostizieren			
			2003	2005	2006	Prognose
Wien	Mietwohnungen vor 1945	Angebotsüberhang	21	21	9	15
		Nachfrageüberhang	49	47	53	53
	Mietwohnungen 1945 -1970	Angebotsüberhang	65	34	46	39
		Nachfrageüberhang	5	29	9	30
	Mietwohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	50	16	15	15
		Nachfrageüberhang	23	34	33	49
	Eigentumswohnungen vor 1945	Angebotsüberhang	20	16	17	20
		Nachfrageüberhang	45	43	49	49
	Eigentumswohnungen 1945 - 1970	Angebotsüberhang	70	35	41	43
		Nachfrageüberhang	2	3	12	17
	Eigentumswohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	36	31	23	17
		Nachfrageüberhang	20	13	31	42
	Eigenheime vor 1971	Angebotsüberhang	31	43	39	30
		Nachfrageüberhang	26	14	18	19
Eigenheime ab 1971	Angebotsüberhang	26	23	24	14	
	Nachfrageüberhang	36	26	17	25	
NÖ + Bgld	Mietwohnungen vor 1945	Angebotsüberhang	56	32	12	29
		Nachfrageüberhang	22	26	41	35
	Mietwohnungen 1945 -1970	Angebotsüberhang	61	32	35	47
		Nachfrageüberhang	6	21	12	18
	Mietwohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	28	11	19	25
		Nachfrageüberhang	28	32	31	38
	Eigentumswohnungen vor 1945	Angebotsüberhang	41	42	24	35
		Nachfrageüberhang	29	26	18	29
	Eigentumswohnungen 1945 - 1970	Angebotsüberhang	82	21	29	35
		Nachfrageüberhang	0	5	12	18
	Eigentumswohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	39	20	18	12
		Nachfrageüberhang	22	20	29	53
	Eigenheime vor 1971	Angebotsüberhang	59	53	29	24
		Nachfrageüberhang	18	11	18	24
Eigenheime ab 1971	Angebotsüberhang	29	16	12	6	
	Nachfrageüberhang	35	32	12	29	

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Land bzw. Ländergruppe	Marktsegment	Konstaterung von Nachfrage- oder Angebotsüberhang	Prozentanteile der Experten, die den jeweiligen Überhang konstatieren/prognostizieren			
			2003	2005	2006	Prognose
Stmk+Ktn	Mietwohnungen vor 1945	Angebotsüberhang	33	33	18	24
		Nachfrageüberhang	40	22	29	41
	Mietwohnungen 1945 -1970	Angebotsüberhang	47	44	35	35
		Nachfrageüberhang	27	11	6	0
	Mietwohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	47	39	6	25
		Nachfrageüberhang	20	22	44	56
	Eigentumswohnungen vor 1945	Angebotsüberhang	27	33	7	13
		Nachfrageüberhang	40	33	47	44
	Eigentumswohnungen 1945 - 1970	Angebotsüberhang	80	50	47	50
		Nachfrageüberhang	13	6	13	13
	Eigentumswohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	76	50	12	29
		Nachfrageüberhang	12	5	12	41
	Eigenheime vor 1971	Angebotsüberhang	33	53	20	21
		Nachfrageüberhang	33	11	20	14
Eigenheime ab 1971	Angebotsüberhang	27	21	13	14	
	Nachfrageüberhang	40	21	27	36	
OÖ+Sbg+Tir+Vbg	Mietwohnungen vor 1945	Angebotsüberhang	33	11	7	23
		Nachfrageüberhang	30	41	41	39
	Mietwohnungen 1945 -1970	Angebotsüberhang	36	22	15	19
		Nachfrageüberhang	36	44	26	27
	Mietwohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	21	14	0	20
		Nachfrageüberhang	46	50	54	48
	Eigentumswohnungen vor 1945	Angebotsüberhang	37	30	21	8
		Nachfrageüberhang	19	37	33	46
	Eigentumswohnungen 1945 - 1970	Angebotsüberhang	64	43	36	16
		Nachfrageüberhang	4	4	12	16
	Eigentumswohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	50	45	12	12
		Nachfrageüberhang	30	14	24	52
	Eigenheime vor 1971	Angebotsüberhang	38	33	33	17
		Nachfrageüberhang	38	22	25	21
Eigenheime ab 1971	Angebotsüberhang	28	22	17	13	
	Nachfrageüberhang	48	30	38	29	

Quelle: SRZ-Erhebungen zum Wohnungsmarkt Barometer der angegebenen Jahre

2. Angebots- und Nachfrageüberhänge am geförderten Wohnungsmarkt

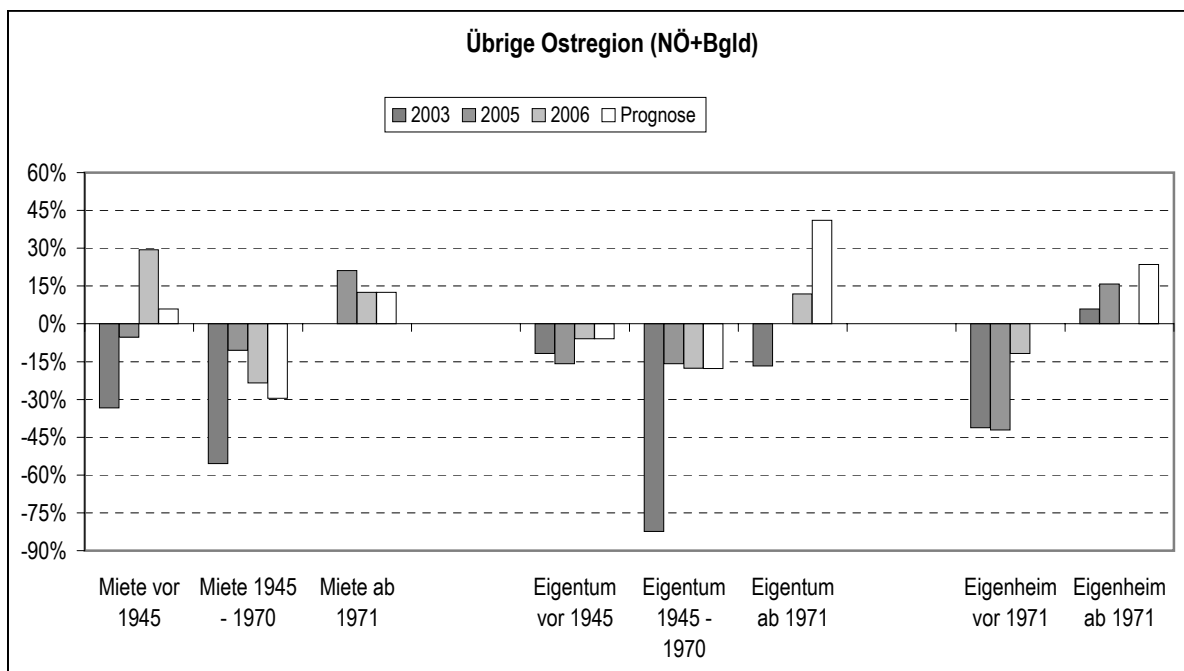
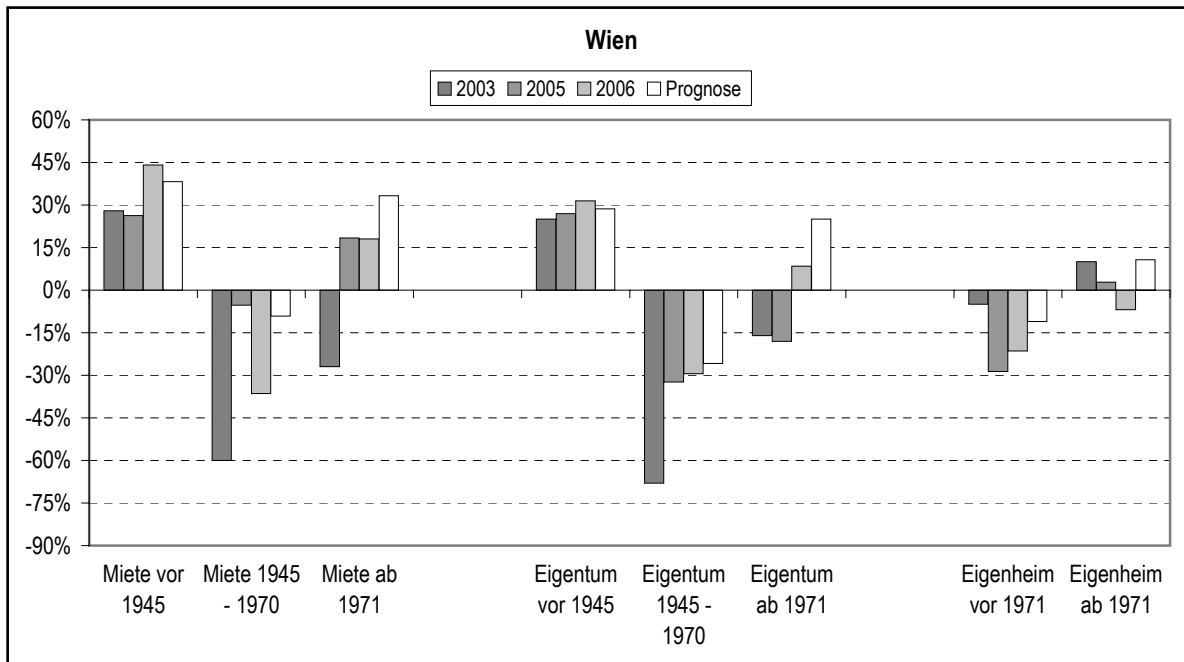
Land bzw. Ländergruppe	Marktsegment	Konstaterung von Nachfrage- oder Angebotsüberhang	Prozentanteile der Experten, die den jeweiligen Überhang konstatieren/prognostizieren				
			2003	2005	2006	Prognose	
Wien	Mietwohnungen vor 1971	Angebotsüberhang	32	11	23	23	
		Nachfrageüberhang	41	51	42	52	
	Mietwohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	34	3	6	6	
		Nachfrageüberhang	50	51	63	64	
	Eigentumswohnungen vor 1971	Angebotsüberhang	46	23	23	47	
		Nachfrageüberhang	9	17	27	30	
	Eigentumswohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	43	14	6	19	
		Nachfrageüberhang	29	26	41	41	
	Eigenheime vor 1971	Angebotsüberhang	27	30	28	29	
		Nachfrageüberhang	24	18	24	21	
	Eigenheime ab 1971	Angebotsüberhang	24	15	20	21	
		Nachfrageüberhang	36	36	30	24	
	NÖ + Bgld	Mietwohnungen vor 1971	Angebotsüberhang	48	25	32	37
			Nachfrageüberhang	32	50	32	32
Mietwohnungen ab 1971		Angebotsüberhang	37	15	16	21	
		Nachfrageüberhang	47	50	47	53	
Eigentumswohnungen vor 1971		Angebotsüberhang	61	32	28	61	
		Nachfrageüberhang	0	16	11	22	
Eigentumswohnungen ab 1971		Angebotsüberhang	56	21	17	39	
		Nachfrageüberhang	33	32	28	33	
Eigenheime vor 1971		Angebotsüberhang	53	47	22	22	
		Nachfrageüberhang	13	11	22	28	
Eigenheime ab 1971		Angebotsüberhang	20	26	6	6	
		Nachfrageüberhang	47	37	44	39	

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Land bzw. Ländergruppe	Marktsegment	Konstaterung von Nachfrage- oder Angebotsüberhang	Prozentanteile der Experten, die den jeweiligen Überhang konstatieren/prognostizieren			
			2003	2005	2006	Prognose
Stmk+Ktn	Mietwohnungen vor 1971	Angebotsüberhang	6	29	24	33
		Nachfrageüberhang	53	38	12	28
	Mietwohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	12	10	6	11
		Nachfrageüberhang	59	43	65	44
	Eigentumswohnungen vor 1971	Angebotsüberhang	59	50	44	47
		Nachfrageüberhang	6	5	6	18
	Eigentumswohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	61	30	17	22
		Nachfrageüberhang	0	5	6	22
	Eigenheime vor 1971	Angebotsüberhang	33	37	33	13
		Nachfrageüberhang	0	5	20	20
	Eigenheime ab 1971	Angebotsüberhang	20	21	13	20
		Nachfrageüberhang	33	11	40	33
OÖ+Sbg+Tir+Vbg	Mietwohnungen vor 1971	Angebotsüberhang	22	11	12	15
		Nachfrageüberhang	41	61	46	50
	Mietwohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	19	7	0	4
		Nachfrageüberhang	56	55	69	65
	Eigentumswohnungen vor 1971	Angebotsüberhang	42	31	25	24
		Nachfrageüberhang	16	21	21	32
	Eigentumswohnungen ab 1971	Angebotsüberhang	42	28	4	8
		Nachfrageüberhang	48	28	38	54
	Eigenheime vor 1971	Angebotsüberhang	20	28	26	13
		Nachfrageüberhang	23	24	26	22
	Eigenheime ab 1971	Angebotsüberhang	17	24	9	9
		Nachfrageüberhang	47	35	44	35

Quelle: SRZ-Erhebungen zum Wohnungsmarkt Barometer der angegebenen Jahre

Angebots- und Nachfrageüberhänge am frei finanzierten Wohnungsmarkt
 Anteil der konstatierten Nachfrageüberhänge MINUS Anteil der konstatierten Angebotsüberhänge



Quelle: Tabelle VII-a1

Erläuterung:

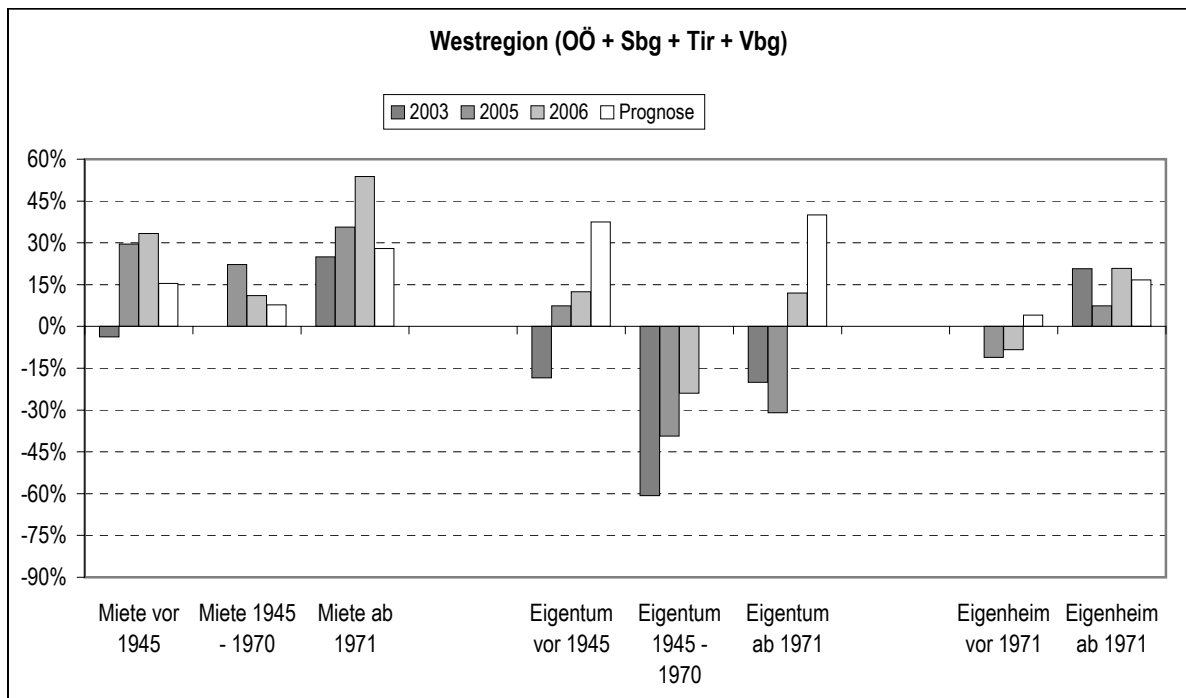
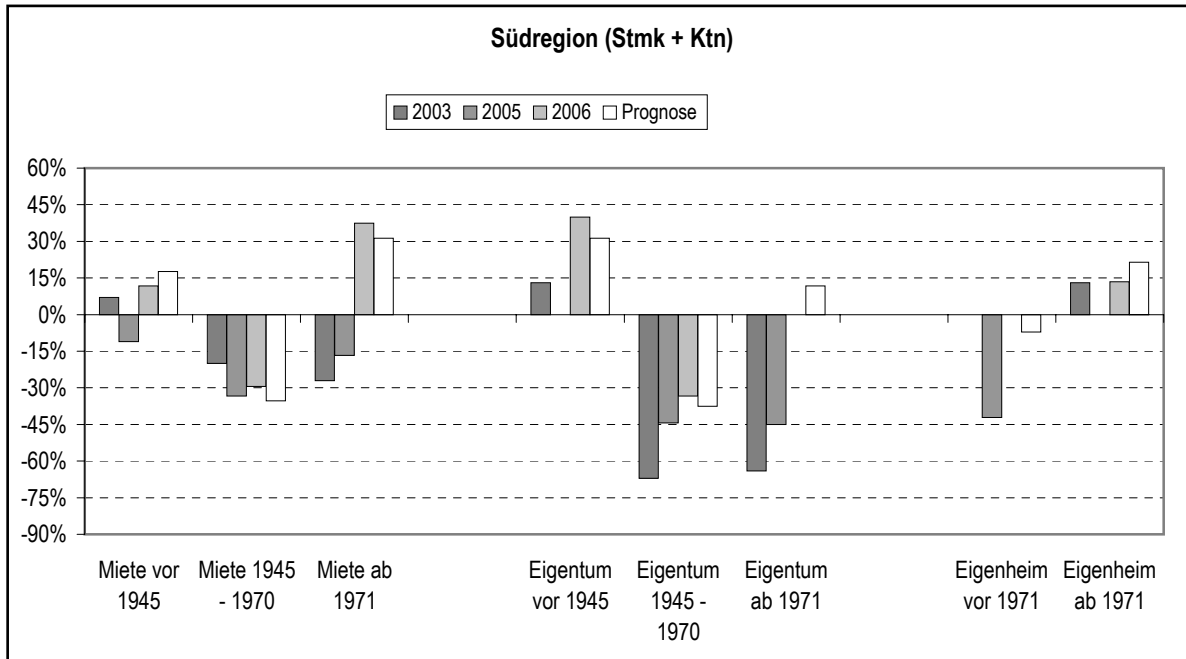
Je höher der Balken im **positiven** Bereich, desto mehr überwiegt der Anteil der ExpertInnen, die einen Nachfrageüberhang prognostizieren.

Je tiefer der Balken im **negativen** Bereich, desto mehr überwiegt der Anteil der ExpertInnen, die einen Angebotsüberhang prognostizieren.

Fortsetzung der Grafik auf der folgenden Seite

Angebots- und Nachfrageüberhänge am frei finanzierten Wohnungsmarkt (Fortsetzung)

Anteil der konstatierten Nachfrageüberhänge MINUS Anteil der konstatierten Angebotsüberhänge



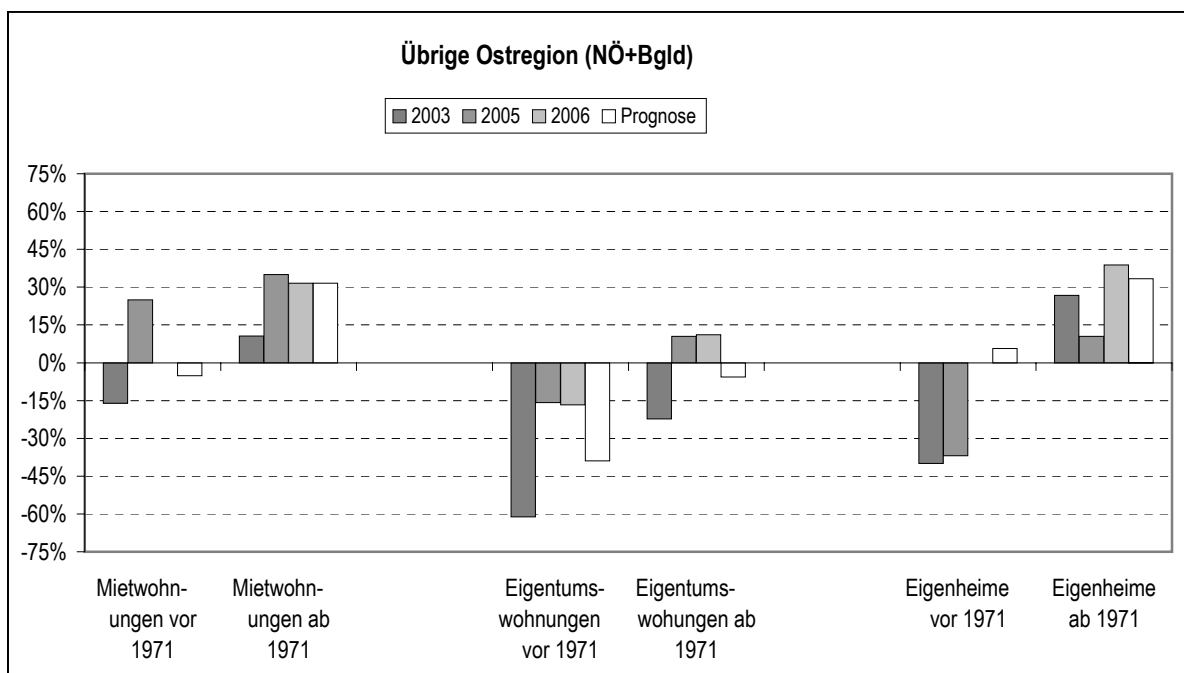
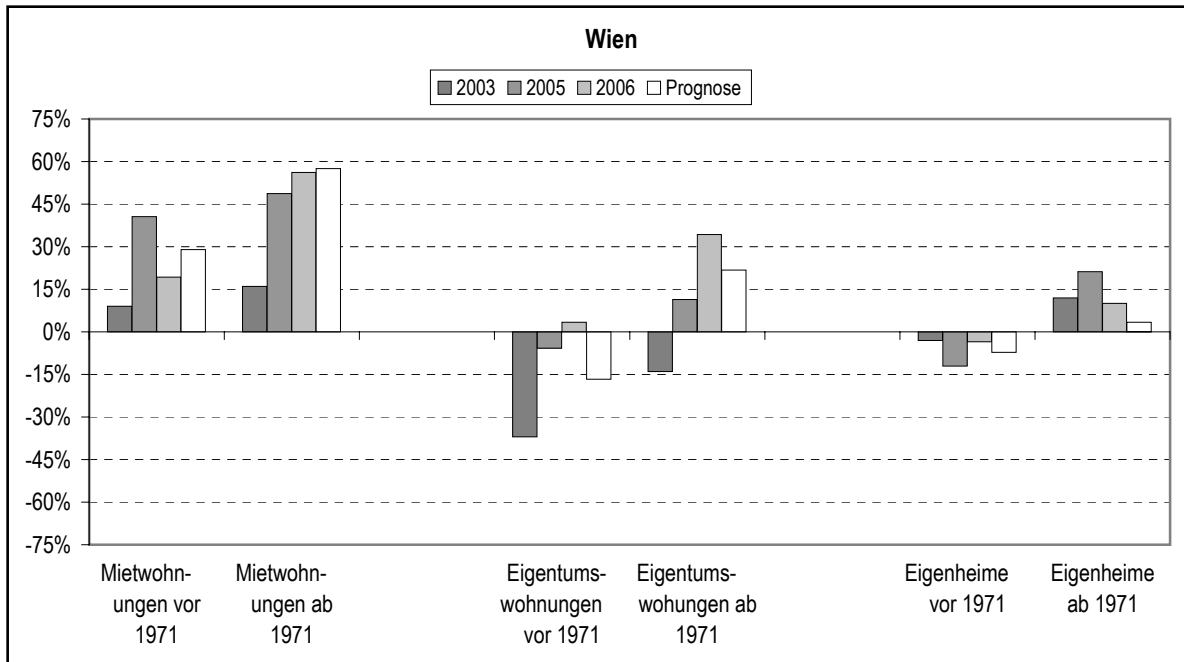
Quelle: Tabelle VII-a1

Erläuterung:

Je höher der Balken im **positiven** Bereich, desto mehr überwiegt der Anteil der ExpertInnen, die einen Nachfrageüberhang prognostizieren.

Je tiefer der Balken im **negativen** Bereich, desto mehr überwiegt der Anteil der ExpertInnen, die einen Angebotsüberhang prognostizieren.

Angebots- und Nachfrageüberhänge am geförderten Wohnungsmarkt
 Anteil der konstatierten Nachfrageüberhänge MINUS Anteil der konstatierten Angebotsüberhänge



Quelle: Tabelle VII-a2

Erläuterung:

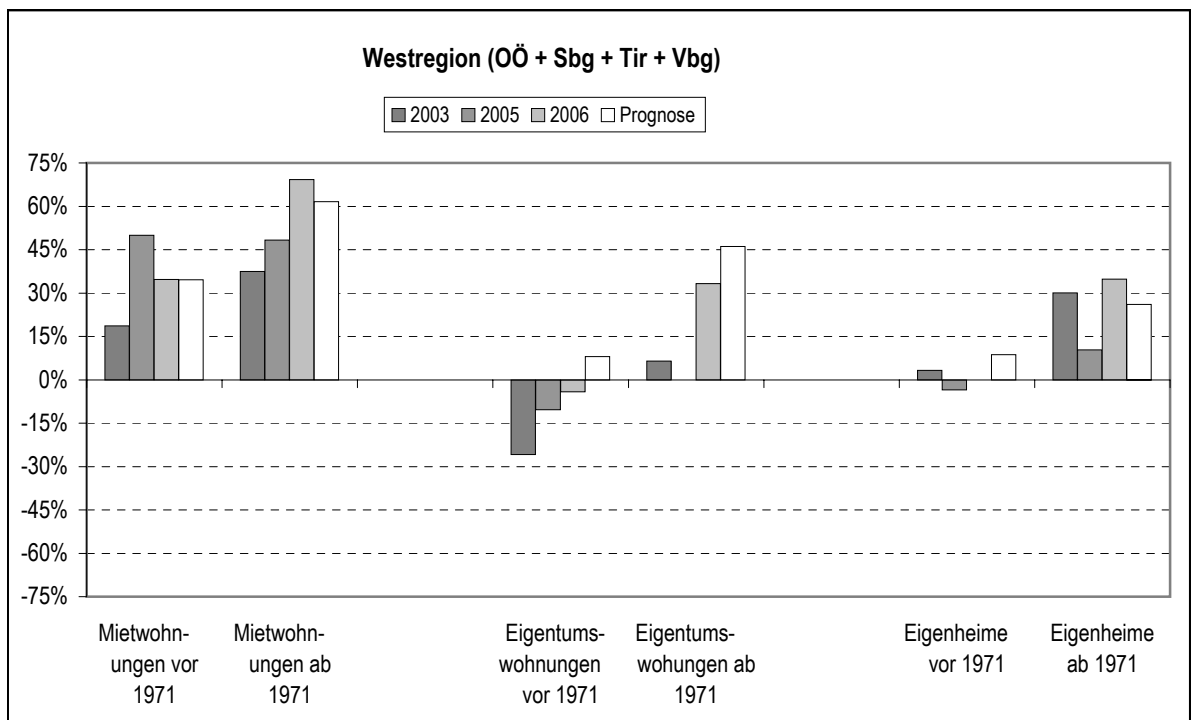
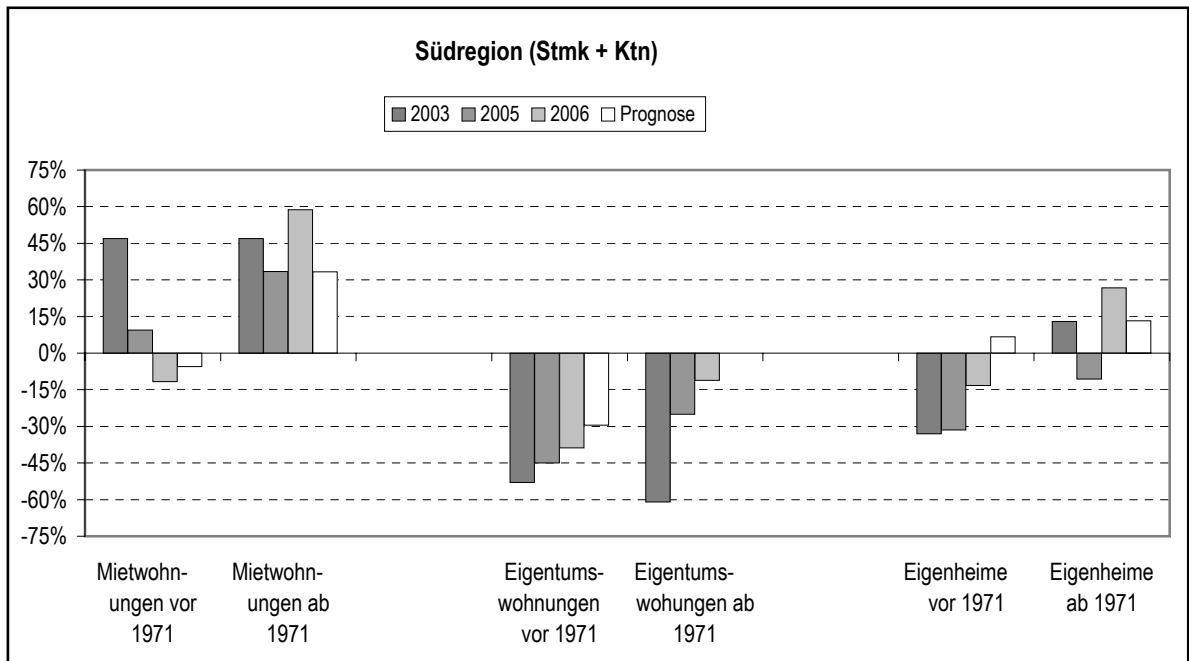
Je höher der Balken im **positiven** Bereich, desto mehr überwiegt der Anteil der ExpertInnen, die einen Nachfrageüberhang prognostizieren.

Je tiefer der Balken im **negativen** Bereich, desto mehr überwiegt der Anteil der ExpertInnen, die einen Angebotsüberhang prognostizieren.

Fortsetzung der Grafik auf der folgenden Seite

Angebots- und Nachfrageüberhänge am geförderten Wohnungsmarkt (Fortsetzung)

Anteil der konstatierten Nachfrageüberhänge MINUS Anteil der konstatierten Angebotsüberhänge



Quelle: Tabelle VII-a2

Erläuterung:

Je höher der Balken im **positiven** Bereich, desto mehr überwiegt der Anteil der ExpertInnen, die einen Nachfrageüberhang prognostizieren.

Je tiefer der Balken im **negativen** Bereich, desto mehr überwiegt der Anteil der ExpertInnen, die einen Angebotsüberhang prognostizieren.

b) Investitionsklima

1. Einschätzung des Investitionsklimas im Neubaubereich

Land bzw. Länder- gruppe	Marktsegment	Prozentanteile der Experten, die das Investitionsklima als 'eher günstig' oder 'sehr günstig' einschätzen		
		2003	2005	2006
Wien	frei finanzierte Mietwohnungen	53	63	73
	geförderte Mietwohnungen	65	72	81
	frei finanzierte Eigentumswohnungen	64	67	74
	geförderte Eigentumswohnungen	47	64	75
	frei finanzierte Eigenheime	55	50	58
	geförderte Eigenheime	59	50	61
NÖ + Bgld	frei finanzierte Mietwohnungen	56	57	35
	geförderte Mietwohnungen	63	80	68
	frei finanzierte Eigentumswohnungen	44	52	71
	geförderte Eigentumswohnungen	33	65	74
	frei finanzierte Eigenheime	44	57	53
	geförderte Eigenheime	63	75	65
Stmk+Ktn	frei finanzierte Mietwohnungen	44	65	77
	geförderte Mietwohnungen	74	75	72
	frei finanzierte Eigentumswohnungen	39	40	59
	geförderte Eigentumswohnungen	42	60	65
	frei finanzierte Eigenheime	61	60	40
	geförderte Eigenheime	75	80	47
OÖ+Sbg+Tir+Vbg	frei finanzierte Mietwohnungen	42	82	67
	geförderte Mietwohnungen	76	86	82
	frei finanzierte Eigentumswohnungen	42	54	69
	geförderte Eigentumswohnungen	59	71	89
	frei finanzierte Eigenheime	37	37	52
	geförderte Eigenheime	52	52	69

Quelle: SRZ-Erhebungen zum Wohnungsmarkt Barometer der angegebenen Jahre

2. Einschätzung des Investitionsklimas beim Wohnungs- und Wohnhauserwerb

Land bzw. Länder- gruppe	Erwerb von ...	Prozentanteile der Experten, die das Investitionsklima als 'eher günstig' oder 'sehr günstig' einschätzen		
		2003	2005	2006
Wien	Wohnhäusern mit 3 o. m. Wohnungen	76	71	72
	Ein- u. Zweifamilienhäusern	52	54	52
	Eigentumswohnungen	87	69	83
	Mietkaufwohnungen	-	-	76
NÖ + Bgld	Wohnhäusern mit 3 o. m. Wohnungen	65	65	59
	Ein- u. Zweifamilienhäusern	61	65	65
	Eigentumswohnungen	67	50	75
	Mietkaufwohnungen	-	-	89
Stmk+Ktn	Wohnhäusern mit 3 o. m. Wohnungen	50	60	63
	Ein- u. Zweifamilienhäusern	61	50	50
	Eigentumswohnungen	67	65	59
	Mietkaufwohnungen	-	-	71
OÖ+Sbg+Tir+Vbg	Wohnhäusern mit 3 o. m. Wohnungen	73	70	63
	Ein- u. Zweifamilienhäusern	57	48	46
	Eigentumswohnungen	73	75	78
	Mietkaufwohnungen	-	-	89

Quelle: SRZ-Erhebungen zum Wohnungsmarkt Barometer der angegebenen Jahre

3. Einschätzung des Investitionsklimas bei Bestandsmaßnahmen

Land bzw. Länder- gruppe	Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Contracting, ...) mit ...	Prozentanteile der Experten, die das Investitionsklima als 'eher günstig' oder 'sehr günstig' einschätzen		
		2003	2005	2006
Wien	freier Finanzierung	80	94	82
	Förderung	78	82	82
NÖ + Bgld	freier Finanzierung	89	100	75
	Förderung	84	88	78
Stmk+Ktn	freier Finanzierung	81	88	92
	Förderung	78	83	82
OÖ+Sbg+Tir+Vbg	freier Finanzierung	93	95	100
	Förderung	97	75	96

Quelle: SRZ-Erhebungen zum Wohnungsmarkt Barometer der angegebenen Jahre

4. Die derzeit wichtigsten Investitionsanreize

Investitionsbereiche	Rangziffer	die drei am häufigsten genannten aktuellen Investitionsanreize im jeweiligen Investitionsbereich	Anteil an allen Nennungen im jeweiligen Bereich (in%)
Wien	Neubau von Eigentumswohnungen	1. Entwicklung von Nachfrage und Bedarf	33
		2. Gute Rendite	17
		3. Günstige Finanzierungs- u. Baukosten	13
		3. Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten	13
	Neubau von Mietwohnungen	1. Entwicklung von Nachfrage und Bedarf	50
		2. Aktuelle Förderbedingungen	17
		3. Nachfrager tendieren zur Mietwohnung (div. Gründe dafür)	13
	Sanierung, Ausbau, Erwerb im Wohnungsbestand	1. direkte und indirekte Förderung	43
		2. Aussicht auf bessere Rendite u. Wertsicherung	19
		3. Notwendigkeit von Qualitätserhaltung u. -verbesserung	8
3. Nachfrage		8	
3. Energie (-Kosten)einsparung		8	
3. Mobilisierung vorhandener Qualitätsreserven im Bestand		8	
übriges Österreich	Neubau von Eigentumswohnungen	1. Entwicklung von Nachfrage und Bedarf	26
		2. Günstige Finanzierungs- u. Baukosten	21
		3. Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten	12
		3. Aktuelle Förderbedingungen	12
	Neubau von Mietwohnungen	1. Entwicklung von Nachfrage und Bedarf	36
		2. Nachfrager tendieren zur Mietwohnung (div. Gründe dafür)	19
	Sanierung, Ausbau, Erwerb im Wohnungsbestand	2. Aktuelle Förderbedingungen	19
		1. direkte und indirekte Förderung	33
		2. Aussicht auf bessere Rendite u. Wertsicherung	18
		3. Notwendigkeit von Qualitätserhaltung u. -verbesserung	14
3. Günstige Finanzierungskosten und Kaufpreise	14		

Quelle: SRZ-Erhebungen zum Wohnungsmarkt Barometer 2006

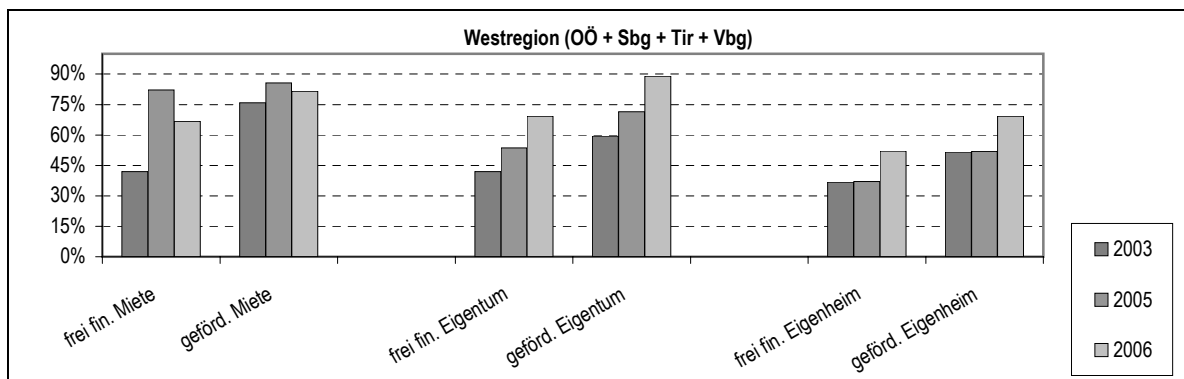
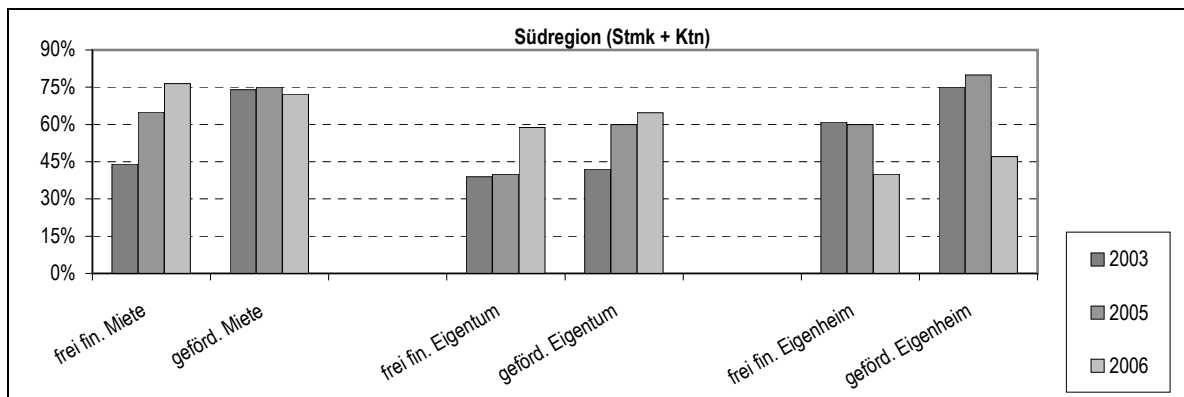
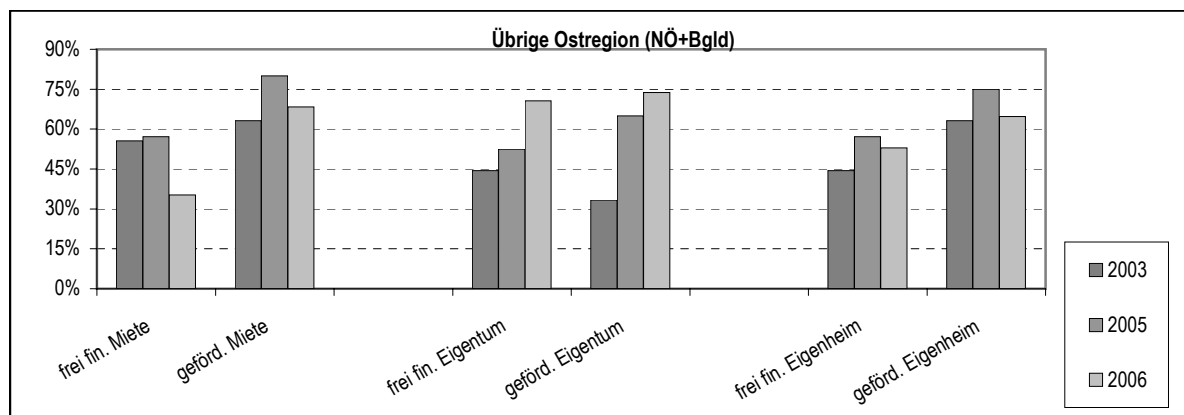
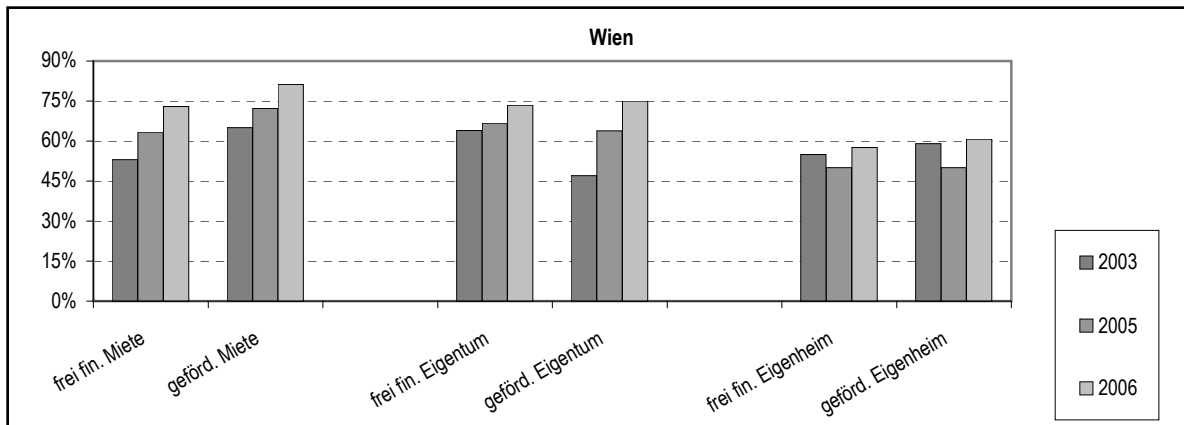
5. Die derzeit wichtigsten Investitionshemmnisse

Investitions- bereiche	Rang- ziffer	die drei am häufigsten genannten aktuellen Investitionshemmnisse im jeweiligen Investitionsbereich	Anteil an allen Nennungen im jeweiligen Bereich (in%)
Wien	Neubau von Eigentums- wohnungen	1. Angebot zu groß/Nachfrage zu gering	32
		2. zu hohe Finanzierungs-, Grundstücks- und Baukosten	29
		3. Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	26
	Neubau von Mietwohnungen	1. Entwicklung von Nachfrage und Bedarf	19
		2. Miet- und steuerrechtliche Probleme	16
		3. zu hohe Finanzierungs-, Grundstücks- und Baukosten	13
	Sanierung, Ausbau, Erwerb im Wohnungsbestand	3. Mieten zu niedrig	13
		1. Probleme mit Mietern und Eigentümern	23
		2. zu hohe Finanzierungs-, Sanierungs- und Erwerbskosten	17
übriges Öster- reich	Neubau von Eigentums- wohnungen	2. gesetzliche Schranken	17
		1. zu hohe Finanzierungs-, Grundstücks- und Baukosten	39
		2. Angebot zu groß/Nachfrage zu gering	24
	Neubau von Mietwohnungen	3. Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	15
		1. zu hohe Finanzierungs-, Grundstücks- und Baukosten	29
		2. Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	11
Sanierung, Ausbau, Erwerb im Wohnungsbestand	3. Förderdefizite (zu wenig Mittel, Wartezeit,...)	11	
	1. zu hohe Finanzierungs-, Sanierungs- und Erwerbskosten	27	
	2. gesetzliche Schranken	20	
	3. Probleme mit Mietern und Eigentümern	15	

Quelle: SRZ-Erhebungen zum Wohnungsmarkt Barometer 2006

Einschätzung des Investitionsklimas im Neubaubereich

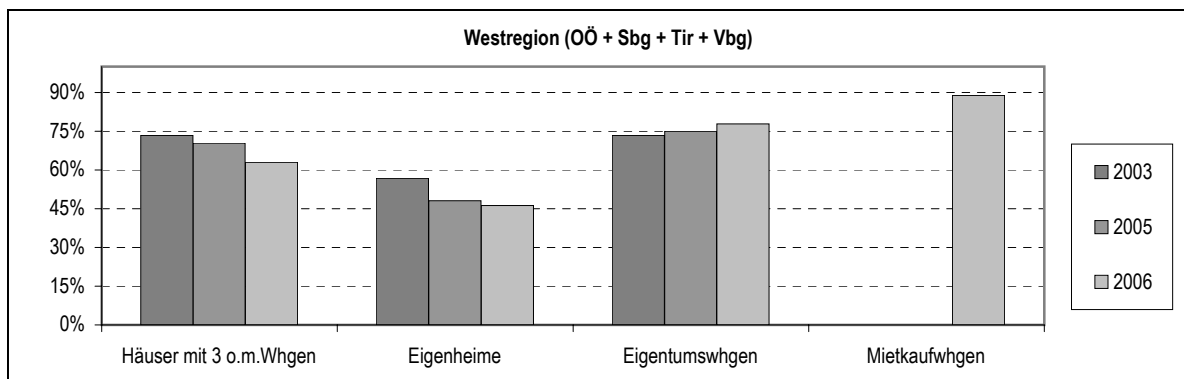
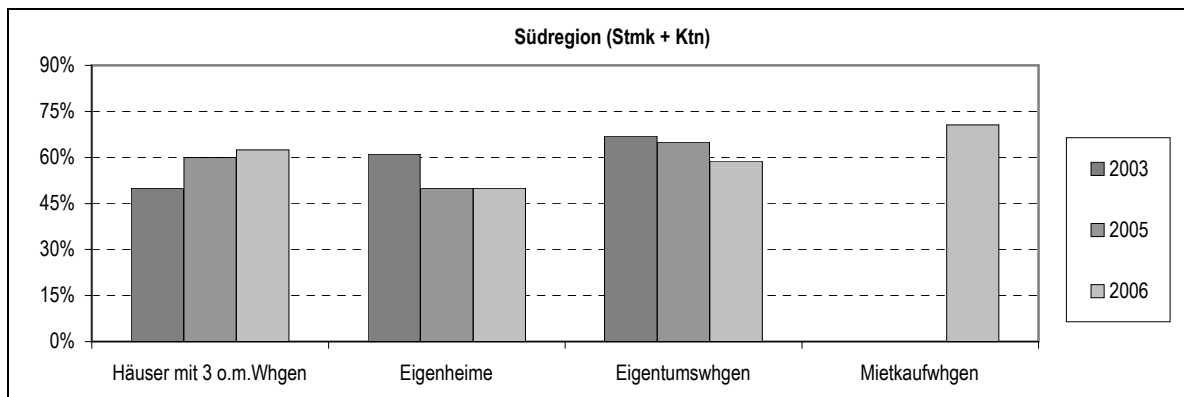
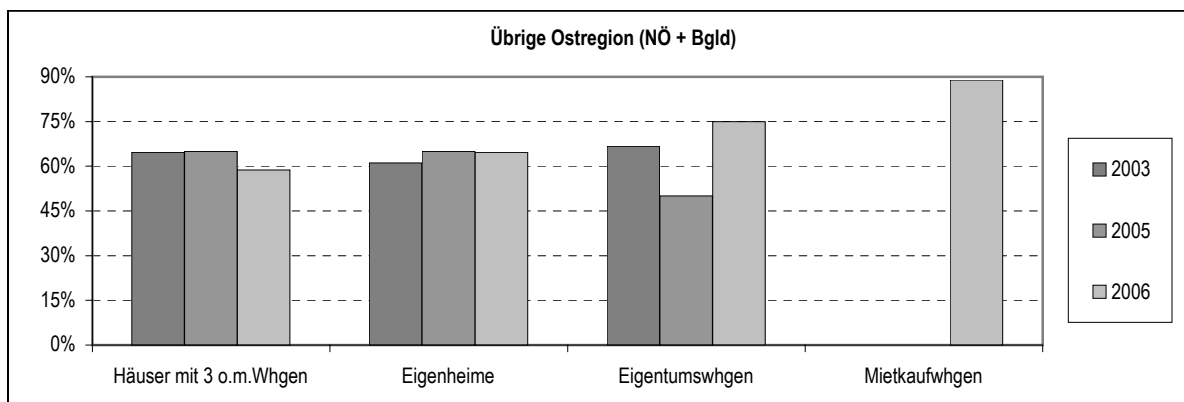
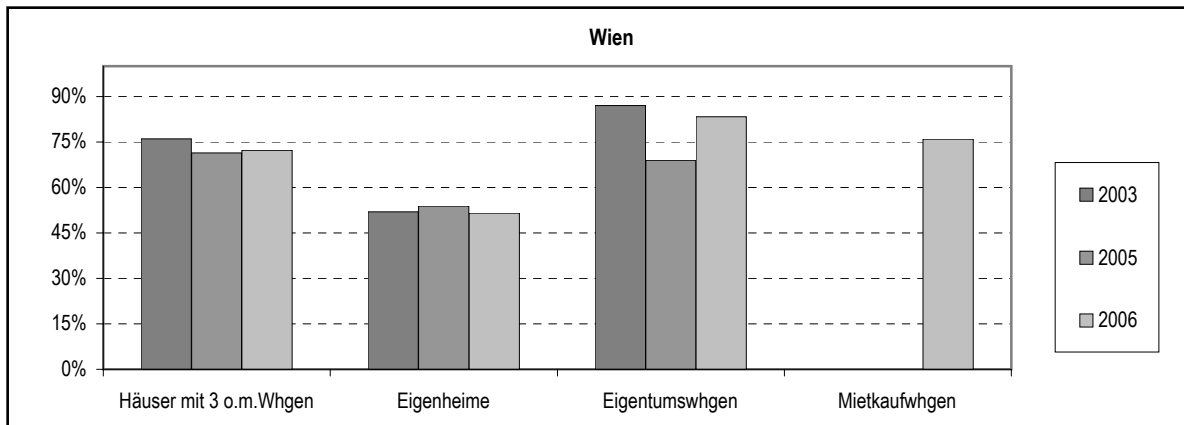
Anteil der Experten, die das Investitionsklima als 'eher günstig' oder 'sehr günstig' einschätzen



Quelle: Tabelle VII-b1

Einschätzung des Investitionsklimas beim Wohnungs- und Wohnhauserwerb

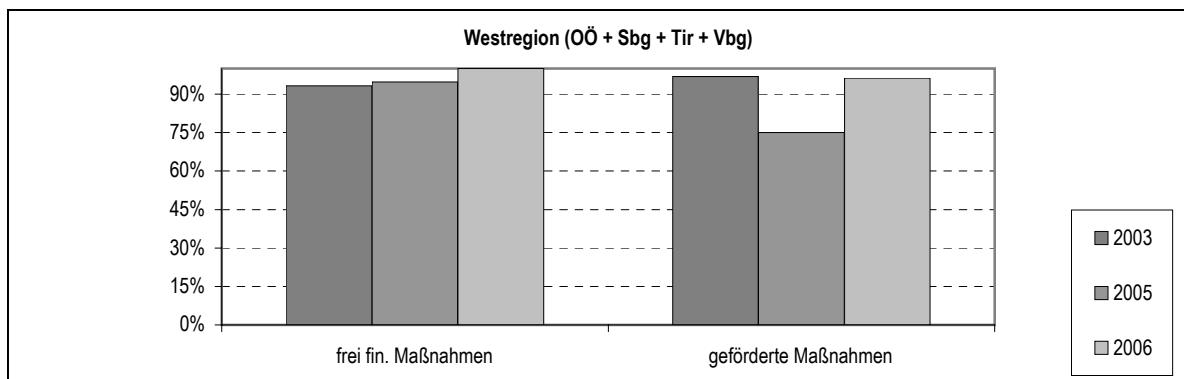
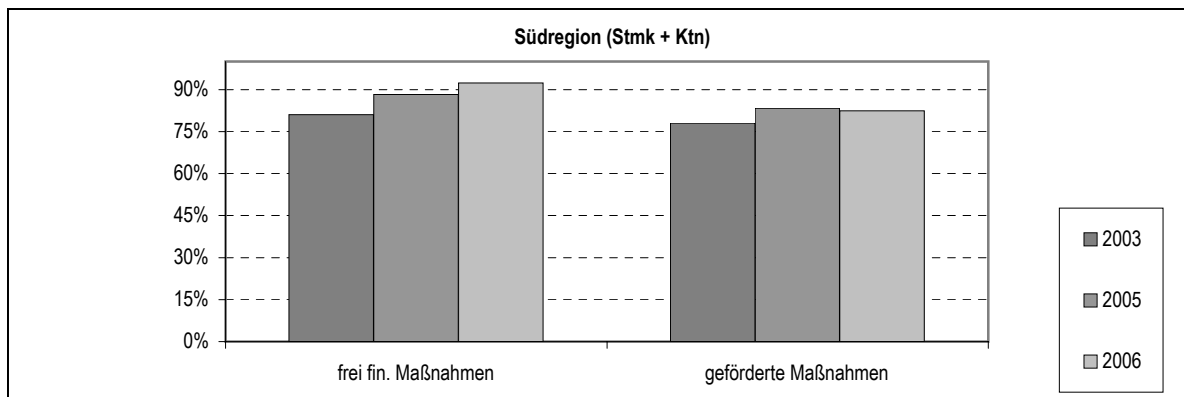
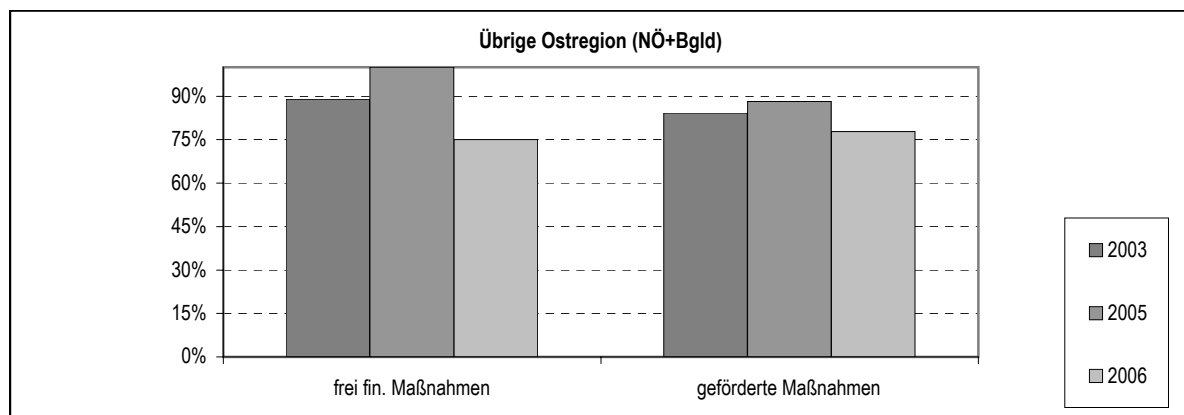
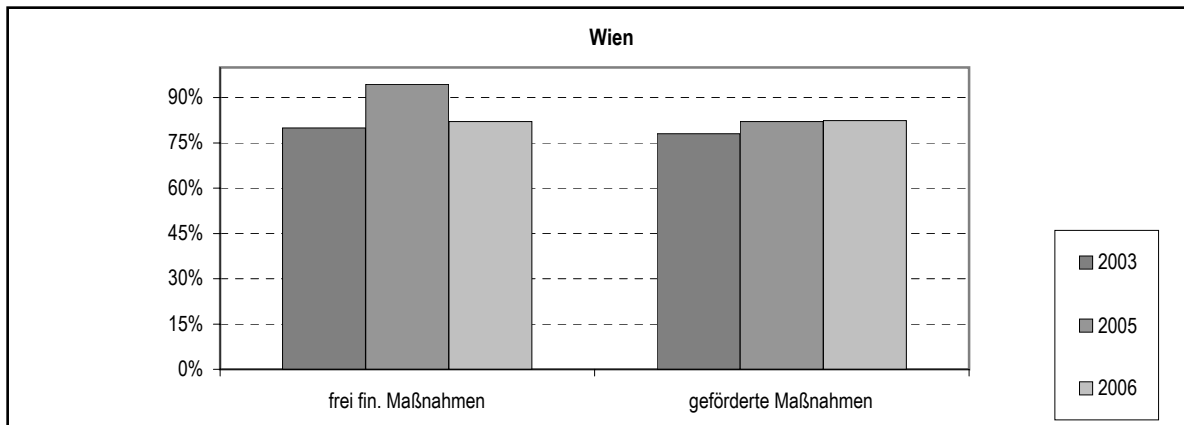
Anteil der Experten, die das Investitionsklima als 'eher günstig' oder 'sehr günstig' einschätzen



Quelle: Tabelle VII-b2

Einschätzung des Investitionsklimas bei Bestandsmaßnahmen

Anteil der Experten, die das Investitionsklima als 'eher günstig' oder 'sehr günstig' einschätzen



Quelle: Tabelle VII-b3

C Interpretation der Ergebnisse

Inhaltsverzeichnis

Österreich insgesamt

I) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	C-3
II) Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	C-3
III) Wohnungsangebot.....	C-4
IV) Determinanten des Wohnungsbedarfs.....	C-4
V) Wohnungsnachfrage.....	C-5
VI) Bilanz der Marktkräfte.....	C-7
VII) Marktentwicklung in den Hauptregionen aus der Sicht von ExpertInnen („Wohnungsmarkt Barometer“).....	C-8
• Wien.....	C-8
• Übrige Ostregion (Niederösterreich, Burgenland).....	C-9
• Südregion (Kärnten, Steiermark).....	C-10
• Westregion (Oberösterreich, Salzburg, Tirol, Vorarlberg).....	C-11

Niederösterreich.....	C-12
------------------------------	-------------

Österreich insgesamt

I) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Die nach einer längeren Phase wirtschaftlicher Wachstumsschwäche in der zweiten Jahreshälfte 2004 einsetzende leichte konjunkturelle Erholung hat sich verfestigt und wird bis auf weiteres anhalten (I-a1)¹. Die mittelfristige Prognose des WIFO sieht bis zum Jahr 2010 ein durchschnittliches **Wachstum** von 2,1% pro Jahr vor, wobei die erwartete Erholung der Konjunktur in Europa – insbesondere in Deutschland – eine wichtige Rolle spielt.
- Das Ausmaß der konjunkturellen Erholung reicht jedoch bis jetzt (und vermutlich auch in nächster Zukunft) nicht aus, um die im Verlauf des jüngsten Wachstumsrückgangs gestiegene **Arbeitslosigkeit** zu verringern (I-a3).
- Die nominellen **Bruttomonatseinkommen** der Arbeitnehmer zeigen zwar auch für die Zeit der Wachstumsschwäche einen leichten kontinuierlichen Anstieg, dieser reichte jedoch nicht für ein deutliches reales Wachstum der Verdienste (I-b1, I-b2).
- Die Beobachtung der **Konsumausgaben** der Haushalte durch die Konsumerhebung der Statistik Austria belegt für die Periode 2000 bis 2005 eine Abschwächung des nominellen Ausgabenwachstums im Relation zum vorangehenden Erhebungszeitraum (I-b4).

II) Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Das **Gesamtvolumen** der Wohnbauförderungsausgaben aller Länder zeigte im Österreichdurchschnitt zwischen 2001 und 2004 ein schwaches nominelles Wachstum, ging dann aber im letzten Jahr zurück (II-a1).
- Die am Anteil der Eigenheimförderung und der Sanierungsförderung gemessene **Struktur der Förderausgaben** ist während des gesamten Beobachtungszeitraumes im Bundesdurchschnitt relativ stabil (II-a2, II-a3).
- Der als Indikator für die **Nachhaltigkeit** der Förderausgaben fungierende Anteil der rückzahlbaren Subventionen steigt im Bundesdurchschnitt tendenziell an (II-a4).
- Im Gegensatz zu dem bis 2004 schwach steigenden und danach wieder fallenden Wohnbauförderungsvolumen ist im Bereich der Kapitalmarktfinanzierung seit dem Beginn des vorliegenden Dokumentationszeitraums (im Jahr 2000) ein deutliches Wachstum des Gesamtvolumens der **aushaftenden Wohnkredite** festzustellen (II-a5).
- Mit Ausnahme einer organisationsbedingten Verschiebung von den Sparkassen zu den Aktienbanken und eines kontinuierlichen Anteilsrückgangs der Bausparkassen zugunsten des Raiffeisensektors und der Volksbanken bleibt die **Verteilung des Kreditvolumens** auf die einzelnen Kreditsektoren relativ stabil (II-a6).
- Die Preise auf den dem Wohnungsmarkt vorgelagerten Bau-, Boden- und Kreditmärkten entwickeln sich sehr unterschiedlich. Während der **Baupreisindex** für den Wohnhaus- und Siedlungsbau fast im Gleichschritt mit dem Verbraucherpreisindex ansteigt, haben die **Grundstückspreise** im Jahr 2004 praktisch dasselbe Niveau wie im Jahr 2000. Hier kommt es erst 2005 zu einem sehr deutlichen Preisschub. Die **Zinssätze** für private Wohnbaukredite waren dagegen bis zum Vorjahr rückläufig, scheinen aber nun im Gefolge des Wechsel der europäischen Zinspolitik ihre Talsohle durchschritten zu haben (II-b1 bis II-b3).

¹ Hier und bei allen folgenden Interpretationen ist jeweils in Klammer die Nummer der interpretierten Tabelle angegeben.

III) Wohnungsangebot

- Die Zahl der **fertiggestellten geförderten Wohnungen** ist in Österreich seit dem Beginn des vorliegenden Dokumentationszeitraums im Jahr 2001 tendenziell sinkend. Die 2004 gegebene Relation zwischen Zusicherungen und Fertigstellungen deutet auf eine Stabilisierung der Fertigstellungszahl im Jahr 2006 hin (III-a1, III-a2).
- In den drei Hauptsegmenten des Mehrfamilienhaussektors wurden im letzten Jahr knapp 90.000 Neubau- und Bestandswohnungen **vermarktet**. Das entspricht 27 Vermarktungen pro 1.000 Haushalte. Der Anteil der geförderten Neubauwohnungen an allen neu bezogenen Wohnungen liegt derzeit bei 22% (III-b1, III-b2)

IV) Determinanten des Wohnungsbedarfs

- Die **Anzahl der Haushalte** steigt bis zum Ende des hier dokumentierten Prognosezeitraums im Jahr 2031 kontinuierlich, jedoch in abnehmendem Ausmaß. Während in den kommenden 5 Jahren noch gut 25.000 Haushalte zuwachsen, beträgt das Plus für die Periode 2026 bis 2031 nur mehr knapp 12.000 Haushalte (IV-a1).
- Der Haushaltszuwachs ist einerseits eine Folge des Trends zu kleineren Haushalten, andererseits aber auch Ergebnis eines Bevölkerungszuwachses. Letzterer geht fast zur Gänze auf das Konto einer positiven **Wanderungsbilanz**. Die **Geburtenbilanz** ist demgegenüber bis zum Jahr 2021 nur minimal positiv und ab dem Jahr 2027 sogar leicht negativ (IV-a5).
- Die Zahl der **Einpersonenhaushalte** nimmt stärker zu als jene der Mehrpersonenhaushalte. Der Anteil Singles wird daher bis zum Jahr 2031 von derzeit knapp 35% auf knapp 40% ansteigen (IV-a2).
- Der Anteil der **Senioren** an der Gesamtbevölkerung wird sich im gleichen Zeitraum noch deutlicher erhöhen, und zwar von derzeit knapp 17% auf fast 24% (IV-a4).
- Die heuer **aktualisierte Haushaltsprognose** sagt einen wesentlich stärkeren Haushaltszuwachs voraus als die Prognose des Jahres 2005, was primär aus einer höheren Zuwanderungserwartung resultiert. Da die Prognose 2005 die Basis der zuletzt veröffentlichten amtlichen Wohnungsprognose bildete, ist auch diese Wohnungsprognose entsprechend zu aktualisieren. Die diesbezüglichen Berechnungen des SRZ ergeben bis zum Jahr 2011 einen jährlichen Mehrbedarf von gut 4.000 Neubauwohnungen, was einem Plus von etwa 9% (in Relation zu dem im Vorjahr prognostizierten Wert) gleich kommt. Zwischen 2011 und 2021 beträgt der jährlichen Mehrbedarf dann nur noch knapp 3.000 Neubauwohnungen (plus 7%) (IV-a3).
- Die am Ausstattungsstandard gemessenen **Qualitätsdefizite** des Wohnungsbestands sind in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Der Anteil der C- und D-Wohnungen beträgt österreichweit zuletzt nur mehr 2,6%, jener der B-, C- und D Wohnungen macht noch 10,7% aus (IV-b1).
- Der Anteil der **überbelegten** Wohnungen geht im Bundesdurchschnitt seit dem Beginn des hier dargestellten Beobachtungszeitraums im Jahr 2000 kontinuierlich zurück (IV-c1).
- Der Anteil der **sozial gebundenen Wohnungen** beträgt derzeit österreichweit 21%, was einer Zahl von 0,7 Sozialwohnungen pro armutsgefährdeter Person entspricht (IV-c2).

V) Wohnungsnachfrage

Österreich insgesamt

- Derzeit wird in knapp 12% der österreichischen Haushalte an einen **Wohnungswechsel** (eines Teils des Haushalts oder des Gesamthaushalts) gedacht (V-b1).
- Mit zunehmender **Größe der Gemeinde** nimmt auch der Anteil der potentiellen Wohnungsnachfrager zu. Beträgt er etwa in den Kleingemeinden (bis 2.000 Einwohner) nur gut 5%, so liegt er in den Groß- und Mittelstädten im Durchschnitt bei fast 14% (V-b2).
- **Gehobene Bildungsschichten** (Matura, Studium) sind bei den Wohnungswechslern deutlich überrepräsentiert, und zwar vor allem auf Kosten der untersten Bildungsschicht (Pflichtschule) (V-c3).
- Auch die obere Gruppe der **Haushaltseinkommen** ist bei den Wohnungswechslern erheblich stärker vertreten als bei den sonstigen Haushalten (37% vs. 27%) (V-c4).
- Bei 50% aller potentiellen Nachfragerhaushalte handelt es sich um **Eltern-Kind-Familien und Alleinerzieherhaushalte**, wogegen der entsprechende Anteilswert im Bereich der Haushalte ohne Wohnungsnachfrage bloß rund 33% beträgt (V-c1).
- Vergleicht man die Typen jener Haushalte, von denen die Wohnungsnachfrage ihren Ausgang nimmt, mit den Typen der künftig **in der gesuchten Wohnungen lebenden Haushalte**, dann ist im zweiten Fall der Anteil der Paarhaushalte wesentlich höher und jener der Haushalte mit Kindern viel kleiner als im ersten Fall. Dies ist darauf zurückzuführen, daß es sich bei einem guten Teil jener Nachfrage, die von Familien mit Kindern ihren Ausgang nimmt, um den geplanten Auszug von Kindern aus der elterlichen Wohnung handelt, wobei ein Teil dieser ausziehenden Kind künftig in einem Paarhaushalt leben wird (V-c2).
- Die vor dem geplanten Wohnungswechsel gegebene **aktuelle Wohnsituation der Nachfrager** spiegelt den typischen Verlauf von Wohnbiographien wider: In der Gruppe der Wohnungsnachfrager sind nämlich jene Haushalte, die in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung leben, deutlich unterrepräsentiert. Überrepräsentiert sind demgegenüber Bewohner von privaten oder gemeinnützigen Mietwohnungen und vor allem Untermieter (V-d1, V-d2).
- Die Untersuchung der bisherigen **Wohndauer** der Nachfrager verweist auf einen großen Anteil von Haushalten mit hoher (freiwilliger oder unfreiwilliger) Wohnmobilität. Der Prozentsatz derer, die ihre aktuelle Wohnung erst vor weniger als 2 Jahren bezogen haben, ist nämlich in der genannten Gruppe deutlich höher als bei den übrigen Haushalten (14% vs. knapp 10%) (V-d3).
- Im Hinblick auf die **Art des geplanten Umzugs** sind drei Gruppen von Wohnungswechslern zu unterscheiden. Fast 12% wollen zu einem anderen, bereits bestehenden Haushalt zuziehen, weitere knapp 20% denken an den Neubau eines Eigenheims und 69% suchen eine Wohnung oder ein Haus auf dem Wohnungsmarkt (V-e1).
- Die Unterscheidung der Wohnungswechsler nach dem jeweiligen **Hauptmotiv** des beabsichtigten Umzugs ergibt eine größere Zahl von Teilgruppen: Rund 8% werden mehr oder weniger unfreiwillig umziehen (wegen Kündigung oder Auslaufen des Mietvertrages oder weil sie sich die aktuelle Wohnung nicht mehr leisten können). Für ein gutes Viertel (26%) ist die derzeitige Wohnung zu klein, und weitere 14% sehen sonstige Nachteile in ihr. Gut jeder fünfte Wohnungswechsel erfolgt aus familiären Gründen, wobei rund 17% auf den Auszug von Kindern aus der elterlichen Wohnung entfallen. Die übrigen 32% der Wechsler werden aus einem Gemisch aus ‚anderen‘ Gründen umziehen (V-e2).

- **Hohe Dringlichkeit** hat der geplante Umzug bei gut 30% der Wohnungswechsler. Weitere knapp 30% möchten innerhalb des nächsten Jahres umziehen, und 17% innerhalb der nächsten zwei Jahre. Nur gut ein Fünftel gibt sich mehr Zeit für den nächsten Wohnungswechsel (V-e3).
- Die meisten Wohnungswechsler (94%) haben bereits ein sehr klares Bild vom **Typ der Wunschwohnung**: 30% möchten ein Eigenheim, gut 22% eine private Mietwohnung, etwa 19% eine Eigentumswohnung, 10% eine gemeinnützige Miet- oder Genossenschaftswohnung, knapp 8% eine Gemeindewohnung und rund 4% ein Zimmer in Untermiete, in einer Wohngemeinschaft oder in einem Heim (V-f1).
- Bei den Wünschen zur **Größe der künftigen Heims** dominieren mit einem Anteil von 35% die 60 bis 89 m² großen Wohneinheiten. Knapp 19% der Wünsche betreffen kleinere Wohnungen, knapp 30% beziehen sich auf Wohneinheiten mit einer Größe zwischen 90 und 109 m², und 17% der Wohnungswechsler möchten künftig mindestens 130 m² Wohnnutzfläche zur Verfügung haben (V-f2).
- Eindeutiger Favorit beim **Baualter der künftigen Wohnung** ist mit einem Anteil von 49% der erstmals zu beziehende Neubau. Jeweils rund ein weiteres Fünftel der Wohnungswechsler ist an einer ab 1981 oder einer zwischen 1945 und 1981 errichteten Wohnung Interessiert, und nur 11% der Wohnungswechsler suchen eine vor 1945 errichtete Altbauwohnung (V-f3).
- Ohne Berücksichtigung der Sondersituation der Großstadt Wien ergibt die Frage nach dem **Standort der künftigen Wohnung** österreichweit folgendes Bild: Ein gutes Drittel der Wohnungswechsler will auch künftig in der aktuellen Wohngemeinde bleiben, weitere 36% möchten in deren Umland abwandern. Rund 26% werden innerhalb Österreichs weiter weg ziehen und knapp 4% wollen demnächst in einem anderen Staat leben (V-f4).
- Die Frage nach den **künftig möglichen laufenden Wohnkosten** gliedert die Wohnungswechsler in vier annähernd symmetrisch verteilte Gruppen: Die beiden Randgruppen mit ‚bis 250 €‘ bzw. ‚mehr als 600 €‘ pro Monat sind mit jeweils rund 20% besetzt, während auf die beiden Mittelgruppen (251 bis 400 bzw. 401 bis 600 €) Anteile von 28 bzw. 31% entfallen (V-g1).
- Bei der Finanzierung ihrer Wohnwünsche können 30% der Wohnungswechsler keine **Eigenmittel** aufbringen. 21% wollen bis zu 5.000 € auf den Tisch legen, jeweils knapp 18% zwischen 5.001 und 30.000 € bzw. zwischen 30.001 und 100.000 €, und 14% können mehr als 100.000 € ausgeben (V-g2).
- Bei der **Aufbringung** der erforderlichen Eigenmittel dominieren bei weitem (67%) die eigenen Ersparnisse. Es folgen mit 25% bzw. 19% das Bauspardarlehen und sonstige Darlehen. An vierter und fünfter Stelle (12% bzw. knapp 10%) stehen die Unterstützung durch Verwandte und der Verkauf einer Immobilie. 9% der Wohnungswechsler wissen noch nicht, wie sie die erforderlichen Eigenmittel aufbringen sollen (V-g3).

VI) Bilanz der Marktkräfte

- Die **Preisentwicklung** als Ausdruck der Veränderungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist in dem 2001 (bzw. 2003) beginnenden Beobachtungszeitraum relativ deutlich nach regionalen und sektoralen Teilmärkten differenziert. Im Österreichdurchschnitt zeigen sich folgende Haupttendenzen (VI-a1 bis VI-a6):
 - Die frei vereinbarten Mieten und die Preise von Einfamilienhäusern sowie von neu errichteten Eigentumswohnungen zeigen auf Länderebene im Bundesmittel seit dem Jahr 2003 einen moderaten Anstieg. Auf der Ebene der Landeshauptstädte sind die Anstiege im Österreichdurchschnitt in den beiden letztgenannten Fällen etwas stärker, bei den Mieten jedoch erheblich stärker.
 - Die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen steigen erst seit 2005 leicht an und haben derzeit noch immer ein etwas niedrigeres Niveau als 2001, dem Ausgangsjahr des Dokumentationszeitraumes.
 - Die frei vereinbarten Mieten liegen auf Länderebene im Bundesmittel um rund 10% über den jeweiligen Richtwertmieten und um mehr als 100% über den durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten der Gemeinnützigen. In beiden Fällen vermindert sich der erwähnte Preisabstand zwischen 2003 und 2005 leicht, um 2006 wieder etwas anzuwachsen.
- In den Hauptsegmenten des Mehrfamilienhaussektors liefert die als Indikator für die **Marktanspannung** dienende Relation zwischen den zuletzt erfolgreich vermarkteten und den derzeit nachgefragten Wohnungen sehr unterschiedliche Werte für die einzelnen Bundesländer. Während etwa in Vorarlberg und der Steiermark nahezu ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage herrscht, übersteigt die Nachfrage das Angebot in Niederösterreich, Oberösterreich und Salzburg um mehr als das Dreifache (VI-b1).
- Einen weiteren Hinweis auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt die **mittlere Dauer der Wohnungssuche** (bis zum Befragungszeitpunkt). Sie zeigt derzeit im Bundesdurchschnitt einen Wert von 7,3 Monaten, wobei die Vergleichsergebnisse für die Westregion und Wien über diesem Mittel und jene für die übrige Ostregion und die Südregion darunter liegen (VI-b3).
- Auch der Indikator zur Anspannung der für einkommensschwache Haushalte wichtigen **Sozialwohnungsmärkte** deutet auf erhebliche Differenzen zwischen den einzelnen Bundesländern hin. Weitaus am schlechtesten sieht hier die Situation im Burgenland aus, aber auch Niederösterreich und Vorarlberg weisen ungünstige Indikatorwerte aus (VI-b2).
- Die ab dem Jahr 2003 vom SRZ bei den **Wohnungsämtern** der Landeshauptstädte erhobenen Daten zeigen steigende Tendenz bei den Vormerkungen bei gleichzeitiger Stagnation der Wohnungsvergaben, was auf eine leichte Zunahmen der Marktanspannung im Segment der kommunalen Mietwohnungen hindeutet (VI-b4).
- Die für das längerfristige Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage wichtige Relation zwischen jährlichem **Fördervolumen und Neubaubedarf** hat seit dem Jahr 2001 eine rückläufige, das heißt aus Sicht der Nachfrager negative Tendenz (VI-b5).

VII) Marktentwicklung in den Hauptregionen aus der Sicht von ExpertInnen

Die folgenden vier Übersichten bündeln die wichtigsten Ergebnisse der seit dem Jahr 2003 in regelmäßigem Abstand im Rahmen des „SRZ Wohnungsmarkt Barometers“ österreichweit durchgeführten ExpertInnenbefragung für die vier Hauptregionen Österreichs:

Wien

Beurteilung der Relation zwischen Angebot und Nachfrage

Marktsegmente		Die Mehrheit der Urteile liegt relativ stabil bei ...		Die Urteile verlagern sich tendenziell von ...		Die Urteile zeigen keine klare Tendenz
		Angebots-überhang	Nachfrage-überhang	Nachfrage-zu-Angebots-überhang	Angebots-zu-Nachfrage-überhang	
frei finanzierte Mietwohnungen	vor 45					
	45-70					
	ab 71					
frei finanzierte Eigentumswohnungen	vor 45					
	45-70					
	ab 71					
frei finanzierte Eigenheime	vor 71					
	ab 71					
geförderte Mietwohnungen	vor 71					
	ab 71					
geförderte Eigentumswohnungen	vor 71					
	ab 71					
geförderte Eigenheime	vor 71					
	ab 71					

Beurteilung des Investitionsklimas

Investitionsbereiche	tendenziell sinkende Mehrheit konstatiert	stabile Mehrheit gutes Investitionsklima	tendenziell wachsende Mehrheit
----------------------	---	--	--------------------------------

Neubau:

frei finanzierte Mietwohnungen			
geförderte Mietwohnungen			
frei finanzierte Eigentumswohnungen			
geförderte Eigentumswohnungen			
frei finanzierte Eigenheime			
geförderte Eigenheime			

Wohnungs- und Hauserwerb:

Mehrfam.häuser			
1-2-fam.häuser			
Eigentumswohnungen			
Mietkaufwohnungen			

Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Contracting, usw.):

frei finanzierte Maßnahmen			
geförderte Maßnahmen			

Erläuterung:  bedeutet, daß die im Kopf der betreffenden Spalte genannte Einschätzung im jeweiligen Marktsegment bzw. Investitionsbereich zutrifft.

Übrige Ostregion (Niederösterreich und Burgenland)

Beurteilung der Relation zwischen Angebot und Nachfrage

Marktsegmente		Die Mehrheit der Urteile liegt relativ stabil bei ...		Die Urteile verlagern sich tendenziell von ...		Die Urteile zeigen keine klare Tendenz
		Angebots-überhang	Nachfrage-überhang	Nachfrage-zu-Angebots-überhang	Angebots-zu-Nachfrage-überhang	
frei finanzierte Mietwohnungen	vor 45					
	45-70					
	ab 71					
frei finanzierte Eigentumswohnungen	vor 45					
	45-70					
	ab 71					
frei finanzierte Eigenheime	vor 71					
	ab 71					
geförderte Mietwohnungen	vor 71					
	ab 71					
geförderte Eigentumswohnungen	vor 71					
	ab 71					
geförderte Eigenheime	vor 71					
	ab 71					

Beurteilung des Investitionsklimas

Investitionsbereiche	tendenziell sinkende Mehrheit konstatiert	stabile Mehrheit gutes Investitionsklima	tendenziell wachsende Mehrheit
----------------------	---	--	--------------------------------

Neubau:

frei finanzierte Mietwohnungen			
geförderte Mietwohnungen			
frei finanzierte Eigentumswohnungen			
geförderte Eigentumswohnungen			
frei finanzierte Eigenheime			
geförderte Eigenheime			

Wohnungs- und Häuserwerb:

Mehrfam.häuser			
1-2-fam.häuser			
Eigentumswohnungen			
Mietkaufwohnungen			

Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Contracting, usw.):

frei finanzierte Maßnahmen			
geförderte Maßnahmen			

Erläuterung:  bedeutet, daß die im Kopf der betreffenden Spalte genannte Einschätzung im jeweiligen Marktsegment bzw. Investitionsbereich zutrifft.

Südregion (Steiermark und Kärnten)

Beurteilung der Relation zwischen Angebot und Nachfrage

Marktsegmente		Die Mehrheit der Urteile liegt relativ stabil bei ...		Die Urteile verlagern sich tendenziell von ...		Die Urteile zeigen keine klare Tendenz
		Angebots-überhang	Nachfrage-überhang	Nachfrage-zu-Angebots-überhang	Angebots-zu-Nachfrage-überhang	
frei finanzierte Mietwohnungen	vor 45					
	45-70					
	ab 71					
frei finanzierte Eigentumswohnungen	vor 45					
	45-70					
	ab 71					
frei finanzierte Eigenheime	vor 71					
	ab 71					
geförderte Mietwohnungen	vor 71					
	ab 71					
geförderte Eigentumswohnungen	vor 71					
	ab 71					
geförderte Eigenheime	vor 71					
	ab 71					

Beurteilung des Investitionsklimas

Investitionsbereiche	tendenziell sinkender Anteil	stabile Mehrheit	tendenziell steigender Anteil
	konstatiert	gutes Investitionsklima	

Neubau:

frei finanzierte Mietwohnungen			
geförderte Mietwohnungen			
frei finanzierte Eigentumswohnungen			
geförderte Eigentumswohnungen			
frei finanzierte Eigenheime			
geförderte Eigenheime			

Wohnungs- und Hauserwerb:

Mehrfam.häuser			
1-2-fam.häuser			
Eigentumswohnungen			
Mietkaufwohnungen			

Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Contracting, usw.):

frei finanzierte Maßnahmen			
geförderte Maßnahmen			

Erläuterung:  bedeutet, daß die im Kopf der betreffenden Spalte genannte Einschätzung im jeweiligen Marktsegment bzw. Investitionsbereich zutrifft.

Westregion (Oberösterreich, Salzburg, Tirol, Vorarlberg)

Beurteilung der Relation zwischen Angebot und Nachfrage

Marktsegmente		Die Mehrheit der Urteile liegt relativ stabil bei ...		Die Urteile verlagern sich tendenziell von ...		Die Urteile zeigen keine klare Tendenz
		Angebots-überhang	Nachfrage-überhang	Nachfrage- zu Angebots-überhang	Angebots- zu Nachfrage-überhang	
frei finanzierte Mietwohnungen	vor 45					
	45-70					
	ab 71					
frei finanzierte Eigentumswohnungen	vor 45					
	45-70					
	ab 71					
frei finanzierte Eigenheime	vor 71					
	ab 71					
geförderte Mietwohnungen	vor 71					
	ab 71					
geförderte Eigentumswohnungen	vor 71					
	ab 71					
geförderte Eigenheime	vor 71					
	ab 71					

Beurteilung des Investitionsklimas

Investitionsbereiche	tendenziell sinkender Anteil	stabile Mehrheit	tendenziell steigender Anteil
	konstatiert gutes Investitionsklima		

Neubau:

frei finanzierte Mietwohnungen			
geförderte Mietwohnungen			
frei finanzierte Eigentumswohnungen			
geförderte Eigentumswohnungen			
frei finanzierte Eigenheime			
geförderte Eigenheime			

Wohnungs- und Hauserwerb:

Mehrfam.häuser			
1-2-fam.häuser			
Eigentumswohnungen			
Mietkaufwohnungen			

Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Contracting, usw.):

frei finanzierte Maßnahmen			
geförderte Maßnahmen			

Erläuterung:  bedeutet, daß die im Kopf der betreffenden Spalte genannte Einschätzung im jeweiligen Marktsegment bzw. Investitionsbereich zutrifft.

Niederösterreich

Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen:

- Ausgehend von einem sehr niedrigem Niveau im Jahre 2001 steigt das Gesamtvolumen der niederösterreichischen Wohnbauförderausgaben pro Haushalt bis 2004 auf einen deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegenden Wert, um danach wieder auf ein nur knapp über dem Österreich-Mittel liegendes Niveau zu fallen (II-a1).
- Der Anteil der Sanierungsförderung liegt kontinuierlich unter dem Bundesmittel, während jener der Eigenheimförderung stets deutlich höher ist (II-a2 und II-a3).
- Die am Anteil der rückzahlbaren Subventionen gemessene Nachhaltigkeit der Förderausgaben wächst in Niederösterreich ausgehend von einem niedrigen Niveau zwischen 2001 und 2004 erheblich, geht im Vorjahr aber wieder markant zurück (II-a4).
- Die **Preise von Baugründen** liegen auf Landesebene im Mittelfeld aller Bundesländer und in der Landeshauptstadt hinter den Vergleichswerten der übrigen Landeshauptstädte. Auf Landesebene gingen die Preise bis zum Jahr 2004 zurück, um danach relativ stabil zu bleiben. In St. Pölten dagegen ist seit dem Jahr 2001 ein schwacher, aber eher kontinuierlicher Preisanstieg zu registrieren (II-b1).

Wohnungsangebot

- Ausgehend von einem hohen Wert im Jahr 2001 ist die Zahl der **fertiggestellten geförderten Wohnungen** pro 1.000 Haushalte mit Ausnahme eines starken Anstiegs im Vorjahr rückläufig. Sie liegt aber noch immer über dem gesamtösterreichischen Durchschnitt. Die im Jahr 2004 gemeldete Relation zwischen Zusicherungen und Fertigstellungen deutet darauf hin, daß 2006 die hohe Fertigstellungszahl des Jahres 2004 nicht wieder erreicht werden kann (III-a1, III-a2).
- Die Anzahl der **Wohnungsvermarktungen pro 1.000 Haushalte** in den drei Hauptsegmenten des Mehrfamilienhaussektors liegt in der Ostregion (W+NÖ+Bgld) leicht über dem Bundesmittel (29 vs. 27). Gleiches gilt für den Anteil der geförderten Neubauwohnungen an allen neu bezogenen Wohnungen (23% vs. 22%) (III-b1, III-b2).

Determinanten des Wohnungsbedarfs

- Der prozentuelle Zuwachs der **Anzahl der Haushalte** liegt in Niederösterreich bis zum Jahr 2011 etwas unter dem jeweiligen Österreich-Mittel und danach bis zum Jahr 2031 etwas darüber (IV-a1).
- Die **Geburtenbilanz** ist in Niederösterreich zwar bis zum Jahr 2031 negativ, die stark positive **Wanderungsbilanz** gleicht jedoch das Geburtenminus bei weitem aus (IV-a5).
- Die **Singlehaushalte** nehmen auch in Niederösterreich stärker zu als die Mehrpersonenhaushalte. Die Wachstumsdifferenz ist hier jedoch etwas schwächer ausgeprägt als im Bundesmittel, weshalb der Anteilszuwachs der Singles in Niederösterreich ein wenig unter dem Durchschnitt liegt (IV-a2).
- Der Anteil der **Senioren** steigt ähnlich stark wie im Bundesmittel (IV-a4).
- Der Effekt der **Aktualisierung der Haushaltsprognose** für den Neubaubedarf fällt im Gegensatz zu Wien nicht ins Gewicht (IV-a3).
- Das am Ausstattungsstandard gemessene **Qualitätsdefizit** des Wohnungsbestands ist in Niederösterreich etwas geringer als im Bundesmittel. Der Anteil der C- und D-Wohnungen geht in ähnlichem Tempo zurück wie im Österreich-Durchschnitt (IV-b1).

- Gleiches gilt für den Prozentsatz der **überbelegten** Wohnungen: er liegt in Niederösterreich ebenfalls etwas unter dem Bundesmittel und geht in ähnlichem Tempo zurück wie dieser gesamtösterreichische Vergleichswert (IV-c1).
- Niederösterreich ist deutlich schlechter als Wien, aber besser als das Burgenland mit **sozial gebundenem Wohnraum** versorgt. Der Anteil des betreffenden Bestandssegments beträgt in Niederösterreich nur 13%, gegenüber 21% im Bundesdurchschnitt, und die Anzahl der Sozialwohnungen pro armutsgefährdetem Einwohner liegt ebenfalls unter dem Bundesmittel (IV-c2).

Wohnungsnachfrage

- Während der Anteil der Haushalte, in denen an einen **Wohnungswechsel** gedacht wird, österreichweit seit dem Jahr 1996 um 2 Prozentpunkte (von 10% auf 12%) und in Wien sogar um 5 Prozentpunkte (von 12% auf 17%) zugenommen hat, stagniert er in Niederösterreich bei 9% (V-b1 und V-h2).
- Untersucht man den **Nachfragetrend für Gemeinden unterschiedlicher Größe**, dann zeigt die Ostregion (NÖ+BglD)² bei den Gemeinden mit 5.001 bis 10.000 Einwohnern eine deutlich über dem Bundesmittel liegende Nachfragetendenz (18% vs. 12%). In allen übrigen Gemeindegrößenklassen ist die Nachfrage unterdurchschnittlich (V-b2).
- Im Hinblick auf ihre **Sozialstruktur** unterscheiden sich die Wohnungswechsler Niederösterreichs von der Gesamtheit der heimischen Wechsler durch folgende Merkmale:
 - Es handelt sich bei ihnen etwas seltener um Singles (23% vs. 27%), dafür aber öfter um Eltern mit Kind(ern) (48% vs. 42%) (V-c1).
 - Die Wohnungswechsler Niederösterreichs haben im Vergleich zum Durchschnitt aller Wechsler wesentlich seltener Matura oder Hochschulabschluß (28% vs. 37%) (V-c3).
 - Sie kommen dem entsprechend im Vergleich zum Bundesdurchschnitt öfter aus der unteren Einkommenschicht (33% vs. 27%) (V-c4).
- Die Analyse der von den Wohnungswechslern Niederösterreichs derzeit bewohnten **Gebäude und Wohnungen** zeigt einen stark über dem Bundesdurchschnitt aller Wechsler liegenden Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern (55% vs. 30%). Innerhalb der derzeit im Mehrfamilienhaussektor beheimateten Wohnungswechsler sind die Anteile der Bewohner von vor 1945 errichteten Gebäuden und der Bewohner von privaten Mietwohnungen deutlich unterrepräsentiert, während Wohnungseigentümer mit überproportionaler Häufigkeit auftreten (V-d1 und V-d2).
- Die Untersuchung der **Wohndauer** in der derzeit bewohnten Wohnung ergibt bei den Wohnungswechslern Niederösterreichs im Vergleich zur Gesamtheit aller heimischen Wohnungswechsler erheblich öfter Wohnverhältnisse mit einer Wohndauer von mehr als 10 Jahren (51% vs. 42%) (V-d3).
- Hinsichtlich der **Art des beabsichtigten Umzugs** unterscheiden sich die niederösterreichischen Wohnungswechsler insofern vom Durchschnitt aller heimischen Wechsler, als sie überdurchschnittlich oft in ein selbst errichtetes Eigenheim und entsprechend seltener in eine am Wohnungsmarkt zu suchende Wohnung umziehen wollen (V-e1).
- Bei den **Motiven** des beabsichtigten Umzugs betrifft die größte Abweichung von der Gesamtheit aller heimischen Wohnungswechsler den Auszug der Kinder aus der elterlichen Wohnung, welcher in Niederösterreich eine überdurchschnittliche Rolle spielt (27% vs. 17%) (V-e2).

² Die vorliegende Aussage bezieht sich auf die aus den Bundesländern Niederösterreich und Burgenland bestehende Ostregion Österreichs. Alle folgenden Aussagen zur Wohnungsnachfrage haben nur das Bundesland Niederösterreich zum Gegenstand.

- Die den **Typ der gesuchten Wohnung** betreffenden Wünsche der niederösterreichischen Wohnungswechsler zeigen verstärkte Akzente auf dem Eigenheim (39% vs. 30%) und der gemeinnützigen Miet- oder Genossenschaftswohnung (16% vs. 10%) zu Lasten eines entsprechenden Minus bei den Eigentumswohnungen (14% vs. 19%) und den Gemeindefwohnungen (4% vs. 8%) (V-f1).
- Hinsichtlich der **Größe der Wunschwohnung** findet man in Niederösterreich eine dem häufigeren Eigenheimwunsch entsprechende verstärkte Präferenz für die beiden obersten Größenklassen (über 110m²) (43% vs. 28% im Bundesmittel) (V-f2).
- Das **Baualter der künftigen Wohnung** spiegelt den verstärkten Eigenheimwunsch der Niederösterreicher in Form einer leichten Überrepräsentierung des „erstmalig zu beziehenden Neubaues“ wider (V-f3).
- Beim **Standort der künftigen Wohnung** findet man abgesehen von einem etwas erhöhten Trend zum Wechsel in ein anderes Bundesland und einer leicht verringerten Auswanderungstendenz keine bemerkenswerten Differenzen zur Gesamtheit aller Nachfrager aus den Bundesländern (ohne Wiener Nachfrager) (V-f4).
- Trotz des häufigeren Eigenheimwunsches zeigt sich in Niederösterreich bei der Frage nach den **maximal möglichen Eigenmitteln** ein im Vergleich zum Bundesmittel kaum erhöhter Anteil der Kostenklassen über 30.000 € (35% vs. 32%) Auch bei den **laufenden Wohnkosten** ist keine erhöhte Zahlungsbereitschaft gegeben (V-g1 und V-g2).
- Bei der **Aufbringung der Eigenmittel** spielen vorhandene Ersparnisse eine größere Rolle als im Bundesdurchschnitt (76% vs. 67%). Daneben werden der Verkauf einer Immobilie und die Aufnahme eines Bauspardarlehens vermehrt angeführt (47% vs. 35%) (V-g3).

Bilanz der Marktkräfte

- Im Vergleich zum Durchschnitt aller Bundesländer zeigt die **Preisentwicklung** in Niederösterreich auf **Landesebene** folgendes Profil (VI-a1 bis VI-a5):
 - Sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen ist seit dem Jahr 2003 im Gegensatz zum schwach steigenden Bundestrend ein leichter Preisrückgang festzustellen.
 - Bei den frei vereinbarten Mieten kam es in Niederösterreich ähnlich wie im Bundestrend zu einem leichten Anstieg.
- Die an der Relation zwischen zuletzt bezogenen und aktuell nachgefragten Wohnungen gemessene **Marktanspannung** in den Hauptsegmenten des Mehrfamilienhaussektors ist in Niederösterreich deutlich stärker als im Durchschnitt aller Bundesländer (VI-b1).
- Die **Mittlere Dauer der Wohnungssuche** liegt in der Ostregion (NÖ+Bgld) zwar deutlich unter dem entsprechenden Österreich-Durchschnitt (VI-b3). Im Segment der **sozial gebundenen Wohnungen** ist jedoch die Position der einkommensschwachen Nachfrager in Niederösterreich wegen des nicht sehr großen Bestands an kommunalen und geförderten Mietwohnungen trotz relativ geringer Nachfragetendenz schlechter als im Österreich-Durchschnitt (VI-b2).
- Die SRZ-Erhebung an den **Wohnungsämtern der Landeshauptstädte** ergibt für St. Pölten eine relativ ungünstige Relation zwischen der Anzahl der Wohnungsvergaben und jener der Haushalte, was ebenfalls auf eine nicht zu vernachlässigende Anspannung im Segment der Sozialwohnungen hinweist (VI-b4).
- Die den Grad der Bedarfsdeckung anzeigende **Relation zwischen Fördervolumen und Neubaubedarf** ist in Niederösterreich bis zum Jahr 2004 weit besser als im Österreich-Mittel. 2005 kam es zwar zu einem starken Rückgang des genannten Indikators, er liegt jedoch noch immer über dem Vergleichswert für das gesamte Bundesgebiet (VI-b5).