

Projektbericht
Research Report

24. Juni 2020

Ökonomische Bedeutung der Bauträger und Projektentwickler für Österreich

Alexander Schnabl

Studie im Auftrag der
Vereinigung Österreichischer Projektentwickler



INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN
INSTITUTE FOR ADVANCED STUDIES
Vienna



INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN
INSTITUTE FOR ADVANCED STUDIES
Vienna

Autor

Alexander Schnabl

Titel

Ökonomische Bedeutung der Bauträger und Projektentwickler für Österreich

Kontakt

T +43 1 59991-211

E schnabl@ihs.ac.at

Institut für Höhere Studien – Institute for Advanced Studies (IHS)

Josefstädter Straße 39, A-1080 Wien

T +43 1 59991-0

F +43 1 59991-555

www.ihs.ac.at

ZVR: 066207973

Die Publikation wurde sorgfältig erstellt und kontrolliert. Dennoch erfolgen alle Inhalte ohne Gewähr. Jegliche Haftung der Mitwirkenden oder des IHS aus dem Inhalt dieses Werkes ist ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Methode und Datengrundlage.....	3
2.1	Input-Output-Analyse.....	3
2.2	Berechnete Effekte.....	4
2.3	Datengrundlage.....	4
3	Ergebnisse.....	7
4	Zusammenfassung	13
5	Abbildungsverzeichnis.....	15
6	Tabellenverzeichnis.....	16
7	Quellenverzeichnis.....	17
8	Anhang.....	18

1 Einleitung

Der Bauträger- und Projektentwicklersektor umfasst Unternehmen, die Bauvorhaben planen und realisieren, die Finanzierung sicherstellen und die fertiggestellten Gebäude später auf dem Immobilienmarkt verkaufen oder vermieten. Neben der Errichtung von Wohngebäuden widmen sich BauträgerInnen auch der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden, öffentlichen Gebäuden sowie Gebäuden der Versorgungswirtschaft.

In der Gewerbeordnung werden Tätigkeiten im Bauträgersektor – wie auch ImmobilienmaklerInnen und ImmobilienverwalterInnen – zur Immobilientreuhand gezählt. Der Tätigkeitsbereich von BauträgerInnen wird dabei in der Gewerbeordnung folgendermaßen umschrieben:

§ 117 (4) Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.

In der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ist die Zuordnung von BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen komplex. BauträgerInnen, welche die errichteten Gebäude veräußern, bilden mit dem Sektor 41.1 *Erschließung von Grundstücken und Bauträger* einen Untersektor des Wirtschaftssektors 41 *Hochbau*.¹ Wenn die BauträgerInnen jedoch EigentümerIn der errichteten Gebäude bleiben und diese vermieten, dann werden sie dem Wirtschaftszweig 68.20-9 *Sonstige Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen* zugeordnet und sind somit ein Untersektor des Wirtschaftssektors 68 *Grundstücks- und Wohnungswesen*. Die ProjektentwicklerInnen sind wiederum im Sektor 74.90-0 *Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten a. n. g.* enthalten, sofern sie nicht bereits als BauträgerIn in 41.1 bzw. 68.20-9 erfasst wurden, und somit als Teil des Sektors 74 *Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen*. Neben den spezialisierten BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen üben auch weitere Unternehmen Bauträger- und Projektentwicklertätigkeiten aus, dazu gehören zum Beispiel Architektur- und Ingenieurbüros² und Immobilienunternehmen. Damit gehören diese Unternehmen zur sogenannten nicht-charakteristischen Produktion von

¹ Eine Übersicht der NACE-Klassifikation, die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft, befindet sich im Anhang. NACE steht dabei für *Nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne*. Dabei werden die Unternehmen gemäß ihrem wirtschaftlichen Schwerpunkt einem Wirtschaftssektor zugeordnet.

² Diese werden wiederum dem Wirtschaftssektor 71 *Architektur- und Ingenieurbüros* zugerechnet.

Bauträger- und Projektentwicklerleistungen, da die Bauträger- und Projektentwicklertätigkeit nicht ihre Haupttätigkeit ist.

Um die Bauvorhaben planen und durchführen zu können, sind BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen auf Vorleistungen von ZulieferInnen und DienstleisterInnen aus dem In- und Ausland angewiesen. So benötigt der Bauträger- und Projektentwicklersektor unter anderem Grundstücke, auf denen er seine Bauvorhaben realisieren kann, Dienstleistungen für Kredite und Vermögensschadenhaftpflichtversicherungen sowie Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros. Überdies fungiert er als formaler Auftraggeber von Baufirmen, welche die Bauvorhaben durchführen; deren Finanzierung jedoch bei den Bauherren liegt. Diese Baufirmen fragen wiederum auch Vorleistungen bei anderen Unternehmen nach, wie Energie, Ziegel, Beton, Holz, Kunststoff, Aluminium, Glas, Steine, Werkzeuge und Baumaschinen. Durch die Aktivitäten des Bauträgersektors entsteht so ein großes Netzwerk von wirtschaftlichen Aktivitäten, das sich über ganz Österreich und dem Ausland erstreckt.

Das Ziel der vorliegenden Studie ist es, mithilfe der Input-Output-Analyse Kennzahlen für Beschäftigungs-, Wertschöpfung- und Fiskaleffekte des Bauträger- und Projektentwicklersektors für die österreichische Wirtschaft zu ermitteln. Neben den direkten Effekten im Bauträger- und Projektentwicklersektor werden auch indirekte sowie konsum- und investitionsinduzierte Effekte in den Ergebnissen inkludiert, die durch die wirtschaftlichen Tätigkeiten des Bauträger- und Projektentwicklersektors in Österreich wirksam werden.

Kapitel 2 befasst sich mit der methodischen Herangehensweise sowie den verwendeten Datenquellen. In Kapitel 3 werden die Ergebnisse der Berechnungen dargestellt. Abschließend werden in einer Zusammenfassung die wichtigsten Ergebnisse der Studie zusammengefasst.

2 Methode und Datengrundlage

Im Folgenden werden die Input-Output-Analyse, die berechneten Effekte sowie die verwendeten Daten näher beschrieben.

2.1 Input-Output-Analyse

Um die wirtschaftliche Bedeutung des Bauträger- und Projektentwicklersektors für Österreich zu quantifizieren, wird als Methode die Input-Output-Analyse (IOA) herangezogen. Diese ist ein Verfahren zur empirischen Analyse von Verflechtungen zwischen Wirtschaftssektoren. Die Grundüberlegung besteht dabei darin, dass die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in der Folge eine Nachfrage nach Vorleistungsgütern und Vorleistungsdienstleistungen auslöst. Diese Vorleistungen werden aus Österreich oder dem Ausland bezogen und führen ihrerseits wieder zu Vorleistungsbezügen, wodurch ein ganzes Netzwerk an Vorleistungen aufgespannt wird.

Als Datengrundlage werden Input-Output-Tabellen herangezogen, die für Österreich von Statistik Austria veröffentlicht werden. Die Tabellen bilden die Verflechtungen zwischen den einzelnen Sektoren ab. Die Methode ermöglicht somit die Berechnung von direkten, indirekten und induzierten Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Steuereffekten, die sich durch die Nachfrage nach bestimmten Waren und Dienstleistungen seitens des Bauträger- und Projektentwicklersektors ergeben. Die direkten Effekte entstehen bei jenen Unternehmen, die dem Bauträger- und Projektentwicklersektor zuzuordnen sind. Das sind unter anderem die Beschäftigten im Bauträger- und Projektentwicklersektor sowie Steuern und Abgaben, die von Unternehmen im Bauträger- und Projektentwicklersektor geleistet werden. Der Bauträger- und Projektentwicklersektor ist eng mit vielen anderen Branchen verflochten. Für die Errichtung von Gebäuden werden Finanzdienstleistungen, verschiedene Baustoffe, Energie, Werkzeuge und Baumaschinen sowie Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros benötigt. Zur Bereitstellung dieser Güter und Dienstleistungen brauchen diese Unternehmen wiederum auch Vorleistungen von anderen Unternehmen, wodurch die indirekten Effekte ausgelöst werden und komplexe Vorleistungsketten entstehen. Die konsuminduzierten Effekte werden durch den Konsum der direkt und indirekt Beschäftigten des Bauträger- und Projektentwicklersektors, die einen großen Teil ihres Einkommens für Güter und Dienstleistungen (wie Miete, Lebensmittel und Verkehr) ausgeben, wirksam. Ein weiterer induzierter Effekt ist der investitionsinduzierte Effekt, der durch Investitionen jener Unternehmen ausgelöst wird, die den Bauträger- und Projektentwicklersektor beliefern.

2.2 Berechnete Effekte

Mithilfe der Input-Output-Analyse werden in der vorliegenden Studie folgende Effekte abgeschätzt:

- Die **Bruttowertschöpfung** ist die zentrale ökonomische Größe, welche die innerhalb eines abgegrenzten Wirtschaftsgebietes generierte und in Herstellungspreisen ausgedrückte wirtschaftliche Leistung (Produktionswert abzüglich der Vorleistungen) der einzelnen Wirtschaftszweige oder der Volkswirtschaft insgesamt umfasst. Sie setzt sich hauptsächlich aus Personalausgaben (ArbeitnehmerInnenentgelte), Abschreibungen und dem Betriebsergebnissen (Gewinne oder Verluste der Unternehmen) zusammen. Die Bruttowertschöpfung bildet damit jenen Mehrwert ab, der durch den Produktionsprozess geschaffen wird. Zählt man noch Gütersteuern zur Bruttowertschöpfung hinzu und zieht Gütersubventionen ab, so erhält man das **Bruttoinlandsprodukt**.
- Die **Beschäftigungseffekte** in Form von neu geschaffenen oder abgesicherten Arbeitsplätzen werden in Personenjahren (Jahresarbeitsplätze) und in Vollzeitäquivalenten (VZÄ) ausgewiesen. Ein VZÄ entspricht einem kollektivvertraglichen Vollzeitarbeitsplatz. Die Beschäftigungseffekte beinhalten selbstständig und unselbstständig Beschäftigte.
- **Fiskalische Effekte** stellen die generierten Rückflüsse an den öffentlichen Haushalt dar. Sie inkludieren Abgaben zur Sozialversicherung, Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, sämtliche Umsatzsteuern sowie Beiträge zum Familienlastenausgleichsfonds (FLAF), zum Katastrophenfonds und zur Krankenanstaltenfinanzierung.
- **Sektorale Effekte** entsprechen einer Aufgliederung der Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte nach Wirtschaftszweigen. Sie zeigen jene Sektoren, die am stärksten in Österreich durch die wirtschaftlichen Aktivitäten des Bauträger- und Projektentwicklersektors profitieren. Hier wird die sogenannte NACE-Klassifikation, die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft¹, verwendet.

2.3 Datengrundlage

Als Datengrundlage wurden Daten aus der Leistungs- und Strukturstatistik (Statistik Austria 2019) sowie den Input-Output-Statistiken (Statistik Austria 2020a) herangezogen, die beide von der Statistik Austria veröffentlicht werden. Zudem wurde

¹ Französisch Nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne

auf Informationen der Wirtschaftskammer Österreich (2020) zurückgegriffen. Darüber hinaus wurde eine Sonderauswertung bei der Statistik Austria zum Sektor 68.20-9 *Sonstige Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen* beauftragt und verwendet. Die Daten zu ProjektentwicklerInnen wurden dem Sektor 74.90-0 *Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten a. n. g.* entnommen. Da diese Daten in der NACE-Klassifikation publiziert werden, bei der Unternehmen nach der Produktion ihres bedeutsamsten Gutes einem Wirtschaftssektor zugeteilt werden, sind auch Nebentätigkeiten von Bauträger- und Projektentwicklerunternehmen in den Effekten enthalten.

Der Bauträger- und Projektentwicklersektor ist eine heterogene Querschnittsbranche. Neben der zersplitterten Abbildung des Bauträger- und Projektentwicklersektors in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ist noch eine weitere Besonderheit dieses Wirtschaftssektors relevant für die vorliegende Studie. Bauinvestitionen sind für BauträgerInnen, insofern sie den fertigen Bau verkaufen, keine Investitionen, da sie den Bau nicht für ihre spätere ausgeübte Tätigkeit verwenden. Es sind die privaten Haushalte, andere Unternehmen und der Staat, die diese Gebäude später verwenden. Daher sind die getätigten Investitionen in den Input-Output-Tabellen nicht im Sektor 41.1 *Erschließung von Grundstücken und Bauträger* zu finden, sondern in der Endnachfrage (Staat, private Haushalte) oder in anderen Wirtschaftssektoren, die die errichteten Gebäude kaufen.

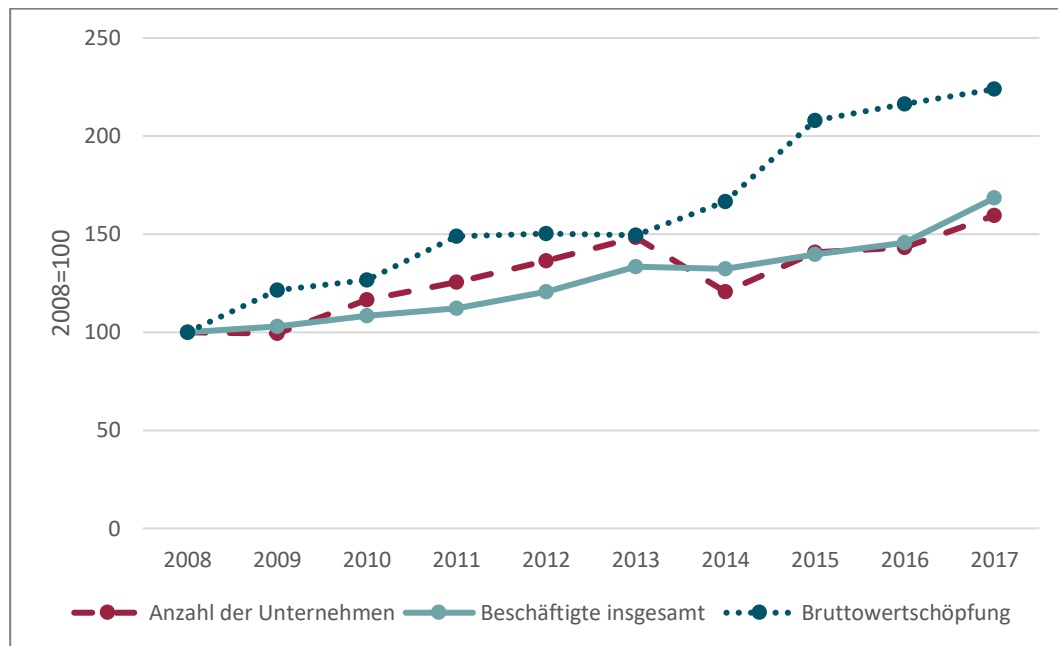
Für das Jahr 2019 liegen noch keine Daten vor; mithilfe der Produktions-, Umsatz- und Konjunkturindexentwicklungen (STATcube 2020c) wurden die Daten für das Jahr 2019 abgeschätzt.

In der Mitgliedsstatistik der Wirtschaftskammer Österreich (2020) sind für das Jahr 2019 insgesamt 2.816 BauträgerInnen als aktive Berufszweigmitglieder verzeichnet. In der derzeit aktuellsten Leistungs- und Strukturstatistik (Statistik Austria 2019) für das Jahr 2017 werden 1.324 Unternehmen für den Wirtschaftssektor Sektor 41.1 *Erschließung von Grundstücken und Bauträger* ausgewiesen. Laut einer Sonderauswertung der Statistik Austria sind zudem im Wirtschaftssektor 68.20-9 *Sonstige Vermietung und Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen* 9.633 Unternehmen aktiv, von denen jedoch nur ein Teil BauträgerInnen sind, die nach dem Bau die errichteten Gebäude vermieten. Im Wirtschaftssektor 74.90-0 *Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen a.n.g.* sind 2.716 Unternehmen aktiv, wovon ebenfalls nur ein Teil ProjektentwicklerInnen sind.

In Abbildung 1 ist die Entwicklung des Bauträgersektors 41.1 *Erschließung von Grundstücken und Bauträger* anhand der Kennzahlen *Anzahl der Unternehmen*,

Beschäftigte im Jahresdurchschnitt gesamt (selbständig und unselbständig) und Bruttowertschöpfung für die Jahre 2008 bis 2017 als Index abgebildet. Es zeigt sich, dass sich über diesen Zeitraum alle Indikatoren positiv entwickelt haben. Am stärksten ist dabei die Bruttowertschöpfung gestiegen.

Abbildung 1: Index (2008=100) der Unternehmen, Beschäftigten und Bruttowertschöpfung des Wirtschaftssektors 41.1, 2008-2017



Quelle: STATcube (2020a), Darstellung IHS 2020.

3 Ergebnisse

Im Folgenden werden die ökonomischen Effekte der BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen dargestellt. Diese Effekte beinhalten einerseits die volkswirtschaftlichen Wirkungen durch einerseits jene Unternehmen, die dem Sektor 41.1 *Erschließung von Grundstücken und Bauträger* zugeordnet sind, also primär BauträgerInnen sind; aber andererseits auch jene Unternehmen, die primär andere Leistungen erbringen aber BauträgerInnen in Nebentätigkeit oder ProjektentwicklerInnen in Haupt- oder Nebentätigkeit sind. Das können beispielsweise Unternehmen aus den Sektoren Grundstücks- und Wohnungswesen, Architektur- und Ingenieurbüros, allgemein aus dem Bauwesen, aber auch aus anderen Sektoren sein. Das bedeutet, dass die Effekte durch die betriebliche Tätigkeit der Unternehmen, die Effekte durch die Investitionen dieser Unternehmen und die Effekte der über diesen Unternehmen abgewickelten Fremdinvestitionen („auf fremde Rechnung“) dargestellt sind. Diese Fremdinvestitionen können aus anderen Wirtschaftssektoren kommen, von den privaten Haushalten und dem Staat. Für eine Erläuterung der Effektkarten – wie direkt, indirekt und induziert – siehe Kapitel 2.2.

Die durch die BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen bewirkten ökonomischen Effekte für das Jahr 2019 sind in Tabelle 1 zusammengefasst. Insgesamt belaufen sich die ausgelösten Wertschöpfungseffekte auf 9,7 Mrd. Euro. 2,4 Mrd. Euro werden davon direkt bei den Bauträger- und Projektentwicklerunternehmen wirksam, 5,8 Mrd. Euro bei den Lieferanten und ihren vorgelagerten Sektoren (also indirekt) und 1,6 Mrd. Euro induziert. Wie auch bei den anderen Indikatoren sind die indirekten Effekte damit am höchsten, wie auch aus Abbildung 2 ersichtlich wird. BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen schieben einen großen Teil des Bausektors an, wodurch ökonomische Effekte ausgelöst werden. Im Gegensatz dazu sind die Effekte der betrieblichen Tätigkeit des Bauträger- und Projektentwicklersektors vergleichsweise gering. Insgesamt trägt der Bauträger- und Projektentwicklersektor 2,8 % zur österreichischen Wirtschaftsleistung bei (gemessen am Bruttoinlandsprodukt, das im Jahr 2019 insgesamt rund 398,7 Mrd. Euro betrug (Statistik Austria 2020b)).

Insgesamt werden österreichweit rund 112.000 Arbeitsplätze durch den Bauträger- und Projektentwicklersektor gesichert. Diese Zahl beinhaltet sowohl Selbständige sowie Unselbständige. Dies entspricht etwa 98.000 Vollzeitäquivalenten. Direkt belaufen sich die gesicherten Arbeitsplätze auf rund 13.200 Personen (rund 12.400 Vollzeitäquivalente), indirekt auf 77.000 (68.000 Vollzeitäquivalente) und induziert auf mehr als 22.500 (18.000 Vollzeitäquivalente). Der Frauenanteil der gesicherten Arbeitsplätze beträgt 27 %. Mit 50 % ist der Frauenanteil am höchsten bei den induzierten Effekten. Das ist darauf zurückzuführen, dass die Einkommen der direkt und

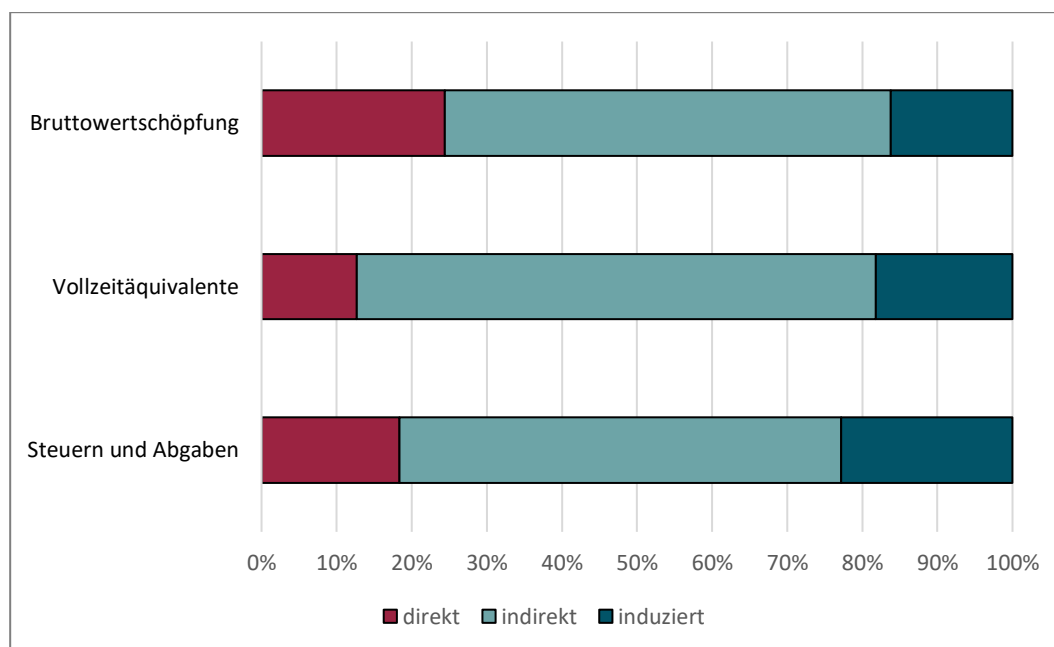
indirekt Beschäftigten in Sektoren ausgegeben werden, in denen eine höhere Frauenquote zu finden ist, wie zum Beispiel im Einzelhandel. Gemäß Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung gab es in Österreich im Jahr 2019 rund 4,4 Mio. Erwerbstätige (STATcube 2020b); der Beitrag des Bauträger- und Projektentwicklersektors zu den gesicherten Arbeitsplätzen in Österreich beläuft sich somit auf rund 2,7 %.

Tabelle 1: Ökonomische Effekte des österreichischen Bauträger- und Projektentwicklersektors, 2019

	gesamt	...davon		
		direkt	indirekt	induziert
Bruttowertschöpfung (in Mio. €)	9.728,4	2.371,7	5.782,5	1.575,2
Arbeitsplätze pro Jahr	112.351	13.246	76.589	22.516
Vollzeitäquivalente (VZÄ) pro Jahr	97.723	12.413	67.546	17.764
Steuern und Abgaben (in Mio. €)	3.359,2	616,2	1.976,3	766,7

Quelle: IHS 2020.

Abbildung 2: Aufteilung der direkten, indirekten und induzierten Effekte des Bauträger- und Projektentwicklersektors, 2019



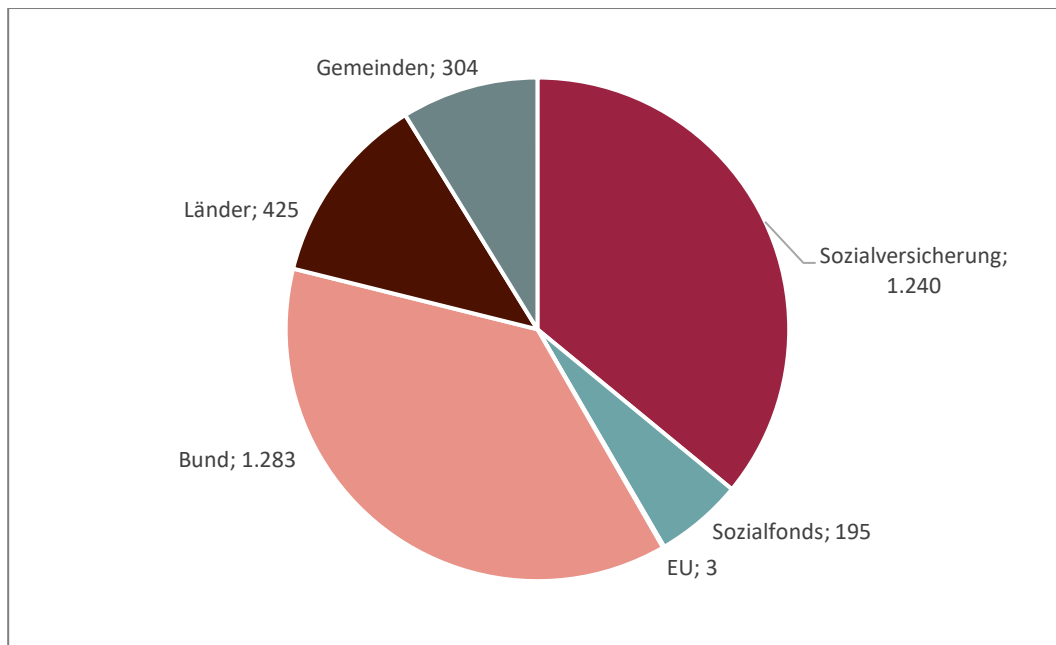
Quelle: IHS 2020.

Die gesamten Steuern und Abgaben betragen im Jahr 2019 rund 3,4 Mrd. Euro. Auch hier sind die indirekten Effekte mit Abstand am höchsten. In Abbildung 3 sind die generierten direkten, indirekten und induzierten Steuern nach Hauptprofiteuren

aufgegliedert. Demnach nimmt der Bund 1,3 Mrd. Euro ein, die Sozialversicherung 1,2 Mrd. Euro und die Bundesländer 425 Mio. Euro. Da die Ergebnisse in Tabelle 1 auch Subventionen enthalten, die in Abbildung 3 nicht dargestellt sind, weichen die jeweiligen Summen voneinander ab.

Durch 1 Mio. Euro an Ausgaben im Bauträger- und Projektentwicklersektor werden direkt, indirekt und induziert 909 Tsd. Euro Wertschöpfung in Österreich generiert, 10 Jahresarbeitsplätze (rund 9 Vollzeitäquivalente) gesichert sowie Steuern und Abgaben im Ausmaß von 314 Tsd. Euro abgeführt.

Abbildung 3: Aufgliederung der Steuern und Abgaben (direkt, indirekt und induziert) des Bauträger- und Projektentwicklersektors in Mio. Euro, 2019



Quelle: IHS 2020.

In Abbildung 4 (gereiht nach Bruttowertschöpfung) und Abbildung 5 (gereiht nach Beschäftigung in Vollzeitäquivalenten) sind jene Wirtschaftssektoren dargestellt, die gemäß ÖNACE-Klassifikation (für eine Übersicht der Klassifikation siehe Tabelle 2 im Anhang) am meisten von den wirtschaftlichen Aktivitäten der Bauträger- und Projektentwicklerunternehmen profitieren. Im Sektor *Hochbau* werden 4,5 Mrd. Euro generiert und rund 27.000 Arbeitsplätze in Vollzeitäquivalenten gesichert. Da der Bauträgersektor vor allem aus Unternehmen in diesem Wirtschaftssektor besteht, ist es wenig überraschend, dass dieser Sektor auch der Hauptprofiteur ist. Darüber hinaus profitieren hinsichtlich Wertschöpfung vor allem *Bauinstallation und sonstige Ausbautätigkeiten, Grundstücks- und Wohnungswesen, Architektur- und Ingenieurbüros, Tiefbau* sowie *Großhandel*.

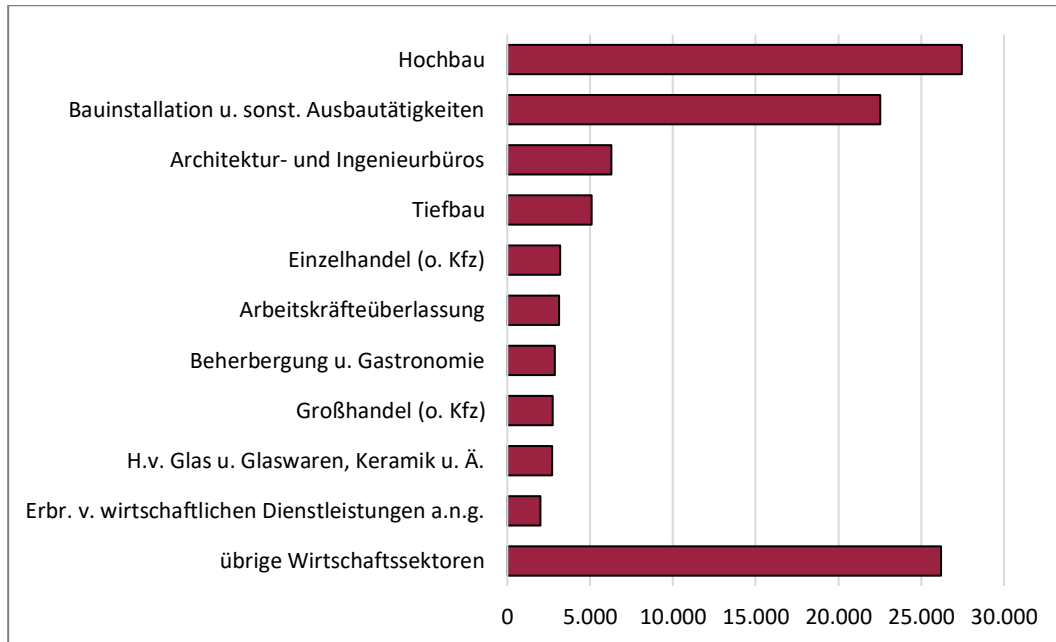
Gereiht nach Vollzeitäquivalenten ergibt sich eine leicht andere Reihung, wobei die ersten beiden Sektoren jedoch nicht von der Reihung der Wertschöpfung abweichen. Hinsichtlich Beschäftigung liegt an dritter Stelle der Sektor *Architektur- und Ingenieurbüros*, gefolgt von *Tiefbau*, *Einzelhandel*, *Arbeitskräfteüberlassung* sowie *Beherbergung und Gastronomie*.

Abbildung 4: Profitierende Wirtschaftssektoren (ÖNACE 2008) des Bauträger- und Projektentwicklersektors hinsichtlich Bruttowertschöpfung (in Mio. Euro), 2019



Quelle: IHS 2020.

Abbildung 5: Profitierende Wirtschaftssektoren (ÖNACE 2008) des Bauträger- und Projektentwicklersektors hinsichtlich Beschäftigung (in Vollzeitäquivalenten), 2019



Quelle: IHS 2020.

Am Ende dieses Ergebniskapitels wird die ökonomische Bedeutung des Bauträger- und Projektentwicklersektors mit anderen Sektoren verglichen.

Rund 16 % der ökonomischen Bedeutung der Bauwirtschaft wird vom Bauträger- und Projektentwicklersektor direkt, indirekt und induziert beigetragen und rund 16 % der direkten Beschäftigung im Bausektor (Sektoren 41 bis 43) wird vom Bauträger- und Projektentwicklersektor ausgelöst, davon entstammen lediglich 3,3 Prozentpunkte aus dem Bauträgersektor selbst. Betrachtet man den Hochbau isoliert, so werden etwa ein Viertel der dort Beschäftigten durch den Bauträger- und Projektentwicklersektor induziert.

Laut dem Tourismussatellitenkonto¹ trägt der Tourismus etwa 7,3 % zur österreichischen Wirtschaftsleistung bei; allerdings ist zu berücksichtigen, dass in dieser Zahl zwar die direkten und indirekten, aber keine induzierten Effekte enthalten sind. Die ökonomische Bedeutung des Tourismus kann dann wohl als mindestens 8 % angenommen werden, also mit etwa dem Dreifachen jener Bedeutung des Bauträger- und Projektentwicklersektors, der ja 2,8 % zur österreichischen Wirtschaftsleistung beiträgt.

¹ WIFO, Statistik Austria (2019): Bericht über die Bedeutung, Entwicklung und Struktur der österreichischen Tourismus- und Freizeitwirtschaft im Jahr 2018.

Mit der Land- und Forstwirtschaft kann auf zweifache Art und Weise verglichen werden – für die Land- und Forstwirtschaft gibt es eine Betrachtung im engeren und weiteren Sinn; in Letzterem sind auch nachgelagerte Bereiche wie agrar- und forstwirtschaftlich induzierter Handel und Gastronomie enthalten. Die ökonomische Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft im engeren Sinn (gemessen als Wertschöpfung) liegt um etwa 40 % unter jener des Bauträger- und Projektentwicklersektors, jene der Land- und Forstwirtschaft im weiteren Sinn um etwa 40% über jener des Bauträger- und Projektentwicklersektors.¹

Die österreichische Kreativwirtschaft² hat etwa die 2,4-fache, der Veranstaltungssektor³ etwa die gleiche ökonomische Bedeutung (Wertschöpfungswirkungen) wie der Bauträger- und Projektentwicklersektor.

¹ IHS, KIHS, JR (2020): Ökonomische Bedeutung der Kärntner Land- und Forstwirtschaft für Kärnten und Österreich.

² KMU Forschung Austria, IWI (2017): Siebenter Österreichischer Kreativwirtschaftsbericht.

³ IHS (2017): Ökonomische Effekte von Veranstaltungen in Österreich – Aktualisierung.

4 Zusammenfassung

Der Bauträger- und Projektentwicklersektor ist eine heterogene Querschnittsbranche, was seine Erfassung zu einer Herausforderung macht. Nicht nur Unternehmen im charakteristischen Wirtschaftszweig 41.1 *Erschließung von Grundstücken und Bauträger* fungieren als BauträgerInnen oder ProjektentwicklerInnen, sondern auch Unternehmen in anderen Sektoren bieten diese Leistung an. Dazu gehören unter anderem Architektur- und Ingenieurbüros und Immobilienunternehmen. Zu den Haupttätigkeiten von BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen gehören die Planung und Realisierung sowie die Sicherstellung der Finanzierung von Gebäuden. Diese können nach Fertigstellung später auf dem Immobilienmarkt verkauft oder vermietet werden. Um diesen Tätigkeiten nachgehen zu können, brauchen die BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen eine Reihe von Vorleistungen von anderen Wirtschaftssektoren. In der Studie wurden mithilfe der Input-Output-Analyse die direkten, indirekten und induzierten Effekte des Bauträger- und Projektentwicklersektors für das Jahr 2019 quantifiziert. Neben Wertschöpfungseffekten wurden auch Beschäftigungseffekte und fiskalische Wirkungen berechnet. Die dargestellten ökonomischen Effekte beinhalten die betriebliche Tätigkeit der Unternehmen, die Effekte durch die Investitionen dieser Unternehmen und die Effekte der über diesen Unternehmen abgewickelten Fremdinvestitionen („auf fremde Rechnung“) dargestellt sind. Diese Fremdinvestitionen können aus anderen Wirtschaftssektoren kommen, von den privaten Haushalten und dem Staat.

Durch die Bauträger und Projektentwickler werden direkt, indirekt und induziert 9,7 Mrd. Euro Bruttowertschöpfung generiert. Umgelegt auf das Bruttoinlandsprodukt entspricht das 2,8 % der österreichischen Wirtschaftsleistung. Ebenso wird 2,7 % der österreichischen Beschäftigung durch den Bauträger- und Projektentwicklersektor gesichert. Das sind rund 112.000 Jahresarbeitsplätze, beziehungsweise 98.000 Vollzeitäquivalente. Die ausgelösten gesamten Steuern und Abgaben betragen 3,4 Mrd. Euro. Bei allen berechneten Effekten sind dabei die indirekten Effekte die höchsten. Der Bauträger- und Projektentwicklersektor ist somit vor allem in seiner Funktion als Anschieber des Bausektors wichtig für die österreichische Wirtschaft. Die Effekte seiner eigenen betrieblichen Tätigkeit sind dagegen eher gering.

1 Mio. Euro an Ausgaben des Bauträger- und Projektentwicklersektors lösen direkt, indirekt und induziert 909 Tsd. Euro Wertschöpfung in Österreich aus, sichern 10 Jahresarbeitsplätze (rund 9 Vollzeitäquivalente) und generieren Steuern und Abgaben im Ausmaß von 314 Tsd. Euro.

Die Wirtschaftssektoren *Hochbau, Bauinstallation und sonstige Ausbautätigkeiten, Grundstücks- und Wohnungswesen, Architektur- und Ingenieurbüros* sowie *Tiefbau* sind dabei die Hauptprofiteure des Bauträger- und Projektentwicklersektors.

Abschließend wird die ökonomische Bedeutung des Bauträger- und Projektentwicklersektors mit anderen Sektoren verglichen.

Rund 16% der ökonomischen Bedeutung der Bauwirtschaft wird vom Bauträger- und Projektentwicklersektor direkt, indirekt und induziert beigetragen und rund 16% der direkten Beschäftigung im Bausektor (Sektoren 41 bis 43) wird vom Bauträger- und Projektentwicklersektor ausgelöst, davon entstammen lediglich 3,3 Prozentpunkte aus dem Bauträgersektor selbst. Betrachtet man den Hochbau isoliert, so werden etwa ein Viertel der dort Beschäftigten durch den Bauträger- und Projektentwicklersektor induziert.

Laut dem Tourismussatellitenkonto trägt der Tourismus etwa 7,3 % zur österreichischen Wirtschaftsleistung bei; allerdings ist zu berücksichtigen, dass in dieser Zahl zwar die direkten und indirekten, aber keine induzierten Effekte enthalten sind. Die ökonomische Bedeutung des Tourismus kann dann wohl als mindestens 8 % angenommen werden, also mit etwa dem Dreifachen jener Bedeutung des Bauträger- und Projektentwicklersektors, der ja 2,8 % zur österreichischen Wirtschaftsleistung beiträgt.

Mit der Land- und Forstwirtschaft kann auf zweifache Art und Weise verglichen werden – für die Land- und Forstwirtschaft gibt es eine Betrachtung im engeren und weiteren Sinn; in Letzterem sind auch nachgelagerte Bereiche wie agrar- und forstwirtschaftlich induzierter Handel und Gastronomie enthalten. Die ökonomische Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft im engeren Sinn (gemessen als Wertschöpfung) liegt um etwa 40 % unter jener des Bauträger- und Projektentwicklersektors, jene der Land- und Forstwirtschaft im weiteren Sinn um etwa 40% über jener des Bauträger- und Projektentwicklersektors.

Die österreichische Kreativwirtschaft hat etwa die 2,4-fache, der Veranstaltungssektor etwa die gleiche ökonomische Bedeutung (Wertschöpfungswirkungen) wie der Bauträger- und Projektentwicklersektor.

5 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Index (2008=100) der Unternehmen, Beschäftigten und Bruttowertschöpfung des Wirtschaftssektors 41.1, 2008-2017	6
Abbildung 2: Aufteilung der direkten, indirekten und induzierten Effekte des Bauträger- und Projektentwicklersektors, 2019	8
Abbildung 3: Aufgliederung der Steuern und Abgaben (direkt, indirekt und induziert) des Bauträger- und Projektentwicklersektors in Mio. Euro, 2019	9
Abbildung 4: Profitierende Wirtschaftssektoren (ÖNACE 2008) des Bauträger- und Projektentwicklersektors hinsichtlich Bruttowertschöpfung (in Mio. Euro), 2019	10
Abbildung 5: Profitierende Wirtschaftssektoren (ÖNACE 2008) des Bauträger- und Projektentwicklersektors hinsichtlich Beschäftigung (in Vollzeitäquivalenten), 2019	11

6 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ökonomische Effekte des österreichischen Bauträger- und Projektentwicklersektors, 2019.....	8
Tabelle 2: Übersicht Wirtschaftssektoren (ÖNACE) 2008 Klassifikation	18

7 Quellenverzeichnis

- IHS (2017): Ökonomische Effekte von Veranstaltungen in Österreich – Aktualisierung.
- IHS, KIHS, JR (2020): Ökonomische Bedeutung der Kärntner Land- und Forstwirtschaft für Kärnten und Österreich.
- KMU Forschung Austria, IWI (2017): Siebenter Österreichischer Kreativwirtschaftsbericht.
- STATcube – Statistische Datenbank von Statistik Austria (2020a): Leistungs- und Strukturstatistik ab 2008 – Unternehmensdaten.
- STATcube – Statistische Datenbank von Statistik Austria (2020b): Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung Jahresdaten.
- STATcube – Statistische Datenbank von Statistik Austria (2020c): Produktions-, Umsatz-, Konjunkturindices.
- Statistik Austria (2019): Leistungs- und Strukturstatistik 2017. Produktion & Dienstleistungen. Wien.
- Statistik Austria (2020a): Input-Output-Tabelle 2016. Wien.
- Statistik Austria (2020b): Bruttoinlandsprodukt und Hauptaggregate 2019 (ESVG 2010).
- Statistik Austria (2020c): Klassifikationsdatenbank. ÖNACE 2008 - Struktur.
- WIFO, Statistik Austria (2019): Bericht über die Bedeutung, Entwicklung und Struktur der österreichischen Tourismus- und Freizeitwirtschaft im Jahr 2018.
- Wirtschaftskammer Österreich (2020): Immobilien- und Vermögenstrehänder: Branchendaten.

8 Anhang

Tabelle 2: Übersicht Wirtschaftssektoren (ÖNACE) 2008 Klassifikation

Sektor	ÖNACE
1	Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten
2	Forstwirtschaft und Holzeinschlag
3	Fischerei und Aquakultur
5	Kohlenbergbau
6	Gewinnung von Erdöl und Erdgas
7	Erzbergbau
8	Gewinnung von Steinen und Erden, sonstiger Bergbau
9	Erbringung v. Dienstleistungen für den Bergbau u. für die Gewinnung von Steinen u. Erden
10	Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln
11	Getränkeherstellung
12	Tabakverarbeitung
13	Herstellung von Textilien
14	Herstellung von Bekleidung
15	Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen
16	Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)
17	Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus
18	Herst. von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern
19	Kokerei und Mineralölverarbeitung
20	Herstellung von chemischen Erzeugnissen
21	Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
22	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
23	Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden
24	Metallerzeugung und -bearbeitung
25	Herstellung von Metallerzeugnissen
26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
28	Maschinenbau
29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen
30	Sonstiger Fahrzeugbau
31	Herstellung von Möbeln
32	Herstellung von sonstigen Waren
33	Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen
35	Energieversorgung
36	Wasserversorgung
37	Abwasserentsorgung
38	Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung
39	Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
41	Hochbau
42	Tiefbau
43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe
45	Handel mit Kraftfahrzeugen, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen und Krafträdern)
47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen

50	Schifffahrt
51	Luftfahrt
52	Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr
53	Post-, Kurier- und Expressdienste
55	Beherbergung
56	Gastronomie
58	Verlagswesen
59	Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Kinos; Tonstudios und Verlegen von Musik
60	Rundfunkveranstalter
61	Telekommunikation
62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
63	Informationsdienstleistungen
64	Erbringung von Finanzdienstleistungen
65	Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
66	Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
68	Grundstücks- und Wohnungswesen
69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
71	Architektur- und Ingenieurbüros; technischen, physikalische und chemische Untersuchung
72	Forschung und Entwicklung
73	Werbung und Marktforschung
74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
75	Veterinärwesen
77	Vermietung von beweglichen Sachen
78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften
79	Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen
80	Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien
81	Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau
82	Erbringung von wirtschaftlichen DL für Unternehmen und Privatpersonen a.n.g.
84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
85	Erziehung und Unterricht
86	Gesundheitswesen
87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)
88	Sozialwesen (ohne Heime)
90	Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten
91	Bibliotheken, Archive, Museen, botanische und zoologische Gärten
92	Spiel-, Wett- und Lotteriewesen
93	Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung
94	Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen (ohne Sozialwesen und Sport)
95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern
96	Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen
97	Private Haushalte mit Hauspersonal
98	Herstellung von Waren und Erbringung von DL durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt
99	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften

Quelle: Statistik Austria 2020c.