

**F2293:        Wirkungsanalyse der NÖ Wohnbauforschung**  
**Christian Helmenstein**, Helmut Berrer, M. Fichtinger, G. Grohall, M. Groß,  
E. Sengstschmid, A. Zanol, **economica**

**Dauer:        7 Monate**

## **Kürzestbericht zum Endbericht**

Die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist in Zeiten des starken Anstiegs der Immobilienpreise eine große Herausforderung der Politik. Die NÖ Wohnbauförderung soll maßgeblich zur Schaffung von leistbarem Wohnraum beitragen. Sie erfolgt vorwiegend durch Objektförderung über ein Förderungs-darlehen mit Haftungsübernahme, zusätzlich werden ab Beginn der Rückzahlung Zuschüsse gewährt.

In dieser Studie werden die ökonomischen und wohnungspolitischen Effekte der NÖ Wohnbauförderung seit der Umgestaltung 2014 in verschiedenen Wirkungsbereichen untersucht.

Wohnungsleerstand – ein niedriger Wert wird für die Ausgewogenheit von Angebot und Nachfrage nach Wohnungen angestrebt. Der Wert liegt in Niederösterreich mit nur leichten Schwankungen, aber einer deutlichen Verringerung im letzten Jahr, bei etwa 1,1 %. Es wird die regionale Verteilung der einzelnen Bezirke dargestellt, aber auch darauf hingewiesen, dass für Schlussfolgerungen nähere Informationen über die Hintergründe notwendig sein würden. Für die verstärkte Mobilisierung von Wohnungsleerstand wurden alternative Maßnahmen zur oft angesprochenen Leerstandsabgabe vertiefend betrachtet, bei denen vor allem der positiv unterstützende und motivierende Charakter im Vordergrund stand.

Die Bautätigkeit des geförderten Wohnbaus wird im Zeitverlauf seit 2010 analysiert, wobei neben der absoluten Bauleistung auch ein Benchmarking mit dem gesamten Wohnungsmarkt in NÖ und auch anderen Bundesländern durchgeführt wird. Die Auswertung der Bewilligungen zeigt die rückläufige Entwicklung der Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus in allen Bundesländern. In Niederösterreich werden jedoch relativ viele gemeinnützige Wohnungen und diese überwiegend zielgerichtet bewilligt. Die Bewilligungen korrelieren direkt mit dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum in den Gemeinden.

Mietkosten und ihre Steigerung haben aktuell große Bedeutung. Es wurde untersucht, ob die Wohnbauförderung eine dämpfende Wirkung ausüben kann. Hierfür erfolgte die Betrachtung der Entwicklungen der Mietkosten beim geförderten und freifinanzierten Wohnbau in den einzelnen Bundesländern in Relation zum Baukostenverlauf, sowie der Entwicklung der Lohnkosten und der Grundstückspreise. Es zeigte sich, dass das Bruttomedianeinkommen in NÖ geringer als die Kosten für sowohl die Genossenschaftsmieten als auch die Privatmieten gestiegen ist. Allerdings liegt die zusätzliche Verteuerung bei den geförderten Mieten viel niedriger als bei den Freifinanzierten. Daraus könnte man eine Dämpfung der Mietkosten durch die Förderungen bei Mietwohnungen ableiten.

Nachhaltigkeit der Wohnbauförderung, hier werden vor allem ökologische Aspekte berücksichtigt. So zielen eine Begrenzung der Energiekennzahl, die Forcierung effizienter alternativer Energiesysteme und von ökologischen Baustoffen auf eine Reduktion von Treibhausgasemissionen ab. Der höhere Anteil von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit einem höheren Heizwärmebedarf gegenüber Mehrfamilienhäusern spiegelt sich allerdings auch in relativ höheren CO<sub>2</sub>-Emissionen wider. Seit 2000 kann man jedoch generell einen klaren Rückgang in den CO<sub>2</sub>-Emissionen erkennen. Bei Mehrfamilienhäusern sind diese um 37 %, bei Einfamilien- bzw. Doppelhäuser um 42 % in Niederösterreich gesunken.

Ökonomischer Fußabdruck, Impulse in den direkt von der geförderten Bautätigkeit betroffenen Wirtschaftsbereichen des Bundeslandes und auch in Österreich inklusive der durch die wirtschaftliche Verknüpfung ausgelösten Sekundärwirkungen in anderen Branchen. In Relation zur Gesamtwirtschaft in NÖ ergibt sich ein Bruttowertschöpfungsanteil der direkten, indirekten und induzierten Bruttowertschöpfung von 0,29 Prozent.

Die Ergebnisse des Projektes sind aktuell und höchst relevant und können helfen, die Bedeutung der Wohnbauförderung hinsichtlich aller angesprochenen Themen in breitem Umfang darzustellen.