

ÖROK-PROGNOSEN 2001-2031

TEIL 2: HAUSHALTE UND WOHNUNGSBEDARF – KURZFASSUNG

Einleitung

Die vorliegende Studie bildet den 2. Teil der umfassenden ÖROK-Prognosen 2001 bis 2031 und beinhaltet die Vorausschätzung der künftigen Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbedarfs. Basierend auf der in Teil 1 veröffentlichten Bevölkerungsprognose für Österreich, die Bundesländer sowie NUTS 3-Regionen und Bezirke werden zuerst die künftigen Veränderungen der Haushaltszahlen sowie deren Größenverteilung abgeschätzt. Diese Haushaltsprognose bildet sodann auch einen wichtigen Input für die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs, mit dem sich die zweite Hälfte dieses Bandes befasst.

Haushaltsprognose

Prognosemodell und Annahmen

Die Prognose der Haushalte nach Größe, Bundesländern, Bezirken bzw. NUTS 3-Regionen basiert auf dem Hauptszenario der im Mai 2004 veröffentlichten kleinräumigen ÖROK-Bevölkerungsprognose. Als Methode für die Vorausschätzung kommt das Haushaltsrepräsentanten-Quotenverfahren (HRQ-Verfahren) zum Einsatz. Bei dieser Technik werden nach fünfjährigen Altersgruppen und Geschlecht disaggregierte Haushaltsrepräsentantenquoten (früher auch Haushaltvorstandsquoten genannt) von Ein- und Mehrpersonenhaushalten in die Zukunft extrapoliert und mit der entsprechend gegliederten Bevölkerung multipliziert. Daraus ergeben sich die prognostizierten Zahlen der Ein- und Mehrpersonenhaushalte.

In einem weiteren Schritt werden die Mehrpersonenhaushalte nach der Größe (2-, 3-, 4-, 5-, 6 und mehr Personen) aufgeteilt. Diese Aufteilung erfolgt durch eine funktionelle Abhängigkeit der Größenverteilung von der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Mehrpersonenhaushalten, welche durch eine empirische Querschnittsanalyse der Volkszählungsergebnisse 2001 gewonnen wurde. Dafür dienten in erster Linie die Haushaltsverteilungen der 124 Prognoseregionen sowie jene von Zählspiegeln mit niedrigerer durchschnittlicher Haushaltsgröße. Ein Abgleichverfahren sorgt für die Konsistenz der Regionalergebnisse mit den jeweiligen Bundesland. Die sich ergebenden Differenzen werden proportional nach der Größe auf die kleinräumigen Einheiten aufgeteilt und schließlich die Rundungsdifferenzen eliminiert.

Veränderungen in den alters- und geschlechtsspezifischen Haushaltsrepräsentantenquoten werden für die Periode bis 2021 angenommen. Danach werden die für 2021 extrapolierten Werte auf Bundesländerebene konstant gehalten. Auf Bezirksebene wird jedoch eine weitere Konvergenz bis 2031 unterstellt.

Die Vorausschätzung basiert im Wesentlichen auf den Veränderungen der alters- und geschlechtsspezifischen Haushaltsrepräsentantenquoten zwischen den Volkszählungen 1991 und 2001. Als Extrapolationsmethoden für die Bestimmung der künftigen HRQ kommen drei Verfahren zum Einsatz. Bei den jüngsten Altersgruppen werden die Quoten des Jahres 2001 konstant gehalten. In den Altersgruppen von 25 bis 44 Jahren erfolgt die Prognose bis 2021 mittels Fortschreibung der altersspezifischen Differenzen zwischen 1991 und 2001 (Altersmethode). In den höheren Altersgruppen wird ein generationenspezifischer Ansatz gewählt (Kohortenmethode). Bei dieser Trendextrapolation wird die Quotenveränderung in der Volkszählungsdekade 1991/2001 ermittelt, in der die Angehörigen jeder Geburtskohorte um zehn Jahre älter geworden sind. Für den Zeitraum 2001/2011 werden die Werte auf die nachrückende, zehn Jahre jüngere Kohorte übertragen. Für die Periode 2011/2021 wird dieses Verfahren ein zweites Mal angewandt.

Ergebnisse

Künftige Entwicklung der Haushaltsrepräsentanten

Die Anteile jener Männer, die in Zukunft Einpersonenhaushalte bilden, werden weiter steigen. Dies gilt für alle Altersgruppen ab 25 Jahren; allerdings mit Ausnahme der über 90-Jährigen, wo die Quoten relativ konstant bleiben dürften.

Bei den Frauen ist insgesamt keine nennenswerte Zunahme der Anteile an Einpersonenhaushalten zu erwarten. Unter den jüngeren Frauen wird der Anteil der Singlehaushalte zwar noch etwas steigen. Im mittleren Alter ist hingegen kaum mit Veränderungen zu rechnen. Im höheren Alter werden die Anteile jener Frauen, die alleine leben, sogar rückläufig sein. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass nun von Kriegsverlusten unversehrt gebliebene Generationen in höhere Alter nachrücken, andererseits steigt die Lebenserwartung der Männer, wodurch die Paare länger gemeinsam leben werden.

Aufgrund der unterschiedlichsten Veränderungen in den Familien- und Partnerschaftsstrukturen steigt der Anteil jener Mehrpersonenhaushalte, die von einer Frau repräsentiert werden. Die HRQ der Männer für Mehrpersonenhaushalte werden somit auch künftig sinken, jene der Frauen hingegen weiter steigen.

Veränderung der Haushaltszahlen für Österreich und die Bundesländer

Die Zahl der Privathaushalte wird künftig weiter steigen. Im Jahresdurchschnitt 2001 gab es in Öster-

reich 3,34 Mio. Privathaushalte. 2011 wird ihre Zahl mit 3,58 Mio. voraussichtlich um 7,2% höher sein. Bis 2021 steigt ihre Zahl auf 3,77 Mio. (+12,9%), bis 2031 schließlich auf 3,85 Mio. (+15,3%).

Die Gesamtzahl der Privathaushalte wird künftig in allen Bundesländern wachsen, allerdings unterschiedlich stark und zum Teil nicht über den gesamten Prognosezeitraum bis 2031. Über dem Bundesschnitt liegt die langfristige Zunahme in Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg. Das Burgenland, Kärnten, die Steiermark und die Bundeshauptstadt Wien haben mit unterdurchschnittlichen Zuwachsraten zu rechnen. Das stärkste Wachstum ist in Vorarlberg zu erwarten (+30,5%), gefolgt von Tirol mit +28,4%. In diesen beiden Bundesländern wird die Zahl der Privathaushalte 2031 um mehr als ein Viertel höher sein als 2001. Knapp über dem Österreich-Durchschnitt von +15,3% liegen noch Salzburg (+19,7%), Oberösterreich (+18,3%) und Niederösterreich (+16,0%).

In Kärnten wird die Zahl der Privathaushalte im Jahr 2031 bloß um 8,9% größer sein als 2001. Hier wird das Maximum bereits im Jahr 2026 mit +9,3% erreicht. Ähnlich schwach ist die Zunahme in der Steiermark mit +9,3% (bis 2025) bzw. +9,0% bis zum Jahr 2031. In der Bundeshauptstadt Wien wird die Zahl der Privathaushalte 2031 um 10,6% höher sein als 2001, im Burgenland um 11,6%.

Überdurchschnittlich stark wird weiterhin die Zahl der Einpersonenhaushalte steigen. 2031 wird die Zahl der Einpersonenhaushalte mit 1,52 Mio. um mehr als ein Drittel (+36,0%) größer sein als 2001 mit 1,12 Mio. Dies hängt nicht in erster Linie mit einer fortschreitenden Individualisierung zusammen. Hauptverantwortlich sind die Alterung der Bevölkerung und damit ein starker Anstieg der nach Verwitwung oder Scheidung alleine lebenden alten Menschen.

In Vorarlberg steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte mit +65,6% um nahezu zwei Drittel. Auch in Tirol wird die Zahl der alleine Lebenden 2031 mit +53,9% um mehr als die Hälfte höher sein als im Basisjahr der Prognose (2001). Überdurchschnittlich stark wird die Zunahme der Einpersonenhaushalte auch in den Bundesländern Oberösterreich (+42,4%) und Salzburg (+39,4%) sein. Im Bundesschnitt liegen Kärnten (+35,6%) und Niederösterreich (+36,1%). Das schwächste Wachstum bei den Einpersonenhaushalten werden laut unserer Prognose die Bundesländer Burgenland (+32,9%), Steiermark (+32,4%) und Wien (+26,6%) haben.

Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte wird bundesweit nicht über den gesamten Projektionszeitraum bis 2031 zunehmen. Derzeit gibt es in Österreich 2,22 Mio. Mehrpersonenhaushalte. Das Maximum wird hier bereits im Jahr 2028 mit 2,33 Mio. erreicht werden (+4,9%). Danach beginnt die Zahl der Mehrpersonenhaushalte leicht zu sinken.

Bis zum Ende des Prognosezeitraums macht sich diese Trendwende in einzelnen Regionen stark bemerkbar. Bei den Mehrpersonenhaushalten wird es im Bundesland Tirol bis 2031 mit +17,6% das stärkste Wachstum geben, gefolgt von Vorarlberg mit +16,8%. Etwas schwächer, aber noch über dem Bundesschnitt liegt der prognostizierte Zuwachs der Mehrpersonenhaushalte bis 2031 in Salzburg (+10,3%), Oberösterreich (+7,8%) und Niederösterreich (+7,3%), wobei die Zahl der Mehrpersonenhaushalte in diesen drei Bundesländern gegen Ende des Prognosezeitraumes bereits stagnieren wird. Auch im Burgenland wird das Maximum bereits vor 2031 erreicht. Das östlichste Bundesland liegt mit seiner Veränderung an Mehrpersonenhaushalten für 2031 (+4,0%) knapp unter dem Österreichdurchschnitt von +4,9%. Im Süden wird die Zahl der Mehrpersonenhaushalte nur mehr kurzfristig zunehmen und anschließend bis 2031 unter den Wert von 2001 sinken: in der Steiermark um 1,3%, in Kärnten um 3,1%. In der Bundeshauptstadt Wien wird die Zahl der Mehrpersonenhaushalte über den gesamten Projektionszeitraum leicht rückläufig sein und 2031 um 3,4% niedriger liegen als 2001.

Differenziert man die Mehrpersonenhaushalte nach der Größe, so zeigt sich folgendes: Es sind vor allem die Zweipersonenhaushalte, die österreichweit künftig noch stark wachsen werden. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte nimmt nur mehr minimal zu, während jene der größeren Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften mit vier oder mehr Mitgliedern schrumpfen wird. So wird die Zahl der Zweipersonenhaushalte im Jahr 2031 mit 1,13 Mio. um 18,8% größer sein als 2001 (0,95 Mio.). Die Dreipersonenhaushalte erreichen bereits 2028 mit 582.000 ihr Maximum. Gegenüber 2001 (545.000) das ist ein Plus von 6,9%.

Die Vierpersonenhaushalte, deren Zahl in der letzten Volkszählungsdekade per Saldo noch wuchs, werden künftig leicht abnehmen. Im Jahresdurchschnitt 2001 gab es noch 464.000 Haushalte dieser Größe, 2031 werden es mit 418.000 um 10% weniger sein. Auch die größeren Haushalte verlieren quantitativ an Bedeutung: So sinkt die Zahl der Fünfpersonenhaushalte zwischen 2001 und 2031 von 169.000 auf 135.000, also um ein Fünftel (-20,3%), jene der Haushalte mit sechs oder mehr Personen von 88.000 auf 60.000 um ein knappes Drittel (-31,6%).

Auf Ebene der Bundesländer unterscheidet sich die künftige Entwicklung Wiens deutlich von jener der restlichen acht Bundesländer. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte 2031 überall sonst zwischen 54% (Vorarlberg) und 17% (Steiermark) höher sein wird als 2001, sinkt sie in der Bundeshauptstadt über den gesamten Prognosezeitraum um 11% ab. Bei den Dreipersonenhaushalten sind bis 2031 noch in Vorarlberg (+20%), Tirol (+19%), Salzburg (+11%) und Oberösterreich (+11%) sowie in Niederösterreich (+10%) nennenswerte Zuwächse zu erwarten. In der Steiermark (-2%) und in Kärnten (-5%) wird die Zahl der Dreipersonenhaushalte im Jahr 2031 hingegen niedriger sein als 2001.

Gegenläufig ist die Entwicklung bei den größeren Haushalten. Deren Zahl wird in allen Bundesländern außer Wien sinken. In Absolutzahlen sind die Zuwächse in der Bundeshauptstadt zwar gering. Relativ zum Ausgangsniveau machen sie aber bis zu 25% (z.B. Fünfpersonenhaushalte 2021) aus. Dies ist eine Folge der stärkeren Zuwanderung nach Österreich, welche sich besonders stark auf die Bundeshauptstadt Wien konzentriert.

Regionale Entwicklung

Auch auf kleinräumiger Ebene zeigt sich: Die Zahl der Privathaushalte wird in den kommenden Jahrzehnten fast überall in Österreich wachsen. Ausnahmen bilden einige periphere Regionen mit hoher Abwanderung und dadurch bedingter starker Alterung. Neben drei Wiener Gemeindebezirken gibt es sechs politische Bezirke, in denen es 2031 weniger Privathaushalte geben wird als 2001. Der mit Abstand größte Rückgang wird für den obersteirischen Bezirk Leoben prognostiziert. Hier sollte die Zahl der Privathaushalte am Ende des Prognosezeitraumes um 18% niedriger sein. Aber auch die Bezirke Judenburg (-6%), Gmünd (-5%), Bruck an der Mur (-5%), Mürzzuschlag (-3%) und Hermagor (-0,4%) werden 2031 voraussichtlich weniger Privathaushalte zählen als 2001.

Der starke Rückgang an Haushalten in den erwähnten obersteirischen Bezirken führt dazu, dass die beiden betroffenen NUTS 3-Regionen, nämlich die Östliche Obersteiermark (-10%) sowie die Westliche Obersteiermark (-1%) im Jahr 2031 weniger Haushalte zählen werden als 2001. In allen anderen NUTS 3-Regionen wird die Zahl der Privathaushalte 2031 höher sein als derzeit.

In jenen Regionen, in denen die Bevölkerungszahl künftig noch stark zunehmen wird, wird auch die Zahl der Haushalte weiterhin stark wachsen. Die stärksten Anstiege sind im Umland der großen Städte zu erwarten, aber auch in allen Regionen von Vorarlberg und Tirol. Im Tiroler Unterland sowie im Tiroler Oberland wird die Zahl der Haushalte 2031 um ein Drittel (+33%) höher sein als 2001. Auf Bezirksebene stehen Schwaz und Imst mit +38% an der Spitze, gefolgt von Innsbruck-Land, dem Bezirk Bregenz und Urfahr-Umgebung.

In der östlichen Hälfte Österreichs wird die Zahl der Haushalte in den NUTS 3-Regionen Wiener Umland-Nord (+29%) sowie im Mühlviertel (+28%) am stärksten wachsen. Im Mühlviertel steht der Bezirk Perg im Umland der Landeshauptstadt Linz mit +33% an der Spitze, im Wiener Umland Nord ist es der Bezirk Tulln mit +30%.

Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt sowohl in Regionen stark an, die mit hohen Bevölkerungszuwächsen rechnen können, als auch dort, wo der Alterungsprozess deutlicher ausgeprägt ist. Dadurch erklären sich die prognostizierten hohen Zuwächse bis 2031 beispielsweise für den Bezirk Hartberg (+94%) und die ganze NUTS 3-Region Oststeiermark (+83%) sowie für den Bezirk Tamsweg (entspricht der NUTS 3-Region Lungau: +82%).

Die stärkste Zunahme an Einpersonenhaushalten ist im Westen Tirols zu erwarten. Hier wird es 2031 doppelt so viele Einpersonenhaushalte geben wie 2001. Im Bezirk Imst beträgt der erwartete Zuwachs +103%, in der zugehörigen NUTS 3-Region Tiroler Oberland immerhin +96%. Knapp dahinter liegen der Bezirk Perg mit +97% und das ganze Mühlviertel (+84%).

In strukturschwachen Regionen, die schon in der Vergangenheit hohe Abwanderung zu verzeichnen hatten, wird es dagegen in Zukunft nur eine schwache oder gar keine Zunahme an Einpersonenhaushalten geben. In der östlichen Obersteiermark liegt der erwartete Zuwachs bis 2031 bloß bei +7%. Im Bezirk Leoben wird die Zahl der allein lebenden Personen 2031 sogar um 7% niedriger sein als 2001. Aber auch in den Landeshauptstädten Graz, Linz und Salzburg wird es mittelfristig kaum mehr Einpersonenhaushalte geben als heute.

Für ganz Österreich rechnen wir bis 2031 mit einem Zuwachs an Mehrpersonenhaushalten von bloß 5%. In den Regionen mit zu erwartenden Bevölkerungsverlusten, wird dieser Haushaltstyp rückläufig sein. Auf NUTS 3-Ebene liegt an der Spitze die östliche Obersteiermark mit einem Rückgang der Mehrpersonenhaushalte um 18%. Der Bezirk Leoben wird 2031 um 24% weniger Mehrpersonenhaushalte zählen als 2001, der Bezirk Judenburg um 17% und der Bezirk Mürzzuschlag um -15%. Insgesamt liegen vier der fünf Bezirke mit den stärksten Rückgängen in der Obersteiermark. Ähnlich ist die Entwicklung im Kärntner Bezirk Hermagor (-15%).

Im Westen Österreichs wird die Zahl der Mehrpersonenhaushalte auch im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2031 deutlich wachsen. An der Spitze liegt der Bezirk Schwaz mit +24%, gefolgt von den Bezirken Bregenz sowie Kufstein (+23%), Innsbruck-Land (+22%) und Imst (+20%). Vier der fünf NUTS 3-Regionen mit der stärksten Zunahme befinden sich in Westösterreich, nämlich das Tiroler Unterland (+21%), Innsbruck (+18%), die Region Rheintal-Bodensee (+17%) und das Außerfern (+17%). Ähnlich hoch ist der erwartete Zuwachs bis 2031 sonst nur noch im Wiener Umland-Nord (+18%).

In Wien wird die Zahl der Privathaushalte 2031 voraussichtlich um 11% höher sein als 2001. Überdurchschnittlich starke Zuwächse sind in den Bezirken Donaustadt (+42%), Simmering (+30%) und Liesing (+16%) zu erwarten. Drei Bezirke werden 2031 etwas weniger Privathaushalte haben als 2001. Dabei handelt es sich um die Innere Stadt (-2,6%), Währing (-1,8%) und Döbling (-0,2%).

Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird in allen Wiener Gemeindebezirken zunehmen. In der Donaustadt dürfte es 2031 fast doppelt so viele Singlehaushalte geben wie 2001 (+95%). Aber auch in Simmering (+62%) und Liesing (+52%) ist bis 2031 mit einem kräftigen Wachstum der Einpersonenhaushalte zu rechnen. Gering werden die Zunahmen hingegen in der Inneren Stadt (+4%), am Alsergrund (+5%), in Währing (+7%) und im Bezirk Neubau (+9%) ausfallen.

Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte wird in der Bundeshauptstadt 2031 nur in der Donaustadt (+15%) und in Simmering (+10%) nennenswert größer sein als 2001. Die stärksten Rückgänge sind in Währing (-10%) und in Döbling (-10%) zu erwarten.

Wohnungsbedarfsprognose

Die Trends des Wohnungsbedarfs sind eindeutig. Die Zahl der Haushalte steigt, die Haushaltgröße sinkt und die Ansprüche an das Wohnen werden größer. Es gibt mehr Singles und Kleinfamilien und diese wollen nicht nur in einer Ein- oder Zwei-Zimmerwohnung leben. Allein daraus ergibt sich ein steigender Bedarf nach Wohnungen in entsprechender Größe und Ausstattung. Die Wohnungszahl und die Wohnfläche wachsen im Schnitt deutlich rascher als die Haushaltszahl und noch deutlicher als die Wohnbevölkerung. Der Wohnungsbedarf koppelt sich damit von den direkten Einflüssen der demographischen Entwicklung ab. Damit entsteht eine, für viele Beobachter paradoxe Situation: Ein Wohnungsneubau ist auch dann notwendig, wenn die Bevölkerungszahl gleich bleibt oder sogar zurückgeht.

Wie viele Wohnungen in Zukunft benötigt werden, ist nicht mehr nur eine einfache Funktion der Bevölkerungsentwicklung, sondern hat sehr viel mehr mit sozialen und ökonomischen Faktoren zu tun, die außerhalb des demographischen Bereichs liegen. Damit werden aber auch längerfristige Vorhersagen unsicher.

Ergebnisse

Derzeit gibt es in Österreich rund 3.86 Mio. Wohnungen (2001), die jährliche Neubauleistung betrug zuletzt rund 60.000 pro Jahr und hat sich damit im Vergleich zu den 1980er Jahren deutlich erhöht (1981-1991: 40.500). In den kommenden Jahrzehnten wird die erforderliche Neubauleistung zurückgehen. Für das laufende Jahrzehnt (2001-2011) ist mit einem jährlichen Neubaubedarf von rund 46.000 zu rechnen, rund 40.000 sind es im darauf folgenden Jahrzehnt. Erst ab 2021 sinkt der Neubaubedarf deutlich auf rund 28.000 pro Jahr. Die Phase der Haushaltszunahme ist ab diesem Zeitpunkt so gut wie abgeschlossen, der erforderliche Neubaubedarf ersetzt die verloren gegangenen Wohnungen aufgrund der Bestandserneuerung sowie die weitere Zunahme der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzbevölkerung.

Bis zum Ende des Prognosehorizonts werden die Haushalte um rund 15% zugenommen haben, die Wohnungen um knapp 20%. Das raschere Wachstum der Wohnungen als Folge einer Zunahme der Zweit- und Ferienwohnsitze sowie des Erneuerungsbedarfs im Bestand wird eine Fortsetzung erfahren. 2031 werden demnach 4,58 Mio. Wohnungen vorhanden sein, um rund 700.000 mehr als heute. Diese Zunahme ist geringer als zwischen 1971 und 2001, als die Zahl der Wohnungen um fast 1,2 Mio. zunahm.

Wohnungsneubau wird in allen Bundesländern erforderlich sein, und er wird langfristig auch in allen Bundesländern sinken. Der Rückgang wird dort besonders groß sein, wo aufgrund der demographischen Entwicklung mit keiner Zunahme der Zahl der Haushalte zu rechnen sein wird. Dazu zählen die Bundesländer Kärnten und Steiermark sowie Bezirke außerhalb der städtischen Agglomerationen. Wohnungsneubau wird in diesen Bundesländern nur mehr der Bestandserhaltung dienen. Wohnungen und Gebäude, die baufällig und alt geworden sind oder deren bautechnische Zustand bzw. die architektonische Qualität als nicht mehr zeitgemäß gelten, werden durch Neubauten ersetzt. In Bezirken wie Voitsberg, Murau oder Knittelfeld wird langfristig (bis 2031) der Neubaubedarf auf ein Drittel des Neubauvolumens der 1990er Jahre sinken. Erhebliche Restrukturierungsprozesse der regionalen Bauwirtschaft sind damit verbunden.

Im Gegensatz zu den beiden südlichen Bundesländern stehen die Länder im Westen Österreichs. In Salzburg, Tirol und Vorarlberg kann ein moderater Rückgang der Neubauzahlen gegenüber jenen der 1990er Jahre um rund 10% erfolgen. Eine Rückkehr zu den geringen Fertigstellungszahlen der 1980er Jahre wäre jedoch nicht ratsam. Ein Teil des Rückganges wird durch geringere Haushaltszuwächse ermöglicht, was aber auch durch ein leichtes Ansteigen des Wohnungsabganges wieder teilweise kompensiert wird. Moderat zunehmen werden die Neben-, Freizeit- und Zweitwohnsitze. In allen drei Bundesländern wäre auch aufgrund der Attraktivität der Wohnstandorte ein stärkeres Wachstum vorstellbar, wenn auch raumordnerisch nicht erwünscht.

Im Unterschied zu den demographisch „jungen“ Bundesländern erschiene eine stärkere Rücknahme der Neubautätigkeit in Niederösterreich, im Burgenland und in Wien vertretbar, wenn in diesen Bundesländern nicht die Bestandserhaltung relativ viele neue Wohnungen „beansprucht“. Erfahrungsgemäß wird nur die Hälfte des Neubaues für den Haushaltszuwachs benötigt, ein Drittel für den Ersatz für den Wohnungsabgang und der Rest des Neubaues für Leerstand und Freizeit- und Ferienwohnsitze. Das hängt in diesen Bundesländern mit der Baualtersstruktur zusammen, die einen höheren Ersatzbedarf nach sich zieht. Dazu kommt auch die notwendige räumliche Differenzierung von Niederösterreich und dem Burgenland hinzu. Besonders in Niederösterreich wird der Wohnungsneubau in den stadtnahen Bezirken außerordentlich hoch sein, während er in den stadtfernen Bezirken nur der Bestandserhaltung dient. In Bezirken wie Wiener Neustadt-Stadt, Gänserndorf, Klosterneuburg oder Baden wird bis 2021 die Zahl der neugebauten Wohnungen das Niveau der 1990er Jahre erreichen müssen, um alle prognostizierten Bedarfskomponenten befriedigen zu können. In peripheren Bezirken wie Gmünd, aber auch in suburbanen Bezirken mit abgeschlossener Expansionsphase (wie Mödling) „darf“ der Neubau langfristig (bis 2031) um die Hälfte zurückgehen.