

Österreichs Wohnungsneubau verliert an Schwung – Ausblick für 2013 getrübt

Die kontinuierliche Verlangsamung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung dämpft die Wohnbautätigkeit in Österreich zunehmend. 2012 und 2013 muss mit einem leichten Rückgang der Baubewilligungen gerechnet werden. Insgesamt werden 2012 rund 42.800 bewilligte Wohneinheiten erwartet, dies entspricht einem Rückgang um rund 400 Einheiten gegenüber dem Vorjahr.

Das Wirtschaftswachstum bleibt heuer in Österreich laut der aktuellen WIFO-Prognose mit 0,6% deutlich hinter der Entwicklung der Vorjahre zurück (2010 +2,1%, 2011 +2,7%) zurück. Auch 2013 wird es verhalten sein (+1,0%). Aufgrund der erhöhten Unsicherheit über die künftige Entwicklung werden vielfach langfristige Investitionen hinausgezögert; dazu zählen auch Wohnbauten.

Vor diesem Hintergrund prognostiziert das WIFO für die Baubewilligungen von neuen Wohneinheiten einen Abwärtstrend. 2012 ist ein mäßiger Rückgang um rund 1% auf etwa 42.800 bewilligte Einheiten zu erwarten. Weniger als die Hälfte davon wird auf Einfamilienhäuser (19.000 Einheiten) entfallen, 23.800 Einheiten sind Wohnungen in Mehrgeschoßbauten.

Die Verringerung der Baubewilligungen ist 2012 vor allem auf die Entwicklung im Einfamilienhausbau zurückzuführen (-300 Einheiten). Das Niveau der Baubewilligungen liegt im Einfamilienhaussegment dennoch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt, denn Immobilien werden – insbesondere angesichts des niedrigen Zinsniveaus – weiterhin als wertbeständige Anlage gesehen. Vor dem Hintergrund der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise entwickelt sich dieses Segment in Österreich auffallend stabil; die zunehmende Arbeitslosigkeit wird die Entwicklung 2013 jedoch weiter dämpfen (-500 Einheiten gegenüber dem Vorjahr).

Der teils heftige Anstieg der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren (vor allem in den Ballungsräumen) setzt Impulse im Mehrgeschoßwohnungsneubau und verhindert zumindest temporär einen stärkeren Einbruch. Etwaige geplante Kürzungen der Wohnbauförderung werden jedoch insbesondere den Mehrgeschoßbau betreffen, 2013 dürfte die Zahl der Baubewilligungen daher in diesem Segment auf 22.900 sinken (-4%). Insgesamt werden 2013 41.400 Baubewilligungen erwartet.

Trotz der verhaltenen Wachstumsperspektiven wird die Zahl der bewilligten Einheiten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Österreich mit 5,1 im Jahr 2012 und 4,9 im Jahr 2013 deutlich über dem Durchschnitt der 19 europäischen Länder (3,3 Einheiten) liegen, für die im Rahmen des Bauforschungsnetzwerkes Euroconstruct halbjährlich Prognosen vorliegen. Die Baubewilligungen bleiben somit im europäischen Vergleich verhältnismäßig stabil.

Übersicht 1: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich im internationalen Vergleich

	Neue Wohneinheiten Österreich	Baubewilligungen	
		Je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner Österreich	19 Euroconstruct-Länder ¹⁾
2008	38.100	4,6	4,3
2009	38.200	4,6	3,3
2010	39.400	4,7	3,3
2011	43.200	5,1	3,5
2012	42.800	5,1	3,3
2013	41.400	4,9	3,3

Q: WIFO-Berechnungen; Euroconstruct-Konferenz, Juni, 2012. Großbritannien: Baubeginne. – ¹⁾ 15 westeuropäische Länder (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien) und 4 ostmitteleuropäische Länder (Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn).

Wien, am 22. Oktober 2012

Rückfragen bitte am Mittwoch, 24. Oktober 2012, zwischen 10 und 15 Uhr an
Mag. Andrea Kunnert, Tel. (1) 798 26 01/478, Andrea.Kunnert@wifo.ac.at.