

DIE STELLUNG DER REALITÄTENBÜROS AUF DEM ÖSTERREICHISCHEN IMMOBILIENMARKT

Katja SKODACSEK, Wien*

mit 1 Abb., 5 Tab. und 2 Karten im Text sowie 2 Tab. im Anhang

INHALT

<i>Abstract</i>	115
<i>Zusammenfassung</i>	116
Präambel	117
1. Einleitung	118
2. Die Entwicklung der betrieblichen Organisation des Realitätenmarktes	119
3. Das Take-off der Realitätenbüros im räumlichen Kontext	123
4. Die Bindung der Realitätenbüros an den österreichischen Föderalismus	125
5. Die Stellung der Realitätenbüros im zentralörtlichen System	128
6. Die Realitätenbüros auf der kommunalen Landkarte Österreichs	134
7. Literaturverzeichnis	136
8. Tabellenanhang	136

Abstract

The position of estate agent offices on the Austrian property market

In the last decade the Austrian property market has experienced a notable upturn. For a long time the numerous restrictions of the Welfare State (protected housing and employment sectors) had kept the market stagnant. It was only with the opening up of Eastern Europe and Austria's entry to the European Union that old-established ownership patterns were broken down. Life came to the market. The print media reflect the take-off of the property market in an impressive manner. In the last few years the development of the property market has been seen in a massive boom at the business level. An incredible variety of commercial property providers are active in the market.

* Mag. Katja SKODACSEK, wiss. Mitarbeiterin der "Kommission der Österreichischen Akademie der Wissenschaften für die wissenschaftliche Zusammenarbeit mit Dienststellen des Bundesministeriums für Landesverteidigung", A-1010 Wien, Universitätsstraße 7/4; e-mail: katja.skodacsek@oeaw.ac.at

The organisation structure is dominated by small offices. With the expansion of the market and the increasing competition the number of firms joining together and cooperating with each other has increased dramatically.

The provincial capitals function as the sector's central regional business locations. In peripheral areas the district towns have assumed the function of centres. The central locations have thus taken on structural significance for the property market as locations for real estate organisations. The national property market is breaking down into separate, self-enclosed federalist sub-markets which are represented by the regional newspapers of the respective federal provinces. The sphere of action of the estate agent offices is basically limited to the federal province in which they are situated. Only those firms located in the Viennese metropolis have so far succeeded in also building up a market network beyond the federalist boundaries. In this respect Viennese estate agents have played a particularly important role in the Lower Austrian property market, almost half of which they control through the print media. The Viennese market, on the other hand, is hardly accessible to outside agents. It is almost completely dominated by Viennese providers.

The developments on the property market will doubtless remain interesting in the future and offer a wide range of activities for further research projects.

Zusammenfassung

In Österreich hat die Immobilienwirtschaft im letzten Jahrzehnt einen bemerkenswerten Aufschwung erlebt. Durch die zahlreichen Restriktionen des Wohlfahrtsstaates (geschützter Wohnungs- und Arbeitssektor) war der Markt lange Zeit versteinert. Erst mit der Ostöffnung und dem Beitritt zur Europäischen Union sind alte Besitzstrukturen aufgebrochen worden. Der Markt ist in Bewegung geraten. Die Printmedien spiegeln das Take-off des Immobilienmarktes in beeindruckender Weise wider. Die Entwicklung des Immobilienmarktes hat sich in den letzten Jahren in einem gewaltigen Boom auf der Unternehmensebene vollzogen. Eine unglaubliche Vielzahl von kommerziellen Immobilienanbietern partizipiert am Markt.

Hinsichtlich der Organisationsstruktur dominieren Kleinbüros. Mit der Vergrößerung des Marktes und dem zunehmenden Konkurrenzkampf hat die Zahl der Unternehmenszusammenschlüsse und -kooperationen rasant zugenommen.

Als regionale Konzentrationsstandorte der Branche fungieren die Landeshauptstädte. In peripheren Gebieten haben die Bezirksorte die Zentrenfunktion übernommen. Die Zentralen Orte haben damit als Standorte von Maklerorganisationen strukturierende Bedeutung für den Immobilienmarkt gewinnen können. Der nationale Immobilienmarkt zerfällt in einzelne, in sich geschlossene föderalistische Teilmärkte, die von den Regionalzeitungen der jeweiligen Bundesländer repräsentiert werden. Der Aktionsraum der Realitätenbüros beschränkt sich im Prinzip auf das eigene Bundesland. Nur jenen Unternehmen, die in der Metropole Wien angesiedelt sind, ist es bisweilen gelungen, auch außerhalb der föderalistischen Grenzen ein Marktnetz aufzubauen. Eine besonders wichtige Rolle haben Wiener Händler dabei

auf dem niederösterreichischen Immobilienmarkt inne, der in den Printmedien fast zur Hälfte von ihnen kontrolliert wird. Der Markt der Metropole Wien ist für außenstehende Makler hingegen nur schwer zugänglich. Er wird fast zur Gänze von Wiener Anbietern dominiert.

Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wird sicherlich auch in Zukunft spannend bleiben und weiteren Forschungsvorhaben ein breites Betätigungsfeld bieten.

Präambel

Die amtliche Statistik bietet keine Daten über den österreichischen Immobilienmarkt. Die aktuellsten Daten des Österreichischen Statistischen Zentralamtes zur Grunderwerbsstatistik stammen aus dem Jahr 1995 und sind nur für die politischen Bezirke verfügbar. Das den Finanz- und Grundbuchämtern vorliegende Datenmaterial wurde bislang nicht statistisch aufbereitet.

Der vorliegende Aufsatz beruht auf Primärforschungen, welche Aussagen bis zur räumlichen Ebene der Gemeinden gestatten.

- 1) In einem ersten Arbeitsschritt wurde eine Kompletterfassung der bei der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gemeldeten Unternehmen durchgeführt. Als Datenquelle diente hierbei das Mitgliederverzeichnis der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Um für die 1990er Jahre Aussagen über die zahlenmäßige Entwicklung treffen zu können, erfolgte eine Registrierung der beiden zuletzt erschienenen Ausgaben aus den Jahren 1993 und 1998. Die Anzahl der offiziell gemeldeten Realitätenbüros wurde für beide Jahre gemeindeweise erhoben.
- 2) Diese Kompletterhebung wurde im zweiten Arbeitsschritt mit der Datenbank des Forschungsschwerpunktes "Österreich – Raum und Gesellschaft" verknüpft, in welcher die auf den Forschungen von H. u. M. BOBEK basierenden Grundlagen zur zentralörtlichen Hierarchie von J. DIEM auf EDV-Basis erfasst worden sind. Daten über das zentralörtliche System in Österreich können somit mit anderen Gemeindedaten verknüpft werden.
- 3) Die dritte für diesen Aufsatz herangezogene Datenquelle besteht aus einer umfassenden, ebenfalls im Rahmen des Forschungsschwerpunktes durchgeführten Printmedienanalyse. Es handelt sich dabei um ein mehrjähriges Forschungsunternehmen über den österreichischen Immobilienmarkt, in welchem in den Jahren 1994 und 1997 alle Marktsegmente mit Ausnahme von Eigentumswohnungen zunächst in einer Gesamterhebung (n=171.639) und dann entweder komplett oder in sehr umfangreichen Samples (Baugrundstücke und Einfamilienhäuser zu jeweils 10%, Zweitwohnungen zu 20%, Einzelhandelsimmobilien und Fremdenverkehrsimmobilien zu jeweils 40% und landwirtschaftliche Liegenschaften zu 90%) erfasst worden sind.

1. Einleitung

Die politischen Zäsuren und Enteignungen im Gefolge der beiden Weltkriege und der Auf- und Ausbau des geschützten Wohnungssektors haben zu einer weitgehenden Immobilisierung des Bodenmarktes und des gesamten Immobiliensektors in Österreich geführt. Erst seit den 1980er Jahren ist es zu einem extrem raschen Aufschwung des Immobilienmarktes als Vorläufer und Begleiter des wirtschaftlichen Einigungsprozesses in der Europäischen Union gekommen. Die lang andauernde Periode einer weitgehenden "Versteinerung des Immobilienmarktes" ist damit zu Ende gegangen.

Mehrere Faktoren wirkten hierbei zusammen:

- Der Wandel im politökonomischen System vom Austrokeynesianismus in Richtung auf neoliberale Tendenzen hat den Immobilienmarkt in Bewegung gebracht.
- Die anhaltende Flucht in die Sachwerte wird durch folgende Zahlen belegt: Mitte der 1990er Jahre waren von dem geschätzten Privatvermögen der Österreicher in der Höhe von 7.500 Mrd. ATS rund 40% in Immobilien angelegt. Im Jahr 1999 wurde das Immobilienvermögen vom Österreichischen Verband der Immobilien-treuhänder aber bereits auf einen Wert von insgesamt mehr als 5.000 Mrd. ATS geschätzt. Pro Jahr werden auf dem Immobilienmarkt in Österreich rund 140 Mrd. ATS umgesetzt.
- Vor dem Hintergrund eines für die Zukunft im Prinzip unzureichend abgesicherten Pensionssystems haben Immobilien mittlerweile auch in den Wohlfahrtsstaaten Europas einen zentralen Stellenwert als Wertanlage und Instrument der Altersvorsorge errungen. Es besteht in breiten Schichten der Bevölkerung Konsens darüber, dass Grund und Boden ihren Wert auch über größere Zeiträume hindurch meist behalten, während Ersparnisse durch Geldentwertung, Währungsreform oder Börsencrash massiv an Wert verlieren können. Schließlich haben auch noch die in den letzten zehn Jahren auf ein Minimum abgesunkenen Zinsen für Sparguthaben und eine gewisse EURO-Skepsis zu einer Anlageflut in Sachwerte geführt.
- Der Generationswechsel ist seit den 1980er Jahren mit umfangreichen Erbschaften an Häusern und Grundstücken verbunden und bietet infolge der Erbteilung Anlass für zahlreiche Immobilientransaktionen. Eine parallel damit einhergehende wachsende Mobilität breiter Bevölkerungsschichten und letztlich auch eine seit den 1980er Jahren stark angestiegene Ehescheidungsrate haben zu einem regelrechten Boom auf dem heimischen Immobilienmarkt geführt.
- Den kapitalistischen Marktmechanismen folgend, hat der Boom an Immobilientransaktionen zu einem regelrechten Take-off auf der Unternehmensseite geführt. Die Zahl der gewerblichen Immobilienhändler hat in den letzten Jahren rasant zugenommen und ein Höhepunkt dieses wachsenden Systems ist noch lange nicht absehbar.

Damit ist auch der zentrale Inhalt dieses Aufsatzes angesprochen: Es geht um die Entwicklung der Realitätenbüros auf dem österreichischen Immobilienmarkt.

Folgende geographische Fragestellungen werden in die Analyse eingebracht:

1. die Effekte der politisch-administrativen Gliederung des Staates, d.h. des österreichischen Föderalismus und im Zusammenhang damit die Effekte der West-Ost-Differenzierung Österreichs,
2. das Zentrum-Peripherie-Modell des Siedlungs- und Wirtschaftsraumes und
3. die Zentrale-Orte-Theorie.

2. Die Entwicklung der betrieblichen Organisation des Realitätenmarktes

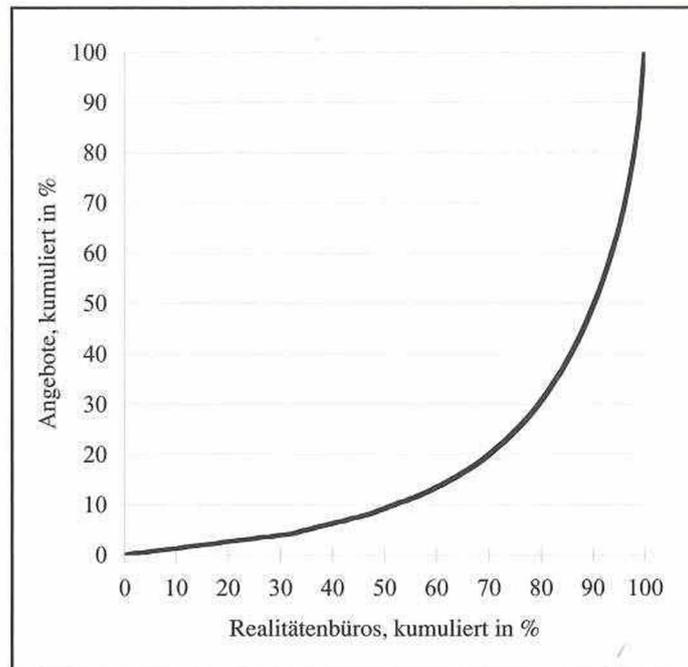
Die im Rahmen des Forschungsschwerpunktes "Österreich – Raum und Gesellschaft" durchgeführte Printmedienanalyse von Immobilienannoncen, welche die Marktsegmente Grundstücke, Einfamilienhäuser, Zweitwohnsitze, Geschäftslokale, Fremdenverkehrsobjekte sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe abdeckt, wurde im 1. Halbjahr 1994 und im 1. Halbjahr 1997 durchgeführt. Insgesamt wurden 19.608 Objekte im Detail analysiert.

Zunächst sei ein Überblick über die Angebotsstruktur in den Printmedien geboten. Die Hauptaussage lautet: Die Professionalisierung des Angebots ist durch den Anteilswert von 70% kommerzieller Anbieter belegt, dem nur 30% private Anbieter gegenüberstehen. Von den im Rahmen der Printmedienanalyse erfassten 13.584 kommerziell geschalteten Annoncen stammen 73% von gewerblichen Immobilienmaklern, d.h. Realitätenbüros. Die zweite große Anbietergruppe ist die Bankbranche, auf welche 23% entfallen. Baugenossenschaften, Gemeindeämter, Bezirksgerichte, Rechtsanwälte und Verlage sind in den Printmedien nur in geringem Ausmaß vertreten. Ihr Printmedienmarktanteil beträgt 4%.

Im Folgenden wird nur auf die Realitätenbüros eingegangen.

Anhand der vorliegenden Printmedienuntersuchung kann deren Boom auf dem österreichischen Immobilienmarkt sehr gut dokumentiert werden. Die Signifikanz der Aussagen ist – wie eingangs bemerkt – dadurch gewährleistet, dass mit insgesamt 1.291 Realitätenbüros mittels der Annoncenanalyse ein Viertel der österreichischen Maklerbranche erfasst werden konnte. Die Betriebskonzentration stellt den wichtigsten Trend in der gegenwärtigen Entwicklung des quartären Sektors dar. Es war daher eine wichtige Forschungsfrage, ob und in welchem Umfang auch die Realitätenbüros auf dem österreichischen Immobilienmarkt bereits diesem Trend unterliegen.

Die Berechnung der Anzahl der Realitätenbüros und der Zahl der Printmedienangebote in Form einer Lorenzkurve (vgl. Abb. 1) gibt Auskunft über die Angebotskonzentration der Realitätenbüros auf dem österreichischen Immobilienmarkt in den Printmedien. Sie belegt, dass die Hälfte aller Immobilienangebote in den Printmedien von nur 10% der in diesen auftretenden Realitätenbüros stammt und die andere Hälfte auf 90% der Klein- und Kleinstbüros entfällt. Gliedert man die Spitzengruppe weiter auf, so ist es wenig überraschend, dass die Top-twenty unter den Realitätenbüros rund ein Zehntel des kommerziellen Marktes in den Printmedien übernommen haben. Die Gesamtheit der Branche ist jedoch – ebenso wie in anderen Bereichen der



Quellen: RaumGes-Immobilienbank und eigene Erhebung 1994 und 1997

Abb. 1: Die Angebotskonzentration der Realitätenbüros auf dem österreichischen Immobilienmarkt in den Printmedien
(Zahl der Angebote: 9.958, Zahl der Realitätenbüros: 1.291)

österreichischen Wirtschaft – durch die Existenz einer Vielzahl von kleinen Einzelbüros gekennzeichnet, die nur gelegentlich mit Angeboten in den Printmedien vertreten sind.

In einer ersten Analyse von E. LICHTENBERGER über die Struktur des österreichischen Immobilienmarktes wurde festgestellt, dass Mitte der 1990er Jahre der Realitätenmarkt durch das hektische Agieren zahlloser rasch entstehender kleiner Betriebe gekennzeichnet war. Eine Art "Goldgräbermentalität" hat insbesondere die erste Entwicklungsphase geprägt. Das Informationssystem war vorerst durch eine äußerst fragmentierte und unübersichtliche sowie zum Großteil informelle Strukturierung gekennzeichnet (vgl. LICHTENBERGER & FASSMANN 1995, S. 52.).

Um eine Vorstellung von den gravierenden Umschichtungen selbst an der Spitze der Realitätenbranche zu geben, wurde mittels einer vergleichenden Rankingsanalyse im Zeitraum von 1993 bis 1997 die Position von 20 Marktleadern auf dem Printmedienmarkt untersucht. Tabelle 1 kann entnommen werden, dass von den im Jahre 1993 ermittelten Marktleadern nur fünf ihre Position auf dem Printmedienmarkt behauptet haben. Alle anderen Makler haben ihr Annoncenquantum in der zweiten Erhebungstranche massiv reduziert.

Realitätenbüro	Annoncenanzahl 1993	Rang	Annoncenanzahl 1997	Realitätenbüro
Real-Treuhand	143	1	105	Riwag
OKV ↓	89	2	63	Strummer
Strummer	79	3	62	Berger ↑
Reikersdorfer ↓	68	4	62	Schalk ↑
Kahlig	61	5	58	Real Treuhand
CM ↓	59	6	47	Kahlig
Dr. Max Huber ↓	58	7	46	Casa Immobilien ↑
Dörfler	57	8	43	Landsitz Immob. ↑
Peges ↓	55	9	41	Reichspfarrer ↑
Kommareal ↓	54	10	37	BKS Immobilien ↑
Eder ↓	53	11	36	Landhaus Immob. ↑
Nova ↓	53	12	31	Koren ↑
Schmid-Immob. ↓	49	13	31	R. u. D. ↑
Riwag	47	14	30	West Invest ↑
Haus und Grund ↓	46	15	29	Dörfler
Kaiser u. Kleinsasser ↓	43	16	29	GT ↑
Transimmobilien ↓	43	17	28	Wimmer ↑
Zielbauer ↓	43	18	26	BEG Immo ↑
Glan Real ↓	42	19	26	Kogelbauer ↑
Immo Invest ↓	41	20	25	Fortuna ↑
insgesamt	1.183		855	
Marktanteil (RB)	10%		11%	
↓ Absteiger 1997 nicht mehr unter den Top-twenty			↑ Aufsteiger 1994 noch nicht unter den Top-twenty	

Quellen: RaumGes-Immobilienbank und eigene Erhebungen 1994 und 1997

Tab. 1: Das Ranking der Top-twenty der Realitätenbüros 1994 und 1997

Infolge der fortschreitenden Vergrößerung des Marktes können sich selbständige Klein- und Einzelunternehmer immer schwerer halten. Um im harten Konkurrenzkampf langfristig bestehen zu können, sind immer mehr Unternehmen auf der Suche nach wettbewerbsfähigen Kooperationspartnern. Die Zahl der Unternehmenszusammenschlüsse und die Gründung von Immobilienringen haben in den letzten Jahren rasant zugenommen.

Hierbei handelt es sich nicht so sehr um eine innerinstitutionelle Konkurrenz als vielmehr um einen Wettbewerb gegenüber den mächtigen und flächendeckend organisierten Bankinstituten. Immer mehr Realitätenbüros schließen sich zu Immobilienringen und vollcomputerisierten Immobilienbörsen zusammen. Durch eine schema-

tisch gestaltete Angebotspräsentation sind die unzähligen und unüberschaubar gewordenen Nischenmärkte einzelner Kleinanbieter dabei, sich zu einem nach außen hin einheitlich scheinenden "Markt" zusammenzuschließen.

Als Vorteile einer derartigen Kooperation erweisen sich aus der Sicht des Kleinunternehmers die erweiterte Angebotspalette, der raschere Zugang zu verschiedenen Marktsegmenten und der Austausch von Know-how unter den Mitgliedern. Ferner tragen die daraus gewonnenen Synergieeffekte zu einer forcierten Auftragsabwicklung bei. Die umfangreichen Investitionen in die Infrastrukturausstattung der EDV und das permanent notwendig gewordene Software-Updating werden von den Mitgliedern gemeinsam getätigt und finanziert. Für den Kunden wird das mittlerweile unüberschaubar gewordene Branchennetzwerk transparenter, da der Pool an verfügbaren Angeboten vielfach größer ist und eine einheitliche Aufbereitung der Objektinformationen (Preis, Größe, Standort usw.) bessere Vergleichsmöglichkeiten bietet. Unternehmenskooperationen dieser Art existieren mittlerweile in nahezu allen Bundesländern (z.B. der Steirische Immobilienring in Graz, der Tiroler Immobilienring in Innsbruck, die Niederösterreichische Immobilienbörse, der Salzburger Immobilienring und die Wiener Immobilienbörse).

Im Herbst 2000 wurde von der Wiener Immobilienbörse ein Internet-Vernetzungssystem namens "Ameta-Net" vorgestellt, welches den vorerst 60 Teilhabern die Möglichkeit einräumt, auf rund 5.000 Objekte zuzugreifen. Grundsätzlich steht das Ameta-Net allen Unternehmen zur Verfügung, die gewerblich mit der Vermittlung von Immobilien zu tun haben und sich an den Ehrenkodex der Branche gebunden fühlen (vgl. KURIER, 23. Sept. 2000, S. 55). Der Trend zur Unternehmensvernetzung wird auch durch die Printmedien eindrucksvoll dokumentiert, wobei die einzelnen Immobilienverbände bereits eigene Rubriken für ihre Mitglieder reserviert haben.

Der rasante Wandel im Berufsbild der Branche stellt immer höhere Anforderungen, so dass es für die Unternehmen unabdingbar geworden ist, ihre Angebotspräsentation und ihre Leistungen ständig zu verbessern. Neue Produkte, immer spezialisiertere Dienstleistungen und differenzierte geographische Märkte erfordern ein profundes Spezialwissen, welches eine stetige Lernbereitschaft voraussetzt. Der Immobilienmarkt hat sich zu einem äußerst komplexen Marktgefüge mit einer Vielzahl von Teilmärkten entwickelt. Spezialisierte Immobilienmärkte mit spezifischen Rahmenbedingungen benötigen hochqualifizierte Mitarbeiter, die sich in einer immer komplizierter werdenden Materie kompetent zurechtfinden und einem hohen Anforderungsprofil stellen müssen.

Wohnimmobilien erfordern andere Kenntnisse und unterliegen anderen Gesetzmäßigkeiten als Gewerbeimmobilien und auch innerhalb dieser Bereiche gilt es, stetig zunehmende Differenzierungen zu berücksichtigen. Der Wohnungsmarkt unterscheidet sich grundlegend vom Einfamilienhausmarkt und Spezialisten für La-Ladenflächen sind mit anderen Rahmenbedingungen konfrontiert als Fachleute für Büroräume oder Industriegebäude.

In der Spezialisierung auf einzelne Immobiliensegmente und in der gezielten Vermarktung von Detailkenntnissen sehen viele Kleinunternehmer die einzige Möglichkeit, ihre Wettbewerbsfähigkeit auf dem äußerst eng gewordenen Markt zu sichern.

Segment	Firmenname des Realitätenbüros
<i>Baugründe</i>	<i>Real Treuhand</i> , Schmid-Immobilien, Casa-Immobilien, <i>Kahlig, Riwig</i> , Kubicek, <i>Berger</i> , Koren, <i>Komma-Real</i> , Kral-Immobilien
<i>Einfamilienhäuser</i>	<i>Riwag, Berger, Strummer, Real-Treuhand</i> , CM, <i>Komma-Real</i> , Eckschlager, <i>OKV</i> , Immo-Invest, <i>Kahlig</i> , West-Invest
<i>Zweitwohnungen</i>	<i>Kahlig</i> , Motalik, <i>Dörfler, Real Treuhand</i> , Reichspfarrer, Reiter, Igel, Kaiser und Kleinsasser, <i>Peges, Riwig</i>
<i>Geschäfte</i>	Schalk, Beg Immobilien, <i>Kogelbauer</i> , Donner, <i>Real Treuhand</i> , IS Immobilien, BKS Immobilien, Zielbauer-Real, Szecsoedi
<i>Fremdenverkehrsobjekte</i>	<i>Peges</i> , J.B. Immobilien, <i>Glan-Real</i> , T.T. Immobilien, M und M Immob. Pfleger Immobilien, <i>Kahlig</i> , All Real, <i>Kogelbauer, Dörfler, Dr. Max Huber</i> , Obernosterer, Prigge
<i>land- und forstwirtschaftl. Betriebe</i>	<i>Strummer</i> , Nova, <i>OKV, Real Treuhand</i> , Landhaus -Immob., <i>Dr. Max Huber</i> , Landsitz-Immob., <i>Glan-Real</i> , Afrie, Fortuna

Anmerkung: Universalmakler in Fettdruck, Spezialisten in Standarddruck.

Quellen: RaumGes-Immobilienbank und eigene Erhebungen 1994 und 1997

Tab. 2: Die Spezialisierung einzelner Realitätenbüros auf die Segmente

Wie Tabelle 2 zu entnehmen ist, wird dieser Trend auch durch die vorliegende Untersuchung des heimischen Printmedienmarktes klar dokumentiert. Die Unternehmen LANDSITZ-Immobilien und LANDHAUS-Immobilien sind beispielsweise einer derartigen Unternehmensphilosophie zuzuordnen. Sie haben sich im ländlichen Raum angesiedelt und insbesondere auf den Verkauf von Bauernhäusern spezialisiert. Das Realbüro KOGELBAUER wiederum hat sich auf den Vertrieb von gewerblichen Immobilien fixiert und kann sich sowohl auf dem Einzelhandelssektor als auch bei den Fremdenverkehrsobjekten zu den Marktleadern zählen. Großanbieter mit mehreren Filialbetrieben, wie etwa die REAL-TREUHAND GesmbH, sind auf der anderen Seite aber nach wie vor in der Lage, alle Segmente in ihrem Angebotsspektrum zu vereinen.

3. Das Take-off der Realitätenbüros im räumlichen Kontext

Die Entwicklung des Realitätenmarktes hat sich in den 1990er Jahren auf der Unternehmensebene in Form eines regelrechten Gründungsbooms vollzogen. Die folgenden Daten beziehen sich auf die Gesamterhebung der Branche:

Im Zeitraum von 1993 bis 1998 hat die Zahl der Realitätenbüros von knapp 3.200 Unternehmen auf mehr als 5.000 zugenommen, so dass man eine durchschnittliche jährliche Zunahme von fast 470 Realitätenbüros berechnen kann. Setzt man die

Anzahl der Makler im Jahr 1993 gleich 100, so verzeichnete der Berufszweig in nur fünf Jahren eine Zunahme auf 159%.

Betrachtet man die Unternehmensentwicklung im räumlichen Kontext, so sind zwei Tendenzen hervorzuheben:

1. eine Verstärkung des Zentrum-Peripherie-Gefälles und
2. eine Verstärkung der Stellung der Landeshauptstädte mit einer Diffusion der Unternehmen bis zur mittleren Stufe der Zentralen Orte.

Hierzu im Folgenden die Belege:

ad 1) Gemessen an der Einwohnerzahl waren im räumlichen Kontext der NUTS-III-Regionen die größten Unternehmenszuwächse in den Zentralräumen von Salzburg, Graz, Klagenfurt und Innsbruck zu registrieren (vgl. Tab. 1 im Anhang). Ebenso konnte die Branche im südlichen Wiener Umland, im Tiroler Unterland sowie im Rheintal überrepräsentativ an Terrain gewinnen. Nur geringfügige Steigerungsraten weisen hingegen periphere bzw. wirtschaftsstrukturell schwach ausgestattete Gebiete auf. Daraus resultiert folgende wichtige Aussage: In weiten Teilen Österreichs besitzt bis heute ein über die Printmedien organisierter kommerzieller Immobilienmarkt noch kaum Bedeutung. Diese Aussage gilt insbesondere für das Wein-, Wald- und Mühlviertel, die Region Mostviertel-Eisenwurzen, das mittlere und südliche Burgenland sowie weite Teile der Steiermark.

Im Tiroler Oberland, im Außerfern und insbesondere in Osttirol wurde die Entwicklung der Immobilienbranche bis dato durch die sich im lokalen Rahmen vollziehenden informellen Besitztransfers und die in der Generationenfolge weitgehend gefestigten Besitzstrukturen gehemmt.

ad 2) Differenziert man den Unternehmenszuwachs innerhalb der zentralörtlichen Hierarchie, so hat die Zahl der Realitätenbüros in den Landeshauptstädten überproportional zugenommen. Aus Tabelle 2 im Anhang ist zu entnehmen, dass in einem Zeitraum von nur fünf Jahren eine Steigerung um fast 50 Realitätenbüros pro 100.000 Einwohner erfolgt ist. Ebenfalls überrepräsentative Wachstumsraten hatten die Viertelshauptstädte und die voll ausgestatteten Bezirksorte zu verzeichnen. Bis auf diese Stufe der zentralörtlichen Hierarchie ist bisher die Diffusion der Realitätenbüros erfolgt. Darunter ist die Zunahme nur mehr schwach ausgeprägt und nimmt im zentralörtlichen System nach unten hin stark ab. In den mittel und schwach ausgestatteten Gerichtsorten war nur mehr eine Zunahme um durchschnittlich 23 Unternehmen pro 100.000 Einwohner zu registrieren. Auf der untersten zentralörtlichen Stufe lässt sich im Jahrfünft zwischen 1993 und 1998 nur mehr ein Plus von zehn Maklern pro 100.000 Einwohnern berechnen.

4. Die Bindung der Realitätenbüros an den österreichischen Föderalismus

Das Hauptresultat der Analyse ist dem Zwischentitel zu entnehmen, d.h. die kommerziellen Anbieter auf dem Realitätenmarkt sind in sehr hohem Maße an den österreichischen Föderalismus gebunden.

Der Tabelle 1 im Anhang können die Einzelheiten der Analyse für die NUTS-III-Regionen und die Bundesländer entnommen werden. Zunächst sei auf die Bundesländer eingegangen. Legt man das Kriterium der Maklerdichte, gemessen an der Einwohnerzahl der Bundesländer, zugrunde, so steht die Bundeshauptstadt klar als Brennpunkt der Marktaktivitäten an erster Stelle. Für 1.000 Einwohner steht bereits ein Immobilienhändler zur Verfügung! (112 Immobilienhändler/100.000 Einw.). An zweiter Stelle folgt mit nur geringem Abstand das Bundesland Salzburg, wo immerhin 105 gewerbliche Anbieter auf 100.000 Einwohner entfallen.

Legt man den für die zentralen Dienste gebräuchlichen Begriff des "Versorgungsgrades" zugrunde, so befindet sich die gesamte Westregion Österreichs im relativen Vergleich mit den anderen Großregionen im Spitzenfeld. In Tirol werden 100.000 Einwohner von 75 Maklern, in Vorarlberg von immerhin 64 Immobilienbüros bedient. Ebenfalls gut im Rennen liegt Kärnten mit einem Dichtewert von nicht weniger als 60 Maklern. Im unteren Mittelfeld haben sich die Bundesländer Steiermark und Oberösterreich gruppiert. Am unteren Ende der Skala finden sich die Bundesländer Niederösterreich und Burgenland, wo die Zahl der Makler auf 38 bzw. sogar 34 pro 100.000 Einwohner abfällt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Maklerdichte das West-Ost-Gefälle des Staates sowie die Sonderstellung der Metropole Wien widerspiegelt. Die bereits eingangs postulierte Feststellung der föderalistischen Angebotsverflechtung von Maklerstandorten und -angeboten in den Printmedien wird durch Tabelle 3 belegt. Die Matrix dokumentiert in beeindruckender Weise die Einbindung des räumlichen Musters des Aktionsraumes der heimischen Realitätenbüros in das föderalistische System der Bundesländer. Die föderalistischen Immobilienmärkte werden fast ausschließlich von Maklern bedient, die im betreffenden Bundesland ansässig sind. Eine besonders ausgeprägte Standortbezogenheit ist für die in Kärnten und Tirol ansässigen Realitätenbüros charakteristisch. In beiden Bundesländern überschreiten nur wenige Anbieter deren Grenzen. Fast gänzlich isoliert ist der Vorarlberger Realitätenmarkt geblieben. Die dort ansässigen Makler sind kaum in anderen Bundesländern mit Angeboten vertreten. Gleichzeitig scheint der Markt auch gegenüber außenstehenden Anbietern fast zur Gänze abgeschlossen zu sein.

Über Bundesländergrenzen hinausgehende Verflechtungen sind – abgesehen von den Wiener Realitätenbüros – lediglich für die Salzburger Makler typisch. Der oberösterreichische Immobilienmarkt liegt zu einem Zehntel in den Händen von Salzburger Realitätenbüros. Nur die in Wien beheimateten Realitätenbüros waren in der Lage, mit beträchtlich höheren Marktanteilen auch in anderen Bundesländern Fuß zu fassen. Eine tragende Rolle haben Wiener Händler insbesondere auf dem niederösterreichischen Printmedienmarkt übernommen, der fast zur Hälfte von ih-

Standorte	Angebote									insg.
	Vbg.	Tirol	Sbg.	OÖ	Ktn.	Stmk	NÖ	Wien	Bgld.	
Vorarlberg	265	1	-	-	-	4	-	-	-	270
<i>in %</i>	97,4	0,2				0,4				2,8
Tirol	6	395	2	4	2	4	-	-	-	418
<i>in %</i>	2,2	95,0	0,9	0,3	0,2	0,4				4,3
Salzburg	-	4	698	150	8	15	6	1	2	884
<i>in %</i>		1,0	89,8	11,0	0,7	1,4	0,2	0,1	0,4	9,0
Oberösterreich	-	1	55	1.140	8	9	41	2	2	1.258
<i>in %</i>		0,2	7,1	83,8	0,7	0,8	1,3	0,2	0,4	12,8
Kärnten	1	2	6	4	1.114	44	6	-	-	1.177
<i>in %</i>	0,4	0,5	0,8	0,3	92,2	4,1	0,2	-	-	12,0
Steiermark	-	3	6	8	32	910	32	2	16	1.009
<i>in %</i>		0,7	0,8	0,6	2,6	85,4	1,0	0,2	3,6	10,3
Nieder- österreich	-	4	1	33	2	15	1.579	49	56	1.739
<i>in %</i>		1,0	0,1	2,4	0,2	1,4	48,5	4,9	12,6	17,7
Wien	-	6	4	21	42	42	1.580	944	93	2.732
<i>in %</i>		1,4	0,5	1,5	3,5	3,9	48,5	94,2	20,9	27,9
Burgenland	-	-	-	-	-	22	14	4	276	316
<i>in %</i>						2,1	0,4	0,4	62,0	3,2
insgesamt	272	416	777	1.360	1.208	1.065	3.258	1.002	445	9.803
<i>in %</i>	2,8	4,2	7,9	13,9	12,3	10,9	33,2	10,2	4,5	100,0

Quellen: RaumGes-Immobilienbank und eigene Erhebungen 1994 und 1997

Tab. 3: Die Angebotsverflechtung der Realitätenbüros nach Bundesländern

nen eingenommen wird. Im Burgenland stellen von Wien aus agierende Händler immerhin ein Fünftel des regionalen Angebotes. Hingegen bietet der Markt der Bundeshauptstadt in den Printmedien Außenstehenden nur sehr eingeschränkte Verdienstmöglichkeiten. Das in der Bundeshauptstadt lokalisierte Angebot befindet sich ausschließlich in der Hand lokal ansässiger Händler. Der österreichische Immobilienmarkt zerfällt in den Printmedien damit in einzelne, in sich geschlossene und fast zur Gänze von-einander isolierte Teilmärkte. Ein Immobilienmarkt auf nationaler Ebene fehlt in den Printmedien. Die einzelnen Bundesländermärkte werden weitestgehend von lokalen Anbietern beherrscht. Der hohe Stellenwert des Föderalismus für den konsumentenorientierten Sektors auf dem Realitätenmarkt entspricht der auch sonst in Österreich zu beobachtenden erheblichen strukturellen Bedeutung desselben für alle Bereiche der Wirtschaft.

Untersucht man die föderalistische Angebotsverflechtung der Realitätenbüros nach Bundesländern im Spiegel der Printmedien, so gelangt man zum eigentlichen Hintergrund des Phänomens, nämlich zur föderalistischen Präsenz der Printmedien, sprich Zeitungen (vgl. Tab. 4). Die Regionalzeitungen der West- und Südregion Österreichs sind fast vollständig auf die jeweiligen Bundesländer fixiert. Mit Ausnahme der SALZBURGER NACHRICHTEN, in welchen 12% der angebotenen Objekte von

Printmedium	Standorte der Realitätenbüros nach Bundesländern									insg.
	Vbg.	Tirol	Sbg.	OÖ	Ktn.	Stmk	NÖ	Wien	Bgld.	
Vorarlberger Nr. in %	165 97,8	4 1,5	1 0,4	-	-	-	1 0,4	-	-	271 2,7
Tiroler Tages- zeitung in %	-	389 97,3	-	2 0,5	-	2 0,5	5 1,3	2 0,5	-	400 4,0
Salzburger Nr. in %	1 0,1	6 0,6	807 82,1	121 12,3	32 3,3	8 0,8	3 0,3	5 0,5	-	983 9,9
Oberösterr. Nr. in %	-	4 0,3	43 3,6	1.084 91,3	5 0,4	4 0,3	38 3,2	9 0,8	-	1.187 12,0
Kärntner Kl. Zeitung in %	-	4 0,4	2 0,2	3 0,3	998 96,0	14 1,3	-	18 1,7	1 0,1	1.040 10,5
Steirische Kl. Zeitung in %	4 0,4	2 0,2	12 1,2	4 0,4	64 6,3	910 89,4	2 0,2	11 1,1	9 0,9	1.108 10,3
Presse in %	1 0,4	-	4 1,5	18 6,8	21 7,9	2 0,8	39 14,7	168 63,4	12 4,5	265 2,7
Standard in %	3 1,7	5 2,8	10 5,6	21 11,7	9 5,0	7 3,9	28 15,6	85 47,2	12 6,7	180 1,8
Kurier in %	-	5 0,2	14 0,4	17 0,5	32 1,0	38 1,2	892 28,6	2.058 65,9	67 2,1	3.123 31,5
Immobilien Bazar in %	-	-	-	-	-	1 0,7	48 34,5	72 51,8	18 12,9	139 1,4
Immobilien- Zeitschr. in %	-	-	7 0,5	7 0,5	47 3,6	39 3,0	689 52,3	331 25,1	197 15,0	1.317 13,3
insgesamt in %	274 2,8	419 4,2	900 9,1	1.277 12,9	1.208 12,2	1.025 10,3	1.745 17,6	2.759 27,8	316 3,2	9.923 100,0

Quellen: RaumGes-Immobilienbank und eigene Erhebungen 1994 und 1997

Tab. 4: Die Angebotsverflechtung der Realitätenbüros nach Printmedien

oberösterreichischen Maklern stammen, werden die Printmedien durchwegs von den im betreffenden Bundesland ansässigen Realitätenbüros genutzt.

Im Westen und Süden des Staates beschränkt sich der Aktionsraum der Realitätenbüros im Prinzip auf die im jeweiligen Bundesland gelesene Regionalzeitung. Das Annoncenspektrum der Printmedienlandschaft verstärkt somit die bereits oben betonten föderalistischen Grenzziehungen auf dem Immobilienmarkt.

Etwas differenzierter stellt sich die Situation in der Ostregion Österreichs dar, wo die Realitätenbüros mehrere Medien als Forum für ihre Transaktionen in Anspruch nehmen. Neben dem das Printmedienspektrum dominierenden KURIER haben in der Ostregion einerseits die IMMOBILIEN-ZEITSCHRIFT auf dem gewerblichen und andererseits der IMMOBILIEN BAZAR auf dem privaten Markt eine wichtige Funktion übernommen. Nur die Tageszeitungen DER STANDARD und DIE PRESSE vereinen in ihrem Annoncenspektrum die gewerblich organisierten Anbieter mehrerer Bundesländer. Neben niederösterreichischen, burgenländischen und Wiener Maklern sind in diesen Medien auch kommerzielle Anbieter aus Oberösterreich und der Südregion in nennenswertem Ausmaß am Marktgeschehen beteiligt.

Abschließend sei erwähnt, dass ausländische Anbieter auf dem österreichischen Immobilienmarkt bisher noch keine Rolle spielen. Von einer tiefgreifenden Partizipation und Positionierung auf dem internationalen Immobilienmarkt ist der Kleinstaat Österreich damit noch weitgehend ausgeschlossen. Internationale Angebote von heimischen Objekten stammen vorwiegend aus deutscher Hand und sind in den österreichischen Printmedien (vor allem in den SALZBURGER NACHRICHTEN) in beiden Erhebungszeiträumen nur vereinzelt zu finden gewesen. Ausländische Anbieter und Angebote sind in den Tageszeitungen bislang ebenfalls nur gelegentlich vorhanden. Nur im Bereich der Immobilienzeitungen ist ein stetig zunehmendes Engagement auf dem osteuropäischen Markt – insbesondere in Ungarn – zu beobachten.

5. Die Stellung der Realitätenbüros im zentralörtlichen System

Das zentralörtliche System Österreichs wurde dank der dokumentarischen Arbeiten von H. u. M. BOBEK Mitte der 1970er Jahre bestens untersucht. Die Analyse erfolgte zu einem Zeitpunkt als – entsprechend den Vorstellungen des Austrokeynesianismus – der Ausbau der sogenannten "gesetzten Dienste" als Mittel für den regionalen Disparitätenausgleich eingesetzt worden ist (vgl. LICHTENBERGER 1996, S. 36ff.).

Nun befinden wir uns in der Spätphase des Austrokeynesianismus, ein Rückbau des sozialen Wohlfahrtsstaates ist in Sicht. Mit dem EU-Beitritt hat sich die bereits in den 1980er Jahren einsetzende Umstrukturierung des konsumentenorientierten tertiären Sektors und des wirtschaftsorientierten quartären Sektors verstärkt. Neue Dienstleistungen sind entstanden und entstehen weiter. Zu den wachsenden Branchen zählen die Realitätenbüros. Im Zuge des damit einhergehenden Konzentrationsprozesses befindet sich auch das zentralörtliche System in Umstrukturierung. Ein Aussiebungsvorgang hat in den unteren Rängen eingesetzt und reicht bis in die mittleren Ränge hinauf.

Vor diesem Hintergrund erschien es eine interessante Aufgabe, die Positionierung und Konzentration der Realitätenbüros in der Rangordnung der Zentralen Orte Österreichs zu erfassen. Tabelle 2 im Anhang dokumentiert einerseits den Wachstumsprozess von 1993 bis 1998 und andererseits die Verteilung der Realitätenbüros auf die einzelnen Hierarchiestufen im zentralörtlichen System.

Hinsichtlich der Stellung der Realitätenbüros innerhalb der zentralörtlichen Hierarchie belegt die Analyse, dass etwa 60% der Büros auf die zwei obersten Hierarchiestufen, die Bundeshauptstadt Wien und die Landeshauptstädte, entfallen. In absoluten Zahlen ist Wien der Spitzenreiter, in Relativwerten rücken die Landeshauptstädte der Bundesländer an die erste Stelle. Äußerst bemerkenswert ist gleichermaßen die Tatsache, dass die voll ausgestatteten Bezirksorte nicht nur die gleiche Maklerdichte pro 100.000 Einwohner aufweisen wie die Metropole Wien, sondern diese sogar noch geringfügig übertreffen.

Untersucht man den räumlichen Ausbreitungsprozess der Realitätenbüros in den Printmedien im Zeitraum 1993 bis 1998, so ist festzuhalten, dass dieser allgemein als ein Diffusionsvorgang beschrieben werden kann, der sich – wenn auch mit vergleichsweise geringen Zuwachsraten – auf die unterste Stufe im zentralörtlichen System und selbst in die rein ländlichen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen ausbreiten konnte. Hervorzuheben ist hierbei, dass sich in den Gemeinden der Stufe 0 mittlerweile ein Zehntel der Immobilienbüros angesiedelt hat. Damit hat eine Top-down-Entwicklung der Büros auf dem Immobilienmarkt im Siedlungssystem bis hinunter zu kleinen Zentralen Orten eingesetzt.

Ein überdurchschnittlich hoher Besatz an Maklerangeboten ist insbesondere in den Landeshauptstädten (ohne Wien) und in den Viertelshauptstädten zu beobachten, wo mehr als die Hälfte der dort ansässigen Realitätenbüros mit Angeboten in den Printmedien vertreten ist. Ebenfalls überproportional sind die Bezirksorte in der vorliegenden Printmedienuntersuchung vertreten. Damit zeigt sich, dass die Printmedien vor allem jenen Immobilienmaklern ein Forum bieten, die auf der mittleren Stufe im zentralörtlichen System ansässig sind und von dort aus ihre Transaktionen abwickeln. Erst bei den Gerichtsorten mittlerer Ausstattung bzw. bei einer durchschnittlichen Gemeindegröße von etwa 3.800 Einwohnern setzt ein Bruch ein. Im ländlichen Raum verliert die Werbeschiene der Printmedien an Relevanz und andere Vermarktungsstrategien gewinnen an Bedeutung.

Differenziert man die Verteilung der Maklerstandorte innerhalb der zentralörtlichen Hierarchie im regionalen Vergleich der Bundesländer, so ergeben sich ebenfalls sehr unterschiedliche Muster im regionalen Standortverhalten.

Wie Tabelle 5 zu entnehmen ist, sind die kommerziellen Anbieter in Salzburg und in der Steiermark sehr stark auf die Landeshauptstädte fixiert. In der Steiermark lassen neben Graz auch die Realitätenbüros in den Bezirksorten eine rege Aktivität auf dem Immobilienmarkt erkennen, während in den Viertelshauptstädten so gut wie keine Maklerstandorte zu finden sind. Die in Vorarlberg ansässigen Realitätenbüros konzentrieren sich in ihrer Standortwahl neben Bregenz in erster Linie auf die Viertelshauptstädte, wobei vor allem Dornbirn eine wichtige Rolle innehat. Ebenfalls sehr bedeutend sind die Makler in den Gerichtsorten am regionalen Marktgeschehen beteiligt. Im Burgenland zeigt sich eine ähnliche Situation, wobei sich die Skala in

ZO-Stufe	Bundesländer									insg.
	Vbg.	Tirol	Sbg.	OÖ	Ktn.	Stmk	NÖ	Wien	Bgld.	
Landeshauptstädte <i>in %</i>	37 17,2	190 40,2	298 58,7	182 30,1	119 36,1	301 57,0	50 9,0	1.731 100,0	22 24,2	2.930 58,2
Viertelhauptstädte <i>in %</i>	65 30,2	X	X	85 14,0	65 19,7	16 3,0	67 12,1	-	X	298 5,9
Bezirksorte <i>in %</i>	32 14,9	144 30,4	47 9,2	118 19,5	60 18,2	110 20,8	193 34,7	-	20 22,0	724 14,4
Gerichtsorte <i>in %</i>	56 26,0	80 16,9	112 22,0	147 24,3	43 13,0	50 9,5	113 20,3	-	11 12,1	612 12,2
Stufe 0	25 11,6	59 12,5	51 10,0	73 12,1	43 13,0	51 9,7	133 23,9	-	38 41,8	473 9,4
insgesamt <i>in %</i>	215 4,3	473 9,4	508 10,1	605 12,0	330 6,6	528 10,5	556 11,0	1.731 34,4	91 1,8	5.037 100,0

Quellen: Mitgliederverzeichnis der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 1993 und 1998; eigene Berechnung

Tab. 5: Die Standorte der Realitätenbüros nach Bundesländern und Zentralen Orten 1998

der Hierarchie aufgrund der fehlenden Stufe 7 um einen Grad nach unten verschiebt. Neben Eisenstadt erfüllen hier insbesondere die Bezirksorte eine wichtige Funktion. Im Südburgenland hat sich Oberwart zu einem bedeutenden Zentrum der Immobilienbranche entwickelt. Immerhin wird jede vierte über die Printmedien laufende burgenländische Maklertransaktion von hier aus abgewickelt. Einzigartig ist im Burgenland die Tatsache, dass die Stufe 0 auf dem Realitätenmarkt eine tragende Rolle übernommen hat. Es sind nämlich gerade die Gemeinden ohne zentralörtliche Ausstattung, welche über 40% aller burgenländischen Maklerstandorte stellen.

Ein überaus dichtes Branchennetz weisen die Bundesländer Oberösterreich und Kärnten auf, wobei sich die Maklerstandorte ausgewogen auf die Landes- und Viertelshauptstädte sowie die Bezirksorte verteilen. In Oberösterreich haben sich insbesondere die Städte Wels und Steyr, in Kärnten die Stadt Villach als Zentren reger Makleraktivitäten situiert.

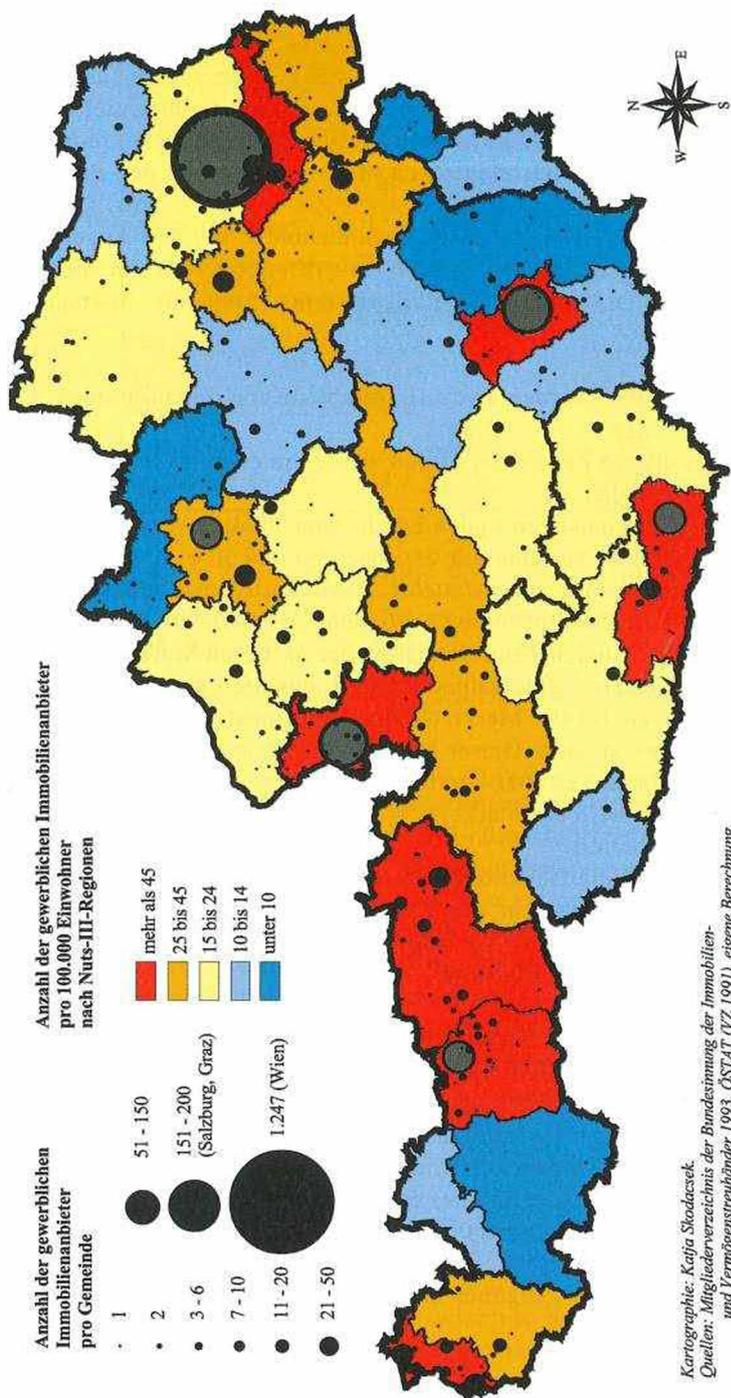
Niederösterreich stellt in diesem Vergleich einen Sonderfall dar, wobei die junge Landeshauptstadt St. Pölten mit einem Anteil von nur 9% keine Rolle spielt. Die Standorte der niederösterreichischen Makler sind vor allem in den Bezirks- und Gerichtsorten zu lokalisieren, welche eine wichtige Komplementärfunktion erfüllen. Als überaus wichtiges Zentrum ist die Kurstadt Baden zu werten. Ebenfalls starke Präsenz auf dem Immobilienmarkt beweisen aber ebenso die Makler in der Viertelshauptstadt Wiener Neustadt sowie im Bezirkshauptort Mödling. Bemer-

kenswert ist zweifellos, dass auch Maklerbüros mit einem Firmensitz auf niedriger zentralörtlicher Stufe durchaus imstande sind, eine große Zahl an Angeboten zu stellen. Es bedarf also nicht unbedingt eines zentral gelegenen Firmenstandortes, um auf einem regionalen Markt mitmischen zu können. Als Fallbeispiel möge hierzu das Realbüro STRUMMER dienen, welches mit Sitz in Gars am Kamp immerhin einen Anteil von 8% aller niederösterreichischen Maklerangebote in den Printmedien zu verbuchen hat.

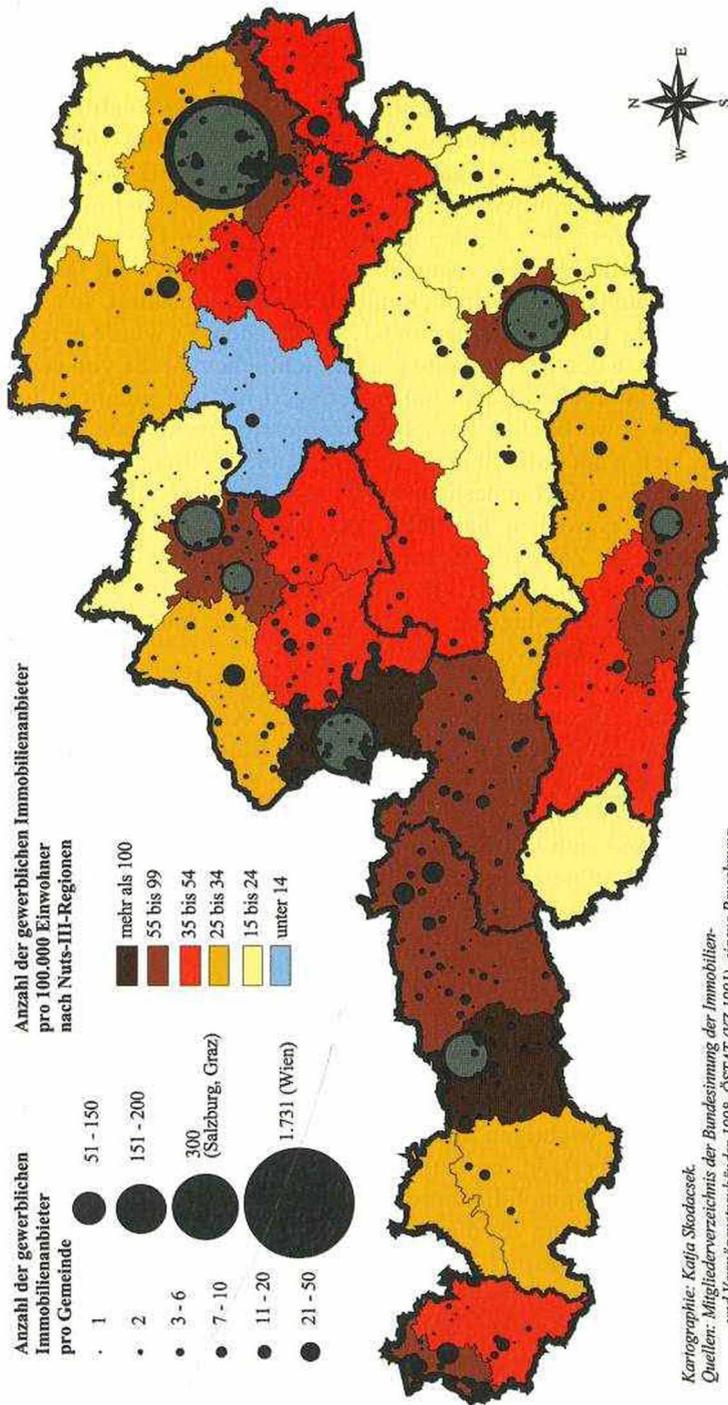
Betrachtet man die Verflechtung der Realitätenbüros mit den Angebotsstandorten innerhalb des zentralörtlichen Systems, so offenbart sich ein differenziertes Muster im Hierarchieaufbau des Siedlungssystems. Folgende Aussagen können getroffen werden:

- Die Landeshauptstädte werden fast ausschließlich von ortsansässigen Anbietern bedient.
- Die Objekte der oberen Zentralitätsstufen werden in erster Linie innerhalb derselben Rangstufe gehandelt.
- Die Anbieter mit Firmensitzen in den Landeshauptstädten verzeichnen im ländlichen Raum beachtliche Marktanteile zwischen 40 und 50%.
- Auf der Stufe der mäßig ausgestatteten Bezirksorte setzt ein Bruch ein, und Händler aus den Landeshauptstädten gewinnen die Oberhand.
- Die Anbieterstruktur in den Zentralen Orten der mittleren Stufen beschreibt einen Dualismus, der von zwei unterschiedlichen Rangstufen seinen Ausgang nimmt. Zum einen besteht ein lokaler Markt, auf dem der Transfer von Objekten innerhalb des eigenen Ranges abläuft. Dieser Marktanteil nimmt mit der zentralörtlichen Stufe des Maklerstandortes aber kontinuierlich ab.
- Im ländlichen Raum wird der Markt im Wesentlichen von den oberen zentralörtlichen Stufen aus gesteuert.
- Die Gerichtsorte und die Gemeinden der untersten Rangstufe werden im Prinzip vorrangig von Händlern bedient, die in den Landeshauptstädten bzw. in Zentralen Orten der Stufen 6 oder 7 ansässig sind. Ein lokaler Markt existiert damit in den Kleingemeinden nur mehr rudimentär.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Immobilienmarkt innerhalb der zentralörtlichen Hierarchie nach unten hin sehr offen präsentiert. Die in den Zentralräumen ansässigen Makler agieren in beträchtlichem Ausmaß auf allen Ebenen, behaupten ihr eigenes Terrain allerdings in massiver Weise und lassen damit Außenstehenden kaum Chancen offen, am Markt in den Zentren zu partizipieren. Für die Anbieter des ländlichen Raumes entstehen damit unüberwindbare Barrieren, so dass diese in Gemeinden mit höherem zentralörtlichem Rang kaum Angebote stellen können. Nur knapp 7% aller am Markt partizipierenden Makler scheinen in den Printmedien mit einem Angebot in Gemeinden mit höherem zentralörtlichen Grad auf.



Karte 1: Die räumliche Verteilung der Realitätenbüros in Österreich 1993



Karte 2: Die räumliche Verteilung der Realitätenbüros in Österreich 1998

6. Die Realitätenbüros auf der kommunalen Landkarte Österreichs

Zwei Karten dokumentieren die räumliche Verteilung der Realitätenbüros auf der kommunalen Landkarte Österreichs, und zwar für die Jahre 1993 und 1998. Neben den absoluten Werten wurde auf der Ebene der NUTS-III-Regionen die Anzahl der gewerblichen Immobilienanbieter pro 100.000 Einwohner als Flächenausgabe dargestellt. Der Vergleich der beiden kartographischen Darstellungen belegt eindrucksvoll die enorme Flächenexpansion der Branche. Waren im Jahr 1993 erst 403 Gemeinden mit zumindestens einem Realitätenbüro ausgestattet, so erhöhte sich diese Zahl bis zum Jahr 1998 auf immerhin 637 Gemeinden. Es wurde bereits belegt, dass sich die Branche in den letzten Jahren in beträchtlichem Maße von den Landeshauptstädten in den ländlichen Raum hinausverlagert hat und nunmehr auch periphere Regionen von gewerblichen Immobilienanbietern erschlossen werden. Nach wie vor zeichnet sich jedoch die überaus dominierende Stellung der Bundeshauptstadt ab. Ebenso beweisen die Landeshauptstädte rege Aktivität auf dem Immobilienmarkt. Wie bereits angesprochen, hat sich in den letzten Jahren auch im ländlichen Raum eine beträchtliche Zahl von Realitätenbüros angesiedelt. Während im Jahr 1993 noch elf Regionen mit weniger als 14 Immobilienhändlern pro 100.000 Einwohner ausgestattet waren, reduzierte sich diese Kategorie fünf Jahre später einzig und allein auf die Region Mostviertel-Eisenwurzen.

In Vorarlberg haben die Makler ihre Büros vorwiegend entlang der Hauptverkehrsachse gegründet. Diese nimmt ihren nördlichen Ausgangspunkt in Bregenz, führt über Feldkirch und reicht im Süden bis nach Bludenz hinunter. Neben der Landeshauptstadt Bregenz konnten sich insbesondere die Viertelshauptstädte Feldkirch und Dornbirn als wichtige regionale Branchenzentren manifestieren. Bemerkenswert ist ferner, dass sich in Bludenz, Lauterach, Hard und Altsch jeweils mehr als acht professionelle Anbieter eine Existenz schaffen konnten. Neben dem Rheintal hat ein kommerziell organisierter Markt erst in den letzten fünf Jahren auch im Bregenzerwald sowie im Großen Walsertal Fuß fassen können. Damit hat sich das Bundesland Vorarlberg zu einem der am besten mit Realitätenbüros versorgten Räume Österreichs entwickelt.

In Tirol hat sich die Branche in erster Linie in der Landeshauptstadt Innsbruck, deren Umfeld und entlang des Inntales angesiedelt. Einen merklichen Aufschwung haben die Städte Kitzbühel und Kufstein zu verzeichnen, die sich neben der Landeshauptstadt Innsbruck zu wichtigen Subzentren der Tiroler Immobilienbranche entwickelten. Im Tiroler Oberland, im Außerfern und insbesondere in Osttirol gelang es hingegen nur wenigen Immobilienbüros, Fuß zu fassen.

In Salzburg spielt nach wie vor die Landeshauptstadt mit einem Anteil von 60% der regionalen Maklerstandorte (298 Realitätenbüros) eine domierende Rolle, wenngleich es auch einigen Unternehmen gelang, sich im ländlichen Raum eine Existenz zu schaffen. Als Knotenpunkte der Branche sind der Gerichtsort Wals-Siezenheim sowie die Bezirksorte Hallein und Zell am See zu nennen, wo sich zum letzten Erhebungszeitpunkt der Bundesinnung immerhin jeweils 15 Realitätenbüros befanden.

Das dichteste Netz an Maklerstandorten konnte in Oberösterreich nachgewiesen werden, wo sich nahezu die Hälfte der regionalen Immobilienbranche in den Gerichts- und Bezirksorten des Bundeslandes angesiedelt hat. Insbesondere die Gemeinden Mondsee, Bad Ischl, Gmunden, Ried im Innkreis, Vöcklabruck und Steyr haben sich als besonders attraktive Ansiedlungspunkte manifestiert. Neben den Zentralen Orten hatte aber auch die Landeshauptstadt Linz eine bemerkenswerte Zunahme der Büros zu verzeichnen. Der beträchtliche Branchenboom ist auch nicht spurlos an der Viertelshauptstadt Wels vorübergegangen, in der sich immerhin fast 60 Maklerbüros befinden. Während der Zentralraum Linz-Wels, das Traunviertel mit dem Salzkammergut, die Nord-West-Achse der Region Steyr und ebenso das Innviertel auf ein dichtes Netz an Maklerbüros verweisen können, ist der Markt im Mühlviertel erst in Entwicklung begriffen.

Ähnliche Beobachtungen treffen auf das Bundesland Niederösterreich zu. Während das niederösterreichische Industrieviertel hohe Bestandszahlen aufzuweisen vermag, sind in den nördlichen und westlichen Regionen des Bundeslandes beträchtliche Lücken zu erkennen. Als Zentren der niederösterreichischen Immobilienbranche sind die Städte St. Pölten, Wiener Neustadt, Mödling, Baden und Krems zu nennen. Zu den Gunsträumen zählt in Niederösterreich ferner die Westachse, welche von Amstetten ausgehend über St. Pölten bis an den Wachstumssaum der Metropole Wien reicht. In besonders massiver Weise konnte die Südachse durch Standortvorteile punkten. Neben den größeren bereits genannten Städten gelang es einigen Realitätenbüros aber auch in den Gerichtsorten Brunn am Gebirge, Guntramsdorf und Perchtoldsdorf Fuß zu fassen.

An die Lücken des Niederösterreichischen Alpenvorlandes anschließend ist die gesamte Obersteiermark nur rudimentär mit Dienstleistern des Immobiliengewerbes ausgestattet. Da in der Steiermark die Maklerbranche noch immer zum Großteil auf die Landeshauptstadt konzentriert ist, blieben das gesamte Enns- und das westliche Murtal partiell am Rande der Entwicklung.

Ebenso fehlt ein Printmedienmarkt im Möll- und Lesachtal in Kärnten noch weitgehend. Die Branchenstandorte liegen in diesem Bundesland erwartungsgemäß insbesondere in den Gunsträumen im Umkreis des Wörther Sees, wie zum Beispiel in den traditionellen Fremdenverkehrsorten Krumpendorf, Pörtschach und Velden. Neben Klagenfurt übernimmt die Viertelshauptstadt Villach eine wichtige Zentrenfunktion im Spektrum der regionalen Unternehmen. Die Bezirksorte Feldkirchen, Spittal, St. Veit und Wolfsberg haben sich als kleinere Knotenpunkte der Immobilienbranche etablieren können.

Prinzipiell lassen sich in ganz Österreich überaus bemerkenswerte Konzentrationen in den regionalen Zentren und ihren Suburbanisierungsgebieten nachweisen. Die Realitätenmakler wissen die lokalen Standortvorteile im suburbanen Raum überaus gut zu nutzen und siedeln sich gerne in Kleingemeinden an, die zwar über keine Ausstattung mit zentralen Diensten verfügen, sich aber in geringer Distanz zu Zentren befinden. Durch die exponiertere Lage sind diese Büros für die verkaufswilligen Immobilienbesitzer im ländlichen Raum leichter zugänglich und gleichzeitig für eine große Klientel unter anderem auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

7. Literaturverzeichnis

- BOBEK H., FESL M. (1978), Das System der Zentralen Orte in Österreich. Eine empirische Untersuchung. Wien, Böhlau. 310 S.
- BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER – BUNDESINNUNG DER IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHÄNDER (Hrsg.) (1993), Mitgliederverzeichnis der österreichischen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger und der angeschlossenen Gewerbe. Wien. 449 S.
- BUNDESWIRTSCHAFTSKAMMER – BUNDESINNUNG DER IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHÄNDER (Hrsg.) (1998), Mitgliederverzeichnis der österreichischen Immobilienmakler und der angeschlossenen Gewerbe. Wien. 735 S.
- FASSMANN H., LICHTENBERGER E. (Hrsg.) (1995), Märkte in Bewegung. Metropolen und Regionen in Ostmitteleuropa. Wien, Böhlau. 296 S.
- LICHTENBERGER E. (1995), Restrukturierung und Monetarisierung des Siedlungssystems. In: Mitt. d. Österr. Geogr. Ges., 137, S. 349-364.
- LICHTENBERGER E. (1996), Der Dualismus des tertiären Sektors in Österreich: Einzelhandel und Spitäler im Zentralörtlichen System. In: Mitt. d. Österr. Geogr. Ges., 138, S. 35-52.
- LICHTENBERGER E. (1997), Österreich (= Wiss. Länderkunden). Darmstadt, WBG. 387 S.
- ÖSTAT (Hrsg.) (1995), Grunderwerbsstatistik. Wien. 162 S.
- ÖSTAT (Hrsg.) (1999), Statistisches Jahrbuch für die Republik Österreich. Wien. 673 S.

8. Tabellenanhang

Tab. 1: Die regionale Verteilung der Realitätenbüros in Österreich

Quellen: Statistisches Jahrbuch für die Republik Österreich 1999; Mitgliederverzeichnis der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 1993 und 1998; eigene Berechnung

Tab. 2: Die Verteilung der Realitätenbüros in der zentralörtlichen Hierarchie nach BOBEK in Österreich

Quellen: LICHTENBERGER 1997, S. 209; Mitgliederverzeichnis der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 1993 und 1998; eigene Berechnung

Abkürzungen: LHS = Landeshauptstädte
 VHS = Viertelshauptstädte
 BO = Bezirksorte
 GO = Gerichtsorte
 v = voll ausgestattet
 m = mittel ausgestattet
 s = schwach ausgestattet
 Gem. = Gemeinde

NUTS-III-Region	amtliche Statistik		Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder				
	Einwohner		Realitätenbüros			Zunahme d. RB pro 100.000 Einw.	
	1991 in Tsd.	in %	1993 abs.	in %	1998 abs.		in %
OSTREGION	3.285	42,1	1.653	52,1	2.378	47,2	22,1
Wien	1.540	19,7	1.247	39,3	1.731	34,4	31,4
Niederösterreich	1.474	18,9	349	11,0	556	11,0	14,0
Mostviertel-Eisenwurzen	230	2,9	23	0,7	32	0,6	3,9
Niederösterreich-Süd	237	3,0	59	1,9	91	1,8	13,5
St. Pölten	138	1,8	39	1,2	68	1,4	21,1
Waldviertel	224	2,9	34	1,1	67	1,3	14,7
Weinviertel	122	1,6	14	0,4	24	0,5	8,2
Wiener Umland-Nord	251	3,2	58	1,8	85	1,7	10,8
Wiener Umland-Süd	272	3,5	122	3,8	189	3,8	24,6
Burgenland	271	3,5	57	1,8	91	1,8	12,6
Mittelburgenland	38	0,5	3	0,1	9	0,2	15,6
Nordburgenland	133	1,7	43	1,4	58	1,1	11,3
Südburgenland	100	1,3	11	0,3	24	0,5	13,0
SÜDREGION	1.733	22,2	483	15,2	858	17,0	21,6
Steiermark	1.185	15,2	306	9,6	528	10,5	18,7
Graz	356	4,6	198	6,2	340	6,8	39,9
Ennstal	81	1,0	22	0,7	31	0,6	11,1
Mur- und Mürztal	186	2,4	25	0,8	41	0,8	8,6
Oststeiermark	263	3,4	24	0,8	46	0,9	8,4
Weststeiermark	187	2,4	19	0,6	44	0,9	13,4
Murtal	112	1,4	18	0,6	26	0,5	7,1
Kärnten	548	7,0	177	5,6	330	6,6	27,9
Klagenfurt-Villach	260	3,3	127	4,0	223	4,4	37,0
Oberkärnten	130	1,7	25	0,8	56	1,1	23,9
Unterkärnten	159	2,0	25	0,8	51	1,0	16,4
WESTREGION	2.779	35,6	1.037	32,7	1.801	35,8	27,5
Oberösterreich	1.334	17,1	303	9,5	605	12,0	22,6
Innviertel	263	3,4	53	1,7	83	1,6	11,4
Linz-Wels	517	6,6	160	5,0	310	6,1	29,0
Mühlviertel	191	2,4	17	0,5	44	0,8	14,1
Steyr	146	1,9	22	0,7	58	1,1	24,7
Traunviertel	216	2,8	51	1,6	110	2,2	27,3

Tab. 1: Die regionale Verteilung der Realitätenbüros in Österreich

Fortsetzung Tab. 1: Die regionale Verteilung der Realitätenbüros in Österreich

NUTS-III-Region	amtliche Statistik		Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder				
	Einwohner		Realitätenbüros				Zunahme d. RB pro 100.000 Einw.
	1991 in Tsd. in %		1993 abs. in %		1998 abs. in %		
Salzburg	482	6,2	303	9,5	508	10,1	42,5
Lungau	21	0,3	3	0,1	7	0,1	19,4
Pinzgau-Pongau	149	1,9	48	1,5	95	1,9	31,5
Salzburg u. Umgebung	313	4,0	252	7,9	406	8,1	49,3
Tirol	631	8,1	286	9,0	473	9,4	29,6
Außerfern	29	0,4	4	0,1	9	0,2	17,2
Innsbruck	259	3,3	173	5,4	267	5,3	36,2
Osttirol	48	0,6	5	0,2	11	0,2	12,4
Tiroler Oberland	87	1,1	7	0,2	23	0,5	18,4
Tiroler Unterland	207	2,7	97	3,1	163	3,2	31,8
Vorarlberg	332	4,3	145	4,6	215	4,3	21,1
Bregenzerwald	82	1,1	22	0,7	36	0,7	17,1
Rheintal	249	3,2	123	3,9	179	3,6	22,5
ÖSTERREICH	7.796	100,0	3.173	100,0	5.037	100,0	23,9

ZO-Stufe	amtliche Statistik			Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder						
	Einwohner 1991		Ø Einw. Zahl pro Gem.	Realitätenbüros 1993			Realitätenbüros 1998			Zunahme d. RB pro 100.000 Einw.
	in Tsd.	in %		abs.	in %	pro 100.000 Einw.	abs.	in %	pro 100.000 Einw.	
9. Wien	1.540	19,7	–	1.247	39,3	81	1.731	34,4	112	31,4
8. LHS	880	11,3	110.000	774	24,4	88	1.199	23,7	136	48,3
7. VHS	301	3,9	37.600	177	5,6	59	298	5,9	99	40,2
6. BO, v	325	4,2	12.984	250	7,9	77	367	7,3	113	36,0
5. BO, m	343	4,4	8.803	139	4,4	41	222	4,4	65	24,2
4. BO, s	228	2,9	7.866	84	2,6	37	135	2,7	59	22,4
3. GO, v	531	6,8	5.108	134	4,2	25	257	5,1	48	23,2
2. GO, m	574	7,4	3.852	81	2,6	14	194	3,9	34	19,7
1. GO, s	505	6,5	2.812	70	2,2	14	161	3,2	32	18,0
Stufe 0	2.569	33,0	1.434	217	6,8	8	473	9,4	18	10,0
Österr.	7.796			3.173		41	5.037		65	23,9

Tab. 2: Die Verteilung der Realitätenbüros in der zentralörtlichen Hierarchie nach BOBEK in Österreich

ZOBODAT - www.zobodat.at

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: [Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft](#)

Jahr/Year: 2000

Band/Volume: [142](#)

Autor(en)/Author(s): Skodacsek Katja

Artikel/Article: [Die Stellung der Realitätenbüros auf dem österreichischen Immobilienmarkt 115-138](#)