



© ÖÖ Geoinformation | 2020

REGIONALE MUSTER EINES IMMOBILIENBOOMS

RÄUMLICHE DISPARITÄTEN DER BODENPREISE IN ÖSTERREICH 2000-2018

ROBERT MUSIL (ISR), CHRISTIAN REINER (LAUDER BUSINESS SCHOOL)

In den vergangenen Jahren, insbesondere seit 2009, ist es in Österreich zu einem beträchtlichen Anstieg der Immobilienpreise gekommen. Die außergewöhnliche Preisdynamik hat eine Debatte über die Leistbarkeit des Wohnens ausgelöst, die allerdings auf die urbanen Wohnungsmärkte, vor allem auf Wien, beschränkt ist. Mit dieser Studie wird erstmals das regionale Muster des gegenwärtigen Immobilienbooms untersucht und der Frage nachgegangen, wie sich die Preise abseits von Wien entwickelt haben. Für Österreich mit seiner regional differenzierten Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur stellt sich ganz besonders die Frage nach der regionalen Differenzierung dieses Immobilienbooms. Anhand der durchschnittlichen Bodenpreise in 95 politischen Bezirken wurde der Frage nachgegangen, wie sich die regionalen Disparitäten der Bodenpreise durch den Immobilienboom verändert haben, wie unterschiedliche Regionstypen betroffen waren und wie sich der Preisboom von den urbanen Epizentren räumlich ausgebreitet hat. Letztlich geht es in der Untersuchung auch um die Frage, welche Auswirkungen dieser Immobilienboom auf die Leistbarkeit des Wohnens in den Regionen hat.

KEYPOINTS

- In der Studie wurden die durchschnittlichen Bodenpreise (für Bauland) in 95 politischen Bezirken zwischen 2000 und 2018 untersucht. Boden ist ein hochgradig lagespezifisches Gut, das eine signifikante regionale Preisdifferenzierung (stärker als gebaute Immobilien) aufweist.
- Im Untersuchungszeitraum haben sich die Disparitäten unterschiedlich entwickelt: Nach einer stabilen Entwicklung bis 2005 haben die regionalen Unterschiede stark zugenommen, seit 2013 ist das Niveau der Disparitäten wieder konstant.
- Die Bodenpreise sind häufig in urbanen Regionen mit unterdurchschnittlicher Lohnentwicklung stark gestiegen. Es hat eine tendenzielle Entkoppelung von Bodenpreis- und Einkommensdynamik stattgefunden.

HINTERGRUND

ALLGEMEINE PROBLEMSTELLUNG

In Österreich ist es in den vergangenen Jahren zu einem enormen Anstieg der Immobilienpreise gekommen. Dieser Boom wurde durch eine Reihe an Faktoren ausgelöst: Erstens führte die Euro- und Bankenkrise ab 2009 zu einer Flucht in das sichere „Betongold“. Zweitens haben institutionelle und private Investoren (Versicherungen, Fonds, Anlagegesellschaften) den Immobilienmarkt als lukratives und sicheres Anlagefeld entdeckt. Drittens steigt in den großen Stadtregionen aufgrund einer starken nationalen und internationalen Zuwanderung die Nachfrage nach Immobilien.

Vor dem Hintergrund der steigenden Wohnkosten ist es zu einer Debatte um die „Leistbarkeit des Wohnens“, zur „Rückkehr der Wohnungsfrage“ gekommen, die vor allem die städtischen Wohnungsmärkte betrifft. Befürchtet wird eine Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus jenen zentralen städtischen Lagen, die durch die gestiegenen Investitionen in die Bausubstanz besonders starke Preisschübe erfahren haben (Stichwort „Gentrifizierung“). Sorgen bereitet auch die Gefahr einer Marktüberhitzung und die Bildung von Preisblasen. Aus diesem Grund hat die Österreichische Nationalbank einen Fundamentalpreis-Indikator entwickelt, der für Wien und das restliche Österreich die Entkoppelung der Immobilienpreise von den realen Nachfragefaktoren misst (OeNB 2017).

Die in Medien und Politik wie auch in der Wissenschaft intensiv geführte Debatte zum Immobilienpreisboom und dessen sozialen Implikationen beschränkt sich jedoch auf Wien und die größeren Landeshauptstädte. Regionen abseits dieser Zentren bleiben zumeist unbeachtet. Diese Forschungslücke ist insofern bemerkenswert, als Österreich über eine hochgradig räumlich differenzierte Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur verfügt. Die zentrale Intention dieses Beitrages ist es, die räumliche Differenzierung des gegenwärtigen Immobilienpreisbooms zu analysieren. Dazu sollen folgende Forschungsfragen behandelt werden:

- Hat der nationale Immobilienboom zu einer Zu-/Abnahme der Disparitäten der Bodenpreise geführt?
- Ist es zu einer Ausbreitung des Immobilienbooms von den Städten in andere Regionen gekommen?
- Wie haben sich die regionalen Bodenpreise im Vergleich zu den Einkommen entwickelt?

ZUM STAND DER FORSCHUNG

In der Regionalökonomie besteht eine lange Tradition in der Erforschung der Dynamik regionaler Bodenpreise, wobei die zentrale Frage, ob die räumlichen Unterschiede zu- (Divergenz) oder abnehmen (Konvergenz), nach wie vor kontroversell diskutiert wird. Der Grund dürfte darin liegen, dass längerfristige Trends aufgrund einer zyklischen Abfolge von Konvergenz- und Divergenzphasen nur schwer identifizierbar sind. Eine zentrale Rolle dabei spie-

len die Preisentwicklungen in den Städten, in denen es zu besonders ausgeprägten Preiszyklen kommen kann. Diese sind gewissermaßen die „Motoren der Preisdynamik“ und in zahlreichen Studien wurde die räumliche Ausbreitung der städtischen Preiszyklen in benachbarte Regionen festgestellt.

In der neoklassischen Regionalökonomie wird von einer wechselseitigen Beeinflussung der Immobilienpreise und des regionalen Einkommensniveaus ausgegangen: Hohe Einkommen bedeuten hohe Bodenpreise, und umgekehrt. Stimmt diese Annahme, würden sich räumliche Einkommens- und Bodenpreisunterschiede ausgleichen. D.h., in Regionen mit hohem Lohnniveau sind auch die Immobilienpreise hoch, umgekehrt werden in Regionen mit niedrigem Lohnniveau die geringeren Löhne durch niedrige Wohnkosten kompensiert. Es handelt sich hier um das Gleichgewichtsergebnis „arbitrage-freier“ Märkte (Glaser 2007). Gilt diese Annahme auch angesichts der aktuellen Preisentwicklung in den österreichischen Regionen?

DATEN UND METHODIK

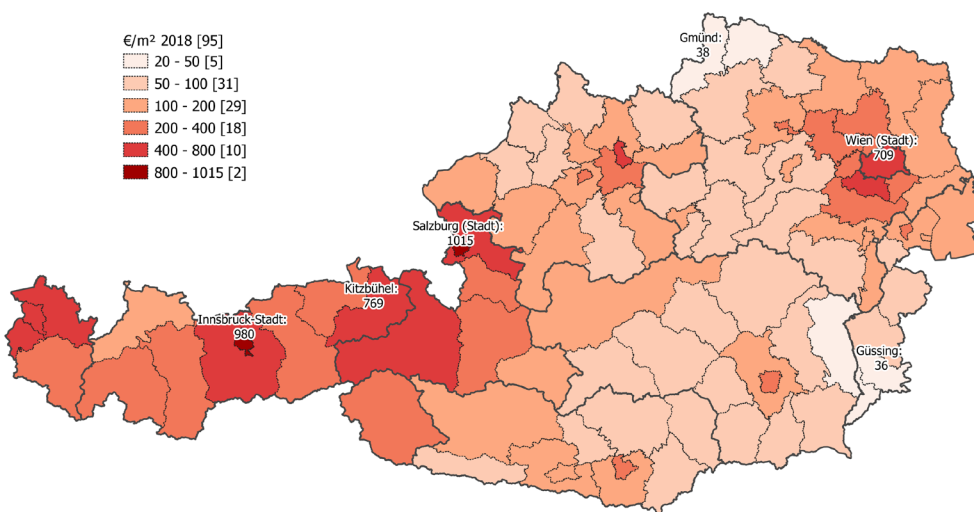
Diese Studie basiert auf den regionalen Immobilienpreisdaten der Wirtschaftskammer Österreich („Immobilienpreisspiegel“). Für die Jahre 2000 bis 2018 wurden die durchschnittlichen Bodenpreisdaten (Parzellengröße 600–800 m²) für 95 politische Bezirke ausgewertet. Aufgrund der geringen jährlichen Transaktionsdaten wurden in Wien nur die Flächenbezirke (außerhalb des Wiener Gürtels) berücksichtigt. Der Bodenpreis wurde aus zwei Gründen als zentraler Indikator zur Bestimmung der Immobilienpreisdiskrepanzen herangezogen: Erstens sind Baugrundstücke ein homogeneres Gut als bebauter Grundstücke. Daher lassen sich städtische und ländliche Räume gut vergleichen (Wohnungspreise sind in ländlichen Regionen nicht verfügbar, Einfamilienhauspreise haben für Städte nur eine geringe Aussagekraft). Zweitens sind die Bodenpreise regional sehr unterschiedlich. So schwanken die Wohnungspreise zwischen den teuersten und den günstigsten Bezirken Österreichs um den Faktor 3, die Bodenpreise hingegen um den Faktor 30.

Auf Grundlage dieser Daten wurden zwei Formen der Konvergenz analysiert: erstens die Sigma-Konvergenz, die die Streuung der Preise über die Regionen anhand des Variationskoeffizienten oder der Standardabweichung misst („Nimmt die Streuung zu oder ab?“); zweitens die Beta-Konvergenz, die den Zusammenhang zwischen dem Ausgangspreisniveau und der Preisdynamik berechnet („Nehmen die Preise in günstigen Regionen stärker zu?“).

Für die Frage der Preisdiffusion wurde einerseits die Preisentwicklung nach Regionstypen (Wien, größere Landeshauptstädte, Umland, sonstige Regionen) differenziert; andererseits wurde das Ausmaß der Ungleichheit zwischen benachbarten Regionen gemessen (Moran's I, räumliche Autokorrelation). Abschließend erfolgte eine vergleichende Analyse regionaler Preis- und Einkommensentwicklungen.

RESULTATE

- Die **regionalen Bodenpreise** zeigen für die österreichischen Regionen eine stark heterogene „Preislandschaft“, die von den Stadtregionen und der regionalen Wirtschaftsstruktur und -dynamik bestimmt wird (vgl. Abb. 1). Neben Wien und dessen Umland stechen die Landeshauptstädte Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck sowie die westösterreichischen Intensivtourismusebenen hervor. Am untersten Ende der Bodenpreisskala finden sich strukturschwache und periphere Bezirke wie Güssing, Jennersdorf oder Gmünd. Obwohl die Immobilienpreis- und Leistbarkeitsdebatte vor allem in Wien geführt wird, sind die Bodenpreise und deren Steigerungen in einigen Städten und Regionen höher als in Wien.
- Nehmen die regionalen Preisunterschiede zu oder ab? Die **Sigma-Konvergenz** der Bodenpreise weist ganz klar auf steigende Disparitäten hin, allerdings zeigt sich im Zeitablauf eine uneinheitliche Tendenz (Abb. 2): In den ersten Jahren (2000-2006) waren die Disparitäten stabil, zwischen 2007 und 2012 ist es hingegen zu einer starken Zunahme der räumlichen Unterschiede gekommen. In der dritten Phase ab 2013 ist eine stabile Entwicklung zu beobachten, die Disparitäten haben sich auf hohem Niveau eingependelt. Dies bestätigt die These der zyklischen Abfolge von konvergenten/stabilen und divergenten Phasen.
- Diese Beobachtung kann durch die **Beta-Konvergenz** bestätigt werden: Während die Bodenpreise in der ersten Periode (2000-2006) in den günstigen Regionen stärker gewachsen sind und die Preisdisparitäten sogar abgenommen haben, sind in der zweiten Phase die Preise in den ohnehin schon hochpreisigen Regionen überproportional angestiegen, während es in der letzten Phase wieder zu einer leichten Abnahme der divergenten Entwicklung gekommen ist.
- Die **Treiber der regionalen Ungleichheit** waren vor allem Agglomerationen sowie deren Umland, touristische Hot Spots und wirtschaftlich erfolgreiche Regionen mit einer wissensintensiven Wirtschaftsstruktur, während



- Für die Jahre 2003 bis 2017 liegen regionale Einkommensdaten vor, daher kann die Frage geklärt werden, ob die Bodenpreise und ihre Veränderung das regionale Lohngefälle (und vice versa) kompensierten. Die Daten weisen darauf hin, dass es zu einer Entkopplung zwischen der Bodenpreis- und Einkommensdynamik gekommen ist: Ein schwach negativer, aber hoch signifikanter Korrelationskoeffizient ($-0,308$) weist darauf hin, dass tendenziell die Preise vor allem dort gestiegen sind, wo es nur zu einer unterdurchschnittlichen Lohnentwicklung gekommen ist.

Abb. 1: Regionale Bodenpreise in den ö. Bezirken, 2018 (Euro/m²; Daten: Immobilienpreisspiegel, WKO)

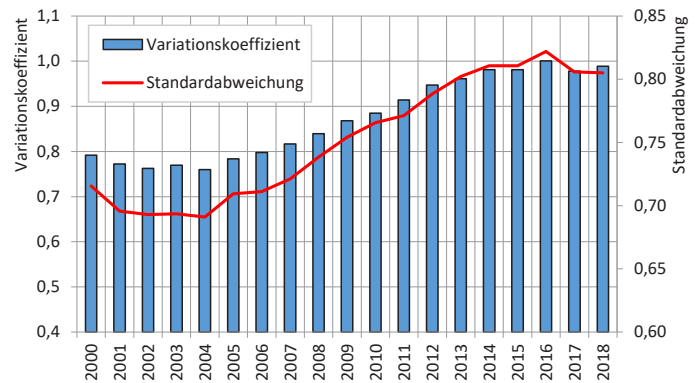


Abb. 2: Entwicklung der Sigma-Konvergenz 2000-2018, gemessen an der Standardabweichung, dem Variationskoeffizienten und dem Verhältnis zwischen dem obersten und untersten Preisquintil (Daten: Immobilienpreisspiegel, WKO)

strukturschwache, ländlich-periphere Regionen stagnierende Preisentwicklungen aufwiesen. Die teilweise gegenläufige und disperse Preisentwicklung während der Boomphase macht deutlich, dass so etwas wie ein nationaler Immobilienboom bzw. -markt nicht existiert.

- Über den Untersuchungszeitraum hinweg lässt sich eine **räumliche Diffusion** der Bodenpreise feststellen. In der Boomphase (2006-2012) ist es zu einem parallelen, starken Preisanstieg in Wien und den größeren Landeshauptstädten gekommen. Von dort ist der Preisimpuls in die suburbanen Räume und dann in die weiteren Regionen diffundiert. Zwischen 2012 und 2018 kam es auch zu einem verstärktem Wachstum in Regionen abseits der Agglomerationen, was die leichte Abnahme bzw. die Stagnation der regionalen Disparitäten in diesem Zeitraum erklärt. Dieser Preisimpuls kann durch den **Moran's I**, der die räumliche Autokorrelation (Einfluss der Nähe auf die Bodenpreisdynamik) misst, bestätigt werden: Demnach wurden die Bodenpreise der Bezirke zu ihren Nachbarbezirken in der Boomphase 2006-2012 ungleicher, haben sich jedoch wieder angeglichen.

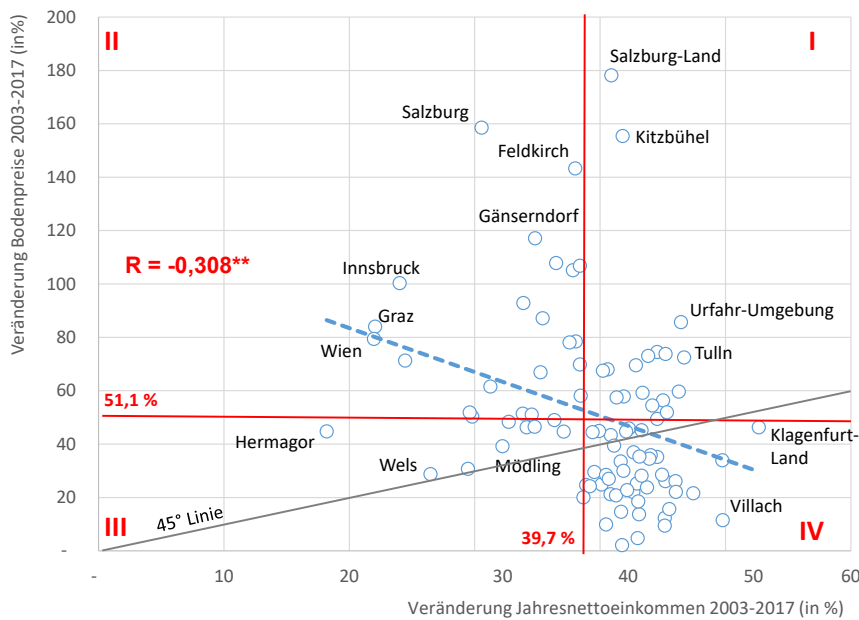


Abb. 3: Der Zusammenhang zwischen der Veränderung der Bodenpreise und der Veränderung des Jahresnettoeinkommens (2002-2017)

(Anmerkung: Alle Regionen über der 45°-Linie weisen eine Bodenpreissteigerung auf, die über der Zunahme des Jahresnettoeinkommens liegt.)

Quadrant I: überdurchschnittliches Bodenpreis- und Lohnwachstum

Quadrant II: überdurchschnittliches Bodenpreis- und unterdurchschnittliches Lohnwachstum

Quadrant III: unterdurchschnittliches Bodenpreis- und Lohnwachstum

Quadrant IV: unterdurchschnittliches Bodenpreis- und überdurchschnittliches Lohnwachstum

- Das Streudiagramm (Abb. 3) teilt die österreichischen Bezirke anhand der Veränderung des durchschnittlichen nationalen Jahresnettoeinkommens (39,7%) sowie der Veränderung des durchschnittlichen Bodenpreises (51,1%) in vier Quadranten; insbesondere Quadrant II ist aus Sicht der **Leistbarkeitsdebatte** um das Wohnen ungünstig, da dort die Bodenpreise überdurchschnittlich, die Löhne jedoch unterdurchschnittlich angestiegen sind. Gerade in diesem Quadranten finden sich Wien und die größeren Landeshauptstädte Graz, Innsbruck und Salzburg, was bedeutet, dass dort die Debatte um die Leistbarkeit des Wohnens besonders drängend ist. Die Gründe dafür können mit den angewendeten Methoden und Daten nicht genauer analysiert werden und weisen auf weiteren Forschungsbedarf hin. Es kann jedoch vermutet werden, dass sich hinter diesem Muster ein strukturelles Problem der urbanen Dienstleistungsökonomie verbirgt. Außerhalb der urbanen Zentren weisen etwa Salzburg-Land und Kitzbühel auf Probleme hin: Einkommenszuwächse von etwa 40% stehen Bodenpreissteigerungen von mehr als 150% gegenüber.

Dies würde bedeuten, dass die Frage der Leistbarkeit des Wohnens nicht nur aus der Perspektive des Wohnungsmarktes, sondern auch aus jener des regionalen Arbeitsmarktes diskutiert werden muss.

ECKDATEN

Projektteam: Robert Musil (ISR),
Christian Reiner (Lauder Business
School)
Laufzeit: Juli 2019 bis Juli 2022

ZUM WEITERLESEN

Reiner, Chr. und Musil, R. (2023): The regional variation of a housing boom. Disparities of land prices in Austria, 2000-2018. In: Review of Regional Research. DOI 10.1007/s10037-022-00176-z

KONTAKT

PD MMag. Dr. Robert Musil
T: +43 1 51581-3524
robert.musil@oeaw.ac.at