

Licht und Schatten bei Wohnbauförderungs- und Baubewilligungsstatistik 2017: Förderausgaben sinken weiter, Neubauleistung auf Rekordhoch

77.000 baubewilligte Wohnungen bedeuten ein Allzeithoch. Die Förderausgaben sinken demgegenüber weiter (-7%) auf EUR 2,3 Mrd. Sanierungsrate mit 0,7% weit von politischer Zielvorstellung entfernt. Leistbarer Wohnraum dringlicher denn je.

Wien, 3. Oktober 2018

„Wir sehen die aktuellen Ergebnisse der Wohnbauförderungsstatistik, die wir alljährlich mit dem Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) durchführen, mit gemischten Gefühlen“, so Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbands der Stein- und keramischen Industrie. „Wir dürfen uns von den fast 77.000 baubewilligten Wohneinheiten nicht blenden lassen. Der prognostizierte Zinsanstieg sorgt einerseits für viele vorgezogene Projekte, andererseits zeigt die Erfahrung, dass nicht alle Bewilligungen unmittelbar zu einem Baubeginn führen“, betont Pfeiler und macht darauf aufmerksam, dass sogar Überhitzungsrisiko besteht.

Kritisch sieht der Fachverband, dass die Förderausgaben seit Jahren rückläufig sind. Im vergangenen Jahr gingen die Wohnbauförderausgaben um 7% auf EUR 2,3 Mrd. zurück. Das ist der zweitniedrigste Wert seit 1993. Problematisch sei dies insbesondere hinsichtlich des leistbaren Wohnraums.

Wolfgang Amann, Studienautor und Geschäftsführer des IIBW, präsentiert die Hauptergebnisse der Wohnbauförderungsstatistik 2017 im Detail:

- **Neubauzahlen auf Allzeithoch:** 2017 wurden 77.000 Wohnungen baubewilligt (Neubauten, Sanierungen, gemischt genutzte Gebäude). Der Boom betrifft vor allem freifinanzierte Wohnungen in Ballungsräumen. Während Einfamilienhäuser stagnieren und der Mietwohnungsbau nur leicht anzieht, haben sich die Neubauzahlen von Eigentumswohnungen vervielfacht (von jährlich rund 6.000 in den 2000er Jahren auf zuletzt weit über 20.000). Bezogen auf die Einwohnerzahl (7,1 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr in Österreich) gab es 2017 die höchsten Bewilligungszahlen in Wien (12,1), Vorarlberg (8,4) und der Steiermark (7,9). Vor allem in Wien besteht bereits die Gefahr einer Überhitzung der Baukonjunktur.
- **Tendenz bei Förderungszusicherungen weiter rückläufig:** Die Förderungszusicherungen im Neubau lagen 2017 in Summe mit 27.450 knapp unter dem Vorjahr (27.730). Besonders deutlich gingen sie in Salzburg (-17%), Oberösterreich (-11%) und Kärnten (-9%) zurück. Steigerungen gab es in der Steiermark (+17%), Niederösterreich (+9%) und Vorarlberg (+8%). Auffallend ist, dass immer weniger Förderungszusicherungen bei Eigenheimen vergeben werden. Mit 4.860 Zusicherungen wurden 2017 um 6% weniger Eigenheime gefördert als im Vorjahr - ein historischer Tiefpunkt. Bei den Geschosswohnungen blieben die Zusicherungen mit 22.590 nahezu konstant.

- **Förderdurchsatz österreichweit nur mehr bei 28%:** Der Förderdurchsatz, d.h. das Verhältnis von geförderten zu insgesamt baubewilligten Eigenheimen, liegt österreichweit bei nur noch 28%. Über dem Durchschnitt liegen noch Ober- und Niederösterreich sowie Vorarlberg und Salzburg mit knapp 40%. In Wien und Kärnten werden Eigenheime praktisch nicht mehr gefördert, in der Steiermark, im Burgenland und in Tirol nur noch knapp jedes fünfte.
- **Ausgaben der Wohnbauförderung auf zweitniedrigstem Stand seit 1993:** Seit 2014 sind die Förderausgaben stark rückläufig. Sie erreichten 2017 nur noch EUR 2,3 Mrd. Das ist ein Minus von 7% gegenüber 2016 (Im Vergleich lagen sie 2014 noch bei EUR 3 Mrd.). Der Rückgang betraf alle Bereiche (mit -28% im Zehnjahresdurchschnitt besonders stark die Eigenheimförderung) und fast alle Bundesländer. Besonders deutlich waren die Rückgänge in Salzburg (-17%), Burgenland (-7%) und Niederösterreich (-6%).
- **Sanierung verliert weiter an Stellenwert:** Die Sanierungsförderung sank 2017 um 9% auf knapp unter EUR 520 Mio. Vor allem die großvolumige Sanierung sackte ein. Selbst unter Zurechnung nicht geförderter Sanierungen liegt die Sanierungsrate heute bei etwa 0,7% und damit weit unter der politischen Zielvorgabe von 2% jährlich.

Abschließend macht Pfeiler darauf aufmerksam, *„dass in Summe die Schere zwischen freifinanzierem und gefördertem Wohnbau immer weiter aufgeht und damit die Bedeutung der Wohnbauförderung als wohnbaupolitisches Lenkungsinstrument gefährdet ist“*. Dies ist vor allem hinsichtlich des gesellschaftspolitisch zentralen Themas des leistbaren Wohnens von Bedeutung.

Politischen Handlungsbedarf sieht der Fachverband zudem hinsichtlich der sinkenden Sanierungsrate. *„Mit der derzeitigen Rate von etwa 0,7% sind wir weit von der in der Klima- und Energiestrategie der Bundesregierung formulierten Zielvorstellung von 2% jährlich entfernt“*, so Pfeiler.

Rückfragehinweis:

DI Dr. Andreas Pfeiler
 Geschäftsführer
 Fachverband der Stein- und keramischen Industrie
 Tel: + 43 (0) 5 90 900-3531
 Email: steine@wko.at

Dr. Wolfgang Amann
 Geschäftsführender Gesellschafter
 IIBW, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
 Tel: +43 (0) 1 968 6008
 Email: amann@iibw.at