

West-Ost-Gefälle im österreichischen Wohnungsneubau – Ausblick für 2013 getrübt

In den westlichen Bundesländern wurden zwischen 2006 und 2011 gemessen an der Bevölkerungszahl die meisten neuen Wohneinheiten bewilligt. Das hängt mit der guten Einkommensposition, der soliden Arbeitsmarktsituation und dem dynamischen Haushaltswachstum zusammen. Etwas weniger Baubewilligungen waren wegen der verhaltenen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung in Südosterreich zu verzeichnen. Verhältnismäßig niedrig fiel die Zahl der Baubewilligungen in der Ostregion aus (insbesondere Niederösterreich und Wien). Erste Schätzungen wiesen auf einen markanten Rückgang der Baubewilligungen im Jahr 2012 hin. Vor allem das Segment der Einfamilienhäuser war davon betroffen. Vor dem Hintergrund der weiterhin gedämpften Wirtschaftslage wird die Zahl der Baubewilligungen auch 2013 rückläufig sein und sich 2014 bei knapp 37.000 Einheiten stabilisieren.

Zwischen 2006 und 2011 fiel die Wohnbaurate in den westlichen Bundesländern besonders hoch aus. 2011 lag sie für die gesamte Westregion etwas unter 6 Einheiten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Österreich-Durchschnitt: 5). Innerhalb der Westregion lag sie in Salzburg unter dem Durchschnitt, in Tirol mit 6,5 Einheiten darüber. Im Burgenland war die Wohnbaurate 2011 hoch, in Niederösterreich und Wien eher niedrig (Ostregion etwa 4,5 Einheiten). In der Südregion erreichte sie 2011 etwas über 5 Einheiten. Zwischen 2006 und 2011 zeigt sich ein differenziertes Bild in dieser Region: Die Steiermark verzeichnete eine niedrige Wohnbaurate mit steigender Tendenz, während die Kennzahl in Kärnten zumindest im unteren Mittelfeld aller Bundesländer lag.

In der Südregion dämpften daher das relativ niedrige Pro-Kopf-Einkommen, das geringe Bevölkerungs- und Haushaltswachstum (Ausnahme: deutlicher Trend zu kleineren Haushalten in Kärnten) sowie die mäßige Wirtschaftsentwicklung die Baubewilligungen. In der Ostregion hätten dagegen die gute Einkommensposition und das kräftige demographische Wachstum eine stärkere Zunahme der Baubewilligungen erwarten lassen. Die hohe Zahl der Baubewilligungen in der Westregion ist durch ein Zusammentreffen mehrerer Faktoren begünstigt: Einerseits steigen die demographische Indikatoren (Bevölkerung, Haushalte) deutlich, andererseits sind die Einkommenssituation und die Lage auf dem Arbeitsmarkt günstig.

Nach einer kräftigen Ausweitung der Baubewilligungen in Österreich insgesamt auf 43.200 Einheiten im Jahr 2011 (+10%, +3.800) weisen erste Schätzungen vom März für 2012 auf einen markanten Rückgang der Baubewilligungen um 8% hin (–3.600 auf 39.600). Insbesondere dürften die Baubewilligungen für Einfamilienhäuser nach der merklichen Ausweitung in den Vorjahren wieder deutlich gesunken sein (16.100, –17%).

Vor dem Hintergrund des weiterhin gedämpften Wirtschaftswachstums wird die Zahl der Baubewilligungen auch 2013 rückläufig sein (–5% auf 37.400 Einheiten). Mehrgeschoßbauten und Einfamilienhäuser sind in etwa gleichem Umfang betroffen. 2014 wird die Zahl der Baubewilligungen nur leicht sinken und sich bei etwa 37.000 Einheiten stabilisieren. Mit 4 bis 5 Einheiten je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen liegt die Wohnbaurrate in Österreich weiterhin über dem europäischen Durchschnitt.

Übersicht 1: Demographische und wirtschaftliche Bestimmungsfaktoren der Wohnbaurrate

	Bevölkerung Veränderung 2006/2011	Einpersonenhaushalte	Pro-Kopf-Einkommen 2010 Rang	Arbeitslosenquote 2011	Wohnbaurrate Ø 2006/2011
Wien	+	–	+	–	–
Niederösterreich	~	–	+	~	–
Burgenland	+	–	–	–	+
Steiermark	–	~	–	~	–
Kärnten	–	+	–	–	~
Oberösterreich	–	~	~	+	~
Salzburg	~	~	+	+	~
Tirol	+	+	~	~	+
Vorarlberg	~	+	+	+	+

Q: Statistik Austria, WIFO-Darstellung. Stand: März 2013. + . . . Rang 1 bis 3, ~ . . . Rang 4 bis 6, – . . . Rang 7 bis 9. Wohnbaurrate: Baubewilligungen für neue Wohneinheiten gemessen an der Bevölkerung (in 1.000).

Übersicht 2: Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich im internationalen Vergleich

	Österreich Neue Wohneinheiten	Österreich Je 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner	19 Euroconstruct-Länder ¹⁾
2009	38.200	4,6	3,3
2010	39.400	4,7	3,3
2011	43.200	5,1	3,5
2012	39.600	4,7	3,1
2013	37.400	4,4	3,1
2014	36.900	4,3	3,2

Q: WIFO-Berechnungen, Euroconstruct-Konferenz (Juni 2012). Stand: März 2013. 19 Euroconstruct-Länder: 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). Großbritannien: Baubeginne.

Wien, am 23. April 2013

Rückfragen bitte am Mittwoch, dem 24. April 2013, zwischen 10 und 15 Uhr an
Mag. Andrea Kunnert, Tel. (1) 798 26 01/478, Andrea.Kunnert@wifo.ac.at.