


IMMOBILIEN REPORT

**Österreichischer Immobilien-
markt extrem konzentriert:
4 von 5 Mieteuros gehen ans
reichste Zehntel**





**/ Das reichste Prozent
besitzt bis zu 50
Prozent des gesamten
Nettovermögens, die
reichsten 100
Familien so viel wie die
ärmeren 5,4 Millionen
Personen zusammen.**



/ INHALT

/ Die 4 Key-Findings	6
/ Einleitung.....	7
/ Zusätzliche Wohnimmobilien.....	8
besitzen nur wenige	
/ Zusätzliches Immobilienvermögen	10
viel ungleicher verteilt als Eigenheime	
/ Mieteinnahmen wohl noch deutlich.....	11
ungleicher verteilt	
/ Mieten und Immobilienwertzuwachs:.....	12
Vermieter:innen profitierten doppelt	
/ Vermieter:innen haben häufiger geerbt	14
/ Policy-Empfehlungen.....	14
/ Literaturverzeichnis	15

/ 4 Key-Findings

Zusätzliches Immobilienvermögen ist extrem konzentriert: 80 Prozent des Wohnimmobilienvermögens (abgesehen von Eigenheimen) im Privatbesitz gehört dem reichsten Zehntel der Bevölkerung.

Ebenso ungleich verteilt sind die daraus generierten Mieteinnahmen: 4 von 5 Mieteuros wandern aus der ärmeren Hälfte der Bevölkerung ans reichste Zehntel. Inkludiert man Mieteinnahmen von Immobilienfirmen im Privatbesitz, erhöht sich dieser Anteil auf 85 Prozent.

Mieteinnahmen von privaten Vermieter:innen stiegen von 2014 bis 2022 weitaus stärker (+42 %) als jene von öffentlichen und gemeinnützigen Trägern (+28 %).

Vermieter:innen profitierten neben stark steigenden Mieteinnahmen zusätzlich von hohen Wertzuwächsen durch steigende Immobilienpreise (alleine von 2015 bis 2021: Wohnungspreise +44 %, Häuserpreise +55 %).

/ Einleitung

Das Vermögen der privaten Haushalte in Österreich ist so ungleich verteilt wie fast nirgendwo in Europa (Fessler & Schürz, 2013).

Das reichste Prozent besitzt bis zu 50 Prozent des gesamten Nettovermögens (Lindner et al., 2021), die reichsten 100 Familien so viel wie die ärmeren 5,4 Millionen Personen zusammen.

Österreich beherbergt über 100.000 Millionär:innen und rund 50 Milliarden:innen (Trend, 2023). Eine Erklärung dafür ist die ungleiche Verteilung des Immobilienvermögens.

In Österreich gibt es vergleichsweise viele Mieter:innen.

Die Hälfte der Bevölkerung besitzt keine Immobilien, dementsprechend hoch ist auch der Anteil der Wohnimmobilien, die vermietet werden. Gerade diese sind aber auf wenige, sehr reiche Haushalte konzentriert.

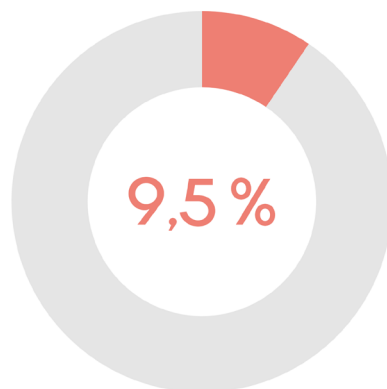
Neben dem Vermögenswert, der dank dem Immobilienboom der letzten Jahre einen enormen Zuwachs verzeichnen konnte, profitieren die Vermieter:innen auch von den stark gestiegenen Mietzahlungen im privaten Mietsegment.

/ Zusätzliche Wohnimmobilien besitzen nur wenige

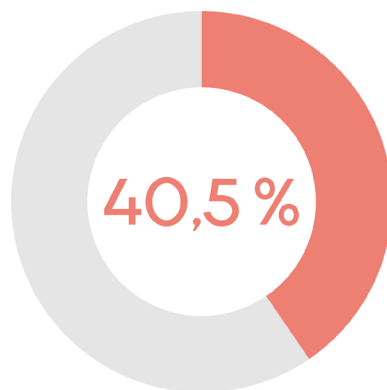
Österreich weist einen hohen Anteil an Mieter:innen auf, was einerseits historisch und andererseits geografisch bedingt ist. Die Stadt Wien setzt seit über 100 Jahren stark auf einen öffentlichen, sozialen Wohnbau mit leistbaren Mieten, der die Notwendigkeit des Eigentumserwerbs für viele Menschen geringer macht. Kombiniert mit der Größe der Hauptstadt im Vergleich zur restlichen Bevölkerung im Land kann das teilweise den geringeren Anteil an Immobilieneigentümer:innen im Vergleich zu anderen Ländern erklären.

Knapp über 40 Prozent der österreichischen Haushalte besitzen ausschließlich ihren Hauptwohnsitz und keine zusätzlichen Immobilien¹. Zusätzliche Immobilien (unabhängig vom Hauptwohnsitz), die vermietet werden können, besitzen nur rund 10 Prozent der Haushalte (Abbildung 1).

Anteil Haushalte mit zusätzlichen Wohnimmobilien



Anteil der Eigentümer:innen des Hauptwohnsitzes



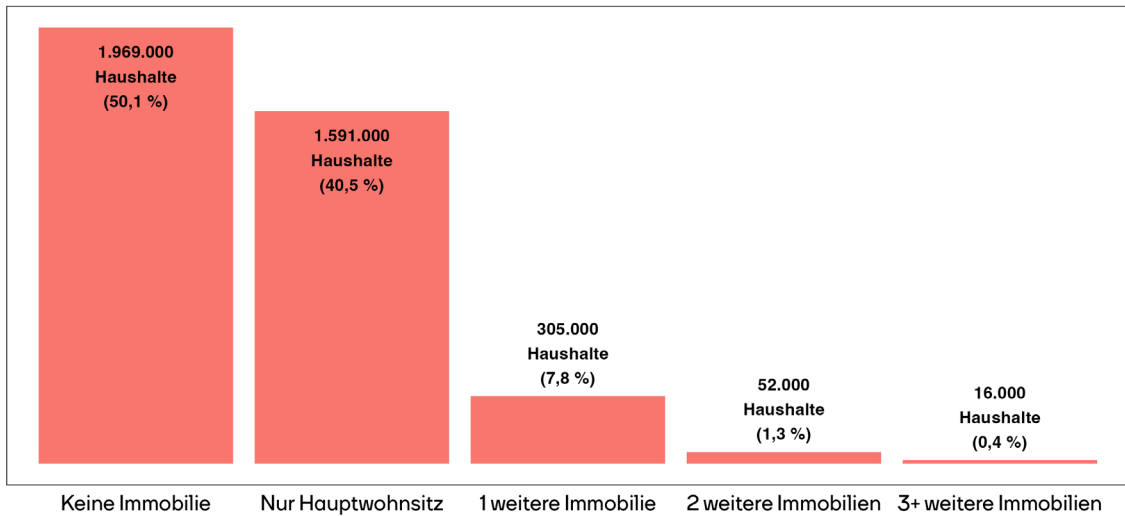
Quelle: HFCS 2017, eigene Berechnung.

Abbildung 1

Die Zahl der zusätzlichen Immobilien, die jene 9,5 Prozent der Haushalte besitzen, sind aber höchst ungleich verteilt (Abbildung 2). Mit 7,8 Prozent besitzt der Großteil nur eine Immobilie unabhängig vom Hauptwohnsitz. 1,3 Prozent bzw. knapp über 50.000 Haushalte besitzen zwei weitere Immobilien und gerade einmal 0,4 Prozent bzw. 16.000 Haushalte besitzen drei oder mehr Immobilien.

1 Wenn von zusätzlichen Immobilien die Rede ist, beziehen wir uns ausschließlich auf Wohnimmobilien und nicht auf leerstehende Grundstücke, Büro- oder betriebliche Immobilien.

Nur ein Bruchteil der Haushalte hat zusätzliche Wohnimmobilien



Quelle: HFCS 2017, eigene Berechnung.

Anmerkung: Als weitere Immobilien werden nur Wohnimmobilien unabhängig vom Hauptwohnsitz herangezogen.

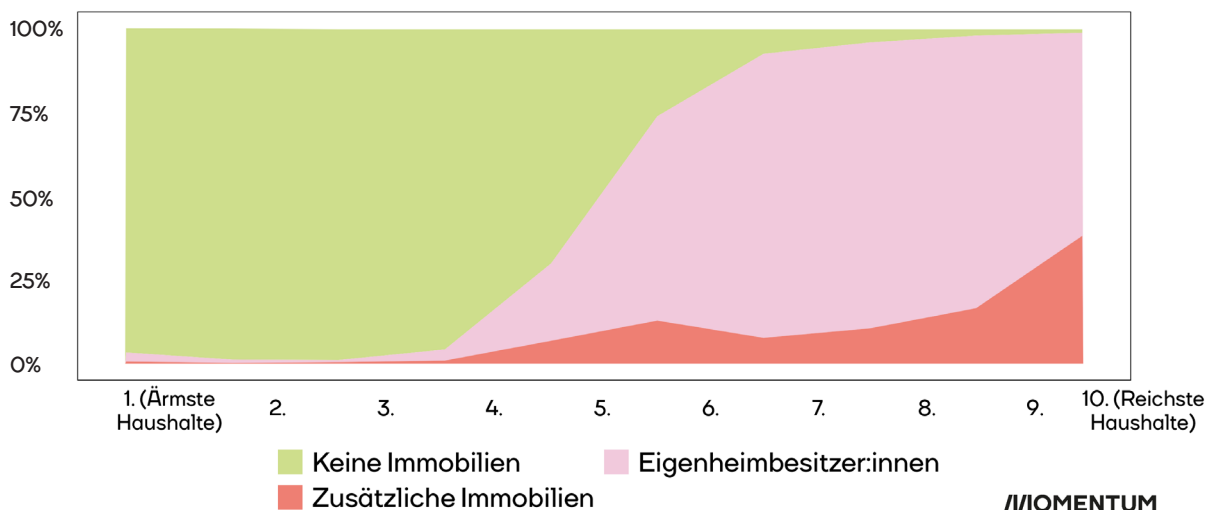
MOMENTUM
INSTITUT

Abbildung 2

Die Haushalte lassen sich dabei in drei Gruppen einteilen, die sich relativ eindeutig voneinander in der Vermögensverteilung abgrenzen (Abbildung 3). Mieter:innen, also Haushalte, die keine Immobilien besitzen und mieten oder unentgeltlich wohnen, machen fast die gesamte ärmere Hälfte der Bevölkerung aus.

Ab der Mitte der Vermögensverteilung nimmt der Anteil der Haushalt, die ausschließlich ihr Eigenheim besitzen stark zu, Mieter:innen gibt es hier kaum noch. Vermieter:innen, also Haushalte, die zusätzliche Immobilien unabhängig vom Hauptwohnsitz besitzen, spielen fast ausschließlich im reichsten Zehntel eine Rolle.

Haushalte mit zusätzlichen Immobilien befinden sich vor allem im reichsten Zehntel der Bevölkerung



Quelle: HFCS 2017, eigene Berechnung.

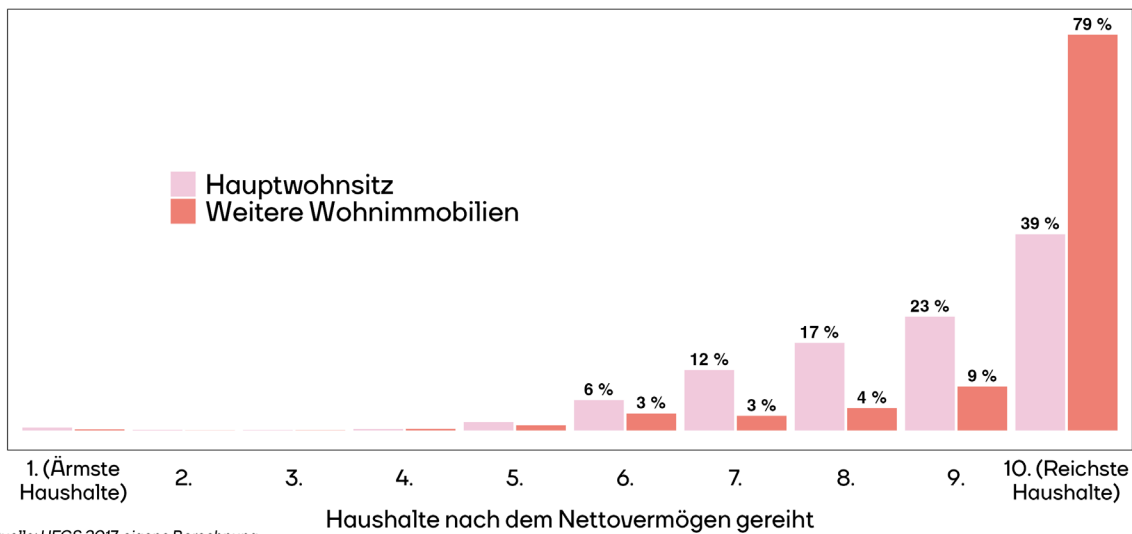
MOMENTUM
INSTITUT

Abbildung 3

/ Zusätzliches Immobilienvermögen viel ungleicher verteilt als Eigenheime

Sowohl das Vermögen, das in Eigenheimen steckt als auch jenes der weiteren, vermietbaren Immobilien gehört ausschließlich der reicheren Hälfte der österreichischen Haushalte. Das Immobilienvermögen der Eigenheime ist allerdings weitaus gleicher verteilt. Die reichsten zehn Prozent besitzen davon knapp 40 Prozent, die zweitreichsten zehn Prozent immerhin noch knapp ein Viertel. Ganz anders beim zusätzlichen Immobilienvermögen: Hier besitzt das reichste Zehntel knapp 80 Prozent, das zweitreichste Zehntel jedoch nur noch neun Prozent.

Zusätzliches Immobilienvermögen gehört dem reichsten Zehntel



Quelle: HFCS 2017, eigene Berechnung.

Anmerkung: Für die Berechnung des zusätzlichen Immobilienvermögens werden nur Wohnimmobilien herangezogen.

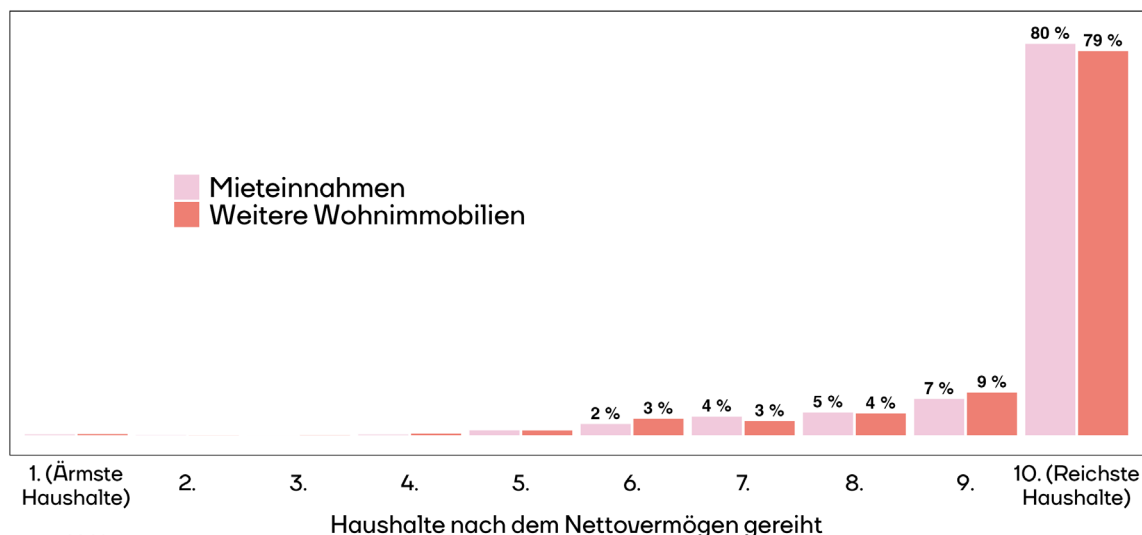
Lesebeispiel: Das reichste Prozent der Haushalte besitzt 79 Prozent des gesamten Vermögens der Wohnimmobilien abseits vom Hauptwohnsitz.

/// MOMENTUM
/INSTITUT

Abbildung 4

Ähnlich ungleich verteilt sind die Einkommen, die sich daraus generieren lassen. Die Verteilung der angegebenen Mieteinnahmen decken sich beinahe perfekt mit der Verteilung der Vermögenswerte. Auch hier gehen 80 Prozent der privaten Mieteinnahmen an das reichste Zehntel und gerade einmal sieben Prozent an das zweitreichste Zehntel.

80 Prozent der Mieteinnahmen gehen ans reichste Zehntel



Quelle: HFCS 2017, eigene Berechnung.

Lesebeispiel: Das reichste Prozent der Haushalte erhält 80 % der Mieteinnahmen und besitzt 79 % des gesamten Wohnimmobilienvermögens abseits vom Hauptwohnsitz.

/// MOMENTUM
/INSTITUT

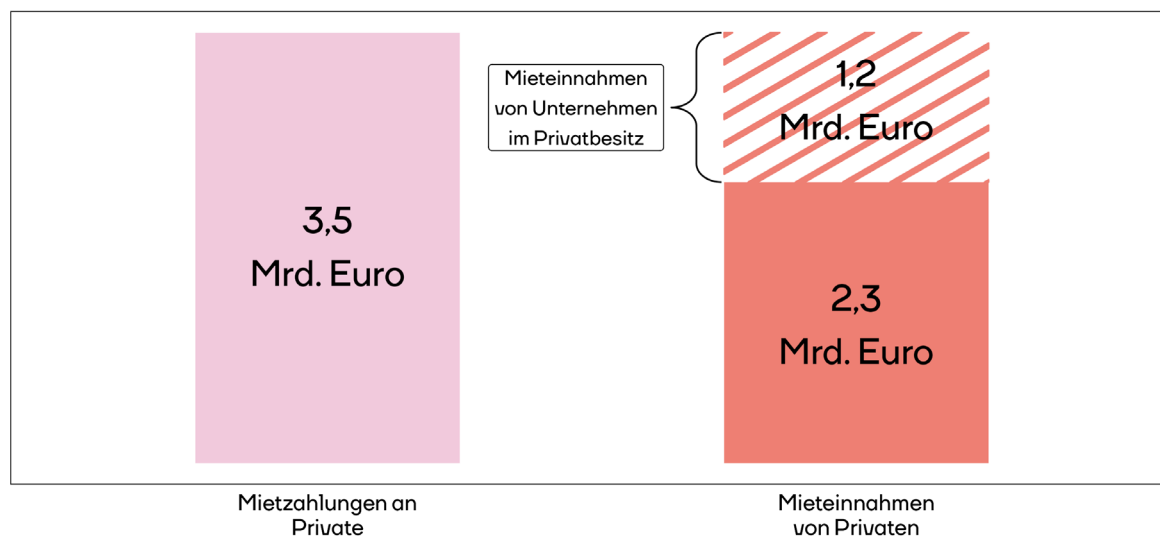
Abbildung 5

/ **Mieteinnahmen wohl noch deutlich ungleicher verteilt**

Die Vermögensdaten der Österreichischen Nationalbank zeigen bereits, dass die Mieteinnahmen extrem ungleich verteilt sind (Abbildung 5). Dabei werden aber nur die von den Haushalten angegebenen direkten Mieteinnahmen erfasst. Werden Immobilien aber nicht direkt privat vermietet, sondern über eine Immobilienfirma, lassen sich diese Mieteinnahmen nicht eindeutig aus den Daten ablesen, da die Einnahmen aus Unternehmensbesitz nur gemeinsam ausgewiesen sind und nicht getrennt nach Art des Unternehmens.

Aus einer anderen Datenquelle – dem Mikrozensus, einer großen Umfrage, die vierteljährlich als Ergänzung zur alle zehn Jahre durchgeführten Volkszählung stattfindet – wissen wir, wie hoch die gesamten Mietzahlungen an private Vermieter:innen sind. Im Jahr 2017, dem Jahr in dem die Vermögensdaten der Österreichischen Nationalbank zuletzt erhoben wurden, zahlten die Mieter:innen in Österreich rund 3,5 Milliarden Euro an private Vermieter:innen. Als private Mieteinnahmen der Haushalte werden in den Vermögensdaten aber nur 2,3 Milliarden Euro angegeben. Die Differenz von 1,2 Milliarden Euro muss also an Immobilienunternehmen im Privatbesitz fließen (Abbildung 6).

Mietausgaben an private Vermieter:innen vs. private Mieteinnahmen



Quelle: HFCS 2017 (private Mieteinnahmen), Mikrozensus 2017 (Mietausgaben an Private Vermieter), eigene Berechnung.

Anmerkung: Die geschätzten Mieteinnahmen von Unternehmen im Privatbesitz ergeben sich aus der Differenz der Mietzahlungen von Mieter:innen privater Wohnungen und den Mieteinnahmen privater Haushalte.

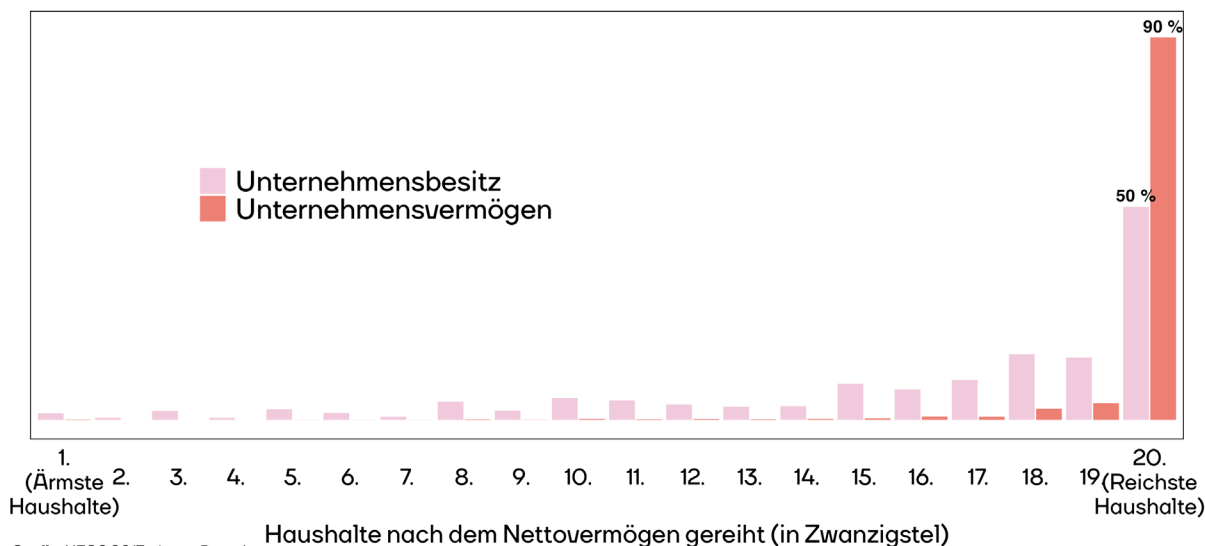
/// MOMENTUM
/INSTITUT

Abbildung 6

Daten wie diese Mieteinnahmen von Immobilienunternehmen im Privatbesitz verteilt sind, gibt es aus oben genannten Gründen nicht. Allerdings können diese 1,2 Milliarden an Mieteinnahmen den Haushalten zugeordnet werden, wenn man analog zu den direkten Mieteinnahmen (Abbildung 5) annimmt, dass auch die Mieteinnahmen aus Immobilienunternehmen gleich verteilt sind wie das Unternehmensvermögen.

Das Unternehmensvermögen ist noch ungleicher verteilt als das Immobilienvermögen der Hauptwohnsitze bzw. der zusätzlichen Immobilien. Bis auf die reichsten fünf Prozent der Haushalte spielt Unternehmensbesitz kaum eine Rolle (Abbildung 7). Hier besitzt die Hälfte der Haushalte Anteile an Unternehmen, sie kontrollieren aber 90 Prozent des gesamten Unternehmensvermögens. Es gibt zwar auch außerhalb der reichsten fünf Prozent Haushalte, die Unternehmen besitzen, ihr Anteil am gesamten Unternehmensvermögen ist jedoch verschwindend gering.

Unternehmensvermögen ist extrem ungleich verteilt



Quelle: HFCS 2017, eigene Berechnung.

Lesebeispiel: Bei den reichsten 5 Prozent der Haushalte besitzt die Hälfte

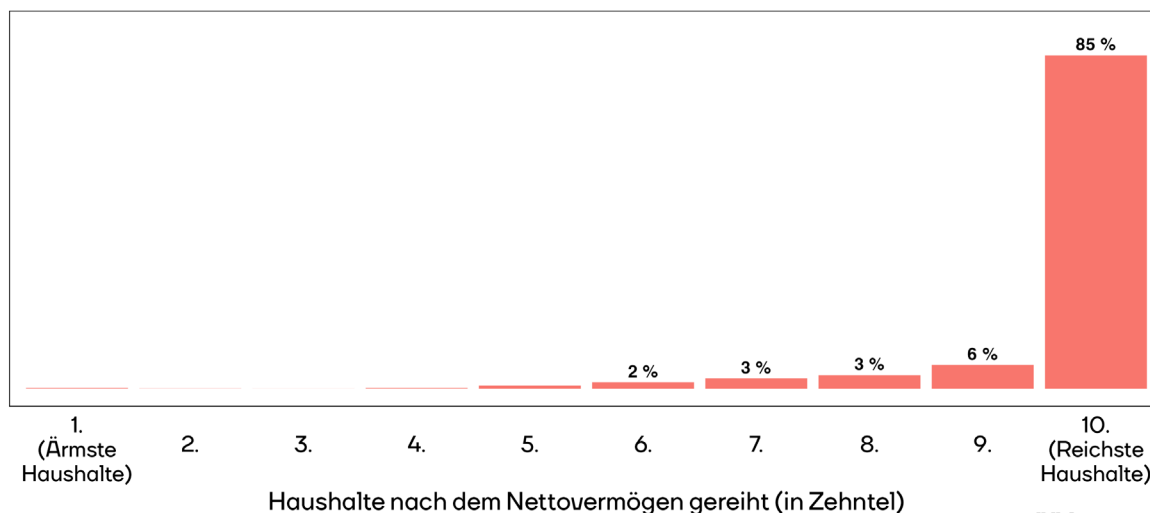
Unternehmensanteile - diese besitzen 90 Prozent des gesamten Unternehmensvermögens.

MOMENTUM
INSTITUT

Abbildung 7

Unter der Annahme, dass die Mieteinnahmen aus Unternehmensbesitz ähnlich verteilt sind wie das Unternehmensvermögen, steigt der Anteil des reichsten Zehntels an den gesamten privaten Mieteinnahmen auf 85 Prozent (Abbildung 8).

Inklusive Mieteinnahmen durch Immobilienunternehmen steigt der Anteil des reichsten Zehntels auf 85 Prozent



Quelle: HFCS 2017, eigene Berechnung.

Anmerkung: Unter der Annahme, dass die Mieteinnahmen durch Immobilienvermögen der Verteilung des Unternehmensvermögens folgen.

MOMENTUM
INSTITUT

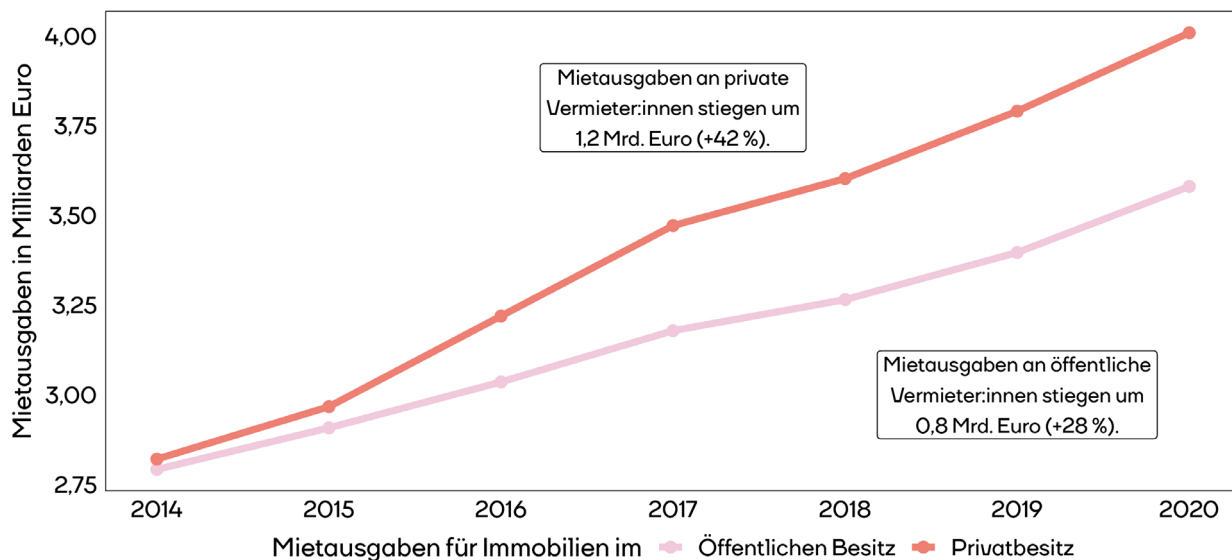
Abbildung 8

/ Mieten und Immobilienwertzuwachs: Vermieter:innen profitierten doppelt

Vermieter:innen hatten neben der komfortablen Position in der Vermögensverteilung in den letzten Jahren gleich doppelt Grund zur Freude. Einerseits durch steigende Mieteinnahmen, andererseits durch steigende Immobilienpreise. Noch im Jahr 2014 lagen die Mietzahlungen an Vermieter:innen im privaten Bereich mit rund 2,8 Mrd. Euro nur mini-

mal höher als jene an gemeinnützige oder öffentliche Träger (Abbildung 8). Bis 2020 stiegen die Mietzahlungen an Private um 42 Prozent auf rund 4 Mrd. Euro, jene an gemeinnützige und öffentliche Träger aber nur um 28 Prozent auf knapp 3,6 Mrd. Euro. Hauptsächlich verantwortlich für den Zuwachs bei den privaten Mieten sind zwei Gründe: Einerseits der höhere Anteil an befristeten Mietverträgen, wodurch Mieterhöhungen bei Neuverträgen erleichtert werden und andererseits die fehlende Regulierung des Mietzinses in einem Teil des privaten Mietmarkts.

Mietausgaben an private Vermieter:innen stiegen viel stärker



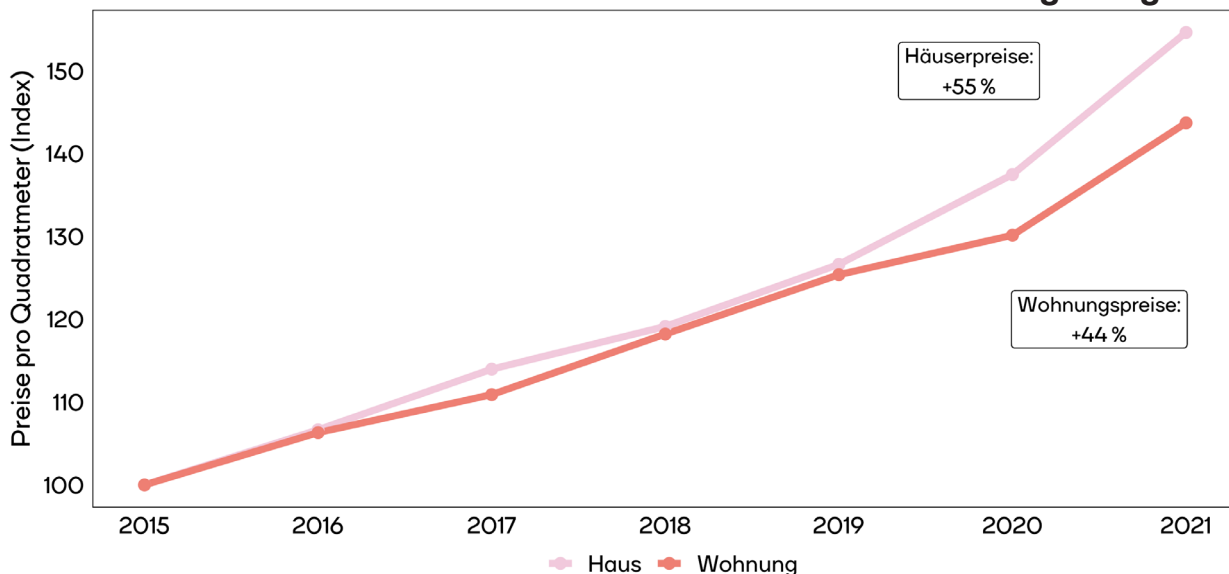
Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnung.

Abbildung 9

MOMENTUM
/INSTITUT

Zudem profitierten Eigenheimbesitzer:innen und Vermieter:innen in den letzten Jahren von einem enormen Boom am Immobilienmarkt. Häuserpreise legten in nur sechs Jahren seit 2015 um 55 Prozent zu, Wohnungspreise um 44 Prozent.

Immobilienwerte in nur 6 Jahren mehr als 50 Prozent gestiegen



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung.

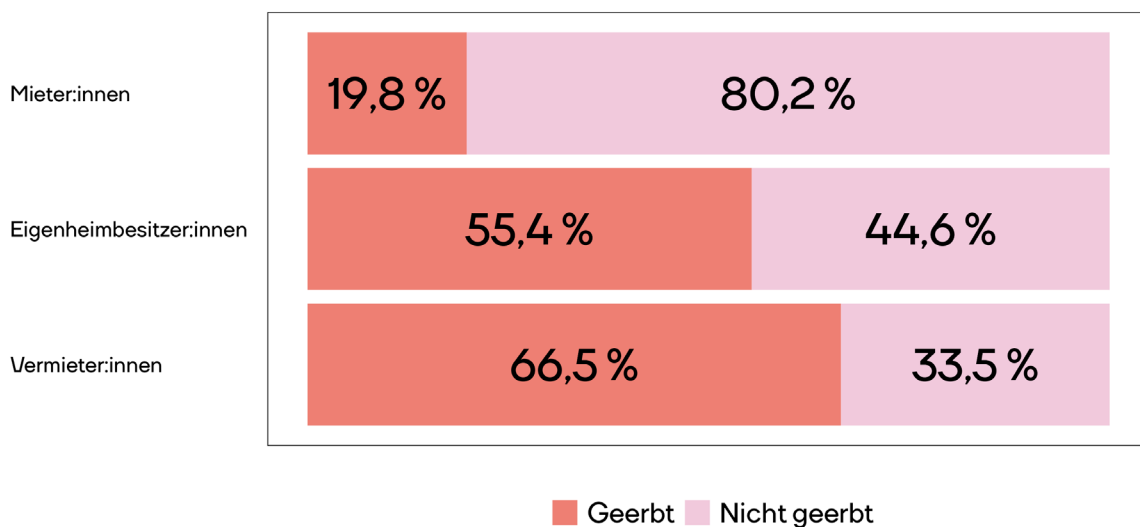
Abbildung 10

MOMENTUM
/INSTITUT

/ Vermieter:innen haben häufiger geerbt

Aus einer Perspektive der Steuergerechtigkeit ist auch relevant, welche Rolle Erbschaften für unterschiedliche Gruppen spielen. Aus den Daten lässt sich zwar (bis auf den Hauptwohnsitz) nicht direkt identifizieren, ob einzelne zusätzliche Immobilien geerbt wurden, oder ob sie mit anderem geerbtem Vermögen finanziert wurden. Man kann aber untersuchen wie hoch der Anteil der Haushalte in den einzelnen Gruppen ist, der geerbt hat. Bei Mieter:innen, Eigenheimbesitzer:innen und Vermieter:innen gibt es dabei eklatante Unterschiede. Während nur einer von fünf Haushalten (19,8 %), die keine Immobilie besitzen, geerbt hat, sind es bei den Eigenheimbesitzer:innen bereits mehr als jeder zweite Haushalt (55,4 %). Bei Haushalten mit zusätzlichen Immobilien haben sogar zwei von drei Haushalten (66,5 %) geerbt.

Vermieter:innen haben deutlich häufiger geerbt



Quelle: HFCS 2017, eigene Berechnung.

Anmerkung: Definitionen: Mieter:in (kein Immobilienbesitz), Eigenheimbesitzer:in (ausschließlich Hauptwohnsitz), Vermieter:in (zusätzliche Wohnimmobilien unabhängig vom Hauptwohnsitz).

/// MOMENTUM
/ INSTITUT

Abbildung 11

/ Policy-Empfehlungen:

/ Einführung einer Vermögensteuer

Österreich sollte nach über 20 Jahren ohne Vermögensteuer den Empfehlungen der EU-Kommission und des Internationalen Währungsfonds folgen und den Anteil der vermögensbezogenen Steuern erhöhen. Die Konzepte (Bernhofer et al. 2022) für eine Vermögensteuer, die (bei einem Steuersatz von einem Prozent und einem Freibetrag von einer Million Euro) rund fünf Milliarden Euro an Steueraufkommen generieren könnte (Heck et al., 2020), existieren – es fehlt nur der politische Wille zur Umsetzung.

/ Einführung einer Erbschaftsteuer

Die (Wieder-)Einführung beider Steuern wäre ein wichtiger Schritt hin zu mehr Steuergerechtigkeit und hätte zumindest einen dämpfenden Effekt auf die Vermögensungleichheit.

/ Einführung einer Mietpreisbremse

Mieter:innen befinden sich fast ausschließlich in der ärmeren Hälfte der Vermögensverteilung. Gleichzeitig geben sie einen großen Teil ihres Einkommens für das Grundbedürfnis Wohnen aus. Der Anteil dafür steigt derzeit durch die hohe Teuerung stark an, ihr Realeinkommensverlust wird aber nur teilweise und mit Verzögerung wieder ausgeglichen. Vermieter:innen hingegen sind fast ausschließlich im reichsten Zehntel der Bevölkerung zu finden und profitieren von steigenden Mieteinnahmen und Immobilienpreisen. Ihre Einnahmen werden automatisch, ohne dass dafür Verhandlungen notwendig sind, um die Inflationsrate erhöht. Eine Begrenzung der Mieteinnahmen auf die Ziel-Inflationsrate der Europäischen Zentralbank von zwei Prozent würde die ärmere Hälfte der Bevölkerung stark entlasten und einen wichtigen Beitrag zur Bekämpfung der Teuerung darstellen.

/ Literaturverzeichnis

Bernhofer, D., Ertl, M., Bohnenberger, K., Disslbacher, F., Hofmann, J., Innreiter, P., Marterbauer, M., Mokre, P., & Schnetzer, M. (2022). Tax me if you can. Potenziale moderner Vermögensbesteuerung in Österreich. *Wirtschaft und Gesellschaft* 48 (2), 207–230.

Fessler, P., & Schürz, M. (2013). Cross-Country Comparability of the Eurosystem Household Finance and Consumption Survey. *Monetary Policy & the Economy* Q2/13, 29–50.

Heck, I., Kapeller, J., & Wildauer, R. (2020). Vermögenskonzentration in Österreich: Ein Update auf Basis des HFCS 2017. *Greenwich Papers in Political Economy* 30683, University of Greenwich, Greenwich Political Economy Research Centre.

Lindner, P., Kennickel, A., & Schürz, M. (2021). A New Instrument to Measure Wealth Inequality: Distributional Wealth Accounts. *Monetary Policy & the Economy* Q4/21, 61–84.

Trend (2023). Die reichsten Österreicher: Die Liste der Milliardäre und Clans. Online verfügbar unter: <https://www.trend.at/leaders/reichste-oesterreicher> (zugegriffen am 24.5.2023).

Zusätzliche Immobilien (unabhängig vom Haupt- wohnsitz), die vermietet werden können, besitzen nur rund 10 Prozent der Haushalte





**//MOMENTUM
/INSTITUT**

Märzstraße 42/1
1150 Wien

kontakt@momentum-institut.at
www.momentum-institut.at