

Wohnbauförderungs- und Baubewilligungsstatistik 2018: Förderungen und Neubau driften immer weiter auseinander.

EUR 2,07 Mrd. Wohnbauförderungen 2018. -18% unter zehnjährigem Durchschnitt. 70.000 Wohnungen 2018 bewilligt. Österreich mit 0,5% der BIP-Ausgaben für wohnungspolitische Maßnahmen im unteren EU-Drittel.

Wien, 3. Oktober 2019

Der langjährige Trend, das Auseinanderdriften zwischen Wohnbauförderungen und Wohnungsproduktion, hat sich 2018 weiter fortgesetzt. Dies zeigen die Ergebnisse der aktuellen Wohnbauförderungsstatistik, die vom Fachverband der Stein- und keramischen Industrie alljährlich mit dem Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) durchgeführt wird.

Knapp 70.000 Wohnungen wurden 2018 baubewilligt. Dies ist zwar ein Rückgang von 13% gegenüber dem Allzeithoch 2017, aber immer noch einer der höchsten Werte der vergangenen Jahrzehnte. Aufgrund von Vorzieheffekten wegen der günstigen Kapitalmarktsituation überstieg in mehreren Bundesländern, v.a. in Wien und in der Steiermark, der Neubau sogar den geschätzten Bedarf. Dem gegenüber stehen so geringe Wohnbauförderausgaben wie in den frühen 1990er Jahren. Mit nur noch EUR 2,07 Mrd. lagen die Förderausgaben 2018 um fast 18% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. In Summe gab es im letzten Jahr 24.800 Förderungszusicherungen, dies ist ein Rückgang von 7%.

„Der jährlich geschätzte österreichweite Neubaubedarf liegt bei 55.000 neuen Wohneinheiten. Noch vor ein paar Jahren hatten wir hier eine massive Unterdeckung und benötigten dringend mehr Wohnbau. Heute gibt es zwar aufgrund der Zinssituation ein breites Angebot, das jedoch immer schwerer leistbar wird. Der Boom im Neubau betrifft vor allem freifinanzierte Wohnungen in Ballungsräumen, allen voran Wien“ so Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbands Steine-Keramik.

Wolfgang Amann, Studienautor und Geschäftsführer des IIBW, präsentiert die Hauptergebnisse der Wohnbauförderungsstatistik 2018 im Detail:

- **Neubauzahlen - Rückgang auf hohem Niveau:** 2018 wurden 70.000 Wohneinheiten (Neubauten, Sanierungen, gemischt genutzte Gebäude) baubewilligt. Die stärkste Dynamik gab es bei den Eigentumswohnungen (18.000 Baubewilligungen). Der Anteil von Eigentumswohnungen am gesamten großvolumigen Neubau liegt bereits bei 50%. Bei den Eigenheimen gab es 2018 mit 18.400 bewilligten Häusern den höchsten Wert seit den frühen 1980er Jahren - und das bei stetig sinkenden Förderungszahlen.
- **Neubauzahlen im Bundesländervergleich:** Österreichweit gab es im vergangenen Jahr 6,2 Wohnungsbewilligungen pro 1.000 Einwohner (neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden). An der Spitze liegen Wien (7,8), Vorarlberg (7,2), die Steiermark (6,9) und Tirol (6,8).
- **Förderungszusicherungen weiter rückläufig:** In Summe gab es 2018 österreichweit 24.800 Förderungszusicherungen, davon 19.400 in Geschöfwohnungen und 5.300 in

Eigenheimen. Das ist ein Rückgang von 7% gegenüber 2017. Außer der Steiermark (+3%) und Vorarlberg (+2%) zeigen alle Bundesländer rückläufige Entwicklungen gegenüber dem Vorjahresvergleich. Kärnten hat seine Neubauförderung massiv beschnitten (-48%), dahinter Salzburg (-26%) und das Burgenland (-21%).

- **Förderungsdurchsatz bei Eigenheimen bei 30%:** Das Verhältnis von geförderten zu insgesamt bewilligten Eigenheimen liegt österreichweit bei unter 30%. In Kärnten und Wien werden jährlich nur noch wenige Dutzend Häuser gefördert errichtet. Im Burgenland liegt der Durchsatz bei 12%, in Tirol und Salzburg bei knapp 20%. Die Eigenheimförderung spielt mit jeweils knapp 35% de facto nur noch in Niederösterreich, Oberösterreich und Vorarlberg eine nennenswerte Rolle.
- **Ausgaben der Wohnbauförderung:** Mit EUR 2,07 Mrd. lagen die Förderausgaben 18% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Fast alle Bundesländer verzeichneten Rückgänge, im Vorjahresvergleich etwa in Salzburg (-10%), im Burgenland (-10%), Wien (-8%), Niederösterreich (-4%), der Steiermark und Oberösterreich mit je -3%.
- **Sanierung verliert weiter an Stellenwert:** Die Sanierungsförderung sank ebenfalls weiter. Sie lag im vergangenen Jahr bei etwa EUR 490 Mio. und damit rund ein Viertel unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Sanierungsrate liegt - auch unter Hinzuschätzung der ungeförderten Sanierungen - bei kaum 0,7%.

„In den 1990er Jahre wurden noch etwa 1,3% des BIP für wohnungspolitische Maßnahmen ausgegeben. 2018 lagen wir bei unter 0,5%. Dieser Wert liegt unter jenem von fast allen anderen westeuropäischen Ländern“, verdeutlicht Pfeiler zusammenfassend die Dimension. Die Wohnbauförderung als umwelt-, wirtschafts-, und ordnungspolitisches Lenkungsinstrument noch weiter auszuhöhlen, wäre grob fahrlässig.

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