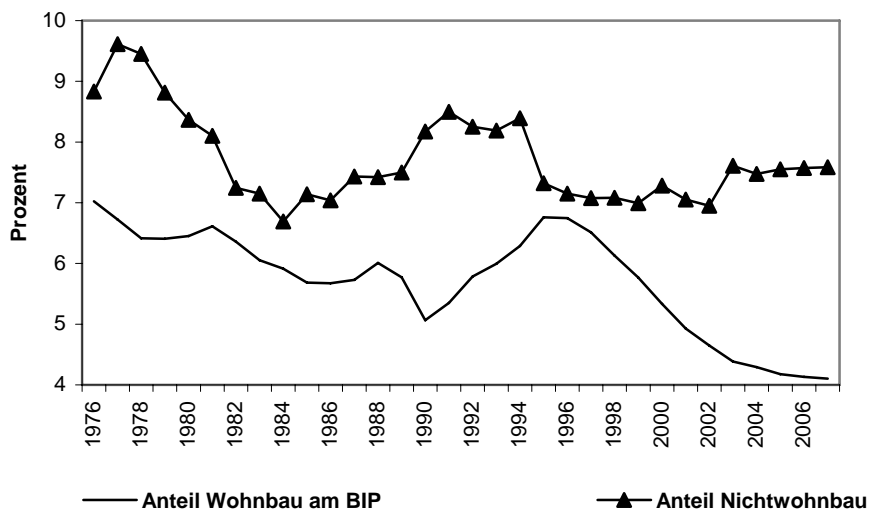


Wien, am 10. März 2006

Die Entwicklung und Prognose der Bauinvestitionen in Österreich

Von 1976 bis 2005 wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt in Österreich im Durchschnitt um 2,3 Prozent pro Jahr. Die gesamten Bauinvestitionen wiesen in diesem Zeitraum lediglich ein jahresdurchschnittliches Wachstum von 1,3 Prozent auf. Daher sank der Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt von 16 Prozent Mitte der 1970er Jahre auf knapp 12 Prozent im vergangenen Jahr. Während der Anteil der Nichtwohnbauinvestitionen an der gesamten Wirtschaftsleistung in diesem Zeitraum lediglich von knapp 9 auf 7,5 Prozent abnahm, ging der Anteil des Wohnbaus von 7 Prozent auf 4 Prozent zurück. Damit waren die Schwankungen der Bauinvestitionen vor 30 Jahren weitaus bedeutender für die Variationen des Bruttoinlandsproduktes, als dies heute der Fall ist.

Anteil der realen Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt



Quellen: Statistik Austria, Berechnungen IHS Wien; ab 2005: Prognose IHS Wien

Die Bauinvestitionen werden gemäß Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung in die Bereiche Wohnbau und Nichtwohnbau unterteilt. Bedingt durch die unterschiedlichen Wachstumsraten, hat sich die Struktur der Bauinvestitionen in den vergangenen zehn Jahren deutlich verschoben. Während im Jahr 1995 der Wohnbau und der Nichtwohnbau jeweils etwa die Hälfte der gesamten Bauinvestitionen ausmachten, lag im Jahr 2005 der Anteil des Nichtwohnbaus bereits bei rund zwei Drittel; entsprechend hat sich der Anteil des Wohnbaus auf etwa ein Drittel verringert. Da auch 2006 und

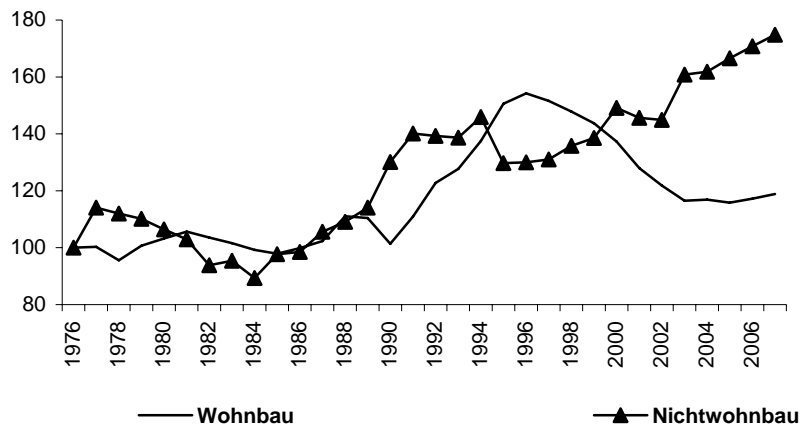
2007 der Nichtwohnbau stärker wachsen dürfte als der Wohnbau, wird sich die Schere weiter öffnen. Der Anteil des Wohnbaus dürfte von 35,6 % im Jahr 2005 bis 2007 auf 35,1 % sinken. Entsprechend steigt der Anteil des Nichtwohnbaus bis 2007 um einen halben Prozentpunkt auf 64,9 %.

Im Jahr 2005 zeigte der Hochbau, dessen größter Anteil der Wohnbau bildet, eine schwache Performance, während der Tiefbau deutlich zulegen konnte. Die Entwicklung im Hochbau war vor allem durch einen rückläufigen Wohnbau geprägt. Damit setzte sich die bereits seit Mitte der 1990er Jahre anhaltende Schwächephase fort. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass der Wohnbau im Jahr 1990, nach einigen Schwankungen, wieder in etwa auf dem Niveau von Mitte der 1970er Jahre lag. Anschließend stiegen die Wohnbauinvestitionen innerhalb von sechs Jahren um 54 Prozent. Bis 2005 sind sie dann wieder um insgesamt 25 Prozent zurückgegangen. Die Auftragsbestände deuten jedoch darauf hin, dass inzwischen die Schwächephase der Wohnbauinvestitionen beendet sein dürfte. Zudem sind die allgemeinen wirtschaftlichen Perspektiven für das laufende und das kommende Jahr günstig, sodass für den Wohnbau mit leichten Zuwächsen gerechnet werden kann. Für 2006 erwarten wir im Wohnbau ein Wachstum von 1,2 %, das sich 2007 leicht auf 1,4 % beschleunigt.

Der Nichtwohnbau weist seit Mitte der 1980er Jahre eine positive Tendenz auf, blieb als Prozentsatz des BIP allerdings konstant. Er setzt sich aus dem Industrie- und Ingenieurbau, also den Bauinvestitionen der Unternehmen, und dem Tiefbau zusammen. Vor allem 1990 und 2003 kam es zu starken Zuwächsen. 2005 konnte eine moderate Steigerung beobachtet werden, eine Entwicklung die vom Tiefbau geprägt wurde. Diese Sparte profitierte wie schon früher auch im vergangenen Jahr von Investitionen der öffentlichen Hand in den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Vor allem der Eisenbahnoberbau und der Tunnelbau wurden massiv ausgeweitet. Hingegen konnte die quantitativ bedeutendste Teilsparte, der Straßenbau, nur einen geringen Zuwachs verbuchen. Auch weiterhin sind hohe Investitionen in das Schienen- und Straßennetz, vor allem im Zusammenhang mit der Verbesserung der Anbindung an die östlichen Nachbarstaaten, notwendig. Die hohen Auftragsbestände im Tunnelbau und im Eisenbahnoberbau zeigen, dass die politischen Entscheidungsträger diese Notwendigkeit erkannt haben. Damit ist für die mittelfristige Zukunft mit einer Fortsetzung des positiven Trends im Tiefbau zu rechnen. Der Industriebau wurde im vergangenen Jahr moderat ausgeweitet. Die Auftragsbestände zeigen, dass sich diese positive Tendenz verstärkt fortsetzen dürfte. In Einklang mit der guten wirtschaftlichen Entwicklung, die sich für 2006 und 2007 abzeichnet, beginnen die Unternehmen, ihre Produktionskapazitäten auszuweiten. Davon profitiert der Hochbau.

Insgesamt dürften die Nichtwohnbauinvestitionen im laufenden Jahr um 2,5 % und 2007 um 2,4 % zunehmen.

Entwicklung der realen Bauinvestitionen in Österreich
- Indizes, 1976 = 100 -



Quellen: Statistik Austria, Berechnungen IHS Wien; ab 2005: Prognose IHS Wien

Ausblick und Trends

Für die Abschätzung des künftigen Wohnbaus werden häufig Trends aus der Vergangenheit in die Zukunft extrapoliert. Dabei stehen oft demografische Entwicklungen, wie die Tendenz zu einer geringeren Haushaltsgröße oder eine Erhöhung des Anspruchs an die Größe und Ausstattung von Wohnungen, im Vordergrund. Solche weitgehend linearen Trendfortschreibungen sind problematisch, da in der Regel ökonomische Einflussgrößen unberücksichtigt bleiben. Faktoren wie das Anspruchsniveau sind jedoch von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Dies kann an folgendem Beispiel illustriert werden: In Österreich stammen knapp 45 Prozent der Wohnungen aus dem Zeitraum 1945 bis 1979. Diese Wohnungen weisen Ausstattungsmerkmale wie geringe Raumhöhe und Zimmergröße, enge Treppenhäuser – oft ohne Aufzug – sowie schlechte Wärme- und Schallsolierungen auf, die nicht mehr zeitgemäß sind.

Verteilung des Wohnungsbestandes im Jahr 2004 in Österreich nach dem Baujahr

	Gesamt	vor 1918	1918 - 1944	1945 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981-1990	1991 - 2000	ab 2001
Anzahl	3,429,300	604,100	278,300	432,500	544,400	543,800	456,900	468,200	101,200
Anteil (%)	100.0	17.6	8.1	12.6	15.9	15.9	13.3	13.7	3.0

Quellen: Statistik Austria; Berechnungen IHS Wien

Im Gegensatz zu den Gebäuden aus der Gründerzeit sind die Bauten aus der Nachkriegszeit aus den genannten Gründen nur in geringem Ausmaß sanierungsfähig. In einigen Großstädten gibt es bereits heute deutliche Preisunterschiede bei Kauf und Miete von Wohnungen aus den 50er bzw. 60er Jahren einerseits und sanierten Gründerzeithäusern bzw. Häusern aus dem letzten Jahrzehnt andererseits.

Daher werden diese Gebäude in Zukunft durch Neubauten ersetzt werden, woraus sich ein enormer Ersatzbedarf ergibt. Wann der Wunsch der Bewohner dieser alten Wohnungen zu einer Nachfrage nach Neubauten führt, hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Entwicklung ab. Wenn die Einkommen steigen und deshalb der Optimismus zunimmt, sind die Menschen eher bereit, in Neubauten zu investieren. Ähnlich verhält es sich mit der in der Vergangenheit zu beobachtenden Tendenz zu einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Bewohner. Wenn sich die ökonomische Situation bessert und damit das Einkommen steigt, wird man den Wunsch nach einer größeren Wohnung realisieren. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Wohnbauinvestitionen zwar von demografischen Entwicklungen determiniert werden; die Umsetzung der demografischen Tendenzen in Nachfrage nach Wohnraum wird jedoch von der wirtschaftlichen Situation bestimmt. Ökonometrische Untersuchungen haben gezeigt, dass Kostenelemente, wie insbesondere der Realzinssatz, eine zu vernachlässigende Rolle für die Wohnbautätigkeit spielen. Lediglich in Zeiten außergewöhnlich hoher Zinssätze, wie etwa Anfang der 1980er Jahre, dürfte der Zinssatz einen spürbaren Einfluss ausüben.

Rückfragehinweis:

IHS, Stumpergasse 56, 1060 Wien, Fax: 01/59991-162, <http://www.ihs.ac.at>

Univ.-Prof. Dr. Bernhard Felderer, felderer@ihs.ac.at, Tel.: 01/59991-125

Dr. Klaus Weyerstrass, klaus.weyerstrass@ihs.ac.at, Tel.: 01/59991-233

Tanja Gewis (Public Relations), gewis@ihs.ac.at, Tel.: 01/59991-122