

## West-Ost-Gefälle im österreichischen Wohnbau – 2012 Rückgang der Baubewilligungen erwartet

---

*Zwischen 2005 und 2010 wurden gemessen an der Bevölkerungszahl in Westösterreich – insbesondere in Tirol und Vorarlberg – die meisten neuen Wohnungen bewilligt. Vor allem der Anstieg der Einpersonenhaushalte war dafür ausschlaggebend. Die schwache Nachfrage (Einkommen, Demographie) dämpfte hingegen den Wohnungsneubau in den südlichen Bundesländern. Trotz starken Bevölkerungswachstums und hohen Einkommens fielen die Baubewilligungen in Niederösterreich und Wien besonders niedrig aus. Insgesamt wird in Österreich 2011 mit einem Anstieg der Baubewilligungen um 3% auf 39.300 Einheiten gerechnet. Bereits 2012 ist aufgrund der Konjunkturertrübung ein Rückgang um 2% auf 38.600 Baubewilligungen zu erwarten.*

---

In den westlichen Bundesländern lag die Wohnbaurate (Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden pro Kopf, in 1.000) in den letzten Jahren deutlich über dem österreichischen Durchschnitt. Zwischen 2005 und 2010 wurden im Mittel pro Jahr etwa 5,2 Einheiten pro Kopf (in 1.000) bewilligt, österreichweit etwa 4,5 Einheiten. In Tirol und Vorarlberg ist die Wohnbaurate zwar tendenziell rückläufig, aber im Durchschnitt weiterhin sehr hoch (5,5 bis 6 Einheiten) – die Zunahme kleinerer Haushalte ist hier sicher mit ausschlaggebend. Die gute Arbeitsmarktentwicklung und die vergleichsweise gute Einkommenssituation sowie eine leichte Verlagerung der Haushaltsstruktur zu den Einpersonenhaushalten stärkten auch in Oberösterreich und Salzburg die Nachfrage nach neuen Wohnbauten.

In den südlichen Bundesländern Kärnten und Steiermark trug die schwache wirtschaftliche und demographische Entwicklung zu einer niedrigeren Wohnbaurate bei (Durchschnitt 2005/2010 rund 4 Einheiten pro Jahr). 2010 war ein bemerkenswerter Anstieg auf 4,7 Baubewilligungen pro Kopf (in 1.000) zu verzeichnen, der vor allem auf die dynamische Entwicklung in Kärnten zurückging.

In Ostösterreich ist die Wohnbaurate nur im Burgenland relativ hoch (2005/2010: 5,2 Einheiten), in Niederösterreich und Wien dagegen unterdurchschnittlich (in Wien bereits seit 1990). 2010 betrug sie in Niederösterreich 4,3 Baubewilligungen (pro Kopf in 1.000) und war in Wien mit 3,1 Einheiten am niedrigsten unter den Bundesländern.

Die demographische Entwicklung – im Osten Österreichs (insbesondere Wien) wächst die Bevölkerung deutlich dynamischer als im Süden und Westen – und auch die gute Einkommensposition in Niederösterreich und Wien würden auf eine stärkere Nachfrage nach neuen Wohnbauten hindeuten.

Übersicht 1: Demographische und wirtschaftliche Bestimmungsfaktoren der Wohnbaurate

	Bevölkerung	Einpersonenhaushalte	Verfügbares Einkommen, pro Kopf	Arbeitslosenquote	Wohnbaurate	Wohnbaurate
	Veränderung 2005/2010		2008	2010	Ø 2005/2010	Ø 2005/2010
Wien	+	-	+	-	-	3,9
Niederösterreich	+	-	+	~	-	4,1
Burgenland	~	-	~	-	+	5,2
Steiermark	-	~	-	~	-	3,9
Kärnten	-	~	-	-	~	4,9
Oberösterreich	-	+	~	+	~	4,5
Salzburg	~	~	+	+	~	5,2
Tirol	+	+	-	+	+	5,8
Vorarlberg	~	+	~	~	+	6,3

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. Rang unter den Bundesländern: + . . . Rang 1 bis 3, ~ . . . Rang 4 bis 6, - . . . Rang 7 bis 9. Wohnbaurate: Baubewilligungen für neue Wohneinheiten pro Kopf, in 1.000.

Für 2011 prognostiziert das WIFO eine Ausweitung der Baubewilligungen um 3% auf 39.300. Diese Entwicklung spiegelt auch das beschleunigte gesamtwirtschaftliche Wachstum 2011 wider. Weniger als die Hälfte werden Bewilligungen für Einfamilienhäuser sein (17.500), 21.700 Einheiten werden Wohnungen in Mehrgeschossbauten sein. Gemessen an der Bevölkerung (in 1.000) entspricht dies 4,6 Einheiten, die Wohnbaurate liegt somit weiterhin über dem europäischen Durchschnitt der 19 europäischen Länder, die dem Euroconstruct-Netzwerk angehören (Übersicht 2).

Übersicht 2: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich und 19 europäischen Ländern

	Neue Wohneinheiten Österreich	Baubewilligungen	
		Österreich	19 Euroconstruct-Länder Je 1.000 Personen
2007	37.700	5,1	8,8
2008	38.100	4,8	4,3
2009	37.100	4,7	3,3
2010	38.100	4,7	3,3
2011	39.300	4,8	3,4
2012	38.600	4,7	3,4

Q: WIFO-Berechnungen, Euroconstruct-Konferenz (November, 2011). Als die "19 Euroconstruct-Länder" werden hier 15 westeuropäische Länder (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien) und 4 ostmitteleuropäische Länder bezeichnet (Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn). Großbritannien: Baubeginne.

Die Zunahme der Baubewilligungen hält allerdings nicht an, bereits 2012 wird ein leichter Rückgang um 2% erwartet. Insgesamt dürften 2012 rund 38.600 Baubewilligungen erteilt werden. Der Rückgang resultiert vor allem aus dem Mehrgeschoßbau (geplante Kürzungen der Wohnbauförderung) und aus der deutlichen Abschwächung der gesamtwirtschaftlichen Dynamik im Jahr 2012. Im Bereich der Einfamilienhäuser wird mit 17.300 bewilligten Einheiten gerechnet, an Wohnungen in Mehrgeschoßbauten werden knapp 21.200 Einheiten erwartet.

Für die Wohnbauinvestitionen sind aus dieser Entwicklung kaum nachhaltige Impulse anzunehmen.

Wien, am 17. November 2011

Rückfragen bitte am 21. November von 10 bis 15 Uhr an  
Mag. Andrea Kunnert, Tel. (1) 798 26 01/478, [Andrea.Kunnert@wifo.ac.at](mailto:Andrea.Kunnert@wifo.ac.at).