



Hohe Wohnkosten als Belastung für den Wirtschaftsstandort Salzburg

Michael Klien

Wissenschaftliche Assistenz:
Michael Weingärtler

Jänner 2024

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Hohe Wohnkosten als Belastung für den Wirtschaftsstandort Salzburg

Michael Klien

Jänner 2024

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg

Begutachtung: Alexander Daminger

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Ziel der Studie ist es, die Effekte der hohen Wohnkostenbelastung in Salzburg auf den Wirtschaftsstandort zu untersuchen. Nach einer Diskussion der schnell wachsenden internationalen Literatur zum Thema, wird anhand von kleinräumigen Angebotsdaten gezeigt, dass die Leistbarkeit von Wohnen (Wohnkosten zu Einkommen) quer über das Bundesland hinweg belastet ist. Für potenziell Beschäftigte ist das Einkommen nach Abzug der Wohnkosten in vielen Salzburger Regionen geringer als in vergleichbaren Regionen anderer Bundesländer. Ein Schwerpunkt der Studie beschäftigt sich dann mit der Frage, welche Folgen die ungünstige Wohnkostensituation für den Salzburger Wirtschaftsstandort hat. Besonders deutliche Effekte zeigen sich in Bezug auf die Arbeitskräfte, wo sich über die letzten 20 Jahre ein deutlich negativer Binnenwanderungssaldo kumuliert hat. Einzigartig im Bundesländervergleich ist dabei besonders auch die starke Abwanderung aus der Salzburger Kernzone. Die hohen Wohnkosten in den arbeitsreichen Zentren veranlassen zudem die Haushalte, über Pendelbewegungen ihre Wohnkosten zu reduzieren. Auf Unternehmensebene passt die geringe Arbeitskräftemobilität zur unterdurchschnittlichen Unternehmensdynamik, aber auch den offenen Stellen. Besonders Tätigkeiten in Branchen mit unterdurchschnittlichen Einkommen können in Salzburg schwer besetzt werden. Unternehmen scheinen in diesen Branchen auch häufiger gezwungen zu sein, die Wohnkostenprobleme über die Bereitstellung von Dienstwohnungen zu kompensieren.

2024/2/S/WIFO-Projektnummer: 23070

© 2024 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: 60 € • Kostenloser Download: <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/71319>

Hohe Wohnkosten als Belastung für den Wirtschaftsstandort Salzburg

Michael Klien

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	V
1. Einleitung und Studienhintergrund	1
2. Literaturüberblick: Hohe Wohnkosten als Belastung für Arbeitsmarkt und Wirtschaft	3
2.1 Mangelnde Leistbarkeit als Barriere für Arbeitskräftemobilität	5
2.2 Ableitbare Hypothesen für die Untersuchung des Bundeslandes Salzburg	9
3. Eine kleinräumige Analyse der Wohnkostenbelastung	11
3.1 Ein Vergleich von Bestandsmieten, Neumieten und Angebotsmieten	11
3.2 Kleinräumige Wohnkosten in Salzburg und Österreich	18
3.3 Regionale Einkommensunterschiede	26
3.3.1 Wirtschaftskraft und Einkommen	26
3.3.2 Regionale Haushaltseinkommen	29
3.3.3 Regionale Einkommensunterschiede nach Branchen	31
3.4 Wohnkostenanteil und Residualeinkommen	34
4. Auswirkungen der hohen Wohnkosten auf den Salzburger Wirtschaftsstandort	40
4.1 Effekte auf Arbeitskräfte	41
4.1.1 Binnenwanderungen	41
4.1.2 Pendelreaktionen	51
4.2 Effekte auf Firmenebene	61
4.2.1 Unternehmensdynamik	61
4.2.2 Arbeitskräftemangel	64
4.2.3 Wohnungsbereitstellung durch Arbeitgeber – Dienst- und Naturalwohnungen	78
5. Diskussion und Schlussfolgerungen	82
6. Literatur	87
7. Appendix	89

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Baufertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner, Bundesländer 2010 bis 2021	2
Abbildung 2: Wirkungskanäle zwischen Immobiliensektor und Wirtschaftswachstum	4
Abbildung 3: Einkommensungleichheit und Wohnungsungleichheit im Zeitverlauf, US-Regionen 1960 und 2010	6
Abbildung 4: Variation der Neumieten nach Anbietersegment	14
Abbildung 5: Mittlere Angebotsmieten in Österreich	19
Abbildung 6: Mittlere Angebotsmieten in Salzburg	19
Abbildung 7: Einteilung der Gemeinden in Kernzone, Außenzone und ländlicher Raum	21
Abbildung 8: Mittlere Angebotsmieten in Salzburg für 60m ² Wohnung	24
Abbildung 9: Bruttoregionalprodukt je Einwohner:innen, Primär- und verfügbares Einkommen je Einwohner:in und Bundesland sowie für Österreich, 2021	27
Abbildung 10: Arbeitnehmerentgelte am Arbeits- und Wohnort im Jahr 2019, pro Kopf je Bundesland sowie für Österreich	28
Abbildung 11: Residualeinkommen in den Salzburger Gemeinden, Median 2019 bis 2023	35
Abbildung 12: Entwicklung der Gesamtbevölkerung im Vergleich zur Binnenwanderung, 2001 bis 2021 auf Gemeindeebene in Salzburg	43
Abbildung 13: Wohnkostendifferenziale (-ersparnis) bei Binnenwanderung im Bundesländervergleich 2019	51
Abbildung 14: Wohnkostenersparnis der Einpendler in den österreichischen Gemeinden ab 5.000 Einwohner:innen, 2019	54
Abbildung 15: Wohnkostenersparnis der Einpendler in den Salzburger Gemeinden ab 2.000 Einwohner:innen, 2019	55
Abbildung 16: Unternehmensdynamik auf Bundeslandebene, Durchschnitt 2008-2019	62
Abbildung 17: Unternehmensdynamik auf Ebene der Landeshauptstadtregionen, Durchschnitt 2008-2019	64
Abbildung 18: Offene Stellen je 1.000 Einwohner:innen 2017 bis 2023, nach Bundesländer	66
Abbildung 19: Anteil der NACE-Sektoren an den offenen Stellen in den Bundesländern, 2022	68
Abbildung 20: Produktionshemmnisse nach Bundesländern	74
Abbildung 21: Entwicklung des Arbeitskräftemangels 2005 bis 2022 in Salzburg im Vergleich zu Österreich	75

Verzeichnis der Übersichten

Übersicht 1:	Bestandsmieten laut Mikrozensus, Durchschnitt 2019 bis 2023	12
Übersicht 2:	Neumieten laut Mikrozensus	13
Übersicht 3:	Neumieten im privaten Segment nach Binnenwanderungstyp	15
Übersicht 4:	Bestandsmieten, Neumieten und Angebotsmieten im privaten Segment nach Gemeindegrößenklasse und Bundesland	17
Übersicht 5:	Wohnkosten je m ² für Bundesländer und Stadt-Land Zonen	22
Übersicht 6:	Wohnnutzfläche von angebotenen Mietobjekten, Durchschnitt 2019 bis 2023	22
Übersicht 7:	Wohnnutzfläche von angebotenen Eigentumsobjekten, Durchschnitt 2019 bis 2023	23
Übersicht 8:	Angebotsmieten für eine 60 m ² Wohnung nach Bundesland und Regionstyp	24
Übersicht 9:	Monatliche Annuitätenbelastung bei Kauf einer 60 m ² Wohnung nach Bundesland und Regionstyp, Durchschnitt 2019 bis 2023	25
Übersicht 10:	Haushaltseinkommen nach Arbeitsort und Wohnort, je Bundesland, Median 2019 bis 2023	30
Übersicht 11:	Monatliches Haushaltseinkommen, insgesamt und getrennt nach Haushaltsgröße je Bundesland, Median 2019 bis 2023	31
Übersicht 12:	Durchschnittseinkommen nach Wirtschaftszweigen (ÖNACE 1-Steller), 2018 bis 2023*	33
Übersicht 13:	Residualeinkommen je Bundesland sowie für Österreich, 2019 bis 2023	36
Übersicht 14:	Anteil der Wohnkostenbelastung am Haushaltseinkommen, je Bundesland sowie für Österreich, 2019 bis 2023	36
Übersicht 15:	Residualeinkommen nach Haushaltsgröße, je Bundesland sowie für Österreich	37
Übersicht 16:	Binnenwanderungssalden der Jahre 2001 bis 2021 im Vergleich zur Ausgangsbevölkerung im Jahr 2001	44
Übersicht 17:	Kumulierte Binnenwanderungssalden in den Jahren 2001 bis 2021 im Vergleich zur Ausgangsbevölkerung im Jahr 2001, nach Gemeindegrößenklassen	45
Übersicht 18:	Kumulierte Binnenwanderungssalden der Jahre 2001 bis 2021 im Vergleich zur Ausgangsbevölkerung im Jahr 2001, nach Regionstypen	47
Übersicht 19:	Kumulierte Binnenwanderungssalden zwischen den Bundesländern in den Jahren 2001 bis 2021 im Vergleich zur Ausgangsbevölkerung im Jahr 2001	48
Übersicht 20:	Wohnkostendifferenziale („Ersparnis“) bei Binnenwanderung, 2019	50
Übersicht 21:	Wohnkostendifferenziale (Ersparnisse) für Einpendler, je Bundesland und für Österreich	56
Übersicht 22:	Wohnkostendifferenziale (Ersparnisse) für Auspendler, je Bundesland und für Österreich	56
Übersicht 23:	Wohnkostendifferenziale (Ersparnisse) für Einpendler, je Bundesland nach Gemeindegrößenklassen	57
Übersicht 24:	Wohnkostendifferenziale (Ersparnisse) für Pendler, je Bundesland und für Österreich nach NACE-Sektoren	60
Übersicht 25:	Kennzahlen zur Unternehmensdynamik auf Bundeslandebene, Durchschnitt 2008-2019	63

Übersicht 26:	Kennzahlen zur Unternehmensdynamik der Landeshauptstadtregionen und im Vergleich zu Österreich, Durchschnitt 2008-2019	63
Übersicht 27:	Offene Stellen nach Regionstypen in den Bundesländern, 2022 absolut und in Prozent der unselbständig Erwerbstätigen	67
Übersicht 28:	Offene Stellen in den Sektoren Beherbergung und Gastronomie, Handel, Gesundheits- und Sozialwesen, 2022 in % der Beschäftigung	69
Übersicht 29:	Offene Stellen in den Sektoren Verkehr und Lagerei, Bau, und Erbringung von freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, 2022	71
Übersicht 30:	Offene Stellen in den Sektoren Herstellung von Waren sowie Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, 2022	72
Übersicht 31:	Entwicklung des Arbeitskräftemangels 2005 bis 2022, Bundesländer und Österreich, insgesamt	75
Übersicht 32:	Entwicklung des Arbeitskräftemangels in den Sektoren Beherbergung und Gastronomie sowie im Dienstleistungsbereich 2005 bis 2022, nach Bundesländern	76
Übersicht 33:	Entwicklung des Arbeitskräftemangels in der Sachgüterindustrie und im Bau 2005 bis 2022, nach Bundesländern	77
Übersicht 34:	Verteilung der Dienstwohnungen nach NACE-Sektoren 2018 bis 2020, insgesamt nach Bundesländer	79
Übersicht 35:	Verteilung der Hauptwohnsitze nach NACE-Sektoren 2018 bis 2020, nach Bundesländer	80

Executive Summary

International mehren sich die Belege, dass hohe Wohnkosten ein Hemmnis für die wirtschaftliche Entwicklung darstellen. Eine schnell wachsende Forschungsliteratur zu diesem Thema zeigt, dass insbesondere die Arbeitskräftemobilität unter hohen Wohnkosten leidet. Hohe Wohnkosten verhindern Wanderungen in hochpreisige, aber hochproduktive Zentren. Wenn Arbeitskräfte daher nicht dorthin wandern, wo sie am produktivsten eingesetzt werden können, liegt die realisierte Wirtschaftsleistung unter ihrem Potential. Neben negativen Effekten für die Volkswirtschaft insgesamt, erleiden aber auch die produktiven Regionen mit hohen Wohnkosten Schäden durch fehlende Arbeitskräfte.

Die hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg lässt negative Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Salzburg erwarten. Internationale Studien legen nahe, dass die hohen Wohnkosten nur teilweise durch höhere Einkommen kompensiert werden. Besonders für Beschäftigte in Niedrigeinkommensbranchen zeigen sich stärkere Effekte durch die hohen Wohnkosten. Der unterstellte Mechanismus wirkt primär über eine Veränderung der Wanderungsbewegungen von Haushalten, wodurch Regionen mit hohen Wohnkosten weniger Zuzüge und mehr Abwanderungen verzeichnen. Wo möglich, reagieren Haushalte zudem durch die Aufnahme von Pendelbeziehungen, was besonders bei sehr großen Wohnkostenunterschieden der Fall sein sollte. Für die lokalen Unternehmen sind die entsprechenden Effekte besonders bei der Suche nach Arbeitskräften – und speziell in Branchen mit niedrigen Einkommen – zu erwarten.

Zuziehende Haushalte in Salzburg sehen sich deutlich höheren Wohnkosten ausgesetzt als bereits ansässige Haushalte. Zur Klärung, wie stark hohe Wohnkosten die Arbeitskräftemobilität hemmen, müssen Bestandsmieten von Neuvertragsmieten und Angebotsmieten (beispielsweise auf Immobilienplattformen) unterschieden werden. Bestandsmieten für private Mietwohnungen liegen in Salzburg um rund 10% unter jenen neuer Mietverträge. Zuziehende Haushalte aus anderen Bundesländern oder dem Ausland weisen aber auch bei neuen Mietverträgen überdurchschnittlich hohe Mieten aus. Für Zuziehende ohne bereits vorhandenes lokales Netzwerk sind Angebotsmieten von Immobilienportalen¹⁾ besonders relevant – diese liegen sogar um durchschnittlich 20% über den Bestandsmieten. Wenngleich die Angebotsmieten in allen Bundesländern über den Bestandsmieten liegen, ist die erwartbare Zusatzbelastung für zuziehende Haushalte in Salzburg höher als in anderen Zentralräumen wie Graz oder Linz.

Trotz einer überdurchschnittlichen regionalen Wirtschaftsleistung sind die Haushaltseinkommen im Bundesland Salzburg nicht höher als im Mittel aller Haushalte. Das Ergebnis deckt sich mit vergangenen Untersuchungen zu Personen bzw. Individualeinkommen, welche in Salzburg bei,

¹⁾ In der Studie wurden die Daten von Immobilienscout24.at herangezogen. Der Autor bedankt sich bei Herrn Markus Dejmek, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 Österreich, für die Möglichkeit, die Anzeigedaten auf immoscout24.at auszuwerten.

oder sogar leicht unter dem nationalen Niveau liegen. Größer als die Bundesländerunterschiede in den Haushaltseinkommen sind zudem die Unterschiede zwischen den Branchen. Aber auch innerhalb derselben Branche sind die Einkommen in Salzburg zumeist nahe am nationalen Durchschnitt.

Nach Abzug der Wohnkosten sind die verbleibenden Einkommen in Salzburg niedriger als im Durchschnitt der Bundesländer. Die Auswertungen zeigen, dass sogenannte Residualeinkommen, d.h. unselbständige Einkommen nach Abzug der Wohnkosten, in Salzburg niedriger sind als in den anderen Bundesländern. Der Unterschied zu Oberösterreich und Niederösterreich beträgt über 20%, einzig in Tirol sind die Einkommen ähnlich niedrig, und nur in Wien spürbar geringer. Die Unterschiede zeigen sich über alle Regionstypen (Kernzone, Außenzone, ländlicher Raum) und Haushaltsgrößen hinweg. Niedrige Residualeinkommen machen das Bundesland als Wohn- und Arbeitsdestination, zumindest aus finanzieller Sicht, weniger attraktiv.

Salzburg verzeichnete in den letzten 20 Jahren den höchsten negativen Binnenwanderungssaldo aller Bundesländer. Wenngleich Salzburg insgesamt wächst, verliert kein anderes Bundesland mehr Bevölkerung an andere Bundesländer. Während negative Binnenwanderungssalden im ländlichen Raum österreichweit die Norm sind, ist der Binnenwanderungsverlust der Kernzone Salzburg im Bundesländervergleich einzigartig. Seit 2001 kumulierte sich der Binnenwanderungsverlust des Bundeslandes auf knapp 26.000 Personen, wobei mehr als 16.000 auf die urbanen Kernzonen entfallen. Neben Wien, das fast 50% des negativen Binnenwanderungssaldo auf sich vereint, sind Oberösterreich und die Steiermark die quantitativ bedeutendsten Empfängerländer.

Die Wanderungsmuster der letzten 20 Jahre zeigen eine Reduktion der Wohnkosten für Wegzüge aus Salzburg und steigende Wohnkosten für zuwandernde Haushalte. Wesentlich ist dafür die markante Reduktion der Wohnkosten um 1,7 € je m² durch Haushalte, welche die Kernzone Salzburg verlassen. Zuzüge führen zu einer Steigerung in ähnlichem Ausmaß je m². Nur in Tirol und Wien geht ein Umzug in die jeweilige Kernzone mit einer derart starken Steigerung der Wohnkosten einher. Die Wanderungsmuster zeigen einen deutlichen Zusammenhang mit den Wohnkostenunterschieden: Hohe Wohnkostenunterschiede zwischen Ursprungs- und Zielregion – so die Realität für Salzburg – gehen einher mit negativen Binnenwanderungssalden.

Die privaten Haushalte dämpfen ihre Wohnkostenbelastung in Salzburg durch umfangreiche Pendlerbewegungen. Verglichen mit einer Situation, wo alle Beschäftigten an ihrem Arbeitsort wohnen, senken die Pendlerbewegungen zwischen günstigen Wohnorten und teuren Arbeitsorten die Wohnkosten substanziell. Mit einer Ersparnis der Einpendler von 1,9 € je m² erreicht die Kernzone Salzburg einen Spitzenwert, der nur von Wien übertroffen wird. Aus sektoraler Perspektive zeigen die Pendelraten zudem, dass in Salzburg besonders große Wohnkostendifferentiale in Branchen mit vergleichsweise niedrigen Einkommen zu beobachten sind.

Die Analyse von Indikatoren zur Unternehmensdynamik weist für das Bundesland Salzburg strukturell niedrige Werte aus. Gemessen an üblichen Indikatoren wie Gründungsraten, Unternehmensfluktuation oder dem Anteil schnell wachsender Unternehmen, ist die Unternehmensdynamik im Bundesland Salzburg unterdurchschnittlich. Auch wenn nur die Regionen um die Landeshauptstädte verglichen werden – diese verzeichnen aufgrund ihrer zentralräumlichen Funktion zumeist höhere Dynamiken – weist die Region Salzburg Stadt und Umgebung eine vergleichsweise schwache Dynamik aus. Wenngleich die Unternehmensdynamik von vielerlei Faktoren abhängt, ist das Ergebnis im Einklang mit internationalen Studien zu sehen, welche eine Rolle hoher Wohnkosten für die allgemeine wirtschaftliche Dynamik unterstellen.

Salzburg weist im Bundesländervergleich eine der höchsten Raten von offenen Stellen aus. Das Niveau an offenen Stellen ist in Salzburg seit vielen Jahren höher als im Durchschnitt. Der dadurch suggerierte Mangel an Arbeitskräften hat jedoch im Nachgang zur Covid-19 Pandemie nochmals deutlich zugenommen. Anders als in Oberösterreich, wo ebenfalls viele offene Stellen nicht besetzt werden können, liegt in Salzburg eine gänzlich andere Sektorstruktur zugrunde. Während in Oberösterreich die offenen Stellen primär in Hochlohnbranchen wie der Sachgüterindustrie vorliegen, sind in Salzburg stärker Branchen mit vergleichsweise geringer Entlohnung dominant: Neben Beherbergung und Gastronomie betrifft dies auch den Handel oder das Gesundheits- und Sozialwesen. Ein Arbeitskräftemangel in diesen Branchen passt zur Erwartung, dass besonders Arbeitskräfte in Niedriglohnbranchen Schwierigkeiten haben, die hohen Salzburger Wohnkosten zu tragen.

In Salzburg stellen Arbeitgeber deutlich häufiger Dienstwohnungen zur Verfügung als in anderen Bundesländern. Dies kann ebenfalls als Symptom der hohen Wohnkostenbelastung in Salzburg gesehen werden, was Arbeitgeber dazu veranlasst, die schwierige Wohnungssituation in Salzburg abzufedern. Auch hier zeigten die Auswertungen ein deutliches Branchenmuster, wonach Dienstwohnungen primär in Branchen mit niedrigen Einkommen eingesetzt werden.

1. Einleitung und Studienhintergrund

Die vorliegende Studie hat zum Ziel, den potenziellen Effekt von hohen Wohnkosten auf den Wirtschaftsstandort Salzburg zu untersuchen. International mehren sich in den letzten Jahren die Anhaltspunkte, dass hohe Wohnkosten in den urbanen Zentren für einen Rückgang der Arbeitskräftemobilität verantwortlich sind. Mehrere rezente Studien der OECD illustrieren beispielsweise, dass hohe Wohnkosten die Zuwanderung in diese arbeitsplatzstarken Städte bremsen, und die Abwanderung in günstigere Gebiete unterstützen. Haushalte sehen sich zusehends dazu gezwungen, über längere Pendeldistanzen den hohen Wohnkosten am Arbeitsort zu entfliehen.

Die Folgen einer niedrigeren Arbeitskräftemobilität zeigen sich auf mehreren Ebenen: Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht sinkt durch den reduzierten Fluss von Arbeitskräften zwischen den Regionen die Produktivität und damit auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Region oder eines Landes. Aber auch für wirtschaftlich starke Regionen sind hohe Wohnkosten ein negativer Standortfaktor, da aufgrund der fehlenden Arbeitskräfte Stellen nicht besetzt werden können, und Firmenexpansionen in Ermangelung von Humankapital anderswo vorgenommen werden.

Aufgrund der vielfach dokumentierten hohen Wohnkostenbelastung im Bundesland Salzburg, und speziell der Zentralraum um die Landeshauptstadt, sind ebenfalls wachstumshemmende Effekte zu erwarten, die über eine geringere Arbeitskräftemobilität ausgelöst werden. Hinzu kommt die schwache Wohnbautätigkeit¹⁾ in Salzburg (Abbildung 1), wodurch keine Entspannung in der Wohnkostenproblematik zu erwarten ist.

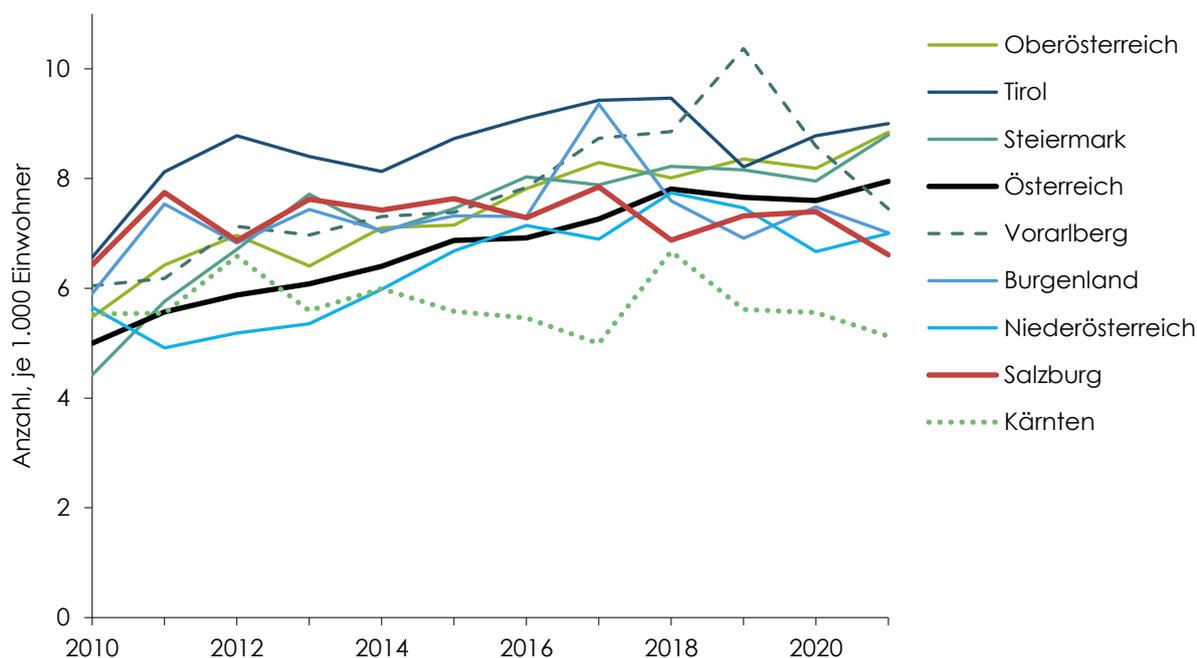
Die Untersuchung dieser Zusammenhänge für Salzburg, und die Dokumentation möglicher negativer Effekte für den Wirtschaftsstandort sind insofern wichtig, als dass die Leistbarkeit von Wohnen in Österreich primär als sozialpolitisches Thema gesehen wird. So gibt es zwar anekdotische Evidenz²⁾ dafür, dass Unternehmen bei Standortentscheidungen die Wohnkosten für die Belegschaft mitberücksichtigen, systematische Untersuchungen sind jedoch rar.

In dieser Hinsicht versucht die Studie aufzuzeigen, dass das Thema Leistbarkeit von Wohnen über ihre Wirkung auf den zentralen Produktionsfaktor „Arbeit“ auch eine handfeste wirtschaftspolitische Dimension aufweist. Bisher gibt es in Österreich keine entsprechende Literatur dazu – eine Lücke, die mit dieser Studie konkret für das Bundesland Salzburg geschlossen werden soll.

¹⁾ Tatsächlich dürfte die Wohnbautätigkeit in Salzburg deutlich schwächer sein, als die Werte in Abbildung 1 suggerieren. Wie in Klien und Arnold (2021) dargestellt, entfällt sowohl in Salzburg als auch Tirol ein substanzieller Teil der Wohnbauproduktion auf Tourismusgemeinden, wo aufgrund der Meldedaten davon auszugehen ist, dass wesentliche Teile davon für touristische Zwecke und ohne Hauptwohnsitzabsicht errichtet werden.

²⁾ Bekannte internationale Beispiele sind in Folger (2020). Auch für Salzburg liegen ähnlich gelagerte Fälle vor (Fröschl, 2023)

Abbildung 1: **Baufertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner, Bundesländer 2010 bis 2021**



Q: Statistik Austria (2023). – Baumaßnahmenstatistik, ohne Wien.

Der Aufbau der Studie ist dabei wie folgt: Im nachfolgenden zweiten Kapitel folgt ein Literaturüberblick zur Frage wie hohe Wohnkosten bzw. ein Mangel an Leistbarkeit sich negativ auf eine Volkswirtschaft auswirken können. Dabei wird primär die rezente internationale Literatur zum Thema verwendet, um die wesentlichen Wirkungsmechanismen zu skizzieren. Auch Hypothesen für die nachfolgenden empirischen Auswertungen werden abgeleitet.

Im Anschluss wird in Kapitel 3 spezifisch für Salzburg die Ist-Situation zur Wohnkostenbelastung dargelegt. Anders als in vergangenen Studien wird dabei eine möglichst kleinräumige Analyse angestrebt, und zudem der Fokus auf Angebotsmieten (im Unterschied zu Bestandsmieten) gelegt, um ein Maß für die erwartbare Wohnkostenbelastung von potenziellen neuen Arbeitskräften zu bekommen. Da für eine Analyse der Leistbarkeit von Wohnen auch die Einkommenssituation der Haushalte berücksichtigt werden muss, werden neben Wohnkosten auch bundesländervergleiche in puncto Einkommen angestellt.

In Kapitel 4 werden die Effekte der hohen Wohnkostenbelastung für den Salzburger Wirtschaftsstandort analysiert. Dabei wird zuerst herausgearbeitet, inwiefern Wirkungen auf die Arbeitskräfte bzw. die Arbeitskräftemobilität in Salzburg feststellbar sind. Der Fokus liegt dabei auch Binnenwanderungen und Pendelverflechtungen. Die erst in weiterer Folge auftretenden Effekte auf Firmenebene werden dann im zweiten Teil des Kapitels herausgearbeitet. Neben Indikatoren für einen Arbeitskräftemangel in Salzburg, werden auch Daten zur Unternehmensdynamik und auch zur Verbreitung von Dienstwohnungen in die Analyse einbezogen.

Im letzten Kapitel 5 werden die Kernergebnisse zusammengefasst und eine wirtschaftspolitische Einordnung vorgenommen, wo neben Handlungsempfehlungen auch weitere Forschungsfragen angeregt werden.

2. Literaturüberblick: Hohe Wohnkosten als Belastung für Arbeitsmarkt und Wirtschaft

In diesem Kapitel der Studie wird der konzeptionelle Rahmen für die Studie erarbeitet. Es soll im Detail herausgearbeitet werden, über welche Wirkungskanäle hohe Wohnkosten bzw. eine mangelnde Leistbarkeit sich schädlich auf Arbeitsmarkt und Wirtschaft auswirken können. Zu diesem Zweck wird die aktuell rasch wachsende ökonomische Literatur zum Thema gesichtet. Neben einer Darstellung der Wirkungszusammenhänge sollen in diesem Kapitel Hypothesen für die nachfolgenden empirischen Analysen entwickelt werden. Dies soll dabei helfen zu verstehen, welche Faktoren als Indiz dafür gewertet werden können, dass die Wohnkosten in Salzburg tatsächlich eine Belastung für den regionalen Arbeitsmarkt und den Wirtschaftsstandort darstellen.

Zu Beginn soll hier kurz eine Einordnung der konkreten Fragestellung in die breitere Literatur im Zusammenhang zwischen Immobiliensektor und Wirtschaftswachstum bzw. Produktivität vorgenommen werden. Wie in Abbildung 2 dargestellt, gibt es dabei mehrere parallele Forschungsstränge, die unterschiedliche Verbindungen zwischen dem Immobiliensektor und der Wirtschaftsleistung andererseits analysieren. Allen vier aufgezeigten Forschungssträngen ist gemein, dass es durch hohe Wohnkosten oder Immobilienpreise Reaktionen bei Haushalten oder Unternehmen ausgelöst werden, die sich tendenziell negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken. Wichtig ist dabei zu betonen, dass grundsätzlich von einer künstlich erhöhten Wohnkostenbelastung bzw. Immobilienpreisen ausgegangen wird, welche nicht allein durch höhere Lebensqualitäten erklärt werden können. Durch eine Änderung der Politiken – im Fokus steht meist eine unnötig restriktive Flächenwidmung – könnte mehr Angebot entstehen und damit niedrigeren Preisen erreicht werden.

Der Fokus der vorliegenden Studie liegt nun auf jenen Effekten, welche hohen Wohnkosten auf die Wanderungen zwischen oder innerhalb von Regionen haben, und dadurch die Arbeitskräftemobilität hemmen. Das Ergebnis von Wohnkosten als Wanderungsbarrieren ist ein sogenannter regionaler Mismatch am Arbeitsmarkt, da Personen und Haushalte nicht dorthin ziehen können, wo sie aus volkswirtschaftlicher Sicht am produktivsten eingesetzt werden können. Eine detailliertere Darstellung dieser Literatur folgt im nächsten Abschnitt.

Abbildung 2: **Wirkungskanäle zwischen Immobiliensektor und Wirtschaftswachstum**



Q: WIFO.

Ein weiterer potenzieller Effekt von hohen Wohnkosten, der über die Haushaltsebene wirkt, ist in Bezug auf die Ausgabenstruktur. Hohe Wohnkosten reduzieren die Konsummöglichkeiten für private Haushalte, was sich volkswirtschaftlich in einer schwächeren Konsumnachfrage niederschlägt (siehe OECD, 2021). Wenngleich die bezahlten Wohnungsmieten zwar teilweise als Einkommen bei den Vermieterhaushalten eingehen – die zusätzlich noch der progressiven Einkommensteuer unterliegen – ist aufgrund der unterschiedlichen Konsumquoten³⁾ davon auszugehen, dass der Gesamteffekt klar negativ ist. Entsprechende Vergleichsrechnungen, wie sich eine Reduktion der Wohnkosten durch die Präsenz von Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen in einem Input-Output Modell auswirken, unterstreichen diese Erwartung (siehe Klien & Streicher, 2021). Hinzu kommt noch, dass hohe Immobilienpreise auch das lokale Preisniveau für Konsumgüter steigern können (siehe Stroebel & Vavra, 2019), wodurch der reale Konsum der Haushalte zusätzlich reduziert wird.

Der dritte und vierte Wirkungskanal findet auf Ebene der Unternehmen statt, wo es durch (zu) hohe Immobilienpreise oder in Immobilienbooms ebenfalls zu Verzerrungen kommt. Einerseits wird festgehalten, dass Immobilieninvestitionen, z.B. für die Betriebsstätte, eine von mehreren Investitionspositionen darstellen. Durch hohe Immobilienpreise wird mehr Kapital in Form von Immobilieninvestitionen gebunden, wodurch andere Investitionsmöglichkeiten wegfallen

³⁾ d.h. wieviel von einem zusätzlichen Euro Einkommen konsumiert wird.

(siehe Martin et al., 2021)⁴). Da derartige Probleme zumeist in Expansionsphasen von Unternehmen auftreten, können Unternehmen auch dazu gezwungen sein Unternehmenserweiterungen an anderen Standorten als ursprünglich geplant durchzuführen. Neben den regionalen Effekten durch Abwanderungen kommt es dadurch auch firmenintern zu Reibungsverlusten und höheren Transaktionskosten, z.B. über längere Transportwege. Empirische Evidenz für den negativen Effekt hohe Wohnkosten auf die lokale Firmendynamik findet sich in Oluku und Cheng (2021).

Im vierten und letzten Wirkungskanal wird argumentiert, dass Immobilienbooms jenen Firmen mit hohen Anteilen an Immobilien zugutekommen, welche aber gleichzeitig von niedrigerer Produktivität gekennzeichnet sind. Dies führt zu einer ineffizienten Verschiebung von Kapital und Arbeitskräften hin zu unproduktiveren, aber immobilienreicheren Firmen (siehe Doerr, 2020). Die ausgelöste Verzerrung ist damit anders als im dritten Wirkungskanal nicht innerhalb der Firma und zwischen Investitionen, sondern zwischen Unternehmen bzw. Wirtschaftssektoren mit unterschiedlicher Ausstattung an Immobilien.

Wie die Abbildung 2 zeigt, sind die möglichen Wirkungskanäle zwischen Immobiliensektor und Wirtschaftswachstum bzw. Produktivität damit recht vielseitig, und unterstreichen damit auch die Rolle des Immobiliensektors für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

2.1 Mangelnde Leistbarkeit als Barriere für Arbeitskräftemobilität

Besonders relevant für den Studienkontext, wo der Fokus auf den regionalen Effekten liegt, ist der bereits angedeutete Effekt hoher Wohnkosten auf die Arbeitskräftemobilität. Eine Reihe von rezenten Publikationen aus dem Umfeld internationaler Organisation wie der OECD oder des IWF zeigen, dass das Thema zusehends mehr Aufmerksamkeit bekommt. Und während das Thema Arbeitskräftemobilität zwar bereits seit vielen Jahren beforscht wird, wurde die bedeutende Rolle von (hohen) Wohnkosten erst in den letzten Jahren herausgearbeitet.

Erwähnenswert ist, dass sich ein Großteil der Forschung auf die USA konzentriert, nicht zuletzt, weil dort der Einbruch der Arbeitskräftemobilität – ausgehend von einem traditionell hohen Niveau – besonders markant war (siehe Kaplan & Schulhofer-Wohl, 2017). Die zeitgleich markant steigenden Wohnkostenunterschiede⁵ zwischen den Regionen, dokumentiert in Glaeser et al. (2005), Saks (2008), Van Nieuwerburgh und Weill (2010), Gyourko et al. (2013), haben dann zusehends auf die womöglich zentrale Rolle von Immobilienpreisen und Wohnkosten hingewiesen. Eine der ersten Studien, welche den empirischen Beleg für den Zusammenhang zwischen Wohnkosten und Arbeitskräftemobilität erbrachten, ist Ganong und Shoag (2017).

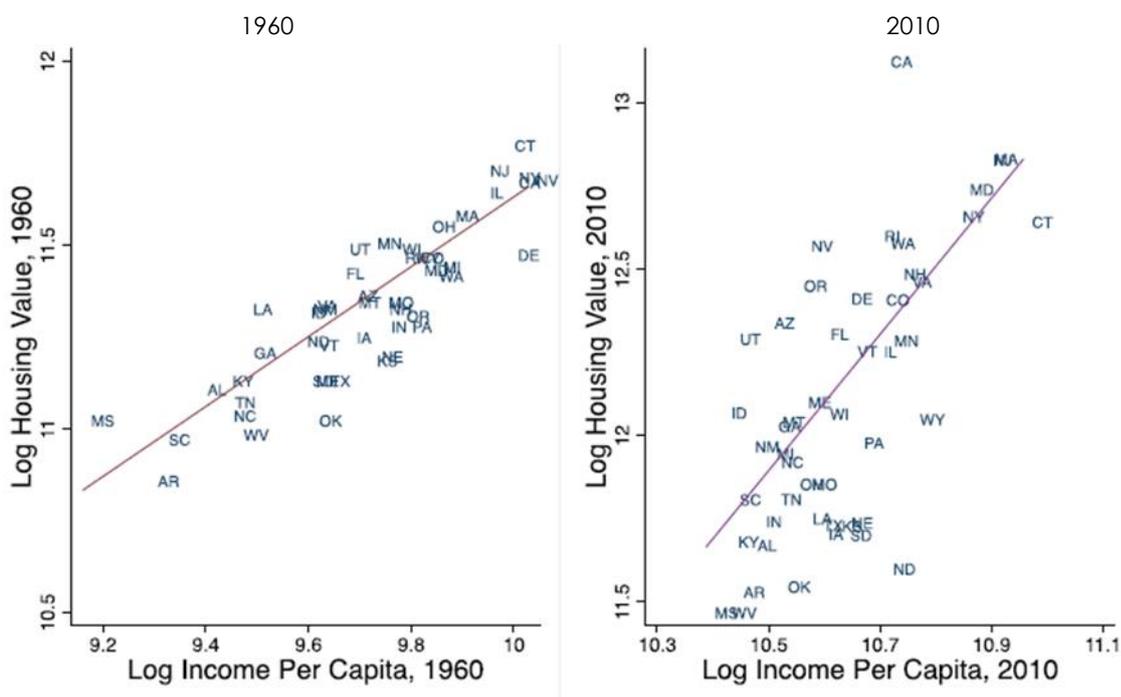
⁴) In anderen Situationen können steigende Immobilienpreise jedoch auch zu höheren Investitionen durch Unternehmen führen, wenn nämlich der Wert von Immobilien als Sicherheit für kreditfinanzierte Investitionen dienen (siehe Chaney et al., 2012). Ein konzeptioneller Rahmen zum Verständnis, in welcher Situation einer der beiden Effekte überwiegt, ist in Gupta und Goldstein (2021) zu finden.

⁵) In Teilen der der Literatur, besonders im US-Kontext werden anstatt Wohnkosten zumeist Immobilien- und Häuserpreise verwendet.

Die Studie verknüpft mehrere stilisierte empirische Fakten:

1. Die regionalen Unterschiede bei den Hauspreisen haben in den letzten Jahrzehnten viel stärker zugenommen als die regionalen Unterschiede in den Einkommen. In den 50 Jahren zwischen 1960 und 2010 hat sich laut der Studie die Ungleichheit bei den Hauspreisen doppelt so stark entwickelt wie jene in den Einkommen (siehe Abbildung 3).
2. Die hohen Hauspreise und ihre überproportionale Steigerung haben besonders für niedrig qualifizierte Arbeitskräfte den Anreiz für Wanderungen reduziert. Eine erwartete Einkommenssteigerung überwiegt die höheren Wohnkosten bzw. Immobilienpreise in immer weniger Fällen.
3. Während historisch sowohl niedrig als auch hoch-qualifizierte Arbeitskräfte in Regionen mit höheren Einkommen zuwanderten, und es einen deutlichen Binnenwanderungsüberschuss gab, gibt es heutzutage eine stärkere Abwanderungstendenz von niedrig qualifizierten Beschäftigten. Teilweise sind in Hocheinkommensregionen bereits negative Binnenwanderungssalden von niedrig qualifizierten Arbeitskräften zu beobachten.

Abbildung 3: **Einkommensungleichheit und Wohnungleichheit im Zeitverlauf, US-Regionen 1960 und 2010**



Q: Ganong und Shoag (2017).

Die Studie demonstriert zudem, dass hohe Immobilienpreise in einem kausalen Zusammenhang mit zusehends restriktiver Flächenwidmung stehen, wodurch die Überschussnachfrage in Hocheinkommensregionen nicht durch entsprechende Angebotsausweitungen abgebaut werden konnte. Das Resultat ist, dass die höheren Löhne in den Hocheinkommensregionen zusehends in höhere Immobilienpreise bzw. Wohnkosten „kapitalisiert“ werden, und die Leistbarkeit besonders für niedrigqualifizierte Arbeitskräfte leidet.

Eine Reihe nachfolgender Studien bestätigen die Ergebnisse weitgehend, oder zeigen, dass die Zusammenhänge auch in anderen Regionen und Ländern vorzufinden sind. In Bayoumi und Barkema (2019) wird beispielsweise anhand von kleinräumigeren Daten für die USA gezeigt, dass in den letzten 20 Jahren die Migrationsströme speziell zwischen jenen Regionen abgenommen haben, wo besonders hohe Hauspreisdifferenziale vorliegen. Umgekehrt führen die zunehmenden Einkommensunterschiede zwischen den Regionen eher dazu, dass die Wanderungen in Regionen mit niedrigeren Einkommen abnehmen.

Cavalleri et al. (2021) zeigen mit einem ähnlichen Ansatz, dass Wohnkostendifferenziale zwischen Regionen auch in einem Sample von 14 OECD-Ländern (ohne Österreich) einer der wichtigsten Faktoren zur Erklärung der Wanderungsströme darstellt. Steigende Unterschiede zwischen Ausgangs- und Zielregion verringern die Zahl der Wanderungen deutlich. Trotz gewisser Länderunterschiede zeigt die Studie damit, dass Wanderungsbewegungen auch in Europa durch höhere Lohn- und Beschäftigungserwartungen getrieben sind, aber durch hohe Wohnkosten verringert werden. Die Studie findet des weiteren Belege dafür, dass hohen Wohnkosten zum Teil durch verstärktes Pendeln der Arbeitskräfte aus dem Umland begegnet wird. In diesem Punkt gibt es aber offenbar große regionale bzw. nationale Unterschiede.

Vergleichbare Ergebnisse finden Baker et al. (2016) für Australien. Während es grundsätzlich zwar eine Bewegung hin zu Regionen mit höheren Einkommen gibt, sind vor allem bei Einkommensschwachen Haushalte auch „Abstiege“ in Regionen mit niedrigeren Einkommen zu beobachten, vielfach geprägt von einer Kette an Wechseln zwischen Wohnverhältnissen.

Für Israel finden außerdem Ben-Shahar et al. (2020) eine zunehmende Leistbarkeitsdistanz zwischen der urbanen Metropole Tel Aviv – der amerikanischen Literatur folgend eine sog. „Superstar City“ mit hohen Einkommenschancen aber zeitgleich (extrem) hohen Wohnkosten – und anderen Regionen in der Umgebung. Auch hier findet sich mit der steigenden Leistbarkeitsdistanz eine Zunahme an Abwanderungen.

Ganz generell hat sich ein Konsens in der entsprechenden Forschung herausgebildet, welcher die zentrale Rolle des Wohnungsmarktes für Migrationsentscheidung betont, nicht nur in puncto Wohnkosten: So zeigen Causa und Pichelmann (2020) anhand von Umfragedaten für die OECD-Länder, dass eine höhere Angebotselastizität (Angebot reagiert stärker auf Preise und Nachfrage) mit höheren Wanderungsraten einhergeht. Darüber hinaus werden in der Studie auch die Relevanz von Transaktionskosten (z.B. Grunderwerbssteuern), den Wohnbesitzverhältnissen, mietrechtlichen Regulierungen sowie Einkommensunterstützungen und Sozialtransfers für die Wanderungsdynamik bestätigt. Insgesamt zeigt sich daher, dass nationale und regionale Wohnungspolitik ein wichtiger Faktor für die Anreize zu arbeitsbedingten Wanderungen ausüben.

Während es daher mittlerweile umfangreiche Literatur zur Rolle des Wohnungsmarktes für die Arbeitskräftemobilität gibt, sind Arbeiten, welche die Folgen dieser Entwicklung auf die Volkswirtschaft darstellen, noch rar. Neben Saks (2008), Chakrabarti und Zhang (2010), und Zabel (2012), wurde besonders die Studie Hsieh und Moretti (2019) breit rezipiert. Im Kern quantifiziert die Studie die volkswirtschaftlichen Kosten einer zu strikten Flächenwidmung in den hochproduktiven Metropolregionen der USA. Dabei zeigen sich folgende Zusammenhänge:

1. Es bestehen große Produktivitätsunterschiede zwischen den US-amerikanischen Städten, was sich in großen Lohnunterschieden für vergleichbare Tätigkeiten äußert. Die Lohn- und Produktivitätsunterschiede haben in den letzten Jahrzehnten deutlich zugenommen. Zwischen 1964 und 2009 hat sich die Standardabweichung der Löhne zwischen Städten verdoppelt.
2. Die großen Produktivitätsunterschiede implizieren aber auch, dass durch Wanderungen der Arbeitskräfte von weniger produktiven in produktivere Regionen eine höhere Gesamtwirtschaftsleistung erreicht werden könnte. Und hier liegt das Kernargument der Studie: die wachsenden Lohnunterschiede zwischen den Städten illustrieren, dass diese Wanderungen ausbleiben, und münden in räumlicher Fehlallokation bzw. einem räumlichen Mismatch.
3. Als Ursache für die Nicht-Wanderungen führen Hsieh und Moretti (2019) ebenfalls eine restriktive Flächenwidmung ins Treffen, wodurch die Zahl der lokalen Beschäftigung begrenzt wird, und ein Ausgleich der regionalen Produktivität ausbleibt. Ohne eine entsprechend starke Ausweitung des Wohnungsangebots fließen die höheren Produktivitäten in den „Superstar Cities“ in höhere Wohnkosten/Häuserpreise sowie höhere Nominallohne.

Die Studienergebnisse wurden auch deshalb breit rezipiert⁶⁾, weil sich der geschätzte ökonomische Schaden durch die räumliche Fehlallokation auf eine volkswirtschaftliche bedeutsame Größenordnung beläuft: Die wachstumsdämpfende Wirkung kumuliert sich in den Jahren 1964 bis 2009 auf 3,7% des US-BIP, was einer Reduktion der Jahreseinkommen von rund 3.700 \$ pro Kopf entspricht.

Die bereits erwähnten Studien Saks (2008), Chakrabarti und Zhang (2010), sowie Zabel (2012) demonstrieren, mit sehr unterschiedlichen methodischen Zugängen, ebenfalls einen Zusammenhang zwischen hohen Wohnkosten und einem schwächeren Beschäftigungswachstum. Insgesamt liefert die existierende Forschung damit bereits sehr deutliche Anhaltspunkte für die ökonomischen Effekte einer mangelnden Leistbarkeit von Wohnen. Noch mehr, die Studien liefern theoretisch und empirische Evidenz dafür, dass ein wesentlicher Wirkungsmechanismus in der schwächeren Wanderungsdynamik und damit einer reduzierten Arbeitskräftemobilität liegt.

⁶⁾ Siehe beispielsweise The Economist (2018).

2.2 Ableitbare Hypothesen für die Untersuchung des Bundeslandes Salzburg

Wenngleich ein Großteil der empirischen Evidenz zu den volkswirtschaftlichen Kosten hoher Wohnkosten auf US-amerikanischen Studien beruht, sind die grundsätzlichen Mechanismen mittlerweile auch für eine Reihe andere Regionen und Länder dokumentiert. Der hemmende Effekt von hohen Wohnkosten(-differenzialen) auf die Arbeitskräftemobilität ist daher eine plausible Ausgangshypothese für die vorliegende Studie.

Gleichwohl ist aber festzuhalten, dass die Mobilität insgesamt, und insbesondere die Arbeitskräftemobilität, in den meisten kontinentaleuropäischen Ländern wie Österreich deutlich geringer ist als in den USA. Wie in Causa und Pichelmann (2020) dargestellt, sind Wanderungsbewegungen in Österreich und den meisten anderen europäischen Ländern in Zusammenhang mit der Arbeit deutlich seltener als in sehr mobilen Gesellschaften wie den USA. Insofern sind womöglich die im amerikanischen Kontext genannten Größenordnungen nicht direkt auf die österreichische Situation übertragbar.

Zur Anleitung der nachfolgenden Untersuchungen für das Bundesland Salzburg werden hier nun Hypothesen abgeleitet, die im Rahmen der empirischen Untersuchungen analysiert werden. Folgende Aspekte werden untersucht:

- **Hypothese 1: Höhere Wohnkosten werden (nur teilweise) durch höhere Einkommen kompensiert.**

Wenngleich es grundsätzlich einen positiven Zusammenhang zwischen Wohnkosten und Einkommenshöhe einer Region geben sollte, zeigen internationale Studien, dass dies nicht oder nur teilweise ausreicht, um höhere Wohnkosten in urbanen Regionen auszugleichen. Wie in Bayoumi und Barkema (2019) dargelegt, dominieren die höheren Wohnkosten die Einkommensgewinne. Besonders für Beschäftigte in Niedrigeinkommensbranchen dürfte die Kompensation zudem schwächer ausfallen.

- **Hypothese 2: Hohe Wohnkosten reduzieren die Binnenwanderungen in die hoch produktiven Arbeitsmarktzentren, indem sie Zuwanderung in diese Regionen reduzieren, und Abwanderungen verursachen.**

Dieses recht klare Resultat internationaler Studien (siehe Bayoumi & Barkema, 2019 oder Cavalleri et al., 2021) sollte recht unmittelbar auf den österreichischen Fall übertragbar sein, allem voran für Hochwohnkostenregionen wie Salzburg. Für Österreich als kleine offene Volkswirtschaft, dessen Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren stark von internationaler Migration gekennzeichnet war, ist eine detaillierte Betrachtung der Binnenwanderungsströme – unabhängig vom überlagernden Faktor internationaler Wanderungsbewegungen – ein wichtigerer Faktor als in anderen (großen) Ländern.

- **Hypothese 3: Hohe Wohnkosten erhöhen das Pendleraufkommen, weil Haushalte dadurch die Wohnkostendifferentiale zwischen (teurem) Arbeitsort und (günstigerem) Wohnort nutzen, um ihre Wohnkostenbelastung zu reduzieren.**

Belege für derartige kompensatorisches Verhalten der Haushalte finden sich in einer großen Zahl internationaler Studien (siehe beispielsweise Cavalleri et al., 2021), wo in einigen Regionen die Arbeitskräftemobilität trotz hoher Wohnkosten durch Pendelbewegungen vergleichsweise hoch bleibt. Auch im internationalen Vergleich sind die überregionalen Pendelverflechtungen in Österreich ausgesprochen hoch, was nicht zuletzt mit großen Wohnkostenunterschieden zwischen teuren Einpendelregionen und günstigeren Auspendelregionen zusammenhängen dürfte. Bei Pendelbewegungen ist zudem anzunehmen, dass Personen aus Branchen mit vergleichsweise niedrigeren Einkommen gezwungen sind, vermehrt aus günstigeren Wohnorten einzupendeln.

- **Hypothese 4: Als Konsequenz der fehlenden Arbeitskräfte bzw. Binnenmigrationsströme weisen Regionen mit hohen Wohnkosten eine geringere Unternehmensdynamik auf.**

Die durch hohe Wohnkosten ausgelösten negativen Binnenwanderungssalden reduzieren das Arbeitskräftepotential in einer Region, wovon aus einer Perspektive der Unternehmensdynamik weniger Aktivität im Sinne von Gründungen zu erwarten ist (siehe beispielsweise Oluku – Cheng, 2021). Da Arbeitskräfte besonders in Wachstumsphasen von Unternehmen eine zentrale Ressource darstellen, sind nicht zuletzt auch weniger wachstumsstarke Unternehmen in Hochwohnkostenregionen zu erwarten.

- **Hypothese 5: Als Konsequenz der fehlenden Arbeitskräfte bzw. Binnenmigrationsströme weisen Regionen mit hohen Wohnkosten sind Unternehmen häufiger von Arbeitskräftemangel betroffen und haben größere Schwierigkeiten offene Stellen zu besetzen.**

Wenngleich es wenig Forschungsarbeiten zu den weiterführenden Effekten der nachlassenden Arbeitskräftemobilität gibt, sind nichtsdestotrotz Effekte für den Wirtschaftsstandort zu erahnen. So sollten sich die negativen Binnenwanderungssalden früher oder später in Form von Arbeitskräftemangel äußern. Firmen könnten dann häufiger gezwungen sein länger, und mit höheren Kosten nach Arbeitskräften zu suchen, weshalb auch bei den offenen Stellen ein höheres Niveau plausibel erscheint. Dabei sind nicht zuletzt branchenspezifische Muster zu erwarten, da besonders in Branchen mit niedrigen Durchschnittslöhnen eine Kompensation schwierig ist. Alternativ ist auch ableitbar, dass Firmen in diesen Regionen häufiger gezwungen sind, Dienstwohnungen oder alternative Wohnmöglichkeiten (kostenfrei) zur Verfügung zu stellen.

3. Eine kleinräumige Analyse der Wohnkostenbelastung

Wie der Literaturüberblick gezeigt hat, ist das Verhältnis von Wohnkosten zu Einkommen ein zentraler Faktor für das Ausmaß der regionalen Arbeitskräftemobilität. In diesem Punkt versucht der erste von zwei empirischen Teilen der Studie nun auf kleinräumiger Ebene ebendiese Leistbarkeit von Wohnen abzubilden.

Wenngleich eine hohe Wohnkostenbelastung für das Bundesland Salzburg, auch bezogen auf das Einkommen, bereits in vergangenen Studien dokumentiert wurde (siehe Klien & Arnold, 2022), gehen die nachfolgenden Untersuchungen deutlich darüber hinaus. Einerseits soll der Vergleich auf deutlich kleinräumigerer Ebene als bisher geschehen, nämlich auf Gemeindeebene, um die große Heterogenität innerhalb des Bundeslandes Salzburg abzubilden. Dadurch wird erstmals ein sehr kleinräumiges Abbild der Wohnkostenbelastung in Salzburg erstellt.

Andererseits soll der Vergleich weniger die Wohnkosten der derzeitigen Wohnbevölkerung abbilden, sondern sich die auf die erwartbaren Wohnkosten für Zuziehende konzentrieren. Für potenzielle Arbeitskräfte sind die Angebotspreise (Miete und Eigentumspreise) für momentan am Wohnungsmarkt verfügbare private Mietwohnungen die relevante Richtgröße, um zu entscheiden, ob sich ein Umzug lohnt. Der Zugang zu gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsangeboten ist in vielen Bundesländern reguliert, zum Teil auch erst zeitverzögert nach einer gewissen Meldedauer in der jeweiligen Region oder Gemeinde möglich. Der Vorrang von sozioökonomisch schwächeren Haushalten im sozialen Wohnbau – was aus sozialpolitischen Gründen durchaus nachvollziehbar ist – machen in vielen Bundesländern, wie auch in Salzburg, den privaten Mietwohnungsmarkt zur ersten Anlaufstelle für Neuzuziehende.

Durch einen Vergleich nicht nur innerhalb des Bundeslandes, sondern auch mit anderen Bundesländern und Regionen kann zudem herausgearbeitet werden, welche österreichische Regionen ein besonders günstiges Verhältnis zwischen Wohnkosten und Einkommen bieten.

3.1 Ein Vergleich von Bestandsmieten, Neumieten und Angebotsmieten

Um zu zeigen, dass sich die Neumieten zuziehender Arbeitskräfte womöglich stark von der bereits ansässigen Wohnbevölkerung unterscheiden, werden in diesem Abschnitt mehrere alternative Indikatoren für das lokale Mietenniveau herangezogen und verglichen. So können einerseits Bestandsmieten und Neumieten unterschieden werden. Zusätzlich wird in dieser Studie besonders stark auf sogenannte Angebotsmieten eingegangen, d.h. jene Mietangebote, welche sich auf den gängigen Onlineplattformen⁷ in Österreich widerspiegeln.

Bestandsmieten sind jene Mieten, die sich durch Berücksichtigung aller bestehenden Mietverhältnisse in Salzburg ergeben. Lang bestehende Mietverhältnisse weisen deutlich niedrigere Quadratmeterpreise aus als neu geschlossene Mietverhältnisse, wodurch besonders ältere Bestandsmietverträge die Durchschnittsmieten senken. Auch regulierte Mieten, so wie beispiels-

⁷) Angebotsmieten umfassen grundsätzlich auch Zeitungsannoncen oder andere „anonyme“ Verbreitungsformen, dürften in den letzten Jahren aber an Relevanz gegenüber Onlineangeboten an Bedeutung verloren haben.

weise Wohnungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz (MRG), weisen ebenfalls deutlich niedrigere Mieten aus, sind für neu zuziehende Haushalte nur begrenzt verfügbar⁸⁾.

Für umziehende oder neu zuziehende Haushalte sind tendenziell eher Neumieten der relevante Maßstab, welche zumeist substanziell über den Bestandsmieten liegen. Das liegt einerseits daran, dass Neuvermietungen tendenziell mit neueren und besser ausgestatteten Wohnungen verbunden sind. Andererseits erlauben Neuvermietungen es den Vermieter:innen aber auch, den Mietzins an das aktuelle Marktniveau anzupassen. Den ersten Faktor erkennt man auch bei den nicht-gewinnorientierten Wohnungsanbietern. So sind auch im kommunalen oder gemeinnützigen Segment Unterschiede zwischen Bestands- und Neumieten zu finden, was primär mit höheren Baukosten und anderen/höheren Wohnqualitäten zusammenhängt.

Der Unterschied ist jedoch im privaten Mietsegment deutlich stärker ausgeprägt ist, was für die Relevanz des zweiten Effekts spricht, nämlich, dass private Vermieter:innen die Möglichkeit die Miethöhe für eine bestehende Wohnung an das (steigende) Mietenniveau anzupassen, öfter in Anspruch nehmen. Der Effekt von Ausstattung bzw. höheren Baukosten im Neubau erfasst alle Segmente, die Anpassung von Mieten an das Marktmietenniveau ist dagegen stärker im privaten bzw. gewinnorientierten Segment zu erwarten.

Übersicht 1: Bestandsmieten laut Mikrozensus, Durchschnitt 2019 bis 2023

	Gemeindewohnung	Gemeinnützige Wohnung	Private Hauptmiete	Insgesamt
	In € / m ²			
Burgenland	4,8	6,3	6,6	6,3
Kärnten	5,3	6,2	7,6	6,3
Niederösterreich	6,2	7,0	8,1	7,2
Oberösterreich	6,9	7,4	8,3	7,6
Salzburg	8,3	8,7	11,2	9,8
Steiermark	6,4	6,8	8,9	7,5
Tirol	7,3	7,2	10,9	8,8
Vorarlberg	7,9	7,6	11,0	9,3
Wien	7,0	7,6	10,7	8,3
Österreich	6,9	7,2	9,8	7,8

Q: Statistik Austria (2023). – Anmerkung: Das Jahr 2023 ist bis inkl. dem II. Quartal enthalten.

Wie in Übersicht 1 dargestellt, lagen die mittleren Bestandsmieten (Median von Miete und Betriebskosten) in Salzburg im Zeitraum 2019 bis 2023 bei 9,8 € je m². Dieser Durchschnittswert für das Bundesland setzt sich zusammen aus den vergleichsweise günstigeren Mieten in Gemeindewohnungen (8,3 € je m²) und in gemeinnützigen Wohnungen (8,7 € je m²), sowie den überdurchschnittlich hohen Mieten im Segment privater Anbieter (11,2 € je m²). Die Medianmieten in Salzburg lagen in diesem Zeitraum rund 2 € je m² über dem nationalen Schnitt von 7,8 € je m², und repräsentieren die höchsten Quadratmeterpreise aller Bundesländer.

⁸⁾ Besonders die günstigen Kategoriemietverträge, wovon es österreichweit im Jahr 2022 noch knapp 50.000 Einheiten geben dürfte, gelten nur für Mietverträge, welche vor 1994 abgeschlossen wurden. Zuziehende Haushalte können also per Definition nicht neu in diese günstigen Mietverhältnisse einsteigen.

Wie zu erwarten, liegen die Neumieten⁹⁾ besonders im privaten Segment deutlich über den Bestandsmieten. Für Salzburg liegt der Unterschied zwischen Neu- und Bestandsmieten im privaten Anbietersegment bei rund 1,1 € je m² (12,3 € zu 11,2 €). Demgegenüber sind die Unterschiede im Gemeinnützigem Wohnbau mit 0,5 € (9,2 € zu 8,7 €) deutlich geringer; im kommunalen Wohnungssegment sind die Neumieten mit 8,3 € sogar identisch zu den Bestandsmieten von 9,1 € je m², was jedoch auch auf einer anderen regionalen Verteilung der (wenigen) neu vermieteten kommunalen Wohnungen beruhen dürfte. Ein vergleichbares Muster zieht sich auch durch die anderen Bundesländer, wobei besonders große Unterschiede in Wien (12,4 € je m² zu 10,7 € je m²) und besonders geringe Unterschiede in Oberösterreich und Vorarlberg auftreten (jeweils 0,6 € je m² Unterschied zwischen Neu- und Bestandsmieten).

Übersicht 2: Neumieten laut Mikrozensus

Durchschnitt der Medianmieten der Jahre 2019 bis 2023

	Gemeindewohnung	Gemeinnützige Wohnung	Private Hauptmiete	Insgesamt
	In € / m ²			
Burgenland	4,0	6,8	7,6	7,0
Kärnten	5,6	6,3	8,5	7,2
Niederösterreich	7,5	7,4	9,3	8,1
Oberösterreich	7,5	7,8	8,9	8,2
Salzburg	8,3	9,2	12,3	11,5
Steiermark	7,0	7,4	10,0	9,1
Tirol	8,4	7,7	12,2	11,3
Vorarlberg	8,3	8,3	11,6	10,7
Wien	9,1	8,4	12,4	11,2
Österreich	8,6	7,7	11,0	9,7

Q: Statistik Austria (2023). – Anmerkung: Das Jahr 2023 ist bis inkl. dem II. Quartal enthalten.

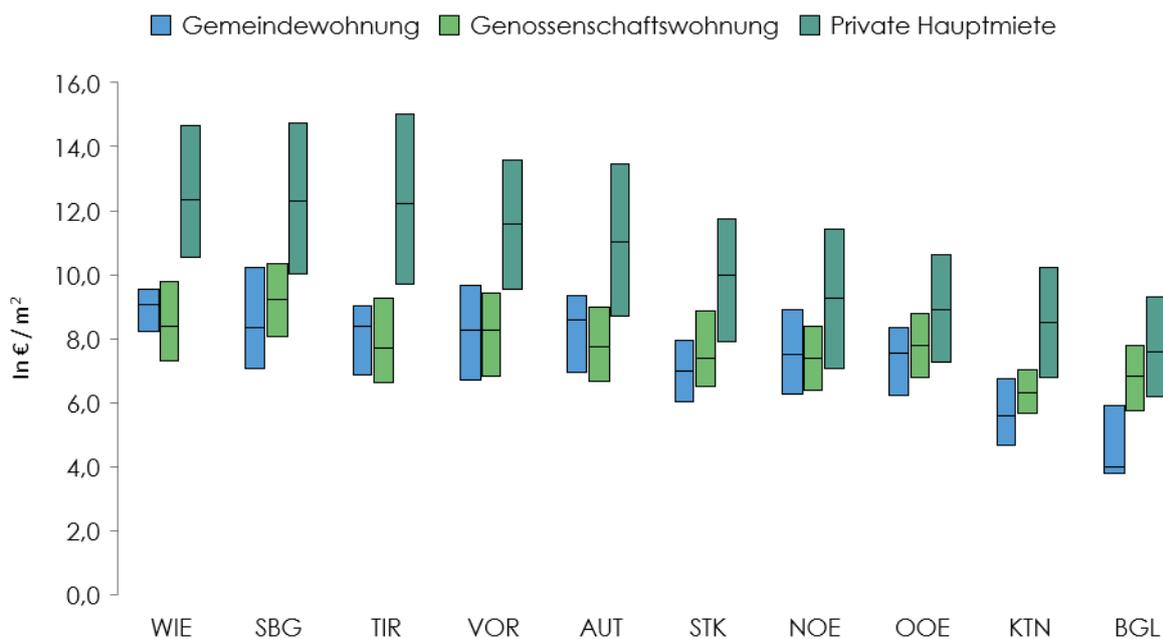
Beim privaten Mietwohnungsangebot ist neben den systematisch höheren Neumieten auffällig, dass die Bandbreite der beobachteten Mieten besonders hoch ist. Wie in Abbildung 4 für alle Mietverhältnisse dargestellt, liegen wesentliche Anteile der privaten Mieten über den nicht-profitorientierten Segmenten: 75% der privaten Neumieten betragen mehr als 10 € je m² in Salzburg, wogegen dies nur bei einem kleinen Teil bei kommunalen Wohnungen oder gemeinnützigen Wohnungen der Fall ist. Die große Spreizung der privaten Mieten zeigt aber auch, dass es im privaten Anbietersegment eine relevante Anzahl von günstigen Wohnungen gibt. Dieser Umstand deckt sich mit empirischen Untersuchungen, wonach ein Teil der privaten Wohnungsanbieter Mieten signifikant unter den Marktmieten setzen (siehe Decker, 2021). Auch für vergünstigte Mietverhältnisse im Verwandtschafts- oder Bekanntenkreis gibt es anekdotische Evidenz. Für die vorliegende Forschungsfrage, welche Wohnkosten für umziehende oder neu

⁹⁾ Neuvermietungen wurden für die Studienzwecke als jene Beobachtungen im Mikrozensus definiert, welche zum Zeitpunkt der Befragung eine Mietvertragsdauer unter 3 Jahre aufwiesen. Die Schwelle wurde gewählt, um einerseits genügend Beobachtungen für eine regional differenzierte Auswertung nach Segmenten zu erhalten, und andererseits aber nur „neuere“ Mietverträge zu inkludieren.

hinzuziehende Haushalte erwartbar sind, erscheint es jedoch zweifelhaft, dass derart günstige Mieten erzielbar sind.

Abbildung 4: **Variation der Neumieten nach Anbietersegment**

Durchschnitt der Medianmieten der Jahre 2019 bis 2023



Q: Statistik Austria (2023). – Anmerkung: Das Jahr 2023 ist bis inkl. dem II. Quartal enthalten. Die Balken je Anbietersegment enthalten jeweils das 25. Perzentil (untere Abgrenzung), das 50. Perzentil bzw. Median (mittlerer Strich), sowie das 75. Perzentil (obere Abgrenzung).

Die Hypothese, dass zuziehende Haushalte, aufgrund von Informationsnachteilen oder fehlenden Netzwerken höhere Wohnkosten in Kauf nehmen müssen, deckt sich auch mit den Informationen des Mikrozensus. Wenngleich die Informationen nur bis 2020 verfügbar¹⁰⁾ sind, und der Besitz an umziehenden Haushalten gering ist, so zeigt sich in den Auswertungen das erwartete Muster: die m²-Mieten für zugezogene Haushalte liegen strukturell über dem Durchschnitt der Neumieten der Haushalte. Im Bundesland Salzburg bezahlen Haushalte, welche aus dem Ausland zugezogen sind, die höchsten m²-Mieten, gefolgt von jenen aus anderen Bundesländern. Innerhalb des Bundeslandes oder bei Umzügen innerhalb der Gemeinde gibt es kein eindeutiges Muster.

¹⁰⁾ Mit der Umstellung des Mikrozensus 2021 wurde die Information zum Wohnort vor einem Jahr aus dem Programm genommen. Die obigen Auswertungen beziehen sich daher auf die Jahre 2015 bis 2020. Der längere Auswertungszeitraum ist der teilweise geringen Stichprobe von Binnenwanderungen geschuldet.

Übersicht 3: Neumieten im privaten Segment nach Binnenwanderungstyp

Durchschnitt der Medianmieten der Jahre 2019 bis 2023

	Anderes Bundesland	Ausland	Gleiche Adresse Kein Umzug In € / m ²	Gleiches Bundesland	Insgesamt
Burgenland	6,4	6,5	6,5	7,5	6,7
Kärnten	8,1	7,6	7,3	8,2	7,5
Niederösterreich	8,8	9,1	8,2	8,0	8,3
Oberösterreich	9,6	8,7	8,0	8,4	8,2
Salzburg	11,6	11,9	11,2	11,2	11,3
Steiermark	9,2	9,3	9,0	9,2	9,1
Tirol	13,3	12,7	10,6	11,0	10,9
Vorarlberg	11,3	11,0	10,1	10,7	10,3
Wien	11,6	12,9	11,3	11,6	11,5
Österreich	10,5	11,2	10,0	10,2	10,0

Q: Statistik Austria (2023). – Anmerkung: Das Jahr 2023 ist bis inkl. dem II. Quartal enthalten.

Wenn man davon ausgeht, dass die Wohnungssuche heutzutage stark von online Immobilienplattformen geprägt ist – Zahlen aus anderen Ländern lassen darauf schließen (siehe Dunning & Grayson, 2014) – dann sind die Angebotsmieten auf Onlineplattformen womöglich eine bessere Richtschnur für die potenzielle Wohnkostenbelastung von zuziehenden Haushalten. Die Mikrozensusdaten sind nicht nur von der Stichprobe her gering, sondern zeigen zudem nur jene Haushalte, die trotz der hohen Wohnkostenbelastung umgezogen sind. Die Angebotsmieten auf Onlineportalen sind daher am ähnlichsten dem Konzept von „Marktmieten“, nämlich den am gewinnorientierten Wohnungsmarkt beobachteten Mieten. Für Wohnungssuchende, welche noch nicht in der Zielregion wohnen und damit höhere Suchkosten haben -- weniger von lokalen Netzwerken profitieren oder bereits vor Ort Wohnungssuche betreiben können -- ist eine besondere Relevanz von Onlineangeboten zu erwarten.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurden für die vorliegenden Analysen Angebotsmieten der Plattform Immobilienscout24.at herangezogen. Wenngleich die Daten mehreren BereinigungsSchritten unterzogen werden mussten (siehe Infobox 1), kann dadurch ein sehr umfassendes Bild des österreichischen Immobilienangebots skizziert werden, welchem sich Wohnungssuchende Haushalte bei einer Onlinesuche gegenübersehen.

Infobox 1: **Berechnungsschritte für kleinräumige Angebotsmieten**

Für die Studie wurde ein umfangreicher Datensatz von Immobilienanzeigen des Internetportals ImmobilienScout24.at. ausgewertet. Der Datenkörper umfasst dabei mehr als 1.600 Datenabzüge aller Wohnimmobilienanzeigen auf immobillienscout24.at, die seit Juni 2018 mehrmals wöchentlich erstellt wurden. Im Zeitraum vom 07.06.2018 bis zum 30.09.2023 wurden dadurch über 91 Millionen Einzelannoncen erfasst. Die Auswertungen zeigen das (tagesaktuelle) Immobilienangebot an, welches Nachfrager:innen auf den entsprechenden Portalen vorfinden. Zur Berechnung der m²-Preise einer Gemeinde wurden Duplikate von Immobilien entfernt, und zudem Ausreißer unter 5 € je m² sowie über 25 € je m² entfernt. Des Weiteren wurden temporäre Wohnungsangebote, möblierte Wohnungen sowie Wohnungen mit Schlüsselwörtern, die eine touristische Nutzung der Wohnung nahelegen, entfernt. Anschließend wurden die Mediane für die m²-Preise je Gemeinde ermittelt, sowie mediane Wohnflächen. Gemeinden, welche weniger als zehn Beobachtungen für Mietwohnungen im Analysezeitraum aufweisen, wurden entfernt, und dafür mittels räumlichen Filters durch die Nachbargemeinden interpoliert. Die räumlichen Filter berücksichtigen die Distanz der Gemeindezentroiden („Radial Basis Function“, linear) zur Gewichtung der Preise.

Die aufbereiteten Daten der Immobilienplattform sind in Übersicht 4 den Bestands- und Neumieten des Mikrozensus (nur private Anbieter) gegenübergestellt. Wie die Auswertungen zeigen, liegen die mittleren Angebotsmieten in allen Bundesländern deutlich über den Bestandsmieten, und vielfach auch über den Neumieten. Dies wird besonders deutlich, wenn die Mieten getrennt nach Gemeindegrößenklassen ausgewertet werden.¹¹⁾ Konkret für das Bundesland Salzburg liegen die mittleren Angebotsmieten selbst in den kleinsten Gemeinden bei über 11 € je m², und steigen dann mit zunehmender Gemeindegrößenklasse sukzessive an. In der Stadt Salzburg liegen die Median-Angebotsmiete bei über 16 € je m². Die Bestandsmieten liegen demgegenüber nur in Gemeinden über 5.000 Einwohner:innen über 10 € je m², und in Salzburg Stadt bei 12,8 € je m².

Analoges gilt für die Neumieten laut Mikrozensus, wo die Neumieten ebenfalls bereits in kleinen Gemeinden unter 2.000 Einwohner:innen bei über 10 € je m² liegen, und dann sukzessive mit der Gemeindegröße ansteigen, und in Salzburg Stadt bei 14,1 € je m² liegen. Gegenüber den Angebotsmieten sind die mittleren Neumieten in Salzburg aber um 1 bis 2,5 € je m² geringer, was eine substantielle Mehrbelastung im Bereich von 10 bis 20% je m² darstellt. Ein ähnliches Muster findet sich quer über die Bundesländer, was den Eindruck von systematisch höherer Wohnkosten im Bereich der Angebotsmieten unterstreicht.

¹¹⁾ Die Durchschnitte je Bundesland sind insofern schwer zwischen Angebotsmieten und Bestands- bzw. Neumieten zu vergleichen, da diese eine sehr unterschiedliche regionale Verteilung aufweisen. Speziell bei den Neumieten ist der Anteil der Landeshauptstädte bei oder über 50%, was den Bundeslanddurchschnitt nach oben verzerrt.

Übersicht 4: **Bestandsmieten, Neumieten und Angebotsmieten im privaten Segment nach Gemeindegrößenklasse und Bundesland**

Durchschnitt der Medianmieten der Jahre 2019 bis 2023

	Gemeindegrößenklasse					Insgesamt
	1 - 2.000	2.001 - 5.000	5.001 - 10.000	10.001 - 100.000	>100.001	
	In € / m ²					
Bestandsmieten						
Burgenland	5,6	6,8	7,8	9,3		6,6
Kärnten	5,6	6,5	6,1	7,8	9,0	7,6
Niederösterreich	6,0	7,3	8,1	9,6		8,1
Oberösterreich	6,6	7,4	8,0	8,6	10,0	8,3
Salzburg	8,5	9,5	10,0	10,0	12,8	11,2
Steiermark	6,5	7,0	7,6	7,6	10,4	8,9
Tirol	8,7	9,2	10,0	10,7	13,4	10,9
Vorarlberg	9,2	9,8	11,3	11,5		11,0
Wien					10,7	10,7
Österreich	7,0	7,8	8,4	9,4	10,9	9,8
Neumieten						
Burgenland	6,7	7,8	7,8	9,6		7,6
Kärnten	7,0	7,4	7,2	8,6	9,7	8,5
Niederösterreich	6,4	8,0	9,7	10,1		9,3
Oberösterreich	7,5	8,2	8,6	8,9	10,4	8,9
Salzburg	10,2	10,2	10,7	10,9	13,7	12,3
Steiermark	6,8	7,8	8,8	8,3	10,9	10,0
Tirol	9,4	10,2	11,2	11,5	14,5	12,2
Vorarlberg	9,8	10,2	11,9	12,1		11,6
Wien					12,4	12,4
Österreich	7,8	8,8	9,5	10,1	12,2	11,0
Angebotsmieten						
Burgenland	8,1	8,9	9,1	10,3		8,6
Kärnten	8,1	8,6	9,9	9,7		9,2
Niederösterreich	9,1	10,1	11,1	12,0		10,5
Oberösterreich	9,6	9,9	10,4	10,9	12,3	10,4
Salzburg	11,2	12,8	13,3	13,3	16,2	13,7
Steiermark	8,9	9,5	9,2	9,2	12,3	9,9
Tirol	12,4	13,2	14,4	13,8	18,4	14,1
Vorarlberg	13,7	14,4	15,7	15,4		15,0
Wien				15,6	15,6	15,6
Österreich	9,7	10,5	11,2	13,5	14,7	12,0

Q: Statistik Austria (2023), Immobilienscout24.at. – Anmerkung: Das Jahr 2023 ist bis inkl. dem II. Quartal enthalten. – Gewichtung der Angebotsmieten auf Gemeindeebene anhand der Wohnbevölkerung von 2011.

Insgesamt zeigen die Auswertungen, dass das Mietpreisniveau sehr stark von der Definition der einbezogenen Mietverhältnisse bzw. der betrachteten Marktsegmente abhängt. Bestandsmieten sind aufgrund von Mietenregulierungen und längerfristiger Mietverträge am niedrigsten, und sind der relevante Maßstab bei der Beurteilung der allgemeinen Mietpreisbelastung der Haushalte zu einem gewissen Zeitpunkt. Die Neumieten spiegeln demgegenüber die Wohnkosten wider, welche Haushalte, die vor kurzem umgezogen sind zu tragen haben. Diese liegen

deutlich höher als Bestandsmieten, jedoch noch unter den Angebotsmieten, welche der relevante Maßstab für die meisten potenziell umziehende Haushalte darstellen. Es ist anzunehmen, dass Umzüge unterbleiben, da die Wohnkosten in der Zielregion – beispielsweise dem Arbeitsort – als zu hoch wahrgenommen werden. Insofern würde die Verwendung des Mikrozensus zu einer Unterschätzung der Wohnkosten als Mobilitätsfaktor führen. Da in der vorliegenden Studie genau dieser Effekt hoher Wohnkosten, nämlich als „Verhinderung“ von Arbeitskräftemobilität, analysiert werden soll, werden in weiterer Folge die Angebotsmieten für die Untersuchungen herangezogen.

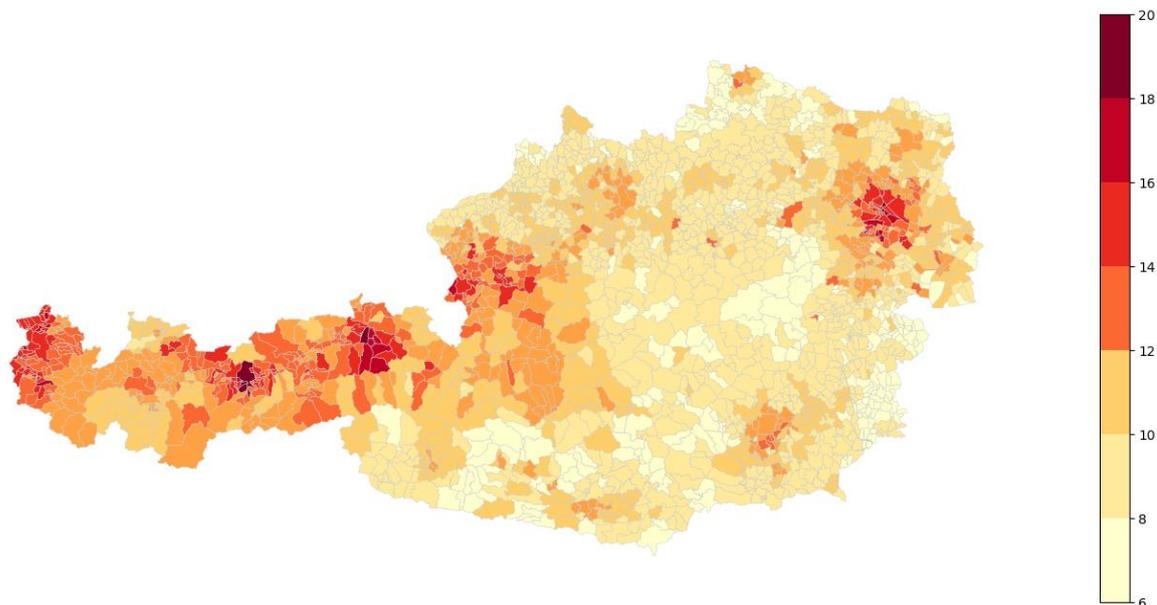
3.2 Kleinräumige Wohnkosten in Salzburg und Österreich

Ein weiterer Vorteil der verwendeten Angebotsmieten ist die recht umfassende regionale Abdeckung. Da die Mietwohnungsangebote auf der Immobilienplattform immoscout24.at inklusive regionaler Informationen vorliegen (zumeist Gemeinde oder Postleitzahl), können sogar sehr kleinräumige Auswertungen vorgenommen werden. Um den schwächeren Besatz in sehr ländlichen Regionen auszugleichen, werden Durchschnitte für den gesamten Beobachtungszeitraum Juni 2018 bis inklusive September 2023 ausgewertet. Des Weiteren kommen Glättungsmethoden zum Einsatz, um Lücken auf Gemeindeebene aufzufüllen.

Die Ergebnisse der Datenaufbereitungen ist auf Gemeindeebene für ganz Österreich bzw. fokussiert nur für Salzburg in den Abbildung 5 und Abbildung 6 dargestellt. Neben den erwartbaren regionalen Mustern – hohe Mieten in urbanen Räumen und einem zusätzlichen West-Ost Gefälle – ist besonders die Spannweite der durchschnittlichen m²-Mieten ausgesprochen hoch. Zwischen den Regionen mit den höchsten m²-Mieten, Innsbruck und Gemeinden im Raum Kitzbühel, und den günstigsten Regionen liegen Unterschiede von über 10 € je m². Innerhalb der Bundesländer sind die Spannweiten zwar durchwegs geringer, aber wie Abbildung 6 zeigt, immer noch beträchtlich: die höchsten Durchschnittsmieten je Gemeinde im Bundesland Salzburg liegen bei über 16 € m² in Salzburg Stadt oder Wals-Siezenheim, und sind damit um über 50% höher als die m²-Mieten in den günstigsten Gemeinden.

Abbildung 5: **Mittlere Angebotsmieten in Österreich**

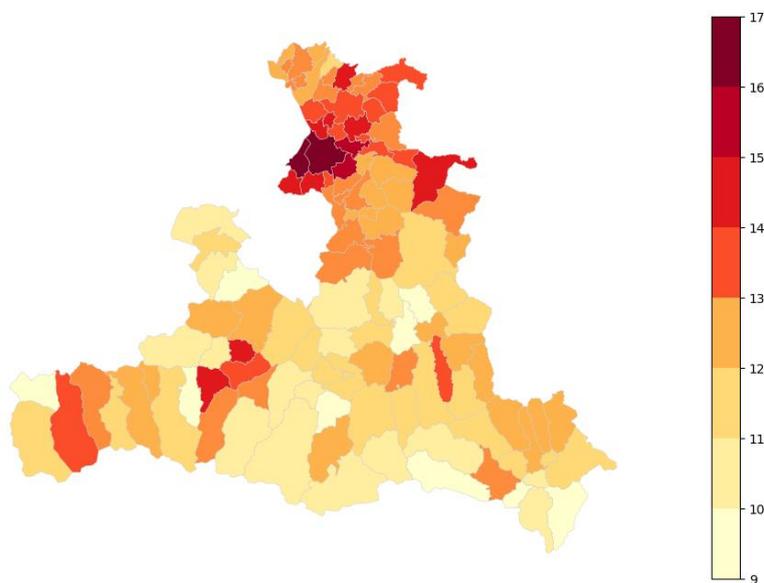
Durchschnitt der Medianmieten Juni 2018 bis September 2023, in € / m²



Q: WIFO-Berechnungen auf Basis von Immobilienscout24. – Aufgrund geringer Beobachtungszahlen in bevölkerungsarmen bzw. ländlichen Regionen wurden die Werte einzelner Gemeinden mittels räumlicher Filter interpoliert.

Abbildung 6: **Mittlere Angebotsmieten in Salzburg**

Durchschnitt der Medianmieten Juni 2018 bis September 2023, in € / m²



Q: WIFO-Berechnungen auf Basis von Immobilienscout24. – Aufgrund geringer Beobachtungszahlen in bevölkerungsarmen bzw. ländlichen Regionen wurden die Werte einzelner Gemeinden mittels räumlicher Filter interpoliert.

Um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen den Bundesländern und damit den Vergleich der Wohnkosten in vergleichbaren Regionstypen zu erleichtern, werden viele der folgenden Auswertungen zusätzlich zu den Gemeindegroßenklassen auch nach der Stadt-Land-Klassifikation der Statistik Austria dargestellt. Darin werden urbane „Kernzonen“ einerseits und das damit verbundene Umland (sog. „Außenzonen“) andererseits unterschieden. Die Kernzonen werden anhand der Besiedlungsdichte identifiziert, und die dazugehörigen Außenzonen mittels Pendelströme. Jene meist eher peripheren Gemeinden, welche keiner Kernzone zuzuordnen sind, werden in weiterer Folge als „ländlicher Raum“ bezeichnet. Der Vorteil dieser Abgrenzung liegt darin, dass unabhängig von der Gemeindegroßenklasse die Wohnkosten im Umland von Städten höher sind als in ländlichen Raum. Mehr Details zur Abgrenzung und der Zuordnung der Salzburger Gemeinden zu den jeweiligen Zonen sind in Infobox 2 zu finden.

Die mittleren m²-Preise der Angebotsmieten für die drei Regionstypen je Bundesland sind in Übersicht 5 dargestellt. Insgesamt zeigt sich eine Hierarchie der Regionen, was die Wohnkosten betrifft. Die Kernzone ist bis auf das Burgenland in allen Bundesländern der Regionstyp mit den höchsten m²-Wohnkosten. Die durchschnittlichen m²-Angebotsmieten im ländlichen Raum liegen zudem nochmals spürbarer unter jenen des Zentralraums. Wie der Fall von Oberösterreich jedoch zeigt, ist der Gradient von Kern, zu Außenzone, zu ländlichem Raum sehr unterschiedlich zwischen den Bundesländern. Und in manchen Bundesländern ist zudem der Unterschied zwischen Kernzone und Außenzone sehr gering, oder wie im Burgenland sogar entgegen dem nationalen Muster.

Für Salzburg zeigt sich wie bei den meisten anderen Bundesländern ein etwas günstigeres Wohnkostenniveau je m² im Umland der Kernzonen (rund 1,5 € je m²), und ein etwas größerer Unterschied beim ländlichen Raum, welcher im Durchschnitt um etwa 3,2 € je m² günstiger ist als die Kernzonen, und 1,6 € je m² günstiger als das Umland der Städte.

Im Bundesländervergleich sind die m²-Mieten in allen Salzburger Regionen höher als im Durchschnitt, sehr ähnlich zur Miethöhe in Tirol, aber hinter dem Niveau von Vorarlberg oder auch Wien.

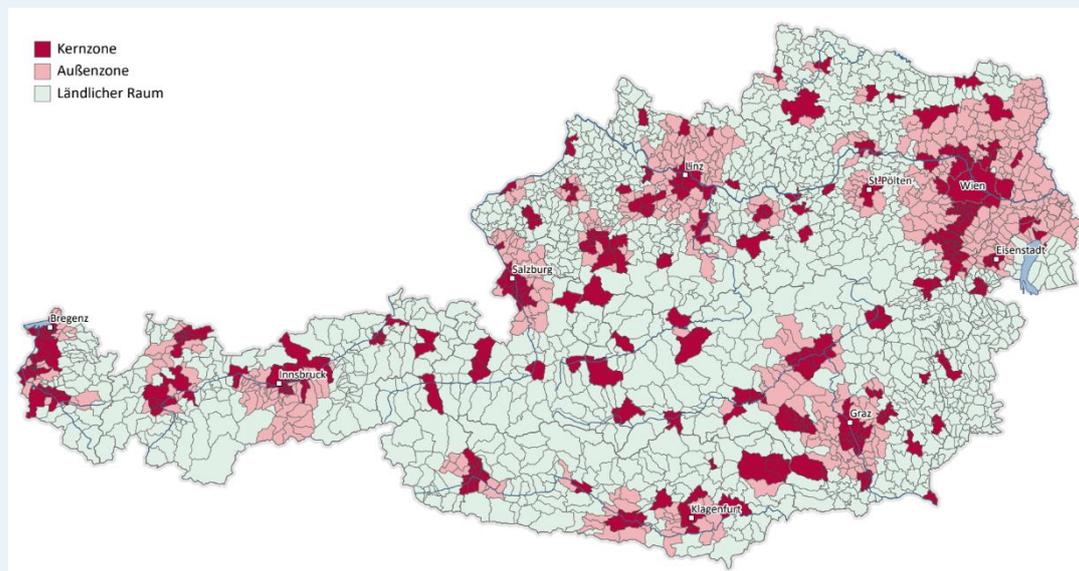
Infobox 2: Stadtregionen

Um die regionalen Analysen über Bundesländer hinweg zu vereinfachen, bzw. um überhaupt sinnvolle Vergleiche anstellen zu können, wird in der Studie häufiger auf die Stadt-Land Typologie von Statistik Austria zur Unterscheidung von Gemeinden und Regionen zurückgegriffen (siehe Wonka & Laburda, 2010). Auf Basis von Daten zur Einwohnerdichte und Pendlerverflechtungen werden dabei drei Regionstypen unterschieden. Für die verwendete Abgrenzung im Jahr 2021 gelten folgende Heuristiken:

- **Kernzone.** Identifikation von Rasterzellen mit einem Bevölkerungspotential von mindestens 25.000 Personen und einer Minstdichte von 300 je km². Eine Gemeinde gehört zur Kernzone, wenn mindestens 50% des Bevölkerungspotentials in einer rasterbasierten Kernzone liegen.
- **Außenzone.** Gemeinden mit einer hohen absoluten (mehr Erwerbsauspendler in Zentren als in Wohngemeinde Tätige) oder relativen Auspendleranteil (>30% aller wohnhaften Erwerbspersonen pendeln in Kernzonen ein) besitzen.
- **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.

Eine aktuelle Zuordnung der Salzburger Gemeinden zu den jeweiligen Regionstypen findet sich im Appendix Übersicht A 1.

Abbildung 7: Einteilung der Gemeinden in Kernzone, Außenzone und ländlicher Raum



Q: Statistik Austria (2023).

Übersicht 5: **Wohnkosten je m² für Bundesländer und Stadt-Land Zonen**

Durchschnitt der Mediankosten der Jahre 2019 bis 2023

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In € / m ²			
Burgenland	8,8	10,0	8,1	8,6
Kärnten	9,7	9,3	8,5	9,2
Niederösterreich	11,9	10,6	8,8	10,5
Oberösterreich	11,1	9,8	9,8	10,4
Salzburg	14,9	13,4	11,7	13,7
Steiermark	10,7	9,7	8,9	9,9
Tirol	15,4	13,5	12,8	14,1
Vorarlberg	15,4	14,5	13,0	15,0
Wien	15,6			15,6
Österreich	13,5	10,7	9,7	12,0

Q: WIFO-Berechnungen auf Basis von Immobilienscout24.

Da im weiteren Verlauf des Kapitels die Wohnkosten ins Verhältnis zum Einkommen gesetzt werden, ist neben der Betrachtung von m²-Preisen auch die Analyse der Wohnkosten insgesamt wichtig. Dabei kommt zu tragen, dass die Wohnflächen in den Kernzonen tendenziell geringer sind als in den Außenzonen, und im ländlichen Raum nochmals höher als in den anderen Regionen. Dieses Muster findet sich zwar grundsätzlich auch in den Angebotsdaten der Immobilienplattform immoscout24.at, ist aber schwächer ausgeprägt als erwartet, oder teilweise gegenläufig. Die Wohnfläche der mittleren online angebotenen Wohnungen in der Außenzone Salzburgs ist beispielsweise zwar um rund 3,5 m² geringer als in der Kernzone, aber die Mietwohnungen im ländlichen Raum sind um 2,3 m² kleiner als in der Kernzone (siehe Übersicht 6).

Übersicht 6: **Wohnnutzfläche von angebotenen Mietobjekten, Durchschnitt 2019 bis 2023**

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In m ²			
Burgenland	79,5	77,3	78,2	78,2
Kärnten	71,2	71,3	70,9	71,1
Niederösterreich	71,0	78,2	72,1	73,4
Oberösterreich	68,4	73,9	74,7	71,7
Salzburg	69,5	73,1	67,2	69,5
Steiermark	60,3	67,7	70,0	64,7
Tirol	65,3	71,8	77,0	70,7
Vorarlberg	66,4	70,6	75,6	68,0
Wien	60,7			60,7
Österreich	64,9	74,2	73,0	68,6

Q: Immobilienscout24 (2023), WIFO.

Der scheinbare Widerspruch erklärt sich primär durch den Umstand, dass Mietwohnungen im ländlichen Raum sowie in den Außenzonen eher die Ausnahme gegenüber Eigentumswohnungen bzw. Häusern darstellen. Im Eigentumssegment sind nicht nur die durchschnittlichen Flächen deutlich größer – siehe Übersicht 7; dies korrespondiert zu Auswertungen des Mikrozensus,

wonach Eigentumsobjekte deutlich mehr Wohnfläche ausweisen als Mietobjekte – sondern durch die größeren Anteile im ländlichen Raum und den Außenzonen, ist die konsumierte Wohnfläche außerhalb der Kernzonen auch in den Angebotsdaten höher als in den „teureren“ urbanen Gebieten.

Übersicht 7: Wohnnutzfläche von angebotenen Eigentumsobjekten, Durchschnitt 2019 bis 2023

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum In m ²	Insgesamt
Burgenland	104,5	119,9	127,9	122,5
Kärnten	100,3	112,5	120,6	110,1
Niederösterreich	101,2	120,4	128,9	115,5
Oberösterreich	97,0	118,5	121,8	110,1
Salzburg	89,6	106,2	104,9	97,3
Steiermark	84,5	101,9	114,5	97,3
Tirol	84,0	102,3	104,1	94,2
Vorarlberg	85,5	100,7	93,9	88,2
Wien	69,4			69,4
Österreich	84,3	113,8	118,7	98,3

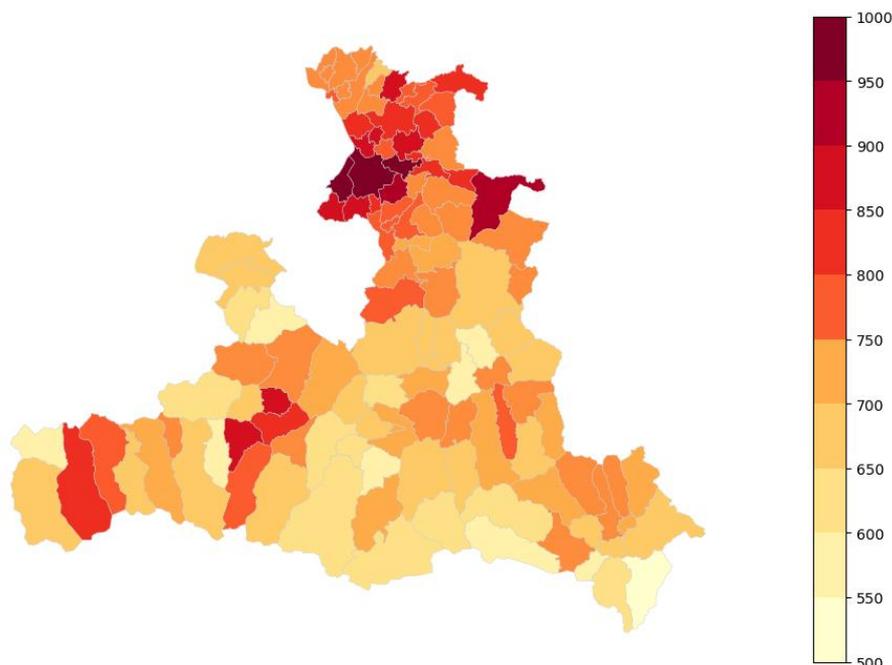
Q: Immobilienscout24 (2023), WIFO.

Um das Risiko einer Verzerrung der Auswertungen vorzubeugen, welche bei ausschließlicher Betrachtung von Mietobjekten besteht, werden daher für die nachfolgenden Untersuchungen fixe Quadratmeterverbräuche je nach Haushaltsgröße herangezogen, anstatt die Flächendaten aus den Onlineanzeigen zu verwenden. Dieser Zugang hat zudem den Vorteil, dass ein Vergleich vorgenommen wird, bei dem der Effekt eines potenziellen Umzugs auf die Wohnkosten bei gleichbleibender Wohnfläche angestellt wird. Wie außerdem anschließend gezeigt wird, führt die ausschließliche Verwendung von Mietpreisen eher zu einer Reduktion der regionalen Wohnkostenunterschiede im Vergleich zu Eigentum – besonders im Vergleich von Salzburg mit den anderen Bundesländern. Die Analyseergebnisse auf Basis der Mietobjekte sind daher als konservative Schätzung der Wohnkostendifferentiale und auch der Belastungen zu sehen.

Unter der Annahme einer 60m² Wohnung – das entspricht der Medianwohnung in Österreich laut Mikrozensus – ergibt sich daher das in Abbildung 8 dargestellte Bild, das in Übersicht 8 noch auf Ebene der Stadt-Land Regionen aufsummiert wurde.

Abbildung 8: **Mittlere Angebotsmieten in Salzburg für 60m² Wohnung**

Durchschnitt der Medianmiete der Jahre 2019 bis 2023, in €



Q: Immobilienscout24 (2023), WIFO. – Aufgrund geringer Beobachtungszahlen in bevölkerungsarmen bzw. ländlichen Regionen wurden die Werte einzelner Gemeinden mittels räumlicher Filter interpoliert.

Übersicht 8: **Angebotsmieten für eine 60 m² Wohnung nach Bundesland und Regionstyp**

Durchschnitt der Medianmiete der Jahre 2019 bis 2023

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In € / m ²			
Burgenland	529,8	597,7	485,8	514,9
Kärnten	583,9	560,9	509,9	551,6
Niederösterreich	714,7	633,9	525,4	630,9
Oberösterreich	667,3	589,2	586,7	623,1
Salzburg	895,9	803,4	704,7	822,7
Steiermark	642,1	583,9	533,0	596,5
Tirol	925,7	810,5	765,3	848,4
Vorarlberg	925,4	873,0	780,0	900,5
Wien	935,8			935,8
Österreich	808,1	643,9	581,7	720,6

Q: Immobilienscout24 (2023), WIFO. – Gewichtung der Gemeinden anhand der Wohnbevölkerung von 2011. Die m²-Mieten je Zelle wurden mit 60 multipliziert.

Die Ergebnisse weisen für das Bundesland Salzburg eine Wohnkostenbelastung von durchschnittlich 823 € für eine 60 m² Wohnung aus, was ein Unterschied gegenüber dem nationalen Niveau von 14% entspricht. Die Kernzone Salzburg liegt mit 896 € sogar um 24% darüber, und wird nur noch von der Vorarlberger und Tiroler Kernzonen sowie Wien übertroffen. Innerhalb

des Bundeslandes liegt die Belastung in der Kernzone um knapp 12% über der Außenzone, welche 803 € für die mittlere 60 m² Wohnung ausweist. Der ländliche Raum in Salzburg weist mit 705 € pro Monat eine um rund 15% geringere Wohnkostenbelastung aus als der Salzburger Durchschnitt, und um 22% geringer als die Kernzone.

Auffällig sind nicht zuletzt die großen Unterschiede zum angrenzenden Oberösterreich. Dieses weist sowohl in Kern- und Außenzone Mietenniveaus aus, welche unter dem österreichischen Durchschnitt liegen, und damit auch bereits eine erste Erklärung, für die nicht unbeträchtlichen Pendelverflechtungen zwischen den Ländern darstellen.

Wie bereits angedeutet, sind die regionalen Unterschiede bei den Wohnkostenbelastungen gemessen anhand der Angebotsmieten deutlich geringere als bei Eigentumsobjekten. In Übersicht 9 wurden zu Vergleichszwecken die monatliche Annuitätenbelastungen für den Kauf einer 60m² Wohnung dargestellt. Relevanter als die absolute Höhe der monatlichen Kosten – die Betriebskosten bei Eigennutzung sind hier beispielsweise nicht berücksichtigt, dafür die Tilgung der Kreditaufnahme – sind die Relationen über die Teilräume hinweg: So liegt das Bundesland Salzburg mit fast 29% besonders stark über dem österreichischen Durchschnitt. Ursächlich hierfür sind vor allem die hohen Eigentumspreise in der Außenzone und im ländlichen Raum, die um jeweils über 40% über dem nationalen Wert in vergleichbaren Räumen liegen. Die Kernzone Salzburg ist in puncto Eigentum, ähnlich wie bei den Mieten, um rund 20% über dem nationalen Niveau, wo nur Vorarlberg und Wien höhere Medianpreise ausweisen. Innerhalb des Bundeslandes sind die Ergebnisse ebenfalls nahe an jenen der mietbasierten Analyse: Die Annuitäten auf Basis der Eigentumspreise sind in der Kernzone um 15% höher als in der Außenzone, und um 22% höher als im ländlichen Raum des Bundeslandes.

Übersicht 9: Monatliche Annuitätenbelastung bei Kauf einer 60 m² Wohnung nach Bundesland und Regionstyp, Durchschnitt 2019 bis 2023

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In €			
Burgenland	716,0	765,9	495,9	584,6
Kärnten	718,6	682,3	607,8	669,9
Niederösterreich	892,4	730,9	524,7	728,4
Oberösterreich	858,6	783,1	695,6	785,4
Salzburg	1.341,6	1.165,8	1.097,6	1.236,8
Steiermark	812,5	727,6	613,9	732,7
Tirol	1.296,3	1.133,7	1.148,9	1.217,8
Vorarlberg	1.303,4	1.208,0	1.198,1	1.279,6
Wien	1.378,7			1.378,7
Österreich	1.120,8	817,5	710,4	961,3

Q: Immobilienscout24 (2023), WIFO. – Anmerkung: Das Jahr 2023 ist bis inkl. dem II. Quartal enthalten. – Annahme: 30 Jahre Finanzierungszeitraum bei 3% Zinsen p.a. Keine Berücksichtigung von Kaufnebenkosten oder Reduktion der Kreditsumme durch vorhandenes Eigenkapital. Gewichtung der Gemeinden anhand der Wohnbevölkerung von 2011.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse sehr starke Wohnkostendifferentiale zwischen den Bundesländern, aber auch innerhalb der Bundesländer. Die Unterschiede sind dabei stärker ausgeprägt als im Mikrozensus, unabhängig davon, ob Bestandsmieten oder nur Neuvermietungen

herangezogen werden. Aufgrund des Umstandes, dass hinzuziehende Haushalte jedoch vielfach auf eine reine Onlinesuche auf Immobilienportalen angewiesen sind, dürften die hier ausgewiesenen Preise näher an der Lebenswirklichkeit von Haushalten liegen, welche einen Umzug aus arbeitsbezogenen Motiven in Erwägung ziehen. Die Verbindung zu den erwartbaren Einkommen wird im nächsten Abschnitt hergestellt.

3.3 Regionale Einkommensunterschiede

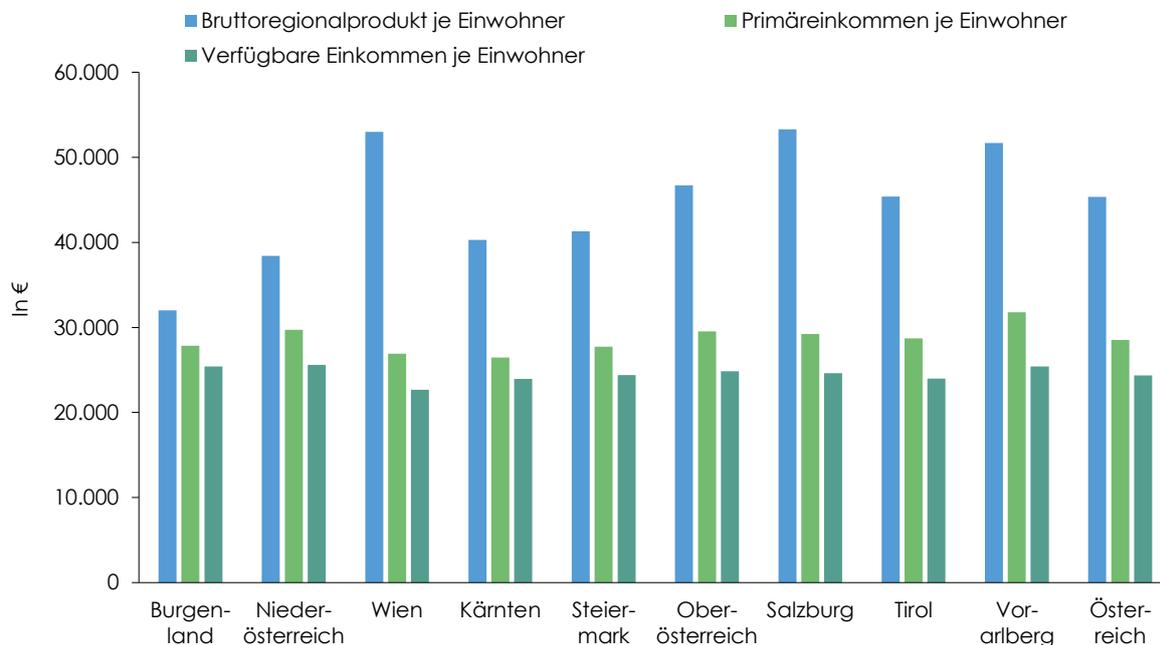
3.3.1 Wirtschaftskraft und Einkommen

Die großen Wohnkostenunterschiede zwischen den Regionen würden zunächst vermuten lassen, dass diese zumindest teilweise durch höhere Einkommen kompensiert werden. Um Arbeitskräfte in Salzburg zu halten oder neue dazuzugewinnen, könnten Firmen dazu gezwungen sein, die Löhne in Relation zu den Wohnkosten zu setzen. Dies setzt jedoch voraus, dass Haushalte mobil sind, was ja bekanntlich für Österreich und Europa nicht so stark der Fall ist wie in anderen Regionen (Causa und Pichelmann, 2020).

Dabei ist es wichtig zu unterscheiden, welche wirtschaftliche Leistung in Salzburg erbracht wird – das sogenannte Bruttoregionalprodukt (BRP) – und welche Teile davon in die lokalen Einkommen fließen. Gemessen am BRP ist Salzburg eines der wirtschaftlich stärksten Bundesländer Österreichs: mit einem BRP pro Kopf von 53.300 € war Salzburg im Jahr 2021 sogar das Bundesland mit dem höchsten Wert, noch vor Wien (53.000 €), Vorarlberg (51.700 €) oder auch Oberösterreich (46.700 €). Der österreichische Durchschnitt liegt bei 45.400 €.

Bei der Betrachtung der regionalen Einkommen der Salzburger Wohnbevölkerung zeigt sich jedoch ein etwas anderes Bild. In Abbildung 9 sind zusätzlich zu den BRP-Werten für jedes Bundesland die Primäreinkommen und verfügbare Einkommen abgebildet. Die Primäreinkommen messen grundsätzlich die Einkommen vor Steuern und Transfers, d.h. die Lohn- und Selbständigeinkommen, genauso wie Gewinne und Vermögenseinkommen. Primäreinkommen und verfügbare Einkommen folgen hier dem Wohnortprinzip, berücksichtigen also nur die Salzburger Wohnbevölkerung, nicht die Pendler. In der Pro-Kopf Betrachtung liegt Salzburg bei den Primäreinkommen hier mit 29.200 € deutlich näher am österreichischen Durchschnitt von 28.500 €, und hinter Bundesländern wie Niederösterreich oder Vorarlberg. Nach Berücksichtigung von Steuern und Transfers verbleibt in Salzburg dann ein verfügbares Einkommen pro Kopf, welches mit 24.600 € ebenfalls nur knapp über dem nationalen Niveau liegt (24.400 €). D.h., unabhängig davon, ob man Primäreinkommen oder verfügbare Einkommen heranzieht, liegen die Einkommen der Salzburger Wohnbevölkerung nahe am österreichischen Durchschnitt, und scheinen daher nicht systematisch in der Lage, zur Kompensation der hohen Wohnkosten beizutragen.

Abbildung 9: **Bruttoregionalprodukt je Einwohner:innen, Primär- und verfügbare Einkommen je Einwohner:in und Bundesland sowie für Österreich, 2021**



Q: Statistik Austria (2023).

Ein Faktor, welcher den scheinbaren Widerspruch zwischen starker Wirtschaftsleistung und nur durchschnittlichen Einkommen auflöst, ist Salzburgs Rolle als Pendlerziel. Von 291.000 Erwerbstätigen im Bundesland Salzburg im Jahr 2021 kamen 11% aus einem anderen Bundesland. Dies ist der höchste Wert unter den westlichen Bundesländern; nur die Bundesländer der Ostregion (Wien, Niederösterreich, und Burgenland) weisen aufgrund der hohen wirtschaftlichen Verflechtung höhere Werte auf. Dabei sind zudem die Einpendler:innen aus Nachbarländern, allem voran Deutschland, nicht berücksichtigt, was den Anteil weiter erhöhen würde.

Durch die hohen Pendelverflechtungen des Bundeslandes Salzburgs, wo Einpendler die Auspendler dominieren, ergibt sich ein „Abfluss“ von Einkommen an andere Bundesländer oder auch das benachbarte Ausland¹²⁾. Wie in Abbildung 10 dargestellt, ist Salzburg neben Wien jenes Bundesland wo die größten Abflüsse zu beobachten sind. Salzburg ist offenbar ein interessanter Arbeitsort, wird aber ungleich seltener als Wohnort genutzt.

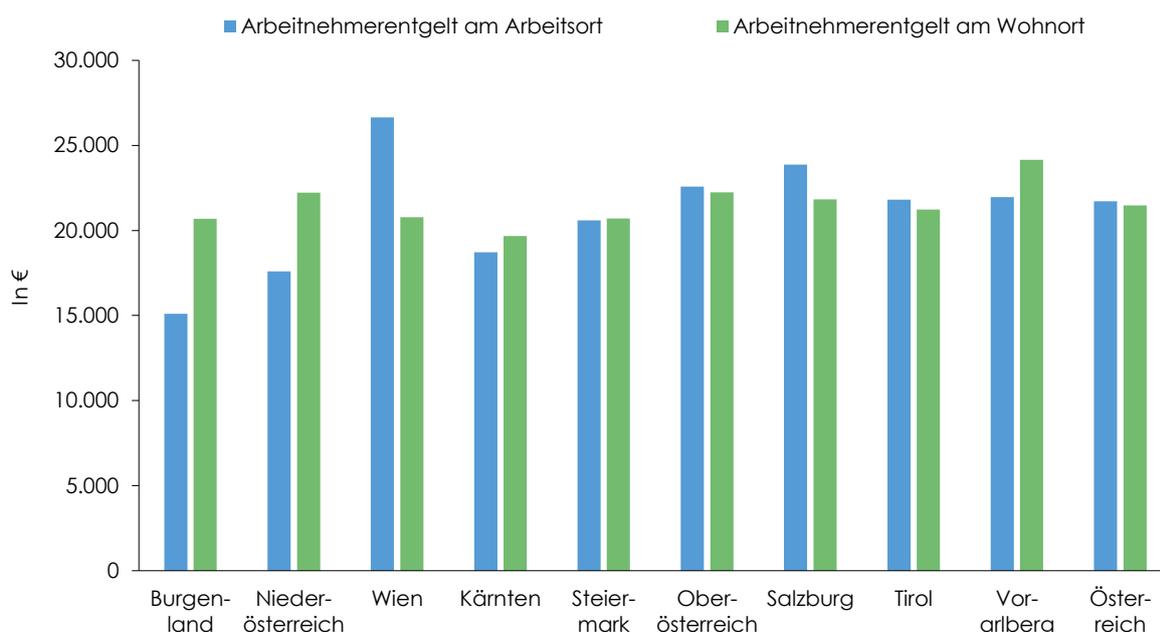
Bekannt sind die starken Pendelverflechtungen in der Ost-Region zwischen Wien einerseits, und dem Burgenland und Niederösterreich andererseits (siehe Metzner, 2019). Die guten Standortbedingungen in der Bundeshauptstadt erlaubt es Pendlern aus den umliegenden Regionen, überdurchschnittlich hohe Löhne (im Vergleich zu jenen am Wohnort) zu realisieren. Ein

¹²⁾ Die abgestimmte Erwerbsstatistik weist für 2021 rund 32.000 Einpendler aus anderen Bundesländern und 22.800 Auspendler in andere Bundesländer aus. Ein deutlich negativer Pendelsaldo, der jedoch aufgrund fehlender Daten ohne Aus- und Einpendler ins benachbarte Deutschland berechnet wird.

ähnlicher Effekt dürfte den Zahlen entsprechend auch in Salzburg wirken, wo es zu nennenswerten Abflüssen von Einkommen aus dem Bundesland kommt. Anders als bei Wien ist für Salzburg jedoch festzuhalten, dass der Einzugsbereich der Landeshauptstadt zu großen Teilen im eigenen Bundesland liegt, und die Höhe des Abflusses daher doch etwas überraschend ist.

Wenngleich eine umfassende Analyse der Ursachen für diese Abflüsse weit über die vorliegende Studie hinausgehen, ist die hohe Pendelverflechtung doch bereits ein Befund an sich. Internationale Studien zeigen durchwegs die hohen Kosten und Belastungen durch Pendeln – neben der Wahrnehmung als Stress und Bürde, gibt es auch Evidenz für negative Effekte auf Gesundheit und Familienleben (siehe Stutzer & Frey, 2008). Wenn man diese negativen Folgen von Pendeln berücksichtigt, deuten die starken Pendelbewegungen über die Bundesländergrenze hinweg auf Probleme von Salzburg als Wohnort hin. Dass die hohen Wohnkosten eine zentrale Motivation für die Aufnahme der belastenden Pendelbewegungen darstellen, ist ein Umstand, der in Kapitel 4 näher beleuchtet wird.

Abbildung 10: **Arbeitnehmerentgelte am Arbeits- und Wohnort im Jahr 2019, pro Kopf je Bundesland sowie für Österreich**



Q: Statistik Austria (2023). Die Arbeitnehmerentgelte am Wohnort sind relativ zur Wohnbevölkerung, am Arbeitsort relativ zur Beschäftigung.

Neben den Daten der VGR, die zwar einen vergleichbaren Rahmen bieten, aber nicht detaillierter analysiert werden können, gibt es weitere Datenquellen, um die regionalen Einkommensunterschiede zu beleuchten. Ein sehr ähnliches Bild zur regionalen Einkommenssituation wie die obige Analyse der VGR-Daten zeigen auch die jährlichen Einkommensberichte des Rechnungshofes (Rechnungshof, 2022). Die Auswertungen basieren weitgehend auf den Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken und zeigen daher das Einkommen der Personen und Haushalte

aus einer Wohnortsbetrachtung. Gemäß diesem lag das mittlere Bruttojahreseinkommen von unselbständig Beschäftigten in Salzburg im Jahr 2021 bei 30.700 €, und damit sogar unter dem österreichischen Durchschnitt von 32.177 €. Nur in Tirol und Wien waren die unselbständigen Einkommen niedriger.¹³⁾

Ein Teil des Unterschieds erklärt sich womöglich durch die vergleichsweise stärkeren wirtschaftlichen Einbußen in Salzburg aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen im Tourismus. Dieser Effekt wird jedoch erst mit den Daten des Einkommensberichts 2023 geklärt werden können.

Ein weiterer Faktor liegt in den teils unterschiedlichen regionalen Stundenausmaßen: Wenn man ganzjährige Vollzeitarbeit vergleicht, liegt das mittlere Bruttojahreseinkommen laut Einkommensbericht in Salzburg bei 45.000 € und damit nur mehr 1.000 € unter dem nationalen Wert von 46.000 €. Nichtsdestotrotz bleibt auch in diesen Auswertungen der Befund bestehen, dass die unselbstständigen Einkommen in Salzburg tendenziell niedriger, und jedenfalls nicht höher sind als im österreichischen Durchschnitt.

Insgesamt bestätigen damit auch die Auswertungen in den Einkommensberichten des Rechnungshofes, dass die Einkommen der Wohnbevölkerung in Salzburg keinen systematischen Beitrag zur Abfederung der vergleichsweise hohen Wohnkosten leisten.

3.3.2 Regionale Haushaltseinkommen

Da praktisch alle verfügbaren Datenquellen Einkommen auf Personenebene abbilden, aber keine Informationen zum Haushaltskontext bieten, wird für die vorliegende Studie ein Haushaltseinkommen auf Basis des Mikrozensus berechnet. Bei den Einkommensdaten im Mikrozensus handelt es sich um die Nettomonatseinkommen der unselbständig Beschäftigten, also jenem Einkommen, welches nach Abzug von Sozialversicherung und Steuer dem Haushalt verbleibt. Nicht inkludiert sind dabei Transfers oder andere Sozialleistungen wie Familienbeihilfe etc. Die Interpretation ist also dahingehend, welches Nettoprimäreinkommen einer Person zugeht. Diese Personeneinkommen werden dann auf Haushaltsebene zusammengerechnet, und getrennt nach Bundesland ausgewiesen. Um möglichst vergleichbar mit den Wohnkosten zu sein, wurden die Haushaltseinkommen ab 2018 einbezogen, wodurch die Jahre 2018 bis inkl. 2021 umfasst sind. Da die Wohnkosten bis inkl. September 2023 ermittelt wurden, werden die Haushaltseinkommen daher mit den WIFO-Prognosen zum Lohnwachstum fortgeschrieben¹⁴⁾.

Zwei Aspekte verdienen Beachtung: Erstens handelt es sich beim Mikrozensus, wie bei den meisten Einkommensstatistiken um eine Statistik, welche dem Wohnortsprinzip folgt. Aufgrund der

¹³⁾ Ein etwas anderes Bild zeigt sich in Salzburg bei den Selbständigen, wo die durchschnittlichen Jahreseinkünfte mit 18.400 € deutlich über dem Durchschnitt liegen (15.150 €). Nur in Tirol mit 19.400 € werden höhere Selbständigeneinkommen erzielt. Aufgrund der schwierigen Vergleichbarkeit zwischen selbständigen und unselbständigen Arbeitseinkommen ist eine Interpretation zur Gesamtwirkung jedoch schwierig. Die Ergebnisse decken sich aber mit jenen der VGR, wo Salzburg ebenfalls durch hohe Betriebsüberschüsse und selbständige Einkommen gekennzeichnet ist.

¹⁴⁾ Konkret wird die Mikrozensuswelle aus 2021 dupliziert, und die Haushaltseinkommen für 2022 mit 4,7% fortgeschrieben, jene für 2023 mit 11,5% (4,7%+6,5%) gegenüber 2021.

Pendelverflechtungen führt diese Perspektive zu „Verschiebungen“ von Einkommen, die an einem Arbeitsort erwirtschaftet werden, hin zu den Wohnorten der Beschäftigten. Der Unterschied ist für einige Bundesländer bedeutend, aber scheinbar im Fall von Salzburg nicht ausschlaggebend. So zeigt Übersicht 10 die durchschnittlichen Haushaltseinkommen nach Wohnort und nach Arbeitsort. In beiden Fällen sind die Einkommen in Salzburg nahe bei, oder knapp unter dem österreichischen Durchschnitt. Wie die VGR-Daten bereits nahegelegt haben, sind die Einkommen in Salzburg als Arbeitsort etwas höher als für die Haushalte mit Salzburg als Wohnort. Ein geringeres Wohnortseinkommen ist jedoch eher die Regel als die Ausnahme, und trifft beispielsweise in ähnlichem Ausmaß für Oberösterreich zu. Detailliertere Auswertungen zur Arbeitsregion sind im Mikrozensus leider nicht möglich, weshalb für die nachfolgenden Berechnungen der Wohnort herangezogen wird. Hintergrund dieser Entscheidung ist auch die Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit anderen Publikationen zu regionalen Einkommensunterschieden.

Übersicht 10: **Haushaltseinkommen nach Arbeitsort und Wohnort, je Bundesland, Median 2019 bis 2023**

	Arbeitsort	Wohnort
	In €	
Burgenland	3.363	3.467
Kärnten	3.178	3.113
Niederösterreich	3.322	3.444
Oberösterreich	3.559	3.438
Salzburg	3.340	3.202
Steiermark	3.231	3.141
Tirol	3.256	3.172
Vorarlberg	3.502	3.458
Wien	3.249	2.915

Q: Statistik Austria (2023).

Der zweite wichtige Punkt bei den ermittelten Haushaltseinkommen sind die großen Unterschiede je nach Haushaltsgröße. Dies ist zwar nicht weiter überraschend, für die Kombination mit Wohnkosten jedoch insofern wichtig, als dass die Wohnungsgröße – und damit die Wohnkosten – sehr stark von der Haushaltsgröße abhängt. Die Aussagekraft eines Vergleichs von mittleren Wohnkosten zum mittleren Haushaltseinkommen ist zwar statistisch ermittelbar, bildet aber nur bedingt relevante Größenverhältnisse ab. Aus diesem Grund werden in Übersicht 11 nicht nur die mittleren Haushaltseinkommen insgesamt, sondern auch die Haushaltseinkommen für besonders häufige Haushaltsgrößen (von 1 bis 5 Personen) getrennt ausgewiesen.

Übersicht 11: **Monatliches Haushaltseinkommen, insgesamt und getrennt nach Haushaltsgröße je Bundesland, Median 2019 bis 2023**

	Insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
	In €					
Burgenland	3.945	2.600	3.684	4.258	4.899	4.456
Kärnten	3.614	2.575	3.581	3.867	4.493	4.300
Niederösterreich	4.033	2.672	3.884	4.373	5.111	4.750
Oberösterreich	3.920	2.624	3.885	4.365	4.655	4.740
Salzburg	3.695	2.504	3.677	3.955	4.647	4.377
Steiermark	3.659	2.452	3.709	4.031	4.545	4.133
Tirol	3.620	2.550	3.566	3.827	4.408	4.422
Vorarlberg	3.890	2.705	3.877	4.169	4.687	4.677
Wien	3.491	2.607	3.709	4.092	4.224	3.647

Q: Statistik Austria (2023).

Die getrennte Darstellung nach Haushaltsgrößen ist insofern erhellend, als das einerseits geringere Unterschiede zwischen den Bundesländern auftreten. Ein Teil des beobachteten Unterschieds in den Haushaltseinkommen hängt demnach mit den strukturellen Unterschieden in den Haushaltsgrößen zusammen. Besonders Wien mit vergleichsweise vielen Einpersonenhaushalten fällt hier ins Gewicht, aber auch der Unterschied zwischen Oberösterreich und Salzburg sinkt beim Vergleich von ähnlichen Haushaltsgrößen. Einzig bei großen Haushalten ab vier Personen scheinen sich die Unterschiede wieder zu verstärken. Die größenspezifischen Haushaltseinkommen werden dann in weiterer Folge auch für die Berechnungen der Residualeinkommen in Abschnitt 3.4 herangezogen.

3.3.3 Regionale Einkommensunterschiede nach Branchen

Neben den regionalen Unterschieden in den Einkommen, welche zwar vorhanden, aber nicht sehr stark ausgeprägt sind, existieren vergleichsweise große Einkommensunterschiede zwischen den Branchen. Da die unterschiedlichen Wirtschaftsstrukturen in den Bundesländern, d.h. der Mix von Branchen mit unterschiedlich hoher Entlohnung, auch einen Effekt auf die regionalen Einkommen hat, wird in diesem Unterabschnitt anhand von Mikrozensusdaten eine noch detaillierte Auswertung der regionalen Einkommen vorgenommen. Es soll damit auch untersucht werden, welche Wirtschaftsbereiche aufgrund verhältnismäßig niedriger Durchschnittseinkommen womöglich besonders stark durch eine fehlende Arbeitskräftemobilität gehemmt werden.

Für die Sektorzurechnung des Haushaltes wird der Sektor des Haushaltsmitglieds mit dem höchsten Einkommen herangezogen. Dieser Zugang, wie jeder andere auch, welcher für jeden Haushalt eine eindeutige Sektorzuordnung erreichen versucht, ist damit von gewissen Unschärfen behaftet. Gleichwohl sei erwähnt, dass die Ergebnisse der Auswertungen große Übereinstimmung mit den Sektorergebnissen des Einkommensberichts des Rechnungshofes ausweisen, wo ähnliche Berechnungen auf Personenebene durchgeführt werden. Da jedoch für den Bezug zu Wohnkosten, die ebenfalls auf einen Haushalt insgesamt wirken, eine Haushaltseinkommensbetrachtung notwendig ist, wird diese Unschärfe in Kauf genommen.

Wie Übersicht 12 zeigt, sind die Unterschiede in den Durchschnittseinkommen der Branchen teils beträchtlich, und größer als die regionale Dimension: Branchen mit niedrigen Durchschnittseinkommen sind tendenziell in allen Bundesländern mit niedrigen Verdiensten verbunden. Abweichungen kommen einzig in sehr kleinen Branchen vor – beispielsweise der Bergbau in Wien – wobei diese für den Gesamtzusammenhang kaum eine Bedeutung haben.

Auf nationaler Ebene sind unterdurchschnittliche unselbständige Einkommen vor allem in der Land- und Forstwirtschaft (A), Beherbergung und Gastronomie (I), aber auch in Handel (G), Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (N), Gesundheits- und Sozialwesen (Q) sowie Kunst, Unterhaltung und Erholung (R) und den sonstigen Dienstleistungen (S) zu finden. Dieses Muster deckt sich auch weitgehend mit den Ergebnissen für das Bundesland Salzburg, wo Beherbergung und Gastronomie (I), Kunst, Unterhaltung, und Erholung (R) sowie die Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (N), die niedrigsten durchschnittlichen Haushaltseinkommen aufweisen. Etwas schwächer als auf nationaler Ebene sind die Unterschiede in der Land- und Forstwirtschaft (A), aber auch im Handel (H) und dem Gesundheits- und Sozialwesen (Q).

Da zu erwarten ist, dass sich eine hohe Wohnkostenbelastung als Mobilitätshindernis stärker bei Haushalten mit niedrigen Einkommen auswirkt, werden die hier gefundenen Sektormuster in den späteren Auswertungen zu Pendlern aber auch den offenen Stellen herangezogen.

Übersicht 12: **Durchschnittseinkommen nach Wirtschaftszweigen (ÖNACE 1-Steller), 2018 bis 2023***

		Burgen- land	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steier- mark	Tirol	Vorarl- berg	Wien	Österreich
		In €									
A	Land- und Forstwirtschaft	2.720	2.025	2.337	2.698	3.060	2.432	2.549	3.046	3.222	2.532
B	Bergbau	2.816	4.435	3.775	4.886	4.287	3.156	3.243	3.587	5.856	4.000
C	Herstellung von Waren	3.669	3.783	3.790	3.987	3.832	3.773	3.650	4.018	3.324	3.793
D	Energieversorgung	5.384	5.251	5.921	5.330	4.406	3.890	4.947	4.901	4.163	4.939
E	Wasserver- und Abfallentsorgung	3.757	3.336	3.786	3.764	3.491	2.997	3.324	3.794	2.538	3.439
F	Bau	3.262	3.369	3.315	3.589	3.240	3.283	3.334	3.336	3.022	3.307
G	Handel	3.400	2.704	3.075	3.005	3.004	2.937	2.847	3.328	2.473	2.877
H	Verkehr	3.806	3.371	3.608	3.486	3.251	3.207	3.188	3.177	2.810	3.264
I	Beherbergung und Gastronomie	1.858	1.898	2.077	1.937	2.125	1.814	2.339	2.098	1.675	1.934
J	Information und Kommunikation	3.889	3.836	4.566	3.794	3.624	4.273	3.657	3.483	3.524	3.814
K	Finanz- und Versicherungsleistungen	4.709	4.255	5.312	4.232	4.055	4.422	4.441	4.467	4.591	4.657
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	3.564	2.684	3.480	5.016	3.204	2.994	2.606	4.863	2.607	3.131
M	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	3.895	2.871	3.741	3.789	3.243	3.436	2.757	3.296	3.118	3.291
N	Sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen	3.082	2.174	2.794	2.943	2.637	2.069	2.514	2.506	2.351	2.501
O	Öffentliche Verwaltung	4.401	3.949	3.951	3.824	4.114	3.948	3.984	3.893	3.733	3.914
P	Erziehung und Unterricht	4.397	3.749	3.832	4.237	3.843	3.632	3.776	4.192	2.921	3.629
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	3.119	2.960	3.213	2.843	3.161	2.725	2.860	3.077	2.934	2.943
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	2.591	2.819	3.740	2.711	2.403	2.528	2.539	2.808	2.323	2.528
S	Sonst. Dienstleistungen	2.976	2.647	2.856	2.342	3.049	2.620	3.510	3.283	2.557	2.708
	Insgesamt	3.467	3.113	3.444	3.438	3.202	3.141	3.172	3.458	2.915	3.221

Q: Statistik Austria (2023). – Ab 2021 wurden die Einkommen auf Basis der WIFO-Prognose zum Lohnwachstum fortgeschrieben.

3.4 Wohnkostenanteil und Residualeinkommen

Nachdem in den vorangegangenen Abschnitten Wohnkosten und Einkommen analysiert und berechnet wurden, kann in diesem letzten Abschnitt des Kapitels das Verhältnis aus diesen beiden Größen untersucht werden. Einerseits können dabei die häufig verwendeten Wohnkostenanteil als Verhältnis von Wohnkosten zum Haushaltseinkommen herangezogen werden, andererseits aber auch die sog. Residualeinkommen. Der Vorteil der Residualeinkommen, dem „Rest“ an Einkommen, welches nach Abzug der Wohnkosten verbleibt, ist, dass diese leichter überregional vergleichbar sind (siehe Glaeser, 2008). Bei Wohnkostenanteilen kann beispielsweise eine Region zwar höhere Wohnkosten am Einkommen ausweisen, dennoch aber höhere Residualeinkommen haben. Da Untersuchungen aus anderen Ländern zeigen, dass die Wohnkosten der zentrale Faktor bei regionalen Preisunterschieden sind (siehe z. B. BBSR, 2023), sind Residualeinkommen ein geeigneteres Mittel zur Abbildung, welcher Maßstab für zuziehende Haushalte relevant ist.

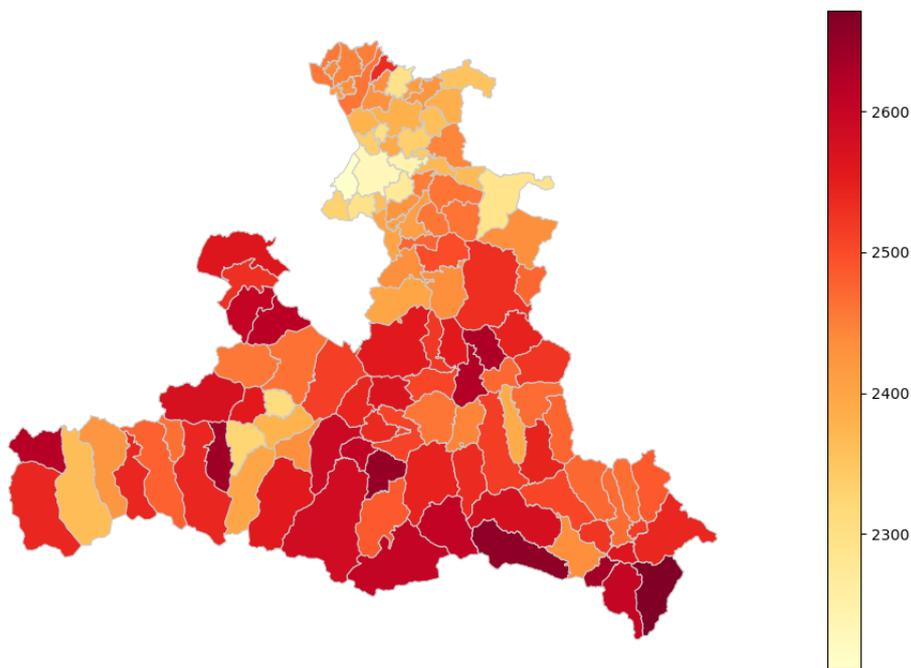
Wie bereits angekündigt, werden die Auswertungen in diesem Abschnitt auch getrennt für Haushaltsgößen durchgeführt. Um Haushaltseinkommen mit den Wohnkosten pro m² verknüpfen zu können, werden folgende „Normverbräuche“¹⁶⁾ an m² je nach Haushaltsgröße herangezogen:

- 1 Person: 60m²
- 2 Personen: 90m²
- 3 Personen: 90m²
- 4 Personen: 110m²
- 5 Personen (und mehr): 110m²

Das Ergebnis für die Residualeinkommen im Bundesland Salzburg ist in Abbildung 11 dargestellt. Das regionale Muster ist klarerweise sehr ähnlich der bereits dargelegten regionalen Verteilung der Wohnkostenbelastung, und weist in den urbanen Kernzonen niedrigere Residualeinkommen aus – allem voran in und um die Landeshauptstadt Salzburg. Die Spannweite der Residualeinkommen liegt zwischen 2.200 € und 2.650 € pro Monat, was einem Unterschied von maximal 20% entspricht.

¹⁶⁾ Die Wahl der Quadratmeter je Haushaltsgröße basiert auf den Auswertungen der Median Wohnfläche nach Haushaltsgröße.

Abbildung 11: **Residualeinkommen in den Salzburger Gemeinden, Median 2019 bis 2023**
In €



Q: Statistik Austria (2023), Immobilienscout24 (2023).

Die Ergebnisse der bundesländerübergreifenden Auswertungen in Übersicht 13 zeigen recht deutlich, dass die vergleichsweise hohe Wohnkostenbelastung in Salzburg nicht durch höhere Einkommen im Bundesland kompensiert wird, und das Haushaltsbudget stärker belasten als im Durchschnitt. Auf nationaler Ebene liegt das mittlere Residualeinkommen unter der Annahme einer 60m² Wohnung bei rund 2.510 € je Monat. Besonders niedrig sind die Residualeinkommen in Wien, was jedoch auch mit der deutlich niedrigeren Haushaltsgröße in Zusammenhang steht – ein Aspekt der nachfolgend noch aufgegriffen wird. Salzburg weist mit 2.380 € genauso wie Tirol mit 2.320 € ebenfalls einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert aus. Hohe Residualeinkommen gibt es allem voran im Burgenland mit 2.950 € pro Monat, gefolgt von Niederösterreich und Oberösterreich, mit jeweils rund 2.800 € pro Monat. Die Steiermark, Kärnten und auch Vorarlberg liegen mit Werten bei rund 2.550 € pro Monat jeweils knapp über dem österreichischen Niveau.

Übersicht 13: **Residualeinkommen je Bundesland sowie für Österreich, 2019 bis 2023**

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum In €	Insgesamt
Burgenland	2.937	2.869	2.981	2.952
Kärnten	2.529	2.552	2.603	2.561
Niederösterreich	2.729	2.810	2.919	2.813
Oberösterreich	2.770	2.849	2.851	2.815
Salzburg	2.306	2.398	2.497	2.379
Steiermark	2.499	2.557	2.608	2.545
Tirol	2.246	2.361	2.407	2.324
Vorarlberg	2.533	2.585	2.678	2.557
Wien	1.979			1.979
Österreich	2.358	2.695	2.732	2.513

Q: Statistik Austria (2023), Immobilienscout24 (2023).

Ein ähnliches Bild zeigen auch die Anteile der Wohnkostenbelastung am Haushaltseinkommen. Der nationale Wert von 22,6% wird in den westlichen Bundesländern Vorarlberg, Tirol und Salzburg mit Werten zwischen 25,7% und 26,7% genauso wie in Wien mit 32,1% übertroffen. Im Burgenland liegt die Wohnkostenbelastung für zuziehende Haushalte bei weniger als 15% der Haushaltseinkommen, was mit den hohen Residualeinkommen korrespondiert. In Kärnten, Steiermark, Niederösterreich und Oberösterreich liegt der Wohnkostenanteil zwischen 17,7% und 19%. Hier zeigt sich auch bereits ein Unterschied zu den Residualeinkommen: Während Kärnten zwar die zweitniedrigste Wohnkostenbelastung als Anteil am Einkommen ausweist, sind die Residualeinkommen in Kärnten auf dem eher niedrigen Einkommensniveau nur knapp überdurchschnittlich. Umgekehrt verhält es sich in Vorarlberg, wo die Wohnkostenquote zwar überdurchschnittlich hoch ist, die höheren Einkommen aber offenbar mehr Residualeinkommen für die Vorarlberger Haushalte generieren. Trotz einem Unterschied in der Wohnkostenbelastung von 17,7% zu 26,0% sind die Residualeinkommen in Kärnten und Vorarlberg für zuziehende Haushalte vergleichbar.

Übersicht 14: **Anteil der Wohnkostenbelastung am Haushaltseinkommen, je Bundesland sowie für Österreich, 2019 bis 2023**

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum In %	Insgesamt
Burgenland	15,3	17,2	14,0	14,9
Kärnten	18,8	18,0	16,4	17,7
Niederösterreich	20,8	18,4	15,3	18,3
Oberösterreich	19,4	17,1	17,1	18,1
Salzburg	28,0	25,1	22,0	25,7
Steiermark	20,4	18,6	17,0	19,0
Tirol	29,2	25,6	24,1	26,7
Vorarlberg	26,8	25,2	22,6	26,0
Wien	32,1			32,1
Österreich	25,8	19,3	17,6	22,6

Q: Statistik Austria (2023), Immobilienscout24 (2023).

Ein weiteres Ergebnis ist die etwas höhere Belastung der Haushalte in den Kernzonen, die sich sehr ungleichmäßig über die Bundesländer hinweg zeigt. Grundsätzlich ist das Residualeinkommen der Haushalte in den Kernzonen niedriger als im Durchschnitt, was sich aus den bereits vorgestellten Ergebnissen zur regionalen Wohnkostenbelastung ergibt. In Salzburg äußert sich dies in einem Unterschied von 2.305 € in der Kernzone verglichen mit 2.400 € in den Außenzonen und 2.500 € im ländlichen Raum. Dieser Unterschied kann interpretiert werden als Einsparmöglichkeit für Beschäftigte in Salzburg bei einem Umzug in eine andere Zone. Dies wird in den nachfolgenden Analysen zu den Pendelverflechtungen analysiert.

Relevanter für die mögliche Wanderungsentscheidung von Arbeitskräften sind jedoch die Unterschiede innerhalb einer Zone zwischen den Bundesländern. Beispielsweise der Vergleich der Kernzone Salzburg mit jener in Oberösterreich oder der Steiermark – wo die wesentlichen Arbeitsmarktzentren in den jeweiligen Bundesländern angesiedelt sind. Hier zeigt sich ein veritabler Unterschied im Residualeinkommen, mit unterdurchschnittlichen Werten in Salzburg und Tirol (2.310 € bzw. 2.250 €) gegenüber deutlich höheren Werten in den angrenzenden Bundesländern Oberösterreich (2.770 €) oder Steiermark (2.500 €). Auch in Niederösterreich und Vorarlberg liegen die Residualeinkommen der Haushalte mit 2.730 € und 2.530 € spürbar über dem Niveau der Salzburger Kernzone. Der gemessene Residualeinkommensunterschied zwischen der Kernzone Salzburg und der Kernzone Linz, ist mit über 450 € pro Monat bzw. 20% Differenz substantiell.

Analoge Ergebnisse finden sich für vergleiche innerhalb der Außenzonen oder des ländlichen Raums. Salzburg, und in teilweise noch stärkerem Ausmaß Tirol, sind gekennzeichnet von merklich unterdurchschnittlichen Medianhaushaltseinkommen nach Abzug der Wohnkosten, wogegen Oberösterreich, Niederösterreich und das Burgenland deutlich höhere, und die Steiermark und Vorarlberg leicht überdurchschnittliche Werte ausweisen.

Um konkretere Ergebnisse für Haushalte unterschiedlicher Größe zu erhalten, sind in Übersicht 15 die Residualeinkommen nach Haushaltsgröße dargestellt.

Übersicht 15: **Residualeinkommen nach Haushaltsgröße, je Bundesland sowie für Österreich**

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In €			
Burgenland				
1 Person	1.871	1.803	1.915	1.886
2 Personen	2.584	2.482	2.650	2.607
3 Personen	3.079	2.977	3.145	3.102
4 Personen	3.671	3.546	3.751	3.698
5 Personen	3.157	3.032	3.237	3.184
Kärnten				
1 Person	1.763	1.786	1.837	1.795
2 Personen	2.346	2.381	2.457	2.395
3 Personen	2.585	2.620	2.696	2.634
4 Personen	3.179	3.221	3.314	3.238
5 Personen	2.678	2.720	2.813	2.737
Niederösterreich				
1 Person	1.723	1.804	1.912	1.807
2 Personen	2.503	2.624	2.787	2.629
3 Personen	2.898	3.019	3.182	3.024
4 Personen	3.346	3.494	3.693	3.499
5 Personen	2.798	2.946	3.145	2.951
Oberösterreich				

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In €			
1 Person	1.796	1.874	1.876	1.840
2 Personen	2.650	2.767	2.771	2.716
3 Personen	3.079	3.196	3.200	3.145
4 Personen	3.089	3.232	3.236	3.170
5 Personen	3.034	3.177	3.181	3.115
Salzburg				
1 Person	1.427	1.520	1.618	1.500
2 Personen	2.157	2.296	2.444	2.267
3 Personen	2.248	2.387	2.534	2.357
4 Personen	2.599	2.768	2.949	2.733
5 Personen	2.399	2.569	2.749	2.533
Steiermark				
1 Person	1.655	1.713	1.764	1.701
2 Personen	2.468	2.555	2.632	2.536
3 Personen	2.684	2.771	2.848	2.752
4 Personen	3.126	3.233	3.326	3.209
5 Personen	2.623	2.730	2.824	2.707
Tirol				
1 Person	1.468	1.583	1.629	1.546
2 Personen	1.937	2.110	2.178	2.053
3 Personen	2.178	2.351	2.419	2.294
4 Personen	2.360	2.571	2.654	2.502
5 Personen	2.237	2.448	2.531	2.379
Vorarlberg				
1 Person	1.653	1.706	1.799	1.678
2 Personen	2.292	2.371	2.510	2.329
3 Personen	2.449	2.527	2.667	2.486
4 Personen	2.661	2.758	2.928	2.707
5 Personen	2.560	2.657	2.827	2.606
Wien				
1 Person	1.438			1.438
2 Personen	1.823			1.823
3 Personen	2.142			2.142
4 Personen	2.054			2.054
5 Personen	1.475			1.475
Österreich				
1 Person	1.586	1.763	1.816	1.677
2 Personen	2.194	2.550	2.614	2.364
3 Personen	2.494	2.878	2.935	2.674
4 Personen	2.661	3.238	3.309	2.928
5 Personen	2.252	2.877	2.968	2.545

Q: Statistik Austria (2023), Immobilienscout24 (2023). – Die niedrigsten Werte sind in Grün und die höchsten in Rot dargestellt. Gelb markiert den Median. Der (farbliche) Vergleich erfolgt über die Bundesländer und Österreich getrennt nach Haushaltsgröße.

Insgesamt zeigen die Auswertungen sehr umfassend, dass die Kombination aus hoher Wohnkostenbelastung und gleichzeitig nur (unter-)durchschnittlichen Haushaltseinkommen ein Nachteil für Salzburg als Arbeitskräfteziel darstellen. Unabhängig von der Haushaltsgröße sind die Residualeinkommen in Salzburg unter dem Durchschnitt angesiedelt. Besonders bei kleineren Haushaltsgrößen verbleiben nach Abzug der Wohnkosten für Salzburger Haushalte zumindest 5% bis 10% weniger Einkommen als in anderen Bundesländern. Bei großen Haushaltstypen wird der nationale Durchschnitt stark durch Wien nach unten gedrückt – im Vergleich mit anderen Bundesländern sind die verbleibenden Einkommen in Salzburg aber auch bei größeren Haushalten durchwegs im hohen einstelligen Prozentbereich.

Zumindest aus finanzieller Perspektive ist das Bundesland Salzburg weniger attraktiv für potenzielle Arbeitskräfte als beispielsweise das benachbarte Oberösterreich. Das ungünstige Verhältnis ist dabei nicht auf die Kernzone Salzburgs beschränkt, sondern findet sich genauso in den typischen Auspendelregionen im Umland der Hauptstadt bzw. der Bezirkszentren, oder auch im ländlichen Raum. Damit ist Salzburg jedoch nicht allein: Auch im Bundesland Tirol findet sich ein ähnlich ungünstiges Verhältnis aus Wohnkosten und Einkommen, wodurch es teilweise sogar noch geringere Residualeinkommen ausweist als Salzburg. Die Ergebnisse sind jedenfalls als Erschwernis für Arbeitskräftebewegungen in Richtung Salzburg zu sehen, und lassen einen Wettbewerbsnachteil von Salzburg bei der Gewinnung von Arbeitskräften aus anderen Bundesländern oder dem Ausland erwarten.

4. Auswirkungen der hohen Wohnkosten auf den Salzburger Wirtschaftsstandort

Das Ziel des vierten Kapitels ist herauszuarbeiten, inwiefern es Evidenz dafür gibt, dass der Wirtschaftsstandort Salzburg bereits negative Konsequenzen durch die hohen Wohnkosten verzeichnet. Der im zweiten Kapitel skizzierte Wirkungskanal von hohen Wohnkosten über die Arbeitskräftemobilität bzw. die Verhinderung von Arbeitskräftemobilität sollte am deutlichsten bei Personen und Haushalten messbar sein. Wohnkosten wirken grundsätzlich auf Ebene des Haushalts, indem Sie die Entscheidung zwischen Wohnort, Arbeitsort, und Pendeln beeinflussen. Da die Haushalte also jene Ebene darstellen, die als erste von hohen Wohnkosten betroffen sind, werden deren Reaktionen auf hohe Wohnkosten untersucht. Grundsätzlich können Haushalte auf drei Arten mit hohen Wohnkosten umgehen:

1. Abwandern bzw. nicht zuwandern
2. Pendeln
3. Wohnfläche bzw. Wohnqualität

Die unmittelbarsten Effekte von hohen Wohnkosten auf die Arbeitskräftemobilität, so wie die internationale Literatur erwarten lassen würde, können anhand der Binnenwanderungen gemessen werden. Hohe Wohnkosten verhindern Zuwanderung in produktive und attraktive Arbeitsmarktregionen, und führen zudem zu einer verstärkten Abwanderung. Die Binnenwanderung muss auch im Unterschied zur allgemeinen Bevölkerungsentwicklung gesehen werden. So weisen bis auf sehr rural geprägte Gebiete fast alle Regionen und Städte in Österreich ein positives Bevölkerungswachstum auf. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind internationale Wanderungsbewegungen, die stark auf die urbanen Räume und Städte in Österreich konzentriert ist. Die allgemeine Bevölkerungsentwicklung ist jedoch schwierig aus einer Arbeitsmarktperspektive zu bewerten, da es große Unterschiede in der Arbeitsmarktintegration von Zuwanderungsgruppen gibt (siehe Huber et al., 2017).

Wie nachfolgend noch gezeigt wird, gibt es neben den starken internationalen Wanderungsbewegungen zeitgleich große Unterschiede in den Binnenwanderungen. Manche Regionen verlieren Bevölkerung gegenüber anderen Regionen in Österreich oder umgekehrt ziehen Bevölkerung aus anderen Landesteilen an. Unterschiede im Bevölkerungswachstum der urbanen Räume stehen daher direkt im Zusammenhang mit der unterschiedlichen Binnenwanderung.

Der Fokus auf Binnenwanderungen deckt sich auch mit der diskutierten internationalen Literatur. Daher verwenden wir im folgenden Abschnitt primär Daten zur Binnenwanderung in Österreich, um die relative Attraktivität¹⁷⁾ von Regionen als Wohn- und Arbeitsplatz innerhalb Österreichs zu beleuchten.

¹⁷⁾ Speziell internationale Migrationsbewegungen, welche für Österreich sehr bedeutend sind, weisen nicht nur unterschiedliche Ursachen auf, sondern sind auch in aus regionaler Perspektive von anderen Faktoren bestimmt. Zur Rolle von migrantischen Netzwerken siehe beispielsweise Horvath und Huber (2013).

Da Abwanderung, d.h. die Aufgabe des bisherigen Lebensumfelds, jedoch zumeist mit hohen sozialen oder auch finanziellen Kosten verbunden ist, ist der für viele Haushalte naheliegendere Schritt durch Pendelbewegungen die hohen Wohnkosten am Arbeitsort abzufedern. Durch die Ausweitung von belastenden Pendelbewegungen wird das Problem hoher Wohnkosten daher zumindest teilweise durch die privaten Haushalte kompensiert, und reduziert damit einen potenziellen Arbeitskräftemangel in Gemeinden mit besonders hohen Wohnkosten.

Zuletzt besteht für Haushalte auch noch die hohen Wohnkosten durch eine Reduktion an Wohnfläche oder anderen Qualitätsmerkmalen zu erreichen. Belege für derartige Reaktionen der Haushalte in Salzburg wurden bereits in Klien und Arnold (2021) gefunden, und werden daher hier nicht weiter beleuchtet. Es bleibt aber festzuhalten, dass die Salzburger Haushalte deutlich geringere Wohnflächen konsumieren als Haushalte in vergleichbaren Besiedlungsgebieten anderer Bundesländer.

Im zweiten Teil des Kapitels werden die weiterführenden Effekte auf Unternehmen und Betriebe in Salzburg analysiert. Dabei sind zwei Dinge zu beachten. Erstens ist anzunehmen, dass der regionale Zusammenhang zwischen hohen Wohnkosten und negativen Effekten für die Wirtschaft weniger direkt als auf der Haushaltsebene ist. Wie internationale Studien bereits erwarten lassen gleichen Haushalte über Pendelbewegungen einen (großen) Teil der Wohnkostendifferentiale aus. Wo genau aus regionaler Perspektive sich ein möglicher Arbeitskräftemangel manifestiert ist daher nicht klar.

Zweitens ist der Teil von Unternehmen, welcher potenziell von Arbeitskräftemangel betroffen ist, schwer einzugrenzen. So stehen Unternehmen grundsätzlich nur dann vor einem Arbeitskräftemangel, wenn bestehende Kräfte ersetzt werden müssen, oder wenn das Unternehmen expandieren möchte.

Aus diesen Gründen versucht die Studie breiter Anhaltspunkte für eine regionale Belastung der Unternehmen durch hohe Wohnkosten zu sammeln. Konkret werden vier Bereiche analysiert, die in dieser Reihenfolge in Unterkapiteln analysiert werden:

1. Allgemeine regionale Unternehmensdynamik
2. Offene Stellen und Arbeitskräftemangel
3. Dienst- und Naturalwohnungen

4.1 Effekte auf Arbeitskräfte

4.1.1 Binnenwanderungen

Eine der direktesten Ableitungen des konzeptionellen Kapitels 2 ist, dass die hohen Wohnkosten die Arbeitskräftemobilität hemmen. Wie in der untersuchten Literatur üblich, verwenden wir zur Untersuchung dieser These die Binnenwanderungen in Österreich, wodurch regionale Wandlungsmuster abgebildet werden können. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerungsentwicklung zeigen sich hier teilweise große Unterschiede, besonders da die Gesamtbevölkerungsentwicklung stark von internationaler Migration getrieben ist. Wenngleich Arbeitskräftemigration auch bei internationaler Zuwanderung eine große Rolle spielen mag, zeigt die sprunghafte

Entwicklung doch auf, dass flucht- und krisenbedingte Wanderungen ein wesentlicher Teil der internationalen Migrationsströme in Österreich darstellen (Statistik Austria, 2023). Wie bereits einleitend zu diesem Kapitel erwähnt, sind jedoch Bevölkerungsbewegungen aufgrund von internationaler Migration aus Arbeitsmarktsicht sehr differenziert zu betrachten, und ist nicht mit dem Arbeitskräfteangebot gleichzusetzen.

In Abbildung 12 sind für die Salzburger Gemeinden über 2.000 Einwohner:innen (im Jahr 2001) dargestellt, wie sich die Gesamtbevölkerung (Y-Achse) und die Binnenwanderungen¹⁸⁾ (X-Achse) in den Jahren 2001 bis 2021 entwickelt haben. Die Farben der Punkte zeigen zudem die Zugehörigkeit der jeweiligen Gemeinden zu den drei Zonen-Typen (Kernzone, Außenzone, ländlicher Raum). Mehrere Muster sind erkennbar: Erstens ist ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum fast durchwegs mit einem positiven Binnenwanderungssaldo ($X > 0$) verknüpft. Insgesamt wuchs die Bevölkerung in Österreich von 2001 bis 2021 um knapp 12%. Die Salzburger Gemeinden mit negativen Binnenwanderungssalden weisen fast ausnahmslos unterdurchschnittliche Wachstumsraten aus, die Salzburger Gemeinden mit positiven Binnenwanderungssalden ein überdurchschnittliches Wachstum. Wenngleich nur wenige Gemeinden in Salzburg schrumpfen, scheinen die Binnenwanderungen eine wesentliche Bestimmungsgröße dafür zu sein, wie stark die jeweilige Bevölkerung wächst.

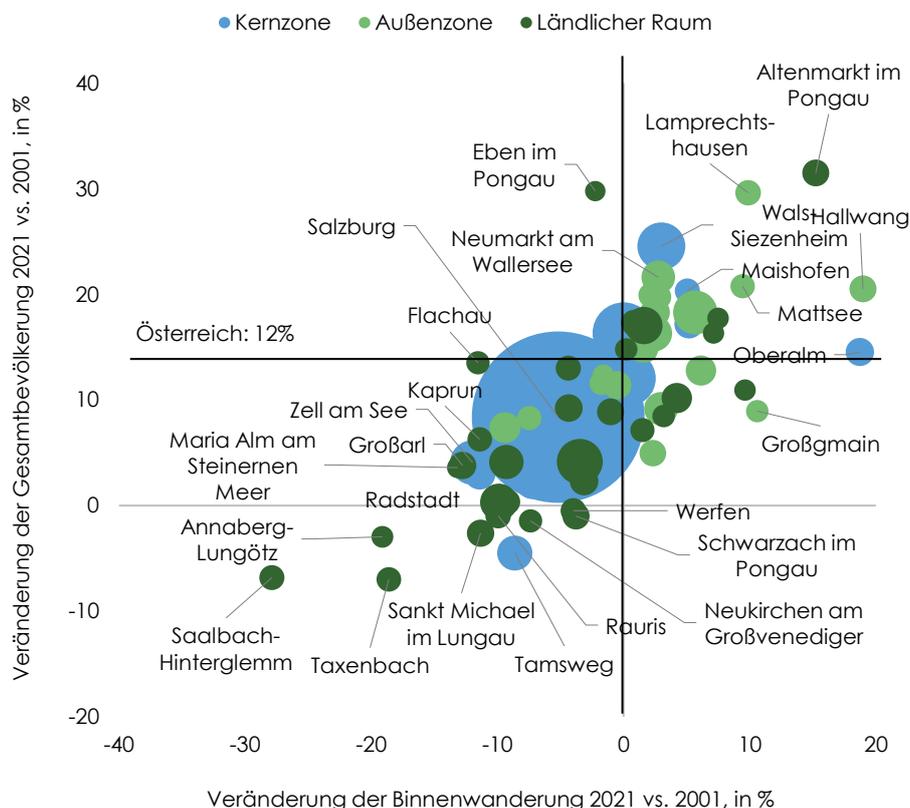
Zweitens, die Außenzonen weisen tendenziell die stärksten Binnenwanderungsgewinne aus. Dieses Muster ist wenig überraschend, und findet sich österreichweit. Ebenfalls im österreichischen Trend liegen die überwiegenden Binnenwanderungsverluste im ländlichen Raum. Wo die Salzburger Entwicklung jedoch vom gesamtösterreichischen Trend abweicht, ist die Häufung von Binnenwanderungsverlusten in der Kernzone. Es gibt ausgesprochen wenige Kernzonen-Gemeinden in Salzburg, welche Binnenwanderungsgewinne ausweisen. Allem voran die Stadt Salzburg, aber auch die anderen Bezirkshauptstädte weisen negative Binnenwanderungssalden aus – einzig Hallein verzeichnete in über die letzten 20 Jahre einen ausgeglichenen bzw. leicht positiven Saldo.

Um dieses Muster systematischer im Bundesländervergleich zu analysieren, ist in Übersicht 16 der kumulierte Binnenwanderungssaldo der Jahre 2001 bis 2021 im Vergleich zur Ausgangsbevölkerung im Jahr 2001 auf der Ebene der Stadtregionstypen dargestellt. Auf Bundeslandebene zeigt sich, dass Salzburg mit –5% den größten Binnenwanderungsverlust aller Bundesländer ausweist, noch vor Kärnten (–4%), und Oberösterreich (–3%). Die im zweiten Panel der Übersicht dargestellten absoluten Zahlen verdeutlichen die Größenordnung der Binnenwanderungsverluste. Das Bundesland Salzburg verlor in den Jahren 2001 bis 2021 25.800 Personen an andere Bundesländer.

¹⁸⁾ Der Binnenwanderungssaldo bezieht sich wie die Gesamtbevölkerungsentwicklung auf das Bevölkerungsniveau der Gemeinden im Jahr 2001.

Abbildung 12: **Entwicklung der Gesamtbevölkerung im Vergleich zur Binnenwanderung, 2001 bis 2021 auf Gemeindeebene in Salzburg**

Gemeinden über 2.000 Einwohner:innen



Q: Statistik Austria (2023). – Binnenwanderungen zeigen die Binnenwanderungssalden jeder Gemeinde summiert über die Jahre 2001 bis 2021 im Verhältnis zur Wohnbevölkerung im Jahr 2001. Die Gemeinden Bergheim und Bad Gastein wurden aus Darstellungsgründen entfernt.

In der Detailbetrachtung für die Regionstypen, zeigt sich, dass Salzburg durchwegs niedrigere Binnenwanderungssalden aufweist als auf nationaler Ebene. Im ländlichen Raum, wo außer dem Burgenland alle Bundesländer negative Binnenwanderungssalden ausweisen, liegt der Verlust in Salzburg mit –8% etwas über dem nationalen Niveau von –6%. Höhere Binnenwanderungsverluste im ländlichen Raum weisen Kärnten, Oberösterreich, aber auch Vorarlberg aus. Deutlich unterdurchschnittlich ist die Binnenwanderungsentwicklung in der Salzburger Kernzone. Mit –6% gegenüber dem Bevölkerungsstand von 2001 ist der Binnenwanderungsverlust nirgendwo so ausgeprägt wie in der Salzburger Kernzone. Einzig Wien weist mit –1% einen leichten Rückgang aus, und die oberösterreichische Kernzone weist einen ausgeglichenen Saldo aus.

Neben der Entwicklung in der Kernzone ist zudem die schwache Entwicklung in den Außenzonen, d.h. im städtischen Umland, auffällig. Trotz der insgesamt positiven Binnenwanderungssalden der Salzburger Außenzonen von 2% zeigt sich, dass dieser Wert rund 5 Prozentpunkte unter

dem österreichischen Durchschnitt liegt. Ähnliche oder noch schwächere Entwicklungen sind zwar auch in der Tiroler und Vorarlberger Außenzone zu sehen, werden aber in diesen beiden Bundesländern durch einen positiven Binnenwanderungssaldo der Kernzone kompensiert.

In absoluten Zahlen lag der Binnenwanderungssaldo in den Jahren 2001 bis 2021 bei einem Minus von 16.300 Personen in der Salzburger Kernzone, und knapp –11.700 Personen im ländlichen Raum in Salzburg. Die Salzburger Außenzone konnte Binnenwanderungsgewinne von rund 2.200 Personen ausweisen.

Übersicht 16: Binnenwanderungssalden der Jahre 2001 bis 2021 im Vergleich zur Ausgangsbevölkerung im Jahr 2001

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In %, kumuliert			
Burgenland	16,0	18,0	2,0	7,0
Kärnten	1,0	1,0	-10,0	-4,0
Niederösterreich	7,0	13,0	-2,0	6,0
Oberösterreich	0,0	4,0	-9,0	-3,0
Salzburg	-6,0	2,0	-8,0	-5,0
Steiermark	4,0	8,0	-7,0	1,0
Tirol	2,0	0,0	-7,0	-2,0
Vorarlberg	2,0	-1,0	-12,0	-1,0
Wien	-1,0			-1,0
Österreich	1,0	7,0	-6,0	0,0
	Anzahl			
Burgenland	6.699	9.216	3.621	19.536
Kärnten	2.443	679	-23.184	-20.062
Niederösterreich	44.674	52.726	-9.368	88.032
Oberösterreich	-544	10.367	-47.478	-37.655
Salzburg	-16.333	2.182	-11.659	-25.810
Steiermark	22.676	13.630	-30.598	5.708
Tirol	7.449	363	-18.243	-10.431
Vorarlberg	4.083	-257	-5.866	-2.040
Wien	-17.233			-17.233
Österreich	53.914	88.906	-142.775	45

Q: Statistik Austria (2023).

Die ausgesprochen deutlichen Binnenwanderungsverluste des Bundeslandes Salzburg sind auch quer über alle Gemeindegrößenklassen zu finden (siehe Übersicht 17). Dabei weist Salzburg als einziges Bundesland für alle Gemeindegrößenklassen negative Binnenwanderungssalden aus. Während dies bei den Klein- und Kleinstgemeinden österreichweit zu beobachten ist, wird die schwache Entwicklung in den mittleren Größenklassen besonders deutlich. Wie zudem an der Spalte für die Städte über 100.000 Einwohner:innen zu erkennen, weist Salzburg Stadt den größten Binnenwanderungsverlust unter den Landeshauptstädten in dieser Größenklasse aus.

Übersicht 17: Kumulierte Binnenwanderungssalden in den Jahren 2001 bis 2021 im Vergleich zur Ausgangsbevölkerung im Jahr 2001, nach Gemeindegrößenklassen

	Gemeindegrößenklasse					Insgesamt
	1 - 2.000	2.001 - 5.000	5.001 - 10.000	10.001 - 100.000	>100.001	
	In %, kumuliert					
Burgenland	1,0	10,0	22,0	17,0		7,0
Kärnten	-15,0	-6,0	0,0	1,0		-4,0
Niederösterreich	0,0	6,0	13,0	6,0		6,0
Oberösterreich	-4,0	-6,0	4,0	-1,0	-2,0	-3,0
Salzburg	-11,0	-6,0	-2,0	-1,0	-5,0	-5,0
Steiermark	-5,0	0,0	3,0	-2,0	5,0	1,0
Tirol	-6,0	-4,0	2,0	10,0	-2,0	-2,0
Vorarlberg	-10,0	-2,0	1,0	2,0		-1,0
Wien					-1,0	-1,0
Österreich	-4,0	-1,0	5,0	2,0	-1,0	0,0

Q: Statistik Austria (2023).

Wohin gehen die Binnenwanderungsverluste Salzburgs?

Da das Verständnis der Binnenwanderungsverluste zentral für die vorliegende Analyse ist, werden weitere Detailanalysen vorgenommen. Zunächst stellt sich die Frage, woher die Binnenwanderungsverluste des Bundeslandes Salzburg kommen. Da ein großer Teil der Binnenwanderungen auch innerhalb des Bundeslandes stattfindet, werden die Binnenwanderungssalden je Bundesland und Stadtregionstyp in weitere Dimensionen¹⁹⁾ aufgespalten:

- **Binnenwanderungssaldo innerhalb derselben Stadtregion (zwischen Kern- und Außenzone):** Hier werden die Austauschbeziehungen zwischen Kern- und Außenzone innerhalb derselben Stadtregion gemessen. Für Salzburg spielt für diesen Wert besonders die Kernzone der Stadt Salzburg und die Wanderungsbewegungen mit den Gemeinden in der Außenzone der Salzburger Stadtregion eine Rolle.
- **Binnenwanderungssaldo innerhalb des Bundeslandes:** Hier werden die Austauschbeziehungen innerhalb eines Bundeslandes berücksichtigt, welche nicht innerhalb derselben Stadtregion ablaufen. Also beispielsweise Wanderungen vom ländlichen Raum in eine der Kernzonen, oder Wanderungen zwischen den Stadtregionen des selben Bundeslandes.
- **Binnenwanderungssaldo mit anderen Bundesländern:** Hier werden die Austauschbeziehungen der Salzburger Stadtregionen über die Landesgrenzen hinweg berücksichtigt. Die landesinternen Binnenflüsse bleiben unberücksichtigt. Im Ergebnis zählt dies den Binnenwanderungssaldo der drei Salzburger Regionstypen mit dem Rest von Österreich.

¹⁹⁾ Eine weitere mögliche Unterscheidung liegt in den Binnenwanderungen innerhalb einer Kern- oder innerhalb einer Außenzone. Da diese Wanderungen jedoch primär für Wien, Burgenland und Niederösterreich relevant sind, wird in der Darstellung darauf verzichtet. Für Salzburg sind derartige Binnenwanderungen praktisch irrelevant. Die Binnenwanderungssalden für Wien, Burgenland und Niederösterreich summieren sich in diesem Fall jedoch nicht auf Gesamtwerte der vorangegangenen Auswertungen.

Die entsprechenden Werte der Binnenwanderungssalden sind in den drei Panelen von Übersicht 18 dargestellt, jeweils in Absolutwerten aber auch relativ zum Bevölkerungsstand in 2001. Aufsummiert ergeben die drei Paneele das Gesamtergebnis, welches in Übersicht 16 bereits dargestellt wurde. Das erste Panel, welche die Wanderungen zwischen Kern- und Außenzonen innerhalb einer Stadtregion zeigen, bestätigen für Salzburg aber auch österreichweit die langjährigen Suburbanisierungstrends. In den letzten 20 Jahren wanderten in Salzburg knapp 6.500 Personen von einer Kern- in die dazugehörige Außenzone. Bezogen auf die Bevölkerung entspricht dies einer Abwanderung von 2% in der Kernzone Salzburg und einem Zufluss von 7% in den Salzburger Außenzonen. Diese Bewegung in Salzburg ist nicht unähnlich der gesamt-österreichischen Entwicklung, wo ebenfalls ein negativer Wanderungssaldo in den Kernzonen mit einem größeren Zuwachs in den Außenzonen verbunden ist.

Bei Panel 2 in Übersicht 18, den Wanderungen innerhalb des Bundeslandes zwischen den Zonen, zeigt sich sehr stark der Trend einer Abwanderung aus dem ländlichen Raum des jeweiligen Bundeslandes in die Kern-, als auch die Außenzonen der Städte. Der Abfluss des ländlichen Raums in Salzburg lag mit 5.800 Personen bzw. 4% sehr nahe am nationalen Niveau. Der Verlust des ländlichen Raums geht stark zugunsten der Kernzonen, in Salzburg nur etwas schwächer als österreichweit. Der Zuwachs in den Kernzonen über die letzten 20 Jahre war mit 5.200 Personen jedoch etwas schwächer als der Abfluss in die Außenzone, was auch innerhalb des Bundeslandes einen negativen Binnenwanderungssaldo für die Salzburger Kernzonen bedeutet. Umgekehrt gilt für die Außenzonen der Salzburger Städte, welche sowohl aus den Kernzonen als auch dem ländlichen Raum des Bundeslandes Bevölkerung attrahieren.

Die durch Binnenwanderung ausgelösten Bevölkerungsverschiebungen innerhalb des Bundeslandes sind jedoch vergleichsweise klein, wenn man die Binnenwanderungen über die Landesgrenzen hinaus betrachtet. In den letzten 20 Jahren wanderten rund 25.700 Personen mehr aus Salzburg in andere Bundesländer ab, als aus anderen Bundesländern nach Salzburg zuwanderten. Mit knapp 15.000 Personen verteilt sich der Großteil des Binnenwanderungsverlustes auf die Salzburger Kernzone, was auch bezogen auf die Bevölkerung einen überdurchschnittlichen Verlust darstellt (-6%). Negative Wanderungssalden mit anderen Bundesländern zeigen sich auch in der Kärntner Kernzone (-0,04%), und leichte Rückgänge von -1% auch in Oberösterreich, Niederösterreich und Tirol.

So außergewöhnlich der negative Binnenwanderungssaldo der Salzburger Kernzone auch ist, das Muster setzt sich auch in der Außenzone und im ländlichen Raum fort, wo der Binnenwanderungssaldo mit anderen Bundesländern -4.900 bzw. -5.800 Personen über die letzten 20 Jahre betrug. Die Werte sind in beiden Fällen überdurchschnittlich und illustrieren, dass der negative Binnenwanderungssaldo in Salzburg zwar von der Kernzone dominiert wird, aber auch das städtische Umland und den ländlichen Raum betreffen. Zwar weisen auch Oberösterreich und Tirol negative Binnenwanderungssalden in allen drei Stadtregionstypen mit den anderen Bundesländern aus, die Verluste sind jedoch merklich geringer. Einzig Kärnten, das in den letzten 20 Jahren auch Episoden von stagnierender und rückläufiger Gesamtbevölkerung erlebte, weist Binnenwanderungsverluste mit anderen Bundesländern aus, welche annähernd an jene von Salzburg heranreichen.

Übersicht 18: **Kumulierte Binnenwanderungssalden der Jahre 2001 bis 2021 im Vergleich zur Ausgangsbevölkerung im Jahr 2001, nach Regionstypen**

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	Anzahl				In %, kumuliert			
Panel 1: Binnenwanderungssaldo innerhalb derselben Stadtregion								
Burgenland	10	5.715	0	5.725	0,0	11,0	0,0	2,0
Kärnten	-2.304	2.302	0	-2	-1,0	2,0	0,0	0,0
Niederösterreich	-8.863	62.812	0	53.949	-1,0	15,0	0,0	3,0
Oberösterreich	-17.307	16.929	0	-378	-3,0	6,0	0,0	0,0
Salzburg	-6.454	6.454	0	0	-2,0	7,0	0,0	0,0
Steiermark	-12.960	12.960	0	0	-2,0	8,0	0,0	0,0
Tirol	-3.355	3.357	0	2	-1,0	4,0	0,0	0,0
Vorarlberg	667	-667	0	0	0,0	-2,0	0,0	0,0
Wien	-59.296			-59.296	-4,0			-4,0
Österreich	-109.862	109.862	0	0	-2,0	9,0	0,0	0,0
Panel 2: Binnenwanderungssaldo innerhalb des Bundeslandes								
Burgenland	5.008	-1.218	-3.783	7	12,0	-2,0	-2,0	0,0
Kärnten	15.307	709	-16.016	0	6,0	1,0	-7,0	0,0
Niederösterreich	18.163	-8.225	-9.938	0	3,0	-2,0	-2,0	0,0
Oberösterreich	23.455	-662	-22.793	0	4,0	0,0	-5,0	0,0
Salzburg	5.169	662	-5.831	0	2,0	1,0	-4,0	0,0
Steiermark	26.648	-204	-26.444	0	5,0	0,0	-6,0	0,0
Tirol	15.568	-1.468	-14.100	0	5,0	-2,0	-5,0	0,0
Vorarlberg	4.305	693	-4.998	0	2,0	2,0	-10,0	0,0
Wien	0			0	0,0			0,0
Österreich	113.623	-9.713	-103.903	7	3,0	-1,0	-4,0	0,0
Panel 3: Binnenwanderungssaldo mit anderen Bundesländern								
Burgenland	1.197	3.279	7.411	11.887	3,0	7,0	4,0	4,0
Kärnten	-10.560	-2.311	-7.168	-20.039	-4,0	-2,0	-3,0	-4,0
Niederösterreich	-5.171	-477	570	-5.078	-1,0	0,0	0,0	0,0
Oberösterreich	-6.529	-5.844	-24.685	-37.058	-1,0	-2,0	-5,0	-3,0
Salzburg	-14.973	-4.934	-5.828	-25.735	-6,0	-5,0	-4,0	-5,0
Steiermark	8.988	874	-4.154	5.708	2,0	1,0	-1,0	1,0
Tirol	-4.764	-1.547	-4.143	-10.454	-1,0	-2,0	-2,0	-2,0
Vorarlberg	-889	-283	-868	-2.040	0,0	-1,0	-2,0	-1,0
Wien	82.854			82.854	5,0			5,0
Österreich	50.153	-11.243	-38.865	45	1,0	-1,0	-2,0	0,0

Q: Statistik Austria (2023). – Die Binnenwanderungssalden auf nationaler Ebene summieren sich per Konstruktion auf 0. In den Auswertungen ist dies nicht ganz der Fall, aufgrund des Umstandes, dass aufgrund von Gemeindefusionen und -aufsplittungen einige wenige Gemeinden nicht berücksichtigt werden konnten. Für Salzburg spielt dies jedoch praktisch keine Rolle, sondern primär die Steiermark, und abgeschwächt auch Oberösterreich.

Zum tieferen Verständnis der Binnenwanderungsverluste des Bundeslandes Salzburg sind in Übersicht 19 die Wanderungen zwischen den Bundesländern dargestellt. Darin wird ersichtlich, welche Bundesländer die Zuflüsse aus Salzburg erfahren, und umgekehrt, woher Binnenwanderungen nach Salzburg stammen. Der Größe nach hat Salzburg die stärksten Austauschbeziehungen mit dem Nachbarbundesland Oberösterreich. Einem Abfluss von rund 50.000 Per-

sonen steht ein Zufluss von knapp 47.000 Personen gegenüber. Der Binnenwanderungssaldo mit Oberösterreich beläuft sich auf –3.700 Personen.

Quantitativ stark relevant ist der Austausch mit Wien. Rund 33.000 Wanderungen von Salzburg nach Wien in den Jahren 2001 bis 2020 stehen 20.000 Wanderungen von Wien nach Salzburg gegenüber. Der deutliche Wanderungsverlust von 13.000 Personen gegenüber Wien repräsentiert rund 50% des gesamten negativen Binnenwanderungssaldos des Bundeslandes.

Etwas geringer sind die Austauschbeziehungen mit der Steiermark, Tirol und Niederösterreich, wo aber dennoch kumulierte Flüsse zwischen 10.000 und 20.000 Personen in den letzten 20 Jahren stattgefunden haben. Gegenüber der Steiermark ergibt sich für Salzburg ein in Bezug auf die Wanderungsbewegungen besonders stark negativer Wanderungssaldo, der sich auf ein Minus von mehr als 4.000 Personen beläuft (19.000 Abfluss; 15.000 Zufluss). Weniger stark, aber dennoch negativ ist der Wanderungssaldo gegenüber Tirol (15.000 Abfluss; 14.000 Zufluss) mit –1.300 Personen. Gegenüber Niederösterreich ergibt sich ein weitgehend ausgeglichenes Binnenwanderungsmuster. Im Falle von Kärnten beläuft sich der negative Binnenwanderungssaldo auf rund 1.500 Personen (9.000 Abfluss; 7.000 Zufluss), bei Vorarlberg und dem Burgenland auf jeweils rund –1.000 (Vorarlberg: 3.000 Abfluss, 2.000 Zufluss; Burgenland: 2.000 Abfluss, 1000 Zufluss). Insgesamt also ein Durchwegs negatives Bild was die Binnenwanderungssalden mit den anderen Bundesländern betrifft.

Übersicht 19: Kumulierte Binnenwanderungssalden zwischen den Bundesländern in den Jahren 2001 bis 2021 im Vergleich zur Ausgangsbevölkerung im Jahr 2001

Zielbundesland	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	Insgesamt
Herkunftsbundesland	Anzahl									
Burgenland		1.470	28.970	2.760	1.200	17.840	1.450	750	42.880	218.150
Kärnten	1.950		10.020	9.040	7.170	37.280	9.530	2.680	39.670	462.210
Niederösterreich	38.800	11.600		48.360	10.030	31.780	9.470	4.690	315.700	1.417.510
Oberösterreich	3.580	9.350	47.300		46.730	31.190	17.210	5.500	83.040	1.291.050
Salzburg	2.110	8.850	10.040	50.440		19.260	14.980	3.220	33.470	440.500
Steiermark	17.450	29.110	25.190	26.080	15.020		10.080	4.950	69.540	1.046.430
Tirol	2.240	9.870	9.190	13.910	13.700	13.850		13.810	26.680	595.010
Vorarlberg	900	2.710	3.410	4.200	2.350	5.880	13.000		18.220	368.300
Wien	49.840	24.300	424.340	51.460	20.350	46.050	17.060	13.040		2.874.210
Insgesamt	237.680	442.150	1.505.540	1.253.400	414.690	1.052.140	584.540	366.260	2.856.980	

Q: Statistik Austria (2023).

Weitere (hier nicht dargestellte) Auswertungen lassen zudem erkennen, dass die negativen Binnenwanderungssalden von Salzburg mit den anderen Bundesländern nicht von einzelnen Bevölkerungsgruppen getrieben sind. Die Auswertungen anhand des Geburtslandes zeigen nämlich, dass auch bei ausschließlicher Berücksichtigung von Personen mit Geburtsland Österreich qualitativ sehr ähnliche Muster auftreten.

Binnenwanderungen und Wohnkosten

Nachdem der vorangegangene Abschnitt sehr eindeutige Befunde zu den Binnenwanderungsverlusten des Bundeslandes Salzburg erbracht hat, soll nun verstärkt auf den Konnex der Binnenwanderungsmuster mit der Wohnkostenbelastung eingegangen werden. Mittels der gemeindespezifischen Angebotsmieten kann für alle Binnenwanderungen zwischen Ursprungs- und Zielgemeinde ein Wohnkostenunterschied berechnet werden. Gewichtet mit der Zahl der tatsächlich beobachteten Wanderungen zwischen zwei Gemeinden, lässt sich so die Mietkostenveränderung quantifizieren, welche die Binnenwanderung mit sich bringt. Die nachfolgend dargestellten Wohnkostendifferentiale für Binnenzuflüsse und -abflüsse messen die erwartbare Ersparnis oder Verteuerung, die sich durch Umzüge ergibt.

Die entsprechenden Berechnungen zu den Wohnkostendifferentialen, getrennt für Wegzüge und Zuzüge sind in Übersicht 20 dargestellt. Negative Werte sind als Zusatzkosten, positive Werte als Ersparnisse gegenüber der Ursprungsgemeinde zu interpretieren. Zunächst zu den Ergebnissen für Wegzüge aus einer Region. Für das Bundesland Salzburg ergibt sich ein Wohnkostenunterschied zwischen Ursprungs- und Zielgemeinde bei Abwanderungen von 77 Cent je m². Nur in Tirol (83 Cent je m²) und in Wien (93 Cent je m²) war die „Wohnkostenersparnis“ von abwandernden Personen höher. Quer über die Bundesländer zeigt sich, dass die größten positiven Wohnkostendifferentiale sich bei Abwanderungen aus den Kernzonen ergeben. In Salzburg liegt der Wert in der Kernzone bei 1,67 € je m², was mehr als 10% der durchschnittlichen Angebotsmieten in der Region entspricht. Höhere Wohnkostendifferentiale zeigen sich nur für die Tiroler Kernzone, wo 1,86 € je m² durch die Binnenwanderungen „eingespart“ wurden. Aus einer Wohnkostenperspektive waren die Wegzüge aus der Salzburger Kernzone in den letzten 20 Jahren²⁰⁾ daher vermutlich von deutlichen Einsparungen in den m²-Mieten gekennzeichnet.

Im zweiten Panel von Übersicht 20 sind die Wohnkostenunterschiede für zuziehende Haushalte dargestellt. Hier zeigt sich eine deutliche Mehrbelastung der Personen, welche in die Salzburger Kernzone zugezogen sind. Basierend auf den Wanderungsbewegungen der letzten 20 Jahre ist eine Zusatzbelastung von 1,86 € je m² bei einem Umzug in die Salzburger Kernzone zu erwarten, was deutlich über dem österreichischen Durchschnitt für Kernzonen von 69 Cent je m² liegt.

Neben dem Muster von Mehrbelastungen beim Umzug in Kernregionen – und dem umgekehrten Effekt bei Wegzügen – zeigen die Auswertungen zudem, dass die meisten Umzüge in Außenzonen mit deutlichen Einsparungen verbunden sind. Ein Befund, der mit der international verbreiteten Suburbanisierungstendenz kompatibel ist. Im österreichischen Durchschnitt liegt der Wert bei 1,2 € je m², was in Salzburg mit 48 Cent je m² jedoch besonders schwach ausfällt. Umzüge in die Salzburger Außenzone bringen nur eine mäßige Entlastung. Da die meisten Wanderungszuflüsse in diese Region aus der Salzburger Kernzone stammen, sind die Wohnkostendifferentiale zwischen den betreffenden Gemeinden offenbar eher begrenzt. Auffallend ist zudem, dass besonders in Tirol – was in den Kernzonen ähnlich hohe oder noch höhere Miet-

²⁰⁾ In den Berechnungen werden die Wanderungen der letzten 20 Jahre mit aktuellen Wohnkosten bzw. Mieten verknüpft. Je nachdem ob es eine Konvergenz zwischen den Wohnkosten unterschiedlicher Regionen, oder eher eine Divergenz gegeben hat, könnten die tatsächlichen Werte sowohl darüber oder auch darunter liegen. Den Berechnungen liegt zugrunde, dass sich die Struktur im Zeitablauf nicht wesentlich geändert hat.

kostenbelastungen ausweist wie Salzburg – der Umzug in die Außenzonen von höheren erwartbaren Ersparnissen gekennzeichnet ist (83 Cent je m²). Die Ersparnisse bei einem Umzug in den ländlichen Raum liegen mit rund 1,1 € je m² österreichweit unter jenen der Außenzonen, sind in Salzburg aber wiederum schwächer ausgeprägt.

Übersicht 20: **Wohnkostendifferenziale („Ersparnis“) bei Binnenwanderung, 2019**

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In € / m ²			
Wohnkostenunterschiede für abwandernde Haushalte				
Burgenland	-1,57	-1,37	-2,14	-1,86
Kärnten	-0,80	-0,81	-1,28	-0,95
Niederösterreich	-0,05	-1,42	-1,67	-0,83
Oberösterreich	0,04	-0,95	-0,70	-0,32
Salzburg	1,67	-0,32	-0,80	0,77
Steiermark	0,16	-0,82	-1,19	-0,29
Tirol	1,86	-0,62	-0,62	0,83
Vorarlberg	0,37	-0,41	-1,07	0,15
Wien	0,93			0,93
Österreich	0,57	-1,00	-1,15	0,04
Wohnkostenunterschiede für zuziehende Haushalte				
Burgenland	1,32	1,93	2,26	1,97
Kärnten	0,36	0,61	1,01	0,58
Niederösterreich	0,18	1,91	1,65	1,01
Oberösterreich	-0,19	0,89	0,69	0,21
Salzburg	-1,86	0,48	0,52	-0,92
Steiermark	-0,62	0,74	1,02	-0,07
Tirol	-1,96	0,83	0,53	-0,93
Vorarlberg	-0,47	0,29	0,86	-0,27
Wien	-0,98			-0,98
Österreich	-0,69	1,20	1,07	-0,13

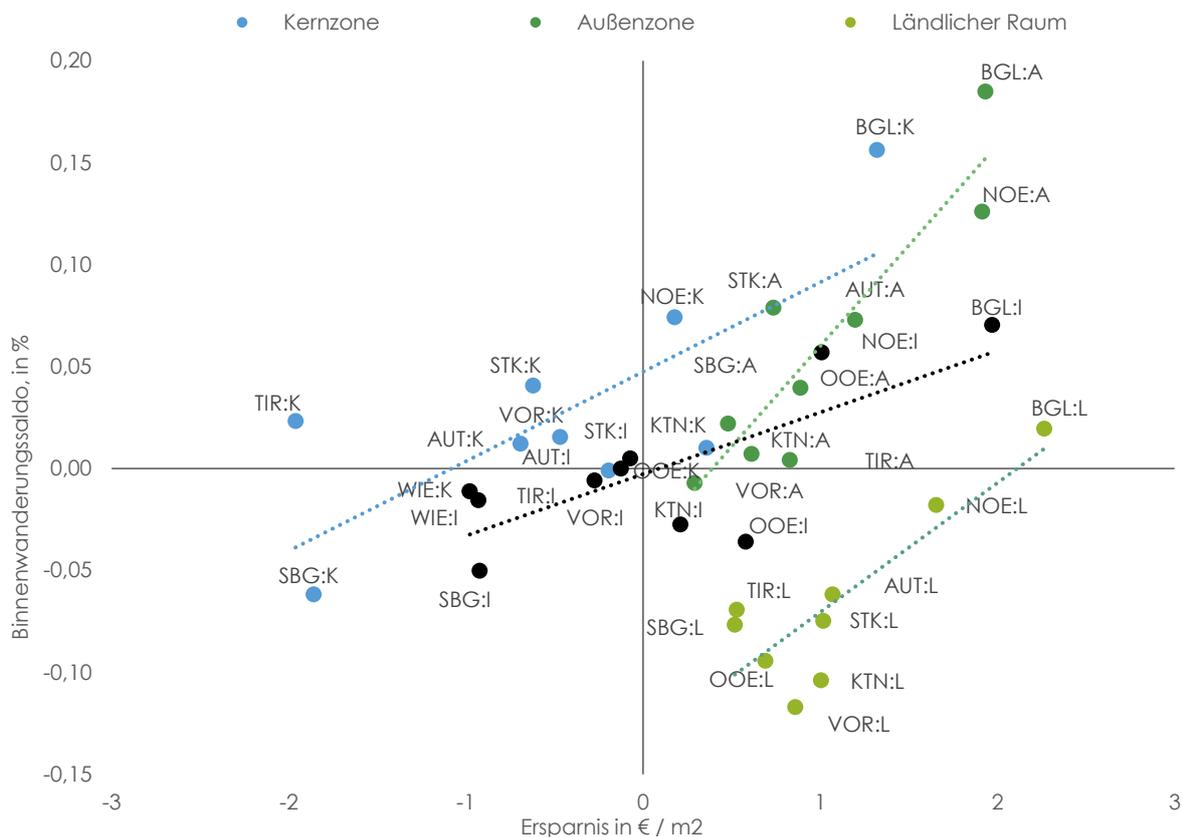
Q: Statistik Austria (2023). Negative Werte sind als Zusatzkosten, positive Werte als Ersparnisse gegenüber der Ursprungsgemeinde zu interpretieren.

Umgekehrtes gilt wiederum für Wegzüge aus den Außenzonen und dem ländlichen Raum, was tendenziell mit höheren m²-Preisen einhergeht. Konkret für die Salzburger Außenzone, d.h. das Umland der Landeshauptstadt, sind die Wohnkosten in den Zielregionen im Durchschnitt um 30 Cent je m² höher als in den Ursprungsregionen. Das ist der geringste Unterschied zwischen Ursprungs- und Zielgemeinde im Bundesländervergleich.

Die Kombination aus Binnenwanderungssalden und den berechneten Wohnkostenunterschieden ergibt folgendes in Abbildung 13 dargestellte Bild: Höhere Einsparungsmöglichkeiten korrelieren mit positiven Binnenwanderungssalden. Unabhängig vom betrachteten Regionstyp – Kernzone, Außenzone oder ländlicher Raum – verzeichnen tendenziell jene Regionen höhere Binnenwanderungsüberschüsse, welche niedrigere m²-Mieten für die zuziehende Bevölkerung ausweisen. Das Muster zeigt sich zwar in unterschiedlicher Intensität, aber dennoch recht deutlich innerhalb aller Regionstypen. Neben diesem allgemeinen Zusammenhang zeigt die Abbildung auch die besondere Position Salzburgs: Verglichen mit denselben Regionstypen in

anderen Bundesländern weisen Salzburgs Zonen niedrige Ersparnisse und niedrige Binnenwanderungssalden bzw. Binnenwanderungsverluste aus.

Abbildung 13: **Wohnkostendifferenziale (-ersparnis) bei Binnenwanderung im Bundesländervergleich 2019**



Q: Statistik Austria (2023). – Negative Werte sind als Zusatzkosten, positive Werte als Ersparnisse gegenüber der Ursprungsgemeinde zu interpretieren. – K ... Kernzone (blau), A ... Außenzone (grün), L ... Ländlicher Raum (olivgrün), I ... Insgesamt (schwarz). – Die strichlierten Linien zeigen den linearen Trend je Zone.

Die gefundenen Ergebnisse passen zu den in Kapitel 2 abgeleiteten Hypothesen: Hohe Wohnkosten in einer Region, hier gemessen am Wohnkostendifferential der Umzüge in einer Region, gehen einher mit einem geringeren Binnenwanderungssaldo. Die Auswertungen sind kompatibel mit der Vorstellung, dass hohe Wohnkosten die Arbeitskräftemobilität in die betroffene Region reduzieren, und die Abflüsse verstärken. Die geringeren Wohnkosten mögen zwar nicht der einzige Grund gewesen sein, die Struktur der Binnenwanderungen von teuren in günstigere Gemeinden passt jedoch zur Einschätzung, dass die Wanderungen von den Wohnkosten mitbeeinflusst werden. Ökonomische Motive bestimmen die Wohnortwahl.

4.1.2 Pendelreaktionen

Wenngleich die hohen Wohnkosten in Salzburg offenbar als Faktor für die Binnen-Abwanderung zu sehen sind, dürften diese aufgrund der hohen sozialen und finanziellen Kosten einer

Abwanderung bzw. eines Umzugs nicht die einzige oder überhaupt die primäre Ausweichreaktion der Haushalte darstellen. Starke Unterschiede in den Wohnkosten auf kleinräumiger Ebene lassen nämlich zunächst einen Anstieg in den Pendelbewegungen erwarten. Dadurch können Haushalte die teilweise hohen Wohnkosten am Arbeitsort abfedern, und entweder Wohnkosten reduzieren oder andere/höhere Wohnqualitäten in Anspruch nehmen. Besonders kleinräumige Unterschiede in den Wohnkosten, d.h. innerhalb der üblichen Pendelradien um den Arbeitsplatz, ermöglichen hier Haushalten aus unterschiedlichen Kombinationen von Distanz bzw. Reisezeit zum Arbeitsplatz und Wohnkosten auszuwählen.

In der Aggregatsbetrachtung ist Salzburg als Pendelbundesland wenig auffallend. Der Anteil der Pendler:innen²¹⁾ bezogen auf die Erwerbspersonen im Bundesland liegt mit 56% etwas unter dem Durchschnitt: 162.000 Einpendler:innen stehen 291.000 Erwerbspersonen gegenüber. Und auch in der zeitlichen Entwicklung – die abgestimmte Erwerbsstatistik liegt seit dem Jahr 2009 für konsistente Zeitvergleiche vor – liegt das Wachstum mit 14% leicht unter der nationalen Veränderung.

Konkret für die Frage, inwiefern die beobachteten Pendelmuster mit unterschiedlichen Wohnkosten zwischen Wohn- und Arbeitsort zusammenhängen, sind die Gesamtpendelzahlen jedoch wenig aussagekräftig. Besonders in den westlichen Bundesländern scheint die Zahl der Pendler insgesamt, als auch jene mit langen Wegzeiten kleiner zu sein als im Osten des Landes. Neben unterschiedlichen Topografien und Besiedelungsstrukturen dürfte dies auch mit Unterschieden in der Verkehrsinfrastruktur in Zusammenhang stehen. Auch die Pendelbewegungen mit den Nachbarländern – für Salzburg allem voran Deutschland – sind in den offiziellen Pendelstatistiken von Statistik Austria nicht erfasst, und könnten einen Teil des Unterschieds erklären.

Analog zur Analyse der Binnenwanderungen können jedoch Wohnkostendifferenziale zwischen Wohn- und Arbeitsort herangezogen werden, um die Anreize für Pendelbewegungen zu untersuchen. Anhand der kleinräumigen Wohnkostenschätzungen auf Basis der Angebotsmieten kann dieses Wohnkostendifferential auch für Pendler:innen analysiert werden. So kann für jede Kombination aus Wohn- und Arbeitsgemeinde ein Wohnkostenunterschied errechnet werden, was als „Ersparnis“ interpretiert werden kann, welche Pendler:innen durch die Pendelbewegung lukrieren. Anhand der Pendelverflechtungen in der abgestimmten Erwerbsstatistik, welche für jede Herkunfts- und Zielgemeinde die Anzahl der Erwerbspendler:innen ausweist, können Wohnkostendifferentiale mit den tatsächlich beobachteten Pendelströmen gewichtet werden. Im Ergebnis entsteht so für jede Gemeinde als Einpendelziel ein Wohnkostendifferential, welches sich durch den Unterschied zu den Herkunftsgemeinden der Pendler:innen ergibt. Umgekehrt kann auch für jede Ausgangsgemeinde eine Pendelersparnis in die jeweiligen Zielgemeinden berechnet werden. Anders als bei den Binnenwanderungen wird hier nur ein aktuelles Jahr, nämlich das Jahr 2019, ausgewertet. Aufgrund der Corona-Pandemie gab

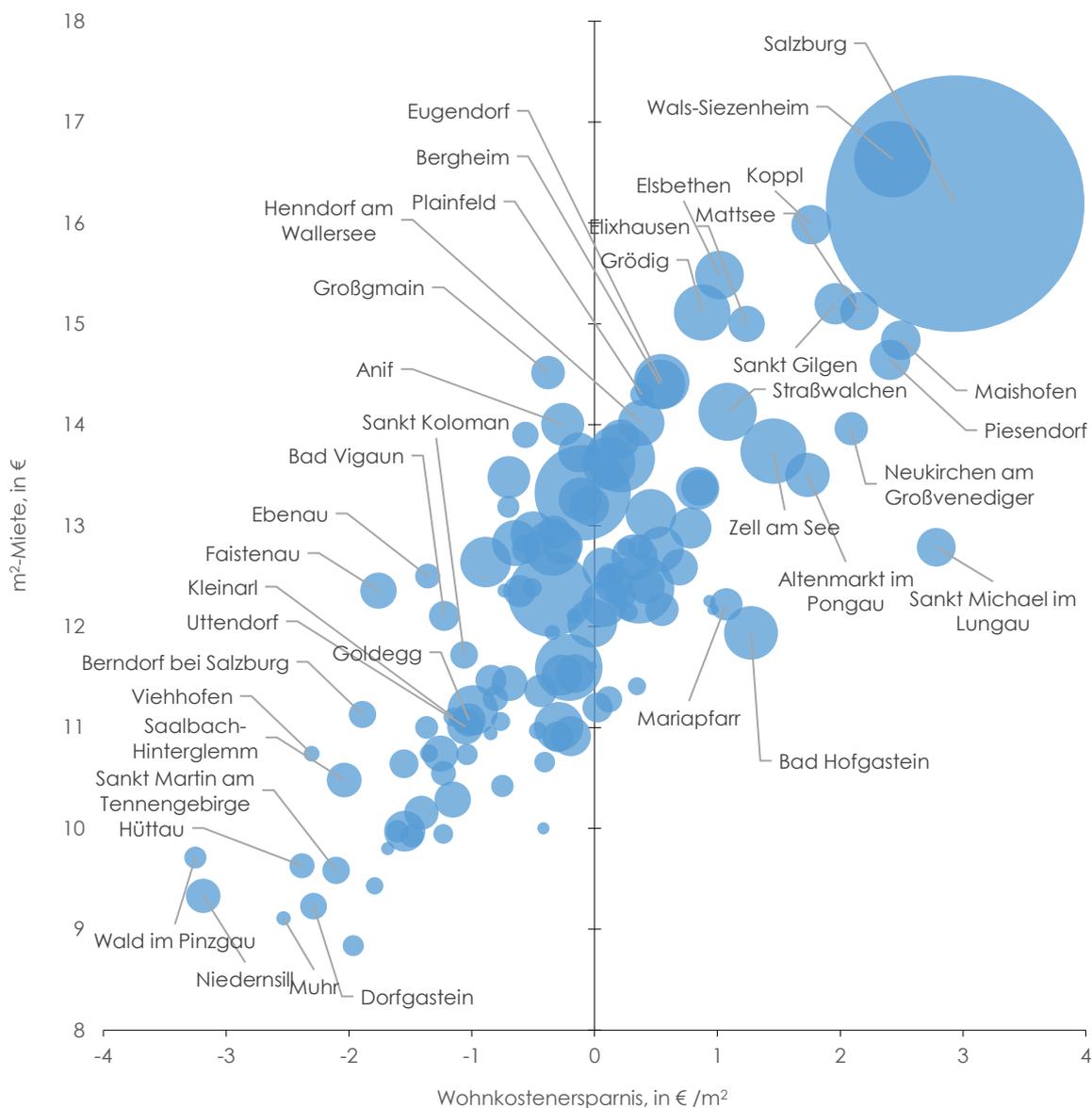
²¹⁾ Gemeindebinnenpendler:innen werden in der Analyse nicht berücksichtigt. Zudem werden Pendelbewegungen ins Ausland aus Gründen der Vergleichbarkeit nicht berücksichtigt. Da die abgestimmte Erwerbsstatistik nur auf Personen mit Hauptwohnsitz in Österreich abstellt, fehlen in den Daten zudem PendlerInnen, welche aus dem Ausland nach Österreich pendeln.

es zwischenzeitliche Veränderungen in den Pendelmustern, die jedoch nicht nachhaltig erscheinen und die Auswertung der Jahre 2020 und 2021 jedoch wenig zielführend machen²²⁾.

In Abbildung 14 ist dabei der Zusammenhang zwischen der Wohnkostensparnis von Pendlern am Arbeitsort (X-Achse) und den jeweiligen m²-Mieten (Y-Achse) für alle österreichischen Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohner:innen dargestellt. Es zeigt recht deutlich, dass besonders in Gemeinden mit hohen Wohnkosten von Pendelbewegungen gekennzeichnet sind, welche mit deutlich günstigeren Wohnorten verknüpft sind. Die Einpendler nach Kitzbühel realisieren an den jeweiligen Wohnorten beispielsweise eine durchschnittliche Reduktion der Wohnkosten von rund 3 € je m². Die Einpendler nach Friesach wohnen durchschnittlich in Gemeinden, welche um knapp 2 € teurer sind als die m²-Preise am Arbeitsort. Für den weiteren Verlauf besonders interessant sind die Fälle von Innsbruck und Salzburg, den Hauptstädten der beiden stark alpin geprägten Bundesländer: Bei Salzburg Stadt als Arbeitsort liegt die durchschnittliche Ersparnis der Einpendler bei 2,8 € je m², was von Innsbruck mit rund 4 € je m² sogar noch deutlich übertroffen wird. Das Ergebnis ist insofern spannend, als dass die höhere Ersparnis bei Innsbruck suggeriert, dass es mehr günstige Wohnorte in Pendeldistanz zu Innsbruck gibt als bei Salzburg. Wie die Auswertungen in Kapitel 3 gezeigt haben, ist der Preisunterschied zwischen Tiroler Kernzone und den anderen Regionen im Bundesland höher als dies in Salzburg der Fall ist. Das deutet darauf hin, dass die Wohnkostenproblematik in Tirol besonders stark auf die Stadt Innsbruck konzentriert ist, wogegen in Salzburg weitere Teile des Bundeslandes von ausgesprochen hohen Wohnkosten geprägt ist.

²²⁾ Das Jahr 2022 für die abgestimmte Erwerbsstatistik war zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie noch nicht verfügbar.

Abbildung 15: **Wohnkostensparnis der Einpendler in den Salzburger Gemeinden ab 2.000 Einwohner:innen, 2019**



Q: Statistik Austria (2023). – Negative Werte sind als Zusatzkosten, positive Werte als Ersparnisse gegenüber der Ursprungsgemeinde zu interpretieren.

Bei den kleinen Gemeinden in den obigen Abbildungen ist unklar, inwiefern diese überhaupt als Pendelziel relevant sind, und ob sich die Salzburger Situation hier von jener in den anderen Bundesländern unterscheidet. Um einen gezielteren Vergleich mit anderen Bundesländern zu erhalten, können die Ersparnisse der Einpendler wieder auf Ebene der drei Regionstypen Kernzone, Außenzone und ländlicher Raum umgerechnet werden. Hier wären für die Bundesländer, abgesehen von Wien, welches nur eine Kernzone hat, grundsätzlich ähnliche Ergebnisse zu

erwarten. Wie Übersicht 21 und Übersicht 22 zeigen, sind die Ersparnisse der Ein- und Auspendler jedoch sehr ungleich über die Bundesländer verteilt.

Übersicht 21: Wohnkostendifferenziale (Ersparnisse) für Einpendler, je Bundesland und für Österreich

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In € / m ²			
Burgenland	0,04	-0,41	-0,56	-0,30
Kärnten	0,38	-0,09	-0,27	0,17
Niederösterreich	0,93	-0,55	-0,70	0,35
Oberösterreich	0,79	-0,27	-0,07	0,46
Salzburg	1,89	0,12	0,11	1,26
Steiermark	0,87	-0,04	-0,36	0,52
Tirol	1,78	0,02	-0,17	1,11
Vorarlberg	0,40	-0,10	-0,40	0,30
Wien	4,84			4,84
Österreich	1,64	-0,25	-0,31	1,05

Q: Statistik Austria (2023). – Negative Werte sind als Zusatzkosten, positive Werte als Ersparnisse gegenüber der Ursprungsgemeinde zu interpretieren. – Lesebeispiel: Für Einpendler in die Salzburger Kernzone betragen die Wohnkostensparnisse 1,89 € je m².

Übersicht 22: Wohnkostendifferenziale (Ersparnisse) für Auspendler, je Bundesland und für Österreich

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	In € / m ²			
Burgenland	2,69	2,92	2,62	2,70
Kärnten	0,69	0,72	1,24	0,94
Niederösterreich	1,49	2,87	2,07	2,12
Oberösterreich	0,24	1,27	0,91	0,76
Salzburg	-0,17	1,38	1,28	0,71
Steiermark	0,39	1,21	1,18	0,88
Tirol	0,03	1,98	1,25	0,89
Vorarlberg	-0,04	0,61	1,27	0,20
Wien	-2,92			-2,92
Österreich	0,20	1,90	1,46	1,05

Q: Statistik Austria (2023). Negative Werte sind als Zusatzkosten, positive Werte als Ersparnisse gegenüber der Ursprungsgemeinde zu interpretieren. – Lesebeispiel: Für Auspendler aus der Salzburger Kernzone betragen die zusätzlichen Wohnkosten 0,17 € je m².

Zunächst ist zu sagen, dass das Bundesland Salzburg nach Wien²³⁾ die größten Wohnkostendifferenziale für Pendler aufweist. Mit durchschnittlich 1,26 € je m² liegt es auch etwas über den Werten von Tirol (1,1 € je m²), trotz der hohen Ersparnis der Einpendler nach Innsbruck. Ausschlaggebend für die Gesamtersparnis ist hier in Salzburg, wie auch in den meisten anderen Bundesländern, die Kernzone, wo sehr hohe Einsparungen von Pendlern erzielt werden.

²³⁾ In den hier dargestellten Auswertungen sind die Binnenpendler in Wien, d.h. Pendelbewegungen über die Bezirksgrenzen hinweg, nicht berücksichtigt. Ansonsten wären die Pendlersparnisse deutlich geringer.

Verglichen mit dem Wohnkostenniveau der Salzburger Kernzone von 13,7 € je m² entspricht die Einsparung von rund 1,9 € je m² knapp 14%, und ist damit auch höher als die Wohnkostendifferentiale der Binnenabflüsse aus der Region. Daneben ist nur noch die Kernzone Tirol (1,7 € je m²) von derart hohen Einsparungen von Einpendlern gekennzeichnet, in den anderen Bundesländern liegen die Werte jeweils unter 1 € je m².

Neben den hohen Einsparungen von Einpendlern in die Kernzonen sind auch die Ergebnisse für die Außenzonen und den ländlichen Raum relevant: Hier zeigt sich, dass die Einpendler in die Salzburger Außenzone, also das Umland der Agglomerationen, im Durchschnitt ebenfalls Einsparungen realisieren – die Einpendler kommen aus Wohnorten mit noch niedrigeren Wohnkosten. Dieses Muster für die Außenzonen als Einpendlerregionen ist neben Salzburg nur noch in Tirol zu finden, und dort mit geringeren Einsparungen.

Noch deutlicher ist der Unterschied im ländlichen Raum: Während in allen anderen Bundesländern die Einpendler in Gemeinden des ländlichen Raums leicht negative Wohnkostendifferentiale zwischen Wohn- und Arbeitsort ausweisen, weist das Bundesland Salzburg hier ebenfalls einen leicht positiven Wert aus. Analoge Ergebnisse zeigen die Auswertungen für Gemeinden unterschiedlicher Größenklassen in Übersicht 23. Größere Städte sind tendenziell von höheren Einsparungen betroffen als kleinere, die Einsparungen in den Salzburger Gemeinden sind aber bis auf die Gemeinden unter 2.000 Einwohner:innen jeweils deutlich über dem Durchschnitt.

Übersicht 23: Wohnkostendifferenziale (Ersparnisse) für Einpendler, je Bundesland nach Gemeindegrößenklassen

	Gemeindegrößenklasse					Insgesamt
	1 - 2.000	2.001 - 5.000	5.001 - 10.000	10.001 - 100.000	>100.001	
	In € / m ²					
Burgenland	-0,94	-0,55	-0,08	0,81		-0,30
Kärnten	-0,83	-0,38	0,63	0,39		0,17
Niederösterreich	-0,77	-0,20	0,23	1,07		0,35
Oberösterreich	-0,15	-0,11	-0,11	0,28	2,05	0,46
Salzburg	-0,84	0,28	0,48	0,96	2,94	1,26
Steiermark	-0,39	0,17	0,09	-0,05	1,91	0,52
Tirol	-0,33	0,10	0,19	0,34	4,42	1,11
Vorarlberg	-0,18	0,14	0,70	0,29		0,30
Wien					4,84	4,84
Österreich	-0,50	-0,05	0,17	0,56	3,64	1,05

Q: Statistik Austria (2023). Negative Werte sind als Zusatzkosten, positive Werte als Ersparnisse gegenüber der Ursprungsgemeinde zu interpretieren.

Die Pendelbewegungen in Salzburg folgen damit offenbar einem kaskadenförmigen Muster: Die Einpendler in die urbanen Kernzonen, primär aus den verbundenen Außenzonen, realisieren sehr deutliche Wohnkostenentlastungen. In Salzburg sind diese höher als auf nationaler Ebene. Aber auch die Einpendler in die Außenzonen verzeichnen leichte Ersparnisse, jene im ländlichen Raum nur mehr geringe, aber dennoch positive Unterschiede zu ihren Wohnorten. Die Ergebnisse suggerieren, dass die Haushalte in Salzburg stärker als in den anderen Bundesländern von günstigeren Wohnorten in teurere Arbeitsregionen einpendeln – durch

Pendelbewegungen können daher viele Beschäftigte ihre Wohnkosten reduzieren. Dies trifft nicht nur auf die urban geprägten Kernzonen zu, sondern auch auf Gemeinden in weniger dicht besiedelten Gebieten.

Die Auswertungen zeigen jedenfalls, dass die Pendelbewegungen im Bundesland Salzburg einen Zusammenhang aufweisen zum regionalen Muster der Wohnkosten: Die Pendelbewegungen folgen systematisch dem Muster, von günstigeren Wohnorten in teurere Arbeitsorte, was zu den in Kapitel 2 herausgearbeiteten Hypothesen passt. Haushalte können die vergleichsweise hohe Wohnkostenbelastung durch Pendelbewegungen teilweise kompensieren, und das ausgesprochen stark und systematischer als im Bundesländervergleich.

Sektorale Pendlermuster

Neben den Pendelbewegungen insgesamt erlauben die Daten aus der abgestimmten Erwerbsstatistik zudem separate Auswertungen nach dem Sektor des Unternehmens (NACE). Die sektorale Auswertung ist insofern interessant, als dass die in Kapitel 3 gezeigten Einkommensunterschiede zwischen den Branchen auch andere Pendelbewegungen mit sich bringen dürften. Wenn Pendelbewegungen durch die hohe Wohnkostenbelastung am Arbeitsort motiviert sind, dann wären stärkere Pendelbewegungen im Sinne größerer Einsparungen bei Branchen mit niedrigeren Einkommen zu erwarten. Gleich vorweg muss gesagt werden, dass Wien in den Auswertungen heraussticht, als Spezialfall in puncto Pendelmuster jedoch nicht weiter untersucht wird.

Die entsprechenden Ergebnisse nach NACE und Bundesland sind in Übersicht 24 dargestellt. Mit Fokus auf die Branchen mit den niedrigsten beobachteten Haushaltseinkommen, zeigen sich durchwegs überdurchschnittliche Einsparungen für Pendler dieser Branchen in Salzburg: Im Bereich Gastgewerbe/Beherbergung und Gastronomie (NACE I) sind die Einsparungen mit knapp 80 Cent/m² in Salzburg auch deutlich höher als im ebenfalls touristisch geprägten Bundesland Tirol (knapp 60 Cent/m²). Da die Arbeitsplätze dieser NACE jedoch auch häufig in günstigeren Regionen liegen, nämlich auch im ländlichen Raum, sind die Ersparnisse insgesamt weniger hoch als im Durchschnitt der Branchen.

Im Bereich sonstiger wirtschaftlicher Dienstleistungen (NACE N) sind die Ersparnisse der Einpendler:innen insgesamt deutlich höher, in Salzburg mit einem Wohnkostendifferential von 1,73 € je m² aber wiederum deutlich überdurchschnittlich. Einzig in Tirol wird mit 1,76 € je m² ein ähnlich hoher Wert erreicht. In einigen anderen Bundesländern sind in dieser Branche deutlich kleinere, oder sogar negative Wohnkostenunterschiede zwischen Wohn- und Arbeitsort zu beobachten.

Auch im Bereich Handel (NACE G) sind die Wohnkostenunterschiede in Salzburg deutlich höher als in anderen Bundesländern. Während in Salzburg beispielsweise die mittlere Ersparnis bei 1,41 € je m² liegt, beläuft sich der Wert in Tirol nur auf 92 Cent, und in Oberösterreich auf 34 Cent je m².

In etwas abgeschwächter Form findet sich die überdurchschnittlich hohe Ersparnis der Einpendler in Salzburg auch im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen (NACE Q). Mit 1,1 € je m², ist der Salzburger Wert vergleichsweise hoch, wird jedoch von Tirol noch übertroffen – 1,56 € je

m², und ist mit 73 Cent je m² auch in Oberösterreich höher als in anderen Branchen. Ähnliche Muster finden sich zudem in der Branche Kunst, Unterhaltung und Erholung (NACE R), wo Salzburg und Tirol die höchsten Einpendlerersparnisse ausweisen.

Weniger starke Zusammenhänge sollten grundsätzlich für Branchen mit hohem Einkommen auftreten, was sich jedoch nicht für alle Branchen zeigt: Dem erwarteten Muster entsprechen die Ergebnisse für die Sachgütererzeugung (NACE C) und im Bereich der Wasserver- und -entsorgung (NACE E), sowie die Bereiche Information und Kommunikation (J) sowie Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (K). So zeigt sich beispielsweise für den Bereich der Sachgütererzeugung (NACE C) insgesamt niedrigere Ersparnisse und geringere Unterschiede zwischen den Bundesländern. Die Ersparnisse in den Bundesländern mit einem hohen Industrieanteil (Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg) liegen weniger weit von Salzburg entfernt als bei den Auswertungen für Branchen mit niedrigen Einkommen.

Nicht dem erwarteten Muster entsprechen die Ergebnisse für die Energieversorgung, wo Salzburg besonders hohe Einpendlerersparnisse ausweist. Auch die freiberuflichen Tätigkeiten weisen große Unterschiede, und sehr hohe Werte für Salzburg aus.

Die sektoralen Ergebnisse unterstützen insgesamt jedenfalls die vorherigen Ergebnisse, wonach ökonomische, nämlich wohnkostensparende Überlegungen eine wichtige Rolle bei den Pendelentscheidungen in Salzburg spielen. Es finden sich stärkere Wohnkostendifferentiale für Beschäftigte aus Branchen mit geringeren Durchschnittseinkommen. Hier liegt die Interpretation nahe, dass Beschäftigte aus diesen Branchen stärker als andere Haushalte einer strikten Budgetbeschränkung unterliegen, und daher öfter bereit sind zusätzliche Pendeldistanzen²⁴⁾ für geringere Wohnkosten bzw. höhere Residualeinkommen in Kauf zu nehmen.

²⁴⁾ Wenngleich die tatsächlichen Pendeldistanzen und Pendelzeiten aus den vorliegenden Administrativdaten schwer ableitbar sind – im Hintergrund bräuchte es Verkehrsmodelle mit Reisezeiten in belegten und unbelegten Verkehrsnetzen, sowohl öffentlicher als auch Individualverkehr – zeigen zumindest grobe Vergleiche, dass die Salzburger Pendler überdurchschnittliche Pendeldistanzen in Kauf nehmen (müssen): Wenn man die Pendelbewegungen zwischen Gemeinden mit der Distanz zwischen den Gemeindemittelpunkten (Zentroid) heranzieht, sind die durchschnittlichen Pendelwege in Salzburg mit 30,6 km höher als in allen anderen Bundesländern, außer Wien.

Übersicht 24: **Wohnkostendifferenziale (Ersparnisse) für Pendler, je Bundesland und für Österreich nach NACE-Sektoren**

Code	NACE-Sektor	Burgen-	Kärnten	Nieder-	Ober-	Salzburg	Steier-	Tirol	Vor-	Wien	Öster-	Haushalts-
		land		österreich	österreich		mark		arlberg		reich	einkommen
		In € / m ²										
		In %										
I	Beherbergung und Gastronomie	-0,53	0,07	-0,14	0,17	0,78	0,22	0,57	-0,01	4,81	0,53	66
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	-0,13	-0,04	0,12	0,2	1,47	0,37	1,51	0,37	5,42	1,33	75
N	Sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen	-0,90	-0,39	-0,11	0,03	1,73	0,3	1,76	0,91	4,5	1,26	82
G	Handel	-0,34	0,34	0,51	0,34	1,41	0,68	0,92	0,37	4,5	0,95	93
A	Land- und Forstwirtschaft	-0,22	-0,28	-0,09	-0,37	0,43	0,08	0,84	0,32	4,62	0,01	95
S	Sonst. Dienstleistungen	0,42	0,32	0,69	0,68	1,5	0,73	1,78	0,27	4,77	1,33	95
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	-0,07	0,26	0,42	0,73	1,1	0,6	1,56	0,24	4,1	0,95	98
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	-0,73	0,35	0,26	0,87	1,76	0,5	1,62	0,43	5,06	1,62	99
H	Verkehr	-1,36	0,24	0,53	0,28	1,25	0,27	1,09	0,45	4,78	0,98	101
M	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	-0,65	-0,16	0,32	0,52	1,29	0,69	1,6	0,29	4,98	1,57	101
F	Bau	-0,95	-0,08	-0,08	0,37	1,27	0,3	0,76	0,38	4,98	0,75	101
E	Wasserver- und Abfallentsorgung	-0,19	0,21	0,11	0,42	0,57	0,57	0,49	-0,14	3,98	0,65	108
J	Information und Kommunikation	0,04	0,32	0,27	0,99	1,67	1,09	2,36	0,25	4,44	2,14	113
P	Erziehung und Unterricht	-0,25	0,3	0,29	0,35	0,96	0,22	1,38	0,18	4,35	0,98	119
C	Herstellung von Waren	-0,49	0,04	0,15	0,44	0,66	0,49	0,26	0,22	4,7	0,52	119
K	Finanz- und Versicherungsleistungen	0,18	0,33	0,91	0,93	1,89	0,87	1,83	0,16	4,99	1,89	126
O	Öffentliche Verwaltung	0,65	0,62	1,34	0,99	2,01	0,77	2,39	0,3	6,12	2,3	128
B	Bergbau	-0,20	0,33	0,22	-0,53	0,07	0,22	0,78	0,24	5,16	0,18	133
D	Energieversorgung	-0,10	0,32	0,41	0,63	2	0,64	1,16	0,13	5,3	1,19	137
Insgesamt		-0,30	0,17	0,35	0,46	1,26	0,52	1,11	0,30	4,84	1,05	100

Q: Statistik Austria (2023). Negative Werte sind als Zusatzkosten, positive Werte als Ersparnisse gegenüber der Ursprungsgemeinde zu interpretieren.

4.2 Effekte auf Firmenebene

4.2.1 Unternehmensdynamik

Im ersten Abschnitt zu den Effekten der hohen Wohnkosten auf Firmenebene, wird zunächst eine Art Vogelperspektive auf die Unternehmensdynamik im Bundesland Salzburg geworfen. Die Unternehmensdynamik insgesamt hängt von vielen regulatorischen und institutionellen Faktoren ab, auch die Spezialisierungsmuster der lokalen Wirtschaft im Sinne von verbundenen Branchen repräsentieren wichtige Einflüsse (siehe Duschl, 2016; Firgo & Mayerhofer, 2018). Internationale Vergleiche weisen dabei relativ einhellig auf die zentrale Rolle einer hohen Unternehmensdynamik für die Produktivität und Leistungsfähigkeit der lokalen Wirtschaft hin. Nicht nur Firmengründungsraten sind dabei relevant, sondern auch Fluktuationsraten. D.h. die Selektionsprozesse in der Wirtschaft mit welcher (ineffiziente) Firmen wieder aus dem Markt ausscheiden sind ein wichtiger Faktor, da nur so sichergestellt wird, dass knappe Ressourcen von weniger zu höher produktiven Firmen wandern (siehe Bartelsman et al., 2009).

Der Konnex zur Wohnkostenbelastung mag wenig direkt erscheinen, ist aber durch eine verringerte Arbeitskräftemobilität in der einschlägigen Literatur nicht ganz neu. In der Untersuchung von Friesenbichler und Hölzl (2020) beispielsweise, werden Mobilitätsbarrieren als eine Determinante der regionalen Unternehmensdynamik identifiziert. Und wenngleich eine (kausale) Analyse des Effektes von hohen Wohnkosten auf die lokale Unternehmensdynamik weit über die vorliegende Studie hinausgeht, sollen zunächst die regionalen Unterschiede in der Unternehmensdynamik beleuchtet werden.

Zu diesem Zweck werden in diesem Abschnitt drei wesentliche Indikatoren für die Unternehmensdynamik herangezogen:

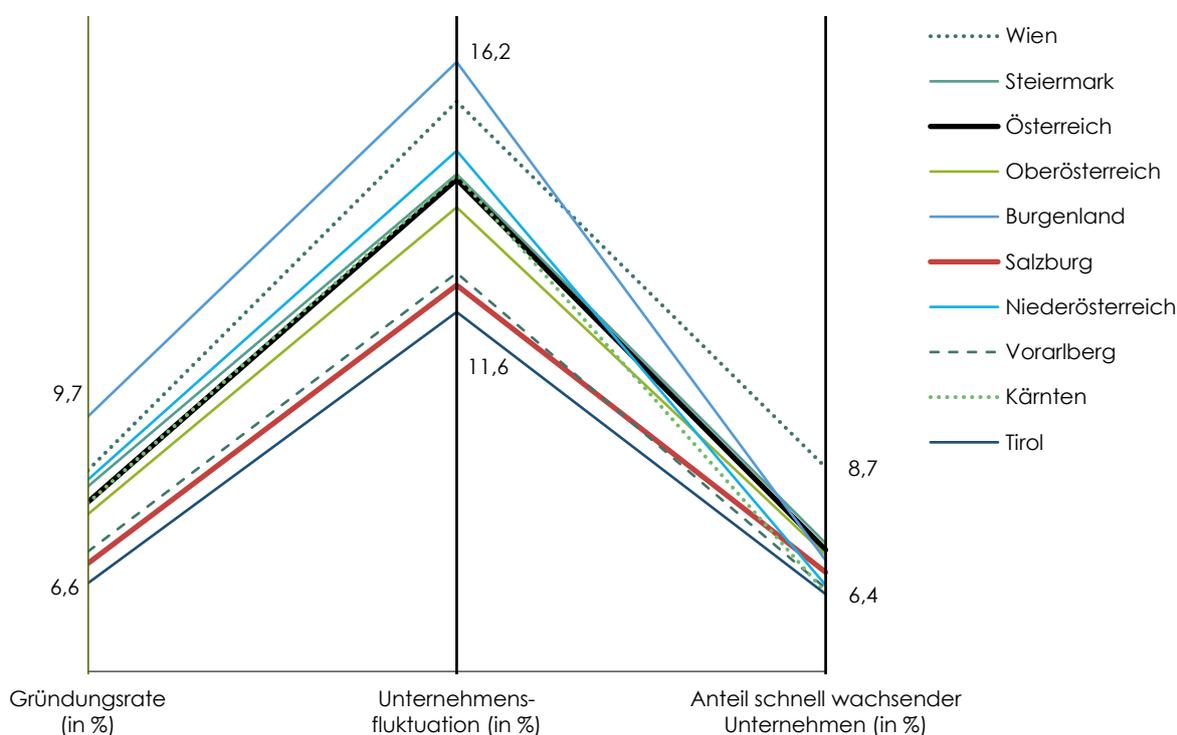
- 1) Gründungsrate: Die Zahl der neu gegründeten Unternehmen in einer Region im Verhältnis zum Bestand der Unternehmen.
- 2) Fluktuationsrate: Die Zahl der neu gegründeten und geschlossenen Unternehmen in einer Region im Verhältnis zum Bestand der Unternehmen.
- 3) Anteil schnell wachsende Unternehmen: Die Zahl der Unternehmen, welche in den letzten drei Perioden um mehr als 10% Beschäftigungswachstum auswiesen, im Verhältnis zum Bestand der Unternehmen mit zumindest zehn Beschäftigten.

Von den Sektoren werden, wie in den entsprechenden EU-Statistiken üblich, sowohl der produzierende Bereich (Sachgüter und Bauwirtschaft) als auch der Dienstleistungsbereich einbezogen, jedoch ohne Aktivitäten von Holdingunternehmen.

Die entsprechenden Auswertungen auf Bundeslandebene, jeweils im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2019, sind in Abbildung 16 dargestellt. Zunächst ist zu sagen, dass sich deutlich messbare Bundesländerunterschiede ergeben, die für die drei Indikatoren tendenziell ein ähnliches Ergebnis zeichnen – vor allem für Salzburg. Gleichzeitig gibt es einerseits „natürliche“ Schwankungen über die Jahre, sowie einen generellen Abwärtstrend in den drei Dynamikindikatoren.

Bei Betrachtung der langfristigen Unternehmensdynamik zeigt sich für das Bundesland Salzburg ein vergleichsweise niedriger Wert – besonders was Unternehmensgründungen und Unternehmensfluktuation betrifft. Hier liegt das Bundesland Salzburg mit 7,0% und 12,1% deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt von 8,1% und 14%. Gewisse Verschiebungen zwischen den Bundesländern zeigen sich beim dritten Indikator für Unternehmensdynamik, dem Anteil schnell wachsender Firmen. Bezogen auf Salzburg ist jedoch auch in diesem Punkt eine unterdurchschnittliche Dynamik zu sehen, was das Gesamtbild einer niedrigen Unternehmensdynamik verstärkt.

Abbildung 16: Unternehmensdynamik auf Bundeslandebene, Durchschnitt 2008-2019



Q: Eurostat (2023).

Übersicht 25: Kennzahlen zur Unternehmensdynamik auf Bundeslandebene, Durchschnitt 2008-2019

	Gründungsrate	Unternehmens- fluktuation In %	Anteil schnell wachsender Unternehmen
Österreich	8,1	14,0	7,2
Burgenland	9,7	16,2	7,0
Niederösterreich	8,5	14,5	6,6
Wien	8,7	15,4	8,7
Kärnten	8,1	14,1	6,4
Steiermark	8,4	14,1	7,3
Oberösterreich	7,9	13,5	7,1
Salzburg	7,0	12,1	6,8
Tirol	6,6	11,6	6,4
Vorarlberg	7,2	12,3	6,5

Q: Eurostat (2023).

Eine zusätzliche Auswertung, wo die bundesländerinternen Unterschiede, stärker sichtbar werden, ist in Abbildung 17 dargestellt. Darin sind für jedes Bundesland jene NUTS-3 Region dargestellt, welche die Landeshauptstadt umfasst. Hintergrund der Detailauswertung ist einerseits der Umstand, dass die Hauptstadtregionen zumeist von höherer Unternehmensdynamik gekennzeichnet sind. Andererseits aber auch, dass die vorangegangenen Untersuchungen gezeigt haben, dass die Landeshauptstädte und Kernzonen höhere Wohnkostenbelastungen ausweisen.

Übersicht 26: Kennzahlen zur Unternehmensdynamik der Landeshauptstadtregionen und im Vergleich zu Österreich, Durchschnitt 2008-2019

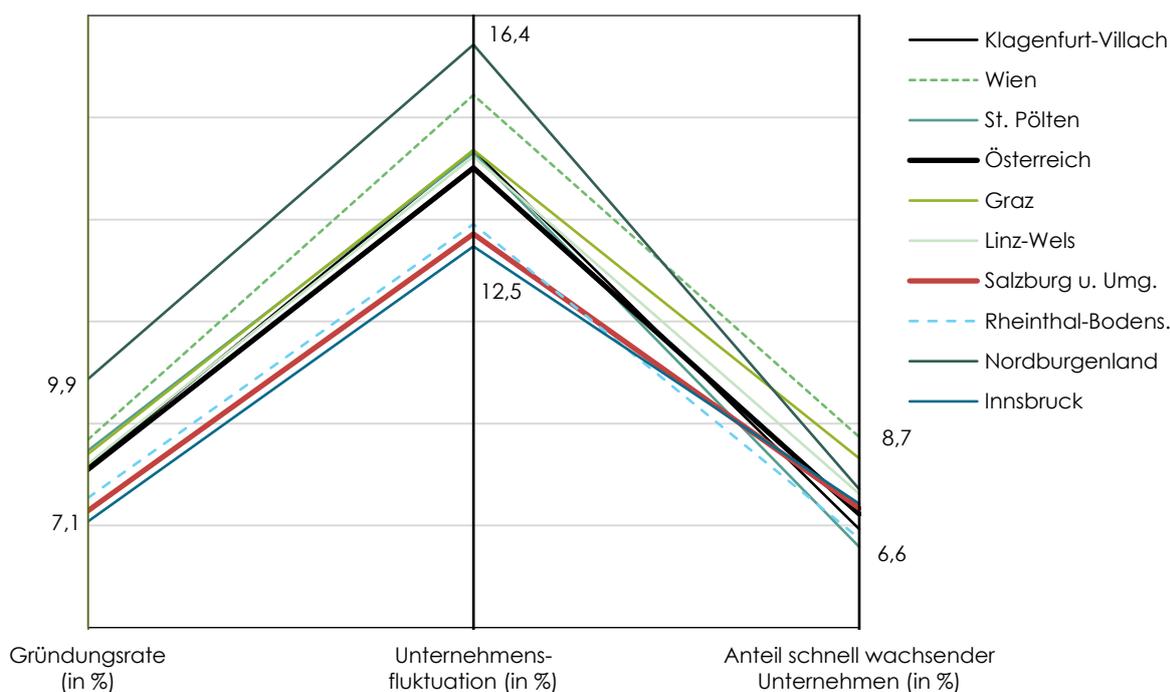
	Gründungsrate	Unternehmens- fluktuation In %	Anteil schnell wachsender Unternehmen
Österreich	8,1	14,0	7,2
Wien	8,7	15,4	8,7
St. Pölten	8,5	14,3	6,6
Klagenfurt-Villach	8,1	14,4	6,9
Graz	8,4	14,4	8,3
Linz-Wels	8,2	14,2	7,6
Salzburg und Umgebung	7,3	12,7	7,3
Rheintal-Bodensee	7,5	12,9	6,7
Nordburgenland	9,9	16,4	7,7
Innsbruck	7,1	12,5	7,4

Q: Eurostat (2023).

Im Wesentlichen zeigen die Auswertungen auf einer regional detaillierteren Ebene eine große Konsistenz mit den Bundesländerergebnissen. Die Bundesländer mit einer höheren Unternehmensdynamik haben zumeist auch in den Hauptstadtregionen eine höhere Dynamik. Konkret

für den Raum Salzburg und Umgebung zeigt sich ebenfalls eine niedrigere Unternehmensdynamik in allen drei Indikatoren, die wiederum stärker bei der Unternehmensgründung und Unternehmensfluktuation ausgeprägt ist als beim Anteil schnell wachsender Firmen.

Abbildung 17: **Unternehmensdynamik auf Ebene der Landeshauptstadtregionen, Durchschnitt 2008-2019**



Q: Eurostat (2023).

Zusammengefasst illustrieren die Auswertungen eine strukturell niedrigere Unternehmensdynamik in Salzburg, was klarerweise auf verschiedenen Ursachen beruhen mag, aber konsistent ist mit jenen Effekten, die durch eine reduzierte Arbeitskräftemobilität im Zusammenhang stehen. Das Ergebnis stimmt daher mit internationalen Studien in Einklang (beispielsweise Oluku & Cheng, 2021) und auch mit der aufgestellten Hypothese 4, wonach Regionen mit hoher Wohnkostenbelastung eine geringere Wohnkostendynamik ausweisen. Selbst wenn hier keine kausale Evidenz vorgelegt werden konnte, sind die deskriptiven Auswertungen jedenfalls stimmig für die Gesamtanalyse und die theoretischen Erwartungen.

4.2.2 Arbeitskräftemangel

Nach der eher grundsätzlichen Analyse der Unternehmensdynamik, soll in diesem Abschnitt konkreter auf die Effekte der hohen Wohnkosten für die Firmen eingegangen werden. Nahe liegend ist dabei, dass sich eine verringerte Arbeitskräftemobilität in einer Region auf das Angebot an Arbeitskräften auswirkt. Unter der Annahme, dass die Löhne die höheren Wohnkosten nicht kompensieren – Kapitel 3 liefert in dieser Hinsicht Anhaltspunkte für Salzburg – dann ist zu

erwarten, dass der lokale Arbeitsmarkt von einer Überschussnachfrage nach Arbeitskräften geprägt ist. Aus Firmenperspektive liegt ein Arbeitskräftemangel vor, und die Besetzung von offenen Stellen gestaltet sich schwieriger als in anderen Regionen.

Ähnlich wie im Bereich der Unternehmensdynamik ist jedoch auch beim Thema Arbeitskräftemangel zu betonen, dass es vielfältige Gründe dafür gibt. Wie die nachfolgend ausgewerteten Daten des WIFO-Konjunkturtests zeigen, ist Arbeitskräftemangel vielfach ein konjunkturelles Phänomen. Hinzu kommen strukturelle, d.h. branchenspezifische, Faktoren, welche im Zusammenhang mit Arbeitskräftemangel zu sehen sind. Der Effekt hoher Wohnkosten in Form eines regionalen Arbeitskräftemangels ist daher eine von mehreren Ursachen. Zudem, und darauf deuten die nachfolgenden Auswertungen hin, können Regionen mit hohem Arbeitskräftemangel sehr unterschiedliche zugrundeliegende Problemlagen aufweisen. Auch aus diesem Grund erfolgen die nachfolgenden Auswertungen nicht nur regional, sondern immer vor dem Hintergrund der jeweiligen Branchenstruktur.

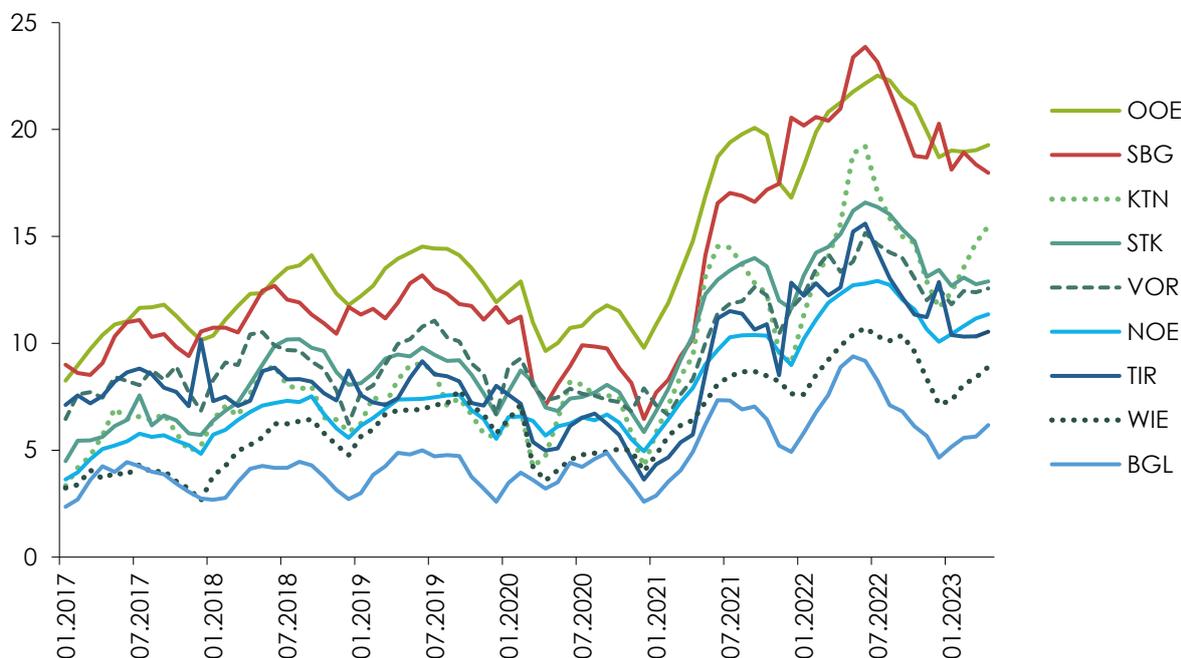
Im Folgenden werden zwei zentrale Indikatoren für einen regionalen Arbeitskräftemangel betrachtet. Einerseits, die Zahl der beim AMS gemeldeten offenen Stellen. Die Quote der offenen Stellen ist ein naheliegender Indikator, um eine nicht befriedigte Arbeitskräftenachfrage zu messen. Konsistent höhere Werte von offenen Stellen, besonders innerhalb einer Branche, sind ein Hinweis auf Probleme bei der Besetzung ebendieser Tätigkeiten. Da offene Stellen auf Postleitzahlebene gezählt werden, können auch kleinräumige Auswertungen mittels der AMS-Daten gemacht werden.

Andererseits existiert mit dem WIFO-Konjunkturtest eine weitere Datenquelle, wo in regelmäßigen Abständen von den Unternehmen die Rolle des Arbeitskräftemangels als Produktionshemmnis abgefragt wird. Im Rahmen der quartalsmäßigen Befragung haben die Unternehmen die Möglichkeit, eine Einschätzung zum wichtigsten Produktionshemmnis abzugeben. Die Auswertung des Konjunkturtests ist zwar regional nur auf Bundeslandebene möglich, und sind aufgrund der Fallzahlen auch sektoral eher aggregiert zu interpretieren, sind jedoch eine der wenigen verfügbaren Datenquellen, um konkret die Wahrnehmung eines Arbeitskräftemangels zu untersuchen.

Offene Stellen

Die beim AMS monatlich gemeldete Zahl der offenen Stellen je Bundesland, insgesamt über alle Branchen, ist in Abbildung 18 dargestellt. Die Auswertung illustriert einerseits beträchtliche Bundesländerunterschiede in der Zahl der offenen Stellen, mit einem deutlichen Ost-West-Gefälle. Die höchsten Quoten offener Stellen zu Erwerbstätigen sind in Oberösterreich und Salzburg zu finden, und auch der Abstand zu den anderen Bundesländern ist auffällig. Am anderen Ende des Spektrums finden sich das Burgenland, Wien und Niederösterreich, wo die Quote der offenen Stellen in der Regel nur halb so groß oder noch kleiner ist.

Abbildung 18: **Offene Stellen je 1.000 Einwohner:innen 2017 bis 2023, nach Bundesländer**



Q: Statistik Austria (2023), Arbeitsmarktservice (2023).

Ein zweites deutliches Muster bei den offenen Stellen ist der Niveausprung seit 2021. Vermutlich im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und besonders der ab 2021 beginnenden wirtschaftlichen Erholung und der Lockerung der Maßnahmen, kam es im Jahresverlauf 2021 zu einem sprunghaften Anstieg der offenen Stellen, der praktisch alle Bundesländer betraf. Wenn man grob von einer Verdoppelung gegenüber den Werten vor 2020 sprechen kann, dann führte diese Steigerung zu einem Anstieg von 10 auf rund 20 offene Stellen je 1.000 Einwohner:innen in Salzburg.

Da in Salzburg, getrieben durch den Tourismus, die Entwicklung der offenen Stellen in den Coronajahren sehr unstein war, werden nachfolgend primär Daten aus 2022 für die Analysen verwendet. Wenngleich dieses Jahr noch von gewissen Corona-Einschränkungen betroffen war, dürfte das Jahr 2022 die momentane Situation am besten abbilden. Als Bezugsgröße wird die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort herangezogen, die jedoch in der abgestimmten Erwerbsstatistik zum Zeitpunkt des Erstellens der Studie nur bis 2021 verfügbar war. Aus diesem Grund wird die Zahl der offenen Stellen im Jahr 2022 zumeist zur lokalen Beschäftigung im Jahr 2021 in Bezug gesetzt. Beide Entscheidungen, sowohl die Wahl des Jahres 2022 für die offenen Stellen als auch die Verwendung des Jahres 2021 für die Beschäftigung sind nicht treibend für die Ergebnisse. Auch Auswertungen mit der Wohnbevölkerung anstatt der Beschäftigung oder Auswertungen für Jahre vor Corona ergeben qualitativ ähnliche Ergebnisse.

Die entsprechenden Auswertungen der offenen Stellen, absolut und anteilig an der lokalen Beschäftigung, sind in Übersicht 27 dargestellt. Darin zeigt sich einerseits die Konzentration der offenen Stellen auf die Kernzone, nicht nur in Salzburg, sondern quer über die Bundesländer. Im

Bundesland Salzburg repräsentiert die Kernzone im Jahr 2022 rund 58% der offenen Stellen, was etwas über Oberösterreich (54%) und deutlich über Tirol (41%), aber unter dem Niveau von Vorarlberg (71%) liegt.

Übersicht 27: Offene Stellen nach Regionstypen in den Bundesländern, 2022 absolut und in Prozent der unselbständig Erwerbstätigen

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Insgesamt
	Anzahl				Anteil, in %			
Burgenland	479	447	1.214	2.140	13,8	24,9	25,2	21,3
Kärnten	4.448	937	2.502	7.888	28,1	35,6	40,2	31,9
Niederösterreich	10.468	3.939	5.490	19.898	25,7	30,8	32,7	28,3
Oberösterreich	16.903	5.322	8.946	31.171	36,3	58,0	46,9	41,6
Salzburg	6.694	1.820	3.099	11.613	36,4	42,6	47,9	39,9
Steiermark	10.711	3.414	4.383	18.508	26,6	58,2	32,8	31,1
Tirol	4.057	1.966	3.880	9.903	17,6	73,9	33,6	26,6
Vorarlberg	3.873	784	799	5.456	24,8	70,5	39,2	29,1
Wien	17.989			17.989	16,9			16,9
Österreich	75.623	18.629	30.313	124.565	24,4	46,2	37,7	28,9

Q: Statistik Austria (2023). Da Beschäftigungsdaten aus der abgestimmten Erwerbsstatistik zum Zeitpunkt der Erstellung erst für 2021 vorlagen, werden die Beschäftigungsdaten aus 2021 herangezogen.

In Bezug auf die Beschäftigung ist der Anteil der offenen Stellen nicht nur in Salzburg insgesamt hoch, sondern auch in der Kernzone und im ländlichen Raum deutlich über dem Durchschnitt der Bundesländer. Einzig in der Außenzone ist der Anteil der offenen Stellen in Salzburg unterdurchschnittlich. Auffällig ist dabei, dass Salzburg und Oberösterreich sehr ähnliche regionale Muster in puncto offene Stellen ausweisen, mit einem deutlichen Überhang in der Kernzone und im ländlichen Raum. Demgegenüber stehen Tirol und Vorarlberg, die deutlich höhere offene Stellenanteile in den Außenzonen besitzen. Wenngleich die hohen Quoten offener Stellen in Salzburg konsistent mit der hohen Wohnkostenbelastung in ebendieser ist, passt diese Erklärung kaum für Oberösterreich, wo die Wohnkosten auch in der Kernzone unterdurchschnittlich sind. Die vergleichsweise geringen Anteile der Kernzone in Tirol, wo sehr hohe Wohnkosten vorherrschen, lassen den Zusammenhang zwischen Wohnkosten und den offenen Stellen insgesamt sehr diffus erscheinen.

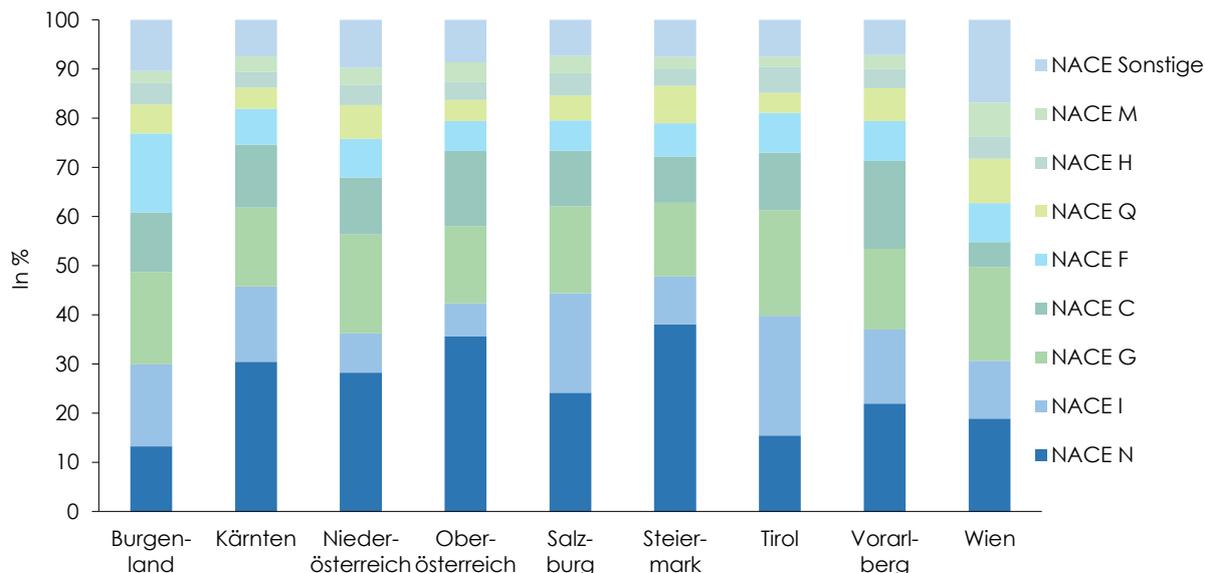
Offene Stellen nach Branchen

Da der Effekt hoher Wohnkosten sehr unterschiedlich auf Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen wirken sollte, und weil die Arbeitsplätze in unterschiedlichen Branchen unterschiedliche regionale Muster ausweisen, werden die Auswertungen der offenen Stellen nun zusätzlich getrennt nach Branchen durchgeführt.

Vorab sind zum besseren Verständnis der AMS-Daten die Anteile der Branchen an den offenen Stellen im Bundesland in Abbildung 19 dargestellt. Die Verteilung zeigt die Dominanz einiger weniger Branchen, die jedoch zwischen den Bundesländern differieren. Für Salzburg

repräsentiert der Sektor Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (NACE N) mit 24% den größten Anteil, was primär der Arbeitskräfteüberlassung geschuldet ist. Dahinter verbergen sich großteils Tätigkeiten in der Sachgütererzeugung (NACE C) oder in etwas geringerem Umfang auch des Bauwesens (NACE F). Aus diesem Grund wird der Sektor N in den folgenden Auswertungen gemeinsam mit der Sachgütererzeugung analysiert.²⁵⁾

Abbildung 19: Anteil der NACE-Sektoren an den offenen Stellen in den Bundesländern, 2022



Q: Arbeitsmarktservice (2023).

Zweitgrößtes Segment in Salzburg bei den offenen Stellen repräsentiert der Bereich Beherbergung und Gastronomie (NACE I), mit 20% im Jahr 2022, gefolgt vom Handel (NACE G) mit 18%. Weiteres relevante Anteile entfallen auf die Sachgütererzeugung (NACE C) mit 18%. Einstellige Anteile entfallen mit 6% auf den Bau (NACE F), mit 5% der Bereich Verkehr und Lagerei (NACE H), der Bereich Gesundheits- und Sozialwesen (NACE Q) mit 5%, und die Erbringung von freiberuflichen Dienstleistungen (NACE M) mit 4%. Diese acht Bereiche werden im Folgenden separat ausgewiesen.

Bei den sektoralen Mustern wird wie in den vorangegangenen Abschnitten erwartet, dass sich hohe Wohnkosten stärker auf Sektoren mit niedrigem Einkommen auswirken. D.h. tendenziell stärkere Effekte im Bereich Beherbergung und Gastronomie und schwächere Effekte in der Sachgütererzeugung.

²⁵⁾ Die Dominanz der Arbeitskräfteüberlassung in den offenen Stellen ist weit größer als die Rolle des Segments für die Beschäftigung im Sektor N insgesamt. In der Leistungs- und Strukturerhebung 2020 repräsentierte die Arbeitskräfteüberlassung (N78) rund 1/3 des Sektors N. Ein Wert unter 30% ergibt sich in Auswertungen der Abgestimmten Erwerbsstatistik von 2021.

Entsprechende sektorspezifische Auswertungen zu den offenen Stellen sind in Übersicht 28 dargestellt. Dabei sind zunächst die drei Sektoren mit niedrigeren Haushaltseinkommen²⁶⁾ dargestellt, wo die deutlichsten Effekte zu erwarten wären. Angefangen mit dem Bereich Beherbergung und Gastronomie (NACE I), der die deutlich geringsten Einkommen ausweist. Salzburg weist dabei die höchste offene Stellen Quote aller Bundesländer (8,1%) aus, die auch über jener von Tirol (6,4%) liegt. Ähnlich wie bei anderen touristisch geprägten Bundesländern sind dabei die höchsten Quoten im ländlichen Raum und auch teilweise im Umland der Städte zu finden. Auffällig bleibt in Salzburg der im Bundesländervergleich hohe Mangel auch in der Kernzone, was teilweise durch einen höheren Anteil des Sektors in der Stadtwirtschaft erklärt werden kann.

Übersicht 28: **Offene Stellen in den Sektoren Beherbergung und Gastronomie, Handel, Gesundheits- und Sozialwesen, 2022 in % der Beschäftigung**

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum In %	Insgesamt
Beherbergung und Gastronomie (NACE I)				
Burgenland	1,1	4,6	4,8	3,5
Kärnten	2,4	6,6	10,5	4,9
Niederösterreich	1,6	2,6	3,5	2,3
Oberösterreich	2,0	3,8	4,4	2,8
Salzburg	5,8	3,8	17,4	8,1
Steiermark	1,8	4,5	6,1	3,0
Tirol	2,5	10,6	13,4	6,4
Vorarlberg	2,2	8,2	18,9	4,4
Wien	2,0			2,0
Österreich	2,2	4,3	7,7	3,4
Handel (NACE G)				
Burgenland	3,0	7,6	3,3	3,9
Kärnten	5,1	5,7	5,1	5,1
Niederösterreich	5,7	6,9	4,7	5,7
Oberösterreich	6,2	10,2	5,4	6,5
Salzburg	7,2	7,8	6,0	7,1
Steiermark	4,3	8,6	4,0	4,7
Tirol	4,8	16,0	5,1	5,7
Vorarlberg	4,5	10,1	4,0	4,8
Wien	3,2			3,2
Österreich	4,6	8,7	4,8	5,1

²⁶⁾ Als Maßstab werden hier die in Übersicht 12, Kapitel 3 verwendeten Werte herangezogen.

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum In %	Insgesamt
Gesundheits- und Sozialwesen (NACE Q)				
Burgenland	1,3	1,5	1,1	1,2
Kärnten	1,3	1,7	1,5	1,4
Niederösterreich	1,6	1,9	2,9	1,9
Oberösterreich	1,7	3,1	1,3	1,8
Salzburg	1,8	1,8	2,6	2,0
Steiermark	1,9	4,6	2,7	2,4
Tirol	0,9	4,0	0,7	1,1
Vorarlberg	1,8	4,8	1,9	2,0
Wien	1,5			1,5
Österreich	1,6	2,7	1,9	1,7

Q: Arbeitsmarktservice (2023). Da Beschäftigungsdaten aus der abgestimmten Erwerbsstatistik zum Zeitpunkt der Erstellung erst für 2021 vorlagen, werden die Beschäftigungsdaten aus 2021 herangezogen.

Einen besonders großen Anteil offener Stellen hat Salzburg auch beim Handel (NACE G), wo das Bundesland nicht nur Spitzenreiter beim Anteil der offenen Stellen darstellt, sondern der Mangel in der Kernzone besonders groß ist. Auch im ländlichen Raum ist die Quote offener Stellen in Salzburg höher als im Durchschnitt und den anderen Bundesländern. Im Gegensatz dazu ist die Quote in der Salzburger Außenzone schwächer als in den meisten anderen Bundesländern.

Ebenfalls einen überdurchschnittlichen Anteil offener Stellen weist Salzburg im Bereich Gesundheits- und Sozialberufe (NACE Q) aus – rund 10% höher als der österreichische Durchschnitt. Wenngleich es in diesem Sektor gewisse Verschiebungen im Zuge der Corona-Jahre gegeben hat – die Steiermark weist nunmehr die höchsten Quoten aus – ist Salzburg durchwegs eines jener Bundesländer mit den höchsten Quoten. In der Kernzone ist dieser Abstand noch größer, und es ist wieder eine Branche mit niedrigeren Löhnen. Die vergleichsweise hohen Quoten in den beiden NACE Abschnitten G und Q passen aufgrund der vergleichsweise hohen Wohnkosten im Bundesland zur stärkeren Betroffenheit von Branchen mit niedrigeren Einkommen.

In den Sektoren mit mittleren Einkommen zeigt sich ein gemischtes Bild. Einerseits weist der Bereich Verkehr und Transport (NACE H) in Salzburg die höchsten Werte aus, wieder mit einem Fokus auf die Kernzone und dem ländlichen Raum. Gleichzeitig ist die Quote offener Stellen im Bauwesen (NACE F) zwar überdurchschnittlich aber unter den Werten von Oberösterreich oder dem Burgenland. Bei den freiberuflichen Dienstleistungen (NACE M) zeigt sich ebenfalls eine im Bundesländervergleich hohe Quote, die aber in Oberösterreich noch übertroffen wird. Die großen Unterschiede in den regionalen Mustern je Bundesland lassen zudem darauf schließen, dass in den Bundesländern unterschiedliche Tätigkeiten dominieren.

Übersicht 29: **Offene Stellen in den Sektoren Verkehr und Lagerei, Bau, und Erbringung von freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, 2022**

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum In %	Insgesamt
Verkehr und Lagerei (NACE H)				
Burgenland	0,5	1,6	1,0	0,9
Kärnten	0,9	1,3	1,3	1,0
Niederösterreich	1,1	1,5	1,1	1,2
Oberösterreich	1,1	3,0	1,8	1,5
Salzburg	1,8	1,0	2,5	1,8
Steiermark	0,9	2,3	0,9	1,1
Tirol	0,9	3,3	2,0	1,4
Vorarlberg	0,9	2,5	2,1	1,1
Wien	0,8			0,8
Österreich	1,0	2,0	1,5	1,2
Bau (NACE F)				
Burgenland	1,6	2,7	4,9	3,4
Kärnten	1,5	3,8	3,7	2,3
Niederösterreich	1,6	3,5	2,7	2,2
Oberösterreich	1,6	4,6	3,7	2,5
Salzburg	1,8	2,8	4,2	2,5
Steiermark	1,5	3,7	3,1	2,1
Tirol	1,3	6,5	2,8	2,1
Vorarlberg	2,0	5,6	3,5	2,4
Wien	1,3			1,3
Österreich	1,5	3,9	3,4	2,1
Erbringung von freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (NACE M)				
Burgenland	0,3	0,6	0,7	0,5
Kärnten	1,1	0,8	0,9	1,0
Niederösterreich	1,0	1,0	0,9	1,0
Oberösterreich	1,9	2,2	0,9	1,7
Salzburg	1,6	0,9	1,1	1,4
Steiermark	0,8	1,6	0,5	0,8
Tirol	0,4	2,9	0,2	0,6
Vorarlberg	0,8	2,4	0,3	0,8
Wien	1,2			1,2
Österreich	1,2	1,5	0,7	1,1

Q: Arbeitsmarktservice (2023). Da Beschäftigungsdaten aus der abgestimmten Erwerbsstatistik zum Zeitpunkt der Erstellung erst für 2021 vorlagen, werden die Beschäftigungsdaten aus 2021 herangezogen.

Für die Sektoren mit überdurchschnittlichen Löhnen – allem voran die Sachgütererzeugung (NACE C), aber aufgrund der engen Verbindungen zur Sachgütererzeugung auch bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (NACE N) – ist die Erwartung ebenfalls recht klar: durch die höheren Löhne sollten Wohnkosten weniger starke Effekte auf die Arbeitskräftemobilität haben als in Niedriglohnbranchen.

Entsprechende Ergebnisse finden sich auch in Übersicht 30, wo Salzburg zwar durchwegs überdurchschnittlich ist, aber nicht die höchsten Werte ausweist. Im Bereich der Sachgütererzeugung liegt der Wert von Salzburg mit 4,5% unter den Werten von Oberösterreich oder auch

Vorarlberg, was aufgrund des dort vergleichsweise hohen Industrieanteils erklärlich ist. Hinzu kommt, dass die offenen Stellen in der Sachgütererzeugung in Salzburg in der Außenzone und im ländlichen Raum höher sind als in der Kernzone, und die Quote in der Kernzone wiederum deutlich hinter Oberösterreich und Vorarlberg liegt.

Analoge Ergebnisse finden sich für den Sektor N, die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, wo nicht nur Oberösterreich, sondern auch Kärnten und die Steiermark höhere Werte ausweisen. Mit knapp 10 Stellen auf 1.000 Beschäftigte ist der Sektor der größte Einzelsektor, ist aber weniger im Zusammenhang mit den Wohnkosten zu sehen als dies in Niedriglohnbranchen der Fall ist.

Übersicht 30: Offene Stellen in den Sektoren Herstellung von Waren sowie Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, 2022

	Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum In %	Insgesamt
Herstellung von Waren (NACE C)				
Burgenland	1,3	1,8	3,7	2,6
Kärnten	3,3	4,3	6,0	4,1
Niederösterreich	2,3	3,5	5,4	3,3
Oberösterreich	4,4	8,1	10,4	6,4
Salzburg	3,3	7,4	6,0	4,5
Steiermark	2,2	4,9	4,1	2,9
Tirol	2,1	8,0	3,9	3,1
Vorarlberg	4,5	18,1	3,1	5,2
Wien	0,9			0,9
Österreich	2,3	5,8	6,1	3,4
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (NACE N)				
Burgenland	2,6	3,4	2,7	2,8
Kärnten	10,4	8,5	8,4	9,7
Niederösterreich	7,9	6,6	9,1	8,0
Oberösterreich	13,8	17,4	15,8	14,8
Salzburg	9,9	15,0	5,4	9,6
Steiermark	11,0	23,1	9,2	11,8
Tirol	3,0	13,9	4,0	4,1
Vorarlberg	6,2	13,8	3,3	6,4
Wien	3,2			3,2
Österreich	7,3	13,0	9,1	8,2

Q: Arbeitsmarktservice (2023). Da Beschäftigungsdaten aus der abgestimmten Erwerbsstatistik zum Zeitpunkt der Erstellung erst für 2021 vorlagen, werden die Beschäftigungsdaten aus 2021 herangezogen.

Zusammengenommen sind die sektorspezifischen Auswertungen insofern erhellend, als dass hohe Quoten offener Stellen in der Salzburger Kernzone vor allem in Branchen mit niedrigeren Löhnen zu finden sind, und weniger in Branchen mit hohen Löhnen. Auch der im bundesländervergleich hohe Anteil der Kernzone Salzburg beruht zu einem großen Anteil auf offene Stellen in Branchen mit niedrigeren Einkommen.

Die an der Oberfläche ähnlichen Ergebnisse von Oberösterreich relativieren sich in der sektoralen Auswertung zudem, da hohe Quoten in Oberösterreich primär mit besser bezahlten Tätig-

keiten in der Sachgütererzeugung und der dazugehörigen Arbeitskräfteüberlassung herrühren. Bei diesen Branchen weist Salzburg, und speziell die Kernzone zwar überdurchschnittliche, aber keineswegs Spitzenwerte aus. Im Vergleich zu Oberösterreich, was ebenfalls sehr hohe Quoten offener Stellen ausweist, konnte somit gezeigt werden, dass dies auf einer sehr differierenden sektoralen Struktur beruht.

Arbeitskräftemangel als Produktionshindernis

Neben der Zahl der offenen Stellen, als eher indirekter Indikator eines möglichen Arbeitskräftemangels, liefern die Befragungsergebnisse des WIFO-Konjunkturtests einen weiteren Indikator für die vorliegende Fragestellung. Der WIFO-Konjunkturtest ist eine monatliche bzw. quartalsmäßige Befragung von österreichischen Unternehmen, in welcher vorwiegend Fragen zur aktuellen Konjunkturlage und den Erwartungen für die nächsten Monate gestellt werden. Speziell für die vorliegende Forschungsthematik relevant, ist die Frage nach dem aktuell wichtigsten Produktionshemmnis. Dabei gibt es sechs bzw. im Bauwesen sieben Auswahlmöglichkeiten, wobei nur eine Kategorie ausgewählt werden kann:

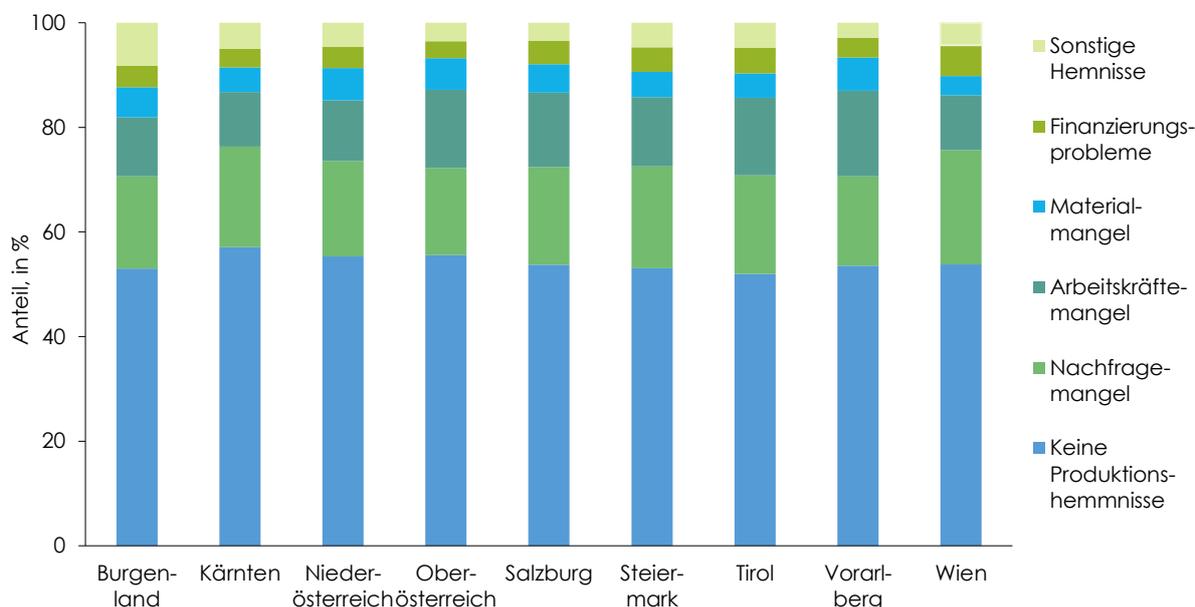
- 1) Keine Beeinträchtigung der Bautätigkeit
- 2) Beeinträchtigung der Bautätigkeit durch Mangel an Aufträgen
- 3) Beeinträchtigung der Bautätigkeit durch ungünstige Witterungsverhältnisse (nur Bauwesen)
- 4) Beeinträchtigung der Bautätigkeit durch Mangel an Arbeitskräften
- 5) Beeinträchtigung der Bautätigkeit durch Mangel an Material/Kapazität
- 6) Beeinträchtigung der Bautätigkeit durch Finanzierungsprobleme
- 7) Beeinträchtigung der Bautätigkeit durch sonstige Gründe

Ein Unterschied zur Messung eines Arbeitskräftemangels mittels offener Stellen ist, dass bei der Frage im WIFO-KT eher die Dringlichkeit von Arbeitskräftemangel im Vergleich zu anderen Hemmnissen gemessen wird. Also nicht ob es ihn gibt, und ob Stellen zu besetzen wären, sondern wie dringlich wird das Problem wahrgenommen. Insofern sind gewisse Unterschiede zu den Auswertungen von offenen Stellen zu erwarten.

Erwähnenswert ist zudem die unterschiedliche sektorale Struktur des WIFO-KT: Mit rund 2.200 monatlichen Anschriften und einer Rücklaufquote von 62% ergibt sich eine durchschnittliche Stichprobe von 1.365 Unternehmen pro Monat. Davon entfallen rund 50% auf Unternehmen im Dienstleistungsbereich, 34% auf die Sachgüterindustrie, sowie 16% auf die Bauwirtschaft. Das Bundesland Salzburg repräsentiert rund 7,5% der befragten Unternehmen.

Grundsätzlich ist der Mangel an Arbeitskräften als primäres Produktionshemmnis relativ homogen über die Bundesländer, aber ungleich über die befragten Branchen verteilt. Wie in Abbildung 20 dargestellt, war im langjährigen Durchschnitt die häufigste Antwort mit einem Anteil über 50%, dass keine relevanten Produktionshemmnisse vorliegen.

Abbildung 20: **Produktionshemmnisse nach Bundesländern**

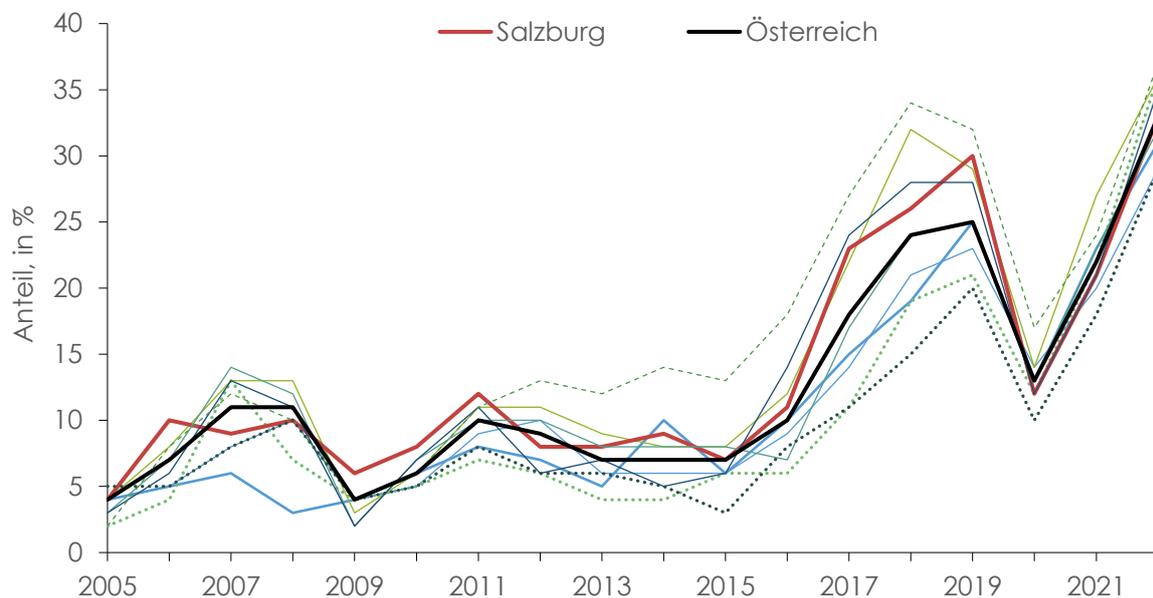


Q: WIFO-Konjunkturtest (2023).

Wenn Produktionshemmnisse gemeldet wurden, dann war am häufigsten ein Nachfragemangel zu beklagen (18%), wobei die auch hier die Unterschiede nicht sehr groß waren – der höchste Wert in Wien mit 21,9% gegenüber 16,5% in Oberösterreich. Salzburg weist im langjährigen Mittel einen Wert von 18,9% aus. Mit etwas Abstand kommt der Arbeitskräftemangel, der in rund 13% der Fälle als primäres Produktionshemmnis genannt wurde. Hier wiederum gibt es deutlich größere Bundesländerunterschiede, die zwischen 16,3% in Vorarlberg und 10,4% in Kärnten und Wien liegen. Auch Salzburg verzeichnet einen überdurchschnittlichen Wert von 14,3%, der in Vorarlberg, Tirol (14,7%) und auch in Oberösterreich (14,9%) leicht übertroffen wird. Die weiteren Produktionshemmnisse wie Materialmangel, Finanzierungsprobleme oder sonstige Produktionshemmnisse liegen im Mittel zwischen 4% und 5%, sind trotz gewisser Schwankungen in keinem der Bundesländer im zweistelligen Bereich angesiedelt.

Das einzige Produktionshemmnisse, auch der Arbeitskräftemangel, eine starke konjunkturelle Komponente aufweisen, ist die zeitliche Veränderung dieses für die Studie zentralen Produktionshemmnisses in Übersicht 32 und Abbildung 21 dargestellt.

Abbildung 21: **Entwicklung des Arbeitskräftemangels 2005 bis 2022 in Salzburg im Vergleich zu Österreich**



Q: WIFO-Konjunkturtest (2023).

Übersicht 31: **Entwicklung des Arbeitskräftemangels 2005 bis 2022, Bundesländer und Österreich, insgesamt**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
	Anteil, in %																		
Insgesamt	4,0	5,0	6,0	3,0	4,0	6,0	8,0	7,0	5,0	10,0	6,0	10,0	15,0	19,0	25,0	13,0	23,0	31,0	11,0
BGL	4,0	5,0	6,0	3,0	4,0	6,0	8,0	7,0	5,0	10,0	6,0	10,0	15,0	19,0	25,0	13,0	23,0	31,0	11,0
KTN	2,0	4,0	13,0	7,0	4,0	5,0	7,0	6,0	4,0	4,0	6,0	6,0	11,0	19,0	21,0	12,0	22,0	36,0	10,0
NOE	4,0	5,0	8,0	10,0	4,0	5,0	9,0	10,0	6,0	6,0	6,0	9,0	14,0	21,0	23,0	14,0	20,0	29,0	12,0
OOE	4,0	8,0	13,0	13,0	3,0	6,0	11,0	11,0	9,0	8,0	8,0	12,0	22,0	32,0	29,0	14,0	27,0	36,0	15,0
SBG	4,0	10,0	9,0	10,0	6,0	8,0	12,0	8,0	8,0	9,0	7,0	11,0	23,0	26,0	30,0	12,0	21,0	33,0	14,0
STK	3,0	7,0	14,0	12,0	2,0	7,0	10,0	10,0	8,0	8,0	8,0	7,0	17,0	24,0	25,0	13,0	23,0	32,0	13,0
TIR	3,0	6,0	13,0	11,0	2,0	7,0	11,0	6,0	7,0	5,0	6,0	14,0	24,0	28,0	28,0	12,0	21,0	35,0	15,0
VOR	2,0	8,0	12,0	10,0	4,0	6,0	11,0	13,0	12,0	14,0	13,0	18,0	27,0	34,0	32,0	17,0	24,0	37,0	16,0
WIE	5,0	5,0	8,0	10,0	4,0	5,0	8,0	6,0	6,0	5,0	3,0	8,0	11,0	15,0	20,0	10,0	18,0	29,0	11,0
AUT	4,0	7,0	11,0	11,0	4,0	6,0	10,0	9,0	7,0	7,0	7,0	10,0	18,0	24,0	25,0	13,0	22,0	33,0	13,0

Q: WIFO-Konjunkturtest (2023).

In den Jahren der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 und auch danach war das Produktionshemmnis Arbeitskräftemangel insgesamt wenig relevant, und tendenziell unter 10% der Nennungen. Erst mit Belebung der Konjunktur ab 2015/2016 gewann der Arbeitskräftemangel an Anteilen. Das Niveau in Salzburg in der langen Betrachtung lag im Durchschnitt nahe oder nur knapp über dem österreichischen Durchschnitt bei 14% der Nennungen. Auffällig ist die starke Zunahme am aktuellen Rand, was jedoch stark von einzelnen Sektoren getrieben ist.

Aus diesem Grund ist in Übersicht 32 die Entwicklung des Arbeitskräftemangels getrennt für vier Wirtschaftsbereiche dargestellt – Sachgütererzeugung, Bauwesen, Dienstleistungen, Beherbergung und Gastronomie.

Die größten Anteile eines Arbeitskräftemangels zeigen sich tendenziell im Bereich Beherbergung und Gastronomie, wo im langfristigen Mittel seit 2005 rund jedes vierte befragte Unternehmen einen Arbeitskräftemangel als primäres Produktionshemmnis identifizierte. Mit 27% liegt der Wert in Salzburg über dem nationalen Niveau, wird jedoch von Vorarlberg, Tirol, und auch Oberösterreich übertroffen. Besonders Post-Corona im Jahr 2022 erreichte der Arbeitskräftemangel in praktisch allen Bundesländern das höchste bisher gemessene Niveau von knapp unter 50%. So auch in Salzburg, wo jedes zweite befragte Unternehmen in diesem Sektor über Arbeitskräftemangel als wichtigstes Produktionshindernis klagte.

Übersicht 32: **Entwicklung des Arbeitskräftemangels in den Sektoren Beherbergung und Gastronomie sowie im Dienstleistungsbereich 2005 bis 2022, nach Bundesländern**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
Anteil, in %																			
Beherbergung und Gastronomie																			
BGL				0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	31,0	8,0	15,0	0,0	20,0	33,0	6,0	40,0	41,0	19,0	
KTN				0,0	33,0	0,0	22,0	15,0	3,0	17,0	16,0	26,0	18,0	40,0	0,0	27,0	44,0	20,0	
NOE				8,0	22,0	28,0	35,0	24,0	21,0	28,0	31,0	39,0	10,0	29,0	8,0	25,0	45,0	27,0	
OOE				18,0	22,0	6,0	20,0	16,0	22,0	25,0	38,0	47,0	58,0	53,0	13,0	22,0	48,0	32,0	
SBG				31,0	39,0	19,0	22,0	20,0	12,0	12,0	19,0	48,0	35,0	40,0	11,0	17,0	49,0	27,0	
STK				3,0	5,0	5,0	7,0	3,0	11,0	12,0	9,0	18,0	29,0	30,0	18,0	25,0	39,0	20,0	
TIR				10,0	19,0	41,0	18,0	13,0	6,0	10,0	31,0	41,0	45,0	47,0	5,0	22,0	51,0	28,0	
VOR				12,0	0,0	11,0	0,0	20,0	35,0	38,0	33,0	33,0	33,0	57,0	54,0	12,0	28,0	60,0	31,0
WIE				3,0	6,0	15,0	15,0	12,0	9,0	9,0	9,0	11,0	30,0	26,0	5,0	12,0	37,0	16,0	
AUT				11,0	14,0	19,0	17,0	14,0	14,0	16,0	22,0	32,0	34,0	38,0	9,0	22,0	46,0	24,0	
Dienstleistungen																			
BGL	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	5,0	4,0	6,0	11,0	12,0	9,0	12,0	17,0	29,0	13,0	21,0	34,0	12,0
KTN	1,0	2,0	19,0	8,0	6,0	4,0	7,0	7,0	6,0	4,0	9,0	7,0	14,0	22,0	21,0	9,0	17,0	36,0	12,0
NOE	5,0	2,0	6,0	12,0	5,0	3,0	10,0	7,0	6,0	4,0	6,0	9,0	16,0	24,0	23,0	12,0	20,0	29,0	13,0
OOE	5,0	10,0	16,0	21,0	4,0	12,0	20,0	16,0	15,0	11,0	11,0	17,0	24,0	34,0	34,0	15,0	32,0	43,0	21,0
SBG	4,0	13,0	13,0	16,0	7,0	4,0	12,0	14,0	12,0	13,0	10,0	10,0	21,0	31,0	29,0	10,0	26,0	39,0	17,0
STK	3,0	11,0	19,0	17,0	3,0	6,0	11,0	15,0	10,0	7,0	9,0	9,0	17,0	24,0	23,0	10,0	20,0	33,0	15,0
TIR	4,0	7,0	18,0	14,0	2,0	5,0	13,0	6,0	7,0	6,0	9,0	12,0	19,0	19,0	20,0	9,0	15,0	33,0	13,0
VOR	2,0	9,0	22,0	23,0	7,0	8,0	8,0	6,0	8,0	10,0	10,0	18,0	23,0	26,0	31,0	19,0	26,0	36,0	17,0
WIE	5,0	6,0	10,0	10,0	5,0	4,0	9,0	4,0	5,0	6,0	4,0	8,0	10,0	12,0	19,0	11,0	19,0	30,0	11,0
AUT	4,0	7,0	13,0	14,0	4,0	6,0	11,0	9,0	8,0	7,0	8,0	11,0	17,0	22,0	24,0	12,0	22,0	34,0	14,0

Q: WIFO-Konjunkturtest (2023).

Auch im Dienstleistungssektor berichteten im Jahr 2022 deutlich mehr Unternehmen als zuvor über Arbeitskräftemangel als primäres Produktionshemmnis. Der nationale Durchschnitt von 34% wird in Salzburg mit 39% deutlich übertroffen. Der strukturell höhere Arbeitskräftemangel im Dienstleistungsbereich in Salzburg ist jedoch kein rezentes Phänomen, sondern war grundsätzlich bereits vor Corona zu beobachten. Einzig in Oberösterreich gab es auch in der langen Frist durchwegs noch höhere Anteile des Produktionshemmnis Arbeitskräftemangel.

Deutlich entspannter was Arbeitskräftemangel als primäres Produktionshemmnis betrifft, ist die Situation im produzierenden Gewerbe mit Sachgütererzeugung und Bauwesen. Besonders in der Industrie ist Arbeitskräftemangel deutlich weniger oft genannt als in anderen Sektoren, und erreichte erst im Jahr 2022 Wert über 20%. Ganz konkret in Salzburg lag der Wert im Jahr 2022 bei 21% der Nennungen, somit 3 Prozentpunkte unter dem nationalen Schnitt von 24%. Besonders hoch ist der Mangel in der Industrie in Kärnten, Oberösterreich sowie in Tirol.

Auch im Bauwesen ist der Arbeitskräftemangel in Salzburg weniger prävalent unter den befragten Unternehmen als in anderen Bundesländern. In den Boomjahren ab 2016 lag der Arbeitskräftemangel mehrfach über 30% im Jahresdurchschnitt, lag in Salzburg aber zumeist deutlich unter dem Bundesniveau.

Übersicht 33: **Entwicklung des Arbeitskräftemangels in der Sachgüterindustrie und im Bau 2005 bis 2022, nach Bundesländern**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Σ
	Anteil, in %																		
Sachgüterindustrie																			
BGL	4,0	5,0	7,0	4,0	2,0	5,0	10,0	7,0	6,0	10,0	5,0	14,0	15,0	16,0	23,0	4,0	5,0	16,0	8,0
KTN	2,0	5,0	11,0	6,0	4,0	4,0	7,0	4,0	2,0	3,0	3,0	3,0	6,0	14,0	17,0	10,0	19,0	30,0	8,0
NOE	3,0	6,0	8,0	7,0	2,0	3,0	6,0	7,0	5,0	5,0	4,0	6,0	8,0	13,0	13,0	7,0	13,0	20,0	7,0
OOE	3,0	6,0	11,0	11,0	1,0	4,0	9,0	8,0	6,0	6,0	6,0	7,0	17,0	23,0	20,0	8,0	19,0	28,0	10,0
SBG	3,0	9,0	7,0	7,0	2,0	10,0	15,0	4,0	4,0	3,0	3,0	8,0	17,0	12,0	18,0	6,0	15,0	21,0	9,0
STK	3,0	6,0	14,0	12,0	1,0	6,0	8,0	7,0	5,0	8,0	5,0	5,0	13,0	19,0	17,0	10,0	15,0	24,0	9,0
TIR	3,0	5,0	12,0	11,0	2,0	7,0	7,0	5,0	5,0	6,0	4,0	8,0	21,0	27,0	22,0	15,0	24,0	33,0	11,0
VOR	2,0	8,0	11,0	8,0	2,0	5,0	11,0	15,0	12,0	9,0	9,0	12,0	22,0	28,0	23,0	9,0	13,0	23,0	11,0
WIE	3,0	4,0	6,0	9,0	2,0	5,0	6,0	8,0	6,0	6,0	2,0	7,0	12,0	14,0	11,0	6,0	15,0	15,0	7,0
AUT	3,0	6,0	10,0	9,0	2,0	5,0	8,0	7,0	6,0	6,0	5,0	7,0	14,0	18,0	17,0	9,0	16,0	24,0	9,0
Bauwesen																			
BGL	5,0	7,0	6,0	4,0	8,0	11,0	8,0	9,0	3,0	7,0	3,0	7,0	20,0	22,0	21,0	21,0	37,0	38,0	14,0
KTN	4,0	7,0	6,0	7,0	5,0	5,0	9,0	10,0	3,0	6,0	6,0	11,0	12,0	28,0	21,0	24,0	35,0	46,0	15,0
NOE	9,0	5,0	13,0	19,0	11,0	13,0	16,0	20,0	11,0	11,0	7,0	16,0	21,0	39,0	44,0	32,0	30,0	37,0	21,0
OOE	8,0	11,0	20,0	14,0	5,0	2,0	7,0	11,0	5,0	4,0	6,0	10,0	20,0	43,0	37,0	23,0	37,0	37,0	18,0
SBG	4,0	7,0	8,0	4,0	5,0	4,0	5,0	3,0	5,0	7,0	6,0	14,0	24,0	30,0	41,0	26,0	18,0	21,0	14,0
STK	2,0	7,0	5,0	6,0	4,0	12,0	11,0	12,0	13,0	8,0	9,0	8,0	26,0	34,0	43,0	25,0	40,0	40,0	18,0
TIR	2,0	11,0	10,0	5,0	0,0	9,0	8,0	8,0	11,0	5,0	3,0	19,0	30,0	36,0	38,0	24,0	31,0	31,0	18,0
VOR	6,0	7,0	8,0	8,0	3,0	9,0	20,0	24,0	18,0	33,0	32,0	34,0	49,0	61,0	47,0	39,0	49,0	68,0	28,0
WIE	7,0	6,0	11,0	13,0	4,0	6,0	7,0	6,0	4,0	2,0	1,0	12,0	16,0	25,0	31,0	15,0	21,0	34,0	13,0
AUT	6,0	7,0	11,0	10,0	6,0	8,0	10,0	11,0	8,0	8,0	7,0	13,0	23,0	36,0	37,0	25,0	32,0	37,0	18,0

Q: WIFO-Konjunkturtest (2023).

Insgesamt zeigen die Detailergebnisse des WIFO-Konjunkturtest ein differenziertes Bild. Wenngleich sich die Branchenmuster mit jenen der offenen Stellen weitgehend decken – Branchen mit niedrigeren Einkommen sind tendenziell häufiger von Arbeitskräftemangel betroffen – ist die Situation Salzburgs nicht ganz so eindeutig wie bei den offenen Stellen. So zeigen sich einerseits im Sektor Beherbergung und Gastronomie deutliche Spuren eines Arbeitskräftemangels, aber auch im Dienstleistungsbereich insgesamt ein hoher und überdurchschnittlicher Arbeitskräftemangel. Die teils sehr heterogenen Ergebnisse lassen unklar erscheinen, in welchem Ausmaß

die hohen Wohnkosten in Salzburg tatsächlich verantwortlich für die Ergebnisse sind. Besonders im Sektor Beherbergung und Gastronomie scheinen andere Bundesländer mit vergleichsweise günstigen Wohnkosten ebenfalls stark betroffen zu sein.

Überhaupt unterdurchschnittlich sind in Salzburg die Werte eines Arbeitskräftemangels in Industrie und Bauwesen. Aufgrund der höheren Einkommen speziell in der Industrie wäre jedoch ein eher ausgeglichenes Muster zu erwarten. Zusammengenommen sind die Ergebnisse zum Arbeitskräftemangel anhand des WIFO-KT damit wenig aufschlussreich, inwiefern die hohen Wohnkosten über eine reduzierte Arbeitskräftemobilität so starke Ergebnisse tätigen, welche dazu führen, dass Unternehmen häufiger von einem Arbeitskräftemangel berichten als in anderen Regionen. Der Schluss liegt nahe, dass konjunkturelle und auch sektorale Effekte in der Konjunkturumfrage den erwarteten Effekt von hohen Wohnkosten etwas überdecken.

4.2.3 Wohnungsbereitstellung durch Arbeitgeber – Dienst- und Naturalwohnungen

Eine mögliche Reaktion auf Firmenseite, neben einer Erhöhung des Lohns ist die direkte Bereitstellung einer Wohnmöglichkeit. Besonders für Arbeitskräfte, die zwecks Berufes umziehen, kann dies auch neben finanziellen Vorteilen den Einstieg erleichtern. Wenngleich die Bereitstellung der Wohnmöglichkeit direkt durch den Arbeitgeber sicher die Ausnahme darstellen, kann dies einen Hinweis darauf geben, dass Unternehmen ihr Verhalten angesichts von hohen Wohnkosten bzw. einem Wohnungsmangel anpassen, um erfolgreich Stellen zu besetzen.

Ein Anhaltspunkt in Form von strukturierten Daten liefert die Mikrozensusbefragung, wo es bei den Antwortmöglichkeiten zum Rechtsverhältnis an der Wohnung die Option „Dienst oder Naturalwohnung“ gibt. Aufgrund eines Zeitreihenbruchs in der Mikrozensusbefragung, werden hier nachfolgend nur die Jahre 2018 bis inkl. 2020 analysiert. Die Auswertung der Häufigkeit von Dienstwohnungen nach Bundesland ist in Übersicht 34 dargestellt.

Dienstwohnungen repräsentieren mit rund 1,0% in Salzburg zwar einen sehr geringen Teil des Hauptwohnungsbestandes, sind aber deutlich häufiger zu finden als in anderen Bundesländern. Ebenfalls höhere Anteile weisen Tirol (0,7%) und Vorarlberg (1,2%) aus, was den Eindruck eines Ost-West-Gefälles nicht nur bei den offenen Stellen, sondern auch bei der Verbreitung von Dienstwohnungen unterstreicht.

Neben der insgesamten Verbreitung ist auch hier die Analyse nach NACE-Sektoren aufschlussreich. Wie in den vorigen Abschnitten wäre zu erwarten, dass Dienstwohnungen besonders in Branchen mit niedrigeren Durchschnittseinkommen zu finden sind. Die Verteilung der Dienstwohnungen je Bundesland ist auf die entsprechenden Branchen in Übersicht 34 dargestellt. Zum Vergleich sind in Übersicht 35 auch die grundsätzlichen Verteilungen von Wohnungen auf die Sektoren abgebildet.

Übersicht 34: **Verteilung der Dienstwohnungen nach NACE-Sektoren 2018 bis 2020, insgesamt nach Bundesländer**

Code	NACE-Sektor	Burgen-	Kärnten	Nieder-	Ober-	Salzburg	Steier-	Tirol	Vor-	Wien	Öster-
		land		österreich	österreich		mark		arlberg		reich
		Anteil, in %									
A	Land- und Forstwirtschaft	31,4	6,2	15,4	3,4	4,0	9,4	2,7	0,9	2,1	5,7
B	Bergbau		2,8	3,3	10,9	4,2	15,9	13,5	16,1	0,9	7,1
C	Herstellung von Waren		5,9					6,1	1,7		1,0
D	Energieversorgung				1,1				3,4		0,4
E	Wasserver- und Abfallentsorgung	21,0	4,0	8,9	7,7	4,1	1,6	3,7	9,5	4,6	5,7
F	Bau	31,4	6,2	15,4	3,4	4,0	9,4	2,7	0,9	2,1	5,7
G	Handel		7,4	5,4	2,1	3,4	1,9	2,7	6,5	2,8	3,6
H	Verkehr		4,7	8,4		3,9	0,6	9,4	10,3	2,0	4,5
I	Beherbergung und Gastronomie		9,5	3,0	6,7	21,9	9,1	13,2	5,4	2,2	7,5
J	Information und Kommunikation								0,4		0,0
K	Finanz- und Versicherungsleistungen				3,4	1,1	2,3		1,4	1,2	1,2
L	Grundstücks- und Wohnungswesen			2,9	4,0	3,1		0,5	0,4	12,2	4,6
M	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	7,2		8,3	3,7			1,7	0,8	2,1	2,6
N	Sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen			2,4	2,0	8,9	3,8	4,2	3,2	19,9	8,1
O	Öffentliche Verwaltung			8,9	3,7	3,9	13,1		4,7	6,0	5,7
P	Erziehung und Unterricht		8,9	3,0	4,6	5,6	0,7	1,8	2,0	4,0	3,5
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	4,4	1,7	3,9	17,1	21,2	12,8	11,7	14,8	17,1	13,5
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung				7,4	0,4			0,3	2,2	1,4
S	Sonst. Dienstleistungen	25,4	25,5	16,5	13,9	6,8	9,7	4,7	0,7	2,5	8,3
T	Private Haushalte										
U	Extraterritoriale Organisationen										
	Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Q: Statistik Austria (2023). – Mikrozensus.

Übersicht 35: **Verteilung der Hauptwohnsitze nach NACE-Sektoren 2018 bis 2020, nach Bundesländer**

Code	NACE-Sektor	Burgen-	Kärnten	Nieder-	Ober-	Salzburg	Steier-	Tirol	Vor-	Wien	Öster-
		land		österreich	österreich		mark		arlberg		reich
		Anteil, in %									
A	Land- und Forstwirtschaft	2,3	2,7	2,7	2,5	2,4	3,0	1,8	1,3	0,2	2,0
B	Bergbau	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
C	Herstellung von Waren	8,9	9,9	10,5	16,9	8,8	13,0	10,1	19,6	5,0	10,8
D	Energieversorgung	0,7	0,6	0,5	0,2	0,9	0,4	0,6	0,7	0,4	0,5
E	Wasserver- und Abfallentsorgung	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3	0,2	0,3
F	Bau	7,6	6,6	5,6	6,4	5,8	5,8	6,8	6,3	4,0	5,7
G	Handel	6,8	6,7	8,4	7,7	9,7	6,7	7,8	8,3	7,2	7,6
H	Verkehr	3,5	3,0	3,8	3,6	4,0	3,2	4,1	3,3	3,6	3,6
I	Beherbergung und Gastronomie	2,3	3,5	2,0	2,1	4,9	2,5	5,2	3,5	3,7	3,1
J	Information und Kommunikation	1,4	1,0	2,1	1,6	1,5	1,6	1,6	1,0	3,9	2,2
K	Finanz- und Versicherungsleistungen	2,3	1,8	2,3	1,6	2,2	1,8	1,6	1,7	2,4	2,0
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	0,4	0,5	0,6	0,4	0,7	0,3	0,5	0,5	1,0	0,6
M	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	2,7	2,7	3,7	3,1	3,8	4,3	3,4	3,2	5,8	4,0
N	Sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen	1,2	1,6	1,8	1,6	2,1	1,4	1,9	1,4	3,0	2,0
O	Öffentliche Verwaltung	6,3	4,7	5,3	3,9	4,1	4,0	3,6	3,5	4,3	4,4
P	Erziehung und Unterricht	3,1	3,4	4,0	3,4	3,7	4,2	4,6	3,2	5,0	4,1
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	4,6	5,7	4,9	5,3	5,4	5,8	6,8	5,4	6,2	5,7
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	0,8	0,6	0,7	0,5	1,1	0,7	1,3	0,9	1,9	1,0
S	Sonst. Dienstleistungen	1,5	1,4	1,4	1,2	1,3	1,2	1,5	1,2	1,8	1,4
T	Private Haushalte	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2	0,1
U	Extraterritoriale Organisationen	0,1	0,0	0,1			0,0	0,0		0,6	0,1
Insgesamt		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Q: Statistik Austria (2023). – Mikrozensus.

Der Vergleich der beiden Übersichten zeigt besonders hohe Anteile von Dienstwohnungen in Salzburg in der Beherbergung und Gastronomie (NACE I) und Gesundheits- und Sozialwesen (NACE Q). Mit jeweils rund 20% entfallen vier von zehn Dienstwohnungen auf diese beiden Bereiche. Im Bundesländervergleich sind beides Spitzenwerte, die von keinem anderen Bundesland erreicht werden. Im Gesundheits- und Sozialwesen sind nichtsdestotrotz auch in Oberösterreich (17%), Vorarlberg (17%), sowie in Tirol (15%) hohe Anteile zu verzeichnen. In allen Bundesländern weisen Krankenhäuser und gesundheitsbezogene Tätigkeiten die größten Untergruppen aus. Der ausgesprochen hohe Anteil im Bereich Beherbergung und Gastronomie ist jedoch besonders stark abweichend – Tirol weist beispielsweise mit 13% einen deutlich geringeren Anteil aus.

Im Bereich Erbringung sonstiger wirtschaftlicher Dienstleistungen (NACE N) weist Salzburg überdurchschnittlich viele Dienstwohnungen aus. Im Unterschied zu den offenen Stellen spielen bei den Dienstwohnungen die Beschäftigten in der Verleihung von Arbeitskräften keine Rolle, sondern eher Tätigkeiten wie „Hausmeister“.

Wenig auffällig in puncto Dienstwohnungen ist der Handel, worauf in Salzburg weniger als 4% entfallen. Grundsätzlich sind die Anteile des Handels aber in allen Bundesländern im einstelligen Bereich.

Selbst wenn Dienst- oder Naturalwohnungen ein Nischenphänomen sind, deutet die stärkere Verbreitung in Salzburg an, dass die Suche nach günstigen Wohnungen in Salzburg womöglich schwieriger ist als in anderen Bundesländern. Die Ergebnisse sind kompatibel mit der Lesart, dass Unternehmen die schwierige Wohnsituation in Salzburg über die Bereitstellung von Firmenwohnungen zu kompensieren versuchen. Die sektoralen Muster, nämlich ein deutlich höherer Anteil in niedrig bezahlten Branchen spricht ebenfalls für diese Interpretation als kompensatorische Maßnahme.

5. Diskussion und Schlussfolgerungen

Die vorangegangenen Analysen hatten zum Ziel, den potenziellen Effekt von hohen Wohnkosten auf den Wirtschaftsstandort Salzburg zu untersuchen. Wie die Sichtung der einschlägigen internationalen Literatur in Kapitel 2 gezeigt hat, leiden auch an sich wirtschaftliche starke Städte und Regionen unter hohen Wohnkosten, weil es ohne entsprechende Ausweitungen beim Wohnungsangebot zumeist zu einer rückläufigen Arbeitskräftemobilität kommt. Symptome derartiger Wirkungen von hohen Wohnkosten sind einerseits veränderte Wanderungs- und Pendelmuster in einer Region, andererseits aber auch ein latenter Arbeitskräftemangel sowie in weiterer Folge eine rückläufige Unternehmensdynamik.

Allein schon aufgrund der vielfach dokumentierten sehr hohen Wohnkostenbelastung, waren derartige Effekte auch für das Bundesland Salzburg erwartbar, wurden im Rahmen der Studie aber einer vertiefenden Analyse unterzogen. Wie in Kapitel 3 ausführlich beleuchtet, sind die Wohnkosten in Salzburg deutlich überdurchschnittlich hoch, wogegen die Haushaltseinkommen der Salzburger Wohnbevölkerung sich sehr nahe am österreichischen Durchschnitt bewegt. Anders ausgedrückt werden die hohen Wohnkosten im Bundesland zumindest im Aggregat nicht durch höhere Löhne und Arbeitseinkommen kompensiert. Der Wohnkostenanteil bezogen auf aktuelle Angebotsmieten liegt in Salzburg im Mittel bei rund 25% des Einkommens. Besonders in Branchen mit niedrigen Einkommen liegt der Wohnkostenanteil jedoch deutlich darüber.

Mit Blick auf die Arbeitskräftemobilität und die finanziellen Anreize eines möglichen Umzugs nach Salzburg schneidet das Bundesland ebenfalls eher schwach ab: die Residualeinkommen, d.h. jenes Einkommen, das nach Abzug der Wohnkosten verbleibt, sind in Salzburg niedriger als in den meisten anderen österreichischen Regionen. Besonders stark sind die Unterschiede zwischen der Stadt Salzburg und den Landeshauptstädten in Oberösterreich (Linz) und der Steiermark (Graz). Ansonsten weisen nur Wien und Tirol, allem voran die Landeshauptstadt Innsbruck, ein ähnlich niedriges Residualeinkommen aus wie Salzburg.

Die in Kapitel 4 adressierten Folgen der hohen Wohnkostenbelastung versuchen die einerseits die Ergebnisse internationaler Studien für Österreich abzutesten, andererseits aber auch darüber hinauszugehen, und direkte Belege für eine Belastung des Salzburger Wirtschaftsstandorts zu dokumentieren. Ein Kernergebnis der Studie ist der ausgesprochen negative Binnenwanderungssaldo des Bundeslandes Salzburgs, d.h. das Bundesland verliert mehr Bevölkerung an andere österreichische Bundesländer und Regionen, als es anzieht. In den Jahren 2001 bis 2021 belief sich dieser Wanderungsverlust auf rund 25.000 Personen. Und während Binnenwanderungsverluste für den ländlichen Raum in praktisch allen Bundesländern zu finden sind, ist der deutlich negative Binnenwanderungssaldo der Salzburger Kernzone eine außergewöhnliche Entwicklung. Die Auswertungen zeigen auch, dass Haushalte durch eine Abwanderung aus der Salzburger Kernzone ihre Wohnkosten deutlich reduzieren können, und auch in höherem Ausmaß als das bei der Absiedelung aus der Kernzone in anderen Bundesländern der Fall wäre.

Eine weitere wesentliche Reaktion der Haushalte auf die hohen Wohnkosten sind vielfältige Pendelbewegungen in Salzburg aber auch in anderen Bundesländern. Aufgrund der vergleichsweise hohen Wohnkostenbelastung in den Salzburger Arbeitsmarktzentren sind jedoch die Wohnkostendifferential zwischen Arbeits- und Wohnort besonders hoch. Auf Basis der

beobachteten Pendelmuster und der Wohnkosten auf Gemeindeebene kann geschlossen werden, dass die Salzburger Haushalte ihre Wohnkosten um mehr als 10% (je m²) senken können, wobei Einpendler in die Salzburger Kernzone eine um fast 50% höhere Einsparung erzielen. Die ökonomischen Motive für Pendelbewegungen sind demnach in Salzburg besonders hoch, und werden einzig von Tirol und Wien noch übertroffen. Die im internationalen Vergleich starken Pendelbewegungen könnten zudem ein Faktor sein, wodurch die privaten Haushalte die negativen Effekte für den Wirtschaftsstandort zumindest teilweise abfedern.

Bei den direkten Effekten der hohen Wohnkostenbelastung auf die Salzburger Wirtschaft sind zunächst die schwachen Werte in puncto Unternehmensdynamik auffällig. Sowohl was Gründungs- und Fluktuationsraten betrifft als auch bezogen auf den Anteil schnell wachsender Unternehmen, weist das Bundesland unterdurchschnittliche Kennzahlen aus. Das Bild bestätigt sich weiters, wenn auf Ebene der NUTS-3 Regionen die Hauptstadtregionen näher untersucht werden. Salzburg Stadt und Umgebung weist eine schwächere Unternehmensdynamik aus als beispielsweise Linz oder Graz.

Da der Wirkungskanal über eine verringerte Arbeitskräftemobilität eine Häufung von offenen Stellen bzw. einen stärker Wahrgenommenen Arbeitskräftemangel vermuten lassen, werden in Kapitel 4 auch Indikatoren in dieser Dimension untersucht. Dabei zeigt sich einerseits ein im Bundesländervergleich sehr hohes Niveau an offenen Stellen in Salzburg. Da jedoch auch in Oberösterreich, wo die Wohnkostenbelastung deutlich gemäßigter ausfällt, hohe Raten offener Stellen verzeichnet werden, wurden branchenspezifische Auswertungen durchgeführt. Insgesamt zeigt sich der unterstellte Konnex zwischen Wohnkostenbelastung und offenen Stellen besonders deutlich bei Branchen mit unterdurchschnittlichen Löhnen. Da für Beschäftigte in diesen Branchen die Wohnkostenbelastung aufgrund des geringeren Einkommens umso größer ist, sind die Ergebnisse insgesamt im Einklang mit den aufgestellten Hypothesen. Besonders deutlich ist dies in den Bereichen Beherbergung und Gastronomie (NACE I), aber auch im Gesundheits- und Sozialwesen (NACE Q) sowie im Handel (NACE G). Salzburg weist in diesen Branchen mit mittleren Einkommen unter dem Durchschnitt höhere Raten von offenen Stellen aus als andere Bundesländer, und besonders in der Kernzone.

Weniger ergiebig waren die Untersuchungen des WIFO-Konjunkturtests, wo Unternehmen explizit Angaben zum Arbeitskräftemangel machen. Es zeigen sich zwar wieder ähnliche sektorale Muster wie bei der Analyse der offenen Stellen, aufgrund des höheren Aggregationsgrades (regional als auch sektoral) sind die Ergebnisse weder als Bestätigung noch als Widerspruch zu den Erwartungen zu sehen.

Zuletzt kann noch gezeigt werden, dass Firmen in Salzburg womöglich öfter gezwungen sind Dienst- und Naturalwohnungen anzubieten, als dies in Bundesländern mit einer vergleichsweise geringeren Wohnkostenbelastung der Fall ist. Auch das sektorale Muster entspricht den Hypothesen, da Dienstwohnungen wiederum primär in Niedrigeinkommensbranchen wie Beherbergung und Gastronomie oder auch dem Gesundheits- und Sozialbereich vorkommen.

Zusammengefasst hat die Studie nicht nur Belege dafür gebracht, dass die finanziellen Anreize für eine mögliche Beschäftigungsaufnahme in Salzburg schwächer ausfallen als in anderen Bundesländern, sondern auch, dass diese (Negativ-)Anreize bereits ihre Spuren in der Salzburger Wirtschaft hinterlassen. Auf Seiten der Arbeitskräfte führt die hohe Wohnkostenbelastung zu

vermehrten Abwanderungen und der Aufnahme von belastenden Pendelbewegungen. Die fehlenden Arbeitskräfte zeigen sich dann in weiterer Folge auch in den Statistiken zu offenen Stellen, wo Salzburg neben Oberösterreich eine Spitzenposition ausweist. Und wenngleich sowohl die wirtschaftliche Dynamik einer Region wie Salzburg von einer Vielzahl von Faktoren bestimmt, sind speziell die Ergebnisse für Branchen mit niedrigen Durchschnittseinkommen ein deutlicher Hinweis auf die Relevanz von Wohnkosten (im Vergleich zum Einkommen).

Aus wirtschaftspolitischer Sicht bleibt nach dieser Bestandsaufnahme zu den Folgen der hohen Wohnkostenbelastung eigentlich nur eine Wiederholung von bereits vielfach geäußerten Vorschlägen zur Dämpfung der Wohnkostenbelastung. In diesem Punkt kann direkt an die Schlussfolgerungen einer rezenten OECD-Publikation zu diesem Thema angeknüpft werden: „To a large extent, the affordability challenge has its roots in the housing sectors failure to supply enough dwellings where demand is strong, such as in job-rich urban areas“ (siehe OECD, 2021). Wie in Klien und Arnold (2021) dokumentiert, ist auch das wirtschaftlich erfolgreiche Bundesland Salzburg von einer vergleichsweise schwachen Angebotsentwicklung gekennzeichnet – besonders eklatant in der Landeshauptstadt und in deren Umland.

An dieser Stelle sollte auf die unterschiedliche Entwicklung der Wohnbauproduktion von Salzburg (Stadt 2021: 157.200 Einwohner:innen) und Innsbruck (131.100 Einwohner:innen) hingewiesen werden. Die Landeshauptstadt Tirols hat in den letzten 20 Jahren sowohl absolut als auch relativ mehr neue Wohneinheiten produziert als das deutlich größere Salzburg (Stadt). Topographische Beschränkungen, welche teilweise Unterschiede zu Graz oder Linz erklären mögen, sind für den Vergleich mit Innsbruck schwer ins Treffen zu führen. Die Höhe der Wohnraumproduktion ist jedenfalls nicht nur von exogenen Faktoren abhängig, und kann mit entsprechenden Maßnahmen angeregt werden.

Die m²-Preise für Mietwohnungen liegen in Innsbruck gemäß der untersuchten Angebotsdaten zwar über jenen in Salzburg Stadt, die negativen Effekte auf die Binnenwanderungen und die Dichte an offenen Stellen ist jedoch deutlich weniger präsent. Wenngleich der monetäre Aspekt im Sinne von Wohnkosten in dieser Studie im Fokus stand, ist auch die generelle Verfügbarkeit von Wohnungen ein relevanter Aspekt, der Haushalte bei der Wohnungssuche belastet. Diese nicht-monetären Kosten einer Wohnungsknappheit und die Belastungen auf die Haushalte sind in Österreich bisher wenig beleuchtet, sollten aber in der Zukunft stärker in den Fokus der Forschung rücken.

Die Gründe für die schwächere Wohnungsproduktion im Bundesland Salzburg sind zweifelsohne vielfältig, aber der Mangel an verfügbarem Bauland ist neben den hohen Baukosten ein Kernproblem im Bundesland. In diesem Punkt schließt sich auch der Kreis zur internationalen Literatur, wo eine unnötig restriktive Flächenwidmung und Bodenpolitik vielfach als Ursache hinter der schwachen Angebotsentwicklung, einer wenig dichten Verbauung, längere Pendelwege und eines Wohnungsmangels insgesamt identifiziert wurde. Aus einer Leistbarkeitsperspektive sollte die Ankurbelung der Wohnungsproduktion daher Priorität haben, und Hemmnisse so weit als möglich reduziert oder beseitigt werden.

Die Zweitwohnsitz- und Ferienwohnungsproblematik, viel stärker als tatsächlicher Leerstand²⁷⁾, belastet das touristisch geprägte Bundesland Salzburg ebenfalls stärker als andere Regionen. Da zudem ein relevanter Teil des Wohnungsneubaus auf Tourismusgemeinden entfällt (siehe Klien und Arnold, 2021), ist bereits vor der Errichtung klar, dass damit keine Hauptwohnsitzwohnungen geschaffen werden. Wenngleich aufgrund fehlender Erfahrungswerte kaum erprobte Lösungsvorschläge für diese Problematik vorhanden sind, ist die Rolle einer stärkeren Besteuerung von Grund- und Boden unzweifelhaft. Da eine Reform der bodenbezogenen Steuern jedoch außerhalb der Kompetenzen eines einzelnen Bundeslandes liegt, sind die rezenten landesgesetzlichen Regelungen zu Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgaben zu begrüßen. Ein zeitnahes Monitoring der beschlossenen Maßnahmen – sowohl in Zahl als auch Aufkommen der neuen Abgaben – wäre jedoch notwendig, um einen angezeigten Anpassungsbedarf zeitnah zu identifizieren.

Wie die Auswertungen zu den Pendelbewegungen gezeigt haben, tragen Haushalte damit einen wesentlichen Beitrag zur Wohnkostendämpfung bei. Sowohl aus ökologischer Perspektive als auch um die Belastungen im Zusammenhang mit dem Pendeln zu reduzieren, ist eine Ausweitung des öffentlichen Verkehrsangebots anzustreben. Im zuletzt beschlossenen Paktum zum Finanzausgleich für die Jahre ab 2024 soll Neubau entlang der öffentlichen Verkehrsachsen forciert werden, und als Kriterium²⁸⁾ für die Auszahlungen aus dem Zukunftsfonds dienen. In diesem Punkt könnte eine Steigerung der regional fokussierte Neubauproduktion gemeinsam mit Erweiterung des öffentlichen Verkehrs umgesetzt werden, und so wohnungs- als auch umweltpolitische Zielsetzungen gleichermaßen bedient werden.

Im Kern unterstreicht diese Studie, dass neben sozial- und verteilungspolitischen Aspekten, die Leitbarkeit von Wohnen auch eine handfeste wirtschaftspolitische Dimension aufweist. Auf nationaler Ebene verringern starke (unkompensierte) Wohnkostenunterschiede die Arbeitskräftemobilität. Durch den fehlenden Ausgleich zwischen den Regionen sinkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Aber auch in den wirtschaftlich starken Regionen, die von hohen Wohnkosten gekennzeichnet sind, treten Schäden für den Wirtschaftsstandort auf. Die Dynamik der Wirtschaft nimmt tendenziell ab, und besonders in Branchen mit niedrigen Einkommen fehlen Arbeitskräfte. Wenngleich dies im Rahmen der vorliegenden Studie nicht untersucht wurde, ist unklar, ob die hohen Wohnkosten in Salzburg nicht einen Strukturwandel der Wirtschaft weg von Branchen mit tendenziell niedrigeren Einkommen forcieren.

Zuletzt sollen hier noch einige wesentliche Limitationen der Studie angesprochen werden, die auch als Forschungsbedarf für zukünftige Studien zu sehen sind. So war es trotz der Verwendung von umfassenden Datenangeboten von Statistik Austria im Rahmen der Studie nicht möglich kleinräumige Einkommen am Arbeitsort zu messen. Mit Hinblick auf das in der internationalen

²⁷⁾ Eine aktuelle Studie des Salzburger Institutes für Raumordnung und Wohnen schätzt den Anteil von leerstehenden Wohnungen am Gesamtbestand der Stadt Salzburg auf 2,8%, was unter den international verwendeten Kenngrößen für einen ausbalancierten Wohnungsmarkt liegt.

²⁸⁾ Konkret soll die Anzahl jener Wohneinheiten, die im Rahmen von Bestandssanierungen, Zubau, Einbau und Aufstockungssanierungen, Abbruch-Neubau-Sanierungen, Verdichtungssanierungen, Baulückenschlüssen in Siedlungsschwerpunkten, Neubauten auf Flächen mit ÖV-Güteklasse A, B und C sowie Neuerrichtungen auf bereits versiegelten Flächen gefördert werden (siehe FAG Paktum, 2023, Paktum zum Finanzausgleich ab 2024).

Literatur häufig diskutierte „urban wage premium“, d.h. signifikant höhere Einkommen in den urbanen Zentren, sind die eher flachen regionalen Einkommensverteilungen in Österreich etwas überraschend. Die Frage, ob dieser Lohnvorteil der Stadt in Österreich tatsächlich schwächer ausgeprägt ist als in anderen Ländern wäre jedenfalls auch vor dem Hintergrund der Wohnkostendebatte zu klären. Mit der Einrichtung des Austrian Micro Data Center (AMDC) sind derartige Untersuchungen auf Basis administrativer Daten nun auch möglich.

Eine zweite Limitation der Studie ist, dass keine qualitätsbereinigten m²-Preise ausgewertet wurden. Während bei den Mikrozensusdaten aufgrund nur weniger verfügbarer Charakteristika die Möglichkeiten begrenzt sind, sind die verwendeten Angebotsdaten im Rohzustand zu unstrukturiert für eine Qualitätsbereinigung. Auch die sehr unterschiedlichen Wohnformen zwischen Stadt und Land (Wohnung im Mehrgeschossbau vs. Einfamilienhaus mit Garten) machen überregionale Wohnkostenvergleiche schwierig. Eine detaillierte Untersuchung, welche für Österreich insgesamt, aber dennoch kleinräumig qualitätsbereinigte m²-Preise abbilden kann, ist für Österreich ausständig.

6. Literatur

- Baker, E., Bentley, R., Lester, L., & Beer, A. (2016). Housing affordability and residential mobility as drivers of locational inequality. *Applied geography*, 72, 65-75.
- Bartelsman, E., Haltiwanger, J., & Scarpetta, S. (2009). Measuring and analyzing cross-country differences in firm dynamics. In *Producer dynamics: New evidence from micro data*. National Bureau of Economic Research, 15-76.
- Bayoumi, M. T., & Barkema, J. (2019). Stranded! How rising inequality suppressed US migration and hurt those left behind. International Monetary Fund.
- BBSR (2023). Regionaler Preisindex für Deutschland – ein neuer Erhebungsansatz mit Big Data. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.
- Ben-Shahar, D., Gabriel, S., Golan, R. (2020). Can't get there from here: Affordability distance to a superstar city. *Regional Science and Urban Economics*, 80, 2020.
- Böheim, R., & Christl, M. (2022). Mismatch unemployment in Austria: the role of regional labour markets for skills. *Regional Studies, Regional Science*, 9:1, 208-222. DOI: 10.1080/21681376.2022.2061867
- Causa, O., & Pichelmann, J. (2020). Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries. *Economics Department Working Paper*, 1626, ECO/WKP(2020)34.
- Cavalleri, M. C., Luu, N., & Causa, O. (2021). Migration, housing and regional disparities: A gravity model of inter-regional migration with an application to selected OECD countries.
- Chakrabarti, R., & Zhang, J. (2010). Unaffordable housing and local employment growth. *Federal Reserve Bank of Boston*, 10-3.
- Chaney, T., Sraer, D. & Thesmar, D. (2012). The Collateral Channel: How Real Estate Shock Affect Corporate Investent. *American Economic Review*, 102(6), 2381-2409.
- Decker, N. (2021). Affordable Housing Without Public Subsidies. *Journal of the American Planning Association*, 87:1, 62-72, DOI: 10.1080/01944363.2020.1798806
- Doerr, S. (2020). Housing booms, reallocation and productivity. *BIS Working Papers*, 904.
- Dunning, R.J., & Grayson, A. (2014). Homebuyers and the representation of spatial markets by information providers. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 7(3), 292-306.
- Duschl, M. (2016). Firm dynamics and regional resilience: an empirical evolutionary perspective. *Industrial and Corporate Change*, 25(5), 867-883.
- Ehrlich, M. V. & Overman, H. G. (2020). Place-based policies and spatial disparities across European cities. *Journal of economic perspectives*, 34(3), 128-149.
- Firgo, M., & Mayerhofer, P. (2018). (Un)related variety and employment growth at the sub-regional level. *Regional Science*, 97(3), 519-547.
- Folger, J. (2021). Why Silicon Valley companies are moving to Texas. *Investopedia*. <https://www.investopedia.com/why-silicon-valley-companies-are-moving-to-texas-5092782>.
- Friesenbichler, K. & Hölzl, W. (2020). High-growth firm shares in Austrian regions: the role of economic structures. *Regional Studies, Taylor & Francis Journals*, 54(11), 1585-1595.
- Fröschl, H. (2023). Auch wegen hoher Wohnkosten in Salzburg: Palfinger verdoppelt das Team in Wien. *Salzburger Nachrichten*. <https://www.sn.at/salzburg/wirtschaft/auch-wegen-hoher-wohnkosten-in-salzburg-palfinger-verdoppelt-das-team-in-wien-133022395>
- Ganong, P., & Shoag, D. (2017). Why has regional income convergence in the US declined? *Journal of Urban Economics*, 102, 76-90.
- Glaeser, E. L. (2008). *Cities, agglomeration, and spatial equilibrium*. Oxford University Press.
- Glaeser, E.L., Gyourko, J., Saks, R.E., 2005. Why have housing prices gone up? *American Economic Review*, 95 (2), 329-333.
- Gupta, D., & Goldstein, I. (2021). Housing prices and real investment: Collateral vs. crowding-out effects. *Crowding-Out Effects*.
- Gyourko, J., Mayer, C., Sinai, T. (2013). Superstar cities. *American Economic Journal*, 5 (4), 167-199.

- Horvath, T., Huber, P., (2013). The impact of networks, segregation and diversity on migrants' labour market integration, WWWforEurope Working Paper, 22.
- Hsieh, C. T., & Moretti, E. (2019). Housing constraints and spatial misallocation. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11(2), 1-39.
- Huber, P., Horvath, T., & Bock-Schappelwein, J. (2017). Österreich als Zuwanderungsland. WIFO-Monographie. <http://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/59404>.
- Kaplan, G., & Schulhofer-Wohl, S. (2017). Understanding the long-run decline in interstate migration. *International Economic Review*, 58: 57-94. <https://doi.org/10.1111/iere.12209>
- Klien, M. & Streicher, G. (2021). Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. WIFO-Monographie. <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/66962>
- Klien, M., & Arnold, E. (2022). Wohnkostenbelastung in Salzburg: Ursachen und Lösungsansätze. WIFO-Monographie. <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/69436>
- Martín, A., Moral-Benito, E. & Schmitz, T. (2021). The Financial Transmission of Housing Booms: Evidence from Spain. *American Economic Review*, 111(3), 1013-1053.
- Metzner, L. (2019). Pendlerströme in der Ostregion und ihre Auswirkungen auf das verfügbare Einkommen. *Statistische Nachrichten* 2/2019, 163ff.
- OECD (2021). Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- Oluke, U., & Cheng, S. (2021). A Regional Analysis of the Relationship Between Housing Affordability and Business Growth. *Economic Development Quarterly*, 35(4), 269-286.
- Rechnungshof (2022). Allgemeiner Einkommensbericht 2022. Bericht des Rechnungshofes, Reihe EINKOMMEN 2022/1.
- Saks, R. E. (2008). Job creation and housing construction: Constraints on metropolitan area employment growth. *Journal of Urban Economics*, 64(1), 178-195.
- Statistik Austria (2023). Statistisches Jahrbuch 2022. Wien.
- Stroebe, J., & Vavra, J. (2019). House prices, local demand, and retail prices. *Journal of Political Economy*, 127(3), 1391-1436.
- Stutzer, A., Frey & B. S. (2008). Stress that doesn't pay: The commuting paradox. *Scandinavian Journal of Economics*, 110(2), 339-366.
- The Economist (2018). Build, baby, build; Cities and development. *The Economist*, Vol. 428, Issue 9104.
- Van Nieuwerburgh, S., & Weill, P.O., (2010). Why has house price dispersion gone up? *The Review of Economic Studies*, 77 (4), 1567-1606.
- Wonka, E., & Laburda, L. (2010): Stadtregionen 2001 – Das Konzept. *Statistische Nachrichten*, 12/2010, 1108-1118.
- Zabel, J. E. (2012). Migration, housing market, and labor market responses to employment shocks. *Journal of Urban Economics*, 72(2-3), 267-284.

7. Appendix

Übersicht A 1: Zuordnung der Salzburger Gemeinden zu den jeweiligen Regionstypen

Kernzone	Außenzone	Ländlicher Raum	Ländlicher Raum (fort.)
Salzburg	Golling an der Salzach	Abtenau	Mauterndorf
Adnet	Krispl	Annaberg-Lungötz	Muhr
Hallein	Kuchl	Rußbach am Paß Gschütt	Ramingstein
Oberalm	Sankt Koloman	Fuschl am See	Sankt Margarethen im Lungau
Puch bei Hallein	Scheffau am Tennengebirge	Köstendorf	Sankt Michael im Lungau
Bad Vigaun	Anthering	Sankt Gilgen	Thomatal
Anif	Berndorf bei Salzburg	Schleedorf	Tweng
Bergheim	Bürmoos	Straßwalchen	Unternberg
Elsbethen	Dorfbeuern	Altenmarkt im Pongau	Weißpriach
Grödig	Ebenau	Bad Hofgastein	Zederhaus
Strobl	Elixhausen	Bad Gastein	Bramberg am Wildkogel
Wals-Siezenheim	Eugendorf	Bischofshofen	Bruck an der Großglocknerstraße
Radstadt	Faistenau	Dorfgastein	Dienten am Hochkönig
Sankt Johann im Pongau	Göming	Eben im Pongau	Fusch an der Großglocknerstraße
Sankt Andrä im Lungau	Großgmain	Filzmoos	Hollersbach im Pinzgau
Tamsweg	Hallwang	Flachau	Kaprun
Maishofen	Henndorf am Wallersee	Forstau	Krimml
Mittersill	Hintersee	Goldegg	Lend
Saalfelden am Steinernen Meer	Hof bei Salzburg	Großarl	Leogang
Zell am See	Koppl	Hütttau	Lofer
	Lamprechtshausen	Hüttschlag	Maria Alm am Steinernen Meer
	Mattsee	Kleinarl	Neukirchen am Großvenediger
	Neumarkt am Wallersee	Mühlbach am Hochkönig	Niedersill
	Nußdorf am Haunsberg	Pfarwerfen	Piesendorf
	Oberndorf bei Salzburg	Sankt Martin am Tennengebirge	Rauris
	Obertrum am See	Sankt Veit im Pongau	Saalbach-Hinterglemm
	Plainfeld	Schwarzach im Pongau	Sankt Martin bei Lofer
	Sankt Georgen bei Salzburg	Untertauern	Stuhlfelden
	Seeham	Wagrain	Taxenbach
	Thalgau	Werfen	Unken
	Seekirchen am Wallersee	Werfenweng	Uttendorf
		Göriach	Viehhofen
		Lessach	Wald im Pinzgau
		Mariapfarr	Weißbach bei Lofer

Q: Statistik Austria.