



Wohnkostenbelastung in Salzburg: Ursachen und Lösungsansätze

Michael Klien, Elisabeth Arnold

Wissenschaftliche Assistenz:

Peter Reschenhofer, Michael Weingärtler

März 2022

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Wohnkostenbelastung in Salzburg: Ursachen und Lösungsansätze

Michael Klien, Elisabeth Arnold

März 2022

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg

Begutachtung: Peter Huber

Wissenschaftliche Assistenz: Peter Reschenhofer, Michael Weingärtler

Die Studie beleuchtet die hohe Wohnkostenbelastung im Bundesland Salzburg und illustriert die Konsequenzen für die betroffenen Haushalte und den Salzburger Wohnungsmarkt. Die umfangreichen Datenanalysen zeigen, dass neben privaten gewinnorientierten Anbietern auch der soziale Wohnbau in Salzburg markant teurer ist als in anderen Bundesländern. Eine Detailbetrachtung der wesentlichen Kostenkomponenten findet, dass sowohl Baukosten als auch Grundkosten in Salzburg überdurchschnittlich hoch sind, wobei letzteres auch im Zusammenhang mit einer vergleichsweise restriktiven Flächenwidmung stehen dürfte. Die hohen Kosten des Wohnbaus hemmen den Wohnungsneubau in Salzburg. Neben einer Erhöhung des unterdurchschnittlichen Anteils an sozialem Wohnbau muss die Dämpfung von Bau- und Grundkosten als zentraler Hebel für eine nachhaltige Senkung der hohen Wohnkostenbelastung in Salzburg gesehen werden.

2022/3/S/WIFO-Projektnummer: 4221

© 2022 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Medieninhaber (Verleger), Herausgeber und Hersteller: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung,
1030 Wien, Arsenal, Objekt 20 • Tel. (+43 1) 798 26 01-0 • <https://www.wifo.ac.at/> • Verlags- und Herstellungsort: Wien

Verkaufspreis: 50 € • Kostenloser Download: <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/69436>

Wohnkostenbelastung in Salzburg: Ursachen und Lösungswege

Michael Klien, Elisabeth Arnold

Inhaltsverzeichnis	Seiten
Executive Summary	1
1. Einleitung	4
2. Salzburger Wohnungsmarkt im Bundesländervergleich	7
2.1 Dimensionen der Wohnkostenbelastung in Salzburg	7
2.1.1 Struktur des (Miet-)Wohnungsangebots	7
2.1.2 Rolle von Befristungen	9
2.1.3 Hohe Wohnkosten in allen Segmenten	11
2.1.4 Kostenbelastung für eigengenutztes Eigentum	14
2.1.5 Wohnkostenbelastung in Salzburg im zeitlichen Verlauf	15
2.2 Konsequenzen der hohen Wohnkostenbelastung	17
2.2.1 Belastung des Haushaltskonsums	17
2.2.2 Effekt auf Leistbarkeit von Eigentum	20
2.2.3 Effekt auf Wohnverhältnisse – Wohnfläche, Überbelag und Untermiete	21
2.2.4 Weiterführende Effekte auf Salzburg als Wohn- und Arbeitsort	23
2.3 Zwischenfazit	26
3. Regionale Entwicklung des Wohnungsangebots und seine Nutzung	27
3.1 Vorbemerkungen zur Messung des Wohnungsangebots und seiner Nutzung in Österreich	28
3.2 Die Entwicklung des regionalen Wohnungsangebots in Salzburg	32
3.2.1 Regionale Verteilung und Entwicklung des Gesamtbestandes	32
3.2.2 Zusammenhang zwischen Arbeits- und Wohnort	36
3.2.3 Hauptwohnsitzentwicklung und Nebenwohnsitze	41
3.3 Zwischenfazit regionale Wohnbauaktivität	46
4. Funktionsfähigkeit und Hemmnisse des Salzburger Wohnungsmarktes	48
4.1 Baukosten	48
4.1.1 Entwicklung und Niveau der Baukosten in Salzburg	48
4.1.2 Baukosten im Vergleich mit den Immobilienpreisen	51
4.2 Grundkosten	53
4.3 Flächenwidmung	57
4.3.1 Historie der Salzburger Flächenwidmung in Bezug auf Wohnbau und Baulandmobilisierung	58

4.3.2	Flächenwidmung, Grundkosten, Wohnkosten	62
5.	Schlussfolgerungen	68
6.	Literatur	72
7.	Appendix	74

Verzeichnis der Übersichten

Übersicht 1:	Wohnbauraten, Bundesländer 2005 bis 2020	6
Übersicht 2:	Anteil sozialer Mietwohnungen, Bundesländer 2020	8
Übersicht 3:	Quadratmetermieten und Anzahl der Mietwohnungen nach Bauperiode	13
Übersicht 4:	Eigentumspreise pro Quadratmeter, Bundesländer 2020	15
Übersicht 5:	Abweichung des Bevölkerungswachstums von der Prognose im Jahr 2000, Bundesländer	25
Übersicht 6:	Wohnungszahl nach Bauperioden und Wohnsitzangabe, Stadt Salzburg 1971, 1981, 1991, 2001	31
Übersicht 7:	Wohnungszuwächse, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001	34
Übersicht 8:	Wohnungszuwächse, ausgewählte Landeshauptstädte 2000 bis 2020	36
Übersicht 9:	Wohnungszuwachs nach Stadtregionen und Bundesländern, 2000 bis 2020	36
Übersicht 10:	Verteilung der Erwerbstätigen (Jobs) und Entwicklung nach Stadtregionen und Bundesländern, 2001 und 2019	37
Übersicht 11:	Verteilung der Wohnungen und Entwicklung nach Stadtregionen und Bundesländern, 2001 und 2020	38
Übersicht 12:	Entwicklung der Anteile der Auspendler am Wohnort sowie der Einpendler am Arbeitsort nach Stadtregionen und Bundesländern, 2019 gegenüber 2001	40
Übersicht 13:	Entwicklung der Pendeldistanz (km) der Auspendler am Wohnort sowie der Einpendler am Arbeitsort nach Stadtregionen und Bundesländern, 2019 gegenüber 2001	41
Übersicht 14:	Anteil von Tourismusgemeinden an der Veränderung des Wohnungsbestandes und Wohnbaurate, Bundesländer 2020 gegenüber 2001	46
Übersicht 15:	Variation der Grundkosten für Wohnbauland, Salzburger Gemeinden 2020 (ungewichtet)	53
Übersicht 16:	SIR-Grundkosten für Wohnbauland, Bezirke Salzburg 1995 bis 2020	56
Übersicht 17:	WKO-Grundkosten für Wohnbauland, Bezirke Salzburg 2000 bis 2010	56
Übersicht A1:	Quadratmetermieten am Mietenmarkt nach Eigentübertypen, Bundesländer 2020	74
Übersicht A2:	Daten zu Abbildung 13 - Bevölkerungs- und Wohnungswachstum, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001	74
Übersicht A3:	Daten zu Abbildung 14 - Bevölkerungs- und Wohnungswachstum getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020 gegenüber 2001	76
Übersicht A4:	Daten zu Abbildung 16 - Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001	77
Übersicht A5:	Daten zu Abbildung 17 - Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020 gegenüber 2001	79
Übersicht A6:	Daten zu Abbildung 18 - Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020 gegenüber 2001	80

Übersicht A7:	Daten zu Abbildung 19 - Anteile von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2001 und 2020	82
Übersicht A8:	Daten zu Abbildung 22 - Immobilienpreisen zu Baukosten 2001 im Vergleich zu 2020, Bezirke Österreich	83
Übersicht A9:	Daten zu Abbildung 24 - Grundpreise pro Quadratmeter und Immobilienpreise zu Baukosten, Bezirke Österreich 2020	84
Übersicht A10:	Daten zu Abbildung 27 – Baulandreserven (2016) und Grundstückspreise pro Quadratmeter (2020), Salzburger Gemeinden	85
Übersicht A11:	Daten zu Abbildung 28 - Baulandreserven (2016) und Grundstückspreise pro Quadratmeter (2020), Bezirke Österreich	87
Übersicht A12:	Daten zu Abbildung 29 - Baulandreserven (2016) und Mietpreise pro Quadratmeter (2020), Bezirke Österreich	88

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Quadratmetermieten für Hauptmietwohnungen, Bundesländer 2020	4
Abbildung 2:	Anteil der Eigentübertypen am Mietwohnungsbestand nach Baujahren, Salzburg 2020	9
Abbildung 3:	Quadratmetermieten nach Befristung, Bundesländer 2020	10
Abbildung 4:	Quadratmetermieten nach Mietvertragsdauer, Salzburg 2020	11
Abbildung 5:	Quadratmetermieten am Mietenmarkt und Anteile nach Eigentübertypen, Bundesländer 2020	12
Abbildung 6:	Quadratmetermieten, Bundesländer 2004 bis 2020	16
Abbildung 7:	Anteil des Mietaufwands gemessen am Haushaltseinkommen, Bundesländer 2019	18
Abbildung 8:	Verbleibendes Haushaltseinkommen nach Abzug der Wohnungsmiete, Bundesländer 2019	19
Abbildung 9:	Eigentumsquote für ausgewählte Altersgruppen, Österreich und Salzburg 2004 bis 2020	20
Abbildung 10:	Anteil der Wohnungen mit Überbelag, Bundesländer 2020	22
Abbildung 11:	Anteil von Untermietverhältnissen an allen Wohnverhältnissen, Bundesländer 2020	23
Abbildung 12:	Einteilung der österreichischen Gemeinden in Kernzone, Außenzone und ländlicher Raum 2020	28
Abbildung 13:	Bevölkerungs- und Wohnungswachstum, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001	33
Abbildung 14:	Bevölkerungs- und Wohnungswachstum getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020 gegenüber 2001	34
Abbildung 15:	Entwicklung der Erwerbstätigkeit und Wohnungen, Salzburger Kern- und Außenzonen 2001 und 2019/2020	39
Abbildung 16:	Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001	42
Abbildung 17:	Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020 gegenüber 2001	43

Abbildung 18:	Anteile von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung und Anteile von Personen mit Nebenwohnsitzen getrennt nach Tourismus und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020	44
Abbildung 19:	Anteile von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2001 und 2020	45
Abbildung 20:	Baukosten insgesamt pro Quadratmeter, Bundesländer 1990 bis 2020	49
Abbildung 21:	Baukosten im Mehrgeschoßbau pro Quadratmeter, Bundesländer 1990 bis 2020	50
Abbildung 22:	Immobilienpreise zu Baukosten 2001 im Vergleich zu 2020, Bezirke Österreich	52
Abbildung 23:	Variation der Grundkosten nach Stadtregionszonen, Bundesländer 2020	54
Abbildung 24:	Grundpreise pro Quadratmeter und Immobilienpreise zu Baukosten, Bezirke Österreich 2020	57
Abbildung 25:	Grundstückspreise für Einfamilienhäuser, ausgewählte Landeshauptstädte 1990 bis 2000	59
Abbildung 26:	Überblick der baulandmobilisierenden Maßnahmen der ROG-Novellen in Salzburg	61
Abbildung 27:	Baulandreserven (2016) und Grundstückspreise pro Quadratmeter (2020), Salzburger Gemeinden	65
Abbildung 28:	Baulandreserven (2016) und Grundstückspreise pro Quadratmeter (2020), Bezirke Österreich	66
Abbildung 29:	Baulandreserven (2016) und Mietpreise pro Quadratmeter (2020), Bezirke Österreich	67
Abbildung 30:	Entwicklung der Neuwidmungen, Salzburg 2010 bis 2020	70

Executive Summary

Die Wohnkostenbelastung in Salzburg ist ausgesprochen hoch. Im Bundesländervergleich der Quadratmetermieten liegt Salzburg mit 9,9 € an der Spitze, und auch im Bereich Eigentum (Wohnungen und Häuser) sind die Salzburger Regionen durchwegs unter den teuersten Regionen Österreichs zu finden. Salzburg war zudem bereits vor 20 Jahren das Bundesland mit den höchsten Quadratmetermieten. Gleichzeitig ist die Wohnbauaktivität im Bundesland wenig dynamisch. Die vorliegende Studie untersucht die Ursachen der hohen Wohnkostenbelastung in Salzburg und zeigt anhand der umfassenden Diagnose sowohl Kostentreiber als auch Lösungsansätze auf.

Salzburg weist einen unterdurchschnittlichen Anteil an sozialen Mietwohnungen aus. Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und Gemeindewohnungen sind um 2,7 € bzw. 3,6 € je Quadratmeter günstiger als private Mietwohnungen. Obwohl die Neubaulistung von sozialen Mietwohnungen zuletzt etwas zugenommen hat, ist der Anteil von sozialen Mietwohnungen in Salzburg mit 46% um 10 Prozentpunkte niedriger als im österreichischen Durchschnitt (56%). Der geringere Anteil des sozialen Mietwohnungssegments führt daher zu höheren Durchschnittsmieten in Salzburg.

Jeder zweite Mietvertrag in Salzburg ist befristet. Der hohe Befristungsanteil entfällt zu wesentlichen Teilen auf private Hauptmietwohnungen, wo 63% der Mietverträge befristet sind. Übertroffen wird Salzburg dabei nur von Tirol und Vorarlberg, wo der Anteil der Befristungen im privaten Mietwohnungsbereich noch höher liegt. Da Mietverhältnisse über 10 Jahre besonders günstig sind, führen große Anteile von befristeten Wohnungen über kürzere Mietdauern zu tendenziell höheren Preisen. Und auch innerhalb der üblichen Mietvertragsdauern liegen die Mieten von befristeten Wohnungen durchwegs über dem unbefristeten Segment.

Die hohen Wohnkosten in Salzburg sind nicht nur am privaten Mietwohnungsmarkt zu sehen, sondern auch der soziale Wohnbau (GBV und kommunaler Wohnbau) stellt sich im Bundesländervergleich teuer dar. Alle drei Wohnungssegmente weisen in Salzburg hohe Quadratmetermieten auf, was auf landesspezifische Faktoren als Treiber der Wohnkostenbelastung hinweist. Da sozialer Wohnbau in Salzburg besonders im Neubau überdurchschnittlich teuer ist, kann eine Dämpfung der Wohnkostenbelastung nur in einem gewissen Ausmaß durch (teuren) Neubau erreicht werden.

Die hohen Wohnkosten belasten den Konsum der privaten Haushalte in Salzburg. Die hohen Wohnkosten in Salzburg werden nicht durch höhere Einkommen kompensiert, und die Haushaltseinkommen nach Abzug der Wohnungsmiete sind in Salzburg niedriger als im österreichischen Durchschnitt. Auch die Leistbarkeit von Eigentum ist in Salzburg seit Anfang der 2000er Jahre zurückgegangen.

Salzburgs Haushalte reagieren auf die hohen Wohnkosten durch eine Reduktion der Wohnfläche. Die geringste Wohnfläche aller Bundesländer geht dabei einher mit Höchstwerten bei Überbelag, d. h. zu wenig Wohnraum für zu viele Bewohner und Bewohnerinnen. Nur in Wien liegt der Anteil von Wohnungen mit Überbelag höher als in Salzburg (4,3% der Wohnungen). Hinzu kommt in Salzburg ein ausgesprochen hoher Anteil an Untermiete (1,8%), was ebenfalls auf einen Mangel an günstigem Wohnraum schließen lässt. Die hohen Wohnkosten in Salzburg gefährden darüber hinaus auch die Mobilität und den Zuzug von Arbeitskräften.

Trotz der hohen Mieten und Immobilienpreise ist die Neubauleistung in Salzburg nur durchschnittlich, und besonders schwach in den städtischen Kernzonen, allem voran der Stadt Salzburg. Während in den meisten anderen Bundesländern die Kernzonen schneller wachsen, verzeichnen in Salzburg die Außenzonen (Speckgürtel) und der ländliche Raum höhere Wachstumsraten. Die schwache Neubauleistung in den Salzburger Städten, wo weiterhin die meisten Arbeitsplätze liegen, schlägt sich in einer deutlichen Zunahme in den Pendeldistanzen bei Einpendlern in die Salzburger Kernzone nieder.

Stärker als in anderen Bundesländern bedeutet Wohnbauaktivität in Salzburg nicht notwendigerweise eine Steigerung an Hauptwohnsitzwohnungen. Ähnlich wie Tirol (36%) entfällt in Salzburg (32%) ein großer Anteil des Neubaus auf Tourismusgemeinden, wo typischerweise ein hoher Anteil der Wohnungen als Nebenwohnsitz genutzt wird. Da dieser Neubau nur in Teilen als Hauptwohnsitzwohnungen auf den Markt kommt, ist die tatsächliche Wohnbaurate in Salzburg noch schwächer als dies die amtliche Statistik zunächst vermuten lassen würde. Hinzu kommt, dass der Anteil von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung seit 2001 in praktisch allen Salzburger Gemeinden zugenommen hat. Der Abfluss von Hauptwohnsitzwohnungen ist demnach nicht auf Tourismusgemeinden beschränkt.

Die Baukosten sind in Salzburg höher als in den meisten anderen Bundesländern, besonders im Mehrgeschoßbau. In den 1990er Jahren kam es zu einer deutlichen Steigerung der Baukosten in Salzburg, die stärker als in den anderen Bundesländern ausfiel und seither nicht mehr korrigiert wurde. Bis dahin lagen die Baukosten in Salzburg nahe am österreichischen Durchschnitt, sind aber aktuell zwischen 10% und 15% höher. Die Baukosten können im Neubau je nach Salzburger Region (Bezirk) zwischen 62% und 75% des Immobilienpreises erklären, besonders in städtischen Gebieten ist der Anteil kleiner.

Die Grundkosten schwanken deutlich stärker als die Baukosten, sind im Regionsvergleich aber stets im österreichischen Spitzenfeld zu finden. Die Medianpreise in der Salzburger Kernzone sind dabei die höchsten Preise aller Bundesländer, wobei die Stadt Salzburg klarerweise eine herausragende Rolle für die hohen Grundpreise spielt. In Tirol werden teils höhere Preise verzeichnet, die Schwankung ist aber insgesamt höher. Die hohen Grundpreise in einigen Regio-

nen/Bezirken erklären dabei auch zu einem großen Teil die beobachteten Unterschiede zwischen Immobilienpreisen und Baukosten. Höhere Grundkosten schlagen sich demnach recht direkt in höheren Immobilienpreisen nieder.

Sowohl leistbares Wohnbauland zu gewährleisten als auch der sparsame Umgang mit Bauland stellen Grundsätze der Salzburger Raumplanung dar, die miteinander vereinbart werden müssen. Die Kompetenz der Flächenwidmung liegt bei den Gemeinden, die dadurch direkten Einfluss auf das Flächenangebot haben. Das zur Verfügung stehende Instrumentarium der örtlichen Raumplanung fokussierte sich innerhalb der letzten 30 Jahre auf die Reduktion der Bodeninanspruchnahme. Mit den 2017 auf den Weg gebrachten legislativen Änderungen im Salzburger Raumordnungsgesetz soll nun der tatsächlichen Effizienz der raumplanerischen Tätigkeit vermehrt Beachtung geschenkt werden. Für eine Einschätzung, inwiefern beispielsweise die befristete Widmung von Bauland, eine monetäre Abgaberegulierung für nicht widmungskonform genutztes Bauland sowie die neue Widmungskategorie für leistbares Wohnen ihre Wirkung entfalten können, ist es am aktuellen Rand noch zu früh.

Niedrige Baulandreserven (Anteil gewidmetes, unbebautes Bauland) korrelieren mit höheren Grundstückspreisen. Wenngleich die Baulandreserven nur eine Approximation für das lokale Baulandangebot darstellen, weisen Regionen mit mehr Baulandreserven tendenziell niedrigere Grundstückspreise je Quadratmeter aus. Dieser stilisierte Zusammenhang findet sich sowohl innerhalb der Salzburger Gemeinden als auch über die österreichischen Bezirke hinweg. Auch die Mietpreise einer Region stehen in negativem Zusammenhang mit den Baulandreserven. Die Ergebnisse sind als Indiz dafür zu sehen, dass das Baulandangebot ein wesentlicher Hebel für die Grundpreise darstellt.

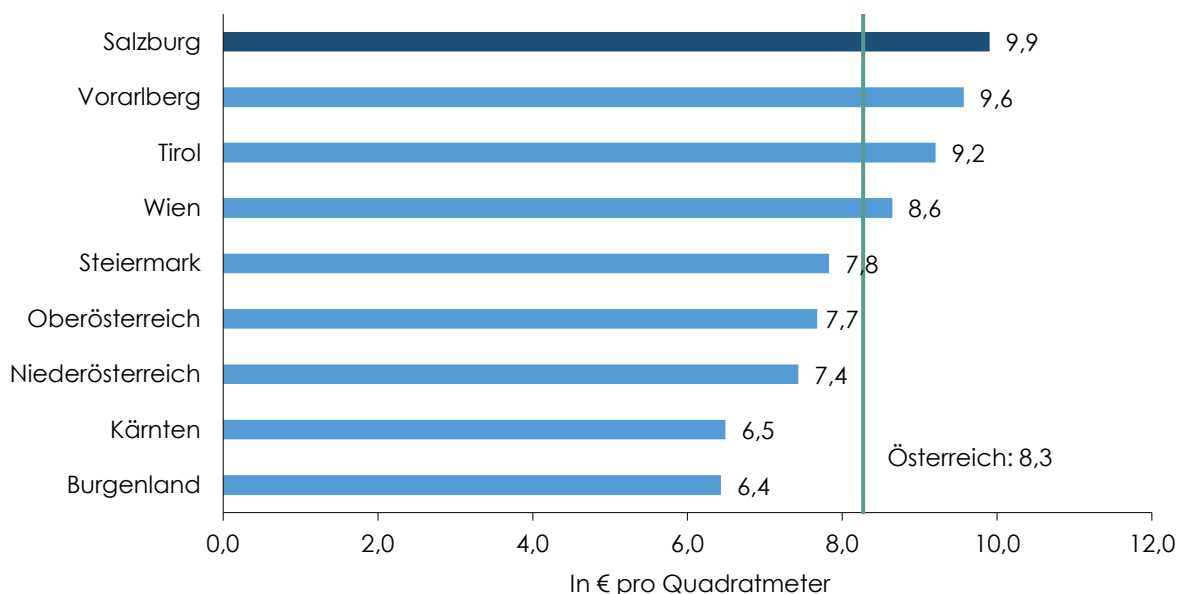
Eine nachhaltige Senkung der Wohnkostenbelastung in Salzburg muss bei den Produktionskosten von Wohnungen ansetzen: Baukosten und Grundkosten müssen gedämpft werden. Die grundsätzlich höheren Wohnkosten in Salzburg, auch im sozialen Wohnbau, lassen eine kostenseitige Strategie zur Dämpfung der Wohnkosten alternativlos erscheinen. Salzburg weist in beiden Kostenpunkten Spitzenwerte aus, und das bereits seit vielen Jahren. Die Bundesländervergleiche haben jedoch auch gezeigt, dass andere Bundesländer und zum Teil direkte Nachbarländer deutlich niedrigere Kosten ausweisen. Eine Analyse der gefundenen Preisdifferentiale wäre der logische nächste Schritt.

Der unterdurchschnittliche Anteil von sozialem Wohnbau sollte durch mehr Neubau ausgeglichen werden, besonders in der urbanen Kernzone. Trotz der hohen Neubaukosten wäre eine Erhöhung des sozialen Wohnbaus in Salzburg sinnvoll. Einerseits aus einer reinen Leistungsperspektive. Andererseits aber auch zur Kompensation des schwachen (privaten) Neubaus und damit zur allgemeinen Preisdämpfung. Der Fokus dieser Aktivitäten sollte auf den städtischen Bereich entfallen, wo die Wohnungsknappheit am größten ist.

1. Einleitung

Ausgangspunkt dieser Studie ist die vielfach dokumentierte hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg. Bei Vergleichen der durchschnittlichen Quadratmetermieten über die Bundesländer ist Salzburg durchwegs an der Spitze der Rankings zu finden (siehe Abbildung 1)¹⁾. Im Bereich Eigentum zeigen Auswertungen ebenfalls häufig, dass die Salzburger Regionen durchwegs Spitzenwerte bei Wohnungs- und Häuserpreise erreichen (siehe Abschnitt 2.1.3 und 2.1.4). Dieser Umstand mag zwar einerseits für die hohe Attraktivität von Salzburg als Wohnort sprechen, ist andererseits eine Belastung für die Haushalte, mit unklarer bis negativer Verteilungswirkung.

Abbildung 1: **Quadratmetermieten für Hauptmietwohnungen, Bundesländer 2020**



Q: Statistik Austria (2021a), WIFO-Berechnungen.

Wie die nachfolgenden Untersuchungen zeigen, sind die hohen Wohnkosten kein rezentes Phänomen, sondern müssten mittlerweile als strukturelles Charakteristikum des Bundeslandes gesehen werden. Im Zeitverlauf hat die hohe Wohnkostenbelastung auch deutlich messbare Effekte verursacht. Für die Haushalte bedeuten die hohen Wohnkosten einerseits geringere Konsummöglichkeiten für andere Lebensbereiche. Andererseits führt die hohe Wohnkostenbelastung zu Ausweichreaktionen in der Bevölkerung: die durchschnittliche Wohnfläche ist in Salzburg vergleichsweise niedriger, mit relativ hohen Anteilen an Haushalten in Überbelag und Untermiete²⁾.

¹⁾ Beispielsweise weist in der Publikation Wohnen 2020 (Statistik Austria, 2021a) das Bundesland Salzburg mit 9,9 € die höchsten Quadratmetermieten aller österreichischen Bundesländer aus.

²⁾ D.h. zu viele Personen auf zu wenig Quadratmeter Wohnfläche (siehe Abschnitt 2.2.3).

Pendel- und Wohnortwahl sind ebenfalls geprägt von den regionalen Unterschieden in den Wohnkosten. Vor dem Hintergrund einiger prominenter regionalökonomischer Studien der letzten Jahre, die substanzielle Wohlstandsverluste aufgrund von hohen Wohnkosten durch die verringerte Mobilität der Arbeitskräfte finden (siehe *Hsieh und Moretti, 2019*), stellt sich auch die Frage, ob die hohe Wohnkostenbelastung in einigen Salzburger Lagen nicht auch zu ökonomisch und ökologisch ungünstigen Wohnortsentscheidungen führt. Die hohen Wohnkosten sind daher nicht nur aus sozialpolitischer Sicht, sondern auch wirtschafts- und regionalpolitisch höchst relevant.

Weniger klar als die allgemeine Feststellung hoher Wohnkosten sind jedoch die Hintergründe und Treiber dieser Situation, sowie in weiterer Folge die angezeigten Lösungswege. Da eine (korrekte) Diagnose der Ursachen eine notwendige Vorbedingung für zielgerichtete Lösungsansätze ist, wird sich ein Großteil der Studie der Identifikation dieser widmen. Zu diesem Zweck werden eine Vielzahl an Statistiken zusammengetragen, wo neben dem Status quo auch die Entwicklungen der letzten Dekade(n) in den Fokus gerückt werden.

Zu Beginn der Studie werden folglich die reichhaltigen Mikrozensusdaten ausgewertet, um die unterschiedlichen Dimensionen der Wohnkostenbelastung in Salzburg zu untersuchen. Durch die Vergleiche unterschiedlicher Segmente des Salzburger Mietenmarktes können im Bundesländervergleich bereits gewisse Schlüsse auf die preistreibenden Faktoren abgeleitet werden. Darüber hinaus ermöglicht der Mikrozensus ebenfalls, eine Reihe der Wirkungen der hohen Wohnkostenbelastung für die privaten Haushalte sichtbar zu machen.

Im drauffolgenden Teil der Studie wird untersucht, wie sich der Wohnungsbestand in Salzburg in den letzten beiden Dekaden entwickelt hat. Dabei ist es zielführend eine regionale Perspektive einzunehmen, da auch die Wohnkosten sehr stark über die Regionen variieren. Hinzu kommt, dass nur ein Teil des Wohnbaus tatsächlich für Haushalte als Hauptwohnsitzwohnungen zur Verfügung steht (Stichwort Zweitwohnsitze), und es hier relativ eindeutige regionale Muster in Salzburg gibt. Die grundsätzlich nur durchschnittliche Wohnbaurate Salzburgs (siehe Übersicht 1) stellt sich vor diesem Hintergrund noch schwächer dar.

Übersicht 1: **Wohnbauraten, Bundesländer 2005 bis 2020**

	Öster- reich	Burgen- land	Kärnten	Nieder- öster- reich	Ober- öster- reich	Salz- burg	Steier- mark	Tirol	Vor-arl- berg	Wien ¹⁾
Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner ¹⁾										
2005	5,0	6,7	5,2	6,0	5,5	4,9	5,3	7,6	7,9	1,2
2006	5,5	7,3	6,0	6,3	5,8	6,2	5,5	8,2	9,5	1,6
2007	6,5	6,6	5,9	8,2	6,3	7,7	6,1	10,1	9,8	2,6
2008	7,3	7,9	6,6	8,4	7,0	7,7	6,1	8,4	8,9	6,5
2009	5,1	5,2	5,5	5,4	5,3	6,0	4,6	7,3	6,9	3,1
2010	4,9	5,9	5,5	5,6	5,5	6,4	4,4	6,5	5,9	2,6
2011	5,5	7,5	5,5	4,9	6,4	7,7	5,8	8,1	6,2	3,0
2012	5,9	6,8	6,5	5,2	6,9	6,8	6,7	8,8	7,1	2,8
2013	6,0	7,4	5,6	5,3	6,4	7,5	7,7	8,4	7,0	3,6
2014	6,4	7,1	6,0	6,0	7,1	7,4	7,0	8,1	7,3	4,6
2015	6,9	7,3	5,5	6,7	7,1	7,6	7,5	8,7	7,4	5,7
2016	6,9	7,4	5,5	7,1	7,8	7,2	8,0	9,1	7,8	4,6
2017	7,3	9,4	5,0	6,9	8,2	7,8	8,0	9,4	8,6	5,5
2018	7,3	6,6	6,5	6,6	8,0	6,7	7,5	9,2	8,5	6,7
2019	7,7	7,1	5,6	7,6	8,6	7,6	7,9	8,4	10,6	7,0
2020	7,6	7,7	5,5	6,7	8,5	7,9	7,8	9,2	8,8	7,3

Q: Statistik Austria (2021c, 2021d), WIFO-Berechnungen. – Wohnbaurate: Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner/Einwohnerinnen. – ¹⁾ Wien: Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien.

Aus ökonomischer Perspektive stellt sich bei der hohen Wohnkostenbelastung besonders die Frage, wieso entsprechende Angebotsausweitungen ausbleiben, die eine Dämpfung der Wohnkosten (Miete wie Eigentum) mit sich bringen könnten. Die Studie widmet sich daher im letzten Kapitel den Hemmnissen der Wohnbauaktivität. Da Baukosten und Grundkosten die beiden wesentlichen Kostenfaktoren für das Gut „Wohnen“ darstellen, wird detailliert auf diese beiden Aspekte eingegangen. Im Zusammenhang mit den Grundpreisen wird in diesem Abschnitt auch auf die Salzburger Flächenwidmung eingegangen, und deren Rolle diskutiert.

Im abschließenden Kapitel werden die Ergebnisse aus den vorangegangenen Kapitel zusammengeführt und Schlussfolgerungen abgeleitet.

2. Salzburger Wohnungsmarkt im Bundesländervergleich

2.1 Dimensionen der Wohnkostenbelastung in Salzburg

Der Ausgangspunkt dieser Studie ist die hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg, die sich durch praktisch alle Bereiche des Wohnungsmarktes zieht – von Miete über Eigentum, vom privaten gewinnorientierten Segment bis hin zum gemeinnützigen und kommunalen Wohnbau. In diesem Abschnitt soll die aggregierte Wohnkostenbelastung in mehrere Einzelteile zerlegt werden, um bereits gewisse Vorfragen zu den Ursachen und Treiber der Wohnkosten zu beantworten. Der Fokus dieses Abschnitts liegt dabei auf dem Bereich Miete, der im Rahmen des Mikrozensus von Statistik Austria umfassender abgebildet und untersucht werden kann. Der Bereich des Eigentums wird aber in einem eigenen Unterabschnitt ebenfalls beleuchtet. Neben dem Fokus auf den Bereich Miete ist anzumerken, dass die Untersuchungen in diesem Abschnitt stark auf Bundesländervergleiche setzen. Der Bundesländervergleich mag in einigen Aspekten zwar sehr grob sein – besonders wenn regionale Unterschiede innerhalb des Bundeslandes bzw. deutliche Strukturunterschiede zwischen den Bundesländern zu erwarten sind – erlaubt aber dafür, die Spezifika des Salzburger Wohnungsmarktes deutlicher herauszuarbeiten. Wie sich zeigen wird, ist nämlich nur ein Teil der hohen Wohnkostenbelastung in Salzburg auf eine „ungünstige“ Struktur (geringer Anteil sozialen Wohnbaus, hoher Befristungsanteil) des Wohnungsmarktes zurückzuführen, sondern lässt auch auf einige Salzburg spezifische Problemlagen schließen. Im nachfolgenden werden daher verschiedene Dimensionen der Wohnkostenbelastung in Salzburg analysiert.

2.1.1 Struktur des (Miet-)Wohnungsangebots

In der wohnungspolitischen Diskussion in Österreich, sowie international, gewinnt die Frage nach einer Steigerung des sozialen Wohnbaus³⁾ zum Wohnkostendämpfung zusehends an Bedeutung. Aufgrund der grundsätzlich kostenbasierten Preissetzung im sozialen Wohnbau liegen die Quadratmetermieten empfindlich unter den Mietpreisen von privaten gewinnorientierten Anbietern. Beispielsweise zeigen rezente Schätzungen für gemeinnützige Wohnungen⁴⁾ in Österreich ein Mietpreisdifferential von rund 20% bzw. 2,3 € pro Quadratmeter im Vergleich zu vergleichbaren privaten Wohnobjekten (siehe *Klien und Streicher, 2021*).

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei einem unbereinigten Vergleich der Quadratmetermieten zwischen den Segmenten in Salzburg. So lag der Unterschied zwischen privaten Mietwohnungen und GBV im Jahr 2020 bei 2,7 € pro Quadratmeter, und der Unterschied zwischen privaten Mietwohnungen und kommunalem Wohnbau bei 3,6 € pro Quadratmeter. Wenngleich diese Unterschiede nicht qualitätsbereinigt sind, und vorstellbar ist, dass sich Lage und Qualität zwischen den Segmenten unterscheidet, verbleibt jedenfalls ein beträchtliches Wohnkostendifferential.

³⁾ Darunter werden in dieser Studie kommunaler Wohnbau als auch gemeinnütziger Wohnbau (GBV) subsummiert.

⁴⁾ Wenn nicht anders angegeben, werden in dieser Studie Wohnungen und Häuser synonym für den Überbegriff Wohneinheiten verwendet.

Bezogen auf die Größe dieser günstigeren Mietwohnungssegmente zeigt sich allerdings, dass ihr Anteil in Salzburg deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt liegt. Unabhängig davon, ob nur der Mietwohnungsmarkt, oder der Gesamtmarkt (Mietwohnungen sowie andere Rechtsverhältnisse wie Eigentum) betrachtet wird, weist Salzburg einen unterdurchschnittlichen Anteil von sozialen Mietwohnungen aus. Bezogen auf den Mietwohnungsmarkt liegt der Anteil in Salzburg bei 46%, und ist damit um zehn Prozentpunkte unter dem österreichischen Durchschnitt. Einzig Tirol und Vorarlberg weisen hierbei niedrigere Werte aus. Und auch bei Betrachtung aller Wohnungen im Bundesland, liegt Salzburg mit 16% um mehrere Prozentpunkte unter dem österreichischen Schnitt von 24%. Umgekehrt bedeutet dies, dass private, gewinnorientierte Anbieter am Salzburger Mietwohnungsmarkt eine größere Rolle einnehmen als in anderen Bundesländern.

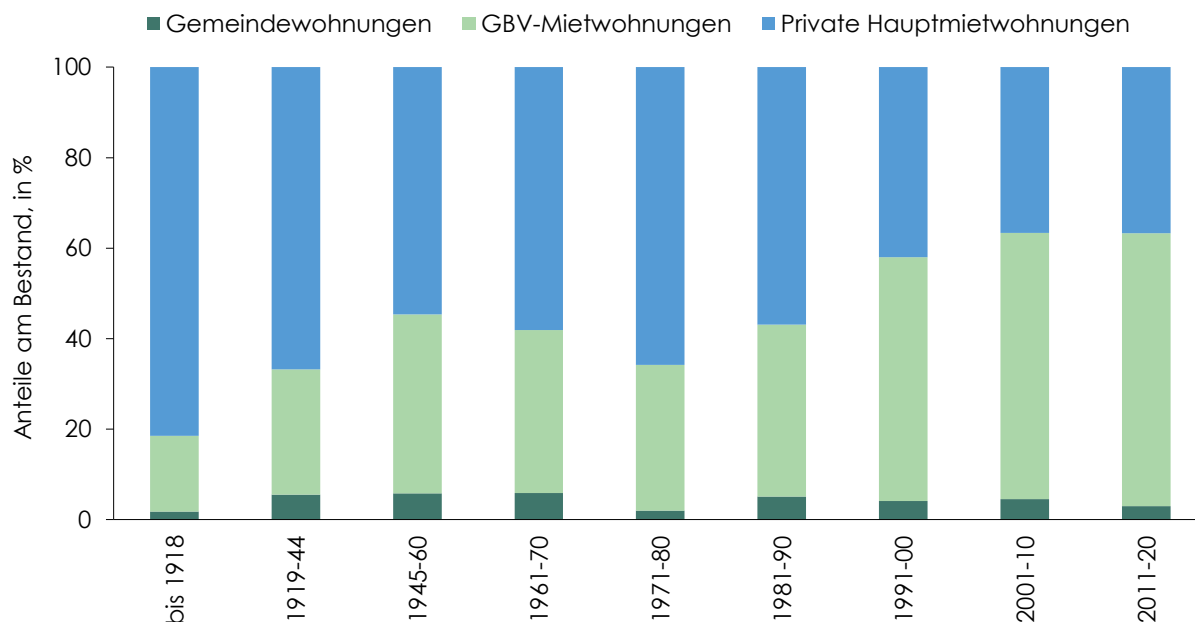
Übersicht 2: Anteil sozialer Mietwohnungen, Bundesländer 2020

	Anteil sozialer Mietwohnungen am	
	Mietwohnungsmarkt	Gesamtmarkt
	In %	
Österreich	56	24
Burgenland	76	16
Kärnten	66	22
Niederösterreich	66	18
Oberösterreich	63	22
Salzburg	46	16
Steiermark	47	16
Tirol	41	14
Vorarlberg	35	13
Wien	57	43

Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen

Dabei ist jedoch zu sehen, dass der Anteil von sozialem Wohnbau in einem Bundesland stark pfadabhängig ist, weil der heutigen Wohnungsbestand über viele Jahrzehnte gebildet wurde. Hier zeigt sich in Salzburg eine gewisse Strukturänderung in den letzten Jahrzehnten, die zu höheren Anteilen an sozialen Mietwohnungen geführt haben – und zwar primär bei den GBV. Wenn der Bestand im Jahr 2020 nach Baujahr differenziert wird, stellt sich dar, dass spätestens in den Jahrzehnten seit 1990 höhere Anteile von GBV Wohnungen zu verzeichnen waren. Eine Auswertung der Mikrozensusdaten von 2020 illustriert, dass vom Mietwohnungsbestand mit Baujahren 2001 bis 2010 und 2011 bis 2020 bereits knapp 60% der Einheiten auf GBV entfallen. Bei Gebäuden mit älteren Baujahren zeigt sich demgegenüber zumindest bis in die 1970er Jahre zurück ein niedriger Anteil an GBV Wohnungen. Beim Gebäudebestand aus 1971 bis 1980 lag der Anteil bei unter 40%.

Abbildung 2: **Anteil der Eigentübertypen am Mietwohnungsbestand nach Baujahren, Salzburg 2020**



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

Der hohe Anteil an günstigeren Sozialwohnungen im Neubau – was durchaus als Reaktion auf die hohen Wohnkosten verstanden werden kann – wirkt unzweifelhaft dämpfend auf die Wohnkostenbelastung in Salzburg. Der Neubau liegt nicht nur deutlich höher als in den Jahrzehnten zuvor, sondern wirkt auch dämpfend, da der Neubau traditionell das teuerste Wohnungssegment darstellt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die GBV in Salzburg historisch sehr viel zum Bau von Eigentumswohnungen beigetragen haben, die nach Fertigstellung vergünstigt an private Haushalte verkauft wurden. Diese Aktivitäten haben die GBV in den letzten Jahrzehnten zurückgefahren, wenngleich über sogenannte Mietkauf-Optionswohnungen weiterhin, in einem gewissen Ausmaß, eigengenutztes Eigentum gefördert wird (siehe Klien und Streicher, 2021).

Trotz der zuletzt gestiegenen Neubauleistung im sozialen Wohnbau, liegen die Anteile von Sozialwohnungen in Salzburg hinter den Werten der meisten anderen Bundesländer. Dieser Struktureffekt, der sich aus den Anteilen der Segmente mit unterschiedlichem Preissetzungsverhalten ergibt, ist ein erster wichtiger Faktor, zum Verständnis der hohen Wohnkosten in Salzburg.

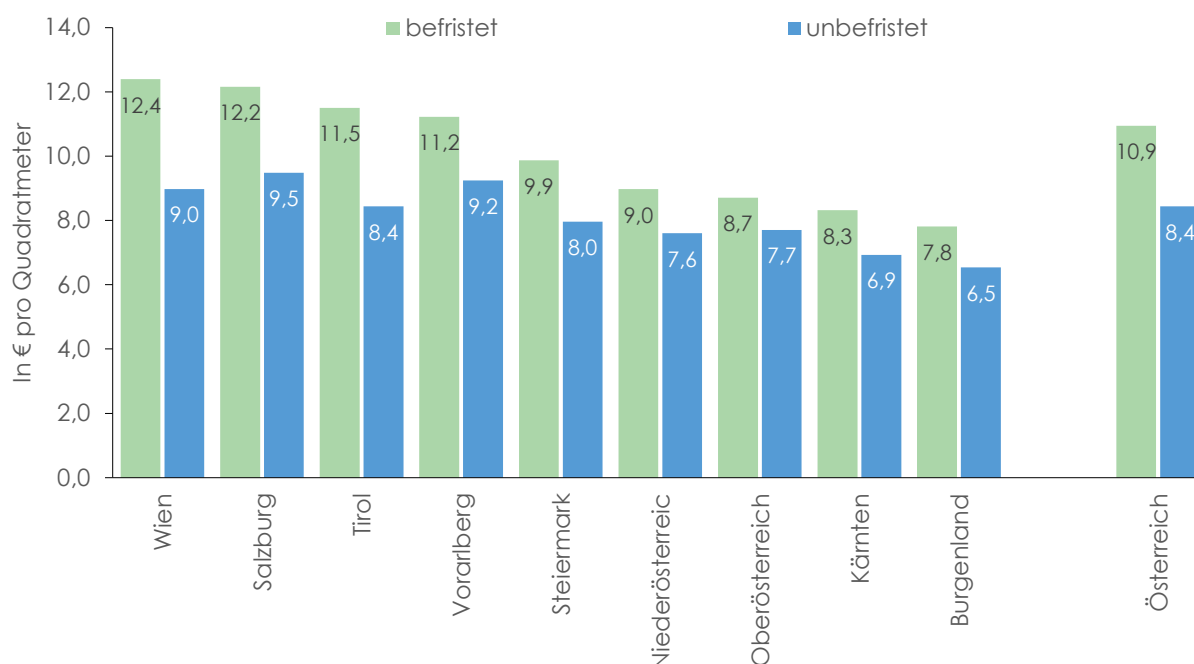
2.1.2 Rolle von Befristungen

Das private, gewinnorientierte Mietwohnungssegment ist in Salzburg nicht nur überdurchschnittlich groß, sondern zeichnet sich auch durch einen relativ hohen Anteil an Befristungen

aus. Während bei GBV und im kommunalen Wohnbau 8% bzw. 10% der Wohnungen einer Befristung unterliegen, sind im Segment der privaten Hauptmietwohnungen 63% der Mietverträge befristet. Übertroffen wird Salzburg dabei nur von Tirol und Vorarlberg, wo der Anteil der Befristungen im privaten Mietwohnungsbereich noch höher liegt.

Befristungen sind insofern für die Wohnkosten relevant, als dass diese mit merklich höheren Quadratmetermieten einhergehen. In Salzburg liegt der Unterschied zwischen dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis einer unbefristeten zu einer befristeten Wohnung bei 2,7 € pro Quadratmeter, und wird damit nur in Tirol und Wien übertroffen.

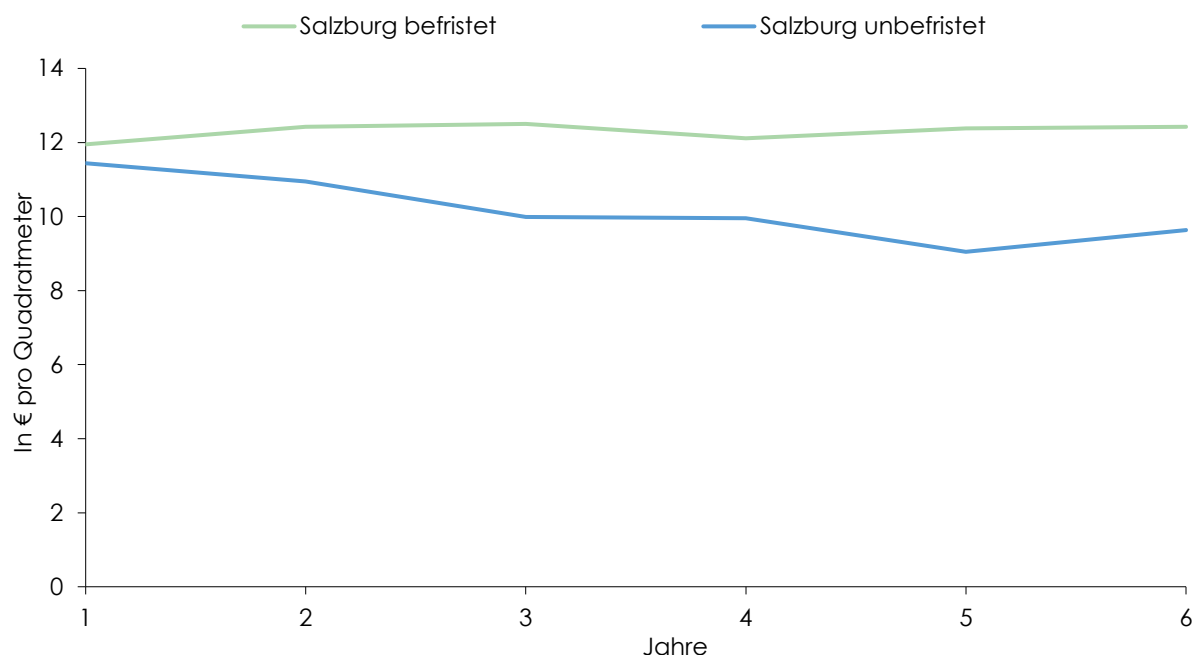
Abbildung 3: **Quadratmetermieten nach Befristung, Bundesländer 2020**



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

Der Umstand, dass in Salzburg jeder zweite Mietvertrag befristet ist, schlägt sich automatisch in einer kürzeren Mietdauer nieder. Der Anteil der sehr jungen Mietverhältnisse ist in Salzburg relativ hoch. Da bei Neuvermietungen oder Mietvertragsverlängerungen vielfach in Richtung der (gestiegenen) Marktmieten angepasst werden, sind junge Mietverhältnisse durchwegs teurer als ältere Mietverhältnisse. Besonders günstig sind Mietverhältnisse über 10 Jahre sowie vor allem über 20 Jahre. Im befristeten Segment sind derartige Mietvorteile durch längere Vertragsdauern jedoch praktisch nicht vorhanden, da a) keine langfristigen befristeten Mietverträge über 10 Jahre bestehen und b) auch innerhalb der üblichen Mietvertragsdauern die Mieten durchwegs über dem unbefristeten Segment liegen (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: **Quadratmetermieten nach Mietvertragsdauer, Salzburg 2020**



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

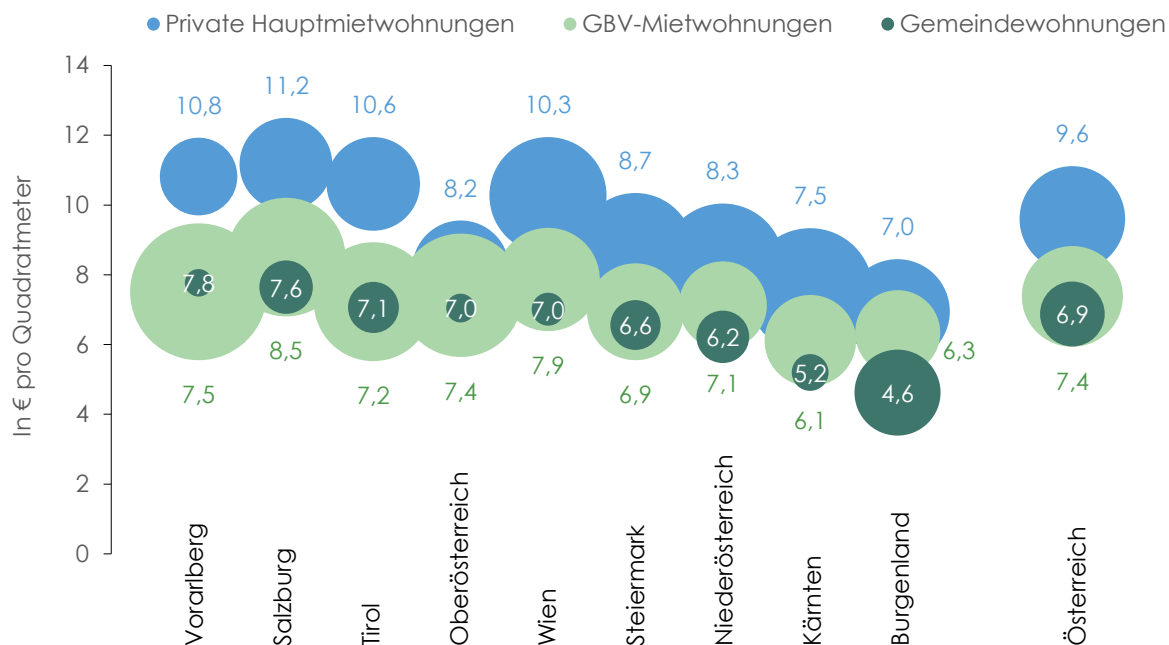
2.1.3 Hohe Wohnkosten in allen Segmenten

Die hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg ist jedoch keineswegs nur das Ergebnis des privaten gewinnorientierten Segments. Im Bundesländervergleich in Abbildung 5 offenbart sich, dass Salzburg in allen Mietsegmenten außergewöhnlich hohe Werte ausweist. Mit 11,2 € pro Quadratmeter im Bereich privater Hauptmieten liegt Salzburg als einziges Bundesland bei einem Schnitt von über 11 € im Bestand. Gleichzeitig ist Salzburg mit 8,5 € pro Quadratmeter bei den GBV ebenfalls deutlich über den Werten anderer Bundesländer, und das einzige Bundesland mit Werten über 8 €. Selbst wenn man berücksichtigt, dass in Salzburg Finanzierungsbeiträge⁵⁾ für GBV Wohnungen nur eine geringe Rolle spielen – primär bei Mietkaufwohnungen – bleibt Salzburg das Bundesland mit den teuersten GBV Mietwohnungen.

Analoges gilt für Gemeindewohnungen, wo Salzburg mit 7,6 € deutlich über dem nationalen Durchschnitt von 6,9 € liegt, und in absoluten Werten nur von Vorarlberg übertroffen wird. Damit befindet sich Salzburg bei Gemeindewohnungen 10% über dem österreichischen Durchschnitt, im Bereich der GBV und bei privaten Hauptmieten sogar um rund 15%.

⁵⁾ Die einzigen systematischen Daten zu Finanzierungsbeiträgen sind im Household Finance and Consumption Survey der EZB/OeNB enthalten. Eine Grobauswertung dieser Daten auf Bundesländerebene zeigt, dass Finanzierungsbeiträge primär in den Bundesländern der Ostregion (Wien, Burgenland und Niederösterreich) eine Rolle spielen, und hier besonders in den rezenten Baujahren. Der mittlere Finanzierungsbeitrag (bei 100 Jahren Nutzungsdauer) liegt gemäß der HFCS Daten bei rund 16 Cent pro Quadratmeter pro Monat in Wien und im Burgenland, gegenüber 2 Cent in Salzburg. Für die Baujahre ab 2010 liegt der Finanzierungsbeitrag in Wien und im Burgenland bei rund 25 Cent pro Quadratmeter pro Monat, wogegen in Salzburg keine systematische Veränderung über die Baujahre sichtbar ist.

Abbildung 5: **Quadratmetermieten am Mietenmarkt und Anteile nach Eigentübertypen, Bundesländer 2020**



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen. – Die Blasengröße spiegelt den jeweiligen Anteil an Wohnungen am gesamten Mietenmarkt wider.

Bezogen auf die oben analysierte Frage der Befristung, zeigt sich in Salzburg eine deutliche und systematische Abweichung nach oben. Unbefristete Mietverhältnisse, die zwar grundsätzlich niedrigere Quadratmetermieten ausweisen als befristete, sind in Salzburg über 15% teurer als der Durchschnitt über die Bundesländer. Bei befristeten Mietverhältnissen liegt der Abstand bei 12%.

Es ist daher offensichtlich, dass es systematische Faktoren im Bundesland Salzburg gibt, die zu einer allgemein höheren Wohnkostenbelastung führen. Der private, gewinnorientierte Mietwohnungsmarkt ist ein Teil des Differentials, es verbleiben aber auch in den anderen Segmenten wie GBV ebenfalls beträchtliche Unterschiede. Diese Erkenntnis, dass es offenbar landesspezifische Faktoren gibt, welche zu einer überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastung führen, ist im weiteren Verlauf der Studie wichtig. Denn wenn man annimmt, dass die GBV grundsätzlich Kostenmieten ansetzen⁴⁾, ist das Ergebnis ein starkes Signal für kostenseitige Faktoren, die Wohnen in Salzburg teuer machen.

Die vergleichsweise hohen Wohnkosten im sozialen Wohnbau (GBV und kommunaler Wohnbau) lassen zudem erkennen, dass Wohnungsneubau zu derzeitigen Preisen nur bis zu einem gewissen Grad die Wohnkosten in Salzburg dämpfen kann. Das gilt auch für sozialen Wohnbau.

⁴⁾ Für eine Diskussion der Kostensetzung von GBV und möglichen Abweichungen von Kostenmieten siehe *Klien – Streicher (2021)*.

Grundsätzlich kann sozialer Wohnbau über zwei Effekte die lokalen Mieten dämpfen: einerseits ein direkter Effekt über die angebotenen Wohnungen, wodurch Haushalte im sozialen Wohnbau entlastet werden. Andererseits aber auch über einen indirekten Effekt (Interaktionseffekt) auf das private, gewinnorientierte Wohnungssegment. Mittels dieses Effekts kann Neubau von sozialem Wohnbau auch die Bestandsmieten im gewinnorientierten Segment dämpfen. Beide Effekte können in Salzburg aber nur begrenzt Wirkung zeigen. Der direkte Effekt ist begrenzt durch die hohen Mieten im sozialen Wohnbau, wo beispielsweise bei GBV durchschnittlich über 9 € pro Quadratmeter Miete seit den 1990er Jahren anfallen. Analoges gilt für den kommunalen Wohnbau, der ebenfalls über 9 € pro Quadratmeter in den Bauperioden 1991 bis 2010 verzeichnet, und erst in der aktuellen Bauperiode mit 8,6 € etwas darunter liegt. Da diese Mieten nur wenig unter der Durchschnittsmiete in Salzburg von 9,9 € je m² liegen, ist die direkte Preisdämpfung durch Neubau von sozialem Wohnbau aktuell gebremst.

Übersicht 3: Quadratmetermieten und Anzahl der Mietwohnungen nach Bauperiode

Bauperiode	Gemeinde- wohnungen	GBV-Wohnungen	Private Haupt- mietwohnung	Insgesamt
Miete, in € pro Quadratmeter				
Insgesamt	7,6	8,5	11,2	9,9
1918 und davor	8,1	8,9	11,2	10,8
1919 bis 1944	8,1	6,3	9,9	8,8
1945 bis 1960	7,1	7,1	10,0	8,7
1961 bis 1970	6,8	7,1	10,9	9,3
1971 bis 1980	7,3	7,8	11,3	10,1
1981 bis 1990	6,9	9,3	11,4	10,3
1991 bis 2000	9,5	10,1	11,1	10,5
2001 bis 2010	9,2	10,0	12,4	10,9
2011 bis 2020	8,6	9,0	12,7	10,4
Mietwohnungen, Anzahl				
Insgesamt	3.650	35.895	45.977	85.522
1918 und davor	74	712	3.458	4.245
1919 bis 1944	199	996	2.405	3.599
1945 bis 1960	625	4.300	5.941	10.866
1961 bis 1970	1.026	6.290	10.166	17.482
1971 bis 1980	259	4.214	8.618	13.091
1981 bis 1990	418	3.119	4.671	8.208
1991 bis 2000	331	4.347	3.393	8.071
2001 bis 2010	374	4.854	3.024	8.252
2011 bis 2020	345	7.063	4.302	11.710

Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

So senkt beispielsweise eine Ausdehnung des GBV Neubaus um 50%⁷⁾ in der aktuellen Bauperiode (2011 bis 2020) – von 7.063 auf 10.600 Einheiten – den Durchschnittspreis am Markt nur um

7) Bei diesem Wert handelt es sich um eine illustrative Annahme, die sehr ambitioniert und nur unter gewissen Umständen für GBV erreichbar wäre. Dasselbe gilt für die nachfolgenden 10% Kostendämpfung.

5 Cent, auf 9,85 € je Quadratmeter. Ursächlich für den schwachen direkten Effekt ist das geringe Differential zum Durchschnittspreis am Markt, sowie der Umstand, dass auch ein hohes Niveau an Neubau zumeist nur ein geringer Anteil des Gesamtwohnungsbestandes ist.

Größere Effekte sind aus aktueller Sicht nur dann möglich, wenn zusätzlich ein merklicher preisdämpfender Effekt auf den gewinnorientierten Mietwohnungsmarkt auftritt – also ein starker Interaktionseffekt. Und in diesem Punkt lässt das Differential 2,7 € pro Quadratmeter zwischen GBV und gewinnorientierten Segment zumindest größeres Potential erkennen als beim direkten Effekt. Aber selbst unter der sehr ambitionierten Annahme, dass der stärkere GBV Neubau die Mieten in allen Baujahren des privaten Segments um 10% senkt – dadurch werden beispielsweise private Hauptmietwohnungen im Baujahr 1991 bis 2000 fast genauso günstig wie GBV Wohnungen – bleiben die Preise mit 9,3 € pro Quadratmeter im Bundesländervergleich weiterhin sehr hoch.

Diese Ausführungen illustrieren, dass die vergleichsweise hohen Mieten im sozialen Wohnbau auch ein Anzeichen dafür sind, dass Mietwohnungsneubau in Salzburg nur eine gewisse Dämpfung erreichen kann. Die hohen Mieten für aktuelle Bauperioden, die nur knapp unter dem Durchschnittspreis liegen, verhindern eine stärkere preisdämpfende Wirkung des sozialen Wohnbaus. Merkliche Effekte sind in der aktuellen Situation nur dann zu erwarten, wenn durch den Wohnungsneubau auch die Mieten im privaten Segment deutlich gedämpft werden können, was jedoch eine sehr hohe Neubauleistung erfordern würde.

2.1.4 Kostenbelastung für eigengenutztes Eigentum

Die Kostenbelastung für eigengenutztes Eigentum ist aufgrund fehlender Vergleichsdaten schwerer abzuschätzen als jene im Bereich Miete. Seit 2015 gibt es zwar die Immobilien-Durchschnittspreise von Statistik Austria, diese umfassen aber nur aktuelle Transaktionen. Insofern kann nur nachvollzogen werden, wie hoch die Preise für den Neuerwerb von eigengenutztem Eigentum ist. Analog dazu wäre bei den Mieten die ausschließliche Betrachtung der Neuvermietungen, die sich aufgrund der Anstiege der letzten Jahre auf einem deutlich höheren Niveau präsentieren. Bei den Immobilienpreisen sind die Anstiege in den letzten beiden Dekaden sogar deutlich über den Entwicklungen der Mietpreise gelegen, wodurch der Unterschied zwischen den Preisen von Bestand und den Neutransaktionen besonders groß sein dürfte.

Übersicht 4: Eigentumspreise pro Quadratmeter, Bundesländer 2020

	Häuser	Wohnungen
	In € pro Quadratmeter	
Österreich	1.739	3.508
Burgenland	924	1.458
Kärnten	1.569	2.667
Niederösterreich	1.515	2.926
Oberösterreich	1.944	3.011
Salzburg	3.631	3.960
Steiermark	1.390	2.287
Tirol	3.333	3.848
Vorarlberg	4.018	4.523
Wien	4.612	4.399

Q: Statistik Austria (2021e), WIFO-Berechnungen.

Die Daten von *Statistik Austria* (2021e) auf Bundesländerebene zeigen, dass selbstgenutztes Eigentum in Salzburg mit 3.600 € bzw. 4.000 € pro Quadratmeter für Haus- oder Wohnungseigentum zu den teuersten Bundesländern Österreichs zählt. Dabei sind große regionale Unterschiede zu beobachten, die deutlich stärker sind als im Bereich Miete. So schwanken die Preise für Wohnungseigentum über die Salzburger Bezirke von 2.400 € in Tamsweg bis 4.200 € pro Quadratmeter in Salzburg Stadt. Bei Häusern liegt die Schwankungsbreite der Quadratmeterpreise sogar zwischen 2.100 € bis 5.900 €. Auch bei einem fokussierteren Vergleich⁸⁾ der Landeshauptstädte, die ähnliche Siedlungsstrukturen aufweisen, ist die Stadt Salzburg eine der teuersten Städten Österreichs.

Wenngleich die Bereiche Miete und Eigentum zwar traditionellerweise unterschiedliche Regionen und Einkommensgruppen abdecken, ist die hohe Wohnkostenbelastung Salzburgs in beiden Bereichen wenig überraschend. Denn genauso wie hohe Wohnkosten in einer Region auch die Nachbarschaftsregionen beeinflussen, sind Miete und Eigentum als kommunizierende Gefäße zu sehen. Wenn beispielsweise die Wohnkosten im Eigentum durch starke Immobilienpreissteigerungen zunehmen, verschiebt dies einen Teil der Nachfrage in den Bereich Miete. Hintergrund der Verschiebung ist die abnehmende Leistbarkeit von Eigentum, die dann über die gestiegene Nachfrage einen Preiseffekt im Bereich der Mietwohnungen auslösen kann. Die rückläufige Eigentumsquote in Salzburg (siehe dazu Abschnitt 2.2.2) ist jedenfalls als Indiz für eine derartige Entwicklung zu werten, die für eine relativ analoge Entwicklung der Wohnkosten in Miete und Eigentum sorgt.

2.1.5 Wohnkostenbelastung in Salzburg im zeitlichen Verlauf

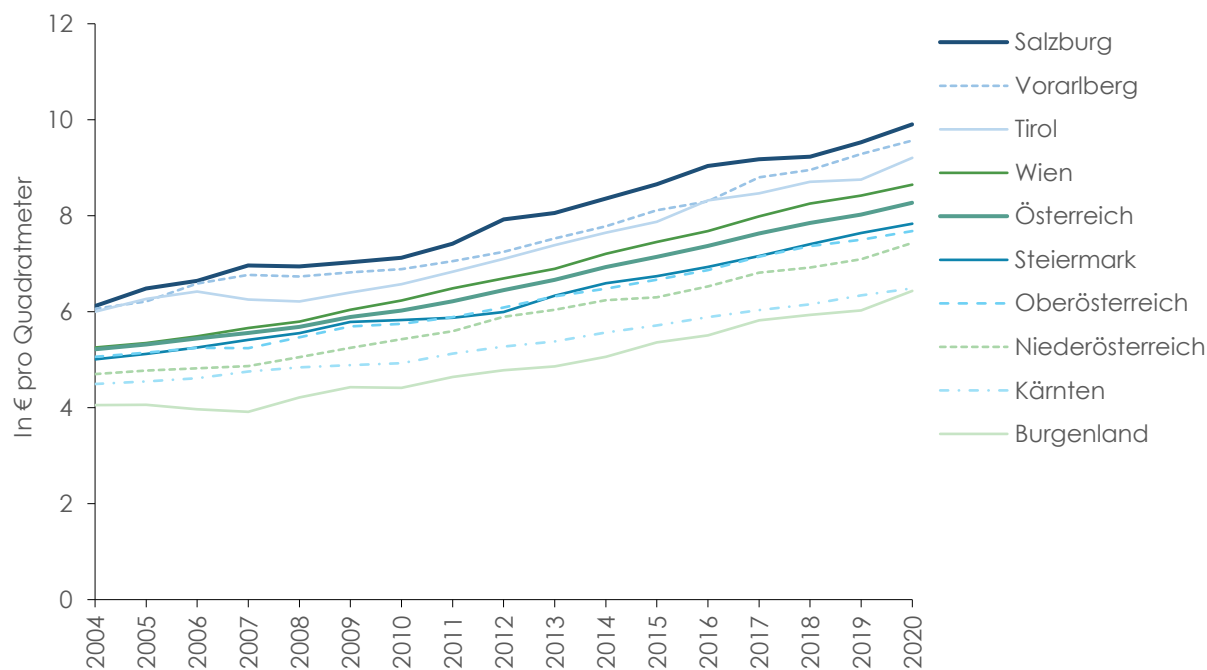
Wenngleich der Fokus der vorliegenden Studie am aktuellen Rand liegt, ist es für das Verständnis der Ursachen der hohen Wohnkostenbelastung in Salzburg sehr nützlich, sich die Entwicklung der letzten Jahrzehnte zu vergegenwärtigen. Dazu stellt Abbildung 6 die Mietpreisentwicklung

⁸⁾ Für eine detailliertere Darstellung der Immobilienpreise und ihrer Entwicklung in Salzburg siehe *Van-Hametner – Lang* (2019).

der österreichischen Bundesländer seit 2004⁹⁾ dar. Der Vergleich der letzten 17 Jahre zeigt jedenfalls recht unzweifelhaft, dass die hohen Wohnkosten in Salzburg kein neues Phänomen sind, sondern seit zumindest zwei Jahrzehnten vorherrschen. Salzburg war bereits Anfang der 2000er Jahre das Bundesland mit den höchsten Quadratmetermieten, gemeinsam mit Vorarlberg und Tirol. Der Abstand zum österreichischen Durchschnitt betrug bereits damals knapp 20%. Die Jahre 2010 bis 2012 waren in Salzburg besonders dynamisch, wodurch in den Jahren bis 2017 ein Differential zu Vorarlberg und Tirol von rund 0,5 € pro Quadratmeter bestand. In den nachfolgenden Jahren hat ein starkes Wachstum in Vorarlberg den Abstand wieder etwas reduziert. Im Jahr 2020 lag Salzburg wieder um rund 20% über dem nationalen Wert.

Grundsätzlich war das Mietpreiswachstum in Salzburg daher sehr nahe am österreichischen Durchschnitt – 61% Zuwachs seit 2004 gegenüber 58% auf nationaler Ebene – und hat die hohe Wohnkostenbelastung einfach fortgeschrieben.

Abbildung 6: **Quadratmetermieten, Bundesländer 2004 bis 2020**



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

Im Bereich Eigentum ist die überdurchschnittliche hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg ebenfalls schon seit mehreren Jahrzehnten zu beobachten. Dabei ist jedoch zu betonen, dass

⁹⁾ Das Jahr 2004 markiert einen Strukturbruch in der Datenerhebung des Mikrozensus aufgrund erheblicher Änderungen im Design der Befragung.

aufgrund einer Umstellung in der Methodik¹⁰⁾ und neue Quellen¹¹⁾ Zeitvergleiche vorsichtig interpretiert werden müssen. Laut der vorhandenen Daten wuchsen die Quadratmeterpreise für Wohnungen in Salzburg von 2000 bis 2020 von 1.800 € auf 3.700 €, und die Quadratmeterpreise für Häuser von 1.800 € auf 3.500 €. Die Wohnungspreise auf nationaler Ebene (d. h. das Mittel über alle Bezirke) lagen im Jahr 2020 rund 20% unter dem Salzburger Niveau – ein Wert, der sehr nahe am Unterschied im Jahr 2000 liegt. Etwas dynamischer zeigt sich die Entwicklung bei den Häuserpreisen, die in Salzburg stärker gestiegen sind als im österreichischen Durchschnitt. Insgesamt bestätigt sich auch im Bereich Eigentum, dass die hohe Kostenbelastung kein Novum ist, sondern zumindest bereits seit den 2000er Jahren vorherrscht.

2.2 Konsequenzen der hohen Wohnkostenbelastung

Die hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg, nicht zuletzt durch die offenbar anhaltende Problematik, hat klarerweise auch Konsequenzen. Dabei sind die Wirkungen keineswegs auf die betroffenen Haushalte beschränkt, sondern zeitigen zudem Effekte auf die lokale Wirtschaft und die Entwicklung des Bundeslandes insgesamt. In diesem Abschnitt soll diese breite Palette an Wirkungen anhand einiger Auswertungen dargestellt werden.

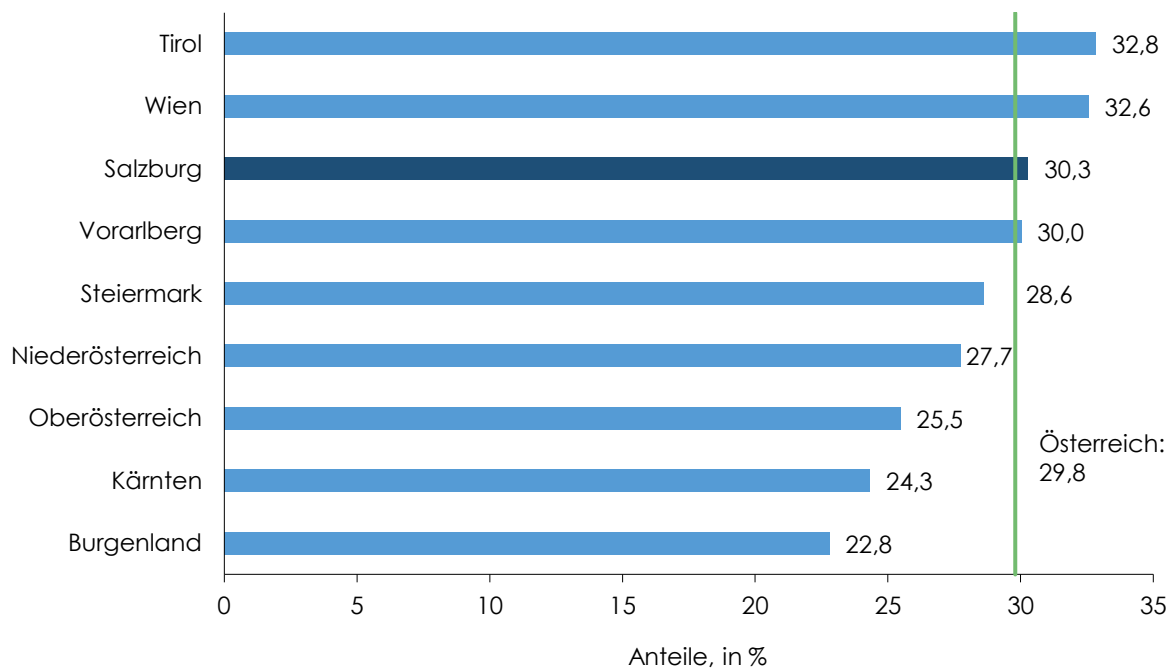
2.2.1 Belastung des Haushaltskonsums

Eine naheliegende Erklärung für hohe Wohnkosten sind tendenziell hohe Einkommen in einer Region oder in einem Bundesland. Es gibt Unterschiede in der Wohnkostenbelastung in Österreich, die zumindest teilweise durch Einkommensunterschiede erklärt werden können. Der ökonomische Mechanismus hinter derartigen Korrelationen zwischen Wohnkosten und Einkommen nennt sich räumliches Gleichgewicht („Spatial Equilibrium“ – siehe *Glaeser, 2008*). Einkommensunterschiede, d. h. Arbeitseinkommen abzüglich Wohnkosten, zwischen Regionen führen zu Migration hin zu Regionen mit höheren Löhnen. Dies führt in den Regionen mit höheren Löhnen zu höheren Wohnkosten, bis die Differentiale in den Einkommen abgebaut sind. Im neuen Gleichgewicht gibt es keine regionalen Einkommensunterschiede mehr, außer jene die sich durch höhere Annehmlichkeiten bzw. Wohnqualitäten ergeben.

¹⁰⁾ Die Daten der WKO (2021) wurden ab 2015 von Maklerbefragungen auf einer Grundbuchauswertung analog zu Statistik Austria umgestellt.

¹¹⁾ Die hier verwendeten Statistik Austria Daten (2021e) aus der Sonderauswertung der Immobiliendurchschnittspreise liegen ab den Jahren 2015 vor. Die Werte für das Bundesland Salzburg bzw. Österreich ergeben sich als arithmetisches Mittel der Bezirke im Bundesland bzw. aller Bezirke des Landes. Beim WKO-Immobilienpreisspiegel wurde zudem über alle Qualitätsstufen sowie über neue und gebrauchte Eigentumswohnungen gemittelt.

Abbildung 7: Anteil des Mietaufwands gemessen am Haushaltseinkommen, Bundesländer 2019

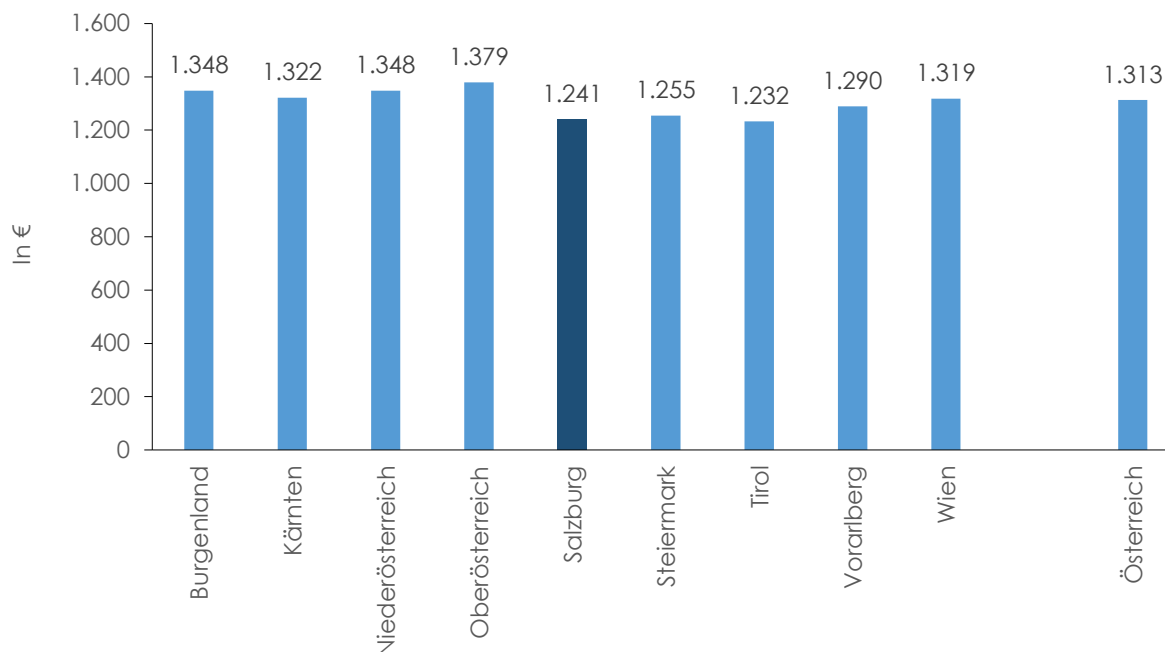


Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen: durchschnittliche monatliche Nettolohneinkommen unselbständig Beschäftigter.

Mehrere Perspektiven auf diesen Zusammenhang bieten sich an. So stellt die Abbildung 7 den Anteil des Mietaufwands am Haushaltseinkommen¹²⁾ dar. Die Abbildung zeigt, dass sich das Ranking der Quadratmetermieten, mit Salzburg an der Spitze, nicht automatisch in den höchsten Anteilen der Wohnkosten am Einkommen niederschlägt. Wien und Tirol weisen hier beispielsweise höhere Durchschnittsbelastungen auf, was auf eine gewisse Kompensation höherer Einkommen in Salzburg schließen lässt. Dennoch liegt Salzburg auch in dieser Darstellung über dem österreichischen Durchschnitt. Hinzu kommt, dass besonders im Fall Salzburgs die geringere anteilmäßige Belastung durch einen Minderkonsum an Wohnfläche zustande kommt, was im nachfolgenden Abschnitt 2.2.3 gesondert betrachtet wird.

¹²⁾ Beim Haushaltseinkommen im Mikrozensus handelt es sich um das durchschnittliche monatliche Nettolohneinkommen unselbständig Beschäftigter (siehe *Baierl et al., 2011*).

Abbildung 8: **Verbleibendes Haushaltseinkommen nach Abzug der Wohnungsmiete, Bundesländer 2019**



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

Eine alternative Darstellung, um den kompensierenden Effekt von Einkommen für hohe Wohnkosten darzustellen, ergibt sich durch einen Vergleich jenes Haushaltseinkommens, das nach Abzug der Wohnkosten für andere Verwendungen verbleibt. Abbildung 8 stellt daher das verbleibende Haushaltseinkommen dar – wobei die Werte durch die Haushaltsgröße dividiert wurden – nach Abzug der Mietkosten je Bundesland. Das Ergebnis zeigt einerseits, dass die Unterschiede in den Einkommen nach Berücksichtigung der Mieten relativ gering sind und sich in einem Band zwischen 1.225 € und 1.375 € bewegen.

Andererseits zeigen die Auswertungen in Abbildung 8, dass die höhere Wohnkostenbelastung in Salzburg nicht durch höhere Einkommen aufgewogen wird. Das verbleibende Pro-Kopf-Einkommen ist mit 1.240 € nur in Tirol geringer. Wenngleich der grundsätzliche Ausgleich höherer Wohnkosten über Einkommen zwar auch in Österreich vorliegt, zählt Salzburg zu jenen Bundesländern, wo das Verhältnis zwischen Wohnkosten und Einkommen eher ungünstig¹³ ist.

¹³ Inwiefern auch andere Konsumentenpreise im Bundesland Salzburg höher als im nationalen Durchschnitt ausfallen, und damit das verbleibende Einkommen eine geringere Kaufkraft repräsentiert, kann auf Basis der amtlichen Statistiken zum Konsumentenpreisindex nicht hinreichend analysiert werden.

2.2.2 Effekt auf Leistbarkeit von Eigentum

Wie im obigen Abschnitt gezeigt, ist die überdurchschnittlich hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg im Bereich Eigentum ebenfalls ein bereits seit mehreren Dekaden anhaltendes Phänomen. Besonders die Preise für Häuser dürften in den Jahren seit 2000 sogar nochmals über dem österreichischen Durchschnitt zugelegt haben (siehe Abschnitt 2.1.5). Diese Entwicklung dürfte die Leistbarkeit von Eigentum, die grundsätzlich eher mittleren und oberen Einkommensgruppen vorbehalten ist, weiter reduziert haben. So weisen die Auswertungen der Mikrozensusdaten aus, dass die Eigentumsquote in Salzburg in den letzten Jahrzehnten stärker rückläufig war als im österreichischen Durchschnitt. Der Effekt hat sich besonders stark im Bereich von Häusern gezeigt, und schwächer im Bereich von Eigentumswohnungen. Wie in Abbildung 9 ersichtlich, sank in den Jahren 2004 bis 2020 der Anteil der Bevölkerung in Salzburg, die in eigenem Eigentum leben von 56% auf 51%. Im selben Zeitraum sank der Anteil in Österreich insgesamt nur marginal von 50% auf 49%. Obwohl die Zahlen gewissen Schwankungen unterliegen, ist der langfristige Trend in Salzburg sehr deutlich, und kann als Konsequenzen hoher Immobilienpreise interpretiert werden.

Abbildung 9: **Eigentumsquote für ausgewählte Altersgruppen, Österreich und Salzburg 2004 bis 2020**



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

In der Detailbetrachtung lassen sich zwei zusätzliche Effekte ablesen. Erstens betrifft die sinkende Eigentumsquote fast ausschließlich das Segment der Häuser, wo die Immobilienpreissteigerungen am stärksten waren. Zweitens lässt sich zeigen, dass die sinkende Eigentumsquote

besonders stark durch den späteren Eigentumserwerb der Altersgruppen¹⁴⁾ von 30 bis 39 und 40 bis 49 Jahre auftritt. In diesen Altersgruppen sank der Anteil von 2004 bis 2020 von 40% auf 34% bzw. von 60% auf 50%. Wenngleich es sich dabei um eine Verschiebung des Eigentumserwerbs handeln dürfte – die Altersgruppe 50 bis 59 hat eine praktisch unveränderte Eigentumsquote – scheint der Ersterwerb von Eigentum mittlerweile deutlich erschwert.

2.2.3 Effekt auf Wohnverhältnisse – Wohnfläche, Überbelag und Untermiete

Eine häufige Reaktion von Haushalten auf eine hohe Wohnkostenbelastung ist die Verringerung der Fläche. Dies entspricht standardökonomischen Modellen, wonach Preissteigerungen zu einer Reduktion der Nachfrage führen. Dabei wird ein Teil der Preissteigerungen auch durch eine Reduktion des Konsums aller anderen Güter kompensiert. Insofern zeigt eine Reduktion bei der Wohnfläche nur einen Teil des Konsumverzichts der Haushalte.

Die entsprechende Reaktion der Haushalte auf hohe Wohnkosten zeigt sich in Salzburg jedenfalls sehr deutlich. Die Wohnungsgröße ist nur in Wien geringer als in Salzburg, wo im Durchschnitt 96 Quadratmeter pro Wohnung bzw. 52 Quadratmeter pro Person zur Verfügung stehen.

Ein noch deutlicheres Bild zeichnet der Vergleich innerhalb der einzelnen Wohnsegmente. Die Wohnungsflächen pro Person sind in Salzburg sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen die niedrigsten in ganz Österreich, und damit sogar geringer als in Wien. Beim Hauseigentum liegt Salzburg zwar ebenfalls unter dem österreichischen Durchschnitt, aber knapp über Tirol und Vorarlberg, wo noch kleinere Flächen pro Kopf bei Hauseigentum ausgewiesen werden. Dazu ist festzuhalten, dass die Wohnfläche pro Kopf im Bereich Miete und bei Eigentumswohnungen trotz der Zunahme von Einpersonenhaushalten nur geringfügig gewachsen sind – je nach Segment um zwei bis drei Quadratmeter gegenüber 2004. Einzig bei Hauseigentum zeigt sich im Vergleich 2004 zu 2020 eine deutlichere Zunahme (von 53 auf 62 Quadratmeter), die eher im Zusammenhang mit alleinstehenden Personen im hohen Alter zu sehen ist.

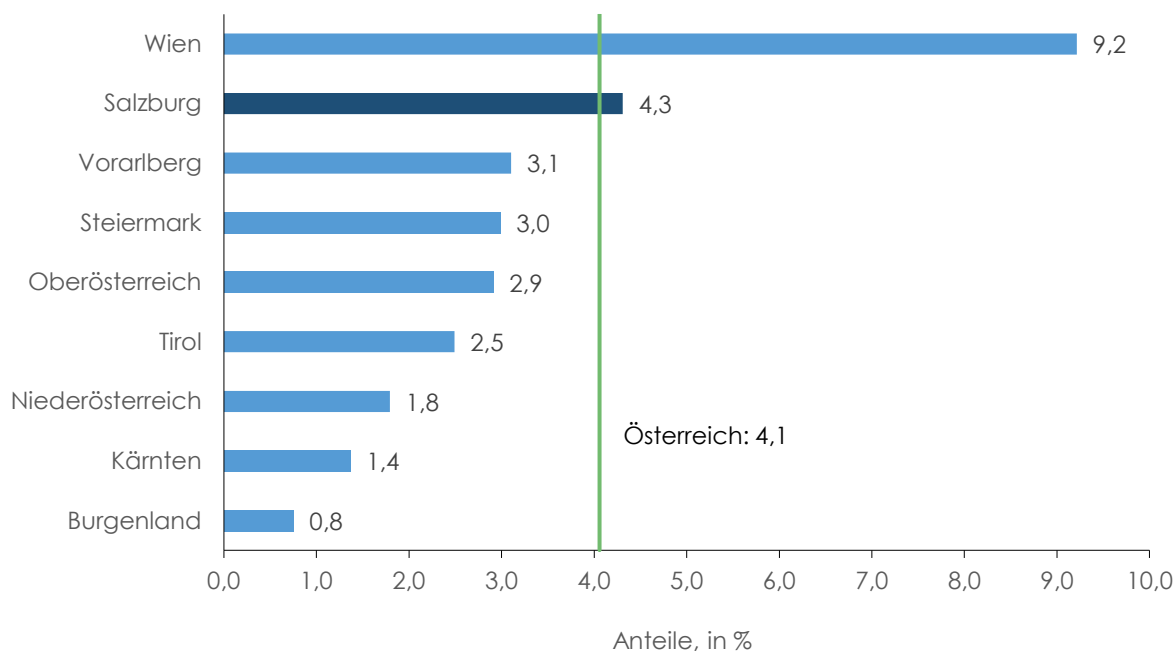
Insgesamt stellt sich dar, dass Salzburg nicht nur die höchsten Quadratmetermieten in Österreich hat, sondern dass die folglich hohen Preise die beanspruchte Wohnfläche merklich reduzieren. Dabei kann zwar die verringerte Flächeninanspruchnahme aus ökologischen Gründen (Stichwort Boden- oder Heizenergieverbrauch) als sinnvoll erachtet werden, eine geringe Wohnfläche aufgrund hoher Wohnkosten ist andererseits jedoch auch ein sozialpolitisches Problem, wenn es dadurch zu Überbelag kommt.

Überbelag wird zumeist anhand der verfügbaren Fläche oder der Anzahl der Räume im Vergleich zur Anzahl der BewohnerInnen gemessen. Für die folgenden Auswertungen wird die Überbelagsdefinition gemäß Mikrozensus verwendet (siehe Infobox 1). Die Auswertungen zeigen, dass Salzburg mit einem Überbelag von über 4% den höchsten Anteil aller Bundesländer außer Wien hat. Bei einem Städtevergleich mit über 100.000 Einwohner spiegelt sich die Häufung von Überbelag in Salzburg wider: mit 7,7% liegt die Stadt Salzburg vor Innsbruck und Graz.

¹⁴⁾ Dabei handelt es sich um das Alter der sogenannten Haushaltsreferenzperson einer Mikrozensus Befragung.

Überdies weist Salzburg bei kleineren Städten zwischen 2.000 bis 5.000 bzw. 5.000 bis 10.000 Einwohner bundesweit die höchsten Werte an Überbelag aus.

Abbildung 10: **Anteil der Wohnungen mit Überbelag, Bundesländer 2020**



Q: Statistik Austria (2021b).

Infobox 1: **Überbelag im Mikrozensus**

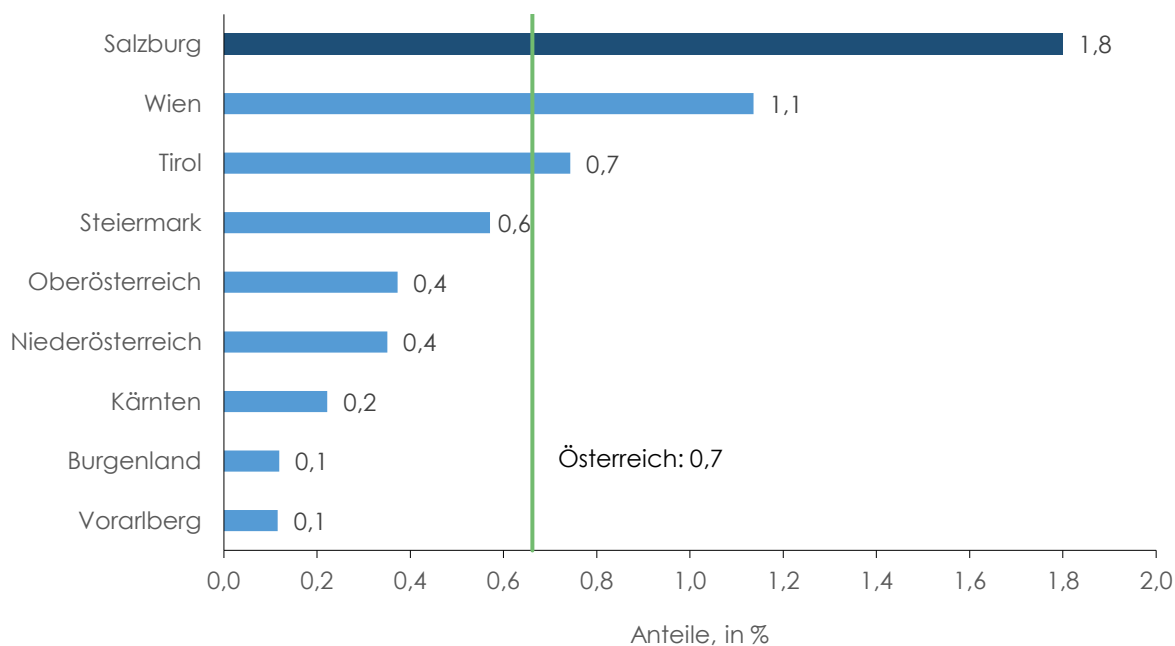
Im Mikrozensus basiert der Überbelag auf der Kombination von Wohnfläche und Haushaltsgröße. Als überbelegt gilt eine Wohnung, wenn:

- Zwei oder mehr Personen sich eine Nutzfläche unter 35 Quadratmeter teilen
- Drei oder mehr Personen sich eine Nutzfläche unter 60 Quadratmeter teilen
- Vier oder mehr Personen sich eine Nutzfläche unter 70 Quadratmeter teilen
- Fünf oder mehr Personen sich eine Nutzfläche unter 90 Quadratmeter teilen
- Sechs und mehr Personen sich eine Nutzfläche unter 110 Quadratmeter teilen
- Ab 110 Quadratmeter wird kein Überbelag angenommen.

Neben dem Überbelag geht die Wohnform Untermiete häufig mit hohen Wohnkosten einher. Untermiete kann einerseits mit einer Reduktion der Wohnfläche gleichgesetzt werden – beispielsweise bei der Miete eines Zimmers – andererseits wird auf eine zeitliche Einschränkung der Wohnungsnutzung abgezielt. Wenngleich die Rolle der Untermiete in Österreich insgesamt eher schwach ausgeprägt ist, sticht Salzburg bei diesem Indikator ebenfalls hervor. So liegt der Anteil von Untermiete im Bundesland bei 1,8% aller Wohnverhältnisse, gegenüber 0,7% im österreichi-

schen Durchschnitt. Der relativ hohe Anteil an Untermiete in Salzburg betrifft, wie in den anderen Bundesländern, primär junge Menschen und kann als Zeichen dafür gewertet werden, dass es grundsätzlich in dieser Region einen Mangel an günstigen Wohnraum gibt.

Abbildung 11: **Anteil von Untermietverhältnissen an allen Wohnverhältnissen, Bundesländer 2020**



Q: Statistik Austria (2021b), WIFO-Berechnungen.

2.2.4 Weiterführende Effekte auf Salzburg als Wohn- und Arbeitsort

Abschließend soll hinsichtlich der Konsequenzen hoher Wohnkosten noch auf die möglichen Effekte auf das Bundesland Salzburg als Wohn- und Arbeitsort eingegangen werden. Eine wachsende ökonomische Literatur weist darauf hin, dass hohe Wohnkosten die Mobilität von Arbeitskräften bremsen können (Glaser und Gyourko, 2018) und einkommensschwache Haushalte verdrängen können (Rodriguez-Pose und Storper, 2020). In Österreich beschränkt sich die Analyse dieser Verdrängungseffekte jedoch fast ausschließlich auf die konzeptionelle Diskussion, wonach dies ein Aspekt von Leistbarkeitsproblemen darstellt (siehe van Hameter und Lang, 2019; SIR, 2021).

Für die betroffenen Personen verhindert dies höhere (Real-)Löhne, und die jeweiligen Regionen verlieren ihrerseits produktive Arbeitskräfte, die zu einer höheren regionalen Wertschöpfung beitragen könnten. Dadurch, dass Menschen nicht dort leben und arbeiten können, wo sie die größte Produktivität entfalten, können selbst für die Volkswirtschaft als Ganzes Kosten entstehen. Die Schätzungen der Wohlstandsverluste von hohen Wohnkosten, ausgelöst durch restriktive Flächenwidmung, werden für die USA auf mehr als eine Billion Dollar geschätzt (siehe Hsieh und Moretti, 2015).

Wenngleich eine ausführliche Analyse dieser Effekte weit über die vorliegende Studie hinausgehen würde, soll hier zumindest ein potenzieller Effekt für Salzburg angedeutet werden. Die deskriptive Analyse der Bevölkerungsentwicklung wirft nämlich die Frage auf, weshalb Salzburg in den letzten 20 bzw. 30 Jahren eine schwächere Bevölkerungsdynamik als die anderen Bundesländer ausweist – zumindest, wenn man als Vergleichsmaßstab die Bevölkerungsprognosen von 1990 und 2000 heranzieht.

Während Salzburg seit dem Jahr 2000 zwar eine Bevölkerungsentwicklung nur knapp unter dem österreichischen Durchschnitt verzeichnete, sollten aufgrund unterschiedlicher struktureller Faktoren auch die ursprünglichen Bevölkerungsprognosen mitberücksichtigt werden. Die Bevölkerungsprognosen sind zwar von merklichen Schätzunsicherheiten betroffen, aber ein Vergleich der Bundesländer und inwieweit die Prognosen realisiert wurden, kann gewisse Muster herausarbeiten.

Bei einer Durchsicht der historischen Bevölkerungsprognosen zeigt sich nämlich, dass Salzburg als einziges Land die Bevölkerungsprognosen des Jahres 2000 erreicht, während die restlichen Bundesländer eine Realisierung verzeichnen, die deutlich über der Prognose liegt. Ursächlich für die unerwartet hohe Bevölkerungsdynamik insgesamt sind die Flüchtlingsbewegungen Anfang der 1990er Jahre und von 2015/2016, sowie die anhaltend starke Migration aus Mittel- und Osteuropa. Während in den anderen Bundesländern zumindest eine um mehrere Prozentpunkte höhere Dynamik durch diese überraschenden Ereignisse auftrat – die nicht in der Prognose vorhersehbar waren – erreichte Salzburg relativ genau die Prognoseziele.

Übersicht 5: Abweichung des Bevölkerungswachstums von der Prognose im Jahr 2000, Bundesländer

	Tatsächliche Entwicklung		
	2010	2015	2020
Jahresdurchschnitt, in %			
Österreich	4,4	7,7	11,3
Burgenland	2,9	4,8	6,9
Kärnten	-0,5	-0,3	0,3
Niederösterreich	4,6	6,9	9,8
Oberösterreich	2,8	5,3	8,9
Salzburg	2,6	5,4	8,9
Steiermark	1,9	3,6	5,4
Tirol	5,3	9,4	13,4
Vorarlberg	5,6	9,1	14,1
Wien	9,3	17,0	23,5

	Relative Veränderung gegenüber Prognose 2000 im Jahr		
	2010	2015	2020
In %			
Österreich	1,6	4,3	7,1
Burgenland	4,3	7,8	11,8
Kärnten	1,2	2,6	4,2
Niederösterreich	4,2	6,2	8,4
Oberösterreich	1,5	3,8	7,2
Salzburg	-2,1	-1,2	0,4
Steiermark	1,5	4,1	7,1
Tirol	0,2	2,7	5,3
Vorarlberg	0,7	2,2	5,4
Wien	1,1	6,0	9,5

Q: Statistik Austria (2021f, 2021g).

Die deskriptiven Ergebnisse des Vergleichs von Bevölkerungsprognose und Bevölkerungsentwicklung sind jedenfalls konsistent mit der Hypothese, dass die hohen Wohnkosten in Salzburg die Mobilität im Sinne der Nettozuwanderung reduziert, und so zu einem schwächeren Bevölkerungswachstum beigetragen haben. Besonders auch vor dem Hintergrund eines vielfach diskutierten Fach- und Arbeitskräftemangels sollte diese Komponente der Wohnkostenproblematik nicht ignoriert, sondern in weiteren Untersuchungen stärker untersucht werden.

Es muss jedoch festgehalten werden, dass hohe Wohnkosten nur ein Faktor für die Bevölkerungsentwicklung darstellen, und die Bundesländer Vorarlberg oder Tirol, die ebenfalls hohe Wohnkosten verzeichnen, trotzdem eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Während in Vorarlberg höhere Einkommen und auch ein höheres natürliches Bevölkerungswachstum ins Treffen geführt werden können, liegt keine offensichtliche Erklärung für den Unterschied zu Tirol vor. Interessant ist auch der Vergleich zu Oberösterreich, wo es traditionellweise starke Austauschbeziehungen zu Salzburg gibt. Die beiden Bundesländer weisen gemäß Übersicht 5 eine relativ gleichmäßige Bevölkerungsentwicklung aus, die Prognosen für Salzburg lagen im Jahr 2000 aber relativ höher, bzw. hat Oberösterreich die ursprünglichen

Prognosen doch deutlich übertroffen. Wenngleich die Beweisführung über diese Studie hinausgeht, erscheint es nicht unplausibel, dass die hohen Wohnkosten in Salzburg einen Teil des Bevölkerungswachstums von Salzburg nach Oberösterreich verschoben haben. Die Wohnkosten könnten in diesem Fall nicht nur die Konkurrenzsituation zwischen Salzburg und Oberösterreich in puncto Bevölkerung beeinflussen, sondern es sind auch Verschiebungen bei Unternehmen und Betriebsansiedelungen vorstellbar.

Die Darstellung soll auch ein Verständnis dafür schaffen, dass die Bevölkerungsentwicklung weder auf Gemeindeebene noch auf Bundeslandebene als exogen, d. h. gegeben, angesehen werden sollte. Hohe Wohnkosten können potenziell den Zuzug aus anderen Regionen oder Bundesländer bremsen, was für Salzburg als Wirtschaftsstandort schädlich sein kann.

2.3 Zwischenfazit

Die Befunde dieses Abschnitts zur Wohnkostenbelastung in Salzburg ergeben ein recht eindeutiges Bild. So sind die Wohnkosten in Salzburg im Bundesländervergleich ausgesprochen hoch, mit den höchsten Quadratmetermieten aller Bundesländer. Dabei war Salzburg bereits zu Beginn des Jahrtausends eines der teuersten Bundesländer in puncto Miete. Die Entwicklung der letzten beiden Jahrzehnte hat dieses Bild kaum verändert. Analoge Ergebnisse, wenngleich die Datenlage hier etwas weniger aufschlussreich ist, zeigen sich im Bereich Eigentum, wo Salzburg durchwegs zu den Bundesländern im Spitzenfeld zählt.

Auffallend ist in Salzburg zudem, dass nicht nur das private gewinnorientierte Segment relativ teuer ist, sondern auch non-profit Anbieter wie die GBV oder der kommunale Wohnbau. Die Gemeinnützigen hatten in Salzburg zudem eine höhere Preisdynamik als in anderen Bundesländern, wobei die Preise der Wohnungen mit Baujahren zwischen 1980 und 2010 besonders hoch sind.

Wie die weiteren Auswertungen zeigen, haben die hohen Wohnkosten auch deutliche Effekte auf den Wohnungsmarkt und darüber hinaus gehabt. Einerseits reagieren die Haushalte direkt auf die hohen Wohnkosten, indem Wohnfläche reduziert wird. Ein Symptom dieses Effekts ist u.a. die hohe Rate von Überbelag und Untermiete im Bundesland Salzburg. Die hohen Immobilienpreise dürften zudem die Leistbarkeit von Eigentum in den letzten Jahrzehnten reduziert haben, was sich speziell in der späteren Anschaffung von Eigentum niederschlägt. Des Weiteren gibt es Hinweise, dass die hohen Wohnkosten die Bevölkerungsdynamik in Salzburg grundsätzlich gedämpft haben könnten, was aufgrund der dadurch fehlenden Erwerbsbevölkerung potenziellen Schaden für Salzburg als Wirtschaftsstandort verursacht.

Insgesamt kann die hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg damit durchaus als umfassend bezeichnet werden, da alle Segmente – Miete und Eigentum, private und gemeinnützige und öffentliche Wohnungen – davon betroffen sind. Aufgrund der dargestellten substanziellen Wirkungen auf die betroffenen Haushalte verdeutlicht sich auch der wohnungspolitische Handlungsbedarf, um die Wohnkostenbelastung in Salzburg zu senken.

3. Regionale Entwicklung des Wohnungsangebots und seine Nutzung

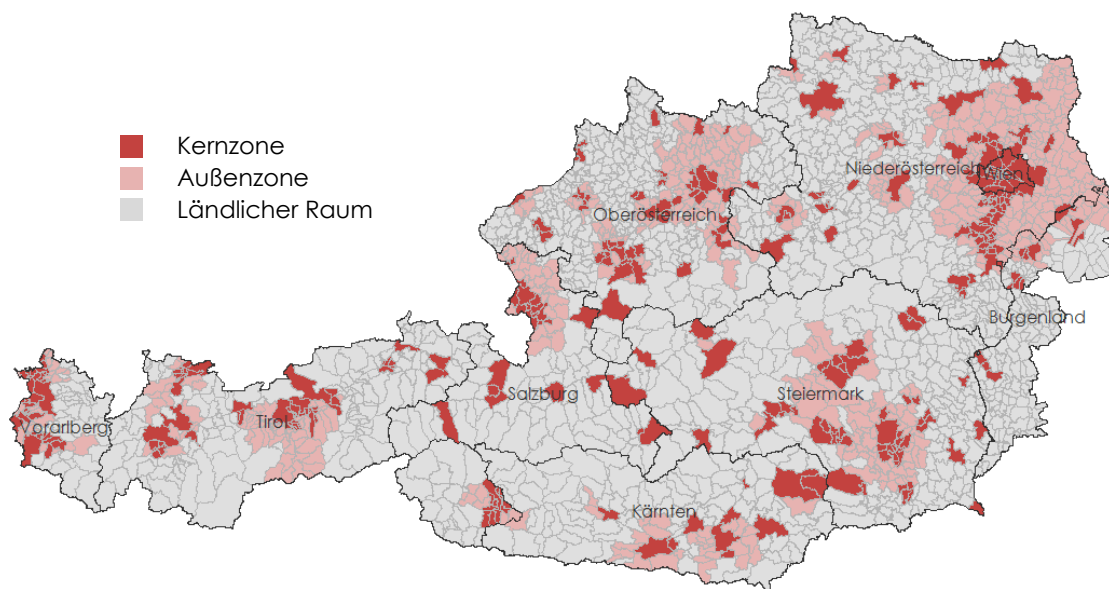
In diesem Kapitel soll vornehmlich auf das Wohnungsangebot (Bestand und Neubau) in Salzburg eingegangen werden. Die hohen Miet- und Eigentumspreise sollten grundsätzlich stimulierend auf das Wohnungsangebot wirken. Neben einer Mobilisierung im Bestand wäre daher insbesondere eine höhere Neubauleistung zu erwarten. So führte das durchwegs hohe Bevölkerungswachstum in einigen anderen österreichischen Regionen zu einer deutlichen Steigerung der Bauleistung. In Salzburg zeigt sich dagegen eine deutlich schwächere Dynamik. Da viele der angebotsseitigen Aspekte starke regionale Komponenten aufweisen – neben topographischen Aspekten und Unterschieden in der lokalen Flächenwidmung beispielsweise auch lokal konkurrierende Nutzungen in Tourismusregionen – ist eine räumliche differenzierte Herangehensweise somit sinnvoll und notwendig.

Die Angebotsentwicklung soll dabei zunächst der regionalen Nachfrage im Sinne von Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung gegenübergestellt werden, da diese Faktoren einen Einfluss auf die Stärke der Angebotsreaktion haben sollten. In der empirischen Literatur zur Angebotselastizität von Wohnen gibt es zahlreiche Studien, wonach ein Nachfrageanstieg (z. B. über Bevölkerungswachstum) in der kurzen Frist zunächst zu höheren Preisen, und mit etwas Verzögerung dann zu einer Ausweitung des Angebots führt. Diese Zusammenhänge sollen im folgenden Kapitel untersucht werden.

Darüber hinaus werden in diesem Abschnitt dargelegt, wie sich die regionale Verteilung des Wohnungsangebots in Salzburg von den anderen Bundesländern unterscheidet. Um sinnvolle regionale Vergleiche anstellen zu können, wird die Stadt-Land Typologie von Statistik Austria zur Unterscheidung von Gemeinden und Regionen herangezogen (siehe *Wonka und Laburda, 2010*). Auf Basis von Daten zur Einwohnerdichte und Pendlerverflechtungen werden dabei drei Regionstypen unterschieden:

1. **Kernzone.** Identifikation von Rastern mit einer Mindestzahl (20.000) und Mindestdichte (250 je km²) von Bevölkerung und Erwerbstätigen. Eine Gemeinde gehört zur Kernzone, wenn die Einwohner und Beschäftigten mehrheitlich in der Kernzone wohnen bzw. arbeiten.
2. **Außenzone.** Gemeinden mit einer hohen absoluten oder relativen Auspendleranteil in die Kernzone besitzen.
3. **Ländlicher Raum.** Dieser Regionstyp stammt zwar nicht aus der Originaltypologie, ergibt sich aber schlüssig als Summe jener Gemeinden eines Bundeslandes, welches nicht zu einer Kern- oder Außenzone gehört.

Abbildung 12: **Einteilung der österreichischen Gemeinden in Kernzone, Außenzone und ländlicher Raum 2020**



Q: Statistik Austria (2021h).

Des Weiteren werden im folgenden Abschnitt jene Gemeinden als Tourismusgemeinden identifiziert, auf welche entweder Nächtigungen pro Kopf ≥ 70 , oder Nächtigungen pro Kopf ≥ 30 und durchschnittliche Gesamtzahl der Nächtigungen ≥ 60.000 zutrifft (siehe *Statistik Austria*, 2021h). Diese Dimension ist besonders vor dem Hintergrund relevant, dass es teils große Abweichungen zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Hauptwohnsitze in einer Region gibt.

Vor der Darstellung der regional differenzierten Ergebnisse zum Wohnungsangebot, muss jedoch kurz auf datentechnische Probleme eingegangen werden. Dies ist insofern notwendig, als dass sowohl die Messung des Wohnungsbestandes, seiner Änderung und der Wohnungsnutzung großen Messproblemen unterliegen.

3.1 Vorbemerkungen zur Messung des Wohnungsangebots und seiner Nutzung in Österreich

Die Messung des Wohnungsangebots und seiner Nutzung fällt in Österreich äußerst schwierig aus. Es gibt keine einheitliche Datenquelle, in welchem Wohnungsbestand und Wohnungsnutzung umfassend abgebildet wären. Das Gebäude- und Wohnungsregister hat immer noch Lücken im „Altbestand“ (siehe *Statistik Austria*, 2013), was beispielsweise zu unplausiblen Schwankungen im Gebäudebestand zwischen der Großzählung 2001 (*Statistik Austria*, 2005) und der

Registerzählung 2011 (*Statistik Austria*, 2014) führte. Und auch am aktuellen Rand leidet es unter der mangelnden Qualität der Fertigstellungsstatistik (siehe *Statistik Austria*, 2021i), die aufgrund einer deutlichen Meldeverzögerung von großen Revisionen betroffen ist. So sind die Ergebnisse der Registerzählung 2011 weder mit den Zahlen der Großzählung 2001 noch mit aktuellen Abzügen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister ohne weiteres vergleichbar. Für eine Analyse der Wohnbauentwicklung ist auch besonders hemmend, dass die Meldungsinformation im Sinne von Haupt- oder Nebenwohnsitzen bisher nur von der Gebäudeebene „abgeleitet“ werden kann, wodurch aber keine validen Aussagen zur Wohnungsnutzung möglich sind.

Andere Quellen wie der Mikrozensus erfassen demgegenüber nur Hauptmietwohnungsbestand, und sind insbesondere auf regionaler Ebene nur begrenzt aussagekräftig, da es sich um eine Stichprobenerhebung handelt. Der Mikrozensus eignet sich eher als Plausibilisierung der Daten des GWR auf Ebene der Bundesländer. Die alle zehn Jahre stattfindende Gebäude- und Wohnungszählung kann voraussichtlich mit dem Veröffentlichungsdatum 2022 zusätzliche Informationen für das Jahr 2021 und damit als Vergleich zur letzten Zählung im Jahr 2011 liefern. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ist aber aufgrund der damaligen Umstellung auf das Register nur mit Vorsicht zu interpretieren. So zeigt sich in der Detailanalyse auf Gemeindeebene, dass im Laufe der Umstellung auf das Register vielfach Altbestände an Wohnungen aufgetaucht sind, was einen Vergleich 2001 auf 2011 erschwert (siehe *Statistik Austria*, 2013b). Im Vergleich mit aktuellen Abzügen des GWR ergeben sich überdies vielfach unplausible Schwankungen im Wohnungsbestand. Wie bereits vor über 50 Jahren in einem WIFO-Monatsbericht vom Oktober 1966, muss leider auch für das Jahr 2021 festgehalten werden: „Wiewohl die Wirtschaftspolitik seit vielen Jahren seine Entwicklung [...] maßgebend beeinflusst, sind die empirischen Grundlagen über die Wohnbautätigkeit in Österreich unvollständig und mangelhaft“ (siehe *Musil*, 1966).

Aus diesen Gründen ist die nachfolgende Analyse des Wohnungsangebots auf einige Annahmen und die Verwendung von mehreren Datenquellen angewiesen. Zum Verständnis dieser Schritte werden im Folgenden kurz die zentralen Indikatoren und ihre Zusammenhänge erläutert. Anschließend werden die entsprechenden Datenquellen bzw. Annahmen zur Analyse der Zusammenhänge zwischen den Wohnungsgrößen dargelegt.

Eine zentrale Referenzgröße der Studie ist der Gesamtbestand aller Wohnungen in Region i zu einem Zeitpunkt t . Dieser Bestand kann in Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung und Wohnung ohne Hauptwohnsitzmeldung unterschieden werden. Aus der grundsätzlichen Fragestellung der Studie ergibt sich, dass der Fokus der Analyse nicht nur auf dem Gesamtwohnungsbestand und seiner Entwicklung liegt, sondern besonderes Augenmerk auf den Bestand von Hauptwohnsitzwohnungen liegt. Bei diesem Bestand kann angenommen werden, dass er dem Wohnungsmarkt und den Bewohnern einer Region/Stadt grundsätzlich zur Verfügung steht und zur Deckung des unmittelbaren Wohnungsbedarfs verwendet wird. Hauptwohnsitzwohnungen umfassen dabei auch Wohnungen, die neben einer Haupt- auch eine oder mehrere Nebenwohnsitzmeldungen umfassen.

Demgegenüber sind Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung zu sehen. Der Bestand von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung umfasst dabei sowohl reine Nebenwohnsitze als auch Wohnungen ohne Meldung, die im weitesten Sinne als „Leerstand“ bezeichnet werden

können. Für die gegenständliche Studie ist es unerheblich, aus welchem Grund eine Wohnung ohne Hauptwohnsitzmeldung bleibt – sie ist zum betreffenden Zeitpunkt nicht als Hauptwohnsitzwohnung genutzt. Hinzu kommt, dass es aktuell auch aufgrund fehlender Detaildaten weder möglich ist die als Zweitwohnsitz gemeldeten Wohnungen systematisch zu quantifizieren noch den Leerstand. Letzteres ist ein besonders schwieriges Messproblem, nicht zuletzt aus definitorischen Gründen, wo entsprechend auch die Schätzungen häufig eine große Bandbreite ergeben (siehe beispielsweise *SIR*, 2015 für eine Analyse der Stadt Salzburg). Im nachfolgenden Abschnitt wird aber durch einen Vergleich mit den Nebenwohnsitzmeldungen des Melderegisters aufgezeigt, dass es auf Gemeindeebene eine hohe Übereinstimmung zwischen Nebenwohnsitzmeldungen und der Zahl an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz gibt.

Die Unterscheidung dieser zwei Teile des Gesamtwohnungsbestandes ist wichtig, wenn es um die Interpretation von Veränderungen im Wohnungsbestand geht. Dabei sind mehrere Veränderungsfaktoren zu berücksichtigen, die einerseits den Wohnungsbestand ändern und gleichzeitig aber die Anteile der Wohnungen mit Hauptwohnsitz bzw. jener ohne Hauptwohnsitz beeinflussen können.

- **Neubau:** der Neubau von Wohneinheiten führt grundsätzlich zu einer Erhöhung des Wohnungsbestandes, kann jedoch in Form von Nebenwohnsitzwohnungen auch dem Segment der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz zugutekommen. Somit führt nicht jeder Neubau automatisch zu einer neuen Hauptwohnsitzwohnung.
- **Abbruch:** Abbruch führt zur Senkung des Wohnungsbestandes, jedoch ist wiederum unklar welcher Teil des Wohnungsbestandes davon betroffen ist. Komplizierend kommt hinzu, dass Abbruch vielfach mit Neubau einhergeht. So sind sogar Situationen vorstellbar, wo durch Abbruch und Neubau die Gesamtzahl der Wohnungen in einer Region gleichbleiben oder sogar steigen. In diesen Fällen ist aber anzunehmen, dass es zu einer Verschiebung vom Bestand ohne Hauptwohnsitz zum Bestand mit Hauptwohnsitz kommt, da Abbruchobjekte vielfach nur noch eingeschränkt genutzt werden. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die Zahl der Abbrüche von 2011-2019 mit fast 3% des Wohnungsbestandes in keinem Bundesland höher waren als im Bundesland Salzburg (siehe *Statistik Austria*, 2021j), was auch die relativ schwache Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt Salzburg teilweise miterklären dürfte.
- **Ummeldung:** Darunter fallen alle direkten Verschiebungen im Bestand zwischen Hauptwohnsitzwohnungen und solchen ohne Hauptwohnsitzmeldung. So zeigt sich einerseits, dass Wohnungen vom Segment der Hauptwohnsitzwohnungen in das Segment der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen wechseln. Diese Art der Verschiebung ist grundsätzlich mit steigendem Alter des jeweiligen Gebäudes zu beobachten (siehe Übersicht 6). Umgekehrt, und speziell in Situationen, wo der lokale Immobilienmarkt sich einer Überschussnachfrage gegenüberstellt, gibt es aber auch Fälle, wo aus dem Bestand aus Wohnungen ohne Hauptwohnsitzwohnungen neue Hauptwohnsitzwohnungen heraus „mobilisiert“ werden. Dieser Effekt ist jedoch auf Basis der verfügbaren Zahlen für Österreich und den entsprechenden Messproblemen kaum darstellbar.

Übersicht 6: **Wohnungszahl nach Bauperioden und Wohnsitzangabe, Stadt Salzburg 1971, 1981, 1991, 2001**

Bau- periode	Wohnsitzangabe	1971	1981	1991	2001	Veränderung	
						In %	Absolut
Vor 1919	Hauptwohnsitzangabe	9.761	7.597	6.219	6.193	– 36,6	– 3.568
	nur Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe	798	946	895	1.105	38,5	307
1919 bis 1944	Hauptwohnsitzangabe	7.639	6.616	6.236	5.746	– 24,8	– 1.893
	nur Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe	312	424	607	678	117,3	366
1945 bis 1960	Hauptwohnsitzangabe	12.682	11.463	11.407	10.954	– 13,6	– 1.728
	nur Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe	531	672	946	1.136	113,9	605
1961 bis 1980	Hauptwohnsitzangabe		31.320	31.159	30.591	– 2,3	– 729
	nur Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe		4.440	4.127	4.918	10,8	478
1981 bis 1990	Hauptwohnsitzangabe			6.761	6.793	0,5	32
	nur Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe			545	703	29,0	158
1991 bis 2001	Hauptwohnsitzangabe				3.198		
	nur Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe				546		

Q: Statistik Austria (2021f), WIFO-Berechnungen. – Bauperiode nicht rekonstruierbar (2001): 3.615 Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe und 429 nur mit Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe.

Die entstehenden Relationen und Verschiebungen zwischen den beiden Teilen des Wohnungsbestandes sind daher einigermaßen komplex. Es muss nämlich in der Dynamik des Wohnungsmarktes berücksichtigt werden, dass jeder Neubau potenziell eine Kette an Umzügen schafft. Dies wirft die Frage auf, was mit der vorherigen Wohnung geschieht. Wenn beispielsweise ein Haushalt eine neue Wohnung bezieht, wo dann auch der Hauptwohnsitz gemeldet wird, kann dennoch der Anteil an Nebenwohnsitzen steigen, nämlich wenn die vorherige Wohnung im Eigentum verbleibt und weiter (teilweise) genutzt wird. Oder wenn die vorherige Wohnung verkauft wird, und in die Nacheigentümerin diese als Nebenwohnsitz nutzt. So entstehen Nebenwohnsitze und Wohnungen ohne Meldung nämlich häufig mit fortschreitender Alterung des Wohnungsbestandes. Direkter Neubau von Nebenwohnsitzen ist demgegenüber eher ein Faktor von Tourismusregionen – ein Umstand, der in den nächsten Abschnitten beleuchtet wird.

Um trotz der vorliegenden Datenmängel und der Vergleichbarkeitsprobleme der Zählungen unterschiedlicher Jahrgänge dennoch Aussagen zur Entwicklung der regionalen Wohnbautätigkeit in Salzburg tätigen zu können, wurde eine Sonderauswertung des GWR von Statistik Austria bezogen. Mittels dieser Auswertung ist es zumindest grob möglich, die Veränderung im Bestand seit 2001 nachzuverfolgen, indem die Wohnungen nach dem Baujahr getrennt ausgewertet werden. Dadurch erhält man ein konsistentes Bild über die Bautätigkeit der letzten 20

Jahren, welches in geringerem Ausmaß durch Nachmeldungen von Gebäuden und Wohnungen betroffen sein dürfte¹⁵). Während der Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2020 damit direkt aus den Rohdaten hervorgeht, ergibt sich der Bestand früherer Jahre als Bestand 2020 abzüglich der Neubau in den Jahren 2011 bis 2020:

$$[F1] W_{i,2011} = W_{i,2020} - W_{\text{Neubau}_{i,2011,2020}}$$

$$[F2] W_{i,2001} = W_{i,2020} - W_{\text{Neubau}_{i,2011,2020}} - W_{\text{Neubau}_{i,2001,2010}}$$

Diese Herangehensweise führt tendenziell zu einer leichten Unterschätzung des früheren Wohnungsbestandes, da sie den Wohnungsabgang ignoriert. Auch im Fall von Wohnungsabgang fehlt jedoch gesichertes Zahlenmaterial. Die letzte Abschätzung von Statistik Austria zum Wohnungsabgang in den Jahren 2011 und 2019 geht von 3.000 Einheiten bzw. knapp 3% des Wohnungsbestandes für Salzburg aus. Die Unterschiede zwischen den Bundesländern sind jedoch gemäß dieser Abschätzungen relativ gering und werden daher im Folgenden ignoriert.

Zusammen mit der Zahl der Haushalte, die ein geeigneter Proxy für die Zahl der Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung darstellen¹⁶), kann dann für jedes Jahr auch die Zahl der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz abgeleitet werden:

$$[F3] W_{it} = W_{\text{HWS}_{it}} + W_{\text{oHWS}_{it}}$$

Da der Bestand früherer Jahre durch die Vernachlässigung des Wohnungsabriss unterschätzt ist, sind in Folge auch die Werte für den Bestand des Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen unterschätzt. Für die zeitliche Entwicklung bedeutet dies umgekehrt eine leichte Überschätzung der Zunahme an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen. In den folgenden Abschnitten werden die Ergebnisse dieser Datenaufbereitungen anhand der Entwicklung des Salzburger Wohnbaus der letzten beiden Jahrzehnte präsentiert.

3.2 Die Entwicklung des regionalen Wohnungsangebots in Salzburg

3.2.1 Regionale Verteilung und Entwicklung des Gesamtbestandes

Wie verteilt sich der Bestand und Neubau auf unterschiedliche Räume? Zentrum, Umland Fragen; Wird dort gebaut, wo Bevölkerungswachstum stark ist?

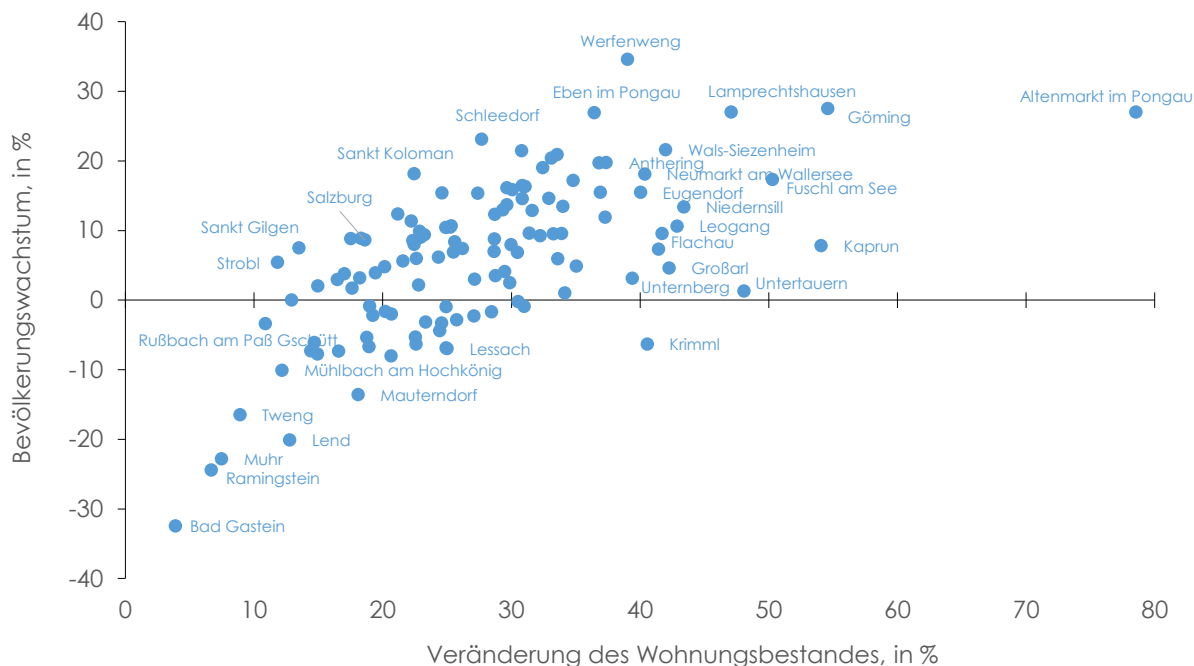
Als erster Schritt der regionalen Analysen soll dargelegt werden, wie sich der Neubau der letzten 20 Jahre auf die Salzburger Regionen verteilt. Neben einer rein deskriptiven Darstellung auf Gemeindeebene werden die wesentlichen Entwicklungen auf Ebene der Stadtregionsklassifikation von Statistik Austria präsentiert. Anhand dieser funktionalen Klassifikation des Raumes lässt sich darstellen, wo das Wohnbauwachstum in Salzburg anfällt: eher im urbanen Raum (Kernzone), im Umland der Städte (Außenzone), oder im ländlichen Raum. Die Verwendung

¹⁵) Im Appendix findet sich ein Vergleich des korrigierten und unkorrigierten Wohnungswachstums zwischen 2001 und 2020 auf Ebene der Bundesländer. Die Ergebnisse zeigen (nicht dargestellt), dass die Korrekturen zu einer deutlich stabileren Entwicklung im Wohnungsbestand führen, wo besonders (unplausibel) hohe und niedrige Wachstumsraten auf Gemeindeebene korrigiert werden.

¹⁶) Wie die Registerzählung 2011 aber auch frühere Volkszählungen zeigt, ist die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen zumeist sehr nahe an der Zahl der Wohnungen mit Hauptwohnsitz. Seit der Registerzählungen 2011 ist die Zahl der Haushalte je Gemeinde jährlich über die abgestimmte Erwerbsstatistik verfügbar.

dieser Kategorisierungen erlaubt es auch gewisse Bundesländervergleiche anzustellen, inwiefern Salzburgs Entwicklung dem österreichischen Trend folgt, oder davon abweicht.

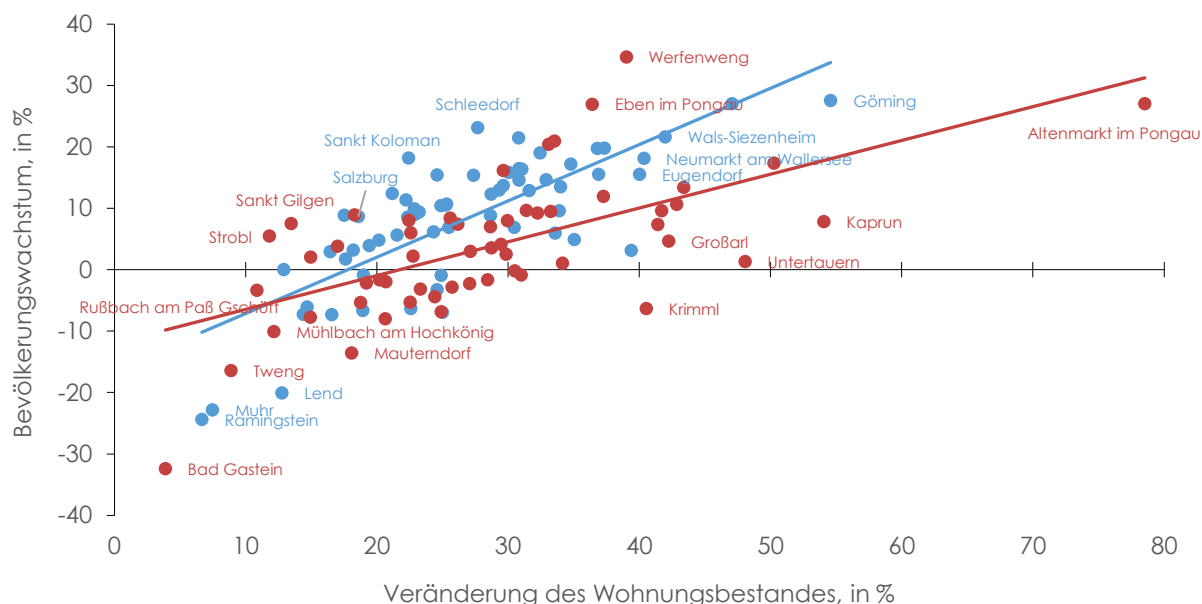
Abbildung 13: **Bevölkerungs- und Wohnungswachstum, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001**



Q: Statistik Austria (2021k, 2021I), WIFO-Berechnungen. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A2.

Zunächst wird in Abbildung 13 jedoch der Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Wohnungswachstum auf Gemeindeebene von 2001 bis 2020 dargestellt. Dabei zeigt sich wenig überraschend ein positiver Zusammenhang zwischen dem Bevölkerungswachstum (in %) und der Veränderung des Wohnungsbestandes (in %), wobei das Wohnungswachstum durchwegs über dem Bevölkerungswachstum liegt. Dies erklärt sich einerseits durch die weiterhin rückläufige Haushaltsgröße, aber nicht nur. So weisen besonders einige Tourismusregionen ein Wohnungswachstum aus, welches deutlich über der Bevölkerungsentwicklung liegt. Wie in Abbildung 14 dargestellt ist der Zusammenhang zwischen den beiden Variablen bei Tourismusgemeinden deutlich flacher, was ein höheres Wohnungswachstum bei gleichem Bevölkerungswachstum impliziert, als dies im Falle von Nicht-Tourismusgemeinden der Fall ist. Die Rolle des Tourismus für die Wohnungsproduktion sollte in Salzburg damit nicht unterschätzt werden, und wird etwas detaillierter im folgenden Abschnitt diskutiert, wenn es um die Frage der Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze geht (siehe Unterabschnitt 3.2.3).

Abbildung 14: **Bevölkerungs- und Wohnungswachstum getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020 gegenüber 2001**



Q: Statistik Austria (2021d, 2021i, 2021k), WIFO-Berechnungen. – Blau: Keine Tourismusgemeinde, Rot: Tourismusgemeinde, Linien: Trend. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A3.

Beim Wohnungswachstum insgesamt sollte hervorgehoben werden, dass das Gros des Wohnungsbaus auf städtische Gemeinden und ihr Umland entfällt. Die anhand der GWR Sonderauswertung ermittelten Wohnungszuwächse der letzten beiden Jahrzehnte sind in Übersicht 7 dargestellt. Dabei zeigt sich, dass 50% des Wohnungswachstums sich auf 13 (von insgesamt 119) Gemeinden entfällt, wobei Salzburg Stadt rund 22% repräsentiert.

Übersicht 7: **Wohnungszuwächse, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001**

Gemeinde	Zuwächse im Wohnungsbestand		
	Anzahl	Anteile am Gesamt- wachstum, in %	Kumulierte Anteile am Gesamtwachstum, in %
Salzburg	13.945	22,2	22,2
Hallein	2.600	4,1	26,3
Wals-Siezenheim	2.112	3,4	29,7
Saalfelden am Steinernen Meer	1.928	3,1	32,7
Bischofshofen	1.606	2,6	35,3
Zell am See	1.580	2,5	37,8
Sankt Johann im Pongau	1.512	2,4	40,2
Seekirchen am Wallersee	1.409	2,2	42,4
Altenmarkt im Pongau	1.244	2,0	44,4
Eugendorf	905	1,4	45,9
Kuchl	891	1,4	47,3
Neumarkt am Wallersee	866	1,4	48,7
Kaprun	857	1,4	50,0

Straßwalchen	803	1,3	51,3
Grödig	709	1,1	52,4
Oberndorf bei Salzburg	691	1,1	53,5
Flachau	663	1,1	54,6
Thalgau	657	1,0	55,6
Bad Hofgastein	656	1,0	56,7
Leogang	615	1,0	57,6
Elsbethen	608	1,0	58,6
Tamsweg	595	1,0	59,5
Mittersill	592	0,9	60,5
Bergheim	590	0,9	61,4
Radstadt	582	0,9	62,4
Obertrum am See	564	0,9	63,2
Lamprechtshausen	563	0,9	64,1
Großarl	558	0,9	65,0
Puch bei Hallein	538	0,9	65,9
Sankt Veit im Pongau	535	0,9	66,7
Bramberg am Wildkogel	531	0,8	67,6
Bürmoos	520	0,8	68,4
Anthering	518	0,8	69,2
Bruck an der Großglocknerstraße	510	0,8	70,0
Hallwang	505	0,8	70,8
Maishofen	499	0,8	71,6
Henndorf am Wallersee	489	0,8	72,4
Saalbach-Hinterglemm	489	0,8	73,2
Maria Alm am Steinernen Meer	487	0,8	74,0
Hof bei Salzburg	482	0,8	74,7
Mattsee	469	0,8	75,5

Q: Statistik Austria (2021I), WIFO-Berechnungen. – Gemeinden absteigend sortiert nach Wohnungszuwächsen und bis zu einem kumulierten Anteil von 75% dargestellt.

Das hohe absolute Wachstum im urbanen Raum mag den Eindruck erwecken, dass Salzburg eine starke Urbanisierung in den letzten 20 Jahren verzeichnet hat. Dies ist aber nur teilweise der Fall, und relativiert sich im Bundesländervergleich sogar sehr stark. Wenn man das Wohnungswachstum auf die Ebene der Stadtregionstypen je Bundesland aggregiert und ins Verhältnis zur jeweiligen Bevölkerung setzt – dieser Indikator wird häufig als Wohnbaurate bezeichnet – zeigt sich eine relativ schwache Wohnungsentwicklung in Salzburg in den Kernzonen. Einzig in Linz ist das Wachstum mit 11% ähnlich niedrig, in allen anderen Bundesländern liegen die Wohnbauraten um mehrere Prozentpunkte darüber. Dies ist zwar teilweise das Resultat, dass das Wohnungswachstum in Salzburg generell nur (unter-)durchschnittlich ausgeprägt war, aber nicht nur. So ist Salzburg das einzige Bundesland, wo das Wachstum in der Kernzone unter dem Gesamtwachstum liegt (11% zu 12%).

Besonders deutlich wird dieser Effekt bei einer Betrachtung der Landeshauptstädte über 100.000 Einwohner (siehe Übersicht 8), wo Graz in den letzten 20 Jahren fast doppelt so schnell wuchs wie Salzburg Stadt. Aber auch Innsbruck und Klagenfurt weisen deutlich höhere Wachstumsraten aus. Mit knapp 10% wuchs Salzburg Stadt ähnlich verhalten wie Linz.

Übersicht 8: **Wohnungszuwächse, ausgewählte Landeshauptstädte 2000 bis 2020**

	Wohnungszuwachs In %
Graz	18,2
Linz	10,0
Innsbruck	14,5
Klagenfurt am Wörthersee	17,3
Salzburg	9,8

Q: Statistik Austria (2021I), WIFO-Berechnungen.

Umgekehrt war das Wachstum in den Salzburger Außenzonen mit 13% etwas höher als das allgemeine Wachstum im Bundesland. Auch hier unterscheidet sich das Bundesland von den meisten anderen, die tendenziell ein überdurchschnittliches Kernzonenwachstum ausweisen und dafür ein unterdurchschnittliches Außenzonenwachstum – so in Tirol, Vorarlberg, Steiermark, Kärnten. Salzburg ähnelt in dieser Entwicklung eher den Bundesländern Burgenland, Niederösterreich und Oberösterreich, die aber im Unterschied zu Salzburg kaum relevante topografische Flächenbeschränkungen aufweisen.

Übersicht 9: **Wohnungszuwachs nach Stadtregionszonen und Bundesländern, 2000 bis 2020**

	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	Wachstum, in %			
Burgenland	21,5	17,8	10,9	13,9
Kärnten	10,3	13,1	7,5	10,4
Niederösterreich	14,5	13,8	9,0	12,4
Oberösterreich	13,0	11,3	10,5	11,4
Salzburg	13,3	11,4	12,9	12,2
Steiermark	12,1	14,5	8,2	11,9
Tirol	14,1	15,5	15,3	15,2
Vorarlberg	14,4	16,2	13,8	15,7

Q: Statistik Austria (2021I), WIFO-Berechnungen.

Die Übersicht 9 zeigt überdies, dass Salzburg in den letzten beiden Jahrzehnten nicht nur in den Außenzonen, sondern auch im ländlichen Raum ein relativ hohes Wohnungswachstum auswies. Mit 13% lag dies über der Gesamtentwicklung des Bundeslandes, und rund 1,5 Prozentpunkte über dem Wachstum der Kernzonen. Nur in Tirol und Vorarlberg lag das Wohnungswachstum im ländlichen Raum über dem Wert von Salzburg, wobei das Wachstum in diesen Bundesländern aber bei oder unter den jeweiligen Gesamtwachstumsraten lag. In beiden Bundesländern war das Wachstum der Kernzonen stärker ausgeprägt als jenes des ländlichen Raumes. Insgesamt weist das Bundesland Salzburg demnach ein einigermaßen außergewöhnliches Wachstumsmuster aus.

3.2.2 Zusammenhang zwischen Arbeits- und Wohnort

Wenngleich das schwache Wohnungswachstum in der Salzburger Kernzone und das stärkere Wachstum in Außenzonen und im ländlichen Raum einfach den Präferenzen der Bevölkerung

entsprechen kann, stellt sich aus ökonomischer und ökologischer Sicht dennoch die Frage, inwiefern das Wohnungswachstum räumlich zur Verteilung und Entwicklung der Jobs¹⁷⁾ passt. Lange Pendelstecken verursachen für die betroffenen Personen finanzielle und nicht-finanzielle Kosten. Internationale Studien zeigen relativ konsistent, dass Pendeln vielfach als Stress und Bürde wahrgenommen wird, sowie negative Effekte auf Gesundheit und Familienleben entfaltet (siehe *Stutzer und Frey, 2008*). Insofern wird hier der Frage nachgegangen, inwiefern das Wohnungswachstum in Salzburg mit der räumlichen Verteilung von Arbeit zusammenfällt.

Übersicht 10: **Verteilung der Erwerbstätigen (Jobs) und Entwicklung nach Stadtregionen und Bundesländern, 2001 und 2019**

	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum	Insgesamt	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	Anteil Jobs 2001, in %				Anteil Jobs 2019, in %			
Burgenland	15	34	51	100	18	34	48	100
Kärnten	9	66	25	100	11	64	26	100
Niederösterreich	16	60	23	100	18	58	24	100
Oberösterreich	9	68	23	100	12	62	26	100
Salzburg	12	66	22	100	14	63	22	100
Steiermark	8	71	21	100	10	67	23	100
Tirol	7	63	31	100	7	62	31	100
Vorarlberg	5	83	11	100	6	83	11	100

	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum
	Veränderung 2019 vs. 2001, in Prozentpunkte		
Burgenland	3,0	-0,7	-2,3
Kärnten	1,3	-2,3	0,9
Niederösterreich	1,6	-2,7	1,2
Oberösterreich	3,0	-5,7	2,7
Salzburg	2,2	-2,9	0,7
Steiermark	2,1	-3,5	1,5
Tirol	0,7	-0,8	0,1
Vorarlberg	0,7	-0,4	-0,3

Q: Statistik Austria (2021k, 2021m), WIFO-Berechnungen. – Jobs: Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort laut Arbeitsstättenzählung.

Die Übersicht 11 zeigt, dass die regionale Entwicklung der Jobs in Salzburg eine Umverteilung von der Kernzone hin zur Außenzone und in gewissem Ausmaß auch hin zum ländlichen Raum brachte. Dies folgt grundsätzlich dem Trend in allen Bundesländern, wo die Kernzonen Anteile von Jobs verlieren, ist aber in Salzburg überdurchschnittlich ausgeprägt. Nur in Oberösterreich und in der Steiermark ist der Verlust der Kernzonen noch größer. Insgesamt entspricht dies einem Dezentralisierungstrend, der keineswegs spezifisch für Salzburg ist, sondern sowohl regional als auch sektoral sehr breitflächig zu Tage tritt (siehe *Mayerhofer et al., 2017*). Flächenintensive

¹⁷⁾ Unter Jobs wird hier die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort laut Arbeitsstättenzählung von Statistik Austria verstanden. Die Werte für 2001 stammen aus der Großzählung 2001.

Tätigkeiten und Branchengruppen scheinen von dieser Tendenz besonders stark betroffen zu sein. Der Verlust der Kernzonen in Salzburg liegt jedoch ein tendenziell schwaches Jobwachstum zugrunde, das besonders in der Kernzone unter dem österreichischen Schnitt liegt.

Der Rückgang der Jobanteile in den Kernzonen hat dabei das Ungleichgewicht von Jobs zu Wohnungen in Salzburg etwas reduziert, wobei in Salzburg auch der Anteil von Wohnungen in den Kernzonen rückläufig war. Wie Übersicht 11 darstellt, verlor die Kernzone hier Anteile an die Außenzone, und in geringerem Ausmaß auch an den ländlichen Raum. Und während die Außenzonen in allen Bundesländern zulegen oder zumindest stagnieren, ist der Rückgang des Wohnungsanteils in der Kernzone in Salzburg entgegen dem Bundesländertrend. Nur in Oberösterreich sank der Anteil in einem ähnlichen Ausmaß, in Tirol gab es nur einen sehr schwachen Rückgang. In den anderen Bundesländern gab es dagegen gewichtige Zugewinne für die Kernstädte, was für eine stärkere Urbanisierung in diesen Bundesländern spricht.

Übersicht 11: Verteilung der Wohnungen und Entwicklung nach Stadtregionszonen und Bundesländern, 2001 und 2020

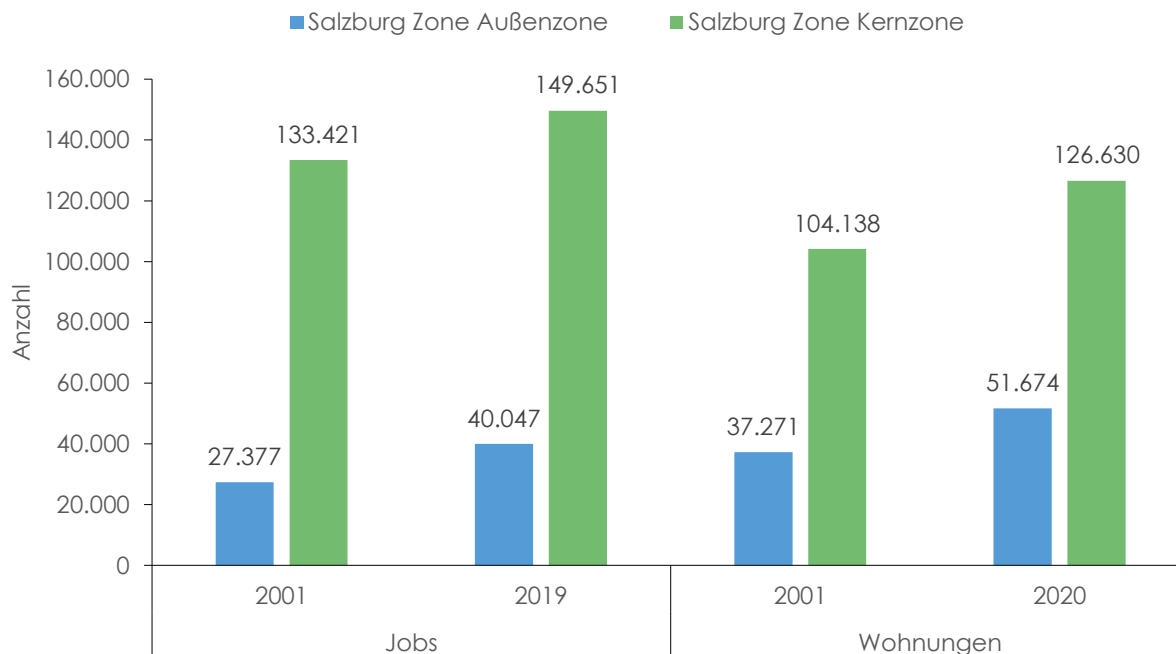
	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum	Insgesamt	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	Anteil Wohnungen 2001, in %				Anteil Wohnungen 2020, in %			
Burgenland	20	16	64	100	22	17	61	100
Kärnten	16	46	38	100	16	47	37	100
Niederösterreich	27	40	33	100	28	41	31	100
Oberösterreich	17	49	34	100	18	48	34	100
Salzburg	17	53	30	100	18	52	30	100
Steiermark	14	52	34	100	14	54	32	100
Tirol	12	49	39	100	12	49	39	100
Vorarlberg	9	73	18	100	9	74	16	100

Bundesland	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum
Veränderung 2020 vs. 2001, in Prozentpunkte			
Burgenland	1,8	1,0	- 2,8
Kärnten	0,1	1,6	- 1,7
Niederösterreich	1,0	0,6	- 1,6
Oberösterreich	0,9	- 1,0	0,1
Salzburg	0,8	- 1,1	0,3
Steiermark	0,3	1,5	- 1,8
Tirol	0,1	- 0,2	0,1
Vorarlberg	0,0	1,4	- 1,4

Q: Statistik Austria (2021I), WIFO-Berechnungen.

Konkret für die Stadt-Land-Zone der Stadt Salzburg äußert sich diese Entwicklung wie in Abbildung 15 dargestellt. Es kamen in der Kernzone in den letzten 20 Jahren mit 16.200 Jobs zwar absolut mehr Jobs hinzu als in der Außenzone der Stadt (12.700 Jobs), die Anteile der Kernzone sanken dennoch von 83% auf 79%. Eine analoge Entwicklung beim Wohnungsbestand – ein Zuwachs von 22.500 Wohnungen in der Kernzone verglichen mit 14.400 Wohnungen in der Außenzone – führt zu einer Verschiebung der Anteil der Kernzone von 74% auf 71%.

Abbildung 15: **Entwicklung der Erwerbstätigkeit und Wohnungen, Salzburger Kern- und Außenzonen 2001 und 2019/2020**



Q: Statistik Austria (2021k, 2021l, 2021m), WIFO-Berechnungen. – Jobs: Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort laut Arbeitsstättenzählung.

Ob diese Verschiebungen sich auch in der Zahl der Pendelverflechtungen und deren Pendeldistanz auswirken ist auf Basis der verfügbaren Daten schwierig zu beantworten. Die Pendlerdaten der Volkszählung 2001 sind aufgrund der veränderten Erhebungsmethodik nur schwer mit den Pendelraten der abgestimmten Erwerbsstatistik vergleichbar.¹⁸⁾

Ein reiner Vergleich der Anteile der Pendler an der Zahl der Erwerbstätigen nach Bundesländern zwischen 2001 und 2019 zeigt deutliche Zunahmen, wobei dieser Trend praktisch alle Bundesländer erfasst (siehe Übersicht 12). Der linke Teil der Übersicht zeigt dabei die Entwicklung der Anteile der Auspendler am Wohnort, der rechte Teil den Anteil der Einpendler am Arbeitsort. Auffällig in Salzburg ist einzig die Entwicklung in der Kernzone, wo die Zuwächse deutlich über dem österreichischen Durchschnitt ausfallen. Wie die beiden Panels in Übersicht 12 zeigen, wächst dabei der Pendleranteil in der Kernzone in Salzburg stark, sowohl was die Anteile der Auspendler als auch die Anteile der Einpendler betrifft.

¹⁸⁾ Die hier dargestellten Vergleiche beruhen auf den Pendlermatrizen für die Jahre 2001 und 2019, wo für alle Kombinationen von Ursprungs- und Zielgemeinden die Zahl der Erwerbspendler ausgewiesen ist. Die Pendelanteile auf Gemeindeebene werden dann mit der jeweiligen Gesamtzahl an Erwerbstätigen dieser Gemeinde auf die Stadtregionsebene je Bundesland hochgerechnet. Der Zeitvergleich beinhaltet eine gewisse Unschärfe aufgrund von Gemeindegemeinschaften, wodurch besonders die Pendelmuster in der Steiermark und von Bundesländerüberschreitenden Pendelbewegungen mit der Steiermark betroffen sind.

Übersicht 12: Entwicklung der Anteile der Auspendler am Wohnort sowie der Einpendler am Arbeitsort nach Stadtregionen und Bundesländern, 2019 gegenüber 2001

	Veränderung der Anteile der Auspendler am Wohnort 2019 gegenüber 2001				Veränderung der Anteile der Einpendler am Arbeitsort 2019 gegenüber 2001			
	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum	Insgesamt	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In Prozentpunkten				In Prozentpunkten			
Österreich	3,3	7,4	7,3	6,9	4,7	7,8	9,0	7,9
Burgenland	2,6	9,9	6,0	6,0	4,8	13,6	10,3	10,8
Kärnten	2,3	11,3	5,5	7,8	3,8	11,9	7,0	10,6
Niederösterreich	3,6	7,5	7,3	6,6	4,8	8,8	8,9	8,4
Oberösterreich	3,7	10,4	8,3	8,8	5,0	12,1	9,7	11,7
Salzburg	3,3	9,6	7,3	8,1	3,6	10,1	8,2	9,4
Steiermark	3,8	8,2	11,4	7,3	6,3	9,5	13,2	9,7
Tirol	1,6	7,6	7,0	6,8	3,0	8,4	8,7	8,5
Vorarlberg	4,4	9,2	5,7	8,3	5,8	9,5	6,4	9,0
Wien		4,8		4,8		2,4		2,4

Q: Statistik Austria (2021k, 2021m), WIFO-Berechnungen.

Wenn zusätzlich zur Zahl der Pendler auch die Distanz¹⁹⁾ zwischen den Gemeinden berücksichtigt wird, bestätigen bzw. verstärken sich die gefundenen Muster. Die in Übersicht 13 dargestellte Veränderung der Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort zeigt, dass Pendler in Salzburg im Jahr 2019 deutlich weiter Pendeln als noch im Jahr 2001. Der Zuwachs liegt im Durchschnitt des Bundeslandes bei knapp 10 km – sowohl für Auspendler als auch Einpendler – und dadurch über dem Durchschnitt aller Bundesländer. Wiederum besonders hoch sind die Zuwächse in der Salzburger Kernzone.

¹⁹⁾ Beim verwendeten Distanzmaß handelt es sich um Luftlinienentfernung zwischen den Zentroiden der Gemeinden, wobei Erdkrümmung unberücksichtigt bleibt. Bei der Verwendung von Reisezeiten (z. B. Individualverkehr im belasteten oder unbelasteten Netz) erhält man qualitativ sehr ähnliche Ergebnisse.

Übersicht 13: Entwicklung der Pendeldistanz (km) der Auspendler am Wohnort sowie der Einpendler am Arbeitsort nach Stadtregionen und Bundesländern, 2019 gegenüber 2001

	Veränderung der Distanz der Auspendler am Wohnort 2019 gegenüber 2001				Veränderung der Distanz der Einpendler am Arbeitsort 2019 gegenüber 2001			
	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum	Insgesamt	Außenzone	Kernzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In Kilometer				In Kilometer			
Österreich	7,1	7,6	9,0	7,9	7,8	8,5	5,9	8,0
Burgenland	6,9	8,9	12,6	10,7	6,0	5,2	5,0	5,3
Kärnten	12,4	13,1	15,0	13,7	7,8	5,9	4,9	5,8
Niederösterreich	6,0	7,0	7,2	6,8	6,7	7,4	6,4	6,9
Oberösterreich	5,6	7,9	6,4	7,0	10,4	6,6	5,6	6,7
Salzburg	7,0	11,0	9,5	9,8	9,1	11,5	4,8	9,6
Steiermark	8,7	9,7	14,2	10,0	6,8	6,7	7,0	6,8
Tirol	10,2	13,3	10,3	11,7	5,7	6,5	6,8	6,5
Vorarlberg	8,6	10,3	9,1	10,0	5,3	13,2	6,8	12,0
Wien	0,0	4,5	0,0	4,5	0,0	9,9	0,0	9,9

Q: Statistik Austria (2021k, 2021m), WIFO-Berechnungen.

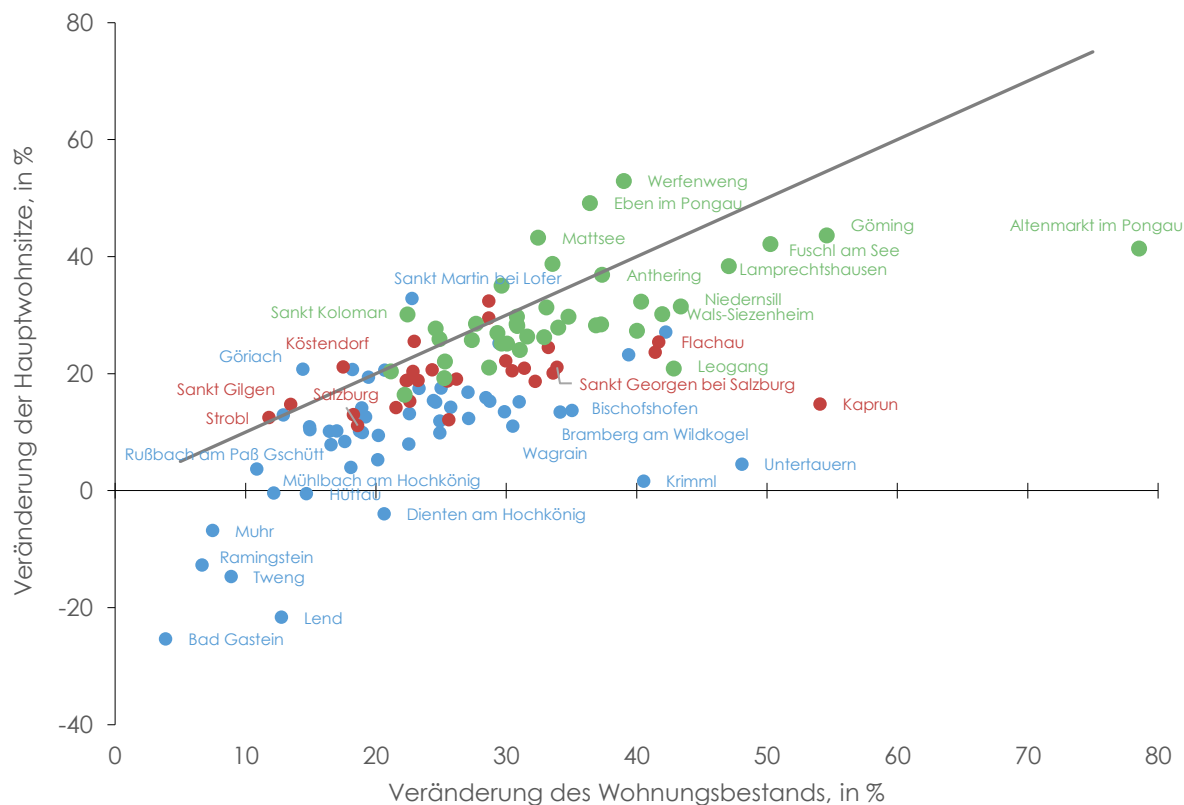
Die Daten zur Pendlerentwicklung der letzten 20 Jahre sind damit kompatibel zur These, dass durch die schwache Wohnungsentwicklung in der Salzburger Kernzone die Pendeldistanzen merklich zugelegt hätten. Trotz der bereits erwähnten mannigfaltigen Nachteile von Pendeln, scheinen viele Personen in Salzburg bereit zu sein überdurchschnittlich lange Pendeldistanzen in Kauf zu nehmen, um zu ihrer Arbeit in den Kern- oder Außenzonen zu gelangen.

3.2.3 Hauptwohnsitzentwicklung und Nebenwohnsitze

Eine Kernfrage bei der hier durchgeführten Analyse der regionalen Wohnbautätigkeit in Salzburg ist es, inwieweit Ausweitungen des Wohnungsbestand sich am Wohnungsmarkt als neue Hauptwohnsitze bemerkbar machen. Wie im vorigen Abschnitt argumentiert, wird nur ein Teil des Neubaus zu Hauptwohnsitzwohnungen und kann daher nur beschränkt als preisdämpfende Angebotsausweitung verstanden werden. Hinzu kommt, dass auch aus dem Wohnungsbestand ein zunehmender Anteil der Wohnungen ins Segment der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz „abfließt“.

Das Ergebnis dieser unterschiedlichen Effekte ist in Abbildung 16 illustriert. Die Abbildung zeigt den Zusammenhang zwischen Wachstum des Wohnbaubestandes und der Hauptwohnsitze (i.e. Haushalte) für die Salzburger Gemeinden zwischen 2001 und 2020. Um das zugrundeliegende Bevölkerungswachstum ebenfalls zu berücksichtigen, sind die Gemeinden farblich in 3 Gruppen eingeteilt: blau – Bevölkerungswachstum <5%, rot – Bevölkerungswachstum zwischen 5 und 10%, grün – Bevölkerungswachstum über 10%.

Abbildung 16: **Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001**



Q: Statistik Austria (2021f, 2021g, 2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen. – Blau: Bevölkerungswachstum unter 5%, Rot: Bevölkerungswachstum 5-10%, Grün: Bevölkerungswachstum über 10%, Graue Linie: 45°. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A4.

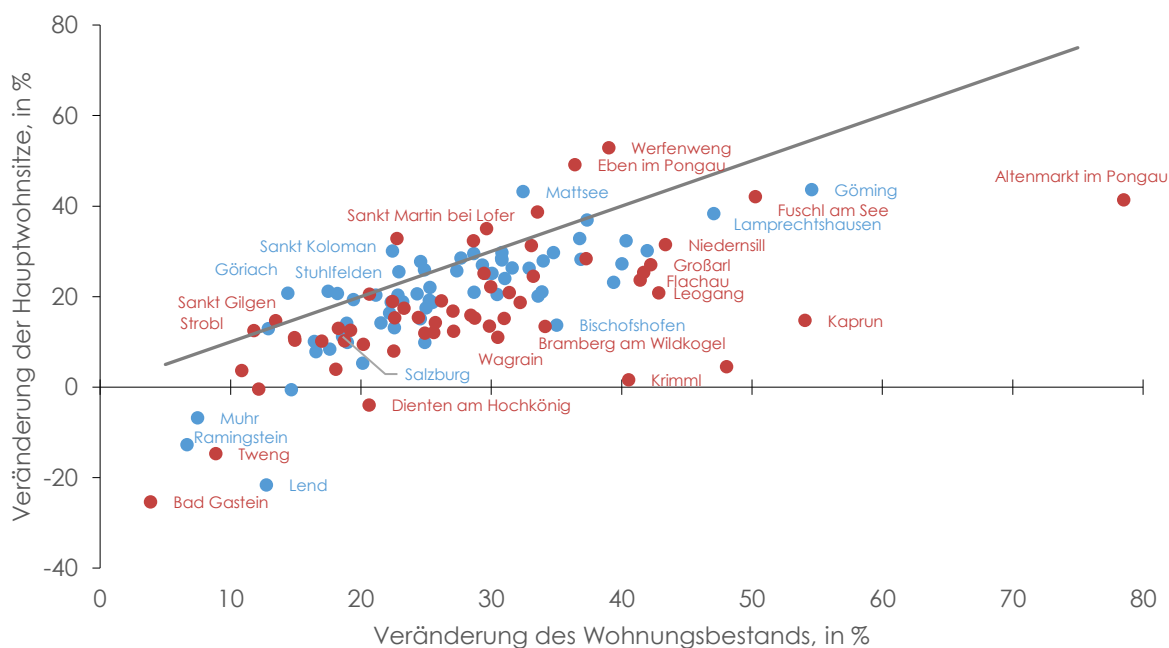
Mehrere Muster werden in dieser Darstellung deutlich. Erstens, Bevölkerungswachstum, Haushaltswachstum und Wohnungswachstum sind klar positiv korreliert, aber das Wohnungswachstum weist teilweise deutlich abweichende Entwicklungen aus. Der Korrelationskoeffizient von Bevölkerungs- und Haushaltswachstum liegt bei 0,89, wogegen die Korrelationen mit dem Wohnungswachstum jeweils nur Werte in Höhe von 0,65 ausweisen.

Abgesehen von der allgemein niedrigeren Korrelation, wächst die Wohnungszahl augenscheinlich durchwegs schneller als die Zahl der Hauptwohnsitze. Dies zeigt sich daran, dass das Gros der Gemeinden unter der 45° Linie liegt, mit einem scheinbar relativ konstanten Abstand. Wenngleich ein positives Wohnungswachstum zwar bis auf wenige Ausnahmefälle auch durchwegs mit mehr Hauptwohnsitzen einhergeht, sind die Unterschiede zwischen Wohnungs- und Haushaltswachstum dennoch recht ausgeprägt.

Während die Abweichung zwischen Bevölkerungswachstum und Wohnungswachstum bereits in Abschnitt 3.2.1 festgestellt wurde, zeigt sich dieses Muster nun ebenfalls deutlich für den Zusammenhang zwischen Wohnungsneubau und Haushalte bzw. Hauptwohnsitzwohnungen. Dies impliziert, dass das relativ stärkere Wohnungswachstum nur schwerlich durch die rückläufige Haushaltsgröße erklärt werden kann, da auch auf Ebene der Haushalte eine ähnliche Abweichung feststellbar ist. Und wenngleich der Abbruch hier unberücksichtigt ist, zeigt dieses Ergebnis unzweifelhaft die Relevanz des Segments von Wohnungen ohne Hauptwohnsitz, d. h. Zweitwohnsitzen und Leerstand.

Drittens und damit zusammenhängend, besonders hohe Abweichungen zwischen dem Wohnungs- und dem Haushaltswachstum gibt es tendenziell in Tourismusgemeinden²⁰). Wie in Abbildung 17 dargestellt, gibt es bei diesen Gemeinden besonders oft Fälle, wo das Hauptwohnsitzwachstum markant unter dem Wohnungswachstum liegt.

Abbildung 17: **Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020 gegenüber 2001**



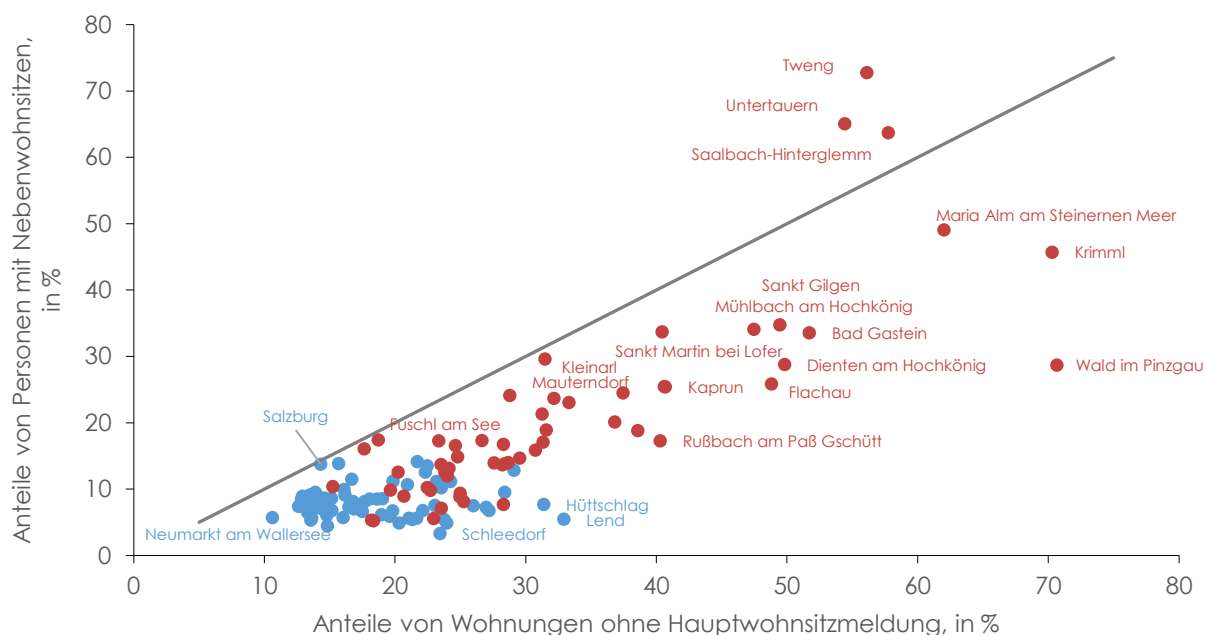
Q: Statistik Austria (2021f, 2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen. – Blau: Keine Tourismusgemeinde, Rot: Tourismusgemeinde, Graue Linie: 45°. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A5.

Dass die Anzahl von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung stark im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen steht, ist in Abbildung 18 dargestellt, und dürfte kaum überraschen. In Tourismusgemeinden, wo vielfach hohe Anteile von Zweitwohnsitzen vorliegen, ist auch die entsprechende Zahl an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung höher als in anderen Gemeinden.

²⁰) Tourismusregionen sind definiert als jene Gemeinden, wo entweder Nächtigungen pro Kopf ≥ 70 , oder Nächtigungen pro Kopf ≥ 30 und durchschnittliche Gesamtzahl der Nächtigungen ≥ 60.000 zutrifft. Siehe Statistik Austria (2021h).

Etwas weniger offensichtlich ist dagegen, dass in Salzburg eine Reihe von Gemeinden, die nicht als Tourismusregionen klassifiziert sind, Anteile von Wohnungen ohne Hauptwohnsitz von 20% und mehr ausweist.

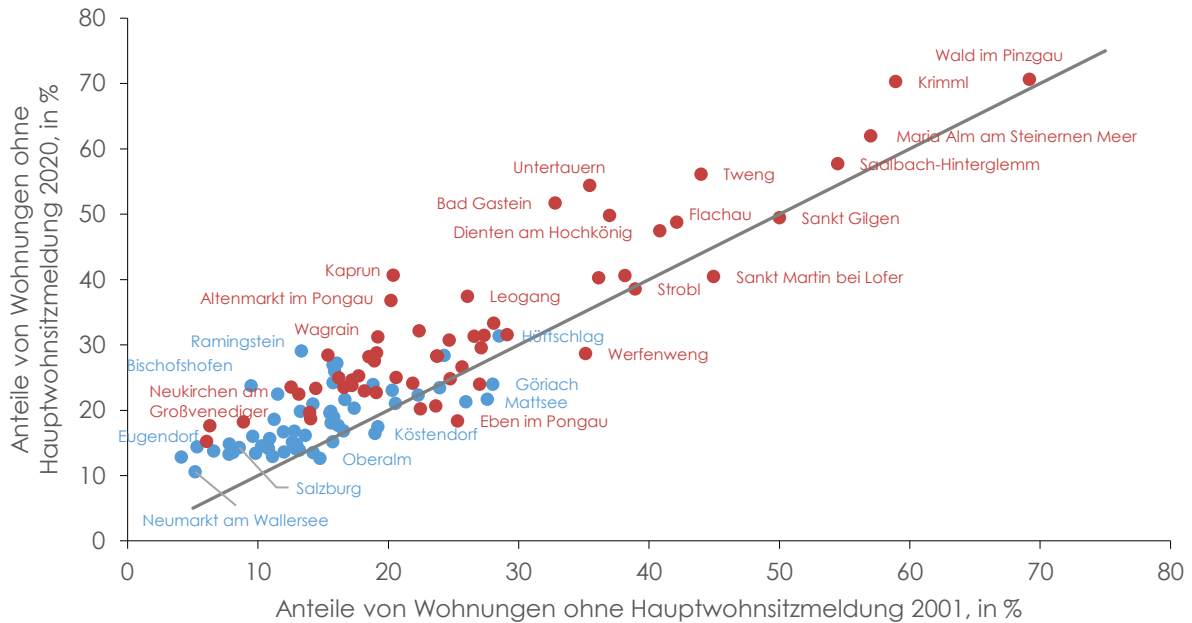
Abbildung 18: **Anteile von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung und Anteile von Personen mit Nebenwohnsitzen getrennt nach Tourismus und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020**



Q: Statistik Austria (2021f, 2021g, 2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen. – Blau: Keine Tourismusgemeinde, Rot: Tourismusgemeinde, Graue Linie: 45°. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A6.

Dabei zeigt sich aber auch, dass sich Tourismusgemeinden zwar im Niveau eindeutig von anderen Gemeinden unterscheiden, aber die Zunahme von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen ein generelles Phänomen in Salzburg darstellen. Abbildung 19 zeigt nämlich, dass der Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in fast allen Salzburger Gemeinden seit 2001 zugenommen hat. Dies illustriert, dass Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung (wie Zweitwohnsitze) auch in einigen Nicht-Tourismusregionen ein relevantes Ausmaß angenommen haben. Die Analyse der Zunahme von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen in Nicht-Tourismusgemeinden sprengt den Rahmen der vorliegenden Studie, sollte aber aufgrund der Größe des betroffenen Bestandes in Zukunft stärker beleuchtet werden. Es bleibt zu hoffen, dass auf Basis der demnächst erscheinenden Registerzählung 2021 eine sinnvolle Analyse dieser Entwicklungen möglich ist.

Abbildung 19: **Anteile von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2001 und 2020**



Q: Statistik Austria (2021f, 2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen. – Blau: Keine Tourismusgemeinde, Rot: Tourismusgemeinde, Graue Linie: 45°. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A7.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwiefern Ausweitungen des Angebots in Salzburg überhaupt zu einer höheren Zahl an Hauptwohnsitzwohnungen führen. Zunächst kann festgehalten werden, dass ein wesentlicher Teil des Neubaus in Salzburg in Tourismusregionen entsteht. Wenngleich zwar auch ein höherer Anteil der Wohnbevölkerung in Salzburg in Tourismusgemeinden lebt, ist dennoch davon auszugehen, dass nur ein Teil des Neubaus in diesen Gemeinden als Hauptwohnsitzwohnungen zur Verfügung steht. Ein Bundesländervergleich, der den Wohnungsneubau zwischen 2001 und 2020 für Tourismusregionen getrennt ausweist, ist in Übersicht 14 dargestellt.

Übersicht 14: Anteil von Tourismusgemeinden an der Veränderung des Wohnungsbestandes und Wohnbaurate, Bundesländer 2020 gegenüber 2001

	Anteil Wohnbau in Tourismusgemeinden		Wohnbaurate	
	In %	Keine Tourismusregion		Tourismusregion
		In Wohnungen pro 1.000 Einwohner		
Burgenland	7,9	6,5	6,9	
Kärnten	20,1	5,0	5,9	
Niederösterreich	1,4	5,7	6,4	
Oberösterreich	3,6	5,2	5,7	
Salzburg	31,9	5,3	6,6	
Steiermark	6,8	5,4	5,5	
Tirol	36,2	6,5	7,4	
Vorarlberg	9,7	6,9	7,1	

Q: Statistik Austria (2021f, 2021g, 2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen.

Wie die Darstellung zeigt, entfallen rund 32% des Wohnbaus der letzten 20 Jahre auf Tourismusgemeinden. Tirol weist mit 36% sogar einen noch höheren Wert aus, und Niederösterreich liegt bei 20%, Vorarlberg bei 10%. Die anderen Bundesländer (ohne Wien) weisen einstellige Anteile aus. Um die unterschiedliche Bevölkerungsverteilung in den Bundesländern zwischen Tourismus und Nicht-Tourismusgemeinden zu berücksichtigen, ist in den letzten beiden Spalten von Übersicht 14 zudem die Wohnbaurate dargestellt. Diese misst die jährliche Neubauleistung pro 1000 Personen Wohnbevölkerung, und sollte berücksichtigen, dass in Salzburg und Tirol grundsätzlich ein größerer Teil der Bevölkerung in Tourismusgemeinden lebt. Es relativieren sich die Unterschiede dadurch zwar etwas, aber der Wohnbau in Salzburg zeigt sich in Tourismusgemeinden dennoch deutlich dynamischer als in Nicht-Tourismusregionen. Bezogen auf Nicht-Tourismusgemeinden stellt sich die Wohnbaurate damit als relativ schwach dar, und schwächer, als wenn das ganze Bundesland inklusive Wohnbau in Tourismusregionen untersucht wird.

3.3 Zwischenfazit regionale Wohnbauaktivität

Die regionale Analyse zum Wohnungsangebot in Salzburg hat gezeigt, dass die sehr durchschnittliche Wohnbauaktivität regional nochmals differenzierte Effekte mit sich bringt. So zeigt sich in Salzburg eine im Bundesländervergleich besonders schwache Neubauleistung in den städtischen Kernzonen, allem voran der Stadt Salzburg. Dies führt dazu, dass die Außenzonen und auch der ländliche Raum in Salzburger stärker wachsen als die Kernzone. In den meisten anderen Bundesländern wachsen demgegenüber die Kernzonen schneller als die anderen Teilräume.

Gleichzeitig ist auch das Jobwachstum in den Salzburger Kernzonen eher schwach ausgeprägt, was zu einer Verschiebung der Arbeit hin zu Außenzonen, teilweise aber auch in den ländlichen Raum führt. Die Auswertungen der Pendlerdaten zeigen eine besonders deutliche Zunahme in den Pendeldistanzen bei Einpendlern in die Salzburger Kernzone.

Bei der Analyse des Zusammenhangs zwischen regionaler Wohnbauaktivität und Hauptwohnsitzentwicklung zeigen sich große Differenzen in Salzburg. So liegt die Bauleistung in einigen Gemeinden und Regionen deutlich über der Haushaltsentwicklung. Ursache hierfür ist einerseits

die überdurchschnittlich starke Wohnungsproduktion in Tourismusregionen, die grundsätzlich von mehr Wohnungen ohne Hauptwohnsitz gekennzeichnet sind. Und wenngleich es keine offiziellen Statistiken zu den Zweitwohnsitzwohnungen gibt – das GWR weist nur Hauptwohnsitzwohnungen aus – ist ein deutlicher Zusammenhang zwischen Wohnungen ohne Hauptwohnsitz und Zweitwohnsitzen in einer Gemeinde erkennbar.

Die im Aggregat bereits eher durchschnittliche bis schwache Wohnbaurate Salzburgs ist vor diesem Hintergrund als noch schwächer einzuschätzen. Und da die Kernzonen, die offenbar besonders schwache Neubauleistung ausweisen, zumeist von besonders hohen Mieten gekennzeichnet sind, ist nicht absehbar, dass die Entwicklung des regionalen Wohnungsangebots zu einer Entspannung bei den Wohnkosten beitragen.

4. Funktionsfähigkeit und Hemmnisse des Salzburger Wohnungsmarktes

Wie die vorangegangenen Ausführungen gezeigt haben, wird der hohen Wohnkostenbelastung in Salzburg nicht durch eine entsprechende Reaktion des Angebots begegnet. Hohe Immobilien- und Mietpreise führen nicht dazu, dass gewinnorientierte Anbieter ihr Angebot am Salzburger Wohnungsmarkt erhöhen – ein überraschender Befund, wenn man annimmt, dass mit den hohen Wohnkosten auch entsprechende Renditen für Anbieter einhergehen.

Hinzu kommt, dass auch bei gemeinnützigen oder kommunalen Anbietern die Mieten in Salzburg überdurchschnittlich hoch sind, wodurch die hohen Wohnkosten in Salzburg nur teilweise durch hohe Profite im gewinnorientierten Segment erklärbar sind. Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen in Klien und Streicher (2021), wonach das Mietendifferential zwischen GBV und privaten gewinnorientierten Anbietern in Salzburg grob im österreichischen Durchschnitt liegt – trotz der hohen Mieten. Es stellt sich daher die Frage nach der Funktionsfähigkeit des Salzburger Wohnungsmarktes bzw. nach Hemmnissen, die eine entsprechende Marktreaktion verhindern und Wohnbau generell teuer machen.

In den Fokus rücken dabei besonders Faktoren, welche die Produktionskosten des Gutes „Wohnen“ erhöhen. Wesentlich sind hierbei die Baukosten und die Grundkosten zu nennen. Unter Baukosten werden in dieser Studie die Gestehungskosten des Gebäudes bezeichnet, aber ohne Grund- und Anschlusskosten. Grundkosten sind der zweite zentrale Kostenfaktor, der in diesem Abschnitt stärkere Aufmerksamkeit bekommen soll. Dabei spielt bei den Grundkosten im Sinne von Quadratmeterpreisen auch die Dichte der Bebauung eine große Rolle, weil eine größere Nutzfläche den Anteil der Grundkosten reduziert. In beiden Fällen soll der Status-quo im Bundesland Salzburg dargelegt, und auch die Entwicklung (zumindest) der letzten beiden Jahrzehnte untersucht werden.

4.1 Baukosten

4.1.1 Entwicklung und Niveau der Baukosten in Salzburg

Die Baukosten sind noch vor den Grundkosten der zumeist größte Einzelkostenfaktor bei der Produktion von Wohnraum. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die räumliche Variation in den Baukosten eher schwach ausgeprägt ist. So zeigen empirische Untersuchungen aus den USA (siehe *Glaeser und Gyourko, 2018*), dass die Baukosten pro Quadratmeter relativ homogen sind: das 5. Perzentil (günstigste Baukosten) liegt hier um weniger als 30% unter dem 95. Perzentil (teuersten Baukosten).

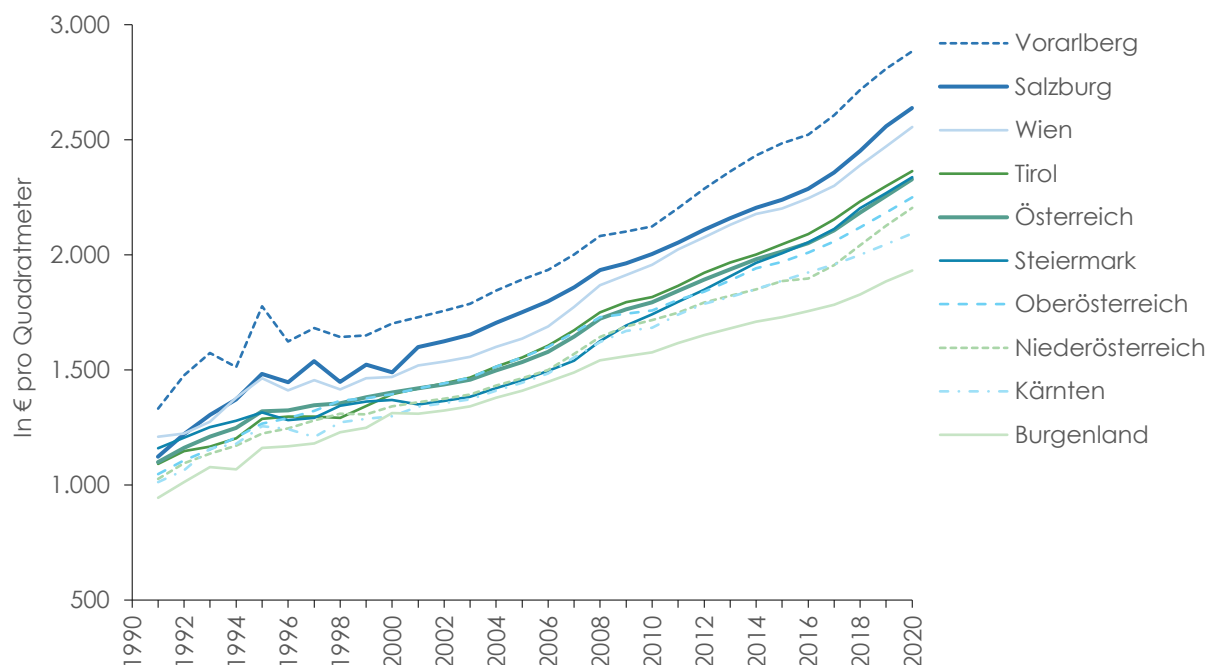
Für Österreich liegen seit 2001 – dem Ende der Messung bzw. Veröffentlichung der Wohnbaukostenstatistik²¹⁾ durch Statistik Austria – keine Niveauewerte mehr vor. Verfügbar ist seither einzig der Baukosten- und Baupreisindex, die jedoch nur Veränderungen über die Zeit sichtbar machen. Hinzu kommt, dass der Baukostenindex nicht regional differenziert ist, wodurch die nach-

²¹⁾ Bis dahin wurden die Wohnkosten recht detailliert über eine Befragung erhoben.

weislich unterschiedlichen Kostenniveaus jedoch nicht berücksichtigt werden können. Um dennoch Vergleichswerte am aktuellen Rand zu erhalten, wurden daher zuerst die regionalen Baukostenniveaus der Wohnbaukostenstatistik bis 2001 gesammelt, und dann mittels des regionalen Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau bundesländerspezifisch fortgeschrieben.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Baukosten im Bundesländervergleich doch relevante Unterschiede ausweisen. Wie in Abbildung 20 dargestellt, lag in 2020 das Verhältnis zwischen dem günstigsten Bundesland (Burgenland mit rund 1.930 € pro Quadratmeter) und dem teuersten Bundesland (Vorarlberg mit rund 2.890 € pro Quadratmeter) bei rund 33%. Die Position Salzburgs ist dabei deutlich über dem Durchschnitt der Bundesländer angesiedelt – 2.630 € – und liegt damit 13% über dem nationalen Wert von 2.330 € pro Quadratmeter.

Abbildung 20: **Baukosten insgesamt pro Quadratmeter, Bundesländer 1990 bis 2020**

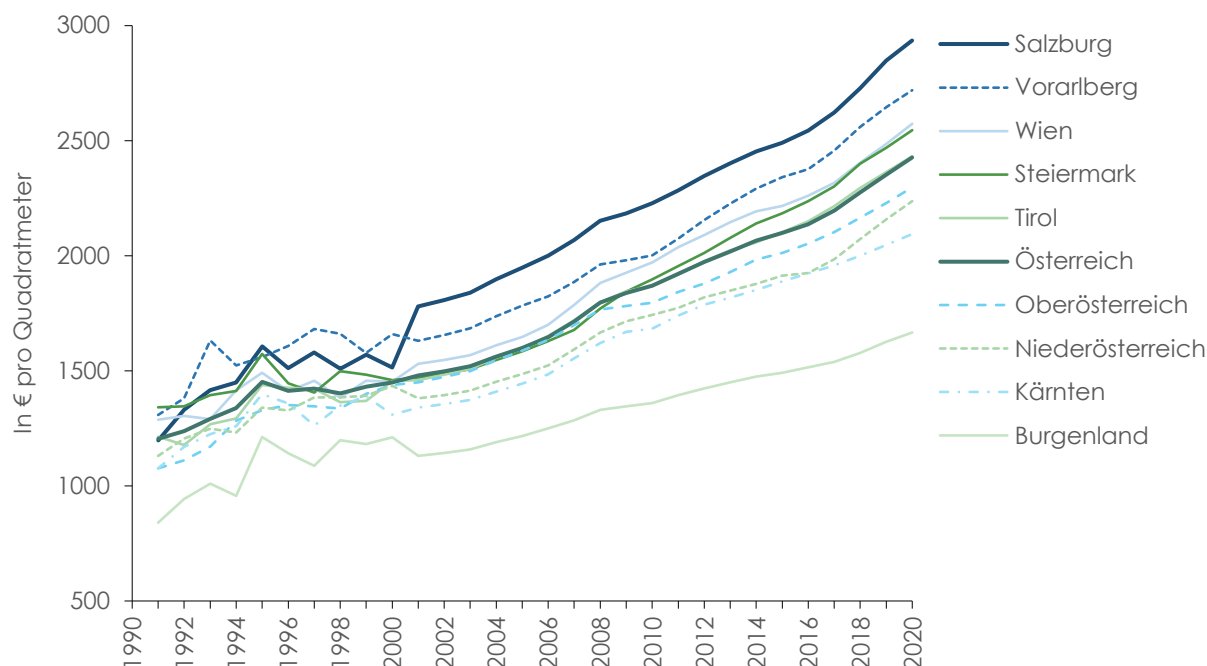


Q: Statistik Austria (2004, 2021n), WIFO-Berechnungen. – Wohnbaustatistik 2001, ab 2001 Fortschreibung mit Baupreisindex.

Wenn zusätzlich noch der Bau von Wohnhäusern (Gebäude mit 1 bzw. 2 Wohnungen) und der Mehrgeschoßbau (Gebäude mit 3 oder mehr Einheiten) unterschieden wird, erhöht sich die relative Kostenbelastung in Salzburg nochmals. Etwas überraschend zeigt sich nämlich, dass Salzburg bereits im Jahr 2001 das einzige Bundesland war, wo die Baukosten im Mehrgeschoßbau über jenen im 1 und 2 Familienbau waren. Abbildung 21 zeigt zudem, dass Salzburg im Bundesländerdurchschnitt sogar die höchsten Baukosten pro Quadratmeter für Mehrgeschoßbau aller Bundesländer ausweist. Im Jahr 2020 lagen diese rund 21% über dem österreichischen Durchschnitt und mit knapp 3.000 € pro Quadratmeter sogar an der Spitze aller Bundesländer. Wenngleich dieses Ergebnis zum Teil einfach auf der Fortschreibung der Preise von 2001 beruht

– bereits damals waren die Baukosten im Mehrgeschoßbau in Salzburg höher als in allen anderen Bundesländern – zeigt es die regionale Komponente der Baukostenproblematik in Salzburg: Da Mehrgeschoßbau primär im städtischen Bereich gebaut wird, sind die Baukosten im urbanen Bereich verhältnismäßig höher als die Baukosten im ländlichen Raum, wo vielfach Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Abbildung 21: **Baukosten im Mehrgeschoßbau pro Quadratmeter, Bundesländer 1990 bis 2020**



Q: Statistik Austria (2004, 2021n), WIFO-Berechnungen. – Wohnbaustatistik 2001, ab 2001 Fortschreibung mit Baupreisindex.

Die Analyse der Ursachen für die hohen Baukosten in Salzburg gehen weit über den Rahmen dieser Studie hinaus, und können theoretisch von höheren bautechnischen Anforderungen bis hin zu geringerem Wettbewerb im Bauwesen von mehreren Faktoren getrieben sein. Die Entwicklung der Baukosten offenbart aber, dass die relativ hohen Baukosten in Salzburg kein rezentes Phänomen sind. So waren die Wachstumsraten in den letzten beiden Jahrzehnten seit 2001 sogar knapp unter dem österreichischen Durchschnitt. Einen deutlichen Preisauftrieb gab es dagegen in den 90er Jahren, wo die Baukosten in Salzburg von 1991 bis 2001 mit 42% wuchsen, was nicht nur deutlich über dem Durchschnitt Österreichs lag (29%), sondern in dieser Periode auch deutlich über der Inflationsrate. Hinzu kommt, dass ältere Studien durchaus belegen, dass die Wohnkosten in Salzburg vor den 90er Jahren eher gemäßigt waren. So zeigt beispielsweise Czerny (1994), dass die Baukosten in Salzburg von 1981 auf 1991 nahe am österreichischen Durchschnitt lagen.

Wenn es sich um einen rein konjunkturellen Effekt handeln würde, hätten die starken Steigerungen in den 90er Jahren eine gewisse Dämpfung in den 2000er Jahren mit sich bringen müssen. Das Ausbleiben dieser Beruhigung lässt daher auf Ursachen schließen, die zu einer dauerhaften

Niveaushiftung geföhrt haben, und daher über „natürliche“ konjunkturelle Schwankungen hinausgehen.

Wenngleich eine gewisse Unsicherheit bezüglich der Zahlen in den aktuellen Jahren besteht, da diese nach 2001 mit dem Baupreisindex fortgeschrieben wurde, stimmen die Ergebnisse auch mit anderen Quellen überein. So korrespondieren die Erhaltenen Werte zu einer rezenten Befragung des GBV unter Mitgliedsunternehmen für das Jahr 2019. Auf Basis dieser Befragung ergibt sich nämlich ebenfalls das Bild, wonach Salzburg um rund 13% höhere Baukosten ausweist als der (ungewichtete) Durchschnitt der Bundesländer.

Insgesamt zeigen die Daten, dass in Österreich doch gewisse Unterschiede in den regionalen Baukosten bestehen. Speziell Salzburg verzeichnet höhere Quadratmeterpreise als der Durchschnitt in Österreich, und besonders der Mehrgeschoßbau scheint in Salzburg von hohen Kosten geprägt. Einzig in Vorarlberg sind die Baukosten pro Quadratmeter noch höher, was jedoch zumindest teilweise durch die höheren Einkommen in Vorarlberg erklärlich ist.

4.1.2 Baukosten im Vergleich mit den Immobilienpreisen

Um das Gewicht der Baukosten für die Wohnkosten zu veranschaulichen, kann das Verhältnis des Preises einer neuen Eigentumswohnung zu den Baukosten als Indikator herangezogen werden (siehe *Glaeser und Gyourko, 2018*). Je niedriger der Wert, umso höher ist der Anteil der Baukosten am Verkaufspreis. Verhältnisse nahe bei 1 suggerieren, dass der Immobilienmarkt relativ gut funktioniert, da die Angebotspreise von Wohnungen nahe bei den Baukosten liegen²²⁾).

Wenn man die entsprechenden Zusammenhänge für Österreichs Bezirke in den Jahren 2000 und 2020 darstellt – Bezirke sind die kleinste Einheit des WKO-Immobilienpreisspiegels, für welchen längerfristige Vergleichsdaten zur Verfügung stehen – ergibt sich das in Abbildung 22 dargestellte Bild.

So zeigt sich einerseits, dass Salzburgs Bezirke seit jeher zu den Regionen gehören, wo die Immobilienpreise tendenziell stark von Baukosten abweichen – die Wiener Bezirke wurden aufgrund der großen Schwankungen und der damit zusammenhängenden Vergleichsprobleme in diesem Abschnitt ausgespart. Einzig im Bezirk Tamsweg liegen die Preise für neue Eigentumswohnungen sowohl 2020 als auch im Jahr 2001 nur geringfügig über den Baukosten. Aber selbst im günstigsten Bezirk Salzburgs, wo sich die Kosten einer Eigentumswohnung im Durchschnitt von 2020 noch auf Werte unter 3000 € pro Quadratmeter belaufen, liegt das Verhältnis von Eigentumspreisen zu Baukosten deutlich höher als in den günstigsten Bezirken anderer Bundesländer.²³⁾

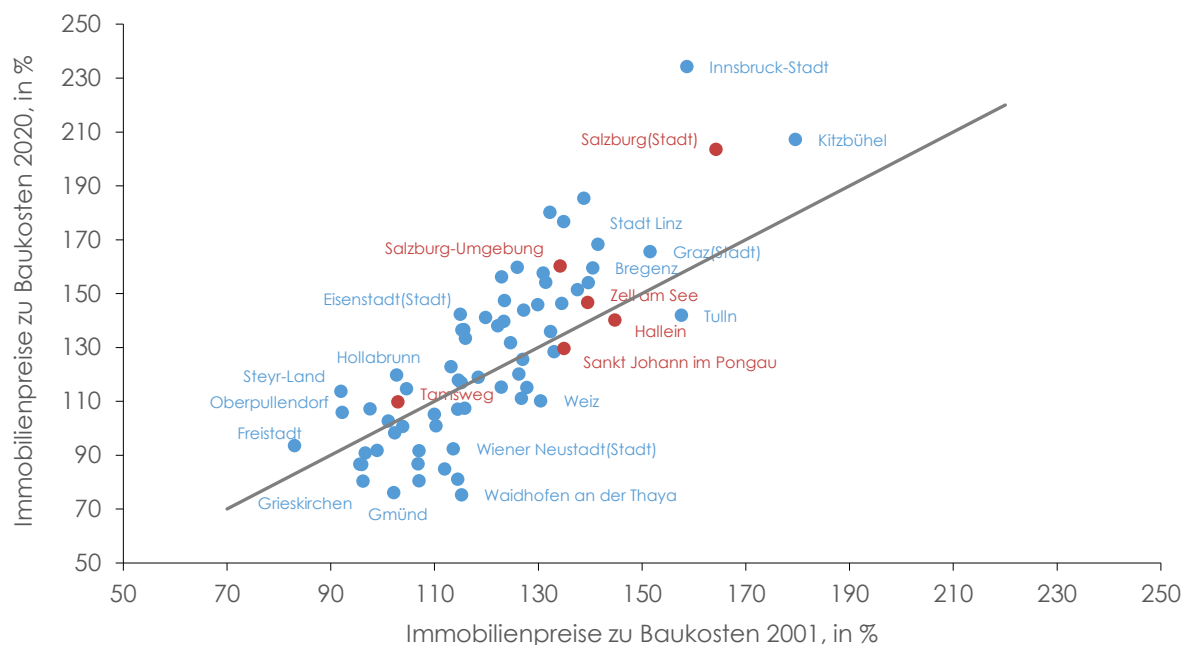
²²⁾ Werte unter 1 ergeben sich für einige Bezirke, wo die Immobilienpreise für neue Eigentumswohnungen unter den Baukosten liegen. Dies ist das Resultat einer Unschärfe in den Baukostendaten, wo nur Bundesländerdurchschnitte verfügbar sind. In all diesen Fällen dürften die Immobilienpreise jedenfalls sehr nahe an den Baukosten liegen.

²³⁾ Eine Aggregation bzw. Umrechnung der Bezirkswerte auf die Stadtregionsebenen zeigt, dass der ländliche Raum in Salzburg gemeinsam mit Tirol und Vorarlberg zu den teuersten Regionen zählt, wo auch die Baukosten weniger als 75% der Immobilienpreise erklären können.

Das Gros der Salzburger Bezirke lag 2020 in einem Intervall von 1,3 bis 1,6, was impliziert, dass die Baukosten zwischen 62 und 75% des Verkaufspreises ausmachen. Im Bezirk Salzburg-Umgebung und in geringerem Ausmaß auch in Zell am See hat das Verhältnis in den letzten 20 Jahren zugenommen, in Hallein und Sankt-Johann im Pongau sind die Werte leicht zurückgegangen, wobei gewisse Unterschiede auch durch die statistische Unschärfe entstehen können²⁴). Besonders stark zugelegt hat das Verhältnis in Salzburg Stadt, wo die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen bereits rund das Doppelte der Baukosten betragen. Vor 20 Jahren war das Verhältnis noch merklich geringer.

Übertroffen wird Salzburg-Stadt in diesen Berechnungen nur noch von Innsbruck (Stadt) und Kitzbühel.

Abbildung 22: Immobilienpreise zu Baukosten 2001 im Vergleich zu 2020, Bezirke Österreich



Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), WIFO-Berechnungen. – Blau: Bezirke (Österreich, ohne Salzburg), Rot: Bezirke in Salzburg. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A8.

Da das reale Baupreiswachstum in den letzten beiden Dekaden nur mäßig über den Inflationsraten lag, und die Baukosten offenbar speziell im urbanen Bereich nur einen begrenzten Teil des Immobilienpreise erklären können, liegt der Verdacht nahe, dass diese Entwicklung mit den Preisen für Grund und Boden in Zusammenhang steht.

²⁴) Durch die Umstellung des WKO-Immobilienpreisindex in den letzten Jahren sind die Daten von 2001 und 2020 nur bedingt vergleichbar. Besonders die Änderung der Lage- und Qualitätsstufen in der Publikation macht einen Vergleich über die Zeit schwierig. Die Veränderungen des Verhältnisses über die Zeit sollten damit eher indikativ interpretiert werden.

4.2 Grundkosten

Neben den Baukosten sind die Grundkosten der zweite wesentliche Faktor bei der Schaffung von Wohnraum. Die Grundkosten liegen von ihrem Gewicht her zwar vielfach unter dem Anteil der Baukosten, weisen jedoch ihrerseits eine viel größere regionale Variation auf als die reinen Baukosten. Allein im Bundesland Salzburg beträgt die Standardabweichung über die Gemeinden laut Statistik Austria 158 € pro Quadratmeter, bei einem Mittelwert von 270 €. Das 5. Perzentil liegt bei 239 € wogegen das 95. Perzentil bei 530 € liegt. Der Preisunterschied für Grund in günstigen zu teureren Regionen liegt damit bei einem Vielfachen dessen, wie die Baukosten über die Regionen schwanken.

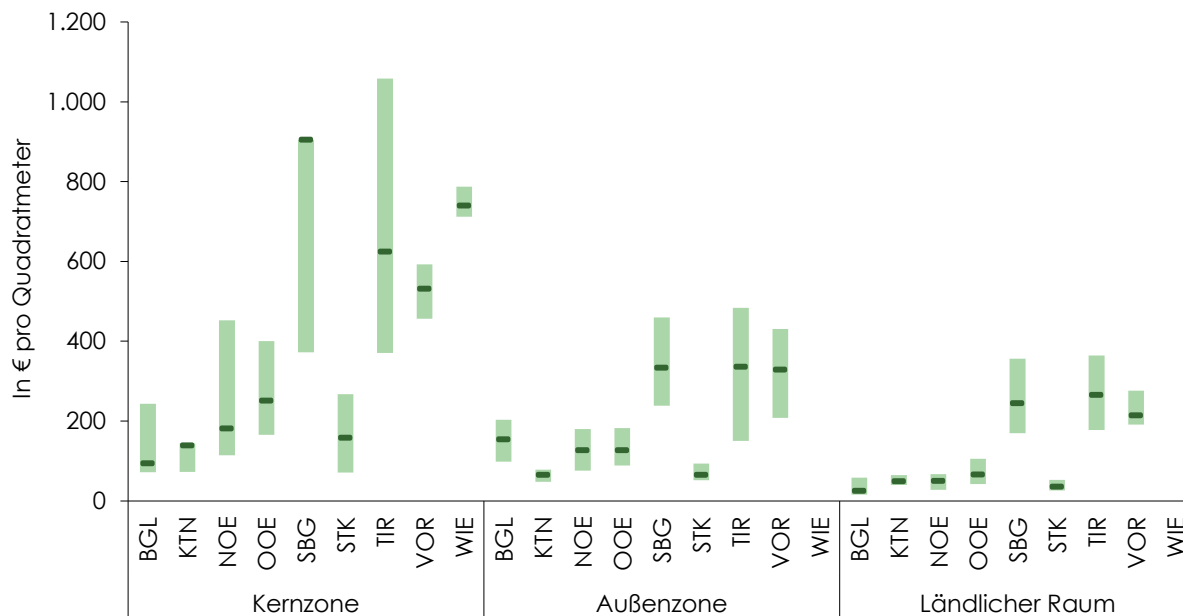
Übersicht 15: **Variation der Grundkosten für Wohnbauland, Salzburger Gemeinden 2020 (ungewichtet)**

Perzentile	Variation der Grundkosten In € pro Quadratmeter
1%	43
5%	46
10%	92
25%	165
50%	239
75%	373
90%	465
95%	530
99%	840

Q: Statistik Austria (2021e), WIFO-Berechnungen.

Um die Grundkosten in Salzburg einigermaßen sinnvoll mit den anderen Bundesländern vergleichen zu können, soll erneut die Stadtregionsabgrenzung von Statistik Austria herangezogen werden. Wie in Abbildung 23 dargestellt, gibt es über die Bundesländer hinweg große Unterschiede in den Grundkosten, selbst wenn diese in ähnlichen Regionstypen verglichen werden.

Abbildung 23: **Variation der Grundkosten nach Stadtregionszonen, Bundesländer 2020 (gewichtet)**



Q: Statistik Austria (2021e, 2021l), WIFO-Berechnungen. – Preise in den Regionen gewichtet mit der Gesamtzahl der Wohnungen. – Grüne Säulen: Unterkante $\hat{=}$ 25. Perzentil, Oberkante $\hat{=}$ 75. Perzentil, Dunkelgrüne Striche: Median.

Ein paar eindeutige Muster sind zu erkennen, welche sich tendenziell in allen Bundesländern widerspiegeln. So ist die Kernzone fast durchwegs teurer als die Außenzone, und die Außenzone teurer als der ländliche Raum. Während in den Bundesländern „Flächenbundesländern“ Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich und Steiermark die Grundpreise im ländlichen Raum und der Außenzone zumeist relativ günstig sind, sind in den „alpinen“ Bundesländern Salzburg, Tirol, Vorarlberg die Grundpreise durchwegs auf einem höheren Niveau. Wien als Bundesland und Hauptstadt ist generell schwer vergleichbar, liegt im Median der Bezirke aber beispielsweise unter dem Median der Salzburger Kernzone.

Konkret für Salzburg zeigt sich, dass die Medianpreise in der Kernzone die höchsten Preise aller Bundesländer sind. In Tirol werden teils höhere Preise verzeichnet, die Schwankung ist aber insgesamt höher. Dabei spielt die Stadt Salzburg klarerweise eine herausragende Rolle für die hohen Grundpreise in der Salzburger Kernzone. Und aufgrund fehlender Transaktionen in den Jahren 2019 und 2020 fehlen in den Daten von Statistik Austria zudem die Preise am aktuellen Rand, wodurch die Grundpreise in Salzburg Stadt sogar unterschätzt sein dürften. Die Vergleiche der Grundpreise in den Landeshauptstädten in *Van-Hameter und Lang (2019)* deuten ebenfalls darauf hin, dass in der Stadt Salzburg die höchsten Quadratmeterpreise anfallen.

Hinzu kommt, dass die Daten von Statistik Austria nur Käufe durch Privatpersonen in die Statistik aufnehmen. Wie Daten aus anderen Quellen illustrieren, sind gewerbliche Bauträger bereit deutlich höhere Quadratmeterpreise für Grund zu zahlen, wenn die Widmung eine höhere

Nutzfläche ermöglicht²⁵). So zeigen die salzburgspezifischen Daten des SIR (Salzburger Institut für Raumordnung), dass die Medianpreise bei Einbeziehung aller Käufer am aktuellen Rand nochmals deutlich höher liegen. Die beispielhaften Bauträgerkalkulationen in *Van-Hameter – Lang* (2019) genauso wie die Auswertungen von *Exploreal* (2021) lassen Grundkostenanteile im Mehrgeschoßbau von knapp 1.000 € pro Quadratmeter Nutzfläche erwarten. Dies impliziert, dass die reinen Quadratmeterkaufpreise der Grundstücke bei Bauträgerprojekten um ein Vielfaches höher liegen.

Umgekehrt, und dies dürfte die sehr stabile Entwicklung in den 2000er Jahren miterklären, fließen in die SIR-Daten auch Transaktionen mit Gebietskörperschaften oder gemeinnützigen Bauträgern mit ein. Diese Transaktionen, mit niedrigen Quadratmeterpreisen teils deutlich unter Marktwert, senken den Durchschnittspreis. Dies könnte auch den scheinbaren Widerspruch zu den Daten des WKO-Immobilienpreisspiegels erklären, wo Grundpreise für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Darin ist grundsätzlich eine deutlich höhere Dynamik in den Jahren 2000 bis 2010 zu sehen, die aber ebenfalls nur einen Teil des Marktes abdeckt.

²⁵) Konkrete Belege für dieses Verhalten bietet die Kaufpreissammlung der Stadt Wien, wo alle Bodentransaktionen getrennt nach involvierten Erwerbenden ausgewertet werden können. Dabei zeigt sich nämlich, dass das Preisniveau und teils auch die Preisdynamik für Grundstücke bei juristischen Personen deutlich höher ist als bei anderen Akteuren wie Körperschaften öffentlichen Rechts, GBV, oder auch Privatpersonen.

Übersicht 16: **SIR-Grundkosten für Wohnbauland, Bezirke Salzburg 1995 bis 2020**

	Stadt Salzburg	Bezirk Hallein	Bezirk Salzburg Umgebung	Bezirk St. Johann im Pongau	Bezirk Tamsweg	Bezirk Zell am See
	In € pro Quadratmeter					
1995	578	240	267	138	68	144
1996	501	244	236	113	77	141
1997	396	177	174	131	61	137
1998	542	253	210	158	52	147
1999	505	264	258	161	83	127
2000	495	201	200	168	82	147
2001	580	258	194	174	80	134
2002	526	217	194	188	110	151
2003	592	187	186	159	75	134
2004	539	226	202	118	59	160
2005	545	174	196	157	62	183
2006	433	243	182	158	70	141
2007	518	206	178	135	71	160
2008	544	232	196	199	66	159
2009	485	231	197	164	73	166
2010	440	199	149	180	73	159
2011	396	212	160	150	69	173
2012	637	303	147	168	73	169
2013	716	186	164	169	78	154
2014	882	182	184	217	76	174
2015	878	205	203	181	69	164
2016	866	205	213	239	80	187
2017	714	217	202	205	79	182
2018	1085	386	273	236	78	190
2019	1274	358	229	239	92	257
2020	1300	532	280	257	88	220

Q: SIR (2021).

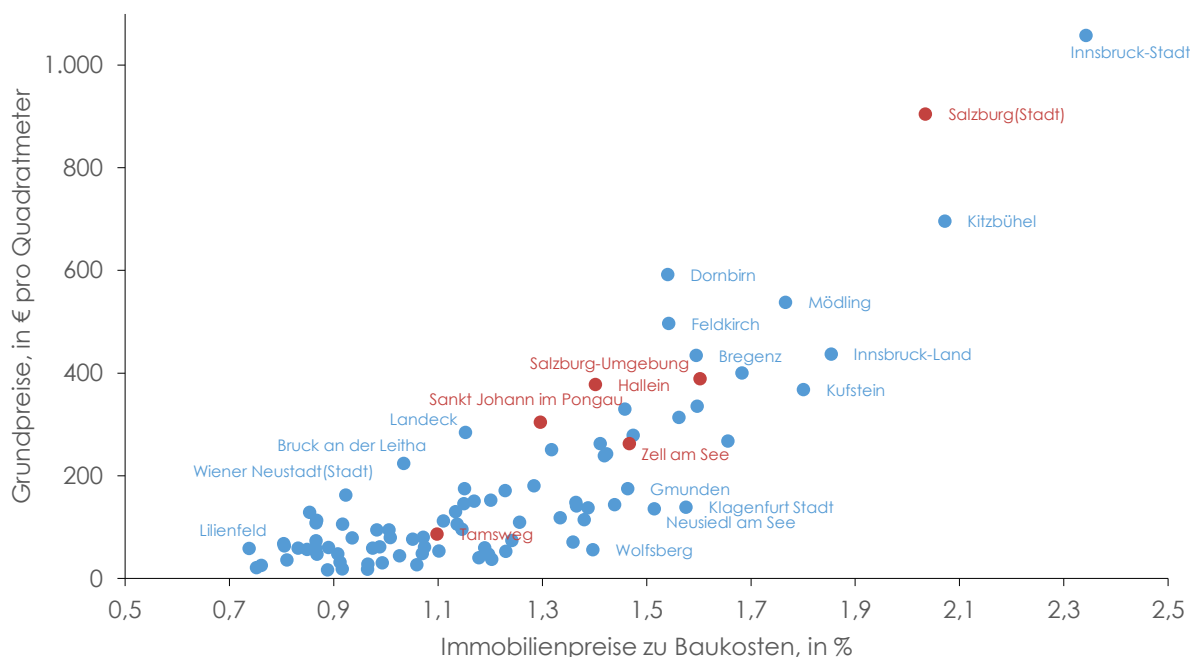
Übersicht 17: **WKO-Grundkosten für Wohnbauland, Bezirke Salzburg 2000 bis 2010**

	Stadt Salzburg	Bezirk Hallein	Bezirk Salzburg Umgebung	Bezirk St. Johann im Pongau	Bezirk Tamsweg	Bezirk Zell am See
	In € pro Quadratmeter					
2000	335,6	327,0	185,2	162,3		156,7
2001	338,2	283,8	158,6	158,7	87,0	179,7
2002	358,6	261,2	142,3	175,9	89,2	197,4
2003	374,5	250,0	154,6	188,3	93,0	219,2
2004	389,1	233,3	157,3	208,1	105,5	243,8
2005	414,1	256,0	173,7	219,7	105,7	269,0
2006	450,8	259,8	188,9	221,6	104,1	272,5
2007	481,8	251,3	214,0	217,7	100,2	307,1
2008	517,7	261,2	245,1	222,3	98,1	316,4
2009	600,3	266,1	273,5	226,1	90,6	324,9
2010	662,3	281,4	293,8	241,5	85,6	343,3

Q: WKO (2021).

Wenig überraschend ist der Zusammenhang der Grundpreise mit dem im vorigen Abschnitt analysierten Aufschlag auf die Baukosten (Verhältnis Wohnungspreis Neubau zu Baukosten) eindeutig positiv. Die Aufschläge auf die Baukosten im Sinne sind sehr eng mit den lokalen Bodenpreisen korreliert. Wenn man die Grundpreise für die jeweiligen Bauträger als gegeben betrachtet, bedeutet dieser Zusammenhang, dass sich höhere Grundkosten relativ direkt in höheren Immobilienpreisen, und damit in höheren Wohnkosten niederschlagen.

Abbildung 24: **Grundpreise pro Quadratmeter und Immobilienpreise zu Baukosten, Bezirke Österreich 2020**



Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), WIFO-Berechnungen. – Blau: Bezirke (Österreich, ohne Salzburg), Rot: Bezirke in Salzburg. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A9.

4.3 Flächenwidmung

Wenn Bodenpreise bzw. Bodenknappheit ein zentraler Punkt für die hohen Wohnkosten in Salzburg darstellen, muss dies klarerweise in Zusammenhang mit der Flächenwidmung diskutiert werden. Wenngleich eine tiefere Behandlung des Themas Flächenwidmung über die Ziele dieser Studie hinausgeht, soll im Folgenden dennoch kurz auf die Historie der legislatischen Grundlagen der Salzburger Flächenwidmung mit Fokus auf die wohnungsspezifischen Regularien eingegangen werden. Anschließend soll skizziert werden, inwiefern die Flächenverfügbarkeit in Salzburg, die maßgeblich durch die Flächenwidmung gesteuert wird, in Zusammenhang mit den Bodenpreisen steht.

4.3.1 Historie der Salzburger Flächenwidmung in Bezug auf Wohnbau und Baulandmobilisierung

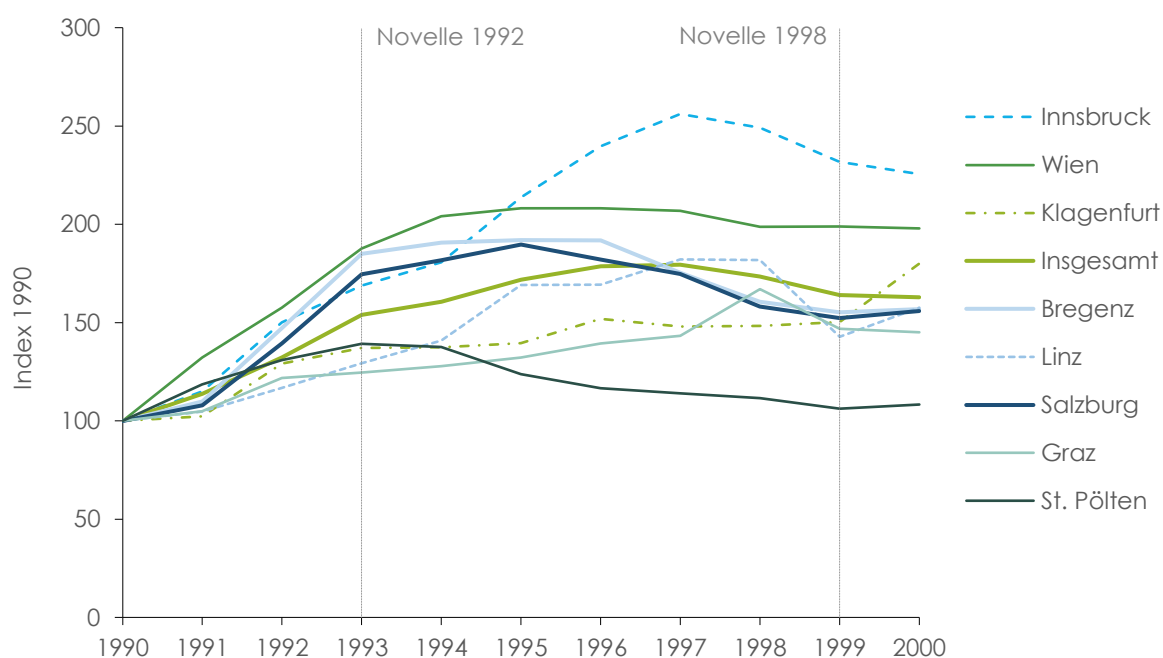
Jede Wohnbautätigkeit setzt eine geeignete Bauland-Widmung voraus. Die Raumplanungsgesetze (ROG), die als Regelwerk über den Widmungsprozessen stehen, fallen in Österreich unter die Kompetenz der Bundesländer und unterscheiden sich demnach – teilweise bedeutsam – voneinander. Prinzipiell ist es die Aufgabe der Planung, fachlich sinnvolle Zielsetzungen mittels der Einteilung und Anordnung von Nutzungsmöglichkeiten und somit das Abwägen unterschiedlicher Ansprüche an das begrenzte Gut Boden auszubalancieren. Sowohl leistbares Wohnbauland zu gewährleisten als auch der sparsame Umgang mit Bauland stellen Grundsätze der Salzburger Raumordnung dar²⁶⁾ und müssen miteinander vereinbart werden. Jedoch steht die Planung auch vor der Herausforderung, zwar durch die Zurverfügungstellung geeigneter Instrumente ermöglichend wirken, schwer jedoch zeitnahe Umsetzungen garantieren zu können. Deshalb rückt das Ziel der tatsächlichen widmungskonformen Nutzung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes mehr in den Fokus der Planung (Stegmayer, 2018, S. 45-46). Sicherlich auch gedrängt durch die im Bundesländervergleich hohen Wohnkosten entwickelte die Salzburger Raumordnung daher innerhalb der letzten 30 Jahre mehrmals neue Ansätze zur Erreichung dieses Ziels.

Die Novelle des Salzburger ROG im Jahr 1992 stellt einen ersten großen Schritt in Richtung einer aktiven Bodenpolitik durch die Gemeinden dar. Sie eröffnete die Möglichkeit der Vertragsraumordnung, eine Neuheit nicht nur in Salzburg, sondern in ganz Österreich. Vertragsraumordnung bedeutet, der öffentlichen Hand die Möglichkeit zu geben, gegen bestimmte Zugeständnisse ein Handeln von Privatpersonen, welches den Entwicklungszielen dient, zu bewirken. Zwischen Gebietskörperschaft und Privatperson (dem Käufer oder der Käuferin eines Grundstückes) wird ein privatwirtschaftlicher Vertrag abgeschlossen, in dem Verpflichtungen festgehalten werden können. Im Salzburger ROG 1992 wurde vorgeschrieben, dass Bauland-Neuwidmungen nur in Kombination mit einem Vertrag erfolgen sollten, worin sich die Käuferpartei zum Bebauen des Grundstückes innerhalb einer Frist von zehn Jahren verpflichtet. Nach Verstreichen dieser Frist sollte das Grundstück entschädigungslos rückgewidmet werden, was einer Baulandhortung entgegenwirken sollte. Kombiniert wurde dieses neue Instrument mit einer Beschränkung des Baulandbestandes von Gemeinden. Der Baulandbedarf sollte auf einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschätzt werden und diesen nicht übersteigen. Im Falle eines Baulandüberschusses sollte dieser rückgewidmet werden (Doblhammer, 2003, S. 8). Im Rahmen der neuen Gesetze und der Erstellung der Bauland-Bilanzen revidierten viele Salzburger Gemeinden in den Folgejahren ihre Flächenwidmungspläne und leiteten eine Serie an Rückwidmungen von Bau- in Grünland ein, besonders von größeren unbebauten Flächen. Laut Salzburger Handbuch Raumordnung (vgl. Mair, 2012, S. 38) wurden in manchen Gemeinden 85% der Baulandreserven in Grünland rückgewidmet. 1999 erklärte der VfGH Teile des Salzburger ROG 1992 (§§ 14, 17 Abs. 12 dritter Satz und 22 Abs. 2 lit d in der Fassung vom 21.10.1992) als verfassungswidrig, da ein hoheitlicher Akt (Widmung) in Abhängigkeit privatwirtschaftlichen Handelns gesetzt wurde, was dem im Art. 18 Abs. 2 B-VG verankerten Legalitätsprinzip widersprach

²⁶⁾ §2 Abs 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl für Sbg, Nr. 30/2009 idF 62/2021

(Schweichhart, 2000, S. 25). Das ROG 1992 blieb bis 1998 in Kraft und bildete bis dahin die Grundlage für das Handeln der Salzburger Gemeinden. Aus fachlicher Perspektive hatte die Regelung zum ersten Mal die Möglichkeit aktiver Bodenpolitik geboten; die Grundstückspreise sanken in Salzburg zwischen 1994 und 1997 um 26% (Schweichhart, 2000, S. 24), wobei dabei hervorgehoben werden muss, dass in dieser Periode in anderen Landeshauptstädten ebenso rückläufige Preise zu beobachten waren und sich die Schwankung demnach nicht eindeutig und ausschließlich auf die Veränderungen im Salzburger ROG zurückführen lässt.

Abbildung 25: **Grundstückspreise für Einfamilienhäuser, ausgewählte Landeshauptstädte 1990 bis 2000**



Q: WKO (2021), WIFO-Berechnungen. – Durchschnittliche Lage. – Daten für Eisenstadt nicht verfügbar.

In der darauffolgenden ROG Novelle 1998 wurde eine Alternativregelung implementiert: Der Abschluss eines Vertrages sollte nicht mehr Voraussetzung für eine Widmung sein, sondern eine Widmung sollte "Bedingung für die Rechtswirksamkeit des Vertrages" sein (Empl et al., 2019, S. 9). Eingeführt wurden sogenannte Nutzungserklärungen, die ebenfalls eine Bebauungsfrist von zehn Jahren zwischen Gemeinden und Käufer und Käuferinnen vorsehen sollten (Kleewein, 2009). Nach Ablauf dieser Frist sollten betroffene Grundstücke entschädigungslos in Grünland rückgewidmet werden²⁷⁾. Diese Regelung blieb auch nach der Novellierung des ROG im Jahr 2009 bestehen. Zwar brachte die Novelle 2009 bezüglich baulandmoblisierender Maßnahmen keine großen Veränderungen, sie spezifizierte jedoch mögliche Inhalte sowie rechtliche Folgen

²⁷⁾ Eine von der Salzburger Kammer für Arbeiter und Angestellte in Auftrag gegebene und vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) durchgeführte Studie stellte jedoch fest, dass Rückwidmungen in der Praxis nur in seltenen Fällen durchgeführt wurden (Empl et al., 2019, S. 21).

bei Nichteinhaltung einer Nutzungserklärung (Kleewein, 2009, S. 162). Zudem wurden mit ihr Vorbehaltsflächen für leistbares Wohnen eingeführt und der Gemeinde die Möglichkeit geschaffen, eine Aufschließungskosten-Vorauszahlung für unbebautes, erschlossenes Bauland einer bestimmten Größe zu erheben (Kleewein, 2009, S. 162-166)²⁸⁾.

Die aktuell letzte große Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen der Salzburger Raumordnung stellt die Novelle 2017 dar, die einige bedeutende Neuerungen brachte, dessen Effekte es aber noch abzuwarten gilt. Ihr Ziel war es, die Effektivität der Salzburger Raumplanung zu steigern und die Umsetzung von Planungsvorhaben als eigenes Ziel zu sehen (Stegmayer, 2018a, S. 45-48). Sie führte in einigen Bereichen bedeutende Neuerungen ein. Hier hervorzuheben ist die befristete Widmung von Bauland²⁹⁾, welche die Nutzungserklärung ersetzt. Ein großer Unterschied dabei ist, dass nun bei nicht fristgerechter Bebauung "das Wirksamwerden der Folgewidmung ohne weitere Entscheidung unmittelbar ein[tritt]" (ibid., S. 47). Die Gemeinden müssen nach Fristende keine Umwidmung veranlassen, da die vereinbarte Folgewidmung nach Fristablauf wirksam wird (Kanonier, 2020, S. 125). Einen zweiten bemerkenswerten Punkt der Novellierung 2017 stellt die Einführung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages³⁰⁾ dar, der sich an die Flächen richtet, die bereits gewidmet und daher für Gemeinden sehr schwierig zu mobilisieren sind. Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag ist eine fiskalische Maßnahme, die, je nach Grundstücksgröße, ausbleibende Bautätigkeit auf Bauland nach Ablauf einer Frist sanktionieren soll, da es von Seiten der Gemeinde auch erhebliche Infrastrukturkosten zur Erschließung dieser zu tragen gilt (Kanonier, 2020, S. 128). Diese Zahlungen sind erstmals nach Ablauf einer 5-Jahres-Frist nach in Kraft treten der Gesetzesnovelle zu entrichten (Beginn des Jahres 2023) und bei Eigenbedarf maximal 15 Jahre aufschiebbar (Atzmanstorfer et al., S. 11). Zudem wurde eine neue Widmungskategorie "Gebiete für den förderbaren Wohnbau"³¹⁾ eingeführt, welcher für Wohnbauten mit bestimmten wohnbauförderrechtlich festgelegten Charakteristiken vorgesehen ist (ibid., S. 135), die Zweitwohnsitzregelungen³²⁾ präzisiert und verschärft (Stegmayer, 2018b, S. 130).

²⁸⁾ Jedoch wurde auch diese beiden Maßnahmen eine sehr beschränkte Wirkung in der Praxis attestiert (Atzmanstorfer et al., 2019, S. 17- 21).

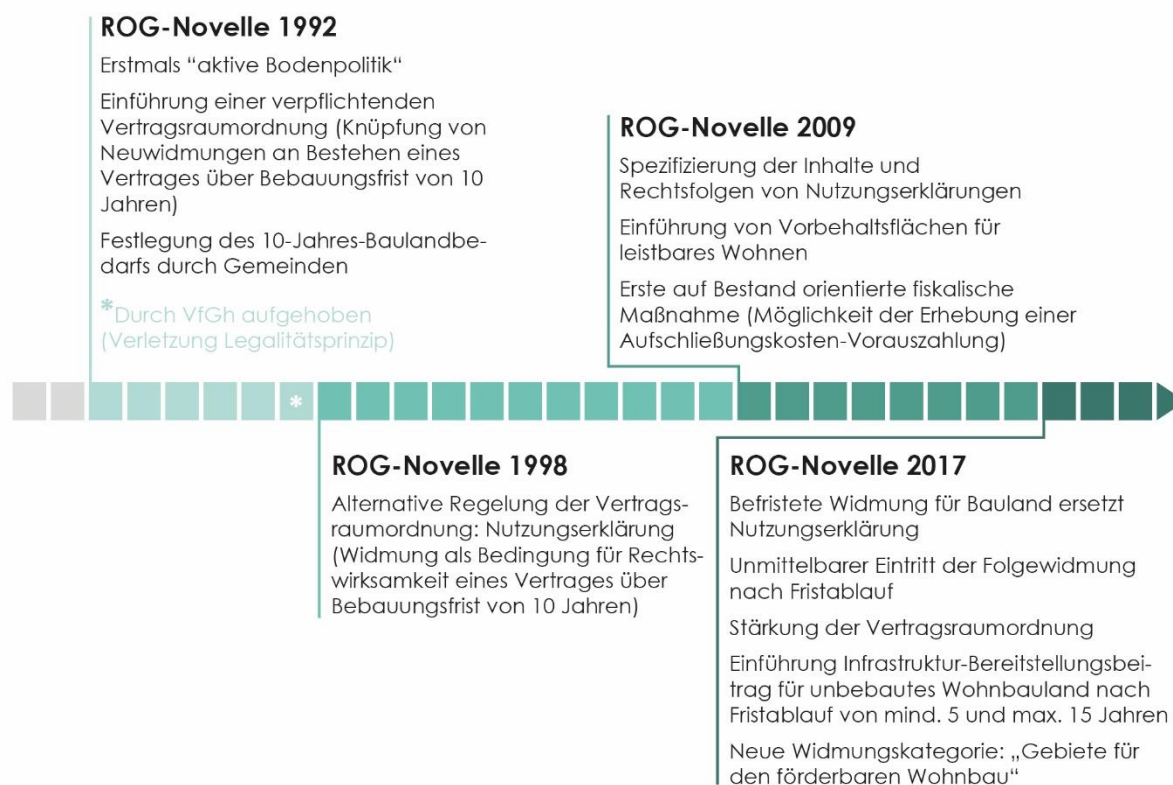
²⁹⁾ § 29 Abs 2 sbg ROG

³⁰⁾ § 77b sbg ROG

³¹⁾ §30 Abs 1 sbg ROG

³²⁾ §§ 5 Z 17, 31, 31a und 78 Abs 1 Z 3 und 5 sbg ROG 2009

Abbildung 26: **Überblick der baulandmobilisierenden Maßnahmen der ROG-Novellen in Salzburg**



Q: WIFO-Darstellung.

Das Bundesland Salzburg geht mit dem Instrument der befristeten Widmung für Bauland weiter als alle andere österreichischen Bundesländer. Wien, Niederösterreich und das Burgenland sehen Baulandbefristungen lediglich als Möglichkeit zur Verfügung und sehen kein automatisches Ablaufen einer Widmung vor (Stegmayer, 2018a, S. 47). Die Steiermark und Tirol sehen zwar verpflichtende Befristungen vor, jedoch jeweils in einem stark abgesteckten Bereich.³³ Bei Bestandsmobilisierungsmaßnahmen durch Abgaben für bereits gewidmetes unbebautes Bauland nimmt Salzburg zwar nach dem Erhaltungsbeitrag in Oberösterreich und der Investitionsabgabe Steiermark keine Vorreiterrolle in ihrer Einführung ein, jedoch zeigt sich die Salzburger Regelung eingriffsintensiver.

Die Salzburger Gemeinden verfügen seit den ROG-Novellen 1992 und weitergehend 2017 über einen deutlich verstärkten Einfluss auf das örtliche Flächenangebot. Mit einer stärkeren Einbeziehung der "Zeitlichkeit" in die Planung durch die Einführung einer verpflichtenden Befristung von Baulandwidmungen soll der Herausforderung der Planungstätigkeit begegnet werden,

³³) In Tirol werden nur Sonderflächen verpflichtend befristet gewidmet, in der Steiermark gilt die Verpflichtung war auch für Bauland, jedoch gibt es umfassende Einschränkungen, beispielsweise die Ausnahme von jeglichen privatwirtschaftlichen Vereinbarungen (Stegmayer, 2018, S. 47).

dass Nutzungen zwar ermöglicht oder beschränkt werden können, jedoch eine Umsetzung nicht garantiert werden kann. Mit einer zeitlichen Befristung der Widmung wird damit die Realisierung von den zugelassenen (und planerisch erwünschten) Bautätigkeiten zum Ziel der Planung (Stegmayer, 2018, S. 48). Die Problematik, dass Instrumente von Gemeinden nicht oder nicht in vollem Ausmaß angewandt werden, stellt sich an dieser Stelle weiterhin. Die Novelle 2017 hatte dahingehend das Ziel, die Anwendung der Instrumente umsetzbarer und effizienter zu gestalten (Stegmayer, 2018, S. 45). Wenig Gebrauch von der zuletzt auf den Weg gebrachten Baulandbefristung bei Neuwidmungen werden jedoch jene Gemeinden machen können, die schon jetzt das Limit des erhobenen Baulandbedarfes der nächsten zehn Jahre erreicht haben, deshalb nicht oder nur wenig neu widmen können und vorrangig auf die Aktivierung von bereits bestehendem unbebauten Bauland angewiesen sind. Bei dieser Mobilisierungsziel gilt zu Bedenken, dass die Kenntnis der verfügbaren Flächenpotentiale eine wichtige Rolle spielt, um Nutzungsmöglichkeiten und Mobilisierungswahrscheinlichkeit besser abschätzen zu können (Spitzer und Prinz, 2016, S. 45f). Spitzer und Prinz (2016) schlagen beispielsweise eine Typisierung von Baulandreserven vor. Gerade im Hinblick auf die Zielsetzung leistbaren Wohnens könnte bei einer getrennten Betrachtung unterschiedlicher Typen von Baulandreserven möglicherweise bessere Kenntnis darüber gewonnen werden, für welche Nutzungsarten (beispielsweise für verdichteten Wohnbau) nicht genügend Reserven zur Verfügung stehen. Zu überdenken wäre, ob sich mit der nun geltenden verpflichtenden Widmungsbefristung auch die Möglichkeit böte, die Beschränkung von Baulandneuausweisungen, aus der im Örtlichen Entwicklungskonzept der 10-Jahres Baulandbedarf abgeleitet wird, etwas flexibler zu gestalten und damit die Verfügbarkeit von Boden zu erhöhen. Aktuell könnte lediglich der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag, der jedoch frühestens nach Ablauf einer 5-Jahres-Frist und unter Umständen erst nach Verstreichen der 15-Jahres-Frist seine Wirkung zeigt, in Gemeinden ohne Möglichkeit für Neuwidmungen zu einer Dynamisierung des Bodenmarktes führen. Punkte, die bei der aktuellen Herangehensweise an Baulandmobilisierung nicht thematisiert werden, sind Verteilungsprobleme, die Verknüpfung von Baulandhortung mit den finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer und Eigentümerinnen sowie ein möglicher Zielkonflikt vor bodenbezogenen fiskalischen Abgaben und leistbarer Bautätigkeit (Kanonier, 2020, S. 129).

4.3.2 Flächenwidmung, Grundkosten, Wohnkosten

Im letzten Abschnitt dieses Kapitels soll noch die Frage diskutiert werden, inwiefern die Flächenwidmung über das Bodenangebot einen Einfluss auf die Bodenpreise und damit schlussendlich auf die Wohnkosten hat. Aus ökonomischer Perspektive ergibt sich zumindest theoretisch ein relativ klarer Zusammenhang zwischen dem Bodenangebot und den Grundpreisen: Bei gegebener Nachfrage sollte sich eine Ausweitung des Bodenangebots in niedrigeren Bodenpreisen niederschlagen, eine Reduktion des Bodenangebots sollte Preiserhöhend wirken. Und da Grund ein Input für die Produktion von Wohnungen darstellt – und gleichzeitig von einer zumindest teilweisen Überwälzung der Kosten auf die Käufer und Käuferinnen bzw. Mieter und Mieterinnen ausgegangen werden kann – wirken Veränderungen des Bodenangebots auch auf die Wohnkosten.

In der Realität sind bei der Messung des Zusammenhangs zwischen Bodenangebot und Bodenpreisen einige Komplikationen zu berücksichtigen. Zunächst ist das reale Bodenangebot in

Österreich nur schwer messbar. Gewidmetes unbebautes Bauland ist zwar ein hilfreicher Anhaltspunkt, misst aber eher einen theoretisch, planerisches Wert, als denn das tatsächlich verfügbare Bauland. So steht gewidmetes Bauland vielfach nicht zur Verfügung („Bodenhor-tung“), und umgekehrt besteht grundsätzlich auch immer die Möglichkeit Flächen in Bauland umzuwidmen. Wie die Schwierigkeiten bei der Baulandmobilisierung in Salzburg illustrieren, kann die Flächenwidmung zwar relativ direkt Ausweitungen des Bodenangebots über Neuwid-mungen beschränken, aber nur schwerlich gewidmetes Bauland auf den Markt bringen. Ge-widmetes, unbebautes Bauland ist damit ein sehr grober Indikator für das lokale Angebot an Bauland, und auch für die lokale Flächenwidmung.

Hinzu kommt, dass der Querschnitt am aktuellen Rand nicht abbildet, wie die Widmungspolitik in den letzten Jahren war. Hohe Anteile an gewidmetem, unbebautem Bauland können lange zurückliegen oder ein eher rezentes Ergebnis sein. Aufgrund fehlender Informationen zur ver-gangenen Flächenwidmung konnten nur Informationen vom aktuellen Rand, d.h. dem auf-grund der INSPIRE Richtlinie veröffentlichten aktuellen Datenabzug des Salzburger Flächenwid-mungsplanes³⁴⁾, sowie Auswertungen aus der Studie von *Banko und Weiß* (2016) herangezogen werden.

Eine weitere Schwierigkeit ist, der bereits im Abschnitt zu den Grundkosten diskutierte Punkt der Bebauungsdichte. Unterschiedliche Bebauungsdichten über Gemeinden und Bezirke, machen den Vergleich von Grundkosten pro Quadratmeter problematisch. Auch bei den Baulandreserven ist es mit den aktuell verfügbaren Daten nur unter großem Aufwand möglich, die Bebauungsdichte zu berücksichtigen. Dieselbe Grundfläche in Gemeinden, die sehr unterschiedliche Bebauungsdichten zulassen, sollte zu unterschiedlichen Quadratmeterpreisen führen.

Da die Messung eines kausalen Zusammenhangs über den Rahmen dieser Studie weit hinausgeht, wird im Folgenden der stilisierte Zusammenhang zwischen Baulandreserven (gewidmetes, nicht bebautes Bauland) und den Grundpreisen im Querschnitt über die Salzburger Gemein-den hinweg präsentiert. Da die Messung der Baulandreserven auf Gemeindeebene mit Unsi-cherheiten verbunden ist – sowohl der Flächenwidmungsplan als auch die Verarbeitung des Digitalen Gebäudekatasters ist von methodischen Unschärfen betroffen (siehe Box Z) – wird zudem ein Vergleich auf Bezirksebene angestrengt, wo direkt die Ergebnisse der Studie von *Banko und Weiß* (2016) eingehen.

³⁴⁾ Vonseiten des Bundeslandes Salzburg wurden für die vorliegende Studie leider keine älteren digitalen Flächenwid-mungspläne zur Verfügung gestellt.

Infobox 2: Berechnung der Baulandreserven – gewidmetes, unbebautes Bauland

Die Ermittlung des Anteils von gewidmetem, nicht bebautem Bauland folgt soweit als möglich dem Zugang von *Banko und Weiß* (2016). Anhand des digitalen Flächenwidmungsplans des Landes Salzburgs (data.gv.at – Stand/Download April 2021) und des digitalen Gebäudekatasters (DKM) des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen (Datenstand April 2021) wurden folgende Berechnungsschritte mittels Python und den entsprechenden geostatistischen Paketen durchgeführt:

1. Einlesen des Salzburger Flächenwidmungsplans (Shapefile für das Bundesland)
2. Einlesen der Grundstückslayer des DKM (Shapefiles je Katastralgemeinde)
3. Einlesen des Grundstücksnutzungslayers des DKM (Shapefiles je Katastralgemeinde)
 - a. Erstellen separater Nutzungslayer für Verkehrsflächen und für Gebäude aus dem Grundstücksnutzungslayer
 - b. Identifikation von Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 50 Quadratmeter
 - c. Konvertierung der Gebäude mit Grundfläche über 50 Quadratmeter in Punktdaten
 - d. Verschneidung der Gebäudepunktdaten mit dem Grundstückslayer (aus 2.), um bebaute Grundstücke zu identifizieren
4. Verschneidung des Flächenwidmungslayers (aus 1.) mit dem Grundstückslayer (aus 2.)
5. Entfernung der Verkehrsflächen (aus 3.a.) aus dem Flächenwidmungs-Grundstückslayer (aus 4.)
6. Hinzumergen der Bebauungsinformation des Grundstücks (aus 3.d.) zum Layer aus 5.

Mit dieser Vorgangsweise wurde ein Layer für ganz Salzburg erstellt, wo verschiedene Widmungskategorien aus dem Flächenwidmungsplan mit der Gebäudenutzung aus dem DKM verschnitten wurde. In einem letzten Schritt wurden die Ergebnisse dann auf die Gemeindeebene übertragen:

7. Einlesen des Gemeindeshapefiles
8. Änderung der Projektion auf EPSG 31255
9. Auflösung der Detailinformation zu den Grundstücken des Layers in 6. auf die Widmungs- und Nutzungskategorien
10. Verschneidung des Layers aus 9. Und des Layers aus 7.

Dies ergibt Widmungs- und Nutzungsinformation auf Gemeindeebene, mit Flächen in Quadratmeter für Widmungskategorien und nach Bebauungsstatus.

Die Ergebnisse der Datenverschneidungen sind in Abbildung 27 dargestellt. Dabei zeigt sich ein deutlich negativer Zusammenhang zwischen dem Anteil unbebauten Baulandes einer Gemeinde und den Grundpreisen. Gemeinden mit größeren Baulandreserven sind demnach eher von niedrigeren Grundpreisen gekennzeichnet – ein Ergebnis, dass zu den theoretischen ökonomischen Erwartungen von geringeren Preisen bei höherem Angebot passt³⁵).

Abbildung 27: **Baulandreserven (2016) und Grundstückspreise pro Quadratmeter (2020), Salzburger Gemeinden**

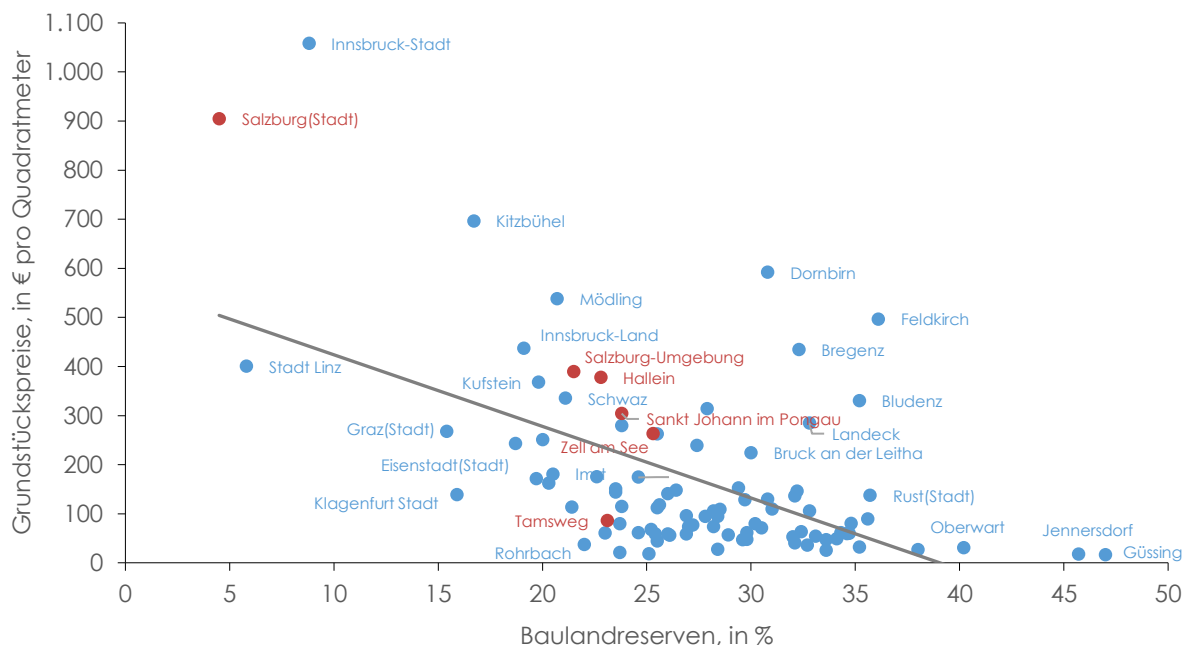


Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), BEV (2021), Land Salzburg (2021a), WIFO-Berechnungen. – Blau: Bezirke (Österreich, ohne Salzburg), Rot: Bezirke in Salzburg. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A10.

Die analoge Darstellung auf Ebene der österreichischen Bezirke, unter Verwendung der in *Banko und Weiß* (2016) ausgewiesenen Baulandreserven ist in Abbildung 28 dargestellt. Auch für die österreichischen Bezirke zeigt sich tendenziell ein fallender Verlauf, wonach höhere Baulandreserven mit niedrigeren Grundpreisen einhergehen. Etwas konterkariert wird der Zusammenhang von den Vorarlberger Bezirken, die allesamt hohe Baulandreserven und dennoch relativ hohe Grundpreise ausweisen. Dabei ist jedoch anzumerken, dass diese Bezirke grundsätzlich von einer sehr hohen Bevölkerungsdichte gekennzeichnet sind – Beispielweise gemessen an der Bevölkerung als Anteil des bebauten Baulandes oder des gewidmeten Baulandes – die sonst nur in Städten oder anderen flächenbeschränkten Gebieten auftritt. Die Aggregation auf Bezirksebene verdeckt zudem große Heterogenität in diesen Bezirken, wo äußerst rurale Gebiete mit Städten im Rheintal vermengt werden.

³⁵) Ein sehr ähnliches Ergebnis ergibt sich auch, wenn man die Fläche des gewidmeten unbebauten Baulandes im Verhältnis zur Bevölkerung verwendet.

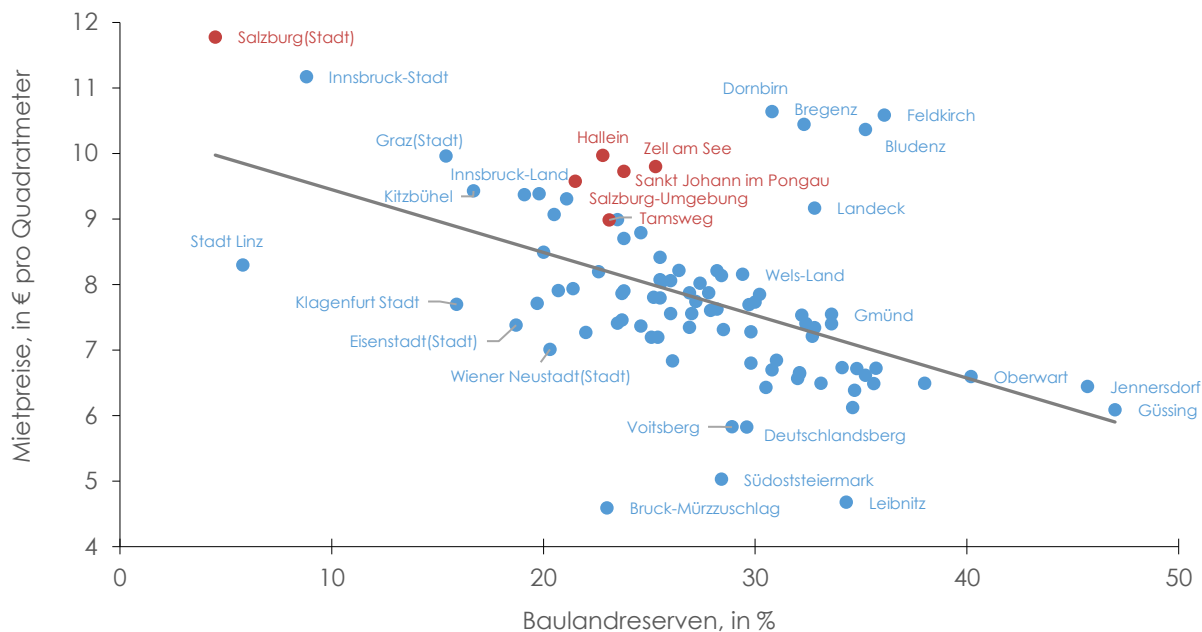
Abbildung 28: **Baulandreserven (2016) und Grundstückspreise pro Quadratmeter (2020), Bezirke Österreich**



Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), BEV (2021), Land Salzburg (2021a), WIFO-Berechnungen. – Blau: Bezirke (Österreich, ohne Salzburg), Rot: Bezirke in Salzburg. – Datentabelle siehe Appendix Übersicht A11.

Der obigen Argumentation folgend, müsste sich die Bodenknappheit über die höheren Grundpreise dann auch in höhere Wohnkosten niederschlagen. Da kleinräumige Mietpreisinformation jedoch fehlt, wurden für die folgenden Auswertungen die Mikrozensusdaten auf Bezirke umgelegt. Dafür wurden die Mikrozensusinformationen zu den Mieten zunächst anhand der Regionalinformationen (Bundesland, Einwohnergrößenklasse der Gemeinde, Urbanisierungsgrad der Gemeinde) auf die Gemeindeebene heruntergebrochen. Anschließend wurden die Quadratmetermieten je Gemeinde dann wiederum anhand der Wohnungszahl im Jahr 2020 auf die Bezirksebene hochaggregiert. Die Ergebnisse dieser Berechnungen und ihr Verhältnis zu den Baulandreserven sind in Abbildung 29 dargestellt.

Abbildung 29: **Baulandreserven (2016) und Mietpreise pro Quadratmeter (2020), Bezirke Österreich**



Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), BEV (2021), Land Salzburg (2021a), WIFO-Berechnungen. – Blau: Bezirke (Österreich, ohne Salzburg), Rot: Bezirke in Salzburg. Datentabelle siehe Appendix Übersicht A12.

Es zeigt sich wiederum der bereits bekannte fallende Verlauf, der (wieder mit Ausnahme der Vorarlberger Bezirke) einen relativ klaren negativen Zusammenhang zwischen Baulandreserven und Quadratmetermieten ausweist. Die Ergebnisse scheinen jedenfalls kompatibel mit der theoretischen Argumentation zu sein, dass ein geringeres Flächenangebot die Produktionskosten des Gutes „Wohnen“ erhöht und dadurch auch die Wohnkosten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hier erhaltenen Ergebnisse keinen Grund liefern, weshalb die grundsätzlichen Zusammenhänge zwischen Angebot, Nachfrage und Preis nicht auch am Markt für Grund und Boden wirken sollten. Entgegen der zum Teil vorhandenen Wahrnehmung, dass eine Rückwidmung in Grünland die Grundpreise senken kann, ist dies aus ökonomischer Perspektive und vor dem Hintergrund der vorhandenen Ergebnisse als recht unwahrscheinlich zu sehen. Umgekehrt deuten die Ergebnisse eher darauf hin, dass geringere Anteile un bebauten Baulandes im Zusammenhang mit höheren Grundpreisen stehen. Und wenn gleich es unzweifelhaft gewisse topographische Begrenzungen in Salzburg gibt, ist das Ausmaß der gewidmeten Flächen dennoch weitgehend als politische Entscheidung zu sehen. Die Grünlanddeklaration in Salzburg ist hier ein besonders illustratives Beispiel.

5. Schlussfolgerungen

Die Ursachen der hohen Wohnkosten im Bundesland Salzburg stellen sich nach den umfangreichen Analysearbeiten der vorliegenden Studie als einigermaßen vielschichtig dar, dürften aber in hohem Maße einer ungünstigen Situation bei Baukosten und Grundpreisen geschuldet sein. Der relativ schwache Neubau der letzten Jahre muss dabei als Symptom dieser zugrundeliegenden Faktoren gesehen werden.

Dabei hat die Studie gezeigt, dass der Neubau für Hauptwohnsitzwohnungen in Salzburg sogar nochmals schwächer ausfällt, als dies die aggregierten Zahlen darstellen. Ähnlich wie in Tirol entfällt in Salzburg nämlich ein erklecklicher Teil des Neubaus auf Tourismusgemeinden, wo die Untersuchungen nahelegen, dass ein relativ hoher Anteil davon nicht zu Hauptwohnsitzwohnungen führt. Für eine Dämpfung der Wohnkosten, nicht nur kurz, sondern auch mittel- und langfristig, fehlt in Salzburg daher schlicht eine entsprechende Ausweitung des Wohnungsangebots.

Hinzu kommt eine regionale Verteilung des Neubaus in Salzburg, die doch einigermaßen unterschiedlich zum Groß der anderen Bundesländer ausfällt. So weisen die beiden anderen alpinen Bundesländer Tirol und Vorarlberg nicht nur eine insgesamt höhere Wohnbaurate aus, sondern sie unterscheidet sich besonders stark in den urbanen Kernzonen. Einem starken Wachstum in den Kernzonen in Tirol und Vorarlberg, aber auch anderen Bundesländern, stehen rückläufige Anteile von Wohnungen in der Salzburger Kernzone gegenüber. Wenngleich nur am Rande Thema der vorliegenden Studie, zeigt sich in Salzburgs Kernzone auch ein relativ schwaches Wachstum der Jobs. Die Schwächung der Salzburger Kernzone in Bezug auf Wohnungsangebot sowie Jobs repräsentiert jedenfalls auch eine potenzielle Gefahr für den Wirtschaftsstandort Salzburg, wie Studien aus anderen Ländern nahelegen (siehe Hsieh und Moretti, 2019).

Es muss zwar auch nach dieser Studie unklar bleiben, ob die Wohnortentscheidungen der Salzburger Haushalte den Präferenzen entsprechen, oder es das Resultat eingeschränkter oder zu teurer Wohnmöglichkeiten im urbanen Raum darstellt. Die Ergebnisse zu den Pendelentwicklungen legen jedenfalls nahe, dass die Verlagerung von Jobs und Wohnungen dazu geführt hat, dass heute deutlich längere Pendelwege zurückgelegt werden müssen, um die Arbeit in der Stadt oder im Umland der Stadt zu erreichen. Da Pendeln viele Nachteile für die betroffenen Haushalte aber auch die Umwelt mit sich bringt, sollte der potenzielle Beitrag von hohen Wohnkosten zu dieser Entwicklung ernstgenommen werden.

Die Ergebnisse zu den hohen Wohnkosten haben auch gezeigt, dass das private gewinnorientierte Wohnungsangebot zwar mit hohen Quadratmetermieten und vielfach befristeten Wohnverhältnissen zu den hohen Wohnkosten in Salzburg beitragen, dies aber nur ein Teilaspekt der Problematik darstellt. Auch GBV und kommunaler Wohnbau sind in Salzburg von sehr hohen Wohnkosten gekennzeichnet, was besonders im Bundesländervergleich auffällt. Trotz der hohen Quadratmetermieten ist die Differenz zwischen den GBV-Mieten und den Mieten des gewinnorientierten Segments in Salzburg nahe am nationalen Durchschnitt (siehe Klien und Streicher, 2021). Mehr Wohnbau würde zwar unzweifelhaft einen Beitrag zur Leistbarkeit und der Dämpfung der Wohnkostenbelastung beitragen (siehe *Asquith et al.*, 2021), bleibt aufgrund fehlender Anreize für mehr privaten Wohnbau aber aus, wodurch dann in weiterer Folge die

Monopolmacht auf Vermieterseite gestärkt wird. Hinzu kommt, wie in Abschnitt 2.1.3 erläutert, dass die hohen Mieten im sozialen Wohnbau in Salzburg auch die preisdämpfende Wirkung von Neubau reduziert. Angesichts des unterdurchschnittlichen Anteils ist eine Erhöhung des Neubaus von sozialem Wohnbau zwar sinnvoll, ist aufgrund der hohen Neubaukosten von der Wirkung her jedoch begrenzt.

Bei der Suche nach der Ursache für die hohen Produktionskosten von Wohnungen in Salzburg scheinen sowohl Baukosten als auch Grundkosten zur Situation beizutragen. Auf Seiten der Baukosten gab es gemäß den zusammengestellten Statistiken in den 1990er Jahren einen Preisschub, der das Baukostenniveau nachhaltig erhöht hat. Während die Ursachen dafür unklar sind, scheinen jedenfalls konjunkturelle Schwankungen, die über eine hohe Auslastung der Bauunternehmen zu hohen Margen führen könnten, als Erklärung damit ungeeignet. Die Suche nach Ursachen sollte aber mittels Vergleiche von ähnlichen Wohnungsprojekten über die Bundesländergrenzen hinweg vorangetrieben werden. Nur so können die unterschiedlichsten bundeslandspezifische Faktoren, wie Bautechnische Standards, variierende Wohnqualitäten oder mangelnde Konkurrenz unter den Bauunternehmen analysiert werden.

Bei den Grundkosten deuten verschiedenste Analyseergebnisse auf ein mangelndes Angebot von Baugrund in Salzburg hin. Geringere Baulandreserven in einer Gemeinde gehen eng einher mit höheren Quadratmeterpreisen für Bauland. Hinzu kommt, dass die Wohnungspreise im Sinne eines Aufschlags auf die Baukosten besonders in jenen Regionen hoch sind, wo die Grundpreise hoch sind. Bereits 2016 hat eine ÖROK Studie festgestellt, dass die Baulandreserven in Salzburg die geringsten aller Bundesländer sind, und jene in der Stadt Salzburg die geringsten aller Landeshauptstädte. Da die lokalen Baulandreserven in den meisten Fällen eher einer bewussten Verknappung entspringen als tatsächlichen topografischen Beschränkungen, wäre die Neuwidmung von Wohnbauland neben den Baukosten einer der zentralen Hebel zur Senkung der Wohnkosten.

Die Ergebnisse der Studie zeigen damit auch den latenten Konflikt von Regulierungen zur Reduktion des Bodenverbrauchs und der Widmung von ausreichend Flächen für Wohnbau. Das Bundesland Salzburg ist aktuell sehr erfolgreich bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Laut Umweltbundesamt³⁶ war die Flächeninanspruchnahme im Bundesland im letzten Jahrzehnt deutlich niedriger als in den anderen Bundesländern³⁷. Das mangelnde Angebot an Baugrund dürfte aber die Kehrseite dieser Medaille sein. Aus ökologischer und ökonomischer Perspektive sollte nach Maßnahmen gesucht werden, wie eine Entkoppelung der Widmungspolitik vom Flächenverbrauch erreicht werden kann. Anstatt durch eine sehr restriktive Widmungspolitik die Monopolmacht von Grundstückseigentümern zu stützen, und durch Angebotsverknappung weitere Wertsteigerungen der ungenutzten Baulandreserven quasi zu garantieren, sollten flexiblere und freizügigere Widmungen möglich gemacht werden.

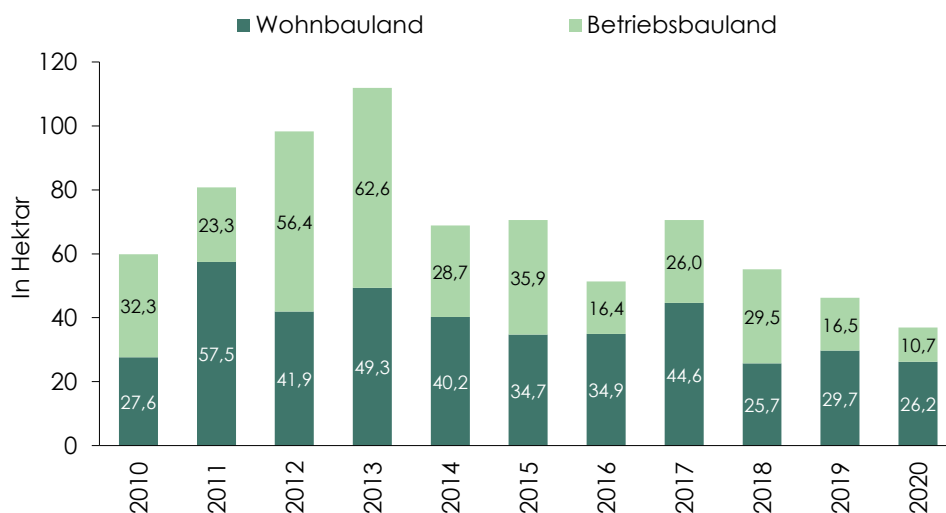
Die Reform des ROG im Jahr 2017 hat speziell mit den befristeten Widmungen hier ein Instrument geschaffen, wodurch das Bodenangebot ohne die Gefahr von Bodenhortung erweitert

³⁶) Siehe <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>

³⁷) Wien als Gemeinde und Bundesland kann schwerlich mit den anderen Bundesländern verglichen werden.

werden könnte. Die Realität zeigt aber, dass Neuwidmungen seither trotzdem nur sehr begrenzt erfolgt sind (siehe Abbildung 30). Es stellt sich daher die Frage – und das besonders vor dem Hintergrund der schwachen Wohnbauentwicklung in den Salzburger Kernzonen – welche Faktoren diese Baulandwidmungen erschweren, und wie darauf eingewirkt werden kann.

Abbildung 30: **Entwicklung der Neuwidmungen, Salzburg 2010 bis 2020**



Q: Land Salzburg (2021b).

Ganz generell stellt sich für die Raumentwicklung in Salzburg die Frage, wie sie noch stärker aktivierend wirken kann. Wenngleich der bisherige Fokus auf Baulandmobilisierung und gegen Baulandhortung verständlich und sinnvoll war, ist die Wirkung dadurch doch einigermaßen asymmetrisch. So wirkt die Raumordnung tendenziell eher restriktiv, indem beispielsweise das Salzburger Raumentwicklungskonzept Maximalwidmungsgrenzen auf Gemeindeebene vorgibt, wogegen der Raumordnung ganz offensichtlich die Instrumente fehlen, um die Entwicklung von sinnvollen Wohnbauausweitungen in einer Region voranzutreiben. Wenngleich das Thema in Österreich bisher noch kaum beforscht wurde, deutet die internationale Literatur darauf hin, dass lokale Interessensgruppen hier ein wesentliches Hindernis darstellen (siehe Mast, 2020).

Über die unmittelbare Frage der hohen Wohnkostenbelastung in Salzburg teilweise hinausgehend, hat die Studie auch eine Reihe von Lücken in den Wohnbaustatistiken zutage befördert. Besonders die Datengrundlagen zum Wohnbaubestand und seiner Nutzung weisen weiterhin große Unsicherheiten und Lücken auf. Neben naturgemäß schwierig fassbaren Informationen zum Thema Leerstand fehlen nämlich sehr grundlegende Informationen zu Entwicklung des Wohnungsbestandes und seiner Nutzung in Österreich. Die Qualität des GWR, sowohl im Bestand als auch bei der Aufnahme von Fertigstellungen muss nachhaltig gelöst werden. Sinnvolle Analysen für die zeitliche Entwicklung des Wohnbaus in einer Region sind sonst weiterhin von großer

Unsicherheit geprägt. Des Weiteren sollte das GWR dauerhaft mit Informationen aus dem Melderegister gespeist werden, damit Informationen zur Wohnungsnutzung nicht mehr nur im 10-Jahres-Rhythmus bei der Gebäude- und Wohnungszählung verfügbar sind.

Da Grund und Boden knappes Gut und ein zentraler Kostenfaktor für den Wohnbau darstellen, wäre mehr Transparenz zu den Entwicklungen in diesem Bereich wünschenswert. Das Land Salzburg könnte hier dem Beispiel Wiens folgend eine digitalisierte Kaufpreissammlung³⁸ aufsetzen, wo anonymisiert die wesentlichen Informationen zu allen einzelnen Grundstückstransaktionen der letzten Jahre als Open Government Data (OGD) zur Verfügung gestellt werden. Damit wäre es sowohl für Forschende als auch für die interessierte Öffentlichkeit möglich, die Entwicklungen am Grundstücksmarkt nachzuvollziehen.

Um die Ursache für die hohen Baukosten in Salzburg zu eruieren, wäre nach dem Vorbild der Baukostensenkungskommission in Deutschland eine ähnliche institutionalisierte Form der Revision der Baukosten anzudenken. Dies wäre generell für Österreich ein sinnvoller Schritt, aber laut den Studienergebnissen für Salzburg noch dringlicher. Auch auf die Notwendigkeit einer neuen Verordnung zur Wohnbaukostenstatistik sei hier nochmals verwiesen. Die hier in der Studie durchgeführten Fortschreibungen der zuletzt 2001 erstellten Statistik sollten nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Ursachen der hohen Baukosten in Salzburg nur mittels einer neuen Wohnbaukostenstatistik sinnvoll analysiert werden können. Aggregierte Baupreis- und Baukostenindizes stellen keinen Ersatz für eine Wohnbaukostenstatistik dar. Das zuständige Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort sollte hier tätig werden, und eine neue Verordnung erlassen, um die seit 2001 bestehende Lücke zu schließen.

³⁸) Siehe <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/kaufpreissammlung-liegenschaften-wien>

6. Literatur

- Asquith, B. J., Mast, E., & Reed, D. (2021). Local Effects of Large New Apartment Buildings in Low-Income Areas. *The Review of Economics and Statistics*, 1-46.
- Baierl, A., Gumprecht, D., Gumprecht, N. (2011). Monatliches Nettoeinkommen im Mikrozensus – Konzept. *Statistische Nachrichten* 7/2011. S. 596 – 612.
- Banko, G., Weiß, M. (2016). *Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Erstellung von Auswertungen für Österreich*. Umweltbundesamt. Wien.
- BEV (2021) *Digitaler Grundstückskataster*. Abzug April 2021.
- Czerny, M. (1994). *Neubaukosten im mehrgeschoßigen Wohnbau in Österreich: Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung*. Wien.
- Doblhammer, G. (2003). *Entwicklungsplanung durch Baulandmobilisierung - Die Stadt Salzburg als Modellfall*. *Österreichische Gemeindezeitung*, 5/2003, 7-11.
- Empl, U., Riedler, W., & Straße, I. (2019). *Raumordnungs-Instrumente zur Unterstützung des förderbaren Wohnbaus*. Arbeiterkammer Salzburg. https://sbg.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wirtschaftsdaten/AK-Studie_Praktische_Anwendung_von_Raumordnungsinstrumenten.pdf
- Exploreal (2021). *Wohnbauprojekte in der Pipeline Salzburg im Vergleich zu Oberösterreich*. https://www.exploreal.at/sites/default/files/assets/docs/Wohnbauprojekte_in_der_Pipeline_Salzburg_0.pdf
- Glaeser, E. L. (2008). *Cities, agglomeration, and spatial equilibrium*. Oxford University Press.
- Glaeser, E., Gyourko, J. (2018). The economic implications of housing supply. *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 3-30.
- Hsieh, C.-T., Moretti, E. (2019). "Housing Constraints and Spatial Misallocation." *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11 (2): 1-39.
- Kanonier, A. (2020). *Wirkungsfähigkeit von baulandmobilisierenden Instrumenten im Raumplanungsrecht*. *Baurechtliche Blätter*, 23, 119-135.
- Kleewein, W. (2009). *Das neue Salzburger Raumordnungsgesetz 2009*. *Baurechtliche Blätter*, 12, 159-171.
- Klien, M., Streicher, G. (2021). *Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus*. WIFO-Studie im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Wien.
- Land Salzburg (2021a). *Flächenwidmungsplan*. Abzug April 2021.
- Land Salzburg (2021b). *Bauland in Salzburg – Baulandwidmungen in Hektar*. Salzburg.
- Mair, F. (Hsgb.) (2012). *Salzburg Handbuch Raumordnung*. Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7 – Raumplanung. https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/ Documents/haro_aktuell_kap_1_bis_3_klein.pdf.
- Mast, E. (2020). *Warding Off Development: Local Control, Housing Supply, and NIMBYs*. Upjohn Institute working paper 20-330.
- Mayerhofer, P., Huber, P., & Pennerstorfer, D. (2017). *Handel und Einzelhandel im Wiener Beschäftigungssystem Arbeitsmarktrelevanz, Arbeitsplatzcharakteristika, absehbare Herausforderungen*. WIFO-Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. Wien. <https://www.wifo.ac.at/www/pubid/61951>.
- Musil, K. (1966). *Zur Wohnbautätigkeit in Österreich*. WIFO-Monatsberichte, Heft 10/1966. S. 366-373.
- Rodríguez-Pose, A., Storper, M. (2020). *Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality*. *Urban Studies*, 57(2), 223-248.
- Schweichhart, K. (2000). *Aufhebung der Salzburger Vertragsraumordnung durch den Verfassungsgerichtshof*. *Österreichische Gemeindezeitung*, 3/2000, 24-29.
- SIR (2021). *Grundpreisdatensammlung des Salzburger Instituts für Raumordnung*.
- Spitzer, W., Prinz, T. (2016). *Planungsgrundlagen für ein grenzübergreifendes Flächenmanagement im Raum Salzburg*. SIR-Mitteilungen und Berichte, 36/2016, 43-52.
- Statistik Austria (2004). *Wohnbautätigkeit 2002 – Baubewilligungen und Fertigstellungen 2002, Wohnbaukosten 2001 (Wohnbaustatistik 2001)*. Wien.

- Statistik Austria (2005). Großzählung 2001. Wien
- Statistik Austria (2013). Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zum Gebäude- und Wohnregister. Wien.
- Statistik Austria (2014). Census 2011 Gebäude- und Wohnungszählung. Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung. Wien.
- Statistik Austria (2021a). Wohnen 2020 - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien.
- Statistik Austria (2021b). Mikrozensus. Statistik Austria Portal. <https://portal.statistik.at>
- Statistik Austria (2021c). Baumaßnahmenstatistik (Stand Oktober 2021). Statistik Austria Portal. <https://portal.statistik.at>
- Statistik Austria (2021d). Bevölkerung laut Fortschreibungen der Registerzählung 2011. Statistik Austria Portal. <https://portal.statistik.at>
- Statistik Austria (2021e). Immobiliendurchschnittspreise von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Wien.
- Statistik Austria (2021f). Volkszählungen 1971 bis 2001. Statistik Austria Portal. <https://portal.statistik.at>
- Statistik Austria (2021g). Bevölkerung laut Fortschreibungen der Registerzählung 2011. Statistik Austria Portal. <https://portal.statistik.at>
- Statistik Austria (2021h). Urban-Rural-Typologie Stand 2021 Methodik. Wien.
- Statistik Austria (2021i). Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Gebäude- und Wohnbaustatistik (Baumaßnahmenstatistik). Wien.
- Statistik Austria (2021j). Baumaßnahmenstatistik: Nach der Registerzählung 2011 bis Ende 2019 registrierte Wohnungsabgänge nach dem Zeitraum der Meldung und nach Bundesländern. https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=116554
- Statistik Austria (2021k). Gebäude- und Wohnungszählungen 1971 bis 2001. Statistik Austria Portal. <https://portal.statistik.at>
- Statistik Austria (2021l). Sonderauswertung des Gebäude- und Wohnregisters. Wien.
- Statistik Austria (2021m). Abgestimmte Erwerbsstatistik. Statistik Austria Portal. <https://portal.statistik.at>
- Statistik Austria (2021n). Baupreisindex. Statistik Austria Portal. <https://portal.statistik.at>
- Stegmayer, L. (2018a). Raumordnung – Salzburgs neue Wege. Baurechtliche Blätter, 21, S. 45-52.
- Stegmayer, L. (2018b). Raumordnung – Salzburgs neue Wege (Teil 2). Baurechtliche Blätter, 21, S. 125-141.
- Stutzer, A., Frey, B. S. (2008). Stress that doesn't pay: The commuting paradox. Scandinavian Journal of Economics, 110(2), 339-366.
- Van-Hameter, A., Lang, M. (2019): (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt? Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg. Endbericht.
- WKO (2021). Immobilienpreisspiegel 1990 bis 2021. Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Wien.
- Wonka, E., Laburda, E. (2010): Stadtreionen 2001 - Das Konzept. Statistische Nachrichten 12/2010, S.1108-1118.

7. Appendix

Übersicht A1: Quadratmetermieten am Mietenmarkt nach Eigentübertypen, Bundesländer 2020

	Gemeindewohnungen	GBV-Mietwohnungen In € pro Quadratmeter	Private Hauptmietwohnungen
Österreich	6,9	7,4	9,6
Burgenland	4,6	6,3	7,0
Kärnten	5,2	6,1	7,5
Niederösterreich	6,2	7,1	8,3
Oberösterreich	7,0	7,4	8,2
Salzburg	7,6	8,5	11,2
Steiermark	6,6	6,9	8,7
Tirol	7,1	7,2	10,6
Vorarlberg	7,8	7,5	10,8
Wien	7,0	7,9	10,3

Q: Statistik Austria (2021c), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A2: Daten zu Abbildung 13 - Bevölkerungs- und Wohnungswachstum, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001

Gemeinde	Veränderung 2020 gegenüber 2001		Gemeinde (Fortsetzung)	Veränderung 2020 gegenüber 2001	
	Wohnungen	Bevölkerung		Wohnungen	Bevölkerung
	In %			In %	
Salzburg	18,6	8,7	Goldegg	29,6	16,2
Abtenau	17,0	3,8	Großarl	42,2	4,6
Adnet	22,9	9,0	Hüttau	14,7	-6,1
Annaberg-Lungötz	25,7	-2,8	Hüttschlag	18,9	-6,7
Golling an der Salzach	25,2	10,5	Kleinarl	26,2	7,4
Hallein	30,1	15,8	Mühlbach am Hochkönig	12,2	-10,1
Krispl	16,4	2,9	Pfarwerfen	21,2	12,4
Kuchl	32,9	14,6	Radstadt	28,7	3,5
Oberalm	24,6	15,4	Sankt Johann im Pongau	33,2	9,5
Puch bei Hallein	31,0	16,3	Sankt Martin am Tennengebirge	33,5	20,9
Rußbach am Paß Gschütt	10,9	-3,4	Sankt Veit im Pongau	36,9	15,5
Sankt Koloman	22,4	18,2	Schwarzach im Pongau	24,9	-0,9
Scheffau am Tennengebirge	23,2	9,4	Untertauern	48,1	1,3
Bad Vigaun	32,2	9,2	Wagrain	30,5	-0,2
Anif	20,1	4,8	Werfen	19,0	-0,9
Anthering	37,3	19,8	Werfenweng	39,0	34,6
Bergheim	27,4	15,4	Göriach	14,4	-7,3
Berndorf bei Salzburg	28,7	8,8	Lessach	25,0	-7,0
Bürmoos	28,7	12,3	Mariapfarr	22,4	8,0
Dorfbeuern	31,6	12,9	Mauterndorf	18,1	-13,6
Ebenau	21,5	5,6	Muhr	7,5	-22,8
Elixhausen	34,0	13,5	Ramingstein	6,7	-24,4
Elsbethen	25,5	6,9	Sankt Andrä im Lungau	19,4	3,9
Eugendorf	40,0	15,5	Sankt Margarethen im Lungau	24,9	-6,9

Faistenau	22,3	8,6	Sankt Michael im Lungau	19,2	-2,2
Fuschl am See	50,3	17,3	Tamsweg	24,6	-3,3
Göming	54,6	27,5	Thomatal	29,5	4,1
Grödig	22,2	11,3	Tweng	8,9	-16,5
Großgmain	18,3	8,9	Unternberg	39,4	3,2
Hallwang	30,8	21,5	Weißpriach	14,9	-7,8
Henndorf am Wallersee	24,3	6,2	Zederhaus	22,6	-6,3
Hintersee	17,6	1,7	Bramberg am Wildkogel	34,1	1,0
Hof bei Salzburg	33,6	6,0	Bruck an der Großglocknerstraße	25,6	8,4
Köstendorf	17,5	8,8	Dienten am Hochkönig	20,6	-8,0
Koppl	36,8	19,7	Fusch an der Großglocknerstraße	22,5	-5,3
Lamprechtshausen	47,1	27,0	Hollersbach im Pinzgau	41,4	7,3
Mattsee	32,4	19,0	Kaprun	54,1	7,8
Neumarkt am Wallersee	40,4	18,1	Krimml	40,5	-6,3
Nußdorf am Haunsberg	24,9	10,4	Lend	12,8	-20,1
Oberndorf bei Salzburg	30,5	6,9	Leogang	42,9	10,6
Obertrum am See	30,8	16,5	Lofer	22,6	6,0
Plainfeld	22,9	9,9	Maishofen	33,1	20,4
Sankt Georgen bei Salzburg	33,9	9,6	Maria Alm am Steinernen Meer	27,1	3,0
Sankt Gilgen	13,5	7,5	Mittersill	28,4	-1,7
Schleedorf	27,7	23,1	Neukirchen am Großvenediger	31,0	-0,9
Seeham	29,6	13,7	Niedernsill	43,4	13,4
Straßwalchen	29,3	13,0	Piesendorf	31,4	9,6
Strobl	11,8	5,4	Rauris	27,1	-2,3
Thalgau	30,8	14,6	Saalbach-Hinterglemm	18,8	-5,3
Wals-Siezenheim	42,0	21,6	Saalfelden am Steinernen Meer	25,3	10,7
Seekirchen am Wallersee	34,8	17,2	Sankt Martin bei Lofer	22,8	2,2
Altenmarkt im Pongau	78,5	27,0	Stuhlfelden	18,2	3,2
Bad Hofgastein	14,9	2,1	Taxenbach	16,6	-7,3
Bad Gastein	3,9	-32,4	Unken	20,7	-2,0
Bischofshofen	35,0	4,9	Uttendorf	30,0	8,0
Dorfgastein	20,2	-1,6	Viehhofen	24,4	-4,4
Eben im Pongau	36,4	26,9	Wald im Pinzgau	23,3	-3,1
Filzmoos	37,3	11,9	Weißbach bei Lofer	12,9	0,0
Flachau	41,7	9,6	Zell am See	29,9	2,5
Forstau	28,7	7,0			

Q: Statistik Austria (2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A3: Daten zu Abbildung 14 - Bevölkerungs- und Wohnungswachstum getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020 gegenüber 2001

Gemeinde	Veränderung 2020 gegenüber 2001		Gemeinde (Fortsetzung)	Veränderung 2020 gegenüber 2001	
	Wohnungen In %	Bevölkerung In %		Wohnungen In %	Bevölkerung In %
Nicht-Tourismusgemeinde			Stuhlfelden	18,2	3,2
Salzburg	18,6	8,7	Taxenbach	16,6	-7,3
Adnet	22,9	9,0	Weißbach bei Lofer	12,9	0,0
Golling an der Salzach	25,2	10,5	Tourismusgemeinde		
Hallein	30,1	15,8	Abtenau	17,0	3,8
Krispl	16,4	2,9	Annaberg-Lungötz	25,7	-2,8
Kuchl	32,9	14,6	Rußbach am Paß Gschütt	10,9	-3,4
Oberalm	24,6	15,4	Bad Vigaun	32,2	9,2
Puch bei Hallein	31,0	16,3	Fuschl am See	50,3	17,3
Sankt Koloman	22,4	18,2	Großgmain	18,3	8,9
Scheffau am Tennengebirge	23,2	9,4	Sankt Gilgen	13,5	7,5
Anif	20,1	4,8	Strobl	11,8	5,4
Anthering	37,3	19,8	Altenmarkt im Pongau	78,5	27,0
Bergheim	27,4	15,4	Bad Hofgastein	14,9	2,1
Berndorf bei Salzburg	28,7	8,8	Bad Gastein	3,9	-32,4
Bürmoos	28,7	12,3	Dorfgastein	20,2	-1,6
Dorfbeuern	31,6	12,9	Eben im Pongau	36,4	26,9
Ebenau	21,5	5,6	Filzmoos	37,3	11,9
Elixhausen	34,0	13,5	Flachau	41,7	9,6
Elsbethen	25,5	6,9	Forstau	28,7	7,0
Eugendorf	40,0	15,5	Goldegg	29,6	16,2
Faistenau	22,3	8,6	Großarl	42,2	4,6
Göming	54,6	27,5	Kleinarl	26,2	7,4
Grödig	22,2	11,3	Mühlbach am Hochkönig	12,2	-10,1
Hallwang	30,8	21,5	Radstadt	28,7	3,5
Henndorf am Wallersee	24,3	6,2	Sankt Johann im Pongau	33,2	9,5
Hintersee	17,6	1,7	Sankt Martin am Tennengebirge	33,5	20,9
Hof bei Salzburg	33,6	6,0	Untertauern	48,1	1,3
Köstendorf	17,5	8,8	Wagrain	30,5	-0,2
Koppl	36,8	19,7	Werfenweng	39,0	34,6
Lamprechtshausen	47,1	27,0	Mariapfarr	22,4	8,0
Mattsee	32,4	19,0	Mauterndorf	18,1	-13,6
Neumarkt am Wallersee	40,4	18,1	Sankt Margarethen im Lungau	24,9	-6,9
Nußdorf am Haunsberg	24,9	10,4	Sankt Michael im Lungau	19,2	-2,2
Oberndorf bei Salzburg	30,5	6,9	Thomatal	29,5	4,1
Obertrum am See	30,8	16,5	Tweng	8,9	-16,5
Plainfeld	22,9	9,9	Weißpriach	14,9	-7,8
Sankt Georgen bei Salzburg	33,9	9,6	Bramberg am Wildkogel	34,1	1,0
Schleedorf	27,7	23,1	Bruck an der Großglocknerstraße	25,6	8,4
Seeham	29,6	13,7	Dienten am Hochkönig	20,6	-8,0
Straßwalchen	29,3	13,0	Fusch an der Großglocknerstraße	22,5	-5,3
Thalgau	30,8	14,6	Hollersbach im Pinzgau	41,4	7,3

Wals-Siezenheim	42,0	21,6	Kaprun	54,1	7,8
Seekirchen am Wallersee	34,8	17,2	Krimml	40,5	-6,3
Bischofshofen	35,0	4,9	Leogang	42,9	10,6
Hüttau	14,7	-6,1	Lofer	22,6	6,0
Hüttschlag	18,9	-6,7	Maishofen	33,1	20,4
Pfarrwerfen	21,2	12,4	Maria Alm am Steinernen Meer	27,1	3,0
Sankt Veit im Pongau	36,9	15,5	Mittersill	28,4	-1,7
Schwarzach im Pongau	24,9	-0,9	Neukirchen am Großvenediger	31,0	-0,9
Werfen	19,0	-0,9	Niedernsill	43,4	13,4
Göriach	14,4	-7,3	Piesendorf	31,4	9,6
Lessach	25,0	-7,0	Rauris	27,1	-2,3
Muhr	7,5	-22,8	Saalbach-Hinterglemm	18,8	-5,3
Ramingstein	6,7	-24,4	Sankt Martin bei Lofer	22,8	2,2
Sankt Andrä im Lungau	19,4	3,9	Unken	20,7	-2,0
Tamsweg	24,6	-3,3	Uttendorf	30,0	8,0
Unternberg	39,4	3,2	Viehhofen	24,4	-4,4
Zederhaus	22,6	-6,3	Wald im Pinzgau	23,3	-3,1
Lend	12,8	-20,1	Zell am See	29,9	2,5
Saalfelden am Stein. Meer	25,3	10,7			

Q: Statistik Austria (2021d, 2021i, 2021k), WIFO-Berechnungen. – HWS: Hauptwohnsitzmeldung. NWS: Nebenwohnsitzmeldung.

Übersicht A4: Daten zu Abbildung 16 - Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze, Salzburger Gemeinden 2020 gegenüber 2001

Gemeinde	Veränderung 2020 gegenüber 2001		Gemeinde (Fortsetzung)	Veränderung 2020 gegenüber 2001	
	Wohnungen	Hauptwohnsitze		Wohnungen	Hauptwohnsitze
	In %			In %	
Bevölkerungswachstum unter 5%			Großgmain	18,3	13,0
Abtenau	17,0	10,2	Henndorf am Wallersee	24,3	20,6
Annaberg-Lungötz	25,7	14,2	Hof bei Salzburg	33,6	20,1
Krispl	16,4	10,1	Köstendorf	17,5	21,1
Rußbach am Paß Gschütt	10,9	3,7	Oberndorf bei Salzburg	30,5	20,5
Anif	20,1	5,3	Plainfeld	22,9	20,3
Hintersee	17,6	8,4	Sankt Georgen bei Salzburg	33,9	21,1
Bad Hofgastein	14,9	10,4	Sankt Gilgen	13,5	14,7
Bad Gastein	3,9	-25,3	Strobl	11,8	12,5
Bischofshofen	35,0	13,7	Flachau	41,7	25,4
Dorfgastein	20,2	9,4	Forstau	28,7	32,4
Großarl	42,2	27,1	Kleinarl	26,2	19,0
Hüttau	14,7	-0,5	Sankt Johann im Pongau	33,2	24,5
Hüttschlag	18,9	14,1	Mariapfarr	22,4	18,9
Mühlbach am Hochkönig	12,2	-0,4	Bruck an der Großglocknerstraße	25,6	12,1
Radstadt	28,7	15,3	Hollersbach im Pinzgau	41,4	23,6
Schwarzach im Pongau	24,9	9,9	Kaprun	54,1	14,8
Untertauern	48,1	4,5	Lofer	22,6	15,3
Wagrain	30,5	11,0	Piesendorf	31,4	20,9

Werfen	19,0	9,9	Uttendorf	30,0	22,2
Göriach	14,4	20,8	Bevölkerungswachstum über 10%		
Lessach	25,0	17,5	Golling an der Salzach	25,2	19,2
Mauterndorf	18,1	3,9	Hallein	30,1	25,1
Muhr	7,5	-6,8	Kuchl	32,9	26,2
Ramingstein	6,7	-12,7	Oberalm	24,6	27,7
Sankt Andrä im Lungau	19,4	19,4	Puch bei Hallein	31,0	24,0
Sankt Margarethen im Lungau	24,9	11,9	Sankt Koloman	22,4	30,1
Sankt Michael im Lungau	19,2	12,6	Anthering	37,3	36,9
Tamsweg	24,6	15,1	Bergheim	27,4	25,7
Thomatal	29,5	25,2	Bürmoos	28,7	21,0
Tweng	8,9	-14,7	Dorfbeuern	31,6	26,3
Unternberg	39,4	23,2	Elixhausen	34,0	27,9
Weißpriach	14,9	10,9	Eugendorf	40,0	27,3
Zederhaus	22,6	13,2	Fuschl am See	50,3	42,1
Bramberg am Wildkogel	34,1	13,4	Göming	54,6	43,6
Dienten am Hochkönig	20,6	-4,0	Grödig	22,2	16,4
Fusch an der Großglocknerstraße	22,5	7,9	Hallwang	30,8	28,4
Krimml	40,5	1,6	Koppl	0,0	32,9
Lend	12,8	-21,6	Lamprechtshausen	47,1	38,4
Maria Alm am Steinernen Meer	27,1	12,3	Mattsee	32,4	43,2
Mittersill	28,4	15,9	Neumarkt am Wallersee	40,4	32,3
Neukirchen am Großvenediger	31,0	15,1	Nußdorf am Haunsberg	24,9	25,9
Rauris	27,1	16,8	Obertrum am See	30,8	28,1
Saalbach-Hinterglemm	18,8	10,2	Schleedorf	27,7	28,5
Sankt Martin bei Lofer	22,8	32,8	Seeham	29,6	25,1
Stuhlfelden	18,2	20,7	Straßwalchen	29,3	26,9
Taxenbach	16,6	7,8	Thalgau	30,8	29,7
Unken	20,7	20,6	Wals-Siezenheim	42,0	30,2
Viehhofen	24,4	15,4	Seekirchen am Wallersee	34,8	29,7
Wald im Pinzgau	23,3	17,5	Altenmarkt im Pongau	78,5	41,4
Weißbach bei Lofer	12,9	12,9	Eben im Pongau	36,4	49,1
Zell am See	29,9	13,5	Filzmoos	37,3	28,4
Bevölkerungswachstum 5% bis 10%			Goldegg	29,6	35,0
Salzburg	18,6	11,1	Pfarwerfen	21,2	20,4
Adnet	22,9	25,5	Sankt Martin am Tennengebirge	33,5	38,7
Scheffau am Tennengebirge	23,2	18,8	Sankt Veit im Pongau	36,9	28,3
Bad Vigaun	32,2	18,7	Werfenweng	39,0	52,9
Berndorf bei Salzburg	28,7	29,5	Leogang	42,9	20,8
Ebenau	21,5	14,2	Maishofen	33,1	31,3
Elsbethen	25,5	18,7	Niedersill	43,4	31,5
Faistenau	22,3	18,8	Saalfelden am Steinernen Meer	25,3	22,1

Q: Statistik Austria (2021f, 2021g, 2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A5: Daten zu Abbildung 17 - Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismuskommunen, Salzburg 2020 gegenüber 2001

Gemeinde	Veränderung 2020 gegenüber 2001		Gemeinde (Fortsetzung)	Veränderung 2020 gegenüber 2001	
	Wohnungen	Hauptwohnsitze		Wohnungen	Hauptwohnsitze
	In %			In %	
Nicht-Tourismuskommune			Stuhlfelden	18,2	20,7
Salzburg	18,6	11,1	Taxenbach	16,6	7,8
Adnet	22,9	25,5	Weißbach bei Lofer	12,9	12,9
Golling an der Salzach	25,2	19,2	Tourismuskommune		
Hallein	30,1	25,1	Abtenau	17,0	10,2
Krispl	16,4	10,1	Annaberg-Lungötz	25,7	14,2
Kuchl	32,9	26,2	Rußbach am Paß Gschütt	10,9	3,7
Oberalm	24,6	27,7	Bad Vigaun	32,2	18,7
Puch bei Hallein	31,0	24,0	Fuschl am See	50,3	42,1
Sankt Koloman	22,4	30,1	Großmain	18,3	13,0
Scheffau am Tennengebirge	23,2	18,8	Sankt Gilgen	13,5	14,7
Anif	20,1	5,3	Strobl	11,8	12,5
Anthering	37,3	36,9	Altenmarkt im Pongau	78,5	41,4
Bergheim	27,4	25,7	Bad Hofgastein	14,9	10,4
Berndorf bei Salzburg	28,7	29,5	Bad Gastein	3,9	-25,3
Bürmoos	28,7	21,0	Dorfgastein	20,2	9,4
Dorfbeuern	31,6	26,3	Eben im Pongau	36,4	49,1
Ebenau	21,5	14,2	Filzmoos	37,3	28,4
Elixhausen	34,0	27,9	Flachau	41,7	25,4
Elsbethen	25,5	18,7	Forstau	28,7	32,4
Eugendorf	40,0	27,3	Goldegg	29,6	35,0
Faistenau	22,3	18,8	Großarl	42,2	27,1
Göming	54,6	43,6	Kleinarl	26,2	19,0
Grödig	22,2	16,4	Mühlbach am Hochkönig	12,2	-0,4
Hallwang	30,8	28,4	Radstadt	28,7	15,3
Henndorf am Wallersee	24,3	20,6	Sankt Johann im Pongau	33,2	24,5
Hintersee	17,6	8,4	Sankt Martin am Tennengebirge	33,5	38,7
Hof bei Salzburg	33,6	20,1	Untertauern	48,1	4,5
Köstendorf	17,5	21,1	Wagrain	30,5	11,0
Koppl	36,8	32,9	Werfenweng	39,0	52,9
Lamprechtshausen	47,1	38,4	Mariapfarr	22,4	18,9
Mattsee	32,4	43,2	Mauterndorf	18,1	3,9
Neumarkt am Wallersee	40,4	32,3	Sankt Margarethen im Lungau	24,9	11,9
Nußdorf am Haunsberg	24,9	25,9	Sankt Michael im Lungau	19,2	12,6
Oberndorf bei Salzburg	30,5	20,5	Thomatal	29,5	25,2
Obertrum am See	30,8	28,1	Tweng	8,9	-14,7
Plainfeld	22,9	20,3	Weißpriach	14,9	10,9
Sankt Georgen bei Salzburg	33,9	21,1	Bramberg am Wildkogel	34,1	13,4
Schleedorf	27,7	28,5	Bruck an der Großglocknerstraße	25,6	12,1
Seeham	29,6	25,1	Dienten am Hochkönig	20,6	-4,0

Straßwalchen	29,3	26,9	Fusch an der Großglocknerstraße	22,5	7,9
Thalgau	30,8	29,7	Hollersbach im Pinzgau	41,4	23,6
Wals-Siezenheim	42,0	30,2	Kaprun	54,1	14,8
Seekirchen am Wallersee	34,8	29,7	Krimml	40,5	1,6
Bischofshofen	35,0	13,7	Leogang	42,9	20,8
Hüttau	14,7	-0,5	Lofer	22,6	15,3
Hüttschlag	18,9	14,1	Maishofen	33,1	31,3
Pfarrwerfen	21,2	20,4	Maria Alm am Steinernen Meer	27,1	12,3
Sankt Veit im Pongau	36,9	28,3	Mittersill	28,4	15,9
Schwarzach im Pongau	24,9	9,9	Neukirchen am Großvenediger	31,0	15,1
Werfen	19,0	9,9	Niedersill	43,4	31,5
Göriach	14,4	20,8	Piesendorf	31,4	20,9
Lessach	25,0	17,5	Rauris	27,1	16,8
Muhr	7,5	-6,8	Saalbach-Hinterglemm	18,8	10,2
Ramingstein	6,7	-12,7	Sankt Martin bei Lofer	22,8	32,8
Sankt Andrä im Lungau	19,4	19,4	Unken	20,7	20,6
Tamsweg	24,6	15,1	Uttendorf	30,0	22,2
Unternberg	39,4	23,2	Viehhofen	24,4	15,4
Zederhaus	22,6	13,2	Wald im Pinzgau	23,3	17,5
Lend	12,8	-21,6	Zell am See	29,9	13,5
Saalfelden am Stein. Meer	25,3	22,1			

Q: Statistik Austria (2021f, 2021g, 2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A6: Daten zu Abbildung 18 - Wachstum des Wohnungsbestands und der Hauptwohnsitze getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2020 gegenüber 2001

Gemeinde	Anteile 2020		Gemeinde (Fortsetzung)	Anteile 2020	
	Wohnungen ohne HWS	Wohnungen mit NWS		Wohnungen ohne HWS	Wohnungen mit NWS
	In %			In %	
Nicht-Tourismusgemeinde					
Salzburg	13,8	14,3	Stuhlfelden	8,6	19,0
Adnet	6,6	17,5	Taxenbach	10,2	23,5
Golling an der Salzach	5,9	19,6	Weißbach bei Lofer	10,0	16,1
Hallein	7,3	14,2	Tourismusgemeinde		
Krispl	9,5	28,4	Abtenau	5,6	22,9
Kuchl	6,8	19,8	Annaberg-Lungötz	8,2	25,3
Oberalm	7,4	12,6	Rußbach am Paß Gschütt	17,3	40,3
Puch bei Hallein	13,9	15,7	Bad Vigaun	5,3	18,2
Sankt Koloman	5,5	21,3	Fuschl am See	17,4	18,7
Scheffau am Tennengebirge	4,9	20,3	Großmain	9,8	22,7
Anif	13,5	22,5	Sankt Gilgen	34,8	49,5
Anthering	7,0	16,9	Strobl	18,8	38,6
Bergheim	9,0	14,1	Altenmarkt im Pongau	20,1	36,8
Berndorf bei Salzburg	6,8	15,2	Bad Hofgastein	25,5	40,6
Bürmoos	6,5	13,3	Bad Gastein	33,6	51,7
Dorfbeuern	7,6	13,4	Dorfgastein	16,6	24,6
Ebenau	9,1	13,5	Eben im Pongau	5,2	18,3
			Filzmoos	17,1	31,3

Elixhausen	8,1	16,8	Flachau	25,9	48,8
Elsbethen	11,5	16,7	Forstau	12,5	20,2
Eugendorf	8,5	12,8	Goldegg	12,0	24,0
Faistenau	8,5	18,1	Großarl	14,0	27,6
Göming	5,7	16,0	Kleinarl	29,6	31,5
Grödig	7,7	14,6	Mühlbach am Hochkönig	34,1	47,5
Hallwang	8,1	17,7	Radstadt	8,9	25,0
Henndorf am Wallersee	9,1	16,2	Sankt Johann im Pongau	9,8	19,6
Hintersee	10,7	20,9	Sankt Martin am Tennengebirge	8,9	20,7
Hof bei Salzburg	11,2	24,3	Untertauern	65,1	54,4
Köstendorf	7,3	16,5	Wagrain	21,3	31,2
Koppl	8,6	15,2	Werfenweng	14,0	28,7
Lamprechtshausen	5,3	13,6	Mariapfarr	13,1	24,1
Mattsee	14,2	21,7	Mauterdorf	24,1	28,8
Neumarkt am Wallersee	5,7	10,6	Sankt Margarethen im Lungau	17,3	23,3
Nußdorf am Haunsberg	7,5	13,5	Sankt Michael im Lungau	9,4	25,0
Oberndorf bei Salzburg	7,0	13,7	Thomatal	14,7	29,6
Obertrum am See	6,1	14,8	Tweng	72,8	56,1
Plainfeld	8,9	12,9	Weißpriach	18,9	31,6
Sankt Georgen bei Salzburg	7,0	14,4	Bramberg am Wildkogel	13,9	28,4
Schleedorf	3,3	23,4	Bruck an der Großglocknerstraße	10,3	22,5
Seeham	7,6	23,1	Dienten am Hochkönig	28,8	49,8
Straßwalchen	5,6	13,6	Fusch an der Großglocknerstraße	13,7	28,2
Thalgau	9,5	13,9	Hollersbach im Pinzgau	7,1	23,5
Wals-Siezenheim	8,5	18,6	Kaprun	25,4	40,7
Seekirchen am Wallersee	6,2	19,0	Krimml	45,7	70,3
Bischofshofen	5,4	23,8	Leogang	24,5	37,5
Hüttau	6,8	27,2	Lofer	16,7	28,3
Hüttschlag	7,7	31,4	Maishofen	17,3	26,7
Pfarrwerfen	5,6	21,1	Maria Alm am Steinernen Meer	49,1	62,0
Sankt Veit im Pongau	4,9	23,9	Mittersill	10,4	15,3
Schwarzach im Pongau	7,5	26,0	Neukirchen am Großvenediger	16,1	17,6
Werfen	4,5	14,8	Niedersill	13,7	23,5
Göriach	11,6	24,0	Piesendorf	12,6	23,8
Lessach	5,6	21,7	Rauris	15,9	30,8
Muhr	7,2	27,0	Saalbach-Hinterglemm	63,7	57,8
Ramingstein	12,9	29,1	Sankt Martin bei Lofer	33,7	40,5
Sankt Andrä im Lungau	12,5	22,3	Unken	14,9	24,8
Tamsweg	11,2	19,8	Uttendorf	7,7	28,3
Unternberg	8,6	14,6	Viehhofen	23,1	33,3
Zederhaus	6,8	22,1	Wald im Pinzgau	28,7	70,7
Lend	5,5	32,9	Zell am See	23,7	32,2
Saalfelden am Stein. Meer	11,2	23,2			

Q: Statistik Austria (2021f, 2021g, 2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen. – HWS: Hauptwohnsitzmeldung. NWS: Nebenwohnsitzmeldung.

Übersicht A7: Daten zu Abbildung 19 - Anteile von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung getrennt nach Tourismus- und Nicht-Tourismusgemeinden, Salzburg 2001 und 2020

Gemeinde	2020 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung Anteile, in %	2001	Gemeinde (Fortsetzung)	2020 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung Anteile, in %	2001
Nicht-Tourismusgemeinde			Stuhlfelden	19,0	20,7
Salzburg	14,3	8,6	Taxenbach	23,5	17,4
Adnet	17,5	19,2	Weißbach bei Lofer	16,1	16,1
Golling an der Salzach	19,6	15,5	Tourismusgemeinde		
Hallein	14,2	10,8	Abtenau	22,9	18,2
Krispl	28,4	24,3	Annaberg-Lungötz	25,3	17,7
Kuchl	19,8	15,6	Rußbach am Paß Gschütt	40,3	36,1
Oberalm	12,6	14,8	Bad Vigaun	18,2	8,9
Puch bei Hallein	15,7	10,9	Fuschl am See	18,7	14,1
Sankt Koloman	21,3	26,0	Großgmain	22,7	19,1
Scheffau am Tennengebirge	20,3	17,4	Sankt Gilgen	49,5	50,0
Anif	22,5	11,5	Strobl	38,6	38,9
Anthering	16,9	16,6	Altenmarkt im Pongau	36,8	20,2
Bergheim	14,1	12,9	Bad Hofgastein	40,6	38,1
Berndorf bei Salzburg	15,2	15,7	Bad Gastein	51,7	32,8
Bürmoos	13,3	7,8	Dorfgastein	24,6	17,2
Dorfbeuern	13,4	9,8	Eben im Pongau	18,3	25,3
Ebenau	13,5	7,9	Filzmoos	31,3	26,6
Elixhausen	16,8	12,8	Flachau	48,8	42,1
Elsbethen	16,7	11,9	Forstau	20,2	22,5
Eugendorf	12,8	4,1	Goldegg	24,0	27,0
Faistenau	18,1	15,6	Großarl	27,6	18,9
Göming	16,0	9,6	Kleinarl	31,5	27,4
Grödig	14,6	10,3	Mühlbach am Hochkönig	47,5	40,8
Hallwang	17,7	16,2	Radstadt	25,0	16,2
Henndorf am Wallersee	16,2	13,6	Sankt Johann im Pongau	19,6	14,0
Hintersee	20,9	14,2	Sankt Martin am Tennengebirge	20,7	23,6
Hof bei Salzburg	24,3	15,7	Untertauern	54,4	35,4
Köstendorf	16,5	19,0	Wagrain	31,2	19,2
Koppl	15,2	12,6	Werfenweng	28,7	35,1
Lamprechtshausen	13,6	8,1	Mariapfarr	24,1	21,9
Mattsee	21,7	27,6	Mauterndorf	28,8	19,1
Neumarkt am Wallersee	10,6	5,2	Sankt Margarethen im Lungau	23,3	14,4
Nußdorf am Haunsberg	13,5	14,2	Sankt Michael im Lungau	25,0	20,6
Oberndorf bei Salzburg	13,7	6,6	Thomatal	29,6	27,1
Obertrum am See	14,8	13,0	Tweng	56,1	44,0
Plainfeld	12,9	11,1	Weißpriach	31,6	29,1
Sankt Georgen bei Salzburg	14,4	5,3	Bramberg am Wildkogel	28,4	15,4
Schleedorf	23,4	23,9	Bruck an der Großglocknerstraße	22,5	13,1
Seeham	23,1	20,3	Dienten am Hochkönig	49,8	37,0
Straßwalchen	13,6	12,0	Fusch an der Großglocknerstraße	28,2	18,5
Thalgau	13,9	13,2	Hollersbach im Pinzgau	23,5	12,6

Wals-Siezenheim	18,6	11,2	Kaprun	40,7	20,4
Seekirchen am Wallersee	19,0	15,8	Krimml	70,3	58,9
Bischofshofen	23,8	9,5	Leogang	37,5	26,1
Hüttau	27,2	16,1	Lofer	28,3	23,8
Hüttschlag	31,4	28,5	Maishofen	26,7	25,7
Pfarwerfen	21,1	20,5	Maria Alm am Steinernen Meer	62,0	57,0
Sankt Veit im Pongau	23,9	18,8	Mittersill	15,3	6,1
Schwarzach im Pongau	26,0	15,9	Neukirchen am Großvenediger	17,6	6,3
Werfen	14,8	7,8	Niedernsill	23,5	16,6
Göriach	24,0	28,0	Piesendorf	23,8	17,2
Lessach	21,7	16,7	Rauris	30,8	24,7
Muhr	27,0	15,8	Saalbach-Hinterglemm	57,8	54,5
Ramingstein	29,1	13,3	Sankt Martin bei Lofer	40,5	45,0
Sankt Andrä im Lungau	22,3	22,3	Unken	24,8	24,7
Tamsweg	19,8	13,3	Uttendorf	28,3	23,7
Unternberg	14,6	3,4	Viehhofen	33,3	28,1
Zederhaus	22,1	15,6	Wald im Pinzgau	70,7	69,2
Lend	32,9	3,5	Zell am See	32,2	22,4
Saalfelden am Stein. Meer	23,2	21,1			

Q: Statistik Austria (2021f, 2021k, 2021l), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A8: Daten zu Abbildung 22 - Immobilienpreisen zu Baukosten 2001 im Vergleich zu 2020, Bezirke Österreich

Bezirke	Immobilienpreise zu Baukosten im Jahr		Bezirke (Fortsetzung)	Immobilienpreise zu Baukosten im Jahr	
	2020	2001		2020	2001
	In %			In %	
Bezirke im Bundesland Salzburg			Waidhofen an der Thaya	75,2	115,2
Salzburg (Stadt)	203,5	164,2	Wiener Neustadt (Land)	86,6	
Hallein	140,2	144,8	Zwettl	91,7	107,0
Salzburg-Umgebung	160,2	134,2	Stadt Linz	168,3	141,5
Sankt Johann im Pongau	129,7	134,9	Stadt Steyr	122,9	113,2
Tamsweg	109,8	102,9	Stadt Wels	131,8	124,6
Zell am See	146,7	139,5	Braunau	114,6	104,6
Bezirke ohne dem Bundesland Salzburg			Eferding	111,1	126,8
Eisenstadt (Stadt)	142,3	115,0	Freistadt	93,6	83,0
Rust (Stadt)	138,8		Gmunden	146,4	134,5
Eisenstadt-Umgebung	113,3		Grieskirchen	80,4	96,2
Güssing	88,8		Kirchdorf	98,3	102,3
Jennersdorf	96,5		Linz-Land	141,1	119,9
Mattersburg	107,2	97,6	Perg	100,6	103,9
Neusiedl am See	151,5	137,6	Ried	105,2	110,0
Oberpullendorf	105,9	92,2	Rohrbach	120,3	
Oberwart	99,3		Schärding	102,6	101,1
Klagenfurt Stadt	157,6	130,9	Steyr-Land	113,7	92,0
Villach Stadt	143,9	127,2	Urfahr-Umgebung	136,4	115,3
Hermagor	107,0	114,5	Vöcklabruck	136,6	115,6

Klagenfurt Land			Wels-Land	120,1	126,3
Sankt Veit an der Glan	123,0		Graz (Stadt)	165,6	151,5
Spittal an der Drau	135,9	132,3	Deutschlandsberg	86,8	106,8
Villach Land			Graz-Umgebung	125,6	127,0
Völkermarkt	117,8	114,6	Leibnitz	107,4	115,8
Wolfsberg	139,7	123,3	Leoben	97,5	
Feldkirchen	119,0	118,4	Liezen	91,7	98,9
Krems an der Donau (Stadt)	138,1	122,2	Murau	80,5	107,0
Sankt Pölten (Stadt)	133,4	116,0	Voitsberg	84,9	112,0
Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	86,7		Weiz	110,2	130,5
Wiener Neustadt (Stadt)	92,3	113,6	Murtal	83,2	
Amstetten	100,9	110,3	Bruck-Mürzzuschlag	89,0	
Baden	147,5	123,5	Hartberg-Fürstenfeld	91,2	
Bruck an der Leitha	103,5		Südoststeiermark	96,6	
Gänserndorf	114,9		Innsbruck-Stadt	234,3	158,6
Gmünd	76,1	102,1	Imst	128,4	133,1
Hollabrunn	119,7	102,7	Innsbruck-Land	185,4	138,8
Horn	81,0	114,5	Kitzbühel	207,2	179,6
Korneuburg	156,2	122,9	Kufstein	180,1	132,2
Krems (Land)	98,9		Landeck	115,3	122,8
Lilienfeld	73,8		Lienz	116,9	115,1
Melk	90,8	96,7	Reutte	115,1	127,8
Mistelbach	124,2		Schwaz	159,7	126,0
Mödling	176,7	134,9	Bludenz	145,9	129,9
Neunkirchen	86,6	95,6	Bregenz	159,5	140,5
Sankt Pölten (Land)	85,4		Dornbirn	154,0	139,6
Scheibbs	86,6	96,0	Feldkirch	154,2	131,4
Tulln	141,9	157,6			

Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A9: Daten zu Abbildung 24 - Grundpreise pro Quadratmeter und Immobilienpreise zu Baukosten, Bezirke Österreich 2020

Bezirke	Grundpreise		Bezirke (Fortsetzung)	Grundpreise	
	Inn	Immobilienpreise zu Baukosten		Inn	Immobilienpreise zu Baukosten
	In € pro m ²	In %		In € pro m ²	In %
Bezirke im Bundesland Salzburg			Waidhofen an der Thaya	21,3	0,8
Salzburg (Stadt)	904,8	2,0	Wiener Neustadt (Land)	108,7	0,9
Hallein	377,8	1,4	Zwettl	18,6	0,9
Salzburg-Umgebung	389,2	1,6	Stadt Linz	400,4	1,7
Sankt Johann im Pongau	304,3	1,3	Stadt Steyr	171,2	1,2
Tamsweg	86,4	1,1	Stadt Wels	250,9	1,3
Zell am See	263,1	1,5	Braunau	95,7	1,1
Bezirke ohne dem Bundesland Salzburg			Eferding	112,4	1,1
Eisenstadt (Stadt)	243,0	1,4	Freistadt	79,4	0,9
Rust (Stadt)	137,4	1,4	Gmunden	175,3	1,5
Eisenstadt-Umgebung	129,9	1,1	Grieskirchen	67,7	0,8
Güssing	16,6	0,9	Kirchdorf	94,6	1,0

Jennersdorf	18,0	1,0	Linz-Land	262,7	1,4
Mattersburg	80,4	1,1	Perg	94,4	1,0
Neusiedl am See	136,0	1,5	Ried	76,7	1,1
Oberpullendorf	26,8	1,1	Rohrbach	37,1	1,2
Oberwart	30,9	1,0	Schärding	44,4	1,0
Klagenfurt Stadt	138,9	1,6	Steyr-Land	105,7	1,1
Villach Stadt	144,1	1,4	Urfahr-Umgebung	148,1	1,4
Hermagor	48,7	1,1	Vöcklabruck	141,1	1,4
Klagenfurt Land	89,4		Wels-Land	152,4	1,2
Sankt Veit an der Glan	53,0	1,2	Graz (Stadt)	267,5	1,7
Spittal an der Drau	71,0	1,4	Deutschlandsberg	47,3	0,9
Villach Land	61,1		Graz-Umgebung	109,7	1,3
Völkermarkt	40,5	1,2	Leibnitz	61,2	1,1
Wolfsberg	56,2	1,4	Leoben	59,0	1,0
Feldkirchen	60,0	1,2	Liezen	105,9	0,9
Krems an der Donau (Stadt)	114,7	1,4	Murau	63,4	0,8
Sankt Pölten (Stadt)	118,1	1,3	Voitsberg	56,6	0,8
Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	113,6	0,9	Weiz	53,9	1,1
Wiener Neustadt (Stadt)	162,4	0,9	Murtal	59,5	0,8
Amstetten	79,6	1,0	Bruck-Mürzzuschlag	60,8	0,9
Baden	279,2	1,5	Hartberg-Fürstenfeld	32,0	0,9
Bruck an der Leitha	223,9	1,0	Südoststeiermark	27,8	1,0
Gänserndorf	146,0	1,1	Innsbruck-Stadt	1.058,0	2,3
Gmünd	25,5	0,8	Imst	180,7	1,3
Hollabrunn	47,3	1,2	Innsbruck-Land	436,9	1,9
Horn	35,9	0,8	Kitzbühel	696,3	2,1
Korneuburg	314,2	1,6	Kufstein	367,9	1,8
Krems (Land)	61,6	1,0	Landeck	284,9	1,2
Lilienfeld	58,6	0,7	Lienz	150,9	1,2
Melk	47,7	0,9	Reutte	174,9	1,2
Mistelbach	74,0	1,2	Schwaz	335,4	1,6
Mödling	538,2	1,8	Bludenz	330,1	1,5
Neunkirchen	73,4	0,9	Bregenz	434,4	1,6
Sankt Pölten (Land)	128,7	0,9	Dornbirn	591,9	1,5
Scheibbs	59,0	0,9	Feldkirch	496,6	1,5
Tulln	238,9	1,4			

Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A10: Daten zu Abbildung 27 – Baulandreserven (2016) und Grundstückspreise pro Quadratmeter (2020), Salzburger Gemeinden

Gemeinde	Grundstücks-	Bauland-	Gemeinde (Fortsetzung)	Grundstücks-	Bauland-
	preise 2020	reserve 2016		preise 2020	reserve 2016
	In € pro m ²	In %		In € pro m ²	In %
Salzburg	904,8	10,0	Goldegg	263,5	27,0
Abtenau	227,5	32,0	Großarl	268,8	20,4
Adnet	530,1	15,5	Hüttau	109,4	32,2
Annaberg-Lungötz	262,9	22,9	Hüttschlag	246,4	25,7
Golling an der Salzach	370,1	29,3	Kleinarl	246,4	16,4
Hallein	342,0	15,2	Mühlbach am Hochkönig	166,6	30,3
Krispl	188,7	24,6	Pfarrwerfen	166,6	22,5

Kuchl	460,0	24,0	Radstadt	288,8	25,3
Oberalm	530,1	10,4	Sankt Johann im Pongau	439,3	23,2
Puch bei Hallein	530,1	28,1	Sankt Martin am Tennengebirge	192,3	22,3
Rußbach am Paß Gschütt	128,9	18,6	Sankt Veit im Pongau	315,6	25,7
Sankt Koloman	188,7	33,4	Schwarzach im Pongau	315,6	25,0
Scheffau am Tennengebirge	370,1	25,3	Untertauern	288,8	23,3
Bad Vigaun	460,0	18,9	Wagrain	361,1	20,0
Anif	840,1	11,1	Werfen	166,6	26,8
Anthering	323,6	11,9	Werfenweng	267,1	23,4
Bergheim	496,1	21,8	Göriach	78,3	16,9
Berndorf bei Salzburg	134,1	22,9	Lessach	46,4	24,8
Bürmoos	205,6	21,8	Mariapfarr	78,3	20,2
Dorfbeuern	148,1	15,8	Mauterndorf	79,6	27,2
Ebenau	164,5	20,2	Muhr	46,4	37,8
Elixhausen	604,0	18,5	Ramingstein	42,5	29,3
Elsbethen	653,4	14,9	Sankt Andrä im Lungau	78,3	20,6
Eugendorf	302,0	14,6	Sankt Margarethen im Lungau	91,8	39,0
Faistenau	164,5	26,8	Sankt Michael im Lungau	91,8	26,8
Fuschl am See	380,1	18,9	Tamsweg	100,7	31,9
Göming	209,4	21,2	Thomatal	42,5	27,4
Grödig	372,6	12,4	Tweng	288,8	18,1
Großgmain	372,6	17,6	Unternberg	75,6	29,8
Hallwang	465,2	17,6	Weißpriach	46,4	25,9
Henndorf am Wallersee	391,2	16,4	Zederhaus	46,4	18,5
Hintersee	188,7	36,8	Bramberg am Wildkogel	172,3	22,7
Hof bei Salzburg	238,9	21,4	Bruck an der Großglocknerstraße	128,9	24,5
Köstendorf	181,7	19,3	Dienten am Hochkönig	389,4	30,6
Koppl	476,2	23,5	Fusch an der Großglocknerstraße	128,9	30,2
Lamprechtshausen	207,7	20,6	Hollersbach im Pinzgau	234,5	30,8
Mattsee	333,3	18,9	Kaprun	393,9	24,1
Neumarkt am Wallersee	255,0	30,8	Krimml	169,5	27,7
Nußdorf am Haunsberg	209,4	24,6	Lend	128,9	33,6
Oberndorf bei Salzburg	436,5	16,4	Leogang	419,9	22,7
Obertrum am See	400,0	19,4	Lofer	171,8	24,2
Plainfeld	238,9	14,8	Maishofen	389,4	21,8
Sankt Georgen bei Salzburg	159,1	13,5	Maria Alm am Steinernen Meer	389,4	22,8
Sankt Gilgen	437,8	18,7	Mittersill	222,4	28,6
Schleedorf	181,7	21,7	Neukirchen am Großvenediger	137,4	33,5
Seeham	268,4	18,6	Niedersill	205,9	24,0
Straßwalchen	170,4	21,7	Piesendorf	324,6	21,0
Strobl	208,8	19,1	Rauris	197,6	23,0
Thalgau	285,0	19,2	Saalbach-Hinterglemm	378,5	20,3
Wals-Siezenheim	664,4	18,6	Saalfelden am Steinernen Meer	261,6	19,0
Seekirchen am Wallersee	474,1	29,9	Sankt Martin bei Lofer	152,8	30,1
Altenmarkt im Pongau	288,8	21,9	Stuhlfelden	152,2	27,4
Bad Hofgastein	244,2	22,1	Taxenbach	128,9	25,8

Bad Gastein	244,2	30,4	Unken	152,8	30,2
Bischofshofen	428,9	21,4	Uttendorf	169,2	28,9
Dorfgastein	244,2	27,1	Viehhofen	389,4	29,2
Eben im Pongau	233,3	27,1	Wald im Pinzgau	169,5	20,6
Filzmoos	204,2	18,3	Weißbach bei Lofer	152,8	24,6
Flachau	355,9	20,3	Zell am See	318,7	22,9
Forstau	204,2	23,0			

Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), BEV (2021), Land Salzburg (2021a), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A11: Daten zu Abbildung 28 - Baulandreserven (2016) und Grundstückspreise pro Quadratmeter (2020), Bezirke Österreich

Bezirke	Grundstücks- preise 2020		Bezirke (Fortsetzung)	Grundstücks- preise 2020	
	In € pro m ²	Bauland- reserve 2016 In %		In € pro m ²	Bauland- reserve 2016 In %
Bezirke im Bundesland Salzburg			Waidhofen an der Thaya	21,3	23,7
Salzburg (Stadt)	904,8	4,5	Wiener Neustadt (Land)	108,7	28,5
Hallein	377,8	22,8	Zwettl	18,6	25,1
Salzburg-Umgebung	389,2	21,5	Stadt Linz	400,4	5,8
Sankt Johann im Pongau	304,3	23,8	Stadt Steyr	171,2	19,7
Tamsweg	86,4	23,1	Stadt Wels	250,9	20,0
Zell am See	263,1	25,3	Braunau	95,7	26,9
Bezirke ohne dem Bundesland Salzburg			Eferding	112,4	25,5
Eisenstadt (Stadt)	243,0	18,7	Freistadt	79,4	23,7
Rust (Stadt)	137,4	35,7	Gmunden	175,3	22,6
Eisenstadt-Umgebung	129,9	30,8	Grieskirchen	67,7	25,2
Güssing	16,6	47,0	Kirchdorf	94,6	27,8
Jennersdorf	18,0	45,7	Linz-Land	262,7	25,5
Mattersburg	80,4	34,8	Perg	94,4	28,4
Neusiedl am See	136,0	32,1	Ried	76,7	27,2
Oberpullendorf	26,8	38,0	Rohrbach	37,1	22,0
Oberwart	30,9	40,2	Schärding	44,4	25,5
Klagenfurt Stadt	138,9	15,9	Steyr-Land	105,7	28,2
Villach Stadt	144,1	23,5	Urfahr-Umgebung	148,1	26,4
Hermagor	48,7	34,1	Vöcklabruck	141,1	26,0
Klagenfurt Land	89,4	35,6	Wels-Land	152,4	29,4
Sankt Veit an der Glan	53,0	32,0	Graz (Stadt)	267,5	15,4
Spittal an der Drau	71,0	30,5	Deutschlandsberg	47,3	29,6
Villach Land	61,1	29,8	Graz-Umgebung	109,7	31,0
Völkermarkt	40,5	32,1	Leibnitz	61,2	34,3
Wolfsberg	56,2	26,1	Leoben	59,0	26,9
Feldkirchen	60,0	34,7	Liezen	105,9	32,8
Krems an der Donau (Stadt)	114,7	23,8	Murau	63,4	32,4
Sankt Pölten (Stadt)	118,1	25,6	Voitsberg	56,6	28,9
Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	113,6	21,4	Weiz	53,9	33,1
Wiener Neustadt (Stadt)	162,4	20,3	Murtal	59,5	34,6
Amstetten	79,6	30,2	Bruck-Mürzzuschlag	60,8	23,0
Baden	279,2	23,8	Hartberg-Fürstenfeld	32,0	35,2
Bruck an der Leitha	223,9	30,0	Südoststeiermark	27,8	28,4

Gänserndorf	146,0	32,2	Innsbruck-Stadt	1058,0	8,8
Gmünd	25,5	33,6	Imst	180,7	20,5
Hollabrunn	47,3	33,6	Innsbruck-Land	436,9	19,1
Horn	35,9	32,7	Kitzbühel	696,3	16,7
Korneuburg	314,2	27,9	Kufstein	367,9	19,8
Krems (Land)	61,6	24,6	Landeck	284,9	32,8
Lilienfeld	58,6	25,4	Lienz	150,9	23,5
Melk	47,7	29,8	Reutte	174,9	24,6
Mistelbach	74,0	28,2	Schwaz	335,4	21,1
Mödling	538,2	20,7	Bludenz	330,1	35,2
Neunkirchen	73,4	27,0	Bregenz	434,4	32,3
Sankt Pölten (Land)	128,7	29,7	Dornbirn	591,9	30,8
Scheibbs	59,0	26,0	Feldkirch	496,6	36,1
Tulln	238,9	27,4			

Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), BEV (2021), Land Salzburg (2021a), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A12: Daten zu Abbildung 29 - Baulandreserven (2016) und Mietpreise pro Quadratmeter (2020), Bezirke Österreich

Bezirke	Mietpreise	Bauland- reserve	Bezirke (Fortsetzung)	Mietpreise	Bauland- reserve
	In € pro m ²	In %		In € pro m ²	In %
Bezirke im Bundesland Salzburg			Waidhofen an der Thaya	7,5	23,7
Salzburg (Stadt)	11,8	4,5	Wiener Neustadt (Land)	7,3	28,5
Hallein	10,0	22,8	Zwettl	7,2	25,1
Salzburg-Umgebung	9,6	21,5	Stadt Linz	8,3	5,8
Sankt Johann im Pongau	9,7	23,8	Stadt Steyr	7,7	19,7
Tamsweg	9,0	23,1	Stadt Wels	8,5	20,0
Zell am See	9,8	25,3	Braunau	7,9	26,9
Bezirke ohne dem Bundesland Salzburg			Eferding	8,1	25,5
Eisenstadt (Stadt)	7,4	18,7	Freistadt	7,9	23,7
Rust (Stadt)	6,7	35,7	Gmunden	8,2	22,6
Eisenstadt-Umgebung	6,7	30,8	Grieskirchen	7,8	25,2
Güssing	6,1	47,0	Kirchdorf	7,9	27,8
Jennersdorf	6,4	45,7	Linz-Land	8,4	25,5
Mattersburg	6,7	34,8	Perg	8,1	28,4
Neusiedl am See	6,7	32,1	Ried	7,7	27,2
Oberpullendorf	6,5	38,0	Rohrbach	7,3	22,0
Oberwart	6,6	40,2	Schärding	7,8	25,5
Klagenfurt Stadt	7,7	15,9	Steyr-Land	8,2	28,2
Villach Stadt	7,4	23,5	Urfahr-Umgebung	8,2	26,4
Hermagor	6,7	34,1	Vöcklabruck	8,1	26,0
Klagenfurt Land	6,5	35,6	Wels-Land	8,2	29,4
Sankt Veit an der Glan	6,6	32,0	Graz (Stadt)	10,0	15,4
Spittal an der Drau	6,4	30,5	Deutschlandsberg	5,8	29,6
Villach Land	6,8	29,8	Graz-Umgebung	6,8	31,0
Völkermarkt	6,6	32,1	Leibnitz	4,7	34,3
Wolfsberg	6,8	26,1	Leoben	7,3	26,9
Feldkirchen	6,4	34,7	Liezen	7,3	32,8
Krems an der Donau (Stadt)	8,7	23,8	Murau	7,4	32,4

Sankt Pölten (Stadt)	8,0	25,6	Voitsberg	5,8	28,9
Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	7,9	21,4	Weiz	6,5	33,1
Wiener Neustadt (Stadt)	7,0	20,3	Murtal	6,1	34,6
Amstetten	7,8	30,2	Bruck-Mürzzuschlag	4,6	23,0
Baden	7,9	23,8	Hartberg-Fürstenfeld	6,6	35,2
Bruck an der Leitha	7,7	30,0	Südoststeiermark	5,0	28,4
Gänserndorf	7,5	32,2	Innsbruck-Stadt	11,2	8,8
Gmünd	7,5	33,6	Imst	9,1	20,5
Hollabrunn	7,4	33,6	Innsbruck-Land	9,4	19,1
Horn	7,2	32,7	Kitzbühel	9,4	16,7
Korneuburg	7,6	27,9	Kufstein	9,4	19,8
Krems (Land)	7,4	24,6	Landeck	9,2	32,8
Lilienfeld	7,2	25,4	Lienz	9,0	23,5
Melk	7,3	29,8	Reutte	8,8	24,6
Mistelbach	7,6	28,2	Schwaz	9,3	21,1
Mödling	7,9	20,7	Bludenz	10,4	35,2
Neunkirchen	7,6	27,0	Bregenz	10,4	32,3
Sankt Pölten (Land)	7,7	29,7	Dornbirn	10,6	30,8
Scheibbs	7,6	26,0	Feldkirch	10,6	36,1
Tulln	8,0	27,4			

Q: WKO (2021), Statistik Austria (2004, 2021n), BEV (2021), Land Salzburg (2021a), WIFO-Berechnungen.