

# BEITRAG DER WOHNBAUFÖRDERUNG ZUM STRUKTURERHALT IM LÄNDLICHEN RAUM

DI Birgit Schuster, FGW

Die FGW hat sich in der Vergangenheit intensiv mit verschiedenen Wirkungsweisen der Wohnbauförderung auseinandergesetzt. Ein besonders wichtiger Aspekt, insbesondere für ein in weiten Teilen ländlich geprägtes Bundesland wie Niederösterreich, wurde in der Vergangenheit nur wenig betrachtet: die Wirkungen der Wohnbauförderung hinsichtlich des Strukturerehalts im ländlichen Raum.

Ziel der vorliegenden Studie ist es, auf dem Wege einer deskriptiv analytischen Untersuchung die Effekte der Wohnbauförderung auf Gemeindeebene greifbar zu machen. Durch eine nach den Quellen umfangreiche, nach den Ergebnissen knappe statistische Analyse aller verfügbaren Daten auf Gemeinde-, Bezirks- und Länderebene sollen diese Effekte nachgewiesen werden. Wo ein direkter Nachweis nicht möglich ist, wird versucht, sich dem Ergebnis durch Analyse verwandter Daten anzunähern. Als Folge dieser Vorgangsweise bietet die Studie eine breitgefächerte Beschreibung regionalwirtschaftlicher Strukturen auf Gemeinde- und Bezirksebene in Niederösterreich.

Verwendet werden alle verfügbaren Daten zu demografischer Entwicklung, Baugeschehen, Wohnbauförderung und wirtschaftlicher Entwicklung. Es wird dabei auf Quellen der Statistik Austria, auf Wohnbauförderungsdaten des Landes Niederösterreich, die in dieser Form erstmals analysiert werden sowie auf mikroökonomische Daten der KMU-Forschung Austria zurückgegriffen.

Methodischer Ansatz des Projektes ist es, umfangreiche Datenbestände auf möglichst kleinräumiger Ebene zugänglich zu machen. Bezug genommen wird auf alle verfügbaren Daten mit Aussagekraft für wohnungsbezogene Analysen auf Gemeindeebene. Dazu werden die Gemeinden in aussagekräftige Gruppen gegliedert, in Kategorien ähnlicher Strukturen gefasst. Für diese Klassifizierung bzw. Kategorisierung der niederösterreichischen Gemeinden werden mehrere Ansatzpunkte herangezogen:

- Gemeindegroßenklassen
- Urbane bzw. rurale Gemeinden gemäß Klassifikation der Statistik Austria
- Zentralörtliche Stufen
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung der Beschäftigungszahlen

Folgende Gemeindekategorien bildeten sich heraus:

- „Stagnierende Dörfer“: abwanderungsgefährdete ländliche Gemeinden ( $\Sigma = 125$ );
- „Prosperierende Dörfer“: ländliche Gemeinden mit wirtschaftlicher Dynamik ( $\Sigma = 219$ );
- „Prosperierende Stadtgemeinden“: Urban geprägte Gemeinden mit wirtschaftlicher Dynamik ( $\Sigma = 34$ );

- „Regionale Zentren“: Zentralitätsstufe 2 und 3 ( $\Sigma = 53$ );
- „Bezirkszentren“: Zentralitätsstufe 4-6 ( $\Sigma = 15$ );
- „Wien Umgebung“: aufgrund der besonderen Charakteristik als eigene Kategorie ( $\Sigma = 21$ ).

Die Wohnbauförderung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums durch folgende Effekte:

- In sozialpolitischer Hinsicht:  
Die Wohnbauförderung ermöglicht eine annähernde Vollversorgung mit Wohnungen (Eigenheime und Geschoßwohnungen) auf Gemeindeebene und kann in günstigstem Fall dazu beitragen, familiäre und informelle gesellschaftlicher Strukturen zu erhalten.
- In regionalwirtschaftlicher Hinsicht:  
Die Sicherstellung einer erstklassigen Wohnversorgung in der eigenen Gemeinde gibt häufig den Ausschlag für die dauerhafte Niederlassung im Ort; dies stärkt nicht nur die lokale Infrastruktur, sondern fördert auch die Entstehung neuer gewerblicher Tätigkeiten, etwa im Rahmen regionaler Innovationszentren oder Kleinstbetrieben, die nicht selten im eigenen Eigenheim untergebracht sind.
- In bauwirtschaftlicher Hinsicht:  
Für Gemeinden bedeutet die Investition in ein Eigenheim oder eine Geschoßwohnungsanlage einen wesentlichen Impuls für das lokale Baugewerbe, Baunebengewerbe und nachgelagerte Gewerbe. Hinsichtlich des Einflusses auf das lokale Baugewerbe und Baunebengewerbe ist die Wohnbauförderung von zentraler Bedeutung, da es unter den diversen Bauträgern Usus ist, regionale Firmen zu Bauvorhaben einzuladen.
- In raumplanerischer Hinsicht:  
Die Wohnbauförderung ist einerseits eines der wenigen griffigen Instrumente zur Umsetzung raumplanerischer Zielsetzungen, andererseits ist sie, wie in der Vergangenheit vielfach belegt und kritisiert, Auslöserin von Siedlungsentwicklungen, die den Gemeinden mehr Kosten als Nutzen verursachen.
- In umweltpolitischer Hinsicht:  
Als umweltpolitische Lenkungseffekte werden die Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto-Ziele, der sparsame Bodenverbrauch: abgestufte Förderungen je nach Bebauungsdichte und Anreize für Bauökologie angesehen.

Allerdings sind die Mittel der Wohnbauförderung nur bedingt geeignet, Abwanderung aufzuhalten. Das Arbeitsplatzangebot und die damit verbundenen Einkommensmöglichkeiten, sind Faktoren, die ebenfalls eine sehr gewichtige Rolle spielen.

Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind Garant für die Wohnversorgung, besonders im ländlichen Raum. Die Zahl der Wohneinheiten, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, stieg

im Zeitraum von 1991 bis 2001 an, während sich die Gebietskörperschaften massiv aus ihrer Verantwortung für die Bereitstellung von Wohnraum zurückgezogen haben – der Anteil der von ihnen gebauten Wohnungen ging in allen Gemeindekategorien zurück. Besonders hoch ist der Zuwachs von Wohnheiten Gemeinnütziger Bauvereinigungen im Zeitraum von 1991 bis 2001 in den „Prosperierenden Dörfern“, gefolgt von den „Stagnierenden Dörfern“. Im Jahr 1991 errichteten die Gebietskörperschaften 1.320 Wohnungen in den „Stagnierenden“ und 2.750 Wohneinheiten in den „Prosperierenden Dörfern“. Bei den Gemeinnützigen waren es 440 Wohneinheiten in den „Stagnierenden“ und 1.060 Einheiten in den „Prosperierenden Dörfern“. 2001 ging die Zahl der von den Gebietskörperschaften errichteten Wohnungen in „Stagnierenden Dörfern“ auf 1.160 zurück und blieb mit 2.570 Wohnungen in den „Prosperierenden Dörfern“ etwa gleich groß. Die Gemeinnützigen hingegen erhöhten ihr Angebot sowohl in den „Stagnierenden“ als auch in „Prosperierenden Dörfern“ und bauten 1.110 bzw. 3.860 neue Wohnungen.

Wirtschaftspolitisch bemerkenswert ist der außerordentlich hohe Anteil an Wohnungen, die mit Kofinanzierung der Wohnbauförderung in Niederösterreich errichtet werden. Die Anzahl an geförderten Neubauwohnungen erreicht über 95 Prozent der Wohnungsbewilligungen. Dabei verteilten sich die Mittel im Jahr 2002 gleichermaßen auf den Eigenheimbau und den Geschoßwohnbau. Noch im Jahr 1991 fiel die Verteilung zugunsten des Eigenheimbaus (63 Prozent) aus, auf den Geschoßwohnbau entfielen damals nur 23 Prozent.

Die Wohnbauförderung im Mehrgeschoßwohnungsbau weist im ländlichen Raum auf niedrigem Niveau eine positive Tendenz auf. Die Förderung fließt überproportional in die größeren Gemeinden, es herrscht aber weitgehende Konstanz in der Förderungsvergabe.

Bei der regionalen Verteilung der Kaufkraft pro Einwohner liegen die Gemeinden im Bereich Wien-Umgebung über dem Landesdurchschnitt. Darüber hinaus weisen Gemeinden entlang des hochrangigen Straßennetzes bzw. des Eisenbahnnetzes höhere Kaufkraftwerte auf. Ausschlaggebend dürfte sowohl die bessere Erreichbarkeit der Arbeitsplätze vom Wohnort als auch die bessere Güterversorgung von ansässigen Betrieben sein. Die Kaufkraft wird zum Großteil am Wohnort wirksam, sofern die Nahversorgungsstruktur dies zulässt. Das Arbeitsplatzangebot in möglichst geringer Entfernung vom Wohnort wirkt Abwanderungstendenzen entgegen und schafft durch die regionale Kaufkraftbindung wiederum Chancen für Nahversorger und persönliche Dienstleister. „Stagnierende“ und „Prosperierende Dörfer“ konnten zwischen 2001 und 2004 Kaufkraftzuwächse pro Person von zehn Prozent und mehr verzeichnen. In den übrigen Gemeindekategorien wurden, ausgehend von höherem Niveau, Zuwächse um die acht Prozent erzielt.

Die Bilanzanalyse der niederösterreichischen Unternehmen nach den einzelnen Gemeindekategorien zeigt, dass erfolgreiche Unternehmen auch an strukturschwachen ländlichen Standorten Gewinne erwirtschaften können, die dem Vergleich mit erfolgreichen Betrieben an höherrangigen Standorten durchaus standhalten. Damit können diese Betriebe durch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen dazu beitragen, Abwanderungstendenzen aus ländlichen Gemeinden entgegenzuwirken. Die Konjunkturerhebung zeigt für Betriebe der Baubranche und baunahen Branchen in den

„Stagnierenden“ und „Prosperierenden Gemeinden“ bzw. „Prosperierenden Städten“ eine erfreulichere Umsatzentwicklung 2003/04 als in den höherrangigen Gemeindekategorien.

Nichtsdestotrotz sind zum Strukturerhalt besonders die Beteiligungsprozesse fernab von Förderung und Planung in Form von Bewusstseinsbildung über die Polarität von Stadt und Land von Bedeutung.