

**WIFO**

1030 WIEN, ARSENAL, OBJEKT 20  
TEL. 798 26 01 • FAX 798 93 86

 **ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR  
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG**

**Wirtschaftliche Verflechtungen  
des geförderten Wohnbaus in Wien  
2010/2013**

**Zusammenfassung**

**Gerhard Streicher, Michael Weingärtler**

**September 2014**



## Wirtschaftliche Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien 2010/2013

### Zusammenfassung

**Gerhard Streicher, Michael Weingärtler**

**September 2014**

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung  
Im Auftrag des Magistrates der Stadt Wien, MA 50  
Begutachtung: Stefan Schönfelder

#### **Inhalt**

Gemäß den Daten des Magistrats der Stadt Wien, MA 50 (Referat Wohnbauforschung) wurden im Zeitraum 2010/2013 im Jahresdurchschnitt 4.500 Wohneinheiten mit Baukosten von 560 Mio. € neu errichtet sowie mehr als 13.000 Wohneinheiten mit einem Aufwand von 355 Mio. € saniert. Der Neubau und die Sanierung werden von der Stadt Wien mit einem Mix aus Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen gefördert. Mit dem ökonomischen Input-Output-Modell der österreichischen Bundesländer ASCANIO wurden die mit diesem Bauvolumen verbundenen Wertschöpfungseffekte auf etwa 1,3 Mrd. € geschätzt. Diese Investitionen lasteten knapp 18.000 Beschäftigungsverhältnisse aus; beinahe die Hälfte dieser Effekte fiel außerhalb der Investitionsregion Wien an.

Rückfragen: [Gerhard.Streicher@wifo.ac.at](mailto:Gerhard.Streicher@wifo.ac.at), [Michael.Weingaertler@wifo.ac.at](mailto:Michael.Weingaertler@wifo.ac.at)

2014/0/A/WIFO-Projektnummer: 3414

© 2014 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

# Wirtschaftliche Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien 2010-2013

## Zusammenfassung

In den Jahren 2010-2013 wurden mit Förderung der Stadt Wien durchschnittlich 4.438 Wohneinheiten neu errichtet bzw. 13.154 Wohneinheiten saniert. Die dabei ausgelösten Bauvolumina betragen im Jahresschnitt 565,7 Mio. € im Neubau sowie 355,3 Mio. € in der Sanierung. Der Fördermix bestand aus Zuschüssen und Landesdarlehen, wobei der Neubau überwiegend durch Darlehen gefördert wurde (179,2 Mio. € an Darlehen stehen etwa 7,7 Mio. € an Zuschüssen gegenüber), während in der Sanierung der Anteil der Zuschüsse wesentlich höher war (37,1 Mio. € vs. 79,7 Mio. € an Landesdarlehen).

In den Jahren 2012 und 2013 wurden im Rahmen des Förderprogrammes „Wohnbauinitiative“ zusätzlich 3.543 Wohneinheiten bei einem Bauaufwand von 484,6 Mio. € errichtet. Die Förderung der Stadt Wien bestand dabei aus der Gewährung von zinsgünstigen Darlehen sowie der Bereitstellung von geeigneten Grundstücken zu einem Richtpreis von 235 Euro pro Quadratmeter vermietbarer Fläche zum Erwerb aus Eigenmitteln.

Die Wirkung der gesamten geförderten Bauvolumina auf die österreichische Wertschöpfung wird bei den direkt beauftragten Unternehmen auf rund 240 Mio. € im Neubau bzw. in der Sanierung auf 150 Mio. € geschätzt; damit werden im Neubau etwa 3.250 bzw. in der Sanierung etwa 2.650 Beschäftigte direkt ausgelastet. Die direkte Beschäftigungswirkung pro 1 Mio. € an Bauvolumen ist in der Sanierung mit 7,7 Beschäftigungsverhältnissen deutlich höher als im Neubau, wo 5,7 Beschäftigte direkt ausgelastet werden.

### Übersicht 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

#### Durchschnittliche volkswirtschaftliche Effekte des geförderten Wohnbaus in Wien 2010-2013

	Neubau Ø 2010-13	Sanierung Ø 2010-13	WBI Ø 2012-13
Bauvolumen (In Mio. €)	565,7	355,3	231,6
Wohneinheiten (Anzahl)	4.511	13.154	1.696
Direkte Effekte (bauausführende Wirtschaft)			
Wertschöpfung (In Mio. €)	243	149	100
Unselbständig Beschäftigte (Anzahl)	3.250	2.650	1.310
Vorleistungsbezüge (In Mio. €)	322	206	132
Gesamteffekte (direkt, indirekt und induziert)			
Wertschöpfung (In Mio. €)	785	510	320
Unselbständig Beschäftigte (Anzahl)	10.450	7.250	4.150
Steueraufkommen (In Mio. €)	180	115	72
Sozialversicherungsabgaben (In Mio. €)	145	90	60

Q: Magistrat der Stadt Wien (MA 50), WIFO-Berechnungen.

Durch wirtschaftliche Verflechtungen zwischen den Sektoren führen die direkten Bauvolumina zu zusätzlicher indirekter und induzierter Nachfrage; die indirekte Nachfrage wird dabei durch Zukäufe von Vorleistungsgütern durch die direkten Auftragnehmer hervorgerufen (sowie, im Wirtschaftskreislauf, durch Vorleistungskäufe dieser indirekt mit den Wohnbauten befassten Unternehmen etc.), während induzierte Effekte über die Endnachfrage hervorgerufen werden. Am wichtigsten ist hier der private Konsum, der durch die bei den direkten und indirekten Effekten geschaffenen Löhne und Einkommen hervorgerufen wird, sowie Investitionen in den auf direktem, indirektem und induziertem Weg mit den Wohnbauinvestitionen verbundenen Unternehmen.

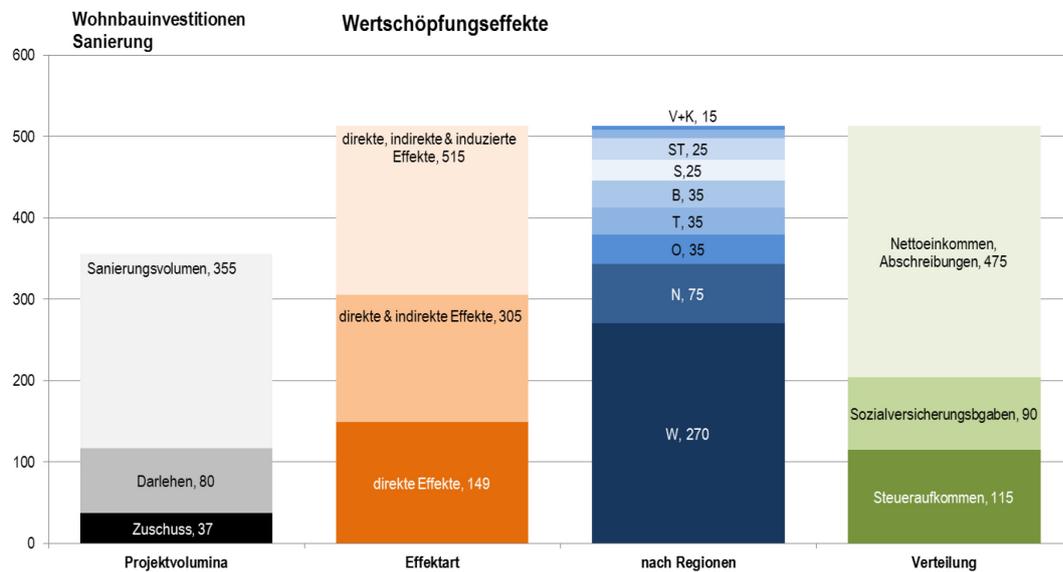
Die Gesamtheit dieser direkten, indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte (die als Wirkung auf das Bruttoinlandsprodukt interpretiert werden können) wird mithilfe des Regionalwirtschaftsmodell ASCANIO auf 785 Mio. € im Neubau und 515 Mio. € für die geförderten Sanierungsprojekte geschätzt; die Beschäftigungswirkung beläuft sich auf 10.500 Jahres-Beschäftigungsverhältnisse für die Neubauprojekte bzw. etwas weniger als 7.500 Jahres-Beschäftigungsverhältnisse in der Sanierung. Diese sind nicht als „zusätzliche“ oder „neu geschaffene“ Beschäftigungsverhältnisse interpretierbar, sondern eben als „mit den Bauvolumina direkt, indirekt und induziert verbundene“ Beschäftigungsverhältnisse. Werden die indirekten und induzierten Wirkungen mit betrachtet, ist der Unterschied in der Beschäftigungswirkung zwischen Neubau (18,5 Beschäftigte pro 1 Mio. € an Bauvolumen) und Sanierung (20,4) zwar immer noch merklich, aber nicht mehr so deutlich wie bei den direkten Effekten.

Die regionale Betrachtung zeigt die höchsten Effekte in Wien, wenn auch über inter-regionale Umverteilungsvorgänge (Handelsverflechtungen und Pendlerströme als wichtigste davon) alle österreichischen Bundesländer von diesen Effekten positiv betroffen sind. Wiener Unternehmen können demgemäß gut die Hälfte der für Österreich geschätzten Gesamteffekte für sich in Anspruch nehmen, 15% entfallen auf Niederösterreich, der Rest verteilt sich recht gleichmäßig auf die übrigen Bundesländer (mit Ausnahme von Kärnten und Vorarlberg, für die nur je etwa 2% Anteil an den Gesamteffekten geschätzt werden) .

An Sozialversicherungsabgaben werden durch den geförderten Wohnbau etwa 235 Mio. € ausgelöst, das verbundene Steueraufkommen beträgt etwa 300 Mio. € (wovon ungefähr 190 Mio. € Bundessteuern darstellen). Da die regionale Steuerverteilung – mit Ausnahme der Kommunalsteuer KOST - im Wesentlichen vom Finanzausgleich vorgegeben ist, beträgt der Anteil Wiens an den Landes- und Gemeindesteuern nur etwa ein Viertel, also deutlich weniger als es dem Wiener Anteil an den gesamten Wertschöpfungseffekten entspricht.

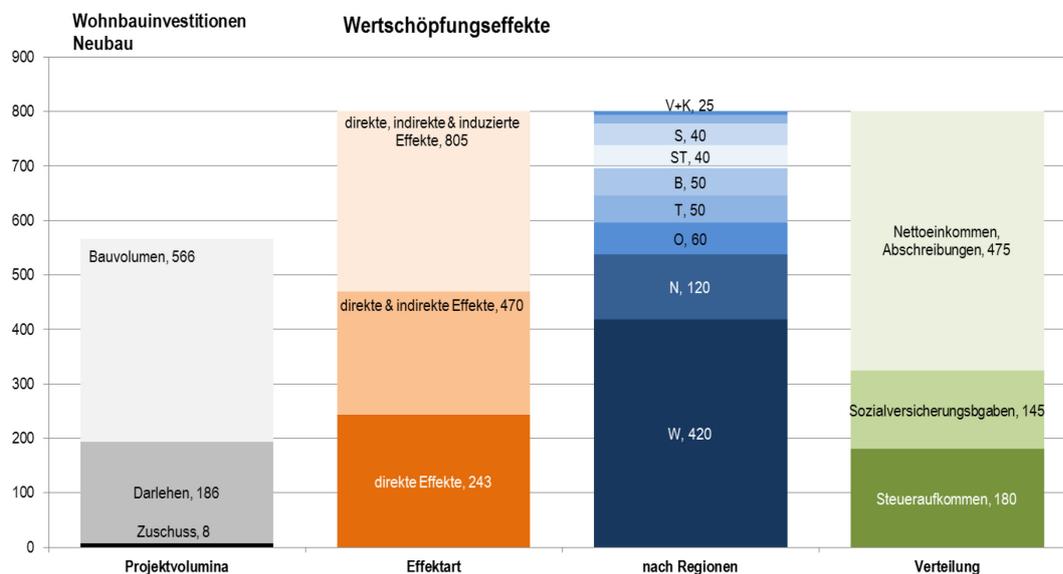
Die Wirkungskette der geförderten Sanierungen und Wohnungsneubauten kann zusammengefasst folgendermaßen verdeutlicht werden:

Abbildung 1: Wirkungskette der geförderten Sanierungen  
In Mio. €, Ø 2010-2013



Q: Magistrat der Stadt Wien (MA50), WIFO-Berechnungen.

Abbildung 2: Wirkungskette der geförderten Neubauten  
In Mio. €, Ø 2010-2013



Q: Magistrat der Stadt Wien (MA50), WIFO-Berechnungen.

Die Wohnbauinitiative WBI, mit einem durchschnittlichen geförderten Bauvolumen von 232 Mio. € in den Jahren 2012 und 2013, ist mit einer gesamten Wertschöpfung von 325 Mio. € verbunden, wodurch etwa 4.300 Beschäftigungsverhältnisse ausgelastet werden. Sektorale und steuerliche Struktur folgen den Effekten im Neubau; die WBI stellt aber eine grundsätzlich andere Form der Förderung dar, weshalb die Darstellung ihrer Wirkungen auch getrennt von denen der beiden anderen Förderschienen erfolgte.

Zur Interpretation der Zahlen ist anzumerken, dass die genannten Wirkungen nicht direkt auf die Fördersummen bezogen werden können, da keine Untersuchungen zur Additionalität von Wohnbauförderungen vorliegen und auch im Rahmen dieser Studie nicht unternommen werden konnten.

Die Ergebnisse enthalten auch keine „Umwegeeffekte“ („enabling effects“), also Wirkungen, die etwa durch die Aufwertung von Stadtteilen (wie sie explizit bei der Blocksanierung angestrebt wird) entstehen; diese können – müssen aber nicht – durchaus beträchtliche Ausmaße annehmen, ihre modellmäßige Abschätzung ist aber nicht möglich. Ebenso sind vor- und nachgelagerte (Bau)Tätigkeiten (Aufschließungsarbeiten, Infrastrukturanbindungen) mangels Datengrundlage in den geschätzten Effekten nicht berücksichtigt.