

Rückgang der Baubewilligungen in Österreich bis 2011

Seit 2007 nehmen die Wohnbaubewilligungen in Österreich merklich ab. Dieser Trend setzt sich zumindest bis 2011 fort. Nach einem Einbruch 2008 (-9% gegenüber 2007) verlangsamt sich die rückläufige Entwicklung auf etwa -2% bis -4% jährlich. 2011 ist mit insgesamt knapp 37.400 Baubewilligungen zu rechnen. Das entspricht 4,4 Bewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner, etwas weniger als im Jahr 2006 (5,7 Bewilligungen). Im europäischen Vergleich schneidet Österreich damit jedoch relativ gut ab.

Die aktuelle WIFO-Prognose der Wohnbaubewilligungen zeigt einen anhaltend rückläufigen Trend. 2009 sank die Zahl der Baubewilligungen gegenüber dem Vorjahr um 2%, ein etwas stärkerer Rückgang wird für 2010 und 2011 erwartet (jeweils -4% bzw. -1.500 Einheiten; Übersicht 1). 2010 wird mit insgesamt 38.900 Baubewilligungen gerechnet. Davon entfallen knapp ein Drittel (14.000 Einheiten) auf Ein- und Zweifamilienhäuser, etwa 18.700 Einheiten sind Wohnungen in Mehrgeschoßbauten und etwas über 6.000 An-, Um- und Zubauten sowie sonstige Wohneinheiten.

Gegenüber der letzten Prognose vom März 2010 wurden die Ergebnisse für 2009 etwas hinaufrevidiert, die Erwartung einer rückläufigen Entwicklung für 2010 und 2011 bleibt angesichts der schleppenden gesamtwirtschaftlichen Erholung nahezu unverändert. Für Wien wurde eine Zuschätzung der Wohnbaubewilligungen anhand von Förderzusagen vorgenommen, um eine durch die neue Erhebungsform bedingte Unterschätzung zu beheben. Das Niveau der Baubewilligungen ist dadurch erhöht. Die Baubewilligungen pro Kopf liegen in Österreich weiter über dem Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder – ein Hinweis auf die Stabilität des österreichischen Wohnbaus (Übersicht 2).

Dennoch werden die Wohnbauinvestitionen durch die rückläufige Entwicklung im Wohnungsneubau gedämpft. Sie bilden mit mehr als einem Drittel aller Bauinvestitionen eine wichtige Komponente der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage. Nach deutlichen Einbußen 2009 schrumpften die realen Wohnbauinvestitionen auch im I. Quartal 2010. Dies könnte negative Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Produktion und den Arbeitsmarkt mit sich bringen.

Wegen des Strukturwandels infolge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise ist die vorliegende Prognose der Baubewilligungen von erhöhter Unsicherheit geprägt: Neben einem möglichen Druck zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte sind Auswirkungen auf Höhe und Struktur der Zuwanderung, eine Präferenz für Immobilien als wertbeständige Anlage gegen-

über Finanzprodukten und Änderungen in der Art der Immobilienfinanzierung nur einige Faktoren, die die Zahl der Baubewilligungen maßgeblich beeinflussen können.

Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baubewilligungen in Österreich

	Ein- und Zweifamilienhäuser			Mehrgeschoßbauten			Sonstiger Wohnbau und Adaptierungen			Insgesamt		
	Absolut	Veränderung gegen das Vorjahr	In %	Absolut	Veränderung gegen das Vorjahr	In %	Absolut	Veränderung gegen das Vorjahr	In %	Absolut	Veränderung gegen das Vorjahr	In %
2005	16.700			19.200			7.900			43.800		
2006	17.700	+ 1.000	+ 6	21.100	+ 1.900	+ 10	8.500	+ 600	+ 7	47.400	+ 3.600	+ 8
2007	16.700	- 1.000	- 6	20.800	- 300	- 2	8.100	- 400	- 4	45.700	- 1.700	- 4
2008	14.800	- 1.900	- 11	19.200	- 1.600	- 8	7.300	- 800	- 10	41.400	- 4.300	- 9
2009	14.100	- 700	- 5	19.100	- 100	- 1	7.200	- 100	- 2	40.400	- 1.000	- 2
2010	14.000	- 100	- 1	18.700	- 400	- 2	6.200	- 1.000	- 14	38.900	- 1.500	- 4
2011	13.300	- 700	- 5	18.100	- 600	- 3	6.000	- 200	- 3	37.400	- 1.500	- 4

Q: WIFO-Berechnungen. 2007 bis 2009: für Wien von Statistik Austria aufgeschätzt. 2010 und 2011: Prognose.

Übersicht 2: Baubewilligungen im europäischen Vergleich

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Baubewilligungen je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner					
Österreich	5,7	5,5	5,0	4,8	4,6	4,4
19 Euroconstruct-Länder	6,2	5,3	4,0	3,1	3,1	3,2

Q: WIFO-Berechnungen, Euroconstruct-Konferenz, Juni 2010.

Wien, am 1. September 2010.

Rückfragen bitte an Mag. Andrea Kunnert, Tel. (1) 798 26 01/478,
Andrea.Kunnert@wifo.ac.at (zwischen 10:00 und 15:00 Uhr)