

Pressemitteilung: 13 160-188/23

Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung Gebäude- und Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren gewachsen

Wien, 2023-09-19 – 2,4 Mio. Gebäude und 4,9 Mio. Wohnungen gab es in Österreich laut Statistik Austria zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung, dem 31. Oktober 2021, darunter 4,0 Mio. Wohnungen, in denen mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet war. In 13,3 % aller Wohnungen waren keine Personen gemeldet.

„In Österreich nimmt die Zahl der Wohnungen und ihre Fläche immer weiter zu. In den letzten 150 Jahren hat sich die Anzahl der Wohnungen auf 4,9 Millionen im Jahr 2021 verfünffacht. Im selben Zeitraum hat sich die Bevölkerungszahl verdoppelt. Derzeit leben rund 9 Millionen Menschen in Österreich. Die Zuwächse bei den Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren gehen vor allem auf den Bauboom vor 2020 zurück. Aktuell beobachten wir einen Rückgang der Baubewilligungen. Derzeit ist in fast jeder siebten Wohnung niemand gemeldet. Die Gründe dafür sind sehr unterschiedlich und reichen von der Eigennutzung oder Vermietung von Ferienwohnungen über Renovierungstätigkeiten bis hin zum Leerstand vor Neuvermietung bzw. Verkauf“, erläutert Statistik Austria Generaldirektor Tobias Thomas.

1,53 Mio. Einfamilienhäuser in Österreich

Seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 ist der Gebäudebestand um 8,4 % gewachsen und lag bei rund 2,4 Mio. Gebäuden. Die meisten Gebäude in Österreich werden für Wohnzwecke genutzt. Dabei ist die österreichische Wohnungslandschaft vor allem von Einfamilienhäusern geprägt. Zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung waren 64,5 % des Gebäudebestandes Einfamilienhäuser, danach folgten Zweifamilienhäuser (12,3 %), andere Gebäude (11,7 %) und Mehrparteienhäuser (11,5 %). Zu anderen Gebäuden zählen unter anderem Hotels, Bürogebäude, Schulen, Einkaufszentren und Gebäude für Gemeinschaften, etwa Pensionist:innen- und Studierendenheime. Hier gibt es aber starke regionale Unterschiede. Während sich das Burgenland, Niederösterreich und die Steiermark durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern auszeichnen, sind in Tirol, Salzburg und Vorarlberg vergleichsweise hohe Anteile an Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen zu finden. Den höchsten Anteil an Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen hatte Wien mit 39,1 % (siehe Tabelle 1). Auffallend ist, dass sich die meisten Gebäude in Besitz von Privatpersonen befinden (88,5 %).

Rund 653 000 Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung

Der Wohnungsbestand ist seit 2011 von 4,4 Mio. auf 4,9 Mio. angestiegen. Von den 4,9 Mio. Wohnungen war in 81,8 % der Wohnungen mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Der Anteil an Hauptwohnsitzwohnungen ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig gesunken (1971: 91,2 %; 1991: 87,5 %; 2021: 81,8 %). Dementsprechend ist der Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen stetig gestiegen. Per 31.10.2021 gab es in 4,9 % der Wohnungen nur Nebenwohnsitzmeldungen und in 13,3 % aller Wohnungen waren keine Personen mit Wohnsitz gemeldet. Die Gründe, warum eine Wohnung zum Stichtag keine Meldung hatte, sind vielfältig. Die Wohnung kann gerade zum Verkauf oder zur Vermietung gestanden haben, es kann sich um ein Kleingartenhaus handeln oder die Wohnung kann bewohnt sein, ohne dass jemand an der Adresse gemeldet ist. Abbildung 1 zeigt den Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen nach Gemeinden. In der Karte ist einerseits erkennbar, dass dieser Anteil in den Tourismusgebieten in Vorarlberg und Tirol besonders hoch ist. Andererseits gibt es auch in Gemeinden, wo starke Bevölkerungsverluste zu verzeichnen sind, wie im nördlichen Waldviertel und in den ländlichen Regionen Kärntens, einen hohen Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzangabe. Nach Bundesland betrachtet, hat Kärnten mit 16,3 %

den höchsten Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, dicht gefolgt von Tirol (16,1 %). Den geringsten Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen hat Wien mit 9,7 % (siehe Tabelle 2). Wiener Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, welche nach 2011 durch An-, Auf- oder Umbautätigkeiten errichtet wurden, fehlen allerdings im Wohnungsbestand.

Jede zweite Hauptwohnsitzwohnung wird von Eigentümer:innen bewohnt

Etwas mehr als die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen wird von den Eigentümer:innen selbst bewohnt. Dabei besitzen 37,9 % das Gebäude und wohnen auch in diesem, 13,1 % sind Eigentümer:innen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Der Anteil der Hauptwohnsitzwohnungen, in denen Personen zur Miete wohnen, ist seit 2011 von 40,0 % auf 45,1 % gestiegen. Das liegt vor allem am Rückgang von 8,2 % auf 3,9 % bei Wohnungen, die aufgrund sonstiger Rechtsverhältnisse (Dienstwohnungen, Wohnrecht auf Lebenszeit etc.) bewohnt werden. Die Hauptwohnsitzwohnungen sind in den vergangenen zehn Jahren flächenmäßig etwas größer geworden. 2021 hatten die Hauptwohnsitzwohnungen im Durchschnitt 4,5 Räume pro Wohnung (2011: 4,3) und 2,1 pro Bewohner:in (2011: 1,9). Die durchschnittliche Fläche betrug 96,2 Quadratmeter pro Wohnung (2011: 93,4) und 43,9 Quadratmeter pro Bewohner:in (2011: 41,2).

Detaillierte Ergebnisse zur Gebäude- und Wohnungszählung finden Sie auf unserer [Website](#). Hier steht auch die [Publikation „Zensus 2021 Gebäude- und Wohnungszählung“](#) (12 MB) sowie die [Präsentation zur Pressekonferenz am 19. September 2023](#) (PDF, 1,52 MB) zur Verfügung. Interaktive Karten und Diagramme zu Gebäuden und Wohnungen sind im [STATatlas](#) zu finden.

Tabelle 1: Gebäudeeigenschaft nach Bundesland, 2021

Bundesland	Anzahl der Gebäude	Gebäude in %			
		Wohngebäude mit einer Wohnung	Wohngebäude mit zwei Wohnungen	Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen	Andere Gebäude
Burgenland	134 458	80,6	6,5	3,3	9,6
Kärnten	184 036	63,1	14,9	9,7	12,3
Niederösterreich	637 094	74,0	9,9	6,0	10,2
Oberösterreich	422 956	60,9	17,5	10,0	11,6
Salzburg	139 907	52,1	17,0	15,6	15,3
Steiermark	379 873	68,0	10,2	10,1	11,7
Tirol	193 876	48,2	18,7	17,7	15,4
Vorarlberg	106 817	59,5	14,4	14,1	12,1
Wien	175 760	51,2	3,2	34,9	10,7
Österreich	2 374 777	64,5	12,3	11,5	11,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021.

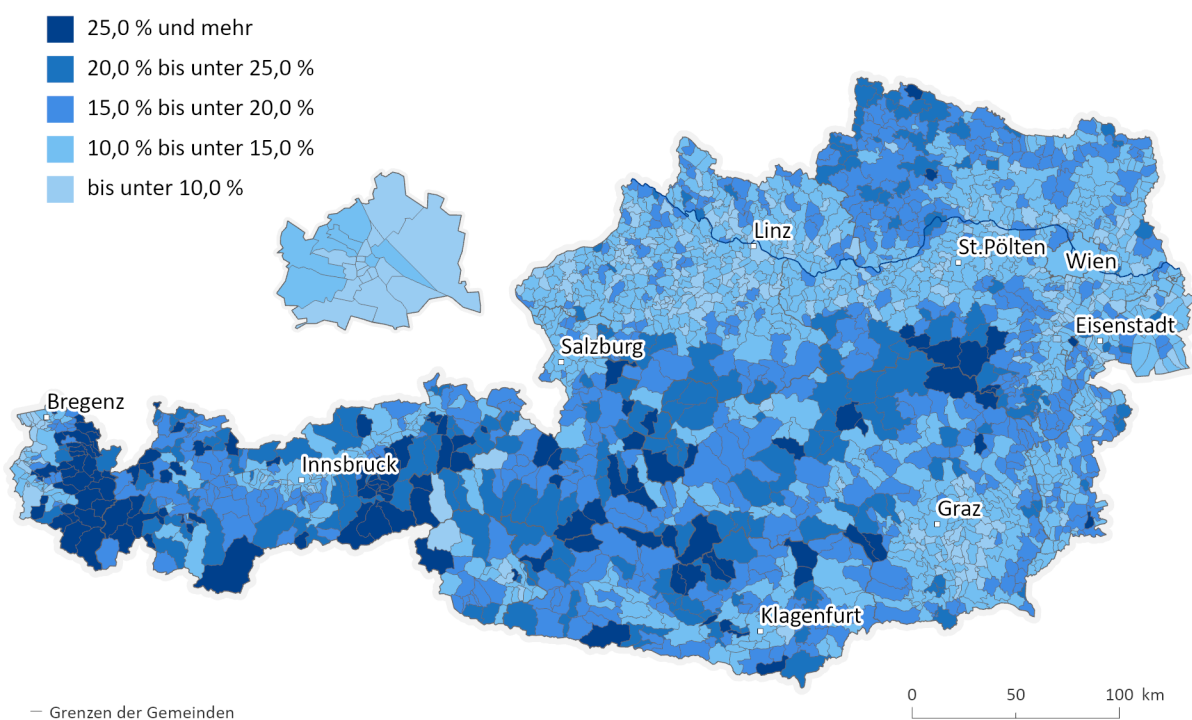
Tabelle 2: Wohnungen nach Wohnsitzmeldung, 2021

Bundesland	Anzahl der Wohnungen	Wohnungen mit mind. 1 Hauptwohnsitzangabe	Wohnungen mit nur Nebenwohnsitzangabe	Wohnungen ohne Wohnsitzangabe
		in %		
Burgenland	165 613	78,2	7,7	14,1
Kärnten	325 800	78,8	4,9	16,3
Niederösterreich	939 784	79,0	6,7	14,3
Oberösterreich	771 028	84,5	3,5	12,0
Salzburg	309 810	78,9	6,1	15,0
Steiermark	690 896	80,9	4,4	14,7

Bundesland	Anzahl der Wohnungen	Wohnungen mit mind. 1 Hauptwohnsitzangabe	Wohnungen mit nur Nebenwohnsitzangabe	Wohnungen ohne Wohnsitzangabe
		in %		
Tirol	423 796	78,4	5,4	16,1
Vorarlberg	207 716	83,2	2,9	13,9
Wien	1 074 967	86,2	4,0	9,7
Österreich	4 909 410	81,8	4,9	13,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021. – Beim Wohnungsbestand in Wien fehlen Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, welche nach 2011 durch An-, Auf- oder Umbautätigkeiten errichtet wurden.

Abbildung 1: Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nach Gemeinde, 2021



Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021. – Beim Wohnungsbestand in Wien fehlen Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, welche nach 2011 durch An-, Auf- oder Umbautätigkeiten errichtet wurden.

Informationen zur Methodik, Definitionen: Die Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.2021) umfasst den österreichischen Gebäude- und Wohnungsbestand. Sie wurde zum zweiten Mal als Registerzählung durchgeführt. Damit soll trotz des weitgehenden Verzichts auf eine primärstatistische Erhebung (sprich eine direkte Befragung mittels Fragebogen) eine bestmögliche Widerspiegelung des Gebäude- und Wohnungsbestandes erreicht werden. Dazu werden die bestehenden Register und Verwaltungsdaten bestmöglich genutzt und entsprechend gesetzlicher Vorgaben miteinander verknüpft.

Gebäudeeigenschaft (überwiegende Nutzung) wird aufgrund der Nutzungsart und der Flächenangaben der Nutzungseinheiten vergeben. Es wird zwischen folgenden Typen von Gebäuden unterschieden: Wohngebäude mit einer Wohnung, Wohngebäude mit zwei Wohnungen, Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen, Gebäude für Gemeinschaften und Nicht-Wohngebäude. Gebäude für Gemeinschaften und Nichtwohngebäude werden unter dem Begriff „andere Gebäude“ zusammengefasst.

Wohnsitzangabe unterscheidet, ob im Gebäude/in der Wohnung Personen mit Hauptwohnsitz oder Nebenwohnsitz leben, oder ob keine Personen mit Hauptwohnsitz bzw. Nebenwohnsitz gemeldet sind. Die Hauptwohnsitzmeldungen richten sich nach der Volkszählung 2021.

Das **Rechtsverhältnis** (Wohnung) gibt den Rechtsgrund für die Benutzung der Wohnung an. Unterschieden wird zwischen: Eigenbenützung durch die Gebäudeeigentümer:innen, Wohnungseigentum (nach dem Wohnungseigentumsgesetz), Hauptmiete (einschl. Nutzungswohnungen von Genossenschaften) oder sonstiges Rechtsverhältnis z. B. Dienstwohnungen oder Benützung der Wohnung ohne Entgelt durch Verwandte der:des Eigentümer:in, Leasingverträge, usw. Für das Rechtsverhältnis wurden Daten aus dem Grundbuch herangezogen und das Wohnungseigentum richtet sich nach diesem.

Als **Räume** (Wohnung) zählen alle Räume ab einer Größe von 4 Quadratmetern, in denen ein Aufenthalt grundsätzlich möglich ist. Küchen ab 4 Quadratmeter werden als Raum gezählt, nicht aber Vor- und Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Schrankräume, Badezimmer, Toiletten.

Datenschutz: Statistik Austria erhält und verarbeitet vollständig pseudonymisierte Datenbestände (§ 6 Abs. 2 Registerzählungsgesetz) unterschiedlicher registerführender Stellen. Die Registerverknüpfung kann dank des e-Government-Gesetzes unter absoluter Wahrung des Datenschutzes durchgeführt werden. Dies geschieht mit Hilfe des „bereichsspezifischen Personenkennzeichens Amtliche Statistik“ (bPK AS), das von der Stammzahlenregisterbehörde generiert wird und keinerlei Rückschlüsse auf die Person ermöglicht. Die Datenverknüpfung erfolgt daher ohne Namen unter Verwendung des bPK AS-Pseudonyms.

Bei Rückfragen zum Thema wenden Sie sich an:

Team Registerzählung, E-Mail: registerzaehlung@statistik.gv.at

Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin:

STATISTIK AUSTRIA | Bundesanstalt Statistik Österreich | Guglgasse 13 | 1110 Wien | www.statistik.at

Pressestelle: Tel.: +43 1 711 28-7777 | E-Mail: presse@statistik.gv.at

© STATISTIK AUSTRIA