

2.4 Wohnbauoffensive mit marktwirtschaftlichen Mitteln

Studie im Auftrag der Wirtschaftskammer Österreich, WKO

Eine von Exporten und Importen weitgehend unabhängige Wohnbauoffensive ist insbesondere in Zeiten des schwachen Wirtschaftswachstums eine interessante wirtschaftspolitische Option. Der Gesetzgeber sollte seine Rolle am Immobilienmarkt nutzen, um eine Wohnbauoffensive sowohl aus konjunkturellen Gründen, als auch im Hinblick auf die Leistbarkeit des Wohnens zu forcieren, denn die Kosten für Wohnen sind in Österreich in den vergangenen fünf Jahren stärker gestiegen als die Inflation oder die Einkommen.

In Österreich ist zwar die Bautätigkeit, gemessen an der Zahl der Baubewilligungen, hoch - die „Leistbarkeit“ des Wohnens hat sich jedoch verschlechtert. Insbesondere auf dem privaten Wohnungsmarkt ist die Steigerung bei den Mietkosten und den gesamten Wohnkosten überdurchschnittlich. Mietpreisobergrenzen würden jedoch das Wohnungsangebot tendenziell verknappen und zu Umgehungshandlungen führen (siehe Deutschland). Eine Erhöhung des Angebots an Wohnraum würde dagegen die Preiseentwicklung tendenziell dämpfen. Eine (steuerliche) Verbesserung der Rahmenbedingungen könnte sich für die öffentlichen Kassen zumindest tw. kostenneutral auswirken, da durch zusätzliche Bautätigkeit auch zusätzliche Steuer- und Abgabeneffekte entstehen.

Die Studie hat zum Ziel, die volkswirtschaftlichen Effekte einer Wohnbauoffensive (Bau von 5.000 bis 7.000 Wohnungen p.a.) zu berechnen, die über 5 Jahre mit Investitionsanreizen vom Gesetzgeber induziert werden soll.

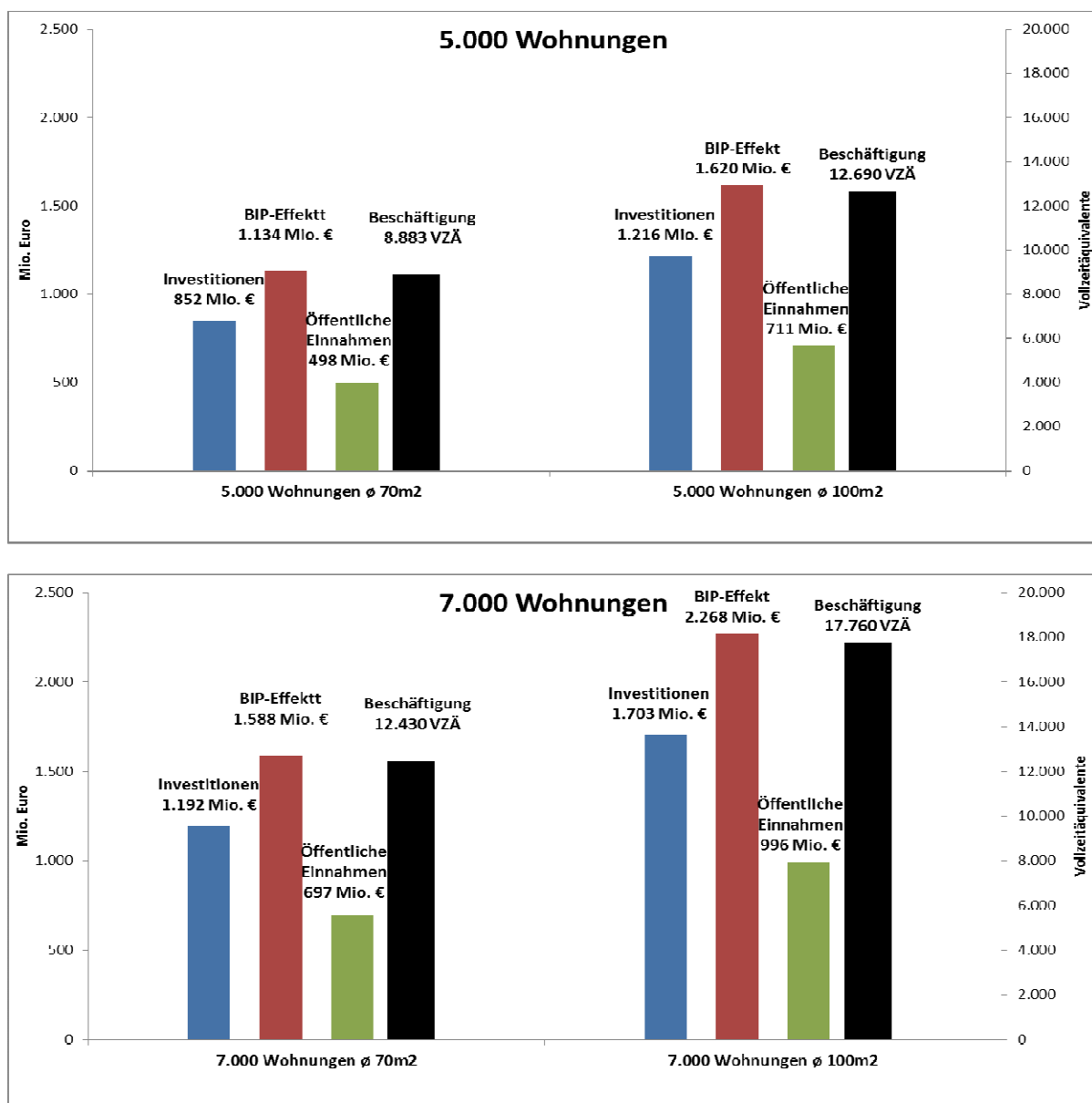
Können durch geeignete Investitionsanreize am (privaten) Immobilienmarkt pro Jahr 5.000 á 70m²-Wohnungen errichtet werden, ziehen diese Aufwendungen von 852 Mio. Euro (Ann. 90% im Inland wertschöpfungswirksam) einen BIP-Effekt von 1,1 Mrd. Euro nach sich. Pro Jahr entsteht durch die Tätigkeit bzw. durch die finanziellen Rückflüsse in die Wertschöpfungskette ein Volkseinkommen von 794 Mio. Euro und rd. 8.880 Arbeitsplätze werden geschaffen bzw. erhalten (vgl. Abbildung 1). Über 5 Jahre hinweg entsteht damit ein aggregierter BIP-Effekt iHv 5,7 Mrd. Euro.

Werden im maximalen Fall 7.000 á 100 m²-Wohnungen pro Jahr gebaut, fließen 90% von 1,7 Mrd. Euro in den Wirtschaftskreislauf, die zu BIP-Effekten in Höhe von 2,3 Mrd. Euro führen. Dadurch würden pro Jahr rd. 17.800 Vollzeit Arbeitsplätze erhalten bzw. gesichert

werden (vgl. Abbildung 1). Ein 5-jähriges Konjunkturpaket würde in diesem Fall einen aggregierten BIP-Effekt von rd. 11 Mrd. Euro induzieren.

In Summe könnten p.a. zwischen 500 Mio. und rd. 1 Mrd. Euro an Steuern und Sozialabgaben entstehen, je nachdem, welche Strategie umgesetzt wird. Die „Kosten“, die durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den privaten Wohnbau entstehen, wie etwa durch eine vorzeitige AFA, könnten damit zumindest teilweise kompensiert werden.

Abbildung 1: Volkswirtschaftliche Effekte einer Wohnbauoffensive für 5.000 bzw. 7.000 Wohnungen p.a.



Quelle: Eigene Darstellung.