

**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**

Gerhard Streicher, Michael Weingärtler

**September 2014**



# Wirtschaftliche Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien 2010/2013

**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)

2014/345/AG/WIFO-Projektnummer: 3414

© 2014 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

# Wirtschaftliche Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien 2010-2013

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung und Aufbau</b>	<b>2</b>
<b>2. Die öffentliche Wohnbauförderung in Wien</b>	<b>3</b>
2.1 <i>Das System der Wiener Wohnbauförderung</i>	3
2.2 <i>Neubauförderung</i>	3
2.3 <i>Sanierungsförderung</i>	4
2.4 <i>Wohnbauinitiative</i>	8
<b>3. Modellsimulationen</b>	<b>10</b>
3.1 <i>Untersuchungsmethode</i>	10
3.2 <i>Datengrundlage</i>	14
3.3 <i>Simulationsergebnisse</i>	18
<b>4. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Wiener Wohnbauförderung</b>	<b>24</b>
<b>5. Zusammenfassung</b>	<b>32</b>
<b>6. Summary</b>	<b>36</b>
<b>7. Literaturhinweise</b>	<b>40</b>
<b>Anhang</b>	<b>41</b>

# Wirtschaftliche Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien 2010-2013

## 1. Einleitung und Aufbau

Wien ist, was seine Bevölkerung betrifft, eine dynamische Metropole: die aktuellen Bevölkerungsprognosen von Statistik Austria gehen für das Jahr 2030 von einer Bevölkerung von fast 2 Millionen aus - bis 2060 soll sich die Einwohnerzahl um mehr als ein Viertel gegenüber 2012 erhöht haben, auf knapp 2,2 Millionen. Eine steigende Bevölkerung erfordert einen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur in vielen Bereichen. Die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für sozial schwächere Bevölkerungsschichten zählt dabei zu den wichtigsten Aufgaben einer Stadtverwaltung.

Die Stadt Wien investiert laufend in die Errichtung neuen Wohnraums sowie die Sanierung der vorhandenen Wohnhausanlagen in Wien. Neben dem eigentlichen Ziel der Wohnraumschaffung und -erhaltung haben diese Aktivitäten auch noch andere Wirkungen, von denen die konjunkturelle im Mittelpunkt dieser Studie steht: Die laufenden Investitionen der Stadt Wien sind eine Stütze der regionalen Wirtschaft und sichern Arbeitsplätze vor allem in der Bauwirtschaft und den ihr nachgelagerten Wirtschaftsbereichen. Gerade in konjunkturell schwierigen Zeiten, in denen die Wirtschaft unter Rückgängen der privaten Nachfrage leidet, können diese Ausgaben zu einer Stabilisierung der Gesamtnachfrage und damit des Wirtschaftswachstums beitragen.

Die gegenständliche Studie setzt sich zum Ziel, die gesamtwirtschaftlichen Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien darzustellen; der Untersuchungszeitraum umfasst die Jahre 2010-13<sup>1</sup>. Die Analyse setzt sich dabei aus zwei Hauptteilen zusammen. Zu Beginn der Arbeit erfolgt in Kapitel 1 ein Kurzaufsatz zur Systemdarstellung der öffentlichen Wohnbauförderung in Wien und deren Förderschwerpunkte. Im Anschluss wird in Kapitel 2 eine Verortung des geförderten Wohnbaus in der Wiener Regionalwirtschaft vorgenommen. Dazu zählt auch ein Überblick über die Entwicklung im Zeitverlauf, nicht zuletzt in Hinblick auf ihre potenziell konjunkturstabilisierende Wirkung in den Krisenjahren 2008/2009.

Der zweite Hauptteil behandelt im Kapitel 3 den geförderten Wohnbau hinsichtlich seiner vor- und nachgelagerten Wirkungen auf den Rest der Regionalwirtschaft (in Wien und den Bundesländern). Kapitel 4 stellt die Simulationsergebnisse einer modellbasierten Analyse in den gesamtwirtschaftlichen Kontext.

Die Hauptergebnisse sind in den Zusammenfassungskapitel 5 und 6 auf Deutsch sowie auf Englisch dargestellt.

---

<sup>1</sup> Für eine frühere Studie, die sich mit dem geförderten Wohnbau in den Jahren 2006-2009 beschäftigt, vgl. Streicher und Fritz (2010)

## 2. Die öffentliche Wohnbauförderung in Wien

### 2.1 Das System der Wiener Wohnbauförderung

„Durch das Modell der **Wohnbauförderung** sorgt die Stadt Wien für die Schaffung und Sicherstellung von qualitativ hochwertigem, bedarfsorientiertem und umweltgerechtem Wohnraum“<sup>2</sup>. Wohnbauförderungen werden sowohl für Neubauaktivitäten als auch für die Gebäudesanierung vergeben. Überdies gewährt die Stadt Wien finanzielle Unterstützung von Personen mit niedrigen Einkommen im Rahmen der Wohnbeihilfe; diese wird sowohl für Wohnungen in Gebäuden, die mit Wohnbauförderung errichtet beziehungsweise saniert wurden, also auch für nicht geförderte (private) Mietwohnungen gewährt. Im Rahmen dieser Studie liegt der Fokus der Untersuchung allerdings ausschließlich auf der Neu- und Sanierungsförderung, da diese direkte wirtschaftliche Effekte auf das Bauwesen haben. Die Wohnbeihilfe ist hingegen in erster Linie aus einkommensverteilungspolitischer Sicht ein Instrument zur Senkung von Wohnungskosten – direkte, quantifizierbare Implikationen auf die Bauwirtschaft gehen von ihr nicht aus. Ähnlich verhält es sich mit den Eigenmittlersatzdarlehen, auf die es keinen rechtlichen Anspruch gibt, die aber je nach Einkommens- und Familienverhältnissen gewährt werden können. Diese werden in der gegenständlichen Studie ebenfalls nicht näher untersucht, da sie keine direkten Effekte auf die Wertschöpfung im geförderten Wohnbau haben.

### 2.2 Neubauförderung

Die Neubauförderung der Stadt Wien setzt sich aus zwei Bestandteilen zusammen, der Haupt- sowie der Superförderung. Darüber hinaus können Zusatzförderung in Anspruch genommen werden; darunter fallen nicht-zurückzahlbare Zuschüsse bei Erreichung von höherer Energieeffizienz (z.B. 60 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche bei Passivhausstandard und 20 Euro pro Quadratmeter bei Niedrigenergiestandard mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder beim Einsatz alternativer Energieträger).

#### Hauptförderung

Die Hauptförderung besteht aus der Gewährung eines Landesdarlehens mit einprozentiger Verzinsung, das je nach Größe des Bauprojektes mit 510 bis 700 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche unterstützt werden kann. Die maximale Laufzeit des Landesdarlehens erstreckt sich auf 35 Jahre.

#### Superförderung

Generell muss beim Bezug einer mit Wohnbaufördermitteln errichteten Wohnung ein Finanzierungsbeitrag zu den Bau- und Grundkosten entrichtet werden. Die Höhe dieses Finanzierungsbeitrags liegt bei max. 12,5% der Gesamtbaukosten. Nur bei kleineren Bauvorhaben (bis zu 5.000 Quadratmeter) oder bei Baukostenerhöhungen durch besonders

---

<sup>2</sup> vgl. <https://www.wohnservice-wien.at/home/modell>

hohen technischen Aufwand um mehr als 500 Euro pro Quadratmeter kann sich der Finanzierungsbeitrag auf max. 20% der Gesamtbaukosten erhöhen.

Werden umgekehrt seitens des Bauträgers nur 50 Euro (wertgesicherter Indexwert aus dem Jahr 2000) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche als Finanzierungsbeitrag von der MieterIn eingehoben, kann ergänzend zur Hauptförderung die Superförderung gewährt werden.

Im Rahmen der Superförderung wird dem Bauträger ein Landesdarlehen mit einprozentiger Verzinsung pro Jahr in der Höhe von 150 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche gewährt.

In der gegenständlich untersuchten Periode von 2010 bis 2013 wurden zwischen 2.481 Wohneinheiten (2011) und 5.658 Wohneinheiten (2013) gefördert. Der starke Förderrückgang im Jahr 2011 und das daraus resultierende geringe Fördervolumen war allerdings nur ein einmaliger budgetbedingter Effekt. Durchschnittlich wurden in der Vier-Jahresperiode jährlich rund 4.440 Wohneinheiten gefördert. Das dadurch ausgelöste Bauvolumen lag bei knapp 570 Mio. € pro Jahr (Übersicht 2).

Übersicht 1: Zugesicherte Fördersummen und Bauvolumina im Neubau 2010-13

Jahr	Gesamt- baukosten	Landes- zuschuss	Landes- darlehen	Super- förderung	Wohn- einheiten	Einheiten
						(inkl. Lokale)
In Mio. €			Anzahl			
2010	659,8	12,7	217,9	10,0	4.892	4.955
2011	307,9	6,5	104,3	3,1	2.481	2.555
2012	609,6	5,1	183,7	6,6	4.732	4.806
2013	685,4	6,4	211,0	8,0	5.648	5.729
Ø 2010-2013	565,7	7,7	179,2	6,9	4.438	4.511

Q: Magistrat der Stadt Wien (MA 50).

### 2.3 Sanierungsförderung

Die Stadt Wien fördert die Sanierung von Gebäuden, deren Baubewilligung zur Antragsstellung in der Regel mindestens 20 Jahre zurück liegt. Ausnahmen gibt es bei der Sanierung von Kleingartenhäusern sowie bei Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen behinderter Menschen dienen, als auch unter anderem den Anschluss an die Fernwärme.

Bei der Vergabe der Förderung ist ein möglichst hoher Anteil von Arbeiten mit dem Ziel einer Verbesserung der Bausubstanz bzw. der Beseitigung von Substandard anzustreben.

Die Förderung der Gebäudesanierung durch die Stadt Wien setzt sich primär aus Landeszuschüssen, Landesdarlehen sowie Annuitätenzuschüssen zu Kapitalmarktdarlehen zusammen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Gewährung von:

- Zinsenzuschüssen,
- nichtrückzahlbaren Zuschüssen bei Verwendung von Eigenmitteln,
- nichtrückzahlbaren Beiträgen (z.B. bei der thermischen Sanierung (Förderschiene Thewosan), oder alternativen Energieanlagen).

In Ausnahmefällen bestehen Möglichkeiten der Übernahme von Bürgschaften sowie der Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen.

Im Rahmen der Sanierungsförderung wurden in den Jahren 2010 bis 2013 zwischen 10.116 (2013) und 17.634 (2010) Wohneinheiten unterstützt. Durchschnittlich kam es in diesem Zeitraum zu Förderungszusicherungen in der Höhe von 13.154 Wohneinheiten jährlich, die ein Sanierungsvolumen von rund 355 Mio. € p.a. aufwiesen (Übersicht 2).

*Übersicht 2: Zugesicherte Fördersummen und Bauvolumina in der Sanierung 2010-13*

Jahr	Gesamt- baukosten	Landes- zuschuss In Mio. €	Landes- darlehen	Wohn- einheiten	Davon neue Wohneinheiten
2010	349,1	54,2	78,5	17.634	223
2011	332,0	14,4	95,6	10.661	604
2012	385,3	49,1	70,1	14.206	375
2013	354,7	30,8	74,5	10.116	653
Ø 2010-2013	355,3	37,1	79,7	13.154	464

Q: Magistrat der Stadt Wien (MA 50).

Die Sanierungsmaßnahmen zeigen wie in allen Bundesländern ein breites Spektrum, das von Einzelmaßnahmen (z.B. Heizanlagenerneuerung) bis zur umfassenden Gebäudesanierung reicht. Der Fokus der großvolumigen Sanierungsförderung der Stadt Wien liegt im Bereich der thermisch energetischen Sanierung (Thewosan). In diesem Bereich wurden rund 137,7 Mio. € bzw. 44% der geförderten Gesamtbaukosten getätigt. Dies ist deutlich mehr als in der Vorperiode 2005 bis 2009, wo der Anteil noch bei 35% lag.

Gemessen an den bewilligten Wohneinheiten zeigt sich der Schwerpunkt auf die energieeffiziente Sanierung noch stärker: so wurden knapp 50% der geförderten Wohneinheiten thermisch-energetisch saniert, während lediglich 22% der Wohneinheiten einer Sockelsanierung unterzogen wurden. Bei weiteren 15% der geförderten Wohneinheiten wurden Einzelmaßnahmen durchgeführt (Übersicht 4).

*Übersicht 3: Schwerpunkte der großvolumigen Sanierungsförderung (Ø 2010-2013)*

	Gesamtbaukosten In Mio. €	Landes- zuschuss Anteile in %	Landes- darlehen Anteile in %	Wohn- einheiten	
Thermisch energetische Sanierung	137,7	44	38	29	49
Sockelsanierung	104,7	33	47	36	22
Einzelverbesserung	5,9	2	2	0	15
Totalsanierung	38,2	12	8	17	3
Dachgeschoß 1. Hauptstück mit Sockelsanierung	9,7	3	0	7	1
Blocksonderförderung	8,2	3	3	3	1
Heime	7,2	2	0	8	5
Erhaltung	2,6	1	1	0	2
Blocksonderförderung - Fernwärme	0,9	0	1	0	3
Insgesamt	315,1	100	100	100	100

Q: Wohnfonds Wien, WIFO-Berechnungen.

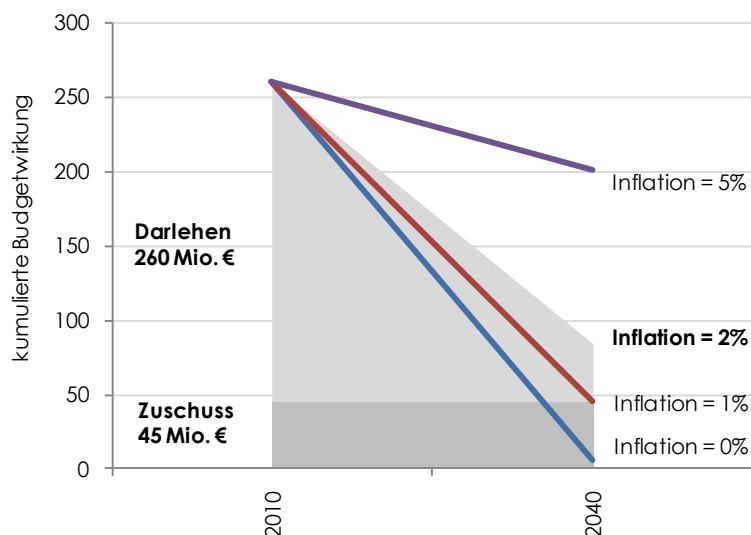
### **Exkurs: Überlegungen zur Budgetwirkung des Fördermixes**

Das Förderprogramm der Stadt Wien und Neubau und Sanierung besteht aus einem Mix aus (nichtrückzahlbaren) Zuschüssen und (rückzahlbaren) Darlehen; mit etwa 260 Mio. € an Darlehenssumme und 45 Mio.€ an Zuschüssen liegt der Schwerpunkt eindeutig auf der Darlehensförderung.

Die Budgetwirkung von Darlehen und Zuschüssen sind naturgemäß unterschiedlich: Zuschüsse sind, da nicht rückzahlbar, voll budgetwirksam – den Ausgaben für diese Art der Förderung stehen keine Einnahmen gegenüber. Anders ist dies im Fall von Darlehen: diese müssen verzinst zurückgezahlt werden. Auch wenn der geforderte Zinssatz von 1% - verglichen mit kommerziellen Kreditzinsen - recht gering ist, stehen hier den Ausgaben für die Gewährung der Darlehen Einnahmen aus Rückzahlung und Zinsendienst gegenüber. Diese Einnahmen fallen über einen längeren Zeitraum an – konkret über den Zeitraum, für den die Darlehenssummen gewährt wurde (im nachstehenden Beispiel wird eine Rückzahlungsperiode von 30 Jahren angenommen). Die nominelle Höhe der Einnahmen ist dabei (abgesehen von einem gewissen Ausfallsrisiko) von vornherein bekannt; sie ergibt sich aus Darlehenssumme, Zinssatz und Rückzahlungszeitraum. Die reale Höhe der Einnahmen ist hingegen unbekannt: diese ergibt sich aus der durchschnittlichen Inflationsrate während des Rückzahlungszeitraums. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: ist die Inflationsrate 0%, dann stellt der Darlehenszinssatz von 1% auch gleichzeitig eine Realverzinsung dar. Ist die Inflationsrate 1%, dann „frisst“ diese Inflation die nominellen Zinsrückzahlungen auf; die reale Rückzahlungssumme ist gleich der Darlehenssumme. Übersteigt die Inflationsrate den Darlehenszinssatz, dann besteht „realer Zuschussbedarf“ – der reale Wert der Rückzahlungen ist dann geringer als die Darlehenssumme. Die folgende Abbildung stellt – in sehr idealisierter Form – den „realen (=inflationsbereinigten) Budgetpfad“ des Wiener Fördermixes für verschiedene durchschnittliche Inflationsraten dar:



Abbildung 1: Schematische inflationsbereinigte Kostenpfade für die Wiener Wohnbauförderung, in Mio. €



Q: WIFO-Darstellung.

Für Inflationsraten unter 1% verringert sich der reale Wert der Förderung (und damit die realen Kosten für das Budget); bei einer (sehr unrealistischen) Annahme von 0% Inflationsrate ist der „reale Gewinn“ so groß, dass auch die Kosten für den nicht rückzahlbaren Zuschuss (fast) gedeckt werden könnten; bei einprozentiger Inflation werden die Kosten für die Darlehenssummen gerade gedeckt. Eine Inflation von 2% (dem von der EZB angestrebten Inflationsziel) bewirkt einen realen Zuschussbedarf von etwa 40 Mio. € bis zum Ende des mit 30 Jahren angenommenen Darlehenszeitraums.

Auch wenn dies eine sehr vereinfachte Darstellung ist (so wurde z.B. die Frage eine „Zeitpräferenz“ völlig ausgeklammert), sollte doch klar sein, dass die budgetären Kosten eines Fördermixes umso höher sind,

- je höher der Anteil des nicht-rückzahlbaren Zuschüsse, und je geringer damit der Anteil der Darlehen ist;
- je geringer der Darlehenszinssatz ist; sowie
- je höher die Inflation während der Darlehenslaufzeit ausfällt.
- Die Länge des Darlehenszeitraums erhöht die Kosten insofern, als längere Zeiträume das Risiko von Perioden mit hoher Inflation erhöhen.

Eine ökonomisch Bewertung des konkreten Fördermixes in Wien wurde in vorliegender Arbeit nicht unternommen; der recht hohe Anteil an Darlehen ist unter budgetären Gesichtspunkten allerdings als positiv zu bewerten, wenn auch der Zinssatz von 1% mit ziemlicher Sicherheit zu „realem Zuschussbedarf“ während der Darlehenslaufzeit führen wird.

## 2.4 Wohnbauinitiative

Die Stadt Wien initiierte im Jahr 2011 als Ergänzung zur Wohnbauförderung ein gesondertes Programm zur Förderung des Neubaus, die sogenannte Wohnbauinitiative. Im Gegensatz zur herkömmlichen Wohnbauförderung standen die Mittel, die im Rahmen der Wohnbauinitiative vergeben wurden, unter bestimmten Auflagen auch dem freifinanzierten Wohnbauträgern zur Verfügung: die Vergabe war an Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen sowie Qualitätskriterien gebunden, die von einem Fachbereiter überprüft wurden. Entsprechend diesen Vorgaben gab es zwei Optionen:

- Bei einer Beschränkung der Nettomiete auf maximal 6,10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche durfte der zu leistende Finanzierungsbeitrag bei maximal 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche liegen.
- Bei einer Beschränkung der Nettomiete auf maximal 4,75 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche lag der maximale Finanzierungsbeitrag bei 500 Euro pro Quadratmeter.

Die verpflichtende Beschränkung des Mietpreises muss ab Baubeginn 10 Jahre sowohl bei Neu- als auch bei Wiedervermietung eingehalten werden. Bei der erstmaligen Vermietung können 50% der Wohnungen durch das Wohnservice Wien vergeben werden.

Im Rahmen der Wohnbauinitiative 2011 stellte die Stadt Wien ein Finanzierungsvolumen von max. 500 Mio. Euro zur Verfügung. Das Kapital wurde mit einer Laufzeit von bis zu 12 Jahren aufgenommen und nach außerbüchlichem Liegenschaftserwerb bzw. Baurechtserwerb zu einem etwa zehn Basispunkte über den jeweils fristenkonformen Refinanzierungskonditionen der Stadt Wien liegenden Zinssatz zur Verfügung gestellt.

Die Wohnbauinitiative 2011 wurde im „Call Wohnbauinitiative Wien 2011“ ausgeschrieben. Die Leistungen der Stadt Wien basierten auf zwei Säulen: Einerseits wurden Finanzierungsmittel zur Finanzierung von bis zu 7.500 Wohneinheiten im Ausmaß von 800 Euro pro errichtetem Quadratmeter Nutzfläche (inkl. Kindergärten) zur Verfügung gestellt. Überdies stellte die Stadt Wien im Zuge des Calls für den Wohnbau geeignete Grundstücke zu einem Richtpreis von 235 Euro pro Quadratmeter vermietbarer Fläche zum Erwerb aus Eigenmitteln der teilnehmenden Bauträger bzw. Wege eines Baurechts bereit. Regional betrachtet zielte die Wohnbauinitiative vor allem auf die Entwicklung des 2./10./11./21. und 22. Bezirkes. Der Fokus liegt allerdings mit knapp 60% der Projekte auf dem 22. Bezirk (im Rahmen der Wohnbauinitiative werden knapp über 2.000 Wohneinheiten vor allem in der „Seestadt Aspern“ geschaffen).

Damit wurden im Rahmen der Wohnbauinitiative in den Jahren 2012 bis 2014 mehr als 3.540 Wohneinheiten mit einem Bauvolumen von rund 490 Million Euro zugesichert (Übersicht 5).

*Übersicht 4: Wohnbauinitiative 2011*

	Ausgelöste Baukosten In Mio. €	Zugesicherte Wohneinheiten 1) Anzahl
2012	411,3	2.985
2013	51,9	408
2014 2)	21,4	150
Insgesamt	484,6	3.543

Q: Magistrat der Stadt Wien (MA 50). – 1) Zusicherungen lt. Beiratsbeschluss. – 2) Die Daten für die WBI wurden auch für das Jahr 2014 ausgewiesen, wurden aber für den Analysezeitraum 2010-2013 nicht berücksichtigt.

### 3. Modellsimulationen

#### 3.1 Untersuchungsmethode

Die direkten Effekte der geförderten Wohnbautätigkeit können durch eine detaillierte Analyse der Investitionsvolumina abgeleitet werden; daraus ergeben sich Umfang und Struktur der Tätigkeiten (und damit der Art der Unternehmen), die **direkt** und unmittelbar mit der Bautätigkeit in Zusammenhang stehen. Im Wirtschaftskreislauf stellt dies aber nur den ersten Schritt dar: Produktionsverflechtungen zwischen den Sektoren bewirken, dass nicht nur die unmittelbar beauftragten Unternehmen, sondern auch Drittfirmen – über Zulieferbeziehungen – **indirekt** mit der Wohnbautätigkeit in Verbindung stehen. In beiden Stufen wird darüber hinaus Wertschöpfung generiert – diese besteht aus Löhnen und Gehältern, Abschreibungen und Betriebsüberschüssen (Gewinnen). Diese **induzieren** zusätzliche Effekte im Wirtschaftskreislauf: Einkommen fließt in den privaten Konsum, Abschreibungen und Gewinne lösen Investitionsnachfrage aus (sowohl Ersatz- wie möglicherweise auch Erweiterungsinvestitionen). Auf allen Stufen fallen darüber hinaus Steuern und Abgaben an: Gütersteuern (am wichtigsten ist hier die Mehrwertsteuer), Einkommen- und Lohnsteuern, Unternehmenssteuern sowie Sozialversicherungsabgaben.

Für die Abschätzung dieser Effekte wird ASCANIO, ein regionales Wirtschaftsmodell verwendet. ASCANIO bildet die Verflechtungen zwischen den Wirtschaftssektoren auf der Ebene der österreichischen Bundesländer ab; die grundlegende Strukturinformation beruht dabei auf der Österreichischen Input-Output-Tabelle (publiziert von Statistik Austria) des Jahres 2007, die um wirtschaftstheoretisch fundierte Verhaltensgleichungen ergänzt wurden. Diese Verhaltensgleichungen beschreiben

- den privaten Konsum (in Abhängigkeit von Einkommen und Preisen),
- die Faktornachfrage nach Arbeit, Kapital und Vorleistungen (in Abhängigkeit von Löhnen, Preisen und Produktionsmenge, sowie – im Fall von Kapital und den daraus abgeleiteten Investitionen – dem Zinsniveau), sowie
- die Preisbildung; hierzu zählen die Produktionspreise (von diesen sind alle weiteren Preise – unter Berücksichtigung von Transport- und Handelsspannen, Gütersteuern, etc. – in konsistenter Weise abgeleitet) sowie ein Modell für die Lohnbildung.

Die Verflechtungen zwischen den Sektoren werden von den regionalen Input-Output abgebildet; diese definieren die Vorleistungsverflechtungen zwischen den Wirtschaftssektoren (Beispiel: Beton oder Baustahl als Vorleistung für die Bauwirtschaft). Die Herkunft dieser Vorleistungsgüter – aus der eigenen Region, aus anderen Modellregionen oder aus dem „Rest der Welt“ - wird in einem Handelsmodell bestimmt; für das Basisjahr ist diese Handelsmatrix aus statistischen Quellen abgeleitet; Preisreaktionen im Modell können die Struktur dieser Handelsflüsse jedoch auch verändern.

ASCANIO ist Teil einer Modellfamilie, die auf unterschiedlichen geografischen Ebenen angesiedelt ist (und die von BERIO - auf Ebene der österreichischen Bezirke – über FIDELIO –

einem Modell der EU28 – bis zu ADAGIO reicht. ADAGIO ist ein Weltmodell und umfasst – je nach Version – zwischen 40 und 67 Länder bzw. Regionen). Gemeinsam ist diesen Modellen ein theoretischer Kern, der um detaillierte statistische Informationen auf der jeweiligen Regionsebene ergänzt wird<sup>3</sup>. Die Struktur dieser Modellfamilie weist ein Schema wie in Abbildung 4 dargestellt auf.

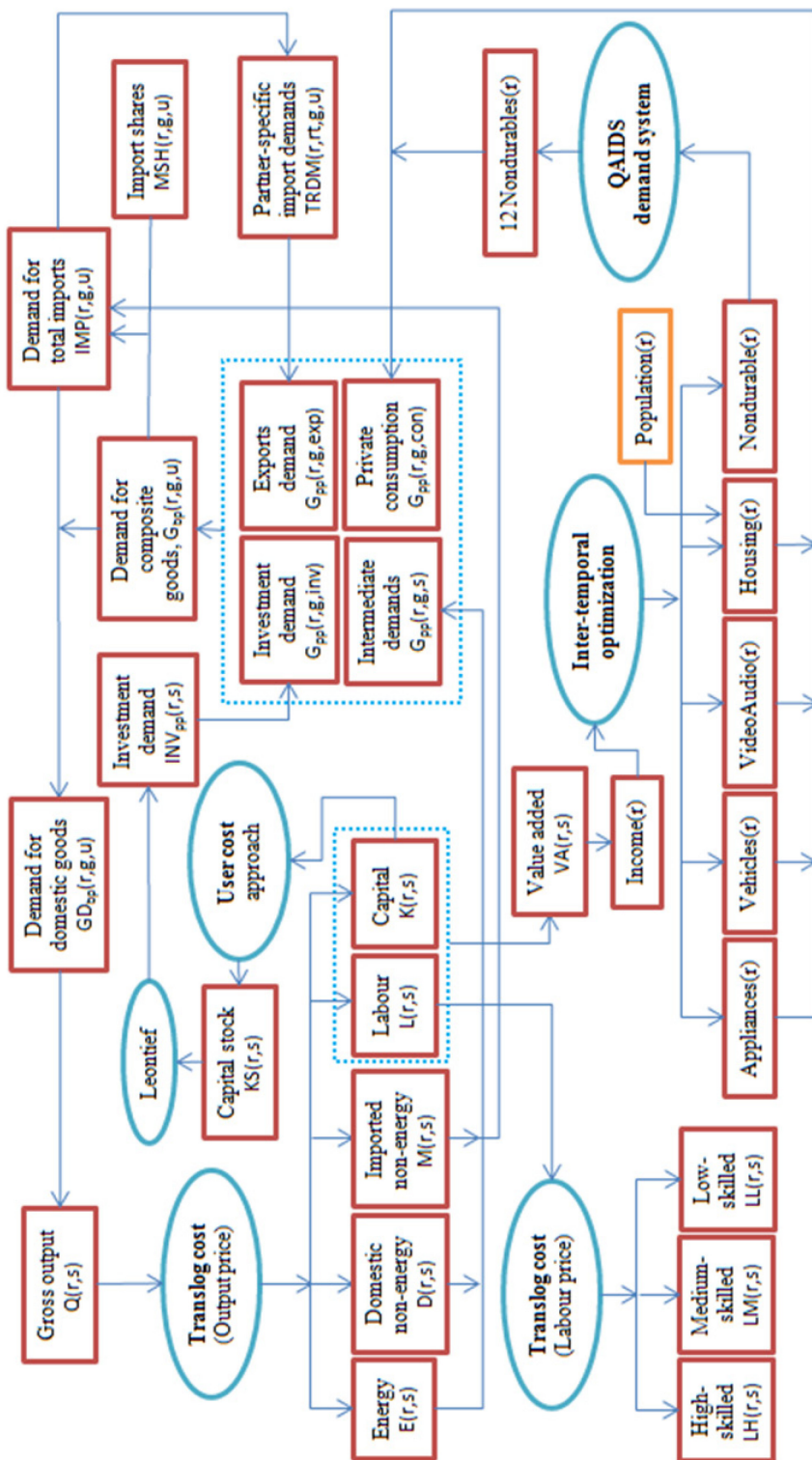
Als Bundesländermodell hat ASCANIO allerdings einige Besonderheiten, die Mechanismen abbilden, die als „regionale Umverteilungsprozesse“ bezeichnet werden können:

- Pendlerverflechtungen. Diese spielen eine besondere Rolle in der Untersuchungsregion dieser Studie: etwa 250.000 Beschäftigte in Wien wohnen in anderen Bundesländern (in erster Linie in Niederösterreich und dem Burgenland). Umgekehrt pendeln immerhin etwa 80.000 WienerInnen zu Arbeitsstätten außerhalb ihrer Wohnregion. Dies bewirkt eine Umverteilung von verfügbarem Einkommen von der Arbeitsregion (in der das Einkommen erwirtschaftet wird) zur Wohnregion (in der der daraus resultierende Konsum primär verortet ist).
- Inlandstourismus. Ähnlich wie die Pendlerverflechtungen bewirkt Tourismus eine Umverteilung vom Wohnort zur Urlaubsregion. Ist die Urlaubsregion ebenfalls in Österreich, impliziert dies einen inner-österreichischen Transfer von Konsumausgaben (wichtige Bundesländer im Inlandstourismus sind Burgenland, Steiermark und Salzburg. Für die „großen“ Tourismusregionen Tirol und Vorarlberg – wie auch für Wien – sind ausländische Gäste wichtiger als der Inlandstourismus).
- Interregionale Einkäufe. Nicht zuletzt durch „institutionalisierte“ Einkaufsmöglichkeiten, wie sie Shopping-Zentren darstellen, ergibt sich eine systematische – und nicht unbeträchtliche – regionale Dispersion von Konsumausgaben. Gerade im Großraum Wien, aber außerhalb der Landesgrenzen, finden sich einige Beispiele für solche „Einkaufsinstitutionen“, mit der Shopping City Süd als erstem und immer noch größtem, wenn auch seit längerer Zeit nicht mehr einzigem Beispiel.
- Weitere Mechanismen, die systematisch die Nachfrage- von der Wohn- (oder Arbeits-) Region entkoppeln, existieren zum Beispiel im Schul- und Gesundheitsbereich; diese sind für vorliegende Arbeit allerdings nicht von Bedeutung.

---

<sup>3</sup> Für eine genaue Beschreibung der Strukturen vgl: KRATENA et al (2013) sowie Fritz et al. (2005)

Abbildung 2: Modellstruktur ASCANIO



Q: WIFO, IPTS.

Die Modellebenen von ASCANIO bestehen aus:

- neun Bundesländer (plus einem „Rest der Welt“)
- 58 Güter bzw. 42 Wirtschaftssektoren
- den Endnachfragekategorien privater und öffentlicher Konsum, Investitionen, sowie Exporte.

Die wesentlichen Variablen, die ASCANIO modelliert, sind Wertschöpfung und Beschäftigung<sup>4</sup>, nach Sektoren und Regionen. Diese können auch getrennt nach den genannten Wirkungsstufen (direkt, indirekt und induziert) abgeschätzt werden:

- Erstens, die **direkten Effekte**, welche die Änderungen in Bruttowertschöpfung und Beschäftigung (sowie Produktionswert) durch die mit den Wohnbautätigkeiten direkt verbundenen Ausgabenströme darstellen.
- Zweitens, die **indirekten Effekte**, die sich aus den durch den Nachfrageimpuls der direkten Effekte ausgelösten Zulieferungen ergeben und mehrere Ebenen des Produktionssystems durchlaufen (Lieferungen dritter Unternehmen an die direkten Auftragnehmer, Lieferungen an diese Zulieferer, usw.).
- Und drittens, die **induzierten Effekte**, die dadurch entstehen, dass in den mit den direkten und indirekten Effekten in Zusammenhang stehenden Wirtschaftsbranchen zusätzliches Einkommen (in Form von Löhnen, Gehältern und Gewinnen) geschaffen wird, das zu einer Auswirkung auf den privaten Konsum nach sich zieht; weiters die Investitionstätigkeit anregen kann, wenn durch die zusätzliche Produktion Kapazitätsengpässe entstehen (Erweiterungsinvestitionen) oder die zusätzliche Liquidität für Ersatzinvestitionen herangezogen wird; und zu guter Letzt auch über zusätzliches Steueraufkommen den öffentlichen Konsum, d. h. die Ausgaben des Staates, bzw. den Finanzierungssaldo der öffentlichen Hand beeinflussen kann.

Wie erwähnt, modelliert ASCANIO auch das Steueraufkommen bzw. die Sozialversicherungsabgaben. Die zugrundeliegenden Steuerquoten wurden aus den Steuerstatistiken für die Jahre 2007-2012 abgeleitet. Ein an ASCANIO angeschlossenes Finanzausgleichsmodul schätzt die Verteilung auf die Gebietskörperschaften Bund, Länder und Gemeinden (aggregiert auf Länderebene). Grundlage dafür ist das Finanzausgleichsgesetz FAG 2005, aktualisiert für das geltende FAG 2008.

---

<sup>4</sup> sowie der Produktionswert; dieser stellt allerdings nur eine Umsatzgröße dar, die nur sehr bedingt Aussagen über die Leistung eines Wirtschaftssektors zulässt.

### 3.2 Datengrundlage

Für die beiden groben Gewerketypen „Neubau“ und „Sanierung“ wurden „maßgeschneiderte“ Vorleistungs- und Wertschöpfungsstrukturen festgelegt; der Grund liegt darin, dass im Datenjahr 2007 (dem Basisjahr von ASCANIO) die offizielle Statistik noch keine Unterscheidung innerhalb des Sektors „Baugewerbe“ ermöglichte. Inzwischen ist dies nach einer Revision der sektoralen Klassifikation möglich (es wird jetzt zwischen Hochbau, Tiefbau und Baunebengewerbe unterschieden), auch hier ist eine wirklich trennscharfe Zuordnung von Neubau und Sanierung jedoch nicht möglich (wenn es auch bei der Sanierung sicherlich das Baunebengewerbe ist, das den weitaus größten Beitrag leistet; der Neubau stellt eine demgegenüber ausgeglichene Mischung aus Hochbau und Baunebengewerbe dar). Information für die technologische Beschreibung von Neubau und Sanierung stellten folgende Quellen bereit:

- Eine detaillierte Gliederung nach Gewerken im Neubau. Diese wurden von ausgewählten Bauträgern im Rahmen einer früheren Studie ermittelt.
- Sonderauswertungen der Statistik Austria für den Bausektor auf 5-Steller-Ebene für die Gütereinsatzstatistik sowie die Leistungs- und Strukturhebung.
- Und nicht zuletzt Information aus den Input-Output-Tabellen für die Jahre 2008-2010; wie erwähnt ist hier – im Unterschied zur Tabelle des Jahres 2007 – der Bausektor in die Bereiche Hochbau, Tiefbau und Baunebengewerbe untergliedert<sup>5</sup>. Die beiden Sektoren Hochbau bzw. Baunebengewerbe weisen eigentlich recht ähnlich Vorleistungsstrukturen auf; sie unterscheiden sich allerdings ganz wesentlich in der Wertschöpfungsstruktur (so sind die „Betriebsüberschüsse“, also die Unternehmensgewinne, im Hochbau wesentlich höher als im Baunebengewerbe. Diese Informationsquelle wurde daher insbesondere für die Ermittlung der Produktivitäten (Umsatz bzw. Wertschöpfung pro Beschäftigtem) herangezogen.

Volumsmäßig wurden die Eingangsdaten für die Modellsimulationen, also die im geförderten Wohnbau bewegten Projektvolumina (getrennt nach Neubau und Sanierung sowie der „Wohnbauinitiative“ WBI, die von ihrer Zielrichtung her auch eine Neubauförderung darstellt) aus von Wiener Wohnen zur Verfügung gestellten Auswertungen der Förderstatistik ermittelt und in Übersicht 6 dargestellt sind.

---

<sup>5</sup> die NACE-Klassifikation, die für die sektorale Gliederung der Wirtschaft Verwendung findet, wurde in ihrer Revision 1 im Jahr 2008 von der Revision 2 abgelöst; in der neuen Klassifikation sind die Bauleistungen nun – im Unterschied zur Rev. 1 - bereits auf der für ASCANIO relevanten 2-Steller-Ebene in die Bereiche Hochbau, Tiefbau und Baunebengewerbe untergliedert.



*Übersicht 5: Zugesicherte Fördersummen und Bauvolumina im Neubau, in der Sanierung 2010-13 sowie im Rahmen der Wohnbauinitiative 2012-13*

Jahr	Gesamt- baukosten	Landes- zuschuss	Landes- darlehen	Super- förderung	Wohn- einheiten	Einheiten (inkl. Lokale)
In Mio. €						
<b>Neubau</b>						
2010	659,8	12,7	217,9	10,0	4.892	4.955
2011	307,9	6,5	104,3	3,1	2.481	2.555
2012	609,6	5,1	183,7	6,6	4.732	4.806
2013	685,4	6,4	211,0	8,0	5.648	5.729
Ø 2010-2013	565,7	7,7	179,2	6,9	4.438	4.511
<b>Sanierung</b>						
2010	349,1	54,2	78,5		17.634	
2011	332,0	14,4	95,6		10.661	
2012	385,3	49,1	70,1		14.206	
2013	354,7	30,8	74,5		10.116	
Ø 2010-2013	355,3	37,1	79,7		13.154	
<b>Wohnbau- initiative 1)</b>						
2012	411,3				2.985	
2013	51,9				408	
Ø 2010-2013	231,6				1.697	

Q: Magistrat der Stadt Wien (MA 50). – 1) Zusicherungen lt. Beiratsbeschluss.

Die zeitliche Verteilung der Förderzusagen ist – abgesehen von einem deutlichen Einbruch bei den Neubau-Projektvolumina mit Förderzusage im Jahr 2011 - bei den Förderschienen für Neubau- und Sanierung relativ gleichmäßig auf die Beobachtungszeitraum verteilt; im Unterschied dazu weist die WBI eine hohe Konzentration im Jahr 2012 auf (Abbildung 5).

Diese Projektvolumina wurden über Strukturinformationen zu Vorleistungen und Wertschöpfung aus den eingangs erwähnten Quellen (IOT 2008-10, Gewerbebefragung der Bauträger, Sonderauswertungen) als Modellinput für das Wirtschaftsmodell ASCANIO übersetzt. Übersicht 7 zeigt die grobe Struktur für die drei verschiedenen Förderbereiche (Neubau, Sanierung und der Wohnbauinitiative, kurz WBI).

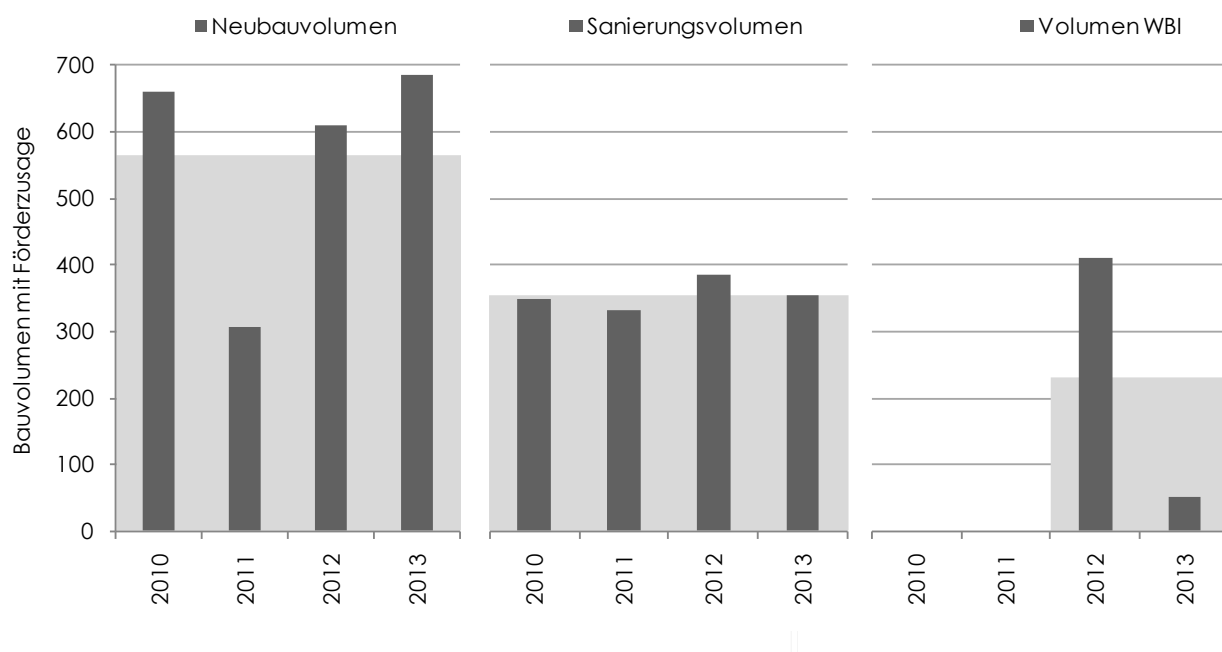
*Übersicht 6: Vorleistungs- und Beschäftigungsstruktur von Neubau, Sanierung und der Wohnbauinitiative (WBI)*

	Neubau	Sanierung	WBI
Anteil der Vorleistungen am Produktionswert (In %)	57	58	57
Anteil der Wertschöpfung am Produktionswert (In %)	43	42	43
Produktionswert pro unselbständig Beschäftigten (In 1.000 Euro)	175	130	175
Beschäftigte pro 1 Million Euro Bauvolumen (Anzahl)	5,7	7,7	5,7
Wertschöpfung pro unselbständig Beschäftigtem	75	55	75

Q: Statistik Austria, ÖSW, Sozialbau AG, WIFO-Berechnungen.

Abbildung 3: Zeitliche Verteilung der Förderzusagen nach Förderschiene

In Mio. €



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

Die gütermäßige Gliederung der Vorleistung (ebenfalls basierend auf den genannten Quellen) ergibt für Neubau und Sanierung die in Übersicht 8 dargestellten Vorleistungsvektoren.

Übersicht 7: Direkte Effekte aus Neubau, Sanierung und WBI

	Neubau Ø 2010-13	Sanierung Ø 2010-13	WBI Ø 2012-13
Bauvolumen (In Mio. €)	566	355	132
Wertschöpfung (In Mio. €)	243	149	100
Vorleistungsgüter (In Mio. €)	322	206	132
Bauleistungen	93	46	38
Glas, Keramik, Waren aus Steinen und Erden	46	25	19
Metalle und Metallerzeugnisse	25	23	10
Elektronische Erzeugnisse	13	21	6
Unternehmensnahe Dienstleistungen	27	16	11
Kunststoff- und Gummiwaren	15	13	6
Holz	25	12	10
Maschinen	9	11	4
Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen	14	9	6
Andere Vorleistungsgüter	55	30	23
Direkte unselbständig Beschäftigte (Anzahl)	3.250	2.650	1.325
Direkt unselbständig Beschäftigte pro 1 Mio. € an Bauvolumen	5,7	7,5	5,7

Q: WIFO-Berechnungen.

Dies sind jene Effekte, die unmittelbar bei den mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firmen auftreten – sie stellen also die **direkten** Wirkungen des geförderten Wohnbaus in Wien dar. Sie stellen gleichzeitig den Input für das Regionalmodell ASCANIO dar. Die durch Kreislaufprozesse damit verbundenen **indirekten** und **induzierten** Effekte ergeben sich anschließend als Resultat der Modellsimulationen.

Ein Schritt ist dafür allerdings noch notwendig: die regionale Herkunft der direkt beauftragten Firmen ist nicht genau bekannt (in praktisch allen Fällen handelt sich allerdings um österreichische Betriebe). Deshalb wird angenommen, dass diese Primärverteilung der in ASCANIO implementierten Handelsmatrix für das Gut 45 (Bauleistungen) folgt. Etwa 64% der Projektvolumina werden demnach an Wiener Firmen vergeben, etwa 17% entfallen auf Baufirmen aus Niederösterreich, gefolgt von Oberösterreich, Burgenland und Steiermark. Firmen aus Kärnten, Tirol und Vorarlberg weisen nur marginale Anteile aufweisen.

### 3.3 Simulationsergebnisse

Mit Hilfe dieser Strukturen wurden die geförderten Projektvolumina, getrennt nach Neubau und Sanierung, in das Wirtschaftsmodell ASCANIO eingespeist. Die Zusammenfassung der Ergebnisse für die durchschnittlichen geförderten Bauvolumina der Jahre 2010-2013 ist in Übersicht 9 dargestellt.

Übersicht 8: Durchschnittliche jährliche Effekte des geförderten Wohnbaus in Wien nach Förderarten

	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
Vorteilungsbezüge (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. – Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen

Die Modellsimulationen ergeben, dass im Neubau Bauvolumina von durchschnittlich pro Jahr 566 Mio. € (Ø 2010-2013) im Wirtschaftskreislauf mit einer Wertschöpfung von etwa 785 Mio. € über direkte, indirekte und induzierte Wirkungskanäle verbunden sind. Dabei werden knapp 10.500 Jahres-Beschäftigungsverhältnisse ausgelastet.

In der Sanierung ist es eine Wertschöpfungssumme von insgesamt 510 Mio. € und gut 7.200 Jahres-Beschäftigungsverhältnisse, die mit einem Bauvolumen von 355 Mio. € verbunden sind.

Die Sanierung weist etwas höhere Effekte auf als der Wohnungsneubau, speziell auf die Beschäftigung. Dies liegt in erster Linie an der verglichen mit dem Baunebengewerbe höheren Produktivität im Hochbau (laut IOT 2010 beträgt die Wertschöpfung pro Beschäftigtem über 100.000 € im Hochbau, aber unter 60.000 € im Baunebengewerbe. Da der Hochbau-Anteil im Neubau eine weit größere Rolle spielt als in der Sanierung, weist die Sanierung entsprechend höhere direkte Beschäftigungswirkungen auf). Ein weiterer wesentlicher Grund liegt in den Unternehmensüberschüssen: diese sind im Hochbau sehr hoch, im Nebengewerbe aber nur durchschnittlich; der Anteil der Löhne und Gehälter ist demgegenüber in der Sanierung etwas höher. Unternehmensgewinne wirken zwar ebenfalls positiv auf die induzierte Nachfrage zurück, allerdings in geringerem Ausmaß als Löhne und Gehälter, wodurch der „Mix“ aus Löhnen und Gewinnen im Hochbau zu geringeren induzierten Effekten führt als im Baunebengewerbe. Dies schlägt auf die Förderkategorien Neubau (größerer Anteil an Hochbau) und Sanierung (die stark vom Baunebengewerbe dominiert ist) durch.

Die Wohnbauinitiative, die Neubauten betrifft, wird bei einem Bauvolumen von knapp 500 Mio. € mit Gesamteffekten von etwa 670 Mio. € an Wertschöpfung geschätzt, mit einer Beschäftigungsauslastung, die etwa 8.500 Jahres-Beschäftigungsverhältnissen entspricht. Da die Wohnbauinitiative ein ergänzendes Instrument zur „klassischen Wiener Wohnbau-förderung“ darstellt werden deren detaillierte Ergebnisse separat und im Anschluß an die beiden anderen Instrumente (Neubau-/Sanierungsförderung) dargestellt.

### Regionale Effekte der Neubau- und Sanierungsförderung

Wie bereits in Kapitel 3.1 diskutiert, gibt es einige ökonomische Mechanismen die eine regionale Dispersion der volkswirtschaftlichen Effekte des geförderten Wiener Wohnbaus bewirken. Dazu zählen unter anderem interregionaler Handel, Pendlerverflechtungen, interregionale Einkäufe und Tourismus. Übersicht 10 und Übersicht 11 zeigen die Auswirkungen dieser regionalen Verflechtungen für den Wiener Wohnungsneubau und die Wohnhaus-sanierung.

Übersicht 9: Regionalwirtschaftliche Verflechtungen des geförderten Wiener Wohnungsneubaus (Ø 2010-2013)

Bundesland	Direkte & indirekte Effekte		Gesamteffekte: direkt, indirekt & induziert		Steuern u. Abgaben - Aufkommen			Verteilung der Steuern nach FAG 2008		
	Wertschöpfung (BIP)	Beschäftigungs-verhältnisse	Wertschöpfung (BIP)	Beschäftigungs-verhältnisse	Sozialversicherungs-beiträge	Gütersteuern	Unternehmens- und Einkommenssteuern	Bundessteuern	Landessteuern	Summe Gemeindesteuern
	In Millionen Euro									
B	40	500	50	675	12	4,5	10		1,5	1
K	5	75	15	225	2	1	1		2,5	1,5
N	65	875	120	1.600	20	10	17		7,5	4,5
O	25	300	60	775	7	5	6		6,5	3,5
S	20	300	40	525	7	4	6		2,5	1,5
ST	15	200	40	550	5	4	4		5,5	3
T	25	325	50	675	8	4	6		3,5	2
V	0	25	10	100	1	1	1		1,5	1
W	275	3.350	420	5.350	85	37	65		8,5	10
Insgesamt	470	5.950	785	10.450	145	70	115	118	39,5	28

Q: WIFO-Berechnungen. – Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen.

Übersicht 10: Regionalwirtschaftliche Verflechtungen der geförderten Sanierungen  
Ø 2010-2013

Bundesland	Direkte & indirekte Effekte		Gesamteffekte: direkt, indirekt & induziert			Steuern u. Abgaben - Aufkommen			Verteilung der Steuern nach FAG 2008	
	Wertschöpfung (BIP)	Beschäftigungsverhältnisse	Wertschöpfung (BIP)	Beschäftigungsverhältnisse	Sozialversicherungsbeiträge	Gütersteuern	Unternehmens- und Einkommenssteuern	Bundessteuern	Landessteuern	Summe Gemeindesteuern
In Millionen Euro										
B	25	375	35	475	7	3	6		1	0,5
K	5	50	10	150	1	1	1		2	1
N	40	600	75	1.075	12	6	10		5	3
O	15	200	35	525	4	3	4		4	2,5
S	15	225	25	400	4	2	4		2	1
ST	10	125	25	375	3	2	2		4	2
T	15	250	35	475	5	3	4		2	1,5
V	0	25	5	75	0	0	0		1	0,5
W	180	2.225	270	3.675	53	24	38		5	6,5
Insgesamt	305	4.050	515	7.250	90	45	70	72	25	18

Q: WIFO-Berechnungen. – Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen.

In beiden Fällen zeigt sich ein „regionale Dispersion“ der Effekte im Wirtschaftskreislauf: die regional enge Verortung der Investitionen (Wien) wird bereits bei den direkten (Sitz der unmittelbar beauftragten Unternehmen) und indirekten (mit Zulieferungen für die Investitionen befassten Unternehmen) aufgelöst (auf Wien entfallen nur noch knapp 60% der Effekte; Betriebe in Niederösterreich und Burgenland zusammen können mehr als 20% der mit den geförderten Wiener Wohnbauinvestitionen verbundenen Effekte lukrieren). Bei den Gesamteffekten, die neben den direkten und indirekten auch die induzierten Effekte berücksichtigen, fällt der Anteil Wiens auf gut die Hälfte aller in Österreich verorteten Wirkungen.

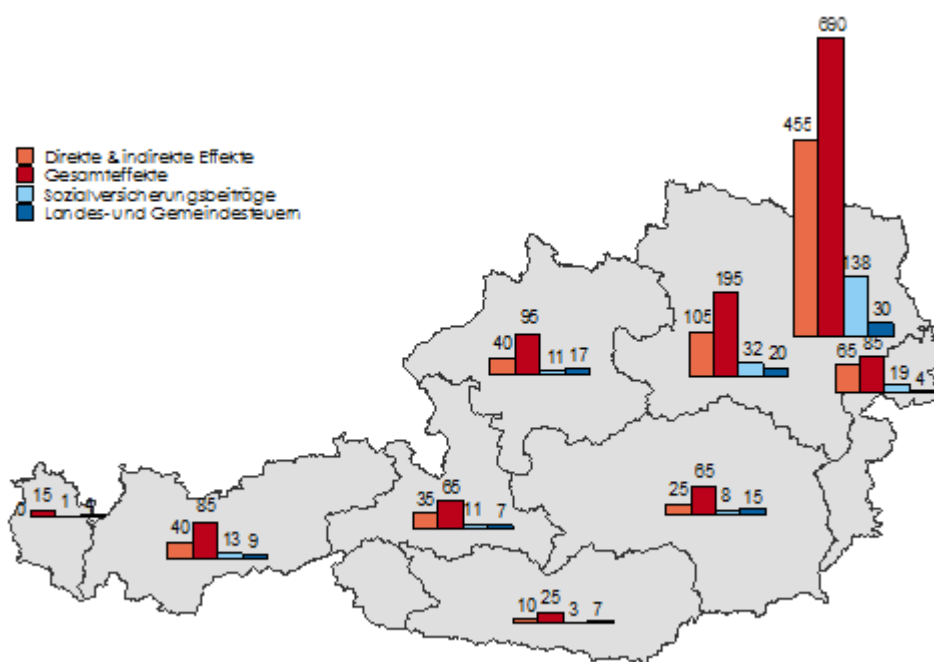
Nennenswert sind durchaus auch die mit dem geförderten Wohnbau verbundenen Steuer- und Abgabenströme, mit zusammen etwa 330 Mio. € im geförderten Neubau und gut 200 Mio. € in der Sanierung. Die im Finanzausgleich bestimmte Aufteilung der Steuervolumina auf Ebene der Bundesländer zeigt ein interessantes Muster: im Fall der Landessteuern folgt sie der regionalen Verteilung der ökonomischen Effekte gar nicht; besser ist die Kongruenz von ökonomischen Effekten und Steuerzuweisung im Fall der Gemeindesteuern. Grund ist, dass die Aufteilung der Landessteuern praktisch ausschließlich auf im FAG festgelegten Schlüsseln basiert. Im Fall der Gemeindesteuern ist dies zwar teilweise auch der Fall, allerdings verbleibt

die Kommunalsteuer KOST, die eine nicht unwesentliche Quelle der Gemeindesteuern darstellt, großteils in der Gemeinde und folgt damit recht weitgehend der lokalen Wirtschaftsleistung<sup>6</sup>.

Die regionale Verteilung der Effekte (direkte und indirekte sowie der Gesamteffekte) bzw. der Sozialversicherungsbeiträge und Regionalsteuern (Ländersteuern und Ländersummen der Gemeindesteuern) ist in Abbildung 6 dargestellt. Hierbei fallen noch zusätzlich 190 Mio. € an Bundessteuern an. Diese sind in der Abbildung nicht inkludiert.

Abbildung 4: Regionale Verteilung der durch den geförderten Wiener Wohnbau ausgelösten Effekte

In Mio. €

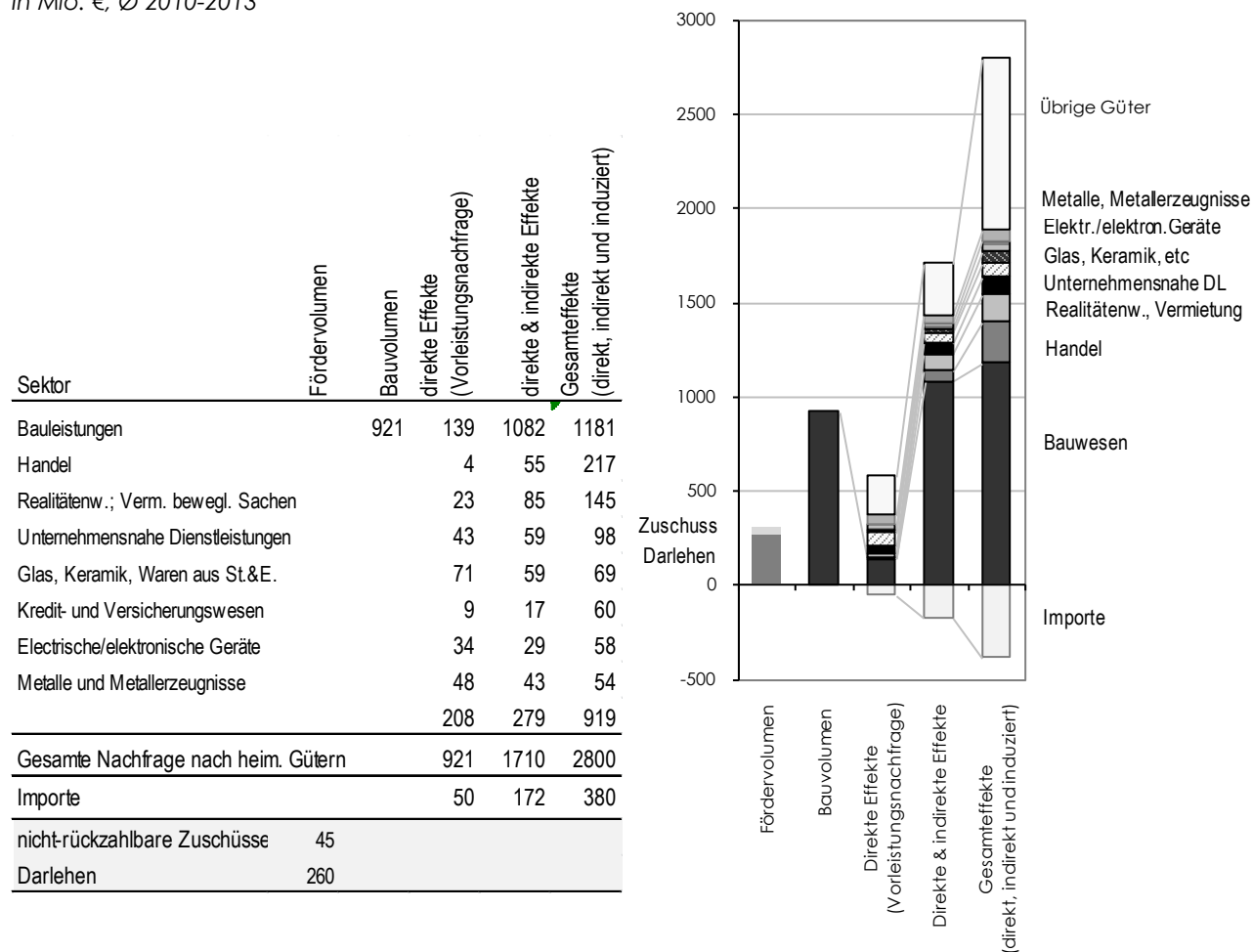


Q: WIFO-Darstellung.

Neben der regionalen bewirkt der Wirtschaftskreislauf auch eine weitgehende sektorale Dispersion: War es bei den direkten Effekten nur der Sektor Bau, in den die Projektvolumina direkt geflossen sind, weisen die indirekten und – deutlich mehr noch – die Gesamteffekte (also die Summe aus direkten, indirekten und induzierten Effekten) ein breitgestreutes sektorales Muster auf, das in Abbildung 7 dargestellt ist.

<sup>6</sup> Dies ist etwas verkürzt dargestellt: tatsächlich kann es sein, dass zusätzliche Wirtschaftsleistung in einer Gemeinde nicht zu Erhöhungen in den zugewiesenen Steuermitteln führen kann. Dies ist der Fall, wenn durch zusätzliche Steuereinnahmen eine Gemeinde um die „Finanzkraftstärkung“ umfällt (diese erhalten Gemeinden, deren Finanzkraft um mehr als 10% unter dem Durchschnitt liegt). Diese Gemeinde erhält damit eventuell mehr Einnahmen aus der KOST, aber weniger aus der Finanzkraftstärkung. Ob dies der Fall ist, kann allerdings nur für eine konkrete Situation einer konkreten Gemeinde ermittelt werden.

Abbildung 5: Güterstruktur der Effekte aus gefördertem Neubau und Sanierung  
In Mio. €, Ø 2010-2013



Q: WIFO-Berechnungen. – Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen.

Sind es im Fall der indirekten Effekte die Zulieferer (und deren Zulieferer), die mit den direkt beauftragten Baufirmen in Verbindung stehen, kommen mit den induzierten Effekten noch Konsum- und Investitionsnachfrage dazu, die mit ihren spezifischen Nachfragestrukturen eine Verbreiterung der ökonomischen Effekte bewirken. Das prominenteste Beispiel hierfür ist der Handel, der bei den direkten Effekten praktisch keine Rolle spielt; in den direkten und indirekten Effekten beträgt sein Anteil etwa 3%, werden weiters die induzierten Effekte inkludiert, steigt sein Anteil an den Gesamteffekten – bedingt in erster Linie durch den privaten Konsum - auf 7%.

Eine ähnliche Ausweitung zeigen die Importe: sind auf der Ebene der direkten Beauftragung annahmegemäß keine Importe zu verzeichnen, beläuft sich der Importanteil bei der gesamten Güternachfrage auf immerhin 15%.



### Ergänzung: die Wiener Wohnbauinitiative WBI

Die WBI stellen eine prinzipiell andere Form der Wohnbauförderung dar; auch sind die bewilligten Bauvolumina nicht gleichmäßig über den Beobachtungszeitraum von 2010-2013 verteilt, sondern fallen erst 2012 und 2013 an (wobei 2012 mit 411 Mio. € an bewilligtem Bauvolumen die 51,6 Mio. des Jahres 2013 deutlich übertreffen). Die WBI-Effekte sollen daher für den Durchschnitt der Jahre 2012 und 2013 ausgewiesen werden.

Diese durchschnittliche Höhe der von der WBI gestützten Bauvolumina beträgt jährlich 231,6 Mio. €. Da es sich bei der WBI um eine Neubauförderung handelt, folgen die Ergebnisse in ihrer Struktur jenen der oben behandelten Neubauförderung.

Übersicht 11: Regionalwirtschaftliche Verflechtungen der Wohnbauinitiative WBI  
In Mio. €, Ø 2012-2013

Bundesland	Direkte & indirekte Effekte		Gesamteffekte: indirekt & induziert		Steuern und Abgaben - Aufkommen			Verteilung der Steuern nach FAG2005		
	Wertschöpfung (BIP)	Beschäftigungsverhältnisse	Wertschöpfung (BIP)	Beschäftigungsverhältnisse	Sozialversicherungsbeiträge	Gütersteuern	Unternehmens- und Einkommenssteuern	Bundessteuern	Landessteuern	Summe Gemeindesteuern
B	15	200	20	275	5	2	4		1	0,5
K	0	25	5	75	1	1	1		1	0,5
N	25	350	50	650	8	4	7		3	2
O	10	125	25	325	3	2	2		3	1,5
S	10	125	15	225	3	2	2		1	0,5
ST	5	75	15	225	2	2	1		2	1
T	10	125	20	275	3	2	2		1	1
V	0	0	5	50	0	0	0		1	0,5
W	115	1.375	170	2.175	35	16	25		3	4
Insgesamt	190	2.450	325	4.250	60	30	45	48	16	11

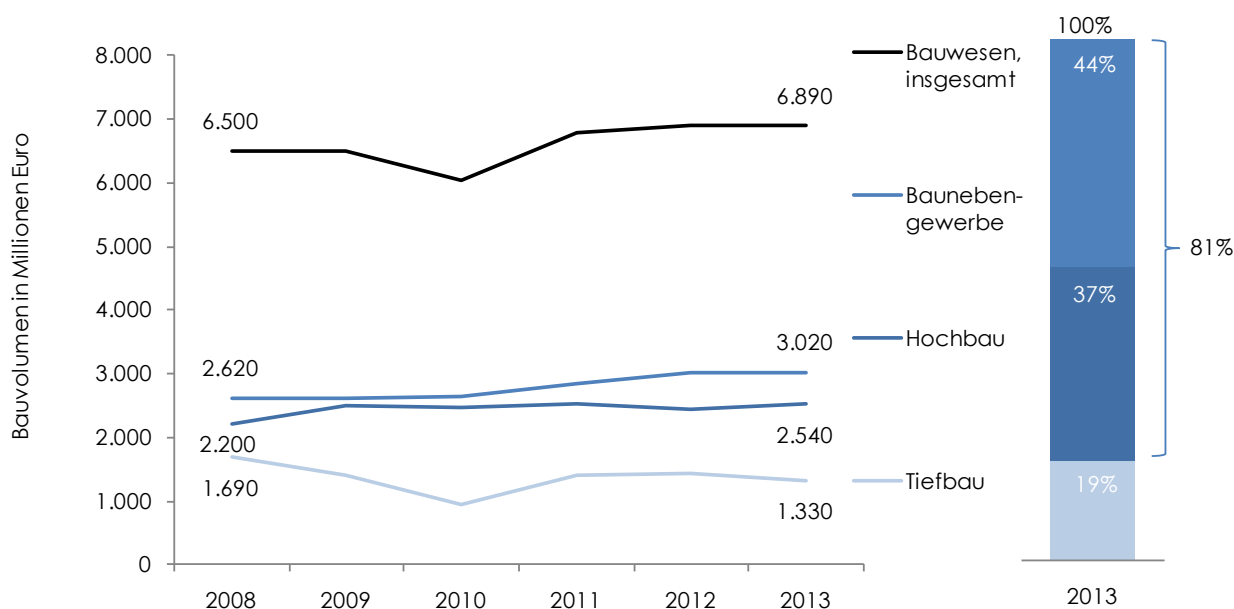
Q: WIFO-Berechnungen; Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen.

#### 4. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Wiener Wohnbauförderung

Das Bauwesen trug im Jahr 2013 mit einem Volumen von 6,9 Mrd. Euro gemessen an der abgesetzten Produktion in Wien wesentlich zur wirtschaftlichen Entwicklung bei. Die gute Wohnbauentwicklung in Kombination mit einem vergleichsweise hohen Wohnbauanteil begünstigte das Gesamtergebnis.

Der Konjunkturverlauf im Wiener Bauwesen wird wesentlich durch die Entwicklung im Hochbau bestimmt. Dieser nimmt gemeinsam mit den vorbereitenden Baustellenarbeiten, den Bauinstallationen sowie dem sonstigen Ausbaugewerbe gemessen an der Bauproduktion einen Anteil von 81% ein.

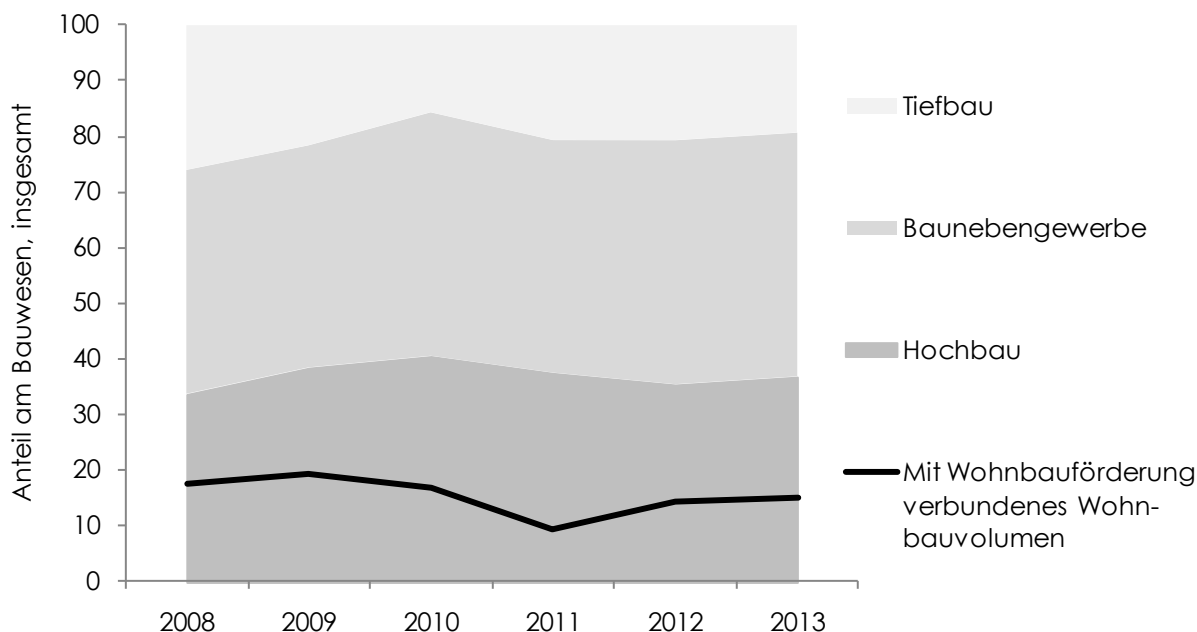
Abbildung 6: Entwicklung der Bauwirtschaft in Wien 2008 – 2013 und Struktur im Jahr 2013  
Abgesetzte Produktion (ÖNACE)



Q: Statistik Austria.

Die Wiener Wohnbauförderung stellt ein Instrument zur Verfügung, um auf die Hochbauentwicklung wirtschaftspolitisch (und sozialpolitisch) einzugreifen. Ihr kommt in diesem Bereich eine tragende Rolle zu. Im Jahr 2013 konnte durch die öffentliche Wohnbauförderung ein Bauvolumen von mehr als einer Milliarde Euro ausgelöst werden. Das entspricht knapp einem Sechstel des gesamten Bauvolumens bzw. einem Fünftel des Hochbauvolumens inklusive dem Baunebengewerbe (Abbildung 9).

Abbildung 7: Verortung des geförderten Wohnbauvolumens



Q: Statistik Austria, Magistrat der Stadt Wien (MA 50).

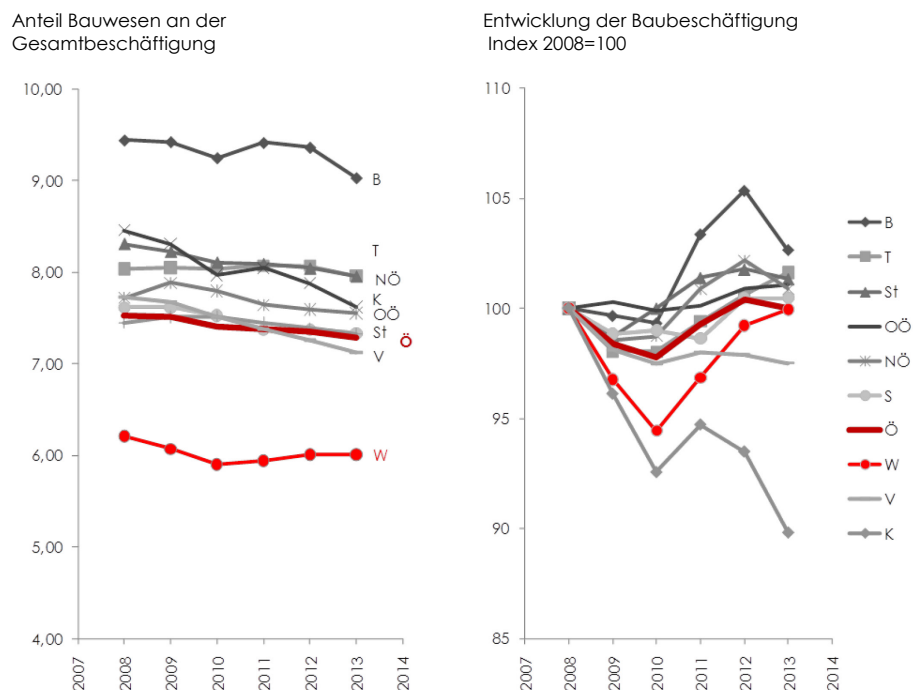
Mit der Wiener Wohnbauförderung steht, neben den sozialpolitischen, somit auch ein Instrument zur Konjunkturbeeinflussung zur Verfügung. Auf dieses wurde auch verstärkt im Krisenjahr 2009 zurückgegriffen. Zu diesem Zeitpunkt kam es europaweit in den 19 EUROCONSTRUCT Ländern<sup>7</sup> zu einem Rückgang im Wohnungsneubau von rund 23% (EUROCONSTRUCT, 2013). Die Stadt Wien versuchte dieser Entwicklung durch die Ausweitung der Wohnbauförderung entgegen zu wirken: während im Jahr 2008 rund 6.680 Förderungszusicherungen im Neubau gewährt wurden, erhöhte sich die Anzahl auf mehr als 7.020 zugesicherten Wohneinheiten im Jahr 2009 (+5,1%). Durch den antizyklischen Einsatz der Wohnbauförderung konnte gezielt die Wohnbauentwicklung gestützt und ein stärkerer Rückgang verhindert werden. Während die Hochbauentwicklung sich daher relativ stabil entwickelte, kam es in Jahren 2009 und 2010 vor allem zu starken Einschnitten im Wiener Tiefbau (Abbildung 8).

Österreichweit zeigte eine langfristige Analyse der Konjunkturzyklen (Czerny-Weingärtler, 2007), dass die Wohnbauinvestitionen vergleichsweise geringen Schwankungen unterliegen. Darüber hinaus wirken die Wohnbauinvestitionen zu einem gewissen Grad gegenüber den Nicht-Wohnbauinvestitionen (inklusive Tiefbau) antizyklisch: Der Wohnungsbau kann

<sup>7</sup> EUROCONSTRUCT ist ein europäisches Forschungsnetzwerk, das die Entwicklung der Bauwirtschaft zwei Mal jährlich in ihren 19 Mitgliedsländern untersucht. Regional betrachtet deckt das Netzwerk folgende Länder ab: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Schweden, Schweiz, Slowakei, Spanien, Tschechische Republik, Ungarn

Schwankungen des stärker volatilen Nicht-Wohnbaus ausgleichen, sodass der Konjunkturverlauf in der gesamten Bauwirtschaft stabilisiert wird.

Abbildung 8: Struktur und Entwicklung der unselbständig Beschäftigten im Bauwesen der Bundesländer



Q: HVSV. – Baunebengewerbe (vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbau-gewerbe).

Unmittelbar nach den Krisenjahren (2009-2010) verzeichnete das Bundesland Wien – nach Kärnten - den stärksten Beschäftigungsrückgang im Bauwesen (um mehr als 5%). Seit 2011 zeigte sich aber ein Anstieg, der dazu führte, dass im Jahr 2013 wieder der Vorkrisenwert des Jahres 2008 erreicht wurde; Wien weist damit den höchsten Nachkrisen-Zuwachs 2010-2013 aller Bundesländer auf.

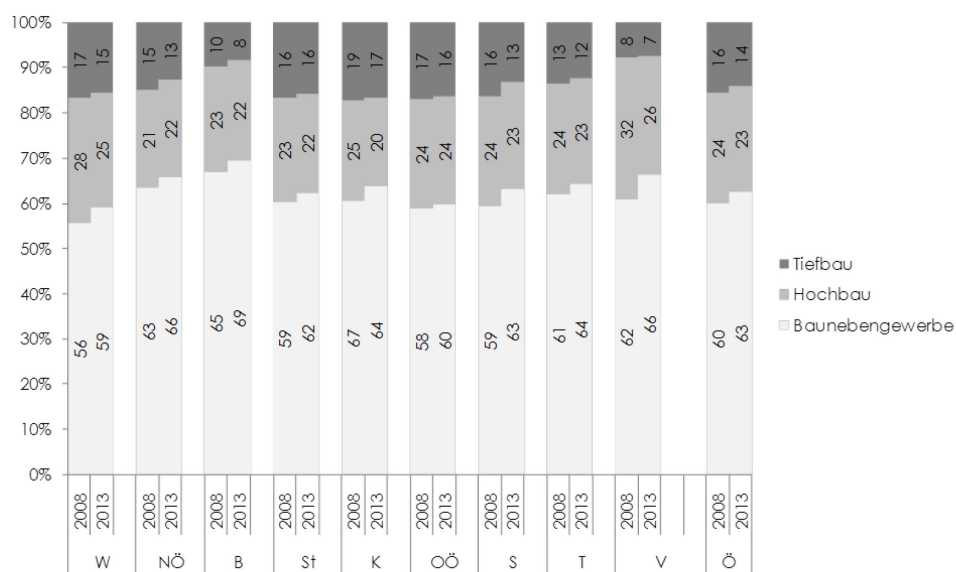
Nachstehende Übersicht 13 sowie Abbildung 9 zeigen die Beschäftigtenzahlen für 2008 und 2013 in absoluter sowie in struktureller Darstellung.

Übersicht 12: Anzahl der unselbständig Beschäftigten im Bauwesen nach Sektoren in den Jahren 2008 und 2013

Region	2008			Insgesamt	2013			Insgesamt
	Hochbau	Tiefbau	Nebengewerbe		Hochbau	Tiefbau	Nebengewerbe	
<b>B</b>	1.934	818	5.560	<b>8.312</b>	1.891	720	5.922	<b>8.533</b>
<b>K</b>	3.781	2.909	10.261	<b>16.951</b>	3.009	2.519	9.697	<b>15.225</b>
<b>N</b>	9.563	6.659	28.125	<b>44.347</b>	9.680	5.689	29.372	<b>44.741</b>
<b>O</b>	10.898	7.632	26.436	<b>44.966</b>	10.934	7.423	27.098	<b>45.455</b>
<b>S</b>	4.194	2.823	10.304	<b>17.321</b>	4.085	2.316	11.001	<b>17.402</b>
<b>ST</b>	7.824	5.670	20.453	<b>33.947</b>	7.527	5.400	21.475	<b>34.402</b>
<b>T</b>	5.853	3.182	14.733	<b>23.768</b>	5.614	3.007	15.533	<b>24.154</b>
<b>V</b>	3.380	827	6.557	<b>10.764</b>	2.751	770	6.976	<b>10.497</b>
<b>W</b>	12.888	7.815	26.034	<b>46.737</b>	11.901	7.217	27.595	<b>46.713</b>
<b>Österreich</b>	<b>60.314</b>	<b>38.336</b>	<b>148.462</b>	<b>247.112</b>	<b>57.392</b>	<b>35.061</b>	<b>154.667</b>	<b>247.120</b>

Q: Hauptverband der Sozialversicherungsträger (HVSV).

Abbildung 9: Struktur der unselbständig Beschäftigten im Bauwesen der Bundesländer, 2008 und 2013



Q: HVSV. – Baunebengewerbe (vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe).

Interessant ist, dass sich die Zahl der Beschäftigten in Wien (wie auch in Gesamt-Österreich) zwar wieder erholt hat und 2013 auf dem Niveau des Vorkrisenjahres 2008 zu liegen kam; die Branchenstruktur der Beschäftigung hat sich aber merklich verändert: Der Anteil des Baunebengewerbes ist in Wien um 3.3 Prozentpunkte gestiegen, von 56 auf 59% der

Beschäftigung im Baugewerbe (etwas mehr als in Gesamt-Österreich, wo der Anteil des Baunebengewerbes um 2.5 Prozentpunkte von 60 auf 63% gestiegen ist); die Anteile von Hoch- und Tiefbau fielen im gleichen Zeitraum (in Wien um 2.1 bzw. 1.3 Prozentpunkte, auf 25 bzw. 15%; in Gesamt-Österreich um jeweils etwa 1.2 Prozentpunkte, auf 23 bzw. 14%).

Trotzdem ist, im Vergleich zu den anderen Bundesländern, der Anteil der Beschäftigten im Baunebengewerbe in Wien relativ gering, vor allem im Vergleich zu den Nachbarbundesländern: die 59% in Wien stehen 66% in Niederösterreich bzw. sogar 69% im Burgenland gegenüber. Dies könnte ein Indiz sein, dass Baunebenleistungen in relativ starkem Maß aus den Umlandgebieten Wiens bezogen werden. In diese Richtung weist auch die Handelsmatrix, die in ASCANIO implementiert ist: So werden die in Wien verrichteten Bauleistungen nur zu 66% von Wiener Unternehmen getätigt, 17% von Unternehmen aus Niederösterreich sowie 10% aus Oberösterreich. Der Anteil der burgenländischen Unternehmen mit 3% ist hingegen deutlich geringer<sup>8</sup>.

Zusammenfassen zeigt sich hinsichtlich der Beschäftigungsstruktur, dass der Anteil der unselbständig Beschäftigten in Hochbau und Baunebengewerbe, gemessen am gesamten Bauwesen, knapp 85% beträgt. Insgesamt waren im Jahr 2013 mehr als 46.700 Personen im Wiener Bauwesen beschäftigt. Davon entfielen 11.900 Personen auf den reinen Hochbau. Der Großteil der Beschäftigten (2013: 27.600 Personen) war im Baunebengewerbe (vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe) tätig, das ebenfalls überwiegend dem Hochbau zugerechnet werden kann.

### **Einfluss der Wohnbauförderung auf die Preisdynamik**

Die Wohnbauförderung hat nicht nur konjunkturelle Relevanz, sondern wirkt durch die Mietpreisregulierung geförderter Wohnbauten auch steuernd bei der Preisfindung am Wohnungsmarkt.

In Wien leben gemäß Mikrozensus der Statistik Austria im Jahr 2013 1,73 Mio. Personen in rund 871.000 Wohnungen. Davon wohnen 1,33 Mio. Personen in Mietwohnungen (77%), rund 344.000 Personen in Eigentumswohnungen (20%) und 52.000 Personen (3%) in Wohnungen in anderen Rechtsverhältnissen. Zu letzteren zählen Dienst- und Naturalwohnungen sowie mietfreie Wohnungen, in denen nur die Betriebskosten bezahlt werden, als auch unentgeltliche Wohnverhältnisse (Übersicht 14).

---

<sup>8</sup> Dieser "regionale Eigenleistungsanteil" Wiener Firmen an der gesamten Wien Bauleistung von 66% ist der zweitniedrigste Wert im Bundesländervergleich. Nur im Burgenland ist dieser Anteil mit 54% niedriger – beträchtliche Anteile werden hier von Firmen aus Niederösterreich (22%) sowie aus Wien (14%) und der Steiermark (6%) übernommen.

Übersicht 13: Struktur der Lebensverhältnisse nach Rechtsform der Wohnung in Wien 2013  
Hauptwohnsitzmeldungen

	Wohnungen		Personen	
	Anzahl in 1.000	Anteil in %	Anzahl in 1.000	Anteil in %
Mietwohnungen, insgesamt	680	78	1.334	77
davon:				
Gemeindewohnung	203	23	425	25
Genossenschaftswohnung <sup>1)</sup>	177	20	337	19
Geförderte Mietwohnungen	381	44	762	44
Hauptmietwohnung	282	32	542	31
Untermietwohnung	17	2	30	2
Eigentumswohnung	162	19	344	20
Anderes Rechtsverhältnis <sup>2)</sup>	29	3	52	3
Insgesamt	871	100	1.730	100

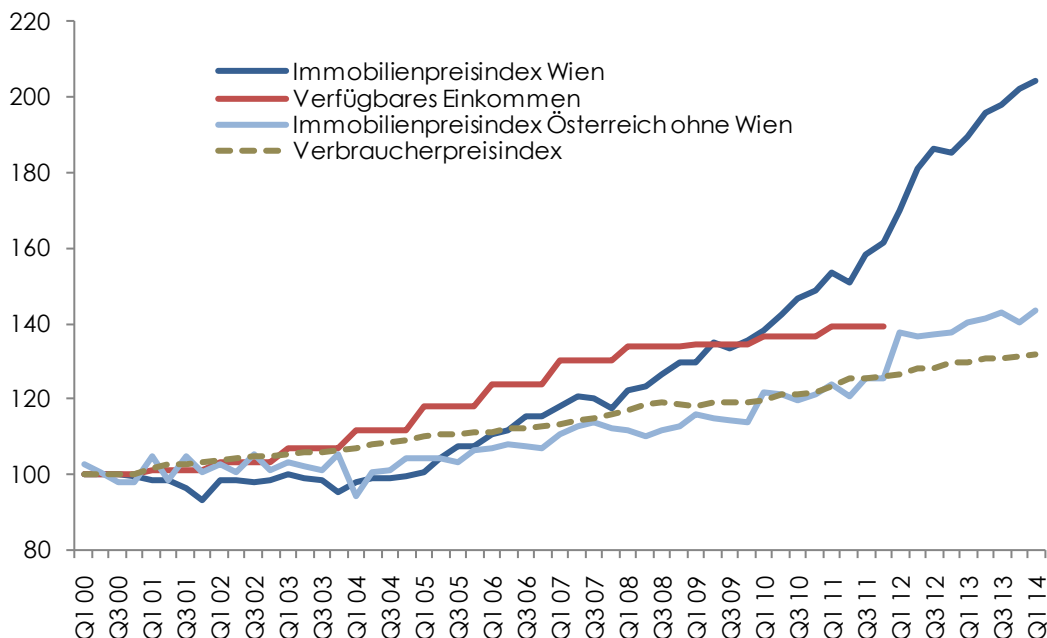
Q: Statistik Austria. – Mikrozensus 2013. – <sup>1)</sup> inklusive Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern. – <sup>2)</sup> Dienst- oder Naturalwohnung, mietfrei (Betriebskosten werden bezahlt), unentgeltliches Wohnverhältnis.

Die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach Art der Rechtsform lässt Rückschlüsse über Auswirkungen von Immobilienpreisteigerungen zu, wie sie derzeit in Wien zu beobachten sind: der Wiener Wohnimmobilienmarkt war über lange Perioden durch stabile Immobilienpreise gekennzeichnet. Die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen bewegten sich bis zum Jahr 2000 sehr stabil und waren zu diesem Zeitpunkt laut OeNB Immobilienpreisindex etwa auf dem Niveau Anfang 1990. Seit dem Jahr 2000 kam es zu einem kräftigen Immobilienpreisanstieg im Eigentumssegment um 105% bis zum ersten Quartal 2014. Der Preisanstieg in den übrigen Bundesländern Österreichs lag in diesem Zeitraum hingegen bei lediglich 37% (dies liegt nur unwesentlich über der Zunahme der Verbraucherpreise um +32%).

Damit liegt die Immobilienpreisentwicklung in Wien bei fast dem Dreifachen der allgemeinen Preisentwicklung; nicht überraschend angesichts dieser Größenordnung, konnte auch das verfügbare Einkommen mit den Immobilienpreisindizes nicht mithalten, spezielle jenem für Wohneigentum: das verfügbare Einkommen wuchs bis zum zuletzt verfügbaren Jahr 2011 nur um +39% gegenüber dem Jahr 2000 in Wien (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 10: Entwicklung der Immobilienpreise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Einkommen und den Verbraucherpreisen

Index 2000=100



Q: Statistik Austria, OeNB, TU Wien, Institut für Stadt- und Regionalforschung.

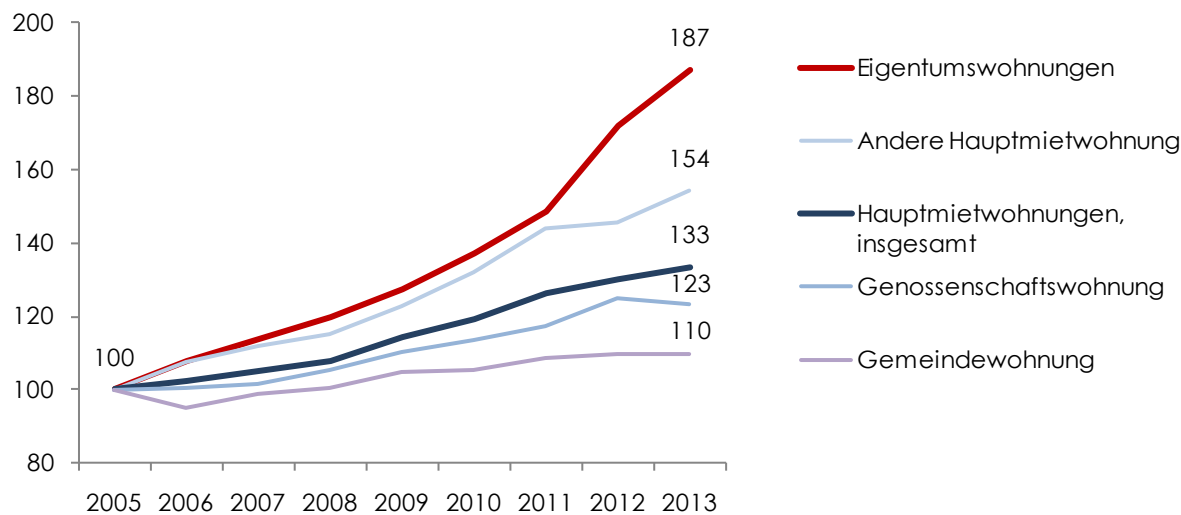
Die Preise für Eigentumswohnungen steigen seit dem Jahr 2005 besonders dynamisch. Im Jahr 2013 lagen die Preise für Eigentum um 87% höher als im Jahr 2005. Die Auswertungen des Mikrozensus der Statistik Austria zeigen, dass dies deutlich über dem Preisanstieg des Wohnungsaufwands in Hauptmietwohnungen liegt (+33%)<sup>9</sup>.

In nicht geförderten Wohnungen lag der Anstieg des Wohnungsaufwands in diesem Zeitraum bei 54%. Im geförderten Wohnbau entwickelte sich dieser wesentlich moderater: in Genossenschaftswohnungen nahm lag er im Jahr 2013 um 23% und in Gemeindewohnungen um 10% über jenem des Jahres 2005. Der geförderte Wiener Wohnungsmarkt wirkt somit klar preisdämpfend (Abbildung 13). Darüber hinaus kommt diese einer breiten Bevölkerungsgruppe zu gute, da 44% der Wiener Bevölkerung in geförderten Wohnungen ihren Hauptwohnsitz angemeldet haben (Übersicht 14).

<sup>9</sup> Der Wohnungsaufwand bezieht sich hier auf die Bruttomieten ohne Garagen sowie ohne Heizkosten und ohne Betriebskosten aber inklusive Umsatzsteuer.



Abbildung 11: Entwicklung der Immobilienpreise in Eigentumswohnungen gegenüber den Wohnungsmieten nach Rechtsform der Wohnung in Wien 2005 bis 2013



Q: Statistik Austria, OeNB, TU Wien, Institut für Stadt- und Regionalforschung. – WIFO-Berechnungen im Mietwohnungssegment basierend auf Mikrozensusdaten der Statistik Austria. Bruttomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten und ohne Betriebskosten; einschließlich Umsatzsteuer). Eigentumspreisentwicklung basiert am OeNB Immobilienpreisindex.

## 5. 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 14: 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.

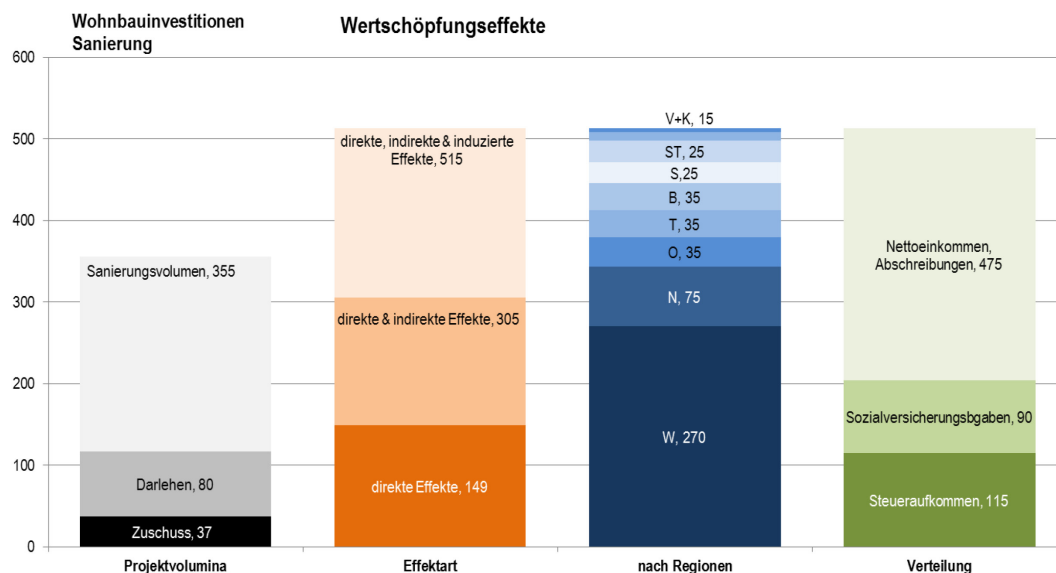
Die Gesamtheit dieser direkten, indirekten und induzierten Wertschöpfungseffekte (die als Wirkung auf das Bruttoinlandsprodukt interpretiert werden können) wird mithilfe des Regionalwirtschaftsmodell ASCANIO auf 785 Mio. € im Neubau und 515 Mio. € für die geförderten Sanierungsprojekte geschätzt; die 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.

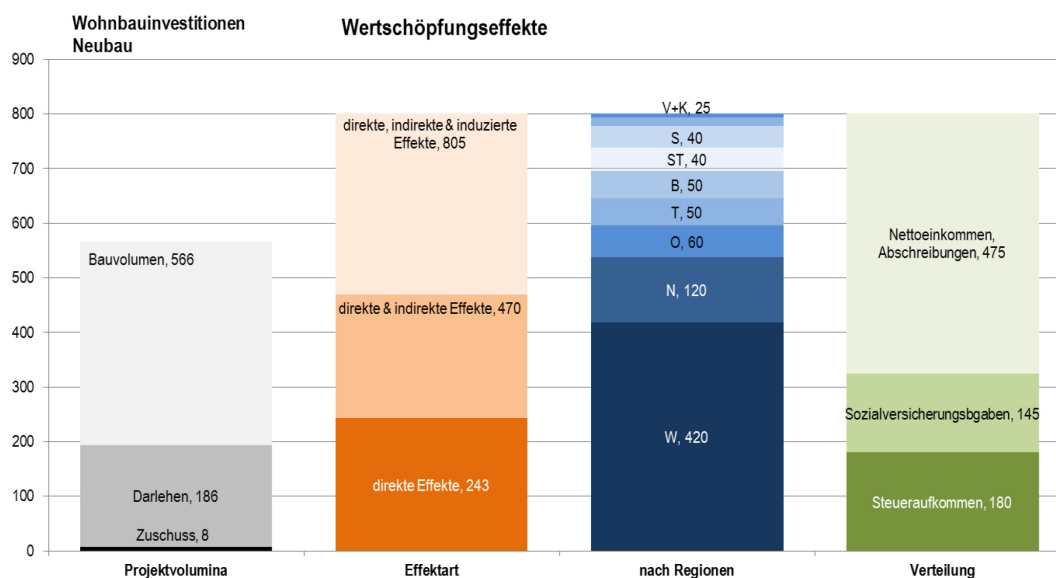
Die Wirkungskette der geförderten Sanierungen und Wohnungsneubauten kann zusammengefasst folgendermaßen verdeutlicht werden:

Abbildung 12: Wirkungskette der geförderten Sanierungen  
In Mio. €, Ø 2010-2013



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

Abbildung 13: 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.

## 6. Summary

In the period from 2010 to 2013, the City of Vienna subsidized via the so called "Wiener Wohnbauförderung" the construction of 4,438 new housing units and the adaptation of 13,154 housing units per year on average, resulting in volumes of 565.7 mn € and 355.3 mn € for new construction and adaptation respectively. Subsidies were granted as a mix of loans and allowances. New construction projects received overwhelmingly loans (of about 179.2 mn €), compared to 7.7 mn € of allowances, whereas housing adaptations and improvements received 37.1 mn € in allowances and 79.7 mn € in the form of loans.

In 2012 and 2013, within a special programme called "Housing Initiative" (WBI-Wohnbauinitiative), the City of Vienna supported additionally 3,543 new housing units with a total construction volume of 484.6 mn €, by granting loans at a low interest rate as well as by providing properties at a benchmark price of 235 Euro per square meter rentable floorspace for purchase with equity capital.

The effect of these construction volumes on the value added of the Austrian construction sector is estimated at more than 240 mn € in the case of new housing and 150 mn € for the subsidized adaptations, providing 3,250 and 2,650 jobs respectively. With 7.7 employment relationships per 1 mn € project volume, adaptations are clearly more labour-intensive than new construction with 5.7 jobs.

Table 1: Summary of results: Economic effects of the construction of subsidised housing in Vienna, average 2010-2013

	New Housing	Adaptations and Improvements	Housing Initiative WBI
	Ø 2010-13	Ø 2010-13	Ø 2012-13
Construction volume (mn €)	565.7	355.3	231.6
Housing units (number)	4,511	13,154	1,696
Direct effects (contractors)			
Value added (mn €)	243	149	100
Employment (persons)	3,250	2,650	1,310
Purchases of intermediate inputs (mn €)	322	206	132
Total economic effects			
(direct, indirect and induced)			
Value added (mn €)	785	510	320
Employment (persons)	10,450	7,250	4,150
Taxes (mn €)	180	115	72
Social Security Contributions (mn €)	145	90	60

Q: City of Vienna (MA 50), WIFO-Calculations.

Via both backward and forward economic linkages, the economic cycle gives rise to indirect and induced demand: indirect demand consists of intermediates, i.e. purchases of goods and services (to be used in the production process) by the firms which are directly involved in the construction works; induced demand is effected through final demand, which is mainly private consumption financed by wages and income generated by the direct and indirect

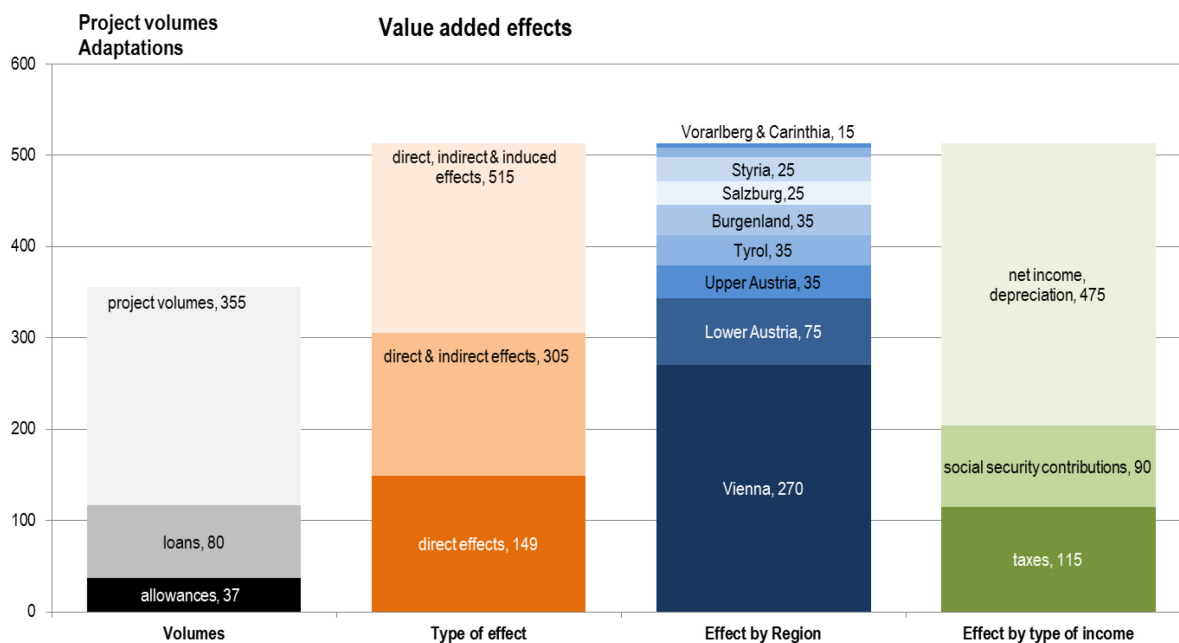
effects and investment demand from firms which are directly and indirectly connected with the simulated project volumes. These are called “multiplier effects” which were estimated using an integrated regional Input-Output model of the Austrian economy (ASCANIO). ASCANIO models the sectoral and regional linkages between 58 industries, producing 58 commodities, in the 9 Austrian provinces (“Bundesländer”).

ASCANIO estimates the total value added effects – i.e. the sum of direct, indirect and induced effects on the Austrian economy – at 785 and 515 mn € for new housing and adaptations, respectively, providing the basis for 10,500 resp. 7,500 jobs. These numbers should be interpreted as “additional” or “new” jobs – rather, it is the number of jobs which is typically connected to the simulated valued added effects. Including the indirect and induced effects, the difference in labour intensity between new construction and adaptations becomes smaller (18.5 vs. 20.4 jobs per 1 mn € of construction volume).

At the regional level, the highest effects are estimated for Vienna, with a share of over 50%. Inter-regional linkages (the most important of which are inter-regional trade and commuting) make sure that virtually all 9 provinces share in the effects of Viennese housing construction, albeit to varying degrees (the neighbouring province of Lower Austria, which is also the largest province, is credited with 15% of the effects; on the other end of the spectrum, Vorarlberg and Carinthia, small provinces on the other side of Austria, receive only around 2% of the total effects).

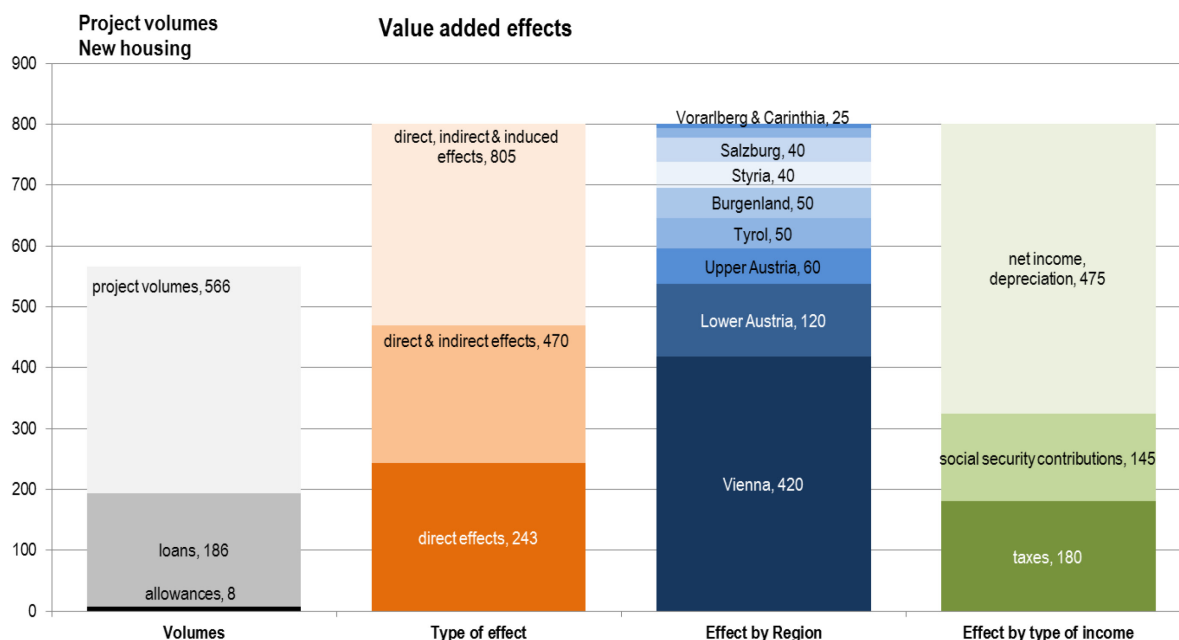
The economic effects connected to subsidised housing projects give rise to taxes and social security contributions of about 300 and 235 mn € respectively. Because the regional distribution of taxes largely follows a pre-defined structure, Vienna's share of total provincial and community-level taxes is much lower than its Value Added share, at around one quarter. Summing up, the economic chain of effects of adaptations and new housing can be illustrated as follows:

Figure 1: Effects from subsidized adaptations  
In mn €, Ø 2010-2013



Q: City of Vienna (MA50), WIFO-Calculations.

Figure 2: Effects from the construction of new housing  
In mn €, Ø 2010-2013



Q: City of Vienna (MA50), WIFO-Calculations.



The third programme that was investigated, the "Housing Initiative" (*WBI-Wohnbauinitiative*), with a project volume of 232 mn € on average in 2012 and 2013, is credited with a total effect on value added of 325 mn €, providing for around 4,300 jobs. Sectoral and fiscal structures are similar to the construction of new housing; however, because the WBI constitutes a type of funding which is fundamentally different from the "usual" funding in Vienna, we keep the results separate.

Two caveats apply: the effects as reported here cannot be related directly to the grants provided by Wiener Wohnbauförderung, as this paper did not inquire into the question of additionality (i.e., the affect of the subsidies on the total construction volume); accordingly, rather than "effects of the subsidy", they have to be interpreted as "effects of subsidized construction work". They are also "incomplete" with respect to (construction) work which is related to but not covered by the housing construction itself (for example, adaptations to infrastructure elements like sewage or transport systems). Similarly, "enabling" effects (like the positive effect on local living and business conditions brought about by the subsidized projects) are beyond the scope of this analysis.

## 7. Literaturhinweise

Czerny M., Weingärtler, M., "Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor", Wien, 2007.

OeNB, TU Wien, Institut für Stadt- und Regionalforschung, "Wohnimmobilienpreisindex", Wien, 2014, <http://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/Immobilienpreisindex.html>.

EUROCONSTRUCT, "75th EUROCONSTRUCT Conference Country Report", EUROCONSTRUCT, Kopenhagen, 2013.

FRITZ, O., STREICHER, G., ZAKARIAS, G: „MultiREG – Ein multiregionales, multisektorales Prognose- und Analysemodell für Österreich“; WIFO Monatsbericht 08/2005, Wien, 2005.

KRATENA, K., G. STREICHER, U. TEMURSHOEV, A. F. AMORES, I. ARTO, I. MONGELI, F. NEUWAHL, J. M. RUEDA-CANTUCHE, V. ANDREONI, „FIDELIO – Fully Interregional Dynamic Econometric Long-term Input-Output Model for the EU27“, JRC81864, Sevilla, 2013.

Statistik Austria, "Input-Output-Tabelle 2009", Wien, 2013.

Statistik Austria, "Input-Output-Tabelle 2010", Wien, 2014.

Streicher, G., Fritz, O., "Die volkswirtschaftlichen Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien", Studie im Auftrag der MA50, Wien, 2010.

## Anhang

Unterabteilungen des Sektors „Hochbau“ (Sektor 41) in der Gliederung der NACE Rev.2

ÖENACE	OENACE.TEXT
1100	Erschließung von Grundstücken; Bauträger
41201	Wohnungs- und Siedlungsbau
41202	Adaptierungsarbeiten im Hochbau
41209	Sonstiger Hochbau
42110	Bau von Straßen
42120	Bau von Bahnverkehrsstrecken
42131	Brücken- und Hochstraßenbau
42132	Tunnelbau
42210	Rohrleitungstiefbau, Brunnenbau und Kläranlagenbau
42220	Kabelnetzleitungstiefbau
42910	Wasserbau
42990	Sonstiger Tiefbau a.n.g.
43110	Abbrucharbeiten
43120	Vorbereitende Baustellenarbeiten
43130	Test- und Suchbohrung
43210	Elektroinstallation
43220	Gas-, Wasser-, Heizungs- sowie Lüftungs- und Klimainstallation
43290	Sonstige Bauinstallation
43310	Anbringen von Stuckaturen, Gipserei und Verputzerei
43321	Bautischlerei
43322	Bauschlosserei
43331	Fußbodenlegerei
43332	Fliesenlegerei
43341	Malerei und Anstreicherei
43390	Sonstiger Ausbau a.n.g.
43911	Dachdeckerei
43912	Zimmerei
43913	Bauspenglerei
43991	Isolierer
43999	Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten a.n.g. (ohne Isolierer)

ASCANIO-Sektor- bzw. Gütergruppen

Sektoren Güter Beschreibung		Sektoren Güter Beschreibung	
1	Landwirtschaft, Jagd	40	Energieversorgung
01-05	Forstwirtschaft	40-41	41 Wasserversorgung
5	Fischerei und Fischzucht	45	45 Bauwesen
10	Kohlenbergbau, Torfgewinnung	50	Kraftfahrzeughandel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; Tankstellen
11	Erdöl- und Erdgasbergbau sowie damit verbundene Dienstleistungen	50-52	51 Handelsvermittlung und Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
10-14	Bergbau auf Uran- und Thoriumerze	52	Einzelhandel; Reparatur von Gebrauchsgütern
13	Erzbergbau	55	55 Beherbergungs- und Gaststättenwesen
14	Gewinnung von Steinen und Erden, sonstiger Bergbau	60	60 Landverkehr, Transport in Rohrleitungen
15	Herstellung von Nahrungs- und Genussmitteln und Getränken	60-62	61 Schifffahrt
16	Tabakverarbeitung	62	62 Flugverkehr
17	Herstellung von Textilien und Textilwaren (ohne Bekleidung)	63	63 Hilfs- und Nebenleistungen für den Verkehr; Reisebüros
18	Herstellung von Bekleidung	64	64 Nachrichtenvermittlung
19	Lederzeugung und -verarbeitung	65	65 Kreditwesen
20	Be- und Verarbeitung von Holz (ohne Herstellung von Möbeln)	65-67	66 Versicherungswesen
21	Herstellung und Verarbeitung von Papier und Pappe	67	67 Mit dem Kredit- und Versicherungswesen verbundene Tätigkeiten
22	Verlagswesen, Druckerei, Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern	70-71	70 Realitätenwesen
23	Kokerei, Mineralölverarbeitung, Herstellung und Verarbeitung von Spalt- und Bruststoffen	71	71 Vermietung beweglicher Sachen ohne Bedienungspersonal
24	Herstellung von Chemikalien und chemischen Erzeugnissen	72	72 Datenverarbeitung und Datenbanken
25	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	73	73 Forschung und Entwicklung
26	Herstellung und Bearbeitung von Glas, Herstellung von Waren aus Steinen und Erden	73-74	74 Erbringung von unternehmensbezogenen Dienstleistungen
27	Metallerzeugung und -bearbeitung	75	75 Öffentliche Verwaltung, Landesverteidigung, Sozialversicherung
28	Herstellung von Metallerzeugnissen	80	80 Unterrichtswesen
29	Maschinenbau	85	85 Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen
30	Herstellung von Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräten und -einrichtungen	90	90 Abwasser- und Abfallbeseitigung und sonstige Entsorgung
31	Herstellung von Geräten der Elektrizitätserzeugung, -verteilung u. Ä.	90-93	91 Interessenvertretungen, kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen, sonstige Verei-
32	Rundfunk-, Fernseh- und Nachrichtentechnik	92	92 Kultur, Sport und Unterhaltung
33	Medizin-, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Optik	93	93 Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
34	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenanteilen	95	95 Private Haushalte mit Hauspersonal
35	Sonstiger Fahrzeugbau		
36	Herstellung von Möbeln, Schmuck, Musikinstrumenten, etc.		
37	Rückgewinnung (Recycling)		