



Kurzbericht

Wohnungsbedarfsprognose für die Region Rheintal bis 2031

Bearbeitung: Christof Schremmer

Langfassung: Christof Schremmer, Ursula Mollay (ÖIR), Peter Moser (SRZ)

Februar 2015

Projektnummer: 800815 | Version 1.0

Aufgabenstellung und Bearbeitung

Im Rheintal weisen sowohl die Indikatoren der Bevölkerungsentwicklung als auch jene der Situation auf dem Wohnungsmarkt darauf hin, dass in den nächsten Jahren ein hoher Neubaubedarf besteht, insbesondere im für weite Bevölkerungsteile leistbaren Bereich. Daher kommt dem Segment des gemeinnützigen Wohnbaus - in einer Situation mit stark steigenden Wohnungskosten - eine besonders wichtige Rolle zu.

Vision Rheintal hat die Aufgabe übernommen, sich vertieft mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. Das ÖIR in Kooperation mit dem SRZ wurde beauftragt, eine **Wohnungsbedarfsprognose für Vorarlberg und insbesondere die 29 Gemeinden im Rheintal bis 2031** zu erstellen. Der 2014 vorgelegte Bericht basiert auf statistischen Auswertungen und einer intensiven Einbindung von Fachleuten aus den Bereichen der Wohnbauwirtschaft, der kommunalen, regionalen und landesweiten Wohnungspolitik. In zwei Workshops wurden die vom Forschungsteam erarbeiteten Erkenntnisse einer realitätsnahen Überprüfung unterzogen und die Ergebnisse somit auf eine breite, fachlich und politisch robuste Grundlage gestellt.

Der Bericht umfasst in seiner **Langfassung** 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.

Im Folgenden lesen Sie eine **Zusammenfassung der Ergebnisse** des Berichts, die sich im Wesentlichen auf den Wohnungsbedarf in der Region Rheintal konzentriert.

Hauptergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose 2031

Die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose 2031 für Vorarlberg und die Region Rheintal zeigen, dass es in Zukunft weiterhin einen hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum geben wird. Die Hauptkomponente dieses Wohnungsbedarfes stellt die Zunahme der Einwohner und insbesondere der Haushalte dar, die allerdings gegenüber den vergangenen Jahrzehnten etwas schwächer ausfällt.

Die Untersuchung der Wohnungsentwicklung im letzten Jahrzehnt hat hingegen gezeigt, dass im Rheintal eine starke Zunahme der Nebenwohnsitz- und Ferienwohnungen stattgefunden hat. Deshalb beeinflussen Annahmen über die künftige Entwicklung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (d.h. Nebenwohnsitzwohnungen und auch leer stehende Wohnungen) das Ergebnis über den gesamten Wohnungsbedarf sehr stark. Im Rahmen von Szenarien wurde daher versucht, eine plausible Bandbreite der Entwicklung dieser Komponente abzuschätzen. Allen Szenarien liegt die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Landes Vorarlberg von 2013 zugrunde.

In der **Trendvariante** wird die dynamische Zunahme der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen wie in der Periode 2001-2011 fortgeschrieben. Wegen der hohen Zuwächse in dieser Periode stellt dies eine Maximalvariante für den künftigen Wohnungszuwachs in diesem Segment dar.

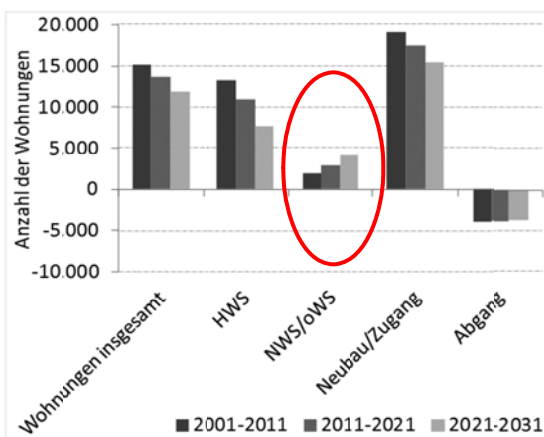
Demgegenüber entspricht die **Variante konsequenter Begrenzung** einer Minimalvariante, in der der Zuwachs von Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen in wachsenden Gemeinden auf ein niedriges Niveau begrenzt wird. Darin wird angenommen, dass der Anteil der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen am Wohnungsgesamtbestand konstant bleibt und in Zukunft dem Anteil von 2011 entspricht. Diese Annahme basiert auf den öffentlich diskutierten Zielsetzungen vieler Gemeinden, die massiven Zweitwohnsitzzuwächse der vergangenen Jahre in Zukunft stark einzuschränken.

Das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose zeigt einen weiteren Zuwachs des gesamten Wohnungsbestandes um 20.000 bis 25.500 Wohnungen in der Region Rheintal in den nächsten 20 Jahren. Einschließlich der zum Ausgleich für den Abgang an alten Wohnungen zu errichtenden Wohnungen bedeutet dies eine Neubauleistung zwischen 27.300 und 33.000. Dies ist in Anbetracht des bereits hochgradig besiedelten Gebietes eine Menge, die zu erheblichem Flächen- und Infrastrukturbedarf führen wird. Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass

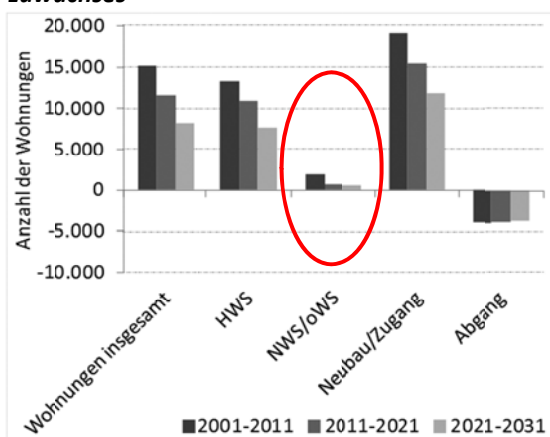
- auch in den kommenden Perioden von einem weiteren hohen Wohnungsbedarf auszugehen ist,
- dieser zusätzliche Bedarf aber gegenüber 2001-2011 geringer ausfällt – je nach Szenario unterschiedlich, zwischen -19% und bis zu -38% (2021-2031), bedingt durch die große Spannweite bei der Entwicklung der Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen

**Hauptkomponenten des Wohnungsbedarfs in der Region Rheintal:
Vergleich der Perioden 2001-2011, 2011-2021 und 2021-2031**

Trendvariante für Nebenwohnsitzwohnungen



Variante Begrenzung des Nebenwohnsitzzuwachses



Quelle: ÖIR/SRZ 2014

HWS = Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung

Unterschied der Varianten:

NWS/oWS = Wohnungen mit Nebenwohnsitzmeldung oder ohne Wohnsitzmeldung

**Wohnungsbedarf in der Region Rheintal in den Varianten
„Trend“ und „konsequente Begrenzung des Nebenwohnsitzzuwachses“**

	2001-2011	2011-2021		2021-2031		Gesamtperiode: 2011-2031	
Zu ersetzender Wohnungsabgang (für Haupt- und Nebenwohnsitzwohnungen)							
Wohnungsbedarf Abgang absolut	3.973	3.806		3.646		7.452	
<i>Wohnungsbedarf in % von 2001-2011</i>	100,0%	95,8%		91,8%		187,6%	
Bedarf Hauptwohnsitzwohnungen							
Wohnungsbedarf HWS absolut	13.184	10.863		7.713		18.576	
<i>Wohnungsbedarf in % von 2001-2011</i>	100,0%	82,4%		58,5%		140,9%	
Bedarf Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen		Varianten:		Varianten:		Varianten:	
		Trend	Begrenzung	Trend	Begrenzung	Trend	Begrenzung
Wohnungsbedarf NWS absolut	1.970	2.837	736	4.124	524	6.961	1.260
<i>Wohnungsbedarf in % von 2001-2011</i>	100,0%	144,0%	37,4%	209,3%	26,6%	353,4%	64,0%
Wohnungen insgesamt							
Wohnungsneubaubedarf absolut	19.127	17.506	15.405	15.484	11.883	32.990	27.288
<i>Wohnungsneubaubedarf in % von 2001-2011</i>	100,0%	91,5%	80,5%	81,0%	62,1%	172,5%	142,7%

Quelle: ÖIR/SRZ 2014

HWS = Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung

NWS = Wohnungen mit Nebenwohnsitzmeldung

Einschätzung und offene Fragen

Die Ergebnisse zeigen, wie groß der Spielraum bei der Gestaltung künftiger Wohnungsentwicklung in der Region Rheintal ist: Das Ausmaß des künftigen Wohnungsbaus hängt stark davon ab, ob für Zweitwohnsitze - wie in den letzten Jahren - ein erheblicher Zuwachs bedient werden soll.

Dazu gibt es eine Reihe von Fragen, um die weitere Entwicklung der Nicht-Hauptwohnsitze besser zu verstehen:

- Wie und von wem werden diese Wohnungen genutzt (temporär oder dauerhaft bewohnt, gar nicht bewohnt) ?
- Was sind Faktoren und Gründe für diese Nutzung? Wie wird sich dies quantitativ auswirken? Sind es demographische Entwicklungen, hat es mit Finanzanlagen zu tun?

Kennt man die Antworten, kann die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Einschränkung der Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen eingeschätzt werden.

Eine weitere Unbekannte in der Bestimmung des Neubaubedarfs bilden die momentan ungenutzten Wohnungen. 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 Wohnungsleerstandes 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 Aussagen der WorkshopteilnehmerInnen realistisch).

In Hinblick auf die Bedürfnisse von Wohnungsuchenden und für die Konsequenzen in Raumplanung, Verkehr, Umwelt und Infrastrukturbedarf ist dies von großer Bedeutung:

- Der geschätzte weitere Wohnungszuwachs – 20 bis 25.500 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 deutliche Zunahme des Verkehrs in der Region verbunden.
- Es ist dieser Zuwachs aber auch mit der Chance verbunden, bestehende Schwächen in der Siedlungsstruktur zu verringern und die Standortqualitäten für Bevölkerung und Wirtschaft zu verbessern, wenn dadurch
 - attraktive, gut erschlossene und ausgestattete Ortskerne und Zentren geschaffen werden, die gemischt genutzt werden, auch für die ältere Bevölkerung gut nutzbar sind und gute Angebote des öffentlichen Verkehrs aufweisen,
 - vorwiegend brachliegende oder locker verbaute Grundstücke an gut erschlossenen Standorten und Verkehrslinien für die Bautätigkeit herangezogen werden (Bodenmobilisierung, Nachverdichtung zur Verringerung des Flächen- und Erschließungsbedarfs).

Der Handlungsspielraum zwischen einem trendgemäßen Zersiedelungsszenario und der mit einem dosierten Zuwachs möglichen Strukturverbesserung ist sehr 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 der Verlagerung 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 zu sichern.