

Inhalt

Reiches Land der Besitzlosen?

Was öffentliche Daten über Eigentum, Boden und Wohnen in Österreich sagen — und was nicht

Thomas Schüller · Syntagma Forschung · Wien ORCID 0009-0003-9799-6747 · Werk
„gewidmeter-boden“, Band III, Working Paper W1 · Fassung 0.1 · 12. Oktober 2026 · CC BY 4.0

Zusammenfassung

Österreich ist eines der vermögendsten Länder der Europäischen Union und hat zugleich eine der niedrigsten Eigentumsquoten. Dieses Paper prüft, ob die zugespitzte Formel vom „reichen Land der Besitzlosen“ den öffentlichen Daten standhält. Sie hält in ihrem Kern: Vermietbares Wohneigentum ist zu knapp vier Fünfteln beim reichsten Zehntel der Haushalte, und die Häuserpreise haben sich zwischen 2011 und 2024 verdoppelt, während der Medianlohn um 53 Prozent stieg. Sie hält nicht in ihrer zugespitzten Form: Die Hälfte, die nicht besitzt, ist nicht ungesichert — ein großer Teil wohnt in preisgebundenen Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Der Befund lautet daher: **Der österreichische Mietsektor gleicht die Wohnlage aus, nicht die Vermögenslage.** Zwei Lücken in der amtlichen Statistik verhindern eine schärfere Aussage: Es gibt keine amtliche Leerstandszahl und keine offene Statistik darüber, wem der Boden gehört.

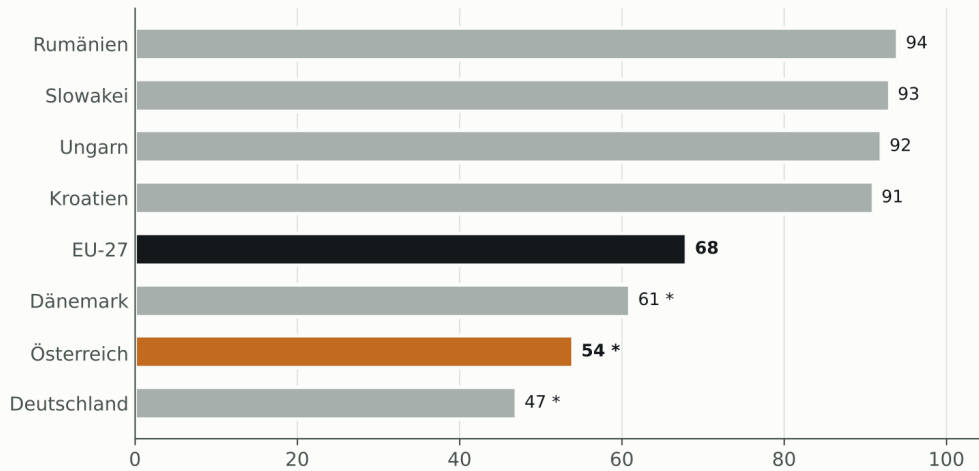
1. Fragestellung

Die Frage lautet nicht, ob Österreich ungleich ist — das ist für Vermögen gut belegt. Sie lautet, ob die Ungleichheit am **Boden** sichtbar wird, an der Frage also, wer wohnt, wer besitzt und wer an Wertsteigerung und Ertrag teilnimmt. Geprüft werden sechs Teilaussagen gegen die jeweils jüngsten amtlichen oder amtsnahen Daten. Jede Zahl ist mit Herausgeber, Stichjahr und Fundstelle im Datensatz des Werks hinterlegt.

2. Eigentum: die Hälfte lebt nicht im Eigenen

Österreich gehört zu den Ländern mit der niedrigsten Eigentumsquote der EU

Anteil der Bevölkerung in Haushalten, die ihre Wohnung oder ihr Haus besitzen, 2024, in %



Quelle: Eurostat, Interactive Publication Housing (EU-SILC), 2024. Österreich, Deutschland, Dänemark abgeleitet aus dem ausgewiesenen Mietanteil.

Abbildung 1 · Eigentumsquote im EU-Vergleich, 2024

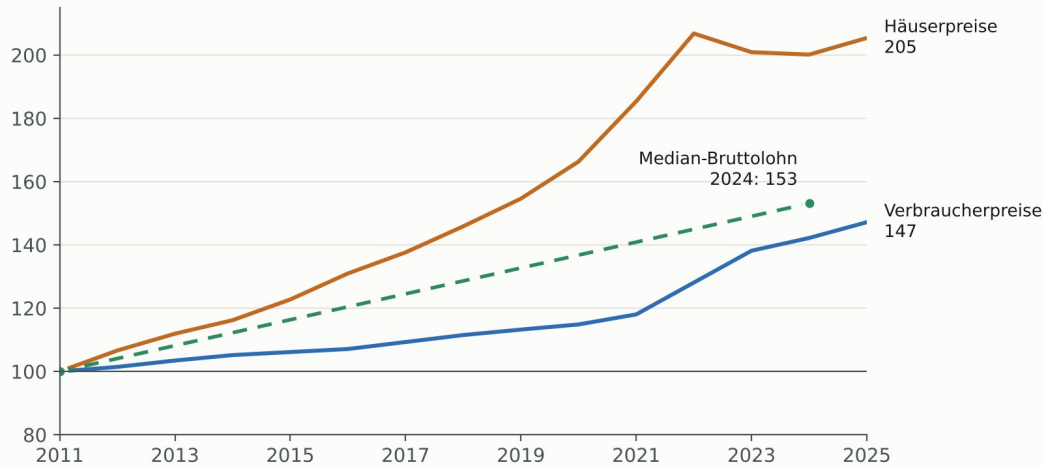
Nach Eurostat lebten 2024 in der EU 68 Prozent der Bevölkerung in Haushalten, die ihre Wohnung besitzen. In Österreich waren es rund 54 Prozent; niedriger lag nur Deutschland mit rund 47 Prozent. Statistik Austria weist auf Haushaltsebene 48 Prozent aus — 36,2 Prozent im eigenen Haus, 11,7 Prozent in der Eigentumswohnung.

Hinter dem Bundeswert stehen zwei verschiedene Länder. Im Burgenland leben 67 Prozent der Haushalte im Eigentum, in Niederösterreich 63, in Wien 20 Prozent. In Wien wohnen 41 Prozent der Haushalte in Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen — doppelt so viele wie im Eigentum.

3. Preise: Eigentum hat sich vom Lohn gelöst

Häuserpreise verdoppelt, Löhne und Verbraucherpreise nicht

Index 2011 = 100. Linien: jährliche Werte. Löhne: nur zwei belegte Stützpunkte, daher gestrichelt



Quellen: Statistik Austria Häuserpreisindex (2010=100) und VPI 2010, auf 2011 umbasiert; Median-Bruttojahreseinkommen unselbständig Erwerbstätiger 2011 (Rechnungshof, Einkommensbericht 2012) und 2024 (Statistik Austria).

Abbildung 2 · Häuserpreise, Verbraucherpreise und Medianlohn, 2011 = 100

Größe	2011	2024	Veränderung
Häuserpreisindex	105,36	210,88	+100 %
Verbraucherpreis index	104,3	148,3	+42 %
Median-Bruttojahreseinkommen	24.843 €	38.043 €	+53 %

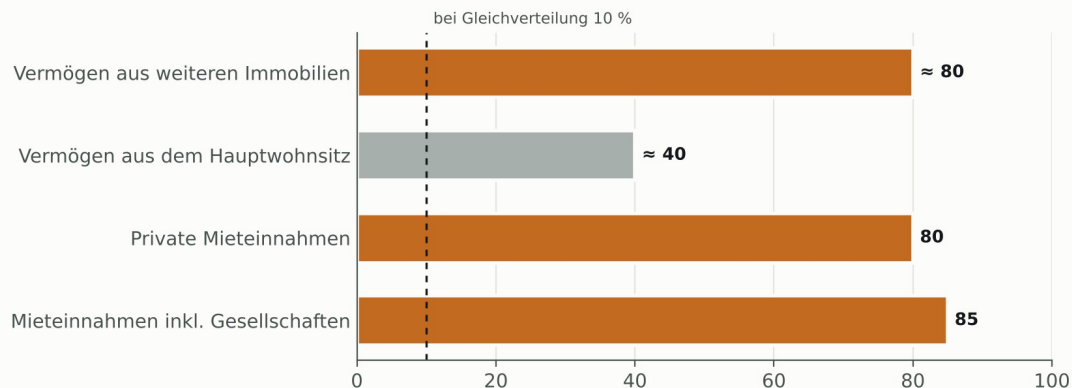
Den stärksten Sprung machten die Preise 2020 bis 2022 mit 24 Prozent in zwei Jahren. Seither stagnieren sie nominell und sinken real. Die Löhne sind real gestiegen — aber nur um einen Bruchteil dessen, was die Preise zugelegt haben. Der Erwerb aus Arbeitseinkommen ist damit seit 2011 schwerer geworden; ob er unerschwinglich wurde, hängt an Zins, Eigenkapital und Erbschaft und ist mit diesen Daten nicht zu entscheiden.

4. Vermögen: der Hauptwohnsitz ist das Vermögen der Mitte

Die Österreichische Nationalbank weist für 2023 einen Gini-Koeffizienten des Nettovermögens von 0,69 aus, nach 0,73 im Jahr 2010. Der Median liegt bei rund 125.000 Euro, der Mittelwert über 330.000 Euro. Ein Viertel der Haushalte hat weniger als 20.000 Euro, rund 40 Prozent weniger als 50.000 Euro.

Wer vermietet, gehört fast immer zum reichsten Zehntel

Anteil der reichsten 10 % der Haushalte, in % — gestrichelt: der Anteil bei Gleichverteilung



Quelle: Momentum Institut, Immobilienreport 2023, S. 6–12, auf Basis HFCS 2017 und OeNB-Vermögensdaten 2017. Interessenlage: arbeitnehmernahe Denkfabrik; Rohdaten OeNB. Angaben „knapp“ als Näherung dargestellt.

Abbildung 3 · Anteil des reichsten Zehntels an Immobilienvermögen und Mieteinnahmen

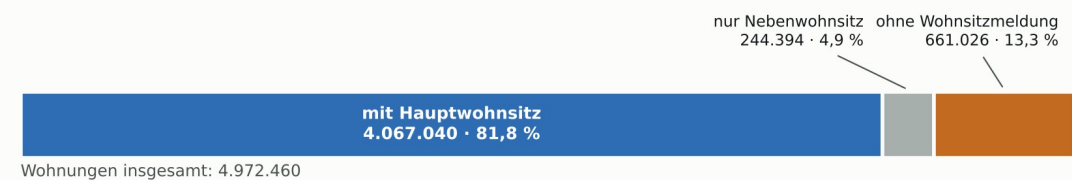
Die Auswertung des Momentum Instituts auf Basis der Vermögenserhebung 2017 trennt zwei Arten von Wohneigentum: Den Hauptwohnsitz hält das reichste Zehntel zu knapp 40 Prozent — er ist breit gestreut. Weitere Immobilien hält es zu knapp 80 Prozent, und es bezieht 80 Prozent der privaten Mieteinnahmen. Die Quelle ist eine arbeitnehmernahe Denkfabrik; die Rohdaten stammen von der Nationalbank. Vermögenserhebungen erfassen die obersten Vermögen unvollständig, die Werte sind eher Unter- als Obergrenzen.

Befund. Wer in Österreich Miete zahlt, zahlt sie mit hoher Wahrscheinlichkeit an einen Haushalt im reichsten Zehntel oder an eine Gesellschaft. Das ist die stärkste Stütze der Ausgangsthese.

5. Leerstand: ein Gegenstand ohne Zahl

Jede siebte bis achte Wohnung hat keine Hauptwohnsitzmeldung

Wohnungen in Österreich nach Meldestatus, Stichtag 31.10.2022



Quelle: Statistik Austria, Wohnen 2024, Übersicht 2.5. Das Register erfasst keine tatsächliche Nutzung: „ohne Meldung“ ist nicht gleich Leerstand.

Abbildung 4 · Wohnungen nach Meldestatus, 31.10.2022

Von 4,97 Millionen Wohnungen hatten am 31. Oktober 2022 rund 661.000 keine Wohnsitzmeldung, 13,3 Prozent. Das ist keine Leerstandszahl: Freizeitwohnungen, Sanierungen, Verkäufe und kurzfristige Vermietungen fallen ebenso darunter wie tatsächlicher

Leerstand. Eine amtliche Leerstandszahl gibt es nicht. Seit der Verfassungsnovelle 2024 können die Länder Leerstandsabgaben erheben; drei tun es nach derzeitigem Stand. Sie besteuern damit einen Zustand, den kein Register misst.

6. Prüfung

Teilaussage	Urteil
Österreich ist ein reiches Land	gestützt
Etwa die Hälfte besitzt die eigene Wohnung nicht	gestützt
Wer nicht besitzt, ist besitzlos	teilweise — trifft auf ein Viertel zu, nicht auf die Hälfte
Vermietendes Eigentum ist konzentriert	gestützt (Sekundärauswertung)
Eigentum ist schwerer erreichbar geworden	gestützt für den Erwerb aus Arbeitseinkommen
Niedrige Eigentumsquote ist ein Mangel	aus diesen Daten nicht entscheidbar

7. Die Gegenlesart

Wer die niedrige Eigentumsquote nicht als Mangel liest, verweist auf drei Punkte: Deutschland und die Schweiz verbinden ebenfalls niedrige Quoten mit hohem Wohlstand; die höchsten Quoten der EU finden sich dort, wo nach 1990 Wohnungen an ihre Bewohner privatisiert wurden; und ein unbefristeter, preisgebundener Mietvertrag trägt einen Teil der Sicherheit, die sonst nur Eigentum gibt.

Diese Lesart erklärt die Wohnlage. Sie erklärt nicht die Vermögenslage: Ein gemeinnütziger Mietvertrag bildet kein Vermögen und wird nicht vererbt wie Eigentum. Die öffentliche Debatte vermischt beide Größen häufig. Dieses Paper trennt sie und kommt deshalb zu einem doppelten Ergebnis: Die Wohnlage ist besser abgesichert, als die Formel suggeriert; die Vermögenslage ist so konzentriert, wie sie behauptet.

8. Anschluss an die Werkthese

Das Werk beschreibt die Flächenwidmung als Verfügungsform, bei der Verfügung (δ) und Folgentragung (ρ) auseinanderfallen. Die Verteilungsdaten fügen dem eine Schicht hinzu: Der Umwidmungsgewinn fällt dort an, wo Boden bereits gehalten wird. Eine Umwidmung verteilt nicht um, sie verstärkt die bestehende Verteilung; der seit Juli 2025 erhobene Umwidmungszuschlag von rund neun Prozent ändert daran die Größenordnung nicht.

9. Grenzen und nächste Schritte

Zwei Lücken begrenzen jede schärfere Aussage. Erstens gibt es keine offene Statistik, wem der Boden nach Eigentübertyp gehört; das Grundbuch ist je Grundstück öffentlich, aber nicht als Gesamtbestand auswertbar. Zweitens gibt es keine Leerstandsstatistik. Das Werk schlägt fünf prüfbare Hypothesen auf Gemeindeebene vor — darunter, dass hohe Eigentumsquote und hohe Baulandreserve gemeinsam auftreten, wie es im Burgenland der Fall ist — und ein Verfahren,

das Auffälligkeiten nach Gemeinden statt nach Personen findet. Auffällig heißt dabei prüfenswert, nicht verdächtig.

Dieses Paper nennt keine Privatpersonen und trifft keine Aussagen über einzelne Eigentümer, Vereine oder Unternehmen.

Quellen

Eurostat (2025): Housing in Europe, Interactive Publication, Datenstand 2024 · Statistik Austria (2025): Wohnen 2024, Grafiken 3.1–3.3, Übersicht 2.5 · Statistik Austria (2026): Häuserpreisindex Q4 2025, 26.03.2026 · Statistik Austria: Verbraucherpreisindex 2010, Jahresdurchschnitte · Statistik Austria: Jährliche Personeneinkommen 2024 · Rechnungshof (2012): Einkommensbericht 2012, S. 5 · Oesterreichische Nationalbank (2025): Handout zur Pressekonferenz vom 4. Dezember 2025, HFCS 2023 · Momentum Institut (2023): Immobilienreport 2023, S. 6–14 · BMLUK (2025): Flächeninanspruchnahme 2025, ÖROK-Monitoring · Rechnungshof (2025): Österreichische Raumordnungskonferenz — Geschäftsstelle und Bodenstrategie · BGBl I 47/2024 und 48/2024.

Datensätze: daten/D01–D07 des Werks, je mit Fundstelle und Stichjahr.