



Wohnungsbedarfsprognose für Vorarlberg und die Region Rheintal zum Jahr 2030

Endbericht

29. August 2014

Bearbeitung: Christof Schremmer (ÖIR)
Ursula Mollay (ÖIR)
Peter Moser (SRZ Stadt+Regionalwissenschaftliches Zentrum, Wien)

ÖIR GmbH (100%-Tochter des Vereins Österreichisches Institut für Raumplanung)
A-1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27 | Telefon +43 1 533 87 47-0, Fax -66 | www.oir.at

Wien, August 2014 | ANr. 800697

INHALT

1. Aufgabenstellung	7
2. Datengrundlage und Methodik der Wohnungsbestandsrekonstruktion	9
2.1 Komponenten der Veränderung des Wohnungsbestands	9
2.2 Daten zu Bevölkerung und Haushalten	11
2.3 Daten zu Wohnungsbestand, Bautätigkeit und Wohnungsabgang	11
2.3.1 Annahmen zur Korrektur des Wohnungsbestands der Registerzählung 2011	15
2.3.2 Annahmen zur Korrektur der Neubautätigkeit	16
2.3.3 Zusammenfassung der Korrekturen der Registerzählung 2011	17
2.4 Daten zur Wohnungsnutzung	18
3. Entwicklung des Wohnungsbestands bis 2011 – Varianten A und B	21
3.1 Langzeitentwicklung der Hauptkomponenten 1951 bis 2011 – Vorarlberg	21
3.2 Bestandsentwicklung 1981 bis 2011 in ausgewählten Regionen Vorarlbergs	26
3.2.1 Bestandsentwicklung Variante A_n-plus	26
3.2.2 Bestandsentwicklung Variante B_n-plus	28
3.3 Zusammenfassung der Rekonstruktionsergebnisse	30
EXKURS: GEFÖRDERTE WOHNBAUTÄTIGKEIT AB 2001 IN AUSGEWÄHLTEN REGIONEN VORARLBERGS	34
4. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030	39
4.1 Ergebnis der Konsistenzprüfung aktueller Prognosen	39
4.2 Haushaltsprognose 2030 – Vorarlberg und Rheintal	41
5. Methodik der Wohnungsbedarfsprognose 2011-2031 – Vorarlberg und Rheintal	43
5.1 Vorgangsweise	43
5.2 Veränderung der Hauptwohnsitzwohnungen	43
5.3 Veränderung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen (Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung)	44
5.4 Ergebnisse der Abschätzung der Wohnungsbestandsentwicklung bis 2021 und 2031	47
5.5 Wohnungsabgang als Komponente des Wohnungsbedarfs	49
6. Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose 2011-2031 – Vorarlberg, Rheintal und Sub-Aggregate	51
7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	55
Anhang: Übersicht über die Varianten der Wohnungsbedarfsprognose – Daten	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Wohnungsbestand und Privathaushalte 1951 bis 2011, Vorarlberg gesamt, unbereinigte Daten	12
Abbildung 2:	Wohnungsbestandsveränderung 1951 bis 2011, Vorarlberg gesamt; unbereinigte Daten	13
Abbildung 3:	Nebenwohnsitzfälle 1981 bis 2011, Vorarlberg gesamt und Verwaltungs- bezirke	18
Abbildung 4:	Privathaushalte 1951 bis 2011, Vorarlberg	21
Abbildung 5:	Privathaushalte 1951 bis 2011, Vorarlberg	22
Abbildung 6:	Wohnungsbestandsveränderung 2001 bis 2011, Vergleich der Rekonstruktionsvarianten, Vorarlberg	25
Abbildung 7:	Wohnungsbestandsveränderung 1951-2011, Varianten A _{n+} und B _{n+} , Vorarlberg gesamt	25
Abbildung 8:	Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Var. A _{n+} , Vorarlberg gesamt; Rheintal gesamt	27
Abbildung 9:	Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Var. A _{n+} , Rheintal Hauptstädte; sonstiges Rheintal	28
Abbildung 10:	Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Variante A _{n+} , Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden	28
Abbildung 11:	Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Var. B _{n+} , Vorarlberg gesamt; Rheintal gesamt	29
Abbildung 12:	Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Var. B _{n+} , Rheintal Hauptstädte; sonstiges Rheintal	30
Abbildung 13:	Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Variante B _{n+} , Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden	30
Abbildung 14:	Wohnungsbestandsveränderung 2001-2011, Korridor Varianten A _{n+} und B _{n+} , Vorarlberg gesamt	32
Abbildung 15:	Wohnungsbestandsveränderung 2001-2011, Korridor Varianten A _{n+} und B _{n+} , Region Rheintal (vision Rheintal Gemeinden gesamt)	32
Abbildung 16:	Wohnungsbestandsveränderung 2001-2011, Korridor Varianten A _{n+} und B _{n+} , Hauptstädte (Bregenz, Dornbirn, Feldkirch) im Rheintal, gesamt	33
Abbildung 17:	Wohnungsbestandsveränderung 2001-2011, Korridor Varianten A _{n+} und B _{n+} , Vision Rheintal Gemeinden ohne Hauptstädte, gesamt.	34
Abbildung 18:	Wohnungsneubautätigkeit nach Finanzierungsform 2001-2011, Vorarlberg regional	36
Abbildung 19:	Wohnungsneubautätigkeit nach Finanzierungsform 2001-2011, Rheintal- Hauptstädte	36
Abbildung 20:	Haushaltsprognosen Vorarlberg – Entwicklung 2001-2031 im Vergleich	40
Abbildung 21:	Haushaltszuwachs 2001-2030 gemäß unterschiedlicher Prognosen für Vorarlberg	41
Abbildung 22:	Entwicklung 1981-1991-2001-2011 und Prognose 2011-2021-2031 Vorarlberg, Vision Rheintal und Sub-Aggregaten	42
Abbildung 23:	Haushaltszuwachs Vorarlberg 1981-1991-2001-2011-2021-2031 und Anteile der Sub-Aggregate	42
Abbildung 24:	Entwicklung der Nicht-Hautwohnsitzwohnungen 2011-2021-2031 in Vorarlberg (Sub-Aggregate) gemäß Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung (Basis A _{n-plus})	45
Abbildung 25:	Entwicklung der Nicht-Hautwohnsitzwohnungen 2011-2021-2031 in den Städten der Region Vision Rheintal gemäß Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung (Basis A _{n-plus})	46

Abbildung 26:	Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in Vorarlberg, Region Vision Rheintal und Sub-Aggregaten 2001-2011-2021-2031 gemäß Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung (Basis A _n -plus)	47
Abbildung 27:	Wohnungsbestand der Region Vision Rheintal gemäß Variante A (A _n -plus) und Variante B (B _n -plus) plus Subvarianten der Nicht-Hauptwohnsitzentwicklung	48
Abbildung 28:	Wohnungsbestand der Region Vision Rheintal 2011-2021-2031 gemäß Variante A (A _n -plus) und Variante B (B _n -plus) plus Subvarianten der Nicht-Hauptwohnsitzentwicklung – Hauptwohnsitz- und Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen	49
Abbildung 29:	Wohnungsbedarf für Vorarlberg und Vision Rheintal 2011-2021 und 2021-2031 – alle untersuchten Varianten	51
Abbildung 30:	Hauptkomponenten des Wohnungsbedarfs in der Region Vision Rheintal 2001-2011, 2011-2021 und 2021-2031 gemäß Variante A der Bestandsrekonstruktion (A _n -plus) – zwischen Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen	53
Abbildung 31:	Hauptkomponenten des Wohnungsbedarfs in der Region Vision Rheintal 2001-2011, 2011-2021 und 2021-2031 gemäß Variante B der Bestandsrekonstruktion (B _n -plus) – zwischen Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wohnungsneubau 1991-2031 in der Wohnungsbedarfsprognose 2005	16
Tabelle 2:	Bevölkerung und Haushalte 1951-2011; Vorarlberg	22
Tabelle 3:	Veränderungen des Wohnungsbestands 1951-2011, Versionen der Bestandsrekonstruktion; Vorarlberg	24
Tabelle 4:	Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Rekonstruktionsvariante A_n+; Vorarlberg regional	27
Tabelle 5:	Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Rekonstruktionsvariante B_n+; Vorarlberg regional	29
Tabelle 6:	Wohnungsneubautätigkeit 2001-2011 nach Finanzierungsform, Vorarlberg regional	35
Tabelle 7:	Inhaltliche und räumliche Unterschiede verfügbarer Prognosen	39
Tabelle 8:	Hauptwohnsitz-Wohnungen Vorarlberg, Vision Rheintal und Sub-Aggregaten 2001-2011-2021-2031	44
Tabelle 9:	Anzahl der Wohnungen in Variante A, Trendentwicklung NWS/oWS (A_n-plus, NWS1a)	48
Tabelle 10:	Wohnungsabgang in Varianten A und B (A_n-plus und B_n-plus)	49
Tabelle 11:	Wohnungsbedarf in Variante A, Trendentwicklung NWS/oWS (A_n-plus, NWS1a)	52
Tabelle 12:	Wohnungsbedarf in Variante A, konsequente Begrenzung der NWS/oWS Entwicklung (A_n-plus, NWS1b)	52
Tabelle 13:	Wohnungsbedarf in Variante B, Trendentwicklung NWS/oWS (B_n-plus, NWS1a)	52
Tabelle 14:	Wohnungsbedarf in Variante B, konsequente Begrenzung der NWS/oWS Entwicklung (A_n-plus, NWS1b)	52
Tabelle 15:	Wohnungsbedarfskomponente Veränderung der Hauptwohnsitzwohnungen (für alle Szenarien)	52
Tabelle 16:	Wohnungsbedarf in Vision Rheintal in Variante A – Hauptwohnsitzwohnungen und Nichthauptwohnsitzwohnungen, Trendentwicklung NWS/oWS (A_n-plus, NWS1a)	55
Tabelle 17:	Wohnungsbedarf in Vision Rheintal in Variante A – Hauptwohnsitzwohnungen und Nichthauptwohnsitzwohnungen, konsequente Begrenzung der NWS/oWS Entwicklung (A_n-plus, NWS1b)	56

1. Aufgabenstellung

Im Rheintal zeigen sowohl die Indikatoren der Bevölkerungsentwicklung als auch jene der Situation auf dem Wohnungsmarkt darauf hin, dass in den nächsten Jahren ein erheblicher Neubaubedarf, insbesondere in für weite Bevölkerungsteile leistbarer Form, besteht. Die diesbezüglich vorliegenden Prognosen sind zum Teil veraltet und behandeln nur Teilaspekte der künftigen Wohnungsentwicklung. Insbesondere dem Segment des gemeinnützigen Wohnbaus kommt in einer Situation mit stark steigenden Wohnungskosten eine potenziell wichtige Rolle zu.

Anfang 2012 hat Vision Rheintal den Auftrag erhalten, sich vertieft mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. In einem ersten Schritt wurde basierend auf detaillierten Analysen ein 7-Punkte-Programm erarbeitet, welches das Land Vorarlberg und die 29 Gemeinden des Rheintals am 26. Juni 2013 beschlossen. Als ersten Punkt nennt das 7-Punkte-Programm die Abschätzung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an gemeinnützigen Wohnungen. Diese Bedarfsabschätzung soll in weiterer Folge dadurch ergänzt und abgesichert werden, dass in den Gemeinden eine transparente und standardisierte Bedarfserfassung durchgeführt wird und genauere Kenntnisse über die Situation in den bestehenden Quartieren und über künftige Qualitäten im Gemeinnützigen Wohnbau eingeholt werden. Darauf aufbauend sollen ein Konzept über eine sinnvolle großräumige Verteilung Gemeinnütziger Wohnungen im Rheintal erstellt, Kriterien über eine Standortauswahl festgelegt und soziale Arbeit in den Siedlungen intensiviert werden.

Am 4. Dezember 2013 hat das ÖIR in Kooperation mit dem SRZ den Auftrag erhalten, eine entsprechende Bedarfsabschätzung zu erstellen. Die Vorbereitungsgespräche mit Vision Rheintal haben dazu geführt, als **Basis für die Bedarfsabschätzung eine Beschreibung der Entwicklung in der Vergangenheit, insbesondere seit 2001, sowie eine aktuelle Trendprognose für den gesamten Wohnungsbedarf im Land Vorarlberg** und – wo es die Datenlage ermöglicht – für die Region Rheintal durchzuführen.

Der vorliegende Bericht umfasst einen analytischen Teil zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsentwicklung in der Vergangenheit, einen Vergleich mit früheren Prognosen zur Entwicklung und zum Wohnungsneubaubedarf, sowie Szenarien auf der Basis der dargestellten Bestandsentwicklung, mit denen quantitative Ergebnisse zum Wohnungsbedarf in Vorarlberg und der Region Rheintal bis zum Jahr 2030 beschrieben werden.

Die Wohnungsentwicklung in Vorarlberg seit 2001 und aktuelle Problemlagen waren am 19. Februar 2014 Gegenstand eines intensiven Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern des Landes, der Gemeinden des Rheintals und der übrigen Regionen Vorarlbergs sowie der Bauträger. In diesem Workshop wurde insbesondere das Problem offenkundig, den realen Wohnungszuwachs, die Neubauleistung und den Leerstand im Wohnungsbestand einigermaßen exakt zu bestimmen. Die damit verbundene Unsicherheit, die verschiedenen Einflussfaktoren, die auf den Wohnungsmarkt wirken, realistisch einschätzen zu können, prägt auch wesentlich die aktuelle Diskussion in der Öffentlichkeit. Die vielen, qualitativ höchst wertvollen Hinweise der Workshop-TeilnehmerInnen trugen dazu bei, die vom ÖIR-SRZ-Team erstellte Analyse der bisherigen Wohnungsentwicklung abzusichern und damit eine plausible Basis für die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfes zu erarbeiten.

In einer weiteren Arbeitskonferenz – Workshop 2 am 9. Mai 2014 in Bregenz – wurden den Teilnehmenden die vorläufigen Endergebnisse der Wohnungsbestandsentwicklung und der darauf aufbauenden Bedarfsszenarien sowohl für das gesamte Bundesland als auch für die Region Rheintal präsentiert. Die wichtigste Aufgabe der Konferenzteilnehmenden bestand darin, die aus den quantitativen Auswertungen gewonnenen Erkenntnisse durch qualitative Inputs zu ergänzen bzw. zu korrigieren und sich mit den im Zuge der Untersuchung auftauchenden Fragen auseinanderzusetzen.

Der Endbericht basiert somit nicht nur auf Auswertungen statistischer Daten und einer kritischen Bewertung von in den vergangenen Jahrzehnten gewonnenen Erhebungs- bzw. Fortschreibungsergebnissen. Mit der Einbindung von Fachleuten aus den Bereichen der Wohnbauwirtschaft, der kommunalen, regionalen und landesweiten Wohnungspolitik sowie aus damit eng verknüpften Politikfeldern sollten die vom beauftragten Forschungsteam erarbeitenden Erkenntnisse einer realitätsnahen Überprüfung unterzogen und das damit gemeinsam generierte Wissen auf eine breitere, politisch robuste Grundlage gestellt werden.

Die nun vorliegenden Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose für Vorarlberg und die Region Rheintal sind somit eine solide Basis für eine allenfalls später zu erarbeitende Abschätzung des nach Haushaltsgößen, Haushaltseinkommen und Haushaltsstrukturen differenzierten Wohnungsbedarfs im Land und in seinen Regionen. Mit den hier präsentierten Erkenntnissen werden auch jene Fragen aufgeworfen und vorstrukturiert, die sich mit den Formen der Deckung des wachsenden Wohnungsbedarfs – Neubau und Bestandsreserven – und ihren ökonomischen und raumordnungspolitischen Implikationen befassen.

2. Datengrundlage und Methodik der Wohnungsbestandsrekonstruktion

2.1 Komponenten der Veränderung des Wohnungsbestands

Die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs basiert auf der Darstellung und Analyse der bisherigen Entwicklung des Wohnungsbestands. Sowohl die strukturelle Veränderung der Wohnungsverorgung in der Vergangenheit als auch die Ausblicke auf ihre Weiterentwicklung werden mittels der Verläufe der folgenden drei Grundkomponenten abgebildet:

Demografische Komponente

Sie betrifft in erster Linie die Privathaushalte. Das sind – vereinfacht gesagt – die Bewohner und Bewohnerinnen einer Wohnung. Die sogenannten „Anstaltshaushalte“ bleiben vorerst noch außer Betracht. Das ist keine Missachtung ihrer zunehmenden Bedeutung, sondern nur eine Konzession an die in diesem Projektrahmen verlangte Vereinfachung der Bedarfsabschätzung. Aus dem gleichen Grund wird bei der demografischen Komponente auch eine Differenzierung nach der Haushaltsgröße, nach Familien- bzw. Wohnparteienstrukturen noch nicht vorgenommen.

Wohnungsbestandskomponente

Die zweite Komponente betrifft die Wohnungen und die Veränderungen, denen der Wohnungsbestand im Laufe der Zeit unterliegt. Die zentralen Elemente sind daher der

- ▶ **Wohnungszugang**
Er resultiert zum weit überwiegenden Teil aus der Wohnungsneubau-, aber auch der An- und Bautätigkeit. Ein im allgemeinen kleiner Teil des Wohnungszugangs entsteht dadurch, dass vorher für Geschäftszwecke genutzte Räume einer Wohnnutzung zugeführt werden. Meistens erfolgen solche Umnutzungen auch erst nach Umbau- bzw. Adaptierungsmaßnahmen. Eine weitere kleine Unterkomponente des Wohnungszugangs machen Wohnungsteilungen aus, durch die jedoch normalerweise kein nennenswerter Verlust oder Gewinn an Wohnnutzfläche entsteht.
Das Gegenstück zum Wohnungszugang ist der
- ▶ **Wohnungsabgang**,
der überwiegend durch Gebäudeabbrüche und in geringerem Umfang durch die Umnutzung von Wohn- in Geschäfts- oder Büroräume ausgelöst wird. Auch aus Wohnungszusammenlegungen resultiert ein Wohnungsabgang, der jedoch, so wie die Teilungen, zahlenmäßig eine eher untergeordnete Rolle spielt und auch zu keinem relevanten Nutzflächenverlust führt.

Im Laufe einer Bauperiode (zwischen zwei Zeitpunkten der Bestandserhebung) ergibt sich – in Abhängigkeit von der Größe der räumlichen Bezugseinheit (Wohnviertel, Gemeinde, Region, Bundesland) aus dem Wohnungszu- und dem Wohnungsabgang meistens ein **Wohnungszuwachs**. Von einem **Wohnungsverlust** wäre dann zu sprechen, wenn der Wohnungsabgang im gewählten Beobachtungszeitraum größer als der Wohnungszugang war.

Wohnungsnutzungskomponente

Die dritte Komponente betrifft in erster Linie die Nutzungsform, d.h., ob die Wohnung als Haupt- oder als Nebenwohnsitz genutzt wird oder ob sie überhaupt nicht bewohnt wird und leer steht. Die Nutzungsform basiert auf Angaben der Bewohner bzw. der Haus- oder Wohnungseigentümer.

▶ Hauptwohnsitzwohnungen

In Anlehnung an die im Meldegesetz formulierte Definition wird angenommen, dass eine Hauptwohnsitzwohnung ihren Bewohnerinnen und Bewohnern, also dem dort wohnenden Haushalt, zur Befriedigung eines Grundwohnbedürfnisses dient, weil dieser Ort „*der Mittelpunkt des Lebensinteresses*“ ist. Dadurch werden Hauptwohnsitzwohnungen (mindestens eine Person ist hier mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet) zur wichtigsten Einheit der Wohnungsversorgungspolitik, im Unterschied zu den beiden folgenden Unterkomponenten, die durch das Fehlen einer Hauptwohnsitzmeldung definiert sind:

▶ Nebenwohnsitzwohnungen

Die Meldepraxis der Bevölkerung legt der Wohnforschung nahe, dass nicht alle Nebenwohnsitzwohnungen diesem im Meldegesetz verankerten Kriterium entsprechen, nämlich nicht Mittelpunkt des Lebensinteresses zu sein. Da diese Angabe dem meldepflichtigen Individuum einen gewissen Auslegungsspielraum überlässt, muss man davon ausgehen, dass ein Teil der Nebenwohnsitzwohnungen ebenfalls zur Befriedigung des Wohngrundbedürfnisses in einer Gemeinde dient, z.B. den Wochen- oder Monatspendlern, die hauptwohnsitzlich in ihrer Heimat- bzw. Herkunftsgemeinde gemeldet bleiben. Wohnungen, in denen nur Nebenwohnsitzmeldungen vorliegen, können aber auch typische „Zweitwohnungen“ sein, die nur zum Aufenthalt am Wochenende oder in den Ferien genutzt werden.

▶ Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung

Die Bezeichnung suggeriert, dass solche Wohnungen leer stünden. Für einen großen Teil kann man die Leerstehung zwar annehmen, jedoch ist die Schlussfolgerung nicht zulässig, dass es sich durchwegs um Wohnungen handelt, die zumindest potenziell dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit eine Bestandsreserve für die Bedienung des Wohngrundbedürfnisses darstellen. Die Gründe für das Fehlen einer Wohnsitzmeldung sind vielfältig und es gibt kaum gesicherte empirische Evidenzen über die quantitative Verteilung von Leerstehungsursachen und –dauer.

Eine weitere Differenzierung der Nutzungskomponente würde die Frage der **Nutzungsichte** ansprechen: Welche Haushaltsgößen sind in welchen Wohnungsgrößen anzutreffen? Welche Haushaltstypen welche Wohnungstypen bewohnen bzw. welche Veränderungen in der Belegschaft der Wohnungen beobachtbar sind, wäre als **Nutzungswandel** zu thematisieren. Diese Differenzierungen der Nutzungskomponente werden im vorliegenden Projektabschnitt noch nicht unternommen. Auch die verschiedenen **Rechtsformen** für die Wohnungsnutzung – Eigentum, Miete – bleiben außer Betracht.

Für jede Grundkomponente stehen Statistiken unterschiedlicher Qualität zur Verfügung, die im folgenden einer kritischen Betrachtung unterzogen und kurz beschrieben werden.

2.2 Daten zu Bevölkerung und Haushalten

Die Basis der demografischen Komponente sind die Haushaltsstatistiken, die ihrerseits auf den Bevölkerungsstatistiken aufbauen. Für die Darstellung der vergangenen Entwicklung werden dafür die Ergebnisse der Volkszählungen (1951 bis 2001) und die Registerzählung 2011 der Statistik Austria herangezogen. Für den Zeitraum ab 2001 bis 2011 wird jene Haushaltsstatistik übernommen, die im Rahmen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2001 bis 2030 von der Landesstatistik Vorarlberg im November 2013 erstellt wurde. Die genaue Anzahl der Privathaushalte auf Gemeindeebene wurde *„für die Jahre 2001 bis 2013 aufgrund der durchschnittlichen Haushaltgröße nach Regionen und der Entwicklung der Bevölkerung der Verwaltungszählung berechnet“*.¹

Für die Zeit ab 1951 bis 1991 wurden Haushalte als selbständige ökonomische Einheiten gezählt. Nach diesem „house-keeping-concept“ war es möglich, dass in einer Wohnung auch mehr als nur ein Haushalt wohnte. Nach der sukzessiven Abnahme solcher Mehrfachhaushalts-Wohnungen wurde bei der Volkszählung 2001 dieses Konzept fallen gelassen zu Gunsten des Wohnparteienkonzepts („dwelling-concept“). Für die Zeitreihe 1951 bis 2011 wurde diese Inkonsistenz im Rahmen des vorliegenden Projekts nicht bereinigt und der Darstellungsfehler aus projektbudgetären Gründen in Kauf genommen. Der illustrierende Zweck der Haushaltsdynamik auf der Bezugsebene des Landes wird dadurch jedoch nicht verfehlt.

Für die Periode nach 2001 liegen auch regionalisierte Ergebnisse der Haushaltsprognose des Landes Vorarlberg vor, die für die Bestandsentwicklung und auch für die Berechnung der Szenarien herangezogen werden konnten.

2.3 Daten zu Wohnungsbestand, Bautätigkeit und Wohnungsabgang

Die Feststellung des Wohnungsbestands erfolgte früher im Rahmen der Häuser- und Wohnungszählungen (HWZ), die in gleichbleibenden Abständen alle zehn Jahre bis 2001 gleichzeitig mit den Volkszählungen (VZ) durchgeführt wurden. Da es für den Begriff „Wohnung“ nach 1961 keine relevante Definitionsänderungen zwischen den Erhebungen gab, können die Zählergebnisse problemlos in Zeitreihen dargestellt werden. Die quantitativen Differenzen zwischen diesen Zählergebnissen – also die Bestandsdifferenzen – bilden daher bis 2001 die Wohnungszuwächse in den 10-Jahres-Perioden hinreichend genau ab, wenn man von Erhebungsfehlern vor allem im Segment der nicht bewohnten Wohnungen absieht.

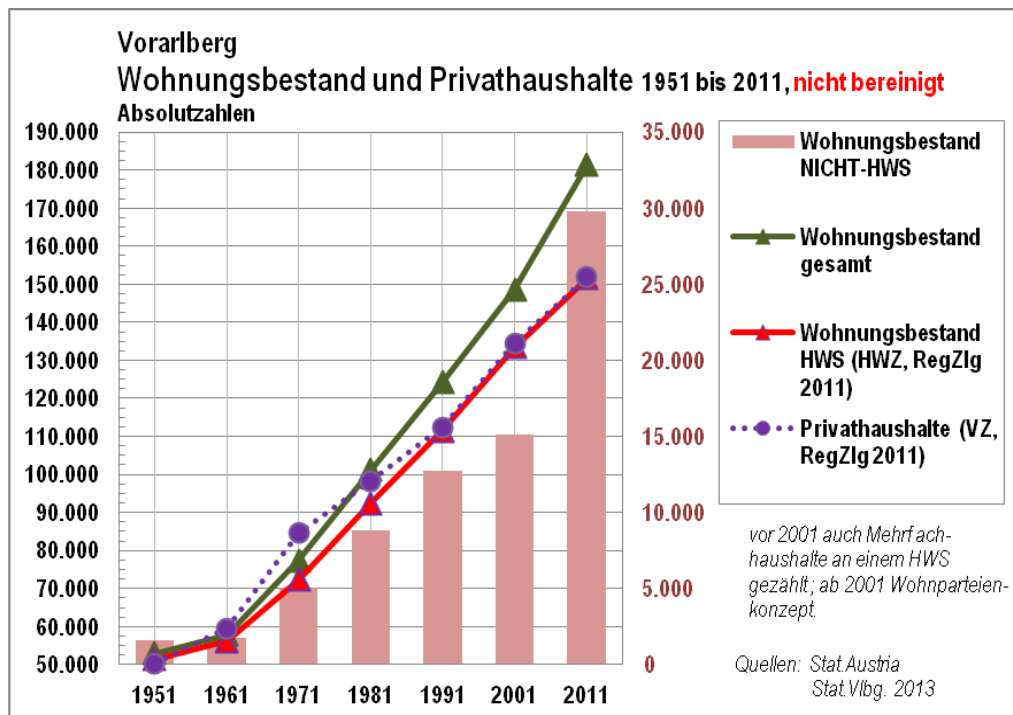
Nach dem Auslaufen der Großzählungen (2001) und dem In-Kraft-Treten des Registerzählungsgesetzes wurde die Dokumentation der Entwicklung des Wohnungsbestands auf neue Grundlagen gestellt. Ein Abgleichen der aus den verschiedenen Registern (Gebäude- und Wohnungregister GWR, Melderegister ZMR) zusammengeführten Daten mit dem realen Bestand – also eine Zählung der Einheiten in der Wirklichkeit – findet nicht mehr statt. Die Qualität der Registerzählungsergebnisse war und ist somit von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die in unterschiedlichen administrativen Einrichtungen in den Gemeinden betreut und deren Erfassungsergebnisse z.B. an die vom Gesetzgeber beauftragte Bundesanstalt für Statistik „Statistik Aus-

¹ Siehe: Landesstelle für Statistik Vorarlberg: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2001 – 2030; Bregenz 2013, S. 6.

tria“ weitergeleitet werden. Bis die rechtlichen, finanziellen und administrativen Voraussetzungen für die Einführung der Registerzählungen in Österreich geschaffen waren (insbesondere die Implementierung des online-Formulars für den Adress-GWR), vergingen nach 2001 mehrere Jahre. Eine „verlässliche“ Abbildung der Baumaßnahmen und damit der Entwicklung des Gebäude- bzw. Wohnungsbestands wird seitens der Statistik Austria erst ab etwa 2009 zugesichert. Die „Bereinigung“ der Registerdaten von Fehlern, die beispielsweise durch Versäumnisse bei der Erfassung von Baumaßnahmen (Neu-, An- und Aufbauten, Abbrüchen, Sanierungen etc.) in den Jahren zuvor entstanden sind, ist bis heute noch nicht durchgeführt worden. Zu den in der HWZ 2001 schon unterlaufenen Erhebungsfehlern (vor allem im Segment der unbewohnten Wohnungen und Gebäude) kamen seither noch jene Verzerrungen in der Bestandsabbildung der Registerzählung 2011 hinzu, die durch die unzulängliche oder unterlassene Dokumentation von Baumaßnahmen in den 2000er Jahren entstanden sind. Die Veröffentlichung der ersten Registerzählungsergebnisse 2011 über den Wohnungsbestand im Herbst des Jahres 2013 stieß daher nicht unerwartet auf berechnigte Skepsis und Zweifel in der Fachwelt, die auch von der Statistik Austria zum Teil bestätigt wurden: Der veröffentlichte Wohnungsbestand 2011 ist gegenüber der Wirklichkeit überhöht.

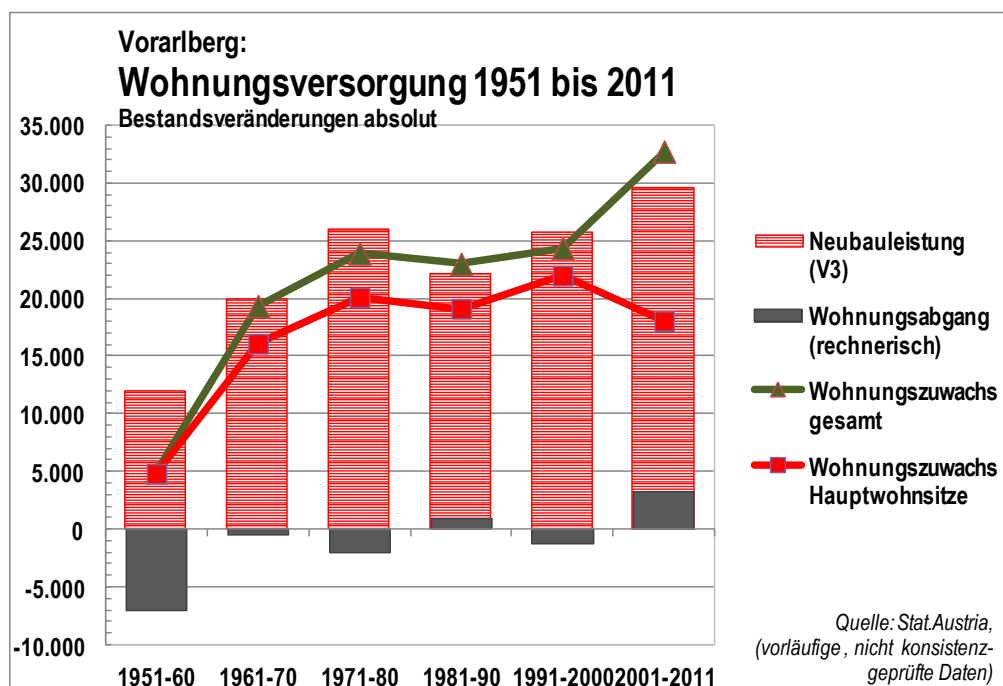
Die nachstehende Grafik, in der die unbereinigten Zählungsergebnisse der vergangenen 60 Jahre aneinandergereiht sind, zeigt seit 2001 eine Verdoppelung der in den rötlich eingefärbten Säulen (rechte, rote Diagrammskala) dargestellten Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen. Dieser aus der Differenz zwischen Gesamtbestand und HWS-Wohnungen ermittelte Wert für die Nebenwohnsitz- und die unbewohnten Wohnungen ist trotz der anzunehmenden regen Neubautätigkeit im Segment der Ferienwohnungen sehr unplausibel und macht die Zweifel an dem in der Registerzählung ausgewiesenen Wohnungsgesamtbestand sehr berechnigt.

Abbildung 1: Wohnungsbestand und Privathaushalte 1951 bis 2011, Vorarlberg gesamt, unbereinigte Daten



Zur Erklärung dieser „Überschätzung“ des Wohnungsbestands durch die Registerzählung 2011 ist ein Blick auf Baustatistik nötig, die – idealtypischer Weise – die Formen der durch Baumaßnahmen bewirkten Wohnungszu- und -abgänge dokumentieren sollte. Wie schon erwähnt, ist die Realität vom Idealtypus der Dokumentation weit entfernt. Dies wird in der synchronen Betrachtung der Daten zu den Wohnungsfertigstellungen und der Bestandsdifferenzen in den einzelnen Beobachtungsintervallen (Bauperioden) deutlich. Verwendet man den nach Bauperioden gegliederten Wohnungsbestand als hinreichenden Beleg für die Neubautätigkeit im jeweils letzten Beobachtungsintervall, dann müsste sich der in der fraglichen Periode erzielte Wohnungszuwachs (Bestandsdifferenz) aus dem Saldo von Neubauzugang minus Wohnungsabgang (durch Abbruchtätigkeit) ergeben. Für die Jahrzehnte-Intervalle seit 1951 bis 2011 zeigt sich aber folgendes Bild:

Abbildung 2: Wohnungsbestandsveränderung 1951 bis 2011, Vorarlberg gesamt; unbereinigte Daten



In Abbildung 2 markiert die grüne Kurve den Wohnungszuwachs in der jeweiligen Bauperiode. Die Neubauleistung in der gleichen Periode – abgebildet durch die rot linierten Säulen – müsste mindestens so groß wie der Wohnungszuwachs sein, der sich ja hauptsächlich aus der Neubautätigkeit speist. Dies ist jedoch in zwei Perioden nicht der Fall: Dort wo der grün markierte Wohnungszuwachs über dem rot markierten Säulenwert liegt, muss man davon ausgehen, dass entweder der von der „amtlichen“ Statistik publizierte Bestandswert überhöht ist und/oder die tatsächliche Neubauleistung (der vorrangige Wohnungszugang) zu niedrig dargestellt ist. In besonders starkem Ausmaß ist dies für die letzte Bauperiode 2001 bis 2011 gegeben. Die grauen Säulen (unter den rot-linierten) machen diese „Unmöglichkeit“ noch deutlicher: Sie bilden den errechneten Wohnungsabgang ab, der, weil er den Altbestand vermindert, logischerweise nur einen negativen, bzw. höchstens einen Null-Wert annehmen darf. Dies ist für zwei der abgebildeten Bauperioden nicht der Fall: 1981 bis 1990 ist der Bestandszuwachs um ca. 900 Einheiten größer als die gleichzeitige Neubauproduktion; im Intervall zwischen der HWZ 2001 und der Registerzählung 2011 beträgt der entsprechende Unterschied sogar rund 3.200 Wohnungen.

Der hohe rechnerische Abgang in der Periode 1951-1960 ergibt sich aus den Abbrüchen der Kriegsschäden und auch aus einer Definitionsänderung von Wohnungen und Häusern.² Dies dürfte auch noch in die Ergebnisse der HWZ 1961 hineinwirken und zu dem sehr niedrigen rechnerischen Wohnungsabgang bis zum Jahre 1970 beitragen.

Aus den Ergebnissen der HWZ 2001 und der Registerzählung 2011 ergibt sich für das gesamte Bundesland Vorarlberg eine rechnerische Wohnungsbestandsdifferenz von 32.744 Wohnungen. Für dasselbe Zeitintervall weisen die auf den Meldungen der Gemeinden basierenden und bei der Statistik Austria zusammengeführten Daten eine Neubautätigkeit (inkl. An-, Auf- und Umbauten an bestehenden Gebäuden) aus, die deutlich geringer – 29.542 neue Wohnungen – als diese Bestandsdifferenz ausfällt. Dies ist theoretisch nur möglich, wenn

- ▶ der übrige Bestandszuwachs (rund 3.200 Wohnungen) ohne Bautätigkeit nur durch eine Nutzungsänderung („Umnutzung“) von Geschäfts- in Wohnflächen erfolgt wäre, und
- ▶ zwischen 2001 und 2011 keine Wohnungsverluste (Abbruchstätigkeit, Umwandlung in Geschäftsräume) stattgefunden hätten, und
- ▶ Wohnungsteilungen ohne (registrierte) Bautätigkeit durchgeführt worden wären.

Alle drei Bedingungen sind jedoch praktisch sehr unwahrscheinlich.

Folgende Gründe können als Erklärung dafür angeführt werden und waren auch Gegenstand der ausgiebigen Diskussionen bei der ersten Arbeitskonferenz:

- ▶ In der Baustatistik werden schon seit den frühen 1990er Jahren Wohnungsabbrüche nicht mehr oder nur sehr mangelhaft dokumentiert.
- ▶ Die Baustatistik hat auch bezüglich der Fertigstellungen, also der Neubauleistung einige Schwächen: die zeitliche Zuordnung von Wohnungsneubauten (Angabe der Bauperiode, der Errichtung bzw. der Fertigstellung) ist auf Grund uneinheitlicher Meldepraxis nicht konsistent.
- ▶ In den Wohnungsbestandszahlen sind daher noch Wohnungen geführt, deren Existenz oder Nutzung und Verfügbarkeit ungeklärt sind. Dies kann in geringem Umfang schon für die Großzählung 2001 und in größerem Maße für die Registerzählung 2011 geltend gemacht werden.

Für die Frage, zu welchen Teilen die Wohnungsversorgung der sich verändernden Bevölkerung des Landes durch (unbewohnte, mindergenutzte, in Sanierung befindliche oder sonstige) Wohnungen im Bestand bzw. durch neu zu errichtende Wohnungen gewährleistet werden sollte, ist es aber unumgänglich, den Umfang und die derzeitige Nutzung des Wohnungsbestands plausibel abzubilden. Es müssen daher – unter Einbeziehung aller verfügbaren regionalen und lokalen Kenntnisse – Korrekturen an den Datengrundlagen, insbesondere an den Ergebnissen der Registerzählung 2011 vorgenommen werden, um zu einem plausibleren Abbild der Realität zu gelangen.

² 1951 zählte man „benutzbare Wohnungen“ 1961 wurde der Terminus „Normalwohnung“ eingeführt.

2.3.1 Annahmen zur Korrektur des Wohnungsbestands der Registerzählung 2011

Eine nachträgliche Ermittlung der Wohnungsverluste und Überprüfung der ungeklärten Wohnungsbestandteile wäre freilich zu wünschen; derartige Nacherhebungen müssten in jeder einzelnen Gemeinde durchgeführt werden, was aber aus technischen, personellen und finanziellen Gründen nicht möglich ist. Um dennoch zu einer quantifizierten Ausgangsbasis für die Bedarfsszenarien zu gelangen, musste ein Schätzverfahren angewandt werden, das auf folgenden Annahmen über die „ungeklärten Wohnungsbestandteile“ beruht:

- (a) Es handelt sich (zum Teil) um Wohnungen, die nicht mehr existieren, deren Abgang aber nicht dokumentiert ist. Das ist auch in Perioden vor 2001 vorgekommen, weil die Abbruchmeldungen schon damals lückenhaft waren.
- (b) Die Nicht-Dokumentation kommt in kleineren Gemeinden kaum vor, weil das Abbruchgeschehen für die kommunale Baubehörde (den/die zuständige Beamten/in) überschaubar ist. In ländlichen Gemeinden unter ca. 1000 Wohneinheiten wird daher KEINE Reduktion vorgenommen.
- (c) Vergessene, nicht dokumentierte Wohnungsabgänge fallen in Gebäuden älterer Bauperioden, insbesondere vor 1945, an.
- (d) Ungeklärte Bestände sind vorwiegend in den größeren Städten und den großen Rheintalgemeinden anzunehmen (Begründung entsprechend lit. b)
- (e) Der Hauptwohnsitz-Wohnungsbestand der Registerzählung 2011 wird unverändert übernommen. Die Meldepraxis wird – im Vergleich zu baustatistischen Meldungen – als sehr vertrauenswürdig betrachtet.
- (f) Der um die geschätzte Menge an ungeklärten Einheiten reduzierte Wohnungsgesamtbestand wird durch eine Erhöhung des Anteils der HWS-Wohnungen in jenen Bauperioden vorgenommen, in denen entsprechend den obigen Annahmen ungeklärte Anteile zu erwarten sind. Dies erfolgt für jede Gemeinde einzeln.
- (g) In ganz wenigen Fällen mussten nachträglich „händische“ Korrekturen angebracht werden, und zwar dann, wenn die prozentuelle Bestandsreduktion unter die Menge der Hauptwohnsitzwohnungen in einer Bauperiode „gerutscht“ wäre.
- (h) Es werden zwei Korrektur-Varianten errechnet: „A“ (minus 10.000 ungeklärte Wohnungen) und „B“ (minus 8.500)

Durch diese auf jede Gemeinde abgestimmte Datenkorrektur können nun für beliebige Gemeindeaggregate – z.B. Vision Rheintalgemeinden und Unterregionen – die Bestandsrekonstruktion und somit auch die Basisannahmen für die Szenarien zusammengestellt werden. Mit diesem kleinteiligen Korrekturverfahren wurde auch Anregungen und Aussagen entsprochen, die im Rahmen der ersten Arbeitskonferenz zur Anpassung des versorgungsrelevanten Wohnungsbestands gemacht wurden.

2.3.2 Annahmen zur Korrektur der Neubautätigkeit

Wie schon erwähnt, ist nicht nur die mangelhafte Dokumentation von Wohnungsverlusten ein Grund für die Überhöhung der Bestandszahlen. Das im obigen Kapitel beschriebene Verfahren zur Eliminieren ungeklärten, aber sehr wahrscheinlich nicht versorgungsrelevanten Bestandseinheiten reicht nicht in allen Datenkonstellationen aus, um zumindest rechnerisch korrekte Ergebnisse zu erreichen. Eine weitere Erklärung für unrealistische Bestandsveränderungen ist in der fehlerhaften Dokumentation der Neubautätigkeit zu finden.

Zweifel an der Korrektheit der Baustatistik sind nicht erst im Zuge der Umstellung auf das Registerzählungsverfahren geäußert worden. Sie waren in Fachkreisen auch schon in Bezug auf frühere Bauperioden zu hören. In der letzten, im Jahre 2006 im Auftrag von „Vision Rheintal“ erstellten Expertise zum Wohnungsbedarf³, die auf der regionalisierten ÖROK-Prognose zum Wohnungsbedarf aufbaut, nahmen die Verfasser eine Korrektur der Neubaustatistik für die Periode 1991 bis 2000 vor und erhöhten die Fertigstellungszahlen um 2.770 Wohneinheiten (siehe Tabelle 1). Die Korrektur wurde mit dem Hinweis auf „*Totalsanierungen, bei denen Wohnraum neu geschaffen, aber das Gebäude nicht neu errichtet wird*“ begründet.

Tabelle 1: Wohnungsneubau 1991-2031 in der Wohnungsbedarfsprognose 2005

Bundesland/NUTS3-Region/ Politischer Bezirk (Bezirksteil)	Absolutwerte						
	Neubau- statistik 1991 bis 2001	korr. Neubau 1991 bis 2001	2001 bis 2011	2011 bis 2021	2021 bis 2031	Bestands- differenz 1991 bis 2001	korr. Neu- bau minus Zuwachs = Abgang
Vorarlberg	25.818	28.588	26.118	21.112	12.550	24.380	-4.208
Bludenz – Bregenzer Wald	5.954	6.848	6.561	5.327	3.527	5.415	-1.433
Rheintal-Bodensee	19.865	21.740	19.557	15.785	9.023	18.965	-2.775
Bludenz	4.369	4.912	4.006	3.162	2.026	4.092	-820
Bregenz	8.927	9.325	10.407	8.432	5.166	7.737	-1.588
Bezau	1.585	1.936	2.555	2.164	1.501	1.323	-613
Bregenz	7.342	7.389	7.852	6.268	3.665	6.414	-975
Dornbirn	4.880	5.726	5.591	4.455	2.449	4.901	-825
Feldkirch	7.644	8.625	6.113	5.062	2.909	7.650	-975

Wie aus der „amtlichen“ Neubaustatistik ersichtlich ist, lag die Bestandsdifferenz (vorletzte Spalte in Tabelle 1) mit ihrem Wert nur knapp unter jenem der Neubautätigkeit (Spalte 1), was einen Wohnungsabgang von nur 1.438 Wohnungen in denselben zehn Jahren bedeutet hätte, den die Verfasser für unrealistisch niedrig hielten. Mit dem korrigierten Neubauwert (grau unterlegte Spalte 2) erhöhte sich zwangsläufig auch der Wohnungsabgang in der Periode, weil die Zählungsergebnisse (Wohnungsbestand) für 1991 und 2001 als korrekt beibehalten wurden.

Die Werte in Tabelle 1 basieren ebenfalls auf den Bestands- und Neubaumengen der Baustatistik, was für die Periode 1981 bis 1990 zu unrealistischen Wohnungsabgängen führt. Auf Grund der Unsicherheit der Baustatistik wurde von uns die Neubautätigkeit um rund 2.300 Einheiten nach oben korrigiert. Der Großteil dieser Korrekturen war in den Bezirken Bludenz und Bregenz notwendig.

³ MÜNZ, Rainer (2005) „Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsdynamik im Vorarlberger Rheintal – Analyse und Prognose bis 2031“, Expertise i.A. von Vision Rheintal, April 2005.

Für die Zeit nach 2001 zeigte sich auch nach der Bereinigung (Reduktion) der Wohnungsbestandszahlen noch immer eine unrealistische Diskrepanz zwischen Wohnungszuwachs und Neubautätigkeit, die in vielen Fällen auch von den nach unten korrigierten Bestandszunahmen nicht ausreichend erklärt werden konnte. Dies trifft insbesondere auf Orte jener Regionen Vorarlbergs zu, in denen der Tourismus der dominierende Wirtschaftszweig ist. Für viele dieser (nicht sehr großen) Gemeinden kann man annehmen, dass in der Umstellungsphase der Fehler bei der Erfassung der Neubautätigkeit bei weitem größer war als bei der Dokumentation der Wohnungsabbrüche. Für solche Gemeinden wurde daher für die Rekonstruktion der Bestandsentwicklung eine Erhöhung der Fertigstellungszahlen vorgenommen und die Menge der Wohnungen ungeklärter Existenz, Nutzung oder Verfügbarkeit auf Null gesetzt.

Diese Korrektur nach oben widerspricht nicht dem in der ersten Arbeitskonferenz vor allem seitens der Bauträger geäußerten Zweifel an den amtlichen Fertigstellungszahlen, die als zu hoch bezeichnet wurden. Die Skepsis bezog sich hauptsächlich auf die Bautätigkeit im Rheintal, während die zu niedrig dokumentierten Wohnungsneubauten überwiegend Gemeinden im Bregenzer Wald und im Montafon betreffen. In der im Kapitel 3 zusammengefassten korrigierten Bestandsentwicklung werden daher für die Periode 2001 bis 2011 zwei Versionen der Neubaukorrektur vorgenommen:

- ▶ Erhöhung der Fertigstellungszahlen im Bezirk Bludenz (Versionssuffix „plus“)
- ▶ Reduktion der Fertigstellungszahlen im Rheintal um rund 10% (Versionssuffix „niedrig“)

2.3.3 Zusammenfassung der Korrekturen der Registerzählung 2011

Die zwei Varianten der Reduktion des in der Registerzählung ausgewiesenen Wohnungsbestands ergeben in Kombination mit den partiellen Korrekturen der Neubautätigkeit folgende theoretische Varianten für die Bestandsentwicklung:

Bestandskorrekturen (Eliminierung von "Karteileichen")	Neubautätigkeit			
	hoch	h-plus	niedrig	n-plus
Version "A" RegZlg. 2011 Bestand minus 10.000	"A_hoch"	"A_h-plus"	"A_niedrig"	"A_n-plus"
Version "B" RegZlg. 2011 Bestand minus 8.500	"B_hoch"	"B_h-plus"	"B_niedrig"	"B_n-plus"

Die **Neubautätigkeit „hoch“** übernimmt ohne Korrektur den in der Registerzählung 2011 ausgewiesenen Wert für Wohnungen, die 1991 und später errichtet worden sind. Die Bezeichnung „hoch“ entspricht der in der Arbeitskonferenz 1 geäußerten Kritik.

Bei der **Neubautätigkeit „h(och)-plus“** werden Fertigstellungszahlen im Bezirk Bludenz so weit erhöht, dass zumindest die für die Region korrigierten Zählergebnisse des Wohnungsbestands (Versionen A bzw. B) erklärbar werden. Im Rheintal und im übrigen Vorarlberg werden die Neubauzahlen in dieser Variante nicht verändert.

In der Variante **Neubautätigkeit „niedrig“** werden nur in den Rheintalgemeinden die Fertigstellungszahlen um rund 10% reduziert. In den übrigen Gemeinden bleiben die „amtlichen“ Werte unkorrigiert. Die Reduktion ist nur so weit möglich, als die reduzierte Neubautätigkeit mindestens so groß ist wie die korrigierte Bestandsdifferenz.

Die Variante **Neubautätigkeit „n(iedrig)-plus“** kombiniert die reduzierten Fertigstellungen in den Rheintalgemeinden mit den erhöhten Fertigstellungen im Bezirk Bludenz.

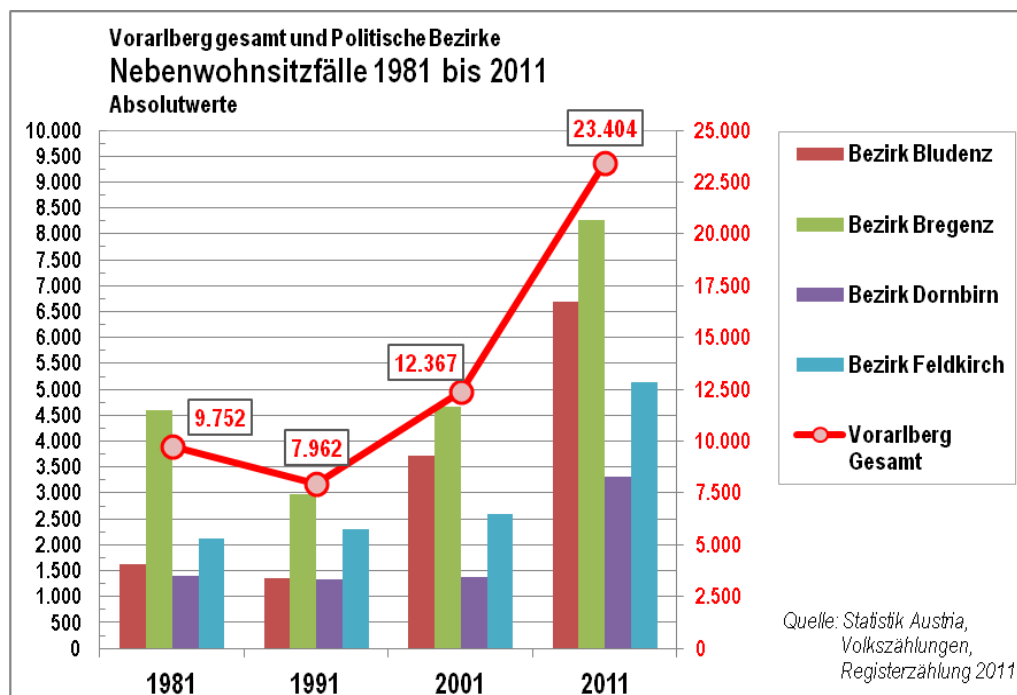
Von den theoretisch möglichen acht Kombinationen von Bestands- und Neubaukorrekturmodellen wurden zwei (A_n, B_n) als unrealistisch ausgeschieden und von den sechs durchgerechneten letztlich zwei als die wahrscheinlichsten eingeschätzt. Sie werden im Kapitel 3 im Detail vorgestellt.

2.4 Daten zur Wohnungsnutzung

Vom gesamten Wohnungsbestand wird der Menge jener Wohnungen das höchste Maß an Reliabilität beigemessen, in denen (mindestens) ein Bewohner oder eine Bewohnerin ihren Hauptwohnsitz gemeldet hat. Die Ergebnisse in den früheren Großzählungen und auch jene der Registerzählung 2011 zu den Hauptwohnsitzwohnungen werden daher auch in dieser Rekonstruktion der Bestandsentwicklung keiner Korrektur unterzogen. Mit den Korrekturen der Gesamtbestandswerte ergibt sich jedoch zwangsläufig eine dadurch determinierte Änderung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen. Die in der Statistik ausgewiesenen Zählergebnisse für die „sonstigen“ Wohnungen können daher nicht übernommen werden.

Für die tiefer gehende Differenzierung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen nach ihrer Nutzung liefern die Statistiken leider nur bruchstückhafte Daten. Die Unterscheidung in Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung wird auch in den jüngeren Statistiken gar nicht mehr durchgeführt. Dadurch fehlt der Wohnforschung ein wichtiger empirisch fundierter Indikator für die Dimensionierung von Leerstandsmengen, Ferienwohnungen, temporären Wohnungssanierungsfällen und ähnlichen Nutzungsformen.

Abbildung 3: Nebenwohnsitzfälle 1981 bis 2011, Vorarlberg gesamt und Verwaltungsbezirke



Die im Melderegister statistisch erfassten Nebenwohnsitzmeldungen (in einer Gemeinde) sind personen- und nicht haushaltsbezogen (siehe Abbildung 3). Die Nebenwohnsitzfälle bilden daher nicht die Anzahl der (reinen) Nebenwohnsitzwohnungen ab. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Vergleiche der 2001 gemeldeten „weiteren Wohnsitze“ mit früher erhobenen „Nebenwohnsitzen“ nur beschränkt sinnvoll sind, weil die Gemeinden nur insofern an solchen Meldungen interessiert waren, als sie für allfällige Reklamationen hilfreich waren. Dies führte tendenziell zu einer Untererfassung von Nebenwohnsitzfällen.⁴

Die Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle in einer Gemeinde oder einer Region kann daher nur als vorsichtig zu interpretierender Indikator für Zu- bzw. Abnahme von Wohnnutzungsformen sein, die nicht dem primären Wohnbedürfnis dienen. Abbildung 3 unterstreicht in diesem Sinne, dass Nebenwohnsitze im Bezirk Bludenz viel stärker zugenommen haben als in Feldkirch; aber auch der Verwaltungsbezirk der Landeshauptstadt signalisiert, dass ein beträchtlicher Teil des Wohnungsbestands für Neben- oder weitere Wohnsitznutzung verwendet wird. Dies trifft insbesondere für die ländlichen Gemeinden der beiden Bezirke zu, wo eine Vervielfachung der Nebenwohnsitze in den 2000er Jahren feststellbar ist.

⁴ Siehe Statistik Austria, Anmerkungen zur Statistik der Nebenwohnsitzfälle lt. VZ 1981, 1991, 2001.

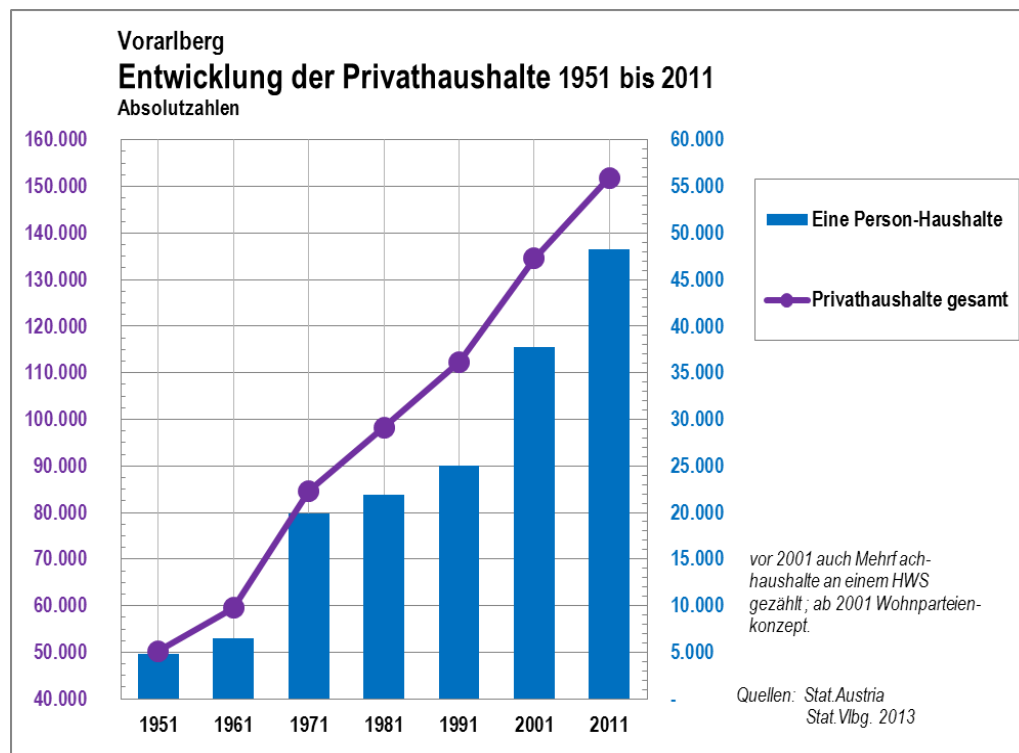
3. Entwicklung des Wohnungsbestands bis 2011 – Varianten A und B

Der erste Teil dieses Kapitels behandelt die wichtigsten Komponenten auf der Ebene des Bundeslandes. Der zweite Teil beschreibt ab 1981 die Dynamik der Komponenten, differenziert nach Regionen und Unterregionen (Gemeindezusammenfassungen) entsprechend den Empfehlungen der ersten Arbeitskonferenz für eine räumlich detailliertere Betrachtung.

3.1 Langzeitentwicklung der Hauptkomponenten 1951 bis 2011 – Vorarlberg

Die maßgebliche demografische Einheit für die Wohnungsbestandsentwicklung sind die Privathaushalte. Die Zählungen liefern für das Land Vorarlberg ein Bild, das sich von anderen Ländern und Regionen nicht grundsätzlich unterscheidet; quantitatives Wachstum der Haushalte bei gleichzeitiger Verkleinerung der Haushaltsgröße ist ein allgemein beobachtbarer Trend.

Abbildung 4: Privathaushalte 1951 bis 2011, Vorarlberg



Seit 1951 hat sich die Zahl der **Privathaushalte** in Vorarlberg ungefähr **verdreifacht**: Sie stieg von rund 50.000 auf 150.000; in derselben Zeit nahmen die **Eine-Person-Haushalte** von rund 5.000 auf über 48.000 zu, ihre Zahl hat sich also nahezu **verzehnfacht** (siehe Abbildung 4).

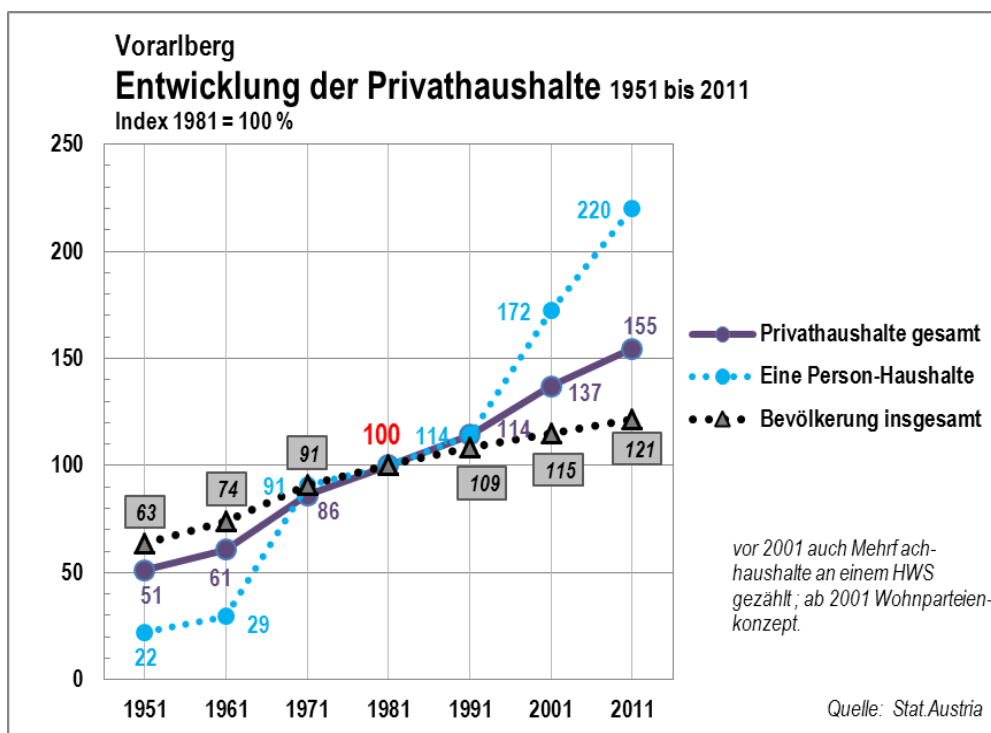
Tabelle 2: Bevölkerung und Haushalte 1951-2011; Vorarlberg

VORARLBERG	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Bevölkerung insgesamt	193.657	226.323	277.154	305.164	331.472	351.095	370.397
Privathaushalte insgesamt	50.301	59.514	84.622	98.237	112.313	134.513	151.812
1 Person	4.830	6.455	19.882	21.906	25.019	37.736	48.212
2 Personen	10.084	12.406	17.257	21.737	27.646	36.711	44.806
3 Personen	10.363	11.796	13.533	16.668	20.889	23.141	23.856
4 Personen	9.724	11.119	13.571	18.201	21.646	23.107	23.017
5 und mehr Personen	15.300	17.738	20.379	19.725	17.113	13.818	11.921
Personen in Privathaushalten	190.677	220.668	273.159	302.198	324.702	348.186	366.192
durchschnittl. Haushaltsgröße	3,79	3,71	3,23	3,08	2,89	2,59	2,41
Anstaltshaushalte	84	269	208	169	486	133	202
Personen in Anstaltshaushalten	2.980	5.655	3.995	2.966	6.770	2.909	4.072
Wohnungslose (erst ab 2011)							133

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen 1951 bis 2001, Registerzählung 2011.

Dies wirkt sich auch unübersehbar in der Größe der Haushalte aus: Vor rund 60 Jahren lebten durchschnittlich 3,79 Personen in einem Haushalt; heute sind es nur noch 2,41. Die Zeitreihe der Anstaltshaushalte und ihrer Personenanzahlen (siehe Tabelle 2) ist wegen der Änderungen von Zählmodalitäten nicht verlässlich; die Werte wurden in die Tabelle nur integriert, um die ungefähre Größenordnung der Anstaltshaushalte zu zeigen.

Abbildung 5: Privathaushalte 1951 bis 2011, Vorarlberg



Diese gegenüber dem Bevölkerungswachstum deutlich stärkere Zunahme der Single-Haushalte wird grafisch noch augenfälliger, wenn man sie in Prozentpunkten darstellt. In der obigen Darstellung sind der Stand der Haushalte und der Bevölkerung zum Zeitpunkt der Volkszählung 1981 mit 100% indexiert. In den beiden letzten Jahrzehnten vor 2011 verdoppelt sich die Zahl der Single-Haushalte (Steigerung um 106 Prozentpunkte), während die Privathaushalte insgesamt nur um 41 Prozentpunkte (von 114 auf 155 Prozentpunkte) zulegen. Das Wachstum der Einwohnerzahl bildet sich mit einer Zunahme um nur zwölf Prozentpunkte seit 1991 vergleichsweise moderat ab.

Die Zunahme der Privathaushalte ist die wichtigste demografische Grundkomponente für die Wohnungsversorgung des Landes, sie determiniert den wachsenden Bedarf an Wohnungen seit vielen Jahrzehnten. Vor 2001 konnte – bedingt durch die Anwendung des Haushaltszählungskonzeptes – die Norm, dass jeder Haushalt eine eigene Wohnung haben sollte, nicht so stringent wie heute formuliert werden. Ab 2001, nachdem die Zahl jener Hauptwohnsitzwohnungen, die mehr als einen einzigen Haushalt – im Sinne des „house-keeping-concepts“ – beherbergten, bis zur statistischen Vernachlässigbarkeit gesunken war, definiert die Menge der Privathaushalte den Stand an Hauptwohnsitzwohnungen. Für die Abschätzung des Bestands und auch des Bedarfs ist daher die Entwicklung der Hauptwohnsitzwohnungen, bzw. deren Belegungstypen, maßgeblich. Sieht man von manchen geringfügig verzerrenden Meldepraktiken ab, dann kann nach 2001 die Entwicklung der Privathaushalte mit jener der Hauptwohnsitzwohnungen gleichgesetzt werden.

Das quantitative Haushaltswachstum machte – insbesondere in den ersten Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg – eine kräftige Steigerung der Produktion von Wohnungen zur Befriedigung dieses Grundbedürfnisses notwendig. Während in den 1950er Jahren insgesamt knapp unter 12.000 Wohnungen neu geschaffen wurden, verdoppelte sich die Wohnungsproduktion in den 1970er Jahren.

Tabelle 3 fasst alle im Kapitel 2.3 beschriebenen Versionen der Bestandsentwicklung in einer Übersicht zusammen. Sie unterscheiden sich nur bei den Werten für die letzte Periode von 2001 bis 2011. Von den in dieser Tabelle dargestellten sechs Varianten markieren die Varianten A_n-plus und B_n-plus jenen Korridor, in dem sich die reale Entwicklung der Grundkomponenten im ersten Jahrzehnt der 2000er Jahre am wahrscheinlichsten vollzogen hat. Die Version A_n-plus basiert auf einer Reduktion des in der Registerzählung 2011 ausgewiesenen Wohnungsgesamtbestands um 10.000 ungeklärte Einheiten, einer rund 10-prozentigen Absenkung der in der Baustatistik ausgewiesenen Neubautätigkeit im Rheintal und einer gleichzeitigen Erhöhung der statistischen Fertigstellungszahlen in einem großen Teil der Gemeinden im Bregenzer Wald und im Verwaltungsbezirk Bludenz. Die Version B_n-plus unterscheidet sich von dieser Variante prinzipiell nur durch eine geringere Verminderung (nur minus 8.500 ungeklärte Einheiten) des 2011er Gesamtbestands. Die Korrekturen der Wohnbauproduktion zwischen 2001 und 2011 sind die gleichen; sie entsprechen der in der Arbeitskonferenz seitens der Bauträger geäußerten Kritik an den veröffentlichten Fertigstellungszahlen.

In allen Varianten der Bestandsrekonstruktion bleibt der Zuwachs an Hauptwohnsitzwohnungen (plus 18.054 Einheiten), der sich aus der Differenz zwischen der Großzählung 2001 und der Registerzählung 2011 ergibt, unangetastet. Mit dem geschätzten Ausmaß an ungeklärtem Wohnungsbestand (siehe Kapitel 2.3.1) und der Neubautätigkeit (Kapitel 2.3.2) variieren zwangsläufig der Abgang (größtenteils Verluste durch Gebäudeabrisse) und auch der Zuwachs sonstiger Wohnungen, in denen keine Hauptwohnsitzmeldungen vorlagen.

Die grafische Darstellung der in der Tabelle 3 hervorgehobenen beiden Varianten der Bestandsrekonstruktion zeigt (siehe Abbildung 6), dass der Unterschied in der letzten Beobachtungsperiode bezogen auf das gesamte Bundesland nicht sehr groß ausfällt. Dies liegt zum Teil daran, dass sich die in den verschiedenen Regionen (Gemeinden) des Landes vorgenommenen Korrekturen der Bautätigkeit im Aggregat des Bundeslandes partiell gegenseitig wieder aufheben.

Tabelle 3: Veränderungen des Wohnungsbestands 1951-2011, Versionen der Bestandsrekonstruktion; Vorarlberg

Vorarlberg - Version A_h	1951 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	4.945	19.361	23.917	23.002	24.380	22.744
neu errichtete Wohnungen	11.970	19.838	25.918	25.598	27.941	29.542
Wohnungsabgang gesamt	-7.025	-477	-2.001	-2.596	-3.561	-6.798
Zuwachs HWS-Wohnungen	4.823	16.081	20.094	19.112	21.989	18.054
Zuwachs sonstige Wohnungen	122	3.280	3.823	3.890	2.391	4.690

Vorarlberg - Version A_h-plus	1951 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	4.945	19.361	23.917	23.002	24.380	22.744
neu errichtete Wohnungen	11.970	19.838	25.918	25.598	27.941	30.158
Wohnungsabgang gesamt	-7.025	-477	-2.001	-2.596	-3.561	-6.798
Zuwachs HWS-Wohnungen	4.823	16.081	20.094	19.112	21.989	18.054
Zuwachs sonstige Wohnungen	122	3.280	3.823	3.890	2.391	4.690

Vorarlberg - Version A_n-plus	1951 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	4.945	19.361	23.917	23.002	24.380	22.744
neu errichtete Wohnungen	11.970	19.838	25.918	25.598	27.941	28.333
Wohnungsabgang gesamt	-7.025	-477	-2.001	-2.596	-3.561	-5.589
Zuwachs HWS-Wohnungen	4.823	16.081	20.094	19.112	21.989	18.054
Zuwachs sonstige Wohnungen	122	3.280	3.823	3.890	2.391	4.690

Vorarlberg - Version B_h	1951 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	4.945	19.361	23.917	23.002	24.380	24.250
neu errichtete Wohnungen	11.970	19.838	25.918	25.598	27.941	29.542
Wohnungsabgang gesamt	-7.025	-477	-2.001	-2.596	-3.561	-5.292
Zuwachs HWS-Wohnungen	4.823	16.081	20.094	19.112	21.989	18.054
Zuwachs sonstige Wohnungen	122	3.280	3.823	3.890	2.391	6.196

Vorarlberg - Version B_h-plus	1951 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	4.945	19.361	23.917	23.002	24.380	24.250
neu errichtete Wohnungen	11.970	19.838	25.918	25.598	27.941	30.185
Wohnungsabgang gesamt	-7.025	-477	-2.001	-2.596	-3.561	-5.935
Zuwachs HWS-Wohnungen	4.823	16.081	20.094	19.112	21.989	18.054
Zuwachs sonstige Wohnungen	122	3.280	3.823	3.890	2.391	6.196

Vorarlberg - Version B_n-plus	1951 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	4.945	19.361	23.917	23.002	24.380	24.250
neu errichtete Wohnungen	11.970	19.838	25.918	25.598	27.941	28.342
Wohnungsabgang gesamt	-7.025	-477	-2.001	-2.596	-3.561	-4.091
Zuwachs HWS-Wohnungen	4.823	16.081	20.094	19.112	21.989	18.054
Zuwachs sonstige Wohnungen	122	3.280	3.823	3.890	2.391	6.196

Bedingt durch die geringere Reduktion der Registerzählungsergebnisses 2011 ist der Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in der Variante B entsprechend größer. Bei nahezu gleich hoch angenommener Gesamtsumme der neu errichteten Wohnungen ergibt sich in der B_n+ Variante ein um rund 1.500 Einheiten geringerer Wohnungsabgang als in der Variante A_n+.

Trotz dieser Unterschiede zeigen beide Varianten der Rekonstruktion der Bestandsentwicklung, dass in den 2000er Jahren in Vorarlberg eine markante Änderung im Zusammenhang zwischen Wohnungsproduktion und Haushaltsentwicklung eingeleitet wurde: Nimmt man die Hauptwohnsitzentwicklung als Indikator für die Befriedigung des Grundwohnbedürfnisses der Bevölkerung im Land, dann signalisiert der Wandel der Nutzungsstruktur des Wohnungsbestands eine beginnende Entkoppelung der Wohnungsproduktion von den (quantitativen) Ansprüchen an eine Wohnungsversorgung der Haushalte. Im Langzeitvergleich wird diese Entkoppelung –

siehe Abbildung 7 – daran erkennbar, dass die Wachstumskurven für den Wohnungsbestand, die Neubautätigkeit und die Hauptwohnsitzwohnungen (Wohnungen für die Haushalte der Bevölkerung) ab etwa 1960 synchron verlaufen, jedoch ab 2000 auseinander zu driften beginnen. Die Wohnbautätigkeit blieb trotz rückläufiger Hauptwohnsitzzahlen auf hohem Niveau und bediente zunehmend eine andere Nachfrage als jene, für die die Hauptwohnsitzhaushalte stehen. Die in beiden Varianten erkennbaren steilen Anstiege der „sonstig“ genutzten Wohnungen unterstreichen diese jüngere Entwicklungstendenz.

Abbildung 6: Wohnungsbestandsveränderung 2001 bis 2011, Vergleich der Rekonstruktionsvarianten, Vorarlberg

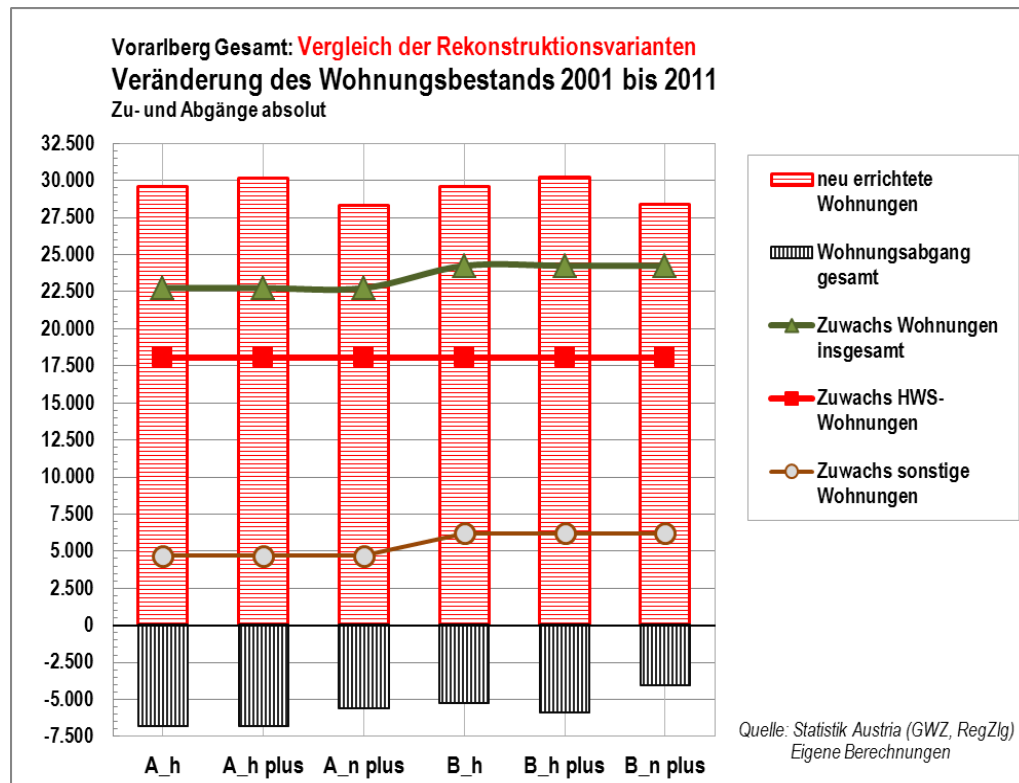
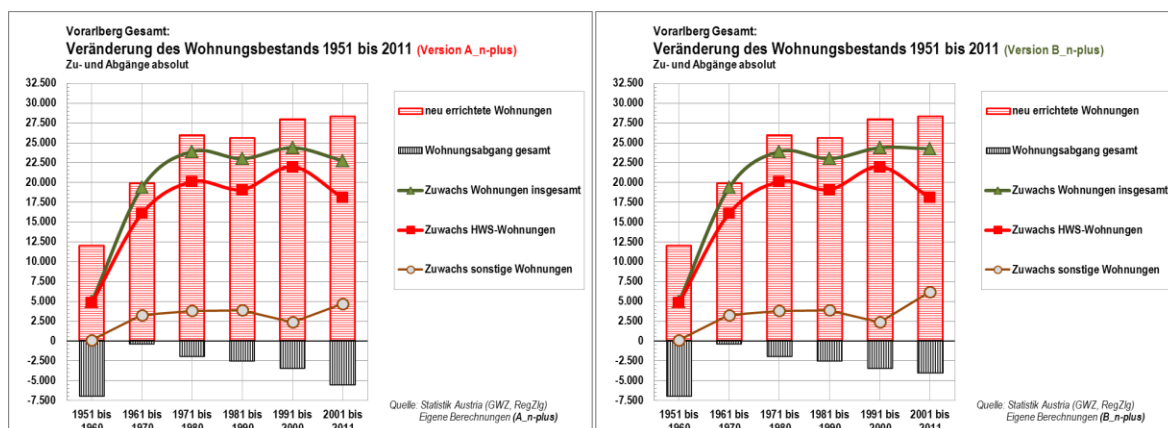


Abbildung 7: Wohnungsbestandsveränderung 1951-2011, Varianten A_{n+} und B_{n+}, Vorarlberg gesamt



In wie weit sich diese Entkoppelung für die einzelnen Regionen des Landes feststellen lässt, soll im anschließenden Kapitel 3.2 untersucht werden.

3.2 Bestandsentwicklung 1981 bis 2011 in ausgewählten Regionen Vorarlbergs

Der Aufgabenstellung der Rheintalkonferenz 2013 entsprechend wird die Entwicklung der einzelnen Bestandskomponenten für die vergangenen drei Jahrzehnte kleinräumig beobachtet und dargestellt. Die dafür verwendeten Statistiken sind Gemeindedaten, die folgendermaßen aggregiert werden:

Im Zentrum der Analyse stehen die in der Region „Vision Rheintal“ zusammengefassten Gemeinden. Mit der gesonderten Betrachtung der in der Gruppe „Hauptstädte“ statistisch zusammengefassten drei großen Städte im Rheintal (Bregenz, Dornbirn und Feldkirch) wird versucht, den unterschiedlichen Siedlungsraumentwicklungen in der Region gerecht zu werden. Die anderen 26 Gemeinden sind im Aggregat „Vision Rheintal ohne Hauptstädte“ statistisch vereint. Es sind dies

- im Bezirk Bregenz: 10 Rheintal-Gemeinden: Bildstein, Fußach, Gaißau, Hard, Höchst, Kennelbach, Lauterach, Lochau, Schwarzach, Wolfurt,
- im Bezirk Dornbirn: 2 Rheintal-Gemeinden: Hohenems und Lustenau,
- im Bezirk Feldkirch: 14 Rheintal-Gemeinden: Altach, Fraxern, Götzis, Klaus, Koblach, Mäder, Meiningen, Rankweil, Röthis, Sulz, Übersaxen, Viktorsberg, Weiler, Zwischenwasser.

Alle anderen, nicht im Rheintal gelegenen Vorarlberger Gemeinden – alle 29 Gemeinden des Verwaltungsbezirks Bludenz, weitere 29 im Bezirk Bregenz sowie weitere neun im Bezirk Feldkirch – werden in der Gruppe „Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden“ aggregiert.⁵

3.2.1 Bestandsentwicklung Variante A_n-plus

Unter den für diese Variante getroffenen Annahmen einer landesweiten Berücksichtigung (Eliminierung) von 10.000 ungeklärten, sehr wahrscheinlich keiner Wohnungsnutzung zuführbaren Bestandsmenge, einer gegenüber der Baustatistik reduzierten Neubauproduktion im Rheintal und einer erhöhten Neubauproduktion in den touristisch dominierten Nicht-Rheintalgemeinden, ergeben sich für die Bestandsentwicklung der einzelnen Gemeindegruppen die in Tabelle 4 ersichtlichen Resultate und in den Abbildungen dargestellten Verläufe.

Der Entwicklungsunterschied zwischen den Rheintal-Gemeinden und den übrigen Gemeinden Vorarlbergs betrifft in erster Linie die Nutzungsform der Wohnungen. Die seit der Jahrtausendwende durch die Neubautätigkeit bewirkte Vergrößerung des Wohnungsbestands diene in den Siedlungsbereichen außerhalb des Rheintals in viel stärkerem Maße als im Rheintal selbst der Befriedigung „sekundärer“ Wohnbedürfnisse. Ein Indikator ist dafür der relativ steile Anstieg des Zuwachses sonstiger Wohnungen in den Nicht-Rheintalgemeinden bei gleichzeitig geringer werdenden Hauptwohnsitzzunahmen; diese Verschiebung der Nutzungsrelationen im Wohnungsbestand fällt in den Visions-Gemeinden insgesamt viel schwächer aus und ist in den drei Hauptstädten gar nicht beobachtbar.

⁵ Die von der Landesstatistik Vorarlberg bei der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose vorgenommene noch kleinteiligere Gliederung in Untergruppen erschien uns für die Zwecke der Wohnungsbedarfsprognose nicht ratsam.

Tabelle 4: Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Rekonstruktionsvariante A_{n+}; Vorarlberg regional

Vorarlberg Gesamt (Var. A _{n+})	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	23.002	24.380	22.744
neu errichtete Wohnungen	25.598	27.941	28.333
Wohnungsabgang gesamt	-2.596	-3.561	-5.589
Zuwachs HWS-Wohnungen	19.112	21.989	18.054
Zuwachs sonstige Wohnungen	3.890	2.391	4.690

vision Rheintal (Var. A _{n+})	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	13.535	16.597	15.154
neu errichtete Wohnungen	15.381	19.159	19.127
Wohnungsabgang gesamt	-1.846	-2.562	-3.973
Zuwachs HWS-Wohnungen	12.976	14.600	13.184
Zuwachs sonstige Wohnungen	559	1.997	1.970

vision Rheintal Hauptstädte (Var. A _{n+})	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	5.731	7.052	6.031
neu errichtete Wohnungen	6.607	8.176	7.879
Wohnungsabgang gesamt	-876	-1.124	-1.847
Zuwachs HWS-Wohnungen	5.422	5.733	5.428
Zuwachs sonstige Wohnungen	309	1.319	603

vision Rheintal ohne Hauptstädte (Var. A _{n+})	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	7.804	9.545	9.123
neu errichtete Wohnungen	8.774	10.983	11.249
Wohnungsabgang gesamt	-970	-1.438	-2.126
Zuwachs HWS-Wohnungen	7.553	8.867	7.756
Zuwachs sonstige Wohnungen	251	678	1.367

Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden (Var. A _{n+})	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	9.467	7.783	7.590
neu errichtete Wohnungen	10.217	8.782	9.206
Wohnungsabgang gesamt	-750	-999	-1.616
Zuwachs HWS-Wohnungen	6.136	7.389	4.870
Zuwachs sonstige Wohnungen	3.331	394	2.720

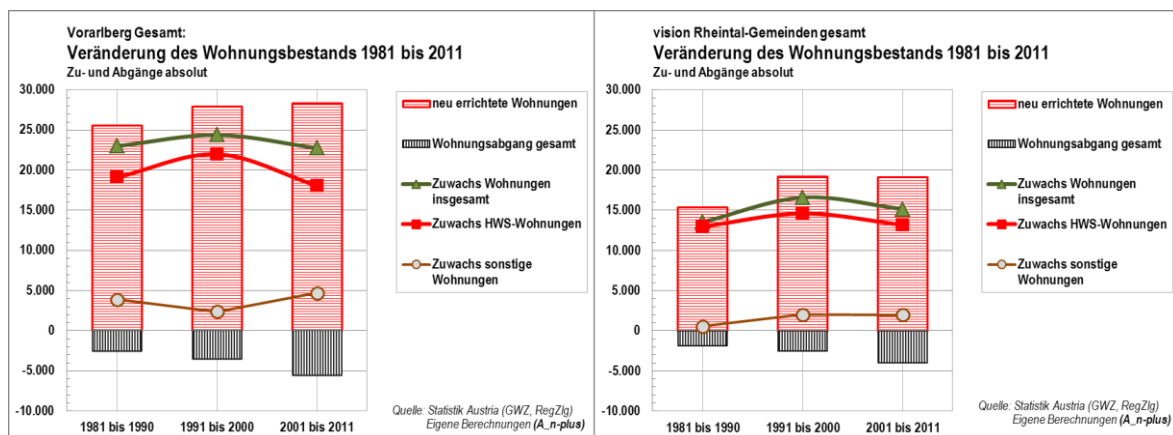
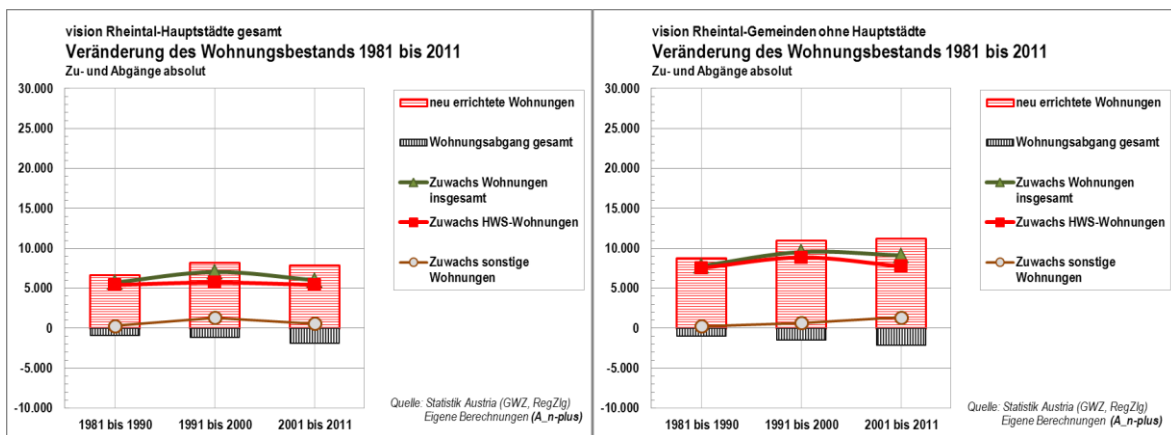
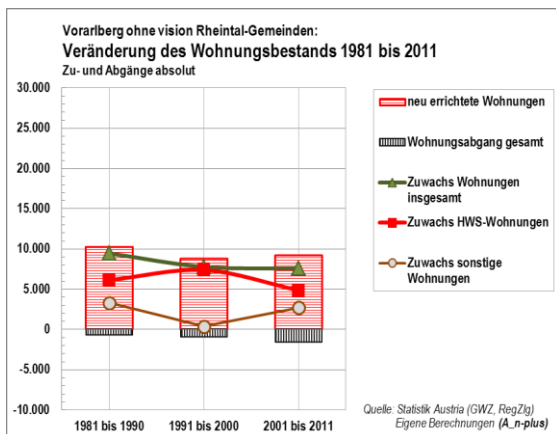
Abbildung 8: Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Var. A_{n+}, Vorarlberg gesamt; Rheintal gesamt

Abbildung 9: Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Var. A_n+, Rheintal Hauptstädte; sonstiges RheintalAbbildung 10: Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Variante A_n+, Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden

Es zeigt sich also auch im Rheintal selbst eine ungleiche Entwicklung zwischen den stark und den weniger stark urbanisierten Siedlungsräumen: In den großen Städten geht der durch stagnierende oder schwach abnehmende Neubauzuwächse bedingte, leicht rückläufige Wohnungsbestandszuwachs fast zur Gänze für die Hauptwohnsitzbildung der Haushalte auf. Die sonstigen Wohnnutzungen nehmen nur sehr schwach zu. In den anderen Rheintal-Gemeinden ist eine solche Entwicklungsrichtung nicht zu erkennen. Hier sind eher Ähnlichkeiten mit den Verläufen in den übrigen Vorarlberger Nicht-Rheintalgemeinden feststellbar. Sie nehmen jedoch im Rheintal nicht so ausgeprägte Dimensionen des Auseinanderklaffens der Nutzungsformen an.

3.2.2 Bestandsentwicklung Variante B_n-plus

Im Vergleich zur oben besprochenen Variante wird die in der Registerzählung 2011 ausgewiesene Bestandsmenge um nur 8.500 „ungeklärte“ Wohnungen bereinigt, die sehr wahrscheinlich nicht auf den Wohnungsmarkt gekommen sind. Die Korrekturen der Neubautätigkeit werden auch in der B_n-plus Variante im schon dargelegten Sinn vorgenommen. Insgesamt ergibt sich jedoch für beide Varianten eine nahezu idente Anzahl an in der Periode 2001 bis 2011 fertiggestellten Wohnungen. Der gesamte Wohnungszuwachs im Land Vorarlberg liegt – in Folge der Korrekturannahme – um 1.500 Einheiten über jenem in der Variante A_n+

Tabelle 5: Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Rekonstruktionsvariante B_n+; Vorarlberg regional

Vorarlberg Gesamt (Var. B_n+)	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	23.002	24.380	24.250
neu errichtete Wohnungen	25.598	27.941	28.342
Wohnungsabgang gesamt	-2.596	-3.561	-4.091
Zuwachs HWS-Wohnungen	19.112	21.989	18.054
Zuwachs sonstige Wohnungen	3.890	2.391	6.196

vision Rheintal (Var. B_n+)	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	13.535	16.597	16.288
neu errichtete Wohnungen	15.381	19.159	19.109
Wohnungsabgang gesamt	-1.846	-2.562	-2.821
Zuwachs HWS-Wohnungen	12.976	14.600	13.184
Zuwachs sonstige Wohnungen	559	1.997	3.104

vision Rheintal Hauptstädte (Var. B_n+)	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	5.731	7.052	6.706
neu errichtete Wohnungen	6.607	8.176	7.879
Wohnungsabgang gesamt	-876	-1.124	-1.172
Zuwachs HWS-Wohnungen	5.422	5.733	5.428
Zuwachs sonstige Wohnungen	309	1.319	1.278

Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden (Var. B_n+)	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011
Zuwachs Wohnungen insgesamt	9.467	7.783	7.962
neu errichtete Wohnungen	10.217	8.782	9.233
Wohnungsabgang gesamt	-750	-999	-1.271
Zuwachs HWS-Wohnungen	6.136	7.389	4.870
Zuwachs sonstige Wohnungen	3.331	394	3.092

Insgesamt markiert die Variante B_n-plus das höhere Maß, bzw. das obere Limit des Auseinanderklaffens der Nutzungsformen im Wohnungsbestand: Der schon in der Variante A besprochene Trend stärker zunehmender „sekundärer“ Wohnnutzungen bei gleichzeitig sinkenden Zuwachsraten der Hauptwohnsitze und eher konstanten Wohnungsbestandsvergrößerungen ist in dieser Variante B_n-plus noch deutlicher ausgeprägt. Die ockerfarbigen Kurven – Zuwachs sonstiger Wohnungen – in Abbildung 11 und Abbildung 12 zeigen in der letzten Beobachtungsperiode überall stärkere Anstiege als in der Variante A. Sogar in den drei Hauptstädten (aggregiert) bleiben die Zunahmen der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen seit 1991 nahezu konstant hoch.

Abbildung 11: Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Var. B_n+, Vorarlberg gesamt; Rheintal gesamt

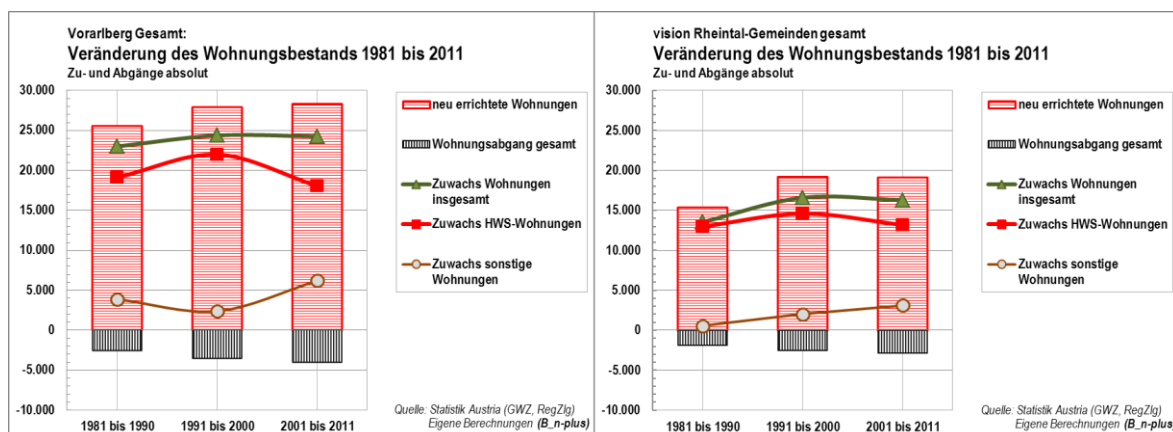
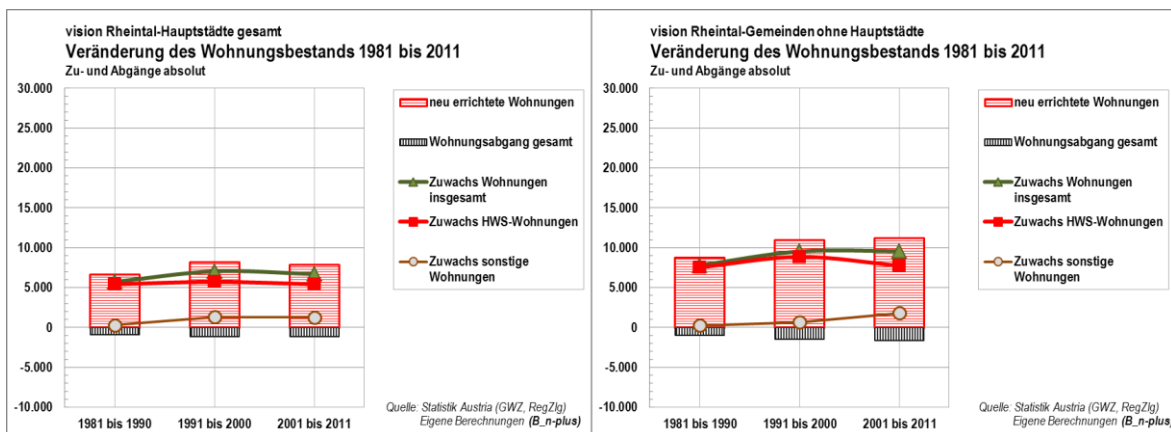
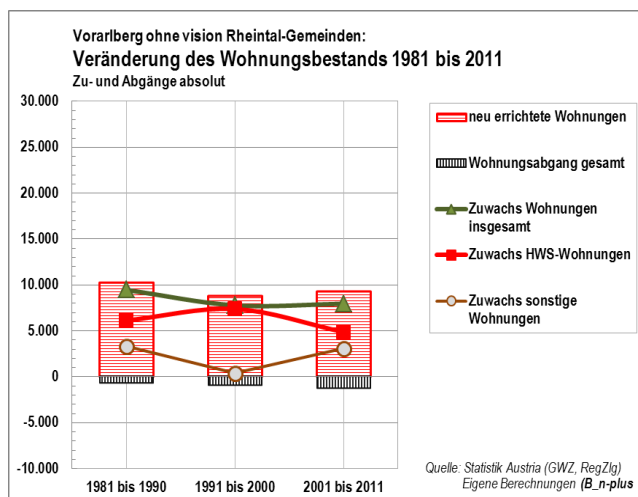


Abbildung 12: Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Var. B_n+, Rheintal Hauptstädte; sonstiges RheintalAbbildung 13: Wohnungsbestandsveränderung 1981-2011, Variante B_n+, Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden

In den übrigen Rheintal-Gemeinden verschärft die Variante B die tendenzielle Entkoppelung der Wohnungsproduktion von der Hauptwohnsitzversorgung. Von dem in den übrigen Vorarlberger Nicht-Rheintalgemeinden (Bregenzer Wald, Montafon usw.; siehe Abbildung 13) zu beobachtenden Trend zu einem Verhältnis von etwa 2:1 (fallweise sogar schon gegen 1:1 HWS- zu Nicht-HWS-Zuwachsmengen) ist die Situation in den nicht so urbanen Rheintalgemeinden jedoch noch deutlich entfernt.

3.3 Zusammenfassung der Rekonstruktionsergebnisse

Die zu den relevanten Komponenten des Wohnungsbestands verfügbaren „amtlichen“ Statistiken, insbesondere die Registerzählung 2011, zeichnen eine Bestandsentwicklung ab 2001 nach, die Teilbestände ungeklärter Existenz, Nutzung und zukünftiger Verfügbarkeit implizieren:

- ▶ Eine unkritische Übernahme dieser Zählergebnisse würde für das Land Vorarlberg in der Zeit von 2001 bis 2011 eine Vergrößerung des Wohnungsbestands um rund 32.700 Wohnungen bescheinigen. Für dieselbe Periode wird eine Neubautätigkeit von nur 29.500 Wohneinheiten ausgewiesen. Es bleibt somit ein Wohnungszuwachs von etwa 3.200 Einheiten unerklärt.

- ▶ Eine nachträgliche rechnerische Erhöhung der Neubautätigkeit um diese 3.200 Einheiten würde unterstellen, dass es in diesem Zeitraum keinerlei Wohnungsverluste (durch Abbrüche und Umnutzungen) gegeben hätte. Für eine solche Annahme gibt es aber keinen plausiblen Grund.
- ▶ Im gleichen Zeitraum registriert die Statistik eine Zunahme von rund 18.000 Wohnungen, die als Hauptwohnsitze für Haushalte dienen. Bei einer unkritischen Übernahme der Bestandsdifferenz würde dies einen Zuwachs von 14.200 „sonstigen“ Wohnungen im Land implizieren, was für 2011 einen Bestand von nahezu 30.000 nicht als Hauptwohnsitz verwendeten Wohnungen bedeuten würde. Seit 2001 hätte sich demnach in Vorarlberg der nicht dem primären Wohnbedürfnis dienende Bestand an „sonstigen“, vornehmlich als Nebenwohnsitz oder Ferienwohnung genutzten oder leer stehenden Wohnungen verdoppelt. Jede sechste Wohnung im Land wäre ohne Hauptwohnsitz.

Um ein konkludentes und plausibles Abbild der Bestandswirklichkeit, bzw. ihrer Entwicklung seit 2001 liefern zu können, war die Schätzung von Wohnungen ungeklärter Existenz unumgänglich:

- ▶ Einerseits wurde der durch die vernachlässigte Dokumentation von realen Wohnungsverlusten stark überhöhte Bestandszuwachs im Land Vorarlberg um insgesamt 8.500 (Variante B) bis 10.000 (Variante A) Einheiten reduziert,
- ▶ andererseits musste die ebenfalls mangelhaft und widersprüchlich dokumentierte Neubautätigkeit regional differenziert nach oben bzw. nach unten korrigiert werden.

Das Ergebnis dieser in den Registerzählungsergebnissen für 2011 der einzelnen Gemeinden durchgeführten Bereinigungen ist ein Wertekorridor für die wichtigsten Komponenten der rekonstruierten Wohnungsbestandsentwicklung: Die tatsächlichen Werte für den Wohnungszuwachs, die Wohnungsneubautätigkeit und die Wohnungsverluste in der Periode zwischen 2001 und 2011 liegen mit sehr großer Wahrscheinlichkeit innerhalb dieses Korridors, der von den beiden Varianten A und B begrenzt wird. Als Konstante wurde das „amtliche“ statistische Ergebnis für die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen in beiden Rekonstruktionsvarianten unverändert übernommen.

Die folgenden Abbildungen stellen die Unter- bzw. Obergrenzen (A- bzw. B-Variante) der Werte für die jeweilige Wohnungsbestandskomponente dar. Abbildung 14 zeigt die Rekonstruktionsergebnisse für das gesamte Bundesland Vorarlberg. Diese Landeswerte sind in den anschließenden Abbildungen für die Region Rheintal und die Teilbereiche als Referenzrahmen eingeblendet.

Von 2001 bis (inkl.) 2011 wuchs der Wohnungsbestand in Vorarlberg pro Jahr durchschnittlich um 2.068 bis 2.205 Einheiten. Die jährliche Neubaurate betrug etwa 2.576 Wohnungen, die Wohnungsverluste liegen zwischen 372 und 508 Einheiten. Bei einer Zunahme von 1.641 Hauptwohnsitzwohnungen bedeutet das einen Anstieg um 426 bis 563 „sonstiger“ Wohnungen pro Jahr, die nicht dem primären Wohnbedürfnis dienen.

Abbildung 14: Wohnungsbestandsveränderung 2001-2011, Korridor Varianten A_n+ und B_n+, Vorarlberg gesamt

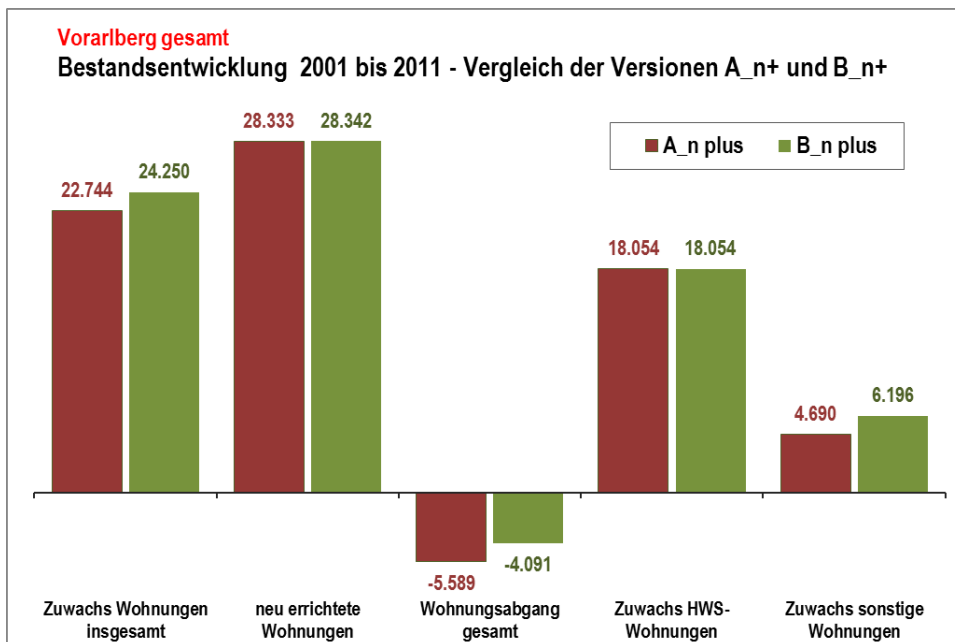
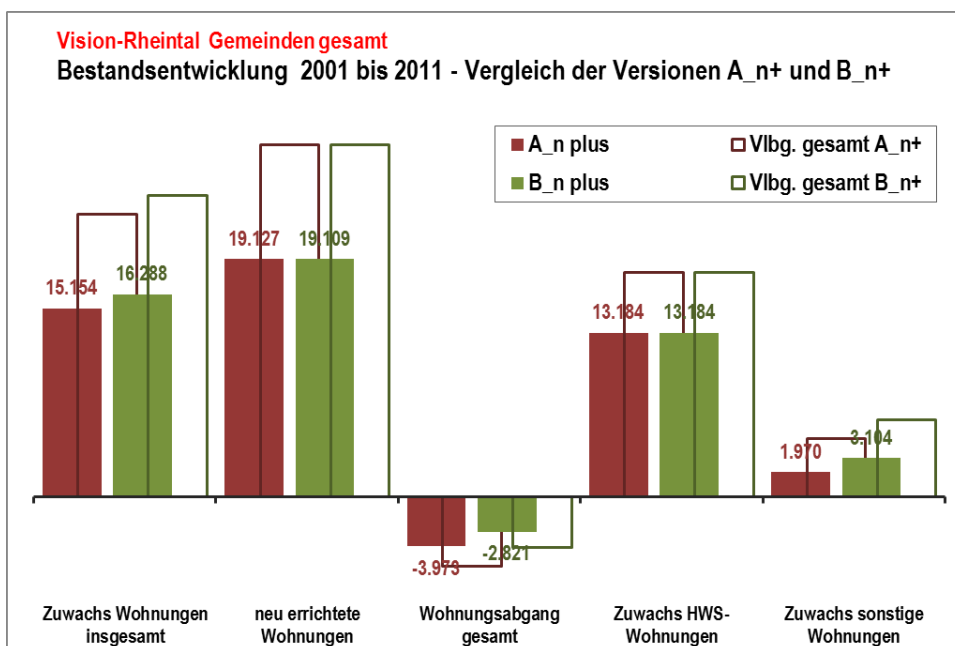


Abbildung 15: Wohnungsbestandsveränderung 2001-2011, Korridor Varianten A_n+ und B_n+, Region Rheintal (vision Rheintal Gemeinden gesamt)



In der Region Rheintal, in der fast drei Viertel der Wohnbevölkerung des Landes leben, liegen die entsprechenden Werte nicht nur unter diesen Landesdurchschnittswerten, sie belegen auch eine Entwicklung, die sich von den anderen Landesteilen stark unterscheidet: Nur zwei Drittel des landesweiten Wohnungsbestandszuwachses fand im Rheintal statt, die Hauptwohnsitzzunahme wurde hingegen zu 73% in der Region realisiert, die Neubautätigkeit zu etwa 68% und die gesamten Wohnungsverluste zu 69 bis 71% des Landeswertes. Das exorbitante jährliche Wachstum der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen geschah jedoch nur zu 42 bis 50% in der Region Rheintal.

Im Rheintal selbst spielen sich rund 60% des jährlichen regionalen Bestandswachstums und der Fertigstellungen, und 59% des durchschnittlichen Hauptwohnsitzzuwachses außerhalb der drei großen Städte (Bregenz, Dornbirn, Feldkirch) ab. Bei den jährlichen Wohnungsverlusten verschieben sich in diesem Zeitraum (2001 bis 2011) die Anteile etwas mehr in die Hauptstädte: 42-46% des Wohnungsabganges der Region Rheintal; jedoch liegt der anteilmäßige Zuwachs an Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in den Städten signifikant unter jenem in den sonstigen Rheintalgemeinden.

Das deutet darauf hin, dass sich nun auch im Rheintal außerhalb der urbanisierten Agglomeration eine Entwicklungstendenz abzeichnet, wie sie in den vornehmlich touristischen Regionen des Landes schon viel länger erkennbar war, nämlich eine verstärkte Zunahme der Wohnungsproduktion zur Befriedigung sekundärer Wohnbedürfnisse: Zwischen 59 und 69% des gesamten „sonstigen“ Wohnungszugangs im Rheintal (zwischen 1.970 und 3.104) geschah in den Rheintalgemeinden abseits der großen Städte. Demgegenüber stagniert in den drei Rheintal-Hauptstädten (insgesamt) die Entwicklungsdynamik dieses Nicht-Hauptwohnsitzsegments. Jedoch ist hier das Wachstum des Neubausektors – im Vergleich zum früheren Jahrzehnt – deutlich schwächer bis leicht rückläufig. Dies trifft insbesondere für die Landeshauptstadt zu, wo eine flächenmäßige Ausdehnung des Baulandes an die Verwaltungsgrenzen der Stadt stößt.

Abbildung 16: Wohnungsbestandsveränderung 2001-2011, Korridor Varianten A_n+ und B_n+, Hauptstädte (Bregenz, Dornbirn, Feldkirch) im Rheintal, gesamt

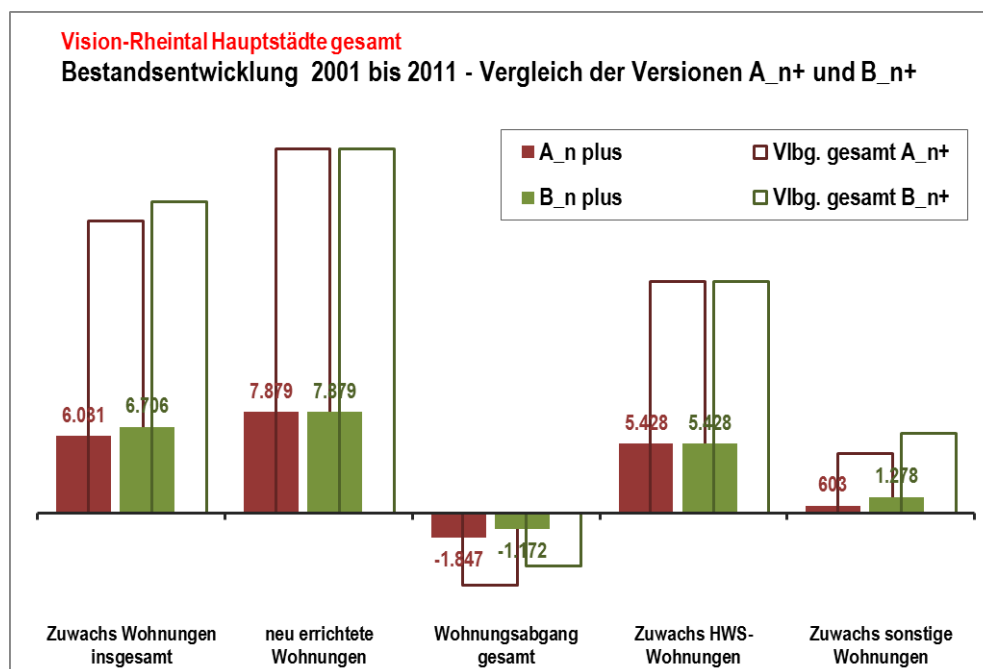
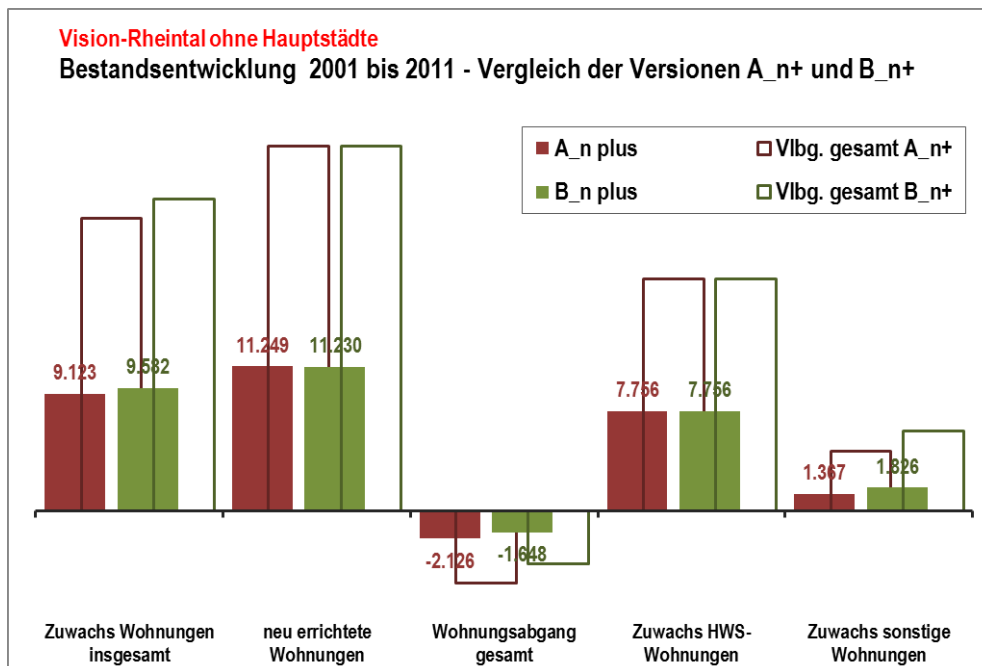


Abbildung 17: Wohnungsbestandsveränderung 2001-2011, Korridor Varianten A_{n+} und B_{n+}, Vision Rheintal Gemeinden ohne Hauptstädte, gesamt.



Die Entwicklung der Wohnungsversorgung seit 2001 zeigt als markantestes Phänomen eine Verschiebung der Neubauproduktion zu Gunsten sekundärer Wohnbedürfnisse. Diese Änderung der Proportionen vollzieht sich nicht in allen Teilen des Landes in gleichem Maße und in gleichem Tempo. In dem im Rheintal noch enger als im übrigen Land zu begrenzenden Siedlungsraum wäre jedoch auch eine abgeschwächte Entwicklung der Entkoppelung der Bautätigkeit von der Grundwohnungsversorgung ein bedrohliches Szenario. Bauträger, die unter Bedingungen der Wohnbauförderung leistbaren Wohnraum bereitstellen sollen bzw. wollen, würden noch schwieriger als schon derzeit Grundstücke finden. In einer sich abzeichnenden verschärften Konkurrenz um Wohnbaulandreserven verschlechtern sich die Chancen für die Bereitstellung leistbarer Wohnungen angesichts solcher Trendindikatoren.

EXKURS: GEFÖRDERTE WOHNBAUTÄTIGKEIT AB 2001 IN AUSGEWÄHLTEN REGIONEN VORARLBERGS

Für die mit Wohnbauförderungsmitteln unterstützte Bautätigkeit seit 2001 steht eine jährliche, Gemeinde spezifische Dokumentation zur Verfügung, die auch eine Differenzierung nach der Art des Wohngebäudes und der Rechtsform der Wohnungsnutzung erlaubt. Um den Stellenwert des gefördert finanzierten Wohnungsbaues im Kontext dieser hier analysierten Bestandsentwicklung ansatzweise zu beleuchten, wurden die Jahresdaten zu einem einzigen Beobachtungszeitraum (2001 bis 2011) kumuliert. Da beide Rekonstruktionsvarianten der Bestandsentwicklung für diese Periode nahezu gleich große Neubaumengen aufweisen, kann man sich auf eine einzige Auswertung beschränken.

Ein spezielles Augenmerk innerhalb des geförderten Wohnungsbaues wird auf die Kategorie der von den gemeinnützigen Bauträgern in dieser Periode errichteten Mietwohnungen gerichtet.

Weil ihr Anteil in den städtischen Gebieten überdurchschnittlich hoch ist – im Vergleich zum gesamten Bundesland – und weil die drei Rheintalstädte diesbezüglich sehr unterschiedliche Wohnungsstrukturen aufweisen, werden sie nicht nur im Aggregat sondern auch einzeln betrachtet.

Von allen Wohnungsfertigstellungen seit 2001 sind in Vorarlberg knapp 60% mit Wohnbauförderungsmitteln kofinanziert worden. In den Nicht-Rheintal-Gemeinden dominiert jedoch die frei finanzierte Wohnungsneubautätigkeit, gefördert finanzierte Wohnungsneubauten stellen hier weniger als die Hälfte (48,8%) aller Fertigstellungen. Fast drei Viertel (73,3%) aller geförderten Neubauten sind im Rheintal entstanden, jedoch nur zwei Drittel aller Fertigstellungen insgesamt.

Tabelle 6: Wohnungsneubautätigkeit 2001-2011 nach Finanzierungsform, Vorarlberg regional

	Neubautätigkeit 2001 bis 2011			
	gefördert finanzierte Fertigstellungen	davon gemeinnützige Mietwohnungen	frei finanzierte Fertigstellungen	Fertigstellungen Gesamt *)
Vorarlberg Gesamt	16.858	2.675	11.484	28.342
vision Rheintal	12.354	2.092	6.755	19.109
vision Rheintal Hauptstädte	4.926	1.111	2.953	7.879
vision Rheintal ohne Hauptstädte	7.428	981	3.802	11.230
Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden	4.504	583	4.729	9.233
vision Rheintal Hauptstädte				
Bregenz Stadt	1.143	632	761	1.904
Dornbirn Stadt	2.392	396	1.280	3.672
Feldkirch Stadt	1.391	83	912	2.303

*) Neubautätigkeit nach Bestandsvarianten A_n-plus und B_n-plus nahezu gleich groß

	Anteil in % an gesamter Neubautätigkeit 2001 - 2011			
	gefördert finanzierte Fertigstellungen	gemeinnützige Mietwohnungen	frei finanzierte Fertigstellungen	Fertigstellungen Gesamt *) = 100 %
Vorarlberg Gesamt	59,5%	9,4%	40,5%	28.342
vision Rheintal	64,7%	10,9%	35,3%	19.109
vision Rheintal Hauptstädte	62,5%	14,1%	37,5%	7.879
vision Rheintal ohne Hauptstädte	66,1%	8,7%	33,9%	11.230
Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden	48,8%	6,3%	51,2%	9.233
vision Rheintal Hauptstädte				
Bregenz Stadt	60,0%	33,2%	40,0%	1.904
Dornbirn Stadt	65,1%	10,8%	34,9%	3.672
Feldkirch Stadt	60,4%	3,6%	39,6%	2.303

	Anteile in % je Neubaukategorie			
	gefördert finanzierte Fertigstellungen	gemeinnützige Mietwohnungen	frei finanzierte Fertigstellungen	Fertigstellungen Gesamt *)
Vorarlberg Gesamt (= 100 %)	16.858	2.675	11.484	28.342
vision Rheintal	73,3%	78,2%	58,8%	67,4%
vision Rheintal Hauptstädte	29,2%	41,5%	25,7%	27,8%
vision Rheintal ohne Hauptstädte	44,1%	36,7%	33,1%	39,6%
Vorarlberg ohne Rheintal-Gemeinden	26,7%	21,8%	41,2%	32,6%
vision Rheintal Hauptstädte				
Bregenz Stadt	6,8%	23,6%	6,6%	6,7%
Dornbirn Stadt	14,2%	14,8%	11,1%	13,0%
Feldkirch Stadt	8,3%	3,1%	7,9%	8,1%

Quelle: Landeswohnbauförderung Vorarlberg 2014

Die von (den drei) gemeinnützigen Bauträgern im Land in dieser Zeit errichteten Mietwohnungen machen im Gesamtvolumen der Neubautätigkeit nur rund 9% aus. Fast vier Fünftel dieser neuen Mietwohnungen sind im Rheintal, der größte Teil davon in den drei großen Rheintal-Städten errichtet worden. Bemerkenswert ist jedoch, dass von den knapp 2.700 gemeinnützigen neuen Mietwohnungen rund ein Viertel in der Stadt Bregenz, ein knappes Sechstel in Dornbirn aber verschwindend geringe 3% in der Stadt Feldkirch zwischen 2001 und 2011 entstanden. Von der gesamten Wohnungsneubautätigkeit in der Stadt Feldkirch entfallen weniger als 4% auf gemeinnützige Mietwohnungen, der Vergleichswert für Dornbirn ist 10%, der für Bregenz sogar 33%. Unter den drei Rheintal-Städten sind die von den gemeinnützigen Bauträgern errichteten neuen Mietwohnungen somit sehr ungleich verteilt.

Abbildung 18: Wohnungsneubautätigkeit nach Finanzierungsform 2001-2011, Vorarlberg regional

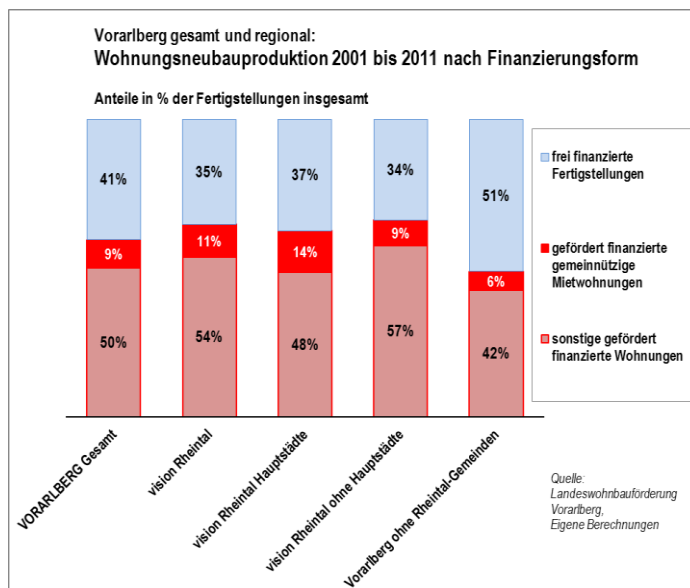
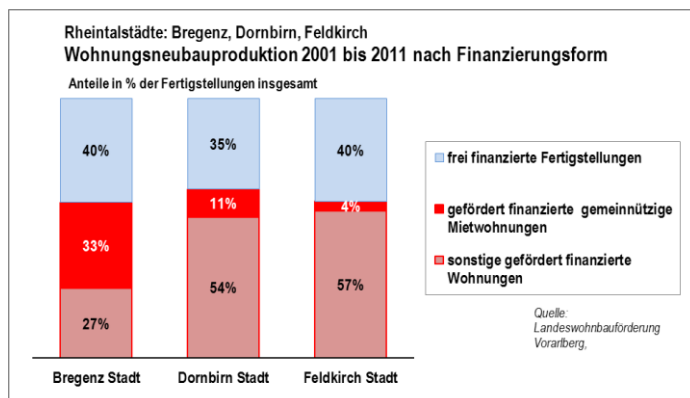


Abbildung 19: Wohnungsneubautätigkeit nach Finanzierungsform 2001-2011, Rheintal-Hauptstädte



Während der Gemeinnützige Wohnbau in Vorarlberg laut Stellungnahmen auf der Arbeitskonferenz im Rahmen dieses Projektes ein weit zurückreichendes, jedoch in die Gegenwart hereinwirkendes Imageproblem habe, nehmen die Anforderungen an dieses Segment der Wohnungsbereitstellung sukzessive zu. Sie betreffen nicht nur die schwächere Stellung der Gemeinnützigen Bauträger am Bodenmarkt, sondern auch die Leistbarkeit der zu errichtenden Wohnungen angesichts einer stark steigenden Verteuerung der Wohnkosten im nicht gefördert finanzierten

Segment. Zugleich wird die Bautätigkeit der Gemeinnützigen – in Kooperation mit den Gemeinden – auch als Instrument erachtet, mit dem Gemeinwesenarbeit, Sozialpolitik und der soziale Zusammenhalt der Gesellschaft gesamthaft mitgestaltet werden soll. Angesichts der sozio-ökonomischen und soziodemografischen Änderungen (Haushaltsstrukturen, Haushaltsgrößen etc.) würden auch neu strukturierte Zielgruppen als Nachfragehaushalte am gemeinnützigen Mietwohnungsmarkt auftreten. Diese hinreichend zu erfassen, würde auch eine Änderung des bei den Gemeinden angesiedelten Systems der Interessentenmeldung voraussetzen.

Unter den derzeit gegebenen Rahmenbedingungen sei es kaum vorstellbar, dass der gemeinnützige Mietwohnungsbau den auf der Arbeitskonferenz angesprochenen Anforderungen gerecht werden könne. Dermaßen weitreichende Ansprüche an die Wohnungsversorgungspolitik kann nur durch eine gemeinsame, von Land und Gemeinden abgestimmt getragene Strategie entsprochen werden.

4. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030

4.1 Ergebnis der Konsistenzprüfung aktueller Prognosen

In den vergangenen zehn Jahren wurde eine Reihe von Entwicklungsprognosen für Vorarlberg und seine Teilräume erstellt. Sie unterscheiden sich sowohl hinsichtlich folgender Aspekte:

- ▶ Inhalte: Prognosen der Bevölkerungs- und/oder der Haushaltsentwicklung und (in einzelnen Fällen) des Wohnungsbedarfs
- ▶ Verfügbare Jahre: jährliche Angaben, Fünf-Jahres- oder Zehn-Jahresschnitte ausgehend von einem unterschiedlichen Startdatum
- ▶ Regionale Gliederung innerhalb Vorarlbergs: In der Regel werden die Vorarlberger Bezirke dargestellt, die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Vorarlberg 2013 untergliedert die Region Vision Rheintal in insgesamt elf Untergruppen

Tabelle 7 zeigt die aktuell verfügbaren Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognosen für Vorarlberg mit ihren Unterschieden hinsichtlich der Inhalte, der verfügbaren Jahre und der regionalen Gliederung innerhalb Vorarlbergs im Überblick.

Tabelle 7: Inhaltliche und räumliche Unterschiede verfügbarer Prognosen

Quellen	Verfügbare Jahre	Bevölkerung		Haushalte		Wohnungen	
		Vlbg	Bez.	Vlbg	Bez.	Vlbg	Bez.
ÖROK 2005	1991, 2001, 2011, 2021, 2031	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ÖROK 2009		✓	✓				
ÖROK 2010	2001, 2009, 2020, 2030, 2040, 2050			✓	✓		
Statistik Austria 2012	2001, 2011, 2020, 2030, 2050, 2060			✓			
Statistik Austria 2013	2012, 2013, 2014, 2015-2075 (5-Jahres-Schritte)	✓					
Bevölkerungsprognose Vorarlberg 2013	2009-2030 (jährlich)	✓	✓ *				
Haushaltsprognose Vorarlberg 2013	2014-2030 (jährlich)			✓	✓ *		
Vision Rheintal (Münz, 2005), Basis ÖROK 2005	2001-2031 (5-Jahres-Schritte)	✓	✓	✓	✓	**	**

✓ Daten verfügbar | * Untergruppen Vision Rheintal | ** Neubaubedarf 2001-2011, 2011-2021, 2021-2031

Quelle: ÖIR/SRZ, 2014

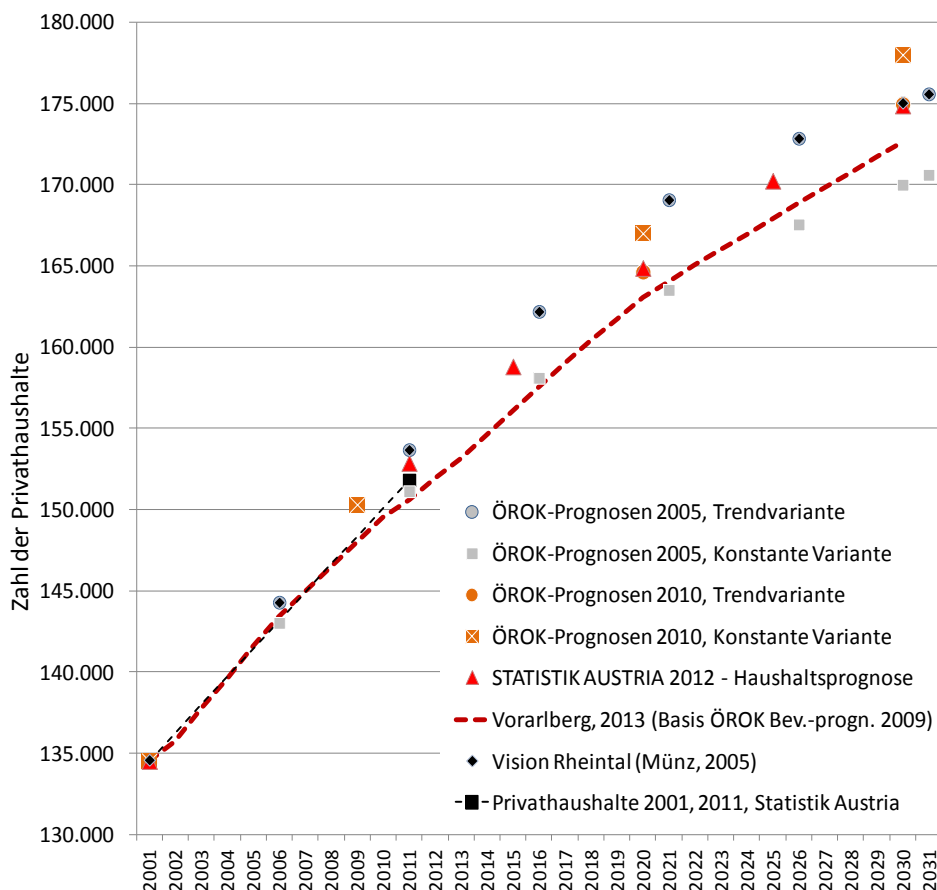
Aufgrund der jüngst erfolgten Erarbeitung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für Vorarlberg durch die Statistikabteilung des Landes Vorarlberg (Vorarlberg 2013) steht eine detaillierte räumliche Gliederung der Prognose für die Region „Vision Rheintal“ zur Verfügung, die als Basis für die weiteren Arbeitsschritte herangezogen wurde.

Der Vergleich der Prognoseergebnisse in den vergangenen zehn Jahren zeigt sich eine im Wesentlichen ähnliche Entwicklungseinschätzung. Die Prognose Vorarlberg 2013 liegt hier im unteren Bereich.

ren Bereich der übrigen Prognosen, nur die „Konstante Variante der ÖROK-Prognosen 2005“ ging von einer weniger dynamischen Haushaltsanzahl bis zum Jahr 2030/2031 aus.

Methodisch ist hier darauf hinzuweisen, dass die Haushaltsprognose Vorarlberg 2013 keine Haushaltsprognose im eigentlichen Sinn darstellt, sondern für die Abschätzung der Anzahl der Haushalte auf die Bevölkerungsprognose Vorarlberg 2013 zurückgreift und diese mit dem Faktor „durchschnittliche Haushaltgröße“ (abgeleitet aus der Entwicklung 2001 und 2011 für die Vision Rheintal Untergruppen)“ in Haushalte umwandelt.

Abbildung 20: Haushaltsprognosen Vorarlberg – Entwicklung 2001-2031 im Vergleich



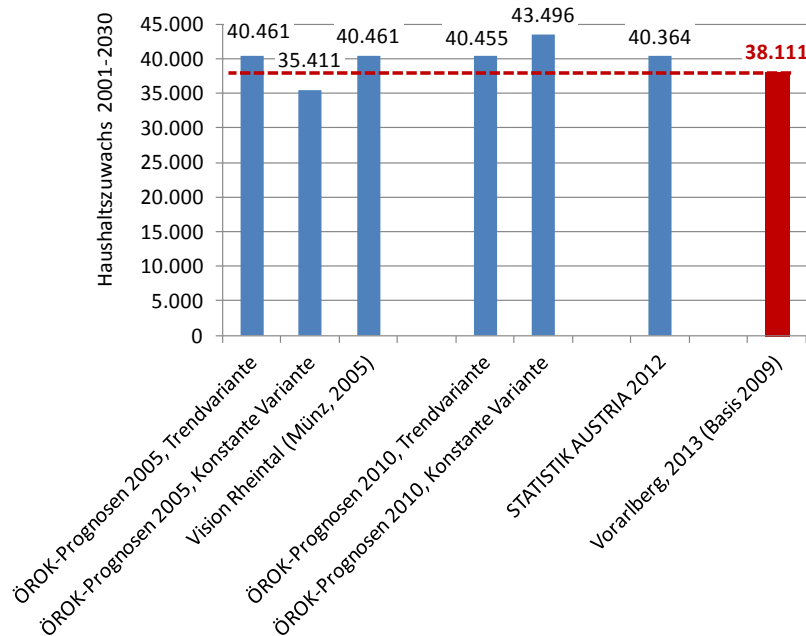
Quelle: ÖIR/SRZ, 2014

Für Vorarlberg ergeben sich damit als Ergebnis der verfügbaren Prognosen über den Zeitraum 2001 bis 2030 Haushaltszuwächse zwischen +35.411 Haushalten und +43.496 Haushalten⁶. Dabei zeigt sich aber auch ein zeitlicher Verlauf mit ansteigender Anzahl prognostizierter Haushalte zwischen den Untersuchungen von 2005 und 2010 (je eine Trend- und eine Konstante Variante), während die Prognose im Jahr 2012, wieder eine geringere Anzahl an Haushalten prognostizierte. Die aktuellste Prognose des Landes Vorarlberg (2013) liegt mit einem Plus von

⁶ Um die unterschiedlichen Prognosen vergleichbar zu machen wurden die Ergebnisse jener Prognosen, die Werte für das Jahr 2031 ausweisen, mittels eines einfachen Rechenschritts auf das Jahr 2030 übertragen (Annahme: aliquoter Zuwachs innerhalb der Periode).

38.111 Haushalten für Vorarlberg rund 2.200 Haushalte unter der Prognose der Statistik Austria (2012, +40.364 Haushalte).

Abbildung 21: Haushaltszuwachs 2001-2030 gemäß unterschiedlicher Prognosen für Vorarlberg



Quelle: ÖIR/SRZ, 2014

Insgesamt ist festzuhalten, dass es sich bei der für die weitere Arbeit herangezogenen Prognose der Haushalte (Vorarlberg 2013) im Vergleich über die verfügbaren Haushaltsprognosen um eine vorsichtige Prognose der künftigen Entwicklungen in Vorarlberg handelt.

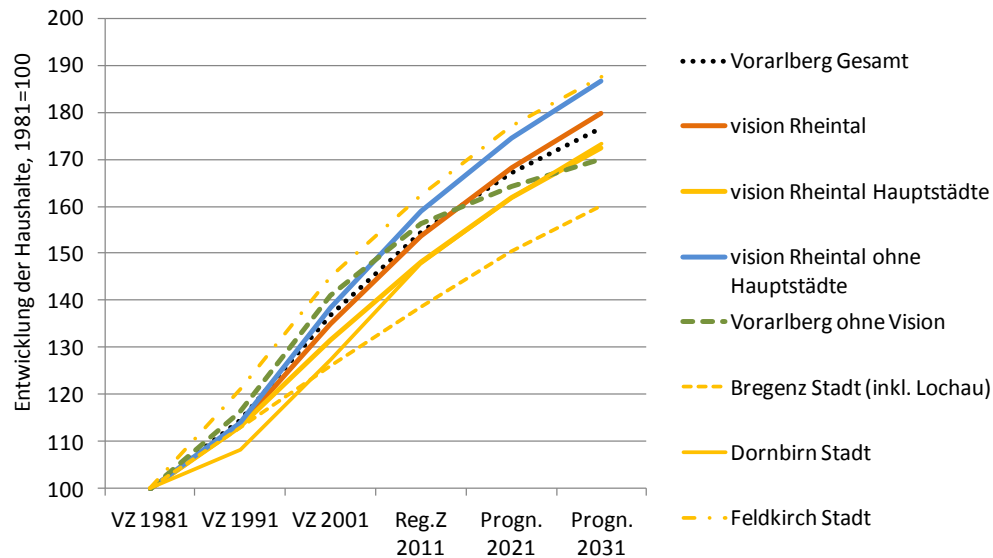
4.2 Haushaltsprognose 2030 – Vorarlberg und Rheintal

Als Basis für die Abschätzung des Wohnungsbedarfs wurde die aktuellste Haushaltsprognose des Landes Vorarlberg (2013) herangezogen (siehe oben). Wie in allen jüngeren Prognosen für Vorarlberg wird darin von einer weiterhin dynamischen Entwicklung des Bundeslandes wie auch aller seiner Teilregionen/Sub-Aggregate⁷ ausgegangen.

Um für die Wohnungsbedarfsprognose zu gleich langen Perioden zu kommen wurde die Prognose einer Trendentwicklung gemäß um ein Jahr – auf 2031 – verlängert.

⁷ Aufgrund der Zurechnung der Gemeinde Lochau zur Landeshauptstadt Bregenz in der Haushaltsprognose Vorarlberg 2013, die die Basis der vorliegenden Wohnungsbedarfsabschätzung hinsichtlich der Entwicklung der Hauptwohnsitzwohnungen darstellt, wurde die Gemeinde Lochau im nachfolgend dargestellten Sub-Aggregat „Vision Rheintal – Städte“ inkludiert.

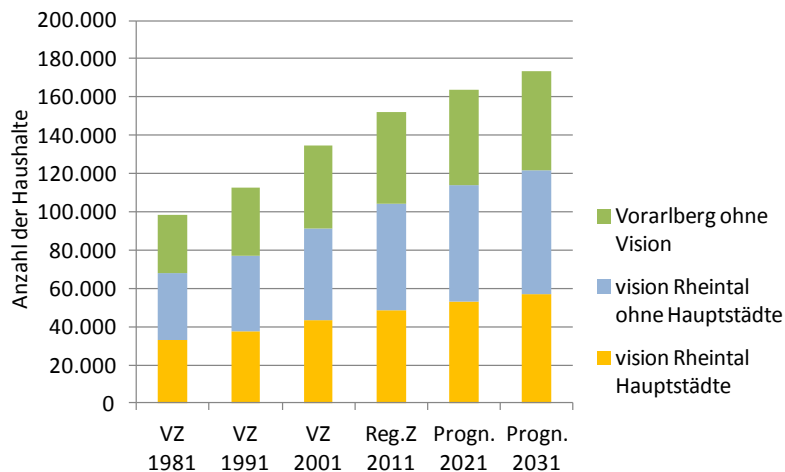
Abbildung 22: Entwicklung 1981-1991-2001-2011 und Prognose 2011-2021-2031 Vorarlberg, Vision Rheintal und Sub-Aggregaten



Quelle: ÖIR/SRZ, 2014

Entsprechend der praktisch flächendeckend prognostizierten Haushaltszuwächse in den Subregionen Vorarlbergs ist davon auszugehen, dass sich die relative Verteilung der Zahl der Haushalte nach den Sub-Aggregaten kaum verändert. Ein Drittel der Haushalte befindet sich in den drei Städten der Vision Rheintal, ein Drittel liegt in der Region Vision Rheintal außerhalb der großen Städte und das letzte Drittel befindet sich in Vorarlberg außerhalb der Region Vision Rheintal.

Abbildung 23: Haushaltszuwachs Vorarlberg 1981-1991-2001-2011-2021-2031 und Anteile der Sub-Aggregate



Quelle: ÖIR/SRZ, 2014

5. Methodik der Wohnungsbedarfsprognose 2011-2031 – Vorarlberg und Rheintal

5.1 Vorgangsweise

Die Abschätzung der Wohnungsbestandsveränderung (2011-2021 und 2021-2031) und des zugehörigen künftigen Wohnungsbedarfs wurde auf Grundlage der in den Kapiteln 2 und 3 dargestellten Rekonstruktion des Wohnungsbestandes 2011 und der Entwicklung bis dahin (insbesondere 2001-2011) durchgeführt. Im Zuge dieser Arbeiten wurde auch eine Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse zu den einzelnen Komponenten dieser Veränderung des Wohnungsbestandes durchgeführt, aus der zwei Entwicklungs-Varianten 2001-2011 als besonders realitätsnahe Entwicklungen eingeschätzt wurden (Variante A_n-plus und Variante B_n-plus, siehe Kapitel 3). Sie bilden die Basis für die nachfolgend dargestellten Varianten des Wohnungsbedarfs.

Für die näherungsweise Bestimmung des künftigen Wohnungsbedarfs wurde – analog zur Entwicklung des früheren Wohnungsbestands – die Entwicklung folgender Hauptkomponenten in mehreren Arbeitsschritten abgeschätzt:

- ▶ Hauptwohnsitz-Wohnungen (HWS-Wohnungen): Wohnungen in denen mindestens eine Person einen Hauptwohnsitz gemeldet hat;
- ▶ Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung (NWS/oWS-Wohnungen) sonstige oder „Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen“: Alle Wohnungen, in denen kein Hauptwohnsitz gemeldet wurde (dies ist eine wesentliche systematische Unterscheidung, die in früheren Wohnungsbedarfsprognosen nicht vorgenommen wurde);
- ▶ Wohnungsabgang: Wohnungen, die nicht mehr für Wohnnutzung zur Verfügung stehen, z.B. Verringerung des Wohnungsbestands durch Abriss

Die einzelnen Annahmeschritte für die Abschätzung der Hauptkomponenten des Wohnungsbedarfs werden in den nachfolgenden Abschnitten im Detail beschrieben.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Bestimmung des Wohnungsbedarfs nicht mit dem Neubaubedarf bis 2031 gleichzusetzen ist. Dies ist nur dann der Fall, wenn im Wohnungsbestand 2011 keine mobilisierbaren (Leer-)Wohnungen zur Verfügung stehen (siehe dazu die Diskussion im Kapitel 3).

5.2 Veränderung der Hauptwohnsitzwohnungen

Für die Veränderung der Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen wurde die Haushaltsprognose des Landes Vorarlberg herangezogen. Ausgehend von der Grundannahme, dass jeder zusätzliche Haushalt im jeweiligen Sub-Aggregat eine zusätzliche Hauptwohnsitz-Wohnung benötigt, wurde die Zahl der HWS-Wohnungen des Jahres 2011 um die Differenz der Haushalte 2011-2021 bzw. jene des Jahres 2021 um die Differenz der Haushalte 2021-2031 erhöht.

Tabelle 8: Hauptwohnsitz-Wohnungen Vorarlberg, Vision Rheintal und Sub-Aggregaten 2001-2011-2021-2031

	2001	2011	2021	2031
Vorarlberg insgesamt	133.461	151.515	164.984	174.485
Vision Rheintal insgesamt	90.861	104.045	114.908	122.621
Vision Rheintal – Städte	40.731	46.159	51.004	54.509
Vision Rheintal – ohne Städte	47.856	55.330	61.348	65.556
Vorarlberg ohne Vision Rheintal	42.600	47.470	50.076	51.863

Quelle: ÖIR/SRZ, 2014

Aufgrund des identen Ausgangsniveaus des Bestandes der Hauptwohnsitzwohnungen in den beiden Bestandsentwicklungsvarianten (A_n-plus und B_n-plus) unterscheiden sich die betrachteten Varianten weder hinsichtlich der Zahl noch hinsichtlich der Abschätzung der künftigen Entwicklung der Hauptwohnsitzwohnungen.

5.3 Veränderung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen (Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung)

Im Gegensatz zur Abschätzung der künftigen Entwicklung der Hauptwohnsitzwohnungen, die durch die Haushaltsprognose gestützt wird, stehen für die Abschätzung der Entwicklung der übrigen Wohnungen (Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung oder „Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen“) kaum Anhaltspunkte zur Verfügung. Aus diesem Grund wurden diesbezüglich unterschiedliche Varianten berechnet, die aus Sicht der BearbeiterInnen eine realistische Bandbreite der Entwicklung abdecken.

Im Hinblick auf die Zahl der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen spielen überdies auch die unterschiedlichen Ergebnisse der beiden ausgewählten Varianten aus der Bestandsrekonstruktion für das Jahr 2011 (A_n-plus und B_n-plus) eine Rolle für die Abschätzung des künftigen „Nicht-Hauptwohnsitzwohnungsbestandes“.

In der anschließenden Beschreibung der Methodik werden Herangehensweise und Ergebnisse für **Variante A der Bestandsrekonstruktion (A_n-plus)** dargestellt. Die gleiche Herangehensweise wurde auch auf Basis der Ergebnisse von Variante B (B_n-plus) gewählt. Die vergleichende Präsentation aller Ergebnisse des Wohnungsbedarfs ist im folgenden Abschnitt 6 enthalten.

Innerhalb von Variante A wurden folgende Annahmen als Basis des wahrscheinlichen Entwicklungskorridors getroffen:

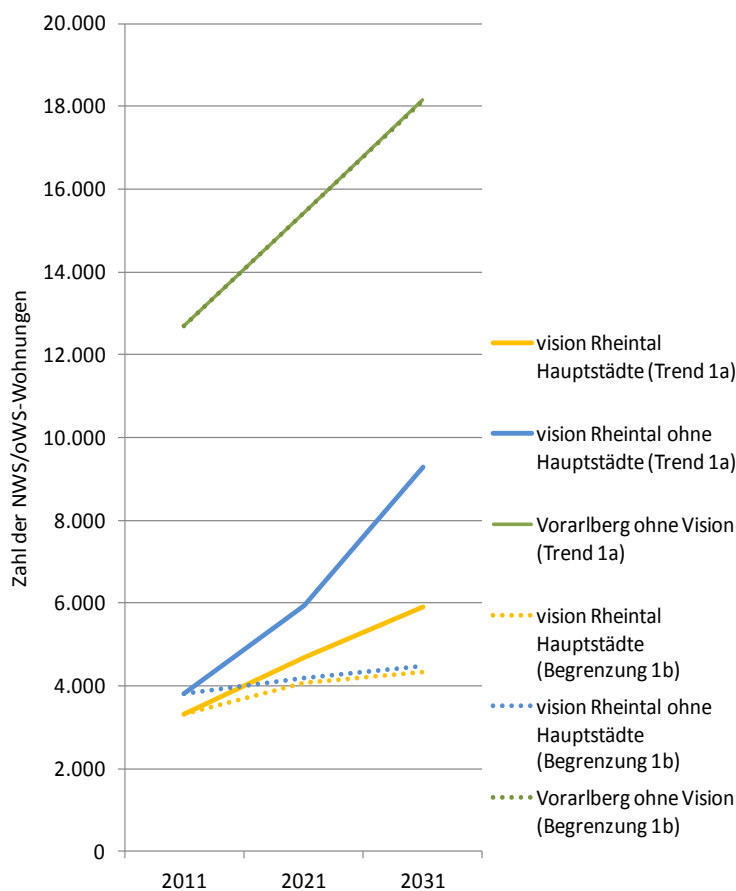
- ▶ In der **Trendvariante (NWS1a)** wird die relative Entwicklung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen der Periode 2001-2011 fortgeschrieben. Aufgrund der relativ hohen Zuwächse der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in dieser Periode stellt sie eine Maximalvariante des künftigen Wohnungszuwachses in diesem Segment dar.
- ▶ Demgegenüber entspricht die **Variante konsequenter Begrenzung (NWS1b)** einer Minimalvariante, in der der Zuwachs von Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in wachsenden Gemeinden auf ein niedriges Niveau begrenzt wird. Darin wird angenommen, dass der Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen am Wohnungsgesamtbestand in den Folgeperioden jenem von 2011 entspricht. Diese Annahme basiert auf den öffentlich

diskutierten Zielsetzungen vieler Gemeinden, die massiven Zweitwohnsitzzuwächse der vergangenen Jahre in Zukunft stark einzuschränken.

- ▶ Eine Ausnahme stellt die überwiegend ländlich-touristische Subregion Vorarlberg ohne Vision Rheintal dar. Hier wurde in allen Varianten davon ausgegangen, dass der absolute Zuwachs der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen der vergangenen Periode (2001-2011) auch in den Folgeperioden anhält.

Abbildung 24 und Abbildung 25 zeigen die Bandbreite der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungs-Entwicklung in Variante A (A_n-plus) für die beiden Sub-Aggregate der Region Vision Rheintal, nämlich die Hauptstädte und die Region Vision Rheintal ohne Hauptstädte.

Abbildung 24: Entwicklung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen 2011-2021-2031 in Vorarlberg (Sub-Aggregate) gemäß Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung (Basis A_n-plus)

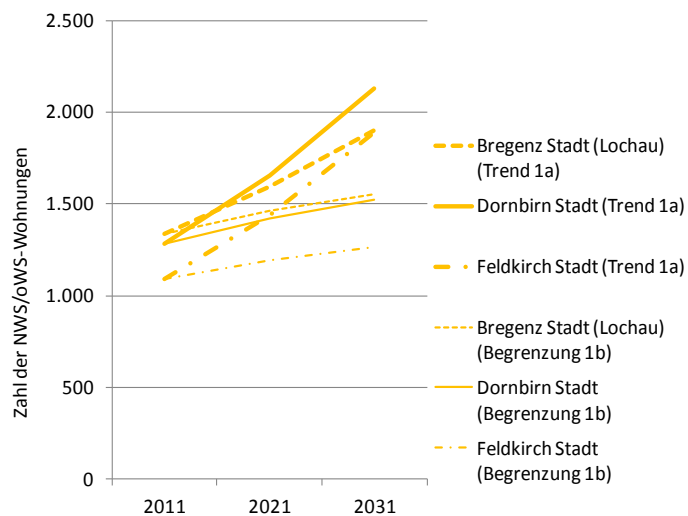


Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Entsprechend den Ausgangsannahmen zeigt sich – insbesondere für die Rheintalgemeinden ohne die drei großen Städte – eine deutlich dynamischere Entwicklung in der Trendvariante (Trend 1a), die Variante konsequenter Begrenzung der Entwicklung ergibt viel geringere Zuwächse (Begrenzung 1b).

Aufgrund der abweichenden Annahme für Vorarlberg ohne Vision Rheintal (gleichbleibender absoluter Zuwachs) zeigen die beiden Varianten (1a und 1b) im Fall dieses Sub-Aggregats eine idente Kurve.

Abbildung 25: Entwicklung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen 2011-2021-2031 in den Städten der Region Vision Rheintal gemäß Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung (Basis A_n-plus)



Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Die Zuwächse der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen bewegen sich in den drei großen Städten der Region Vision Rheintal auf einem ähnlichen absoluten Niveau. Hinsichtlich der Dynamik ergeben die Berechnungen für die Trendvariante etwas steilere Zuwachskurven in Feldkirch und Dornbirn. Auch Bregenz Stadt (inkl. Lochau) zeigt einen ansteigenden Zuwachs an Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen. Für die Stadt Bregenz allein (ohne Lochau) würde sich diese Entwicklung aber entsprechend der rekonstruierten Entwicklung in der Periode 2001-2011 in einen abnehmenden Trend umkehren.

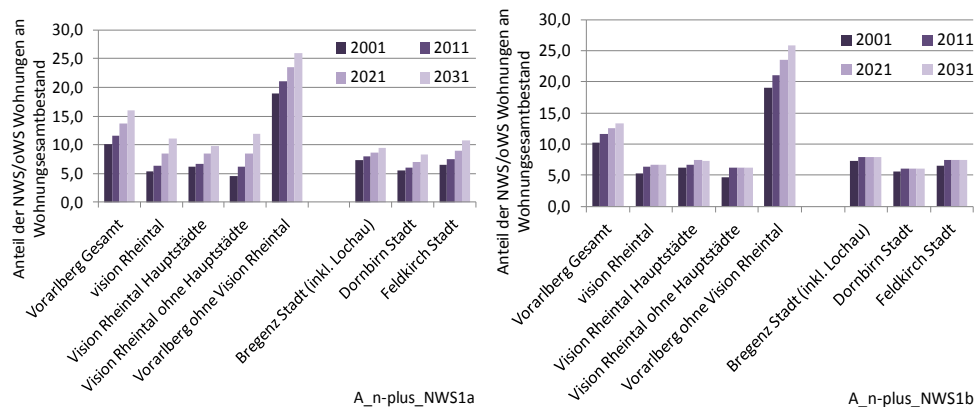
Insgesamt kommen die Berechnungen der Varianten auf Basis der Variante A der Bestandsrekonstruktion für das Rheintal auf zwischen rund 8.400 (Begrenzung 1b) – 14.000 (Trend 1a) zusätzliche Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen (2011-2031: +18% bis + 98%).

Ausgehend von den Annahmen für Entwicklung der Nicht-Hauptsitzwohnungen zwischen Trendvariante (oder Fortsetzung des hohen Zuwachses an Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen – Maximalvariante) und konsequenter Beschränkung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungsentwicklung (Minimalvariante) ergibt sich damit eine sehr große Bandbreite des möglichen Zuwachses. Diese Bandbreite kann durch (qualitative) Bestimmungen über die künftige Nutzung dieser Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen und über die Beschränkung der Errichtung von Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen (z.B. Einschränkungen für die Errichtung, Flächenwidmung, Abgaben) verkleinert werden.

Der Vergleich der Varianten hinsichtlich der Veränderung des relativen **Anteils der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen** zeigt die Bandbreite der als realistisch eingeschätzten Entwicklung (siehe Abschnitt 5.3) in Relation zum Gesamtwohnungsbestand auf⁸.

⁸ siehe dazu auch die folgende Fußnote zur Darstellung des Gesamtwohnungsbestandes 2021 und 2031.

Abbildung 26: Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in Vorarlberg, Region Vision Rheintal und Sub-Aggregaten 2001-2011-2021-2031 gemäß Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung (Basis A_n-plus)



Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Für das Rheintal bedeutet die Trendvariante in Variante A (A_n-plus) einen Anstieg des Anteils der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen von 6,4% (2011) auf 10,3% (2031). Entsprechend der vergangenen Entwicklung zeigen sich in der Trendvariante innerhalb der Region Vision Rheintal höhere Zuwächse in den ländlichen Bereichen (Vision Rheintal ohne Hauptstädte).

In **Variante B** der Bestandsrekonstruktion (B_n-plus) für das Rheintal ergeben sich aufgrund der wesentlich höheren Zuwächse der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in der Periode 2001-2011 auch deutlich höhere künftige Zuwächse in der Trendvariante. Hier bewegt sich der Korridor gegenüber 2011 zwischen den Werten +9.700 (Begrenzung 1b) und 22.000 (Trend 1a) zusätzlicher Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen (2011-2031: +18% bis +167%). Auf der Basis dieser Variante ergibt sich für das Rheintal eine Steigerung von 7,3% (2011) auf 15,2% (2031) in der Trendvariante. In der Variante konsequenter Begrenzung bleibt dieser relative Anteil (entsprechend der Ausgangsannahme) in beiden Bestandsentwicklungsvarianten (A und B) konstant.

5.4 Ergebnisse der Abschätzung der Wohnungsbestandsentwicklung bis 2021 und 2031

Wie in den vorangegangenen Abschnitten dargestellt ist sowohl die Hauptwohnsitzwohnungen als auch die übrigen Wohnungen betreffend von einem Zuwachs im Wohnungsbestand auszugehen. Die folgende Darstellung präsentiert den sich aus diesen Zuwächsen ergebenden Wohnungsbestand im Jahr 2021 und 2031 in Vorarlberg und der Region Vision Rheintal sowie den beiden Sub-Aggregaten Vision Rheintal Städte und übrige Region Vision Rheintal⁹.

⁹ Die Darstellung des Gesamtwohnungsbestands und seiner Zusammensetzung in den Jahren 2021 und 2031 geht davon aus, dass im Wohnungsbestand 2011 keine nennenswerten Anteile ungenutzter, mobilisierbarer Wohnungen zu berücksichtigen wären. Der Zuwachs an benötigten Wohnungen wäre demgemäß im Neubau zu errichten und zum Wohnungsbestand zu addieren (Wohnungsbedarf ist gleich Wohnungsneubaubedarf). Demgegenüber kann sich aber der Wohnungsneubaubedarf im Falle von mobilisierbarem Leerstand reduzieren, in diesem Fall wäre der Wohnungsneubaubedarf kleiner als der Wohnungsbedarf, der Gesamtwohnungsbestand 2021 und 2031 wäre in diesem Fall um die Zahl der mobilisierbaren, leerstehenden Wohnungen geringer.

Variante A mit Trendentwicklung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen (A_n-plus, NWS1a, Tabelle 9) bildet dabei eine mittlere Entwicklungsvariante ab, in der die Anzahl der Wohnungen auf rund 136.700 steigt. Aufgrund der Annahme zur dynamischen Entwicklung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen (entsprechend der Trendvariante NWS1a) nimmt der Anteil der Hauptwohnsitzwohnungen in allen betrachteten Subaggregaten ab.

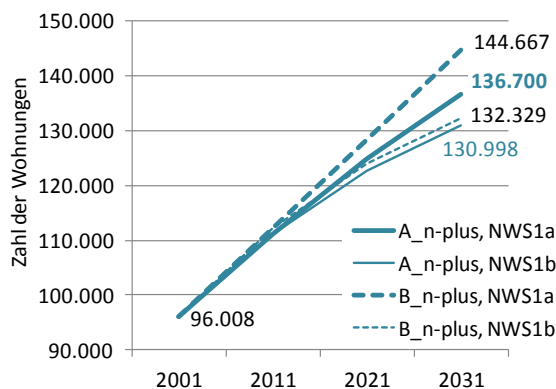
Tabelle 9: Anzahl der Wohnungen in Variante A, Trendentwicklung NWS/oWS (A_n-plus, NWS1a)

	Zahl der Wohnungen insgesamt				davon Hauptwohnsitzwohnungen in %			
	2001	2011	2021	2031	2001	2011	2021	2031
Vorarlberg insgesamt	148.591	171.335	190.362	206.706	89,8	88,4	86,7	84,4
Vision Rheintal insgesamt	96.008	111.162	124.863	136.700	94,6	93,6	92,0	89,7
Vision Rheintal – Städte	43.444	49.475	55.686	60.428	93,8	93,3	91,6	90,2
Vision Rheintal – ohne Städte	50.057	58.737	66.620	73.716	95,6	94,2	92,1	88,9
Vorarlberg ohne Vision Rheintal	52.583	60.173	65.499	70.007	81,0	78,9	76,5	74,1

Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Die Bandbreite der Zahl der Wohnungen im Jahr 2031 in den betrachteten Varianten (A und B) und Subvarianten (NWS1a und NWS1b) liegt zwischen knapp 131.000 und 144.700 Wohnungen. Die beiden Subvarianten mit Trendentwicklung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen (Variante B_n-plus, NWS1a gefolgt von Variante A_n-plus, NWS1a) bilden aufgrund des dynamischen Zuwachses dieser Wohnungen die höheren Varianten ab, während sich die beiden Varianten mit geringerem Wohnungszuwachs aufgrund konsequenter Begrenzung der Nicht-Hauptwohnsitzentwicklung nur geringfügig unterscheiden.

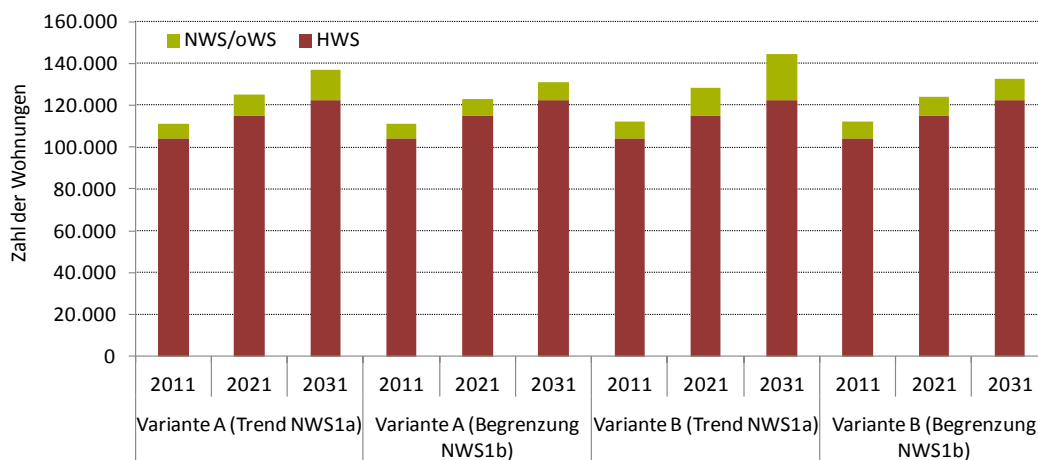
Abbildung 27: Wohnungsbestand der Region Vision Rheintal gemäß Variante A (A_n-plus) und Variante B (B_n-plus) plus Subvarianten der Nicht-Hauptwohnsitzentwicklung



Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Abbildung 28 zeigt die Wohnungszahl und Zusammensetzung des Wohnungsbestandes aus Hauptwohnsitz- und sonstigen Wohnungen gemäß den Bestandsentwicklungsvarianten A und B sowie deren Subvarianten der Nicht-Hauptwohnsitzentwicklung.

Abbildung 28: Wohnungsbestand der Region Vision Rheintal 2011-2021-2031 gemäß Variante A (A_n-plus) und Variante B (B_n-plus) plus Subvarianten der Nicht-Hauptwohnsitzentwicklung – Hauptwohnsitz- und Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen



5.5 Wohnungsabgang als Komponente des Wohnungsbedarfs

Für die Abschätzung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs (sowie des Neubaubedarfs) ist ergänzend zur Veränderung der (in Form von Haupt- und Nebenwohnsitzen) bewohnten Wohnungen auch die Zahl jener Wohnungen relevant, die in der gleichen Periode ersetzt werden muss um die Gesamtzahl der Wohnungen im aktuellen Gebäudebestand aufrechtzuerhalten (Abbruch und Neubau). In der vorliegenden Untersuchung basiert die Abschätzung des Wohnungsabgangs in den Perioden 2011-2021 und 2021-2031 auf dem jeweiligen rekonstruierten Abgang 2001-2011 (zwischen den beiden Varianten der Bestandsrekonstruktion unterschiedlich).

Die grundlegende Annahme der Abschätzung besteht darin, dass vor allem der ältere Wohnungsbestand für den Wohnungsabgang relevant ist. Als wesentliche Bezugsgröße für den Wohnungsabgang wurde daher der vor 2001 erbaute Wohnungsbestand herangezogen.

In einem weiteren Arbeitsschritt wurde der Anteil des Wohnungsabgangs in der Periode 2001-2011 zum Wohnungsbestand 2001 berechnet und dieser in den folgenden Perioden – jeweils bezogen auf „Restbestand“ der vor 2001 erbauten Wohnungen – beibehalten.

Tabelle 10: Wohnungsabgang in Varianten A und B (A_n-plus und B_n-plus)

	Variante A (A_n-plus)			Variante B (B_n-plus)		
	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31
Vorarlberg insgesamt	5.589	5.372	5.164	4.091	3.971	3.854
Vision Rheintal insgesamt	3.973	3.806	3.646	2.821	2.731	2.644
Vision Rheintal – Städte	1.847	1.819	1.741	1.172	1.151	1.116
Vision Rheintal – ohne Städte	2.073	1.987	1.905	1.633	1.580	1.528
Vorarlberg ohne Vision Rheintal	1.616	1.566	1.518	1.271	1.240	1.210

Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Entsprechend dieser Annahmen bleibt der Wohnungsabgang der beiden betrachteten künftigen Perioden 2011-2021 und 2021-2031 auf ähnlich hohem (absoluten) Niveau wie der rekonstruierte Wert in der vergangenen Periode 2001-2011. Die Ergebnisse unterscheiden sich nur zwischen den Varianten A und B der Bestandsrekonstruktion (keine weitere Unterscheidung von Subvarianten).

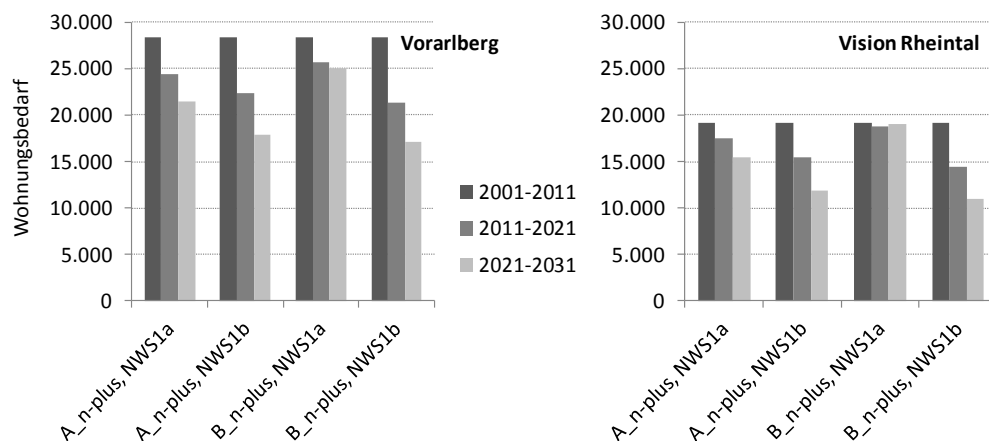
6. Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose 2011-2031 – Vorarlberg, Rheintal und Sub-Aggregate

Als Ergebnis der zuvor dargestellten Annahmen und Berechnungsvorgänge stehen hiermit Szenarien des Wohnungsbedarfs für Vorarlberg, das Rheintal sowie die Rheintal-Städte und das übrige Rheintal (Sub-Aggregate) zur Verfügung.

Generell zeigt sich – parallel zur abnehmenden Dynamik der Haushaltsentwicklung gemäß Haushaltsprognose – ein **abnehmender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für Hauptwohnsitze**, sowohl in Vorarlberg gesamt als auch im Rheintal. Die Unterschiede für den Wohnungsbedarf insgesamt zwischen den einzelnen Subvarianten basieren im Wesentlichen auf unterschiedlichen Annahmen zur Entwicklung der Nebenwohnsitze und der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung. Die Entwicklung in diesem Wohnungssegment ist somit entscheidend für die Höhe des Wohnungsbedarfs insgesamt.

Am Beispiel des Rheintals werden die Unterschiede zwischen den untersuchten Wohnungsbedarfsszenarien deutlich: Ausgehend von einem Neubauzugang von rund 19.100 Wohnungen in der Periode 2001-2011 sinkt der Wohnungsbedarf (2021-2031) in Variante A auf 15.500 (NWS1a) bzw. 11.900 (NWS1b) und in Variante B (NWS1b) auf rund 11.000. Dagegen bleibt der Wohnungsbedarf in Variante B (NWS1a) aufgrund weiterer sehr hoher Zuwächse der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen (entsprechend der starken Entwicklung in der vergangenen Periode) in den folgenden Jahrzehnten auf ähnlich hohem Niveau.

Abbildung 29: Wohnungsbedarf für Vorarlberg und Vision Rheintal 2011-2021 und 2021-2031 – alle untersuchten Varianten



Quelle: ÖIR/SRZ 2014

In Summe wird in der Periode 2011-2021 von einem Wohnungsbedarf Vorarlbergs zwischen 21.400 und 25.700 Wohnungen ausgegangen, in der Periode nach 2021 beträgt der gesamte Wohnungsbedarf voraussichtlich zwischen 17.100 und 25.100 Wohnungen. Hinsichtlich der Anzahl der nach den Szenarien insgesamt benötigten Wohnungen liegt die Teilregion „Vision Rheintal ohne Städte“ in allen Szenarien am höchsten.

Tabelle 11: Wohnungsbedarf in Variante A, Trendentwicklung NWS/oWS (A_n-plus, NWS1a)

	2001-2011	2011-2021	2021-2031
Vorarlberg insgesamt	28.333	24.399	21.509
Vision Rheintal insgesamt	19.127	17.506	15.484
Vision Rheintal – Städte	7.879	8.030	6.483
Vision Rheintal – ohne Städte	10.753	9.871	9.001
Vorarlberg ohne Vision Rheintal	9.206	6.892	6.026

Tabelle 12: Wohnungsbedarf in Variante A, konsequente Begrenzung der NWS/oWS Entwicklung (A_n-plus, NWS1b)

	2001-2011	2011-2021	2021-2031
Vorarlberg insgesamt	28.333	22.297	17.909
Vision Rheintal insgesamt	19.127	15.405	11.883
Vision Rheintal – Städte	7.879	7.424	5.511
Vision Rheintal – ohne Städte	10.753	8.376	6.372
Vorarlberg ohne Vision Rheintal	9.206	6.892	6.026

Tabelle 13: Wohnungsbedarf in Variante B, Trendentwicklung NWS/oWS (B_n-plus, NWS1a)

	2001-2011	2011-2021	2021-2031
Vorarlberg insgesamt	28.342	25.687	25.086
Vision Rheintal insgesamt	19.109	18.749	18.996
Vision Rheintal – Städte	7.879	8.752	8.337
Vision Rheintal – ohne Städte	10.734	10.428	10.660
Vorarlberg ohne Vision Rheintal	9.233	6.938	6.089

Tabelle 14: Wohnungsbedarf in Variante B, konsequente Begrenzung der NWS/oWS Entwicklung (A_n-plus, NWS1b)

	2001-2011	2011-2021	2021-2031
Vorarlberg insgesamt	28.342	21.383	17.052
Vision Rheintal insgesamt	19.109	14.445	10.962
Vision Rheintal – Städte	7.879	6.863	4.935
Vision Rheintal – ohne Städte	10.734	8.014	6.027
Vorarlberg ohne Vision Rheintal	9.233	6.938	6.089

Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Die Veränderung der Hauptwohnsitzwohnungen (Wohnungsbedarfskomponente Hauptwohnsitzwohnungen) basiert auf der jüngsten Haushaltsprognose des Landes Vorarlberg und ist daher für alle Szenarien gleich (folgende Tabelle).

Tabelle 15: Wohnungsbedarfskomponente Veränderung der Hauptwohnsitzwohnungen (für alle Szenarien)

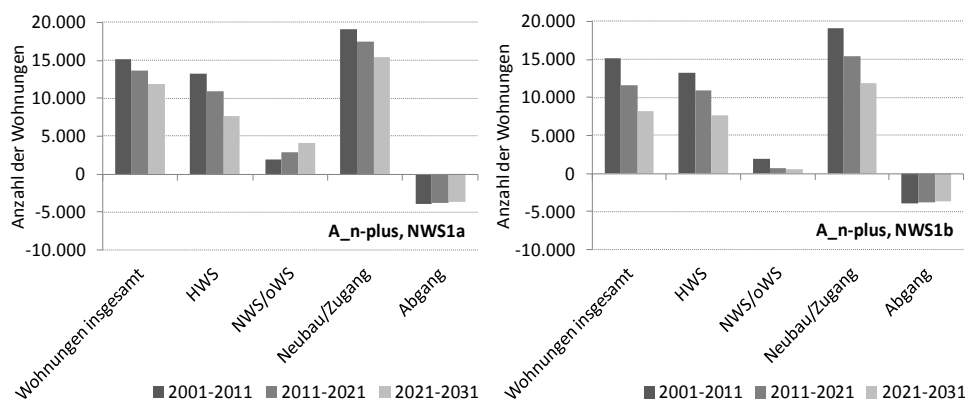
	2001-2011	2011-2021	2021-2031
Vorarlberg insgesamt	18.054	13.469	9.501
Vision Rheintal insgesamt	13.184	10.863	7.713
Vision Rheintal – Städte	5.710	4.845	3.505
Vision Rheintal – ohne Städte	7.474	6.018	4.208
Vorarlberg ohne Vision Rheintal	4.870	2.606	1.787

Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Zu beachten ist dazu, dass die Wohnungsbedarfskomponente Veränderung der Hauptwohnsitzwohnungen den Wohnungsabgang aus dem Hauptwohnsitzwohnungsbestand nicht beinhaltet und daher nicht den gesamten Wohnungsbedarf im Segment der Hauptwohnsitzwohnungen abbildet. Der Wohnungsabgang aus dem Hauptwohnsitzbestand kann aber aufgrund der Datenlage nicht gesondert ausgewiesen werden, Abschätzungen stehen lediglich für den gesamten zu ersetzenden Wohnungsabgang (des Bestandes von Hauptwohnsitzwohnungen und Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen) zur Verfügung (siehe auch Abschnitt 5.5 sowie Tabellen im Anhang).

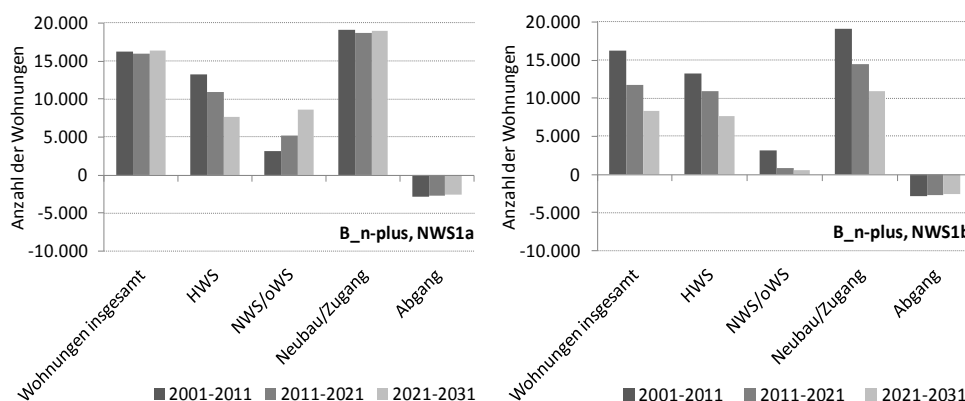
Abbildung 30 und Abbildung 31 zeigen die Relation der **Hauptkomponenten des Wohnungsbedarfs** aller berechneten Szenarien für das Rheintal insgesamt.

Abbildung 30: Hauptkomponenten des Wohnungsbedarfs in der Region Vision Rheintal 2001-2011, 2011-2021 und 2021-2031 gemäß Variante A der Bestandsrekonstruktion (A_n-plus) – zwischen Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen



Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Abbildung 31: Hauptkomponenten des Wohnungsbedarfs in der Region Vision Rheintal 2001-2011, 2011-2021 und 2021-2031 gemäß Variant B der Bestandsrekonstruktion (B_n-plus) – zwischen Trendvariante und Variante konsequenter Begrenzung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen



Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Während die Komponente Wohnungsbedarf für Hauptwohnsitze in allen Varianten gleich ist, werden die übrigen Komponenten in den Szenarien variiert: Dadurch wird die Bedeutung der Entwicklung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen für die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs besonders deutlich.

Für die Bestimmung des gesamten Neubaubedarfs kommen dazu weitere Komponenten, über die auf Basis der Analyse der Bestandsentwicklung (Kapitel 2 und 3) fundierte Annahmen getroffen wurden: Der zu ersetzende Wohnungsabgang aus dem Bestand kommt zur Anzahl der erforderlichen Wohnungszuwächse dazu, ein allenfalls entstehendes Nutzungspotenzial aus der Mobilisierung von Leerstand (oder durch Umnutzung aus anders genutzten Gebäuden) würde den Neubaubedarf senken (dies ist hier allerdings nicht angenommen, da es dafür keine Hinweise gibt).

7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Hauptergebnisse

Die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose 2030 für Vorarlberg und die Region Rheintal zeigen, dass es in Zukunft weiterhin einen beträchtlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum geben wird. Die Hauptkomponente dieses Wohnungsbedarfes stellt die Zunahme der Einwohner und insbesondere der Haushalte dar, die allerdings gegenüber den letzten Jahrzehnten eine gewisse Verflachung zeigt. Eine starke Zunahme im Gebiet der Region Rheintal haben hingegen die Komponenten der Nebenwohnsitz- und Ferienwohnungen erfahren. Deshalb beeinflussen Annahmen über die künftige Entwicklung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (d.h. Nebenwohnsitzwohnungen und leer stehende Wohnungen) das Ergebnis über den gesamten Wohnungsbedarf. Im Rahmen von Szenarien wurde daher versucht, die Bandbreite der Entwicklung dieser Komponente abzuschätzen.

Das Ergebnis der WBP zeigt einen weiteren Zuwachs des gesamten Wohnungsbestandes um 30 bis 40.000 Wohnungen in der Region Rheintal in den nächsten 20 Jahren. Dies ist in Anbetracht des bereits hochgradig besiedelten Gebietes eine beträchtliche Menge, die zu erheblichem Flächen- und Infrastrukturbedarf führen wird. Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass

- ▶ auch in den kommenden Perioden von einem weiteren beträchtlichen Wohnungsbedarf auszugehen ist,
- ▶ dieser zusätzliche Bedarf aber gegenüber 2001-2011 geringer ist – je nach Szenario unterschiedlich, im Rheintal beispielsweise zwischen -1% und bis zu -42% (2021-2031), bedingt durch die große Streuung/Spannweite bei der Entwicklung der Nichthauptwohnsitzwohnungen

Tabelle 16: Wohnungsbedarf in Vision Rheintal in Variante A – Hauptwohnsitzwohnungen und Nichthauptwohnsitzwohnungen, Trendentwicklung NWS/oWS (A_n-plus, NWS1a)

	2001-2011	2011-2021	2021-2031
Wohnungen insgesamt			
Wohnungsbedarf absolut	19.127	17.506	15.484
Wohnungsbedarf in % von 2001-2011	100,00%	91,5%	81,0%
Hauptwohnsitzwohnungen			
Wohnungsbedarf absolut	13.184	10.863	7.713
Wohnungsbedarf in % von 2001-2011	100,00%	82,4%	58,5%
Nichthauptwohnsitzwohnungen			
Wohnungsbedarf absolut	1.970	2.837	4.124
Wohnungsbedarf in % von 2001-2011	100,00%	144,0%	209,3%
Zu ersetzender Wohnungsabgang (Haupt- und Nebenwohnsitzwohnungen)			
Wohnungsbedarf absolut	3.973	3.806	3.646
Wohnungsbedarf in % von 2001-2011	100,00%	95,8%	91,8%

Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Tabelle 17: Wohnungsbedarf in Vision Rheintal in Variante A – Hauptwohnsitzwohnungen und Nichthauptwohnsitzwohnungen, konsequente Begrenzung der NWS/oWS Entwicklung (A_n-plus, NWS1b)

	2001-2011	2011-2021	2021-2031
Wohnungen insgesamt			
Wohnungsbedarf absolut	19.127	15.405	11.883
Wohnungsbedarf in % von 2001-2011	100,00%	80,5%	62,1%
Hauptwohnsitzwohnungen			
Wohnungsbedarf absolut	13.184	10.863	7.713
Wohnungsbedarf in % von 2001-2011	100,00%	82,4%	58,5%
Nichthauptwohnsitzwohnungen			
Wohnungsbedarf absolut	1.970	736	524
Wohnungsbedarf in % von 2001-2011	100,00%	37,4%	26,6%
Zu ersetzender Wohnungsabgang (Haupt- und Nebenwohnsitzwohnungen)			
Wohnungsbedarf absolut	3.973	3.806	3.646
Wohnungsbedarf in % von 2001-2011	100,00%	95,8%	91,8%

Quelle: ÖIR/SRZ 2014

Die zuletzt genannten Werte zeigen auch, wie groß der Spielraum bei der Gestaltung künftiger Wohnungsentwicklung in der Region Rheintal ist:

- Bedingt durch die große Streuung/Spannweite bei der Entwicklung wäre es wichtig, die diversen Nutzungsformen (dauerhaftes oder temporäres Bewohnen, bzw. Nicht-Bewohnen) der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen zu kennen, sowie die Faktoren und Gründe für ihre Entstehung zu analysieren, um in weiterer Folge die Notwendigkeit und Umsetzungswahrscheinlichkeit künftiger Maßnahmen zur Einschränkung der Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen einzuschätzen.

Für eine nähere Bestimmung des Neubaubedarfs ist – über die Abschätzung der Entwicklungen im Bereich der Hauptwohnsitz- und der sonstigen Wohnungen hinaus – auch die Rekonstruktion der im Wohnungsbestand mobilisierbaren, ungenutzten Wohnungen notwendig. Zur Zeit fehlen dazu verwertbare Daten und auch die Einschätzungen lokaler und regionaler ExpertInnen sind noch zu fragmentarisch, um die Bedeutung und die Entwicklungstendenzen des Wohnungseerstandes für das Land und auch für die Regionen plausibel abbilden zu können – erkennbar ist jedoch, dass der Leerstand eine nennenswerte Größenordnung erreicht hat (5 – 10% des Bestands scheinen nach bisherigen Aussagen realistisch).

Diskussion und fachliche Einschätzung der Ergebnisse für die künftige Siedlungsentwicklung

In Hinblick auf die im Rahmen der Workshops diskutierten strukturellen Trends und Bedürfnisse sind auch die Konsequenzen für Raumplanung, Verkehr, Umwelt und Infrastrukturbedarf von großer Bedeutung:

- Der geschätzte weitere Wohnungszuwachs – 30 bis 40.000 Wohnungen – bedeutet ein erhebliches Belastungsrisiko durch den damit verbundenen Flächenverbrauch, den Erschließungsbedarf, den Zuwachs an ergänzenden Flächen für Wirtschaft und öffentliche Infrastruktur und den daraus resultierenden Verlust an Freiflächen; weiters ist damit eine erhebliche Zunahme des Verkehrs in der Region verbunden.

- ▶ Es ist dieser Zuwachs aber auch mit der Chance verbunden, bestehende Defizite in der Siedlungsstruktur zu verringern und die Standortqualitäten für Bevölkerung und Wirtschaft zu verbessern, in einer Weise, die auch den in den Workshops geäußerten Bedürfnissen entgegenkommt:
 - Schaffung attraktiver, gut erschlossener und ausgestatteter Ortskerne und Zentren, die gemischt genutzt werden, auch für die ältere Bevölkerung gut nutzbar sind und gute ÖV-Angebote aufweisen.
 - Bodenmobilisierung und Nachverdichtung ermöglicht die Orientierung auf gut erschlossene Standorte und Verkehrslinien und trägt zur Verringerung des Flächen- und Erschließungsbedarfs bei
- ▶ Der Handlungsspielraum zwischen einem Zersiedelungsszenario und einem die Struktur verbessernden „Evolutionsszenario“ ist hoch einzuschätzen, der potenzielle Gewinn für die Gemeinschaft ebenfalls.
- ▶ Insgesamt ist in einer Situation, die längerfristig absehbar ein neues Niveau von Wohnkosten erzeugt hat (auch vor dem Hintergrund der internationalen Finanzkrise und dem Shift von Finanzanlagen zu Immobilien), davon auszugehen, dass eine koordinierte Steuerung durch die öffentliche Hand (Land, Region und Gemeinden) erforderlich ist, um leistbares Wohnen und eine umwelt- und sozialverträgliche Siedlungsentwicklung längerfristig zu sichern.

Schlussfolgerungen und weiterführende Fragestellungen

In Hinblick auf die weiteren Überlegungen für den Wohnbau und die Raumentwicklung in Vorarlberg scheinen daher folgende Fragestellungen wesentlich, die über den Auftrag der Wohnungsbedarfsprognose hinausgehen. Entsprechende Punkte könnten sein:

- ▶ Qualitativer Wohnungsbedarf und Differenzierung nach (Wohnungsgrößen (basierend auf einer Prognose der künftigen Entwicklung der Haushaltsgrößen, die noch zu erstellen wäre)
- ▶ Weitere Bedingungen, die den Wohnungsmarkt beeinflussen (ökonomisch, sozio-demographisch, Einkommensentwicklung, insbesondere zu Hinweisen auf den spezifischen Bedarf an gemeinnützigem Wohnbau – für welche Bevölkerungsgruppen und mit welchen Zielsetzungen soll der Gemeinnütziger Wohnbau – als Teil des gesamten Wohnungsmarktes – eine Rolle spielen?)
- ▶ Nähere Untersuchung der Wechselwirkungen auf dem Bodenmarkt und Immobilienmarkt: Bei generell steigenden Boden- und Immobilienpreisen und Knappheitsverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt ist davon auszugehen, dass durch die intensive Nebenwohnsitzentwicklung Verdrängungseffekte und Preisdruck auf den Markt für Hauptwohnsitzwohnungen und daher für Hauptwohnsitzfamilien ausgeübt werden. Dies erschwert auch die Grundstücksbeschaffung im preislichen Rahmen und an geeigneten Standorten für den förderbaren/gemeinnützigen Wohnbau.
- ▶ Raumplanungsrelevante Überlegungen bzw. Überlegungen zur räumlichen Entwicklung im Sinne des oben beschriebenen Gestaltungsspielraums zur Verbesserung der gegebenen Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Die genannten Fragestellungen und der damit verbundene Informationsbedarf bezieht sich direkt auf das in der „Vereinbarung Gemeinnütziger Wohnbau“ vom 26.6.2013 angeführte 7-Punkte-Programm, insbesondere auf die Punkte

1. Abschätzung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Gemeinnützigen Wohnungen.
3. Vertiefung der Kenntnisse über die Situation im Quartier.
4. Gezielte Information über die Qualität und Möglichkeiten im Gemeinnützigen Wohnbau.
5. Erstellung eines Konzeptes zur großräumigen Verteilung Gemeinnütziger Wohnungen im Rheintal.
6. Festlegung von Kriterien zur lokalen und kleinräumigen Beurteilung der Eignung von Standorten bzw. der adäquaten Nutzung.

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung haben gezeigt, wie die unterschiedlichen Komponenten auf die Wohnbauentwicklung mengenmäßig einwirken – für die Gestaltung der künftigen Wohnungspolitik ist die nähere Befassung mit den oben genannten Einflussfaktoren wesentlich.

Anhang: Übersicht über die Varianten der Wohnungsbedarfsprognose – Daten

Tabelle A1: Variante A der Bestandsrekonstruktion (A_n-plus), Trendvariante Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung (NWS1a)

	Wohnungen insgesamt				Veränderung Wohnungen insgesamt			Wohnungsbedarf			Veränderung (HWS) Hauptwohnsitzwohnungen			Veränderung (NWS, oWS) Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitz (Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen)			Wohnungsabgang			Hauptwohnsitzwohnungen (HWS)				Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitz (-meldung) (NWS, oWS)			
	2001	2011	2021	2031	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001	2011	2021	2031	2001	2011	2021	2031
Vorarlberg Gesamt	148.591	171.335	190.362	206.706	22.744	19.026	16.345	28.333	24.399	21.509	18.054	13.469	9.501	4.690	5.557	6.844	5.589	5.372	5.164	133.461	151.515	164.984	174.485	15.130	19.820	25.378	32.222
vision Rheintal	96.008	111.162	124.863	136.700	15.154	13.700	11.837	19.127	17.506	15.484	13.184	10.863	7.713	1.970	2.837	4.124	3.973	3.806	3.646	90.861	104.045	114.908	122.621	5.147	7.117	9.955	14.079
vision Rheintal Hauptstädte	45.951	52.426	58.242	62.984	6.475	5.817	4.741	8.375	7.635	6.483	5.710	4.845	3.505	765	972	1.236	1.900	1.819	1.741	43.005	48.715	53.560	57.065	2.946	3.711	4.682	5.919
vision Rheintal ohne Hauptstädte	50.057	58.737	66.620	73.716	8.680	7.884	7.096	10.753	9.871	9.001	7.474	6.018	4.208	1.206	1.866	2.888	2.073	1.987	1.905	47.856	55.330	61.348	65.556	2.201	3.407	5.272	8.160
Vorarlberg ohne Vision	52.583	60.173	65.499	70.007	7.590	5.326	4.508	9.206	6.892	6.026	4.870	2.606	1.787	2.720	2.720	2.720	1.616	1.566	1.518	42.600	47.470	50.076	51.863	9.983	12.703	15.423	18.143
vision Rheintal Bregenz Stadt (inkl. Lochau)	15.218	16.857	18.563	19.939	1.639	1.706	1.376	2.399	2.428	2.063	1.423	1.448	1.069	216	258	307	760	722	686	14.097	15.520	16.968	18.038	1.121	1.337	1.595	1.902
Dornbirn Stadt	17.941	21.030	23.541	25.577	3.089	2.511	2.036	3.672	3.074	2.582	2.802	2.140	1.559	287	370	477	583	564	546	16.947	19.749	21.889	23.449	994	1.281	1.651	2.129
Feldkirch Stadt	12.792	14.539	16.139	17.467	1.747	1.600	1.329	2.303	2.132	1.838	1.485	1.256	877	261	344	452	557	532	509	11.961	13.446	14.702	15.579	831	1.093	1.436	1.888

Tabelle A2: Variante A der Bestandsrekonstruktion (A_n-plus), Variante konsequenter Begrenzung der Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung (NWS1b)

	Wohnungen insgesamt				Veränderung Wohnungen insgesamt			Wohnungsbedarf			Veränderung (HWS) Hauptwohnsitzwohnungen			Veränderung (NWS, oWS) Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitz (Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen)			Wohnungsabgang			Hauptwohnsitzwohnungen (HWS)				Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitz (-meldung) (NWS, oWS)			
	2001	2011	2021	2031	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001	2011	2021	2031	2001	2011	2021	2031
Vorarlberg Gesamt	148.591	171.335	188.260	201.005	22.744	16.925	12.744	28.333	22.297	17.909	18.054	13.469	9.501	4.690	3.456	3.244	5.589	5.372	5.164	133.461	151.515	164.984	174.485	15.130	19.820	23.277	26.520
vision Rheintal	96.008	111.162	122.761	130.998	15.154	11.599	8.237	19.127	15.405	11.883	13.184	10.863	7.713	1.970	736	524	3.973	3.806	3.646	90.861	104.045	114.908	122.621	5.147	7.117	7.853	8.377
vision Rheintal Hauptstädte	43.444	49.475	55.080	58.850	6.031	5.605	3.770	7.879	7.424	5.511	5.428	4.845	3.505	603	760	264	1.847	1.819	1.741	40.731	46.159	51.004	54.509	2.713	3.316	4.076	4.341
vision Rheintal ohne Hauptstädte	50.057	58.737	65.125	69.592	8.680	6.388	4.467	10.753	8.376	6.372	7.474	6.018	4.208	1.206	371	259	2.073	1.987	1.905	47.856	55.330	61.348	65.556	2.201	3.407	3.777	4.036
Vorarlberg ohne Vision	52.583	60.173	65.499	70.007	7.590	5.326	4.508	9.206	6.892	6.026	4.870	2.606	1.787	2.720	2.720	2.720	1.616	1.566	1.518	42.600	47.470	50.076	51.863	9.983	12.703	15.423	18.143
vision Rheintal Bregenz Stadt (inkl. Lochau)	15.218	16.857	18.430	19.591	1.639	1.573	1.161	2.399	2.296	1.848	1.423	1.448	1.069	216	125	92	760	722	686	14.097	15.520	16.968	18.038	1.121	1.337	1.462	1.554
Dornbirn Stadt	17.941	21.030	23.309	24.970	3.089	2.279	1.660	3.672	2.843	2.206	2.802	2.140	1.559	287	139	101	583	564	546	16.947	19.749	21.889	23.449	994	1.281	1.420	1.521
Feldkirch Stadt	12.792	14.539	15.897	16.845	1.747	1.358	948	2.303	1.891	1.457	1.485	1.256	877	261	102	71	557	532	509	11.961	13.446	14.702	15.579	831	1.093	1.195	1.266

Tabelle A3: Variante B der Bestandsrekonstruktion (B_n-plus), Trendvariante Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung (NWS1a)

	Wohnungen insgesamt				Veränderung Wohnungen insgesamt			Wohnungsbedarf			Veränderung (HWS) Hauptwohnsitzwohnungen			Veränderung (NWS, oWS) Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitz (Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen)			Wohnungsabgang			Hauptwohnsitzwohnungen (HWS)				Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitz (-meldung) (NWS, oWS)			
	2001	2011	2021	2031	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001	2011	2021	2031	2001	2011	2021	2031
Vorarlberg Gesamt	148.591	172.841	194.557	215.789	24.250	21.716	21.232	28.342	25.687	25.086	18.054	13.469	9.501	6.196	8.247	11.731	4.091	3.971	3.854	133.461	151.515	164.984	174.485	15.130	21.326	29.573	41.304
vision Rheintal	96.008	112.296	128.314	144.667	16.288	16.018	16.352	19.109	18.749	18.996	13.184	10.863	7.713	3.104	5.155	8.639	2.821	2.731	2.644	90.861	104.045	114.908	122.621	5.147	8.251	13.406	22.046
vision Rheintal Hauptstädte	43.444	50.150	57.751	64.972	6.706	7.601	7.221	7.879	8.752	8.337	5.428	4.845	3.505	1.278	2.756	3.716	1.172	1.151	1.116	40.731	46.159	51.004	54.509	2.713	3.991	6.747	10.463
vision Rheintal ohne Hauptstädte	50.057	59.158	68.007	77.139	9.101	8.849	9.132	10.734	10.428	10.660	7.474	6.018	4.208	1.627	2.831	4.924	1.633	1.580	1.528	47.856	55.330	61.348	65.556	2.201	3.828	6.659	11.583
Vorarlberg ohne Vision	52.583	60.545	66.243	71.122	7.962	5.698	4.879	9.233	6.938	6.089	4.870	2.606	1.787	3.092	3.092	3.092	1.271	1.240	1.210	42.600	47.470	50.076	51.863	9.983	13.075	16.167	19.259
vision Rheintal Bregenz Stadt (inkl. Lochau)	15.218	16.995	18.910	20.593	1.777	1.915	1.683	2.399	2.511	2.255	1.423	1.448	1.069	354	466	614	622	597	572	14.097	15.520	16.968	18.038	1.121	1.475	1.941	2.555
Dornbirn Stadt	17.941	21.212	24.044	26.620	3.271	2.831	2.577	3.672	3.223	2.959	2.802	2.140	1.559	469	691	1.017	401	392	383	16.947	19.749	21.889	23.449	994	1.463	2.154	3.172
Feldkirch Stadt	12.792	14.930	17.354	20.315	2.138	2.423	2.962	2.303	2.586	3.122	1.485	1.256	877	653	1.167	2.085	165	163	160	11.961	13.446	14.702	15.579	831	1.484	2.652	4.736

Tabelle A4: Variante B der Bestandsrekonstruktion (B_n-plus), Variante konsequenter Begrenzung der Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung (NWS1b)

	Wohnungen insgesamt				Veränderung Wohnungen insgesamt			Wohnungsbedarf			Veränderung (HWS) Hauptwohnsitzwohnungen			Veränderung (NWS, oWS) Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitz (Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen)			Wohnungsabgang			Hauptwohnsitzwohnungen (HWS)				Nebenwohnsitzwohnungen und Wohnungen ohne Wohnsitz (-meldung) (NWS, oWS)			
	2001	2011	2021	2031	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001-11	2011-21	2021-31	2001	2011	2021	2031	2001	2011	2021	2031
Vorarlberg Gesamt	148.591	172.841	190.253	203.451	24.250	17.412	13.198	28.342	21.383	17.052	18.054	13.469	9.501	6.196	3.943	3.697	4.091	3.971	3.854	133.461	151.515	164.984	174.485	15.130	21.326	25.269	28.966
vision Rheintal	96.008	112.296	124.011	132.329	16.288	11.714	8.318	19.109	14.445	10.962	13.184	10.863	7.713	3.104	851	605	2.821	2.731	2.644	90.861	104.045	114.908	122.621	5.147	8.251	9.103	9.708
vision Rheintal Hauptstädte	43.444	50.150	55.862	59.681	6.706	5.712	3.819	7.879	6.863	4.935	5.428	4.845	3.505	1.278	867	314	1.172	1.151	1.116	40.731	46.159	51.004	54.509	2.713	3.991	4.858	5.172
vision Rheintal ohne Hauptstädte	50.057	59.158	65.593	70.092	9.101	6.434	4.499	10.734	8.014	6.027	7.474	6.018	4.208	1.627	416	291	1.633	1.580	1.528	47.856	55.330	61.348	65.556	2.201	3.828	4.245	4.536
Vorarlberg ohne Vision	52.583	60.545	66.243	71.122	7.962	5.698	4.879	9.233	6.938	6.089	4.870	2.606	1.787	3.092	3.092	3.092	1.271	1.240	1.210	42.600	47.470	50.076	51.863	9.983	13.075	16.167	19.259
vision Rheintal Bregenz Stadt (inkl. Lochau)	15.218	16.995	18.581	19.752	1.777	1.586	1.171	2.399	2.183	1.743	1.423	1.448	1.069	354	138	102	622	597	572	14.097	15.520	16.968	18.038	1.121	1.475	1.613	1.715
Dornbirn Stadt	17.941	21.212	23.511	25.186	3.271	2.299	1.675	3.672	2.691	2.058	2.802	2.140	1.559	469	159	116	401	392	383	16.947	19.749	21.889	23.449	994	1.463	1.622	1.737
Feldkirch Stadt	12.792	14.930	16.325	17.299	2.138	1.395	974	2.303	1.558	1.134	1.485	1.256	877	653	139	97	165	163	160	11.961	13.446	14.702	15.579	831	1.484	1.623	1.720