

Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich

Zahlen, Daten und Fakten



Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich

Zahlen, Daten und Fakten

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
Wien 2022

Handbuch basierend auf der vom Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort in Auftrag gegebenen Studie des Forschungsinstituts I.I.BW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen: Zahlen, Daten und Fakten zur Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich sowie Erhebungen der Statistik Austria.

Vorwort



Dr. Margarete Schramböck

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Aktualisierung des Handbuchs der „Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich“ werden die im Jahr 2014 veröffentlichten Zahlen, Daten und Fakten der Statistik Austria und des I.BW auf den neuesten Stand gebracht. Sie bilden fortan ein solides sowie transparentes Fundament für den politischen Diskurs rund um das Thema Wohnen in Österreich und bieten der Wohnungspolitik die Möglichkeit, Trends frühzeitig zu erkennen und darauf zu reagieren.

Die Leistbarkeit von Wohnraum steht neben dem Klimaschutz im Zentrum wohnungspolitischer Bemühungen. Während die Wohnkosten im Zeitraum seit 2013 im gesamten österreichischen Wohnungsmarkt Anstiege aufgrund steigender Grund- und Baukosten verzeichneten, sind die Preise im gemeinnützigen und kommunalen Bereich vergleichsweise moderat geblieben. Wesentlicher Faktor dafür ist der trotz COVID-19-Pandemie anhaltende Bauboom, der auf der Angebotsseite für einen Gegenpol sorgt und diesen Trend abschwächt.

Hinsichtlich der Erreichung unserer Klimaziele ist gerade das Heizen und Kühlen von Wohnraum zentraler Ansatzpunkt, da rund ein Drittel des Energieverbrauches Österreichs dafür aufgewendet wird. Die wohnungspolitischen Bemühungen diesbezüglich sind vielfältig und werden durch die Daten bestärkt. Im Bereich des Heizens wurden 2020 noch 42 Prozent der Hauptwohnsitze fossil beheizt, während es 2005 noch 60 Prozent waren. Konkret hat sich die Beheizungsart mit Öl seit 2003 auf nunmehr 13 Prozent halbiert und Kohleheizungen sind so

gut wie verschwunden. Fernwärme zeigt mit 30 Prozent fast eine Verdoppelung seit 2003 und der Anteil der mit Solaranlagen oder Wärmepumpen beheizten Wohnobjekte hat sich seit 2005 verzehnfacht.

Gerade die Hauptwohnsitze, welche vor 1990 errichtet wurden, können durch die gezielte Erneuerung der Heiz- und Kühlinfrastruktur in Kombination mit der Durchführung von thermisch-energetischen sowie barrierefreien Sanierungen die dort liegenden Einsparungspotenziale bestmöglich verwirklichen.

Nicht nur die Sanierung des Wohnraums ist Garant für die Erreichung unserer Klimaziele. Einen wesentlichen Beitrag dazu haben wir unserer in Europa einzigartigen Baukultur, den hohen Umwelt- und Baustandards sowie unseren ausgezeichnet ausgebildeten Facharbeiter:innen zu verdanken. All diese Faktoren sind ebenso für unseren flächendeckenden, hohen und lebenswerten Ausstattungsstandard verantwortlich. Denn nunmehr sind in jedem Bundesland über neun von zehn Hauptwohnsitzwohnungen der Kategorie A zuzuordnen, während Wohnungen der Kategorien B sowie C/D immer weiter reduziert werden konnten.

Dr. Margarete Schramböck



Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort

Inhalt

Haushaltsentwicklung

Entwicklung der Haushalte 1951-2020 in Österreich	09
Entwicklung der Haushalte 1991-2020 nach Bundesländern	11
Durchschnittliche Haushaltsgröße 1991-2020	13

Wanderung – Binnen- und internationale Wanderung

Wanderungen nach politischen Bezirken	17
Wanderungsbilanz	19

Hauptwohnsitze

Hauptwohnsitze nach Bestandssektoren	23
Hauptwohnsitze nach Ausstattungskategorien	25
Hauptwohnsitze nach Bauperiode	27
Hauptwohnsitze nach Wohnfläche	29
Hauptwohnsitze nach Haushaltsgröße und Wohnfläche	31
Hauptwohnsitze nach Bestandsverhältnissen	33
Hauptwohnsitze nach Gebäudeform, Haushalts- und durchschnittlicher Haushaltsgröße	35

Mietverhältnisse – Kosten und Preise

Wohn-, Eigentums- und Mietverhältnisse	39
Haushaltstypen nach Mietvertragsdauer und Befristung	41
Wohnkosten in Hauptmietwohnungen	43
Wohnkostenbelastung	45

Wohnungsneubau

Wohnungsbewilligungen und Wohnbauförderungen	49
--	----

Klimaschutz

Sanierungsrate und geförderte Sanierungen	53
Entwicklung der Heizungsarten der Hauptwohnsitze	55

Impressum	56
-----------	----



Haushalts- entwicklung



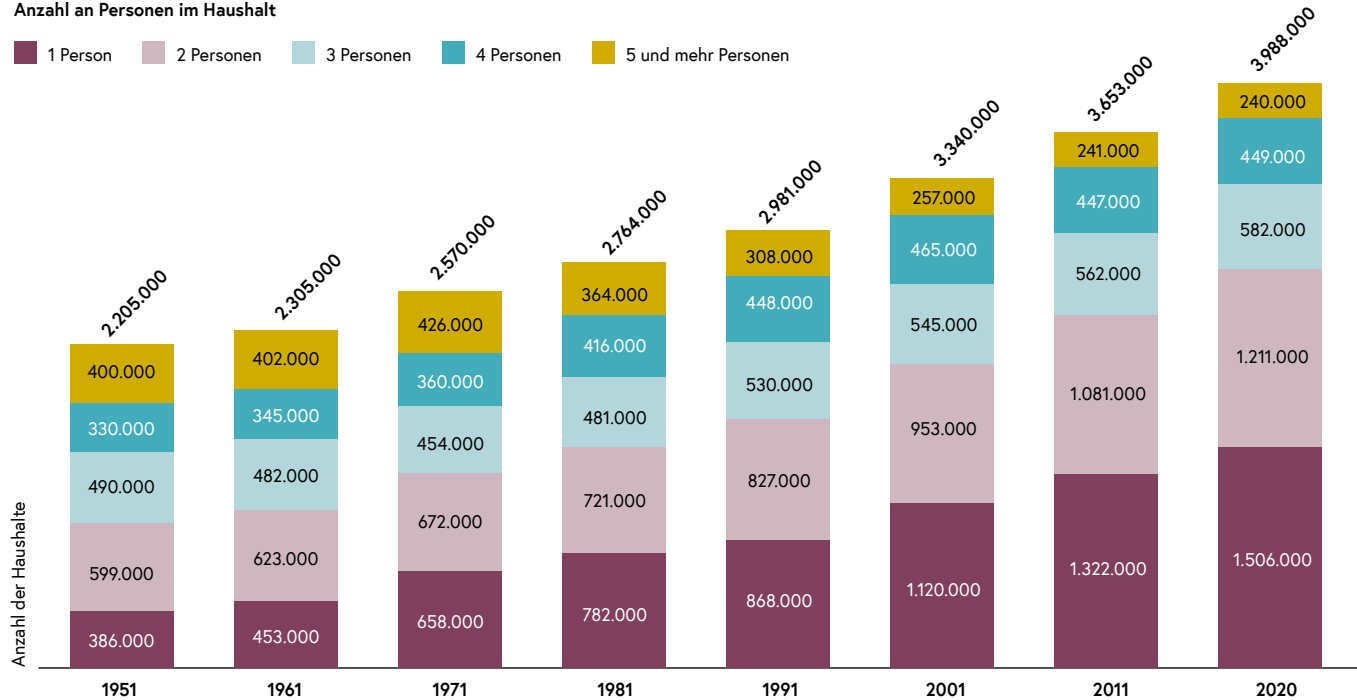
ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE 1951-2020

in Österreich

Im Vergleich zu 1951 ist die Zahl der Ein-Personen-Haushalte fast um das 4-fache gestiegen.
Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte hat sich seit 1951 von 18 % auf aktuell 38 % erhöht.

Anzahl an Personen im Haushalt

1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen 5 und mehr Personen

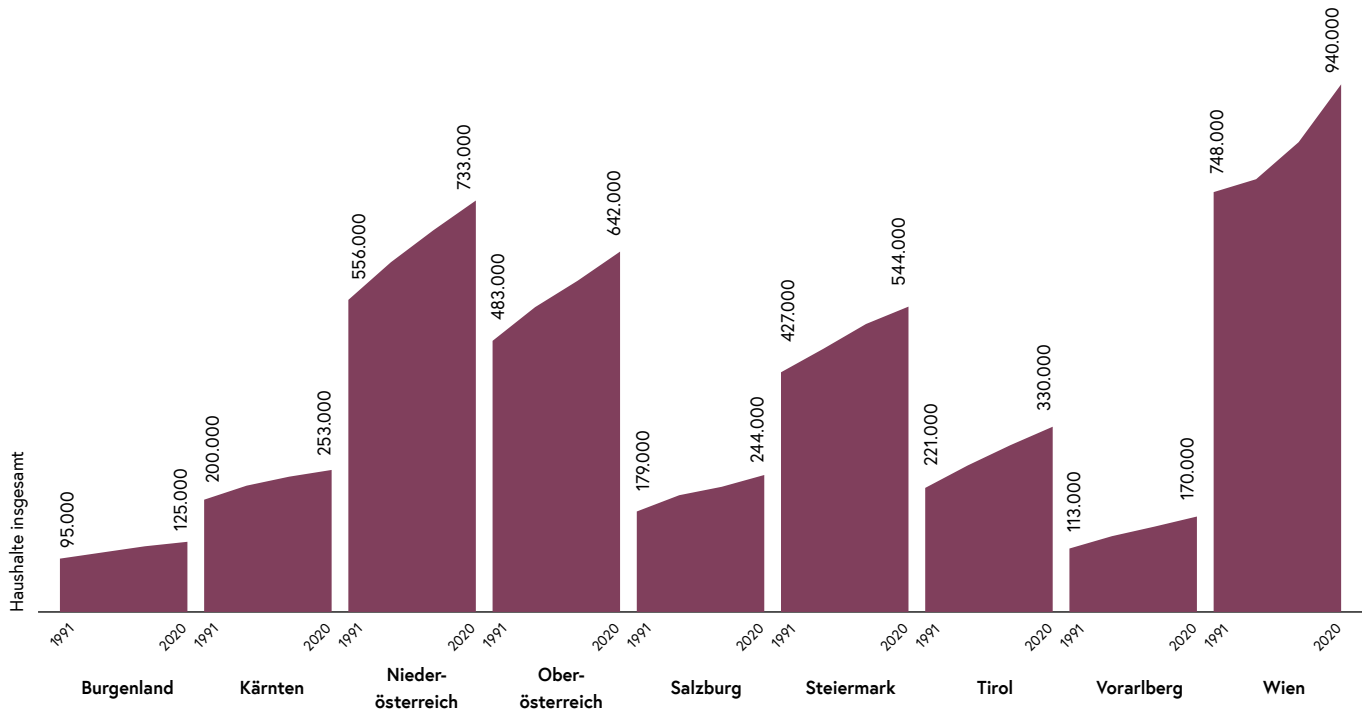


Q: STATISTIK AUSTRIA (Haushaltsstatistik, Haushaltsprognose); LIBW.

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE 1991-2020

nach Bundesländern

Die jährliche Wachstumsrate in diesem Zeitraum zeigt eine Steigerung von über 0,6% in allen Bundesländern.
Nach Haushalten gerechnet, ist Wien das Größte aller Bundesländer.

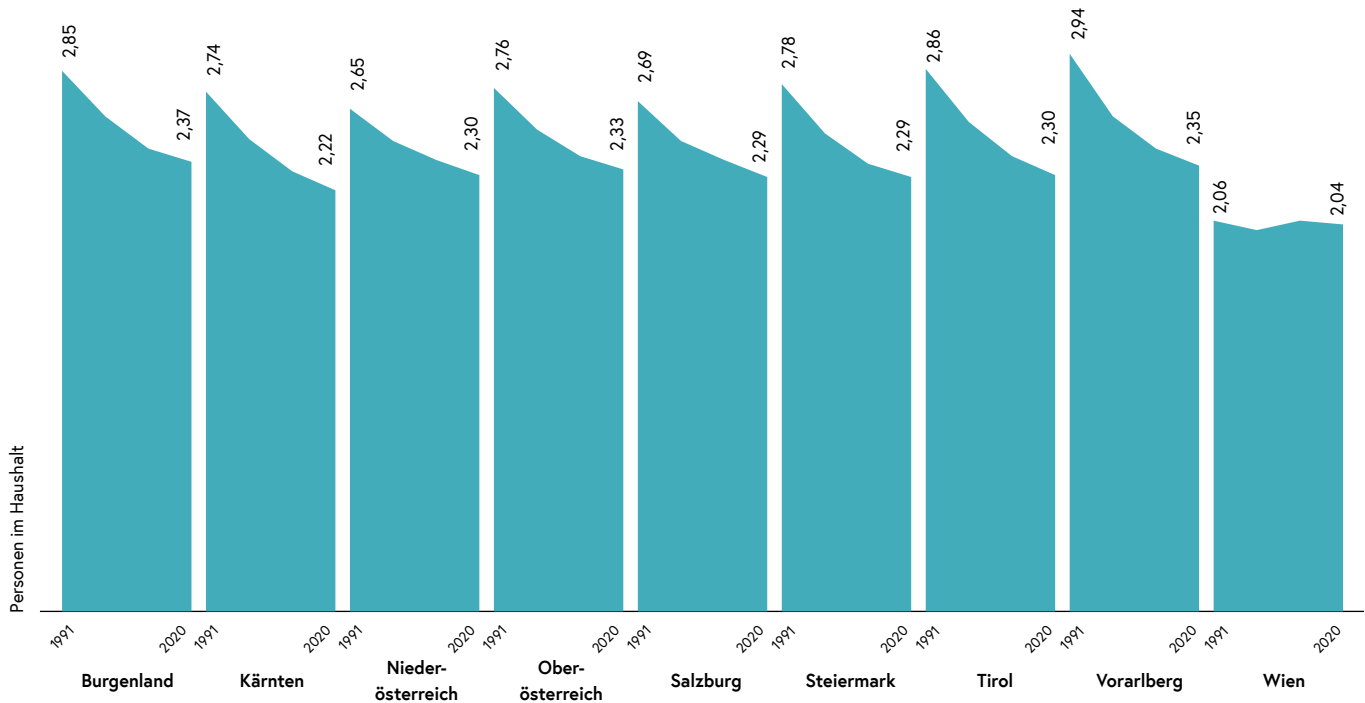


Q: STATISTIK AUSTRIA (Haushaltsstatistik, Haushaltsprognose); LIBW.

DURCHSCHNITTliche HAUSHALTSGRÖSSE 1991-2020

nach Bundesländern

Der Trend zu kleineren Haushalten wird aller Voraussicht nach bestehen bleiben, sich aber verlangsamen.



Q: STATISTIK AUSTRIA (Bevölkerungsstatistik, Bevölkerungsprognose, Haushaltsstatistik, Haushaltsprognose).



Wanderung



departure
←

Gates
F01-99
←

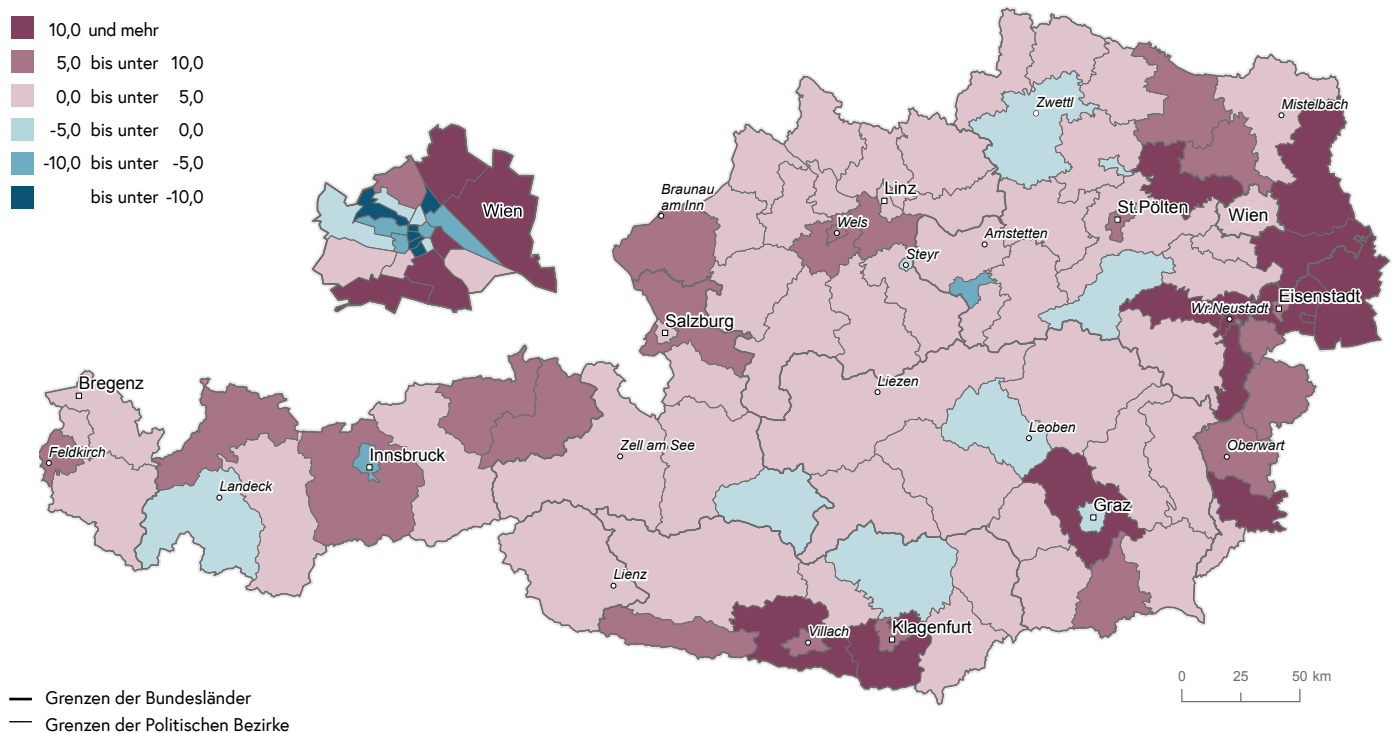
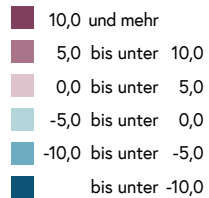
departure
←

↑ TO
G01-99

WANDERUNGEN NACH POLITISCHEN BEZIRKEN 2020

Wanderungsgewinne in den strukturstarken Ballungsräumen stehen Wanderungsverlusten in den peripheren Regionen gegenüber.

Wanderungssaldo (Zu- minus Wegzüge) je 1.000 der Bevölkerung im Jahresdurchschnitt



Q: STATISTIK AUSTRIA (Wanderungsstatistik 2020).

WANDERUNGSBILANZ 2020

nach Bundesländern

Auch im COVID-19-Jahr 2020 wanderten etwa 40.000 Menschen mehr aus dem Ausland zu als von Österreich weg. Drei Viertel dieses Wanderungsgewinns stammen aus EU-Staaten.

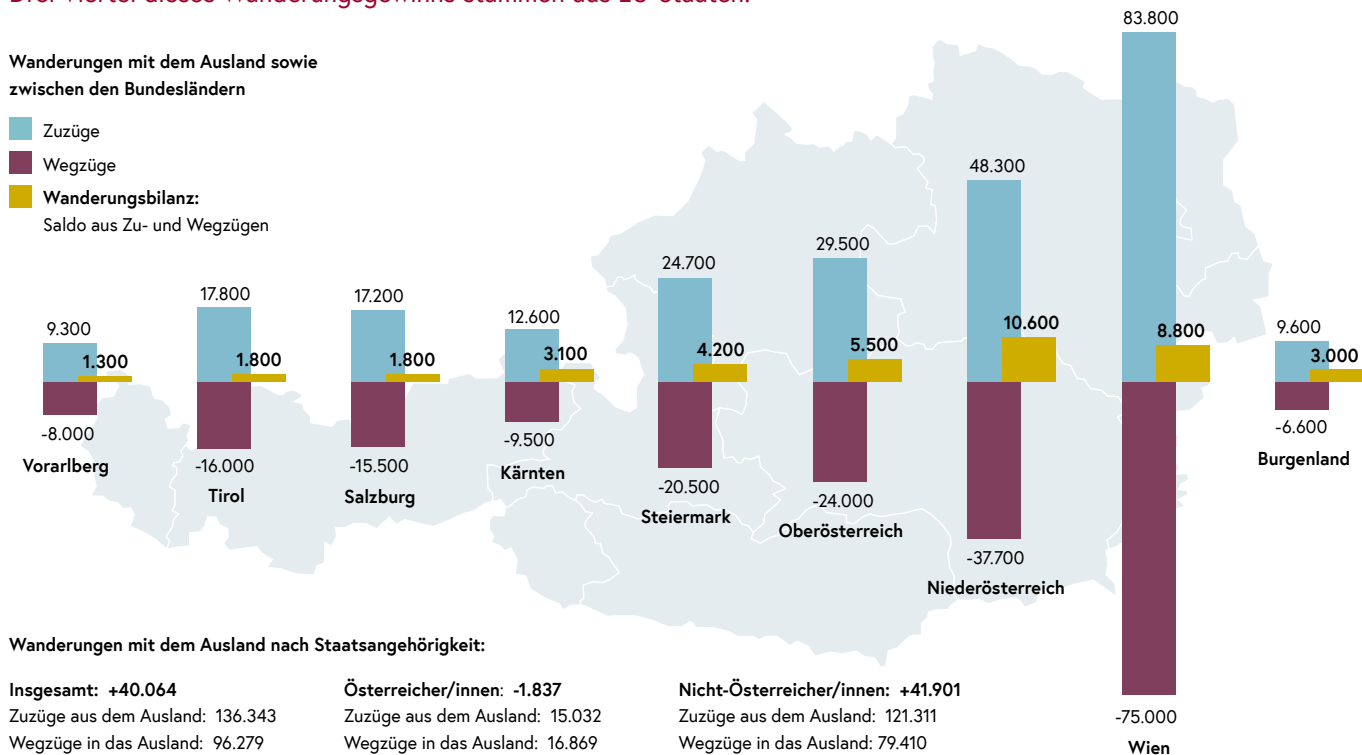
Wanderungen mit dem Ausland sowie zwischen den Bundesländern

Zuzüge

Wegzüge

Wanderungsbilanz:

Saldo aus Zu- und Wegzügen



Wanderungen mit dem Ausland nach Staatsangehörigkeit:

Insgesamt: +40.064

Zuzüge aus dem Ausland: 136.343

Wegzüge in das Ausland: 96.279

Österreicher/innen: -1.837

Zuzüge aus dem Ausland: 15.032

Wegzüge in das Ausland: 16.869

Nicht-Österreicher/innen: +41.901

Zuzüge aus dem Ausland: 121.311

Wegzüge in das Ausland: 79.410



Hauptwohnsitze



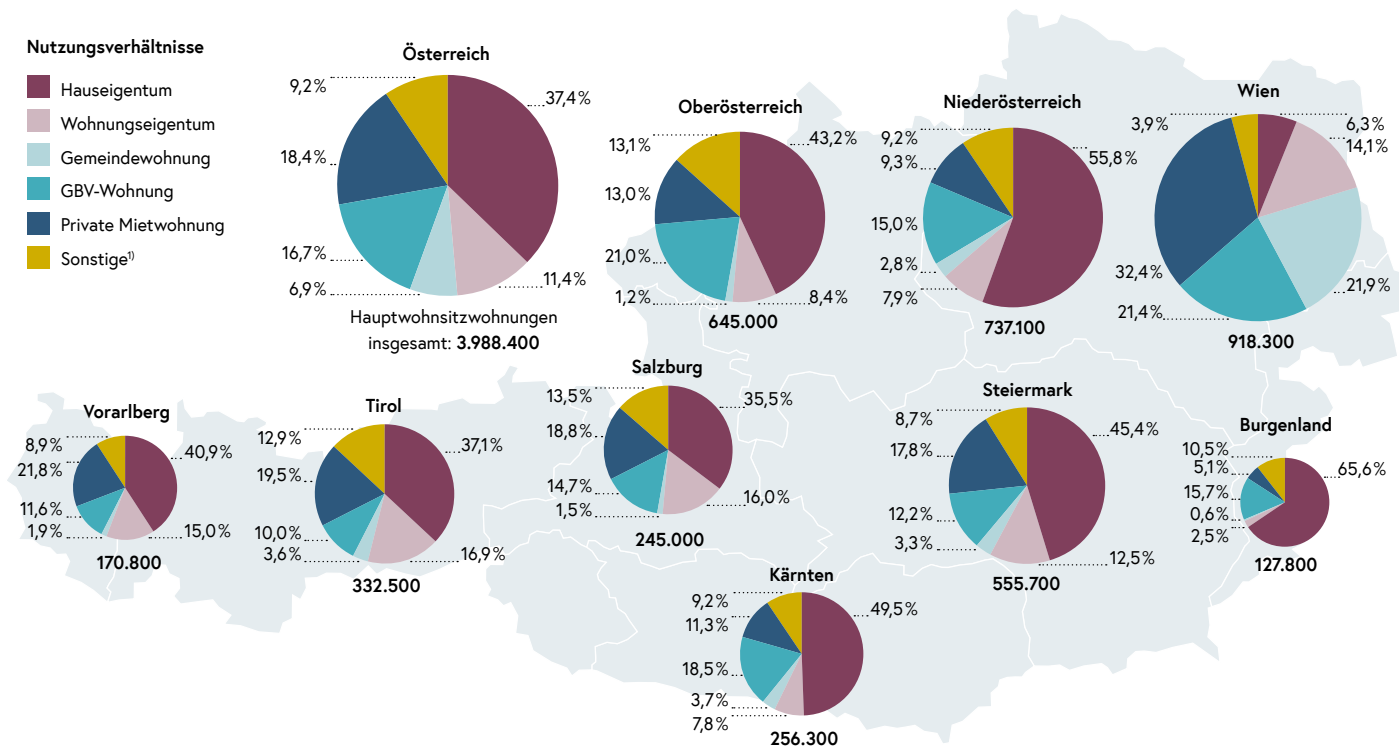
HAUPTWOHNSITZE NACH BESTANDSSEKTOREN 2020

in Österreich und den Bundesländern

Während in den Bundesländern das Hauseigentum den größten Anteil aufweist, sind es in Wien Mietwohnungen, allen voran private Mietwohnungen, gefolgt von Gemeinde- und GBV-Mietwohnungen.

Nutzungsverhältnisse

- Hauseigentum
- Wohnungseigentum
- Gemeindewohnung
- GBV-Wohnung
- Private Mietwohnung
- Sonstige¹⁾



Q: STATISTIK AUSTRIA (Mikrozensus 2020). – 1) „Sonstige“ sind v.a. kostenlos mitwohnende (ältere) Verwandte, aber auch Dienst- und Naturalwohnungen sowie ungeklärte Rechtsverhältnisse.

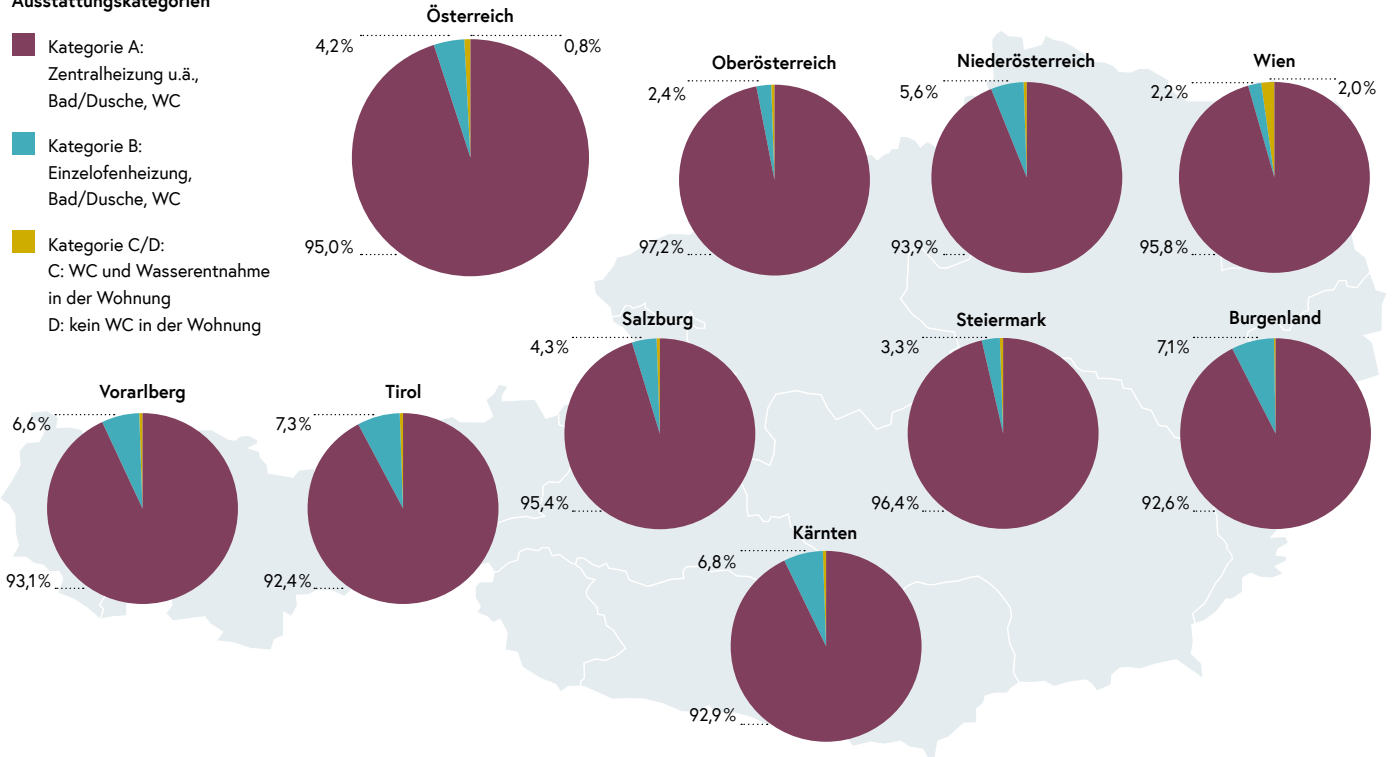
HAUPTWOHNSITZE NACH AUSSTATTUNGSKATEGORIEN 2020

in Österreich und den Bundesländern

95% aller Hauptwohnsitze in Österreich sind der Ausstattungskategorie A zuzuordnen. 2014 waren es im Vergleich noch 92%.

Ausstattungskategorien

- Kategorie A:
Zentralheizung u.ä.,
Bad/Dusche, WC
- Kategorie B:
Einzelofenheizung,
Bad/Dusche, WC
- Kategorie C/D:
C: WC und Wasserentnahme
in der Wohnung
D: kein WC in der Wohnung

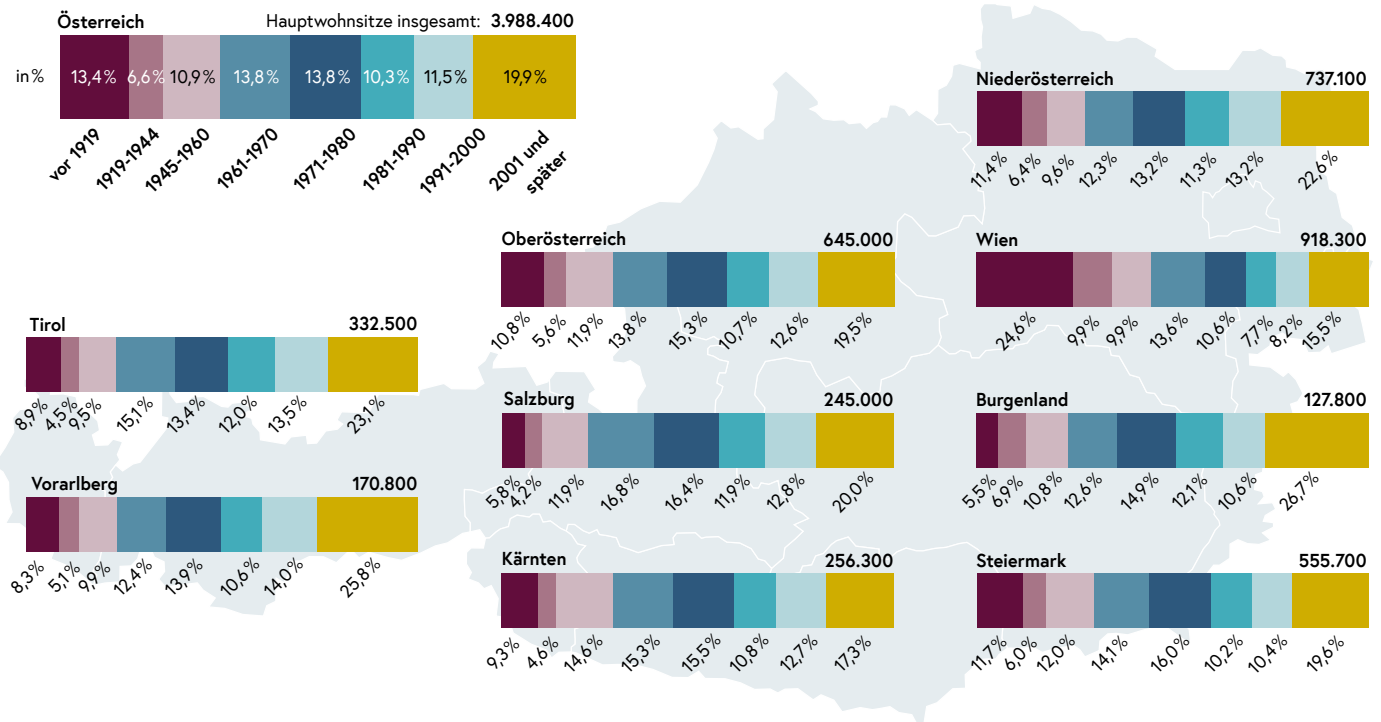


Q: STATISTIK AUSTRIA (Mikrozensus 2020).

HAUPTWOHNSITZE NACH BAUPERIODE 2020

in Österreich und den Bundesländern

Die einzelnen Bestandssegmente hatten ihren jeweiligen Bauboom zu unterschiedlichen Zeiten: Private Mietwohnungen in der Gründerzeit vor 1919, Gemeindewohnungen in der Nachkriegszeit, GBV-Miet- und Eigentumswohnungen in den letzten dreißig Jahren.



Q: STATISTIK AUSTRIA (Mikrozensus 2020).

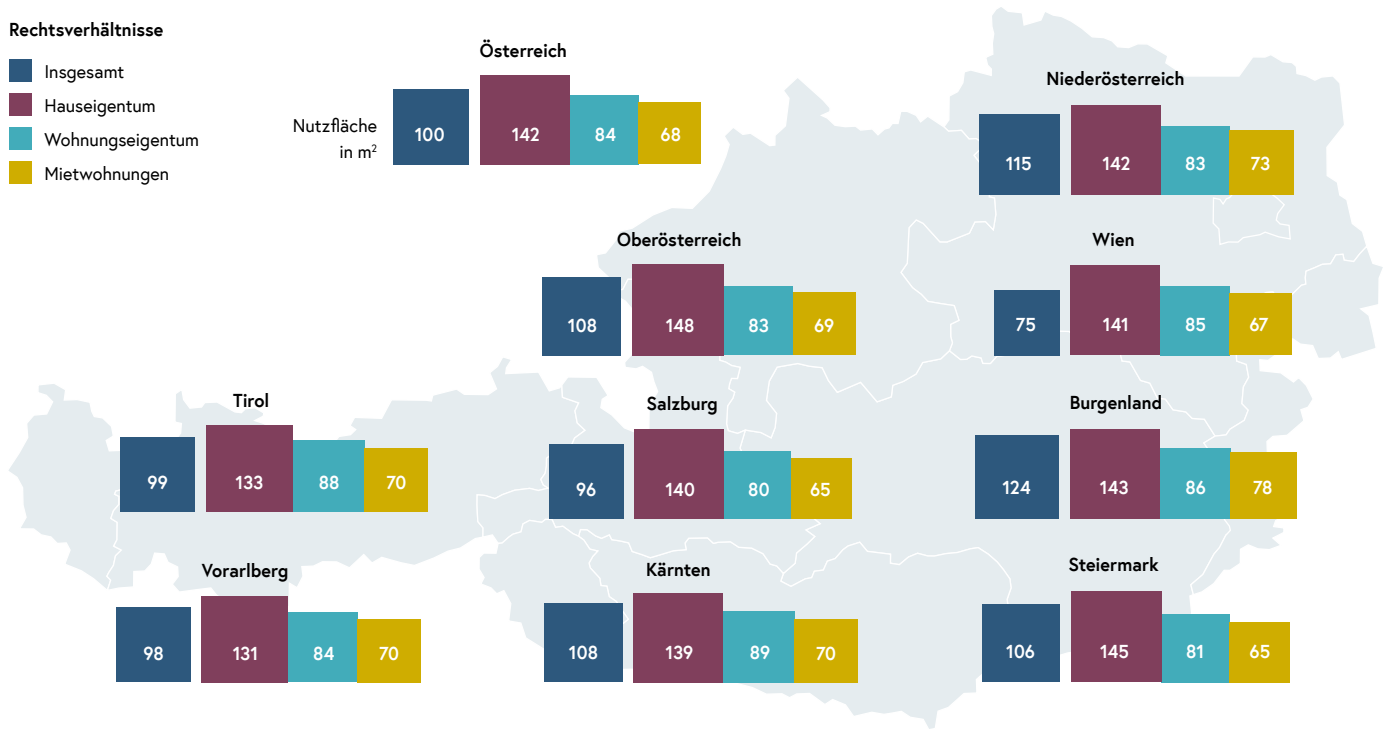
HAUPTWOHNSITZE NACH WOHNFLÄCHE 2020

in Österreich und den Bundesländern

Der durchschnittliche Hauptwohnsitz in Österreich hat eine Nutzfläche von nicht weniger als 100m² und die Größe nimmt weiter zu.

Rechtsverhältnisse

- Insgesamt
- Hauseigentum
- Wohnungseigentum
- Mietwohnungen



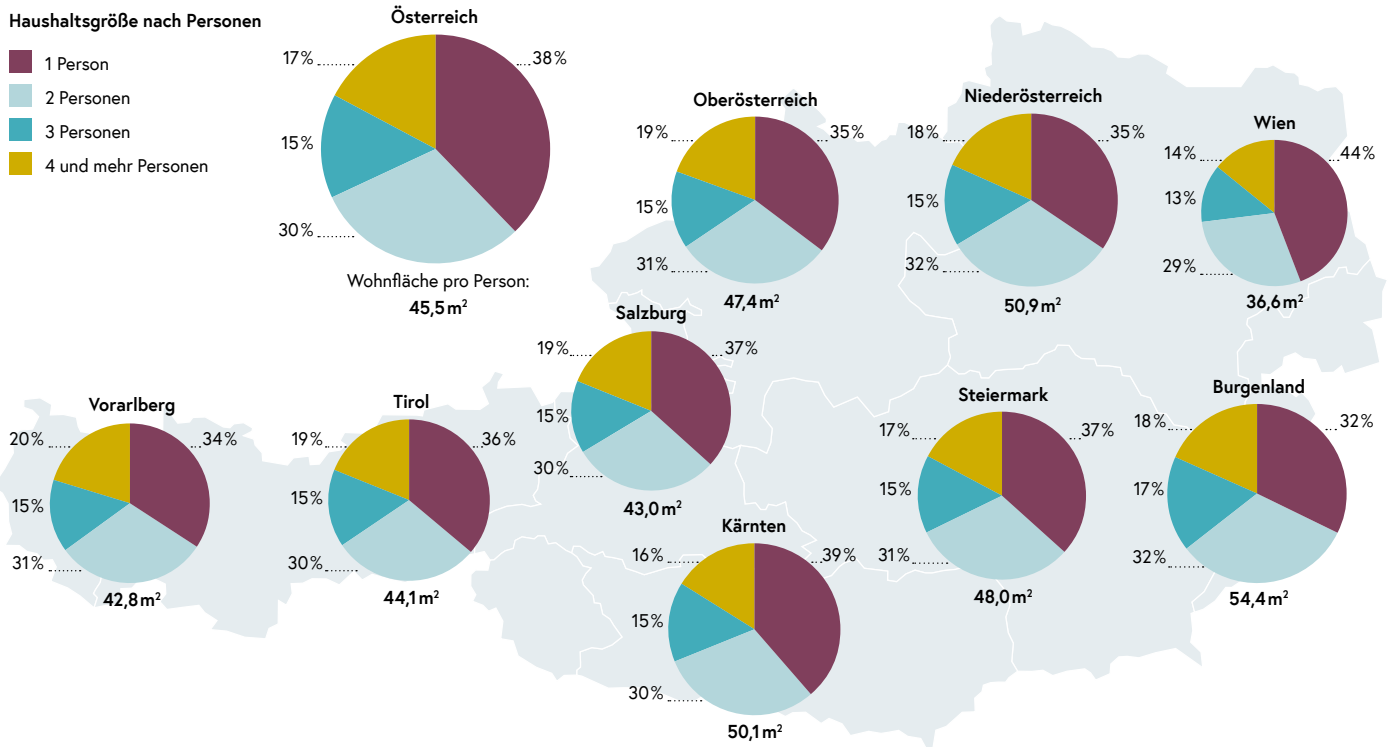
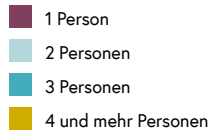
Q: STATISTIK AUSTRIA (Mikrozensus 2020).

HAUPTWOHNSITZE NACH HAUSHALTSGRÖSSE UND WOHNFLÄCHE 2020

in Österreich und den Bundesländern

Dem durchschnittlichen Österreicher stehen 45,5 m² Wohnfläche zur Verfügung. 1990 waren noch 33 m².

Haushaltsgröße nach Personen



Q: STATISTIK AUSTRIA (Mikrozensus 2020, Bevölkerungs- und Haushaltsstatistik).

HAUSHALTSTYPEN NACH BESTANDSVERHÄLTNISSEN 2020

in Österreich

Rund die Hälfte aller Gemeinde- und GBV-Mietwohnungen sowie privaten Mietwohnungen werden nur von einer Person bewohnt.

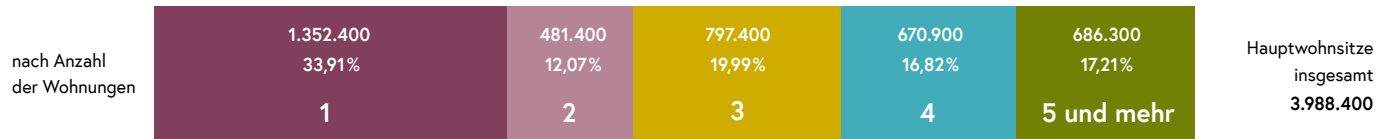


Q: STATISTIK AUSTRIA (Mikrozensus 2020).

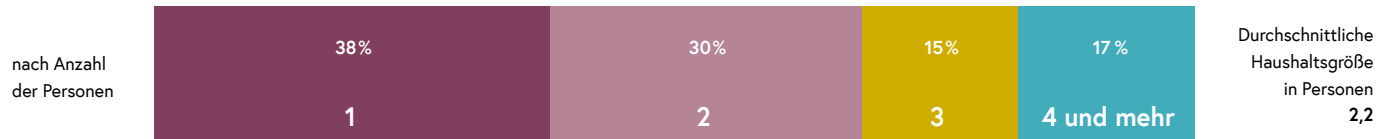
HAUPTWOHNSITZE NACH GEBÄUDEFORM, HAUSHALTS- UND DURCHSCHNITTLICHER HAUSHALTSSGRÖSSE

in Österreich

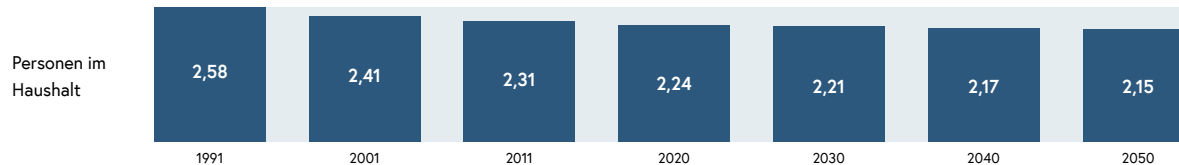
Gebäudeform nach Anzahl der Wohnungen (2020)



Hauptwohnsitze nach Haushaltsgröße (2020)



Durchschnittliche Haushaltsgröße (1991 - 2050)



Q: STATISTIK AUSTRIA (Mikrozensus 2020, Bevölkerungs- und Haushaltsstatistik, Bevölkerungs und Haushaltsprognose).

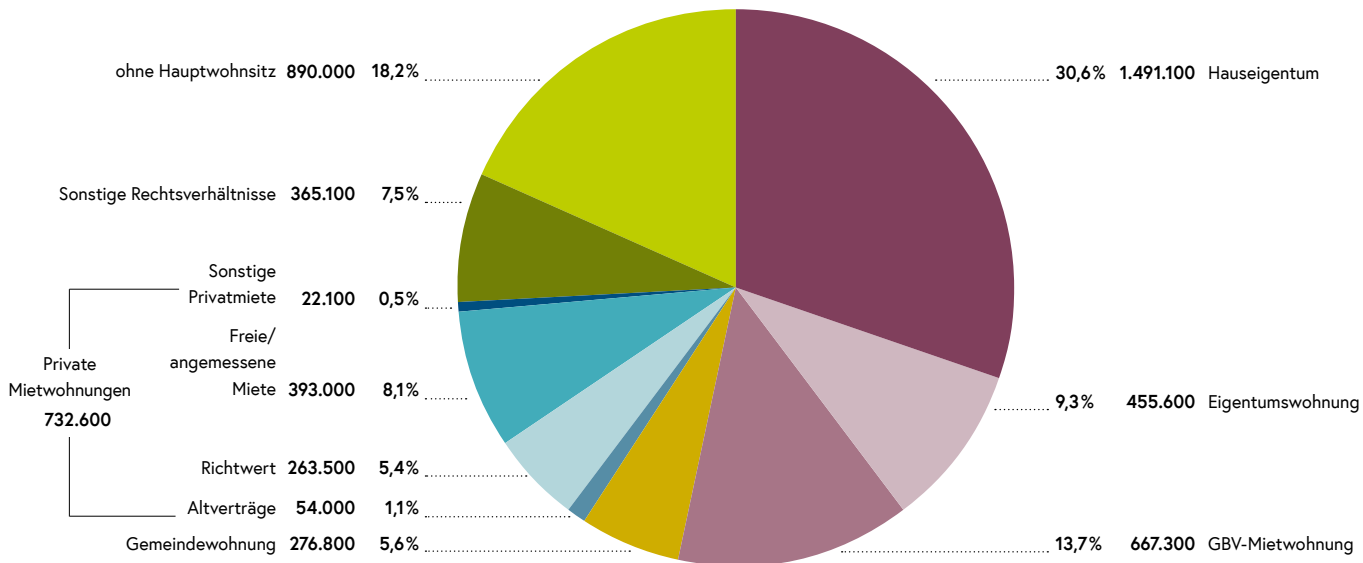


Mietverhältnisse Kosten & Preise



WOHN-, EIGENTUMS- UND MIETVERHÄLTNISSSE 2020 in Österreich

Bezogen auf die Hauptwohnsitze halten sich Mietwohnverhältnisse, bestehend aus GBV-, Gemeinde- und privaten Mietwohnungen, mit Hauseigentum und Eigentumswohnungen fast in der Waage.

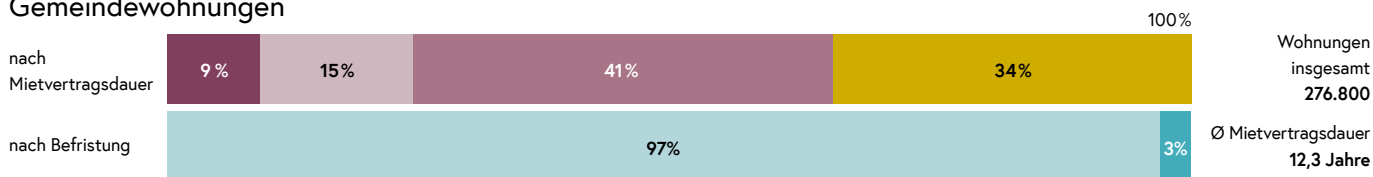


HAUSHALTSTYPEN NACH MIETVERTRAGSDAUER UND BEFRISTUNG

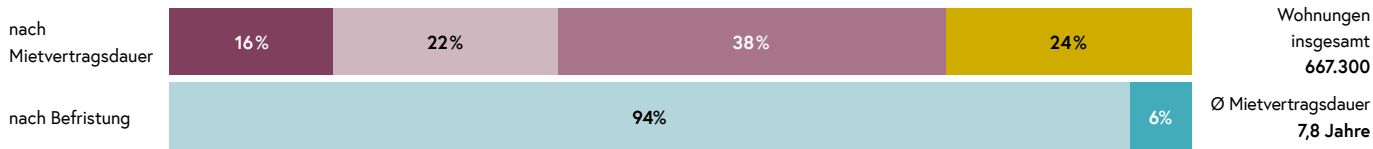
Es sind deutliche Unterschiede hinsichtlich der Dauer der Befristung und der tatsächlichen Bewohnungsdauer der verschiedenen Wohnungen zu erkennen.



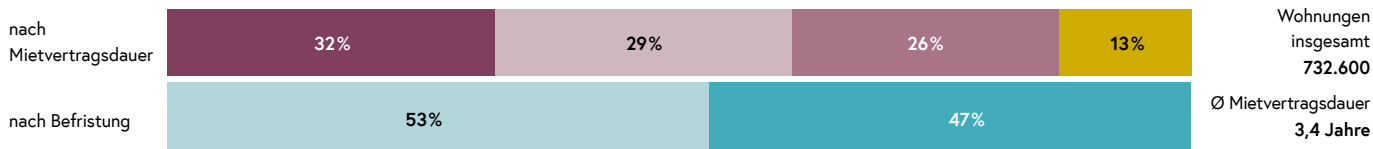
Gemeindewohnungen



GBV-Mietwohnung



Private Mietwohnung



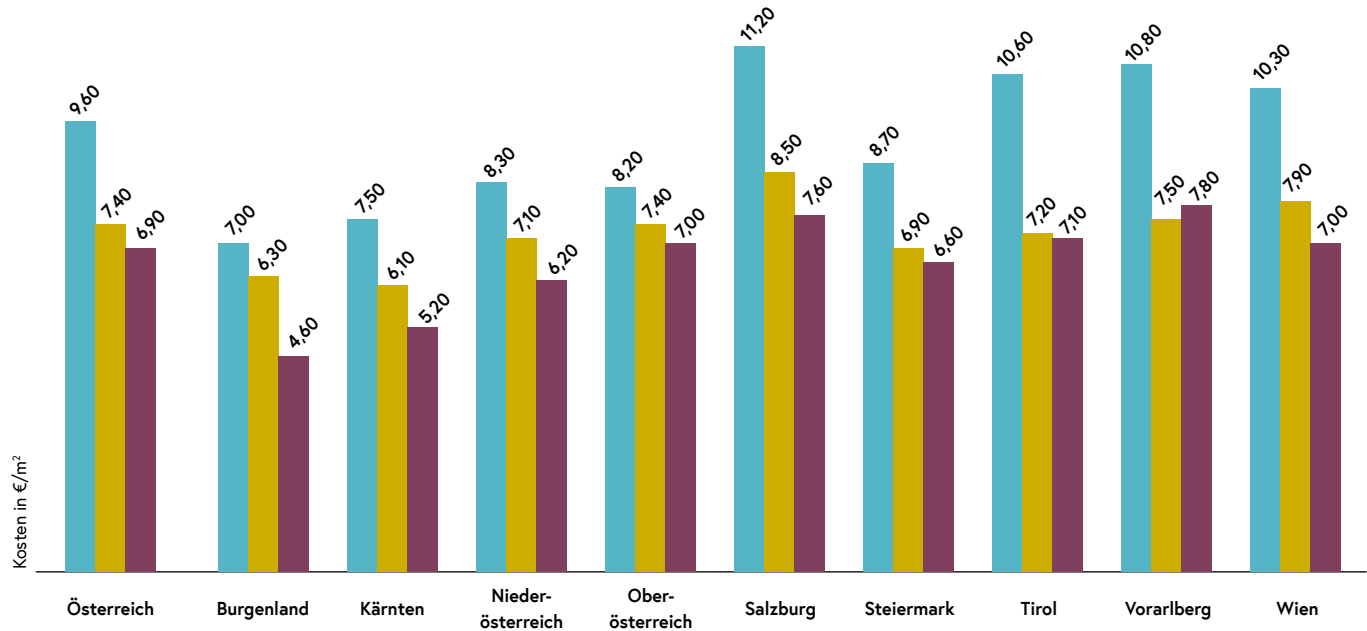
Q: STATISTIK AUSTRIA (Mikrozensus, AGWR); I.IBW.

WOHNKOSTEN IN HAUPTMIETWOHNUNGEN

Die monatlichen Kosten gemeinnütziger GBV-Mietwohnungen sind im Bundesdurchschnitt um 23% günstiger als private Mietwohnungen.

Mietwohnverhältnis

Private Hauptmietwohnung GBV-Mietwohnung Gemeindewohnung



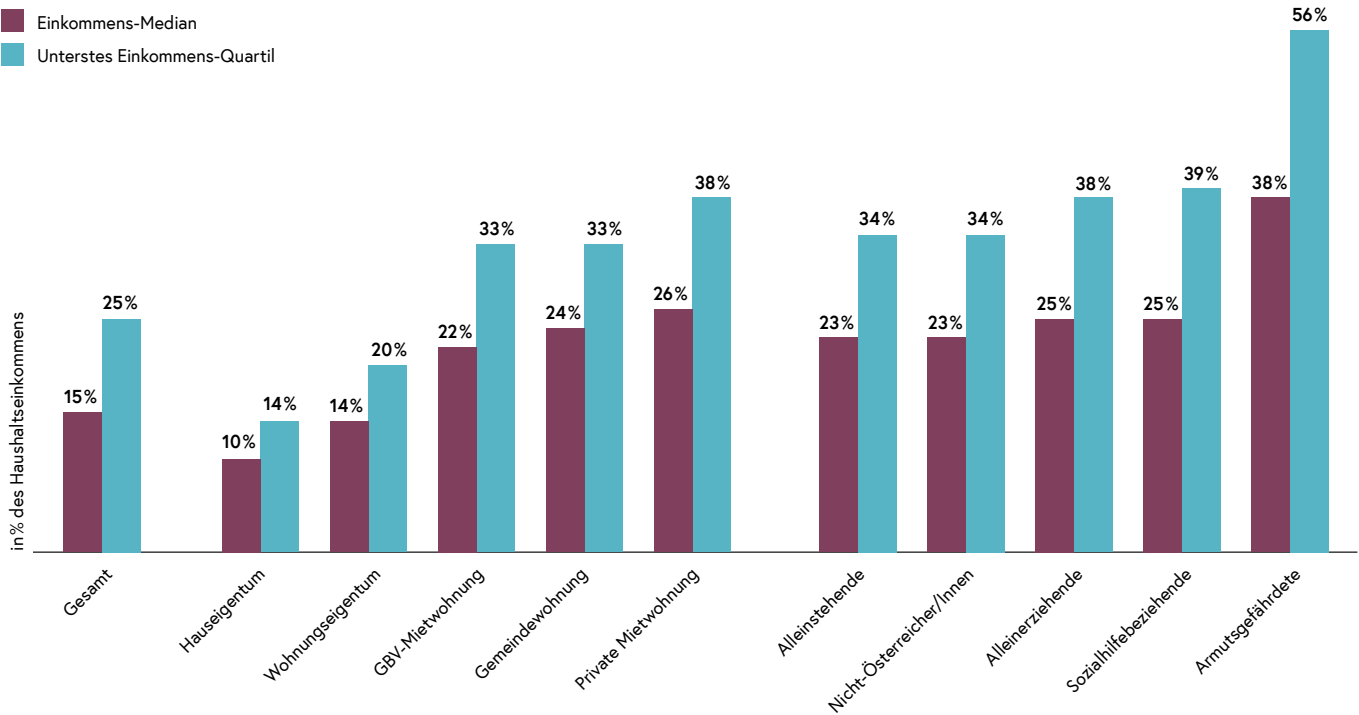
WOHNKOSTENBELASTUNG

in Österreich

2020 betrug die durchschnittliche Gesamtbelastung 15% des verfügbaren Haushaltseinkommens.

Einkommensklassen

- Einkommens-Median
- Unterstes Einkommens-Quartil



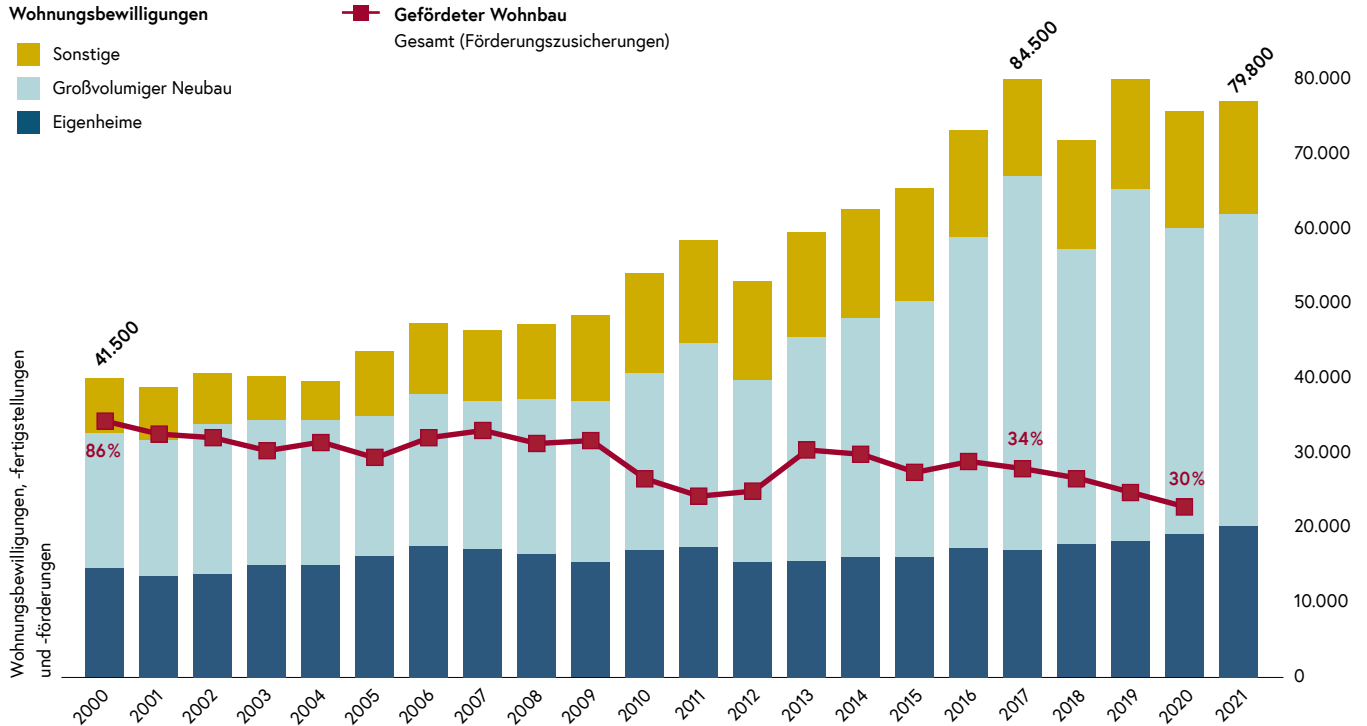


Wohnungs- neubau



WOHNUNGSBEWILLIGUNGEN UND WOHNBAUFÖRDERUNGEN in Österreich

Trotz COVID-19-Pandemie erlebt Österreich einen Bauboom, wobei der Wohnungsneubau mit Wohnbauförderungsmittel auf nunmehr unter einem Drittel gefallen ist.



Q: STATISTIK AUSTRIA (Baubewilligungsstatistik), I.IBW (Förderungszusicherungen).

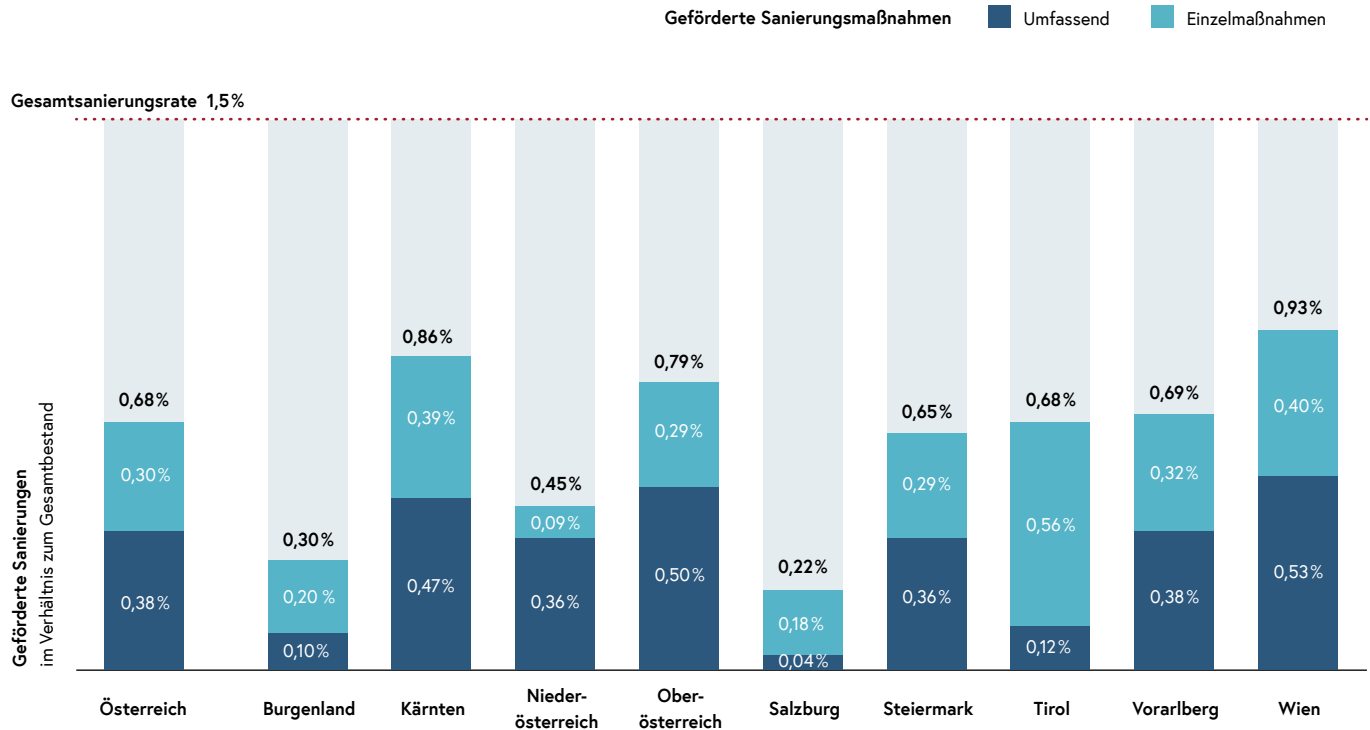


Klimaschutz



SANIERUNGSRATE UND GEFÖRDERTE SANIERUNGEN 2020

Die umfassende Sanierung von Hauptwohnsitzen hat sich in den letzten Jahren auf einem Niveau in Höhe von 1,5% eingependelt, wovon rund 40% durch die Länder gefördert werden.



ENTWICKLUNG DER HEIZUNGSARTEN DER HAUPTWOHNHSITZE

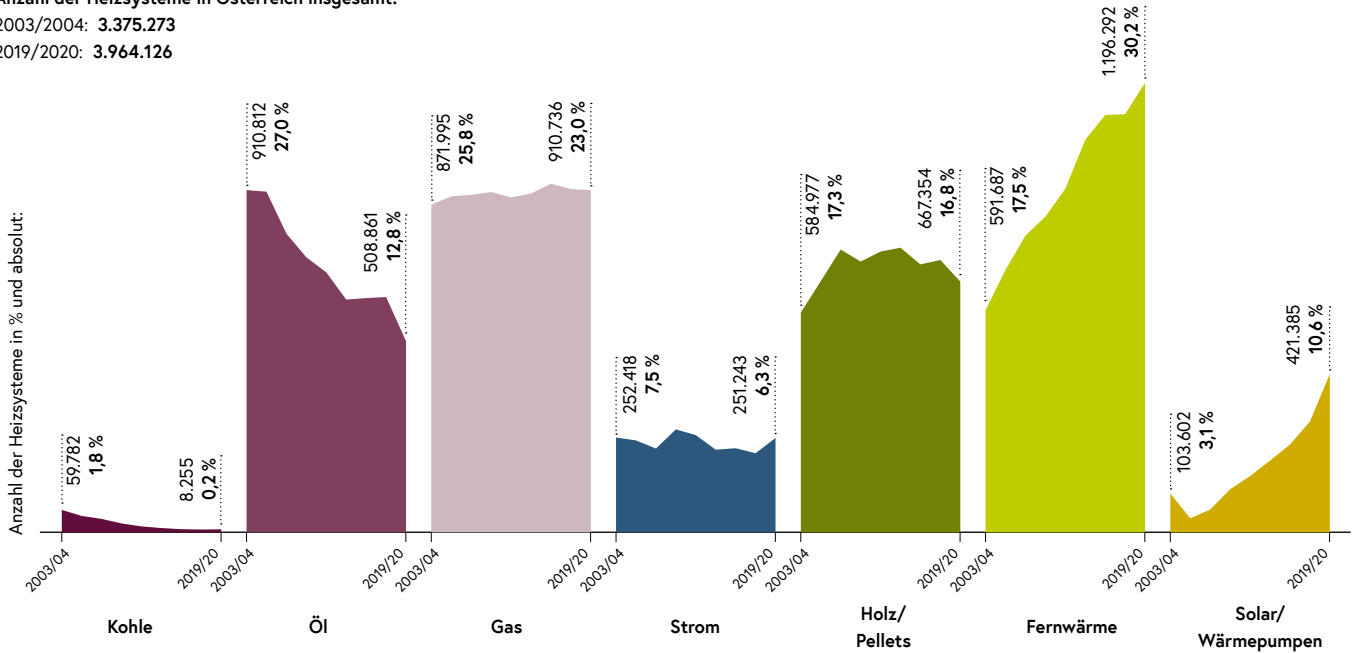
in Österreich

Waren fossile Beheizungsarten anfänglich stark vertreten, kann eine enorme Reduktion dieser erkannt werden, während nachhaltigere Beheizungsarten rapiden Wachstum verzeichnen. Fernwärme verdoppelte sich seit 2003 auf 30% und bei mit Solaranlagen oder Wärmepumpen beheizten Wohnungen ist seit 2005 eine Verzehnfachung festzustellen.

Anzahl der Heizsysteme in Österreich insgesamt:

2003/2004: 3.375.273

2019/2020: 3.964.126



Q: STATISTIK AUSTRIA (Mikrozensus-Sondererhebungen „Energieeinsatz der Haushalte“ 2003/04–2019/20).

Impressum

Herausgeber, für den Inhalt verantwortlich:
Bundesministerium für
Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
Stubenring 1, 1010 Wien, Abteilung V/7

Lektorat:
Mag. Maximilian Els, LL.M.

Grafische Gestaltung:
Mag. Karl Stefan Nolz
www.artegrafica.at

Druckerei:
Druckerei Robitschek & Co Gesellschaft m.b.H.

© Bundesministerium für Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort

Bildnachweis:
NHT/Renderwerk (Cover)
Philipp Hartberger (2)
Gregor Nesvadba, www.frieden.at (6/7)
Flughafen Wien AG (14/15)
Salzburg Wohnbau/Neumayr (20/21)
pierer.net (36/37)
Alpenland/Herfert (46/47)
VOGEWOSI Dornbirn/Albrecht Immanuel Schnabel,
Rankweil (50/51)



Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
Stubenring 1, 1010 Wien
www.bmdw.gv.at