Rückgang der Baugenehmigungen im Wohnbau und dessen Folgen für die Tiroler Wirtschaft

Eine Analyse der Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Einkommenseffekte

Juni 2025

Gesellschaft für Angewandte
Wirtschaftsforschung KG
Sparkassenplatz 2/1/115
A – 6020 Innsbruck

GAW
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

Auftraggeberin der Studie
Wirtschaftskammer Tirol
Wilhelm-Greil-Straße 7
A-6020 Innsbruck

Medieninhaberin
GAW – Gesellschaft für Angewandte Wirtschaftsforschung KG
Sparkassenplatz 2/1/115
A – 6020 Innsbruck

Eine auch nur auszugsweise Wiedergabe ist ausschließlich unter Angabe der GAW gestattet.

INHALT

EXECUTIVE SUMMARY 3

Kapitel 1
DATENGRUNDLAGE UND ÖKONOMISCHER HINTERGRUND 7

1.1 Datengrundlage 7
1.2 Ökonomischer Hintergrund 10

Kapitel 2
ERGEBNISSE 15

2.1 Regionalwirtschaftliche Effekte in Tirol 16
2.2.1 Sektorale Wertschöpfungseffekte 16
2.2.2 Sektorale Beschäftigungseffekte 18
2.2.3 Sektorale Einkommenseffekte 20
2.2 Effekte in Rest- sowie Gesamtösterreich 21
2.3 Fiskalische Effekte inklusive Aufkommen der Sozialversicherungsträger 21

QUELLEN 25

TABELLEN & ABBILDUNGEN

Tabelle 2-1: Hauptergebnisse für Tirol 16
Tabelle 2-2: Hauptergebnisse für Tirol, Rest- und Gesamtösterreich 21

Abbildung 1-1: Baubewilligte Wohnungen in neuen Gebäuden in Tirol 8
Abbildung 2-1: Sektorale Wertschöpfungseffekte 17
Abbildung 2-2: Wertschöpfungseffekte nach Wirtschaftszweigen 18
Abbildung 2-3: Beschäftigungseffekte nach Wirtschaftszweigen 19
Abbildung 2-4: Einkommenseffekte nach Wirtschaftszweigen 20
Abbildung 2-5: Effekte auf Aufkommen an Steuern und Abgaben inklusive SV-Beiträge 22

Auf einen Blick

Ein Rückgang der Baugenehmigungen um 36,4 % bedeutet ...

Betriebserlöse der Tiroler Bauwirtschaft

minus 975 Mio. €

Wirtschaftsleistung

minus 1,3 Mrd. € - davon 1,1 Mrd. € in Tirol

Arbeitsmarkt

minus 12.221 Jobs - davon 9.839 in Tirol

Einkommen

minus 661 Mio. € - davon 530 Mio. € in Tirol

Steuern und Abgaben

minus 532 Mio. €

Arbeitsmarkteffekt gemessen in Köpfen

EXECUTIVE SUMMARY

Die vorliegende Studie quantifiziert jene regionalwirtschaftlichen Effekte für Tirol, die mit dem Rückgang an Wohnbauaktivitäten einhergehen.

Ausgangslage

Baugenehmigungen brechen um mehr als ein Drittel ein.

In den zehn Jahren von 2013 bis 2022 wurden in Tirol pro Jahr durchschnittlich mehr als 5 000 Wohnungen in neuen Gebäuden baubewilligt, 2024 waren es weniger als 3 200. Ein Rückgang von mehr als 36 %.

Dieser Rückgang zieht naturgemäß einen Rückgang in den Wohnbauaktivitäten nach sich, welcher nicht nur bei den direkt betroffenen Unternehmen zu Umsatzrückgängen führt, sondern auch weit darüber hinaus. Letztlich ist so die gesamte Tiroler Wirtschaft von dieser Entwicklung betroffen – bis hin zur öffentlichen Hand.

Ergebnisse

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, zeigt sich quer über alle zentralen makroökonomischen Aggregate ein deutlicher Rückgang infolge der gesunkenen Baugenehmigungen.

Tirols Wirtschafts-leistung leidet mit einem Minus von 1,1 Mrd. €

Ergebnisse für Tirol

Bruttowertschöpfung	
Bruttowertschöpfung	-1 061,8 Mio. €
Bruttoregionalprodukt[1]	-1 124,9 Mio. €
Beschäftigung	
Unselbständig Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten	-8 584
Unselbständig Beschäftigte in Köpfen	-9 839
Einkommen	
Lohnsumme zu Dienstgeberkosten inkl. Lohnnebenkosten	-530,0 Mio. €

Quelle: GAW, 2025.
Der Nachfragerückgang löst regionalwirtschaftliche Effekte auch in Folgejahren aus. Diese zeitverzögerten Effekte werden rasch sehr klein und sind in den ausgewiesenen Effekten berücksichtigt.

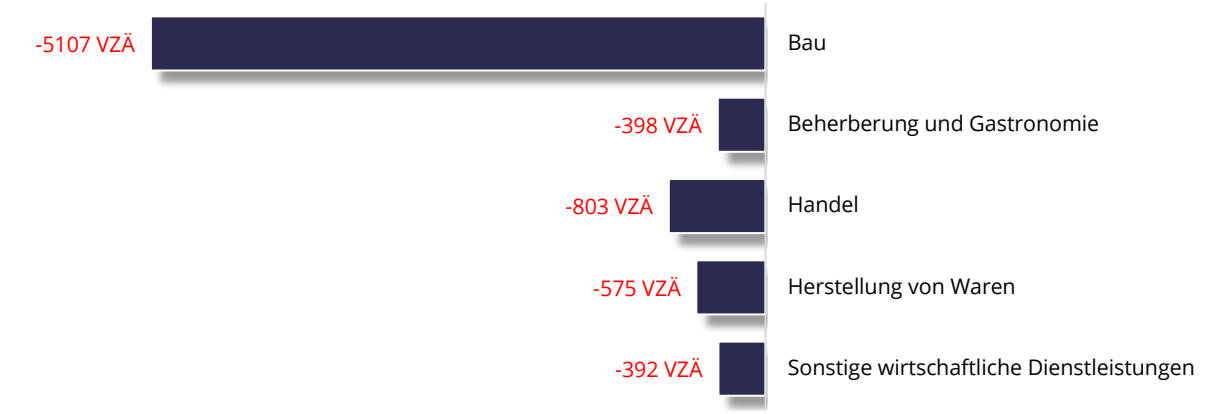
Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, konzentriert sich dieser Effekt im Schwerpunkt auf den Bausektor, jedoch zeigt die Abbildung auch sehr deutlich, dass über die wirtschaftlichen Verflechtungen zahlreiche weitere Wirtschaftszweige negativ betroffen sind. So zeigt sich etwa anhand des Beschäftigungseffekts, dass neben dem Bausektor der Handel, die Herstellung von Waren, die Beherbergung und Gastronomie sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, die am stärksten von den geringeren Aktivitäten im Wohnbausektor betroffenen Wirtschaftszweige sind. Letzten Endes spüren jedoch sämtliche Wirtschaftszweige die Auswirkungen der gesunkenen Wohnbauaktivitäten.

Die Tatsache, dass sich der Rückgang in den Baugenehmigungen derart auf die Tiroler Wirtschaft niederschlägt, ist unter anderem auch dem Umstand geschuldet, dass sich der Bausektor durch besonders niedrige Importquoten auszeichnet.

Im Umkehrschluss bedeuten diese geringen Importquoten jedoch auch, dass durch gezielte Maßnahmen zur Gegensteuerung – etwa durch Fördermaßnahmen – auch mit besonders starken positiven Effekten zu rechnen ist.

[1] Wird zur Bruttowertschöpfung der Saldo aus Gütersteuern und Gütersubventionen hinzugezählt, so ergibt sich das Bruttoregionalprodukt (Bruttoinlandsprodukt). Zu den Gütersteuern zählen die Mehrwertsteuer, Importabgaben sowie sonstige Gütersteuern. Zu den Gütersubventionen zählen Importsubventionen und sonstige Gütersubventionen.

Beschäftigungseffekte nach Wirtschaftszweigen



Quelle: GAW, 2025.
Die Differenz auf den Gesamteffekt von 8 584 Vollzeitäquivalenten verteilt sich auf die sonstigen, hier nicht angeführten Wirtschaftszweige.
VZÄ ... Vollzeitäquivalente. Rundungsdifferenzen möglich.

Kapitel 1

DATENGRUNDLAGE UND ÖKONOMISCHER HINTERGRUND

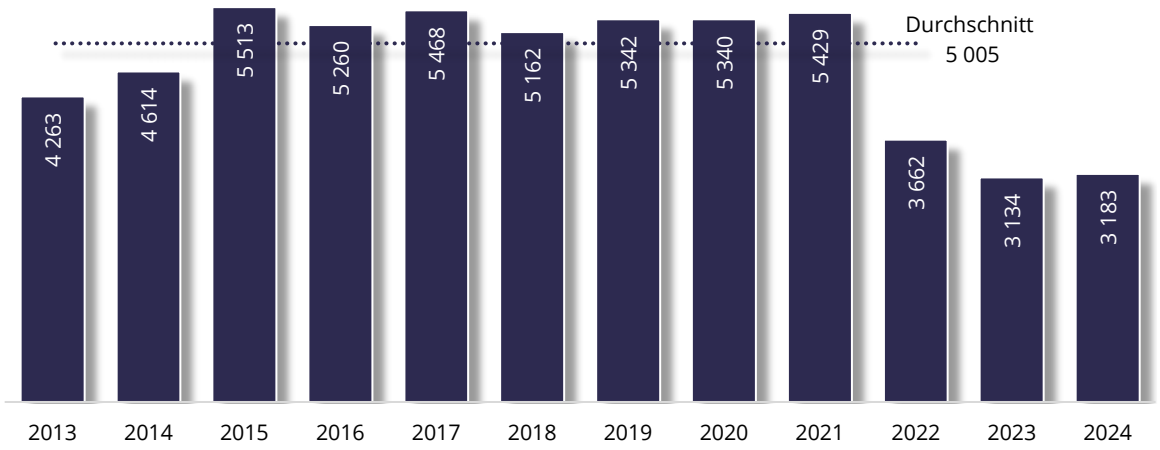
1.1 Datengrundlage

Die vorliegende Studie stellt ein Update der Studie „Regionalwirtschaftliche Folgen aus dem Einbruch im Tiroler Wohnbau“ aus dem Jahr 2023 dar und berücksichtigt die allerjüngsten Entwicklungen im Tiroler Wohnbau. Dieses Update steht vor dem Hintergrund, dass 2023 noch mit einem Rückgang von rund 25 % im Tiroler Wohnbau gerechnet wurde, die allerjüngsten Zahlen allerdings einen noch deutlich stärkeren Rückgang der Wohnbauaktivitäten erwarten lassen.

Vor diesem Hintergrund quantifiziert die vorliegende Studie jene regionalwirtschaftlichen Effekte für das Bundesland Tirol, die mit dem aktuell erwarteten

Rückgang der Auftragslage in der Tiroler Bauwirtschaft und damit einem Rückgang in den Wohnbauaktivitäten einhergehen.[2] Dabei wird analysiert, wie und in welchem Ausmaß sich ein Rückgang in den Wohnbauaktivitäten auf die zentralen makroökonomischen Aggregate Bruttowertschöpfung, Beschäftigung sowie Einkommen auswirkt und mit welchen Mindereinnahmen in Form von Steuern und Abgaben dieser Rückgang für die öffentlichen Haushalte verbunden ist.

Abbildung 1-1: Baubewilligte Wohnungen in neuen Gebäuden in Tirol



Quelle: Statistik Austria, 2025.

Konkreter Ausgangspunkt für die in der vorliegenden Studie angestellten Berechnungen ist dabei der Rückgang an Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden in Tirol. Ein Rückgang, der sich seinerseits in einen entsprechenden Rückgang der Betriebserlöse der Bauwirtschaft niederschlägt. Wie die Daten dazu zeigen, wurden 2024 in Tirol 3 183 Wohnungen in neuen Gebäuden baubewilligt, was einen markanten Rückgang im Vergleich zu den Jahren 2022 und davor bedeutet. So wurden im Schnitt der zehn Jahre 2013 bis 2022 mehr als 5 000 Wohnungen in neuen Gebäuden baubewilligt. Wird dieser Zeitraum als Referenzzeitraum herangezogen, so sackten die Baugenehmigungen im Vergleich dazu im Jahr 2024 mit 36,4 % um mehr als ein Drittel ein. Der Rückgang in den Baugenehmigungen und damit in den Wohnbautätigkeiten ist

[2] Für Details zum methodischen Hintergrund wird auf GAW (2020) verwiesen.

dabei kein Tiroler Spezifikum, ist doch 2024 die Wohnbautätigkeit in Gesamtösterreich auf den bisher tiefsten Stand seit 2010 gefallen (Statistik Austria, 2025a).

Minus 36,4 % an Baugenehmigungen in Tirol

Ein Blick auf die Entwicklung der Anzahl an Bauträger-Wohneinheiten nach geplantem Fertigstellungsjahr bestätigt diese Entwicklung, wobei die Fertigstellungen den Baugenehmigungen naturgemäß zeitlich hinterherhinken. Wurden für das Jahr 2023 für Gesamttirol noch 2 910 Bauträger-Wohneinheiten publiziert, so sind es für 2024 etwas mehr 2 700, für 2025 rund 2 500 sowie für 2026 weitere 1 010 Einheiten. Noch stärker wird der Rückgang in der Landeshauptstadt Innsbruck ausfallen, sind hier für 2026 lediglich 110 Bauträger-Wohneinheiten publiziert – nach 550 für das Jahr 2025, 580 für das Jahr 2024 sowie 990 Einheiten für 2023 (Exploreal, 2025). Dabei ist jeweils zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Fertigstellungen von diesen publizierten Zahlen am Ende des Tages noch abweichen können, doch der Trend einer sinkenden Bauleistung – in Form von weniger fertiggestellten Wohneinheiten – wird sich wohl bestätigen.

Gewerbliche Wohnbauträger vor allem bei Eigentumswohnungen stark

In der Produktion von Neubauwohneinheiten in Tirol kommen die gewerblichen Wohnbauträger auf einen Marktanteil von 52 %, die gemeinnützigen auf 48 %. In Innsbruck zeichneten die gewerblichen Wohnbauträger in der Produktion von Neubauwohneinheiten für 66 % aller Einheiten verantwortlich. Bei den Eigentumswohnungen erreichen die gewerblichen Wohnbauträger in Tirol einen Marktanteil von 86 %. (Exploreal, 2025).

Die Betriebserlöse des gesamten Bausektors in Tirol (ÖNACE-Sektor F) beliefen sich dabei zuletzt[3] auf 6,6 Mrd. €, von denen mit rund 2,5 Mrd. € etwas mehr als ein Drittel auf den Wohnbau entfielen.[4] Unter Zugrundelegung des oben ausgewiesenen Rückgangs an Baugenehmigungen in der Höhe von 36,4 % errechnet sich so ein Rückgang an valorisierten Betriebserlösen der Tiroler Bauwirtschaft in Höhe von 975,1 Mio. €.[5] Und es ist ebendieser Rückgang, der entsprechende regionalwirtschaftliche Folgewirkungen nach sich zieht.

[3] Zahlen für das Jahr 2022, aktuellere Zahlen nicht verfügbar.

[4] Neben jenem Teil des Hochbaus, der sich auf den Bau von Gebäuden (ÖNACE F4120) bezieht, sind auch anteilig die sonstigen Bautätigkeiten (ÖNACE F43) berücksichtigt.

[5] Dieser Rückgang, der sich unter Zugrundelegung der Betriebserlöse des Jahres 2022 ergibt, wurde mit dem Baupreisindex für den Wohn- und Siedlungsbau auf das Jahr 2024 valorisiert.

1.2 Ökonomischer Hintergrund

Wie die Ergebnisse der Berechnungen weiter unten zeigen, ist dieser Nachfragerückgang, der zunächst die Tiroler Bauwirtschaft trifft, letztlich nicht nur für die Tiroler Bauwirtschaft bedeutsam, sondern – wenn auch in unterschiedlich hohem Maße – letztlich für die gesamte Tiroler Wirtschaft und damit für jeden einzelnen Wirtschaftssektor und die darin beschäftigten Personen.

Die ökonomische Erklärung für diese sektorale Breitenwirkung ist dabei zum einen, dass die Wirtschaft über die Erbringung von Vorleistungen stark verflochten ist und bereits dadurch ein einmal gesetzter Nachfrageimpuls, welcher im vorliegenden Fall ein negatives Vorzeichen[6] hat, breit in die Wirtschaft streut. Begrifflich wird dieser Umstand in der Ökonomik unter dem Begriffspaar der direkten und indirekten Effekte diskutiert.

Hinzu kommt, dass die Wirtschaft dem Grunde nach einen Kreislauf darstellt, weshalb es über die Verausgabung der direkt und indirekt erzielten Einkommen zusätzlich zu Rückkopplungsprozessen kommt, die ihrerseits breit in das sektorale Gefüge der Tiroler Wirtschaft hineinwirken. Ein Effekt, der in der Ökonomik als induzierter Effekt bekannt ist.

Diese dreifache Wirkung eines jeden Nachfrageimpulses bedeutet nun aber auch, dass die ausschließliche Quantifizierung der direkten und indirekten Effekte die ökonomische Gesamt-, vor allem aber die ökonomische Breitenwirkung, eines einmal gesetzten Nachfrageimpulses nur unvollständig abbilden würde. Dies deshalb, da sowohl der direkte als auch der indirekte Effekt unberücksichtigt lassen, dass in all jenen Sektoren, die direkt von einem Nachfrageimpuls oder indirekt über den Umweg der Vorleistungsverflechtungen betroffen sind, Einkommen entstehen, die zum Teil auch wieder verausgabt werden.

Zu diesen Einkommen zählen dabei nicht nur all jene Einkommen, die von den unselbständig beschäftigten Personen jener Sektoren erzielt werden, die direkt oder indirekt vom einmal gesetzten Nachfrageimpuls positiv betroffen sind. Es sind also nicht nur die Einkommen der privaten Haushalte darunter zu verstehen. Vielmehr sind darunter auch all jene Erwerbseinkommen zu verstehen, die von den selbstständig beschäftigten Personen (vom EPU bis hin zu Neuen Selbstständigen) in den jeweiligen

[6] Somit sind die in diesem Abschnitt genannten Wirkungen mit umgekehrten, also negativen Vorzeichen zu verstehen.

Sektoren erzielt werden oder auch Kapitaleinkommen. Einkommen, die allesamt eben auch wieder verausgabt werden. Sei dies in Form von Konsumausgaben oder in Form von Investitionen, wenn Unternehmen aufgrund der gestiegenen Gewinne bzw. Cashflows verstärkt investieren.

Damit ist es dem indirekten und vor allem dem induzierten Effekt zu verdanken, dass jeder Nachfrageimpuls, sei dieser in sektoraler Hinsicht auch noch so fokussiert, eine breite sektorale Wirkung entfaltet. Wo dabei der direkte Effekt ansetzt und damit wirkt, ist naturgemäß von Fall zu Fall verschieden und ist vorab zu klären, um in den Berechnungen auch entsprechend abgebildet werden zu können. Die indirekten Effekte hingegen leiten sich zumeist allein aus der sektoralen Bestimmung der direkten Effekte ab. Dies deshalb, da sich die indirekten Effekte aus den Vorleistungsverflechtungen, wie diese in den Input-Output-Tabellen der Statistik Austria abgebildet sind, ergeben. Die indirekten Effekte sind damit in letzter Konsequenz Ergebnis eines fixen Input-Mix[7] an Vorleistungen, wenn eine limitationale Produktionsstruktur unterstellt ist.

Die induzierten Effekte, die sich durch die Verausgabung jener Einkommen ergeben, die in den direkt vom Nachfrageimpuls betroffenen sowie in den vorleistungserbringenden Sektoren entstehen, leiten sich abschließend aus den empirisch geschätzten Konsum- und sektoral differenzierten Investitionsstrukturen ab.

Dass es sich bei den beschriebenen Wirkungsmechanismen um kein Perpetuum mobile handelt, sondern um einen abschwingenden Prozess, liegt dabei in der Natur der Sache und ist primär auf zwei Gründe zurückzuführen.

Zum einen ist dies die Tatsache, dass die direkt und indirekt erzielten Einkommen nicht zu hundert Prozent auch wieder verausgabt werden und daher ein Einkommensanstieg auch nicht 1:1 zu einem zusätzlichen Anstieg in der Nachfrage führt. Dies ist empirisch deshalb nicht gegeben, da ein Teil der direkt und indirekt erzielten Einkommen beispielsweise in die Ersparnisbildung fließt und damit nicht konsumwirksam wird.

Zum anderen gilt, dass jede Region unabhängig von ihrer Größe von Einkommens- und damit Wertschöpfungsabflüssen betroffen ist, und zwar in Form von Importen. Allgemein gesprochen stellen dabei Importe Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen aus anderen Wirtschaftsräumen als den betrachteten dar, weshalb eine

[7] So dies nicht spezifisch in den Berechnungen abgebildet wird.

zusätzliche Importnachfrage zwar in der betreffenden Region wie oben beschrieben Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte auslöst, nicht jedoch in der interessierenden Region, also nicht in jener Region, die eigentlicher Untersuchungsgegenstand ist. Zu beachten gilt es dabei, dass in der Tendenz die solcherart feststellbaren Wertschöpfungsabflüsse mit der betrachteten Größe einer Region korrelieren, sodass kleinere Regionen tendenziell stärker von Wertschöpfungsabflüssen via Importe betroffen sind. Ein Umstand, für den wiederum primär zwei Gründe angeführt werden können.

Zum einen ist dies dem Umstand zuzuschreiben, dass mit sinkender Größe einer Region schlicht und ergreifend die Notwendigkeit für Handel mit anderen Wirtschaftsräumen schon allein deshalb zunimmt, da mit sinkender Regionsgröße weniger und weniger Güter und Dienstleistungen des eigenen Bedarfs ökonomisch effizient selbst erzeugt bzw. erbracht werden können. Ein Argument, das im Bereich der realen Außenwirtschaft angesiedelt ist und dort unter dem Schlagwort der komparativen Kostenvorteile firmiert (Krugman et al., 2012). Im Kern lässt sich die Argumentation dabei darauf reduzieren, dass es regionale Unterschiede in Bezug auf die Ausstattung mit natürlichen Ressourcen, Humankapital und oder dem technologischen Stand gibt, und diese regionalen Unterschiede zu Unterschieden in den regionalen wie auch sektoralen Produktivitäten führen. Diese Unterschiede in den Produktivitäten wiederum sind es, die durch Handel wechselseitig ausgenutzt werden können, indem jede Region sich auf die Produktion jener Güter und Dienstleistungen spezialisiert, bei der sie relative Kostenvorteile in der Produktion hat, da damit die Konsummöglichkeiten über das Niveau der regionalen Produktionsmöglichkeiten gehoben werden können. Dies unabhängig davon, worauf die regionalen Unterschiede in den Produktivitäten zurückzuführen sind.

Zum andern gilt, dass nationale Grenzen tendenziell stärker handels- und damit importdämpfend wirken als Grenzen zwischen politischen Einheiten ein und desselben Staatsgebietes (Anderson und van Wincoop, 2003; McCallum, 1995; Nitsch, 2000). In anderen Worten bedeutet dies, dass – gegeben eine bestimmte Distanz zwischen Ursprungsregion und Zielregion der Importe – nationale Grenzen stärker handelsbeschränkend wirken als Grenzen zwischen Regionen ein und desselben politischen Staatsgebietes. Mit sinkender Regionsgröße steigt jedoch der Anteil politischer Grenzen zulasten internationaler (Außen)Grenzen.

Die Kombination aus beiden Argumenten führt damit dazu, dass mit sinkender geographischer Größe der betrachteten Wirtschaftseinheit das Ausmaß an interregionalen Importen tendenziell zunimmt. In Konsequenz erhalten damit interregionale Importe im Vergleich zu internationalen Importen ein immer stärkeres Gewicht.

Direkte, indirekte und induzierte Effekte

UNITED NATIONS, WORLD TOURISM ORGANIZATION, EUROSTAT, OECD (2010). Tourism Satellite Account: Recommended Methodological Framework 2008, Seite 110.

“The overall economic impacts […] on the economy are a combination of direct, indirect and induced effects […]”

Kapitel 2
ERGEBNISSE

Im vorliegenden Kapitel sind nun jene Effekte präsentiert, die mit dem in Tirol zu beobachtenden Rückgang an Wohnbauaktivitäten in der Höhe von 975,1 Mio. € einhergehen. Aufgrund der im vorangehenden Kapitel skizzierten Kreislaufzusammenhänge sind dabei jedoch nicht nur innerhalb Tirols Folgewirkungen zu erwarten, sondern über den Kanal der interregionalen Vorleistungsverflechtungen auch in den anderen österreichischen Bundesländern. Die Ergebnisdarstellung orientiert sich an dieser regionalen Unterscheidung und stellt die Effekte getrennt für Tirol, zusammenfassend für alle anderen Bundesländer, kurz Restösterreich, sowie für Gesamtösterreich dar.

In Bezug auf die Interpretation der folgenden Ergebnisse ist noch folgendes zu beachten: Die ausgewiesenen Ergebnisse stellen Simulationsergebnisse dar. Die Simulationsergebnisse sind als Differenz zu einem Referenzszenario zu verstehen, in dem der analysierte Nachfragerückgang nicht durch anderweitige Aktivitäten kompensiert wird. Die Ergebnisse zeigen demnach die sektoralen Wirkungen des Nachfragerückgangs auf, der unter ansonsten gleichen Bedingungen zu beobachten ist. Die Simulationen erfolgen damit unter der in der Ökonomik üblichen ceteris-paribus-Klausel, welche besagt, dass die Analyse unter der Annahme ansonsten konstanter Bedingungen erfolgt. Dergestalt können die Ergebnisse, als die mit dem analysierten Einbruch in der Auftragslage kausal verbundenen Effekte interpretiert werden.

2.1 Regionalwirtschaftliche Effekte in Tirol

Tabelle 2-1: Hauptergebnisse für Tirol

Bruttowertschöpfung	
Bruttowertschöpfung	-1 061,8 Mio. €
Bruttoregionalprodukt[8]	-1 124,9 Mio. €
Beschäftigung	
Unselbständig Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten	-8 584
Unselbständig Beschäftigte in Köpfen	-9 839
Einkommen	
Lohnsumme zu Dienstgeberkosten inkl. Lohnnebenkosten	-530,0 Mio. €

Quelle: GAW, 2025.
Der Nachfragerückgang löst regionalwirtschaftliche Effekte auch in Folgejahren aus. Diese zeitverzögerten Effekte werden rasch sehr klein und sind in den ausgewiesenen Effekten berücksichtigt.

Der Rückgang an Bauleistungen bedingt einen Rückgang in der Bruttowertschöpfung Tirols von 1 061,8 Mio. € bzw. im Bruttoregionalprodukt in der Höhe von 1 124,9 Mio. €. Die negativen Effekte am Arbeitsmarkt machen sich mit einem Minus von 8 584 Vollzeitäquivalenten bzw. 9 839 Köpfen bemerkbar, was mit einem reduzierten Masseneinkommen der abhängig Beschäftigten von 530,0 Mio. € einhergeht.

Zu erwähnen ist dabei, dass im Bausektor im Gegensatz zu anderen Wirtschaftszweigen die Importquoten gering sind. Dies hat zur Folge, dass ein Rückgang in der Nachfrage nach Wohnbauaktivitäten stärker auf die regionale Wirtschaft wirkt, als dies in anderen Wirtschaftszweigen der Fall ist.

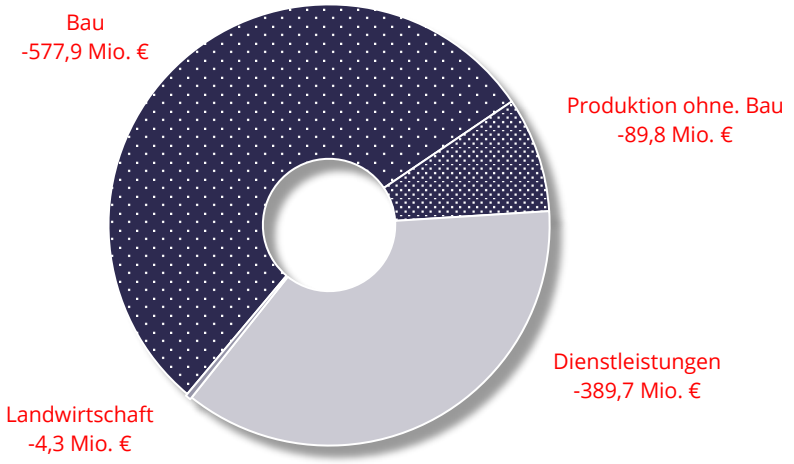
2.2.1 Sektorale Wertschöpfungseffekte

Ein erster Blick auf die Verteilung des Wertschöpfungseffektes getrennt nach den drei Sektoren primär, sekundär und tertiär zeigt bereits die sektorale Breitenwirkung des Rückgangs an Wohnbauaktivitäten. Die Landwirtschaft als primärer Sektor weist dabei

[8] Wird zur Bruttowertschöpfung der Saldo aus Gütersteuern und Gütersubventionen hinzugezählt, so ergibt sich das Bruttoregionalprodukt (Bruttoinlandsprodukt). Zu den Gütersteuern zählen die Mehrwertsteuer, Importabgaben sowie sonstige Gütersteuern. Zu den Gütersubventionen zählen Importsubventionen und sonstige Gütersubventionen.

mit einem Anteil von 0,4 % am gesamten Wertschöpfungsrückgang die geringste Betroffenheit auf. Mit 62,9 % oder einem Minus von 667,8 Mio. € weist der sekundäre Sektor, also der produzierende Sektor inklusive der Bauwirtschaft die stärkste Betroffenheit auf, wobei darunter die Bauwirtschaft mit 577,9 Mio. € weitaus am stärksten betroffen ist und die sonstigen Produktionssektoren zusammen auf ein Minus von 89,8 Mio. € kommen. Aber auch der tertiäre Sektor (Dienstleistungssektoren) ist mit einem Anteil von 36,7 % gemessen am gesamten Wertschöpfungsrückgang und einem Minus von 389,7 Mio. € spürbar negativ vom Rückgang der Wohnbauaktivitäten betroffen.

Abbildung 2-1: Sektorale Wertschöpfungseffekte



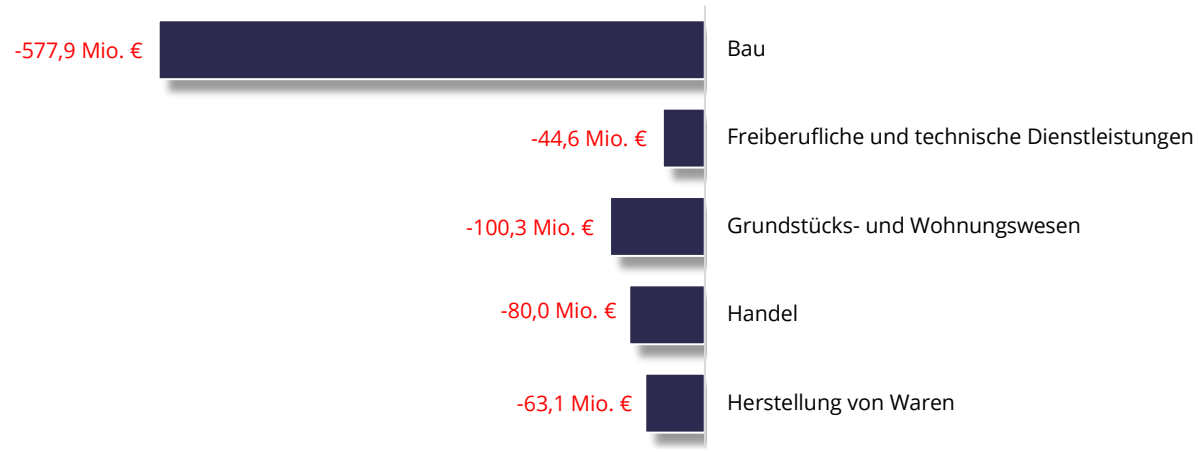
Quelle: GAW, 2025.
Rundungsdifferenzen möglich.

Im Detail zeigt sich, dass der Bausektor mit Abstand am stärksten von diesen Entwicklungen im Wohnbau betroffen ist, entfällt doch mit 577,9 Mio. € mehr als die Hälfte des gesamten Rückgangs an regionaler Wertschöpfung auf diesen Sektor.

Neben dem Bausektor sind noch das Grundstücks- und Wohnungswesen, der Handel, die Herstellung von Waren sowie freiberufliche und technische Dienstleistungen mit den größten Rückgängen an Wertschöpfung konfrontiert. Auch wenn in der folgenden Abbildung nicht für alle Wirtschaftszweige die Effekte ausgewiesen sind, so sind über die wirtschaftlichen Vorleistungsverflechtungen (indirekt) sowie über Zweitrundeneffekte (induziert) letztlich sämtliche Wirtschaftszweige in Tirol von den rückläufigen Aktivitäten im Wohnbau negativ betroffen. Etwa auch die Beherbergung und Gastronomie mit einem

Minus von rund 42 Mio. € oder die Bereiche der Energieversorgung, der Finanz- und Versicherungsleistungen sowie der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen mit jeweils mehr als 20 Mio. €.

Abbildung 2-2: Wertschöpfungseffekte nach Wirtschaftszweigen



Quelle: GAW, 2025.
Dargestellt sind die fünf am stärksten betroffenen Wirtschaftszweige.

2.2.2 Sektorale Beschäftigungseffekte

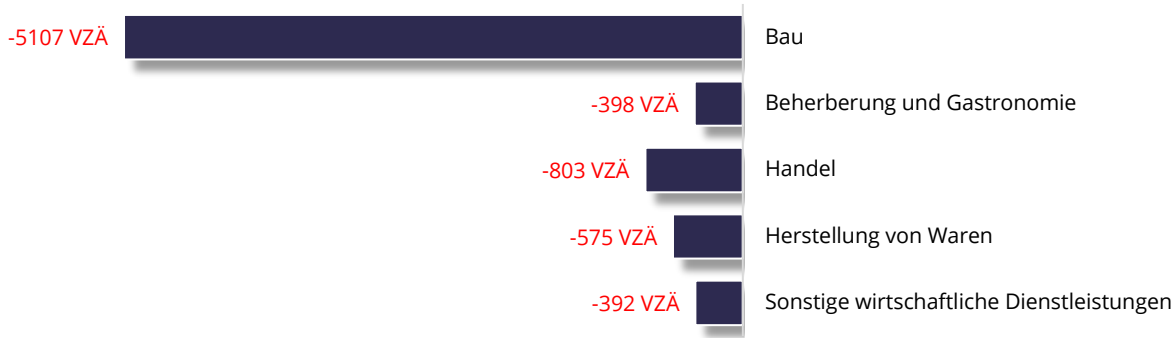
Mit dem in den einzelnen Sektoren zu beobachtenden Rückgang an Wertschöpfung geht auch ein dementsprechender Beschäftigungs- und Einkommensrückgang einher, da die Kenngrößen hoch miteinander korrelieren. Nicht gilt jedoch, dass der Beschäftigungs- oder auch der Einkommenseffekt 1:1 vom Wertschöpfungseffekt abgeleitet werden kann. Grund dafür ist, dass diese drei Effekte nicht direkt proportional zueinanderstehen. Relative Unterschiede sind beispielsweise deshalb zu beobachten, weil sektorale Unterschiede in Bezug auf die Produktionsstrukturen bestehen, das heißt, sektorale Unterschiede in Bezug auf das Arbeit-zu-Kapital-Einsatzverhältnis bestehen und damit sektorale Unterschiede in Bezug auf die Beschäftigungsintensitäten zu beobachten sind.

In Summe bedeutet dies, dass der ausgewiesene Rückgang in der Wertschöpfung auch mit einem entsprechenden Rückgang an Beschäftigung – und infolge der

Einkommen – einhergeht. Konkret 8 584 Vollzeitäquivalente[9] bei den unselbstständig Beschäftigten allein in Tirol. Der Beschäftigungseffekt gemessen in Köpfen ist mit 9 839 Köpfen aufgrund der Tatsache, dass manche Personen ihrer Beschäftigung in Teilzeit nachgehen, höher als jener gemessen in Vollzeitäquivalenten.

In einer sektoralen Betrachtung ist am stärksten wiederum der Bausektor mit einem Minus von 5 107 Vollzeitäquivalenten (VZÄ) betroffen, gefolgt vom Handel (-803 VZÄ) und der Herstellung von Waren (-575 VZÄ). Besonders betroffen sind hier aber auch die Beherbergung und Gastronomie sowie der Bereich der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, die mit einem Minus von jeweils knapp 400 Vollzeitäquivalenten zu den größten Verlierern zählen. Auch hier gilt wieder, dass letztlich alle Wirtschaftszweige die negativen Folgen am Arbeitsmarkt zu spüren bekommen.

Abbildung 2-3: Beschäftigungseffekte nach Wirtschaftszweigen



Quelle: GAW, 2025.
Dargestellt sind die fünf am stärksten betroffenen Wirtschaftszweige.
VZÄ ... Vollzeitäquivalente. Rundungsdifferenzen möglich.

Von der sektoralen Verteilung des Wertschöpfungs- und davon abgeleitet des Beschäftigungseffektes kann auch abgeleitet werden, dass der insgesamt zu beobachtende Beschäftigungseffekt mit 6 739 VZÄ im Schwerpunkt Männer bzw.

[9] Der Begriff der Vollzeitäquivalente bezeichnet Erwerbstätige, die zu fiktiven Vollzeitbeschäftigungseinheiten umgerechnet worden sind. Dergestalt berücksichtigen sie im Gegensatz zu den reinen Kopfzahlen der Erwerbstätigen *„auch die reale Einbindung der Erwerbstätigen in den jeweiligen Arbeitsmarkt bzw. den zeitlichen Umfang der ausgeübten Tätigkeit*" (Knittler, 2011). Vollzeitäquivalente sind dergestalt ein wichtiger Indikator in der Arbeitsmarktanalyse, da sie das in Summe entstandene bzw. in diesem Fall verlorene Arbeitsvolumen darstellen.

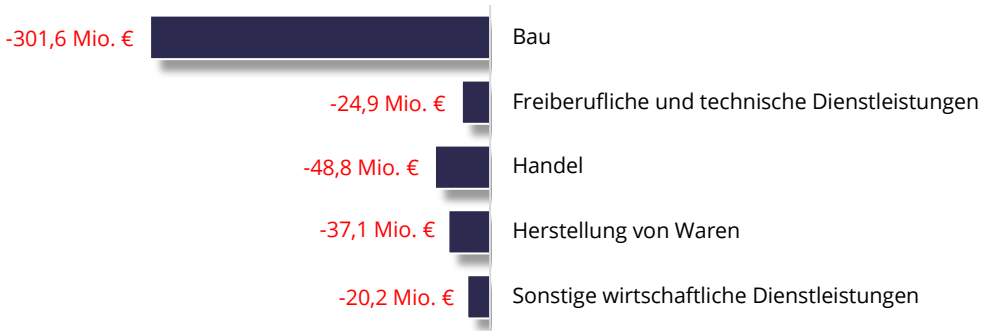
männliche Arbeitskräfte betrifft. Ein Umstand, der zumindest teilweise auch auf den direkten Effekt zurückzuführen ist.

Neben dem Beschäftigungsrückgang der unselbständig Beschäftigten von mehr als 9 800 Köpfen bekommen zusätzlich auch Selbständige die geringeren Aktivitäten im Wohnbau zu spüren, wenn diese gemessen in Vollzeitäquivalenten um 1 096 sinkt.

2.2.3 Sektorale Einkommenseffekte

Ausgehend vom dargestellten Wertschöpfungseffekt sowie den bereits in Summe ausgewiesenen Einkommenseffekt ergibt sich folgendes Bild in Bezug auf die sektorale Einkommenswirkung.

Abbildung 2-4: Einkommenseffekte nach Wirtschaftszweigen



Quelle: GAW, 2025.
Dargestellt sind die fünf am stärksten betroffenen Wirtschaftszweige.
Einkommen als Lohnsumme zu Dienstgeberkosten inkl. Lohnnebenkosten. Rundungsdifferenzen möglich.

Der gesamte Rückgang an Einkommen (Lohnsumme zu Dienstgeberkosten inkl. Lohnnebenkosten) beträgt 530,0 Mio. €. Wie obige Darstellungen erwarten lassen, ist der Bausektor mit einem Rückgang der Einkommen von 301,6 Mio. € am stärksten von den geringeren Wohnbauaktivitäten betroffen. Am Ende des Tages hinterlassen aber die geringeren Wohnbauaktivtäten auch hinsichtlich der Einkommen in allen Wirtschaftszweigen ihre Spuren.

2.2 Effekte in Rest- sowie Gesamtösterreich

Doch nicht nur in Tirol wirken sich die geringeren Wohnbauaktivitäten aus. Zwar sind in Tirol die regionalwirtschaftlichen Effekte naturgemäß am gravierendsten, aber auch in den anderen Bundesländern machen sich die negativen Wirkungen bemerkbar. So entstehen insbesondere über die innerösterreichischen Vorleistungsverflechtungen aber auch über die induzierten Effekte in Restösterreich negative Wertschöpfungs- und damit Beschäftigungs- und Einkommenseffekte. In Summe kann gesagt werden, dass über die drei Kenngrößen Wertschöpfung, Beschäftigung und Einkommen jeweils rund ein Fünftel des gesamtösterreichischen Effektes auf Restösterreich und vier Fünftel auf Tirol entfallen.

Tabelle 2-2: Hauptergebnisse für Tirol, Rest- und Gesamtösterreich

	Tirol	Restösterreich	Gesamtösterreich
Bruttowertschöpfung			
Bruttowertschöpfung	-1 061,8 Mio. €	-254,1 Mio. €	-1 315,9 Mio. €
Bruttoregionalprodukt	-1 124,9 Mio. €	-286,0 Mio. €	-1 410,9 Mio. €
Beschäftigung			
Unselbständig Beschäftigte	-8 584 VZÄ	-2 006 VZÄ	-10 590 VZÄ
Unselbständig Beschäftigte	-9 839 Köpfe	-2 383 Köpfe	-12 222 Köpfe
Selbständig Beschäftigte	-1 096 VZÄ	-351 VZÄ	-1 447 VZÄ
Einkommen			
Lohnsumme	-530,0 Mio. €	-131,2 Mio. €	-661,3 Mio. €
Fiskalischer Effekt und Sozialversicherungsbeiträge			
Gesamtaufkommen			-531,5 Mio. €

Quelle: GAW, 2025.
Der Nachfragerückgang löst regionalwirtschaftliche Effekte auch in Folgejahren aus. Diese zeitverzögerten Effekte werden rasch sehr klein und sind in den ausgewiesenen Effekten berücksichtigt.
VZÄ ... Vollzeitäquivalente. Lohnsumme zu Dienstgeberkosten inkl. Lohnnebenkosten. Rundungsdifferenzen möglich.

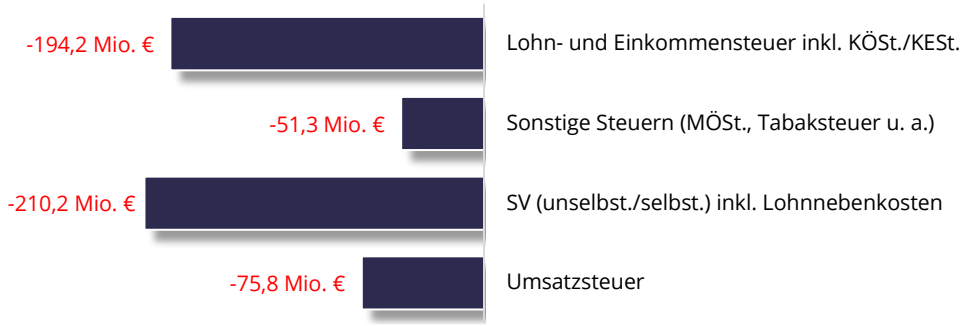
2.3 Fiskalische Effekte inklusive Aufkommen der Sozialversicherungsträger

Eine sinkende Wirtschaftsleistung ist auch mit negativen Effekten für die öffentliche Hand in Form von einem geringeren Aufkommen an Steuern, Abgaben und Sozialversicherungsbeiträgen verbunden.

So beläuft sich im vorliegenden Fall der Rückgang an Aufkommen aus Sozialversicherungsbeiträgen inkl. weiterer Lohnnebenkosten auf 210,2 Mio. €. An Lohn- und Einkommensteuer inkl. KESt. und KÖSt. entgehen der öffentlichen Hand weitere 194,2 Mio. €. Schließlich entfallen weitere Aufkommen aus dem Titel der Umsatzsteuer in der Höhe von 75,8 Mio. € sowie aus dem Titel sonstiger Steuern wie etwa der Mineralölsteuer in der Höhe von 51,3 Mio. €. In Summe beläuft sich der Entfall an Steuern und Abgaben sowie SV-Aufkommen auf 531,5 Mio. €.

Die hier ausgewiesenen Volumina umfassen jeweils wiederum die direkt, indirekt sowie induziert anfallenden Steuern, Abgaben und Sozialversicherungsbeiträge. Das heißt, es sind sowohl die bei den Produzenten und Händlerinnen direkt anfallenden Steuern und Abgaben berücksichtigt als auch all jene Steuern und Abgaben, die sich im Zusammenhang mit den indirekten und induzierten Effekten ergeben. So ist etwa auch der Rückgang an Körperschaftsteuer jenes Unternehmens berücksichtigt, das Ziegel produziert, die die Baufirmen im Rahmen der Errichtung von Wohnraum als Vorleistung beziehen (indirekter Effekt). Ebenso ist aber etwa auch die Mineralölsteuer inkludiert, die ein Arbeiter eines Bauträgers beim Betanken seines privaten Autos bezahlt (induzierter Effekt).

Abbildung 2-5: Effekte auf Aufkommen an Steuern und Abgaben inklusive SV-Beiträge



Quelle: GAW, 2025.

Dieser Rückgang in den öffentlichen Einnahmen ist jedoch nur eine Seite der Medaille. Die andere Seite sind steigende Ausgaben. Denn eine geringere wirtschaftliche Aktivität ist im Regelfall mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit verbunden. Und dieser Anstieg in der Arbeitslosigkeit bedeutet höhere öffentliche Ausgaben etwa für Arbeitslosengeld, aber auch für andere arbeitsmarktpolitische Instrumente wie beispielsweise für Schulungen.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang noch, dass vor allem auch die Gemeinden von den geringeren Bauaktivitäten betroffen sind. Denn die beim Kauf einer Wohnung anfallende Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises ist eine Steuer, die zu 93,742 % in die Gemeindekassen fließt (5,702 % gehen an den Bund, 0,556 % an die Länder). Das heißt, dass die Gemeinden durch die Wohnbauaktivitäten neben den Anschluss- und Erschließungskosten (Wasser, Strom etc.) auch Einnahmen in Form der Grunderwerbsteuer erhalten. Wird ein durchschnittliches Wohnprojekt in einer Tiroler Gemeinde zugrunde gelegt, so verlieren die Gemeinden pro Million Euro an Erlösen, die nicht erzielt werden, weil keine Wohnungen errichtet werden, 66.465 Euro. Darin enthalten sind die Anschluss- und Erschließungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie jener Teil der beim Bau des Projektes anfallenden Umsatzsteuer, der über den Finanzausgleich ebenfalls an die Gemeinden fließt.

QUELLEN

Anderson, J., van Wincoop, E. (2003). Gravity with Gravitas: A Solution to the Border Puzzle. American Economic Review 93. ff. 170-192.

Exploreal (2025). Wohnprojekte in der Pipeline Tirol. Wien.

GAW (2025). Wertschöpfungsmodelle der GAW. Innsbruck.

Knittler, K. (2011). Vollzeitäquivalente in der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung. Statistische Nachrichten 11/2011. Statistik Austria. Wien.

Krugman, P. R., Obstfeld, M., Melitz, M. J. (2012). International Economics – Theory & Policy. Pearson Education Limited.

McCallum, J. (1995). National Borders Matter: Canada-U.S. Regional Trade Patterns. American Economic Review Vol. 85/ 3. 615-23.

Nitsch, V., (2000). National Borders and International Trade: Evidence from the European Union. Canadian Journal of Economics 33, Vol. 33/4. ff. 1091-1105.

Statistik Austria (2025). Baubewilligte Wohnungen nach Quartalen von 2010 bis 2024. Baumaßnahmenstatistik.

Statistik Austria (2025a). Baubewilligungen 2024 auf Rekordtief. Pressemitteiung13 584-077/25. Wien.

United Nations et al. (2010). Tourism Satellite Account: Recommended Methodological Framework 2008.

Ihr Ansprechpartner:
Mag. Stefan Jenewein
jenewein@gaw.institute
+43 (0)699 1905 8801