



Endbericht

(Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt?

Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in
Salzburg

2019

Andreas Van-Hametner
Martin Lang

Executive Summary

- >> Grundstückskosten, Baukosten und Anlagekäufe treiben die Wohnkosten
- >> Nachfrage ist geprägt von Käufern aus der Region, Anlagemotiv nimmt stark zu
- >> Einkommen halten mit Preisentwicklung nicht Schritt – Leistbarkeit unter Druck
- >> Trotz sinkender Renditen und gesunkener Leistbarkeit steigende Nachfrage
- >> Nicht Spekulation, sondern Sicherheit und Vorsorge prägen Immobilieninvestments, deshalb geringe Wahrscheinlichkeit platzender Immobilienpreisblase

Studiendesign. Diese Untersuchung der aktuellen Preis- und Marktdynamik am Salzburger Immobilienmarkt wurde finanziert mit Mitteln der Wohnbauforschung des Landes Salzburg. Die Analyse setzt den Schwerpunkt auf den Eigentumsmarkt des Großraums¹ Salzburg und stützt sich auf Auswertungen des Grundbuchs, öffentlich zugängliche Datensätze und qualitative Experteninterviews.

Höchste Eigentumspreise: Salzburg hat neben Tirol, Vorarlberg und Wien die höchsten Immobilienpreise in Österreich. Die Landeshauptstadt ist bei Neubauwohnungen und Häusern teuerste Großstadt Österreichs. Die Problematik trifft auch touristisch exponierte Gemeinden.

Grundstückskosten, Baukosten und Anlagekäufe treiben die Preise: Die Preise für Wohnraum entwickelten sich im Großraum Salzburg weitgehend abgekoppelt von Einkommen und Teuerung. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind die sehr hohen Grundstückspreise, die im regionalen Vergleich hohen Errichtungskosten und der – vor allem anlagebedingte – Nachfrageüberhang.

Salzburg ist ein regionaler Markt: Der Wohnungs- und Häusermarkt im Großraum Salzburg wird von privaten Käufern aus der Region dominiert. Ausländer und Unternehmen spielen als Käufer nur eine untergeordnete Rolle, institutionelle Investoren sind in Salzburg fast nicht vertreten.

Anlagekäufe nehmen deutlich zu: Niedrige Zinsen, hohe Unsicherheit und der Mangel an Anlagealternativen lassen Immobilieninvestitionen boomen. Zwischen einem Fünftel und einem Drittel aller Wohnungen wird im Großraum Salzburg von Anlegern gekauft. Am Land ist der Anteil geringer. Anleger sind zumeist Privatpersonen aus der Region. Dieses Kundensegment gibt es erst seit der Finanzkrise und dem darauffolgenden Zinstief. Anleger vermieten die Wohnungen grundsätzlich wieder, spekulativer Leerstand ist die Ausnahme. Ihre Nachfrage nach Eigentum führt aber zu einem zusätzlichen Preisdruck. Wichtigste Kaufmotivation ist Sicherheit und (familiäre) Vorsorge.

Gemeinnütziger Wohnbau unter Druck, Bedeutungszunahme des freifinanzierten Wohnbaus: Wohnbestandsrate und Neubaurate liegen in Stadt und Land Salzburg auf einem durchschnittlichen Niveau. Wie in ganz Österreich nimmt in Stadt wie Land Salzburg die Bedeutung des freifinanzierten gewerblichen Wohnbaus zu Lasten des gemeinnützigen Wohnbaus zu. Am gesamten Eigentumsmarkt haben die Gemeinnützigen nur einen Anteil von 7%.

Preistreibender Nachfrageüberhang: Der Salzburger Immobilienmarkt ist ein Verkäufermarkt. Angebot und Nachfrage sind in einer Schiefelage, nicht wegen der endogenen Nachfrage nach Wohnsitzen, sondern wegen der zusätzlichen Nachfrage durch Anleger. Dies erhöht die Preise.

Verschuldung nimmt zu: Auch in Salzburg nimmt die Verschuldung durch Wohnbaukredite zu. Fixverzinsten Darlehen sind zunehmend Standard, Fremwährungskredite spielen keine Rolle mehr. Die Eigenkapitalquote sinkt deutlich. Für Normalverdiener ohne Erbe und familiäre Unterstützung wird der Zugang zu Wohneigentum immer schwerer. Anleger haben deutlich höhere Eigenkapitalanteile.

Wohnbauförderung: Die Kaufförderung ist ein Nachfragestimulus, ihre soziale Treffsicherheit ist wegen der wachsenden Einstiegshürde Eigenkapital im Großraum Salzburg aber in Zweifel zu ziehen. Experteneinschätzungen lassen deutliche Mitnahmeeffekte durch Förderempfänger vermuten.

¹ In dieser Studie bezeichnet der Begriff „Großraum Salzburg“ den Gerichtsbezirk Salzburg. Dieser umfasst die Stadt Salzburg sowie alle Umlandgemeinden mit Ausnahme von Koppl (Anif, Elixhausen, Elsbethen, Grödig, Großgmain, Hallwang und Wals-Siezenheim). Seine Gemeinden haben die gleichen Voraussetzungen wie die Stadt Salzburg und bilden mit dieser einen gemeinsamen Wohnungsmarkt; siehe Methodik.

Leistbarkeit, Rentabilität und Überhitzung: Die Wohnimmobilienpreise sind im Großraum Salzburg wesentlich stärker gestiegen als Einkommen und Mieten. Eine 80m² Neubauwohnung kostete 2017 12,3 durchschnittliche Jahresbruttoeinkommen und damit um 3,5 mehr als 2007. Eigentumsbildung wird für große Teile der Bevölkerung so immer schwerer. Die Vorteile aus niedrigen Finanzierungskosten wiegen die stark gestiegenen Preise nur bedingt auf. Die Divergenz von Kaufpreis- und Mietentwicklung reduziert die Mietrenditen. Trotz sinkender Renditen und gesunkener Leistbarkeit bleibt die Nachfrage aufgrund des zunehmenden Kaufs von Anlagewohnungen hoch. Diesen Indikatoren zufolge sind die starken Preissteigerungen am Wohnimmobilienmarkt im Großraum Salzburg – im Gegensatz zum Rest des Landes - auf eine Überbewertung zurückzuführen. Dieser Nachfrage steht aber kein boominduzierter Anstieg der Wohnbauproduktion gegenüber. Deshalb und wegen des längerfristigen Interesses der Käufer führt die Überbewertung aktuell nicht zu Instabilität. Im Gegensatz zur sonstigen Artikulation von Immobilienpreisblasen in Form von Spekulationskäufen und -verkäufen kaufen die Akteure in Salzburg nur bedingt in Erwartung steigender Preise, sondern aufgrund der gegenwärtigen Zinspolitik und in Ermangelung anderer (subjektiv) sicherer Anlageformen. Gerade bei den Kleininvestoren dominieren bei ihrer Investition Sicherheitsaspekte. Ein plötzliches „Auf-den-Markt-Bringen“ von Immobilien ist daher nicht zu erwarten. Deshalb kann die aktuelle Situation eher als regionale Manifestation einer Zinsblase, denn als spekulative Immobilienpreisblase charakterisiert werden.

Anpassungsstrategien: Die hohen Wohnimmobilienpreise zwingen die Salzburger zunehmend kleinere Wohnungen zu kaufen, wodurch sie zunehmend aus dem gewohnten Lebensstandard verdrängt werden. Eine Alternative bietet sonst nur der Gang ins weiter entfernte Umland oder der Verbleib am Mietmarkt. Auch Anleger kaufen kleinere Wohnungen, da diese leichter zu finanzieren und schneller vermietbar sind. Die Bauträger passen sich dieser Nachfrage an. Auch sie weichen den hohen (Grundstücks-)Preisen in die Peripherie aus. Gewinner dieser Entwicklung sind Alteigentümer, die eine enorme Wertsteigerungsrendite erhalten, Verlierer sind Mieter ohne langfristige Mietverträge und teuer kaufende Neueigentümer bzw. Eigentumswohnungssuchende.

Keine Entspannung in Sicht: Die weitere Entwicklung am Salzburger Immobilienmarkt ist stark abhängig von der europäischen Zinspolitik. Eine Zinswende ist aktuell unwahrscheinlich. Die Nachfrage nach Wohnraum zur Anlage bleibt deshalb aufrecht, eine Entspannung der Preissituation ist nicht zu erwarten.

Inhaltsverzeichnis

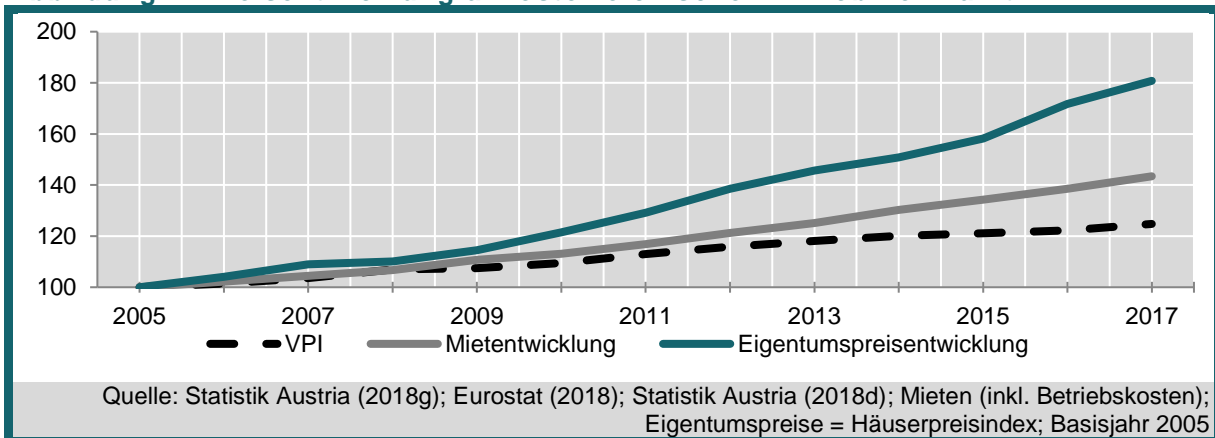
Rahmenbedingungen	3
Projektziele und Forschungsfragen	5
Analyse.....	6
Aktuelle Preis- und Marktentwicklung in Salzburg	6
Grundstücksmarkt: Entwicklung und Bedeutung für Preisentwicklung	19
Baukosten und Baunormen: Entwicklung und Bedeutung für Preisentwicklung.....	26
Nachfrage nach Wohneigentum und deren Motivation: Entwicklung und Bedeutung für Preisentwicklung	28
Angebot an Wohnraum: Entwicklung und Bedeutung für Preisentwicklung	39
Marktgleichgewicht von Angebot und Nachfrage?.....	47
Finanzierung des Erwerbs von Wohneigentum	49
Bewertung der Marktsituation: Leistbarkeit, Rentabilität und Überhitzung	56
Anpassungsstrategien von Wohnbauunternehmen und Nachfragern	64
Ausblick	67
Conclusio.....	69
Policy Advice	72
Methodik	75
Abbildungs- und Literaturverzeichnis.....	81

RAHMENBEDINGUNGEN

Hohe Preise und boomende Wohnungsmärkte – Europa, Österreich und Salzburg

Hohe Wohnpreise sind aktuell das gesellschaftliche und wirtschaftliche Problem in vielen Städten Europas. Die Versorgung mit leistbarem Wohnraum ist auch in österreichischen Städten eine Schlüsselherausforderung geworden (vgl. OeNB 2017). Bis etwa 2008 waren die Wohnimmobilienpreise und Mieten in Österreich relativ stabil, stiegen jedoch seither deutlich an, stärker als in anderen Ländern Europas (Mundt und Springler 2016). Sowohl Mieten, als auch Eigentumspreise haben sich in Österreich in den letzten Jahren deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate entwickelt (siehe Abbildung 1). Im Durchschnitt stiegen die Bruttomieten von 2005 bis 2017 in Österreich um +43%, die Eigentumspreise² sogar um knapp +81%. Im Vergleich dazu stieg der Verbraucherpreisindex im selben Zeitraum nur um knapp 25%, das verfügbare Einkommen privater Haushalte ebenso nur um 26% (Statistik Austria 2017).

Abbildung 1: Preisentwicklung am österreichischen Immobilienmarkt



Allerdings sind die Preisentwicklungen regional unterschiedlich ausgeprägt. Ein deutlicher Unterschied bestand lange zwischen den starken Preissteigerungen in Wien und einiger größeren Städten sowie der eher moderateren Entwicklung Restösterreichs. Zuletzt kam es in Wien zu einer Stabilisierung bei einer gleichzeitigen Zunahme der Dynamik in Österreich (exkl. Wien) (Schneider, et al. 2018).

Immobilieigentum zur Vorsorge und als Wertanlage

Niedrige Kapitalmarktzinsen, die krisenbedingte Vorsicht bei Investitionsentscheidungen sowie der Mangel alternativer, stabiler Anlagemöglichkeiten haben das vermeintlich vor Wertverfall sichere „Betongold“, also die Investition in Immobilien in den letzten Jahren wieder populär gemacht. Ein weiterer wichtiger Grund für die wachsende Nachfrage nach Wohneigentum liegt in der zunehmenden Verunsicherung vieler Menschen in Bezug auf ihre Altersvorsorge. Das Resultat ist eine starke Nachfrage nach Vorsorge- bzw. Anlagewohnungen, also Wohnungen, die nicht selbst bewohnt werden, sondern zum Zwecke der Wertanlage erworben und dann teilweise vermietet werden (EHL 2018; Aigner 2019). Diese Wohnungen werden entweder mit ausschließlicher Vermietungsabsicht, mit Vermietungsabsicht und anschließender Selbstnutzungsperspektive (in der Pension) oder ausschließlich als Anlage mit der Spekulation auf einen gesteigerten Wohnungswert gekauft.

Neben einzelnen Wohnungen stehen Zinshäuser – also Wohnhäuser mit mehreren vermieteten Einheiten – im Fokus von Investoren. Generell wird am Immobilieninvestmentmarkt der Wohnsektor zunehmend attraktiver für professionelle Investoren. Das österreichweite Investitionsvolumen von institutionellen Investoren in den Wohnbereich lag im Jahr 2018 bei rund 1,2 Milliarden Euro (CBRE

² Hier dargestellt über den Häuserpreisindex, der alle Eigentumskategorien aggregiert.

research 2019) vom insgesamt knapp 4 Milliarden großen Immobilieninvestmentmarkt. Neben österreichischen Investoren (56% des Investitionsvolumens) sind am gesamten Immobilieninvestmentmarkt vor allem deutsche Investoren (28%) aktiv.

Rückgang der Eigentümerquote – *Generation Rent*

Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 gibt es zudem in vielen Ländern einen kontinuierlichen Rückgang der Eigentümerquote. Auch in Österreich ist die Quote jener Personen, die Eigentümer ihres Hauptwohnsitzes sind rückläufig. Sie sank von 50,3% (2004) auf 47,8% (2017). Dieser Trend besteht auch im Bundesland Salzburg (von 55,5% auf 51,7% im gleichen Zeitraum)(Statistik Austria 2018e). Dies führt zu einer Polarisierung zwischen wenigen MehrfacheigentümerInnen und vielen eigentumslosen MieterInnen. Erkenntnisse aus Deutschland zeigen, dass die Eigentumsquote vor allem bei den 25-40-jährigen deutlich zurückgeht. So nahm beispielsweise der Anteil der Ersterwerber an allen Haushalten von 2013 auf 2016 ab (Sagner und Voigtländer 2018). Mitgrund für diese Entwicklung ist, das Wohneigentum in vielen Ballungsräumen nicht mehr leistbar ist.

Demographische Entwicklungen und Urbanisierung

Wesentliche Effekte auf den Wohnungsmarkt hat auch die Bevölkerungszunahme inklusive Migration sowie Urbanisierung und der demographische Wandel (Alterung). Die Bevölkerungsdynamik in Österreich ist moderat. Das Bevölkerungswachstum sank bis 2010 auf 0,28%, erlebte dann bis 2015 einen deutlichen Anstieg auf 1,33% und sinkt seitdem wieder deutlich (2018: 0,41%). Das zwischenzeitliche Wachstum ist vor allem durch ein starkes ausgeprägtes Wanderungssaldo begründet (Statistik Austria 2019e, 2019b). Der Anteil der österreichischen Bevölkerung in urbanen Räumen steigt seit 2013 und liegt aktuell bei 58,3% (World Bank 2019). Ebenso ansteigend ist der Anteil der Bevölkerungsgruppe 65+. 2018 waren bereits 19% der Österreicher 65 Jahre oder älter (Statistik Austria 2019c). Neben einer stetigen Bevölkerungszunahme prägten den Wohnungsmarkt lange Zeit die Zunahme der Haushalte (Single-Haushalte) sowie der Wohnflächenverbrauch pro Person. Dieser Prozess verlangsamte sich in Österreich in den letzten Jahren. Die Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) nahm nur mehr geringfügig ab, die Wohnfläche je Person nur mehr geringfügig zu. Aktuell (2018) hat ein Österreicher im Durchschnitt 45m² zur Verfügung, im Bundesland Salzburg liegt der Wert 2018 bei 42,6m² und damit am zweitniedrigsten hinter Wien. Dort nimmt die Wohnfläche pro Einwohner zuletzt sogar ab, die Haushaltsgröße steigt leicht (Statistik Austria 2019d, 2019f). In der Stadt Salzburg nahm die Haushaltsgröße von 2011 auf 2015 wieder leicht zu, was ebenso für eine Verlangsamung bzw. Umkehr des Trends nach höherem Wohnraumverbrauchs in den Ballungsräumen spricht (Straßl, et al. 2018).

Marktüberhitzungen auf Immobilienmärkten

Immobilienmärkte neigen grundsätzlich zu periodischer Überhitzung und Blasenbildung. Sie dienen oft als Ventil der Finanzmärkte. Entwicklungen auf Immobilienmärkten können deshalb aber auch zu Krisen auf den Finanzmärkten führen (Shiller 2015). Durch spekulative/investitive Nachfrage kann zwar kurz- und mittelfristig der Immobilienmarkt stimuliert werden, langfristig entstehen allerdings Überkapazitäten und eine Umkehr der Entwicklung mit wirtschaftlichen Verwerfungen setzt ein, wie das Beispiel der Immobilienkrisen in den Spanien, in den USA 2007 oder Irland 2008 mit teils globalen Auswirkungen zeigten (Dymski 2009; Dreger und Kholodilin 2013). Das Ende von Phasen (zu) hoher Bewertungen und Spekulation ist aber zumeist nicht im Platzen einer Blase sondern einer *slow convergence*, also einem langsamen Abklingen der Preise zu finden (Ambrose, et al. 2013).

PROJEKTZIELE UND FORSCHUNGSFRAGEN

Projektziele

Ziel des Projekts ist die Wohnimmobilienpreisentwicklung im Salzburg und besonders der Landeshauptstadt Salzburg und der Umlandgemeinden zu analysieren und zu bewerten, inwiefern die Preise für Immobilieneigentum Überbewertungstendenzen („Immobilienpreisblase“) aufweisen. Dies bewerten wir anhand der Preis- und Marktentwicklung, der spezifischen Nachfrage- und Finanzierungsstruktur sowie der Motivation zum Eigentumserwerbs.

Mit den Ergebnissen des Projekts lassen sich somit einerseits Aussagen treffen, ob die Preisentwicklung von Wohnimmobilien für den Salzburger Wohnungsmarkt von spekulativen Anzeichen betroffen ist, sowie welche Auswirkungen die Preisentwicklung auf das Verhalten von Angebot und Nachfrage von Wohnraum haben. Darauf aufbauend formulieren wir wohnungspolitische Handlungsvorschläge für einen stabilen und leistbaren Immobilienmarkt in Salzburg. Die Konzentration von Teilen der Untersuchung auf den Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Salzburg und ihres Umlands ist darin begründet, dass hier sowohl quantitativ wie auch qualitativ eine besondere Dynamik vorliegt, als auch die verfügbare Datenbasis am Besten ist. Das Forschungsdesign der Untersuchung erlaubt allerdings, auch für den Rest des Bundeslandes Salzburg relevante Aussagen.

Forschungsfragen

Auf Grundlage der angeführten Rahmenbedingungen, der aktuellen Dynamiken am Salzburger Immobilienmarkt und der Projektziele, formulieren wir folgende Forschungsfragen:

- **Frage 1:** Wer fragt Eigentumsimmobilien in Salzburg nach? Handelt es sich um Inländer oder Ausländer? Sind es Privatpersonen oder juristische Personen? Wie stark sind die einzelnen Marktsegmente in Salzburg ausgeprägt? Welche Immobilien werden in Salzburg angeboten und welche nachgefragt? Sind Investments durch institutionelle Akteure wahrnehmbar?
- **Frage 2:** Zu welchem Zweck werden Eigentumswohnungen erworben? Welchen Motivlagen unterliegen die Kaufentscheidungen? Welche Rolle spielen der Vorsorge- bzw. Anlagegedanke aber auch Spekulation bei Immobilienkäufen in Salzburg?
- **Frage 3:** Wie werden Immobilientransaktionen finanziert? Welche Rolle spielen Eigen- und Fremdkapital? Welche Rolle spielen Kredite unterschiedlicher Art?
- **Frage 4:** Lässt sich anhand von Nachfragemustern, der Finanzierungskomponenten und den Investitionsmotiven eine Marktüberhitzung nachweisen?

Aufbau des Bericht

In folgender Analyse wird erst die aktuelle Preis- und Marktsituation sowie Entwicklung am Salzburger Wohnimmobilienmarkt dargelegt, dann die Entwicklung sowie Bedeutung des Grundstücksmarkt, der Baukosten und Normen sowie von Nachfrage und Angebot für die Preisentwicklung erläutert. Anschließend analysieren wir die Finanzierung des Wohneigentumerwerbs. Darauf folgt die Bewertung der Marktsituation hinsichtlich Leistbarkeit, Rentabilität und Überhitzung. Im Anschluss erläutern wir, mit welchen Anpassungsstrategien Wohnbauunternehmen und Käufer auf die Preissituation reagieren und schließen mit Ausblick, Conclusio und politischen Handlungsempfehlungen.

ANALYSE

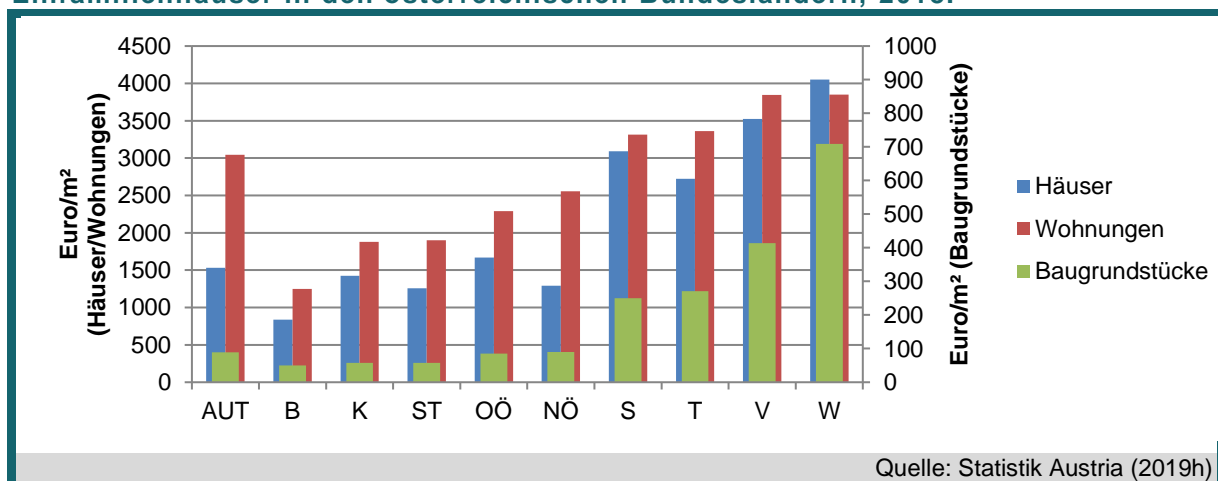
Aktuelle Preis- und Marktentwicklung in Salzburg

Immobilienpreise in Salzburg

Vergleich auf Bundesländerebene: Laut Immobilienpreisspiegel der WKO (2019) kostet ein Quadratmeter Baugrund im österreichischen Durchschnitt rund 266 Euro. Eigentumswohnungen schlagen mit 2.706 Euro/m² (neu) bzw. 1.695 Euro/m² (gebraucht) zu Buche und die Preise für Einfamilienhäuser liegen bei durchschnittlich rund 1.913 Euro/m². Die Wohnimmobilienpreise weisen große regionale Unterschiede auf³, wie der Bundesländervergleich in Abbildung 2 zeigt. Sowohl bei den Quadratmeterpreisen für Wohnungen und Häuser, als auch bei den Baugrundstücken liegen nach der Bundeshauptstadt Wien, die drei westlichen Bundesländer Tirol, Vorarlberg und Salzburg an der Spitze. Die größten innerösterreichischen Divergenzen zeigen sich bei den Baugrundstücken. Der höchste Bundesländer-Durchschnittspreis (Vorarlberg; exkl. Wien) überstieg den niedrigsten Wert (Steiermark) 2018 um das 3,6fache. Auch bei Häusern und Wohnungen ist die Spreizung stark ausgeprägt. Lagen die Durchschnittspreise für Häuser 2018 im Burgenland bei 839 Euro/m² und damit nur etwas über der Hälfte des österreichischen Durchschnitts, so waren es in Salzburg 3.093 Euro/m² - fast der dreifache Wert. Auch bei den Wohnungen trennen das Burgenland (niedrigster Wert) und Vorarlberg (höchster Wert, exkl. Wien) über 2.000 Euro/m² (Statistik Austria 2019h).

Die Wohnungsmärkte der Bundesländer sind in Ihrer strukturellen Ausprägung verschieden. Sie variieren unter anderem hinsichtlich des verfügbaren Dauersiedlungsraums je Einwohner, des Urbanisierungsgrades und dem dadurch gegebenen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Baugrundstücken, genauso wie in der Konstellation der Marktakteure. Das West-Ost-Gefälle österreichischer Immobilienpreise ist kein neues Phänomen. Wohneigentum kostet in Salzburg (wie auch in den anderen westlichen Bundesländern) schon länger deutlich mehr, als in den anderen, weiter östlich gelegenen, Bundesländern (WKO 2002-2019; vgl. zur historischen Entwicklung des Salzburger Wohnungsmarkt: Zeller, et al. 2018; Dopsch und Hoffmann 2008)

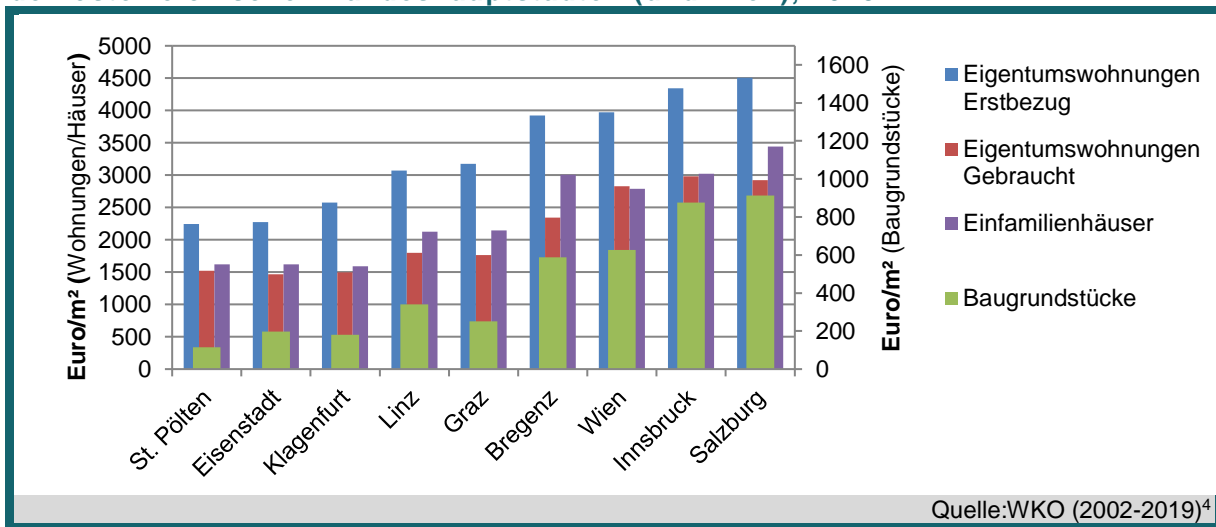
Abbildung 2: Durchschnittliche Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den österreichischen Bundesländern, 2018.



Vergleich auf Bezirksebene: Die Bundesländer sind aufgrund Ihrer unterschiedlichen Größe und Struktur eine nur bedingt geeignete Maßstabebene für den Vergleich von Immobilienmärkten, da sie wiederum aus heterogenen Teilregionen bestehen. Immobilienmärkte sind grundsätzlich regionale Märkte, deshalb ziehen wir die Bezirksebene (bzw. die Landeshauptstädte) als zusätzliche Unterscheidungsebene heran.

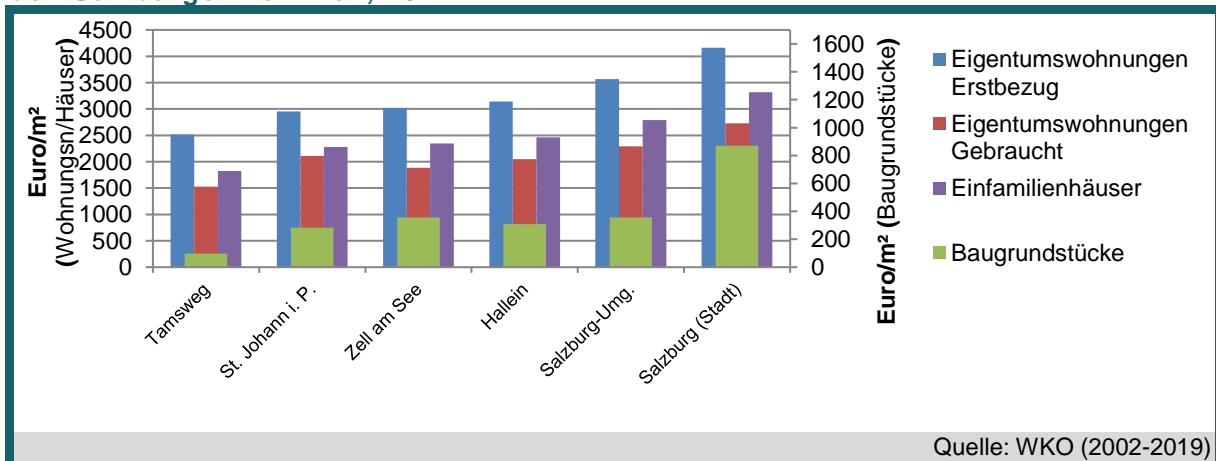
³ Anmerkungen zu Datenqualität und –Verfügbarkeit siehe Abschnitt Methodik, verwendete Datensätze unten.

Abbildung 3: Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den österreichischen Landeshauptstädten (und Wien), 2018.



Beim Vergleich der Landeshauptstädte (Abbildung 3) wird die exponierte Stellung Salzburgs deutlich. Die Stadt Salzburg weist in dieser Betrachtungsebene in drei von vier Marktsegmenten die höchsten Preise aller Landeshauptstädte auf und ist somit in einigen Kategorien teuerste Großstadt Österreichs. Sie hat 2018 mit 4.506 Euro/m² die teuersten Erstbezugswohnungen, mit durchschnittlich 3.442 Euro/m² die teuersten Einfamilienhäuser und auch die Baugrundstücke sind mit 913 Euro/m² am teuersten. Nur bei den Bestandswohnungen liegt Innsbruck mit 2.980 Euro/m² leicht vor Salzburg (Stadt) mit 2921 Euro/m² (WKO 2002-2019). Die Sonderauswertung Immobilien von Statistik Austria (2019h), welche nicht zwischen Neubau und Bestand differenziert, zählen ebenfalls die westösterreichischen Landeshauptstädte, neben Wien, als jene Bezirke mit den höchsten Wohnungs-, Häuser- und Grundstückspreisen, hier allerdings angeführt von Innsbruck.

Abbildung 4: Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den Salzburger Bezirken, 2017.



Auch innerhalb des Bundeslands Salzburg variieren die Wohnimmobilienpreise auf hohem Niveau beträchtlich (Abbildung 4). Neubauwohnungen kosteten 2017 zwischen 2.518 Euro/m² im Lungau und 4.160 Euro/m² in der Stadt Salzburg. Aber selbst die im Verhältnis niedrigeren Eigentumspreise im Lungau liegen noch deutlich über den Werten anderer Landeshauptstädte wie zB St. Pölten oder Klagenfurt. Der Sekundärmarkt weist ebenso eine deutliche regionale Varianz auf – hier liegen die Preise 2017 zwischen 2.728 in der Stadt Salzburg und 1.528 Euro/m² im Lungau, ebenso der Markt

⁴ Wie verwenden hier den WKO Immobilienpreisspiegel, da dieser eine Unterscheidung zwischen Primär- und Sekundärmarkt vornimmt.

für Einfamilienhäuser. Besonders deutlich ist die Sonderstellung der Stadt Salzburg allerdings bei den Baugrundstücken.

Detailanalyse Wohnungs- und Häusermarkt Großraum Salzburg: Die besondere Exponiertheit des Immobilienmarkts der Stadt Salzburg endet aber nicht an ihren administrativen Grenzen. Der Wohnungsmarkt der Stadt und der Umlandgemeinden wächst immer mehr zusammen, weswegen eine Analyse des gesamten Wohnungs- und Häusermarkts des Großraums Salzburg aus funktionaler Perspektive sinnvoll ist. Eine Annäherung dessen, bildet die vorliegende Analyse eines Datensatzes aller Immobilientransaktionen, welche zwischen 2016 und 2018⁵ am Bezirksgericht Salzburg verbüchert wurden. Der Fokus der Analyse liegt auf der Struktur und der Verteilung der Preise, nicht jedoch auf der zeitlichen Dynamik. Dieser Datensatz lässt keine sichere Unterscheidung in Bestands- bzw. Neubauimmobilien zu.

Die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen lagen im Großraum Salzburg im Untersuchungszeitraum bei 3.918 Euro/m². Diese decken sich mit den Werten der Sonderauswertung von Statistik Austria. Bei einer durchschnittlichen Nutzfläche von 71m² ergab dies einen durchschnittlichen Kaufpreis von 261.000 Euro. Für den Häusermarkt konnten aufgrund vielfach fehlender Angaben und heterogener Transaktionen keine belastbaren Quadratmeterpreise ermittelt werden. Der vorliegende Durchschnittspreis von 1.292 Euro bezieht sich auf die gesamte Grundfläche (Bau- bzw. Nutzfläche ist nur zum Teil in Daten angegeben), und nicht wie bei den Wohnungen auf die tatsächliche Wohnnutzfläche. Dies liegt zum einen daran, dass der Häusermarkt sehr fragmentiert ist, und sowohl Zinshäuser, Wohnhäuser, aber auch Abbruchhäuser in dieser Kategorie zusammengefasst sind. Der durchschnittliche Gesamtpreis je Haus lag in den drei Jahren bei 698.000 Euro. Nicht nur bei der Größe, auch bei Gesamt- und Quadratmeterpreis sind hohe Schwankungen zu verzeichnen. Auch der Umstand, dass die Mittelwerte wesentlich höher sind als der Median, weist auf große preisliche Ausreiser hin. Generell konnten nur für 63,8% (n= 2.766) aller Transaktionen der Quadratmeterpreis berechnet werden (Verteilung innerhalb der Sektoren: Bauland = 99%; Häuser = 74,7%; Wohnungen = 59,8%).

Abbildung 5: Stylized facts – Wohnungsmarkt Großraum Salzburg (alle Transaktionen von 2016 bis 2018)

Mittelwert	Eigentumswohnungen	Häuser
Kaufpreis	261.000 Euro	698.000 Euro
Preis/m² Nutzfläche (ETW) bzw. Grundfläche (Häuser)	3.918 Euro	1.292 Euro
Nutzfläche	71 m ²	-

Quelle: Immo Service Austria (2019a); eigene Erhebung

Preislich liegt der eher kleine Wohnungsmarkt in Elsbethen an der Spitze. Hier kostet der Quadratmeter Wohnnutzfläche 4.394 Euro (Mittelwert). Salzburg Stadt und Wals-Siezenheim nehmen laut Mittelwert die Plätze 2 und 3 ein. Der Median liegt in der Landeshauptstadt bei 3.580 Euro, was auf einen preislich differenzierteren Markt mit stärkeren Abweichungen hinweist.

⁵ Alle Grundbruchstransaktionen zwischen Jänner 2016 und Oktober 2018.

Abbildung 6: Eigentumswohnungs- und Häusermarkt: Preise in den Gemeinden des Gerichtsbezirks Salzburg

Wohnungen			Häuser		
	Gemeinde	Mittelwert, Preis in Euro/m ²		Gemeinde	Mittelwert, Preis in Euro/m ²
1	Elsbethen	4.394	1	Eugendorf	2614*
2	Salzburg Stadt	3.975	2	Salzburg Stadt	1440
3	Wals-Siezenheim	3.849	3	Elsbethen	1186
4	Hallwang	3.601	4	Wals-Siezenheim	1119
5	Anif	3.376*	5	Grödig	1065
6	Elixhausen	3.003*	6	Anif	1019
7	Grödig	2.976	7	Elixhausen	814
8	Großgmain	2.937	8	Großgmain	782
9	Bergheim	k.A.	9	Hallwang	605
10	Eugendorf	k.A.	10	Bergheim	k.A.

* geringe Grundgesamtheit; Quelle: Immo Service Austria (2019a); eigene Erhebung

Zur detaillierteren Analyse (Abbildung 7) wurden die Teilmärkte für Wohnungen und Häuser anhand des Preisniveaus in jeweils drei Klassen unterteilt: Die *gehobene Kategorie* (teuersten 25% Transaktionen); die *günstige Kategorie* (die 25% günstigsten Transaktionen) sowie die *durchschnittliche Kategorie* (zwischen 1. und 3. Quartil). Als alleiniger Referenzwert gilt dabei der Preis pro Quadratmeter Gesamtläche. Konkrete Qualitätsmerkmale wie etwa die Ausstattung wurden aufgrund der mangelnden Vergleichbarkeit zwischen den Nutzungskategorien, der hohen Komplexität sowie einer unzureichenden Datenlage nicht miteinbezogen. Ziel der Klassifizierung war die Fragmentierung/Segmentierung der Teilmärkte zu analysieren und sichtbar zu machen. Evident ist jedenfalls, dass der Häusermarkt stärkere Differenzen (Spread-Faktor 5,7) und damit eine hohe Fragmentierung aufweist. Der Markt für Eigentumswohnungen ist wesentlich homogener. Hier liegen die Quadratmeterpreise für teure Wohnungen etwas mehr als doppelt so hoch wie für jene der günstigsten Kategorie (Faktor 2,6). Um ein vollständigeres Bild zu ermöglichen, sind auch die unterschiedlichen Größen je nach Kategorie dargestellt.

Abbildung 7: Durchschnittspreise der Marktsegmente des Immobilienmarkts Großraum Salzburg

Mittelwerte	Eigentumswohnung		Häuser	
	Preis/m ² Nutzfläche	Nutzfläche (m ²)	Preis/m ² Grundfläche	Grundfläche (m ²)
Gehobene Kategorie	6.075 Euro	78 m ²	2.597 Euro	444 m ²
Durchschnittliche Kategorie	3.644 Euro	67 m ²	1.059 Euro	752 m ²
Günstige Kategorie	2.310 Euro	74 m ²	458 Euro	1.667 m ²

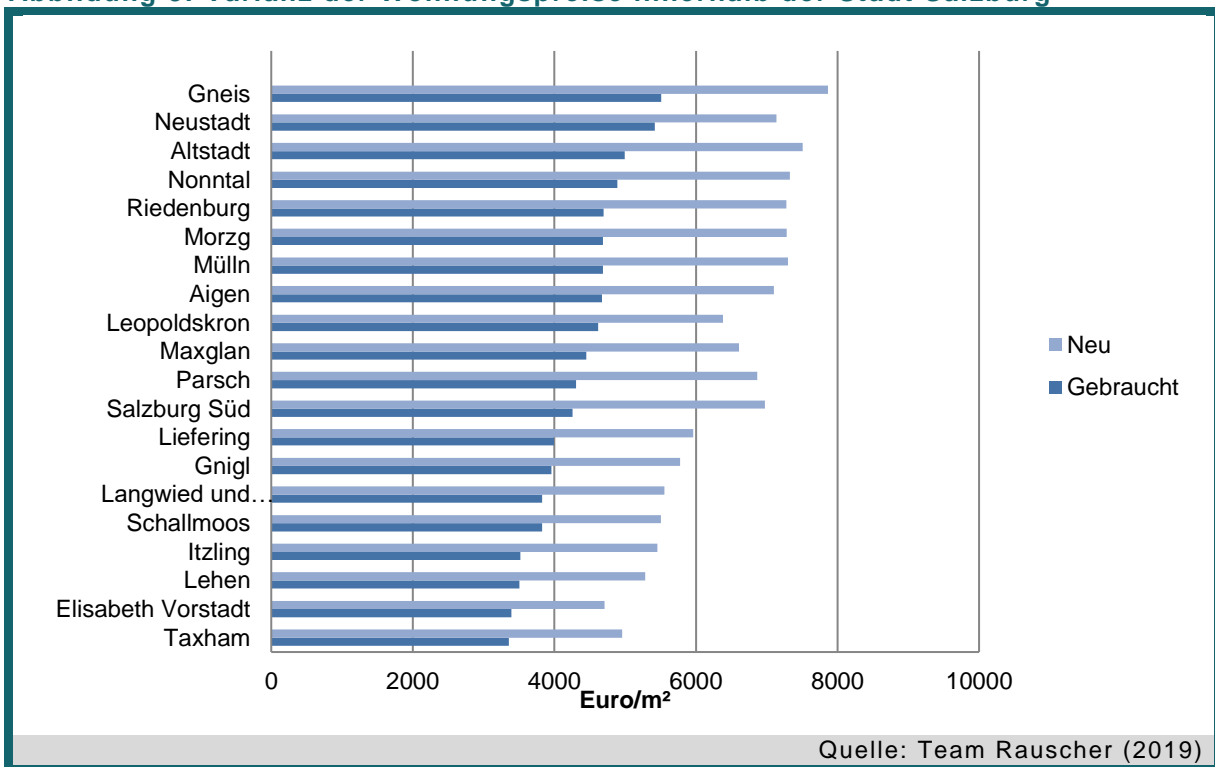
Quelle: Immo Service Austria (2019a); eigene Erhebung

Restliche Gemeinden Salzburgs: Auch in den anderen Gemeinden Salzburgs gibt es eine starke Heterogenität bei den Immobilienpreisen. Lag der durchschnittliche Preis je Quadratmeter Wohnfläche der Transaktionen von 2015 bis 2017 in Sankt Martin am Tennengebirge bei nur 723 Euro, so waren es in Bramberg am Wildkogel 5.242 Euro (Immoservice Austria 2018). Unter den 15 teuersten Gemeinden (neben Salzburg Stadt) lagen im Zeitraum 2015-2017 fünf touristisch geprägte Gemeinden im Pinzgau, direkte Umlandgemeinden der Landeshauptstadt sowie mit Adnet, Bad Vigaun, Oberalm und Seekirchen Gemeinden im weiteren Einzugsbereich von Salzburg und Hallein. Anzumerken ist allerdings, dass mit der Abnahme der Größe der Gemeinde die Beeinflussung durch Einzelereignisse (einzelne teure Käufe) zunimmt. Grundsätzlich lässt sich aber festhalten, dass die

Problematik teuren Eigentumswohnraums neben der Stadt Salzburg mit seinen unmittelbaren Umlandgemeinden auch Regionen im Innergebirge trifft.

Innerstädtische Varianz in Salzburg: Ebenso gibt es innerhalb des Salzburger Stadtgebietes eine Nord-Süd Preisdichotomie, wie der aktuelle Marktbericht von Team Rauscher (2019) eindrucksvoll zeigt. Auf Basis von Transaktionsdaten der Jahre 2017 und 2018 belegt dieser, dass die teuersten Gegenden im locker bebauten, grüneren Süden und im innerstädtischen Bereich, die günstigeren Wohnquartiere hingegen in den dichter bebauten Stadtteilen im Norden und Nordosten der Stadt, zu finden sind. Allerdings ist auch festzustellen, dass es in ganz Salzburg keine absolut günstigen Quartiere gibt, sondern selbst die Stadtteile im Nordosten der Stadt ein höheres Preisniveau aufweisen, als andere Landeshauptstädte. Da der Marktbericht von Team Rauscher auf der gleichen Datengrundlage wie die vorliegende Detailanalyse basiert, wurde im Rahmen des Projekts keine eigenständige Analyse der innerstädtischen Varianz vorgenommen.

Abbildung 8: Varianz der Wohnungspreise innerhalb der Stadt Salzburg



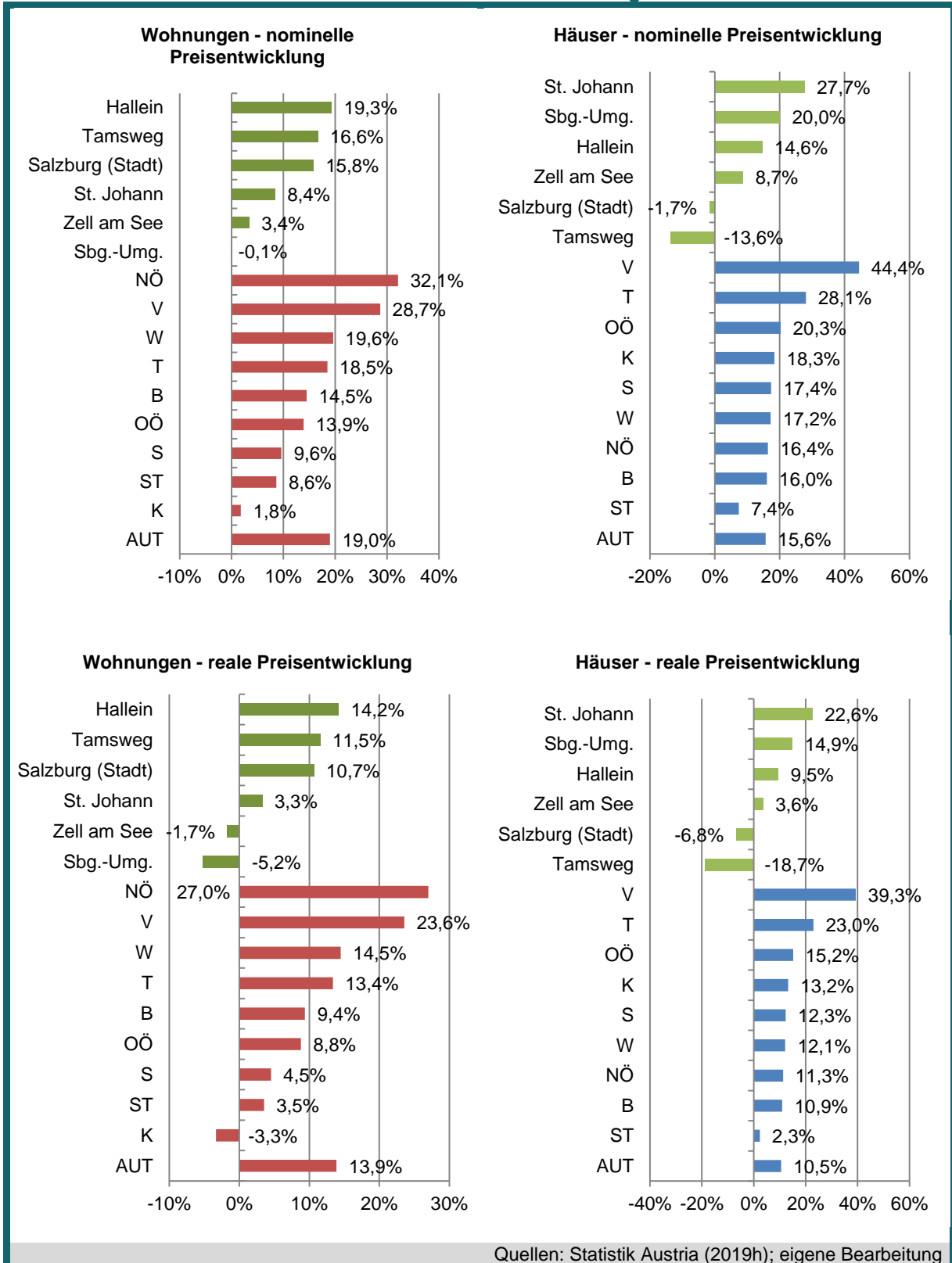
Dynamik der Preisentwicklung

Wie bereits oben angeführt, zählt Österreich aktuell zu den europäischen Ländern mit den stärksten Wohnkostensteigerungen, vor allem im Eigentumsbereich. Seit der Hälfte der 2000er Jahre steigen die realen Wohnimmobilienpreise in Österreich und vor allem in Wien deutlich. Davor war Österreich fast eineinhalb Jahrzehnte von real sinkenden Preisen gekennzeichnet (OeNB 2019a). Salzburg hat seit langem hohe Wohnimmobilienpreise, aber wie entwickelten sich diese nun konkret in den letzten Jahren – und im Verhältnis mit anderen Regionen Österreichs?

Auf Bundesländerebene nahmen die durchschnittlichen Häuser- und Wohnungspreise in ganz Österreich von 2015 auf 2018 zu. Im Durchschnitt lagen die nominellen Preissteigerungen für Wohnungen in diesem Zeitraum in Österreich bei 19%. In den Bundesländern variieren diese zwischen 1,8% in Kärnten und 32,1% in Niederösterreich, welches allerdings von einem deutlich niedrigeren Preisniveau ausging. Salzburg liegt mit einer Steigerung der Wohnungspreisen von 9,6% im unteren Drittel, hat allerdings ein besonders hohes Ausgangsniveau. Auch bei den Hauspreisen gibt es eine Bandbreite an Dynamiken. Stiegen die Hauspreise im österreichischen Mittel um 15,6%, lag die Zunahme in der Steiermark von 2015-2018 nur bei 7,4%, in Vorarlberg hingegen bei 44,4%. Salzburg lag hier im Mittelfeld mit Steigerungen von 17,4%. Die Steigerungen zeigen, dass das Ost-West-Gefälle nach wie vor besteht, allerdings auch in anderen österreichischen Regionen (zB

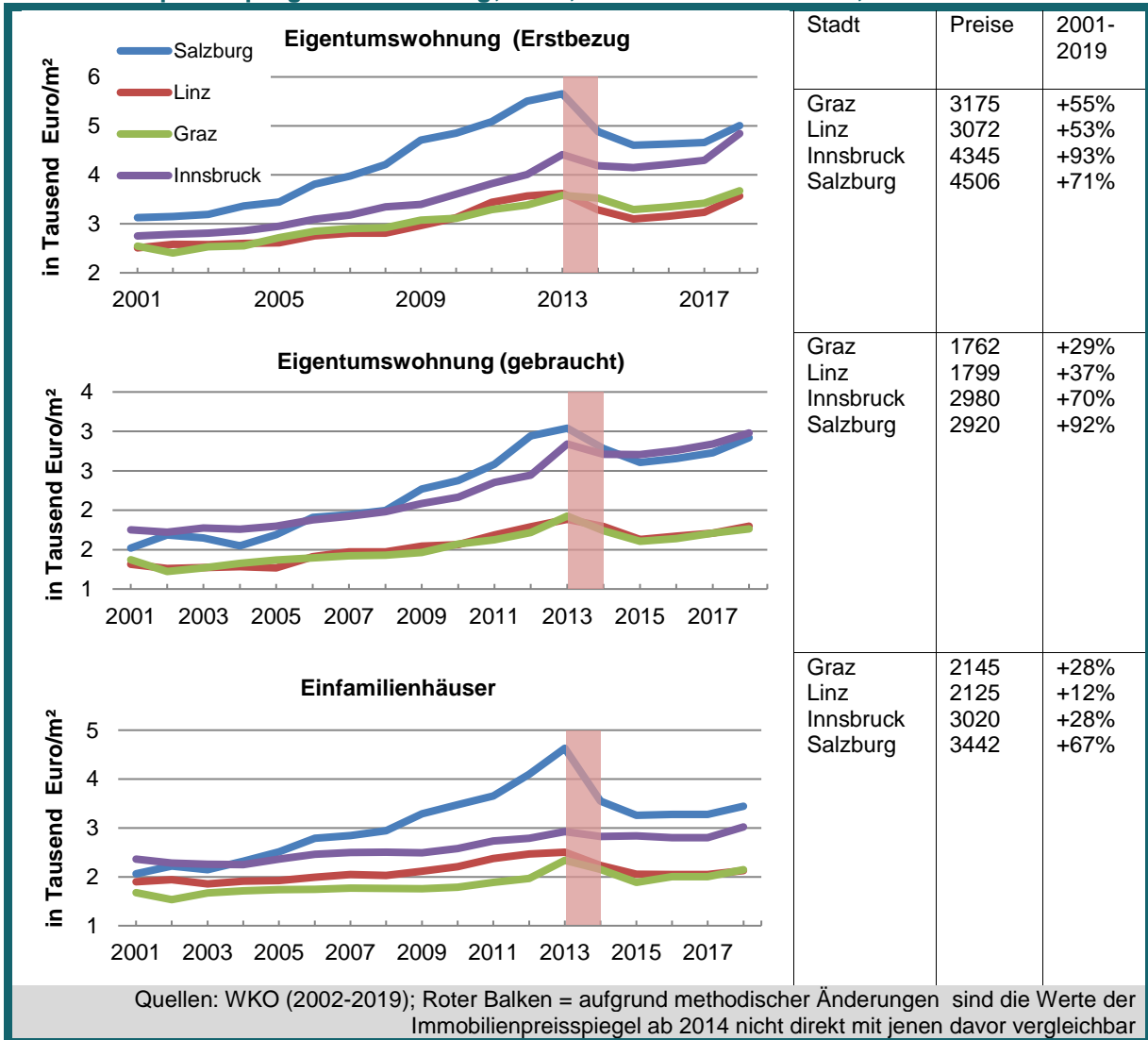
Niederösterreich) Aufholprozesse stattfinden. Innerhalb des Bundeslandes Salzburg weist der Bezirk Hallein in den letzten vier (2015-2018) mit einem Plus von 19,3% die stärksten Preissteigerungen des gesamten Wohnungsmarkts auf. Im Lungau stiegen die Wohnungspreise um 16,6% gefolgt von der Stadt Salzburg mit 15,8%. Unterdurchschnittliche Preissteigerungen gab es im Pongau (+8,4%) und Pinzgau (+3,4%). Minimal rückläufige Wohnungspreise waren im Flachgau zu verzeichnen (-0,1%).

Abbildung 9: Entwicklung der Wohnungs- und Häuserpreise in den österreichischen Bundesländern und Bezirken Salzburgs von 2015 bis 2018



Die Preissteigerungen lagen in den meisten Regionen Österreichs somit deutlich über der Inflation. Inflationbereinigt stiegen die Häuserpreise in Gesamtösterreich um 10,5% (Salzburg: 13,2% und um 13,9% für Wohnungen (Salzburg: 4,5%). In den Bezirken Hallein, Tamsweg und Salzburg Stadt stiegen die Wohnungspreise real deutlich, in St. Johann geringfügig, während sie im Bezirk Zell am See und Salzburg-Umgebung von 2015 auf 2018 zurückgingen. Bei den Häusern ist auf Bezirksebene in Tamsweg ein deutlicher Rückgang, sowie ein Rückgang der realen Preise in der Stadt-Salzburg festzustellen. In den Bezirken Zell am See, Hallein, Salzburg-Umgebung und St. Johann stiegen die Häuserpreise, teilweise deutlich.

Abbildung 10: Vergleich der durchschnittlichen Preise (Eigentumswohnung Erstbezug, Eigentumswohnung gebraucht, Einfamilienhäuser) gem. WKO-Immobilienpreisspiegel in Salzburg, Linz, Graz und Innsbruck, 2001-2018



Vergleich der Landeshauptstädte Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg: Um die Preisentwicklung der letzten Jahre einordnen zu können, setzen wir Sie in den Kontext des langjährigen Trends (Abbildung 10). Dabei analysieren wir die einzelnen Marktsegmente im Zeitraum von 2001 bis 2018 für die Salzburger Bezirke sowie vergleichend die Landeshauptstädte Linz, Graz und Innsbruck. Denn nur auf Bezirksebene gibt es in Form des WKO Immobilienpreisspiegels weiter zurückreichende Datenreihen. Die Preise am Wohnungsmarkt der Stadt Salzburg haben sich rasant entwickelt. Wie die Immobilienpreisindizes der WKO (2002-2019) zeigen, verdoppelten sich von der Basis des Jahres 2001 ausgehend die nominellen Preise für Eigentumswohnungen bis 2013 (neu: +96%; gebraucht:

+100%) und jene für Einfamilienhäuser (+125%) drastisch, im Besonderen in den Jahren nach der Finanzkrise. Danach kam es zu einem zwischenzeitlichen Preisrückgang von 2013 bis 2015⁶ bzw. einer Seitwärtsbewegung in allen Kategorien, ehe ab 2015 wieder Preissteigerungen einsetzten, mit anfänglich abgeschwächter, folglich aber deutlich zunehmender Dynamik.

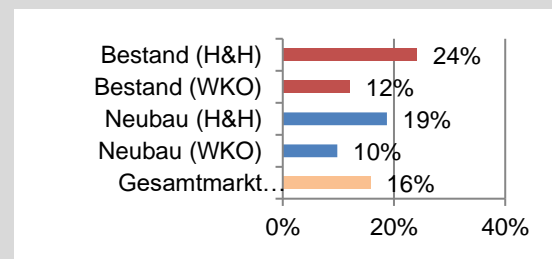
Das Preiswachstum am Salzburger Markt für Erstbezugs-Eigentumswohnungen wird im Vergleich der Landeshauptstädte nur von jenem in Innsbruck übertroffen. Während die Kosten für eine neuerrichtete Eigentumswohnung in Salzburg von 2001 bis 2018 um insgesamt 71,5% stiegen, zeigten Innsbruck (+92,9%) deutlich höhere, sowie Graz (+55,2%) und Linz (+52,9%) niedrigere Wachstumsraten. Auch bei den absoluten Kosten lag Salzburg im Jahr 2018 mit knapp über 4.506 Euro/m² für eine Erstbezugswohnung weit über Linz (3.072 Euro) bzw. Graz (3.175 Euro) bzw. leicht über Innsbruck (4.344 Euro). Am Bestandsmarkt stiegen die Kaufpreise in Salzburg von 2001 bis 2019 um 92% und damit ebenso deutlich stärker als in Linz (+37%), Graz (+29%) und Innsbruck (+70%). Die größten Divergenzen zwischen den Landeshauptstädten sowie die insgesamt stärksten Preisanstiege, sind am Markt für Baugrund festzustellen (siehe Grundstücksmarkt). Durch die in Salzburg über den gesamten Zeitraum hinweg gemessenen, stärkeren Preissteigerungen am Sekundärmarkt, kommt es allmählich zu einer Annäherung des Preisniveaus der gebrauchten Wohnungen an jenes der neu Errichteten.

Langfristiger Vergleich der Preisentwicklung der Salzburger Bezirke: Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen in allen Bezirken Salzburgs von 2001 bis 2017 nominell an, am stärksten neben der Landeshauptstadt in Salzburg-Umgebung um 54%, gefolgt vom Bezirk Zell am See (40%), Sankt Johann im Pongau sowie Hallein (jeweils 27%). Die geringsten Preissteigerungen gab es im Bezirk Tamsweg (8%). Die Steigerung der Erstbezugswohnungen weist geringere regionale Abweichungen auf. In Salzburg-Umgebung stiegen diese in den 16 Jahren um 66%, und damit stärker als in der Landeshauptstadt (58%), gefolgt von Tamsweg (53%), Sankt-Johann im Pongau (37%), Hallein (36%) und Zell am See (35%). Am Sekundärmarkt lagen die Steigerungen zwischen 15% (Tamsweg) und 68% (Salzburg-Umgebung). Zell am See (20%), Hallein (46%) und Sankt Johann im Pongau (48%) befinden sich hier im Mittelfeld.

BOX: Unterschiedliche Quellen – ähnliche Aussagen?

Für die Analyse des Preisgeschehens am Immobilienmarkt, kann neben der Sonderauswertung von Statistik Austria, auf den WKO Immobilienpreisspiegel und für den Großraum Salzburg auf den Marktbericht von Hölzl & Hubner zurückgegriffen werden. Alle drei weisen methodische Unterschiede auf. Statistik Austria analysiert alle Transaktionen eines Bezirks, die WKO differenziert nach Primär- und Sekundärmarkt. Hölzl-Hubner weitet den räumlichen Fokus auf den Gerichtsbezirk Salzburg.

Abbildung 11: Vergleich der Bewertung der Preisentwicklung 2015-2018 Stadt Salzburg



Exkurs: Mietmarkt

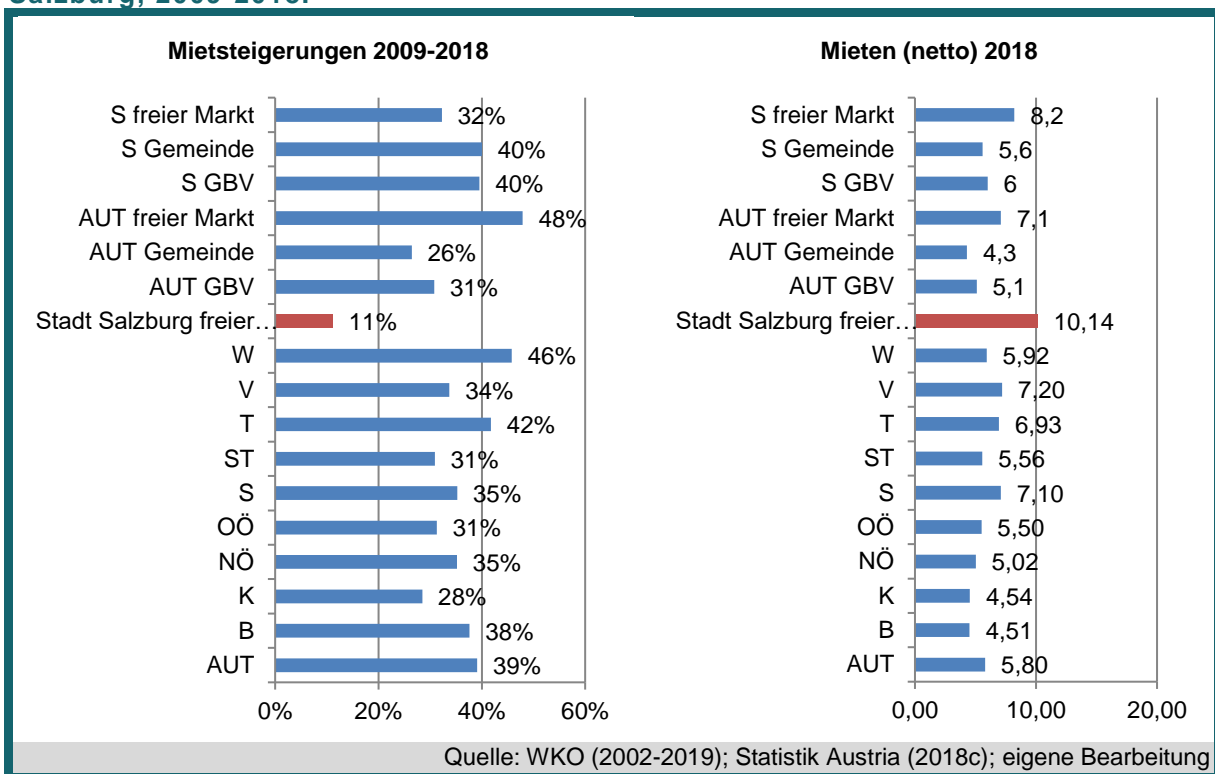
Für den Wohnungsmarkt ist neben der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise die Entwicklung der Mieten von zentraler Bedeutung. Sie stehen aber bei gegenständlicher Studie nicht im Fokus. In der Theorie wird davon ausgegangen, dass Mieten und Eigentumspreise langfristig in einem optimalen

⁶ Der zwischenzeitliche Rückgang von 2013 bis 2015 ist auch auf methodologische Veränderungen zurückzuführen. Er ist in anderen Marktanalysen nicht abgebildet (Hölzl & Hubner 2018). Seit 2015 werden zusätzlich zur Befragung von Mitgliedern auch verbücherte Kaufverträge als Datenquelle herangezogen (WKO 2002-2019). Allerdings hat Salzburg hier mit einer Abnahme von 15% in der Intensität des Rückgangs ein Alleinstellungsmerkmal. Dies wirkt deshalb wenig plausibel. Seit dem Jahr 2014 fließen erstmals auch Transaktionen in so genannten mäßigen Lagen in die Preisermittlung ein. Der Rückgang der Wohnimmobilienpreise von 2014 auf 2015 in Salzburg von 6% ist auch in anderen Bezirksdaten feststellbar (siehe auch Methodik).

Gleichgewicht stationär zueinander stehen, weil Haushalte im Prinzip indifferent bei Ihrer Nachfrage nach Wohnraum sind. Demnach entwickeln sich die beiden Preise langfristig zu einem stabilen Gleichgewicht, weshalb die Entwicklung der Mieten auch eine Bedeutung für die Eigentumspreise aufweist (Wieser 2011; Schneider 2014; Francke und Rehkugler 2012).

Laut Mikrozensus lag der durchschnittliche Nettomietzins in Österreich 2018 bei 5,80 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und damit um nominell 39% über dem Stand von 2009 (bzw. +54% gegenüber 2005). Im Bundesland Salzburg betrug er im Schnitt 7,10 Euro und ist damit nach Vorarlberg mit 7,20 Euro am zweithöchsten. Seit 2009 stieg der nominelle Mietzins in Salzburg durchschnittlich um 35%, seit 2005 um 49%. Für Genossenschaftswohnungen⁷ lag der durchschnittliche Mietzins in Österreich 2018 bei 5,1 Euro/m² und damit um 0,7 Euro unter dem allgemeinen Durchschnittsmietzins, in Salzburg bei 6 Euro/m² und damit deutlicher unter dem regionalen Gesamtmarkt.

Abbildung 12: Nettomietzins und Nettomietzinsentwicklung in Österreich und Salzburg, 2009-2018.



Von 2009 bis 2018 stieg der durchschnittliche Mietzins in Genossenschaftswohnungen in Österreich um 31%, in Salzburg um knapp 40%. Deutlich günstiger lag 2018 der Durchschnittsmietzins von Gemeindewohnungen mit 4,3 Euro/m² österreichweit (seit 2009 +26%). In Salzburg lag dieser Wert bei 5,6 Euro/m² (+40%) - allerdings spielen Gemeindewohnungen in Salzburg nur eine untergeordnete Rolle. Private Mietwohnungen⁸ kosteten in Österreich 7,1 Euro/m², in Salzburg deutlich mehr: 8,2 Euro/m² - das entspricht einem Anstieg von 48% in ganz Österreich bzw. 32% in Salzburg (Statistik Austria 2018c). Für das gesamte Bundesgebiet stellen somit die privaten Mietwohnungen den wesentlichen Preistreiber dar. In Salzburg hingegen sind die Mietzinse der Genossenschafts- und Gemeindewohnungen stärker angestiegen.

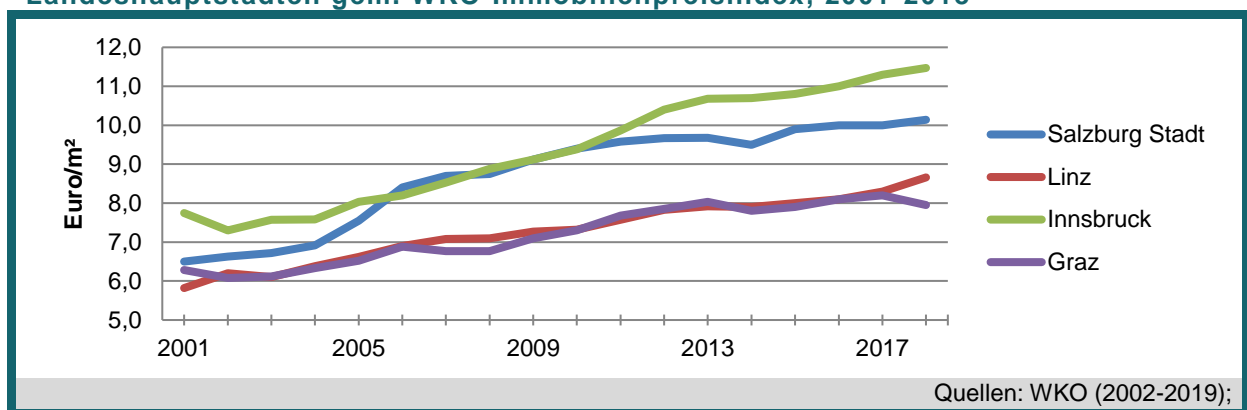
⁷ Hauptmiete einer Genossenschaft oder gemeinnützigen Bauvereinigung: Eigentümerin bzw. Eigentümer des Mietshauses ist eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung. Hierzu zählen auch Vereinigungen und Bauträger, die ihre Gemeinnützigkeit aufgegeben haben (z.B. BUWOG). Auch Wohnungen in „Miete mit Kaufoption/Eigentumsoption“, sofern die Wohnung noch nicht gekauft wurde (vgl. Statistik Austria 2018c).

⁸ Kategorie „andere Hauptmiete“

Auf Bezirksebene liegen Marktdaten in Form des Immobilienpreisspiegels der WKO vor. Dieser analysiert alle neuen Mietverträge des freien Mietmarkts. Der durchschnittliche Nettomietzins variierte hier 2017 zwischen 10 Euro/m² in der Stadt Salzburg und 7,1 Euro/m² im Bezirk Tamsweg. Dazwischen liegen Hallein (8), Sankt Johann im Pongau (8,2), Salzburg-Umgebung (8,4) sowie Zell am See (8,6). Bis 2018 stiegen die Nettomieten in der Stadt Salzburg auf 10,14 Euro/m².

Vergleich der Landeshauptstädte Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg: Wiederum vergleichen wir die langfristige Entwicklung der Mieten in der Landeshauptstadt Salzburg mit Graz, Innsbruck und Linz. Bei allen vier untersuchten Städten ist zu beobachten, dass sich der Mietensektor wesentlich gleichmäßiger und insgesamt auch weniger rasant entwickelt hat, als dies beim Eigentum der Fall ist. Die Mieten entwickeln sich deutlich beständiger. Aber auch hier weist Salzburg mit 56% (für den Vergleichszeitraum 2001-2018) das stärkste Wachstum aller untersuchten Landeshauptstädte auf, gleichwohl die Preisentwicklungen am Mietensektor weniger stark divergieren als im Eigentumsbereich (Innsbruck: + 48%; Linz +49% und Graz: + 27%) (WKO 2002-2019).

Abbildung 13: Vergleich der Entwicklung des freien Nettomietzins in den Landeshauptstädten gem. WKO Immobilienpreisindex, 2001-2018



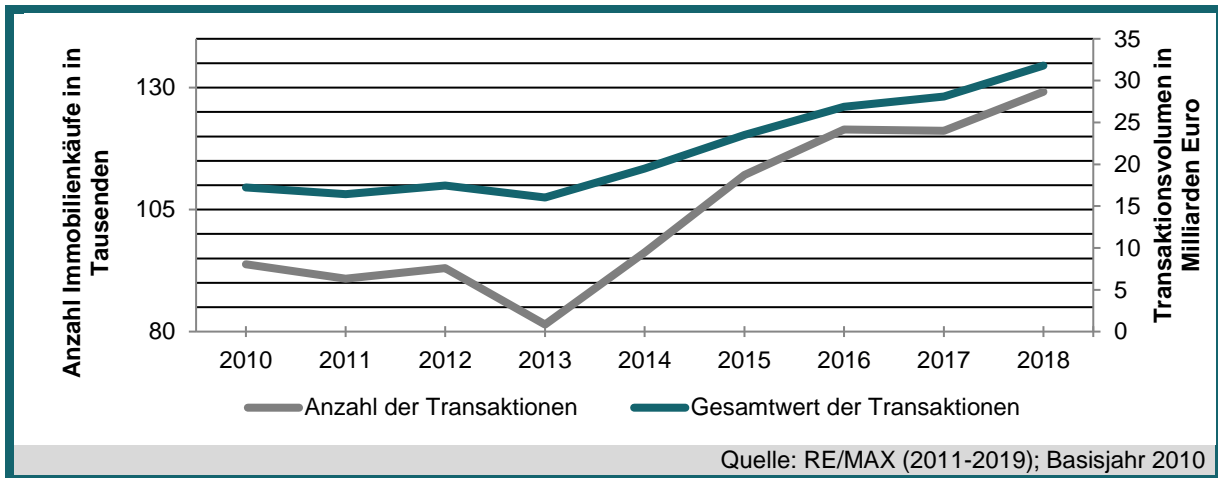
Marktdynamik

Die Intensität der Dynamik mit der sich ein Markt entwickelt ist ein wichtiger Indikator bei der Beurteilung seiner Stabilität. Bezogen auf alle Immobilientransaktionen, also neben Wohnungen auch Häuser, Büros, Gewerbe- und Industrieimmobilien etc., konnten vor allem die größeren Ballungsräume über die letzten Jahre hinweg stetig steigende Transaktionszahlen und -volumina (OVI 2017) verzeichnen. Dieser Trend hat sich ab 2016 etwas entschleunigt. Im Jahr 2018 verzeichnete der gesamte österreichische Immobilienmarkt mit fast 129.000 Immobilienverkäufen⁹ jedoch wieder eine Steigerung von mehr als 6% gegenüber dem Vorjahr. Mit etwas mehr als 31,8 Mrd. Euro konnte das Allzeithoch von 2017 nochmals um 13,2% übertroffen werden. Von 2010 bis 2018 hat das gesamte Investitionsvolumens in den Immobilienmarkt Österreichs um mehr als 84% zugenommen, während die Anzahl der Transaktionen im gleichen Zeitraum mit rund 38% etwa nur ein halb so starkes Wachstum verzeichnen konnte (RE/MAX 2011-2019; RE/MAX und IMMOUnited GmbH 2019), ein Zeichen dafür, dass große institutionelle Investoren zunehmend an Bedeutung gewinnen. Bislang konnte der österreichische Immobilienmarkt neben heimischen Investoren vor allem institutionelle Investoren aus Deutschland anziehen. Diese investieren zunehmend auch in den Wohnbau. Mehr als die Hälfte des deutschen Transaktionsvolumens in Österreich entfällt auf den großvolumigen Wohnbau in Wien, ein Ausweichen auf die anderen Landeshauptstädte ist bislang noch nicht erkennbar. Weitere 16% entfallen auf andere internationale Investoren (CBRE research 2019). Der Immobilieninvestmentmarkt wird auch durch die zunehmende private Veranlagung in Immobilienfonds gestärkt (Pöchel 2018).

⁹ Die Zahlen in diesem Abschnitt – sofern nicht anders vermerkt - beziehen sich auf den gesamten Immobilienmarkt und nicht nur auf Wohnimmobilien.

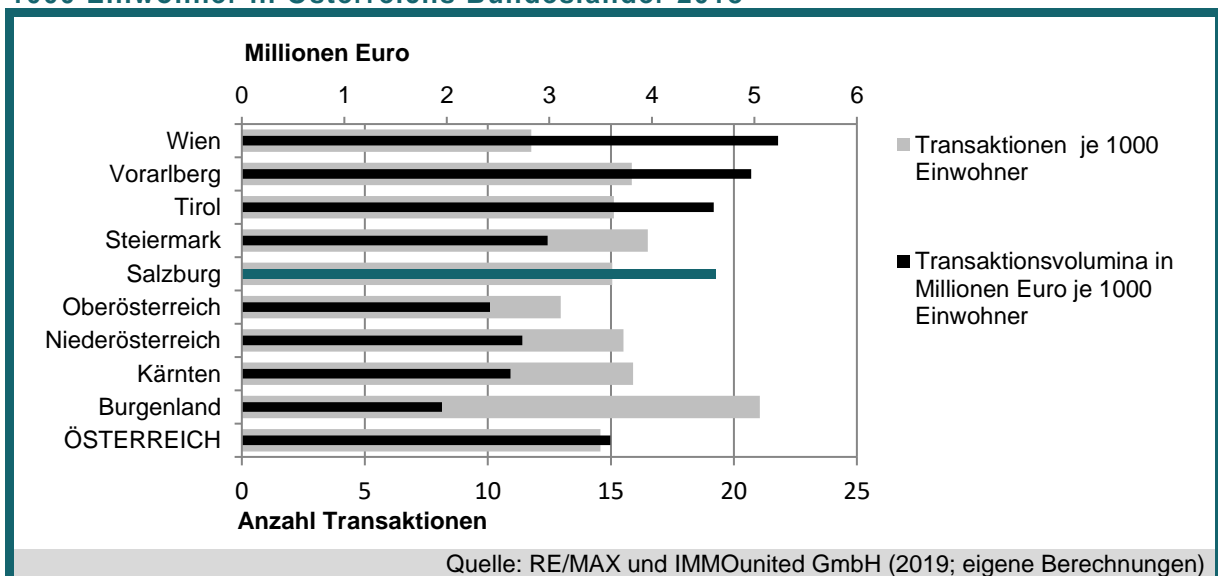
Mit Hilfe von Transaktionszahlen basierend auf Grundbuchauszügen sowie Kaufvertragsdaten kann das Marktgeschehen quantifiziert werden. Verlässliche Transaktionsdaten sind - vor allem für längere Zeiträume - selten und werden vorwiegend von marktbeobachtenden Unternehmen aufbereitet.

Abbildung 14: Verbücherte Immobilientransaktionen und Transaktionsvolumina in Österreich



Vergleich auf Bundesländerebene: Der Gesamtmarkt teilt sich ungleich auf die österreichischen Bundesländer auf: Niederösterreich (26.004 Verbücherungen), Wien (22.325 Verkäufe), Steiermark (20.514) sind die drei Bundesländer mit den in absoluten Zahlen größten Immobilienmärkten. Gefolgt von Oberösterreich (19.203), Tirol (11.391) und Kärnten (8.928). Die „kleinsten“ Immobilienmärkte weisen Salzburg (8.359), Vorarlberg (6.242) und das Burgenland (6.178) auf (RE/MAX und IMMOUnited GmbH 2019). Um die Marktdynamik vergleichen zu können, haben wir die Anzahl der Transaktionen in Bezug zur Einwohnerzahl gesetzt. Die so erstellte Transaktionsrate (siehe Abbildung 15) gibt ein differenziertes Bild auf die Bundesländer. Das ländliche Burgenland weist den relativ aktivsten Immobilienmarkt auf. Salzburg liegt nur leicht über dem österreichischen Durchschnitt. In Bezug auf das Transaktionsvolumen hingegen steht Salzburg gemeinsam mit dem Spitzenreiter Wien und den beiden westlichsten Bundesländern Vorarlberg und Tirol an der Spitze.

Abbildung 15: Verbücherte Immobilientransaktionen und Transaktionsvolumina je 1000 Einwohner in Österreichs Bundesländer 2018

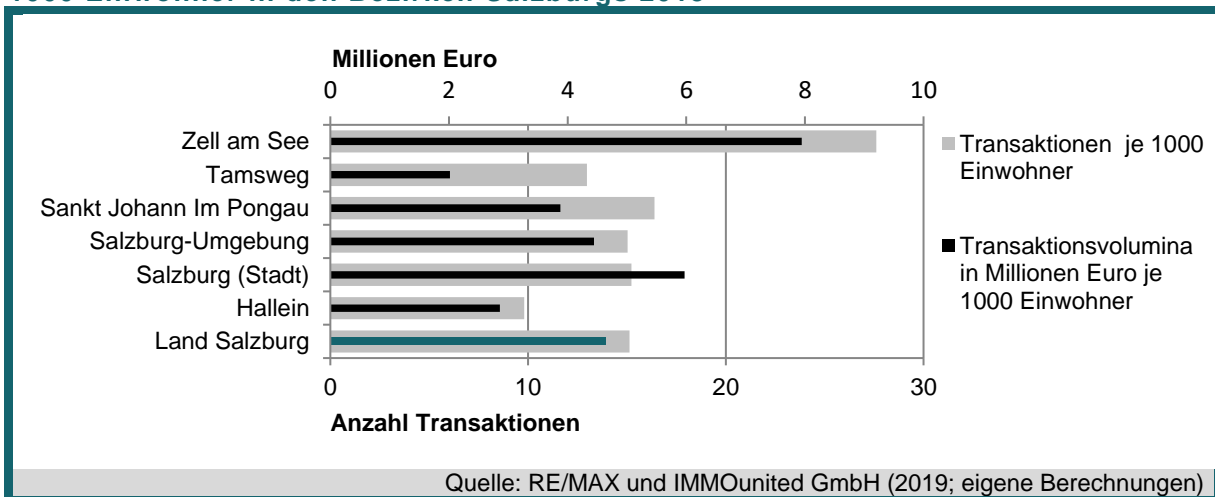


Dies bedeutet, dass im Bundesländervergleich in Salzburg nur durchschnittlich oft Immobilien (Grundstücke, Häuser und Wohnungen) gekauft werden, diese aber teurer sind. Die Transaktionsquote scheint hier durch die Höhe der Eigentumspreise beeinflusst, denn im günstigen

Burgenland liegt sie deutlich über den teureren Bundesländern des Westens bzw. Wien. Die hohen Transaktionsvolumina je 1000 Einwohner liegen unter anderem an den höheren Quadratmeterpreisen, welche in höheren Gesamtwohnungspreisen resultieren.

Vergleich der Salzburger Bezirke: Der Salzburger Markt verteilt sich ungleich auf die sechs politischen Bezirke in Relation zur Einwohnerzahl. Im Schnitt wurden im Jahr 2018 im Land Salzburg 15 Transaktionen mit ca. 4,6 Millionen Gesamtwert je 1000 Einwohner verbüchert (Abbildung 9). Dies entspricht einem Gesamtimmobilienmarkt von insgesamt 8359 Verbücherungen im Wert von 2,5 Milliarden Euro und einem Anstieg von über 11% im Vergleich zum Vorjahr (RE/MAX und IMMOUnited GmbH 2019). Der Bezirk Hallein hat als einziger Bezirk einen deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägten Markt mit geringeren Marktbewegungen. Der Bezirk Tamsweg liegt mit ca. 13 Transaktionen je 1000 Einwohner ebenfalls leicht unter dem Salzburgschnitt. Besonders stark ist die Marktdynamik im Bezirk Zell am See. Hier finden in Relation zur Einwohnerzahl nicht nur die meisten Verbücherungen statt, sondern liegt auch das gesamte Transaktionsvolumen mit fast 8 Millionen je 1000 Einwohner an der Spitze. Die Stadt Salzburg hat im Verhältnis zu Einwohnerzahl den am zweitstärksten ausgeprägten Immobilienmarkt der Bezirke mit knapp 6 Millionen an Immobilienkäufen je 1000 Einwohner. In absoluten Zahlen wurden in den Bezirken 2018 verbüchert: 2336 Transaktionen in der Stadt Salzburg, 2274 in Salzburg-Umgebung, 1581 im Bezirk Zell am See, 1314 im Bezirk St. Johann im Pongau, 590 im Bezirk Hallein und nur 264 im Bezirk Tamsweg.

Abbildung 16: Verbücherte Immobilientransaktionen und Transaktionsvolumina je 1000 Einwohner in den Bezirken Salzburgs 2018



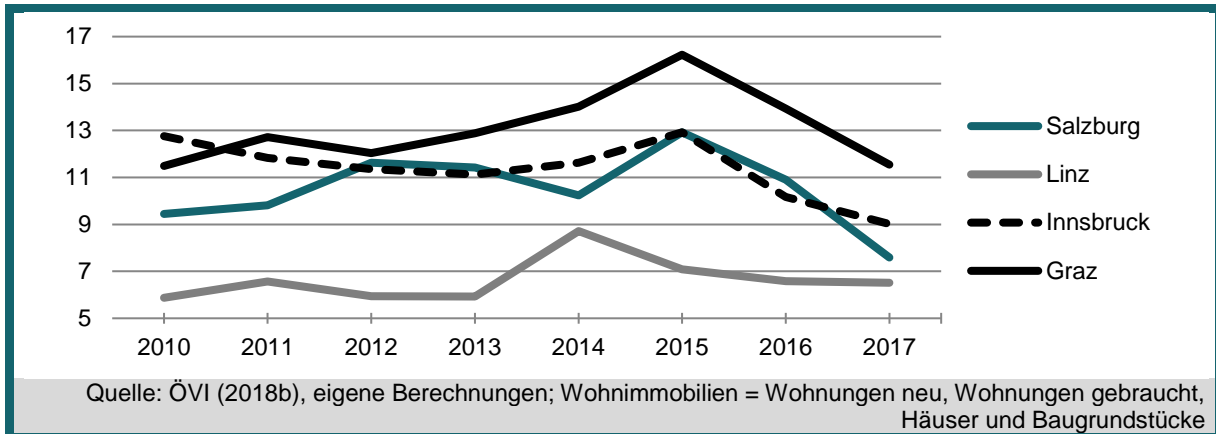
Neben der Stadt Salzburg sind besonders die Umlandgemeinden sowie einzelne touristisch besonders exponierte Gemeinden im Fokus von Immobilieninvestitionen. Dies zeigt sich an der räumlich unterschiedlichen Ausprägung bezogen auf den Eigentumswohnungsmarkt. Am dynamischsten ist der Immobilienmarkt in Saalbach-Hinterglemm mit über 34 Transaktionen je 1000 Einwohner im Jahr 2017, gefolgt von Bad Gastein (25), Maria Alm am Steinernen Meer (25), Kaprun (21) und Pfarrwerfen (21). Die niedrigsten Transaktionsraten wiesen 2017 Kuchl (3 Transaktionen je 1000 Einwohner), Stuhlfelden (3), Faistenau, Großarl und Schwarzach im Pongau (je 4) auf (Immo Service Austria 2019b).

Vergleich der Landeshauptstädte Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg: Zur Kontextualisierung und Einschätzung der Dynamik in der Stadt Salzburg können wir für eine vergleichende Analyse auf Erhebungen zu den Wohnimmobilienmärkten¹⁰ der Landeshauptstädte für den Zeitraum 2010-2017 durch den Immobilienmarktdatenspezialisten ImmoUnited im Auftrag von ÖVI (2011-2018) zurückgreifen. Die Transaktionsraten variieren in den vier genannten Städten deutlich. Die Immobilienmärkte in Innsbruck, Graz und Salzburg sind über den gesamten Betrachtungszeitraum

¹⁰ Hier werden von ÖVI (2011-2018) Erstbezugswohnungen, gebrauchte Wohnungen, Häuser und Baugrundstücke subsumiert.

(2010 – 2017) hinweg von einer deutlich stärkeren Dynamik als jener in Linz gekennzeichnet. Während in Linz zwischen 5,9 und 8,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner verkauft wurden, beträgt der absolute Höchstwert in Graz 16,2 (2015). Graz hat mit Ausnahme von 2010 die meisten Transaktionen je 1000 Einwohner. Salzburg und Innsbruck liegen im Mittelfeld. In den drei dynamischeren Städten lag der Höhepunkt der Transaktionen im Jahr 2015: Salzburg weist beispielsweise für 2015 ein gegenüber 2010 um knapp 40% erhöhte Transaktionszahl auf. Der Zeitpunkt mit den höchsten mengenmäßigen Transaktionen korreliert also mit dem zeitlichen Auftreten von Höchstpreisständen (siehe Preisentwicklung). Nach 2015 gingen die Transaktionszahlen in Salzburg und Innsbruck deutlich zurück, in Graz und Linz nur leicht. (Eine Untersuchung von Hölzl und Hubner (2018) sieht allerdings 2015 in Salzburg noch eine Zunahme, und den Rückgang erst 2016. Eine Plausibilitätsprüfung der Daten konnte nicht durchgeführt werden) In den beiden erst Genannten lag das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien im Jahr 2017 deutlich unter jenem für 2010 (Salzburg -16,4%; Innsbruck -21,7% ggü. 2010). Neue Analysen lassen auch für 2018 einen Rückgang der Marktdynamik erwarten¹¹ (ÖVI 2018a). Insgesamt präsentiert sich der Wohnimmobilienmarkt in Graz, Innsbruck und Salzburg auch volatil als jener in Linz (ÖVI 2018b). Die schwächere Ausprägung in Linz ist auch auf die Wohnungsmarktstruktur und den höheren Anteil an Mietwohnungen zurückzuführen.

Abbildung 17: Vergleich der Transaktionen (Anzahl) von Wohnimmobilien je 1.000 Einwohner 2010-2017



Detailanalyse Wohnungs- und Häusermarkt Großraum Salzburg: Bei der Analyse der Marktdynamik des Großraums Salzburg haben wir auf den bereits erwähnten Datensatz aller Immobilientransaktionen des Gerichtsbezirks Salzburg zwischen 2016 und 2018⁵ zurückgegriffen. Die analysierten 4333 Transaktionen verteilten sich wie folgt auf die Jahre 2016 (1318), 2017 (1624) und 2018 (1391). Innerhalb dieses Datensatzes stellen die Eigentumswohnungen den größten Teilmarkt dar. Rund 81% aller Transaktionen (3488 Verbücherungen) entfallen auf diesen Bereich. Mit rund 15% bzw. 645 Transaktionen folgt das breitgefächerte Segment der Häuser. Hierunter fallen sowohl Einfamilien- und Reihenhäuser als auch Mehrparteienhäuser. Eine detailliertere Analyse der Struktur des Häusermarkts ist mit diesem Datensatz nicht möglich. Den mit Abstand kleinsten Sektor bilden die 200 Baulandtransaktionen aus diesen drei Jahren. Der Wert aller erfassten Transaktionen beläuft sich auf rund 1,45 Milliarden Euro. Die Verteilung des wertmäßigen Volumens auf die drei Teilmärkte unterstreicht die hohen Preise für Baugründe und Wohnhäuser. So beträgt der Anteil der Häuser am wertmäßigen Transaktionsvolumen mit fast 31% mehr als doppelt so viel als der Anteil an den mengenmäßigen Transaktionen (14,9%).

Der Großteil des Marktgeschehens im Großraum Salzburg findet naturgemäß in der Stadt Salzburg statt. 83% aller Wohnungen und 67% aller Häuser die im Großraum Salzburg verkauft werden, befinden sich am Stadtgebiet. Auf Platz zwei befindet sich in beiden Teilmärkten die Gemeinde Wals-

¹¹ Aufgrund leicht adaptierter Methodik sind die Zahlen nicht unmittelbar mit jenen zuvor vergleichbar.

Siezenheim mit 8% der gekauften Wohnungen bzw. 11% der gekauften Häuser. Bezogen auf die Dynamik des Eigentumswohnungsmarktes folgen danach Grödig, Hallwang und Elsbethen.

Abbildung 18: Überblick über alle erfassten und ausgewerteten Transaktionen im Gerichtsbezirk Salzburg in den Jahren 2016 – 2018⁵

Nach Transaktionsjahr	2016	2017	2018*	Gesamt
Anzahl	1.318	1.624	1.391	4.333
Wert	410 Mio. Euro	556 Mio. Euro	487 Mio. Euro	1.453 Mio. Euro
Nach Nutzungsart	Baugrund	Wohnungen	Häuser	Gesamt
Anzahl	200	3.488	645	4.333
Wert	93 Mio. Euro	910 Mio. Euro	449 Mio. Euro	1.453 Mio. Euro
Anteil (Anz.)	4,6%	80,5%	14,9%	100%
Anteil (Wert)	6,4%	62,6%	30,9%	100%

Quelle: Immo Service Austria (2019a); eigene Erhebung; N = 4333

Die meisten Häuser werden – wiederum hinter Salzburg und Wals-Siezenheim – in Hallwang, Grödig und Elixhausen gekauft (siehe Abbildung 19). Mit kumulierten über 45.000 Einwohner, im Verhältnis zu den über 150.000 Einwohner Salzburg weisen die im Gerichtsbezirk zusammengefassten Umlandgemeinden der Stadt Salzburg somit eine unterdurchschnittliche Transaktionsrate auf. Dies kann zum einen interpretiert werden als Auswirkung eines niedrigeren Angebots in diesen Gemeinden, als auch einer verhältnismäßig schwächeren Nachfrage.

Abbildung 19: Eigentumswohnungs- und Häusermarkt: Verteilung der Transaktionen auf die Gemeinden des Gerichtsbezirks Salzburg

Wohnungen				Häuser			
	Gemeinde	Anzahl	Anteil in % (Trans.)		Gemeinde	Anzahl	Anteil in % (Trans.)
1	Salzburg Stadt	2886	83%	1	Salzburg Stadt	432	67%
2	Wals-Siezenheim	265	8%	2	Wals-Siezenheim	74	11%
3	Grödig	99	3%	3	Hallwang	35	5%
4	Hallwang	80	2%	4	Grödig	24	4%
5	Elsbethen	63	2%	5	Elixhausen	23	4%
6	Anif	45	1%	6	Anif	22	3%
7	Großgmain	37	1%	7	Elsbethen	17	3%
8	Elixhausen	12	<1%	8	Großgmain	17	3%
9	Bergheim	1	<1%	9	Eugendorf	1	<1%

Quelle: Immo Service Austria (2019a); eigene Erhebung; N = 4333

Grundstücksmarkt: Entwicklung und Bedeutung für Preisentwicklung

Preise und Preisentwicklung am Grundstücksmarkt

Die Baugrundstückspreise unterscheiden sich in Österreich deutlich. Deutlich mehr kostet Baugrund in den westlichen Bundesländern und auf Bezirksebene in den Ballungszentren. Aktuell liegt der durchschnittliche Preis für Baugrundstücke gem. Sonderauswertung von Statistik Austria im Jahr 2018 in Salzburg bei 250 Euro/m² und damit deutlich über dem österreichischen Durchschnitt von 89 Euro/m². Allerdings ist für das gesamte Land Salzburg mit einem nominellen Anstieg von 13,6% seit 2005 eine leicht unterdurchschnittliche Dynamik festzustellen (Statistik Austria 2019h).

Langfristvergleich der Salzburger Bezirke: Vergleicht man die Grundstückskosten¹² in den sechs Salzburger Bezirken, sind zwei unterschiedliche Aspekte festzustellen: Zum einen stellen die Preise in der Salzburg Stadt den absoluten Höchstwert dar. Der Abstand zu den übrigen Bezirken konnte dabei im Verlauf der letzten 15 Jahre noch stark vergrößert werden (Abbildung 14). Am unteren Ende der Preisskala befindet der Bezirk Tamsweg. Hier gab es im Vergleichszeitraum auch den geringsten Anstieg. Zum anderen haben sich aber auch alle anderen Bezirke deutlich verteuert, vor allem kam es aber zu einer Angleichung der Preisniveaus aller Bezirke mit Ausnahme der Landeshauptstadt und des Lungaus. So stellen die Bezirke Sankt Johann, Hallein, Zell am See und Salzburg-Umgebung mit Quadratmeterpreisen von 279 Euro bis 332 Euro ein relativ homogenes Mittelfeld dar (siehe Abbildung 15). Auch in diesem vorwiegend ländlich geprägten Bezirken liegt das durchschnittliche Preisniveau für Baugrund über jenem großer österreichischer Landeshauptstädte.

Neben der Stadt Salzburg sind besonders die Umlandgemeinden sowie einzelne touristisch besonders exponierte Gemeinden von den hohen Baugrundstücken betroffen: die 10 teuersten Gemeinde (neben der Landeshauptstadt) sind aktuell Anif, gefolgt von Elsbethen, Kaprun, Saalbach-Hinterglemm, Zell am See, Wals-Siezenheim, Elixhausen, Puch bei Hallein, Bergheim und Hallwang. Die 10 günstigsten Gemeinden (aufsteigend) sind Werfen, Sankt Michael, Hüttau, Mauterndorf, Mariapfarr, Köstendorf, Berndorf bei Salzburg, Tamsweg, Stuhlfelden und Strobl. Der Durchschnittspreis in Anif ist 14 mal so hoch wie in Werfen (Immo Service Austria 2019b).

Abbildung 20: Entwicklung der durchschnittlichen Preise für Baugründe in den Salzburger Bezirken, 2001-2017.

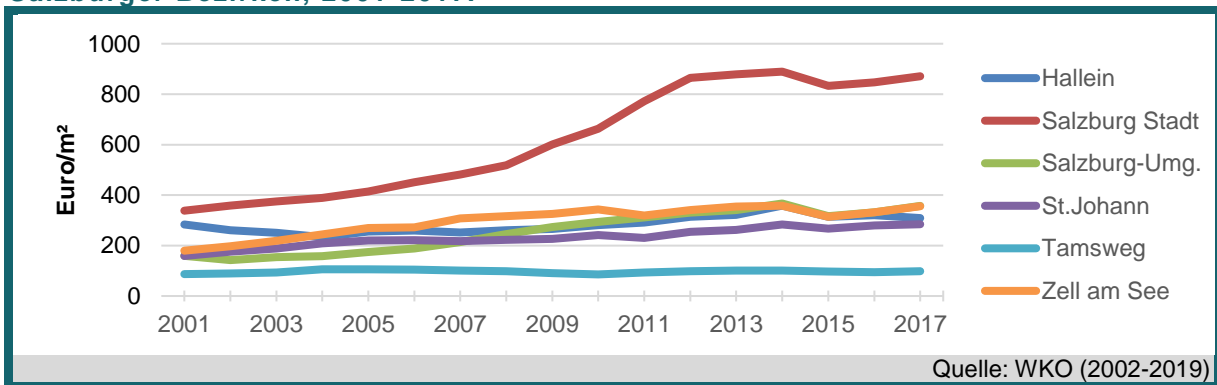
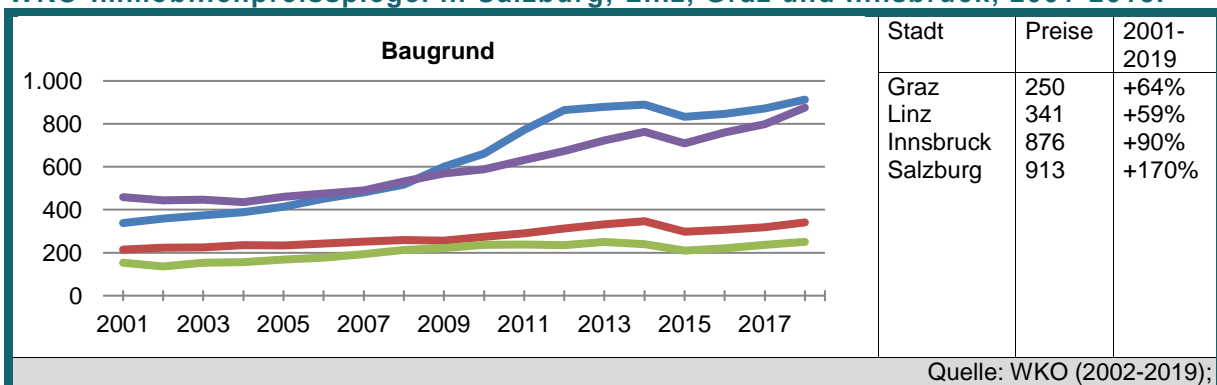


Abbildung 21: Vergleich der durchschnittlichen Preise für Baugrundstücke gem. WKO-Immobilienpreisspiegel in Salzburg, Linz, Graz und Innsbruck, 2001-2018.



Langfristvergleich der Landeshauptstädte: Für die Stadt Salzburg weist der aktuelle Immobilienpreisspiegel der WKO (2019) im Jahr 2018 einen Durchschnittspreis für Baugrundstücke von 913 Euro/m² auf und damit mehr wie in allen anderen Landeshauptstädten. Während im Jahr 2001 ein Quadratmeter Baugrund durchschnittlich ca. 338 Euro kostete, so betrug der Preis 17 Jahre

¹² Gemäß Definition des WKO Immobilienpreisspiegels (2018): Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (Baugrundstücke, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind.)

später mit 913 Euro fast das 2,7-fache. Damit ist Salzburger Bauland 2018 beinahe viermal so teuer wie in Graz (250 Euro) und deutlich bzw. leicht über den Durchschnittswerten für Linz (341 Euro) und Innsbruck (876 Euro) (WKO 2002-2019).

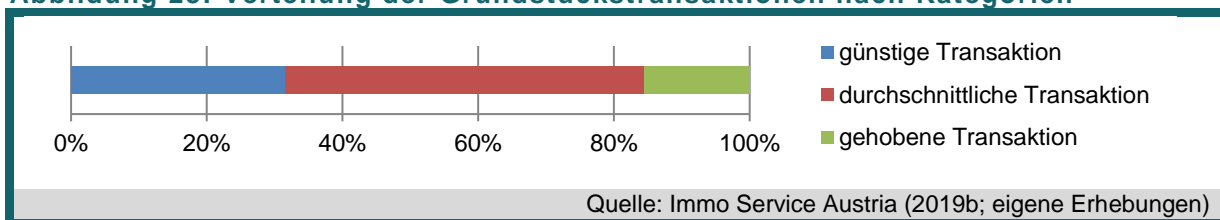
Detailanalyse Grundstücksmarkt Großraum Salzburg: Unsere grundbuchbasierte Detailanalyse des Grundstücksmarkt des Großraum Salzburgs umfasst alle 200 Baugrundstückstransaktionen der Jahre 2016 bis 2018⁵ in Höhe von 92,7 Millionen Euro. Die Bandbreite an verkauften Grundstücken ist groß und reicht von Grundstücksteilen unter 100 m² bis zum größten Grundstückskauf von mehr als 6.700 m². In Summe wechselten Grundstücke von 20,4 ha in den drei Jahren den Eigentümer.

Abbildung 22: Stylized facts – Grundstücksmarkt Großraum Salzburg

Grundstückstransaktionen					
2016		2017		2018	
45		87		68	
Durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² und Preis (absolut) in Euro					
Arithmetisches Mittel		Median			
1028 m ²	463.000 Euro	650 m ²	290.000 Euro		
Quelle: Immo Service Austria (2019b; eigene Erhebungen)					

Wir unterteilen den Grundstücksmarkt in drei Kategorien: Die gehobene Kategorie (umfasst die teuersten 25%); die günstige Kategorie (die 25% günstigsten Transaktionen) sowie die durchschnittliche Kategorie (zwischen 1. und 3. Quartil). Als alleiniger Referenzwert gilt dabei der Preis pro Quadratmeter Gesamtfläche. Der Spread zwischen dem durchschnittlichen Preis in der unteren und jenem in der oberen Preiskategorie ist für die Baugründe sehr hoch (Faktor 8,6 bei Mittelwert bzw. 9,1 bei Median). Das bedeutet, dass der mittlere Preis für ein Grundstück der gehobenen Kategorie ca. 9-mal so hoch ist wie jener für einen Baugrund der günstige Kategorie. Allerdings spielt das gehobene Segment in absoluten Werte referenzierend auf die kumulierten Grundstücksflächen nur eine untergeordnete Rolle. Die 25% der teuersten Transaktionen summieren sich auf insgesamt 31.677m², jene der 25% günstigsten Transaktionen hingegen auf 64.243 m² und jene der durchschnittlichen Kategorie auf 107.528 m².

Abbildung 23: Verteilung der Grundstückstransaktionen nach Kategorien



Innerstädtische Varianz in Salzburg: Der Marktanalyse von Hölzl & Hubner (2019) folgend, welche die Preisentwicklung differenziert nach Quartilen angibt, lässt sich ein stärkeres Ansteigen der günstigen Grundstücke feststellen. Stärker als der Median nahm das erste Quartil zu, sprich günstiger Grund wurde überproportional teurer. Das dritte Quartil stieg geringer (Hölzl & Hubner 2019). Bezogen auf das Stadtgebiet bedeutet dies, dass es in der Stadt Salzburg keine Quartiere mit günstigen Grundstücken gibt, und auch in den bislang günstigeren Stadtbezirken bzw. günstigeren Lagen die Preise deutlich anziehen. Auch in Stadtteilen wie Taxham, Lehen, Itzling, Schallmoos oder Langwied liegen die durchschnittlichen Grundstückspreise mittlerweile weit jenseits der 800 Euro/m². In besonders beliebten Stadtteilen wie Morzg, Riedenburg und Gneis bereits durchschnittlich über 1400 Euro/m² (Team Rauscher 2019).

Marktdynamik

Die Dynamik und Akteurskonstellation am Grundstücksmarkt konnten wir detailliert für den Großraum Salzburg nachzeichnen. Die von 2016 bis 2018⁵ im Großraum Salzburg verkauften 200 Grundstücke stellen gemessen am Wert einen Anteil am gesamten Transaktionsvolumen (Häuser, Wohnungen, Grundstücke) von 6,4%. Bei der Beurteilung der Marktentwicklung greifen wir auf Erkenntnisse von Hölzl und Hubner (2019) sowie den Experteninterviews zurück. Die Anzahl der Grundstücke am Markt ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen.



„Grundstücke sind so absolute Mangelware, [...] dass jeder am Markt, egal ob gemeinnützig oder freifinanziert, jedes Grundstück das eventuell am Markt kommen könnte, kennt. [...] Das ist unsere größte Herausforderung.“
(befragter Experte)

Abbildung 24: Grundstücksmarkt: Verteilung der Transaktionen von 2016 bis 2018⁵ auf die Gemeinden des Gerichtsbezirks Salzburg

Rang	Politische Gemeinde	Anzahl (Trans.)	Anteil in % (Trans.)	Anteil in % (Wert)
#1	Salzburg Stadt	92	46%	51%
#2	Wals-Siezenheim	34	17%	22%
#3	Hallwang	24	12%	6%
#4	Anif	15	8%	8%
#5	Elsbethen	10	5%	3%
#6	Großgmain	9	5%	1%
#7	Elixhausen	8	4%	4%
#8	Grödig	8	4%	5%

Quelle: Immo Service Austria (2019b; eigene Erhebungen)

Räumliche Verteilung des Marktgeschehens im Großraum Salzburg: Rund die Hälfte der gehandelten Grundstücke entfallen auf die Stadt Salzburg (46%), gefolgt von Wals-Siezenheim (17%) und Hallwang (12%). Auffallend ist hier der vergleichsweise kleine Anteil der Stadt, was wiederum auf die dortige Knappheit von Baugründen zurückzuführen ist. In unserem Datensatz sind die Grundstücke im Mittel in der Stadt Salzburg am teuersten (617 Euro/m²), gefolgt von den Anif (604 Euro/m²), Elsbethen (497 Euro/m²), Wals-Siezenheim (490 Euro/m²) und Grödig (486 Euro/m²). Deutlich günstiger ist Grund in Großgmain (241Euro/m²), Hallwang (334 Euro/m²) und Elixhausen (344 Euro/m²) Die hier genannten Durchschnittspreise weichen stark von anderen Untersuchungen ab (zB Hölzl & Hubner 2019; WKO 2002-2019). Dies liegt einerseits daran, dass es sich um Durchschnittswerte der Jahre 2016 bis 2018 handelt. Zum anderen wurden bewusst alle Transaktionen herangezogen. In anderen vorliegenden Untersuchungen wird die Referenz bspw. auf ein vergleichbares Marktsegment geachtet (zB WKO Grundstücke zwischen 600 und 800 m² um die Bedeutung von Ausreißern zu minimieren).

BOX Zu wenig Bauland verfügbar oder Baulandüberhang?

Eine explorative Untersuchung des Umweltbundesamt (UBA)(2016) kommt zu dem Schluss, dass das Bundesland Salzburg im österreichweiten Vergleich unterdurchschnittlich viel gewidmetes nicht bebautes Bauland von insgesamt 20,3% am gesamten Bauland aufweist (Österreich gesamt: 26,5%). Salzburg weist den österreichweit geringsten Anteil neben Wien auf (4,3%). Dennoch gibt es im Bundesland Salzburg im Jahr 2016 26,9km² nicht bebautes gewidmetes Bauland (19% Bauland für überwiegende Wohnnutzung, 29% für betriebliche Nutzung, 17% für gemischte Nutzung und 21% für sonstige Nutzung). Ein Vergleich der Landeshauptstädte zeigt, dass die Stadt Salzburg nach Wien die geringsten Anteile nicht bebauten Baulandes im Umfang von nur 4,5% des gesamten Baulands aufweist. Das gewidmete nicht bebaute Bauland liegt bei 0,9km². In Linz liegt dieser Wert bei 5,8% (2,1 km²), in Innsbruck bei 8,8% (1,2 km²) und Graz bei 15,4% (9 km²). Generell gibt es ein deutliches Ost-West-Gefälle. Allerdings scheint dieser Baulandüberhang nicht am Grundstücksmarkt anzukommen.

In der vorliegenden Analyse – die vor allem auf die Akteursstruktur abzielt (siehe unten) haben wir allerdings alle Grundstücke herangezogen. Die vorliegenden Absolutwerte sind dabei zu hinterfragen, relevant ist nur der räumliche Vergleich.

Käufer und Verkäufer am Grundstücksmarkt

Struktur der Verkäufer: Wert verkauft Grund im Großraum Salzburg? Die überwiegende Mehrheit der Verkäufer sind natürliche Personen (79% der Transaktionen). Sie verkaufen Grundstücke mit insgesamt 88% des kumulierten Transaktionswerts. Wesentlich weniger in den Verkauf von Baugründen involviert waren Unternehmen (12% Anteil an Verkäufen, bei 8% des Werts)) und Gebietskörperschaften bzw. öffentliche Institutionen (6,5% der Verkäufe, 2% des Werts). Stiftungen und Vereine spielen hier eine äußerst untergeordnete Rolle. Die von öffentliche Institutionen und Gebietskörperschaften verkauften Grundstücke gingen vorwiegend an Privatpersonen und gemeinnützige Bauträger.

Abbildung 25: Grundstücksmarkt – Struktur der Verkäufer

Rang	Status Verkäufer	Anzahl (Trans.)	Verteilung	
#1	Natürliche Personen	157		<ul style="list-style-type: none"> ■ Natürliche Personen ■ Unternehmen ■ Gebietskörperschaften ■ Stiftungen ■ Vereine
#2	Unternehmen	24		
#3	Gebietskörperschaften ¹³	15		
#4	Stiftungen	3		
#5	Vereine	1		
Unternehmenstypus		Anzahl	Verteilung (Anzahl)	Wert
IMMO		19	79%	7 Mio. Euro
FIN & Co		1	4%	<1 Mio. Euro
SONST & Co		4	17%	1 Mio. Euro

Quelle: Immo Service Austria (2019b; eigene Erhebungen)

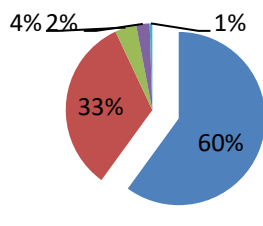
Verkauft wurden von Unternehmen im Schnitt 1,3 Baugründe, das Maximum lag bei zwei Grundstücken bei einem Unternehmen. Bei diesen Unternehmen dominieren als Verkäufer jene aus der Immobilienbranche (79% der Unternehmensverkäufe), danach folgen jene aus sonstigen Branchen (SONST & Co) mit 17%. Unternehmen aus dem Finanzsektor spielen hingegen kaum eine Rolle. Der Grundstücksmarkt wird somit wesentlich von Privatpersonen dominiert, Unternehmen – es handelt sich großteils um regionale Unternehmen aus der Bau- oder Immobilienbranche sowie andere Akteure spielen eine untergeordnete Rolle.

Struktur der Käufer: Von den im Großraum Salzburg erworbenen Grundstücken in den Jahren 2016 bis 2018 gingen 60% der Grundstücke mit 42% des Gesamtwerts an natürliche Personen (Abbildung 26). Neben dem hohen Anteil an gewerblichen Käufern (Unternehmen; 33%) spielen die Gebietskörperschaften (4%) sowie die GBV (3%) eine untergeordnete Rolle. Im Gegensatz zur Struktur der Verkäufer zeigt sich hier eine deutlich stärkere Aktivität der Unternehmen, die für fast die Hälfte des Transaktionsvolumens der Grundstückskäufe verantwortlich sind. Es dominieren dabei klassische Immobilienentwickler, Bauträger u.Ä. (hier unter „IMMO“ zusammengefasst), welche die Bauflächen als Grundlage für die Wohnraumproduktion benötigen. Dass natürliche Personen nur einen 60%igen Anteil haben, kann auch auf die zunehmend mangelnde Leistbarkeit von Bauflächen zurückgeführt werden. Die Privatkäufer können allerdings in zwei Gruppen aufgeteilt werden: Jene, die im Zweifel jeden Preis zahlen können und somit zunehmend auch Bauträger im Wettbewerb ausstechen, und Normalverdiener, die aus dem Markt gedrängt werden, da gewerbliche Bauträger

¹³ Gebietskörperschaften bzw. öffentliche Institutionen inklusive privater Unternehmen in öffentlichem Eigentum.

immer stärker auch auf kleinere Grundstücke ausweichen. Die sehr geringe Bedeutung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen unter den Käufern in unserem Sample überrascht und ist Anlass zur Sorge. Nicht einbezogen in diese Darstellung, sind allerdings Käufe von Grundstücken mit Bestand.

Abbildung 26: Grundstücksmarkt – Struktur der Käufer

Rang	Status Käufer	Anzahl (Trans.)	Verteilung	
#1	Natürliche Personen	120		<ul style="list-style-type: none"> ■ Natürliche Personen ■ Unternehmen ■ Gebietskörperschaften ■ GBV ■ Stiftungen
#2	Unternehmen	66		
#3	Gebietskörperschaften	8		
#4	Gemeinnütz. Bauvereinigungen	5		
#5	Stiftungen	1		
Unternehmenstypus		Anzahl	Anteil	Wert
IMMO		54	82%	38 Mio. Euro
FIN & Co		4	6%	2 Mio. Euro
SONST & Co		8	12%	3 Mio. Euro

Quelle: Immo Service Austria (2019b; eigene Erhebungen)

Im Schnitt kauften die 47 Firmen jeweils 1,4 Grundstücke. Die drei größten Käuferunternehmen erwarben dabei insgesamt 15 Baugründe: Anders ausgedrückt, sind sechs Prozent der hier aktiven Unternehmen für 23% der Käufe durch Unternehmen bzw. 7,5% aller Baugrundkäufe verantwortlich. Viele der am Grundstücksmarkt aktiven Firmen sind in der Immobilienbranche zu verorten. Finanziell dominieren ebenfalls die *IMMO* Unternehmen, sie sind für 88% der unternehmerischen Investitionen in Baugründe verantwortlich, deren Kaufmotivation die Errichtung von Wohnraum ist. Die eher dem Finanzmarkt nahestehenden Unternehmen (*FIN & Co*) sind Vermögens- oder Beteiligungsverwaltungen. Ihre Kaufmotivation ist unklar.

Bedeutung des Grundstücksmarktes für die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt

Der Grundstücksmarkt rund um die Landeshauptstadt ist primär von einem sehr beschränkten Angebot an Baugrundstücken geprägt. Dies führt auf einem wenig regulierten Markt mit sehr hoher Nachfrage zu einem Marktungleichgewicht und einem starken Preisanstieg. Die in Salzburg und Umgebung tätigen Bauträger stehen deshalb untereinander in einem scharfen Wettkampf um Baugründe. Der intensive Konkurrenzkampf führt häufig zu gegenseitigem Überbieten, was die Bodenpreise noch weiter in die Höhe treibt. In der Regel kennen alle Wettbewerber die verfügbaren Grundstücke am Markt. Neben den generellen finanziellen Möglichkeiten ist auch die Kurzfristigkeit der Finanzierung ein entscheidender Faktor um den Zuschlag zu bekommen. Die Grundeigner setzen in der Regel nicht mehr auf bilaterale Verkaufsverhandlungen, sondern arbeiten mit Bieterverfahren und Nachbesserungsklauseln. Die Konkurrenzsituation zwischen privaten Bauherren und Bauträgern besteht nach Experteninschätzung kaum noch: Durch die enormen Preisanstiege gibt es nur noch einen sehr kleinen Markt für private, sehr wohlhabende Personen, welche dann aber keine Schwierigkeiten haben die professionellen Bauträger zu überbieten. Klassische Häuslbauer sind aufgrund der starken Nachfragekonkurrenz meist nicht mehr in der Lage Grundstücke zu Marktpreisen zu erwerben. Investoren bzw. Anleger selbst sind am Grundstücksmarkt nicht besonders aktiv, sondern konzentrieren sich auf den Erwerb von bereits fertigen Wohneinheiten.

Außerhalb des Salzburger Zentralraumes ist die Situation vor allem in den touristisch geprägten Kleinstädten wie Zell am See oder Kaprun ebenso sehr angespannt. Die lokalen Grundstücksmärkte sind durch eine intensive Kauf tätigkeit von Seiten finanzstarker, ausländischer Bauträger geprägt, welche dort unter anderem Aparthotels, sprich touristisch genutzte Wohnblöcke mit

Eigentumswohnungen, errichten. Folglich stieg auch hier der Grundpreis massiv an, mit dem Resultat, dass Grundstücke für einheimische Kunden und Bauträger immer weniger leistbar sind.

Das geringe Angebot an Grundstücken für den Wohnungsbau im Salzburger Zentralraum wird von Seiten der Experten auf mehrere Ursachen zurückgeführt. Grundsätzlich limitierend wirkt jedenfalls die topographische Situation. Abgesehen von diesen natürlichen Grenzen, wirken sich aber auch die gesetzlich-administrativen Regulierungen, vor allem der Raumordnung, auf die Grundstückssituation aus. Die Grünlanddeklaration beschränkt das Potentiale von mobilisierbaren Grundstücken für den Wohnbau in Teilen der Stadt bewusst. Gleichzeitig liegen in der Landeshauptstadt relativ geringe Bebauungsdichten vor. Jegliche Widmungs- und Baumaßnahme, die eine höhere Dichte bedeutet, ist politisch stark umkämpft, wodurch Verdichtungsmaßnahmen selten umgesetzt werden können. Auch in den umliegenden Kommunen ist die raumordnungspolitische Situation ähnlich, die Region ist insgesamt stark von Zersiedelung geprägt. Andere Landeshauptstädte verfügen in der Regel über größere Freiflächen zur Ausdehnung des Stadtgebiets (z.B. Linz, Graz) oder aber höhere Bebauungsdichten (z.B. Innsbruck).

Diese Faktoren führen zusammen zu einem stark eingeeengten Markt für Baugründe in Salzburg und Umgebung. Dies verstärkt zunehmend auch den Druck auf die Gemeinden im Flachgau. Die Grundstückseigentümer sind dabei in einer sehr komfortablen Situation. Die wenigen verbliebenen Baugrundstücke in Salzburg werden zum Teil von den Eigentümern bewusst zurückgehalten, um von einem weiteren, zukünftigen Preisanstieg profitieren zu können. Aus diesen Gründen sind die Bauflächen nicht nur sehr selten, sondern weist der Markt in Salzburg mit Abstand die höchsten Grundstückspreise aller Landeshauptstädte auf.

Die hohen Preise führen einerseits zu einem deutlichen Bremsen der möglichen Wohnraumproduktion, da sich vor allem gemeinnützige Bauträger die teuren Baugründe nicht mehr leisten können und dadurch der Zugang zu Bauland fehlt. Die GBV sind durch Grundkostenobergrenzen¹⁴ (beim Mietwohnbau) an Preislimits gebunden, wodurch sie gegenüber den gewerblichen, freifinanzierten Unternehmen einen zusätzlichen Nachteil im Wettbewerb um Baugründe aufweisen. Es kommt somit immer weniger zu Grundstückskäufen durch gemeinnützige Bauträger. Sie sind zunehmend angewiesen auf jene Fälle, wo durch raumordnungspolitische Maßnahmen unterstützend eingegriffen wird. Dies ist etwa der Fall, wenn es zu *Aufzonung* (oder Umwidmungen) zu Gunsten freifinanzierter Baufirmen kommt. Dabei ist die Genehmigung höherer Baudichten bzw. -Höhen an die Bedingung geknüpft, dass große Teile der über das ursprünglich erlaubte Maß hinausgehende Wohnungen durch geförderte Bauträger errichtet werden müssen. Ohne aktive Maßnahmen der kommunalen Bodenpolitik würden im Salzburger Zentralraum gegenwärtig kaum geförderte Miet- bzw. Mietkaufwohnungen mehr errichtet werden können.

Ein Anheben der Grundkostenobergrenzen ans die Marktrealität würde zwar die Benachteiligung beim Grundstückserwerb lindern, zugleich würden die Wohnungspreise massiv steigen, was nicht dem Sinn der Wohnbauförderung (WBF) entspricht. Die freifinanzierten Bauträger sehen sich mitunter durch diese Maßnahmen benachteiligt, da es durch diese Regelung zu einer Art Quersubventionierung der geförderten (Miet-)Wohnungen kommt. Dadurch, dass die aufzonierte Wohnflächen nur zum Preis der Wohnbauförderungsgrenzen weitergegeben werden, verteilen sich die zusätzlichen Kosten, für die am freien Bodenmarkt gekauften Grundflächen, anteilig auf die jeweiligen freifinanzierten Eigentumswohnungen. Die freifinanziert errichtenden Firmen müssen die hohen Grundpreise an den Endverbraucher weitergeben. Auf teuren Grundstücken werden teure Wohnungen gebaut, weil nur diese Zielgruppe sich die hohen Grundstückspreise leisten kann¹⁵. Somit führt der stark beschränkte

¹⁴ In der Stadt Salzburg sind GBV aufgrund Vorgaben der Wohnbauförderung folgenden Einschränkungen unterworfen: Grundstücke mit GFZ >0,7, Grund und Aufschließungskosten max. 700/m² sowie max. 2 Euro/m² Nutzfläche sowie max. 4 Euro Entgelt zur Finanzierung der Baukosten je m² Nutzfläche. In den anderen Landesteilen liegen abstufte Obergrenzen für Grundstücks- und Aufschließungskosten vor. Baurecht ist alternativ nur möglich bei mindestens 40 Jahren Laufzeit. Ziel ist die Leistbarkeit von Wohnraum.

¹⁵ Wie bedeutend mittlerweile in Salzburg der Bodenpreis für den Wohnungspreis ist, zeigt sich, wenn man die Durchschnittspreise in Bezug zueinander setzt. Während der Preis für neuerrichtete Eigentumswohnungen in der

Grundstücksmarkt mit sehr hohen Preisen ohne wesentliche politische Eingriffe, zu einer geringen und vor allem teuren Wohnraumproduktion. Hohe Grundstückspreise sind nicht nur für den Wohnungsmarkt ein Problem, sondern generell ein Hemmschuh für die weitere Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Salzburg.

BOX Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“

§ 30 des Salzburger Raumordnungsgesetzes sieht die Widmungskategorie förderbaren Wohnbau (FW) vor. In dieser Kategorie sind Wohnbauten zulässig, „die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind“¹⁶. Das bedeutet, dass auf diesen Flächen nur Wohnbauten errichtet werden dürfen, die gefördert werden können. Also geförderte Miet- bzw. Mietkaufwohnungen (durch GBV, aber auch durch private Bauträger möglich), sowie geförderte Eigentumswohnungen mit Maximalpreisen von 5800 Euro je Quadratmeter. Im aktuellen Parteienübereinkommen der Salzburger Stadtregierung wurde beispielsweise festgelegt, dass es zu einer „konsequente[n] Anwendung der neuen Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ bei Umwidmungsflächen [kommen soll].“ Bei Neubauvorhaben auf Umstrukturierungsflächen drängten vor allem Bürgerliste und SPÖ auf höhere Mietwohnungsanteile. Gemeinsam festgehalten wurde allerdings nur ein „ausgewogener Mix“. Vor allem die gewerblichen Bauträger befürchten, dass damit die De-Mobilisierung von Flächen einhergeht. Die gemeinnützigen Wohnbauträger erwarten sich durchaus positive Effekte, sehen allerdings verstärkten Informationsbedarf bei den Gemeinden für diese Art der aktiven Bodenpolitik. Durch die Anwendung wird die Konkurrenz und damit das gegenseitige Überbieten der Verkäufer auf diesen Flächen reduziert – hin zu jenen Akteuren die förderbaren Wohnbau errichten. Es ist anzunehmen, sofern die Stadtpolitik eine stringente und konsistente Anwendung in Aussicht stellt, dass sich auch die Grundeigentümer danach richten werden. Wenn ihnen aber über Ausnahmen, etc. signalisiert wird, dass Sie am längeren Hebel sitzen, wird keine preissenkende, sondern eine demobilisierende Wirkung für Teile des Grundstücksmarkts zu erwarten sein.

Baukosten und Baunormen: Entwicklung und Bedeutung für Preisentwicklung

Abgesehen von den Grundstückskosten, stellen die Baukosten den zweiten großen Posten in der Bauträgerkalkulation dar. Im Vergleichszeitraum 2010 bis Juni 2019 stieg der österreichweite Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau um 19%. Der Baupreisindex, welcher implizit auch Veränderungen im Bereich der Produktivität sowie der Gewinnspannen berücksichtigt, stieg um 25%, und damit über der Inflation von 18% im selben Zeitraum. Besonders in den letzten Jahren (seit 2015) beschleunigte sich die Zunahme der Baukosten. Die Lohnkostenanteile der Baukosten entwickelten sich jedoch leicht unterdurchschnittlich (Statistik Austria 2019g; WKO 2017).

Untersuchungen regionaler Baukostendifferenzen gibt es bislang nur fragmentarisch bzw. nicht öffentlich. Dennoch kann von regional stark divergierenden Baukosten ausgegangen werden. Laut einer nicht-öffentlichen Studie des IIWB in Zusammenarbeit mit „Bau!Massiv!“ aus dem Jahr 2013 divergieren die Baukosten (je Quadratmeter) im geförderten Geschosswohnbau je nach Bundesland teilweise um 50%. Für Salzburg wurden damals Baukosten von 2.250 Euro je m² Nutzfläche berechnet und damit deutlich mehr als im angrenzenden Oberösterreich (1.500 Euro) (derstandard.at 2013.at). Wesentliche Einflussfaktoren auf die Baukosten sind die generelle wirtschaftliche Prosperität (Lohnkosten), die damit einhergehende Auslastung des Baugewerbes, regional differenzierte Baunormen und unterschiedliche Baulosgrößen. Materialkostenunterschiede sind von untergeordneter Bedeutung.

Auch die befragten Experten sehen in den regionalen Baukosten einen der wesentlichsten Einflussfaktoren für die hohen Preise für Wohnimmobilien und Mieten in Salzburg. Für manche sind

Stadt Salzburg das 4,8fache des Grundstückspreis entspricht, liegt dieser Faktor in Zell am See bei 8,5 und Tamsweg nur bei 25 (WKO 2002-2019).

¹⁶ sowie zugehörige Nebenanlagen und in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind.

die Baukosten in den letzten Jahren sogar der wesentlichste Preistreiber. Die gestiegenen Baukosten werden vor allem auf die konjunkturell bedingte hohe Auslastung der Bauunternehmen und die – aus ihrer Sicht – überschießende Entwicklung der Baunormen zurückgeführt. Geringere Bedeutung wird der Größe der Baulose zugestanden. Mittlerweile liegen die Errichtungskosten (ohne Grundkostenanteile) nach Einschätzung einiger Experten für qualitativ hochwertigen Wohnbau bei ca. 3.000 Euro pro m² Nutzfläche. Ein Bauträger sprach hingegen von Errichtungskosten von durchschnittlichen 2.000 Euro pro m². Diese Angaben konnten im Rahmen dieser Studie keiner unabhängigen Untersuchung unterzogen werden. Eine eigenständige Untersuchung der Baukosten unter Einbeziehung einer Ö-Norm (B 1801-1)-gerechtem Kostendarstellung könnte Klarheit schaffen

Baunormen: Bereits 2012 gab der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen die Baukosten im geförderten Mietwohnungsbau österreichweit mit 2.000 Euro/m² an. Laut dem Verband stiegen die Preise zwischen 2001 und 2011 um rund 50%. Ein Drittel des Kostenanstiegs sei auf erhöhte Auflagen (Stellplätze, Barrierefreiheit, thermische und bautechnische Ausstattung), der Rest auf die generelle Baupreissteigerungen zurückzuführen (GBV 2019). Die Länder haben indirekt über die Gestaltung der Baunormen (zB Vorschriften und Standards der Wohnbauförderung), bedingt auch die Gemeinden (zB durch verordnete Stellplätze) Einfluss auf die Kosten. Die unter anderem auf Vorschriften der Wohnbauförderung basierenden qualitativen bautechnischen Anforderungen führen laut Experten auch zu einem gehobenen Qualitätsanspruch der Käufer von freifinanzierten Eigentumswohnungen. Untersuchungen in Deutschland gehen davon aus, dass ca. ein Drittel der Baukostenanstiege von 2000 bis 2018 auf gestiegene thermische, energetische und bautechnische Anforderungen zurückgeführt werden kann (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen 2019).

Die Mehrheit der Experten sehen die Salzburger Baunormen und -Vorschriften als verhältnismäßig hoch und im jüngeren Zeitverlauf als stark gestiegen an. Die meistgenannten Normen betreffen die Barrierefreiheit, energetische bzw. thermische Maßnahmen sowie Stellplatzverpflichtungen. Zum Teil stellen diese Normen ein Salzburger Spezifikum dar, sind aber teilweise auch Bundeskompetenz. Insbesondere die Vorgaben im geförderten Wohnbau werden mitunter stark kritisiert, da sie „überbordend“ seien und eine günstige Produktion sozialen Wohnraums verunmöglichen würden. Bedeutende Effizienzpotentiale orten die Experten bei bedarfsorientierter Barrierefreiheit, energetischen Standards, der Stellplatzverpflichtung und insbesondere durch eine Abstufung der Standards für einen Teil des sozialen Wohnbaus (vgl. Amann, et al. 2012). Bei der Barrierefreiheit kritisieren einige Experten die flächendeckende Notwendigkeit. Dadurch vergrößern sich nach Angaben von Bauträgern, bedingt durch Mindestgrößen und Wenderadien, die benötigten Nutzflächen einer Wohnung um 5-8% und verteuern damit die Wohnungen. Dem gegenüber steht aber auch das Verständnis, dass die hohe Qualität in Salzburg einen wichtigen und positiven Wert darstellt, dem natürliche entsprechende Baukosten gegenüberstellen müssen. Die Experten schätzen die Möglichkeiten der Kostenreduktion durch reduzierte Bauvorschriften als deutlich ein und nennen teilweise einen um 15% bis 20% niedrigeren Endpreis als möglich. Letztendlich lassen sich die hohen Baukostenunterschiede und insbesondere das hohe Salzburger Niveau aber ohne weitere Untersuchungen nicht wissenschaftlich bewerten.

Konjunktur und Auslastung: In den vergangenen zwei bis drei Jahren erreichten die Salzburger Bauwirtschaft und die dazugehörigen Gewerke wie Malereibetriebe, Spengler etc. durch eine intensive Bautätigkeit eine beinahe vollständige Auslastung. Bedingt durch die Hochkonjunktur in der Baubranche, welche 10 von 14 Experten wahrnehmen, steigen die mit der Herstellung verbundenen Kosten deutlich. Bauträger sehen auslastungsbedingte Kostensteigerungen von ca. 20%, aufgrund der verschlechterten Verhandlungsposition der Bauträger. Nicht nur in Österreich, sondern auch im angrenzenden Süd- und Südostbayern ist die Auslastung der Bauwirtschaft sehr hoch. Zur hohen Auslastung der lokalen Bauwirtschaft hinzu kommt, dass eine regionale Beschaffung aus ökologischen und (regional-)ökonomischen Gründen vielfach gewünscht ist, billigere Anbieter außerhalb der Region, somit nicht zum Zug kommen.

Zur Veranschaulichung der Bedeutung der hohen Errichtungskosten, folgend zwei Beispiele zur Darstellung der Kosten im Geschosswohnungsbau auf Basis der Erkenntnisse aus den

Experteninterviews. Die in der Kalkulation erwähnten Werte entsprechen Angaben der Experten sowie Fachliteraturangaben. Die Entwicklung der Bauträgergewinnspannen konnte im Rahmen dieses Projekts nicht analysiert werden. Einzelne Experten setzen den (kostenbedingten) Verkaufspreis üblicher Wohnungen übrigens noch deutlich höher an, nämlich bei bis zu 6.500 Euro/m² - in Abhängigkeit von Dichte und Grundkostenanteilen. Angemerkt wurde auch, dass die Bauträger vorwiegend Endpreisorientiert kalkulieren, und ihre Verkaufspreise an den Leistbarkeitsgrenzen der Kunden orientieren.

Abbildung 27: Bauträgerkalkulation – Geschosswohnungsbau; Musterbeispiele

Kostenart	Kosten in Euro/m ²	
	Beispiel 1	Beispiel 2
Grundkostenanteil je m ² Wohnnutzfläche (bei Grundstückskosten von 875 Euro/m ² , GFZ von 1,2 und Verhältnis NF/BGF von 0,75)	972	972
Errichtungskosten je m ² (Aufschließungskosten, Bauwerkskosten, Einrichtung, Außenanlagen, Honorare, Nebenkosten und Reserven)	2.000	3.000
Finanzierungskosten	50	50
Marketing & Vertrieb	100	100
Gesamtkosten	3.122	4.122
Deckungsbeitrag/Risikoaufschlag Bauträger (12,5%) ¹⁷	390	515
Verkaufspreis	3.512	4.637

Quelle: eigene Bearbeitung; Auf Basis der ÖNORM B 1801-1

Skaleneffekte: Neben Normen und Konjunktur stellt die Baulosgröße und damit einhergehende Skaleneffekte einen kostenbeeinflussenden Faktor. Höhere Stückzahlen bedeuten in der Regel niedrigere Kosten pro Produkt, so der mikroökonomische Grundsatz. Je größer die Bauprojekte und die Anzahl der Wohneinheiten, desto günstiger im Verhältnis deren Errichtung. Zwar sehen einzelne Experten hier Nachteile gegenüber Ausschreibungen in Wien, generell wird die Größe der Baulose aber nicht als wesentlich preisbeeinflussend eingeschätzt. Nichtsdestoweniger liegen die Verkaufspreise für den Quadratmeter Neubau in anderen Bezirken Österreichs im Bereich von 1.500 Euro (WKO 2002-2019). Daher müssen auch Errichtungskosten von deutlich weniger als 1.500 Euro möglich sein. Eine lediglich auf Skaleneffekten beruhende Erklärung scheint den Studienautoren deshalb nicht schlüssig.

Die Experten erwarten in der nächsten Zeit keine Entspannung der Baukosten.

Nachfrage nach Wohneigentum und deren Motivation: Entwicklung und Bedeutung für Preisentwicklung

Entwicklung von Nachfragefaktoren: Bevölkerung, Wirtschaft, Einkommen

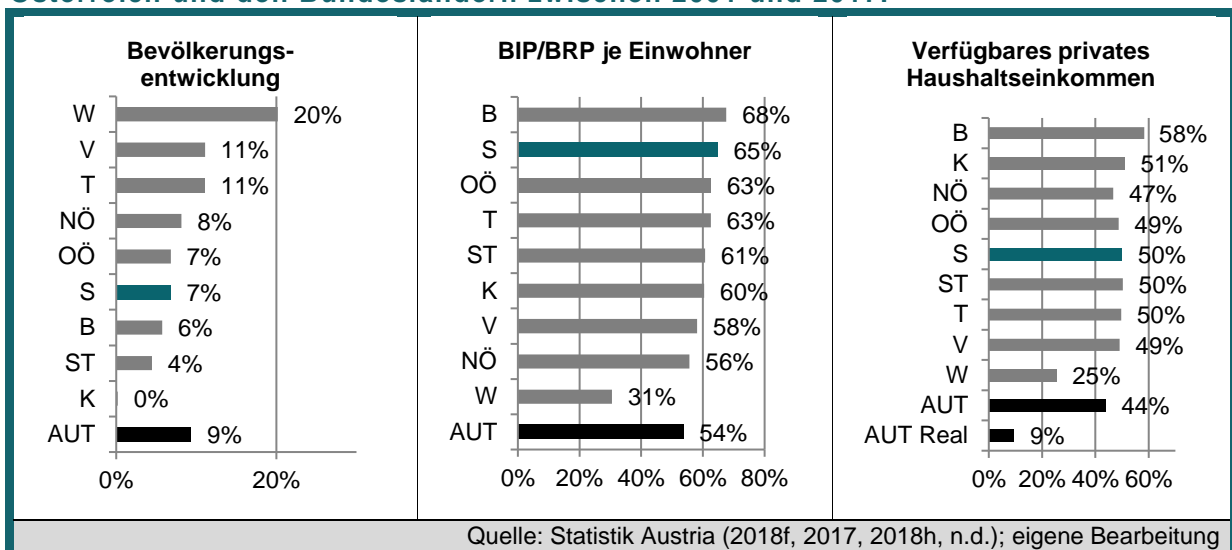
Die Nachfrage nach Wohnraum wird primär durch die demographische und (regional-) wirtschaftliche Entwicklung bestimmt. Eine wachsende Bevölkerung entfaltet eine größere Nachfrage nach Wohnraum, starke Wirtschaftsstandorte ziehen auch Unternehmen an (mit jeweiligen Raumansprüchen). Wachsende Einkommen einer boomenden (Regional-) Wirtschaft können ebenfalls die Nachfrage nach Wohnimmobilien verstärken, da sich Einkommenszuwächse auch in steigenden Wohnansprüchen materialisieren.

Über den Beobachtungszeitraum von 2001 bis 2017 wuchs die österreichische Bevölkerung um rund 9,4% bzw. 753.000 Personen (siehe Abbildung 28). Mit einer Zunahme von 20% wuchs Wien am meisten, gefolgt von Vorarlberg und Tirol mit je rund 11%. Das Bundesland Salzburg weist mit ca. 6,8% bzw. 35.000 Personen ein leichtes Bevölkerungswachstum auf (Statistik Austria n.d.).

¹⁷ Der Literatur können unterschiedliche Werte zwischen 10 und 20% entnommen werden. Wir haben hier eine eher konservative Annahme getroffen.

Gegenüber der Einwohnerzahl entwickelten sich sowohl die Bruttoregionalprodukte als auch das durchschnittliche Haushaltseinkommen deutlich dynamischer, aber auch regional ausgeglichener. Das österreichische BIP wuchs zwischen 2001 und 2017 um insgesamt 54% und das durchschnittliche verfügbare nominelle Haushaltseinkommen um 44%. Mit einem Anstieg des Bruttoregionalproduktes von 65% weist das Land Salzburg im Österreichvergleich eine Spitzenposition auf und konnte beim absoluten BRP/Einwohner Wien knapp überholen (Statistik Austria 2018f, 2017). Das durchschnittlich verfügbare Haushaltseinkommen stieg nominell um 50% in Salzburg. Setzt man der nominellen Einkommensentwicklung die durchschnittliche Preissteigerung in Form des Verbraucherpreisindizes (VPI) gegenüber, bleibt österreichweit nur noch ein reales Wachstum von 9,5%, bezogen auf das Bundesland Salzburg für den Zeitraum 2001-2017 ein reales Einkommensplus von ca. 15,6% (Statistik Austria 2018h). Allerdings bewertet der vorliegende Indikator die verfügbaren Haushaltseinkommens aus volkswirtschaftlicher Perspektive und nicht differenziert beispielsweise nicht zwischen Lohn- und Kapitaleinkommen.

Abbildung 28: Entwicklung von Bevölkerung, Wirtschaft und Einkommen in Österreich und den Bundesländern zwischen 2001 und 2017.



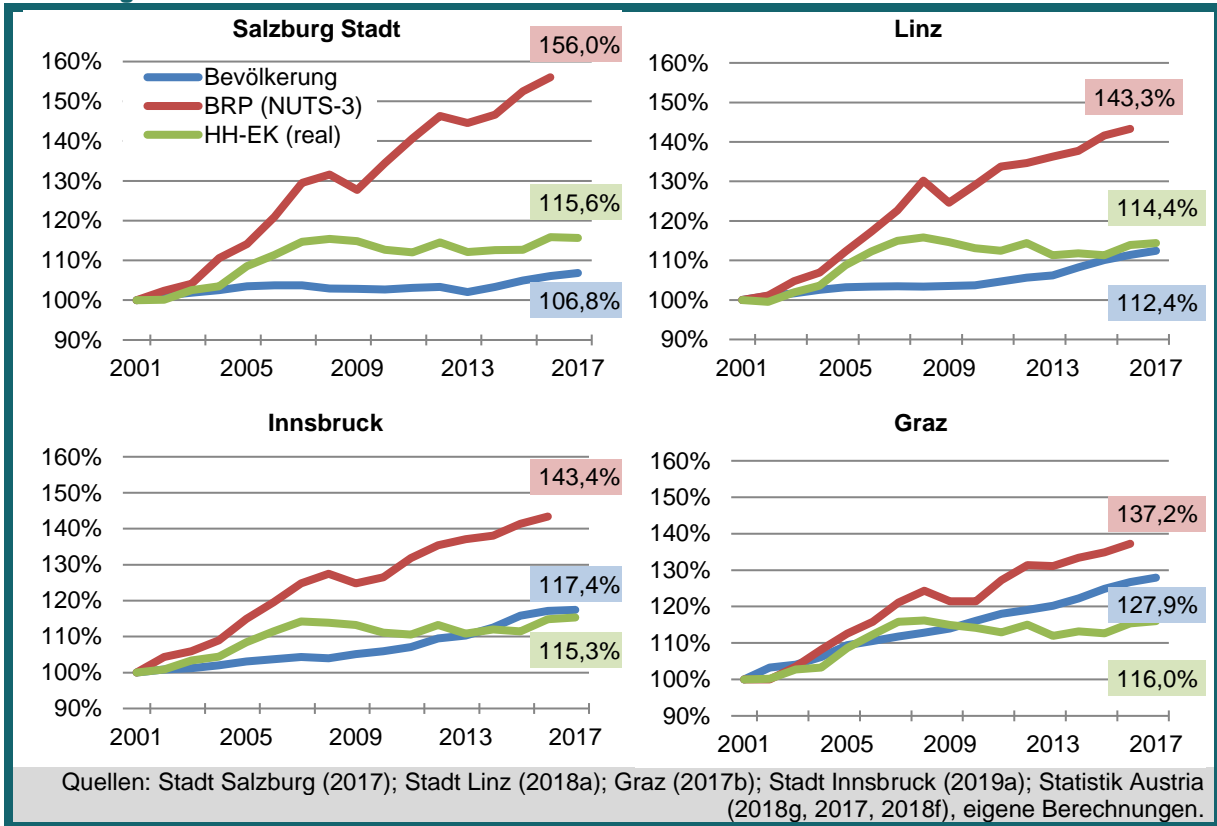
Vergleich der Landeshauptstädte Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg: Das Bevölkerungswachstum der Stadt Salzburg ist mit einem Plus von knapp 10.000 Einwohnern (+6,8%) zwischen 2001 und 2017 als vergleichsweise gering zu bezeichnen. Sowohl Linz (+12,4%; 23.000 EW) als auch Innsbruck (+17,4%; 19.800) und Graz (+27,9%; 63.000 EW) wuchsen stärker (Stadt Salzburg 2017; Stadt Innsbruck 2019a; Graz 2017b; Stadt Linz 2018a). Zeitweise kam es sogar zu einem leichten Bevölkerungsrückgang in Salzburg.

Für die Haushaltseinkommen liegen vergleichbare Werte nur auf Ebene der Bundesländer vor. Zwischen den Werten des Bundeslandes Salzburg und jenen der Stadt Salzburg bestehen allerdings in langjähriger Betrachtung nur geringfügige Abweichungen (AK Salzburg 2017). Setzt man diese Aussage analog auf alle untersuchten Landeshauptstädte um, zeigt sich ein reales Wachstum des Haushaltseinkommens im Bereich zwischen 14,4% in Linz (bzw. Oberösterreich) und 16% in Graz (bzw. der Steiermark). Die Entwicklung für das Salzburg liegt bei 15,6%.

Das auf NUTS-3-Ebene erhobene, nominelle Bruttoregionalprodukt (BRP) pro Kopf zeigt eine stärkere regionale Heterogenität auf: Das stärkste Plus konnte in der Region Salzburg und Umgebung erreicht werden (+56,1%), am schwächsten wuchs das BRP in der Region Graz (+37,2%) (Statistik Austria 2018f). Für die tatsächliche Kaufkraft sind diese Werte allerdings nur bedingt aussagekräftig, da insbesondere Tendenzen der ungleichen Verteilung von Einkommen und Vermögen in Durchschnittswerten schlecht abgebildet werden. Was festgestellt werden kann, ist jedoch eine sehr (gleich)mäßige Entwicklung des realen Haushaltseinkommens über die untersuchten Bundesländer und Landeshauptstädte hinweg.

Ein erster Blick auf die Entwicklung der demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lässt nicht unmittelbar eine relative Besonderheit Salzburg ableiten, welche die Preisgestaltung und Preisentwicklung für Wohnimmobilien argumentieren ließe. Deshalb gilt es genauer zu analysieren, wer in Salzburg konkret mit welcher Motivation Wohnraum erwirbt.

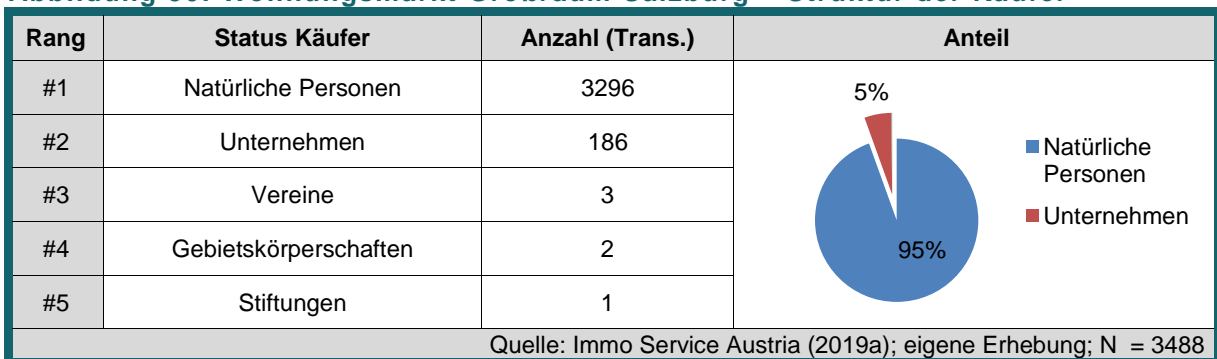
Abbildung 29: Entwicklung der Nachfragefaktoren von 2001 bis 2017: Bevölkerung, durchschnittliches Haushaltseinkommen (real) und Bruttoregionalprodukt (nominell) in den Städten Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg.



Wer kauft Wohnraum in Salzburg?

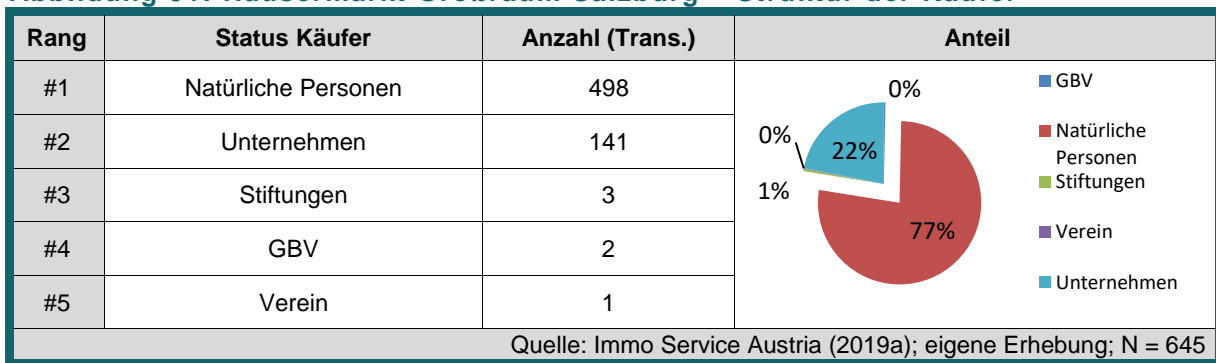
Der Wohnungsmarkt ist käuferseitig stark von natürlichen Personen geprägt. Etwa 95% aller Eigentumswohnungen werden durch natürliche Personen erworben. Von den 645 gekauften Häusern, gingen mit 77% ebenso vier Fünftel an natürliche Personen. Diese Gruppe umfasst sowohl Selbstnutzer als auch private Anleger mit unterschiedlichen Motivationen. Unternehmen stellen die zweite, ungleich kleinere Nachfragegruppe am Eigentumswohnungsmarkt dar, sie erwarben im Untersuchungszeitraum von 2016 bis 2018⁵ 186 Wohnungen, bzw. 141 Häuser. Bei diesen Unternehmen handelt es sich zu 2/3 um Unternehmen aus der Immobilienbranche.

Abbildung 30: Wohnungsmarkt Großraum Salzburg – Struktur der Käufer



Im Vergleich mit der Struktur der Wohnungskäufer, fällt der Anteil der Unternehmen im Häusersektor mit 22% höher aus. Aufgrund des Mangels an leistbarem Bauland erwerben Bauträger zunehmend Grundstücke mit Gebäudebestand, obwohl an diesem selbst nur bedingt Interesse besteht. Diese Häuser werden zumeist entweder zur Verwirklichung eines neuen Bauprojektes abgebrochen, oder adaptiert. Die befragten Experten bestätigten dieses Vorgehen. Auch die beiden Häuserkäufe durch GBVs können unter diesem Aspekt betrachtet werden. Vereine und im Besonderen Stiftungen, die als mögliche Akteure eines anagedominierten Eigentumserwerbs betrachtet werden können, spielen am Salzburger Immobilienmarkt nur eine marginale Rolle, ebenso Gebietskörperschaften.

Abbildung 31: Häusermarkt Großraum Salzburg – Struktur der Käufer



Private Immobiliennachfrage

Private Wohnungs- und Häuserkäufer können grundsätzlich differenziert werden nach Eigennutzern, also jenen, die Wohnraum für ihren eigenen Bedarf erwerben und privaten Anlegern. Alleine aus den Grundbuchdaten geht nicht (eindeutig) hervor, welche Motivation hinter dem Eigentumserwerb steht, weswegen hier auf die Einschätzung der Marktexperten zurückgegriffen wird. Generell liegen in Bezug auf das private Immobilienanlageverhalten für Österreich erst unzureichend belastbare Informationen vor. Laut einer Untersuchung der Onlineplattform ImmobilienScout24 (2015) teilen sich Käufer von Eigentumswohnungen in knapp 80% Eigennutzer und rund 20% Anleger auf.

Für den Salzburger Immobilienmarkt gehen die Experten von einem Anlegeranteil an allen Käufern von 20% bis zu einem Drittel aus. Der Anteil ist stark Bauträger-, Projekt- und Lageabhängig. Je nach Hintergrund der befragten ExpertInnen variieren die Einschätzungen etwas, insgesamt werden im städtischen Bereich die 20% Anlegeranteile aber eher als Untergrenze angesehen, oftmals wird auch mutmasslich die Hälfte an Personen ohne Absicht zur Eigennutzung verkauft. Mindestens jeder fünfte Käufer kauft in Salzburg also aus Anlagegründen und nicht zur Eigennutzung. Der Anteil der Anlegerwohnungen ist am Land tendenziell etwas niedriger als in Stadt und Umlandgemeinden. Bei den befragten Experten herrscht die Auffassung vor, dass noch immer sehr viel privates Anlagekapital auf den Markt drängt und somit die Nachfrage nach Anlagewohnungen weiter steigt. Unwidersprochen ist, dass die private Anlage in Wohnraum seit 2008/9 deutlich zugenommen hat.



„[Salzburg ist] eine Stadt, die auch einen sehr hohen Stellenwert in der Wahrnehmung des Kaufpublikums genießt, ein gutes und in den Augen der Anleger auch ein sicheres Investment ist.“
(befragter Experte)

Allerdings sind, wie wir später noch ausführen werden, die Motivationen selten trennscharf zu unterscheiden, sondern überlappen sich.

Nachfrage durch private Eigennutzer: Trotz der hohen Preise, besteht der Wunsch nach Wohnungseigentum zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs nach wie vor bei vielen Salzburger Haushalten. Dies sind unter anderem junge Paare mit oder ohne Kinder. Die größte Nachfrage besteht nach Eigentumsimmobilien bis 300.000 Euro. Aus Kostengründen oftmals am Stadtrand oder auch zunehmend in günstigeren Regionen weit nördlich der Landeshauptstadt. Reihenhäuser werden fast ausschließlich von Eigennutzern erworben. Daneben sind im Zuge des Trends zum Singlehaushalt auch immer mehr Einzelpersonen auf der Suche nach kleinen Stadtwohnungen. Auch

ältere Personen suchen nach dem Auszug der Kinder und dem Verkauf des Hauses am Land, die Nähe zu Gesundheits- und Kultureinrichtungen in der Stadt. Vor allem bei kleineren Wohnungen mit 2-Zimmern herrscht eine starke Konkurrenz durch die Nachfrage von Anlegern vor. Bei 3-Zimmer-Wohnungen sinkt der Anteil an Anlegern bereits, 4-Zimmer-Wohnungen oder noch größere werden fast ausschließlich von Eigennutzern nachgefragt.

Nachfrage durch private Anleger: Erst die Finanz- und Wirtschaftskrise bzw. deren Niederschlag in einem anhaltenden Zinstief und erhöhter Vorsicht, haben zur Entstehung des neuen Kundensegments der privaten, kleinteiligen Einzelinvestoren geführt. Auch vor der Krise 2008/09 gab es bereits Immobilieninvestoren, doch die Masse an privaten Kleinanlegern ist erst in den letzten zehn Jahren entstanden. Das sind zumeist Personen, die den Finanzmärkten kein Vertrauen mehr schenken, die ihr Geld aus Aktien und Fonds abgezogen haben und zum einen sicher, und zum anderen dennoch gewinnbringend anlegen möchten, wobei die reine Höhe der Rendite oftmals zweitrangig ist.

Die Anlegerstruktur ist am Salzburger Markt, bezogen auf den Zentralraum, eher von kleineren privaten Investoren geprägt. Sie kommen großteils aus der Region und vertrauen dem Standort Salzburg. Ein kleinerer Anteil ist aus dem Rest Österreichs, nur wenige aus dem angrenzenden Deutschland. Deutsche, vor allem aus München und Wiener Anleger versuchen teilweise durch Investments in Salzburg den noch niedrigeren Renditen auf ihren Heimmärkten auszuweichen. Insgesamt scheinen jedoch hauptsächlich regionale, oftmals sogar ortansässige Personen, Teile ihres Vermögens – etwa Erbschaften oder Kapital aus Umschichtungen im Asset Management – im regionalen Wohnimmobilienmarkt anzulegen. Beliebte sind Anlagen in der unmittelbaren, bis näheren Umgebung des eigenen Wohnortes. Dies bringt zum einen den psychologischen Vorteil einer scheinbaren Kontrolle über die eigene Wertanlage, zum anderen spielt der Vorsorgegedanke als Alterssitz oder die mögliche Weitergabe an Familienangehörige eine Rolle, da sich die Anleger in der Regel über die Angespanntheit und Knappheit des regionalen Wohnungsmarktes bewusst sind, und somit versuchen innerfamiliär noch Eigentum für eine eventuelle, zukünftige Wohnnutzung zu schaffen. Eine Vorsorge die abseits der eigenen Nutzung bei Bedarf auch wieder in Liquidität umgewandelt werden kann.



„Was [...] zugenommen hat, ist der Einzelinvestor. Also der ganz normale Salzburger Bürger, der sagt, ich habe mir 100.000 oder 150.000 Euro gespart. Fonds oder so etwas, ist für ihn keine Alternative mehr und dann kauft er eine Wohnung, finanziert sich 100.000 und vermietet sie halt. Meistens mit dem Doppelgedanken [...], nicht Anlage alleine, sondern auch fürs Enkerl oder Kind [...]. Veranlagung und Vorsorge in einem Thema. [...] [D]ieser Typus Kunde war früher nicht da.“
(befragter Experte)

Oft handelt es sich dabei um wohlhabendere Personen aus der Mittel- und Oberschicht, in der Altersgruppe über 50, zunehmend aber auch jüngere Anleger. Diese investieren zumeist 100.000 Euro aufwärts, oftmals aus Erbschaften, Schenkungen oder eigene Ersparnisse in den Erwerb von einzelnen bis mehreren Wohnungen. In Ausnahmefällen treten auch Einzelinvestoren als Käufer ganzer Bauvorhaben, mit 8-10 Wohnungen auf, dann meist über eine rechtliche Konstruktion (zB Stiftung). Anlagewohnungen werden anderen Anlageformen aufgrund der Kombination aus niedriger aber sicherer Rendite und ihrer Wertbeständigkeit inkl. Spekulation auf Wertsteigerung vorgezogen. Die Anlagemotive sind vielfältig, Vermietungsabsicht liegt aber grundsätzlich vor. Der durchschnittliche private Anleger möchte möglichst wenig Aufwand und sieht die Vermietung als Möglichkeit für eine sichere Rendite seines eingesetzten Kapitals. Rein spekulativer Leerstand findet nur in Ausnahmefällen statt. Kleine Wohnungen, von der Garçonnière bis zur maximal 3-Zimmer-Wohnung, idealerweise ohne Gartenanteil, sind bei privaten Anlegern am beliebtesten. Zum einen, da die Finanzierung dieser Wohnungen leichter ist, zum anderen, da kleinere Objekte aufgrund besonders hoher Nachfrage rascher und einfacher zu vermieten sind. Stark gefragt sind auch gebrauchte Wohnungen, wegen der niedrigeren Quadratmeter-Kaufpreise, aber ähnlich hohen Mieteinnahmen. Der Sekundärmarkt ist mittlerweile ebenfalls sehr angespannt.

Dieses Anlageverhalten stellt kein Salzburger Spezifikum dar, sondern ist auf die aktuelle Zins- und Finanzmarktsituation zurückzuführen. Salzburg wird aufgrund seiner generell hohen Nachfrage nach Wohnraum und seinem eingeschränkten Angebot aber als besonders sicherer Anlagemarkt betrachtet. Viele lokale und regionale Investoren aus der Mittel- und Oberschicht legen einen bedeutenden Teil ihres Gesamtvermögens deshalb in Immobilien an. Zunehmend beliebt wird auch die Strategie von Erben von bzw. Investoren von Bestandsimmobilien, an Bauunternehmen heranzutreten und einen Abriss sowie eine anschließende Neuerrichtung der Altbestandssanierung vorzuziehen. Dies liegt unter anderem daran, dass dadurch Bebauungspläne mit einer höheren Dichte erreicht werden können, wodurch solche Projekte profitabler ausfallen können. Hier kommt es dann teilweise zur Vermietung von Wohnungen durch den Grundeigentümer (oder als Service durch den Bauträger), und Verkauf von Eigentumswohnungen durch den Bauträger.

Woher kommen die Wohnungskäufer?

Woher ein Käufer kommt, kann anhand der uns vorliegenden Grundbuchsdaten aus der vermerkten Meldeadresse von Käufer und Verkäufer ermittelt werden. Zwar besteht auch die Information, ob es sich bei einem Kauf um eine Auslandstransaktion handelt - also ob Käufer oder Verkäufer eine ausländische Staatsbürgerschaft hat. Daraus geht aber nicht eindeutig hervor, welcher Akteur Ausländer ist. Vielmehr als die Staatsbürgerschaft spielt die Frage nach dem Lebensmittelpunkt der Käufer bzw. Verkäufer eine entscheidende Rolle. Sind es natürliche und juristische Personen aus der Region die Wohnimmobilien nachfragen bzw. anbieten, oder sind Nachfrager und Anbieter extern zu verorten? Selbstverständlich ist auch die Meldeadresse als Indikator für den aktuellen Lebensmittelpunkt kritisch zu hinterfragen, dennoch ermöglicht sie eine realitätsnähere Aussage.

Der Markt für Wohnimmobilien im Salzburger Zentralraum ist im Wesentlichen von regionaler Nachfrage geprägt. Die Nachfragenden stammen zu etwa 80-90% selbst aus der jeweiligen Region oder zumindest aus dem Bundesland Salzburg. Der Rest verteilt sich zu auf die anderen österreichischen Bundesländer, vor allem auf Oberösterreich und Wien. Diese Käufer haben oft eine persönliche Bindung an Salzburg durch Familie, früheres Studium etc. oder sind als Anleger tätig.

Nur ein kleiner, bis sehr kleiner, Anteil der Käufer stammt aus dem Ausland: Am Grundstücksmarkt liegt dieser bei 3% (n=6), bei Wohnungen bei 2,6% (n=91), bei Häusern bei 2,5% (n=16). Die Nachfrage aus dem Ausland belief sich während des Beobachtungszeitraums auf insgesamt 113 Käufe. Eine tiefergehende Analyse der Nachfragestruktur nach Preiskategorien ist aufgrund der niedrigen Fallzahlen nur im größten Sektor, dem Markt für Eigentumswohnungen, sinnvoll, eine Differenzierung nach Herkunftsland aus Perspektive vorliegender Analyse nicht relevant. Außerdem ist die Varianz nicht groß. Der Anteil von Käufer mit deutscher Meldeadresse liegt mit 71 von 91 Transaktionen sehr hoch. Meldeadressen außerhalb der EU hatten nur 10 Käufer. Der Anteil von Käufern mit ausländischer Meldeadresse nimmt mit der Höhe des Preissegments zu: Während in der gehobenen Kategorie mit 5% ein erhöhter Anteil an ausländischer Nachfrage festgestellt werden kann, liegt die Zahl der externen Käufe in der günstigen Kategorie nur bei 1%. Zusammenfassend bedeutet dies, dass der Anteil der Käufer mit ausländischen Meldeadressen zwar in allen Teilmärkten niedrig ist, sich aber Personen mit ausländischer Meldeadresse tendenziell teurere Eigentumswohnungen erwerben.

Die Experten gaben an, dass private ausländische Investoren sich häufig auf teurere Objekte ab 1,5 bis 2 Mio. Euro Kaufpreis konzentrieren. In dieser Preisklasse gibt es kaum heimische Nachfrage.



„[...] ab 1 bis 1,5 Millionen Euro Kaufpreis [...] lässt der lokale Markt aus [...] da sind es dann [...] internationale Käufer, sofern sie kaufen können aufgrund der Grundverkehrsbestimmungen. Aber es gibt immer wieder Leute die sich in Salzburg permanent niederlassen, als Alterssitz oder berufsbedingt hier sind. Also diese Nische lebt.“
(befragter Experte)

Die klassischen Festspielwohnungen sind allerdings von abnehmender Bedeutung, viele der auswärtigen Gäste bevorzugen mittlerweile die Übernachtungsmöglichkeiten der Hotellerie. Zum Teil kommt es auch zur Ansiedelung wohlhabender Personen zum Beispiel aus dem Sport- und

Kulturbereich, die dann etwa im Alter ihren Hauptwohnsitz in Salzburg begründen. So genannte *Share Deals* oder *Asset Deals* kommen zwar immer wieder vor, keiner der befragten Experten sieht jedoch einen marktentscheidenden Einfluss gegeben. Insgesamt scheinen vor allem Bauträger derartige Geschäfte ungern abzuwickeln, da diese mit nur geringem persönlichen Kontakt einhergehen.

Abbildung 32: Nachfrage aus dem Ausland. Käufe durch natürliche und juristische Personen mit Meldeadresse bzw. Firmensitz außerhalb Österreichs.

	Transaktionen gesamt	Nachfrage aus dem Ausland	Anteil
Gesamt	4.333	113	2,6%
Baugrund	200	6	3%
Wohnungen	3.488	91	2,6%
Häuser	645	16	2,5%
Gehobene Kategorie	521¹⁸	28	5%
Durchschn. Kategorie	1043	27	3%
Günstige Kategorie	521	5	1%

Quelle: Immo Service Austria (2019a); eigene Erhebung

Ausländische Unternehmen spielen als Akteur am Salzburger Wohnimmobilienmarkt nur eine sehr marginale Rolle¹⁹. Lediglich ein Unternehmen mit deutschem Unternehmenssitz kaufte ein Wohnhaus, eine vereinsrechtliche Gesellschaft aus Luxemburg kaufte eine Eigentumswohnung. Über 99% der ausländischen Nachfrage sind von natürlichen Personen (Privatpersonen), weshalb wir von einer getrennte Betrachtung nach Akteursstatus absehen.

Innergebirg: Die Situation in den touristischen, inneralpinen Regionen wie etwa Zell am See, Kaprun, Gasteiner Tal, zeigt im Vergleich mit dem Zentralraum ein völlig anderes Bild. In den genannten Orten und in deren Umgebung wird mehr ausländisches Kapital investiert, v.a. in so genannte *Aparthotels*. Hierzu liegen uns keine Daten aus dem Grundbuch, sondern nur Expertenaussagen vor. Durch die kapitalstarke Nachfrage, besonders aus Deutschland, den Niederlanden und zum Teil Großbritannien, steigen die lokalen Preise rasant an.

BOX Nachfragestrukturen:

Bislang gibt es tiefgehende Analysen zur Eigentümer- und Käuferstruktur am österreichischen Wohnimmobilienmarkt nur partiell oder für kleinräumige Quartiere. Eine Untersuchung von ImmoUnited zu Grundbuchstransaktionen in Wien ergab, dass 95% aller Wohnungskäufe im Jahr 2016 von Österreichern getätigt wurden. Nur knapp 1,5% der Käufer hatten einen deutschen Wohnsitz, andere Herkunftsländer waren gar noch geringer vertreten. Allerdings können diese Daten durch sogenannte *share deals*, also Käufe von österreichischen Gesellschaften in die Immobilien eingebracht wurden verfälscht sein (Zoidl und Putschlögl 2017).

Otto Immobilien (2017) analysierte alle Käufer von Eigentumswohnungen im ersten Wiener Gemeindebezirk hinsichtlich ihrer Herkunft. 83% der Transaktionen entfielen auf österreichische Käufer. 6% der Käufer kamen aus der restlichen EU, 5% aus den Steuerparadiesen Liechtenstein, Luxemburg, Zypern und der Schweiz, 3% aus Russland, Kasachstan, Ukraine und Bulgarien, 1% aus Saudi Arabien und V.A.E und 2% aus anderen Ländern.

Mit welcher Motivation kaufen private Käufer?

Den beiden Nachfragegruppen und ihren Kaufentscheidungen liegen unterschiedliche Motive zu Grunde. Selten sind die Motivlagen eindeutig abgrenzbar. Laut einer österreichweiten Befragung der Onlineplattform ImmobilienScout24 (2015) spielt die Altersvorsorge in den Überlegungen der Anleger die größte Rolle (61%), gefolgt von den günstigen Zinsen (57%) sowie der Einschätzung von

¹⁸ Summe nicht 4333, da nur für 2085 Transaktionen ausreichend Informationen vorlagen, um Quadratmeterpreise zu berechnen.

¹⁹ Bezieht man die Muttergesellschaften der jeweiligen Unternehmen mit ein, ergibt sich ein wesentlich höherer Anteil an ausländischer Beteiligung.

Immobilien als krisensicherer Anlage (40%), dem Status des Inflationsschutz (27%) und dem fehlenden Vertrauen in alternative Investments (23%). Darüber hinaus spielt für Anleger eine wesentliche Rolle, dass Sie die Immobilie vererben können (48%). Sie dient also als eine Form der innerfamiliärer Vorsorge. Oft (39%) stehen rein finanzielle Erwägungen im Vordergrund. Die Anleger erwarten des Weiteren zu 58% einen Wertzuwachs der zumindest die Inflation ausgleicht.

Auch bei den Eigennutzern ist der oben genannten Untersuchung zufolge die Altersvorsorge die wichtigste Motivation (53%), gefolgt von der Vermeidung Miete zu zahlen (47%), sowie günstigen Mieten (43%) und Unabhängigkeit von Vermietern (37%) und der Krisensicherheit von Immobilien (18%). Neben der Schaffung eines Eigenheims spielen einer Studie im Auftrag der Notariatskammer (2016) nach Geldanlage (41%), Altersvorsorge (32%), potentielle Mieteinnahmen (24%) und die Vorsorge für Nachkommen (22%) als wesentliche Begründungen für den Eigentumserwerb. Gerade für jene privaten Anleger mit Vermietungsabsicht machen die niedrigeren Renditen einen Kauf allerdings zunehmend ökonomisch unsicher. 19% erwarten allerdings auch eine Wertsteigerung ihres Anlageobjektes.

Regionalspezifische Untersuchungen zu den Motiven des Immobilienerwerbs in Salzburg lagen bislang nicht vor. Im Folgenden die Ergebnisse der ExpertInnenbefragung zu den Kaufmotiven.

Vermietung: In der Regel geht der private Anlagekauf mit einer grundsätzlichen Vermietungsabsicht einher. Die klassische Rendite aus Vermietung einer Anlagewohnung stellt in Salzburg ein wichtiges, aber nicht dominantes Kaufmotiv dar. Rein spekulativer Leerstand findet aber nur in Ausnahmefällen statt. Anleger verzichten auf die Mieterträge nur ungern, weswegen die überwiegende Mehrheit der befragten Marktexperten von einer vernachlässigbaren Leerstandsquote ausgehen, gleichwohl einzelne diesem Tenor widersprechen. Die reine Vermietungsrendite dient einerseits der Absicherung vor inflationsbedingten Verlusten bzw. wird auch zur Refinanzierung der Kreditraten verwendet. Als alleine entscheidendes Kaufmotiv reicht die eher niedrige Rendite aus der Vermietung nicht aus. Der Sekundärmarkt ist für weniger finanzstarke oder mehr renditefokussierte Investoren interessant. Gleichwohl sind gebrauchte Wohnungen bereits seit einigen Jahren begehrt, wodurch die Preise stark stiegen, und die Nettomietrenditen auf rund 2% gesunken sind. Nach Angaben der interviewten Bauträger sind Gesamtpakete, bei denen die Vermietung für die Anleger abgewickelt wird, sehr gefragt. Die Investoren legen meist langfristig an, möchten wenig Verwaltungs- und Vermietungsaufwand und greifen daher gerne auf derartige Angebote zurück.

Wertsteigerung: Mieteinnahmen sind bei den Investoren im überwiegenden Fall relevant, aber nicht alleiniges Hauptmotiv. Die starke Preisentwicklung am Salzburger Wohnungsmarkt in den letzten zehn bis 15 Jahren, lassen Anleger auch für die Zukunft auf eine entsprechende Wertsteigerung des Objektwertes hoffen. Das sind insbesondere jene, die in teure und sehr gute Lagen investieren. Dies sind meist wohlhabendere Personen bzw. Familien, für die Mieteinnahmen keine Rolle spielen, sondern für die Spekulation auf Wertsteigerungen im Vordergrund des Investments stehen. Diese konzentrieren sich dann auf die Topstandorts in Salzburg. Generell gilt, dass bei einem Fokus auf die Wertsteigerung eher in teure, sehr gute Lagen bzw. Luxusobjekte investiert wird, die jedoch durch die Relation von hohem Kaufpreis und begrenzter Miete eine geringe Rendite (1-1,5%) abwerfen und auch deutlich schwieriger zu vermieten sind. Für die Spekulation auf einen wahrscheinlichen, weiteren Wertzuwachs gelten solche Anlagen aber als durchaus attraktiv. Der Spekulationsgedanke ist dabei nicht alleine entscheidend, aber die Kombination aus Sicherheit, Rendite und der Chance auf eine starke Wertsteigerung machen ein derartiges Engagement sehr attraktiv. Eine Investition in Grund und Boden gilt zudem als vergleichsweise sehr wertbeständig und risikoarm. Der Zusammenhang von Wertsteigerungsspekulation und Leerstand wird unterschiedlich bewertet. Einerseits gibt es Vermieter die aufgrund schlechter Erfahrungen mit Mietern auf die niedrige Rendite verzichten wollen - und können. Diese spekulieren nur auf eine Wertsteigerung. Andererseits ist eine Kombination aus Vermietungs- und Wertsteigerungsrendite wirtschaftlich sinnvoller und daher auch üblicher. Aber gerade Kapital, das zur Sicherheit vor Wertverlusten aus anderen, als weniger sicher wahrgenommenen Anlagen abgezogen wurde, wie etwa Gold, scheint öfters zu Leerstand mit reinem Fokus auf Wertsteigerung zu führen. Ebenfalls auf eine Wertsteigerung abzielend, ist die verbreitete

Praxis teilweise auch durch Privatpersonen renovierungsbedürftige Wohnungen am Sekundärmarkt aufzukaufen und nach erfolgter Sanierung gewinnbringend weiterzuverkaufen.

Sicherheit: Die anhaltende Niedrig- bis Nullzinspolitik macht Veranlagungen mit geringem Risiko wie Sparbücher oder Staatsanleihen unattraktiver, zugleich ist der Aktien- und Anleihemarkt seit der Finanzkrise 2008/09 vor allem für risikoaverse Personen nicht attraktiv. Anlagen in Immobilien scheinen deshalb als einzige Alternative, will man einen hohen Grad an Sicherheit mit einer positiven Rendite kombinieren. Auch die Angst vor einer neuerlichen Destabilisierung der Eurozone, sowie die Furcht vor inflationsbedingten Wertverlusten sind Argumente für eine Anlage in „wertstabiles“ *Betongold*. Für viele eher kleine bis mittlere private Anleger gilt Sicherheit in Verbindung mit Vorsorge für sich selbst oder die Familie als entscheidendes Argument. Angesichts der relativ niedrigen Renditen in Salzburg wurde die Sicherheit der Immobilieninvestitionen mitunter sogar als das wichtigste Anlagemotiv genannt. Gerade bei älteren und risikoaverseren Personen spielt dies eine wichtige Rolle. Dabei wird vorwiegend lokal investiert um den Markt und das eigene Anlageobjekt beobachten zu können, was zumindest die gefühlte Sicherheit weiter erhöht.

Persönliche/familiäre Vorsorge: Persönliche oder familiäre Vorsorge, im Besonderen die Altersvorsorge stellt ebenfalls eine zentrale Motivation dar. Hier spielt eine zunehmende Verunsicherung über die zukünftigen Pensionseinkommen eine Rolle, die zum einen über Mieterträge aufgebessert werden können. Zum anderen steht die Anlagewohnung im Alter zur Eigennutzung zur Verfügung. Bis dahin kann über die laufende Vermietung die Finanzierung bezahlt werden. Für die spätere Eigennutzung sind dann nur noch die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten zu bezahlen. Dies passiert auch unter dem Eindruck die steigenden Mieten zu Pensionsantritt möglicherweise selbst nicht mehr leisten zu können. Ähnlich wichtig ist der Bereich der familiären Vorsorge für Kinder bzw. Enkelkinder. Dies ist häufig in Einklang mit einer Erwartungshaltung an Studium oder ähnliches geknüpft, oder generell an den Wunsch an die nächste Generation ein gewisses Vermögen weitergeben zu können.

Nicht selten liegt bei der Immobilieninvestition jedenfalls eine Kombination der Motivlagen vor. Anlagewohnungen versprechen hohe Sicherheit, durch einen Markt mit Stabilität und Nachfrageüberhang, sowie zumeist an die Inflation gekoppelte Mieteinnahmen, eine gute Wertsteigerungsrendite abgeleitet aus der bisherigen Preisentwicklung und entsprechenden Prognosen, sowie persönliche Alters- bzw. innerfamiliäre Vorsorge. Da in Salzburg vorwiegend Privatpersonen investieren, sind die Investitionsentscheidungen allerdings nicht nur rational begründet.

Nachfrage durch Unternehmen

Wohnungsmarkt: Am Salzburger Wohnungsmarkt treten wie bereits erwähnt Unternehmen relativ selten als Käufer auf. Die 130 als Käufer aktiven Unternehmen erwarben zwischen 2016 und 2018 insgesamt 186 Wohnungen, also im Schnitt 1,4 Objekte pro Firma im Gesamtwert von 47 Millionen Euro. Die drei größten Käufer erwarben dabei insgesamt 19 Wohnungen: Anders ausgedrückt, sind rund zwei Prozent der am Markt aktiven Unternehmen für 10% der Käufe durch Unternehmen bzw. 0,5% aller Wohnungskäufe verantwortlich.

Unternehmen aus der klassischen Immobilienbranche (IMMO) sind für 56% der Käufe mit 60% des Marktwerts (28 Millionen Euro) verantwortlich, gefolgt von den Unternehmen aus dem Finanzsektor inkl. Mischformen (FIN & Co; siehe Methodik) mit 27% aller Transaktionen. Diese Unternehmen haben Wohnungen um 11 Millionen Euro erworben (23% des Gesamtwerts aller Unternehmenskäufe). Sonstige Unternehmen (zB Handwerksbetriebe, etc. kauften im Untersuchungszeitraum 31 Wohnungen im Gesamtwert von 8 Millionen Euro. Abgesehen von leichten Schwankungen verteilen sich die Anteile nach Unternehmenstypus relativ gleichmäßig über die drei verschiedenen Preiskategorien. Den Unternehmenssitz hat die große Mehrheit (79% aller Transaktionen) aller Unternehmen in Salzburg. Die restlichen Käuferunternehmen kommen aus anderen österreichischen Bundesländern, allen voran Oberösterreich und Tirol. Diese Verteilung ist tendenziell in allen Preiskategorien ohne besondere Abweichung gegeben.

Die Unternehmen sind zu zumeist als Kapitalgesellschaft organisiert (84% der Transaktionen), 155 als GmbH (Inklusive GmbH & Co KGs) und nur eine Aktiengesellschaft. Den Rest stellen Personengesellschaften (OG, KG; 29 Käufe) sowie Genossenschaften (1 Kauf). Personengesellschaften erwarben tendenziell eher Wohnungen mit günstigeren Quadratmeterpreisen, wenngleich die Fallzahlen insgesamt sehr gering sind. Ein relativ großer Anteil der als Käufer am Wohnungsmarkt auftretenden Unternehmen ist wirtschaftlich eigenständig (64% der Transaktionen). Dies verstärkt das Bild von mehrheitlich eher kleinstrukturierten Käuferfirmen.

Abbildung 33: Wohnungskäufe durch Unternehmen nach Unternehmenstypus, Unternehmenssitz und Eigentümerstruktur

Unternehmenstypus	Anzahl	Anteil	Wert	Anteil
IMMO	104	56%	28 Mio. Euro	60%
FIN & Co	50	27%	11 Mio. Euro	23%
SONST & Co	31	17%	8 Mio. Euro	17%
Nach Unternehmenssitz	Anzahl	Anteil	Wert	Anteil
Salzburg	145	79%	37 Mio. Euro	79%
Oberösterreich	8	4%	4 Mio. Euro	8%
Tirol	8	4%	2 Mio. Euro	2%
Niederöst.	6	3%	2 Mio. Euro	2%
Wien	6	3%	1 Mio. Euro	1%
Steiermark	5	3%	1 Mio. Euro	1%
Vorarlberg	4	2%	1 Mio. Euro	1%
Kärnten	3	2%	1 Mio. Euro	1%
Nach Eigentümerstruktur	Anzahl	Anteil	Wert	Anteil
Eigenständig	115	64%	30 Mio. Euro	65%
Verbunden	57	31%	15 Mio. Euro	33%
Partner	9	5%	2 Mio. Euro	4%

Quelle: Immo Service Austria (2019a); eigene Bearbeitung

Häusermarkt: Die 112 am Häusermarkt als Käufer tätigen Unternehmen waren für rund 1/5 (Anzahl) bis ¼ (Wert) aller Käufe verantwortlich, wobei pro Betrieb durchschnittlich nur rund 1,3 Wohnhäuser erworben wurden. Die drei größten, kaufenden Unternehmen erwarben dabei insgesamt 15 Häuser: Anders ausgedrückt, sind rund drei Prozent der hier aktiven Unternehmen für 11% der Käufe durch Unternehmen bzw. 2,3% aller Häuserkäufe verantwortlich. Mit Abstand am stärksten involviert waren mit einem Anteil an allen Transaktionen von 76% wiederum die Unternehmen aus der IMMO-Branche.

Abbildung 34: Hauskäufe durch Unternehmen: Wert, Anteil und Unternehmenstyp

Hauskäufe Übersicht	Anzahl	Anteil	Wert	Anteil
Käufe insgesamt	645	100%	449 Mio. Euro	100%
Käufe durch Unternehmen	141	22%	121 Mio. Euro	27%
Nach Unternehmenstyp	Anzahl	Anteil	Wert	Anteil
IMMO	106	76%	96 Mio. Euro	81%
FIN & Co	15	11%	12 Mio. Euro	10%
SONST & Co	18	13%	11 Mio. Euro	9%

Quelle: Immo Service Austria (2019a); eigene Bearbeitung

Institutionelle Investoren: Ein Einfluss großer, institutioneller Investoren ist aber kaum spürbar. Es sind vor allem regionale und nationale mittelständische Unternehmen die am Salzburger

Wohnimmobilienmarkt aktiv. Prinzipiell wirkt das Image und wirtschaftliche Umfeld der Stadt Salzburg sehr anziehend auf internationales Investmentkapital. Dennoch treten institutionelle Investoren selten als Käufer auf, da einerseits die niedrigen Renditen für eine Fondsperformance zu niedrig sind, zum anderen, bieten sich wenige große Objekte zum gewünschten *en bloc* Verkauf an. Mehrere der befragten Experten bestätigen trotzdem regelmäßige Anfragen von Seiten deutscher institutioneller Investoren nach größerem Wohnanlageobjekten in Salzburg. Ziel dieser Investmentgruppen ist es, alleiniger Eigentümer über große Wohnungsbestände zu werden, was ihnen die Struktur des Salzburger Wohnungsmarktes nicht bieten kann. In den letzten Jahren wurden laut Experten von institutionellen Investoren verstärkt Büroimmobilien, aber auch Mischobjekte mit Wohnungen und Büros sowie Zinshäuser werden oft angefragt. Insgesamt schlagen die großen Investoren daher eher bekannte Pfade ein und überlassen Salzburg den Unternehmern, Kleinindustriellen und einzelnen, sehr wohlhabenden Familien.

BOX Marktsegment Zinshäuser:

Ein Teilmarkt des Wohnungsmarktes stellt jener der Zinshäuser dar. Von 2017 auf 2018 stieg der österreichische Markt um über eine Milliarde auf ca. 2,9 Milliarden Euro. Salzburg verzeichnet hier trotz seiner geringen Größe im Verhältnis zu den anderen Bundesländern ein überproportional großes Marktvolumen mit vielen kleineren Transaktionen und zuletzt auch ein starkes Wachstum (Hudej Zinshäuser 2019). Durch diese Transaktionen wechseln nicht nur individuelle Eigentumsrechte die Hand, sondern verändert sich die Eigentumsstruktur insgesamt. Der überwiegende Teil der VerkäuferInnen sind Privatpersonen, die KäuferInnen hingegen überwiegend Firmen. Dies führt zu einer zunehmenden Professionalisierung (Hudej Zinshäuser 2019).

Auswirkungen von Immobilienkäufen

Leerstand: Ein gewisser Grad an Leerstand ist für Immobilienmärkte üblich, etwa durch Wohnungs- bzw. Mieterwechsel oder Sanierungsarbeiten. Die befragten ExpertInnen konnten kein einheitliches Bild über die Größe und Signifikanz des Leerstandes am Salzburger Wohnungsmarktes zeichnen. Eigennutzer lassen ihre Wohnung naturgemäß nicht leer stehen, auch bei Anlegern liegt in Salzburg grundsätzlich Vermietungsabsicht vor.

„Also [... die] Anleger, die wir seit sechs, sieben Jahren versorgen, da kann ich mich nicht erinnern, dass die irgendwo eine Wohnung leerstehen haben.“
(befragter Experte)

“
”

„Es ist aus meiner Sicht ein Blödsinn, was da kolportiert wird, dass da so viele Wohnungen leerstehen. Wofür kaufe ich mir eine Wohnung und lasse sie dann leerstehen? Der Klassiker ist, der bedient seinen Zinsendienst damit, die wird ja nicht kaputt nur weil wer drinnen wohnt. Und er kann ja zusätzlich auch auf das Kapitalwachstum spekulieren, was natürlich alle tun, aber deswegen muss sie ja nicht leerstehen [...].“
(befragter Experte)

Öfters wurden schlechte Erfahrung mit Mietern bzw. (vermeintliche) Erfahrungsberichte Dritter, in Einklang mit dem schlechten Ruf des Mietrechtsgesetzes, als Entscheidungsgrundlage für einen Verzicht auf Vermietung wahrgenommen. Damit in Zusammenhang steht auch das Verhältnis von einem als hoch interpretierten Arbeitsaufwand und einer eher niedrigen Rendite. Diese Aussage trifft insbesondere auf jenes Anlegersegment zu, dass sich in erster Linie an einer hohen Wertsteigerung interessiert zeigt. Anders ausgedrückt: Ein gewisser Teil der Anleger kann es sich leisten, leerstehen zu lassen und tut das auch. Im Besonderen direkt nach Ausbruch der Krise wurde teilweise auch überhastet in Immobilien investiert – was teilweise zu Leerstand führte. In der Regel geht der private Anlagekauf mit einer Vermietungsabsicht einher. Rein spekulativer Leerstand findet nur in Ausnahmefällen statt. Die Experten gehen davon aus, dass die Zunahme an Vermietungen von Anlagewohnungen den kleinen Mietwohnungsmarkt in den letzten zehn bis 15 Jahren vergrößert haben. Ein Zusammenhang des Verhaltens mit der Anlagemotivation ist denkbar, etwa wenn befürchtet wird, der Mieter wäre unkündbar bzw. würde die Wohnung devastieren lassen (Stichwort

Mietnomanden). Bei einer geplanten familiären Weitergabe sind diese Überlegungen gewichtiger, als bei renditeorientierten Kleinanlegern mit Vermietungsnotwendigkeit.

Zu näheren Informationen zum generellen Leerstand in Salzburg verweisen wir gerne auf die Studie „Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg“ von Straßl und Riedler (2015).

Touristische Nutzung: Im Salzburger Ballungsraum scheint, nach einhelliger Meinung der Experten, die konventionelle, langfristige Vermietung von Anleger favorisiert, Kurzzeitvermietungen durch private Anleger ist selten. Zwar wird vor allem durch bekannte Plattformen wie *AirBnB* ein gewisser Teil des Wohnungsmarktes einer dauerhaften Nutzung als Wohnraum entzogen, dies betrifft jedoch nicht alle Stadtteile und Marktsektoren (vor allem Sekundärmarkt)(vgl. Smigiel, et al. 2019).

In den touristisch gefragten Zentren wie etwa rund um Zell am See boomen hingegen so genannte Aparthotels. Diese werden, ähnlich wie Ferienwohnungen, oft als Kombination aus Zweitwohnsitz zur touristischen Eigennutzung sowie der Kurzzeitvermietung verwendet und stehen damit der langfristigen Vermietung zu Wohnzwecken nicht zur Verfügung. Gerade bei ausländischen Investoren scheint diese Variante beliebt zu sein. Vor allem Deutsche, Niederländer und Briten, die gerne 14 Tage im Jahr selbst im Anlageobjekt urlauben und das restliche Jahr an Touristen vermieten, wurden genannt. Insgesamt kommt es durch dieses Segment zu einer hohen Nachfrage die sich in einer starken Verteuerung auf den lokalen Grundstücks- und Wohnungsmärkten niederschlägt. Der Flächenverbrauch durch die Aparthotels wird als hoch eingeschätzt. Jedenfalls werden die negativen Auswirkungen der touristischen bzw. Zweitwohnsitznutzung in den inneralpinen Zentren wie Kaprun und Zell am See als deutlich dramatischer interpretiert, als dies im Zentralraum der Fall ist.

Der Zuzug von wohlhabenden, älteren Personen, die sich zu einer Art Alterswohnsitz in oder um die Stadt Salzburg niederlassen, wurde ebenfalls thematisiert. Gleichwohl beschränkt sich diese Form der Nachfrage auf ein bestimmtes, tendenziell jedenfalls sehr hochpreisiges Segment und geht nach Expertenmeinung in der Regel auch mit der tatsächlichen Begründung eines Hauptwohnsitzes einher.

Angebot an Wohnraum: Entwicklung und Bedeutung für Preisentwicklung

Die zentralen Fragen, das Angebot betreffend sind: Gibt es genug Wohnungen in Salzburg? Werden genug Wohnungen gebaut? Welche Struktur hat der Wohnungsbestand in Salzburg? Wer errichtet den Neubau in Salzburg, und was wird gebaut? In erster Linie ergibt sich das Wohnungsangebot aus den bereits am Markt befindlichen Wohnungsbestand, sowie aus den jährlich neuerrichteten Wohneinheiten abzüglich allfälliger Wohnraumverluste durch Abrisse (ohne Neuerrichtung) sowie Umwidmungen²⁰.

Wohnungsbestand

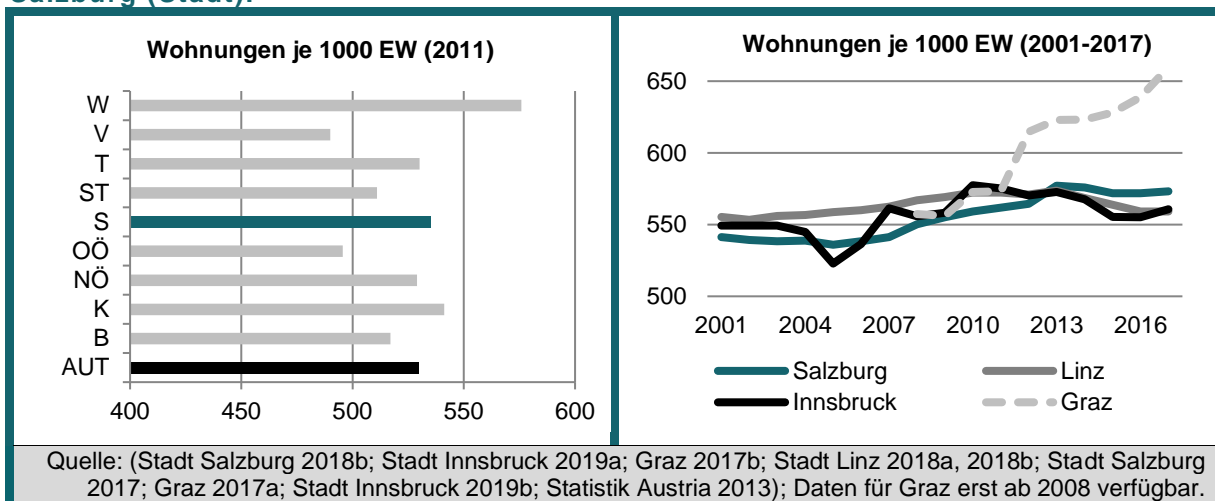
Der zuletzt 2011 durchgeführten Registerzählung gemäß, gibt es österreichweit 4,4 Millionen Wohnungen, im Land Salzburg knapp 223.000 Wohnungen. Um das jeweilige Angebot an Wohnungen vergleichbar zu machen, stellen wir die Anzahl der insgesamt vorhandenen Wohnungen in Bezug zur Einwohnerzahl dar. Österreich weist so eine Wohnbestandsrate von 529 Wohnungen je 1000 Einwohner auf. Salzburg liegt leicht überdurchschnittlich bei 535 Wohnungen je 1000 Einwohner (Statistik Austria 2013)(siehe Abbildung 35). Für die Entwicklung seit 2011 liegen keine belastbar vergleichbaren Daten vor.

Für die Einordnung der Entwicklung in der Landeshauptstadt vergleichen wir diese wiederum mit Graz, Innsbruck und Linz. Zwischen 2001 und 2017 vergrößerte sich der Bestand in der Stadt Salzburg von 78.400 auf 88.750 Wohneinheiten. Dies entspricht einem absoluten Plus von ca. 10.300 Wohneinheiten. Die Stadt Salzburg verfügte 2017 somit über 573 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und befindet sich damit vor Innsbruck (561) und Linz (559). Das dichteste Angebot an Wohneinheiten

²⁰ Leerstand und Zweckentfremdung, beispielsweise durch Kurzzeitvermietungen sind schwierig zu quantifizieren, stellen aber in Abhängigkeit der lokalen Gegebenheiten durchaus angebotsmindernde Faktoren dar (Hof, et al. 2019; Straßl und Riedler 2015) – mehr dazu, siehe oben.

weist Graz auf (660) – allerdings ist die Belastbarkeit der Zahlen für Graz fraglich. In ihrem eigenen Wohnungsbericht 2016 gibt Graz an, dass die letzten belastbaren Zahlen aus dem Jahr 2011 stammen. Die Anzahl der Wohnungen in Bezug zur Bevölkerungszahl konnte zwischen 2001 und 2017 in allen vier Städten zumindest geringfügig verbessert werden, wobei sich die Stadt Salzburg vom letzten auf den zweiten Rang vorschob. Nicht berücksichtigt werden können dabei Bewohner ohne gemeldeten Hauptwohnsitz – eine Gruppe, die in der Stadt Salzburg eine wesentliche Rolle spielt (Stadt Salzburg 2018a).

Abbildung 35: Wohnungsbestand (2011) nach Bundesländern und Entwicklung des Wohnbestands je 1000 Einwohner von 2001-2017 in Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg (Stadt).



Struktur des Wohnungsbestand: Neben dem rein zahlenmäßigen Wohnungsbestand, ist auch die qualitative Struktur und im Besonderen das Verhältnis von Eigentums- zu Mietwohnungen, von wesentlicher Bedeutung für das Wohnungsangebot. 2018 wohnten österreichweit etwa 48% der Haushalte in Eigentum, 43% waren Mieter und 9% wohnten in sonstigen Rechtsverhältnissen. Die niedrigste Eigentumsquote findet sich in Wien (19%), die höchste im Burgenland (72%). Der Eigentümeranteil nimmt mit dem Einkommen zu (Beer und Wagner 2012). Liegt der Anteil der Mieter im untersten Einkommensviertel bei etwas weniger als zwei Drittel, sinkt diese im obersten Viertel auf ein Drittel. Auswertungen der EU-SILC 2008 Daten bestätigen, dass Wohnverhältnisse in Eigentum bei höheren Einkommensgruppen wahrscheinlicher sind. Dies ist relevant bei der Beurteilung sozioökonomischer Folgen der unterschiedlichen Preissteigerungen von Mieten und Kaufpreisen.

Das Bundesland Salzburg weist mit 52% Eigentumsanteil einen leicht überdurchschnittlichen Wert auf. Knapp 37% davon stellen Hauptwohnsitzwohnungen in Hauseigentum dar, weitere 15% Hauptwohnsitzwohnungen in Wohnungseigentum. 35% wohnen zur Miete und zwar 15% in Wohnungen von Genossenschaften oder gemeinnützigen Wohnbauträgern, unterdurchschnittliche 1,4% in Gemeindewohnungen und 17% in anderer Hauptmiete (privater Mietmarkt) (Statistik Austria 2019a). Am gesamten Mietmarkt weist Salzburg somit gemeinsam mit den anderen westlichen Bundesländern einen hohen Anteil an privaten Mieten auf. Im Jahr 2018 lag ihr Anteil in Salzburg bei 51% und damit österreichweit auf den dritten Platz nach Vorarlberg (62%) und Tirol (60%). Für die Mieter bedeutet dies in der Regel höhere finanzielle Belastungen (siehe Abschnitt Preise und Preisentwicklung) als bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen (Statistik Austria 2019a).

Abbildung 36: Anteil an freien Mieten, je Bundesland (2012)

AUT	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
25%	20%	28%	28%	27%	46%	36%	50%	54%	12%

Quelle: Geymüller und Christl (2014)

Der Anteil der freien – also weitestgehend nicht reglementierter Miete ist ebenfalls in Salzburg mit 46%, neben Tirol (50%) und Vorarlberg (54%) am höchsten (Geymüller und Christl 2014). Zu diesem

freien Mietmarkt tragen in den letzten Jahren zunehmend vermietete Anlagewohnungen als relevante Marktgröße bei

Regional vergleichbare Daten – auf Ebene der Landeshauptstädte – sind zuletzt im Rahmen des Zensus 2011 zentral erhoben worden und liefern daher nur einen Näherungswert zur aktuellen Situation – da diese die Entwicklungen der letzten 8 Jahre nicht abbilden. Mit einer Eigentumsquote von 42% weist die Stadt Salzburg einen vergleichsweise hohen Wert auf, nur Graz (43%) ist noch stärker durch Eigentum geprägt. Die Wohnungsmärkte in Innsbruck (60%) und vor allem in Linz (72%) sind mehrheitlich von Mietverhältnissen dominiert (Statistik Austria 2018b). In den ländlichen Salzburger Bezirken ist Eigentum noch weiter verbreitet. Der Anteil von Eigentumswohnungen bzw. Wohnungen in Eigenheimen am gesamten Wohnraum lag 2011 zwischen 56% (Tennengau), und 70% (Lungau)²¹ (Quelle: Landesstatistik (2015) zit. n. Land Salzburg 2016).

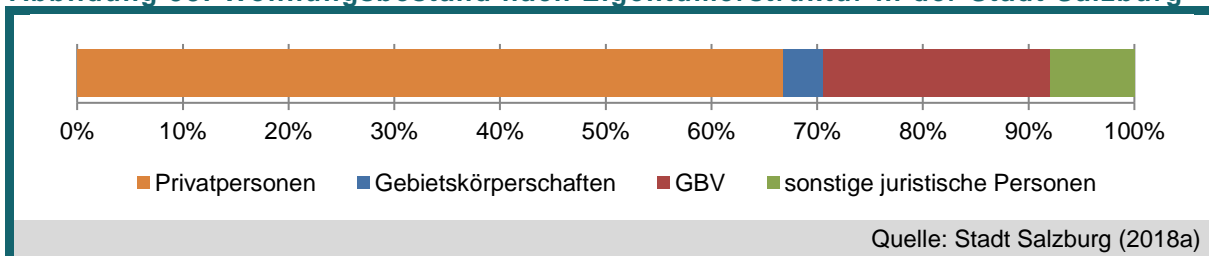
Abbildung 37: Rechtsgrund der Wohnungsbenützung 2011 in Salzburg, Linz, Graz und Innsbruck, gerundet.

Rechtsgrund der Wohnungsbenützung (2011):	Salzburg	Linz	Graz	Innsbruck
Wohnungs- bzw. Hauseigentum	42%	23%	43%	34%
Hauptmiete	49%	72%	50%	60%
Sonstiges	9%	5%	7%	7%

Quelle: (Statistik Austria 2018b)

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Salzburg ist stark von Privatpersonen geprägt, über 65% des Wohnungsbestand ist im Eigentum von Privatpersonen. Dies bedingt auch den mit 50% für einen städtischen Bereich ungewöhnlich hohen Anteil an 1- bis 2-Familienhäusern in der Stadt Salzburg. Der Anteil der Gemeinnützigen liegt bei etwas mehr als 21%, jener von juristischen Personen bei knapp 8% (Stadt Salzburg 2018a). Wohnungen im Eigentum von Gebietskörperschaften sind nicht marktbeeinflussend.

Abbildung 38: Wohnungsbestand nach Eigentümerstruktur in der Stadt Salzburg



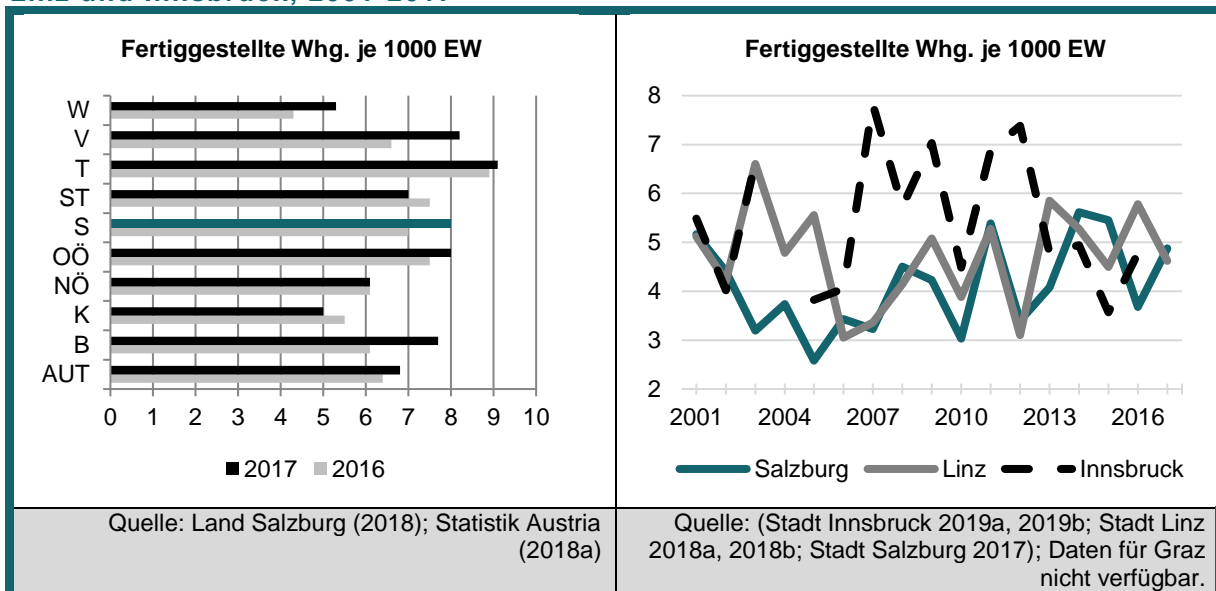
Strukturen des aktuellen Wohnungsneubaus

Österreich weist seit 2012 durchgehend eine stark steigende Anzahl an Baubewilligungen auf. Diese lagen 2017 bei rund 76.600 Wohnungen und damit mehr als 40% über dem Wert von 2012 (53.163) (Statistik Austria 2018a). Je 1000 Einwohner wurden 2017 8,6 Wohnungen in Österreich bewilligt, in Salzburg nur unterdurchschnittliche 6,8 (Land Salzburg 2018). Die Zahl der Baubewilligungen ist jedoch nur ein Näherungswert für die tatsächliche Menge an neu errichteten Wohnungen. Etwa durch unterschiedlich lange Errichtungsphasen kann es hier zu Verzerrungen kommen. 2017 wurden österreichweit rund 60.200 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht 6,8 Wohnungen je 1000 Einwohner und ist etwa um ein Viertel mehr als vor fünf Jahren (Statistik Austria 2018a) – Österreich erlebt aktuell einen Bauboom. 2017 wurden im ganzen Land Salzburg 4.424 Wohnungen errichtet, und somit deutlich mehr wie im Schnitt der Jahre 2011 bis 2017. Dies entspricht einer überdurchschnittlichen Wohnbaurate von 8 Wohnungen je 1000 Einwohner und einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr (Land Salzburg 2018; Statistik Austria 2018a). Die Wohnbaurate, welche die Anzahl der jährlich neu errichteten Wohnungen pro 1.000 Einwohner ausdrückt, ist auf

²¹ Salzburg Umgebung (67%), Pongau (58,1%), Pinzgau (63,8%)

lokaler Ebene - aufgrund mangelnder Einheitlichkeit bei der Erhebung – nur bedingt vergleichbar. Mit zuletzt (2017) 4,9 Neuerrichtungen je 1000 Einwohner weist Salzburg einen ähnlichen Wert wie die beiden Städte Innsbruck und Linz auf. Innsbruck hatte lange Zeit wesentlich höhere Wohnbauraten, im langjährigen Durchschnitt (2001-2017) 5,4 neu errichtete Wohnungen je 1000 Einwohner. In Salzburg Stadt liegt der langjährige Mittelwert bei 4,1 und somit auch niedriger als in Linz (4,7). Für Graz liegen keine vergleichbaren Daten vor, man kann jedoch von einem Wert um 7,9 ausgehen²².

Abbildung 39: Wohnungsneubau nach Bundesländern (2016-2017) und Entwicklung der Neubaurate (neu errichtete Wohnungen/1000 EW) in Salzburg, Linz und Innsbruck, 2001-2017



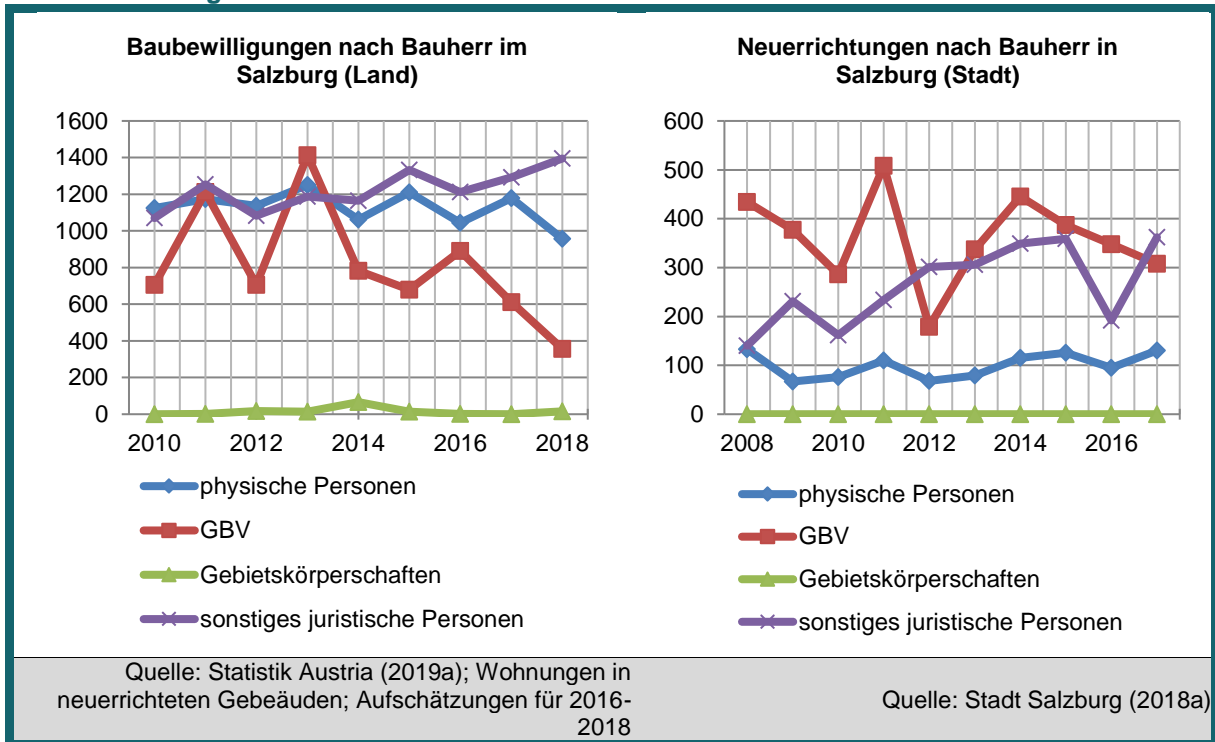
Verhältnis von gewerblichen zu genossenschaftlichem/gemeinnützigem Wohnbau:

Österreichweit findet ein Boom des freifinanzierten Wohnbaus durch gewerbliche Bauträger statt. Das früher bestehende Verhältnis im Geschosswohnungsbau von circa 80% geförderter und 20% freifinanzierter Wohnbau hat sich mittlerweile zu einer 55:45 Verteilung verschoben (Bauer 2019). Auch in Stadt und Land Salzburg ist eine sehr ähnliche Entwicklung festzustellen. Zwar kommt es in einzelnen Jahren zu relativ großen Ausreißern, der Trend geht jedoch eindeutig in Richtung gewerblicher Wohnbau. Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 hat der Wohnbau durch sonstige juristische Personen deutlich zugenommen, während die Bauleistung der GBV langsam abnahm. Seit 2014 liegen die Baubewilligungen durch juristische Personen im Bundesland Salzburg über jenen der Gemeinnützigern. In der Stadt Salzburg ist dies bei den Errichtungen ebenfalls seit 2014 der Fall. Diese Entwicklung ist auch in anderen Städte (zB wie in Wien; (vgl. Aigner 2019)) zu beobachten. Der Anteil an physischen Personen als Bauherren beträgt in der Landeshauptstadt relativ konstant zwischen 10% und 20%. Auch die befragten Experten bestätigen diesen Trend für Salzburg. Aufgrund des fehlenden Zugang zu leistbaren Grundstücken hat sich das Verhältnis von freifinanziertem und geförderten, preisreguliertem Wohnbau insgesamt stark gewandelt. Waren vor einigen Jahren 30% freifinanziert und 70% gefördert, hat sich dieses Verhältnis mittlerweile umgekehrt, so befragte Experten. Allerdings ist anzumerken, dass gewerblicher Wohnbau („sonstige juristische Personen“) im Sinne oben genannter Statistik nicht automatisch mit dem freifinanzierten Wohnbau gleichgesetzt werden kann, da in Salzburg auch gewerbliche Bauträger geförderten Mietwohnbau betrieben können – dies aber aktuell selten vorkommt.

²² Im Wohnungsbericht der Stadt Graz (2016) heißt es dazu: „Die Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz stellte Zahlen über die laut Baubewilligung fertig gestellten Wohneinheiten seit 2012 zur Verfügung. Diese Zahlen zeigen, dass in den letzten 4 Jahren pro Jahr zwischen 1.700 und 2.700 Wohneinheiten errichtet wurden.“ (Stadt Graz 2016: 34). Dies entspricht einer Wohnbaurate von ca. 7,9.

Bei größeren Projekten kommt es öfter auch zur Zusammenarbeit von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger. Gewerbliche Bauträger errichten dabei freifinanzierte Eigentumswohnungen, der gemeinnützige Bauträger hingegen geförderte Miet-, Mietkauf- und Eigentumswohnungen. Diese Zusammenarbeit ist meist politisch induziert, durch die Verpflichtung vor der Widmung bzw. zur Abgabe von Aufzonen an gemeinnützige Bauträger und führt bei teureren Grundstücken zu einer gewissen Quersubvention des Mietwohnbaus durch die freifinanzierten Wohnungen.

Abbildung 40: Baubewilligungen bzw. Neuerrichtungen nach Bauherr in Land und Stadt Salzburg



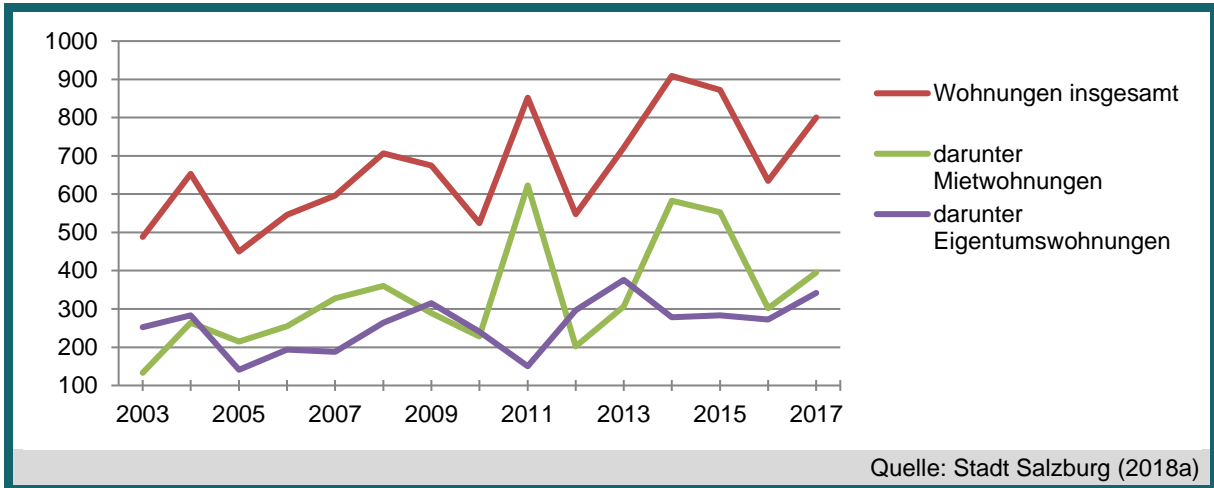
Durch die Gewährung von öffentlichen Förderungen ist die Möglichkeit für wohnungspolitische Interventionen im geförderten Sektor größer als im freifinanzierten Bereich. Zugleich stehen die Märkte durchaus in einer Wechselwirkung zu einander. Wäre man in der Lage wesentlich mehr preisregulierte Mietwohnungen zu errichten, so hätte dies auch eine entlastende Wirkung auf den gewerblichen bzw. freifinanzierten Mietmarkt und könnte somit die angespannte Situation am Wohnungsmarkt entschärfen, so einige der Experten. Eine höhere Produktion an geförderten Wohnungen könnte somit das generelle Preisniveau senken.

Verhältnis von Eigentums- zum Mietmarkt: Im Bundesland Salzburg wurden 2017 insgesamt 4424 Wohnungen errichtet. Davon waren 1427 Eigenheime (Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer, 120 Dienst- oder Naturalwohnungen sowie 87 sonstige Rechtsverhältnisse. Bei weiteren 558 ist das Rechtsverhältnis unbekannt. Eigentumswohnungen wurden 905 errichtet, sowie 1325 – und somit deutlich mehr – Mietwohnungen. In der Stadt Salzburg lag die Anzahl der produzierten Mietwohnungen in den letzten Jahren ebenfalls, zum Teil deutlich über der Menge der neu errichteten Eigentumswohnungen. Von den zuletzt im Jahr 2017 fertiggestellten 800 Wohnungen in der Stadt Salzburg waren 395 Mietwohnungen und 302 Eigentumswohnungen. Den Rest stellen Wohnungen in Eigenbenützung des Hauseigentümers sowie sonstige Rechtstitel dar.

Eigentumswohnungen werden dabei vor allem von gewerblichen Bauträgern produziert. Gewerbliche Bauträger, die freifinanzierte Mietwohnungen errichten sind die Ausnahme. Den Mietwohnbau dominieren die GBV. Allerdings beschränken sich diese nicht auf Mietwohnungen, sondern errichten auch geförderte Mietkauf- und Eigentumswohnungen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen der gemeinnützigen Bauträger ist, aufgrund der Kombination aus einer sehr hohen Bauqualität und der

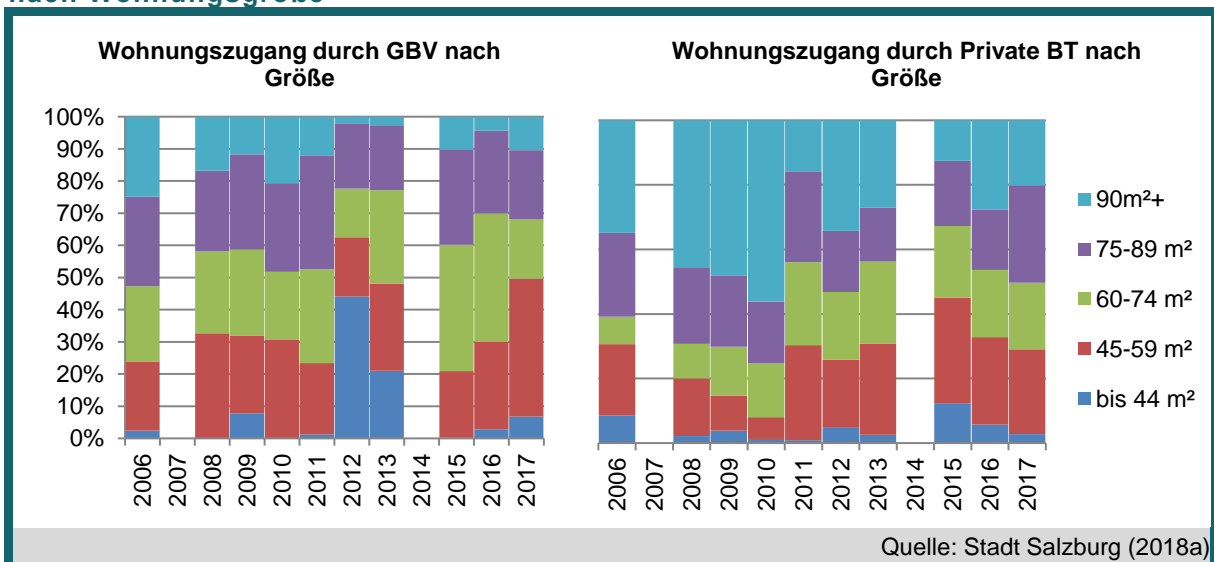
Kostenbegrenzung durch die WBF, extrem hoch. Die in den Mietwohnungen beinhalteten Mietkaufwohnungen weisen durchschnittlich in Österreich eine 25-35%ige Übereignungsrate (Kaufrate) auf (Amann 2017).

Abbildung 41: Fertiggestellte Wohnungen in Salzburg (Stadt) von 2003-2017 nach Rechtsverhältnis



Gemeinnützige und gewerbliche Bauträger stellen nicht nur in unterschiedlichem Ausmaß Eigentums- und Mietwohnungen her, sondern unterscheiden sich auch nach den Größen der fertiggestellten Wohnungen. Neuerrichtungen durch GBV fanden in den letzten Jahren zu rund 2/3 im Bereich der kleinen bis mittleren Wohnungen (bis 74m²) statt. Zuletzt wuchs vor allem der Anteil der Wohnungen mit einer Größe von 45m²-59m² stark an. Der Wohnungsbau durch private Bauträger war bis 2010 stark von sehr großen Wohnungen (90m² und mehr) geprägt. Diese, von Experten als „Penthouseblase“ bezeichnete Entwicklung nahm 2011 abrupt ein Ende. Seitdem setzen auch die privaten Bauträger stärker auf kleine bis mittlere Wohnflächen.

Abbildung 42: Wohnungszugang durch gewerbliche und gemeinnützige Bauträger nach Wohnungsgröße



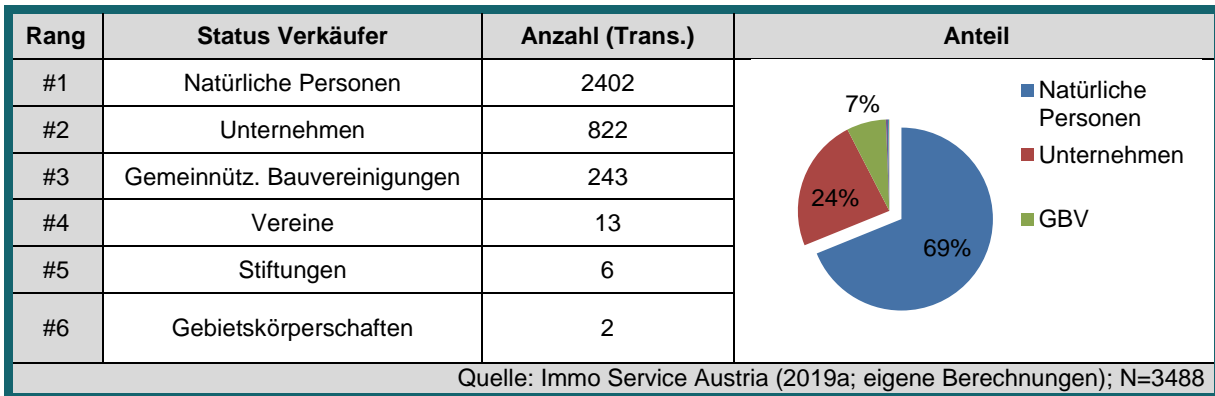
Wer verkauft Wohnraum in Salzburg?

Eigentumswohnungsmarkt: Im Untersuchungszeitraum 2016 bis 2018⁵ wurden im Großraum Salzburg 3488 Wohnungen im Gesamtwert von 911 Millionen Euro verkauft. Bei der Betrachtung der Struktur der Verkäufer von Eigentumswohnungen fällt auf, dass mit 2402 Wohnungen, die meisten (69%) Wohnungen im Gerichtsbezirk Salzburg im Untersuchungszeitraum von Privatpersonen verkauft wurden. Sie haben allerdings einen geringeren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen

(58%), da sie vor allem am Sekundärmarkt aktiv sind – der Verkauf von Neubauwohnungen durch natürliche Personen ist eher eine Ausnahme. Neben den natürlichen Personen ist der Eigentumswohnungsmarkt verkäuferseitig von Unternehmen und GBV geprägt. Auf die Gruppe der Unternehmen entfallen rund $\frac{1}{4}$ aller Transaktionen bzw. $\frac{1}{3}$ des Volumens in Höhe von 327 Millionen Euro. An dritter Stelle folgen die Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) mit einem 7%igen Anteil an den Wohnungsverkäufen und 6% des Marktvolumens.

Die verkauften Eigentumswohnungen der GBV weisen im Schnitt deutlich niedrigere Preise auf, als jene der privaten Unternehmen. Dies liegt zum einen an niedrigeren Quadratmeterpreisen, aber eben auch an unterschiedlichen Wohnungsgrößen (siehe oben) und einem – wenn auch geringen – Anteil an übereigneten Mietkaufwohnungen bei den GBV.

Abbildung 43: Eigentumswohnungsmarkt Gerichtsbezirk Salzburg – Struktur der Verkäufer



Insgesamt waren 171 Unternehmen als Verkäufer von Eigentumswohnungen aktiv. Die drei größten verkaufenden Unternehmen, BUWOG, Habitat Wohnbau und Myslik vertrieben dabei insgesamt 187 Wohnungen: Anders ausgedrückt, sind rund zwei Prozent der hier aktiven Unternehmen für 23% der Verkäufe durch Unternehmen bzw. 5,4% der gesamten Wohnungsverkäufe verantwortlich. Die Konzentration dürfte insgesamt sogar höher liegen, da viele Bauträger für einzelne Projekte Tochtergesellschaften gründen, welche dann als Verkäufer im Grundbuch aufscheinen. Eine detaillierte Analyse der Verflechtungen wurde nicht durchgeführt. Aufgrund der durchaus großen Anzahl an mittleren und kleineren Anbietern besteht allerdings durchaus Wettbewerb – trotz Konzentrationsprozessen liegen bei Eigentumswohnungen weder Oligopol- noch Monopolstrukturen angebotsseitig vor.

Branchenbezogen haben die klassischen Immobilienunternehmen wie etwa Bauunternehmer bzw. Bauträger den höchsten Anteil (79% aller Verkäufe durch Unternehmen) (Abbildung 44). Diese, unter *IMMO* zusammengefassten Firmen sind fast alleine für den Verkauf der teureren Wohnungen verantwortlich - von den 25% der teuersten Wohnungen verkauften sie 97%. Ihr Marktanteil sinkt bis in das unterste Viertel der günstigsten Wohnungen auf 70% ab. Dies liegt vor allem auch daran, dass sie vorwiegend Neubauten verkaufen und diese naturgemäß teurer sind als Bestandsimmobilien²³. Genau gegenteilig stellt sich die Situation der Akteure aus der Finanz bzw. den sonstigen Branchen (zB Handwerksbetriebe etc.) dar. Während sie im Verkauf von Wohnungen aus der gehobenen Kategorie mit 1% (*SONST & CO*) bzw. 2% (*FIN & CO*) kaum aktiv sind, kommen sie in der günstigsten Kategorie auf 16% bzw. 19%.

Die Unternehmen kommen zumeist aus der Region. 78% haben ihren Unternehmenssitz in Salzburg. Unternehmen mit Sitz in Wien stellen mit 15% die zweitgrößte Gruppe dar. Daneben gibt es noch Unternehmen aus Oberösterreich, der Steiermark, Tirol und Niederösterreich. Beim gehobenen Segment (25. der teuersten Wohnungen) zeigt sich die große Dominanz der Salzburger Firmen (94%)

²³ Eine exakte Unterscheidung nach Neubau und Bestandsimmobilien ist leider aufgrund der Daten aus dem Grundbuch nicht möglich.

und eine, mit sinkenden Preisen steigende Bedeutung der Unternehmen aus den übrigen Bundesländern. Bei den Salzburger Unternehmen handelt es sich vorwiegend um Bauträger, die Neubauwohnungen verkaufen. Bei den Unternehmen aus anderen Teilen Österreichs nimmt die BUWOG mit 82 verkauften Wohnungen sowie die WBG mit 30 verkauften Einheiten – beides zwei ehemals gemeinnützige Bauträger des Bundes, einen großen Anteil ein. Die restlichen Wohnungen verteilen sich vorwiegend auf kleinere Bauträger und Projektentwickler.

Die meisten Unternehmen sind wirtschaftlich nicht eigenständig, sondern mit anderen verbunden (74%), sowie fast ausschließlich in Form von Kapitalgesellschaften organisiert (97%). Mögliche Begründungen sind unter anderem in der immobilienwirtschaftlichen Praxis, einzelne Bauprojekte von eigens gegründeten Tochterfirmen durchführen zu lassen, zu finden. Aber auch die bessere Möglichkeit zur Deckung des Kapitalbedarfs.

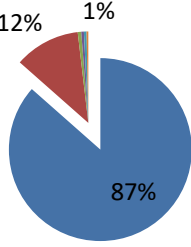
Abbildung 44: Wohnungsverkäufe durch Unternehmen nach Unternehmenstypus, Unternehmenssitz und Eigentümerstruktur

Unternehmenstypus	Anzahl	Anteil	Wert	Anteil
IMMO	646	79%	280 Mio. Euro	87%
FIN & Co	128	16%	31 Mio. Euro	10%
SONST & Co	39	5%	11 Mio. Euro	3%
Preiskategorie	gehobene Kat.	Durchschnit. Kat.	Günstige Kat.	
IMMO	97%	88%	66%	
FIN & Co	2%	7%	19%	
SONST & Co	1%	5%	16%	
Nach Unternehmenssitz	Anzahl	Anteil	Wert	Anteil
Salzburg	637	78%	277 Mio. Euro	85%
Wien	126	15%	43 Mio. Euro	13%
Oberösterreich	11	1%	4 Mio. Euro	1%
Steiermark	5	1%	2 Mio. Euro	1%
Tirol	3	<1%	1 Mio. Euro	<1%
Niederöst.	2	<1%	<1 Mio. Euro	<1%

Quelle: Immo Service Austria (2019a; eigene Berechnungen)

Häusermarkt: Im Untersuchungsraum 2016 bis 2018⁵ wurden im Gerichtsbezirk Salzburg 645 Häuser mit einem Gesamtwert von 449 Millionen Euro verkauft.

Abbildung 45: Häusermarkt Gerichtsbezirk Salzburg – Struktur der Verkäufer

Rang	Status Verkäufer	Anzahl (Trans.)	Anteil
#1	Natürliche Personen	558	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Natürliche Personen ■ Unternehmen ■ Stiftungen
#2	Unternehmen	75	
#3	Stiftungen	4	
#4	Gemeinnütz. Bauvereinigungen	3	
#5	Vereine	3	
#6	Gebietskörperschaften	2	

Quelle: Immo Service Austria (2019a; eigene Berechnungen); (N=645)

Der Häusermarkt ist sehr heterogen. Hierunter fallen sowohl Einfamilien- und Reihenhäuser als auch Mehrparteienhäuser. Eine detailliertere Analyse der Struktur des Häusermarkts war nicht möglich, da

der Datensatz keine eindeutige Trennung dieser Subgruppen zulässt. Der gesamte Häusermarkt ist verkäuferseitig deutlich von natürlichen Personen (87%) dominiert. Unternehmen stellen 12% des Häuserangebots. Stiftungen, GBV, Vereine und Gebietskörperschaften spielen nur eine äußerst untergeordnete Rolle. Die 75 Transaktionen verteilen sich auf 41 Unternehmen, wovon ein Großteil (58 Transaktionen) auf der klassischen IMMO-Branche kommen. Unternehmen anderer Branchen (FIN & Co: 8 Verkäufe; Sonstige Branchen: 5 Verkäufe) spielen nur eine untergeordnete Rolle, sowohl nach Anzahl wie Volumina der Transaktionen.

Wohnungsverkäufer aus dem Ausland

Der Anteil privater und gewerblicher Verkäufer mit ausländischer Melde- bzw. Firmenadresse liegt am gesamten Immobilienmarkt (Wohnungen, Häuser und Grundstücke) bei 3,6% bzw. 154 Transaktionen für den Gerichtsbezirk Salzburg. Der geringste Anteil liegt dabei bei den Baugründen – hier sind nur 5% bzw. 5 Transaktionen Verkäufern aus dem Ausland zuzurechnen. Bei Häusern und Eigentumswohnungen liegt der Anteil jeweils bei 3,6% respektive wurden 23 Häuser und 126 Eigentumswohnungen von 2016 bis 2018* durch Akteure aus dem Ausland verkauft. Die Angebotsakteure am Salzburger Immobilienmarkt sind somit stark österreichisch geprägt (siehe Abbildung 46). Bei den Verkäufen aus dem Ausland handelt es sich größtenteils um Immobilien von Privatpersonen. Nur acht Immobilien wurden durch Unternehmen (5), Vereine (2) und Stiftungen (1) verkauft.

Eine Analyse der Struktur nach Preiskategorien ist nur im größten Sektor, dem Markt für Eigentumswohnungen, sinnvoll. Verkäufe durch ausländische Akteure sind vor allem bei den günstigeren Wohnungen etwas häufiger, (5, % bzw. N=27) und beim teuersten Viertel der Wohnungen selten (2% bzw. N=8). Personen mit ausländischer Meldeadresse verkaufen tendenziell günstigeren Wohnraum. Naheliegender ist, dass es sich hier eben verstärkt um gebrauchte Wohnungen handelt.

Abbildung 46: Angebot aus dem Ausland. Verkäufe durch natürliche und juristische Personen mit Meldeadresse bzw. Firmensitz außerhalb Österreichs.

	Transaktionen gesamt	Angebot aus dem Ausland	Anteil
Gesamt	4.333	154	3,6%
Baugrund	200	5	2,5%
Wohnungen	3.488	126	3,6%
Häuser	645	23	3,6%

Quelle: Immo Service Austria (2019a; eigene Berechnungen)

Marktgleichgewicht von Angebot und Nachfrage?

Der Wohnungsmarkt im Salzburger Zentralraum ist von einer sehr hohen Nachfrage und einem begrenzten Angebot gekennzeichnet. Insgesamt ist der Salzburger Eigentumswohnungsmarkt im Verhältnis zu vergleichbaren Städten relativ klein. Es liegt ein Marktungleichgewicht vor. Die Nachfrage ist über alle Sektoren hinweg sehr hoch, allerdings gibt es deutliche Unterschiede nach Wohnungsgrößen und Preissegmenten.

„Das Angebot ist zu niedrig für die Mittelschicht und für Geringverdienende. Sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigentumswohnungen. Im hochpreisigen Segment glaube ich funktioniert Angebot und Nachfrage.“
(befragter Experte)



„Wir haben eine Übernachfrage im unteren bis mittleren Preissegment und ab einem mittleren bis höheren Preissegment sogar einen Angebotsüberhang.“
(befragter Experte)

Die stärkste Nachfrage im Eigentumsbereich gibt es bei Wohnungen bis maximal 300.000 Euro und hier im Besonderen bei Kleinwohnungen bis kompakte und damit kleinere 3 Zimmerwohnungen, die

Schmerzgrenze liegt dann zumeist bei 500.000 Euro. Zwar reagieren die Bauträger durch die Anpassung Ihres Angebots auf die starke Nachfrage, doch trotzdem ist in diesem Segment das Angebot zu gering und ein preistreibender Nachfrageüberhang zu konstatieren. Hier ist der Salzburger Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt, die Käufer sind in einer schwächeren Verhandlungsposition. Die gewerblichen Bauträger verkaufen ihre Produkte oftmals schon vor dem tatsächlichen Baubeginn. Die Nachfrage am Salzburger Immobilienmarkt ist aber nicht nur beschränkt auf die Landeshauptstadt und ihre Umgebung sehr hoch. Neben der Stadt Salzburg und ihrem Umland sind auch der Flachgau und regionale Zentren wie St. Johann, Bischofshofen oder Zell am See von starker Nachfrage gekennzeichnet.

Theoretisch könnten die Bauträger durch die hohe Nachfrage, sowohl von Seiten der Eigennutzer als auch der Anleger wesentlich mehr Wohnungen verkaufen. Das Angebot ist jedoch vor allem in den Zentren wie Salzburg, Zell am See oder Kaprun durch wenig verfügbare und teure Grundstücke stark limitiert. Zwar besteht keine Wohnungsnot per se, aber gerade in und um die Stadt Salzburg fehlt es massiv an leistbaren Kleinwohnungen, im Eigentums- und Mietsektor gleichermaßen.

Die hohen Preise für Neubauwohnungen führen auch zu einer Verlagerung der Nachfrage auf den Sekundärmarkt. Deshalb zeigt sich der Nachfrageboom in letzter Zeit vor allem hier. Am Gebrauchwohnungsmarkt gibt es über fast die gesamte Bandbreite – von Garçonniären in schlechteren Lagen bis zu hochwertigen Familienwohnungen um 500.000 Euro eine sehr starke Nachfrage. Deshalb sind am Sekundärmarkt momentan die stärksten Preissteigerungen festzustellen.



[...] und der massive Nachfrageüberhang ist bei den Gebrauchtimmobilien, und nur dort haben in den letzten Jahren noch massive Preissteigerungen stattgefunden.
(befragter Experte)

Im hochpreisigen Segment („Luxuswohnungen“) hingegen treffen sich Angebot und Nachfrage bzw. liegt ein leichter Angebotsüberhang vor. Die Nachfrage ist zwar über alle Sektoren hinweg sehr hoch, im Bereich der Eigentumswohnungen mit Quadratmeterpreisen ab 7.000 Euro aufwärts, gilt der Markt aber als ausgeglichen.



„Bei Wohnungen bis 500.000 ist eine sehr starke Nachfrage, dann noch einmal bis 700.000 und ab 1 Million wird die Nachfrage schon sehr viel geringer. Aber das gleicht sich auch mit dem aus was am Markt produziert wird.“
(befragter Experte)

Im diesem Segment steigen die Preise nur noch schwach, die Preisdynamik hat sich verringert. Vor einigen Jahren bildete sich hingegen eine so genannte Penthouseblase: Angetrieben durch die hohen Grundstückspreise versuchten viele Bauträger vermehrt besonders teure Luxuswohnungen (1-2 Mio. Euro Kaufpreis) zu verkaufen. Dies resultierte in einem deutlichen Überangebot am Markt, dem nur eine kleine Käuferschicht gegenüberstand. Diese Situation hat sich entspannt. Der Luxusmarkt wird von den Experten entweder als ausgeglichen oder mit leichtem Angebotsüberhang eingeschätzt. Ab einem Kaufpreis von 1 bis 1,5 Mio. Euro lässt der lokale Markt großteils aus. An die Stelle heimischer Käufer treten dann einzelne, sehr vermögende internationale Privatkunden, welche ihre Salzburger Wohnungen als Alterssitz oder aus beruflichen Gründen nutzen. Der Luxusmarkt beginnt laut Experteneinschätzung bei 7.000 bis 7.500 Euro je m². Einige der Experten nehmen an, dass dieser Luxusmarkt nur beschränkten Einfluss auf das „leistbare Segment“ hat. Sie begründen dies damit, dass die Luxusobjekte in Lagen bzw. auf Grundstücken errichtet werden, die für den großvolumigen Wohnbau aufgrund ihrer Größe und Preise ungeeignet wären. Deshalb kommt es hier zu wenig Überschneidungen und der kleine Teilmarkt der Luxusimmobilien wird nicht als signifikante Einflussgröße auf den übrigen Markt gesehen. Trotzdem stellt der Luxusmarkt eine zusätzliche Nachfrage nach Grundstücken dar und hebt den Nachfragedruck.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen teilt sich wie schon erwähnt grob unterschieden in Selbstnutzer und Anlagesuchende. Da die Leistbarkeit für Selbstnutzer aufgrund der stark

gestiegenen Wohnimmobilienpreise an einer Grenze angelangt ist, sinkt deren Nachfrage allmählich (siehe Bewertung der Marktsituation). Zugleich ist die Nachfrage trotz steigender Preise auch am Eigentumsmarkt nach wie vor sehr hoch. Ein nicht unerheblicher Teil der gegenwärtig verkauften Wohnungen werden zu Anlagezwecken gekauft und dadurch wird die nachlassende Leistbarkeit von Eigennutzer am Markt ausgeglichen.



„Weil die Endkunden, die sich eine Wohnung leisten können, immer weniger werden. Wir verkaufen deswegen nicht weniger, aber es verschiebt sich halt mehr in Richtung Anleger und weniger Eigennutzer.“
(befragter Experte)

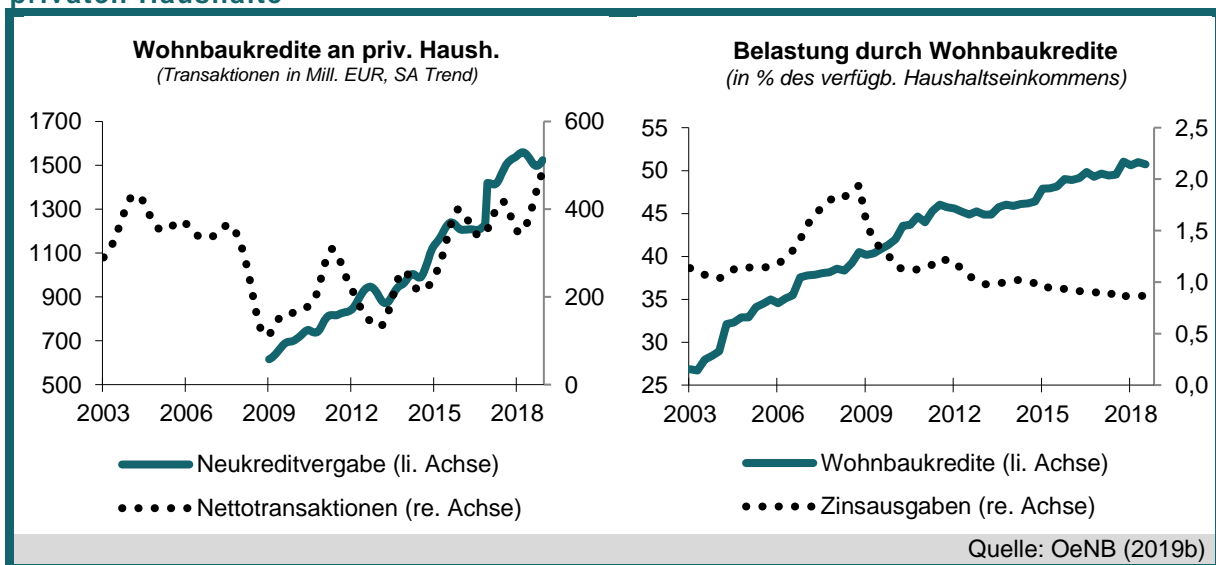
Grundsätzlich steht somit am Salzburger Wohnungsmarkt eine massive Nachfrage von Selbstnutzer und zunehmend Anlegern einem Angebot gegenüber, das vor allem im leistbaren Segment nicht ausreichend ist, so einige der Experten. Angebot und Nachfrage ist in einer Schieflage, welche zu steigenden Preisen führt.

Finanzierung des Erwerbs von Wohneigentum

Die Nachfrage nach Wohneigentum hängt nicht nur an Bevölkerungswachstum, Wirtschaftswachstum sowie Haushaltseinkommen und der damit einhergehenden Leistbarkeit, sondern ist auch durch die Entwicklung am Kapitalmarkt beeinflusst – einerseits da dadurch die Finanzierungskosten und –möglichkeiten beeinflusst werden, zum anderen, da die Renditeentwicklung anderer Anlageformen am Finanzmarkt die Bedeutung von Investitionen in Immobilien beeinflussen.

Die Fremdkapitalkosten, sprich die Kreditzinssätze beeinflussen die Möglichkeiten der Aufnahme privater Wohnbaukredite und damit auch die Nachfrage. Je niedriger die Zinssätze, desto günstiger ist die Kreditaufnahme und desto höher ist die Leistbarkeit von Immobilieneigentum. Mit dem Anteil an Fremdfinanzierung steigen aber auch die Finanzierungsrisiken, ein Problem dessen sich viele Privathaushalte nur unzureichend bewusst sind (Dreger und Kholodilin 2013). Zur Finanzierung des Eigentumserwerbs gibt es in Österreich bislang erst wenige empirische Erkenntnisse, insbesondere zu regionalen Besonderheiten. Empirische Studien belegen zwar, dass Eigenkapital bei 80% der Käufe Immobilienvermögen in Österreich eine bedeutende Rolle spielt (Beer und Wagner 2012), nicht aber genau in welchem Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital steht. Nur eine österreichweite Immobilienvermögenserhebung der Österreichischen Nationalbank im Jahr 2008 lässt bedingt Aussagen über die Finanzierung zu (vgl. Albacete und Wagner 2009).

Abbildung 47: Entwicklung der privaten Wohnbaukredite und deren Belastung der privaten Haushalte



Zwischen 2009 und 2018 kam in Österreich aufgrund der positiven wirtschaftlichen Aussichten, der Entwicklung der Immobilienpreise, des niedrigen Zinsniveaus und dem höherem

Konsumentenvertrauen zu einem deutlichen Anstieg der Wohnbaukredite (OeNB 2019a). Im internationalen Vergleich kann der Anstieg aber noch als moderat angesehen werden (Schneider und Wagner 2016). Damit einher geht eine deutliche Zunahme der finanziellen Belastung der Haushalte durch Wohnbaukredite (siehe Abbildung 47), da die Einkommensentwicklung mit der Kreditzunahme nicht Schritt halten konnte. Die Belastung durch Zinsausgaben hingegen ging leicht zurück (OeNB 2019a). „Die Art und Weise, wie private Haushalte ihre Immobilien finanzieren kann die Reaktionsgeschwindigkeit und Intensität der Auswirkungen von Schocks auf die Wirtschaft stark beeinflussen“ (Albacete und Wagner 2009: 69). Eine steigende private Wohnraumverschuldung birgt somit Risiken für die Stabilität der Gesamtwirtschaft. Die Kreditkonditionen für private Haushalte sind jedoch nach wie vor günstig. Die durchschnittlichen Zinsen lagen im März 2019 bei Wohnbaukrediten an private Haushalte bei 1,77%, bei variablem Zinssatz bei 1,49% (Bei Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr), mit effektivem Jahreszinssatz von 2,21% (OeNB 2019a). Gemäß dem Bank Lending Survey, einer Umfrage unter Banken zum Kreditgeschäft, wurden die Kreditrichtlinien für die Vergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte im zweiten und dritten Quartal 2018 verschärft, um Risiken vorzubeugen.

Verhältnis von Eigenmitteln zu Fremdmitteln

Die Finanzierung von Wohnungseigentum unterscheidet sich zwischen Selbstnutzern und Privatanlegern deutlich. Die Gruppe der Selbstnutzer ist durchaus heterogen. In der Regel verfügt sie nur über eine beschränkte Ausstattung mit Eigenkapital. Außerdem nimmt der Eigenmittelanteil trotz einer relativ stabilen Sparquote aufgrund der stark steigenden Eigentumspreise kontinuierlich ab. Die frühere Faustregel von 25-30% Eigenkapital trifft schon länger nicht mehr für die Mehrheit der Käufer zu. Die Experten nehmen einen deutlichen Rückgang der Eigenkapitalquoten von selten 30% und immer häufiger nur 10% wahr, die nur für die Kaufnebenkosten reichen. Bei den heutigen Preisen im Zentralraum entsprechen 30% zwischen 120.000 bis 150.000 Euro für eine Neubau-Familienwohnung. Die durchschnittlichen Eigenmittel liegen jedoch zumeist nur zwischen 50.000 und 100.000 Euro, zuzüglich einer möglichen Wohnbauförderung für den Kauf in der Höhe von 18.000 bis 32.500²⁴ Euro. Für Geringverdiener und junge Familien ohne finanziellen familiären Rückhalt ist der Aufbau von ausreichend Sparguthaben aufgrund der raschen Preissteigerungen nicht mehr möglich. Reichen die Eigenmittel nicht über das notwendige Mindestmaß für eine Wohnraumfinanzierung aus, bleibt oft nur die Miete als Alternative.



„Früher hatte man noch 30-35% [Eigenkapitalquote] und heute eben weniger. Aber nicht, weil die Leute weniger sparen oder weniger haben, sondern weil der Preis höher ist.“
(befragter Experte)

Vor allem in der Landeshauptstadt und dem Umland, wo beispielsweise eine Familie mit zwei Kindern für etwa 90m² Wohnfläche (Neubau) im Durchschnitt etwa 400.000 Euro zzgl. Nebenkosten benötigt, stoßen viele Selbstnutzer zunehmend an ihre Grenzen. Ohne Hilfe durch die Familie, im Sinne von Schenkung oder (vorgezogenem) Erbe, bleibt die Eigentumsbildung immer öfter unfinanzierbar. Dennoch versuchen viele, sich unter dem Eindruck der attraktiven Niedrigzinsen, noch rechtzeitig Wohneigentum zu schaffen. Die Abhängigkeit von Fremdkapital bedingt auch eine langsamere Entscheidungsfähigkeit bei Kaufentscheidungen, was bei bestehendem Nachfrageüberhang Nachteile mitbringt. Reicht das Eigenkapital für eine Finanzierung aus, so bleibt noch die monatliche Belastung als Hürde.



„Also dieses Phänomen der Weitergabe, der familiären Hilfe, ist eigentlich das, was den lokalen Salzburger Immobilienmarkt trägt.“
(befragter Experte)

Familiäre Unterstützung haben nach Auskunft von Experten bis zu 2/3 der Käufer. Einer der

²⁴ Zuzüglich möglicher Zuschläge für erhöhte Gesamtenergieeffizienz, ökologische Baustoffwahl, Standortqualität sowie barrierefreie Ausführung.

interviewten Experten schätzt das Verhältnis von eigenen erwirtschafteten Vermögen zu den Zuschüssen aus der Familie mit 20% Eigen-Eigenkapital zu 80 Familienkapital, mit der Anmerkung, dass in den 1990er Jahren noch rund 80% der Käufer ihren Mindesteigenmittel selbst erwirtschafteten. Die Familie stellt somit ein wesentliches Standbein bei der Finanzierung dar. Oftmals wird dabei bestehendes familiäres Immobilienvermögen, welches durch die Preisentwicklung stark im Wert gestiegen ist, weitergegeben und zur Finanzierung des Wohnungserwerbs verkauft - auch um die Möglichkeit auf Wohnbauförderung zu wahren.

Die Finanzierung variiert zudem auch stark nach Einkommens- (bzw. Vermögens)klassen und Alter. Gerade Junge und hier insbesondere Jungfamilien haben wenig bis kein Eigenkapital, ältere Käufer tendenziell mehr Eigenkapital. Pensionisten, die zum Beispiel ihr Haus verkaufen um in eine Eigentumswohnung in die Stadt zu ziehen, zahlen teilweise vollständig Eigenkapitalfinanziert. Die Beziehung von Einkommen und Finanzierung ist aber keine eindeutige. Zum einen brauchen wohlhabendere Käufer oft keine oder nur eine geringe Finanzierung. Hier ist eine Fremdfinanzierung eine freiwillige steuerrechtliche Abwägung. Andererseits werden gerade Personen mit höheren Einkommen aufgrund höherer Bonität auch höhere Fremdfinanzierungsquoten von Banken gewährt²⁵. Geringverdiener müssen eine höhere Quote Eigenkapital aufbringen.



„Finanziert wird nicht aus der Not, sondern aus dem Reichtum heraus.“
(befragter Experte)

Die niedrigen Zinsen ermöglichen - bei entsprechenden Eigenmitteln bzw. über familiäre Hilfe - Käufern aktuell eine günstige Finanzierung. Der Anteil an Personen, bei denen die Eigenmittel nicht ausreichen, wird laut Experten aber immer größer. Dies trifft vor allem Geringverdiener und Personen ohne familiären Rückhalt.



„[I]n der Bank wird es immer schwieriger den Kunden darzustellen (Anm.: zu finanzieren), auch Gutverdiener[, w]enn da kein Kapitalstock vorhanden ist, woher auch immer.“
(befragter Experte)

Die Immobilienfinanzierungsunternehmen gehen mit dieser Situation unterschiedlich um. Bausparkassen etwa sind rechtlich auf eine 80% Finanzierung des Schätzwertes beschränkt. Auch die Banken sind seit der Finanzkrise vorsichtiger und achten im Einklang mit den Basel-Regelungen und anderen Vorschriften auf ausreichende Eigenkapitalausstattung. Offiziell werden seit der Krise keine 100%-Finanzierungen mehr angeboten. Einzelne Experten äußerten allerdings, dass angesichts der immer schwierigeren Darstellbarkeit von Immobilienfinanzierungen, in Ausnahmefällen bei entsprechend guten Einkommen, auch Vollfinanzierungen stattfinden.

Generell kommt es auch in Salzburg, dem Bundestrend folgend, zu einer generellen Zunahme von Finanzierungen. Jene Personen ohne ausreichend Eigenmittel, die nicht finanzieren können, sind immer häufiger gezwungen auf den Mietmarkt auszuweichen. Angesichts der ebenfalls hohen Mieten ist der Eigenmittelaufbau für einen späteren Wohnungskauf allerdings schwierig. Ausgenommen sind hier die noch leistbaren geförderten bzw. gemeinnützigen Mieten, deren Angebot allerdings stark begrenzt ist.

Private Anleger verfügen in der Regel über eine bessere Eigenkapitalausstattung als Eigennutzer, zumindest aber über 20%-30% des Kaufpreises. Dies liegt vor allem daran, dass Anleger im Gegensatz zu Selbstnutzern Größe und Qualität der Wohnung problemloser nach dem verfügbaren Eigenkapital bzw. den generellen Finanzierungsmöglichkeiten ausrichten können. Sie kalkulieren das eingesetzte Eigenkapital in Abhängigkeit der erwarteten Mieteinnahmen und dem Kaufpreis. Für Selbstnutzer sind die Einschränkungen aufgrund der Finanzierung relevanter – geht es um den

²⁵ Beer und Wagner (2012) konnten bereits im Rahmen der OeNB Wohnkostenerhebung 2012 erheben, dass der Anteil der Eigentümerhaushalte mit Fremdfinanzierung mit dem Einkommen zunimmt.

Erwerb der eigenen Wohnung. Mit den Mieteinnahmen werden dann die Rückzahlungen abgedeckt, hier ist Laufzeit auch mit rund 20 Jahren deutlich kürzer als bei den Eigennutzern mit rund 30-35 Jahren. Einige wenige Käufer, vor allem im Luxusbereich verfügen sogar über genug liquide Mittel um vollständig „cash“ zu kaufen.



„Die großen Anleger haben ja das Kapital. Am Salzburger Markt ist [...] ausreichend Geld vorhanden[.] [D]a ist es eher ein steuerliches Thema, [...]finanziert er es überhaupt und wenn ja zu welchem Prozentsatz[.]“
(befragter Experte)

Fremdfinanzierungen sind bei Anlegern rückläufig, wenn dann wird aus steuerlichen Gründen fremdfinanziert. So kann bei ausreichend vorhandenen Eigenmitteln eine sehr günstige, variable Finanzierung attraktiver sein, als das Investieren des gesamten verfügbaren Eigenkapitals. Beliebte sind Finanzierungen auch, um die damit verbundenen Ausgaben steuerlich von den Mieterträgen abschreiben zu können. Aber auch in diesen Fällen ist der Eigenkapitalanteil der Anleger im Schnitt wesentlich höher als bei den Eigennutzern. Bewusst wird genau in jenem Ausmaß finanziert, dass die Mieteinnahmen die laufenden Finanzierungskosten in etwa tragen. Auch die Laufzeiten sind mit rund 20 Jahren wesentlich kürzer als bei den Selbstnutzern, welche oft auf 30-35 Jahre finanzieren. Auch für Anleger ist die Weitergabe von Familieneigentum, häufig in Form von Immobilien eine tragende Säule der Finanzierung.

Finanzierungsrisiken: Variable Verzinsung/Fremdwährungskredite

Österreichweit kommt es seit Jahren zu einem deutlichen Rückgang der lange stark vorliegenden Fremdwährungskredite. Im dritten Quartal 2018 waren nur mehr 12,3% aller gehaltenen Wohnbaukredite Fremdwährungskredite (OeNB 2019a). Auch für Salzburg bestätigten die befragten Experten, dass Fremdwährungsfinanzierungen seit Franken-Krise und Euro-Zinstief in Salzburg keinerlei Rolle mehr spielen.

Neben einer Verschuldung in Fremdwährungen, stellt die variable Verzinsung einen zweiten Risikofaktor dar. Die große Unbekannte dabei ist die Europäische Zinspolitik: Der zentrale Leitzinssatz liegt aktuell bei 0%, eine Zinswende der Europäischen Zentralbank ist nicht absehbar und wird aktuell nur von 40% der Marktteilnehmer erwartet (Siebelt und Becker 2019) – dies zeigt sich schon allein an den Finanzierungsangeboten mit sehr langfristiger Fixzinsbindung. Im Oktober 2019 bekräftigte die EZB nochmals die bestehende Niedrigzinspolitik. Es wird angenommen, dass es nur langfristig zu einer allmählichen Erhöhung der Zinssätze kommen wird. Das ist insofern relevant, da schon geringe Leitzinsanhebungen große Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nach sich ziehen können. Zum einen, da sie andere Veranlagungsformen neben Veranlagungen in Immobilien attraktiver machen, zum anderen da sie variabel verzinsten Darlehen verteuern. Ein kreditgetriebener, von Fremdkapitaleinsatz geprägter Immobilienmarkt ist so gefährdet und kann gesamtwirtschaftliche Probleme bringen (Henger, et al. 2012).

Der Anteil variabel verzinsten Kredite liegt österreichweit bei rund 43% und ist seit einem Höchststand 2015 rückläufig (OeNB 2019a). Fixzinsdarlehen haben, dem überwiegenden Eindruck der befragten Marktspezialisten nach, in den letzten Jahren auch in Salzburg massiv an Bedeutung gewonnen. Mittlerweile wollen und bekommen die meisten Salzburger bis zu 20 Jahre fix verzinsten Wohnbaurdarlehen. Zwar befinden sich die variablen Kreditzinsen seit Jahren auf einem extrem niedrigen Niveau, dennoch wählen viele der Kreditnehmer - vor allem die Eigennutzer - die etwas teureren Fixzinsdarlehen (mit einem Aufschlag von ca. 1%), mit einer Zinsbindung von 10 bis 20 Jahren. Das Vertrauen in konstant niedrige Zinsen ist vielfach nicht gegeben. Nach Ablauf von 10-20 Jahren ist in der Regel bereits ein großer Teil des Kredites getilgt, sodass eine spätere Zinserhöhung weniger starke Auswirkungen auf die monatliche Annuitätenbelastung hätte.



„[D]ie Zinssituation [nivelliert] die Preise gerade etwas [...]. Allerdings mit dem Risiko, dass man nicht weiß wie sich die Zinsen weiter entwickeln.“
(befragter Experte)

Grundsätzlich werden die Finanzierungsrisiken als sehr niedrig eingeschätzt. Die Niedrigzinssituation ist einer jener Faktoren, der trotz steigender Preise die Leistbarkeit des Eigentumserwerbs aufrechterhält. Die aktuell niedrigen Zinsen machen viele Immobilienfinanzierungen erst möglich. Allerdings sprachen zwei der Experten das Risiko einer „Zinsblase“ durch variable Verzinsungen an: Wenn die Zinsen mittel- bis langfristig etwa moderat von 1% auf 3% steigen, verdreifacht sich der Zinsdienst und bringt Käufer bei den Rückzahlungen in Bedrängnis. Gerade bei Eigennutzern mit einer meist sehr hohen Fremdkapitalquote ist dies problematisch.

Bei Tilgungsproblemen des Darlehens können die Banken als Kreditgeber ihre Pfandrecht geltend machen und die Wohnung auf den Markt bringen.

Bedeutung der Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung (WBF) ist einer der drei wichtigsten Pfeiler der öffentlichen Wohnungspolitik. Durch Darlehen und Zuschüsse an Privatpersonen sowie gemeinnützige und gewerbliche Bauträger stellt die WBF nicht nur ein zentrales Förderinstrument dar, sondern beeinflusst den Wohnungsmarkt angebots- und nachfrageseitig. Höhe und Ausgestaltung der WBF haben also einen entscheidenden Einfluss auf die Preisentwicklung (Zeller, et al. 2018).

Durch die schrittweise vergrößerte Autonomie der Bundesländer ab den 1990er Jahren entwickelten sich regional unterschiedliche WBF-Systeme. Die Salzburger WBF wurde zuletzt 2015 grundlegend verändert. Die Kaufförderung wird seit dieser Novelle nicht mehr in Form eines rückzahlbaren Darlehens mit Annuitätenstützung abgewickelt. Stattdessen bekommen die Förderungsnehmer einen einmaligen Finanzausschuss gewährt, dieser muss nun nicht mehr rückerstattet werden.

Österreichweit ist in den letzten Jahren ein kontinuierlicher Rückgang der eingesetzten Finanzmittel zu beobachten. 2017 sanken die bundesweiten Ausgaben für die Wohnbauförderung auf rund 2,3 Mrd. Euro. Dies stellt den zweittiefsten Wert seit 1993 dar, wobei hier inflationsbedingte Wertverluste noch nicht berücksichtigt wurden (derstandard.at 2018). Auch 2018 ist die Wohnbauförderung weiter rückläufig. Die WBF-Ausgaben der Bundesländer sanken auf 2,07 Milliarden Euro (Fachverband Steine-Keramik 2019).

Abbildung 48: Ausgaben der Bundesländer für Wohnbauförderung.

Bundesland	Einwohner 2017	Ausgaben 2017	Ausgaben/EW 2017
Oberösterreich	1.469.187	Euro 280.000.000	Euro 190,58
Burgenland	292.160	Euro 60.000.000	Euro 205,37
Kärnten	560.852	Euro 130.000.000	Euro 231,79
Niederösterreich	1.667.630	Euro 410.000.000	Euro 245,86
Salzburg	550.976	Euro 140.000.000	Euro 254,09
Wien	1.877.719	Euro 490.000.000	Euro 260,95
Steiermark	1.238.067	Euro 370.000.000	Euro 298,85
Tirol	748.186	Euro 280.000.000	Euro 374,24
Vorarlberg	390.296	Euro 150.000.000	Euro 384,32
Österreich	8.795.073	Euro 2.310.000.000	Euro 262,65

Quelle: IIBW (2018); eigene Berechnungen

Die Ausgaben der jeweiligen Bundesländer pro Einwohner verdeutlichen die regionalen Unterschiede. Während Vorarlberg und Tirol mit zuletzt 384,3 Euro bzw 374,2 Euro die höchsten Wohnbauförderungsausgaben pro Kopf aufweisen, kommen die Schlusslichter Burgenland (205,4 Euro) und Oberösterreich (190,6 Euro) nur auf etwa die Hälfte. Das Bundesland Wien liegt mit 261 Euro im Bereich des österreichischen Durchschnitts (262,7 Euro), Salzburg rangiert zuletzt 2017 mit

254,1 Euro knapp darunter. Allerdings weist Salzburg den stärksten Rückgang auf. 2017 lagen die Ausgaben der WBF um rund 30 Millionen Euro bzw 17,7% unter dem Wert von 2016 (IIBW 2018)²⁶.

Förderdurchsatz: Bei der Beurteilung der WBF ist neben dem Verhältnis zur Bevölkerungszahl auch die Zusicherungen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Errichtungen wichtig. Pro Einwohner liegen die Förderungszusicherungen in Salzburg auf dem österreichweiten Höchststand von 4,2/1000 Einwohner, weit über dem Österreich-Schnitt von 3,1 Zusicherungen. Der Förderdurchsatz, bei Eigenheimen lag österreichweit bei 28% (mit sinkender Tendenz), beim Geschosswohnungsbau noch bei 50%. Durch das Absinken des Förderdurchsatzes verliert das Instrument der Wohnbauförderung in beiden Teilmärkten zunehmend seine wohnbaupolitische Lenkungsfunction für leistbaren Wohnraum. In Salzburg sanken die Zusicherungen von 2016 auf 2017 um 17%, lagen aber deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt (IIBW 2018). In Salzburg sank zuletzt die Förderung von Eigenheimen (Kauf und Errichtung) auf 25% des gesamten zugesicherten Zuschusses im Jahr 2018 – dies entsprach 2018 201 geförderten Wohneinheiten in der Sparte Eigentumsförderung – Errichtung (2017: 402) bzw. 445 in der Sparte Eigentumsförderung – Kauf (2017: 562). Allerdings gingen auch die Zusicherungen bei der Objektförderung zurück: 2018 wurden 718 Mietwohnungen (2017: 866) und 177 Wohnheimeinheiten (2017: 114) gefördert (Land Salzburg 2019a). Im Kolationsvertrag 2018-2023 gab sich die Salzburger Landesregierung selbst das Ziel der Förderung von 600 Eigentumswohnungen, 900 Mietwohnungen sowie 3700 Sanierungsförderungen. Laut aktueller Daten wird 2019 dieses Ziel nicht erreicht werden können (Salzburg.orf.at 2019).

Bewertung der Auswirkung auf Leistbarkeit und Nachfrage sowie der sozialen Treffsicherheit: Für die vorliegende Studie von Relevanz ist zum einen, welchen Beitrag die Förderung zum Kauf von Wohneigentum zur Leistbarkeit der Eigentumsbildung für den einzelnen Fördernehmer leistet, zum anderen welcher Effekt dadurch für den Gesamtmarkt besteht.

Der tatsächliche Einfluss der Kaufförderung auf die Leistbarkeit wurde unterschiedlich bewertet. Acht von 14 Experten bewerten die Kaufförderung als grundsätzlich positiv und sehen darin unter anderem eine deutliche Verbesserung des Eigentumserwerbs für jene Käufer die Förderung erhalten.

Direkt angesprochen auf die Treffsicherheit für die Erhöhung der Leistbarkeit sehen die meisten Experten allerdings einen geringen Effekt. Von jenen, die Erfahrungswissen hierzu äußerten, kamen die meisten zu dem Schluss, dass ein größerer Anteil der Förderempfänger auch ohne Fördermittel die Finanzierung ihrer Immobilie stemmen hätten können. Je nach Kundensegment der befragten Experten variiert der geschätzte Anteil der Förderempfänger (, die ihren Eigentumswunsch auch ohne Gewährung der WBF erfüllen können), zwischen einem Drittel bis zu 100%. Die Meinung, dass es sich bei der Kaufförderung somit um ein „Zuckerl“ bzw. eine „Luxusförderung“ für Personen mit ausreichend Eigenkapital handelt, wurde von mehreren Marktakteuren geäußert.

„Aber die Eigentumsförderung wie wir sie haben, ist aus meiner Sicht schwer fragwürdig. Weil wirklich Geschenke verteilt werden, an Leute die es eigentlich nicht bräuchten.“
(befragter Experte)



„Die jetzige WBF ist alles andere, nur nicht attraktiv. [...] Der holt sich die 20.000, 30.000 Euro ab und kauft sich eine schöne Küche dafür. Es kriegt nicht der, der es dringend braucht.“
(befragter Experte)

Nicht alle Fördernehmer brauchen die Kaufförderung nach Experteneinschätzung, um Eigentum zu erwerben. Von zentraler Bedeutung sind hierbei allerdings Unterschiede nach Marktsegment und regionale Unterschiede. Die vorliegende Einschätzung wurde vor allem für die Stadt Salzburg getätigt, mit der Anmerkung, dass im ländlichen Bereich zB im Segment der Reihenhäuser die Kaufförderung durchaus soziale Treffsicherheit entfaltet. Im Zentralraum mit seinen hohen Wohnimmobilienpreisen

²⁶ Dieser Rückgang ist allerdings im Wechsel des Finanzierungsmodells begründet. Generell gestaltet die Varianz der Förderungsmodelle einen Bundesländervergleich schwierig.

hingegen verschlechtert sich die Treffsicherheit. Dies liegt daran, dass die stark steigenden Preise die Eigenkapitalquote von potentiellen Käufern sukzessive reduzieren. Erschwerend wird bewertet, dass die Gewährung der WBF an einen, durch ein Kreditinstitut bestätigten, Finanzierungsplan geknüpft ist. Die Voraussetzungen zu Gewährung umfassen unter anderem einen Eigenmittelanteil von mindestens 10%, sowie einem Mindestfremdmittelanteil von 20% des Kaufpreises (Land Salzburg 2019b). Die Wohnbauförderung wiederum darf bei der Berechnung des Finanzierungsplans nicht beachtet werden, da sie nicht rechtsverbindlich ist, so die Einschätzung eines Experten. Reichen die Eigenmittel beim Kreditantrag nicht aus, so darf keine Finanzierungszusage erfolgen und damit wird zugleich der Zugang zur Kaufförderung verwehrt. Hier wurde vom Gesetzgeber versucht, die Gefahr einer zu knappen Finanzierung mit möglicherweise hohem Ausfallrisiko zu verringern. Dies ist immer häufiger der Fall.

Im Umkehrschluss bedeutet dies zum einen, dass die Treffsicherheit nur bedingt gegeben ist und nicht immer jene, die Förderung bekommen, die sie am dringendsten benötigen würden, weil ihnen schon grundsätzlich die geforderte Quote an Eigenmittel fehlt.

Zum anderen bedeutet dies, dass deutliche Mitnahmeeffekte durch Förderempfänger vorliegen. Die Mehrheit jener Experten, die sich im Detail zur Wohnbauförderung äußerten, geht davon aus, dass mehrheitlich jene Personen profitieren, die ohnehin über genügend Eigenmittel für die Gewährung einer Immobilienfinanzierung verfügen. Dadurch würde die eigentliche Zielsetzung, nämlich die sozial treffsichere Unterstützung beim Wohnungskauf, unterminiert werden. Eine Minderheit war gegenteiliger Meinung und sieht die Kaufförderung als deutliche Leistungsförderung. Kritik und Lob verteilen sich über alle Expertengruppen hinweg.

Die seit 2015 bestehende Form der Kaufförderung wird als Nachfragestimulus betrachtet, der die Nachfrage nach Eigentums erhöht hat. Einzelne Experten bewerten deshalb auch die Förderung auch als zusätzlichen Faktor für die Preissteigerungen für Wohnimmobilien in Salzburg.



„Also die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Salzburg ist sicherlich seit 2015, seit der Umstellung auch der Förderung, wesentlich stärker gestiegen als vorher.“
(befragter Experte)

In der Gesamtschau orten die befragten Akteure Anpassungsbedarfe in Bezug auf die Kaufförderung. Die vorgeschlagenen Änderungen gehen allerdings in unterschiedliche Richtungen. Generell wird von einigen Experten die Höhe des Budgets als zu gering erachtet. Einer der zentralen Kritikpunkte bezieht sich außerdem auf die Höhe der Grenzwerte für Kaufpreise, ab denen eine Kürzung erfolgt. Die Werte werden im Besonderen für die Stadt Salzburg als marktfern erachtet. In der Stadt Salzburg und seiner Umgebung gebe es immer weniger Angebot, dass diesen Grenzen entspricht. Die Forderung nach Erhöhung dieser Grenzwerte an die aktuell realen Gegebenheiten wurde gefordert. Einzelne Stimmen forderten zudem die generell Erhöhung des Grundbetrags bzw. auch die Umstellung von Einmalzuschuss auf Annuitätenzuschuss. Zudem wurde kritisiert, dass ein Missverhältnis zwischen dem nicht rückzahlbaren Einmalzuschuss der Kaufförderung und der Rückzahlung der Objektförderung durch Mieter Letztere benachteilige. Von anderer Stelle wurde angemerkt, dass eine Ausdehnung der Kaufförderung auf den Sekundärmarkt sinnvoll wäre.

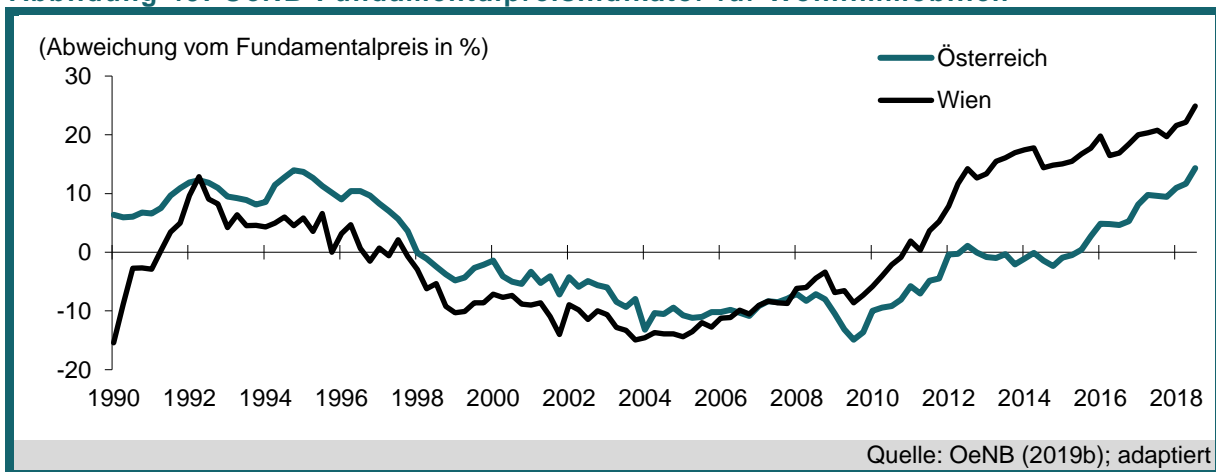
Insgesamt wird von den Experten die Kaufförderung durchwachsen bewertet. Sie ist zweifellos ein wichtiges Instrument zur Förderung der Nachfrage nach Wohneigentum. Unter anderem durch die (teilweise damit mitausgelöste) rasante Preisentwicklung im Zentralraum, verliert sie aber immer mehr ihren intendierten Effekt die Leistbarkeit der Eigentumsbildung zu erhöhen. Die Experten schätzen, dass die Förderung häufig von Personen in Anspruch genommen wird, die sich Eigentum auch ohne Förderung hätten leisten können (Mitnahmeeffekt). Die tatsächliche Wirksamkeit der Kaufförderung beschränkt sich vor allem auf die günstigeren, ländlichen Regionen. Ihre Signifikanz in der Stadt Salzburg geht zurück. Das generelle Problem der Reduktion der Eigenkapitalquote vieler Haushalte kann die Kaufförderung nur bedingt lösen.

Bewertung der Marktsituation: Leistbarkeit, Rentabilität und Überhitzung

Überhitzungstendenzen in Ballungsräumen

Lange Zeit galten österreichische Immobilien im internationalen Vergleich als unterbewertet (OECD 2013). Die Preisentwicklung in Österreich wird von der Österreichischen Nationalbank laufend unter dem Gesichtspunkt von Überbewertungen untersucht (Schneider 2014; Schneider, et al. 2018; OeNB 2019a). Auf Grundlage eines Fundamentalpreisindikators wird für ganz Österreich aktuell von einer Überbewertung von über 14 % ausgegangen (siehe Abbildung 49). Dieser Wert stieg in den letzten Jahren deutlich. Diese Entwicklung bedeutet, dass die fundamentalen Faktoren (der Angebots- und Nachfrageseite), die effektiven Preissteigerungen am Wohnungsmarkt nicht zur Gänze erklären können und spekulative bzw. investive Faktoren für diese zusätzliche Dynamik verantwortlich sind. Analysen der OECD (2013), basierend auf dem Vergleich der Kaufpreisentwicklung mit jener der Mieten bzw. der Einkommen (price-to-rent bzw. price-to-income ratio), bestätigen diese Überbewertungstendenzen.

Abbildung 49: OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien



Ähnliche Untersuchungen der deutschen Bundesbank (2018) gehen ebenfalls von Überbewertungen zwischen 15 und 30 Prozent in den deutschen Großstädten aus. Die preissteigernden Entwicklungen konzentrieren sich dort stark auf Ballungsräume und nicht flächendeckend über ganz Deutschland (Kholodilin und Michelsen 2017). Für das angrenzende Bayern, insbesondere für Oberbayern wurde zuletzt eine steigende Blasengefahr festgestellt (Bayern Labo 2017). Als Indikatoren gelten hier das Verhältnis von Kaufpreisen zu Mieten (steigen Kaufpreise stärker wird die Vermietung unrentabel), von Kaufpreisen zu Einkommen (Selbstnutzung nicht mehr leistbar), stark steigende Fertigstellungen (in spekulativer Erwartung) sowie ein Anstieg des Kreditvolumens.

Viele dieser Analysen weisen das Problem auf, dass für wesentliche Indikatoren oft nur Kennzahlen auf Nationalstaatsebene oder - im Fall Österreichs - für die Bundeshauptstadt Wien vorliegen. Nationale Immobilienpreisuntersuchungen verdecken aber regionale Unterschiede. Fundierte Immobilienmarktanalysen bedürfen regionaler Daten und Indizes für zielgerichtete politische Reaktionen. Die räumlich variierenden Ausprägungen von Angebot und Nachfrage unterstreichen die Notwendigkeit, Immobilienmärkte regional und lokal differenziert zu untersuchen. Regionale Daten gibt es aktuell nur für Wien – wo eine Abweichung vom Fundamentalpreis von knapp 25% konstatiert wurde (OeNB 2019b). Dies lässt, in abgeschwächter Form, auch Überbewertungstendenzen für andere Agglomerationen, wie die Landeshauptstädte vermuten.

Indikatoren zur Bewertung

Droht aufgrund der starken Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in der Stadt Salzburg nun eine Immobilienblase bzw. eine Überhitzung des Marktes? Maßgebliche Indikatoren die auf eine Überbewertung hinweisen sind zum einen der Miet-Kauf-Indikator (Price-to-Rent-Ratio) sowie das

Verhältnis von Wohnimmobilienpreise zu Einkommen (Price-to-Income-Ratio). Diese vergleichen den Kaufpreis mit den zukünftig zu erwartenden Mieteinnahmen bzw. mit der finanziellen Leistungsfähigkeit der Haushalte. Aus dem Verhältnis von Einkommen und Kaufpreisen kann abgeleitet werden, ob sich „Normalverdiener“ Wohnraum im Eigentum noch leisten können. Nicht betrachtet wird dabei das Zinsniveau, welches die Kosten einer Verschuldung maßgeblich bestimmt und somit ebenso für die Leistbarkeit relevant ist²⁷. Das Verhältnis von Mieteinnahmen und Kaufpreisen trifft zweierlei Aussagen. Es lässt einerseits eine Bewertung der Rentabilität von Vermietungen zu, zum anderen gibt es Auskunft, welcher Teilmarkt gerade attraktiver ist bzw. ob es sinnvoller ist eine Immobilie zu erwerben oder zu mieten. Grundsätzlich wird dem Verhältnis zwischen Kaufpreisen und Mieten in der Theorie eine langfristige Gleichgewichtsbeziehung unterstellt (Francke und Rehkugler 2012). Die Theorie geht davon aus, dass Wohnungssuchende grundsätzlich indifferent in Bezug auf das Rechtsverhältnis (Miete/Eigentum) ihrer Nachfrage nach Wohnraum sind und es bei unterschiedlichen Preisniveaus zu einem allmählichen Angleichen kommt. Ist Eigentum teurer, entscheiden sich mehr Menschen zu mieten und umgekehrt. Allerdings blendet diese Betrachtungsweise die zunehmende Verflechtung zwischen Immobilienmarkt und Finanzmarkt aus.

Weitere Indikatoren bei der Beurteilung starker Preissteigerungen hinsichtlich von Überhitzungstendenzen stellen die Wohnungsfertigstellungen je Einwohner sowie die Wohnungsbaukredite relativ zum BIP dar (vgl. Bayern Labo 2017). Werden in spekulativer Erwartung, ganz ohne effektive Nachfrage, immer mehr Wohnungen gebaut? Und wird der Eigentumserwerb immer stärker durch Kredite und Fremdkapital finanziert? Beides sind zusätzliche Indikatoren für eine Überbewertung am Immobilienmarkt. Ihre Ausprägung in Salzburg wurde bereits oben dargestellt. Zudem sind die Nachfragemuster und Investitionsmotive entscheidend für die Beurteilung einer Marktüberhitzung, denn Preissteigerungen alleine machen noch keine Preisblase.

Haushaltsperspektive: Leistbarkeit

Für die Bewertung der Leistbarkeit ist vor allem relevant, wie sich die Preise im Verhältnis zu den Einkommen entwickelt haben, da diese maßgeblich die Kaufkraft der privaten Haushalte bestimmen – deren Verhältnis wird mit dem Price-to-Income-Ratio dargestellt. Als Indikator für das Einkommen verwenden wir das der Lohnsteuerstatistik entnommene Jahresbruttoeinkommen (vgl. AK Salzburg 2019), da dies für den Zeitraum von 2007 bis 2017 auf gewünschter Granularität (Bezirksebene) vorliegt. Dieses setzen wir für alle Bezirke im Bundesland Salzburg in Bezug zu den Preisen für Neubau- und Gebrauchtwohnungen²⁸.

Die durchschnittlichen Jahresbruttoeinkommen variieren in Salzburg regional. Am höchsten lagen diese 2017 in Flachgau mit 34.693 Euro, gefolgt vom Tennengau (32.101 Euro) und der Stadt Salzburg (32.070 Euro). Unter dem Salzburger Durchschnitt von 30.641 Euro lagen die südlichen Landesteile Lungau (28.360 Euro), Pongau (26.681 Euro) und Pinzgau (25.560 Euro). Die Einkommen (nominell) entwickelten sich regional durchaus unterschiedlich. Stiegen sie in der Stadt Salzburg nur um durchschnittliche 18% an und damit wie im Pinzgau (+20%) und Tennengau(+ 21%) knapp unter dem Landesschnitt (+21%), so konnten die Einkommen in den anderen Landesteilen stärker zulegen: Pongau (+22%), Flachgau (+25%) und Lungau (+27%)(AK Salzburg 2019).

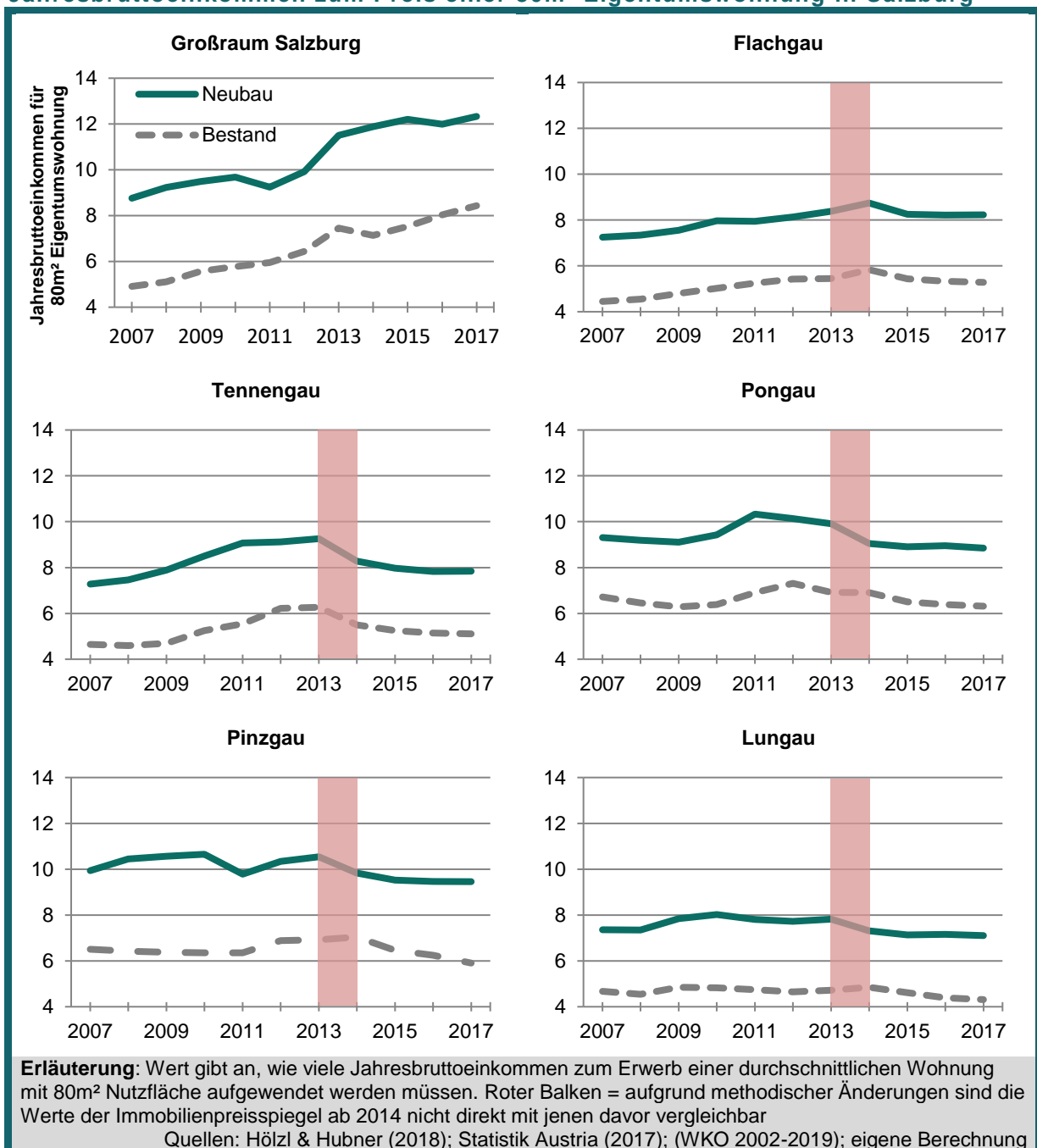
Wie in Abbildung 50 zu erkennen, weist der Price-to-Income-Ratio eine regional stark differenzierte Ausprägung auf. Brauchte man 2017 in der Landeshauptstadt mehr als 12 durchschnittliche Jahresbruttoeinkommen zum Kauf einer 80m²-Neubauwohnung, so lag dieser Wert in den anderen Landesteilen mit Werten zwischen 7,8 und 9,5 Jahresbruttoeinkommen um einiges darunter. Die deutlich niedrigeren Werte im Flachgau liegen zum einen an den höheren Durchschnittseinkommen,

²⁷ Gelegentlich wird die Leistbarkeit deshalb über das hypothetische Kreditvolumen definiert, welches sich aus dem Verhältnis von Haushaltseinkommen und Zinssätzen zu den Kaufpreisen bildet (vgl. Schneider 2014). Bei dieser Betrachtung bedarf es aber der zusätzlichen Bewertung des gegebenen Zinsänderungsrisikos.

²⁸ Hier greifen wir auf die Daten des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer (WKO 2002-2019: für die Bezirke Flachgau, Tennengau, Pongau, Pinzgau, Lungau), sowie auf jene von Hölzl & Hubner (2019: für die Stadt Salzburg) zurück. Für die Stadt Salzburg verwenden wir eine andere Datengrundlage, da deren Entwicklung plausibler erscheint (siehe Methodik).

zum anderen auch an einem differenzierten Immobilienmarkt mit deutlichen Unterschieden zwischen den direkten Umlandgemeinden und den periphereren und damit günstigeren Gemeinden. Das der Indikator im Pongau und Pinzgau über jenem der nördlichen Landesteile liegen und damit Käufer in Pinzgau und Pongau deutlich mehr durchschnittliche Jahreseinkommen ausgeben müssen, liegt zum einen an den regional signifikant niedrigeren Einkommen, zum anderen in dem Bestehen einiger Immobilien-Hot-Spots mit sehr hohen Preisen (zB Zell am See), welchen den Bezirksdurchschnitt heben. Es ist sogar davon auszugehen, dass in jenen exponierten Tourismusgemeinden in den südlichen Landesteilen, potentielle Wohnungskäufer mit ähnlichen Werten wie in der Stadt Salzburg konfrontiert sind. Denn gerade dort treffen niedrigere Einkommen auf teilweise besonders hohe Wohnimmobilienpreise. Diese Varianz innerhalb der Bezirke kann mit vorliegenden Daten leider nicht dargestellt werden

Abbildung 50: Price-to-Income-Ratio: Verhältnis von Durchschnittlichem Jahresbruttoeinkommen zum Preis einer 80m² Eigentumswohnung in Salzburg



Bei der Entwicklung der letzten 10 Jahre ist festzustellen, dass die Leistbarkeit von Wohnraum nicht in

allen Landesteilen gleichermaßen abgenommen hat. Im Lungau, Pongau und Pinzgau hat sich der Price-to-Income-Ratio seit 2007 verbessert. Mit zunehmender Nähe zum Großraum Salzburg dreht sich diese Entwicklung allerdings. Sowohl im Tennengau, als auch im Flachgau hat sich die Preisentwicklung der Wohnimmobilien (sowohl Bestand wie Neubau) von der Entwicklung der Einkommen abgekoppelt. Zu berücksichtigen ist, dass die Berechnungen auf dem Immobilienpreisspiegel der WKO basieren, welcher aufgrund methodischer Veränderungen vor allem zwischen 2013 und 2015 hinsichtlich seiner Vergleichbarkeit mit Unsicherheiten behaftet ist. Der deutliche Knick zwischen 2013 und 2014 ist somit vermutlich auch methodisch bedingt. Allerdings zeigt sich auch in den Jahren danach, für alle Landesteile außer der Landeshauptstadt ein stagnierendes sowie teilweise positives Verhältnis von regionalen Einkommen und Wohnimmobilienpreisen.

Gänzlich anders stellt sich die Situation in der Landeshauptstadt und ihrer unmittelbaren Umgebung (Gerichtsbezirk Salzburg) dar. Hier hat sich der Price-to-Income-Indikator sowohl am Markt für Neubauwohnungen, als auch am Sekundärmarkt deutlich verschlechtert. Brauchte man 2007 für den Kauf einer durchschnittlichen Bestandswohnung mit 80m² 4,9 durchschnittliche Jahresbruttoeinkommen, so waren dies im Jahr 2017 bereits fast 8,4 Jahresbruttoeinkommen. Für eine 80m² Neubauwohnung musste man im Jahr 2007 etwas mehr als 8,8 Jahresbruttoeinkommen aufwenden. 10 Jahre später benötigte man dafür bereits über 12,3 Jahresbruttoeinkommen. Die Leistbarkeit von Bestandswohnungen hat sich im Verhältnis somit deutlich stärker abgeschwächt, als jene von Neubauwohnungen. Beide Entwicklungen zusammen bedingen, dass Eigentum(swohnungen) vor allem in der Stadt Salzburg für „Normalverdiener“ immer weniger leistbar werden. Die stark gestiegenen Wohnimmobilienpreise im Zentralraum und den touristischen Zentren stellen ein zunehmendes Problem für den Zugang der lokalen Bevölkerung zu Eigentum dar, zumal die Entwicklung der Einkommen nicht Schritt halten konnte.

„[E]s [ist] ja zunehmend schwierig geworden [...], bei den Preisen, die Eigentumswohnungen haben, die Versorgung der jungen Salzburger Bevölkerung mit eigenem Wohnraum so sicherzustellen wie das vor dreißig Jahren ganz normal war.“
(befragter Experte)



„Wir haben ja mittlerweile ein Preisniveau, dass auch der so genannte Mittelstand, der ja doch eine der Säulen unserer Gesellschaft ist, sich schwer tut, Eigentum zu finanzieren.“
(befragter Experte)

Für die Leistbarkeit (eines fremdkapitalfinanzierten) Eigentumserwerbs spielt, wie erwähnt, auch das Zinsniveau eine wichtige Rolle, da dieses das maximale Kreditvolumen bei gegebenen Einkommen definiert. Aktuell stehen dem Rückgang der Leistbarkeit durch die gestiegenen Preise die aufgrund der niedrigen Zinsen in den letzten Jahren stetig gesunkenen Finanzierungskosten entgegen. Zwar heben die niedrigen Zinsen die hohen Kaufpreise teilweise auf und erhöhen die Möglichkeiten eines fremdfinanzierten Immobilienerwerbs, das Problem fehlender ausreichender Eigenmittel, können auch niedrige Finanzierungskosten nicht entschärfen.



„[Jemand, der] sich gerade mit Familiengründung beschäftigt und um die 30 ist, wo soll der die Eigenmittel herhaben? Außer man hat reich geheiratet oder wurde reich geboren.“
(befragter Experte)

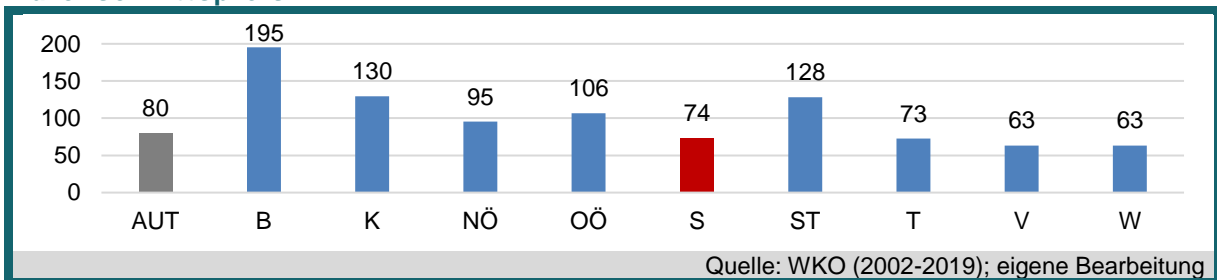
Selbst bei sehr guten Arbeitseinkommen scheitert die Finanzierung immer wieder an den Eigenmittelerfordernissen. Diese sind zum einen mit den gestiegenen Preisen mitgewachsen, zum anderen achten die immobilienfinanzierenden Institute heute wesentlich genauer auf die Einhaltung der Mindesteinkommensfordernisse als dies vor der Krise von 2008 der Fall gewesen ist. Problematisch ist das nicht nur für Niedrigverdiener, sondern zunehmend auch für Familien aus der Mittelschicht. Für die finanzierenden Kreditinstitute bedeutet dies, dass Sie einen größer werdenden Anteil an Kunden ablehnen müssen.

Ohne Hilfe durch die familiäre Weitergabe von Eigentum (Stichwort Erbgeneration), im Sinne von Schenkung oder (vorgezogenem) Erbe zur Erfüllung der Eigenmittelerfordernisse, bleibt die Eigentumsbildung in der Mittelschicht immer öfter unfinanzierbar. Diese Entwicklung scheint unmittelbar mit dem Preisanstieg der letzten 10-20 Jahre zusammenzuhängen.

Für jene, die sich den Erwerb auch unter den gegebenen Preisen noch leisten bzw. finanzieren können, bedeutet dies wiederum eine erhöhte Wohnkostenbelastung, die vor allem Personen mit niedrigeren Einkommen hart trifft²⁹. Im Umkehrschluss können sich die Salzburger deutlich weniger Wohnraum leisten als die Bürger in anderen Bundesländern. Dabei haben die Haushalte im Bundesland Salzburg schon jetzt durchschnittlich die (nach Wien) kleinsten Wohnungen (2016: 95,5m²) mit der geringsten Wohnfläche pro Person (2016: 41,9 m²) in Österreich (Statistik Austria 2019f).

Der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Wohnfläche in Österreich lag 2018 bei 3046 Euro. Somit kostete eine fiktive Standardwohnung mit einer Wohnnutzfläche von 80m² im österreichweiten Durchschnitt umgerechnet 243.680 Euro (Statistik Austria 2019h). Was man allerdings tatsächlich in den einzelnen Bundesländern und Regionen Österreichs für diesen Durchschnittspreis bekommt, variiert stark. In Abbildung 51 sind die potentiell realisierbaren Wohnungsgrößen für diesen fiktiven österreichischen Durchschnittspreis von 243.680 Euro angeführt: In Wien sind es 63,3m², im Burgenland 195,1m². Salzburg liegt mit 73,5 m² deutlich unter dem nationalen Durchschnitt von 80m². Nur die Vorarlberger und Tiroler erhalten neben den Wienern noch weniger „Wohnung“ für den gleichen Preis. Auch im Bundesland Salzburg variiert die leistbare Wohnungsgröße. Für den gleichen Preis erhält man in der Stadt 67m², im Lungau hingegen 122 m². Hallein (76m²), Salzburg-Umgebung und Zell am See (je 77m²) sowie Sankt Johann im Pongau (84m²) lagen in der Mitte.

Abbildung 51 Realisierbare Wohnungsgröße für fiktiven österreichischen Durchschnittspreis



Insgesamt zeigt sich ein zunehmendes Problem der Unfinanzierbarkeit von Eigentum für breite Teile der Mittelschicht im Zentralraum und in den touristischen Zentren Salzburgs. Und das trotz aktuell günstiger Finanzierung durch niedrige Zinssätze.

Investorenperspektive: Rentabilität

Aus Investorensicht dient vor allem das Verhältnis von Mieten und Kaufpreisen als Parameter für die Interpretation von Preissteigerungen am Wohnungsmarkt hinsichtlich Überhitzungstendenzen. Denn die daraus abgeleitete Mietrendite bzw. die Renditeerwartung spielt eine wesentliche Rolle für die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform und damit ihre Preisentwicklung: Um für Investoren wirtschaftlich zu sein, muss eine Immobilie eine Mietrendite aufweisen, die zumindest über dem Zinsniveau liegt. Zusätzlich bedarf es eines Risikoaufschlags, da Immobilien im Gegensatz zu

²⁹ Dass die Wohnkostenbelastung generell mit der Höhe des Einkommens abnimmt, konnte bereits die 2008 durchgeführte OeNB-Immobilienvermögenserhebung (Beer und Wagner 2012) feststellen. Diese Abnahme nach Einkommensquartilen ist bei Eigentümerhaushalten noch deutlicher, als bei Mietern. Die Wohnkostenbelastung liegt beim Viertel der einkommensschwächsten Mietern bei durchschnittlich 51,7% des Haushaltseinkommens und sinkt auf 13% beim einkommensstärksten Viertel. Der Durchschnitt liegt bei 31,2%. Die 25% der einkommensschwächsten Eigentümer wenden 40,1% ihres Haushaltseinkommens für Wohnen auf, die 25% Einkommensstärksten hingegen nur 8,5% - auch der Durchschnitt liegt mit 18,8 bei den Eigentümerhaushalten deutlich niedriger.

Staatsanleihen mit höheren Risiken behaftet sind Die (Brutto-)Mietrendite berechnet sich zum einem aus dem Verkehrswert (= Anschaffungskosten) und zum anderen aus dem Ertrag (=potentiellen Mieteinnahmen). Für die Berechnung des Miet-Kauf-Indikators (Price-to-rent ratio) verwenden wir Kaufpreise für Neubauwohnungen und gebrauchte Wohnungen aus dem Immobilienpreisspiegel der WKO (2002-2019) bzw. von Hölzl & Hubner (2019) sowie dem durchschnittlichen Nettomietzins neuvermieteter Wohnungen am freien Wohnungsmarkt, ebenfalls aus dem WKO Immobilienpreisspiegel. Wir setzen dabei den Kaufpreis einer fiktiven durchschnittlichen Wohnung ins Verhältnis zum entsprechenden Nettomietzins. Das Ergebnis gibt an, wie viele Jahre man mit dem Kaufpreis den jährlichen Nettomietzins bezahlen kann bzw wie lange die Amortisationszeit der Investition ist.

Für den Kauf von Neubauwohnungen müssen 2017 in allen Salzburger Landesteilen knapp 30 Jahresnettomieten, und darüber, aufgewendet werden (Abbildung 52). Am niedrigsten lag der Wert im Pinzgau (29,3), gefolgt vom Lungau (29,6) und dem Pongau (30). Je näher man der Landeshauptstadt kommt, desto höher liegt auch hier der Wert und damit der relative Preis von Eigentum. Im Tennengau sind es 2017 32,8 Jahresnettomieten, im Flachgau 35,4 und im Großraum Salzburg selbst sogar 41,2. Für Wohnungen am Sekundärmarkt müssen im Bundesland Salzburg im Jahr 2017 zwischen 17,9 Jahresnettomieten im Lungau und 28 Jahresnettomieten im Großraum Salzburg ausgegeben. Die regionalen Unterschiede verlaufen ähnlich wie am Neubaumarkt: niedrigere Werte im Lungau, Pinzgau (18,3), höhere Werte diesmal auch im Pongau (21,4) und im Tennengau (21,4), Flachgau (22,7) und im Gerichtsbezirk Salzburg (28,2).

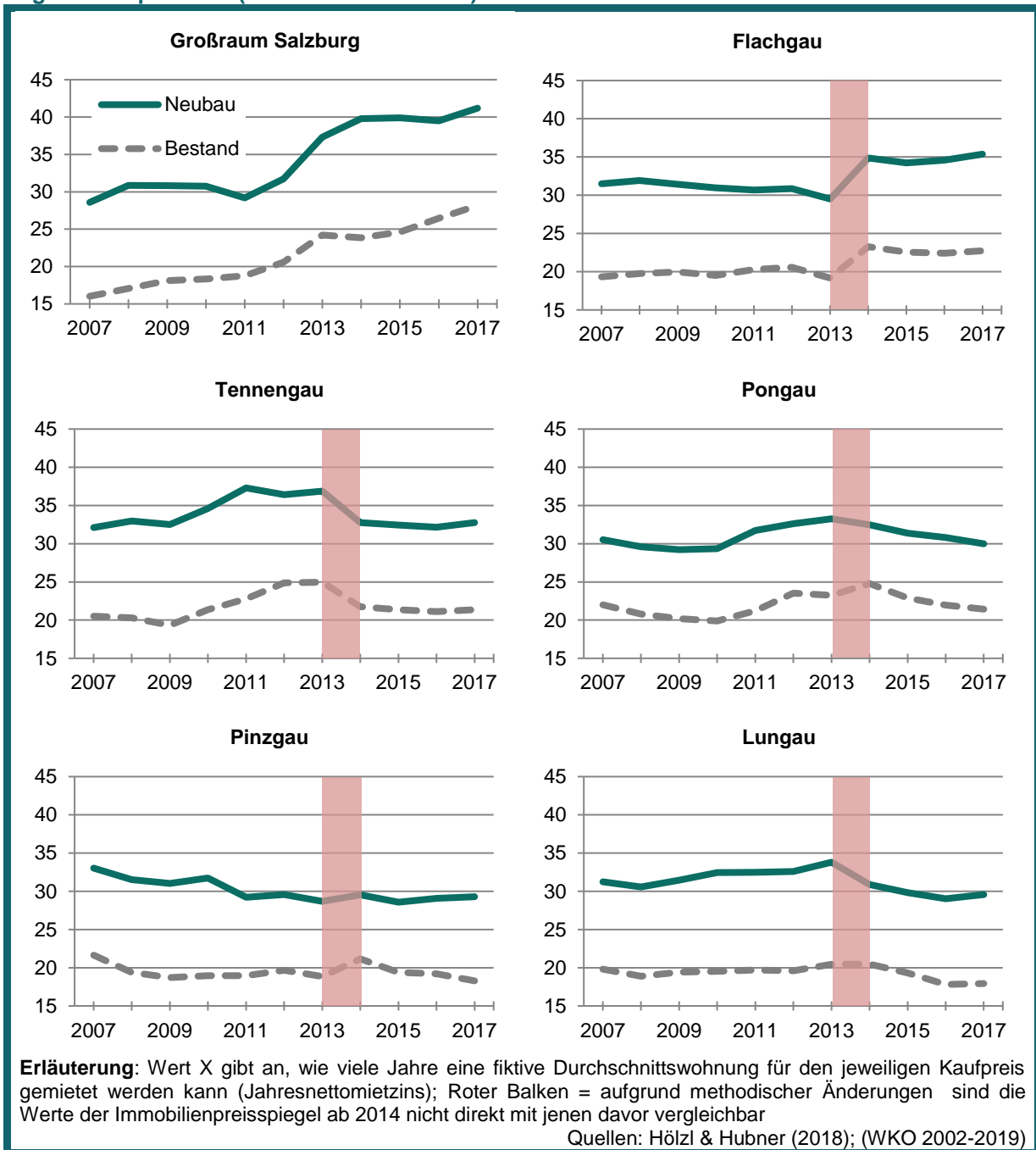
Interessant ist bei der Betrachtung neben der räumlichen Differenzierung die zeitliche Dimension. Die Entwicklung der Jahre von 2007 bis 2017 zeigt im Süden des Landes eine stagnierende (Pongau) bis rückläufige (Pinzgau, Lungau) Tendenz der relativen Kosten von Eigentum gegenüber Mieten. Im Tennengau und Flachgau hingegen wurde Eigentum im Verhältnis zu den Mieten im Jahrzehnt bis 2017 teurer. Im Tennengau kam es in diesen 10 Jahren allerdings sowohl zu einem zwischenzeitlichen Anstieg, als auch wieder Rückgang. Im Großraum Salzburg kam es zu einem besonders deutlichen Anstieg des Miet-Kauf-Indikators. Dort stieg der Indikator für Gebrauchwohnungen um 75%. Dies reflektiert vor allem die starken Preissteigerungen in diesem Segment in den letzten Jahren.

Aus Sicht eines Investors bedeutet dies, dass im Großraum Salzburg, aufgrund der überdurchschnittlich gestiegenen Immobilienpreise im Verhältnis zu weniger stark gestiegenen Mieten, im Durchschnitt ein Renditerückgang zu verzeichnen ist. Auf den Flachgau und Tennengau trifft dies in abgeschwächter Form ebenfalls zu. Im Süden des Landes hingegen ist die Renditeerwartung ansteigend. Auch die befragten Experten bewerten dies ebenso: Während vor 15 Jahren noch zumindest 4% Nettomietrenditen am Immobilienmarkt üblich waren, sind die gegenwärtigen Renditen deutlich niedriger, meist zwischen 2% und 2,5%. Im gehobenen bis luxuriösen Bereich, wo die Kaufpreise sehr hoch sind, beträgt die Nettomietrendite aus der Vermietung teilweise nur noch 1%-1,5%, maximal 2%, in sehr günstigen Länge und Ausnahmefällen noch 3%. Am Sekundärmarkt sind tendenziell etwas höhere Renditen zu erzielen, da die Kaufpreise (noch) deutlich niedriger, die Miethöhe jedoch beinahe gleich hoch wie im Neubausektor liegen. Auf die Dauer gerechnet, produzieren Gebrauchwohnungen allerdings auch größere Sanierungskosten. Tendenziell sind die Renditen bei Immobilien mit größerem Vermietungsrisiko höher

Aus Sicht eines Wohnungssuchenden bedingt der Anstieg der bereits hohen relativen Eigentumspreise in Salzburg, dass Mieten von Wohnraum im Verhältnis zum Kauf zunehmend attraktiver wird. Der Theorie nach sollten sich damit dann die Entwicklungen der Mieten und der Immobilienpreise, durch nachziehende Mieten und einem Rückgang der Kaufpreise auf ein gemeinsames Niveau bewegen. Aktuell ist dies aber nicht der Fall. Die Nachfrage nach Eigentum ist nach wie vor hoch. Bei der Abwägung als Wohnungssuchender müssen in die Bewertung der Alternativen neben der Höhe des Mietzinses und der Höhe des Kaufpreises, auch die (verdurschnittlichten) Instandhaltungskosten, ein Risikoaufschlag sowie die Kosten des Kapitaldienstes einfließen.

Der unterschiedliche Anstieg resultiert unter anderem aus den rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Festlegung und Steigerung des Mietzins ist in Österreich stärker reguliert als die Festlegung von Immobilienpreisen. Deshalb können Immobilienpreise deutlich rascher steigen, bei entsprechend hoher Nachfrage.

Abbildung 52: Verhältnis von Jahresnettomietzins (freier Markt) zu Eigentumspreisen (Price-to-rent-ratio)



Genau dies ist ein Trend, der sich auch in anderen Ballungsräumen, allen voran Wien zeigt (OeNB 2019b). Trotz niedriger Renditen ist der Salzburger Wohnimmobilienmarkt bei Anlegern weiterhin sehr gefragt, sie geben sich mit niedrigeren Renditen zufrieden. Dafür gibt es folgende Gründe: Relevant sind die Anlagealternativen und deren Opportunitätskosten. Jene alternativen Anlagen, die eine sehr hohe Sicherheit versprechen, wie etwa österreichische Staatsanleihen oder das klassische Sparbuch, liefern noch deutlich geringere Renditen. Und die Sicherheit von Anlagen in den Salzburger Immobilienmarkt wird, aufgrund des bereits lange andauernden, starken Nachfrageüberhanges, als

hoch eingeschätzt. Auch die Sorge vor der Zukunft der Eurozone hinsichtlich drohender Inflation und damit einhergehender Entwertung des Geldes, scheint für die Anleger ein starkes Argument für eine Investition in *Betongold* zu sein.

Besonders die Zinssituation ist für diese Nachfrage relevant. Die niedrigen Zinssätze vergünstigen nicht nur die Aufnahme von Krediten für die Schaffung und den Erwerb von Immobilien, sie steigern die Opportunitätskosten für alternative Anlagemöglichkeiten und treiben damit die Nachfrage zweifach an. Dies zeigt sich zum Beispiel an der Rendite für langfristige Staatsanleihen, die wie auch Investitionen in Immobilien als langfristiges Anlagegut gelten. Eine Zinserhöhung jedoch von beispielsweise 1% würde risikolosere Anlageformen wie Sparbuch und konservative Staatsanleihen wieder attraktiver machen. Damit die Immobilien-Nettomietrendite weiterhin mit diesen risikoloseren Veranlagungen wie Staatsanleihen konkurrenzfähig bleibt, müssten dann entweder die Kaufpreise um 25% sinken oder Mieterhöhungen um ein ca. Drittel folgen müssen, (Schoellerbank 2018). Andernfalls wird bei höheren Zinsen die Nachfrage nach Immobilienanlagen und damit auch die Preise wieder zurückgehen.

BOX Entwicklung Mietrendite

In Wien sanken die Renditen von 2010 bis 2016 1% (1. Bezirk) bzw. 2,5% (2.-9. Bezirk) (Colliers International 2016). Anlageberatende Institute raten aber zu Nettomietrenditen von mindestens 3% (nach Finanzierung und Nebenkosten), um für Investoren attraktiv zu sein (Schoellerbank 2018). Untersuchungen zu Renditen von Immobilieninvestments in Deutschland zeigen allerdings, dass gerade private Immobilienanlagen relativ niedrige Renditen aufweisen, die im Durchschnitt netto bei 1,5-2% liegen (Bach, et al. 2014). Experten sehen deshalb und aufgrund Ihres Klumpenrisikos die Immobilie als Kapitalanlage durchaus kritisch. Die Renditen sind auch 2019 weiter unter Druck (CBRE research 2019). Höhere Renditen gibt es nur mehr im ländlichen Raum, wo dafür auch das Vermietungsrisiko höher liegt.

Systemperspektive: Immobilienpreisblase?

Die Zusammenführung dieser Haushalts- und Investorenperspektive auf die Dynamik des Immobilienmarkt erlaubt mit weiteren Indikatoren die Beurteilung aus Systemperspektive.

Steigerung der Eigentumspreise höher wie Einkommensentwicklung: Die Preissteigerungen lagen in den Jahren 2007 bis 2017 vor allem in der Stadt Salzburg und den umliegenden Gemeinden (Großraum Salzburg) deutlich über der Entwicklung der Einkommen. Für den Zeitraum seit 2017 lassen die auch 2018 gestiegenen Immobilienpreise eine Prolongierung dieser Entwicklung vermuten. In den südlicheren Landesteilen, mit Ausnahme der touristischen Hotspots, hingegen blieb das Verhältnis zwischen Einkommen und Immobilienpreisen weitestgehend gleich, teilweise ist sogar eine rückläufige Tendenz festzustellen. Aus der Haushaltsperspektive hat somit die Leistbarkeit von Wohnraum besonders im Großraum Salzburg deutlich abgenommen.

Eigentumspreise steigen stärker wie Mieten: Auch im Verhältnis zum durchschnittlichen Mietzins haben die Immobilienpreise im Großraum Salzburg im Zeitraum von 2007 bis 2017 deutlich zugenommen. Auch hier ist die Tendenz in den anderen Landesteilen davon abweichend stagnierend und teilweise rückläufig. Im Großraum Salzburg und hier im Besonderen bei Bestandswohnungen ist die Entwicklung des Miet-Kauf-Indikators aber eklatant. Damit müsste aus Haushaltssicht theoretisch die Nachfrage nach Mietwohnungen steigen, jene nach Eigentum sinken. Aktuell ist dies aber nicht der Fall. Die Nachfrage nach Eigentum ist nach wie vor hoch.

Durch die Divergenz von Mietzins und Eigentumspreis sank die Mietrendite auf ein sehr niedriges Niveau. Trotzdem ist die Nachfrage nach Immobilien im Großraum Salzburg von vor allem aus der Region stammenden Anlegern groß – zwischen jeder fünften und jeder dritten Eigentumswohnung in Salzburg wird mit Anlagemotivation erworben.



„Und dieses Auseinandergehen von Miete zu Kaufpreisen ist offensichtlich etwas was Investoren akzeptieren, in dem sie niedrigere Bruttoanfangsrenditen in Kauf nehmen und trotzdem problemlos kaufen.“
(befragter Experte)

Dabei handelt es sich größtenteils um Kleininvestoren, deren Hauptaugenmerk sich, trotz genereller Vermietungsabsicht, weniger auf die alleinige Rendite, als auf die sichere Veranlagung von Kapital richtet. Einen zusätzlichen Aspekt spielt dabei auch die Erwartungshaltung auch langfristig steigender Immobilienpreise. Allerdings sind die Investitionsentscheidungen des Kaufs von Privatpersonen nicht immer rein rational begründet.

Trotz sinkender Leistbarkeit und niedriger Renditen weist der Immobilienmarkt des Großraums Salzburg somit eine starke Nachfrage auf, ein deutliches Indiz für eine Überhitzung des regionalen Immobilienmarkts.

Kein Bauboom: Trotz dieser starken Nachfrage kam es im gesamten Bundesland allerdings in Erwartung höherer Preise zu keinem starken boominduzierten Anstieg der Wohnbauproduktion, also keinem „Bauboom“ und Überkapazitäten. Die Fertigstellungen legten nur geringfügig zu. Der Immobilienmarkt des Großraums Salzburg ist deshalb von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Dies ist auch mit ein Grund, warum die Transaktionsrate im Großraum Salzburg deutlich unter jener von beispielsweise Graz liegt.

Steigende Fremdfinanzierung: Wie in ganz Österreich steigt auch in Salzburg die Verschuldung durch Wohnbaukredite – vor allem bei Selbstnutzern als Käufer. Die damit einhergehende erhöhte Gefahr der Instabilität wird allerdings dadurch abgeschwächt, dass zunehmend fixverzinsten Darlehen aufgenommen werden. Zum einen sind Immobilienkäufe immer stärker fremdfinanziert, da die Salzburger nicht mehr ausreichend Eigenmittel ansparen können, zum anderen da die Finanzierungskosten durch die aktuell niedrige Zinssituation sehr günstig sind. Gerade Kleininvestoren verlagern allerdings zur Sicherheit vielfach eher eigenes, bestehendes Kapital aus anderen Anlageformen in Immobilien.

Immobilien sind überbewertet: Diesen Indikatoren zufolge sind die starken Preissteigerungen am Wohnimmobilienmarkt im Großraum Salzburg - im Gegensatz zum Rest des Landes - auf eine Überbewertung zurückzuführen. Die besonders starke Entwicklung am Sekundärmarkt zeigt, dass die Preisentwicklung nicht nur auf Inputfaktoren wie Grundstücke und Baukosten zurückführbar ist. Sinkende Renditen und verschlechterte Leistbarkeit sollten der Theorie nach zu einem Nachfragerückgang führen. Tatsächlich ist aber die Nachfrage nach wie vor hoch, auch weil die Käufe nur in untergeordnetem Maße spekulativ und nicht nur renditeorientiert sind, sondern vor allem auf Sicherheit (Stichwort „Betongold“) abzielen. Dieser Nachfrage steht wiederum kein boominduzierter Anstieg der Wohnbauproduktion gegenüber. Aufgrund dieser Einschränkung des Marktgeschehens und dem zumeist längerfristigen Interesse der Käufer führt die Überbewertung aktuell nicht zu Instabilität, birgt langfristig aber Probleme.

Im Gegensatz zur sonstigen Artikulation von Immobilienpreisblasen in Form von Spekulationskäufen und –verkäufen kaufen die Akteure in Salzburg nur bedingt in Erwartung steigender Preise, sondern aufgrund der gegenwärtigen Zinspolitik in Ermangelung anderer (subjektiv) sicherer Anlageformen. Es handelt sich also nicht um ein endogenes zyklisches Marktgleichgewicht, sondern um ein, dem Immobilienmarkt exogenes (wegen niedrigen Finanzmarktrenditen) Ungleichgewicht. Gerade bei den Kleininvestoren liegt dabei ein Mix aus unterschiedlichen Investitionsmotiven vor, der von Sicherheitsaspekten dominiert wird. Dies bedingt auch, dass von einem plötzlichen „Auf-den-Markt-Bringen“ von Immobilien zur Materialisierung des spekulativen Verhaltens durch viele Akteure nicht auszugehen ist. Deshalb kann die aktuelle Situation eher als regionale Manifestation einer Zinsblase, denn als spekulative Immobilienpreisblase charakterisiert werden.

Anpassungsstrategien von Wohnbauunternehmen und Nachfragern

Strategien der nachfragenden Haushalte im Umgang mit hohen Preisen

Wie gehen die Wohnungssuchenden mit den hohen Preisen und der rückläufigen Leistbar- bzw. Finanzierbarkeit um? Denn trotz der angespannten Situation am Wohnungsmarkt wünscht sich rund die Hälfte der österreichischen Mieter Wohnungseigentum (Erste Bank 2018). Eigentümer sehen sich

bei entsprechender Finanzierungsmöglichkeit – abhängig von der Eigentumsfinanzierung (und damit einhergehender Annuitätenzahlungen) – auch durchaus niedrigeren, durchschnittlichen Wohnkosten gegenüber als dies bei Mietern der Fall ist (Beer und Wagner (2012)).

Verdrängung aus dem Lebensstandard: Laut den befragten Marktspezialisten zeigen sich unterschiedliche Strategien der Nachfragenden, wobei zwei Trends besonders prägnant scheinen. Erstens gibt es eine deutliche Bewegung hin zu kleineren Wohnungen. Dies hängt zum einen mit der generell schrumpfenden, durchschnittlichen Haushaltsgröße durch den Trend zu Singlehaushalten zusammen, liegt vor allem aber daran, dass sich die Käufer bei den aktuellen Preisen keine größeren Wohnungen leisten können. Auch Familien mit größerem Platzbedarf fragen aufgrund der hohen Marktpreise immer kleinere Wohnungsgrößen nach. Bevor Wohnungssuchende wegen mangelnder Leistbarkeit ganz auf Eigentum verzichten, geben sie sich mit weniger Quadratmetern zufrieden. Dies trifft vor allem für den Zentralraum zu, aber auch weiter außerhalb werden kleinere Einheiten nachgefragt. Große Einfamilienhäuser (200m²) werden immer seltener gekauft und auch Reihenhäuser werden deutlich kleiner nachgefragt. Insgesamt spielen nach Einschätzung der befragten Experten, auch die Förderungsgrenzen der Wohnbauförderung eine Rolle, wonach für zwei Personen nur maximal 65m² Wohnnutzfläche förderbar sind bzw. für drei Personen maximal 80m².

„[Es] hat sich auch die Nachfrage nach dem Immobilienprodukt verändert.
Es werden kleinere Einheiten nachgefragt, auch für Familien.“
(befragter Experte)



„Also die Entwicklung geht in die Richtung, glaube ich, dass die Menschen mit weniger Wohnraum zufrieden sein werden müssen.“
(befragter Experte)

Die früher verbreitete Strategie, in der ersten eigenen Wohnung zu bleiben und diese daher auch für einen späteren Familienzuwachs ausreichend zu dimensionieren, wird für junge Menschen, ohne entsprechendes Erbe, bei der gegebenen Preissituation nicht mehr möglich sein. Daher werden vermehrt Wohnungen für die jeweiligen Lebensabschnitte und den damit einhergehenden, unterschiedlichen Bedürfnissen nachgefragt.

Räumliche Verdrängung: Zweitens gibt es nach wie vor einen starken Trend zur Suburbanisierung und zur Abwanderung von Wohnungssuchenden in die Peripherie, um den hohen Preisen im Zentralraum auszuweichen. Dieser Verdrängungsprozess betrifft vor allem Familien. Diese Entwicklung zeigt sich auch zunehmend an der Bevölkerungsstruktur der Landeshauptstadt mit einem Rückgang in der Altersgruppe von 30-39 und bei den Minderjährigen (zB von 2000 bis 2015)(vgl. Straßl, et al. 2018).



„Was wir schon merken, ist dass, gerade Familien oder Personen die sich in einer Partnerschaft befinden und vielleicht eine Familie gründen möchten, immer weiter wegziehen [...]bis[...] nach Oberösterreich. Und das halte ich auch für eine gefährliche Entwicklung, auch für Salzburg.“
(befragter Experte)

Auf der Suche nach leistbarem Eigentum weichen die Personen dabei vorwiegend in den nördlichen Flachgau, teilweise bis nach Oberösterreich und in den Süden in den Tennengau aus. Diese Ausweichbewegungen sind schon seit längerer Zeit feststellbar. Waren aber vor 20 Jahren noch 20-30 km ausreichend, so ziehen Jungfamilien auf der Suche nach leistbaren Wohnimmobilien mittlerweile auch schon 50 km und weiter aus der Landeshauptstadt und Umgebung weg, einhergehend mit den bekannt großen Verkehrsproblemen durch Pendlerströme. Wichtig ist dabei die gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung, vor allem an den öffentlichen Personenverkehr (Lokalbahn, S-Bahn). Der Ausbau der S-Bahn in den Süden verstärkte etwa das Ausweichverhalten Richtung Golling und Werfen. Die Ausweichbewegung führt wiederum zum Preisanstieg in diesen Regionen. Dies zeigt deutlich, dass Verkehrs- und Wohnungspolitik sowie Raumordnung untrennbar miteinander verbunden sind. Bis jetzt noch sehr wenig in Anspruch genommen wird der angrenzende, südbayerische Raum, denn nach Einschätzung der Experten scheint die psychologische Hürde einer solchen

„Auswanderung“ bisher recht groß zu sein. Gewarnt wird auch davor, dass die hohen Preise im Salzburger Zentralraum langfristig zu einer Abwanderung junger, flexibler und hochqualifizierter Arbeitskräfte in andere, weitaus günstigere Städte wie Linz, Graz oder auch Wien führen könnte³⁰.



„Und da ist mein Eindruck, dass junge, flexible und gut ausgebildete Leute aus dem Raum Salzburg abwandern [...] die gehen nach Linz, Graz, Wien, weil sie sich dort Eigentum leisten können und hier nicht mehr.“
(befragter Experte)

Zwischen der räumlichen Verdrängung und der Verdrängung aus dem Lebensstil (kleinere Wohnung) wägen die Wohnungssuchenden individuell ab.

Sonstiges: Aufgrund des besonders starken Anstiegs am Neubaumarkt werden auch gebrauchte Bestandswohnungen immer stärker nachgefragt. Durch die hohe Nachfrage liegen zwar die Durchschnittspreise auch in diesem Bereich bereits bei rund 3.000 Euro/m², sind damit aber nach wie vor deutlich günstiger als jene des Neubausektors. Anzumerken sind jedoch die mitunter deutlich höheren Betriebs- und Instandhaltungskosten. Der Mietmarkt stellt für jene, die sich kein Eigentum mehr leisten können, oft die einzige Alternative dar. Aber auch der Mietmarkt ist von einem Nachfrageüberhang geprägt und eine spürbar günstigere Alternative stellt nur der geförderte bzw. gemeinnützige Sektor dar, der in Salzburg aber nur über ein sehr beschränktes Angebot verfügt.

Strategien der Wohnbauunternehmen im Umgang mit hohen Preisen

Auch die Wohnbauunternehmen selbst müssen, analog zu den Nachfragenden, Strategien im Umgang mit den hohen Preisen entwickeln, denn auch sie „leiden“ unter den hohen Grundstücks- und Baukosten, können diese aber teilweise noch an die Konsumenten weitergeben. Für die etablierten Bauträger ist es vor allem der starke Wettkampf um die raren Grundstücke und nicht um Kunden, der die Geschäftstätigkeit beschränkt. Für den Raum Salzburg wird durch die angespannte Situation am Grundstücksmarkt und verschärfte, rechtliche Bestimmungen, der Markteintritt neuer Mitbewerber schwierig und eine Bereinigung des Bauträgermarktes befürchtet. Mittelgroße Bauträger ohne eigene Baufirma, aber großem Verwaltungsoverhead gelten dabei als besonders gefährdet. Die niedrige Zinsbelastung wiederum stellt für die etablierten Bauträger einen großen Vorteil dar. Auch erste Anzeichen, dass der Absatz mancher Wohnungen aufgrund der hohen Preise bereits schwieriger werde, wurden genannt. Demnach könnte die Schmerzgrenze am Massenmarkt bereits erreicht worden sein. Generell gäbe es aber noch keine größeren Absatzprobleme.



„Und wir als Verkäufer haben eigentlich überhaupt keine Auswirkungen. Auch wenn es teurer wird, so lange die Nachfrage und die Abnehmer da sind, wird sich für uns nichts ändern. Im Gegenteil unsere Eigenkapitalrendite wird größer. Also uns geht es aufgrund dieser Situation alles andere, aber nur nicht schlecht.“
(befragter Experte)

Kleinere Wohnungen: Wiederum analog zu der Nachfrage am Markt, versuchen die Bauträger in erster Linie die Größe der errichteten Wohnungen bedarfsgerecht anzupassen. Dieser Trend wurde von allen befragten Experten bestätigt. Drei-Zimmer-Wohnungen werden nun beispielsweise mit 65-70m² statt wie bisher mit 80-85m² konzipiert. Dabei wird versucht einerseits auf die sinkende Leistbarkeit bei den Selbstnutzern und andererseits auf die Vorstellungen von Anlegern einzugehen. Beide Gruppen fragen verstärkt kleinere Wohnungen nach – Selbstnutzer weil größere Wohnungen zunehmend nicht mehr finanzierbar sind, Anleger suchen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, weil diese

³⁰ Schon jetzt leidet die „Studentenstadt“ Salzburg deutlich unter dieser Entwicklung. Über 80% der Studierenden bewerten die Stadt Salzburg generell als teuer (8-10 bei Skala bis 10). Die Wohnkosten sind bei vielen Studierenden ein wesentliches Argument für Ihre Wohnortwahl. Ein Drittel der Studierenden wohnt nicht in Salzburg. Die Hälfte davon würde dies aber gerne, wenn die Kosten niedriger wären, wie eine aktuelle Studie zeigt. Über 66% gehen deshalb auch einer Erwerbsarbeit nach. Nur die Hälfte jener Studierenden mit Wohnsitz in Salzburg hat hier ihren Lebensmittelpunkt (Karl, et al. 2017).

auch leichter vermietbar sind. Große Wohnungen werden nur mehr selten errichtet (Stichwort „Penthouse-Blase“).

Peripherie: Die Verlagerung ihrer Investitionstätigkeit ist bei Bauträgern weniger stark ausgeprägt als bei den Käufern. Aber auch die Bauträger meiden zunehmend den besonders teuren Salzburger Zentralraum und tätigen zunehmend Grundstücksinvestitionen im weiteren Umfeld (Flachgau, Tennengau, seltener noch in Bayern). Diese Strategie wird aber (noch) nicht einheitlich verfolgt. Dies liegt unter anderem an der lokalen Verankerung der Bauträger und der hohen Bedeutung guter Kenntnisse des lokalen Marktes.

Kleinere Projekte: Da das Angebot an größeren Baugrundstücken sehr gering ist, konzentrieren sich einige Bauträger zunehmend auf kleinere Projekte um der intensiven Bauträgerkonkurrenz um Grundstücke etwas zu entgehen. Allerdings haben sie dabei strategisch einen Nachteil gegenüber privaten Grundstücksspekulanten, da diese jahrelang problemlos auf ansteigende Preise wetten können. Diese klein dimensionierten Projekte, die selten mehr als 10 Wohneinheiten umfassen, bieten größeren Firmen aber keine ausreichende Auslastung. Sie sind deshalb gezwungen auf andere Märkte auszuweichen.

Sonstiges: Die Bauträger arbeiten zum Teil intensiv an der Entwicklung neuer Strategien. Dabei wurde unter anderem das Thema der verbesserten Flächennutzung genannt. Konkret sind dies etwa Überbauungen von bereits anderwärtig genutzten Flächen, wie Supermärkten mit Wohnungen. Angesichts der mangelnden freien Flächen wird auch verstärkt versucht mit den Eigentümern von Altbeständen oder auch ehemaligen Gewerbeimmobilien in Kontakt zu treten, um auf den dazugehörigen Grundflächen gemeinsam Projekte zu verwirklichen. Die Nutzung von Baurechtseigentum als preisgünstige Alternative scheint hingegen bis jetzt kaum angenommen zu werden, da aus Kundensicht der psychologische Vorteil des dauerhaften Eigentums wegfällt (und auch für die weitere Entwicklung einer Liegenschaft sich dadurch Hemmnisse ergeben, Stichwort: „Sanierung“).

Ausblick

Wie sich kurz- bis langfristig die Preissituation und das Marktgeschehen in Salzburg entwickelt, ist maßgeblich vom Zinsniveau abhängig. Deshalb skizzieren wir im Folgenden Ausblick die zu erwartende Situation am Salzburger Immobilienmarkt in zwei unterschiedlichen Zins-Szenarien.

Szenario 1: Normalität Nullzinsen

Die gegenwärtige Niedrigzinspolitik, die sich aktuell sogar in Negativzinssätzen manifestiert, wird auch für die nächsten Jahre als neue Normalität betrachtet. Ein gleichbleibender Zinssatz auf dem jetzigen, sehr niedrigen Niveau bis zu schwach steigenden Zinsen wird von allen Marktexperten für die nächsten drei bis fünf Jahre als wahrscheinlichste Zukunftsperspektive eingeschätzt. Bei diesem Szenario besteht keine Gefahr von Wertberichtigungen der Immobilienpreise oder gar einem abrupten Preisverfall. Für dieses Szenario wird folgende Entwicklung von Nachfrage, Angebot und Preisen erwartet.

Zukünftige Preisentwicklung: Von einem weiteren Anstieg der Grundstücks- und Wohnimmobilienpreise im Großraum Salzburg und in den exponierten Tourismusgemeinden in den kommenden Jahren ist auszugehen. Darüber herrscht bei den befragten Marktspezialisten weitgehend Einigkeit. Die meisten gehen von einer verlangsamten Wachstumskurve aus. Nur eine Minderheit sieht aktuell eine Marktkonsolidierung und Seitwärtsbewegung auf dem bereits sehr hohen Niveau. Am ehesten wird für das Luxussegment mit einem stagnierenden Preisniveau gerechnet, die Grundstücke und Eigentumswohnungen in zentralen Lagen dürften sich weiterhin am stärksten verteuern. Jene die von einem gleich starken bis noch stärkeren Preiswachstum ausgehen, führen den sich weiter verknappenden Grundstücksmarkt, die immer noch zu geringe Bauleistung und eine anhaltend hohe Nachfrage, etwa auch durch Zuzug aus Abwanderungsregionen bzw. von internationalen, hochqualifizierten Arbeitskräften, ins Feld. Außerdem ist von einem deutlicheren Anstieg der freien Mieten auszugehen, da die Anleger versuchen werden, auch bei stark gestiegenen Preisen Renditen zu erwirtschaften. Die extremen Kaufpreise treiben also langfristig auch die Mieten.

Zukünftige Entwicklung des Angebots: Für die Schaffung von Wohnraum bleibt der enge und teure Grundstücksmarkt eines der Nadelöhre. Die Knappheit der Baugründe trägt wesentlich zu den hohen Preisen bei und hemmt zunehmend auch den Neubau. Dies bewirkt vor allem einen weiteren Rückgang des gemeinnützigen Wohnbaus, da dieser bei bestehenden Grundstückspreisen nicht mehr finanzierbar ist. Der freifinanzierte Wohnbau nimmt deshalb eine immer größere Bedeutung ein. Möglichkeiten des Zugriffs auf günstigere Grundstücke durch den gemeinnützigen Wohnbau bleiben eine zentrale Herausforderung für die regionale Wohnungspolitik.

Zukünftige Entwicklung der Nachfrage: Generell ist davon auszugehen, dass die Nachfrage trotz steigender Preise und geringer Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen ähnlich hoch wie in den vergangenen Jahren bleibt. Der Wunsch nach Eigentum zur Vorsorge bleibt stark, Anlagekäufe werden zunehmen. Die Realisierung des Wunsches nach Wohneigentum wird allerdings angesichts steigender Wohnimmobilienpreise und der damit immer problematischeren Finanzierung zunehmend schwieriger. Die Eigennutzer unter den Käufern werden gezwungen sein, noch stärker in die Peripherie auszuweichen oder immer kleinere Wohnungen in der Stadt zu erwerben. Zugleich drängen die Anleger, bedingt durch das Fehlen attraktiver, alternativer Anlagemöglichkeiten, auch weiterhin stark auf den Salzburger Wohnungsmarkt. Dadurch wird der Wegfall der Nachfrage jener Eigennutzer, die sich die Preise nicht mehr leisten können, durch privates Investitionskapital kompensiert. Somit kommt es nicht zu einem Rückgang der Nachfrage und Preisrückgänge bleiben unwahrscheinlich.

Sollte die zukünftige Preisentwicklung weiterhin dauerhaft über den Einkommen und damit über der Möglichkeit der Sparquote der Haushalte liegen, wird sich die Finanzierungssituation auch für die Mittelschicht weiter verschlimmern und die Haushaltsverschuldung für Wohnen deutlich erhöhen. Immer weniger Salzburger werden sich Wohneigentum schaffen können, eine faire Verteilung von Wohlstand ist damit gefährdet. Ein immer weniger leistbarer Wohnungsmarkt im Großraum Salzburg würde dann langfristig, durch den Wegzug und einhergehenden Mangel an Arbeitskräften auch eine Gefahr für den Wirtschaftsstandort Salzburg bedeuten.

Szenario 2: Zinswende

Sollte sich in den kommenden Jahren, aufgrund geänderter makroökonomischer oder geldpolitischer Rahmenbedingungen, das Zinsniveau signifikant erhöhen, ist von einer deutlich abweichenden Entwicklung mit langfristigen Effekt für den Immobilienmarkt des Salzburger Großraums auszugehen.

Deutlich höhere Zinssätze würden die Aufnahme von Fremdkapital verteuern und bestehende Kredite mit variabler Verzinsung unter Druck setzen. Außerdem würden dadurch die Renditen anderer Anlageformen abseits des Immobilienmarkts erhöht und damit liquides Kapital umgeleitet. Steigende Zinsen bei sicheren Anlagen wie österreichischen Staatsanleihen könnten dann einen Teil des Anlagekapitals aus dem Immobilienmarkt abziehen. Dies würde vor allem auf renditefokussierte Investoren zutreffen. Dies würde die Nachfrage nach Wohneigentum im Großraum Salzburg, der bislang am deutlichsten von Anlegern geprägt ist, zurückgehen lassen. Eine Entspannung der Preise wäre die Folge. Jene bestehenden Anleger, die vor allem aufgrund von Sicherheitsaspekten in Immobilien investiert haben, würden hingegen auch bei steigenden Zinsen nicht verkaufen bzw. sicherheitsfokussierte Anleger auch weiterhin Betongold nachfragen.

Bei bestehenden Wohnungskrediten würde eine signifikante Zinswende zu deutlich höheren Ausfällen bei der privaten Wohnkredittilgung führen. Bestehende Kreditnehmer mit variabler Verzinsung bekommen mit dem Anstieg zunehmend Rückzahlungsprobleme, besonders jene mit hoher Fremdkapitalquote.



„[...]S]elbst 3% für die Immobilienfinanzierung zu zahlen ist historisch gesehen ein sehr günstiger Zinssatz, aber der Unterschied in der Rate [zu jetzt] macht sich dann doch bemerkbar. [...]W]enn wir wirklich steigenden Zinsen erleben, [...] sehe ich eher die Gefahr, dass es [...] das Rückzahlungsverhalten negativ beeinflussen [wird].“
(befragter Experte)

Immer mehr Wohnimmobilien im Großraum Salzburg müssen deshalb dann von den Kreditgebern verwertet und auf den Markt gebracht werden. Dies führt allerdings nur zu einer graduellen Korrektur der Preise und nicht zu einem Platzen einer Blase.



„Der Dominoeffekt wird in Salzburg nicht eintreten, dazu ist auch der Markt zu schmal. Wenn ich im Jahr 800-900 Wohnungen transaktioniere, selbst wenn davon schlagartig 10-15% auf den Markt kommen würden, würde der Markt nicht implodieren.“
(befragter Experte)

Der Anteil an Wohnungen, die durch eine Zinswende und dadurch auftretende Finanzierungsprobleme nach Ausfall auf den Markt kommen, wird als gering eingeschätzt (ca. 100 Wohnungen) und deshalb eine stärkere Auswirkung auf den Markt tendenziell ausgeschlossen. Außerdem sind die Eigentümskäufe zwar zunehmend kreditgetrieben, aber zumeist fixzinsfinanziert. Deshalb ist auch bei einer deutlichen Zinswende nicht mit einem *crash*, sondern mit einer *slow convergence*; also nach einem leichten Rückgang nominell stabile, aber real sinkende, Preise und damit nur langfristige Wertberichtigungen zu erwarten. Wer im Boom zu sehr hohen Preisen gekauft und dies überwiegend mit Schulden finanziert hat, sitzt nun allerdings auf teilentwerteten Immobilien.

Eine deutliche und abrupte Zinswende wird von den meisten Experten aber als unrealistisch eingeschätzt.

Conclusio

Salzburg weist gemeinsam mit den westlichen Bundesländern Tirol und Vorarlberg neben Wien die höchsten Immobilienpreise Österreichs auf. Besonders die Landeshauptstadt und ihr Großraum stechen dabei hervor: In drei von vier Marktsegmenten (Baugrundstücke, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen Erstbezug) weist Salzburg die höchsten Preise aller Landeshauptstädte auf und ist somit in einigen Kategorien die teuerste Großstadt Österreichs. Die Wohnimmobilienpreise variieren im gesamten Bundesland, auf hohem Niveau, allerdings beträchtlich. Neben der Landeshauptstadt und seiner Umlandgemeinden trifft die Problematik sehr hoher Wohnimmobilienpreise in den südlichen Landesteilen vor allem auch touristisch exponierte Gemeinden. Die Dynamik hat sich in den letzten Jahren etwas abgeschwächt, im Langzeitvergleich über fast zwei Jahrzehnte zeigt sich aber die losgelöste Dynamik Salzburgs, mit der nur jene von Innsbruck Schritt halten konnte. Die Preise für Wohnraum entwickelten sich im Großraum Salzburg abgekoppelt von Einkommen und Teuerung. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind die sehr hohen Grundstückspreise, die im regionalen Vergleich hohen Errichtungskosten und der – auch anlagebedingte – Nachfrageüberhang. Gewinner dieser Entwicklung sind Alteigentümer, die eine enorme Wertsteigerungsrendite erhielten, Verlierer sind Mieter ohne langfristige Mietverträge und teuer kaufende Neueigentümer bzw. aktuell Eigentumswohnungssuchende.

Auf dieser Problemlage mit all seinen sozioökonomischen Konsequenzen aufbauend haben wir zu Beginn untenstehende Forschungsfragen aufgeworfen, die wir mit den dargelegten Erkenntnissen zum Immobilien- und Wohnungsmarkt Salzburg nun wie folgt beantworten können:

Frage 1: Wer fragt Eigentumsimmobilien in Salzburg nach? Handelt es sich um Inländer oder Ausländer? Sind es Privatpersonen oder juristische Personen? Wie stark sind die einzelnen Marktsegmente in Salzburg ausgeprägt? Welche Immobilien werden in Salzburg angeboten und welche nachgefragt? Sind Investments durch institutionelle Akteure wahrnehmbar?

Der Wohnungs- und Häusermarkt im Großraum Salzburg wird von privaten Käufern dominiert. Sie stehen für 95% der Nachfrage nach Wohnungen und 77% der Nachfrage nach Wohnhäusern. Unternehmen spielen als Käufer nur eine untergeordnete Rolle, institutionelle Investoren sind in Salzburg fast nicht vertreten. Der Immobilienmarkt ist käuferseitig regional geprägt. Käufer mit ausländischem Wohnsitz stellen eine sehr kleine Minderheit, mit einer leichten Konzentration auf teurere Marktsegmente. In den touristischen, inneralpinen Regionen wie Zell am See, Kaprun oder im Gasteiner Tal wird mehr ausländisches Kapital investiert.

Neben dem Erwerb von Wohnraum zur Begründung eines Hauptwohnsitzes, werden Käufe mit finanziellen Motivlagen immer bedeutender. Zwischen einem Fünftel und einem Drittel aller Käufe wird im Großraum Salzburg mittlerweile von Anlegern getätigt. Der Anteil der Anlegerwohnungen ist am Land tendenziell etwas niedriger. Die Anlegerstruktur ist von privaten Kleininvestoren geprägt. Sie kommen Großteils aus der Region. Erst die Finanz- und Wirtschaftskrise bzw. deren Niederschlag in einem anhaltenden Zinstief und erhöhter Vorsicht, haben zur Entstehung und Etablierung dieses neuen Kundensegments geführt. Oft handelt es sich dabei um wohlhabendere Personen aus der Mittel- und Oberschicht, in der Altersgruppe über 50, zunehmend aber auch jüngere Anleger mit entsprechendem finanziellen Rückhalt.

Generell werden immer kleinere Wohnungen nachgefragt. Einerseits wegen des aufrechten Trends zum Singlehaushalt, vor allem aber aufgrund der angestiegenen Preise. Die größte Nachfrage besteht nach Eigentumsimmobilien bis 300.000 Euro. Selbstnutzer müssen mit der Zunahme der Preise immer kleinere Wohnungen nachfragen. Sie werden so zunehmend aus dem Lebensstandard verdrängt. Alternative ist sonst nur der Gang ins weiter entfernte Umland oder der Verbleib am Mietmarkt. Der Wunsch zur Eigentumbildung bleibt immer öfter unfinanzierbar. Anleger können Wohnungen problemloser nach den finanziellen Möglichkeiten ausrichten – im Gegensatz zu Selbstnutzern – auch ohne Einbußen der Lebensqualität. Auch sie kaufen deswegen vorwiegend kleinere Wohnungen, die leichter zu finanzieren und aufgrund höherer Nachfrage schneller vermietbar sind. Preissteigerungen machen Ihnen weniger Probleme, da sie diese eher über Mietsteigerungen abfangen können. Die sinkende Nachfrage von Eigennutzern wird durch die steigende Nachfrage von finanziell besser gestellten Anlegern ersetzt.

Auch das Angebot orientiert sich an dieser geänderten Nachfrage. Bauträger errichten ebenso zunehmend kleinere Wohnungen. Auch sie weichen den hohen (Grundstücks-)Preisen in die Peripherie aus. Die generelle Wohnbestandsrate und Neubaurate liegen in Salzburg Stadt und dem gesamten Bundesland im Verhältnis zur Bevölkerungszahl auf einem durchschnittlichen Niveau. Wie in ganz Österreich ist sowohl in Stadt wie Land Salzburg bei den Errichtungen eine Bedeutungszunahme des freifinanzierten gewerblichen Wohnbaus zu Lasten des gemeinnützigen Wohnbaus zu konstatieren. Traditionell weist Salzburg einen unterdurchschnittlichen Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus auf. Der Neubau (exkl. Eigenheime) teilt sich durchschnittlich in etwa 60% Mietwohnungen und 40% Eigentumswohnungen auf. Aufgrund der bestehenden Struktur des Wohnungsmarktes mit hohen Anteilen an Privatpersonen unter den Eigentümern verwundert es nicht, dass diese einen Marktanteil von 70% bei den Wohnungsverkäufen im Großraum Salzburg stellen. Vom gesamten Eigentumswohnungsmarkt (Neubau- und Gebrauchwohnungen) stellen die GBV knapp 10%, gewerbliche Unternehmen (überwiegend aus der Immobilienbranche kommend) ca. 24%.

Grundsätzlich steht somit am Salzburger Wohnungsmarkt eine massive Nachfrage von Selbstnutzern und zunehmend auch Anlegern einem Angebot gegenüber, das vor allem im leistbaren Segment aufgrund der zusätzlichen Nachfrage von Anlegern nicht ausreichend ist. Angebot und Nachfrage sind in einer Schieflage, nicht wegen der endogenen Nachfrage nach Wohnsitzen, sondern wegen der zusätzlichen Nachfrage durch Anleger. Dies führt zu steigenden Preisen, die nicht nur Geringverdienende sondern auch die Mittelschicht stark treffen. Dies trifft sowohl auf den Eigentumswohnungs- als auch auf den Mietmarkt gleichermaßen zu. Die Problematik des Mietwohnbaus ist aber vor allem eine Frage der Politik, da dieser Nachfrage von Seiten des freien Marktes nur unzureichend begegnet wird.

Frage 2: Zu welchem Zweck werden Eigentumswohnungen erworben? Welchen Motivlagen unterliegen die Kaufentscheidungen? Welche Rolle spielen der Vorsorge- bzw. Anlagegedanke aber auch Spekulation bei Immobilieninvestitionen in Salzburg?

Den beiden privaten Nachfragegruppen und ihren Kaufentscheidungen liegen unterschiedliche Motive zu Grunde. Selten sind die Motivlagen eindeutig abgrenzbar. Generell nehmen finanzielle Interessen aber zu. Durch niedrige Kapitalmarktzinsen und den Mangel an attraktiven Anlagemöglichkeiten boomt der Markt für Wohnimmobilien und führt zu den hohen, oben genannten Marktanteilen von

Anlegern. Die Verunsicherung über die persönliche finanzielle Zukunft, vor allem im Alter, spielt ebenso eine Rolle.

In der Regel geht der private Anlagekauf mit einer grundsätzlichen Vermietungsabsicht einher. Die klassische Rendite aus Vermietung einer Anlagewohnung stellt in Salzburg ein wichtiges, aber nicht dominantes Kaufmotiv dar. Anleger führen die Wohnungen zwar zumeist als Mietwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zu, bewirken aber durch ihre Nachfrage einen zusätzlichen Preisdruck am Käufermarkt. Rein spekulativer Leerstand findet nur in Ausnahmefällen statt.

Spekulation auf Wertsteigerungen spielen vor allem bei teureren Objekten in sehr guten Lagen eine Rolle, bei denen die Rendite niedriger liegt. Angesichts der relativ niedrigen Renditen in Salzburg ist die Sicherheit der Immobilieninvestitionen aber das zentrale Anlagemotiv der privaten Investoren. Für viele eher kleine bis mittlere private Anleger gilt Sicherheit, in Verbindung mit Vorsorge für sich selbst oder die Familie, als entscheidendes Argument im Besonderen bei älteren und risikoaversen Personen. Die anhaltende Niedrig- bis Nullzinspolitik macht Veranlagungen mit geringem Risiko wie Sparbücher oder Staatsanleihen unattraktiver, zugleich bewerten viele den Aktien- und Anleihemarkt als unsicher. Auch die Angst vor einer neuerlichen Destabilisierung der Eurozone, sowie die Furcht vor inflationsbedingten Wertverlusten sind Argumente für eine Anlage in „wertstabiles“ *Betongold*.

Nicht selten liegt bei der Immobilieninvestition jedenfalls eine Kombination der Motivlagen vor. Anlagewohnungen versprechen hohe Sicherheit, durch einen Markt mit Stabilität und Nachfrageüberhang, sowie zumeist an die Inflation gekoppelte Mieteinnahmen, eine gute Wertsteigerungsrendite abgeleitet aus der bisherigen Preisentwicklung und entsprechenden Prognosen, sowie persönliche Alters- bzw. innerfamiliäre Vorsorge.

Frage 3: Wie werden Immobilientransaktionen finanziert? Welche Rolle spielen Eigen- und Fremdkapital? Welche Rolle spielen Kredite unterschiedlicher Art?

Wie in ganz Österreich steigt auch in Salzburg die Verschuldung durch Wohnbaukredite – vor allem bei Selbstnutzern als Käufer. Die erhöhte Gefahr der Instabilität wird allerdings dadurch abgeschwächt, dass zunehmend fixverzinsten Darlehen aufgenommen werden. Fremdwährungskredite spielen keine Rolle mehr. Zum einen sind Immobilienkäufe immer stärker fremdfinanziert, da die Salzburger nicht mehr ausreichend Eigenmittel ansparen können, zum anderen da die Finanzierungskosten durch die aktuell niedrige Zinssituation sehr günstig ist. Da die Wohnimmobilienpreise stärker als die Einkommen steigen, verfügen Eigennutzer immer häufiger nur mehr über rund 10% Eigenkapital.

Normalverdienern ohne Erbe und familiäre Unterstützung ist der Zugang zu Wohneigentum kaum mehr möglich. Käufer die ausreichend Eigenkapital zusammenbringen, können von Niedrigzinsen profitieren sind allerdings dann mit hoher Fremdverschuldung konfrontiert.

Anleger haben eine wesentlich höhere Eigenkapitalquote. Sie investieren zumeist 100.000 Euro aufwärts, oftmals aus Erbschaften, Schenkungen oder aus anderen Anlageformen in den Erwerb von einzelnen bis mehreren Wohnungen. Problem stellt auch die Kombination aus hohen Immobilienpreisen und vorsichtiger Hypothekenvergabe dar. Käufer müssen wegen niedrigem Eigenkapital Abstriche trotz niedriger Zinsen bei Größe oder Qualität Abstriche machen.

Die Wohnbauförderung (Kauf) ist zwar als Nachfragestimulus nach Eigentum zu bewerten, ihre soziale Treffsicherheit aber in Zweifel zu ziehen. Experteneinschätzungen lassen deutliche Mitnahmeeffekte durch Förderempfänger vermuten. Unter anderem durch die rasante Preisentwicklung im Zentralraum, verliert sie immer mehr ihren intendierten Effekt, die Leistbarkeit der Eigentumsbildung zu erhöhen. Das generelle Problem der Reduktion der Eigenkapitalquote vieler Haushalte kann die Kaufförderung nur bedingt lösen.

Frage 4: Lässt sich anhand von Nachfragemustern, der Finanzierungskomponenten und den Investitionsmotiven eine Marktüberhitzung nachweisen?

Der Bewertung der Marktentwicklung aus Haushalts- und Investorenperspektive mit mehreren Indikatoren, den oben genannten Nachfragemustern, Finanzierungskomponenten und Investitionsmotiven zufolge sind die starken Preissteigerungen am Wohnimmobilienmarkt im Großraum Salzburg – im Gegensatz zum Rest des Landes – auf eine Überbewertung zurückzuführen. Sinkende Renditen und verschlechterte Leistbarkeit sollten der Theorie nach, zu einem Nachfragerückgang führen. Tatsächlich ist aber die Nachfrage nach wie vor hoch, auch weil die Käufe nicht nur renditeorientiert sind, sondern auf Sicherheit (Stichwort „Betongold“) abzielen. Dieser Nachfrage steht wiederum kein boominduzierter Anstieg der Wohnbauproduktion gegenüber. Aufgrund dieser Einschränkung des Marktgeschehens und dem zumeist längerfristigen Interesse der Käufer führt die Überbewertung aktuell nicht zu Instabilität, birgt langfristig aber Probleme.

Im Gegensatz zur sonstigen Artikulation von Immobilienpreisblasen in Form von Spekulationskäufen und –verkäufen kaufen die Akteure in Salzburg nur bedingt in Erwartung steigender Preise, sondern aufgrund der gegenwärtigen Zinspolitik und in Ermangelung anderer (subjektiv) sicherer Anlageformen. Es handelt sich also nicht um ein endogenes zyklisches Marktungleichgewicht, sondern um ein, dem Immobilienmarkt exogenes (wegen niedrigen Finanzmarktrenditen) Ungleichgewicht. Gerade bei den Kleininvestoren liegt dabei ein Mix aus unterschiedlichen Investitionsmotiven vor, der von Sicherheitsaspekten dominiert wird. Dies bedingt auch, dass von einem plötzlichen „Auf-den-Markt-Bringen“ von Immobilien, zur Materialisierung des spekulativen Verhaltens durch viele Akteure, nicht auszugehen ist. Deshalb kann die aktuelle Situation eher als regionale Manifestation einer Zinsblase, denn als spekulative Immobilienpreisblase charakterisiert werden.

Policy Advice

Auf den Erkenntnissen dieser Analyse aufbauend formulieren wir wohnungspolitische Handlungsvorschläge für einen stabilen und leistbaren Immobilienmarkt in Salzburg.

Wohnbauförderung: Budget erhöhen und anpassen

Die Entwicklung von leistbarem Wohnraum ist neben dem Verkehr die größte Herausforderung für Bundesland und Landeshauptstadt Salzburg. In den ebenfalls von hohen Eigentumspreisen und Mieten betroffenen Bundesländern Tirol und Vorarlberg liegen die Ausgaben der Wohnbauförderung je Einwohner wesentlich höher. Auf jenes Niveau sollte auch die Wohnbauförderung in Salzburg angehoben und die Mittel, wie im Koalitionsvertrag angekündigt, zweckgewidmet werden.

In Zeiten, in denen die Nachfrage nach Eigentum von selbst steigt, bedarf es keiner Kaufförderung als Nachfragestimulus. Anstatt mit der Kaufförderung die hohen durchschnittlichen Preise für ausgewählte Käufer der Mittelschicht abzufedern (und dabei Mitnahmeeffekte in Kauf zu nehmen) sollten WBF-Mittel zur Schaffung von Rahmenbedingungen aufgewendet werden, die den gesamten Wohnungsmarkt und den Eigentumserwerb generell verbessern. Der bereits bestehende Ansatz des Grundstücksankaufs durch die LandInvest ist zu einem Bodenfonds für aktive Bodenpolitik, gespeist aus Mitteln der Wohnbauförderung, auszubauen. Die zur Mobilisierung von Grundstücken aktuell vorgesehen 3,5% der Wohnbauförderungsmittel (Ortskernebelebung) sollten erhöht werden. Allerdings ist darauf zu achten, dass die aufgewendeten Mittel Flächen schaffen bzw. sichern, die auf Dauer für die Kommunen und das öffentliche Interesse zur Verfügung stehen.

Die Sozialpflichtigkeit von geförderten (Eigentums-)Wohnungen sollte durch strengere Spekulationsfristen und –verbote und Veräußerungsverbote (bundes)gesetzlich erhöht werden.

Aktive Bodenpolitik stärken und Vorrang für den geförderten Wohnbau

Die außergewöhnlich hohen Preise für Bauland im Großraum Salzburg sind einer der wesentlichen Preistreiber für Mieten und Eigentum. Deshalb ist der Einsatz der im Raumordnungsgesetz festgelegten bodenpolitischen Instrumentarien zu forcieren. Über die bestehenden Möglichkeiten der aktiven Bodenpolitik wie Vertragsraumordnung, Vorbehaltsflächen, Baulandkategorie „förderbarer Wohnbau“ und Mindestdichten müssen die Gemeinden noch besser geschult werden. Gerade kleinere

Gemeinden haben Schwierigkeiten die komplexe Anforderungen aktiver Bodenpolitik umzusetzen (vgl. Empl 2019).

Beim strategischen Grundankauf soll sich das Land am Südtiroler Modell orientieren. Die Möglichkeiten der Abschöpfung des Planwertgewinns sind landesintern zu evaluieren.

Zentral ist beim Einsatz der Maßnahmen die Reduktion des Wettbewerbs um Grundstücke, da dieser Wettbewerb lediglich die Verhandlungsposition der Grundstückseigentümer stärkt. Der stringente Einsatz der Flächenwidmungskategorie Förderbarer Wohnbau, der gewerbliche Bauträger nicht ausschließt, reduziert den Wettbewerb um diese Grundstücke auf jene Bauträger die förderbaren Wohnbau errichten. Ohne bodenpolitische Eingriffe und Maßnahmen wird der Zugang der gemeinnützigen Bauträger zu Grundstücken im Großraum Salzburg weitgehend versperrt bleiben. Der geförderte Wohnbau ist hier aber zu forcieren. Denn nur dieser kann langfristig auch wohnfremde Nutzungen und Spekulationskäufe verhindern.

Baukosten, Baunormen und Qualitäten zur Diskussion stellen.

Die Errichtungskosten sind in Salzburg wesentlich höher als in anderen Bundesländern. Ein Faktor dabei sind qualitätsfördernde Normen. Wichtig ist, dass eine Diskussion darüber geführt wird, dass Normen zwar Qualitäten bringen aber auch Kosten bedeuten. Das Abwägen von Nutzen und Kosten soll dabei in einem transparenten und öffentlich geführten Diskurs mit Fachexperten, aber auch Bürgern, geführt werden. Dabei können aktuell Vorschläge zu einer stärkeren Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots nach Qualitäten, Leistbarkeiten und bedarfsorientiert nach Lebensphasen ebenso zur Disposition gestellt werden, wie eine Anpassung von Barrierefreiheit oder Stellplätzen.

Transparenz durch Daten schaffen

Der Kauf von Wohneigentum ist fast immer die zentralste finanzielle Entscheidung im Leben. Der Käufer ist bislang aber immer noch einem relativ intransparenten Markt ausgeliefert und muss seine Entscheidung ohne Hilfe einer regionalen, objektiven und transparenten Datenbasis treffen. Deshalb ist, wie im Koalitionsvertrag angekündigt, eine öffentliche Wohnbau- und Immobiliendatenbank aufzubauen, welche objektive Marktdaten und Kennzahlen in Abstimmung anderen Institutionen bereitstellt. Hierfür ist zudem eine eigene Beobachtungsstelle des Landes einzurichten, welche nicht nur die Daten von Kommunen, Land, Bund und Statistikämter zusammenführt, sondern auch laufend die Dynamik des Immobilienmarktes analysiert. Salzburg könnte hier eine Vorreiterrolle hinsichtlich der Markttransparenz einnehmen.

Konsequente Nachverdichtungen

Die hohen Grundkostenanteile können neben einer Reduzierung der Grundstückskosten auch über höhere Dichten gesenkt werden. Höhere Bebauungsdichten bei Neuwidmungen und Nachverdichtungen (unter Umgehung etwaiger Nachbesserungsklauseln) zur Reduzierung der Grundkostenanteile, im Besonderen in der Stadt Salzburg aber auch in den zentralen Orten des Bundeslandes, müssen deshalb nicht nur in der Theorie sondern auch in der Praxis ankommen. Zudem sind höhere mögliche Dichten und Höhen im Bebauungsgrundlagengesetz anzudenken. Dichte heißt auch Grünlandschutz und Stopp der Zersiedlung, denn ohne höhere Dichte in Teilbereichen und einer höheren Bebauung wird mittel- bis langfristig der strikte Grünlandschutz unter Druck geraten. Denn wer A sagt (Grünlanddeklaration), muss auch B sagen (Dichte und/oder Preisregulation). Bislang scheitert höhere Dichte immer wieder auch an Anrainerinteressen. Deshalb ist eine öffentliche politische Debatte und Konsequenz bei Nachverdichtungen zentral.

Lösung Bauen? Abwägung zwischen Miete und Eigentum

Zusätzliches Angebot durch verstärkten Neubau könnte den Nachfrageüberhang entkräften, würde aber bei gleichbleibender Dynamik der Anlagenachfrage einer Immobilienpreisblase Vorschub leisten. Zumal Neubau unter unveränderten Dynamik bei Grundstücken und Baukosten teuer bleiben wird. Zentral ist deshalb, nicht unter gleichen Rahmenbedingungen mehr zu bauen, sondern die Faktoren Grundstücke, Baukosten und Anlagekäufe zu adressieren. Beim Neubau und der Abwägung zur Aufteilung zwischen Miete und Eigentum sind die jeweiligen preistreibenden Faktoren zu beachten.

Wohnimmobilienpreise und Mieten sind beide durch steigende Grundstückspreise und Errichtungskosten beeinflusst. Die aktuell immer stärker werdende Nachfrage nach Wohnungen zur Anlage entfaltet seine preissteigernde Wirkung vorerst aber nur am Eigentumsmarkt. Da die Rahmenbedingungen, die zu dieser Nachfrage führen (Niedrigzins, Unsicherheiten am Finanzmarkt) regional nicht geändert werden können, ist es ratsam die Angriffsfläche dafür zu reduzieren. In einer Zeit, in der Eigentumsimmobilien zunehmend aus Motiven erworben werden, die nicht der Schaffung eines eigenen Wohnsitzes geschuldet sind, ist Eigentumsförderung deshalb zu hinterfragen. Selbstnutzer aus der Unter- und Mittelschicht haben am Mietmarkt nur sich selbst als Konkurrenten, am Eigentumsmarkt aber zusätzlich auch Anleger. Neben der anlagemotivierten Nachfrage gibt es noch weitere, ausschließlich den Eigentumspreis treibende Faktoren: Eigentumsprojekte sind meist kleinvolumiger und werden tendenziell in Gegenden mit teureren Grundstücken verwirklicht. Eigentum hat aber auch unbestreitbare Vorteile. Um Eigentumsbildung wieder leichter möglich zu machen, bedarf es der stringenten Änderung der aktuellen Rahmenbedingungen am Salzburger Immobilienmarkt.

METHODIK

Unterschiedliche Bewertung von Immobilienpreisentwicklungen

In der Immobilienökonomie gibt es unterschiedliche Sichtweisen auf bzw. Bewertungen von Immobilienpreisblasen (Schneider 2014; Musil 2019): Die charttechnische Sichtweise konzentriert sich bei der Diagnose möglicher Immobilienpreisblasen rein auf den Preisverlauf – starke Steigerungen werden immer als Blase gewertet. Eine einheitliche Definition für Immobilienpreisblasen existiert allerdings nicht. Am häufigsten wird auf Stiglitz (1990) verwiesen, der eine Preisentwicklung als Preisblase bezeichnet, wenn sie von fundamentalen Faktoren nicht mehr gerechtfertigt ist, und vorwiegend von der Erwartungshaltung zukünftiger Entwicklungen genährt wird – KäuferInnen also für Ihre Erwartungshaltung mehr bezahlen. Dieser zweite Ansatz nimmt an, dass der Immobilienpreise durch gewisse angebots- und nachfrageabhängige Faktoren geprägt ist. Zu diesen sogenannten fundamentalen Faktoren zählen unter anderem demografische Faktoren, das Wohlstandsniveau, institutionelle Faktoren wie Steuern, die Wohnbauförderung, die Verfügbarkeit von Grund und Boden, erwartete Erträge (Mieten) und Zinsen. Weicht die Immobilienpreisdynamik von jenem „angemessenen“ Preis ab, der auf Grundlage der Entwicklung dieser Faktoren berechnet wird, wird eine Über- oder Unterbewertung angenommen. Eine dritte Sichtweise stellt die Marktakteure und ihr Verhalten in den Fokus. Eine wesentliche Rolle für Preisanstiege spielen Spekulation, übertriebene Erwartungen und Irrationalität. Dieser Begründungszusammenhang lässt sich nicht durch fundamentale Faktoren erklären, sondern nur durch Wissen, Verhalten, Motivation und Einschätzungen der Marktakteure selbst (Francke und Rehkugler 2012).

In diesem Projekt werden wir die Ansätze basierend auf Fundamentaldaten sowie dem dritten Ansatz, welcher auf Irrationalitäten abzielt, miteinander verknüpfen. Gerade diese Zusammenführung von quantitativen und qualitativen Perspektiven bringt zusätzliche Bewertungsmöglichkeiten und Erkenntnisgewinne.

Methodik

In **Arbeitspaket 1** dokumentieren und analysieren wir die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Salzburgs. Wir stellen dabei die aktuellen Nachfrageentwicklungen nach Wohnraum im Bundesland sowie in der Stadt Salzburg dem Angebot gegenüber. Neben den Angebot und Nachfrage beeinflussenden Faktoren³¹ stellen wir die Preisentwicklung für die unterschiedlichen Teilmärkte des Immobilienmarkts vergleichend gegenüber. Um die exponierte Entwicklung im der Stadt Salzburg besser einschätzen zu können, vergleichen wir diese in einer dekriptiv-komparativen Analyse mit den anderen größeren Landeshauptstädten Graz, Linz und Innsbruck, sowie bedingt mit den Entwicklungen auf Bundesländerebene. Zusätzlich beurteilen wir die Kapitalmarktentwicklung samt Zinsentwicklung, die Wohnbauförderungen und stellen das bisherige Wissen zu Finanzierung, Investitionsmotiven und Nachfragestrukturen zusammen. Allgemeine gesellschaftliche Rahmenbedingungen, wie die Singularisierung oder den demographischen Wandel klammern wir bei der komparativen Betrachtung aus. Wir gehen davon aus, dass diese in ganz Österreich und auch in allen vier verglichenen Städten grundsätzlich ähnlich sind und somit keinen Erklärungsgehalt für die singuläre Entwicklung der Preise in Salzburg haben. Diese Analyse erlaubt eine erste vorläufige Bewertung der Dynamik des Salzburger Immobilienmarkt.

In **Arbeitspaket 2** führten wir zur Qualitätskontrolle und Evaluation des eigenen Forschungsdesign und erster Ergebnisse explorative Interviews mit Experten des Salzburger Immobilienmarkts durch.

³¹ Als Fundamentalfaktoren bzw. fundamentale wirtschaftliche Bestimmungsfaktoren werden u. a. die demografische Entwicklung, das allgemeine Wohlstandsniveau, institutionelle Faktoren (Steuern, Wohnbauförderung, Entwicklungsstand des Finanzsystems etc.), die Verfügbarkeit von Grund und Boden, gesellschaftliche Präferenzen (wachsende Wohnansprüche), sowie erwartete Erträge (aus Mieten) oder Zinsen angesehen (Shi 2017; Stevenson 2008; Schneider 2014; Seven, et al. 2017). Mit Hilfe dieser Bestimmungsfaktoren können Fundamentalpreise in ökonometrischen Methoden geschätzt werden.

Die Interviews wurden durchgeführt mit: Andreas Scherm, Wirtschaftskammer Salzburg, Fachgruppengeschäftsführer der Immobilien- und Vermögenstreuhandler sowie Peter Haider, Geschäftsführer des SIR – Salzburger Institut für Raumplanung und Raumordnung (und seinem Mitarbeiter Walter Riedler). Beide haben das grundsätzliche Forschungsdesign für gut befunden und die Bedeutung der Thematik betont. Jeweils waren beide Akteure hilfreich bei der Akquise von regionalen Experten als Interviewpartner für das Arbeitspaket 4. Außerdem wiesen die Interviewpartner auf relevante Studien, Vorerkenntnisse und Datenquellen hin.

Wesentliche Informationen über das Marktgeschehen lassen sich dem Grundbuch und den Immobilienkaufverträgen entnehmen. Unter anderem können damit Preise, Käufer- und Verkäuferstrukturen (Rechtspersönlichkeit, Herkunft) und die Struktur der verkauften Immobilien (Art, Größe, Zusammensetzung) bestimmt werden. Diesen Vorteilen steht die umständliche Handhabung und Auswertung des Grundbuchs gegenüber. Über das kostenpflichtige Portal von Immoservice Austria steht für das Projekt aber eine Datenbank mit digitalisierten Immobilientransaktionen zur Verfügung. Aufbauend auf den Erkenntnissen aus Arbeitspaket 1 und 2 analysierten wir in **Arbeitspaket 3** einen Datensatz mit allen grundbücherlich erfassten Immobilienkäufen von Jänner 2016 bis Oktober 2018 im Bezirksgericht Salzburg³² angereichert mit Zusatzinformationen aus den Kaufverträgen, sowie einen weiteren Datensatz mit aggregierten Daten zu Immobilientransaktionen zu allen Salzburger Gemeinden mit ausreichendem Datenmaterial.

Arbeitspaket 4: Neben den kodifizierten Transaktionen ist das Marktwissen von Immobilienexperten zentrale Erkenntnisquelle für die vorliegende Untersuchung. Die wesentlichen Akteure des Salzburger Immobilienmarkts haben implizit Wissen über mögliche Überbewertungen. Sie kennen die konkreten Marktprozesse am besten und können deren Entwicklung über die letzten Jahre beurteilen. Ihr zusammengeführtes Wissen erlaubt eine tiefere Bewertung der Marktdynamik. Deshalb befragten wir Experten in leitfadengestützten Interviews zur Zusammensetzung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg, zu Ihrer Einschätzung der Motivation des Immobilienkaufs und Finanzierung von Transaktionen sowie ihrer Einschätzung der Marktdynamik der letzten Jahre und der zukünftigen Entwicklung.

Verwendete Datensätze

Regionale Preisentwicklung: Ein generelles Problem immobilienwirtschaftlicher Untersuchungen besteht in der oftmals fehlenden Qualität und nicht gegebenen Vergleichbarkeit von Daten – besonders bei regionalen Untersuchungen (vgl. Mundt und Wagner 2017). In Österreich liegen Preisindizes auf regionaler Ebene mit bundesweiter Vergleichbarkeit erst seit kurzem vor. Seit 2015 erhebt Statistik Austria die Preisentwicklungen auf Bezirksebene auf Grundlage von Median-Transaktionsdaten privater Käufer in Form einer Sonderauswertung (Statistik Austria 2019h). Die Sonderauswertung differenziert nicht nach Primär- und Sekundärmarkt. Da dieser Datensatz nur für die letzten vier Jahre vorliegt, können wir ihn nur für einen Teil der komparativen Analyse verwenden. Andere Immobilienpreisindizes liegen meist nur auf der nationalen Maßstabsebene und für die Bundeshauptstadt Wien vor (vgl. Mundt und Wagner 2017) bzw. für einzelne Bezirke (zB Hölzl & Hubner 2018). Eine externe Überprüfung von Daten ist oft nicht möglich. Gerade auf regionaler Ebene sind die Daten zudem vielfach nicht von staatlichen, sondern privaten, etwaig interessensgeleiteten Stellen zur Verfügung gestellt.

Längere öffentliche Zeitreihen-Daten für Immobilienpreise aller österreichischer Bezirke gibt es ausschließlich in Form des WKO Immobilienpreisspiegels (WKO 2002-2019). Deshalb dient uns dieser als Hauptquelle für die Darstellung der regionalen Immobilienpreisentwicklung. Dieser umfasst die durchschnittlichen (arithmetisches Mittel) Wohnungs- Haus- und Grundstückspreise sowie die freien Mieten auf Bezirksebene (seit 2001) für unterschiedliche Marktsegmenten (Wohnungen im

³² Der Gerichtsbezirk Salzburg wurde als Untersuchungsraum gewählt, da er neben der Stadt Salzburg auch einen großen Teil der Umlandgemeinden (Anif, Elixhausen, Elsbethen, Grödig, Großgmain, Hallwang und Wals-Siezenheim) umfasst. Diese haben die gleichen Voraussetzungen wie die Stadt Salzburg und bilden einem gemeinsamer Wohnungsmarkt

Erstbezug sowie gebraucht; Einfamilienhäuser; Baugründe etc.). Methodische Grundlage dieser Immobilienpreisspiegel sind Auswertungen verbücherteter validierter Grundbuchstransaktionen (ab 2015) sowie Befragungen von Mitgliedern des Fachverbands der Immobilientreuhänder.

Kritisch in Bezug auf die Datenqualität des Preisspiegels ist anzumerken, dass dieser nur ein ungewichtetes arithmetisches Mittel zeigt. Die jährlich wechselnde Transaktionszahl kann zu starker Volatilität führen. Es liegen keine Informationen über die jeweilige Stichprobe vor. Zudem bedingt dessen wechselnde methodischen Herangehensweise eine eingeschränkte Vergleichbarkeit und macht Aussagen einer Indexierung fraglich (vgl. Mundt und Wagner 2017)³³. Zum einen wurde von einer Preisbestimmung anhand der Mitgliederbefragung auf eine kombinierte Erhebung unter Miteinbeziehung der tatsächlichen grundbücherlich vermerkten Verkaufspreise umgestellt. Zum anderen fanden ab dem Immobilienpreisspiegel 2015 (also den Daten für 2014) erstmals auch Daten zu Objekten in so genannter *mäßiger Lage* Eingang in die Durchschnittspreise der WKO mit dem Resultat sinkender Mittelwerte. Da kein anderer qualitätsbereinigter Preisindex über einen längeren Zeitraum verfügbar ist, haben wir den WKO Preisspiegel (ohne hedonische Methode) indexiert. Dieser wird trotz bedingter Kritik³⁴ immer wieder auch für die Analyse der Preisentwicklung am freien Wohnungsmarkt herangezogen (vgl. Amann und Götzl 2005) sowie für unterschiedliche Maßnahmen aus dem öffentlichen Bereich als Bewertungsmaßstab herangezogen. Erste Erkenntnisse für regionale Wohnungspreisindizes der OeNB auf Basis hedonischer Modelle bestätigen die Plausibilität der Ergebnisse der WKO vielfach, kommen aber in einigen Fällen auch zu alternativen Ergebnissen (Mundt und Wagner 2017).

Zur Kontextualisierung der Entwicklung des Salzburger Wohnimmobilienmarktes untersuchten wir mit diesem die regionalen Preisentwicklungen. Dabei beschränkten wir uns nicht auf eine aktuelle Momentaufnahme, sondern analysierten die Entwicklungen ab dem Jahr 2001.

Transaktionsdaten: Der im Rahmen der vorliegenden Studie analysierte Transaktionsdatensatz umfasst 4.333 Transaktionen (Käufe) von Wohneigentum und Baugründen. Dieser Datensatz umfasst alle grundbücherlich erfassten Verkäufe im Gerichtsbezirk Salzburg zwischen Jänner 2016 und Oktober 2018 und wurde von Immoservice Austria GmbH um Informationen aus den Kaufverträgen angereichert. Neben der Lage, dem Preis liegen somit detaillierte Informationen zu Käufern und Verkäufern, zum Preis sowie zu diversen Qualitäten der Häuser, Grundstücke und Wohnungen vor. Vor der Analyse erfolgte eine ausführliche Qualitätskontrolle des Datensatzes³⁵. Eine Plausibilitätsprüfung der Preise war aufgrund der Vielzahl an preisbeeinflussender Faktoren wie den konkreten Ausstattungsmerkmalen, dem unmittelbarem nachbarschaftlichem Umfeld, Verwandtschaftsgrad der beteiligten Käufer bzw. Verkäufer, dem spezifischen Erschließungsgrad des Kaufobjekts, der naturräumlichen Gegebenheiten, etc., welche nicht verlässlich aus den Daten des Grundbuchs ausgelesen werden können nur bedingt möglich. Wir haben uns deshalb bewusst dafür entscheiden auch mögliche „Ausreißer“ mit besonders niedrigen oder hohen Preisen in unserem Datensatz zu belassen, da die Analyse der Transaktionsdaten stärker auf die Angebots- und Nachfragestrukturen denn auf die konkreten Preise abzielt. Die nach der umfassenden Qualitätskontrolle verbliebenen 4.333 Transaktionen verteilen sich gleichmäßig auf die Jahre 2016 bis 2018 und umfassen drei Teilmärkte, welche wir in der folgenden Analyse getrennt untersuchen: Etwa 80% der Transaktionen beziehen sich auf den Kauf bzw. Verkauf von Eigentumswohnungen und 5% auf den Baugrundmarkt. Weitere 15% umfassen Transaktionen von Häusern. Darunter fallen sowohl Einfamilien- wie auch Mehrfamilienhäuser; eine genauere Unterscheidung war anhand der

³³ Dies zeigt sich an einem Einbruch der Preise zwischen den Jahren 2013 und 2014. Dieser temporäre Rückgang ist vor allem auf methodische Veränderungen bei der Erhebung der WKO und weniger auf Markttrends zurückzuführen. Alternative Immobilienpreisspiegel, wie jenem von Hübner und Hölzl (2018) für den Salzburger Markt, zeigen diesen Preisrückgang nicht.

³⁴ In der Vergangenheit wurde u.a. kritisiert, dass sich aufgrund der nicht gegebenen methodischen Zuverlässigkeit keine Trends ableiten lassen (Guntschnig 2014).

³⁵ Im Zuge dieses Prozesses wurden ca. 300-400 Transaktionen aussortiert (zB Transaktionen, die nicht auf den Gerichtsbezirk Salzburg entfallen, aber am Salzburger Tr verbüchert sind, sowie Dubletten).

verfügbaren Angaben nicht möglich. Auch eine Differenzierung zwischen Neubau- bzw. Erstbezugs- und Bestandsobjekten konnte nicht erfolgen. Nichtsdestoweniger war es uns möglich eine Vielzahl an detaillierten Erkenntnissen über die Struktur von Angebot und Nachfrage des Wohnimmobilienmarktes in Salzburg zu gewinnen. Insbesondere die Rolle von Unternehmen als Anbieter und Nachfrager standen dabei im Fokus unserer Untersuchung. Methodisch können juristische Personen einfacher und genauer analysiert werden als dies bei natürlichen Personen der Fall ist. Hintergrundinformationen zu den Unternehmen können über das Firmenbuch (respektive kostenloser darauf zurückgreifender Online-Tools) erhoben werden. Wie folgt untersuchten wir die Struktur der Unternehmen am Markt:

- *Herkunft:* Der Unternehmenssitz konnte zu fast allen an Transaktionen beteiligten Unternehmen (n=410; 99%) erhoben werden.
- *Gesellschaftsform:* Die Gesellschaftsform eines Unternehmens kann einen entscheidenden Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und damit verbundenen Fragen – wie etwa nach Haftung, Kapitalbeschaffung und Entscheidungsstrukturen – ausüben. Wir haben die Unternehmen differenziert nach Personengesellschaften (OG, KG), Kapitalgesellschaften (GmbH, AG) sowie Genossenschaften und Einzelunternehmen.
- *Eigentümerstruktur:* Unternehmen können entweder als einzelne, unabhängige Geschäftseinheit existieren oder durch Partnerschaften bzw. Beteiligungen mit anderen Unternehmen verbunden sein. Die Eigentümerstruktur wirkt sich auf eine Vielzahl von geschäftsrelevanten Faktoren aus. Dazu zählen beispielsweise unternehmerische Entscheidungsfindungen und Marktstrategien aber auch Kapital- und Finanzstrukturen sind in der Regel durch die Eigentümerstruktur beeinflusst. Große, verbundene Unternehmensgruppen verfolgen überdies oftmals andere Geschäftsmodelle wie kleine, unabhängige Unternehmen. Für die vorliegende Analyse wurde entsprechend der KMU-Definition zwischen eigenständigen, Partner-, und verbundenen Betrieben unterschieden. Jene Unternehmen die weniger als 25% Anteile an anderen Firmen halten bzw. deren Anteile zu weniger als 25% von anderen gehalten werden, sind mit der Bezeichnung eigenständig versehen worden. Unternehmen die zwischen 25% und 50% an einem anderen Unternehmen beteiligt sind, oder selbst zu 25-50% im Eigentum eines anderen Unternehmens steht sind als Partnerunternehmen klassifiziert. Verbundene Unternehmen haben entweder die mehrheitliche Kontrolle über ein anderes Unternehmen oder stehen im mehrheitlichen Eigentum eines anderen Unternehmens (Wirtschaftsservice 2016)³⁶.
- *Typus (Branche):* Für die Einschätzung der Rolle und Funktion der Unternehmen am Markt ist der Geschäftszweck zentral. Ziele, Motive und Strategien unterscheiden sich je nach Zugehörigkeit zu einer bestimmten Branche bzw. je nach Kerngeschäft. Durch ein eigens entwickeltes Vorgehen konnte für beinahe alle Unternehmen (n=406; 98%) einem bestimmten Typus (bzw. Mischform) bestimmt werden. Ausschlaggebend war hierfür das Hauptbetätigungsfeld/Kerngeschäft der jeweiligen Firma. Anhand der öffentlichen, frei zugänglichen Informationen³⁷ konnten die wirtschaftlichen Kerntätigkeiten eruiert und anschließend den Gruppen der österreichischen Industrieklassifikation (Ö-NACE) zugeordnet werden (Eurostat 2008). Generell besteht im Umgang mit Klassifikationen wie NACE die methodische Herausforderung, dass formale Strukturen und operative Einheiten oftmals divergieren. Trotzdem wurden die einzelnen Ö-NACE Gruppen von uns als Analyseschema herangezogen und die Unternehmen zu den folgenden Gruppen zusammengefasst:

³⁶ Entsprechend dieser Definition sind auch branchenähnliche Unternehmen, die von einer oder mehreren natürlichen Personen beherrscht werden, zu den verbundenen Unternehmen zu zählen. Diese Fälle konnten wir im Rahmen der vorliegenden Studie nicht durchführen, weshalb die tatsächliche Zahl der verbundenen Unternehmen möglicherweise höher anzusetzen wäre.

³⁷ Quellen etwa firmenabc.at; WKO-Firmen A-Z; company.at

Bezeichnung	Beschreibung	NACE Code	NACE Bezeichnung
IMMO	Alle Unternehmen des Immobiliensektors, deren eigentlicher Geschäftszweck mit der Planung, Produktion, Verwaltung und Vertrieb zu einem wesentlichen Teil verbunden ist.	41.1 41.2 43.1 43.2 43.3 43.9 68.1 68.2 68.3 71.1 81.1 81.2	Erschließung von Grundstücken; Bauträger Bau von Gebäuden Abbrucharbeiten und vorbereitende Baustellenarbeiten Bauinstallation Sonstiger Ausbau Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte Architektur- und Ingenieurbüros Hausmeisterdienste Reinigung von Gebäuden, Straßen und Verkehrsmitteln
FIN	Alle Unternehmen deren geschäftliche Hauptbetätigung im Finanzsektor angesiedelt ist. Neben klassischen Finanzunternehmen wie etwa Kreditinstitute zählen dazu auch Unternehmen die zum Zweck zur Anlage, Verwaltung und Vermehrung von Finanzkapital gegründet wurden.	64.1 64.2 64.3 64.9 65.1 65.2 65.3 66.1 66.2 66.3	Zentralbanken und Kreditinstitute Beteiligungsgesellschaften Treuhand- und sonstige Fonds und ähnliche Finanzinstitutionen Sonstige Finanzierungsinstitutionen Versicherungen Rückversicherungen Pensionskassen und Pensionsfonds Mit den Finanzdienstleistungen verbundene Tätigkeiten Mit den Versicherungsdienstleistungen und Pensionskassen verbundene Tätigkeiten Fondsmanagement
SONST	Dazu zählen alle in den sonstigen Branchen tätigen Firmen, sprich all jene deren Hauptgeschäftsfelder weder unter IMMO noch unter FIN zuzuordnen sind. Also beispielsweise Gastronomie-, Hotellerie-, oder Handwerksbetriebe.		
Mischformen	Alle Unternehmen deren hauptsächlicher Geschäftszweck in zumindest zwei der drei genannten Bereichen liegt, sich also nicht auf eine einzelne beschränken lässt. Die Mischformen FIN & IMMO sowie FIN & SONST werden unter „FIN & Co“ subsumiert. Die Kombination SONST & IMMO wird unter „SONST & Co“ geführt. Damit soll die „IMMO“-Branche auf reine Immobilienunternehmen reduziert werden können, während etwa Anlageberater, die ebenso Investments in Wohnimmobilien anbieten, entsprechend ihrem Hauptgeschäftsfeld dem Finanzsektor (konkret: FIN & Co) zugerechnet werden.		

Die Anzahl der Transaktionen pro Jahr ist relativ gleichmäßig auf die drei Jahre verteilt, mit einer Höchstzahl von 1.625 Verkäufen im Jahr 2017. Ein tatsächlicher Trend kann nicht verlässlich abgeleitet werden, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Datensatzes im Frühjahr 2019 noch nicht alle Transaktionen des Jahres 2018 verbüchert waren. Für die vorliegende Untersuchung genereller Markt- und Akteursstrukturen ist dies aber nicht relevant.

Zusätzlich zu dem Transaktionsdatensatz für den Gerichtsbezirk Salzburg, wurde auch ein Datensatz mit aggregierten Marktdata zu allen Gemeinden mit ausreichender Datenmenge (89 von 119 Salzburg Gemeinden) in die Analyse aufgenommen. Auch dieser Datensatz wurde von Immoservice Austria aufbereitet.

Diverse Angebots- und Nachfragedaten: Als Datenquellen dienten uns für den Vergleich der Preise mit den preisbeeinflussenden Faktoren unterschiedliche, öffentlich zugängliche Datensätze von Statistik Austria, sowie der jeweiligen lokalen Behörden. Dabei konnten auch große Unterschiede bezüglich der Quantität und Qualität regionaler bzw. lokaler immobilienrelevanter Datensätze festgestellt werden.

Qualitative Experteninterviews: In Ergänzung der quantitativen Daten erhoben wir in 14 leitfadengestützten Interviews das Markt- und Erfahrungswissen von Experten des Salzburger Immobilienmarkts. Die Interviewpartner repräsentieren die gesamte Wertschöpfungskette des

Wohnungsmarkt (6 Bauräger (4 private, 2 gemeinnützige), 4 Immobilitentreuhänder bzw. –makler mit Schwerpunkt auf Immobilieneigentum und 4 Wohnbau-Finanz-Experten. Die Interviews waren so offen wie möglich und so strukturiert wie nötig konzipiert. Diese wurden aufgezeichnet, transkribiert, kodiert und inhaltsanalytisch untersucht. Den interviewten Experten wurde Anonymität zugesichert.

Wissenschaftliche und politische Relevanz des Themas

In den letzten Jahren hat sich vor allem der Markt für Eigentumswohnungen und Häuser sehr dynamisch entwickelt. Diese Entwicklung wird sowohl medial, politisch als auch in der breiten Bevölkerung intensiv diskutiert. Debattiert wird dabei zunehmend neben der reinen Preisentwicklung auch, ob diese Entwicklung eine Immobilienpreisblase darstellt. Für potentielle Käufer wie Eigentümer stellt sich die Frage nach der Gefahr potentieller Wertberichtigungen, die Wertverluste bedeuten würden. Nur in Kenntnis der Marktsituation und der jüngeren Entwicklung lassen sich politisch sinnvolle Maßnahmen ausarbeiten.

Nutzen für die Wohnbauförderung

Die aktuelle Wohnbauförderung des Landes Salzburg fördert auch Errichtung und Erwerb von Eigentum. Liegen Überbewertungen vor und kommt es zu Wertberichtigungen in Folge des Platzens einer „Immobilienpreisblase“, können auch geförderte Eigentumswohnungen betroffen sein. Deshalb ist es wesentlich die konkreten Rahmenbedingungen für diese Förderung zu kennen und zu wissen, ob die vorherrschenden Marktpreise Resultat einer Immobilienpreisblase sind. Auf Grundlage der Ergebnisse des Projekts wurden Überlegungen in Bezug auf die Ausgestaltung der Wohnbauförderung und Vorschläge für eine Anpassung der Wohnbauförderung erstellt.

ABBILDUNGS- UND LITERATURVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Preisentwicklung am österreichischen Immobilienmarkt	3
Abbildung 2: Durchschnittliche Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den österreichischen Bundesländern, 2018.	6
Abbildung 3: Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den österreichischen Landeshauptstädten (und Wien), 2018.	7
Abbildung 4: Preise für Baugrund, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den Salzburger Bezirken, 2017.	7
Abbildung 5: Stylized facts – Wohnungsmarkt Großraum Salzburg (alle Transaktionen von 2016 bis 2018)	8
Abbildung 6: Eigentumswohnungs- und Häusermarkt: Preise in den Gemeinden des Gerichtsbezirks Salzburg	9
Abbildung 7: Durchschnittspreise der Marktsegmente des Immobilienmarkts Großraum Salzburg	9
Abbildung 8: Varianz der Wohnungspreise innerhalb der Stadt Salzburg	10
Abbildung 9: Entwicklung der Wohnungs- und Häuserpreise in den österreichischen Bundesländern und Bezirken Salzburgs von 2015 bis 2018.	11
Abbildung 10: Vergleich der durchschnittlichen Preise (Eigentumswohnung Erstbezug, Eigentumswohnung gebraucht, Einfamilienhäuser) gem. WKO-Immobilienpreisspiegel in Salzburg, Linz, Graz und Innsbruck, 2001-2018	12
Abbildung 11: Vergleich der Bewertung der Preisentwicklung 2015-2018 Stadt Salzburg	13
Abbildung 12: Nettomietzins und Nettomietzinsentwicklung in Österreich und Salzburg, 2009-2018.	14
Abbildung 13: Vergleich der Entwicklung des freien Nettomietzins in den Landeshauptstädten gem. WKO Immobilienpreisindex, 2001-2018.	15
Abbildung 14: Verbücherte Immobilientransaktionen und Transaktionsvolumina in Österreich	16
Abbildung 15: Verbücherte Immobilientransaktionen und Transaktionsvolumina je 1000 Einwohner in Österreichs Bundesländer 2018	16
Abbildung 16: Verbücherte Immobilientransaktionen und Transaktionsvolumina je 1000 Einwohner in den Bezirken Salzburgs 2018	17
Abbildung 17: Vergleich der Transaktionen (Anzahl) von Wohnimmobilien je 1.000 Einwohner 2010-2017	18
Abbildung 18: Überblick über alle erfassten und ausgewerteten Transaktionen im Gerichtsbezirk Salzburg in den Jahren 2016 – 2018 ⁵	19
Abbildung 19: Eigentumswohnungs- und Häusermarkt: Verteilung der Transaktionen auf die Gemeinden des Gerichtsbezirks Salzburg	19
Abbildung 20: Entwicklung der durchschnittlichen Preise für Baugründe in den Salzburger Bezirken, 2001-2017.	20
Abbildung 21: Vergleich der durchschnittlichen Preise für Baugrundstücke gem. WKO-Immobilienpreisspiegel in Salzburg, Linz, Graz und Innsbruck, 2001-2018.	20
Abbildung 22: Stylized facts – Grundstücksmarkt Großraum Salzburg	21
Abbildung 23: Verteilung der Grundstückstransaktionen nach Kategorien	21
Abbildung 24: Grundstücksmarkt: Verteilung der Transaktionen von 2016 bis 2018 ⁵ auf die Gemeinden des Gerichtsbezirks Salzburg	22
Abbildung 25: Grundstücksmarkt – Struktur der Verkäufer	23
Abbildung 26: Grundstücksmarkt – Struktur der Käufer	24
Abbildung 27: Bauträgerkalkulation – Geschosswohnungsbau; Musterbeispiele	28
Abbildung 28: Entwicklung von Bevölkerung, Wirtschaft und Einkommen in Österreich und den Bundesländern zwischen 2001 und 2017.	29

Abbildung 29: Entwicklung der Nachfragefaktoren von 2001 bis 2017: Bevölkerung, durchschnittliches Haushaltseinkommen (real) und Bruttoregionalprodukt (nominell) in den Städten Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg.....	30
Abbildung 30: Wohnungsmarkt Großraum Salzburg – Struktur der Käufer	30
Abbildung 31: Häusermarkt Großraum Salzburg – Struktur der Käufer	31
Abbildung 32: Nachfrage aus dem Ausland. Verkäufe durch natürliche und juristische Personen mit Meldeadresse bzw. Firmensitz außerhalb Österreichs.	34
Abbildung 33: Wohnungskäufe durch Unternehmen nach Unternehmenstypus, Unternehmenssitz und Eigentümerstruktur	37
Abbildung 34: Hauskäufe durch Unternehmen: Wert, Anteil und Unternehmenstyp	37
Abbildung 35: Wohnungsbestand (2011) nach Bundesländern und Entwicklung des Wohnbestands je 1000 Einwohner von 2001-2017 in Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg (Stadt).	40
Abbildung 36: Anteil an freien Mieten, je Bundesland (2012)	40
Abbildung 37: Rechtsgrund der Wohnungsbenützung 2011 in Salzburg, Linz, Graz und Innsbruck, gerundet. ...	41
Abbildung 38: Wohnungsbestand nach Eigentümerstruktur in der Stadt Salzburg	41
Abbildung 39: Wohnungsneubau nach Bundesländern (2016-2017) und Entwicklung der Neubaurate (neu errichtete Wohnungen/1000 EW) in Salzburg, Linz und Innsbruck, 2001-2017	42
Abbildung 40: Baubewilligungen bzw. Neuerrichtungen nach Bauherr in Land und Stadt Salzburg.....	43
Abbildung 41: Fertiggestellte Wohnungen in Salzburg (Stadt) von 2003-2017 nach Rechtsverhältnis.....	44
Abbildung 42: Wohnungszugang durch gewerbliche und gemeinnützige Bauträger nach Wohnungsgröße.....	44
Abbildung 43: Eigentumswohnungsmarkt Gerichtsbezirk Salzburg – Struktur der Verkäufer	45
Abbildung 44: Wohnungsverkäufe durch Unternehmen nach Unternehmenstypus, Unternehmenssitz und Eigentümerstruktur	46
Abbildung 45: Häusermarkt Gerichtsbezirk Salzburg – Struktur der Verkäufer	46
Abbildung 46: Angebot aus dem Ausland. Verkäufe durch natürliche und juristische Personen mit Meldeadresse bzw. Firmensitz außerhalb Österreichs.	47
Abbildung 47: Entwicklung der privaten Wohnbaukredite und deren Belastung der privaten Haushalte.....	49
Abbildung 48: Ausgaben der Bundesländer für Wohnbauförderung.	53
Abbildung 49: OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien	56
Abbildung 50: Price-to-Income-Ratio: Verhältnis von Durchschnittlichem Jahresbruttoeinkommen zum Preis einer 80m ² Eigentumswohnung in Salzburg.....	58
Abbildung 51 Realisierbare Wohnungsgröße für fiktiven österreichischen Durchschnittspreis	60
Abbildung 52: Verhältnis von Jahresnettomietzins (freier Markt) zu Eigentumspreisen (Price-to-rent-ratio)	62

Literatur

- Aigner, Anita (2019): *Wohnraum als Investment. Eine Kritik der Vorsorgewohnung. Dérive Nr.75 (2019/2), 17-25.*
- AK Salzburg (2017): *Einkommen 2016. Analyse statistischer Daten aus der Sozialversicherung: Salzburg.*
- AK Salzburg (2019): *Durchschnittliches Jahresbruttoeinkommen: Salzburg*
- Albacete, Ncolas und Wagner, Karin (2009): *Wie finanzieren private Haushalte in Österreich ihr Immobilienvermögen? Geldpolitik & Wirtschaft Q3/09*
- Amann, W und Götzl, K (2005): *Wohnkosten in Österreich. Kostendynamik im Wohnungsbestand-Preisdynamik am Wohnungsmarkt (Wien: FGW-Schriftenreihe 165)*
- Amann, Wolfgang (2017): *Was Eigentum bringt!, St. Wolfgang Tage der Arge Eigenheim: Salzburg.*
<http://argeeigenheim.at/downloads//2%2023.%20St.%20Wolganger%20Tage%202017%20in%20Salzburg/IIBW%2C%20Wolfgang%20Amann%20-%20Was%20Eigentum%20bringt.pdf>.
- Amann, Wolfgang; Komendantova, Nadejda und Mundt, Alexis (2012): *Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik - finanzielle und rechtliche Maßnahmen zur Forcierung von Wohnungsneubau und Sanierung.* IIBW.
<http://iibw.at/documents/2012%20IIBW.%20Effizienzpotenziale%20Wohnungspolitik.pdf>.
 Zugriff 18.07.2019
- Ambrose, Brent W; Eichholtz, Piet und Lindenthal, Thies (2013): *House prices and fundamentals: 355 years of evidence. Journal of Money, Credit and Banking 45 (2-3), S. 477-491*
- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (2019): *Baukostenentwicklung Standardisiertes Bauen Wirtschaftliche Bauweisen.*
https://www.lebensraum-ziegel.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Downloads/01_Walberg_Mauerwerkstag-Stuttgart_2019.pdf. Zugriff 26.11.2019
- Bach, Stefan; Popien, Philip und Thiemann, Andreas (2014): *Renditen von Immobilieninvestitionen privater Anleger. Wertgrund-Studie des DIW Berlin: Forschungsprojekt im Auftrag der WERTGRUND Immobilien AG: DIW Berlin: Politikberatung kompakt.*
- Bauer, Eva (2019): *Wohnungsneubau und Bauproduktion: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband.*
<https://www.gbv.at/Page/View/4482>. Zugriff 12.07.2019
- Bayern Labo (2017): *2016/2017 Wohnungsmarkt Bayern: München.*
<https://bayernlabo.de/foerderinstitut/publikationen/> Zugriff: 04.02.2019.
- Beer, Christian und Wagner, Karin (2012): *Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung. Geldpolitik & Wirtschaft Q4/12, S. 13*
- CBRE research (2019): *Real Estate Market Outlook 2019. Zugriff*
- Colliers International (2016): *Immobilienmarktbericht 2016.*
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/553616/umfrage/renditen-fuer-wohnmobilien-in-wien-in-oesterreich-nach-lage/>. Zugriff 06.11.2018
- derstandard.at (2013.at): *Große regionale Unterschiede bei Wohnbaukosten: Oscar Bronner.*
<https://www.derstandard.at/story/1371170843927/grosse-regionale-unterschiede-bei-wohnbaukosten>. Zugriff 18.07.2019
- derstandard.at (2018): *Wohnbauförderung verliert weiter an Bedeutung.*
[derstandard.at/2000088618142/Wohnbauforderung-verliert-weiter-an-Bedeutung](https://www.derstandard.at/story/2000088618142/Wohnbauforderung-verliert-weiter-an-Bedeutung).
 Zugriff
- Deutsche Bundesbank (2018): *Monatsbericht Februar 2018.*
<https://www.bundesbank.de/de/publikationen/berichte/monatsberichte/monatsbericht---februar-2018-665632>. Zugriff 07.02.2019
- Dopsch, Heinz und Hoffmann, Robert (2008): *Salzburg-die Geschichte einer Stadt.* Salzburg: Pustet.
- Dreger, Christian und Kholodilin, Konstantin (2013): *Zwischen Immobilienboom und Preisblasen: Was kann Deutschland von anderen Ländern lernen? DIW-Wochenbericht 80/17, S. 3-10*
- Dymski, Gary A. (2009): *Afterword: Mortgage Markets and the Urban Problematic in the Global Transition. International Journal of Urban and Regional Research 33 (2) 2009, S. 427-442.* <Go to ISI>://WOS:000267701400009
- EHL (2018): *Vorsorgewohnungen in Wien Marktbericht 2018: Wien.*
- Empl, Ursula (2019): *Praktische Anwendung von Raumordnungsinstrumenten zur Unterstützung des förderbaren Wohnbaus in Salzburg. Im Auftrag der Salzburger Arbeiterkammer, SIR: Salzburg.*
- Eurostat (2008): *NACE Rev. 2. Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft.; Eurostat: Methodologies and Working papers.*
http://wko.at/statistik/Extranet/Rechtsgrundlagen/Klassifikationen/NACE_Handbuch%20ESTAT.pdf.
- Eurostat (2018): *Häuserpreisindex für Österreich von 2000 bis 2017: Statista.*
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/427352/umfrage/haeuserpreisindex-fuer-oesterreich-jahresdurchschnittswerte/>.
 Zugriff 29. Oktober 2018
- Fachverband Steine-Keramik (2019): *Wohnbauförderungs- und Baubewilligungsstatistik 2018 (Presseaussendung).*
<https://www.baustoffindustrie.at/newsentry/wohnbaufoerderungs-und->

- baubewilligungsstatistik-2018-foerderungen-und-neubau-driften-immer-weiter-auseinander/. *Zugriff* 05.11.2019
- Francke, Hans-Hermann und Rehkugler, Heinz (2012): *Immobilienmärkte und Immobilienbewertung*. Vahlen.
- GBV (2019): *Gemeinnützige: Kostentreibende Normen und Qualitäten gefährden leistbares Wohnen*. <https://www.gbv.at/Page/View/4301>. *Zugriff* 18.07.2019
- Geymüller, Philipp und Christl, Michael (2014): *Teurer Wohnen*, Agenda Austria: Wien.
- Graz, Stadt (2017a): *Graz in Zahlen 2017*. http://www1.graz.at/statistik/Graz_in_Zahlen/GIZ_2017.pdf.
- Graz, Stadt (2017b): *Statistiken der Landeshauptstadt Graz*. https://www.graz.at/cms/beitrag/10104210/7749761/Statistiken_der_Landeshauptstadt_Graz.html
- Guntschnig, Heinz (2014): Wie zuverlässig sind die Daten aus dem Immobilienpreisspiegel. *Sachverständige* 1/2014, S. 4. <https://widab.gerichts-sv.at/literatur/wie-zuverlaessig-sind-die-daten-aus-dem-immobilienpreisspiegel/>
- Henger, Ralph; Pomogajko, Kirill und Voigtländer, Michael (2012): Gibt es eine spekulative Blase am deutschen Wohnimmobilienmarkt? *IW-Trends* 2012/03, S. 1
- Hof, Angela; Smigiel, Christian; Kautzschmann, Karolin und Seidl, Roman (2019): Wissenschaftliche Untersuchung von Kurzzeitvermietungen (Airbnb) in der Stadt Salzburg (Unveröffentlichter Projektbericht)
- Hözl & Hubner (2018): *Der Salzburger Immobilienmarkt. Analyse und Immobilien Index SIX*: Salzburg.
- Hözl & Hubner (2019): *Der Salzburger Immobilienmarkt. Analyse und Immobilien Index SIX*: Salzburg.
- Hudej Zinshäuser (2019): *Medienkonferenz am 19. März 2019*. *Zugriff*
- IIBW (2018): *Wohnbauförderung 2017.*; IIBW. http://iibw.at/documents/2018%20IIBW_WK0%20Steine.%20Wohnauf%C3%B6rderung%202017.pdf
- Immo Service Austria (2019a): *Kaufpreissimmob Datenbank*: Salzburg. *Zugriff*.
- Immo Service Austria (2019b): *MarktImmo Gemeindeberichte*: Salzburg. *Zugriff*.
- ImmobilienScout24 (2015): *Motivationen beim Immobilienkauf*. Wien.
- Karl, Martina; Kobler, Helena; Solf, Tamara und Welkhammer, Romana (2017): *Umfrage zur Wohnsituation Studierender der Universität Salzburg*. Universität Salzburg: Salzburg.
- Kholodilin, Konstantin und Michelsen, Claus (2017): Keine Immobilienpreisblase in Deutschland - aber regional begrenzte Übertreibungen in Teilmärkten. *DIW-Wochenbericht* 84/5, S. 503-513
- Land Salzburg (2016): *Salzburger Raumordnungsbericht 2011-2014*, Abteilung 10 – Wohnen und Raumplanung: Salzburg.
- Land Salzburg (2018): *Wohnen. Baubewilligte Wohnungen*. <https://www.salzburg.gv.at/stat/themen/wohnen/statistik-th-wohnen-bauen-zr.pdf>
- Land Salzburg (2019a): *Wohnbauförderung Jahresbericht 2018*: Salzburg.
- Land Salzburg (2019b): *Kaufförderung*. https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/_Seiten/kauffoerderung.aspx. *Zugriff* 20.07.2019
- Mundt, Alexis und Springler, Elisabeth (2016): Milestones in Housing Finance in Austria over the last 25 years. *Milestones in European housing finance*, S. 55
- Mundt, Alexis und Wagner, Karin (2017): Regionale Wohnungspreisindizes in Österreich - erste Erkenntnisse auf Basis hedonischer Modelle. *Österreichische Nationalbank, Statistiken, Daten und Analysen (Q1/17)*
- Musil, R. (2019): *Immobiliengeographie: Märkte - Akteure - Politik*. Westermann Schulbuch.
- Notariatskammer, Österreichische (2016): *Presseinformation Immobilien 2016*. <https://www.notar.at/de/dienstleistungen/immobilien-kauf-und-verkauf/presseinformation-immobilien-2016/>. *Zugriff* 28.03.2018
- OECD (2013): *Focus on house prices*. <http://www.oecd.org/eco/outlook/focusonhouseprices.htm>. *Zugriff* 12.12.2017
- OeNB (2017): *OeNB Immobilienmarktmonitor*. <https://www.oenb.at/Geldpolitik/immobilienmarktanalyse/daten-und-analysen.html> *Zugriff* 27.02.2018
- OeNB (2019a): *Immobilien Aktuell - Österreich Q2/2019*, Oesterreichische Nationalbank,; Wien. <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html> *Zugriff*: 19.07.2019.
- OeNB (2019b): *Immobilienindex Österreich - Februar 2019*. https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html. *Zugriff* 11.04.2019.
- Otto Immobilien GmbH (2017): *Wohnungsatlas. Eine flächendeckende Marktanalyse aller Eigentumswohnungen im 1. Wiener Gemeindebezirk*. *Zugriff*
- OVI (2017): *Pressekonferenz – Marktrück- und Ausblick*. http://www.ovi.at/fileadmin/user_upload/Pressetexte/Presseunterlagen_Markt_2016_2017.pdf. *Zugriff* 13.12.2016
- ÖVI (2011-2018): *ÖVI Immobilienmarktbericht. 2010-2017*. .
- ÖVI (2018a): *Österreichs Immobilienmarkt brummt - und bremst auf hohem Niveau.*: Wien. *Zugriff*.
- ÖVI (2018b): *ÖVI Marktbericht 2017 - Österreichs Landeshauptstädte im Fokus*: Wien.
- Pöchel, Thomas (2018): Haushaltssektor investiert vermehrt in Misch- und Immobilienfonds. *Österreichische Nationalbank Statistiken Q1/18*
- RE/MAX (2011-2019): *Pressemitteilungen zu den Immobilienpreisspiegeln der Jahre 2010 bis 2018*: APA OTS.

- RE/MAX und IMMOUnited GmbH (2019): *RE/MAX-ImmoSpiegel 2018*.
- Sagner, Pekka und Voigtländer, Michael (2018): *Die Zahl der Ersterwerber sinkt weiter*. Institut der deutschen Wirtschaft, .
<https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/pekka-sagner-michael-voigtländer-die-zahl-der-ersterwerber-sinkt-weiter-392784.html>. *Zugriff* 06.02.2019
- Salzburg.orf.at (2019): *Wohnbauförderung nicht ausgeschöpft*.
<https://salzburg.orf.at/stories/3020572/>. *Zugriff* 12.11.2019
- Schneider, Martin (2014): *Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich*. Bankarchiv OENB.
- Schneider, Martin und Wagner, Karin (2016): Housing Markets in Austria, Germany and Switzerland. *Monetary Policy and the Economy* Q1/15, S. 42-58
- Schneider, Martin; Wagner, Karin und Waschiczek, Walter (2018): *OeNB-Immobilienmarktmonitor Februar 2018*: OeNB.
https://www.oenb.at/dam/jcr:ffe40c5d-6771-45da-acc6-8fae33915a8f/OeNB-Immobilienmarktmonitor_Februar_2018.pdf. *Zugriff* 29.10.2018
- Schoellerbank (2018): *Immobilien: Zinsen rauf, Preise runter? - Analysebrief Nr. 338*.
<https://www.schoellerbank.at/de/finanzberichte/kommentare-analysen/2018/03/immobilien-zinsen-rauf-preise-runter-analysebrief-nr.-338>. *Zugriff* 06.02.2018
- Seven, Unal; Ertugrul, H. Murat und Alp, Ali (2017): Housing price dynamics and bubble risk: the case of Turkey AU - Coskun, Yener. *Housing Studies*, S. 1-37.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1363378>
- Shi, Shuping (2017): Speculative bubbles or market fundamentals? An investigation of US regional housing markets. *Economic Modelling* 66, S. 101-111
- Shiller, Robert J (2015): *Irrational exuberance: Revised and expanded third edition*. Princeton university press.
- Siebelt, Frank und Becker, Reinhard (2019): *Draghi glaubt nicht mehr an Zinserhöhung in seiner Amtszeit*. Reuters.
<https://de.reuters.com/article/ezb-zinsen-idDEKCN1PI2CL>. *Zugriff* 12.04.2019
- Smigiel, Christian; Hof, Angela; Kautzschmann, Karolin und Seidl, Roman (2019): No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg (0).
<https://content.sciendo.com/view/journals/rara/ahead-of-print/article-10.2478-rara-2019-0054.xml>
- Stadt Innsbruck (2019a): *Innsbruck online. Bevölkerung*.
<https://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?vpath=verwaltung/statistiken--zahlen/bevoelkerung>
- Stadt Innsbruck (2019b): *Statistiken. Bauen und Wohnen*.
<https://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?vpath=verwaltung/statistiken--zahlen/bauen--wohnen>
- Stadt Linz (2018a): *Bevölkerung*.
http://www.linz.gv.at/zahlen/040_Bevoelkerung/. *Zugriff* 06.11.2018
- Stadt Linz (2018b): *Wohnungen*.
https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/. *Zugriff* 28.08.2018
- Stadt Salzburg (2017): *Salzburg in Zahlen. Bevölkerung*.
https://www.stadt-salzburg.at/internet/bildung_kultur/salzburg_in_zahlen/bevoelkerung_321402/bevoelkerungszahlen_1_1_2017_451071.htm. *Zugriff* 28.02.2018
- Stadt Salzburg (2018a): *Salzburg in Zahlen 3/2018*; Beiträge zur Stadtforschung, MA 2/01 Stadtarchiv und Statistik: Salzburg.
- Stadt Salzburg (2018b): *Bevölkerung der Stadt Salzburg, Stichtag, nach Statistischem Zählbezirk, Wohnsitzart und Geschlecht, 1.1.2018*.
https://www.stadt-salzburg.at/pdf/bevoelkerung_nach_statistischem_zaehlbezirk.pdf. *Zugriff* 27.04.2018
- Statistik Austria (2013): *Wohnungen 1981 bis 2011 nach Wohnsitzangabe und Bundesland*.
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnung_s_und_gebaeudebestand/wohnungen/023023.html. *Zugriff* 12.04.2019
- Statistik Austria (2017): *Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner nach Bundesländern (NUTS 2), ESVG 2010*.
http://statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/volkswirtschaftliche_gesamtrechnungen/re_gionale_gesamtrechnungen/nuts2_verfuegbares_einkommen_und_verteilungskonten_der_privaten_haushalte/019518.html. *Zugriff* 18.01.2018
- Statistik Austria (2018a): *Baubewilligungen und fertiggestellte Wohnungen 2017*.
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnung_s_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/index.html
- Statistik Austria (2018b): *Ein Blick auf die Gemeinde. Registerzählung 2011. Gebäude und Wohnungen*.
<http://www.statistik.gv.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=50101>.
- Statistik Austria (2018c): *Tabellenband EU-SILC C 2018*.
- Statistik Austria (2018d): *Durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten pro m² in Euro*.
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/079261.html. *Zugriff* 03.11.2018
- Statistik Austria (2018e): *Wohnsituation in Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland*.
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/079260.html. *Zugriff* 05.02.2018
- Statistik Austria (2018f): *Bruttoregionalprodukt je Einwohner nach NUTS 3 Regionen*,

- laufende Preise.*
http://statistik.gv.at/web_de/statistiken/wirtschaft/volkswirtschaftliche_gesamtrechnungen/regionale_gesamtrechnungen/nuts3-regionales_bip_und_hauptaggregate/019126.html. Zugriff 06.11.2018
- Statistik Austria (2018g): *Verbraucherpreisindex 2000.*
http://statistik.gv.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/zeitreihen_und_verkettungen/022807.html. Zugriff 06.11.2018
- Statistik Austria (2018h): *Warenkorb und Gewichtung des H/VPI 2018.*
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/warenkorb_und_gewichtung/index.html. Zugriff 30.10.2018
- Statistik Austria (2019a): *Wohnen 2018 - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik.*
- Statistik Austria (2019b): *Bevölkerung zu Jahresbeginn.*
http://statistik.gv.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html. Zugriff 09.09.2019
- Statistik Austria (2019c): *Bevölkerungsstruktur.*
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/index.html. Zugriff 09.09.2019
- Statistik Austria (2019d): *Privathaushalte.* Zugriff 09.09.2019
- Statistik Austria (2019e): *Wanderungen.*
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/wanderungen/index.html. Zugriff 09.09.2019
- Statistik Austria (2019f): *Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland.*
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html. Zugriff 09.09.2019
- Statistik Austria (2019g): *Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau.*
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex/029437.html. Zugriff 18.07.2019
- Statistik Austria (2019h): *Sonderauswertungen Immobilien-Durchschnittspreise.*
http://statistik.gv.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/sonderauswertung/index.html. Zugriff 22.04.2019
- Statistik Austria (n.d.): *Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich von 2007 bis 2017 (in Millionen):* Statista.
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/511845/umfrage/anzahl-der-hauptwohnsitzwohnungen-in-oesterreich/>. Zugriff 03.11.2018
- Stevenson, Simon (2008): *Modeling Housing Market Fundamentals: Empirical Evidence of Extreme Market Conditions.* *Real Estate Economics* 36 (1), S. 1-29.
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1540-6229.2008.00204.x>
- Stiglitz, Joseph E. (1990): *Symposium on Bubbles.* *The Journal of Economic Perspectives*, 1 April 1990, Vol.4(2), pp.13-18, S. 13
- Straßl, Inge und Riedler, Walter (2015): *Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg.* SIR. Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen: Salzburg.
- Straßl, Inge; Riedler, Walter; Uray, Reinhard und Standl, Christina (2018): *Mietwohnbau in der Stadt Salzburg. Entwicklung und Status.* SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen: Salzburg.
- Team Rauscher (2019): *Wohnen in der Stadt Salzburg. Marktbericht 2019.* Salzburg.
- UBA (2016): *Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Erstellung von Auswertungen für Österreich. Technischer Bericht.*: Wien.
- Wieser, R (2011): *Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU-14, Studie im Auftrag des Verbandes der Gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs.* *Online: www.gbv.at*
- Wirtschaftsservice, AWS - Austria (2016): *KMU-Definition.* AWS.
https://www.aws.at/fileadmin/user_upload/Downloads/ergaenzende_Information/KMU-Definition_Kurzmerkblatt.pdf.
- WKO (2002-2019): *Immobilienpreisspiegel: WKO.* Zugriff 18.07.2019
- WKO (2017): *Baukosten- und Baupreisindex.*
https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/Baukosten-_und_Baupreisindex.html. Zugriff 18.07.2019
- WKO (2018): *Immobilienpreisspiegel 2018.*
<https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/Pressekonferenz-Preisspiegel-2018-Praesentation.pdf>. Zugriff 28.08.2018
- WKO (2019): *Immobilienpreisspiegel 2019.*
https://news.wko.at/news/oesterreich/immobilienpreisspiegel_2019_praesentation.pdf. Zugriff 10.09.2019
- World Bank (2019): *Urbanisierungsgrad in Österreich von 2008 bis 2018.*
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/217716/umfrage/urbanisierung-in-oesterreich/>. Zugriff 09.09.2019
- Zeller, Christian; Van-Hametner, Andreas; Smigiel, Christian und Kautzschmann, Karolin (2018): *Wohnen in Österreich: von der sozialen Infrastruktur zur Finanzanlage.* *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 48 (193), S. 597-616
- Zoidl, Franziska und Putschlögl, Martin (2017): *Wer in Wien Wohnungen kauft: Oscar Bronner.*
<https://derstandard.at/2000053887471/Wer-in-Wien-Wohnungen-kauft>. Zugriff 01.04.2019