

Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich

Immobilienvermögen und Grundbesitz stellen den größten Teil des Vermögens privater Haushalte dar. Gleichzeitig machen die damit verbundenen Hypothekarkredite den größten Teil der Verpflichtungen der privaten Haushalte aus. Daher sind detaillierte Daten zum Immobilienbesitz² und zu seiner Finanzierung sowohl für die Geldpolitik als auch für das Ziel der Finanzmarktstabilität von höchster Relevanz. Der EZB-Rat hat daher im September 2008 beschlossen, ein den gesamten Euroraum umfassendes Projekt zur Erhebung vergleichbarer Daten zum Vermögensbestand und zur Verschuldung privater Haushalte zu initiieren. An diesem Projekt werden sich alle Notenbanken des Eurosystems beteiligen. Viele Notenbanken – von den USA über Italien und Spanien bis Zypern – weisen bereits eine lange Tradition in der Erhebung und Analyse derartiger Daten auf.

Die vorliegende Studie, die einen ersten Beitrag der Oesterreichischen Nationalbank zu diesem Projekt des Eurosystems darstellt, liefert erstmals eine mikrodatenbasierte Schätzung zum Immobilienvermögen privater Haushalte für Österreich. Die Schätzung für das durchschnittliche Immobilienvermögen eines österreichischen Haushalts beim Hauptwohnsitz liegt bei 130.000 EUR (ohne das oberste Top-1-Prozent bei 110.000 EUR), jene für das durchschnittliche Gesamtimmobilienvermögen eines Haushalts beträgt 250.000 EUR (ohne Top-1-Prozent bei 200.000 EUR). Für das gesamte Immobilienvermögen der privaten Haushalte bilden geschätzte 690 Mrd EUR eine Untergrenze.

Pirmin Fessler,
Peter Mooslechner,
Martin Schürz,
Karin Wagner¹

Immobilienvermögen und Grundbesitz stellen den größten Teil der Vermögenswerte der privaten Haushalte (in der Folge als Haushalte bezeichnet) dar. Immobilienvermögen unterscheidet sich von anderen Vermögensformen. Eigen genutzte Immobilien zählen zum Vermögen, dienen aber auch dem Konsum. Ihr Erwerb ist oft in hohem Ausmaß fremdfinanziert. Immobilien weisen vergleichsweise hohe Transaktionskosten auf und können nicht leicht liquidiert werden. Zusätzlich beeinflussen steuerliche Regelungen zur Immobilienfinanzierung die Anreize zum Vermögenserwerb und erschweren die internationale Vergleichbarkeit von Immobilienmärkten.

Immobilien werden häufig zur Besicherung von Krediten verwendet. Veränderungen von Immobilienpreisen haben Auswirkungen auf den Konsum und auf die Kredittragungsfähigkeit der

Haushalte. Eine Reihe von Studien zeigt, dass Vermögenseffekte aufgrund von Immobilienpreisänderungen einen stärkeren Einfluss auf den Konsum der Haushalte haben als Aktienkursänderungen (Case et al., 2005).

Liquiditätsbeschränkte Haushalte erlangen aufgrund von Immobilienvermögen Zugang zu Konsumkrediten. Gleichzeitig zeigt die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise, dass bereits ein kleiner Anteil von übermäßig durch (Immobilien-)Verschuldung belasteten Haushalten beträchtliche Wirkungen auf das gesamte Finanz- und Wirtschaftssystem haben kann.

Da die Immobilienverschuldung einen Großteil der Gesamtverschuldung der Haushalte ausmacht, hat die konkrete Ausgestaltung der Hypothekarmärkte einen wesentlichen Einfluss auf den Transmissionsmechanismus der Geldpolitik. Änderungen der geldpoli-

¹ pirmin.fessler@oebn.at; peter.mooslechner@oebn.at; martin.schuerz@oebn.at; karin.wagner@oebn.at. Die Autoren danken Nicolás Albacete, Michael Andreasch und Siegfried Zottel für wertvolle Kommentare und statistische Unterstützung.

² Die Begriffe Immobilienbesitz und Immobilieneigentum werden in der vorliegenden Studie synonym verwendet.

Wissenschaftliche
Begutachtung:
Tobias Schmidt,
Deutsche Bundes-
bank

tischen Leitzinsen übertragen sich (über den Zinskanal) auf Hypothekarzinsen und auf die Rückzahlungsfähigkeit der Haushalte. Gleichzeitig wirken sich Leitzinsänderungen auch auf das Kreditangebot aus (Kreditkanal). Aus geldpolitischer Sicht ist neben der konkreten Struktur des Finanzierungsmarktes bzw. dem Vorhandensein alternativer Finanzierungsmöglichkeiten der Anteil variabel verzinsten Kredite für die Wirksamkeit geldpolitischer Schritte auf dem Immobilienmarkt und das Wirtschaftswachstum wesentlich. Die Tendenz weg von traditionellen Finanzierungsmethoden (Hypothekarkredit) zu stärker marktbasierter Formen der Immobilienfinanzierung (z. B. Verbriefung) stellt die Geldpolitik vor neue Herausforderungen. Regulatorische und institutionelle Charakteristika von Hypothekarmärkten (Höhe der Loan-to-Value-Ratios, Bewertungsmethoden der Banken etc.) können den Transmissionseffekt von Immobilienpreisen auf die Kreditverfügbarkeit für Haushalte dämpfen oder verstärken.

Die Struktur der Immobilienfinanzierung in den europäischen Ländern und in den USA zeigt große Unterschiede: Während in den USA fix verzinsten Darlehen dominieren, überwiegen in manchen europäischen Ländern (wie etwa Spanien und Deutschland) variabel verzinsten Hypothekarkredite, wobei die Streuung mit Anteilswerten zwischen 10 % und 99 % sehr groß ist (EZB, 2009a). Unterschiedliche Refinanzierungspraktiken der Banken, aber auch institutionelle (Höhe der Fälligkeitsgebühren bei frühzeitiger Darlehensauflösung etc.) und kulturelle Unterschiede dürften für die Differenzen

in der Bedeutung variabel verzinsten Kredite verantwortlich sein. Ebenso spielen fiskalische Faktoren bei der Immobilienfinanzierung der Haushalte eine wesentliche Rolle (z. B. steuerliche Absetzbarkeit der Hypothekarzinsen).

In Österreich sind zusätzlich Hypothekendarlehen in Fremdwährung in der Immobilienfinanzierung weit verbreitet (vor allem in Schweizer Franken). Solche Kredite sind mit beträchtlichen Risiken³ verbunden, die im Zuge der Finanzkrise deutlich sichtbar geworden sind.

Trotz der großen Bedeutung von Immobilien existieren in Österreich bisher nur wenige Datenquellen bzw. Studien zur Schätzung des Immobilienvermögens (Hahn und Magerl, 2006; Eizinger et al., 2004). Keine dieser Arbeiten kann auf disaggregierte Haushaltsdaten zurückgreifen.

Kapitel 1 resümiert wesentliche Aspekte des theoretischen Zusammenhangs von Geldpolitik und Immobilienvermögen. In Kapitel 2 wird die Immobilienvermögenserhebung 2008 der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) vorgestellt. Kapitel 3 präsentiert diverse Schätzungen dieser Haushaltserhebung; darin behandelt Abschnitt 3.1 Schätzungen der Eigentumsquoten und Abschnitt 3.2 Bewertungsfragen. Abschnitt 3.3 liefert Schätzungen der durchschnittlichen Werte des Immobilieneigentums bzw. Schätzungen für das gesamte Immobilienvermögen der Haushalte. Kapitel 4 geht schließlich speziell auf einen der wichtigsten Wirkungskanäle der Geldpolitik über das Immobilienvermögen ein und beinhaltet Kennzahlen zur Immobilienverschuldung der Haushalte. Kapitel 5 weist auf Folgestudien hin, die sich

³ Das gilt insbesondere für Fremdwährungskredite mit Tilgungsträgern mit einem fixen Fälligkeitsdatum. Damit sind derartige Kredite auch risikobehafteter als andere Kredite, da – neben dem Wechselkursrisiko – die Renditeentwicklung der Anparinstrumente nicht vorhersehbar ist sowie zusätzliche Bewertungsrisiken bestehen können.

detaillierter mit methodischen Fragen und mit spezifischen Aspekten des Immobilienvermögens beschäftigen.

1 Immobilienvermögen und Geldpolitik

Zentralbanken verwenden heute vermehrt Mikrodaten zum Vermögen, zur Verschuldung und zu den Ausgaben der Haushalte für verbesserte ökonomische Analysen zur Geldpolitik und Finanzmarktstabilität. Die ersten Notenbanken, die entsprechende Erhebungen national durchführten, waren jene Italiens (bereits in den frühen 1960er-Jahren) und der USA (ab 1983). Heute führen eine ganze Reihe von Zentralbanken – meist in regelmäßigen Abständen – entsprechende Befragungen durch, z. B. jene von Australien, Zypern, Griechenland, den Niederlanden, Portugal und Spanien. Der EZB-Rat hat im September 2008 beschlossen, dass künftig alle Notenbanken im Euroraum solche Haushaltsbefragungen durchführen werden (EZB, 2009b).

Damit sollen die Grundlagen für die Analyse geldpolitischer und stabilitätspolitischer Fragen im Eurosystem markant verbessert werden.

Gerade die aktuelle Finanzkrise illustriert die Bedeutung dieser Informationen deutlich: Nicht die Höhe der Haushaltsverschuldung des gesamten Haushaltssektors, sondern die unterschiedliche Belastung verschiedener Einkommens-, Berufs- und Altersgruppen zeigt mögliche Risiken für die Finanzmarktstabilität und die Transmission geldpolitischer Impulse an. Ohne ökonomische Analysen auf Basis von Mikrodaten wäre die zentrale Notenbankaufgabe der Finanzmarktstabilität nur schwer zu erreichen. Aber auch für die Geldpolitik sind quantitativ realistische Modelle zum Ausgabeverhalten von großer Wichtigkeit und gewinnen in einem globalisierten Umfeld weiter an Bedeutung. Speziell für die Transmission der Geldpolitik hat Immobilienvermögen eine besondere Bedeutung.

Kasten 1

Zentrale Wirkungskanäle der Geldpolitik über das Immobilienvermögen¹

A Direkte Wirkungskanäle

A.1 Kosten für das Kapital

Wenn die Geldpolitik die kurzfristigen Zinsen erhöht, tendieren die langfristigen Zinsen zu einem Anstieg, da sie an die erwarteten, künftigen kurzfristigen Zinsen geknüpft sind. Dies führt zu einem Anstieg der Kosten für Kapital, was zu einem Sinken der Nachfrage nach Immobilien führt. Je höher der Anteil an variablen Krediten ist, desto stärker wird dieser Effekt sein.

A.2 Erwartungen von künftigen Veränderungen der Immobilienpreise

Durch eine Zinserhöhung sinkt die Nachfrage nach Immobilien und in weiterer Folge auch die Immobilienpreise. Wird durch eine Zinserhöhung aber auch die Erwartung einer weiteren Straffung der Geldpolitik gestärkt, fällt dadurch auch der erwartete Anstieg der Immobilienpreise, was zu höheren aktuellen Kapitalkosten und damit zu einem weiteren Sinken von Angebot und Nachfrage führt. Dies gilt nur, wenn die Erwartungen hinsichtlich eines künftigen Preisanstiegs durch die Geldpolitik beeinflusst werden. Ansonsten würde sich bei gleichbleibenden Erwartungen über den künftigen Anstieg der Immobilienpreise ein Sinken der aktuellen Immobilienpreise positiv auf die Nachfrage auswirken.

¹ Siehe dazu Mishkin (2007).

A.3 Immobilienangebot

Da die Immobilienproduktion relativ schnell vonstatten geht, sind die kurzfristigen Zinsen auch für die Angebotsseite relevant. Höhere Zinsen erhöhen die Kosten der Immobilienproduktion. Das wiederum reduziert die Bauaktivitäten.

B Indirekte Wirkungskanäle

B.1 Effekte von Immobilienvermögenspreisänderungen

Die Lebenszyklushypothese impliziert, dass jede unerwartete Vermögenspreisänderung Effekte auf den Konsum hat. Dies gilt auch für das Immobilienvermögen, das im Vergleich zu volatileren Formen des Vermögens – wie etwa Aktienbesitz – gleichmäßiger verteilt ist. Immobilienvermögen betrifft daher nicht nur vermögensreiche Haushalte, deren marginale Konsumneigung geringer ist als jene der Haushalte mit geringerem Vermögen. Daher zeigen sehr viele Studien, dass Immobilienpreisänderungen stärkere Effekte auf den Konsum haben als Preisänderungen auf dem Aktienmarkt (EZB, 2004; Catte et al., 2004).

B.2 Kreditkanal und Bilanzeffekt auf den Konsum

Indirekt kann eine Erhöhung der Immobilienpreise auch über einen erweiterten Kreditzugang von Haushalten zu höherem Konsum führen. Dies betrifft nicht nur jene Haushalte, die zuvor Kreditbeschränkungen unterworfen waren. Viele Haushalte halten Vermögensaktiva und haben gleichzeitig Verpflichtungen in beträchtlichem Umfang (Fessler und Mooslechner, 2008). Generell stellt die Besicherung durch Vermögenswerte eine wichtige Information für die Kreditvergabe dar, was insbesondere auf Märkten mit asymmetrischer Information wichtig ist. Kreditaufnahme und -vergabe können somit als strategische Interaktion modelliert werden.

Studien für die USA untersuchten die Effekte von Immobilienvermögen auf den Konsum (für einen Überblick siehe z. B. Altissimo et al., 2005). Die Ergebnisse implizieren, dass eine Veränderung des Immobilienvermögens um 1 USD Konsumveränderungen zwischen 0,02 und 0,09 USD nach sich zieht. Case et al. (2005) zeigen, dass ein 10-prozentiger Zuwachs im Immobilienvermögen zu einem Konsumwachstum von rund 1,1% führt, während ein 10-prozentiger Zuwachs des Aktienvermögens fast keinen Effekt auf den Konsum hat. Carroll et al. (2006) unterscheiden zudem zwischen kurzfristigen und langfristigen Effekten von Immobilienvermögen auf den Konsum. Bezüglich des Finanzvermögens schätzen Catte et al. (2004) eine langfristige Konsumneigung von Finanzvermögen zwischen 0,01 in Italien und 0,07 in Japan. Der OECD-Durchschnitt liegt bei 0,035, der Wert für die USA bei 0,03.

B.3 Kreditkanal und Bilanzeffekt auf die Immobiliennachfrage

Aus neoklassischer Perspektive macht es keinen Unterschied, ob ein Haushalt einen fix oder einen variabel verzinsten Kredit wählt. Denn auch für einen variabel verzinsten Kredit ist die durchschnittliche Verzinsung über die Zeit des Immobilieneigentums die relevante Größe. Sind Haushalte aber kreditbeschränkt, oder richtet sich ihr Verhalten nach bestimmten „Faustregeln“, dann beeinflussen kurzfristige Zinsen und die Wahl der Finanzierung (fix oder variabel) die Nachfrage nach Immobilien. Je höher die kurzfristigen Zinsen und je höher der Anteil der variabel verzinsten Kredite, desto niedriger ist die Nachfrage. Gerade für kreditbeschränkte Haushalte ist der Cashflow, das heißt die Differenz von laufendem Einkommen und Ausgaben, als Finanzierungskomponente besonders wichtig. Steigen die Finanzierungskosten für variabel verzinsten Kredite durch eine Erhöhung der kurzfristigen Zinsen, dann steigen auch die Ausgaben für die betroffenen Haushalte. Höhere Nominalzinsen beeinflussen den Cashflow, was wiederum zu einer niedrigeren Nachfrage nach Immobilien führt, da der reduzierte Cashflow auch jenes Kreditvolumen beschränkt, das sich die entsprechenden Haushalte leisten können bzw. bewilligt bekommen.

Für Österreich sind diese Effekte besonders relevant, da Österreich im internationalen Vergleich einerseits einen hohen Anteil an variabel verzinsten Krediten aufweist und andererseits durch einen vergleichsweise hohen Anteil an Fremdwährungskrediten verschiedene Risiken kumuliert werden.

2 OeNB-Immobilienvermögens-erhebung 2008

Empirische Basis der vorliegenden Studie ist die Immobilienvermögenserhebung 2008 der OeNB (Household Survey on Housing Wealth – HSHW 2008), die als Vorläufer der künftigen umfassenden Haushaltserhebung des Eurosystems durchgeführt wurde.⁴ Dabei handelt es sich um eine repräsentative Haushaltsbefragung zum Immobilienvermögen der Haushalte in Österreich. Zielperson im befragten Haushalt war jene Person, die zum Zeitpunkt der Befragung entweder Eigentümer oder Mieter⁵ der Immobilie des befragten Haushalts war. Im Fokus der Befragung standen das Eigentum an der Wohnimmobilie und an weiteren Immobilien des gesamten Haushalts (aller Haushaltsmitglieder) sowie die damit verbundenen Verbindlichkeiten des Haushalts.⁶ Zudem wurden detaillierte sozioökonomische Charakteristika und Informationen zu intergenerationellen Transfers im Zusammenhang mit dem Immobilienvermögen erhoben. Insgesamt umfasste der Fragebogen 168 Fragen, wobei 28 Fragen sozioökonomische Charakteristika betrafen (zusätzlich waren neun Fragen vom Interviewer persönlich zu beantworten).

Die Befragung wurde mithilfe computergestützter persönlicher Interviews (CAPI – Computer Assisted Personal Interviewing) durchgeführt. Dies ermöglicht direkte Plausibilitätschecks während des Interviews, sodass Inkonsistenzen direkt vor Ort behoben werden können. Die Befragung erfolgte im

Jänner, Februar und März 2008. Die Feldarbeit dauerte ungefähr neun Wochen. Bis September 2008 wurden umfangreiche Nachrecherchen durchgeführt.

2.1 Stichprobe

Das sogenannte Stichprobendesign beschreibt den Selektionsprozess, nach welchen Kriterien die einzelnen Einheiten der Zielpopulation in die Stichprobe aufgenommen werden, um eine repräsentative Stichprobe der Zielpopulation zu erhalten (Fessler et al., 2009). Daneben kann es auch wichtig sein, auf Subebenen ebenfalls Repräsentativität zu gewährleisten, oder von bestimmten Bevölkerungsgruppen überproportional viele Einheiten zu inkludieren, um die Präzision der Schätzer zu erhöhen (Oversampling)⁷. Bei der Immobilienvermögenserhebung 2008 handelt es sich um ein sogenanntes „stratified multistage cluster address random sample“.⁸

2.2 Antwortraten – Unit-Non-Response

Insgesamt wurden 3.338 Adressen gezogen. Letztendlich standen 2.081 auswertbare CAPI-Interviews zur Verfügung. Das entspricht einer Antwortrate von 65,1%. Der Survey of Consumer Finances (SCF) der US-amerikanischen Fed aus dem Jahr 2004 erreichte eine Ausschöpfung von 68,7%, der spanische Survey of Household Finances (EFF) der Banco de España aus dem Jahr 2005 kam auf 41,4% und das Sozio-oekonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung aus

⁴ Die Umfrage wurde vom Umfrageinstitut IFES (Institut für empirische Sozialforschung) durchgeführt.

⁵ Jene Person, die im Mietvertrag genannt ist.

⁶ Es werden auch Immobilien erfasst, die sich im Ausland befinden. Privatstiftungen werden in der Umfrage nicht berücksichtigt, allerdings ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein derartiger Haushalt im Sample befindet, sehr gering, da vermögende Haushalte in solchen Umfragen tendenziell untererfasst werden.

⁷ In der OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008 wurde kein Oversampling durchgeführt.

⁸ Für Details siehe Wagner und Zottel (2009).

Tabelle 1

Ausschöpfungsstatistik

	Ausgangs- adressen	Neutrale Ausfälle (falsche Adressen etc.)	Bereinigte Stichprobe	Nicht ange- troffen	Ver- weigert	Eliminierte Interviews (hohe k. A.- Quoten, Editing)	Erzielte Interviews	Aus- schöpfung
	Anzahl				in %			
Wien	938	35	903	133	309	10	451	49,9
Niederösterreich	576	11	565	59	79	6	420	74,3
Burgenland	108	9	99	19	9	1	72	72,7
Steiermark	432	5	427	61	67	2	295	69,1
Kärnten	204	3	201	32	27	1	140	69,7
Oberösterreich	504	33	471	59	75	12	326	69,2
Salzburg	192	7	185	28	21	2	134	72,4
Tirol	252	24	228	27	32	6	164	71,9
Vorarlberg	132	14	118	15	17	7	79	67,0
OeNB-Immobilienvermögenserhebung (HSHW 2008)	3.338	141	3.197	433	636⁶	47	2.081	65,1
The Spanish Survey of Household Finances (EFF) 2005 ¹	15.662	1.275	14.387	1.602	6.634	189	5.962	41,4
The Survey of Consumer Finances (SCF) Basisstichprobe 2004 ²	x	x	x	x	x	x	3.007	68,7
The Survey of Consumer Finances (SCF) Vermögende-Spezialstichprobe 2004 ²	x	x	x	x	x	x	1.515	34,7
Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) 2006 ³	3.931	181	3.750	485	1.659 ⁶	100	1.506	40,2
Household Wealth Survey (HWS) 2004 ⁴	x	x	5.228	x	x	x	3.455	66,1
Survey on Household Income and Wealth (SHIW) 1998 ⁵	17.668	1.425	16.243	2.727	6.369	x	7.147	44,0

Quelle: HSHW 2008, EFF (2005), SCF (2004), SOEP (2006), HWS (2004), SHIW (1998).

¹ Bover (2008, S. 26).

² Kennickell (2005, S. 4) und Bucks et al. (2009, S. 54).

³ Von Rosenblatt et al. (2007, S. 15f); Erstbefragung Stichprobe namens „H“.

⁴ Niemeläinen et al. (2006, S. 26).

⁵ D'Allesio und Faiella (2002, S. 20).

⁶ Teilnahme verweigert; inklusive Teilnahme nicht möglich, weil gesundheitliches Problem oder Sprachprobleme (SOEP: 172 der 1.487 Adressen).

dem Jahr 2006 erzielte eine Ausschöpfung von 40,2 % (Tabelle 1). Zu bedenken ist jedoch, dass diese Surveys neben dem Immobilienvermögen auch das Finanzvermögen der Haushalte abfragen (bei Vorabinformation der Befragten zu allen Themen bzw. Inhalten der Umfrage lässt eine zusätzliche Befragung über das Finanzvermögen grundsätzlich niedrigere Antwortraten erwarten – im Vergleich zu einer reinen Immobilienvermögenserhebung). In Tabelle 1 sind die Ausfälle, gegliedert nach Ausfallgründen, dargestellt. Besonders für Wien sind die Ausfallraten vergleichsweise hoch. Dies entspricht den Erfahrungen anderer Erhebungen im städtischen Raum.

Im Nachhinein wurden entsprechende Haushaltsgewichte erstellt, um die Stichprobe mit bestimmten Merkmalen der Grundpopulation möglichst in Einklang zu bringen. Gewichtet wurde nach Bundesland, Orts- und Haushaltsgröße.

2.3 Item-Non-Response – Imputationen

Neben dem Problem des Unit-Non-Response, das heißt des Ausfalls eines gesamten ausgewählten (gezogenen) Haushalts, kommt es bei derartigen Umfragen auch zu sogenannten Item-Non-Response-Problemen. Das bedeutet, dass bei einzelnen Fragen entweder die Antwort verweigert wurde oder

aber vom Befragten nicht beantwortet werden konnte. Dies würde kein Problem darstellen, wenn die fehlenden Werte zufällig auf die Haushalte verteilt wären. Davon kann aber nicht ausgegangen werden. Gerade bei Vermögens- oder Einkommensbefragungen zeigt die Literatur, dass es tendenziell eher vermögende bzw. einkommensreiche Haushalte sind, die die Beantwortung von Fragen verweigern (Kennickell, 1998; Albacete et al., 2009). Würde diese Tatsache ignoriert werden, würde dies zu verzerrten Schätzern bei diesen Variablen führen. Um diese Probleme zu korrigieren, hat sich in der Forschung die Verwendung von sogenannten Imputationsmethoden durchgesetzt.

Tabelle 2 zeigt die Item-Non-Response-Raten einiger wichtiger Variablen, bei denen dieses Problem auftrat. Im internationalen Vergleich liegt die OeNB-Immobilienvermögenserhebung in Bezug auf Item-Non-Response bei den relevanten Fragen im Mittelfeld. So wird etwa beim Haushaltseinkommen eine Antwortrate von 67% erreicht. 23% der Haushalte sind bereit,

ihr Haushaltseinkommen in einem Intervall anzugeben. Das deutsche Sozio-oekonomische Panel aus dem Jahr 2000 erreichte beim Haushaltseinkommen eine Antwortrate von 78% (Frick und Grabka, 2003), der US-amerikanische SCF aus dem Jahr 1995 69% (Kennickell, 1998) und der spanische EFF 2002 48% (Bover, 2004). Der Wert für Intervallangaben liegt bei der OeNB-Erhebung bei 23% und beim SCF aus dem Jahr 1995 bei 18%.⁹

Wird für diese fehlenden Werte nicht imputiert, sind die Schätzungen verzerrt, weil diese Werte ohne Imputationen nicht in die Schätzung eingehen können. In der Literatur wird dies als „listwise deletion“ bezeichnet (Little und Rubin, 2002). Oft stehen die fehlenden Werte mit bestimmten Haushaltscharakteristika im Zusammenhang, insbesondere mit Variablen, die mit hohem Vermögen positiv korrelieren, wie etwa hohes Einkommen, hohe Bildung oder teure Wohngegend. Die Imputation korrigiert zumindest teilweise für diese Verzerrungen. Bestimmte statistische Imputationsmethoden (Multiple Imputation) berücksichtigen

Tabelle 2

Einige Item-Non-Response-Raten aus der Immobilienvermögenserhebung der OeNB

	Anteil der Haushalte, die zur Frage gelangen	Angabe eines Betrags	Angabe von Intervallen	Nichtwissen	Antwortverweigerung
	in %				
Haushaltsnettoeinkommen	100,0	67,3	22,6	0,4	9,6
Geschätzter Verkaufspreis der Immobilie	52,1	73,4	14,8	7,3	4,4
Höhe des Kaufpreises der Immobilie	39,8	65,7	20,9	8,1	5,3
Kredithöhe (1. Kredit)	29,6	84,4	6,9	4,0	4,7
Geschätzter Wert der geerbten Immobilie	20,1	61,5	0,0	6,9	31,6

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

⁹ Die genannten Umfragewellen sind teilweise nicht die rezentesten. Sie wurden dennoch für den Vergleich der Ausschöpfungsraten bei den Angaben für die Haushaltseinkommen herangezogen, da es zu den Ausschöpfungsraten beim Haushaltseinkommen keine aktuelleren Angaben gibt.

sichtigen zudem, dass auch der imputierte Wert nicht dem wahren Wert entspricht, sondern einer gewissen Unsicherheit unterworfen ist. Für die Immobilienvermögensbefragung 2008 der OeNB wurde ein multiples Imputationsverfahren angewandt (Albacete et al., 2009).

3 Immobilieneigentum und Immobilienvermögen

Wie viele Haushalte besitzen Immobilieneigentum? Grundsätzlich angeknüpft wird bei der Beantwortung dieser Frage am *Eigentum am Hauptwohnsitz*. Der Hauptwohnsitz ist definiert als jener Wohnsitz, in dem zur Zeit der Befragung hauptsächlich gewohnt wird, das heißt, der befragte Eigentümer/Hauptmieter muss nicht notwendigerweise an diesem Wohnsitz hauptgemeldet sein. Dabei handelt es sich um das Eigentum an der Immobilie, in der der befragte Haushalt wohnt. Sämtliche weitere Immobilien, die dem Haushalt zuzuordnen sind, werden unter *andere Immobilien* zusammengefasst. Eine an-

dere Immobilie (z. B. Haus, Wohnung, Hotel, Büroräume, Grundstücke usw.) wird dann einem Haushalt zugeordnet, wenn eine Person, die dem Haushalt angehört, (Teil-)Eigentümer der Immobilie ist.

3.1 Immobilieneigentum

Rund 50% der österreichischen Haushalte sind Eigentümer ihres Hauptwohnsitzes. Damit liegt der Wert in der OeNB-Befragung unter der von Statistik Austria hochgerechneten Eigentumsquote von rund 57%. Dies kann an der Präzision der beiden Schätzer liegen, aber auch an der nicht deckungsgleichen Definition des Hauptwohnsitzes. So würde etwa eine Studentin in Wien, die einen eigenen Haushalt hat, und ihre Wohnung gemietet hat, in der OeNB-Immobilienvermögenserhebung als Haupt(wohnsitz)mieterin bezeichnet werden, selbst wenn sie ihre Wohnung nur als Nebenwohnsitz gemeldet hat. Damit wurde eine Definition gewählt, die stärker an der tatsächlichen (Lebens-)Situation

Grafik 1

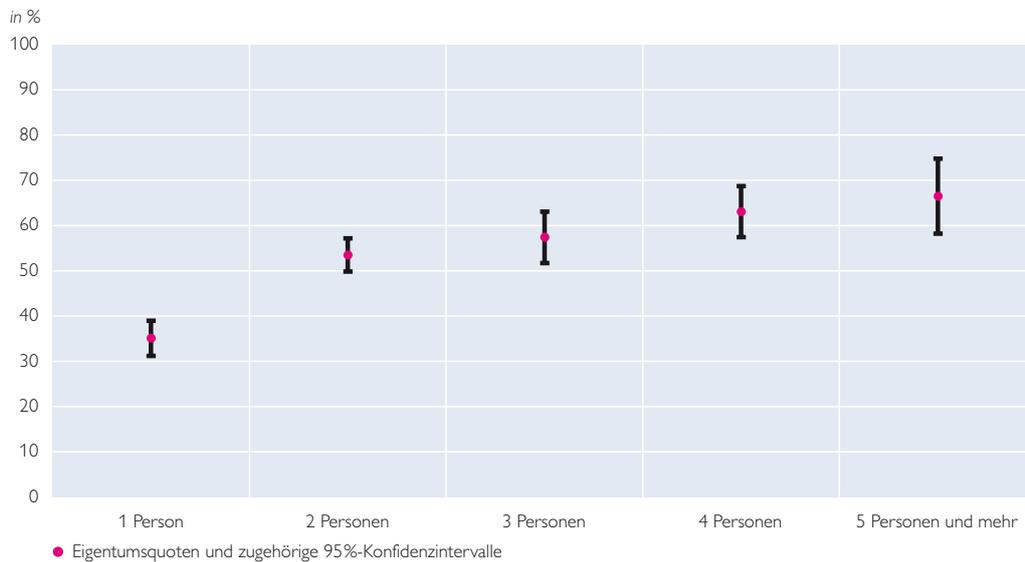
Eigentumsquoten in Bezug auf den Hauptwohnsitz nach Alter des Eigentümers



Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Grafik 2

Eigentumsquoten in Bezug auf den Hauptwohnsitz nach Anzahl der Personen im Haushalt



Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

der Befragten orientiert ist und eher dem Haushaltskonzept derartiger Befragungen entspricht.

In Österreich bestehen bei den Eigentumsquoten (gemessen am Hauptwohnsitz) große Unterschiede zwischen den Bundesländern und Wien. So liegt die Eigentumsquote am Hauptwohnsitz in Wien bei rund 19%, während sie in den Bundesländern mit rund 59% deutlich höher ist. Grafik 1 zeigt die Schätzer für die Eigentumsquote für Gesamtösterreich über unterschiedliche Alterskategorien. Das Alter bezieht sich hier jeweils auf den interviewten (Haupt-)Eigentümer bzw. Mieter des befragten Haushalts. Immobilieneigentum am Hauptwohnsitz wird besonders ab der Altersklasse von 30 bis 39 Jahren relevant. Die Eigentumsquote steigt nochmals deutlich in der Altersklasse von 40 bis 49 Jahren und sinkt dann leicht ab einem Alter von 70 und mehr Jahren.

Bezogen auf die Haushaltsgröße steigt die Eigentumsquote für Gesamt-

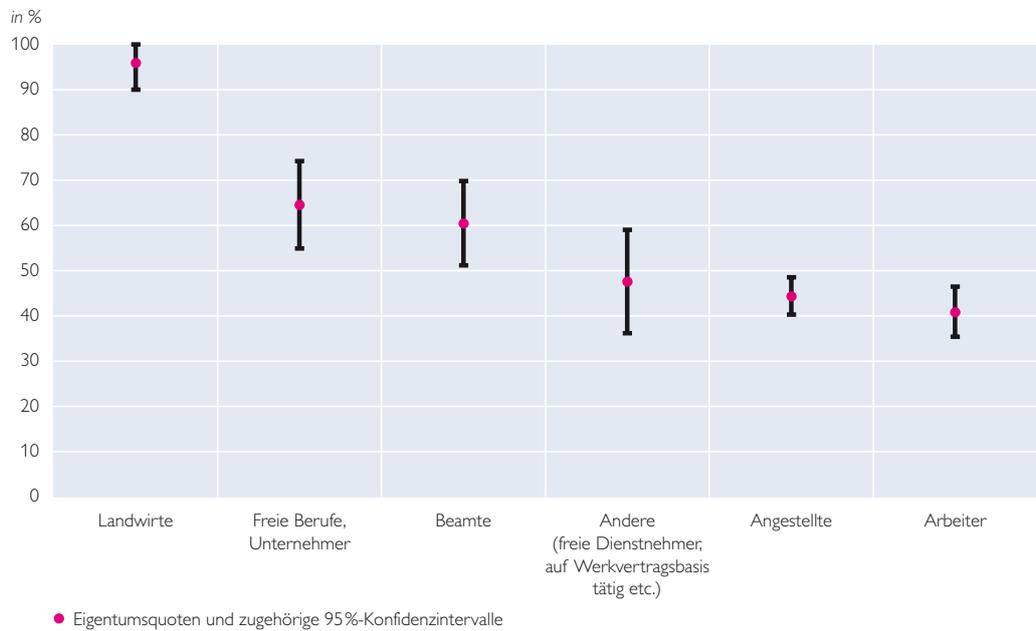
österreich (Grafik 2) mit der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen deutlich an. Bemerkenswert ist der relativ stärkste Anstieg von rund 35% auf – über dem bundesweiten Durchschnitt liegende – 54% beim Übergang von Ein- auf Zwei-Personen-Haushalte. Die höchste Eigentumsquote wird mit rund 67% bei den größten Haushalten (5 und mehr Personen) erreicht.

Arbeiter und Angestellte sind relativ zu Freiberuflern, Unternehmern und Beamten deutlich weniger häufig Eigentümer ihres Hauptwohnsitzes (Grafik 3). Landwirte hingegen weisen eine überdurchschnittliche Eigentumsquote auf. Sowohl die Schätzer für Landwirte als auch jene für „andere“ Berufsgruppen (Freie Dienstnehmer, auf Werkvertragsbasis Tätige etc.) weisen jedoch eine geringe Stichprobengröße auf (n jeweils <60), weshalb diese Schätzungen nur mit Vorsicht interpretiert werden sollten.

Grafik 4 zeigt den Vergleich der Eigentumsquote in Wien mit jener in

Grafik 3

Eigentumsquoten in Bezug auf den Hauptwohnsitz nach Berufsstellung

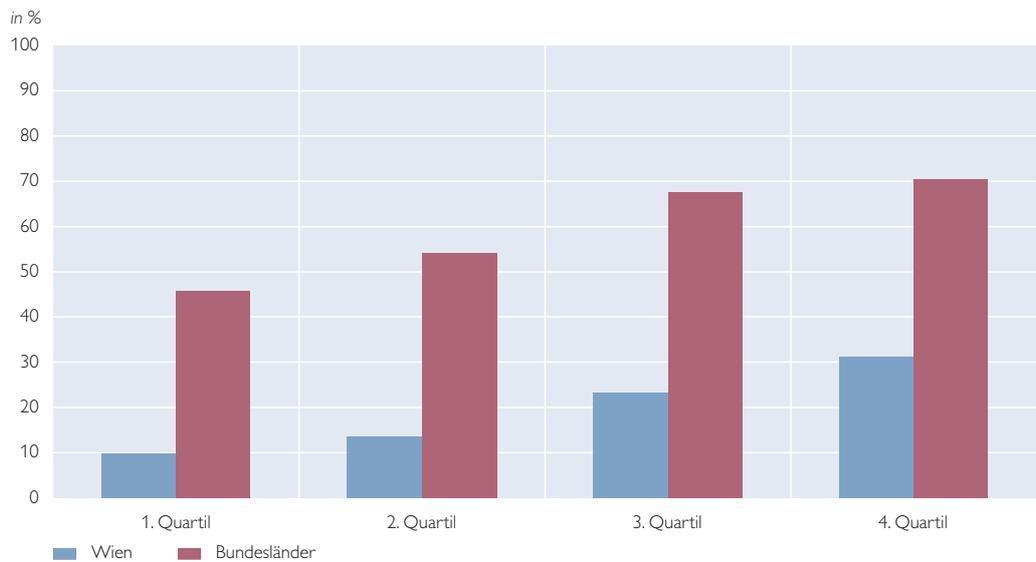


Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Anmerkung: Die obere Schranke des Konfidenzintervalls für Landwirte wurde auf den höchstmöglichen Wert nach unten korrigiert.

Grafik 4

Wien versus Bundesländer: Eigentumsquoten in Bezug auf den Hauptwohnsitz nach Haushaltsnettoeinkommen



Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

den übrigen Bundesländern nach dem Haushaltsnettoeinkommen.¹⁰ Sowohl in Wien als auch in den Bundesländern steigt die Eigentumsquote mit dem Einkommen. Der Zusammenhang ist jedoch in Wien deutlich stärker ausgeprägt. Die Eigentumsquote verdreifacht sich hier vom ersten zum vierten Einkommensquartil.

3.2 Bewertung des Immobilienvermögens

Die Bewertung von Immobilienvermögen stellt ein besonderes Problem der Datenanalyse dar. Grundsätzlich gibt es verschiedene Möglichkeiten, mit dieser konzeptuellen Schwierigkeit umzugehen.

Die Befragten werden nach dem Kaufpreis der Immobilie, nach den Kosten der Errichtung bzw. nach den Kosten nach dem Erwerb/der Errichtung durchgeführten Umbauten gefragt. Zudem wird der Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie eruiert. Mithilfe von Informationen zur Preisentwicklung können diese Werte dann auf das Jahr 2008 hochgerechnet werden. Diese Methode birgt offenkundige Schwächen, da sich Immobilienpreise regional unterschiedlich entwickeln, während der kaufkraftmäßige Gegenwert nur anhand des gesamtösterreichischen Verbraucherpreisindex (VPI) berechnet werden kann. Zudem wird dabei unterstellt, dass sich die Immobilienpreise analog zu den Konsumentenpreisen entwickelt haben.

Informationen der Befragten über die Quadratmeteranzahl der Wohnfläche ihrer Immobilie, Art des Wohnobjekts (Haus, Eigentumswohnung, Superädifikat), eine Einschätzung der Interviewer zur Qualität der Immobilie (einfacher, mittlerer, guter oder sehr

guter Wohnwert) sowie eine Kenntnis des Wohnorts (Postleitzahl) erlauben einen Vergleich mit aktuellen Verkaufspreisen anhand des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ).

Zudem werden die Eigentümer auch nach ihrer Einschätzung des aktuell erzielbaren Verkaufswerts ihrer Immobilie gefragt. Durch einen Vergleich der verschiedenen Ansätze kann die Validität der Werte besser beurteilt werden. In international vergleichbaren Erhebungen wird die Einschätzung des Eigentümers als zuverlässigste verfügbare Quelle für den tatsächlichen Wert betrachtet (Bucks und Pence, 2006; Cannari und Faiella, 2008; Cannari et al., 2008). Ob die Einschätzung des aktuell erzielbaren Verkaufswerts der Immobilie durch die Eigentümer selbst die verlässlichste Quelle ist, kann jedoch auch davon abhängen, wie disaggregiert aktuelle Verkaufswerte vorliegen bzw. wie gut sich Wohngebiete nach sozialem Status und Vermögen der dort lebenden Haushalte voneinander abgrenzen lassen.

Als Plausibilitätscheck wurden die Einschätzungen der Eigentümer mit Daten aus dem Immobilienpreisspiegel der WKÖ verglichen. Der Immobilienpreisspiegel der WKÖ enthält für die jeweiligen Bezirke in Österreich den aktuellen Verkaufspreis pro Quadratmeter der jeweiligen Immobilie (gebrauchte Eigentumswohnungen, Einfamilien-, Reihenhäuser, Baugrundstücke etc.), gegliedert nach einfachem, mittlerem, gutem und sehr gutem Wohnwert.

Der Vergleich der verschiedenen Ansätze zeigt einen hohen Grad an Übereinstimmung der Verteilungen, insbesondere bei der Streuung. So liegen

¹⁰ Dabei handelt es sich nicht um eine Äquivalenzeinkommensdefinition, die das Einkommen nach den relativen Bedürfnissen der Haushalte gewichten würde. Äquivalenzeinkommensdefinitionen werden für die Immobilienvermögenserhebungen in den nächsten Monaten erarbeitet und berechnet.

Mittelwert und Median aus den Werten der Einschätzung der Eigentümer beim Hauptwohnsitz bei 260.000 EUR bzw. 200.000 EUR. Die entsprechenden Werte aus der Hochrechnung anhand des Immobilienpreisspiegels der WKÖ sind 180.000 EUR bzw. 150.000 EUR. Gründe für die Differenzen können z. B. eine Unterschätzung der Wohnwertkategorie durch die Interviewer oder eine Überschätzung des Werts durch die Eigentümer sein. Weiters enthält der

Immobilienpreisspiegel der WKÖ in einzelnen Bezirken teilweise nur eine geringe Anzahl an Beobachtungen. Keinesfalls können durch die Berechnungen anhand des WKÖ-Immobilienpreisspiegels Immobilien mit Spitzenwerten abgebildet werden. So ist z. B. der höchste von einem Eigentümer in der OeNB-Umfrage angegebene Kaufpreis bereits doppelt so hoch wie der maximale Wert bei den Berechnungen anhand des WKÖ-Immobilienpreisspiegels.

Kasten 2

Information zu den ausgewiesenen Datenwerten

Alle in dieser Studie angegebenen Werte sind auf 10.000er gerundet. Das liegt daran, dass sich durch eine weitere Verfeinerung des multiplen Imputationsverfahrens in den kommenden Monaten noch geringfügige Änderungen im Datensatz ergeben können. Die Immobilienvermögensverteilung ist sehr rechtsschief, das Immobilienvermögen daher sehr ungleich verteilt. Da deshalb einige wenige Beobachtungen einen großen Einfluss auf die Mittelwerte haben können, werden jeweils zwei Werte angegeben – ein Wert, der alle Beobachtungen einbezieht, und einer, der jeweils das oberste Perzentil (Top-1-Prozent) aller Beobachtungen aus der Berechnung ausschließt. Diese Berechnung entspricht der Annahme, dass der Mittelwert des ausgeschlossenen obersten Perzentils gleich dem Mittelwert der restlichen 99% wäre. Eine derartige Darstellung wurde gewählt, um die Robustheit der Schätzer in Bezug auf die enorme Schiefe der Verteilung möglichst transparent zu gestalten. Bei allen dargestellten Werten handelt es sich um Bruttowerte.¹

¹ Ein Gegenrechnen der im Zuge der Finanzierung aufgenommenen Darlehen ist nicht sinnvoll, da nicht alle Vermögensbestandteile in der Umfrage erfasst wurden und Immobilien auch zur Besicherung von Konsumkrediten herangezogen werden können.

3.3 Wert des Immobilienvermögens

3.3.1 Wert des Hauptwohnsitzes

Das durchschnittliche Immobilieneigentum am Hauptwohnsitz beträgt in Österreich rund 130.000 EUR (Tabelle 3). Der entsprechende Wert des Immobilienvermögens der „ohne Top-1-Prozent“-Daten liegt bei 110.000 EUR. Da

in dieser Berechnung alle Mieter mit einem Wert von null eingehen, ist der Median für beide Variablen gleich null. Werden nur jene Haushalte einbezogen, die ihren Hauptwohnsitz tatsächlich besitzen, liegen die entsprechenden Werte bei 260.000 EUR bzw. 230.000 EUR.

Tabelle 3

Geschätzter Verkaufswert des Hauptwohnsitzes

	Alle Beobachtungen		Ohne Top-1-Prozent	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
<i>in EUR</i>				
Alle Haushalte	130.000	0	110.000	0
Nur Eigentümerhaushalte	260.000	200.000	230.000	200.000

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Tabelle 4

Geschätzter Verkaufswert des Hauptwohnsitzes für Eigentümerhaushalte

	Alle Beobachtungen		Ohne Top-1-Prozent	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
<i>in EUR</i>				
Bundesländer	260.000	200.000	230.000	200.000
Wien	260.000	190.000	230.000	180.000

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Tabelle 5

Geschätzter Verkaufswert des Hauptwohnsitzes für Eigentümerhaushalte nach Bildung

		Alle Beobachtungen		Ohne Top-1-Prozent	
		Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
<i>in EUR</i>					
Bildung des Eigentümers	Maximal Pflichtschule	220.000	170.000	200.000	170.000
	Lehre, Berufsschule, BMS, Fachschule	260.000	200.000	230.000	200.000
	AHS, BHS	260.000	200.000	220.000	190.000
	Fachhochschule, Universität, Akademie	300.000	230.000	250.000	220.000
Bildung des Vaters des Eigentümers	Maximal Pflichtschule	250.000	190.000	220.000	190.000
	Lehre, Berufsschule, BMS, Fachschule	260.000	200.000	230.000	200.000
	AHS, BHS	230.000	180.000	230.000	180.000
	Fachhochschule, Universität, Akademie	400.000	250.000	260.000	220.000

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Wird nur die Gruppe der Eigentümerhaushalte betrachtet (Tabelle 4), ist auch in dieser das Immobilienvermögen regional ungleich verteilt. Die entsprechende Differenz von Mittelwert und Median in Wien liegt sowohl für alle Beobachtungen als auch bei der Betrachtung der „ohne Top-1-Prozent“-Daten über jener der Bundesländer.

Nach dem Bildungsgrad des Eigentümers (Tabelle 5) weisen insbesondere Haushalte mit tertiärer Ausbildung einen deutlich höheren aktuellen Verkaufswert bei ihrem Hauptwohnsitz auf. Jüngere Eigentümer weisen tendenziell einen höheren Bildungsgrad auf, aber die Vermögenshöhe korreliert positiv mit dem Alter. Diese gegenläufigen Effekte dämpfen die Unterschiede nach dem Bildungsgrad.

Wird der Wert der Eigentumswohnimmobilie nach der Bildung des Vaters des Eigentümers aufgeschlüsselt, zeigt sich, dass diese Ungleichheiten auch eine Persistenz über die Zeit aufweisen. Die Wohnimmobilien von Eigentümern mit Vätern mit tertiärer Ausbildung weisen einen deutlich höheren Wert auf. Freilich führt aber der Alterseffekt dazu, dass insbesondere für die Kategorie „Maximal Pflichtschule“ ein relativ hoher Immobilienwert aufscheint.

3.3.2 Wert aller Immobilien – Hauptwohnsitz und andere Immobilien

Der durchschnittliche österreichische Haushalt hält 250.000 EUR (alle Beobachtungen) bzw. 200.000 EUR (ohne Top-1-Prozent) an Immobilienvermö-

Tabelle 6

Geschätzter Verkaufswert aller Immobilien (Hauptwohnsitz und andere Immobilien)

	Alle Beobachtungen		Ohne Top-1-Prozent	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
<i>in EUR</i>				
Alle Haushalte	250.000	100.000	200.000	90.000
Nur Eigentümerhaushalte	420.000	220.000	330.000	210.000

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Tabelle 7

Geschätzter Verkaufswert aller Immobilien (Hauptwohnsitz und andere Immobilien) für Eigentümerhaushalte

	Alle Beobachtungen		Ohne Top-1-Prozent	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
<i>in EUR</i>				
Bundesländer	400.000	220.000	330.000	220.000
Wien	500.000	200.000	360.000	200.000

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

gen. Werden nur jene Haushalte betrachtet, die Eigentümer ihres Hauptwohnsitzes und/oder anderer Immobilien sind (Eigentümerhaushalte), ergibt sich ein durchschnittliches Immobilienvermögen von 420.000 EUR bzw. 330.000 EUR. Die Differenz der Mittelwerte von 90.000 EUR (Tabelle 6) zeigt besonders deutlich, welchen Einfluss das oberste Perzentil der Verteilung auf derartige Berechnungen hat. Der Wert aller Immobilien, das heißt der Wert des Hauptwohnsitzes und die Werte der anderen Immobilien insgesamt, ist noch deutlicher ungleich verteilt als die im Eigentum stehenden Hauptwohnsitze.

Die Analyse der Eigentümerhaushalte in Wien gegenüber jenen in den Bundesländern zeigt ein ähnliches Bild wie beim Eigentum an den Hauptwohnsitzen. Höhere Mittelwerte und niedrigere Mediane in Wien deuten auf stärkere Unterschiede in Wien hin, die

über den Einfluss der deutlich niedrigeren Eigentumsquote in Wien hinausgehen. Allerdings ist die Präzision des Schätzers für Wien aufgrund der kleineren Anzahl der Beobachtungen geringer als jene für die Bundesländer.

3.3.3 Wert aller Immobilien – Gesamtimmobilienvermögen aller Haushalte

Die Schätzung von Aggregatswerten ist kein vorrangiges Ziel von Mikrodatenerhebungen. Vielmehr geht es darum, aus der Vielzahl von Informationen zu den Haushalten Erkenntnisse zu ökonomischen Zusammenhängen zu gewinnen. Allerdings liegen in Österreich – wie in vielen anderen Ländern – kaum aussagekräftige makroökonomische Daten zum Immobilienvermögen der Haushalte vor.

Hahn und Magerl (2006) schätzen den Marktwert des gesamten Grund- und Immobilienvermögens in Österreich

auf 692 Mrd EUR. Davon entfallen 387 Mrd EUR auf Haushalte (133 Mrd EUR Grund und Boden, 254 Mrd EUR Wohngebäude), 231 Mrd EUR auf Unternehmen (33 Mrd EUR Grund und Boden, 198 Mrd EUR Betriebsgebäude) und 74 Mrd EUR auf land- und forstwirtschaftliches Vermögen (34 Mrd EUR Grund und Boden, 40 Mrd EUR Gebäude). Methodisch wurden für die Schätzung auf Basis des WIFO-Kapitalstockmodells Preisindizes von Statistik Austria herangezogen, für Grund und Boden wurden überwiegend Preisindikatoren verwendet. Eizinger et al. (2004) kommen auf einen Wert des eigentümergeutzten Immobilienvermögens in Österreich von 428 Mrd EUR (2002).

Die Mikrodatenerhebung der OeNB zum Immobilienvermögen bietet auch die Möglichkeit, eine Annäherung an das gesamte Immobilienvermögen der Haushalte in Österreich hochzurechnen. Dabei werden die Haushaltsgewichte so skaliert, dass sie die Gesamtanzahl der Haushalte in Österreich im Jahr 2007 (letzter verfügbarer Wert) abbilden. Die untere Grenze für das gesamte Immobilienvermögen der Haushalte in Österreich auf dieser Basis liegt bei rund 690 Mrd EUR. Diese Berechnung entspricht der Annahme, dass der Mittelwert des ausgeschlossenen obersten Perzentils gleich dem Mittelwert der restlichen 99% wäre. Wird für das ausgeschlossene oberste Perzentil das Maximum des „ohne Top-1-Prozent“-Datensatzes verwendet, ergibt sich ein Gesamtwert von rund 790 Mrd EUR. Werden schließlich alle Beobachtungen, inklusive der sogenannten Ausreißer, miteinbezogen, ergibt sich ein Wert von rund 880 Mrd EUR.

Das damit ermittelte Intervall von 690 bis 880 Mrd EUR für das gesamte Immobilienvermögen der Haushalte in Österreich scheint recht plausibel. Internationale Ergebnisse, basierend auf Mikrodatenerhebungen (Sierminska et al., 2006), zeigen einen Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen der Haushalte von rund 60% (USA, Vereinigtes Königreich) bis annähernd 80% (Italien, Deutschland, Schweden). Die EZB schätzt auf Basis von Makrodaten den Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen der Haushalte für das Jahr 2007 auf rund 60% (EZB, 2008). Das Geldvermögen der Haushalte (inklusive Selbstständig Erwerbstätiger) in Österreich lag laut Gesamtwirtschaftlicher Finanzierungsrechnung (GFR) im vierten Quartal 2007 bei 416 Mrd EUR.¹¹ Damit ergäbe sich für Österreich ebenfalls ein Anteil zwischen 62% und 68% des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen der Haushalte. Die Plausibilität wird zusätzlich dadurch untermauert, dass bei Mikrodatenerhebungen insbesondere Geldvermögenswerte unterschätzt werden. Das bedeutet, dass die internationalen Ergebnisse aus Mikrodatenerhebungen eher eine Obergrenze für den Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen darstellen.

4 Immobilienverschuldung

Schulden aus der Immobilienfinanzierung bilden den Hauptteil der Gesamtverschuldung der Haushalte. Andererseits spielen Immobilien als Besicherung für Haushaltsverschuldung eine dominante Rolle.

In der OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008 wurden die Haushalte gefragt, ob sie für den Erwerb

¹¹ In diesem Wert sind auch Unternehmensbeteiligungen im Umfang von rund 31,6 Mrd EUR enthalten. Diese können zum Teil auch Grundbesitz im Ausland beinhalten, die in der GFR als Beteiligungen geführt werden (rund 3 Mrd EUR).

bzw. für die Errichtung der Immobilie ein Darlehen aufgenommen haben, wie viele Kredite aufgenommen wurden. Ebenso wurden auch Details zu den jeweiligen Krediten abgefragt (Kreditart, Gesamthöhe, Besicherung, aushaftende Restschuld, Verzinsung, Laufzeit, Ansparformen für die Rückzahlung).

Laut OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008 haben 33 % aller Eigentümer eine aushaftende Verschuldung zur Immobilienfinanzierung (beschränkt auf den Hauptwohnsitz).¹² Von den Eigentümerhaushalten in den beiden unteren Altersklassen (unter 40 Jahren) haben sich 51,6 % bzw. 64 % für ihr Immobilieneigentum verschuldet. Diese beiden Altersklassen haben geringere Eigentumsquoten (16,5 % und 40,4 %). Ebenso haben Haushalte der beiden untersten Einkommensquartile auch unterdurchschnittliche Eigentumsquoten. Die beiden untersten Einkommensquartile haben noch niedrigere Prozentsätze an Eigentümerhaushalten mit aushaftenden Krediten. Dann steigt

der Anteil der Eigentümer mit bestehender Verschuldung auf rund 40 %.¹³ 29 % der Haushalte mit Verschuldung haben zumindest einen Kredit in Fremdwährung aufgenommen.

Laut EZB-Monetärstatistik waren im vierten Quartal 2007¹⁴ 27,5 % des Volumens an aushaftenden Darlehen an Haushalte in Fremdwährung (Schweizer Franken, japanischer Yen). In der Umfrage ist rund ein Viertel der aushaftenden Verschuldung (26,3 %) in Fremdwährung denominiert. Meist erforderten die aufgenommenen Kredite eine grundbücherliche Sicherstellung: Die Befragten gaben an, dass von ihren noch offenen Fremdwährungsdarlehen 83,5 % des Volumens hypothekarisch besichert sind. Bei Krediten in Euro sind sogar 94,1 % des Volumens hypothekarisch besichert.

Österreich ist im europäischen Vergleich ein Land mit einem relativ hohen Anteil an variabel verzinsten Darlehen (EZB, 2009a).¹⁵ Laut OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008 hat der

Tabelle 8

Anteil der Haushalte mit offenen – zumindest durch eine der folgenden Kreditarten charakterisierten – Krediten an allen Haushalten mit offenen Krediten

	Wien	Bundesländer	Insgesamt
	in %		
in Fremdwährung	26,2	28,8	28,5
in EUR	79,0	74,9	75,3
Sonstiges (geliehen von Familie, Freunden etc.)	6,4	6,0	6,0

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Anmerkung: Die Angaben ergeben in Summe nicht 100 %, da Haushalte mehr als einen Kredit haben können. Die Position „Sonstiges“ enthält eine geringe Fallzahl (n<50).

¹² Für weiterführende Details zur Verschuldungssituation siehe *Albacete und Wagner (2009)*.

¹³ Sowohl die unterste Altersklasse als auch das unterste Einkommensquartil haben eine geringe Fallzahl (n<50).

¹⁴ Jener Zeitpunkt, zu dem die noch offene Kreditsumme in der OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008 abgefragt wurde.

¹⁵ Als fix verzinst gelten jene Kredite, für die eine fixe Verzinsung über die gesamte Laufzeit vereinbart worden ist. Ist das Darlehen eine Kombination aus fixer und variabler Verzinsung, wurden diese Kredite zu den variablen Krediten gezählt. Die Zinssensitivität der Haushalte wird damit „breiter“ eingeschätzt, die Wirksamkeit geldpolitischer Schritte wird damit möglicherweise (etwas) überschätzt. Dieser Ansatz wurde auch deshalb gewählt, weil bei einer Kombination der Verzinsungen meist nach einer kurzen Festzinsphase der oft längere, variable Teil der Laufzeit folgt.

Tabelle 9

Haushalte mit offenen Krediten nach Art der Verzinsung

	Fix verzinst	Variabel verzinst	Ohne Verzinsung
<i>in % der Haushalte</i>			
Anteil an allen Eigentümerhaushalten mit offenen Krediten	41,0	65,9	6,3
Anteil an allen Eigentümerhaushalten	13,6	21,9	2,1
Anteil an allen Haushalten (Eigentümer und Mieter)	6,8	10,9	1,0

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Anmerkung: Die Angaben ergeben in Summe nicht 100 %, da Haushalte mehr als einen Kredit haben können.

überwiegende Teil der Haushalte mit aushaftenden Krediten (65,9 %) bei der Darlehensaufnahme eine variable Verzinsung vereinbart, während 41,0 % fix verzinst Darlehen haben. 6,3 % der Haushalte mit Verschuldung haben zumindest einen Kredit zinsenlos erhalten (von Familie oder Freunden).¹⁶

In den beiden jüngsten Altersklassen haben drei Viertel der Haushalte zumindest einen variabel verzinsten Kredit aushaftend. Dieser Prozentsatz sinkt dann sukzessive auf 44 %. In den höheren Einkommensquartilen steigt der Anteil von Krediten mit variabler Verzinsung.

5 Ausblick und Schlussfolgerungen

Eine genaue Kenntnis des Volumens von Immobilieneigentum, der Verteilung und der zugehörigen Finanzierungsformen ist wesentlich für geldpolitische Analysen und zur Einschätzung der Finanzmarktstabilität. Angesichts der Finanzkrise gewinnt dieses Thema weiter an Bedeutung, da der Immobilienmarkt eng mit volkswirtschaftlichen Schlüsselsektoren, wie der Bauwirtschaft, verknüpft ist und damit massive Auswirkungen auf Beschäftigung und Wachstum haben kann.

Immobilienvermögen und Grundbesitz stellen den größten Teil des Ver-

mögens der privaten Haushalte dar. Die Eigentumsquote in Österreich liegt mit 50 % zwar über jener von Deutschland (40 %), aber weit unter jener Spaniens (an die 90 %). Gleichzeitig existiert in Österreich ein starkes Gefälle zwischen den Bundesländern und Wien in Bezug auf Immobilieneigentum. Die Schätzung für das durchschnittliche Immobilienvermögen in Bezug auf den Hauptwohnsitz liegt bei 130.000 EUR (ohne Top-1-Prozent 110.000 EUR), für das durchschnittliche Gesamtimmobilienvermögen eines Haushalts bei 250.000 EUR (ohne Top-1-Prozent 200.000 EUR). Für das gesamte Immobilienvermögen des Haushaltssektors beträgt es rund 690 Mrd EUR.

Bisher existieren in Österreich kaum zuverlässige Datenquellen zur Schätzung des Immobilienvermögens. Diese Studie liefert erstmals eine mikrodatenbasierte Schätzung, die im Rahmen eines umfassenden Projekts des Eurosystems an internationalen Standards orientiert ist. Mikrodaten sind deshalb von Vorteil, weil sie ermöglichen, den Anteil der insbesondere mit (finanziellem) Risiko belasteten Haushalte zu identifizieren. Die Bedeutung von Immobilienvermögen für die Portfolio- und Konsumententscheidungen der Haushalte und damit für wirtschaftspolitische Maßnahmen (insbe-

¹⁶ Die Gruppe der Haushalte mit zinsenlosen aushaftenden Darlehen hat allerdings eine geringe Fallzahl ($n < 50$).

sondere für die Belastung von Haushalten) ist besonders in der aktuellen Finanzkrise evident geworden.

Die nun vorliegenden OeNB-Mikrodaten zum Immobilienvermögen 2008 stellen die Grundlage für weitere Untersuchungen zu wichtigen Fragestellungen dar. Konkret sind zu Themen, wie Verschuldungssituation der Haushalte, Identifizierung finanziell besonders belasteter Haushalte, Fremdwährungsfinanzierung, Determinanten des Eigentums an Immobilien, Fragen der Verteilung des Immobilienvermögens oder etwa intergenerationelle Transfers von Immobilienvermögen,

Analysen geplant. Gleichzeitig werden grundlegende methodische Arbeiten entstehen, die sich mit der Darstellung des verwendeten multiplen Imputationsverfahrens, den verschiedenen Ansätzen zur Ermittlung des aktuellen Werts von Immobilienvermögen und mit unterschiedlichen Äquivalenzeinkommensberechnungen beschäftigen. Zusammen mit den entsprechenden Erhebungen zum Geldvermögen des privaten Haushaltssektors werden die Ergebnisse in die umfassenden Analysen des Eurosystems für den gesamten Euroraum einfließen.

Literaturverzeichnis

- Albacete, N. und K. Wagner. 2009.** Wie finanzieren private Haushalte in Österreich ihr Immobilienvermögen? In: Geldpolitik & Wirtschaft Q3/09. Wien: OeNB. Mimeo.
- Albacete, N., P. Fessler und K. Wagner. 2009.** Multiple Imputation in the Austrian Household Survey of Housing Wealth 2008. Wien: OeNB. Mimeo.
- Altissimo, F., E. Georgiou, T. Sastre, M. T. Valderrama, G. Sterne, M. Stocker, M. Weth, K. Whelan und A. Willman. 2005.** Wealth and Asset Price Effects on Economic Activity. Occasional Paper Series 29. EZB. Juni.
- Ando, A. und F. Modigliani. 1963.** The Life-Cycle Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests. In: American Economic Review 103. 55–84.
- Bover, O. 2004.** The Spanish Survey of Household Finances (EFF): Description and Methods of the 2002 Wave. Documentos Ocasionales 0409.
- Bover, O. 2008.** The Spanish Survey of Household Finances (EFF): Description and Methods of the 2005 Wave. Documentos Ocasionales 0803.
- Bucks, B. und K. Pence. 2006.** Do Homeowners Know Their Values and Mortgage Terms? Federal Reserve Board of Governors. Jänner.
- Bucks, B., A. Kennickell, T. Mach und K. Moore. 2009.** Changes in U.S. Family Finances from 2004 to 2007: Evidence from the Survey of Consumer Finances. Federal Reserve Bulletin. Februar.
- Cannari, L. und I. Faiella. 2008.** House Prices and Housing Wealth in Italy. Bank of Italy. Temi di Discussione (Working Paper) A4.
- Cannari, L., I. Faiella, G. Marchese und A. Neri. 2008.** The Real Assets of Italian Households. Bank of Italy. Temi di Discussione (Working Paper) A5.
- Carroll, C., M. Otsuka und J. Slacalek. 2006.** How Large Is the Housing Wealth Effect? A New Approach. NBER Working Paper W12746. Dezember.
- Case, K., J. Quigley und R. Shiller. 2005.** Comparing Wealth Effects: The Stock Market versus the Housing Market. In: Advances in Macroeconomics 5(1).
- Catte, P., N. Girouard, R. Price und C. Andre. 2004.** Housing Markets, Wealth and the Business Cycle. OECD Economics Department Working Paper 394. Paris.
- D'Allesio, G. und I. Faiella. 2002.** Non-Response Behaviour in the Bank of Italy's Survey of Household Income and Wealth. Temi di Discussione (Working Paper) 462. Dezember.
- Eizinger, C., M. Kalmár, G. Kernbeiß, M. Prammer-Waldhör und M. Wagner-Pinter. 2004.** Vermögensbildung und Reichtum in Österreich. In: Bundesministerium für soziale Sicherheit, Generationen und Konsumentenschutz (Hrsg.). Bericht über die soziale Lage 2003–2004. 233–251.
- EZB. 2004.** Asset Market Effects on Economic Activity. Working Group on Econometric Modelling.
- EZB. 2008.** Financial Stability Review. Dezember.
- EZB. 2009a.** Housing Finance in the Euro Area. Occasional Paper 101. EZB.
- EZB. 2009b.** Household Finance and Consumption Network 2009. Survey Data on Household Finance and Consumption – Research Summary and Policy Use. EZB Occasional Paper 100.
- Fenz, G. und P. Fessler. 2008.** Vermögenseffekte auf den Konsum in Österreich. In: Geldpolitik & Wirtschaft Q4/08. Wien: OeNB. 73–90.
- Fessler, P. und P. Mooslechner. 2008.** Arme Schuldner – Reiche Schuldner? Haushaltsverschuldung und Geldvermögen privater Haushalte auf Basis von Mikrodaten. In: Intervention. European Journal of Economics and Economic Policies 5(1). 31–45.
- Fessler, P., P. Mooslechner und M. Schürz. 2009.** Statistische Herausforderungen der Forschung zu Finanzen privater Haushalte im Euroraum. In: Statistiken Q1/09. Wien: OeNB. 57–66.

- Fessler, P., P. Mooslechner und M. Schürz. 2009.** Stichprobenziehung bei Erhebungen zu Finanzen privater Haushalte im Euroraum. In: Statistiken Q2/09. Wien: OeNB. 51–62.
- Frick, J. und M. Grabka. 2003.** Missing Income Data in the German SOEP: Incidence, Imputation and its Impact on the Income Distribution. Discussion Paper 376. DIW Berlin.
- Hahn, F. und C. Magerl. 2006.** Sektorale Vermögensrechnung für Österreich. Monographien 1/2006. WIFO.
- Kennickell, A. 1998.** Multiple Imputation in the Survey of Consumer Finances. Paper prepared for the August 1998 Joint Statistical Meetings. Dallas, TX.
- Kennickell, A. 2005.** Darkness Made Visible: Field Management and Nonresponse in the 2004 SCF. Paper prepared for the August 2005 Annual Joint Statistical Meetings. Minneapolis, MN.
- Little, R. und D. Rubin. 2002.** Statistical Analysis with Missing Data. New York: John Wiley.
- Mishkin, F. 2007.** Housing and the Monetary Transmission Mechanism. Board of Governors of the Federal Reserve System. Finance and Economics Discussion Series. Working Paper 40.
- Niemeläinen, S., T. Sandström, M. Säylä und V. Törmälehto. 2006.** Housing Wealth in Finland. Paper prepared for the 29th General Conference of The International Association for Research in Income and Wealth. Joensuu, Finnland. 20. bis 26. August.
- Sierminska, E., A. Brandolini und T. Smeeding. 2006.** The Luxembourg Wealth Study – A Cross-Country Comparable Database for Household Wealth Research. In: Journal of Economic Inequality 4(3). 375–383.
- Von Rosenblatt, B., N. Sigel, S. Stimmel und F. Strutz. 2007.** SOEP 2006 Erstbefragung der Ergänzungsstichprobe H. Methodenbericht. TNS Infratest. Juni.
- Wagner, K. und S. Zottel. 2009.** Methodologische Aspekte der Immobilienvermögenserhebung 2008. In: Statistiken Q4/09. Wien: OeNB. Mimeo.

Anhang

Tabelle A1

Immobilienvermögen am Hauptwohnsitz

	Häufigkeit		Nur Eigentümerhaushalte			
	Eigentumsquote		alle Beobachtungen		ohne Top-1-Prozent	
	Anzahl	in %	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
			in EUR			
Gesamt	1.038	49,9	260.000	200.000	230.000	200.000
Nach Alter						
18 bis 29 Jahre	48	16,5	190.000	160.000	190.000	150.000
30 bis 39 Jahre	157	40,4	270.000	200.000	230.000	200.000
40 bis 49 Jahre	294	60,4	240.000	200.000	220.000	200.000
50 bis 59 Jahre	230	59,3	270.000	210.000	240.000	210.000
60 bis 69 Jahre	194	64,9	270.000	200.000	230.000	200.000
70 und mehr Jahre	116	50,7	260.000	150.000	200.000	150.000
Nach Bildung						
Maximal Pflichtschule	162	45,2	220.000	170.000	200.000	170.000
Lehre, Berufsschule, BMS, Fachschule	616	52,5	260.000	200.000	230.000	200.000
AHS, BHS	136	41,3	260.000	200.000	220.000	190.000
Fachhochschule, Universität, Akademie	124	56,1	300.000	230.000	250.000	220.000
Nach beruflicher Stellung						
Freie Berufe, Unternehmer	69	64,6	330.000	250.000	300.000	250.000
Angestellte	275	44,4	220.000	200.000	220.000	200.000
Beamte	71	60,5	240.000	210.000	240.000	210.000
Landwirte	52	96,0	490.000	300.000	360.000	290.000
Arbeiter	135	40,9	220.000	180.000	190.000	170.000
Andere Erwerbstätige (auf Werkvertragsbasis tätig, freie Dienstnehmer etc.)	41	47,6	200.000	150.000	190.000	150.000
Pensionisten	318	58,0	270.000	200.000	210.000	190.000
Nicht Erwerbstätige (Schüler, Studenten, im Haushalt tätig, arbeitslos, in Karenz)	77	35,1	230.000	200.000	230.000	200.000
Nach Haushaltsnettoeinkommen						
bis 795 EUR	68	36,4	290.000	200.000	240.000	200.000
796 bis 1.432 EUR	195	38,0	210.000	150.000	180.000	150.000
1.433 bis 2.388 EUR	301	51,1	230.000	180.000	200.000	180.000
2.389 bis 3.185 EUR	201	56,4	280.000	200.000	220.000	200.000
3.186 bis 4.999 EUR	177	62,5	310.000	250.000	290.000	250.000
5.000 EUR und mehr	96	62,5	290.000	250.000	280.000	250.000
Nach Wien/Bundesländern						
Bundesländer	947	59,3	260.000	200.000	230.000	200.000
Wien	91	18,8	260.000	190.000	230.000	180.000
Nach Anzahl der Personen im Haushalt						
1 Person	256	35,1	220.000	160.000	190.000	160.000
2 Personen	319	53,5	250.000	200.000	220.000	200.000
3 Personen	191	57,4	230.000	200.000	220.000	200.000
4 Personen	174	63,1	270.000	230.000	260.000	230.000
5 Personen und mehr	98	66,5	390.000	280.000	300.000	270.000
Nach Familienstand¹						
ledig	169	32,0	210.000	150.000	180.000	150.000
verheiratet	652	62,2	280.000	220.000	240.000	220.000
geschieden	111	36,4	220.000	160.000	190.000	160.000
verwitwet	105	53,1	250.000	180.000	220.000	180.000

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

¹ Angaben zu Partnerschaften sind verfügbar, werden hier jedoch nicht gesondert ausgewiesen.

Gesamtimmobilienvermögen (Hauptwohnsitz und andere Immobilien)

	Häufigkeit	Eigen- tumsquote	Nur Eigentümerhaushalte			
			alle Beobachtungen		ohne Top-1-Prozent	
			Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	in %	in EUR			
Gesamt	1.230	59,1	420.000	220.000	330.000	210.000
Nach Alter						
18 bis 29 Jahre	63	21,4	340.000	160.000	310.000	160.000
30 bis 39 Jahre	211	54,2	400.000	200.000	310.000	200.000
40 bis 49 Jahre	350	72,1	370.000	220.000	300.000	220.000
50 bis 59 Jahre	269	69,4	540.000	250.000	390.000	240.000
60 bis 69 Jahre	212	71,2	390.000	220.000	340.000	220.000
70 und mehr Jahre	125	55,0	440.000	180.000	330.000	180.000
Nach Bildung						
Maximal Pflichtschule	179	50,1	420.000	200.000	300.000	190.000
Lehre, Berufsschule, BMS, Fachschule	725	61,8	420.000	220.000	330.000	220.000
AHS, BHS	169	51,1	410.000	200.000	330.000	200.000
Fachhochschule, Universität, Akademie	158	71,4	430.000	250.000	390.000	250.000
Nach beruflicher Stellung						
Freie Berufe, Unternehmer	81	76,2	490.000	300.000	400.000	280.000
Angestellte	356	57,5	340.000	200.000	300.000	200.000
Beamte	95	81,7	360.000	250.000	340.000	240.000
Landwirte	54	100,0	620.000	440.000	530.000	420.000
Arbeiter	160	48,2	550.000	200.000	310.000	190.000
Andere Erwerbstätige (auf Werkver- tragsbasis tätig, freie Dienstnehmer etc.)	53	61,0	300.000	180.000	270.000	160.000
Pensionisten	341	62,2	420.000	210.000	330.000	200.000
Nicht Erwerbstätige (Schüler, Studenten, im Haushalt tätig, arbeitslos, in Karenz)	90	41,3	460.000	220.000	340.000	210.000
Nach Haushaltsnettoeinkommen						
bis 795 EUR	78	42,0	500.000	220.000	380.000	220.000
796 bis 1.432 EUR	225	43,8	280.000	170.000	270.000	170.000
1.433 bis 2.388 EUR	352	59,9	340.000	200.000	280.000	200.000
2.389 bis 3.185 EUR	242	68,1	470.000	220.000	320.000	200.000
3.186 bis 4.999 EUR	212	74,5	550.000	280.000	400.000	270.000
5.000 EUR und mehr	121	78,9	550.000	300.000	490.000	300.000
Nach Wien/Bundesländern						
Bundesländer	1.032	64,6	400.000	220.000	330.000	220.000
Wien	199	40,9	500.000	200.000	360.000	200.000
Nach Anzahl der Personen im Haushalt						
1 Person	319	43,7	370.000	180.000	310.000	180.000
2 Personen	386	64,7	450.000	200.000	330.000	200.000
3 Personen	220	66,3	430.000	220.000	330.000	210.000
4 Personen	195	70,6	360.000	250.000	330.000	250.000
5 Personen und mehr	111	75,3	530.000	300.000	430.000	300.000
Nach Familienstand¹						
ledig	204	38,5	350.000	190.000	320.000	190.000
verheiratet	760	72,6	450.000	250.000	350.000	240.000
geschieden	151	49,5	350.000	180.000	290.000	180.000
verwitwet	115	57,8	460.000	200.000	310.000	200.000

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

¹ Angaben zu Partnerschaften sind verfügbar, werden hier jedoch nicht gesondert ausgewiesen.