

Wien, im März 2026

---

# STUDIE

Gemeinnütziger Wohnbau in Niederösterreich:  
Ökonomische Effekte und ökonomische Wirkungen  
unterschiedlicher Ansätze für leistbares Wohnen

Teilbericht 1

Studie im Auftrag  
der GBV Landesgruppe NÖ

---

# **STUDIE**

Gemeinnütziger Wohnbau in Niederösterreich: Ökonomische Effekte und  
ökonomische Wirkungen unterschiedlicher Ansätze für leistbares Wohnen

Teilbericht 1

März 2026

Wolfgang Schwarzbauer und Sarah Rabong  
Studie im Auftrag der GBV Landesgruppe NÖ

## EXECUTIVE SUMMARY

Die vorliegende Studie analysiert die volkswirtschaftlichen Effekte der Investitionstätigkeit der niederösterreichischen gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (GBV) im Zeitraum 2015 bis 2024. Im Zentrum steht die Frage, welchen Beitrag diese Investitionen zur regionalen Wertschöpfung, zur Beschäftigung sowie zur Stabilisierung der Bauwirtschaft leisten. Die Ergebnisse zeigen, dass die GBV kein eigenständiger Wachstumsmotor im Sinne einer expansiven Konjunkturtreiberfunktion sind, wohl aber ein stabilisierender Wirtschaftsanker für Bauwirtschaft und regional verankertes Gewerbe in Niederösterreich.

Die Investitionen der niederösterreichischen GBV lösen jährlich rund 290 Mio. Euro Wertschöpfung im Bundesland aus. Dies entspricht rund 0,4 Prozent der gesamten niederösterreichischen Wirtschaftsleistung. Für einen einzelnen institutionellen Akteursbereich stellt dies einen substanziellen Beitrag dar. Besonders ausgeprägt ist die Bedeutung für die Bauwirtschaft: Rund drei Prozent der Wertschöpfung dieses Sektors hängen unmittelbar oder mittelbar an der Investitionstätigkeit der GBV. Gerade in konjunkturell schwächeren Phasen entfalten diese kontinuierlichen Investitionen eine stabilisierende Wirkung, indem sie Nachfrage sichern und Rückgänge in der Bauleistung abfedern.

Die Analyse zeigt zudem eine deutliche Hebelwirkung der eingesetzten Mittel. Ein Euro Investition der GBV erzeugt rund 0,75 Euro Wertschöpfung in Österreich, davon 0,38 Euro direkt in Niederösterreich. Darüber hinaus führt ein Euro direkter Wertschöpfung im Bundesland insgesamt zu 1,54 Euro Wertschöpfung entlang der regionalen Wertschöpfungsketten. Ein ergänzender Blick auf die Finanzierung verdeutlicht zudem die Hebelwirkung der öffentlichen Wohnbauförderung. Gemäß dem niederösterreichischen Landesrechnungshof wurden im Jahr 2023 rund 195 Mio. Euro der Wohnbauförderung an gemeinnützige Bauvereinigungen ausbezahlt. Diese Mittel lösten Investitionen im Umfang des rund 4,3-fachen aus; hochgerechnet auf die Wirkungszusammenhänge der vorliegenden Analyse entspricht dies einer Wertschöpfung von rund 1,6 Euro in Niederösterreich je Euro Wohnbauförderung. Die Effekte entstehen nicht nur direkt im Bauwesen, sondern auch indirekt über Vorleistungsverflechtungen sowie induziert über zusätzliche Einkommen und Konsumausgaben.

Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2024 sichern bzw. schaffen die Investitionen der GBV jährlich rund 3.900 Beschäftigungsverhältnisse in Niederösterreich – zusätzlich zu den rund 1.200 direkt bei den niederösterreichischen GBV beschäftigten Personen. Ein erheblicher Teil dieser Beschäftigungseffekte entfällt auf die Bauwirtschaft, darüber hinaus profitieren insbesondere kleinteilige, arbeitsintensive Gewerbestrukturen.

Die stärksten Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte konzentrieren sich auf regional verankerte Branchen wie den Hochbau, das Baunebengewerbe sowie das Grundstücks- und Wohnungswesen. Damit weisen die Effekte eine hohe regionale Wertschöpfungstiefe auf;

Leakage-Effekte in andere Bundesländer oder ins Ausland bleiben vergleichsweise gering. Rund zwei Drittel der direkten Wertschöpfung entstehen unmittelbar in Niederösterreich, was die starke regionale Verankerung der Investitionstätigkeit unterstreicht.

In der langfristigen Betrachtung zeigt sich schließlich eine hohe Kontinuität der Investitionstätigkeit. Über den Zeitraum 2015 bis 2024 wirken die GBV als verlässlicher Nachfrager in der Bauwirtschaft und tragen dazu bei, konjunkturelle Schwankungen abzumildern. Insgesamt bestätigen die Ergebnisse die Rolle der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen als stabilisierenden Faktor mit klarer regionaler Verankerung und messbarem volkswirtschaftlichem Beitrag für Niederösterreich.

# INHALT

<b>1. Hintergrund und Motivation</b>	<b>1</b>
<b>2. Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkung niederösterreichischer gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen</b>	<b>5</b>
2.1. Ökonomische Wirkung der Investitionstätigkeit niederösterreichischer GBV	6
2.2. Langfristige Wirkungen und Konjunkturstabilisierung	15
<b>3. Literaturverzeichnis</b>	<b>25</b>
<b>Anhang</b>	<b>26</b>
Input-Output-Analyse	26
Regionalisierung der Input-Output-Analyse	27
Ermittlung des Gewerbegrades	28
Weitere Abbildungen	32

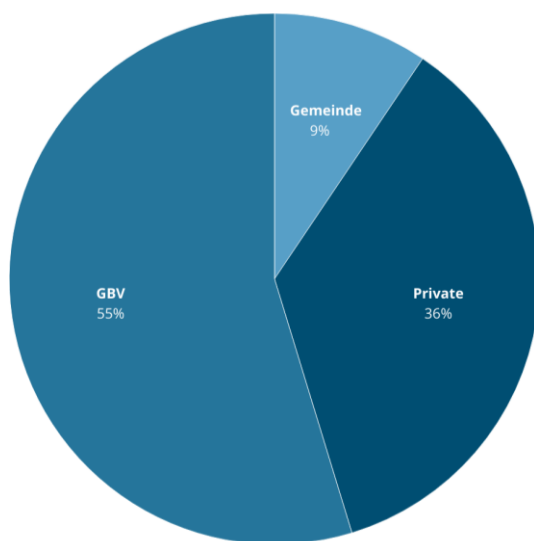
# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Anteil der GBV-Wohnungen am Mietbestand Niederösterreichs im Jahr 2023 Niederösterreichs _____	1
Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl fertiggestellter GBV-Wohnungen seit 1970 _____	2
Abbildung 3: Entwicklung der Baubewilligungen 2010–2025 _____	3
Abbildung 4: Entwicklung der Wohnbau- und Sanierungsinvestitionen der niederösterreichischen gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, 2015–2024 _____	6
Abbildung 5: Direkte, indirekte und induzierte Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Investitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024 _____	8
Abbildung 6: Branchenverteilung der Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Investitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024 _____	10
Abbildung 7: Direkte, indirekte und induzierte Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Neubauinvestitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024 _____	12
Abbildung 8: Branchenverteilung der Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Neubauinvestitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024 _____	13
Abbildung 9: Direkte, indirekte und induzierte Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Sanierungsinvestitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024 _____	14
Abbildung 10: Branchenverteilung der Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Investitionen im Bereich Sanierung der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024 _____	15
Abbildung 11: Entwicklung des realen Bruttoregionalprodukts Niederösterreichs und Anteil der Bauwirtschaft, 2000–2024 _____	16
Abbildung 12: Veränderung der abgesetzten Produktion in der Bauwirtschaft insgesamt sowie in Untersektoren, 2010–2024 _____	18
Abbildung 13: Mit den Investitionen der niederösterreichischen GBV verbundene Wertschöpfungseffekte in der niederösterreichischen Bauwirtschaft 2015–2024 _____	20
Abbildung 14: Mit den Investitionen der niederösterreichischen GBV verbundene Wertschöpfungseffekte nach Branchengruppen 2015–2024 _____	21
Abbildung 15: Branchenwirkung in Niederösterreich und Bedeutung des Gewerbes _____	23
Abbildung 16: Typologisierung des Gewerbegrades ausgewählter NACE-2-Steller in Österreich _____	31
Abbildung 17: Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Investitionstätigkeit der niederösterreichischen GBV 2015–2024, Österreich und Niederösterreich _____	32
Abbildung 18: Zeitliche Entwicklung der durch die GBV NÖ ausgelösten Wertschöpfungswirkungen, 2015–2024 ____	32
Abbildung 19: Zeitliche Entwicklung der durch die GBV NÖ ausgelösten Beschäftigungswirkungen, 2015–2014 ____	33

## 1. HINTERGRUND UND MOTIVATION

Der gemeinnützige Wohnbau ist eine zentrale Säule der österreichischen Wohnraumversorgung und ein Alleinstellungsmerkmal im internationalen Vergleich. So liegt der Anteil der sozialen Mietwohnungen am Mietmarkt, das heißt Wohnraum, der deutlich unter dem marktüblichen Preisniveau angeboten wird, in Österreich bei 55,81 Prozent. In Deutschland, wo der Mietmarkt prozentuell eine ähnlich wichtige Rolle spielt, liegt der Anteil nur bei zehn Prozent. Entscheidend sind hierbei aber weniger das kommunale Angebot, sondern vielmehr die gemeinnützigen Bauvereinigungen, die als dritter Akteur am Markt fungieren und leistbaren und hochwertigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stellen (Klien & Streicher, 2021).

Abbildung 1 Anteil der GBV-Wohnungen am Mietbestand  
Niederösterreichs im Jahr 2023 Niederösterreichs



Quelle: IIBW: Almanach Bauen+Wohnen in NÖ, 2024 • Erstellt mit Datawrapper

ECO AUSTRIA  
INSTITUT FÜR  
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

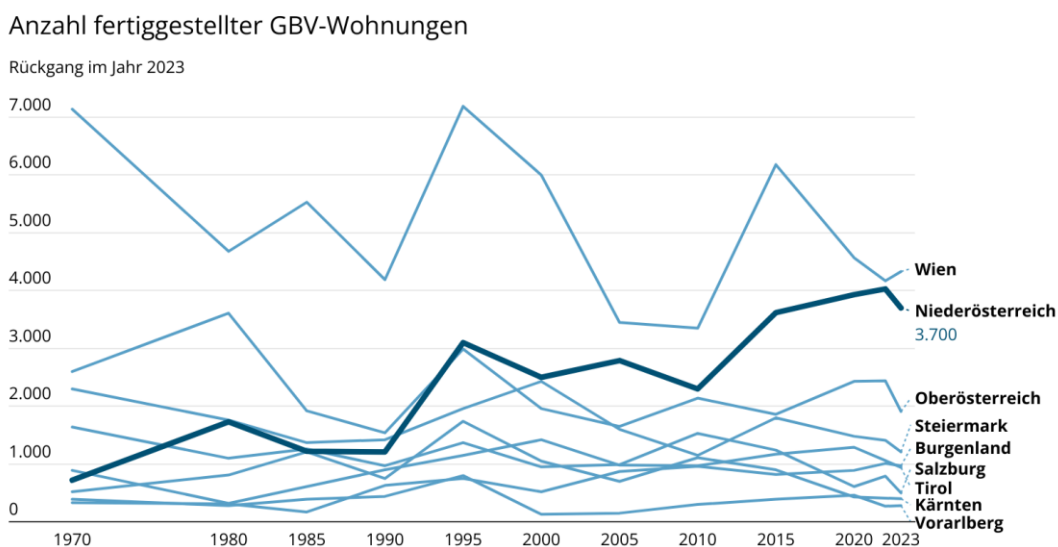
Auch in Niederösterreich, einem Bundesland mit grundsätzlich tendenziell kleinem Mietsegment und hoher Eigentumsquote, lebt über die Hälfte der Mietenden in von der GBV verwalteten Wohnungen (sonstige Rechtsverhältnisse wie das kostenlose Mitwohnen bei Familienangehörigen ausgenommen, siehe Abbildung 1). Insgesamt verwalten die Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Sitz in Niederösterreich Stand 2023 einen Bestand von 144.930 Wohnungen. Dieser umfasst sowohl

Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen. Grundsätzlich verläuft die Entwicklung des Sektors in Niederösterreich über die Jahre sehr positiv (siehe Abbildung 2). Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen ist im Zeitverlauf deutlich gestiegen. Bewegte sich die GBV Niederösterreich in den 1970er-Jahren noch im unteren Drittel der Bautätigkeit im Bundesländervergleich, so stieg die Zahl der Fertigstellungen vor allem in den 1990er-Jahren deutlich an. Seit der Jahrtausendwende wurden in den erfassten Jahren nur in Wien mehr GBV-Wohnungen fertiggestellt (IIBW, 2024 & Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauträger, 2024).

Wichtiger Grund für den Erfolg der Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich ist der niedrige Mietzins im Vergleich zum Privatmarkt, wobei diese Mietvorteile durch das kostendeckende

Geschäftsmodell der GBV und weniger durch staatliche Subventionen entstehen. So lag beispielsweise die Durchschnittsmiete am niederösterreichischen Mietmarkt im Jahr 2023 bei 8,1 Euro pro Quadratmeter kalt, während Mieter am Privatmarkt 9,4 Euro pro Quadratmeter zahlten (IIBW, 2024). Klien et al. (2023) konnten zudem feststellen, dass nicht nur die Bewohner der GBV-Wohnungen von den niedrigeren Mieten profitieren, sondern die preisdämpfende Wirkung indirekt auch auf den Privatmarkt ausstrahlt. So geht eine Steigerung des GBV-Anteils von zehn Prozent am Mietwohnungsmarkt mit um 30 bis 40 Cent pro Quadratmeter niedrigeren Mieten am privaten Wohnungsmietmarkt einher. Diese preisdämpfenden Effekte einer Erhöhung des GBV-Anteils fallen vor allem dann stark aus, wenn der GBV-Anteil in der Region bereits hoch und höher als der prozentuelle Anteil des freien Mietmarkts ist. Dies ist in Niederösterreich der Fall (siehe Abbildung 1) und erklärt auch, warum der Unterschied zwischen den Mieten in den gemeinnützigen und privaten Mietsegmenten in Niederösterreich geringer ist als im Bundesschnitt. Weiters bietet das Angebot der gemeinnützigen Bauvereinigungen den Mietenden auch mehr Sicherheit im Vergleich zum Privatmarkt. So wurden im Jahr 2023 nur fünf Prozent der GBV-Mietverhältnisse als befristet klassifiziert, während der Anteil am privaten Mietwohnungsmarkt bei 51 Prozent lag (IIBW, 2024). Vor allem das Potenzial des gemeinnützigen Wohnbaus, leistbaren Wohnraum auch in wachsenden Regionen zur Verfügung zu stellen, wo die Mieten am Privatmarkt besonders schnell steigen, trägt signifikant zum sozialen Zusammenhalt bei.

Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl fertiggestellter GBV-Wohnungen seit 1970



Quelle: GBV Verbandsstatistik 2024 • Erstellt mit Datawrapper

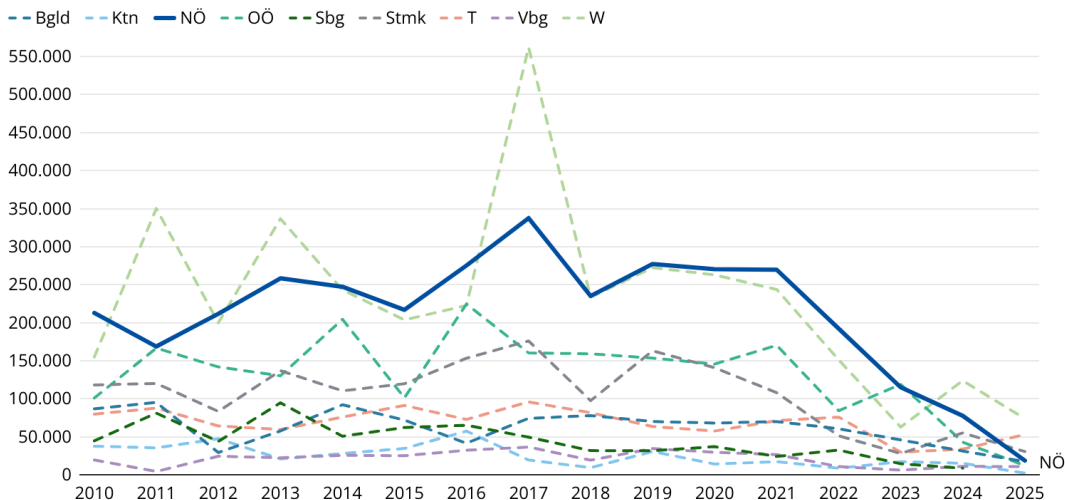
Trotz der auf lange Zeit gesehen sehr positiven Entwicklung der Tätigkeit der GBV Niederösterreich ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen (siehe

Abbildung 2). Eine Analyse der Entwicklung der Baubewilligungen, wo ein starker Rückgang verzeichnet werden muss, ermöglicht einen Blick in die Zukunft und ergibt, dass sich dieser Trend wohl noch eine Weile fortsetzen und die Zahl der fertiggestellten Wohnungen unterdurchschnittlich bleiben wird (siehe Abbildung 3) (Statistik Austria 2025a). Hauptgründe dafür sind die stark gestiegenen Baukosten und die im Vergleich zu den Vorjahren höheren Kapitalmarktzinsen, welche die Finanzierung erschweren. Das schlägt sich auch auf die Höhe der Mieten nieder, die aufgrund von variabel verzinsten Darlehen seit 2020 stärker schwanken als in den Jahren zuvor (IIBW, 2024).

Abbildung 3: Entwicklung der Baubewilligungen 2010–2025

### Baubewilligungen nach Nettowohnnutzfläche (qm) für GBV

Starker Einbruch der Bewilligungen in NÖ zu verzeichnen



Ab 2022 handelt es sich um aufgeschätzte Werte.

Quelle: Statistik Austria: Baubewilligungsstatistik

In bisherigen Studien oftmals unterbelichtet blieb der Aspekt, dass aufgrund der Größe der Wohnbauprojekte ökonomisch bedeutsame Impulse für die regionale Bauwirtschaft und das Baunebengewerbe entstehen, die vor allem in Zeiten der konjunkturellen Schwäche einen Beitrag zur Stabilisierung der lokalen Wirtschaft leisten können. So wurden in Niederösterreich im Jahr 2024 etwa 604 Mio. Euro durch die GBV in den Neubau investiert. Hinzu kommt, dass die GBV über thermische Sanierungen und Heizungstausch einen wichtigen Beitrag zur energetischen Sanierung des niederösterreichischen Wohnungsbestandes leistet (Investitionen in Höhe von ca. 162 Mio. Euro im Jahr 2024).

In der vorliegenden Studie soll daher in einem ersten Schritt untersucht werden, welche Wirkungen die Investitionen in Neubau und Sanierung der in Niederösterreich tätigen Gemeinnützigen

Wohnbauvereinigungen auf die regionale Wertschöpfung und Beschäftigung haben. Anhand der Daten, die auf Ebene der österreichischen Volkswirtschaft durch die Statistik Austria (2025b) als Input-Output-Tabellen bereitgestellt werden, können die Verflechtungen der einzelnen Branchengruppen über den Zukauf von Vorleistungen analysiert und für Niederösterreich regionalisiert werden. Dadurch können nicht nur die direkten Auswirkungen der Investitionen, sondern auch die indirekten und induzierten Effekte ermittelt werden.

Neben der aktuellen regionalwirtschaftlichen Wirkung der Tätigkeit der GBV Niederösterreich soll auch die langfristige Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkung in einer Betrachtung über die vergangenen zehn Jahre hinweg quantifiziert werden. Auf Basis von WKNOE-Spartenstatistiken in Verbindung mit Datenbeständen der Statistik Austria können Rückschlüsse auf die unterschiedliche Wirkung dieser Investitionsimpulse auf Großunternehmen und Gewerbebetriebe und die daraus folgende Stabilisierungsfunktion für die regionale Bauwirtschaft abgeleitet werden.

## 2. WERTSCHÖPFUNGS- UND BESCHÄFTIGUNGSWIRKUNG NIEDERÖSTERREICHISCHER GEMEINNÜTZIGER WOHNBAUVEREINIGUNGEN

Die Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der niederösterreichischen gemeinnützigen Bauvereinigungen ergeben sich aus zwei Kanälen, nämlich dem Neubau von Wohnraum und der Sanierung von Wohnraum.

So werden etwa unter anderem ebenso Baumaterialien benötigt wie Planungs-, Bau- und Transportdienstleistungen, die unmittelbar mit der Errichtung und Sanierung verbunden sind. Diese Leistungen werden zum Teil aus dem Ausland importiert, zu einem nicht unerheblichen Teil aber in Österreich erstellt und – je nach konkretem Fall – auch lokal erbracht bzw. gefertigt. Daraus ergeben sich **direkte Wirkungen** auf Wertschöpfung und Beschäftigung, die sich auf das Ausland, andere österreichische Bundesländer und Niederösterreich selbst beziehen. Geht man einen Schritt weiter, so ergeben sich wiederum Produktionsimpulse für die vorgelagerten Branchen und die diesen Branchen vorgelagerten Produktionsschritte. Diese Impulse werden als **indirekte Wirkungen** bezeichnet, da sie nicht direkt bei der Errichtung bzw. der Sanierung selbst anfallen. Schließlich entstehen in den Bereichen der durch den Bau direkt oder indirekt angestoßenen Produktion auch Einkommen, die den Haushalten der österreichischen Volkswirtschaft bzw. des Bundeslands Niederösterreich zufließen und von diesen auch zum größten Teil wieder für Konsumausgaben verwendet werden, wodurch sich eine dritte Wirkung entfalten kann. Diese wird im Allgemeinen als **induzierte Wirkung** bezeichnet, weil sie weder direkt noch indirekt mit der Bautätigkeit verbunden ist, aber über die Einkommen von diesen Effekten ausgelöst (induziert) wird. Für eine detailliertere Darstellung der in diesem Kapitel verwendeten Methodik sei auf den Anhang verwiesen.

In diesem Kapitel werden die direkten, indirekten und induzierten Wirkungen der Tätigkeit niederösterreichischer gemeinnütziger Bauvereinigungen ermittelt und für Österreich im Allgemeinen und Niederösterreich im Speziellen dargestellt. Basis für die Abschätzung der Wirkungen ist die aktuelle Input-Output-Tabelle für Österreich, welche die Verflechtungen von Produktion und Dienstleistungen auf Ebene von 97 Branchengruppen darstellt (Statistik Austria, 2025b). Des Weiteren werden auch ältere Versionen der Input-Output-Tabellen für weiter zurückliegende Jahre verwendet, da die Wirkungen der Tätigkeit der niederösterreichischen GBV für die letzten zehn Jahre untersucht wird.

## 2.1. Ökonomische Wirkung der Investitionstätigkeit niederösterreichischer GBV

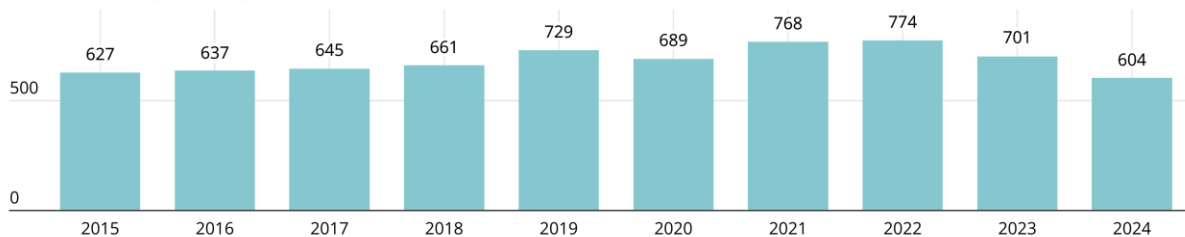
### 2.1.1. Wirkung der Bautätigkeit insgesamt

Die Entwicklung der Investitionen niederösterreichischer gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen im Bereich der Neuerrichtung und Sanierung in den letzten zehn Jahren ist in Abbildung 4 dargestellt.

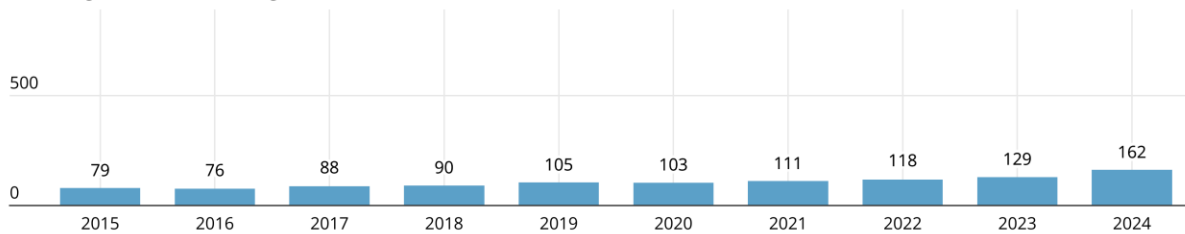
Abbildung 4: Entwicklung der Wohnbau- und Sanierungsinvestitionen der niederösterreichischen gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, 2015–2024

in Mio. Euro, 2024: geschätzte Werte

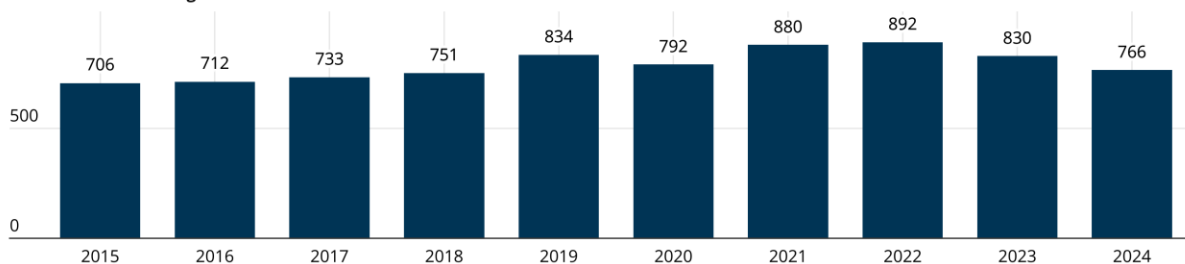
#### Neubauvolumen (Wohnbau)



#### Sanierungs- und Instandhaltungsvolumen



#### Investitionsvolumen gesamt



Quelle: Quelle: GBV-Unternehmensstatistik, GBV-Verbandsstatistik, diverse Jahre. • Erstellt mit Datawrapper

Die Investitionen in den Neubau sind von einem Volumen in Höhe von 627 Mio. Euro mit Ausnahme des Jahres 2020 beinahe kontinuierlich auf 774 Mio. Euro im Jahr 2022 gestiegen, jedoch seither rückläufig. Grundsätzlich ist dies aber nicht spezifisch für den Bereich des Neubaus der GBV in Niederösterreich zu beobachten. Wie auch das IIBW (2024) betont, setzte im Jahr 2022 ein drastischer Rückgang bei Baubewilligungen ein, der alle Segmente des Wohnbaus betraf und der auf mehrere Faktoren zurückzuführen ist. Erstens kam es zu einem sprunghaften und starken Anstieg der Kapitalmarktzinsen,

zweitens erschwerte die KIM-Verordnung den Zugang zu Finanzierungen und drittens verteuerten sich die Baukosten stark. All dies sorgte dafür, dass die Baubewilligungen und die damit verbundene Bautätigkeit merklich zurückgingen. Neben dem privaten Wohnungsbau betraf dies unter anderem auch die Tätigkeit der GBV in Niederösterreich. Entsprechend sanken bereits früh auch die Neubauinvestitionen vom vorläufigen Höchststand im Jahr 2022 in Höhe von 774 Mio. Euro auf rund 604 Mio. Euro im Jahr 2024.

Eine andere Entwicklung zeigt sich bei der Sanierungstätigkeit der niederösterreichischen GBV. Hier ist ein stetiger Anstieg (wiederum mit Ausnahme des Jahres 2020) von rund 79 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 162 Mio. Euro im Jahr 2024 (geschätzt) feststellbar, was sich einerseits aufgrund des Altbestands und andererseits aus der ökologischen Sanierung bestehender Anlagen ergibt.

Betrachtet man Neubau und Sanierung gesamt, zeigt sich allein aufgrund des höheren Anteils an Neubauinvestitionen ein zeitliches Profil, das dem des Neubaus ähnlich ist. Allerdings übersteigt aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Sanierungsinvestitionen der aktuelle Wert noch den Wert von 2015. Wurden von den niederösterreichischen GBV im Jahr 2015 rund 706 Mio. Euro in den niederösterreichischen Wohnbau investiert, so betragen die Investitionen im Jahr 2024 rund 766 Mio. Euro, sie waren also um rund 60 Mio. Euro bzw. 8,5 Prozent höher. Allerdings muss an dieser Stelle erwähnt werden, dass die ausgewiesenen Zahlen nominelle sind und die Inflationsentwicklung nicht berücksichtigen. Betrachtet man die Entwicklung der Verbraucherpreise im selben Zeitraum, so stiegen diese um insgesamt 34 Prozent<sup>1</sup>. Dies bedeutet, dass das Investitionsvolumen der niederösterreichischen GBV real um 25 Prozent unter dem Volumen des Jahres 2015 lag. Ursachen dürften – wie bereits eingangs erwähnt – vor allem in den Baukostensteigerungen, aber auch in der ungünstigen Zinsentwicklung der letzten Jahre liegen, welche die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen insgesamt erschwerten.

Das Investitionsvolumen von 766 Mio. Euro bildet im Folgenden die Grundlage für die Abschätzung der direkten, indirekten und induzierten Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen in Österreich insgesamt und in Niederösterreich im Jahr 2024. Die Wirkungen für Österreich und Niederösterreich im Speziellen sind in Abbildung 5 ausgewiesen.

Die Analyse zeigt, dass 1,4 Mrd. Euro Bruttoproduktion in Österreich an den Investitionsvolumen der niederösterreichischen GBV hängen. Berücksichtigt man die Vorleistungen in den einzelnen Stufen vorgelagerter Wertschöpfungsketten und zieht diese vom Produktionsvolumen ab, erhält man jene

---

<sup>1</sup> Die Verbraucherpreise spiegeln jedoch in den vergangenen Jahren nur bedingt die Baukostenentwicklung wider, die Steigerungen lagen zum Teil deutlich unter den Baukostensteigerungen.

Wertschöpfung, welche die eigentliche zentrale Variable der Betrachtung ist. **Die Wirkung auf die Wertschöpfung beläuft sich auf rund 577 Mio. Euro in Österreich**, wie in Abbildung 5 zu sehen ist. Direkt mit den Bauinvestitionen verbunden sind dabei rund 253 Mio. Euro, weitere 204 Mio. werden in den vorgelagerten Stufen der Wertschöpfungsketten ausgelöst (indirekte Wirkung). Die induzierte Wertschöpfungswirkung beläuft sich auf etwa 119 Mio. Euro. **Somit ist mit einem Euro an Investitionen der niederösterreichischen GBV eine österreichische Wertschöpfung von 75 Cent verbunden.** Bezieht man die Wertschöpfung insgesamt auf die rein mit dem Bau bzw. der Sanierung verbundene direkte Wertschöpfung, ergibt sich ein Hebel in Höhe von 2,3: An einem Euro direkte Wertschöpfung, ausgelöst durch die Investitionstätigkeit der niederösterreichischen GBV, hängen somit 2,3 Euro an Wertschöpfung in Österreich insgesamt.

Das zweite Segment der Abbildung 5 weist die unmittelbar in Niederösterreich entstehenden Wirkungen der Bautätigkeit der niederösterreichischen GBV aus. **Die mit dieser Investitionstätigkeit verbundene Wirkung auf den Bruttoproduktionswert in der niederösterreichischen Wirtschaft beläuft sich auf rund 698 Mio. Euro (Faktor 0,91), wovon rund 290 Mio. (Faktor 0,38) auf generierte Wertschöpfung** in Niederösterreich entfallen.

Abbildung 5: Direkte, indirekte und induzierte Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Investitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024

	Direkt	Indirekt	Induziert	Gesamt
Bruttoproduktionswert in Mio. Euro	642	551	230	<b>1.423</b>
Wertschöpfung in Mio. Euro	253	204	119	<b>577</b>
Beschäftigung in VZÄ	2.829	2.670	1.332	<b>6.832</b>
<b>davon Niederösterreich</b>				
Bruttoproduktionswert in Mio. Euro	481	133	83	<b>698</b>
Wertschöpfung in Mio. Euro	188	49	53	<b>290</b>
Beschäftigung in VZÄ	2.120	711	490	<b>3.321</b>
<b>Anteil an der gesamtösterreichischen Wirkung</b>				
Bruttoproduktionswert	75%	24%	36%	<b>49%</b>
Wertschöpfung	74%	24%	44%	<b>50%</b>
Beschäftigung	75%	27%	37%	<b>49%</b>

Quelle: EcoAustria Berechnungen.

Somit ist mit einem Euro an Investitionen der niederösterreichischen GBV, wie bereits beschrieben, eine österreichische Wertschöpfung von 75 Cent verbunden, rund 38 Cent<sup>2</sup> davon entstehen in Niederösterreich. Gemäß dem Landesrechnungshof von Niederösterreich (2025) wurden im Jahr 2023 rund 421 Mio. Euro für die Wohnbauförderung aus Mitteln des Landes bereitgestellt. Davon entfielen rund 195 Mio. Euro im Wesentlichen auf Gemeinnützige Bauvereinigungen. Setzt man diesen Betrag zu den Werten aus Abbildung 4 und Abbildung 5, so zeigt sich, dass ein Euro an Wohnbauförderung, die an Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen im Jahr 2023 floss, 4,3<sup>3</sup> Euro an Investitionen gehebelt wurden. Legt man diesen Hebel auf das Jahr 2024 um, so hebelte ein Euro 4,3 Euro an Investitionen, die wiederum mit 1,6 Euro an Wertschöpfung in Niederösterreich verbunden waren. Ergo ist **ein Euro an niederösterreichischer Wohnbauförderung durch die Tätigkeit der niederösterreichischen GBV mit 1,6 Euro an niederösterreichischer Wertschöpfung<sup>4</sup>** verbunden.

Setzt man auch die Gesamtwertschöpfungswirkungen auf Niederösterreich in Bezug zu den direkten Wertschöpfungswirkungen im Bundesland, ergibt sich ein Hebel von 1,54: Ein Euro, der durch die Bau- und Sanierungstätigkeit der niederösterreichischen GBV direkt entsteht, löst also insgesamt 1,54 Euro an Wertschöpfung in Niederösterreich aus.

Betrachtet man die Beschäftigungswirkungen, so werden durch die Investitionstätigkeit der niederösterreichischen GBV rund 3.300 Vollzeitstellen in Niederösterreich geschaffen bzw. gesichert, in Österreich insgesamt sind es ca. 6.800 Vollzeitstellen.

Bemerkenswert erscheint auch der Anteil Niederösterreichs an den direkten, indirekten und induzierten Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen. Diese sind im untersten Segment der Abbildung 5 dargestellt. So entfallen rund 74 Prozent aller direkten Wertschöpfungswirkungen auf niederösterreichische Unternehmen. Bei den indirekten Effekten ist erkennbar, dass wiederum nur ein kleiner Teil der Wirkungen in Niederösterreich stattfindet (24 Prozent Wertschöpfung, 27 Prozent Beschäftigung). Hingegen liegt der Anteil der induzierten Wertschöpfung, der auf Niederösterreich entfällt, bei rund 44 Prozent. Die Gründe für diesen U-förmigen Verlauf des Niederösterreich-Anteils sind

---

<sup>2</sup> An dieser Stelle sei angemerkt, dass es sich bei der hier dargestellten Multiplikatorwirkung um eine konservative Schätzung handelt. Im Allgemeinen ist es schwierig, abzuschätzen, wie viel an Vorleistungen für den Neubau und/oder die Sanierung tatsächlich an Wertschöpfung aus Niederösterreich stammt. Die hier vorgenommene Verteilung der Vorleistungen basiert daher im Grunde auf der Verteilung der Produktion der Branchen in den einzelnen österreichischen Bundesländern, wie sie in der Leistungs- und Strukturhebung der Statistik Austria gegeben ist. Dies bedeutet, dass die Vorleistungen aus den einzelnen Bundesländern proportional zu der Größe der Produktionsstätten der jeweiligen Branche in den einzelnen Bundesländern sind. Die Ausnahme bildet hier der Hochbau, der Tiefbau und das Baunebengewerbe. Hier wurde unterstellt, dass Leistungen aus diesen Branchen zu 90 Prozent aus Niederösterreich und zu zehn Prozent aus den benachbarten Bundesländern stammen. Auf Basis der im Anhang beschriebenen Methodik wurden dann die einzelnen Vorleistungen entsprechend einzelnen Branchen in den Bundesländern zugewiesen.

<sup>3</sup> 866 Mio. Euro/195 Mio. Euro = 4,3

<sup>4</sup> Direkt sind 1,04 Euro, indirekt 27 Cent und induziert 29 Cent damit verbunden.

durch mehrere Faktoren bedingt. Während der direkte Effekt vor allem durch die Bauwirtschaft selbst (vor allem Hochbau und Baunebengewerbe) erwirtschaftet wird und die niederösterreichische Regionalwirtschaft hier sehr gut aufgestellt ist, ist der indirekte Effekt stärker durch Vorleistungsprodukte geprägt, die häufiger aus dem Ausland bzw. den anderen Bundesländern bezogen werden. Der induzierte Effekt ist hingegen wiederum stark durch den Konsum der niederösterreichischen Bevölkerung vor Ort geprägt und weist eine stärkere Dienstleistungskomponente auf. Dienstleistungen haben im Allgemeinen eine höhere regionale Wertschöpfungskomponente als etwa Baumaterialien (indirekter Effekt), weshalb der Anteil Niederösterreichs wieder höher ist.

Die Branchenverteilung der Wirkung der Investitionen auf Wertschöpfung und Beschäftigung insgesamt ist in Abbildung 6 ausgewiesen.

Abbildung 6: Branchenverteilung der Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Investitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024

Branchengruppe	Wertschöpfung AT	Beschäftigung AT	Wertschöpfung NOE	Beschäftigung NOE
Hochbau	21,1%	16,8%	28,2%	22,5%
Bauinstallation	14,4%	20,4%	19,8%	29,1%
Grundstücks-/ Wohnungswesen	9,2%	1,8%	13,4%	3,0%
Einzelhandel	5,3%	9,9%	5,5%	9,9%
Architektur-/Ingenieurbüros	5,1%	6,5%	2,0%	2,0%
Tiefbau	4,6%	2,5%	6,5%	5,7%
Großhandel	3,7%	3,3%	3,3%	3,8%
H.v. Holzwaren/Korbwaren	3,2%	2,3%	2,2%	1,6%
H.v. Glas u. Glaswaren/Keramik	3,1%	2,8%	2,3%	2,1%
Rechtsberatung/Wirtschaftsprüfung	2,4%	3,0%	0,7%	0,9%
Energieversorgung	2,2%	0,4%	1,3%	0,5%
Finanzdienstleistungen	1,9%	1,2%	0,8%	0,4%
Unternehmensführung/-beratung	1,5%	1,9%	0,7%	0,7%
Erbr. v. wirtschaftlichen Dienstleistungen a.n.g.	1,4%	3,3%	0,8%	1,4%
H.v. Metallerzeugnissen	1,3%	1,1%	0,8%	0,8%
Landverkehr/Transp.in Rohrfernleitungen	1,2%	1,5%	1,1%	1,5%
Arbeitskräfteüberlassung	1,0%	3,9%	0,3%	1,0%
Vermietung v. beweglichen Sachen	0,9%	0,4%	0,3%	0,2%
Abwasser-/Abfallentsorgung	0,9%	0,4%	0,6%	0,3%
Kfz-Handel/-Reparatur	0,9%	1,1%	0,9%	1,4%
sonstige	14,9%	15,6%	8,6%	11,5%

Quelle: EcoAustria Berechnungen

Die ersten beiden Spalten der Tabelle stellen die sektoralen Wirkungen auf gesamtösterreichischer Ebene dar, die letzten beiden Spalten stellen sie auf Ebene Niederösterreichs für die wichtigsten zwanzig Branchen dar. Auf diese wichtigsten zwanzig Branchen entfallen in Österreich rund 85 Prozent der Wertschöpfungs- und 84 Prozent der Beschäftigungswirkungen, in Niederösterreich sogar noch mehr (91 bzw. 88 Prozent). Die bedeutendsten Wirkungen sind naturgemäß im Hochbau und in der

Branchengruppe Bauinstallation zu verorten. In Niederösterreich sehr bedeutend ist zudem die Branche Grundstücks- und Wohnungswesen, vor allem, was die Wertschöpfung betrifft. Diesen Branchengruppen folgen der Einzelhandel, der vor allem indirekt und induziert betroffen ist, sowie der Großhandel. Stark mit der Bautätigkeit verbunden sind zudem die Branche Architektur und Ingenieurbüros sowie Tiefbauunternehmen. Diesen folgen weiters andere Branchen, die baurelevant sind (Holz, Glas, Energie, Metall, Arbeitskräfteüberlassung und Transportwesen) sowie auch Finanz- und Versicherungsdienstleistungen. Auffallend ist, dass baurelevante Vorleistungen stärker in Österreich insgesamt profitieren, während das Grundstücks- und Wohnungswesen, der Einzelhandel, aber auch das Baunebengewerbe stärker in Niederösterreich positive Impulse durch die Investitionen der niederösterreichischen GBV erhalten. Gerade das Baunebengewerbe ist, stärker als viele andere Branchen, durch Gewerbebetriebe geprägt. Dadurch entsteht ein großer Teil der zusätzlichen Beschäftigung und Wertschöpfung bei KMU in der Region.

### 2.1.2. Wirkung im Neubau

In diesem Unterabschnitt werden die Neubauinvestitionen der niederösterreichischen GBV am aktuellen Rand (2024) analysiert (vgl. Abbildung 4, oberste Grafik), welche sich im Jahr 2024 auf rund 604 Mio. Euro beliefen und damit rund 79 Prozent aller Investitionen (Neubau und Sanierung) ausmachten. Auf dieser Basis wird die Wirkung der Neubauinvestitionen untersucht. Die Hauptergebnisse der Analyse sind in Abbildung 7 dargestellt.

Aufgrund der Neubauinvestitionen kann eine Wirkung auf die österreichische Bruttonproduktion i. H. v. 1,1 Mrd. Euro quantifiziert werden. Die Wirkung auf die Wertschöpfung der Neubauinvestitionen beläuft sich auf rund 455 Mio. Euro in Österreich. Direkt aus den Neubauinvestitionen resultieren dabei rund 200 Mio. Euro, weitere 161 Mio. sind indirekt anhand der vorgelagerten Produktions- und Vorleistungsstufen mit der Investition verbunden. Die induzierte Wertschöpfungswirkung beläuft sich auf etwa 94 Mio. Euro. Stellt man die Neubauinvestitionen der österreichischen Wertschöpfungswirkung gegenüber, so ergibt sich ein Multiplikator in Höhe von 0,75: **Von jedem investierten Euro bleiben 75 Cent an Wertschöpfung in Österreich. Auf Niederösterreich entfallen rund 50 Prozent des Wertschöpfungseffekts, d. h. von jedem durch die niederösterreichischen GBV in Neubau investierten Euro fließen rund 38 Cent in die niederösterreichische Wertschöpfung.** Ebenso können die mit der direkten Wertschöpfung verbundenen Wirkungen herauskristallisiert werden. Bezieht man die Gesamthöhe der Wertschöpfung auf die rein mit dem Neubau verbundene direkte Wertschöpfung, ergibt sich ein Multiplikator in Höhe von 1,5: Aus je einem Euro direkter Wertschöpfung aus der

Neubauinvestitionstätigkeit der niederösterreichischen GBV entstehen insgesamt 1,5 Euro an Wertschöpfung in Niederösterreich.

Abbildung 7: Direkte, indirekte und induzierte Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Neubauinvestitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024

	Direkt	Indirekt	Induziert	Gesamt
Bruttoproduktionswert in Mio. Euro	506	435	181	<b>1.122</b>
Wertschöpfung in Mio. Euro	200	161	94	<b>455</b>
Beschäftigung in VZÄ	1.852	1.748	872	<b>4.471</b>
<i>davon Niederösterreich</i>				
Bruttoproduktionswert in Mio. Euro	379	105	67	<b>551</b>
Wertschöpfung in Mio. Euro	148	39	42	<b>229</b>
Beschäftigung in VZÄ	1.387	466	321	<b>2.174</b>
<i>Anteil an der gesamtösterreichischen Wirkung</i>				
Bruttoproduktionswert	75%	24%	37%	<b>49%</b>
Wertschöpfung	74%	24%	44%	<b>50%</b>
Beschäftigung	75%	27%	37%	<b>49%</b>

Quelle: EcoAustria Berechnungen.

**So entfallen rund 74 Prozent aller direkten Wertschöpfungswirkungen auf niederösterreichische Unternehmen.** Bei den indirekten und induzierten Effekten kann ebenfalls ein U-förmiger Verlauf beobachtet werden. So sind 24 Prozent der niederösterreichischen Unternehmen an der gesamten Wirkung indirekt beteiligt und 44 Prozent induziert. Der Anteil der Beschäftigung weist ein ähnliches Muster auf mit 75 Prozent direktem Anteil, 27 Prozent indirektem und 37 Prozent induziertem Anteil an der Gesamtwirkung.

Abbildung 8: Branchenverteilung der Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Neubauinvestitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024

Branchengruppe	Wertschöpfung AT	Wertschöpfung NOE	Beschäftigung AT	Beschäftigung NOE
Hochbau	21,1%	27,8%	16,6%	24,0%
Bauinstallation u. sonst. Ausbautätigkeiten	14,4%	19,9%	20,3%	29,6%
Grundstücks- und Wohnungswesen	9,2%	13,4%	2,0%	2,7%
Einzelhandel (o. Kfz)	5,3%	5,6%	8,3%	8,5%
Architektur- und Ingenieurbüros	5,1%	2,0%	4,8%	1,8%
Tiefbau	4,6%	6,5%	4,1%	6,2%
Großhandel (o. Kfz)	3,7%	3,3%	3,6%	3,7%
H.v. Holzwaren; Korbwaren	3,2%	2,2%	2,6%	1,6%
H.v. Glas u. Glaswaren, Keramik u. Ä.	3,1%	2,2%	3,0%	2,1%
Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfung	2,4%	0,7%	2,5%	0,8%
Energie- versorgung	2,2%	1,4%	0,7%	0,5%
Erbr. v. Finanz- dienstleistungen	1,9%	0,8%	1,2%	0,4%
Unternehmens- führung, -beratung	1,5%	0,7%	1,5%	0,6%
Erbr. v. wirtschaftlichen Dienstleistungen a.n.g.	1,4%	0,7%	2,7%	1,2%
H.v. Metall- erzeugnissen	1,3%	0,8%	1,3%	0,8%
Landverkehr u. Transp. in Rohrfernleitungen	1,2%	1,1%	1,7%	1,5%
Arbeitskräfte- überlassung	1,0%	0,4%	3,4%	1,0%
Vermietung v. beweglichen Sachen	0,9%	0,4%	0,2%	0,2%
Abwasser- u. Abfallentsorgung, Rückgewinnung	0,9%	0,8%	0,4%	0,4%
Kfz-Handel und -Reparatur	0,9%	0,9%	1,2%	1,4%
sonstige	14,9%	8,6%	17,6%	10,9%

Quelle: EcoAustria Berechnungen

ECO AUSTRIA  
INSTITUT FÜR  
WIRTSCHAFTSRECHNUNG

In Abbildung 8 werden die Wirkungen auf die einzelnen Branchen auf gesamtösterreichischer Ebene und auf Ebene Niederösterreichs für die wichtigsten zwanzig Branchen dargestellt. Die Ergebnisse weisen eine ähnliche Struktur wie die der gesamten Effekte (Neubau- und Sanierungsinvestitionen) auf. So sind die bedeutendsten Wirkungen ebenfalls im **Hochbau** und in der Branchengruppe **Bauinstallation** zu verorten. In Bezug auf die Beschäftigung ist in Niederösterreich auch die drittgrößte Wirkung im Einzelhandel zu beobachten, der im Allgemeinen auch beschäftigungsintensiver ist. Dieses Muster zeigt sich in ähnlicher Form auch auf gesamtösterreichischer Ebene.

### 2.1.3. Wirkung der Sanierungsinvestitionen

Im dritten Schritt wird die Wirkung der Sanierungsinvestitionen niederösterreichischer GBV untersucht. Die Ergebnisse sind in Abbildung 9 ausgewiesen. Diese beliefen sich 2024 auf 162 Mio. Euro (vgl. Abbildung 4).

**Der mit den Sanierungsinvestitionen niederösterreichischer GBV verbundene** Bruttoproduktionswert beläuft sich auf rund 301 Mio. Euro (Faktor 1,85). Die damit einhergehende **Wertschöpfung beträgt rund 122 Mio.** (Faktor 0,75), wovon 54 Mio. direkt entstehen, an indirekten Wirkungen über Vorleistungsverflechtungen rund 43 Mio. Euro an Wertschöpfung generiert und 25 Mio.

an Wertschöpfung induziert werden. Insgesamt werden über die Sanierungstätigkeit rund 1.445 Vollzeit Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert. **In Niederösterreich selbst hängt an der Sanierungstätigkeit niederösterreichischer GBV eine Wertschöpfung von 61 Mio. Euro bzw. rund 700 Vollzeit Arbeitsplätzen**, was einem Anteil von knapp der Hälfte entspricht. Somit ist mit einem Euro, der durch die niederösterreichischen GBV in Sanierung investiert wird, eine Wertschöpfung in Höhe von 75 Cent in Österreich verbunden, wovon rund **38 Cent auf niederösterreichische Wertschöpfung** entfallen. Bezieht man die Gesamtwirkung der Sanierungsinvestition auf die Wertschöpfung in Niederösterreich, auf die direkte Wertschöpfungswirkung in Niederösterreich, zeigt sich, dass an einem Euro direkter niederösterreichischer Wertschöpfung 1,54 Euro insgesamt hängen.

Abbildung 9: Direkte, indirekte und induzierte Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Sanierungsinvestitionen der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024

	Direkt	Indirekt	Induziert	Gesamt
Bruttoproduktionswert in Mio. Euro	136	117	49	<b>301</b>
Wertschöpfung in Mio. Euro	54	43	25	<b>122</b>
Beschäftigung in VZÄ	598	565	282	<b>1.445</b>
<b>davon Niederösterreich</b>				
Bruttoproduktionswert in Mio. Euro	102	28	18	<b>148</b>
Wertschöpfung in Mio. Euro	40	10	11	<b>61</b>
Beschäftigung in VZÄ	448	150	104	<b>702</b>
<b>Anteil an der gesamtösterreichischen Wirkung</b>				
Bruttoproduktionswert	75%	24%	36%	<b>49%</b>
Wertschöpfung	74%	24%	44%	<b>50%</b>
Beschäftigung	75%	27%	37%	<b>49%</b>

Quelle: EcoAustria Berechnungen.

Vergleicht man die Struktur der Wertschöpfungswirkungen in Österreich und Niederösterreich (Spalten 2 und 4 in Abbildung 10), so zeigen sich stärkere Wirkungen im Baunebengewerbe (Bauinstallation) in Niederösterreich als in Österreich insgesamt, ebenso wie im Grundstücks- und Wohnungswesen. Zudem zeigen sich stärkere Wirkungen in der Branche Tiefbau und im Hochbau. In Hinblick auf die Beschäftigungswirkungen (Spalte 3 bzw. 5) zeigen sich jedoch starke Impulse für die Beschäftigung im Baunebengewerbe, die strukturell wesentlich größer sind als in Österreich insgesamt.

Abbildung 10: Branchenverteilung der Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Investitionen im Bereich Sanierung der niederösterreichischen GBV im Jahr 2024

Branchengruppe	Wertschöpfung AT	Beschäftigung AT	Wertschöpfung NOE	Beschäftigung NOE
Hochbau	21,1%	15,2%	28,2%	21,3%
Bauinstallation	14,4%	19,6%	19,8%	27,6%
Grundstücks-/Wohnungswesen	9,2%	2,2%	13,4%	2,9%
Einzelhandel	5,3%	9,5%	5,5%	9,4%
Architektur-/Ingenieurbüros	5,1%	5,0%	2,0%	1,9%
Tiefbau	4,6%	3,7%	6,5%	5,4%
Großhandel	3,7%	3,9%	3,3%	3,6%
H.v. Holz-/Korbwaren	3,2%	2,4%	2,2%	1,5%
H.v. Glas/Keramik	3,1%	2,8%	2,3%	2,0%
Rechtsberatung/Wirtschaftsprüfung	2,4%	2,9%	0,7%	0,9%
Energieversorgung	2,2%	0,7%	1,3%	0,5%
Finanzdienstleistungen	1,9%	1,3%	0,8%	0,4%
Unternehmensführung/-beratung	1,5%	1,7%	0,7%	0,7%
Erbr. v. anderen wirtschaftlichen Dienstleistungen	1,4%	3,0%	0,8%	5,9%
H.v. Metallerzeugnissen	1,3%	1,2%	0,8%	0,8%
Landverkehr/ Transport in Rohrfernleitungen	1,2%	1,6%	1,1%	1,4%
Arbeitskräfteüberlassung	1,0%	3,3%	0,3%	0,9%
Vermietung v. beweglichen Sachen	0,9%	0,3%	0,3%	0,2%
Abwasser-/Abfallentsorgung	0,9%	0,4%	0,6%	0,3%
Kfz-Handel/-Reparatur	0,9%	1,2%	0,9%	1,3%
Sonstige	14,9%	17,9%	8,6%	11,2%

Quelle: EcoAustria Berechnungen

## 2.2. Langfristige Wirkungen und Konjunkturstabilisierung

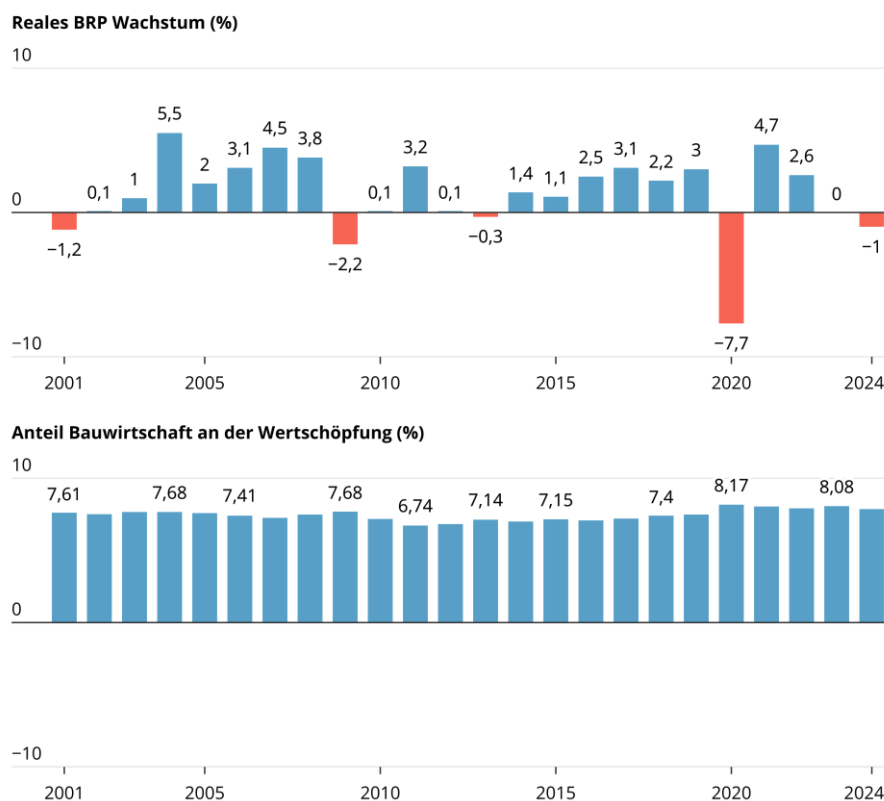
In diesem Kapitel wird angesichts der Bedeutung der Investitionstätigkeit der niederösterreichischen gemeinnützigen Bauvereinigungen untersucht, inwieweit diese in den vergangenen zehn Jahren zur Stabilisierung der Konjunktur im Bundesland beigetragen haben. Zunächst wird kurz auf die Bedeutung der Bauwirtschaft, auf welche die größten Teile der direkten Wirkungen der Investitionen der niederösterreichischen GBV entfallen, für die niederösterreichische Konjunkturentwicklung eingegangen. Im zweiten Unterabschnitt wird dann auf Basis der Zeitreihe der Investitionen der niederösterreichischen GBV quantifiziert, wie hoch der stabilisierende Beitrag zum Bruttoregionalprodukt des Bundeslandes war.

### 2.2.1. Konjunkturelle Entwicklung und Bedeutung der Bauwirtschaft in Niederösterreich

Abbildung 11 weist die langfristige Entwicklung des Bruttoregionalprodukts aus. Es ist ersichtlich, dass das durchschnittliche Wachstum in den 2000er-Jahren bis zur Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008/09 durchschnittlich höher war als in den darauffolgenden Perioden. Besonders ausgeprägt zeigte sich die Wachstumsschwäche in den Jahren bis 2013, aber auch danach nahm das Wachstum nicht kräftig

zu und kann bis 2019 als eher schwach charakterisiert werden. Die mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie eingeführten Einschränkungen des sozialen und wirtschaftlichen Lebens führten im Jahr 2020 zu einem Rückgang der realen Wirtschaftsleistung in Höhe von 7,7 Prozent. Der darauffolgende Rebound kompensierte den Einbruch nur teilweise und wurde durch den starken Anstieg der Energiepreise infolge der russischen Invasion in der Ukraine rasch gebremst. Gemäß Regionaler Gesamtrechnung (RGR) der Statistik Austria<sup>5</sup> ist das reale Bruttoregionalprodukt Niederösterreichs im vergangenen Jahr um ein Prozent gesunken. Damit setzte sich der in den letzten drei Jahren beobachtbare Trend fort. Wie auch die österreichische Volkswirtschaft insgesamt leidet die niederösterreichische Wirtschaft unter erhöhten Kostenbelastungen sowie der schwachen Nachfrageentwicklung wichtiger Handelspartner, insbesondere Deutschlands.

Abbildung 11: Entwicklung des realen Bruttoregionalprodukts Niederösterreichs und Anteil der Bauwirtschaft, 2000–2024



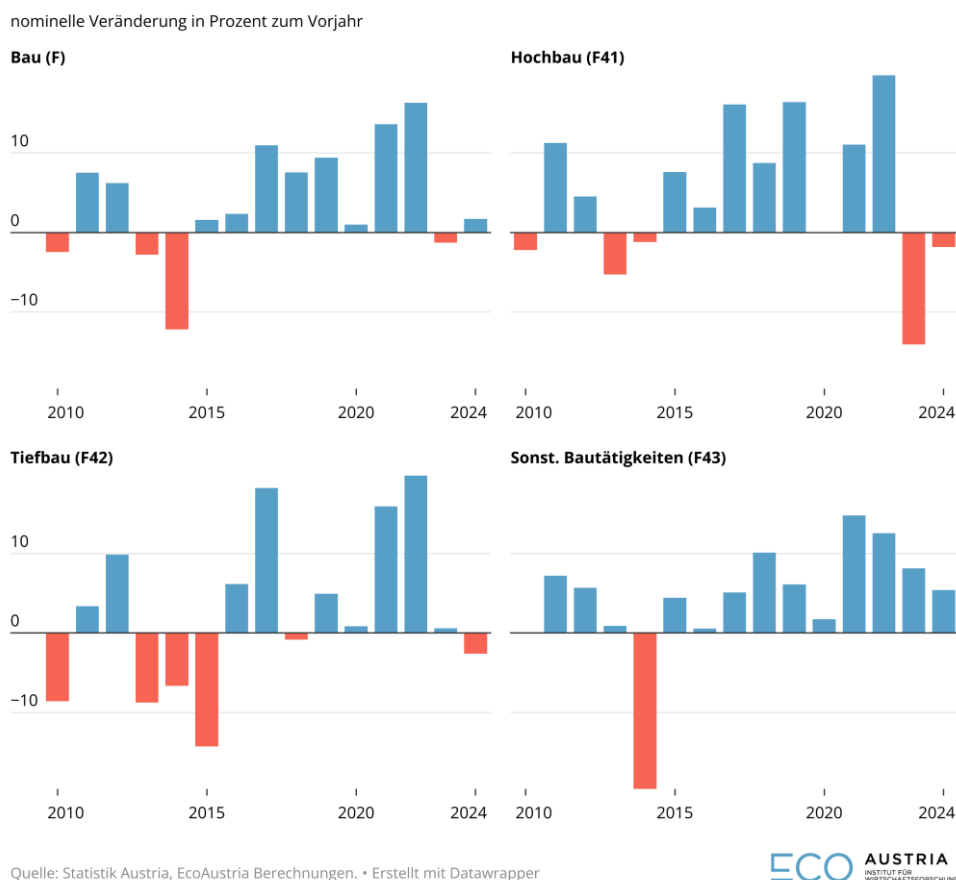
Quelle: Statistik Austria, EcoAustria Berechnungen. • Erstellt mit Datawrapper

<sup>5</sup> Vgl. auch [Presseaussendung der Statistik Austria vom 9. 12. 2025](#).

Neben der Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Leistung ist für die konjunkturelle Einordnung die sektorale Zusammensetzung der Wertschöpfung von zentraler Bedeutung. Die untere Grafik in Abbildung 11 zeigt den Anteil der Bauwirtschaft an der Bruttowertschöpfung Niederösterreichs im selben Zeitraum. Dieser betrug zwischen ca. 7,6 und 8,2 Prozent der gesamten Wertschöpfung Niederösterreichs in den vergangenen Jahren. Die Bauwirtschaft macht somit einen bedeutenden Anteil der Bruttowertschöpfung Niederösterreichs insgesamt aus. Auch zeigt sich, dass die Bauwirtschaft eine stabilisierende Wirkung auf die konjunkturelle Entwicklung hat, da in Jahren, in denen ein realer Rückgang des Bruttoregionalprodukts zu verzeichnen war – etwa in den Jahren 2009 und 2020 –, der prozentuelle Anteil der Bauwirtschaft an der Wertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr anstieg (siehe Abbildung 11). Diese Effekte müssen jedoch nicht zwangsläufig auf eine besonders positive Entwicklung der Bauwirtschaft in diesen Jahren schließen lassen, sondern können sich auch daraus ergeben, dass der Rückgang der abgesetzten Produktion in der Bauwirtschaft schlicht geringer ausfiel als in anderen Sektoren. Abbildung 12 zeigt genau diesen Effekt für das Jahr 2020. Aufgrund der Bedeutung des Bausektors für die regionale Wirtschaft kann der Bau einen konjunkturellen Abschwung abmildern, da selbst geringe Unterschiede zwischen der Entwicklung des Bausektors und der Entwicklung anderer Sektoren aufgrund des hohen Anteils des Bausektors am Bruttoregionalprodukt für Niederösterreich gesamtwirtschaftlich ins Gewicht fallen.

Abbildung 12 weist die Veränderung der nominellen abgesetzten Produktion im Bau insgesamt sowie seiner Subsektoren Hochbau, Tiefbau und sonst. Bautätigkeiten, also das klassische Baunebengewerbe, aus. In der Betrachtung der konjunkturellen Schwankungen im Bausektor zeigt sich kein homogenes Bild zwischen den Teilbereichen der Bauwirtschaft. Der Tiefbau war von den Nachwehen der Wirtschafts- und Finanzkrise zu Beginn der 2010er-Jahre stärker und länger betroffen als der Hochbau. Das Baunebengewerbe entwickelte sich hingegen – mit Ausnahme des Jahres 2014 – vergleichsweise rasch wieder positiv. Auch am aktuellen Rand zeigen sich unterschiedliche Bedingungen: Während der Hochbau im Jahr 2023 einen starken Rückgang der abgesetzten Produktion erlebte, war im Tiefbau noch ein geringes Plus zu beobachten, und das Baunebengewerbe erfuhr eine merkliche Ausweitung, jedoch mit rückläufiger Tendenz.

Abbildung 12: Veränderung der abgesetzten Produktion in der Bauwirtschaft insgesamt sowie in Untersektoren, 2010–2024



Vor diesem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Bedeutung der Bauwirtschaft ergibt sich damit für das Jahr 2024 folgendes Bild: Die mit den Bauinvestitionen insgesamt festgestellten Wirkungen auf die niederösterreichische Wertschöpfung betragen 290 Mio. Euro oder 0,4 Prozent der Wertschöpfung Niederösterreichs. Davon entfielen rund 164 Mio. auf die Bauwirtschaft. Somit sind rund drei Prozent der Wertschöpfung der niederösterreichischen Bauwirtschaft (5,4 Mrd. Euro gemäß RGR der Statistik Austria) mit der Investitionstätigkeit der niederösterreichischen GBV verbunden. Damit leisten die Investitionen der niederösterreichischen GBV einen überproportionalen Beitrag zur Wertschöpfung der Bauwirtschaft Niederösterreichs (3 Prozent vs. 0,4 Prozent insgesamt). Die Stützung der Bauwirtschaft kann daran gezeigt werden, dass in der Modellrechnung ohne diese Investitionen die Wertschöpfung der Bauwirtschaft rechnerisch um bis zu drei Prozentpunkte geringer ausgefallen wäre, was das Wachstum der abgesetzten Produktion im Jahr 2024 voraussichtlich deutlich abgeschwächt bzw. in den negativen Bereich verschoben hätte.

Vor diesem Hintergrund wird im folgenden Unterabschnitt analysiert, wie sich die Beiträge der Investitionen der niederösterreichischen GBV zur Wertschöpfung im Verlauf der letzten zehn Jahre darstellen und welche Rolle sie insbesondere in konjunkturell schwächeren Phasen spielen.

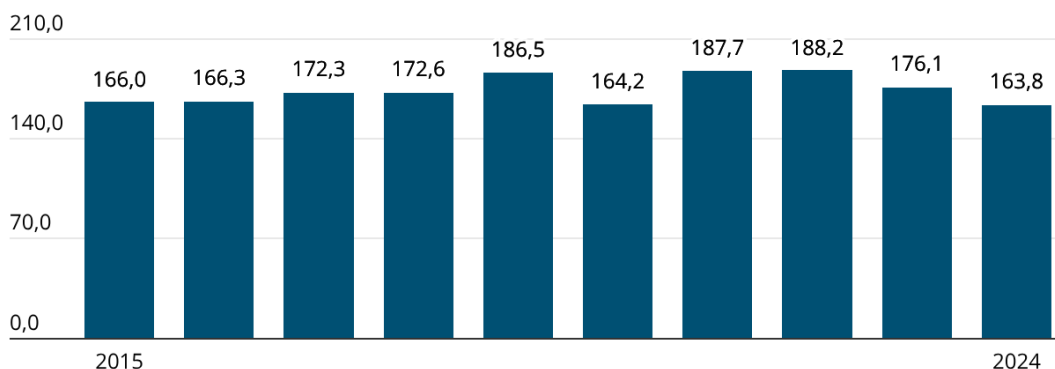
### 2.2.2. Wirkung der Investitionen der niederösterreichischen GBV auf die niederösterreichische Konjunkturentwicklung

Die konjunkturelle Bedeutung der Investitionen der niederösterreichischen Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) ist vor dem Hintergrund der zentralen Rolle der Bauwirtschaft für Wertschöpfung und Beschäftigung in Niederösterreich zu beurteilen. Wie im vorangegangenen Abschnitt dargestellt, trägt die Bauwirtschaft einen wesentlichen Teil zur regionalen Wirtschaftsleistung bei und ist insbesondere in Phasen schwächerer Konjunkturentwicklung von zentraler Bedeutung für die Stabilität der wirtschaftlichen Aktivität.

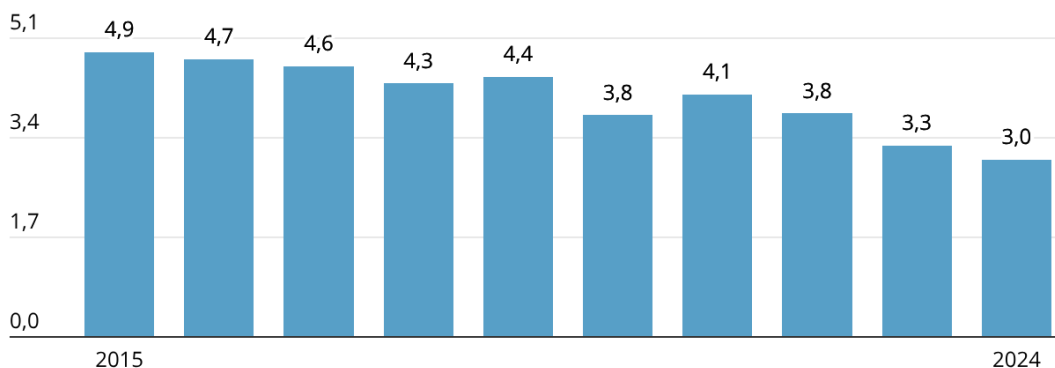
Im Zeitraum 2015 bis 2024 belief sich die mit den Investitionen der niederösterreichischen GBV verbundene Wertschöpfung in Niederösterreich auf jährlich rund **265 bis 330 Mio. Euro** (siehe Abbildung 18 im Anhang). Davon entfiel im Durchschnitt **mehr als die Hälfte auf die Bauwirtschaft**, was einer jährlichen Wertschöpfung von rund **164 bis 188 Mio. Euro im Bausektor** entspricht. Gemessen an der gesamten Wertschöpfung Niederösterreichs ist dieser Beitrag begrenzt, innerhalb der Bauwirtschaft stellt er jedoch einen relevanten Anteil dar (siehe Abbildung 13).

Abbildung 13: Mit den Investitionen der niederösterreichischen GBV verbundene Wertschöpfungseffekte in der niederösterreichischen Bauwirtschaft 2015–2024

in Mio. Euro



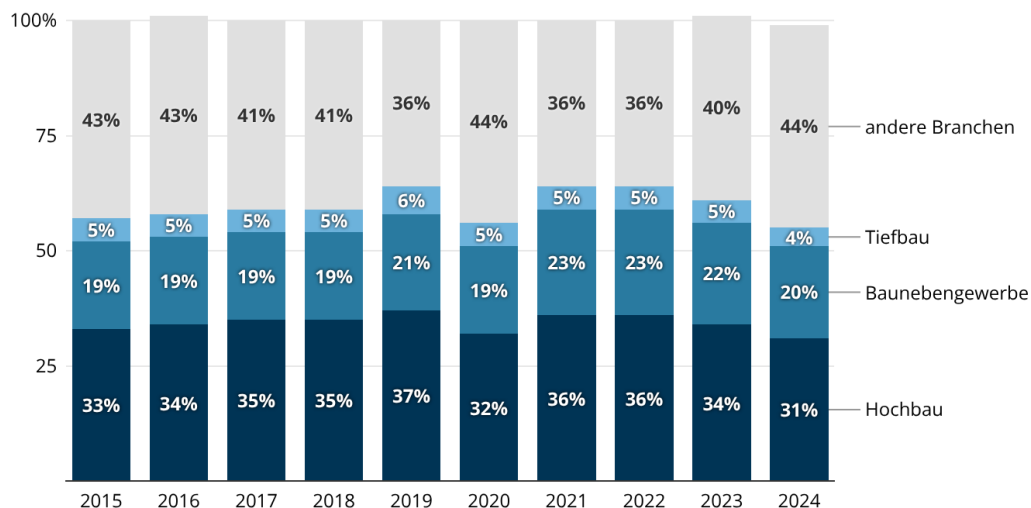
in Relation zur Wertschöpfung in der Bauwirtschaft in NÖ in Prozent



Quelle: Statistik Austria, EcoAustria Berechnungen.

Die sektorale Struktur der Wertschöpfungswirkungen zeigt, dass die Investitionen der GBV schwerpunktmäßig im Hochbau sowie im Baunebengewerbe wirksam werden. Auf diese beiden Teilbereiche entfallen zusammen durchschnittlich **59 Prozent der niederösterreichischen Wertschöpfungseffekte** (vgl. Abbildung 14). Damit konzentrieren sich die Wirkungen auf jene Segmente der niederösterreichischen Wirtschaft, die in den vergangenen Jahren besonders von konjunkturellen Schwächephasen betroffen waren.

Abbildung 14: Mit den Investitionen der niederösterreichischen GBV verbundene Wertschöpfungseffekte nach Branchengruppen 2015–2024



Quelle: EcoAustria Berechnungen

Besonders deutlich wird die konjunkturelle Bedeutung der GBV-Investitionen in Jahren mit stagnierender oder rückläufiger Bauproduktion. Während die Wertschöpfung der Bauwirtschaft insgesamt im Jahr 2024 nur geringfügig wuchs, machten die mit den Investitionen der niederösterreichischen GBV verbundenen Effekte rund **drei Prozent der Wertschöpfung der Bauwirtschaft** aus. Ohne diese Investitionen wäre die Wertschöpfung im Bau entsprechend niedriger ausgefallen, was den bereits schwachen konjunkturellen Impuls zusätzlich gedämpft hätte.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Beschäftigungswirkungen (siehe Abbildung 19 im Anhang). Die mit den GBV-Investitionen verbundene Beschäftigung in Niederösterreich lag im Zeitraum 2015 bis 2024 bei jährlich rund **3.540 bis 4.300 Personen**, davon entfielen rund **2.150 bis 2.600 Personen auf die Bauwirtschaft**. Auch hier zeigt sich, dass die Effekte gemessen an der Gesamtbeschäftigung begrenzt sind, innerhalb der Bauwirtschaft jedoch eine stabilisierende Rolle spielen, insbesondere in Phasen rückläufiger Beschäftigungsdynamik.

Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse, dass die niederösterreichischen GBV keinen eigenständigen Wachstumsmotor der regionalen Wirtschaft darstellen<sup>6</sup>. Ihre konjunkturelle Bedeutung liegt vielmehr in der **kontinuierlichen und verlässlichen Investitionstätigkeit**, die insbesondere in wirtschaftlich schwächeren Phasen einen messbaren Beitrag zur Stützung der Bauwirtschaft leistet. Dadurch tragen die

<sup>6</sup> Für einen Überblick über die Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte zwischen den Jahren 2015 und 2024 und den prozentuellen Anteil der Wirkung, der in Niederösterreich verbleibt, siehe Abbildung 17 im Anhang.

Investitionen der GBV zur Abfederung konjunktureller Abschwünge im Bausektor bei und stabilisieren Wertschöpfung und Beschäftigung in Niederösterreich.

### 2.2.3. Einordnung der Branchenwirkungen und Bedeutung des Gewerbes

Die durchschnittlichen Wirkungen der Investitionen gemeinnütziger Wohnbauträger im Zeitraum 2015 bis 2024 nach Branchengruppen in Niederösterreich sind in Abbildung 15 dargestellt. Der Gewerbegrad<sup>7</sup> bildet dabei die strukturelle Einordnung der Branchen entlang eines Kontinuums zwischen gewerblich und industriell geprägten Wirtschaftsstrukturen ab.

Die Ergebnisse zeigen ein klares und konsistentes Muster: Ein wesentlicher Teil der durch die Investitionen ausgelösten Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen entfällt auf Branchen mit hohem Gewerbegrad, insbesondere auf das Baunebengewerbe sowie den Hochbau. Diese Bereiche weisen sowohl hohe Anteile an der Wertschöpfungswirkung als auch – noch ausgeprägter – an der Beschäftigungswirkung auf. Damit konzentrieren sich die Effekte in jenen Branchen, die durch eine kleinteilige Betriebsstruktur, einen hohen KMU-Anteil und eine starke regionale Verankerung gekennzeichnet sind.

Auch der Tiefbau, der im Vergleich zum Hochbau eine stärker industrienaher Struktur aufweist, zeigt relevante, wenn auch deutlich geringere Wirkungsanteile. In den überwiegend industriell geprägten Branchen des Verarbeitenden Gewerbes fallen die direkten Wirkungsanteile hingegen durchwegs gering aus. Dies gilt selbst für große, kapitalintensive Industriezweige, die zwar eine hohe Produktivität aufweisen, aber nur in begrenztem Ausmaß in die unmittelbaren Nachfrage- und Beschäftigungsketten der Wohnbauinvestitionen eingebunden sind.

---

<sup>7</sup> Für die Beschreibung der Bestimmung des Gewerbegrades sei auf den methodischen Anhang sowie Abbildung 16 verwiesen.

Abbildung 15: Branchenwirkung in Niederösterreich und Bedeutung des Gewerbes

Durchschnitt 2015–2024

Bezeichnung	Typ	Gewerbegrad ▼	Ø Anteil an Wertschöpfungswirkung	Ø Anteil an Beschäftigungswirkung
Bekleidung	hybrid (gew.)	1,00	0,0%	0,0%
Leder und Lederwaren	hybrid	0,94	0,0%	0,0%
Waren a. n. g.	hybrid (gew.)	0,91	0,0%	0,0%
Reparatur/Installation Maschinen	hybrid (gew.)	0,90	0,1%	0,1%
Ausbau- und Baunebentätigkeiten	klar gewerblich	0,89	19,4%	31,2%
Textilien	hybrid	0,88	0,0%	0,0%
Möbel	hybrid (gew.)	0,84	0,1%	0,1%
Gebäude- und Hochbau	gewerblich	0,83	30,0%	22,2%
Nahrungs- und Futtermittel	hybrid	0,81	0,2%	0,3%
Tiefbau	gewerblich (industrienah)	0,81	6,5%	5,2%
Verlags- und Druckerzeugnisse	industriell	0,80	0,0%	0,0%
Chemische Erzeugnisse	industriell	0,77	0,0%	0,0%
Holz-, Kork- und Flechtwaren	hybrid (gew.)	0,76	2,5%	1,6%
Glas, Keramik, Steine/Erden	hybrid	0,76	0,1%	0,1%
Metallerzeugnisse	hybrid (gew.)	0,75	2,4%	2,0%
Elektrische Ausrüstungen	industriell	0,71	0,7%	0,8%
Gummi- und Kunststoffwaren	industriell	0,69	0,2%	0,1%
Sonstige Fahrzeuge	industriell	0,69	0,3%	0,3%
Maschinenbau	industriell	0,68	0,1%	0,1%
Kraftwagen und -teile	industriell	0,62	0,2%	0,2%
Getränke, Tabakerzeugnisse	hybrid	0,62	0,0%	0,1%
Papier, Pappe und Waren daraus	industriell	0,60	0,1%	0,1%
EDV-, elektronische, optische Erzeugnisse	industriell	0,55	0,2%	0,2%
Metalle und Halbzeug	industriell	0,32	0,4%	0,3%

Quelle: Statistik Austria, EcoAustria Berechnungen.

Auffällig ist zudem, dass der Beschäftigungseffekt mehr auf stärker gewerbliche Branchen konzentriert ist als der Wertschöpfungseffekt. Dies unterstreicht den arbeitsintensiven Charakter der durch die

Wohnbautätigkeit ausgelösten Impulse und ihre besondere Bedeutung für kleinbetrieblich geprägte und arbeitsintensive Wirtschaftsbereiche.

Insgesamt verdeutlicht die Gegenüberstellung von Gewerbegrad und Wirkungsanteilen, dass die Investitionen gemeinnütziger Wohnbauträger nicht gesamtwirtschaftliche Effekte entfalten, sondern diese Effekte überproportional in gewerblich geprägte Branchen mit hoher regionaler Wertschöpfungstiefe lenken. Die Ergebnisse stützen damit die Einschätzung, dass der gemeinnützige Wohnbau einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung und Stärkung des regionalen Gewerbes leistet.

### 3. LITERATURVERZEICHNIS

Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) (2024): *Wohn- und Immobilienmarkt Niederösterreich. Almanach 2024*. Wien.

Klien, M., & Streicher, G. (2021). *Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus*. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO). Im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., & Kössl, G. (2023). *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus*. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO)

Landesrechnungshof Niederösterreich (2025). Förderung des Wohnungsbaus. Bericht 7|2025. St. Pölten.

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. (2024).  
*Verbandsstatistik 2024: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen (Stand: 31. 12. 2023)*. Wien.

Statistik Austria (2025). Verbraucherpreisindex (VPI/HVPI). Verfügbar unter:  
<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/verbraucherpreisindex-vpi/hvpi#accordion-heading-1-1>.

Statistik Austria (div. Jahre). Input-Output-Tabelle. Inklusive Aufkommens- und Verwendungsrechnung. Wien.

Statistik Austria (div. Jahre). Leistungs- und Strukturstatistik. Wien.

Statistik Austria. (2025a). *Baubewilligungen, Neuerrichtung ganzer Gebäude ab 2010 (Q): Wohngebäude nach Nettowohnnutzfläche (m<sup>2</sup>) und Bundesland*. <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen>.

Statistik Austria. (2025b). Input-Output-Tabelle 2021. Inklusive Aufkommens- und Verwendungsrechnung. Wien.

## ANHANG

### Input-Output-Analyse

Eine Input-Output-Tabelle (IO-Tabelle) beschreibt in Matrixform, wie viel jede Branche einer Volkswirtschaft von allen anderen bezieht (Zwischenverbrauch  $Z$ ) und welchen Bruttoproduktionswert ( $x$ ) sie erstellt. Die nationale IO-Tabelle der Statistik Austria (2025a) stellt diese Zusammenhänge zwischen 78 Branchen dar und erlaubt es damit beispielsweise, zu eruieren, wie viele Vorleistungen der Stahlherstellung für die Produktion eines Kraftfahrzeugs notwendig sind.

Die Kernzusammenhänge lauten

$$x = Z\mathbf{1} + y, \quad A = Z \operatorname{diag}(x)^{-1}, \quad L = (I - A)^{-1},$$

wobei

- $y$  ... Endnachfrage,
- $A$  ... technische Koeffizienten,
- $L$  ... Leontief-Inverse.

Der technische Koeffizient  $a_{ij}$  der Matrix  $A$  beschreibt, wie viel Euro Branche  $i$  durchschnittlich als Vorleistung aufwenden muss, damit Branche  $j$  genau einen Euro Endprodukt erzeugen kann. Die Leontief-Inverse quantifiziert, wie groß – unter Einbezug sämtlicher direkter und indirekter Vorleistungsketten – der gesamte Mehroutput aller Branchen sein muss, um eine zusätzliche Einheit Endnachfrage in einer beliebigen Branche vollständig zu bedienen.

Ein marginaler Nachfrageimpuls  $\Delta y$  in Branche  $j$  erzeugt

$$\Delta x^{total} = L\Delta y, \quad \Delta x^{direkt} = (I + A)\Delta y, \quad \Delta x^{indirekt} = \Delta x^{total} - \Delta x^{direkt},$$

wobei  $\Delta x^{total}$  den gesamten Outputeffekt der Nachfrageveränderung,  $\Delta x^{direkt}$  den direkten Effekt – sprich den Nachfrageimpuls selbst und die Erstrundeneffekte über Vorleistungsverflechtungen – und  $\Delta x^{indirekt}$  den indirekten Effekt über weiterführende Vorleistungsverflechtungen darstellen.

Multipliziert man die einzelnen  $\Delta x$  komponentenweise mit Wertschöpfungs- oder Beschäftigungskoeffizienten, erhält man direkte, indirekte und gesamte Effekte auf das BIP bzw. die Beschäftigung.

Ausgehend von den gesamten Effekten, die wiederum – gemäß volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung – Einkommen von Unternehmen darstellen, kann man auf Basis der gesamtwirtschaftlichen Lohnquote das mit den Gesamteffekten verbundene Einkommen der österreichischen Haushalte bestimmen. Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Besteuerung dieser Einkommen sowie

der durchschnittlichen Sparquote der österreichischen Haushalte kann bestimmt werden, wie viel dieses Einkommens wiederum konsumwirksam wird. Dies bedeutet, dass von den zusätzlichen Konsumausgaben ein weiterer Nachfrageeffekt induziert wird (induzierter Effekt), mit dem wiederum Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen verbunden sind.

Die Summe aus direktem, indirektem und induziertem Effekt wird in diesem Bericht dargestellt.

## Regionalisierung der Input-Output-Analyse

Bei dieser Studie ist es von besonderem Interesse, auch die regionalen Effekten zu bestimmen. Während die Effekte, basierend auf der nationalen IO-Tabelle, mit 78 Branchen zwar eine plausible Abschätzung an die gesamtösterreichischen Effekte darstellen, ermöglicht dies allerdings noch keine regionale Betrachtung.

Die Europäische Kommission veröffentlicht die multi-regionalen Input-Output-Tabellen FIGARO-REG, welche die Vorleistungsverflechtungen zwischen 240 NUTS-2-Regionen sowie einigen weiteren außereuropäischen Regionen und Ländern beschreiben.<sup>8</sup> Die öffentlich zugängliche Version enthält allerdings nur zehn sehr aggregierte Branchen und fasst beispielsweise alle Industriebranchen zusammen. Während dies auf sektoraler Ebene für die Zwecke dieser Studie unzureichend ist, lassen die darüber abgeschätzten Effekte aber eine Einordnung der regionalen Größenordnungen zu.

Konkret schätzen wir mithilfe eines regionalisierten Nachfrageimpulses  $\Delta y^{REG}$  die relativen Anteile der Outputeffekte auf regionaler Ebene:

$$\omega_{sr}^{REG}, \quad \sum_{r,s} \omega_{sr}^{REG} = 1$$

Die Indizes  $r$  beschreiben dabei die österreichischen NUTS-2-Regionen,  $s$  die zehn aggregierten Branchen gemäß FIGARO-REG. Der Vektor  $\omega_{sr}^{REG}$  gibt uns also den bundesländerspezifischen Anteil der durch den Nachfrageimpuls erwarteten Effekte.

Auf Basis der nationalen IO-Tabelle wissen wir dementsprechend die Gesamteffekte für 78 Branchen, während wir aus der FIGARO-REG wissen, wie sich die Gesamteffekte über Branchen hinweg auf Bundesländer verteilen. Wir sind aber insbesondere auch an den Effekten einzelner Branchen in den einzelnen Bundesländern interessiert.

In einem ersten Schritt berechnen wir folglich die Aufteilung der gesamtösterreichischen Effekte auf Regionen und aggregierte Branchen mit den regionalen Gewichten der FIGARO-REG-Ergebnisse:

---

<sup>8</sup> Der Datensatz ist unter folgendem Link zugänglich: <https://data.jrc.ec.europa.eu/collection/id-00424>

$$T_{sr} = \omega_{sr}^{REG} \sum_i \Delta x_{tot,i}$$

Der Index  $i$  bezeichnet die granulare Branchenklassifikation der nationalen IO-Tabellen mit 78 Branchen. Innerhalb dieses Paares  $(r, s)$  wird  $T_{sr}$  proportional zur regionalen Umsatz-, Wertschöpfungs- oder Beschäftigungsstruktur verteilt. Die entsprechenden Strukturen der einzelnen Bundesländer über die 78 Branchen hinweg entnehmen wir der Leistungs- und Strukturhebung.  $E_{ri}$  bezeichnet dabei je nach Zielstruktur den Umsatz, die Wertschöpfung oder die Anzahl der Beschäftigten in Region  $r$  in Branche  $i$ . Dies gibt uns mit der Matrix  $S_{ri}$  eine erste Abschätzung der regionalen Effekte in 78 Branchen:

$$S_{ri} = \vartheta_{ris}^{EMP} T_{sr}, \quad \vartheta_{ris}^{EMP} = \frac{E_{ri}}{\sum_{i \in s} E_{ri}}, \quad \sum_{i \in s} \vartheta_{ris}^{EMP} = 1$$

Die resultierende Matrix  $S_{ri}$  erfüllt bereits die Bedingung, dass die regionalen Effekte mit jenen Anteilen aus FIGARO-REG identisch sind. Die Spaltensummen, sprich die Effekte einer Branche über alle Bundesländer hinweg gemäß der nationalen IO-Tabelle, entsprechen aber nicht den national berechneten Effekten ( $\Delta x_{tot,i}$ ).

Um dies zu gewährleisten, führen wir ein Iterative Proportional Fitting (IPF) durch, das die Matrix  $S_{ri}$  in kleinen iterativen Schritten so zu Matrix  $S_{ri}^*$  verändert, dass alle drei folgende Bedingungen erfüllt sind:

- (1) Die regionalen Effekte über alle Branchen hinweg entsprechen exakt jenen der FIGARO-REG.
- (2) Die branchenspezifischen Effekte über alle Bundesländer hinweg entsprechen exakt jenen der nationalen IO-Tabelle.
- (3) Die insgesamten Effekte entsprechen exakt jenen der nationalen IO-Tabelle.

Insgesamt ergeben sich dadurch regionale Effekte, die über Datensätze hinweg konsistent sind und so weit wie möglich mit der beobachteten Beschäftigungsstruktur zusammenhängen.

Diese Methodik wenden wir sowohl für direkte, indirekte und induzierte Output-, Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte an.

## Ermittlung des Gewerbegrades

Zur differenzierten Einordnung der sektoralen Wirkungen der Investitionen gemeinnütziger Wohnbauträger wird im Rahmen der Studie ein Gewerbegrad für ausgewählte Wirtschaftsbereiche berechnet. Ziel dieses Indikators ist es, die Wirtschaftsbereiche entlang eines Kontinuums zwischen stärker gewerblich und stärker industriell geprägten Strukturen einzuordnen. Der Gewerbegrad stellt dabei kein binäres Klassifikationsmerkmal, sondern einen kontinuierlichen Strukturindikator dar.

## Auswahl der Indikatoren

Die Berechnung des Gewerbegrades basiert auf vier strukturellen Kennzahlen, die zentrale Merkmale der betrieblichen Organisation und Produktionsweise widerspiegeln und auf Ebene der ÖNACE-2-Steller verfügbar sind:

### 1. **Durchschnittliche Beschäftigtenzahl je Unternehmen**

Dieser Indikator misst die typische Unternehmensgröße eines Wirtschaftsbereichs. Kleinere durchschnittliche Unternehmensgrößen sind charakteristisch für gewerblich geprägte, kleinteilige Strukturen, während größere Einheiten eher auf industrielle Produktionsformen hinweisen.

### 2. **Anteil der Unternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten**

Der Anteil von Kleinunternehmen dient als Maß für die Verbreitung handwerks- und KMU-geprägter Organisationsformen. Ein hoher Anteil kleiner Unternehmen spricht für eine ausgeprägte gewerbliche Struktur.

### 3. **Bruttowertschöpfung je Beschäftigten**

Die Bruttowertschöpfung je Beschäftigten fungiert als Produktivitätsindikator. Hohe Werte sind typischerweise mit kapital-, technologie- oder anlagenintensiven Produktionsprozessen verbunden und deuten auf eine industrielle Prägung hin.

### 4. **Investitionsintensität**

Die Investitionsintensität wird als Verhältnis der Bruttoinvestitionen in Sachanlagen zum Produktionswert definiert. Sie misst den Grad der Kapital- und Anlagenintensität eines Wirtschaftsbereichs und stellt einen zentralen Abgrenzungsfaktor zwischen gewerblichen und industriellen Tätigkeiten dar.

Alle verwendeten Kennzahlen basieren auf den für das Jahr 2023 verfügbaren Daten der Leistungs- und Strukturstatistik für Österreich und werden konsistent auf Ebene der ÖNACE-2-Steller ausgewiesen.

## Standardisierung und Indexbildung

Um die vier Indikatoren vergleichbar zu machen, werden sie zunächst auf einen einheitlichen Wertebereich zwischen 0 und 1 standardisiert (Min-Max-Normierung). Dabei werden die Indikatoren so skaliert, dass höhere normierte Werte stets eine stärkere gewerbliche Prägung anzeigen.

Da ein hoher Anteil von Unternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten bereits direkt auf eine stärkere Gewerblichkeit hinweist, wird dieser Indikator invertiert normiert, sodass auch hier höhere Werte eine

höhere Gewerblichkeit repräsentieren. Die übrigen Indikatoren (Unternehmensgröße, Bruttowertschöpfung je Beschäftigten, Investitionsintensität) werden so skaliert, dass niedrigere absolute Werte – als Ausdruck geringerer Kapital- und Konzentrationsintensität – zu höheren normierten Werten führen.

Der Gewerbegrad eines Wirtschaftsbereichs ergibt sich schließlich als gleichgewichteter Durchschnitt der vier normierten Indikatoren. Eine Gleichgewichtung wird gewählt, da keine eindeutige theoretische oder empirische Evidenz für eine unterschiedliche Relevanz der einzelnen Strukturmerkmale vorliegt. Alle vier Dimensionen werden somit als gleichwertige Bestandteile der gewerblichen bzw. industriellen Prägung interpretiert.

Formal lässt sich der Gewerbegrad eines Wirtschaftsbereichs  $i$  wie folgt darstellen:

$$G_i = \frac{1}{4} \sum_{k=1}^4 z_k,$$

wobei  $z_k$  die normierten Werte der vier Strukturindikatoren darstellen.

Interpretation des Gewerbegrades

Der resultierende Gewerbegrad nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Höhere Werte kennzeichnen stärker gewerblich geprägte Wirtschaftsbereiche, während niedrigere Werte auf eine überwiegend industrielle Struktur hinweisen. Die Einordnung erfolgt dabei bewusst graduell und nicht anhand fixer Schwellenwerte. Zur erleichterten Interpretation können jedoch grobe Orientierungsbereiche herangezogen werden:

1. hohe Werte (z. B.  $> 0,85$ ): stark gewerblich geprägt
2. mittlere Werte (z. B.  $0,70-0,85$ ): hybride bzw. gewerblich dominierte Struktur
3. niedrigere Werte ( $< 0,70$ ): überwiegend industriell geprägt

Diese Einteilung dient ausschließlich der inhaltlichen Einordnung und stellt keine formale Klassifikation dar.

Abbildung 16 fasst für ausgewählte ÖNACE-2-Steller die verwendeten Strukturindikatoren sowie den daraus abgeleiteten Gewerbegrad zusammen. Dies ermöglicht eine transparente Nachvollziehbarkeit der Indexbildung und bildet die Grundlage für die Interpretation der sektoralen Wirkungen der Investitionen gemeinnütziger Wohnbauträger im Hauptteil der Studie.

Abbildung 16: Typologisierung des Gewerbegrades ausgewählter NACE-2-Steller in Österreich

NACE	Bezeichnung	Typ	Ø Beschäftigte je Unternehmen	Anteil <10 Beschäftigte	BWS je Beschäftigten	Investitionsintensität	Gewerbegrad	Interpretation
C14	Bekleidung	hybrid (gew.)	3	97,0%	33	0,023	1,00	stark kleinteilig
C15	Leder und Lederwaren	hybrid	12	87,0%	55	0,021	0,94	handwerksnah
C32	Waren a.n.g.	hybrid (gew.)	5	93,0%	68	0,037	0,91	sehr kleinteilig
C33	Reparatur/Installation Maschinen	hybrid (gew.)	8	89,0%	84	0,027	0,90	handwerksnah
F43	Ausbau- und Baunebenberufe	klar gewerblich	7	84,0%	64	0,034	0,89	handwerksdominiert
C13	Textilien	hybrid	9	87,0%	71	0,039	0,88	kleinteilig, teilindustriell
C31	Möbel	hybrid (gew.)	8	84,0%	57	0,057	0,84	kleinteilig
F41	Gebäude- und Hochbau	gewerblich	13	81,0%	84	0,044	0,83	projektbezogene KMU
C10	Nahrungs- und Futtermittel	hybrid	20	71,0%	66	0,041	0,81	Mischung aus Industrie & Gewerbe
F42	Tiefbau	gewerblich (industrienah)	43	77,0%	97	0,035	0,81	größere Einheiten
C18	Verlags- und Druckerzeugnisse	industriell	11	80,0%	69	0,063	0,80	technisch geprägt
C20	Chemische Erzeugnisse	industriell	32	79,0%	122	0,048	0,77	kapitalintensiv
C16	Holz-, Kork- und Flechtwaren	hybrid (gew.)	13	82,0%	81	0,078	0,76	stark handwerksnah
C23	Glas, Keramik, Steine/Erden	hybrid	21	79,0%	92	0,068	0,76	Bauzulieferung
C25	Metallerzeugnisse	hybrid (gew.)	20	74,0%	86	0,065	0,75	stark KMU-dominiert
C27	Elektrische Ausrüstungen	industriell	83	63,0%	102	0,041	0,71	industriell geprägt
C22	Gummi- und Kunststoffwaren	industriell	48	59,0%	85	0,057	0,69	Serienproduktion
C30	Sonstige Fahrzeuge	industriell	135	57,0%	82	0,033	0,69	Großbetriebe
C28	Maschinenbau	industriell	73	53,0%	105	0,040	0,68	klassischer Industriezweig
C29	Kraftwagen und -teile	industriell	151	53,0%	101	0,044	0,62	stark konzentriert
C11- C12	Getränke, Tabakerzeugnisse	hybrid	17	84,0%	298	0,054	0,62	kapitalintensive Spezialindustrie
C17	Papier, Pappe und Waren daraus	industriell	90	57,0%	123	0,066	0,60	anlagenintensiv
C26	EDV-, elektronische, optische Erzeugnisse	industriell	50	74,0%	125	0,132	0,55	technologieintensiv
C24	Metalle und Halbzeuge	industriell	394	32,0%	128	0,061	0,32	Grundstoffindustrie

## Weitere Abbildungen

Abbildung 17: Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen der Investitionstätigkeit der niederösterreichischen GBV 2015–2024, Österreich und Niederösterreich

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wertschöpfung in Mio. €	585	587	603	603	661	585	651	546	515	577
Beschäftigung in VZÄ	6.942	6.772	6.815	6.705	7.332	6.942	7.723	6.549	6.172	6.832
<i>Davon in Niederösterreich</i>										
Wertschöpfung in Mio. €	295	294	302	302	330	295	328	282	265	290
Beschäftigung in VZÄ	3.340	3.282	3.300	3.248	3.541	3.389	3.769	3.349	3.145	3.321
<i>Anteil Niederösterreichs an der gesamtösterreichischen Wirkung</i>										
Wertschöpfung	50,38%	50,09%	50,08%	50,08%	49,92%	50,38%	50,36%	51,64%	51,54%	50,27%
Beschäftigung	48,11%	48,46%	48,42%	48,43%	48,29%	48,82%	48,80%	51,15%	50,96%	48,61%

Quelle: EcoAustria Berechnungen.

ECO AUSTRIA  
INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

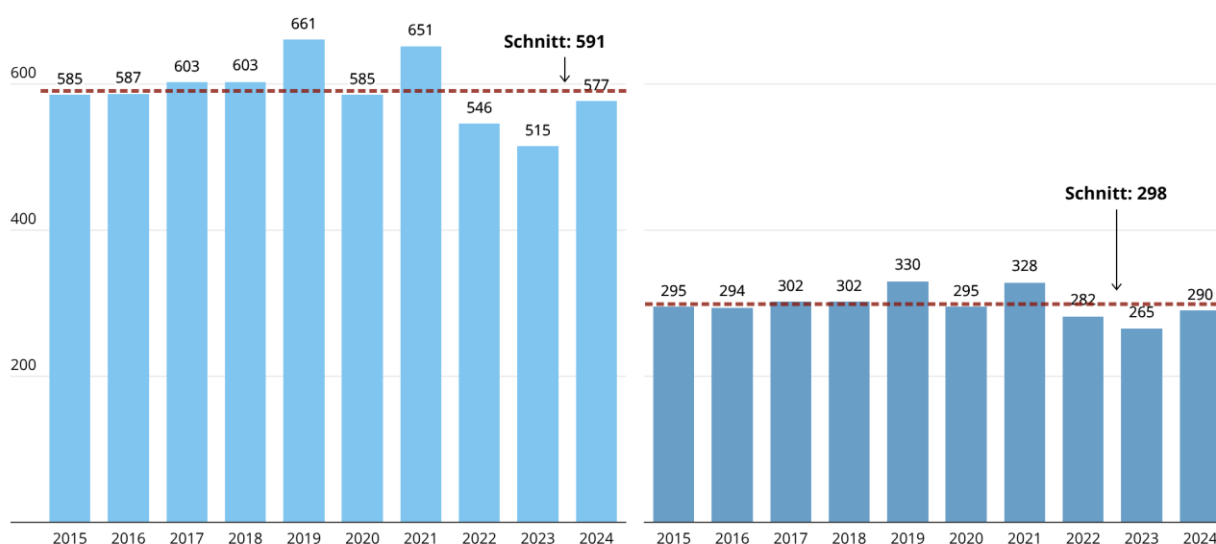
Abbildung 18: Zeitliche Entwicklung der durch die GBV NÖ ausgelösten Wertschöpfungswirkungen, 2015–2024

in Mio. EUR

Österreich

800

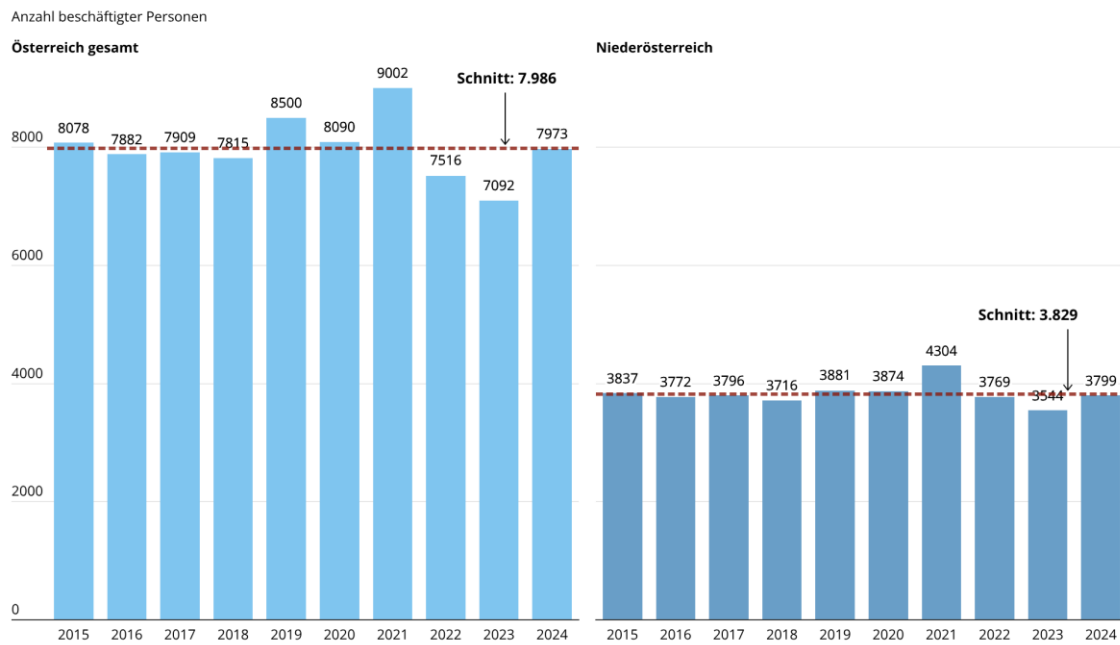
Niederösterreich



Quelle: EcoAustria Berechnungen.

ECO AUSTRIA  
INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

Abbildung 19: Zeitliche Entwicklung der durch die GBV NÖ ausgelösten Beschäftigungswirkungen, 2015–2024



Quelle: EcoAustria Berechnungen.