

**WIFO**

A-1103 WIEN, POSTFACH 91  
TEL. 798 26 01 • FAX 798 93 86

 **ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR  
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG**

**Wohnbau und Wohnhaussanierung  
als Konjunkturmotor**

**Kurzfassung**

**Margarete Czerny, Michael Weingärtler**

Wissenschaftliche Assistenz: Monika Dusek

**März 2007**

# **Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor**

## **Kurzfassung**

**Margarete Czerny, Michael Weingärtler**

Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung  
im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit

Begutachtung: Gunther Tichy

Wissenschaftliche Assistenz: Monika Dusek

März 2007

# Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor

## Kurzfassung

Margarete Czerny, Michael Weingärtler

**Mittelfristig durch steigende Zuwanderung erhöhter Wohnungsbedarf:  
zusätzlich 10.000 Wohnungen pro Jahr**

Aufgrund der veränderten Bevölkerungsentwicklung und der Zuwanderung ist mittelfristig mit einem zusätzlichen jährlichen Bedarf von rund 10.000 Wohnungen zu rechnen, der sich zunächst nur zum Teil aus der Reserve decken lässt. Derzeit werden rund 43.000 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. In etwa fünf bis zehn Jahren sollte die jährliche Wohnbauleistung auf rund 55.000 Wohnungen angehoben werden.

**Österreichische Wohnbauförderung eignet sich als Instrument der sozialen und ökologischen Wohnungspolitik**

Anders als viele andere europäische Länder verfügt Österreich mit dem Wohnbauförderungssystem über ein wirksames Instrument zur Lenkung der Wohnbauentwicklung sowohl in ökonomischer Hinsicht als auch in Hinblick auf soziale, regionalpolitische und vor allem ökologische Aspekte. Der Bund überweist jährlich 1,78 Mrd. € an Zweckzuschüssen an die Bundesländer. Die Ausgaben für die Wohnbauförderung betragen im Durchschnitt der letzten zehn Jahre rund 2,3 Mrd. € pro Jahr. Das Förderungssystem bietet eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten, die in Zukunft verstärkt genutzt werden sollten.

Die gesamten Kosten der Finanzierung der Wohnbauförderung sind in Österreich mit rund 1% des BIP vergleichsweise gering. Tendenziell verzeichnen Länder mit überwiegender indirekter bzw. steuerlicher Förderung für den Wohnbau höhere Ausgaben des Staates als Österreich, dessen Wohnbauförderung überwiegend als objektgestütztes Mischsystem konzipiert ist.

### **Wohnbau als stabilisierender Faktor in der Gesamtwirtschaft: Wohnbauförderung als wirtschaftspolitisches Steuerungsinstrument verstärkt nutzen**

Von der Entwicklung des Wohnbaus kann ein stabilisierender Einfluss auf das Bruttoinlandsprodukt ausgehen. Zudem übt das Fördersystem in Österreich eine nachfragesteuernde Wirkung aus. Die Wohnbauförderung könnte deshalb in Zukunft gezielter als wirtschaftspolitisches Instrument bei schwacher Konjunktur eingesetzt werden.

### **Internationale Erfahrungen: Förderungsprogramme wirken stabilisierend auf Preise und Wohnbauinvestitionen**

In Ländern wie Großbritannien und Spanien, in denen die Entwicklung des Wohnbaus überwiegend vom Markt bestimmt wird, haben Zinsen und Wohnungspreise einen dominierenden Einfluss auf die Wohnbautätigkeit. In Österreich hingegen geht vom Wohnbauförderungssystem eine stabilisierende Wirkung auf die Preisentwicklung und Wohnbautätigkeit aus.

### **Hohe Beschäftigungseffekte: Wohnbauinvestitionen von zusätzlich 1 Mrd. € schaffen bis zu 12.000 Arbeitsplätze**

Der Wohnbau hat wegen seiner hohen Inlandswirksamkeit große Bedeutung im Hinblick auf Wachstum und Beschäftigung der Gesamtwirtschaft. Wohnbauinvestitionen von zusätzlich 1 Mrd. € schaffen aufgrund neuester WIFO-Berechnungen in der Gesamtwirtschaft bis zu 12.000 Arbeitsplätze. Diese Beschäftigungseffekte sind um ein Viertel höher als im privaten Konsum und doppelt so hoch wie im Export.

Die vorliegende Arbeit ermittelt zusätzliche Beschäftigungseffekte. Diese sind niedriger als die durchschnittlichen Effekte, weil zusätzliche Wohnbauinvestitionen – etwa als Konjunktursteuerungsinstrument eingesetzt – zunächst die Auslastung der Beschäftigung erhöhen (Überstunden), sodass die Produktivität steigt, und erst in weiterer Folge zusätzliche Arbeitskräfte eingestellt werden.

## **Wohnungspolitische Empfehlungen: Gezielter Einsatz der Förderungsprogramme**

Um den Wohnungsbedarf decken zu können, sollte die Wohnbauförderung durch neue Förderprogramme als Lenkungsinstrument mittelfristig einen neuen Stellenwert erhalten. Dabei ist verstärkt auf die Bereitstellung von sozialem Wohnraum zu achten. Darüber hinaus wären Innovationen im Bereich der Wohninfrastruktur und im Bereich der wohnungsbezogenen Dienstleistungen anzustreben. Eine zentrale Rolle wird eine geeignete Reaktion auf die Alterung der Gesellschaft spielen, etwa in Bezug auf eine Anpassung der Wohnbauförderungsprogramme für Ältere oder auf eine Forcierung von barrierefreiem Bauen (wie sie auch im Regierungsprogramm vorgesehen ist).

### **Pflegedienst-Wohnungen für Pflegepersonal**

Teil einer Entwicklung von neuen Formen der Altenpflege wäre das Angebot von Pflegedienst-Wohnungen: Insbesondere im gemeinnützigen Wohnbau, aber auch im privaten Wohnbau könnte dieses Konzept helfen, Älteren die Pflege in der eigenen Wohnung zu erleichtern, weil das Pflegepersonal in unmittelbarer Nähe wohnen könnte. Eine permanente Erreichbarkeit des Pflegepersonals von zuhause könnte die Lebensqualität der Älteren wesentlich verbessern und aus gesamtwirtschaftlicher Sicht die Betreuungs- und Pflegekosten senken.

### **Ökologischer Wohnbau: Diffusion des Niedrigenergie- und Passivhausstandards erhöhen – Anhebung der Sanierungsrate von 2% auf 5%**

Durch gezielte Anreizfinanzierung sollte in Österreich flächendeckend ein Standard für Niedrigenergie- und Passivhäuser gesetzt werden. Zugleich sollte die thermische Sanierungsquote mittelfristig von 2% auf 5% angehoben werden; ein großes Potential besteht in der umfassenden thermischen Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier wäre eine steuerliche Förderung der thermischen Wohnhaussanierung in Ergänzung zur Wohnbauförderung der Länder in Erwägung zu ziehen. Dies würde die private Sanierungstätigkeit stimulieren und die Qualität des österreichischen Wohnungsbestands heben sowie neben den ökologischen Vorteilen zusätzlich Beschäftigungs- und Wachstumsimpulse schaffen.

*Schaffung von gesetzlichen Rahmenbedingungen für das "Energiecontracting" im Bereich der privaten Wohnhaussanierung*

Im Mietrechtsgesetz ist derzeit das "Energiecontracting" – d. h. die Möglichkeit zur Refinanzierung von energiesparenden Investitionen im Wege von Betriebskosteneinsparungen– noch nicht verankert, im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz besteht diese Möglichkeit bereits. Eine diesbezügliche Änderung des Mietrechtsgesetzes würde die Investitionsbereitschaft im privaten Wohnbau deutlich erhöhen.

*Verstärkte Nutzung von Energiecontracting und Reconstructing in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft*

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sollte in Zukunft die Möglichkeit des "Energiecontracting" noch intensiver auf breiter Basis nutzen und die Möglichkeiten des "Reconstructing" (Abriss und Neubau im Einvernehmen mit den Mietern anstelle unwirtschaftlicher Sanierungen) prüfen und realisieren.

*Wohnungseigentum: gesetzliche Verankerung einer Mindestrücklage für thermische Sanierung*

Ein erhebliches Potential für ökologische Sanierungsmaßnahmen besteht auch im Bereich der Eigentumswohnungen. Derzeit fehlen aber die gesetzlichen Rahmenbedingungen für eine Stimulierung der Investitionen: Voraussetzung für Renovierungsarbeiten ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Die gesetzliche Verankerung einer Mindestrücklage für energiesparende Investitionen könnte hier Abhilfe schaffen und den Anreiz für private ökologische Sanierungsinvestitionen – eventuell durch zusätzliche Steuerbegünstigungen – deutlich erhöhen.

**Know-how-Exportoffensive**

Ein weiterer Schwerpunkt der Wohnungspolitik sollte die Unterstützung einer Know-how-Exportoffensive sein. Das Wachstumspotential ist im Wohnbau in den MOEL doppelt so hoch wie in Österreich: Derzeit werden in den MOEL nur rund 3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet, und in den nächsten zehn Jahren müsste sich die Rate verdoppeln. Mit der Besserung der Einkommenssituation der Bevölkerung wird auch die Bereitschaft zu Investitionen in die Wohnhaussanierung und in den

innovativen energieeffizienten Neubau zunehmen. Diese Entwicklung wäre zu unterstützen, um die Marktchancen der heimischen Wohnungswirtschaft durch eine gezielte Exportoffensive zu verbessern. Im Regierungsprogramm wird im Kapitel "Österreich – Partner in Europa und der Welt" ausdrücklich auf eine gezielte "Nachbarschaftspolitik" zu den östlichen Nachbarstaaten hingewiesen, die auch einen verstärkten wohnungspolitischen Know-how-Transfer beinhalten könnte.

© 2007 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Medieninhaber (Verleger), Herausgeber und Hersteller: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung,  
Wien 3, Arsenal, Objekt 20 • Postanschrift: A-1103 Wien, Postfach 91 • Tel. (+43 1) 798 26 01-0 •  
Fax (+43 1) 798 93 86 • <http://www.wifo.ac.at/> • Verlags- und Herstellungsort: Wien

Kostenloser Download: [http://www.wifo.ac.at/www/jsp/index.jsp?fid=23923&id=28618&typeid=8&display\\_mode=2](http://www.wifo.ac.at/www/jsp/index.jsp?fid=23923&id=28618&typeid=8&display_mode=2)