

Wien, 23. März 2026

Gemeinnütziger Wohnbau in Niederösterreich

Ökonomische Effekte und Wirkungen unterschiedlicher Ansätze für leistbares Wohnen

Wolfgang SCHWARZBAUER
Monika KÖPPL-TURYNÄ
Sarah RABONG
ECO / AUSTRIA

01 Hintergrund & Motivation

GBV wichtiger Player am Wohnungsmarkt

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind ein bedeutender Player am Wohnungsmarkt in Österreich: von 4,2 Mio. Hauptwohnsitzen entfielen 17% auf Genossenschaftswohnungen

Hebelwirkung Wohnbauförderung

Durch die Wohnbauförderung werden Wohnbauinvestitionen der öffentlichen Hand deutlich erhöht.

GBV-Aktivitäten bremsen Mietentwicklung

Studien (Klien und Striecher, 2021; Klien et al., 2023) zeigen, dass Mieten der GBV-Mieten die Marktmieten* dämpfen: 10% Steigerung des GBV-Anteils senkt Mieten um bis zu 40c pro m²

Regionale Tiefe

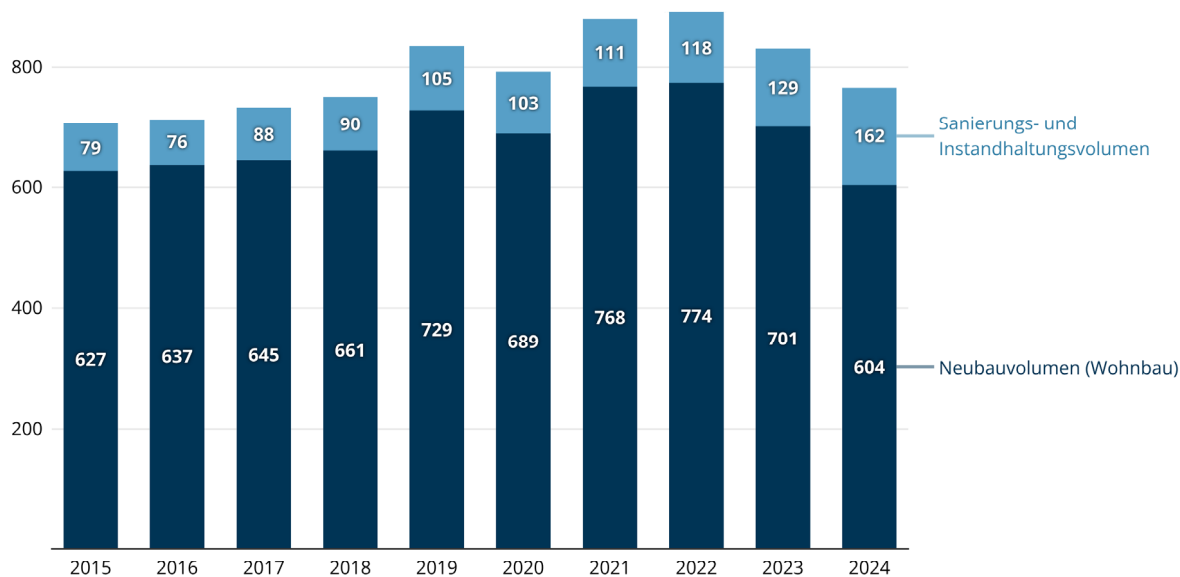
GBV-Bauinvestitionen (Sanierung und Neubau) wirken stark regional und sichern lokale Wertschöpfung und Beschäftigung.

* freier und angemessener Mietzins

01 Aktuelle Herausforderungen

Bau- und Sanierungsinvestitionen noe GBV

in Mio. Euro, 2024: geschätzte Werte



Quelle: Quelle: GBV-Unternehmensstatistik, GBV-Verbandsstatistik, diverse Jahre.

ECO AUSTRIA
INSTITUT FÜR
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

Warum geht der Neubau zurück?

Kapitalmarktzinsen

Sprunghafter Anstieg ab 2022 erschwert Finanzierung von Neubauprojekten

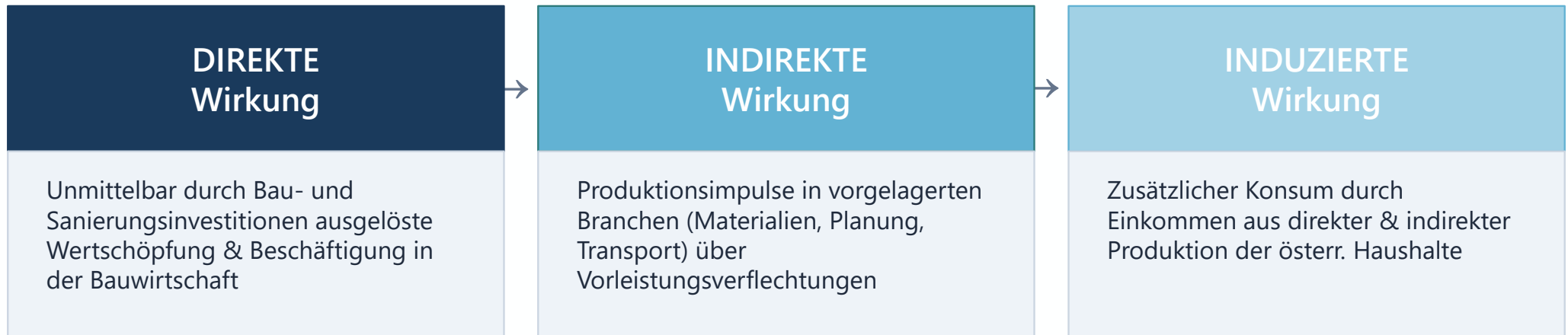
Baukosten

Starker Anstieg der Materialkosten erhöht Projektkosten deutlich

KIM-Verordnung

Erschwert Zugang zu Finanzierungen und bremst private wie gemeinnützige Bautätigkeit

02 Methodik: Input-Output-Analyse



Datenbasis

- Statistik Austria Input-Output-Tabellen (97 Branchen) 2015–2024
- Statistik Austria Leistungs- und Strukturerhebung
- EU FIGARO-REG (regionalisierte IO-Tabellen, 240 NUTS-2-Regionen) für Bundesländer-Verteilung
- GBV-Unternehmensstatistik & Verbandsstatistik (Investitionsvolumina)

03 Ökonomische Wirkungen 2024

Investitionsvolumen: 766 Mio. € (Neubau + Sanierung)

577 Mio. €

Wertschöpfung gesamt
in Österreich

davon 290 Mio. € in Niederösterreich

6.832

Vollzeitstellen gesichert
in Österreich

davon 3.321 in Niederösterreich

0,75 €

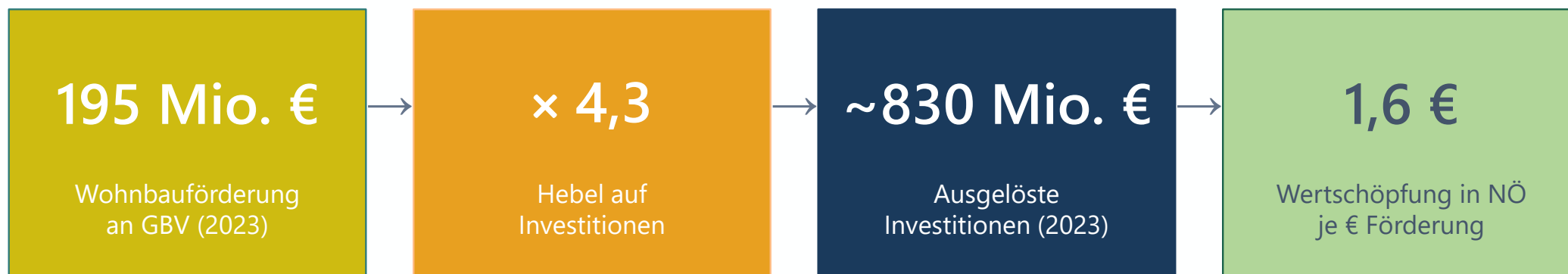
Wertschöpfung je investiertem
Euro (Österreich)

davon 0,38 € direkt in Niederösterreich

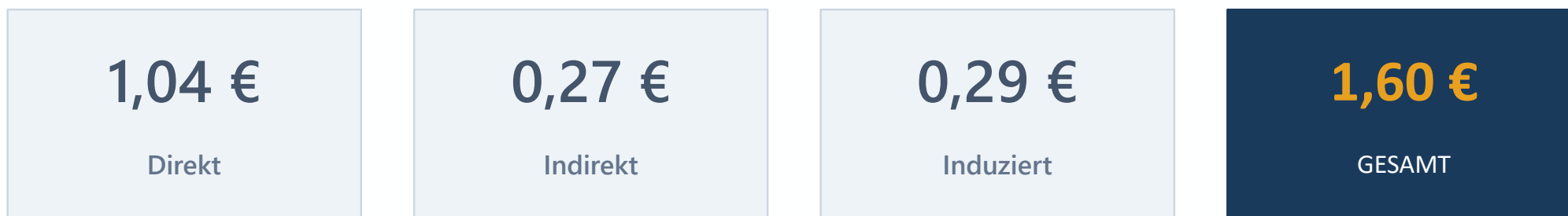
1,54 €

Gesamtwertschöpfung NÖ
je Euro direkter WS in NÖ

03 Hebelwirkung der Wohnbauförderung: bis zu 4,3!



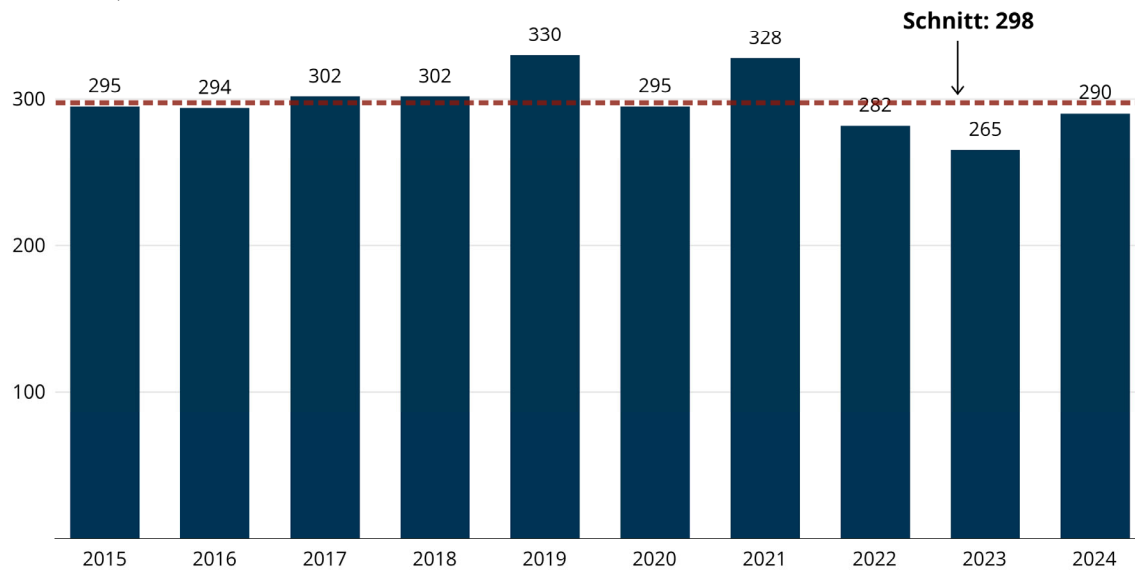
Aufschlüsselung der 1,60 € NÖ-Wertschöpfung je € Förderung:



04 Langfristige Stabilisierung 2015–2024

Wertschöpfungseffekte in Niederösterreich

2015 - 2024, in Mio. EUR



Quelle: EcoAustria Berechnungen.

ECO AUSTRIA
INSTITUT FÜR
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

In Jahren mit schwacher Konjunktur (2009, 2020) stabilisiert die kontinuierliche GBV-Investitionstätigkeit die Bauwirtschaft: Ohne GBV wäre die Bauwirtschafts-Wertschöpfung 2024 um bis zu 3 Prozentpunkte geringer ausgefallen.

Stabilisierungsfunktion auf einen Blick

Ø 298 Mio. €

Jährliche Wertschöpfung NÖ über 10 Jahre

Ø 3.829

Beschäftigte in NÖ p.a. damit verbunden

3 %

Anteil an NÖ-Bauwirtschafts-Wertschöpfung

05 Brancheneffekte & Bedeutung des Gewerbes

Wirkungen der Investitionen auf Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen

	Kategorie	Wertschöpfung	Beschäftigung
Produktion & Bau	Gewerbe	53%	56%
Produktion & Bau	Hybrid	7%	6%
Produktion & Bau	Industrie	2%	2%
Grundstücks-/ Wohnungswesen	Dienstleistungen	13%	3%
Einzelhandel	Dienstleistungen	5%	10%
Architektur- /Ingenieurbüros	Dienstleistungen	2%	2%
sonst. Dienstleistungen, Energie und Landwirtschaft	Dienstleistungen	18%	22%

Erstellt mit Datawrapper

ECO AUSTRIA
INSTITUT FÜR
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

Was das bedeutet:

53 %

der NÖ-Wertschöpfungseffekte in Hochbau & Baunebengewerbe (KMU-geprägt)

Überproportional

Beschäftigungseffekt in gewerblichen (arbeitsintensiven) Branchen

Regionale Tiefe

~3/4 der direkten WS verbleibt in NÖ

Investitionen gemeinnütziger Wohnbauträger stärken überproportional das regionale Gewerbe mit hoher KMU-Dichte — kein primärer Effekt bei kapitalintensiver Industrie.

06 Zentrale Erkenntnisse

Wirtschaftsanker

Die NÖ GBV sind ein verlässlicher stabilisierender Wirtschaftsanker für Bauwirtschaft und regionales Gewerbe.

Hebelwirkung

1 € GBV-Investition → 0,75 € WS in Österreich / 0,38 € in NÖ.
1 € Wohnbauförderung → bis zu 4,3 € Investitionen → 1,6 € WS in NÖ.

Beschäftigung

Jährlich Ø 3.829 (+1.200) = 5.000 Beschäftigte in Niederösterreich gesichert/geschaffen. Schwerpunkt im arbeitsintensiven Gewerbe.

Regionale Tiefe

~3/4 der direkten Wertschöpfung verbleiben in Niederösterreich. Niedrige Leakage-Effekte durch regional verankerte Liefer- und Wertschöpfungsketten.

Konjunkturpuffer

In schwachen Konjunkturphasen verhindert die kontinuierliche GBV-Investitionstätigkeit deutlichere Einbrüche in der Bauwirtschaft.

Studie



Kontakt

Mag. Dr. Wolfgang Schwarzbauer

wolfgang.schwarzbauer@ecoaustria.ac.at