STATISTIK AUSTRIA

Wohnen

2024

Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik

STATISTIK AUSTRIA

Die Informationsmanager

Impressum

Rev.1, 11.09.2025

Bei der Übersicht 7.6 auf Seite 99 wurden bei Alter in der Spalte „in %“ die Daten korrigiert.

Auskünfte

Für schriftliche oder telefonische Anfragen steht Ihnen
bei Statistik Austria der Allgemeine Auskunftsdienst
zur Verfügung:

Guglgasse 13
1110 Wien
Tel.: +43 1 711 28-7070
E-Mail: info@statistik.gv.at

Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin

STATISTIK AUSTRIA
Bundesanstalt Statistik Österreich
Guglgasse 13
1110 Wien

Für den Inhalt verantwortlich

Katrin Schöber
E-Mail: wohnen@statistik.gv.at

Stefan Anzengruber, Doris Dörr, Benedikt Ehrntraut, Johanna Einfalt-Schneider, Janina Enachescu,
Richard Heuberger, Jana Korunovska, Arba Rexhepi, Jakob Steininger, Lena Wittmann

Umschlagfoto

© ah_fotobox/stock.adobe.com

Kommissionsverlag

Verlag Österreich GmbH
Bäckerstraße 1
1010 Wien
Tel.: +43 1 610 77-0
E-Mail: order@verlagoesterreich.at

ISBN 978-3-903547-15-5

Das Produkt und die darin enthaltenen Daten sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der Bundesanstalt Statistik Österreich (STATISTIK AUSTRIA) vorbehalten. Bei richtiger Wiedergabe und mit korrekter Quellenangabe „STATISTIK AUSTRIA“ ist es gestattet, die Inhalte zu vervielfältigen, verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen und sie zu bearbeiten. Bei auszugsweiser Verwendung, Darstellung von Teilen oder sonstiger Veränderung von Dateninhalten wie Tabellen, Grafiken oder Texten ist an geeigneter Stelle ein Hinweis anzubringen, dass die verwendeten Inhalte bearbeitet wurden.

Die Bundesanstalt Statistik Österreich sowie alle Mitwirkenden an der Publikation haben deren Inhalte sorgfältig recherchiert und erstellt. Fehler können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Genannten übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte, insbesondere übernehmen sie keinerlei Haftung für eventuelle unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die direkte oder indirekte Nutzung der angebotenen Inhalte entstehen. Korrekturhinweise senden Sie bitte an die Redaktion.

© STATISTIK AUSTRIA

Print-Publikation: Artikelnummer: 20-1782-24 Verkaufspreis: 22,00 Euro

Wien 2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung ... **10**

Summary ... **13**

1 Einleitung ... **15**

2 Wohnungsbestand ... **18**

2.1 Hauptwohnsitzwohnungen ... 18
2.2 Wohnungen nach Wohnsitzangabe ... 20

3 Wohnsituation ... **23**

3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte ... 23
3.2 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen ... 27
3.3 Haushalts- und Wohnungsgröße ... 30
3.4 Wohnungsüberbelag ... 34
3.5 Wohnungsausstattung ... 37
3.6 Sanierungs- und Umbauarbeiten bei Hauptwohnsitzwohnungen ... 40
3.7 Wohnzufriedenheit ... 43

4 Wohnkosten ... **47**

4.1 Wohnkosten ... 47
4.2 Mietkosten ... 48
4.3 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile ... 56
4.4 Energiekosten ... 67
4.5 Konzeptuelle Hinweise zu Wohnkosten ... 73

5 Ankauf von Wohnraum ... **75**

5.1 Häuserpreisindex ... 76
5.2 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum ... 81

6 Baumaßnahmen ... **83**

6.1 Baubewilligungen ... 83
6.2 Baufertigstellungen ... 87
6.3 Wohnungsabgänge ... 92

7 Herausforderungen im Bereich Wohnen ... **93**

7.1 Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten ... 93
7.2 Erwartete Zahlungsschwierigkeiten ... 96
7.3 Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit ... 98

8 Bauweise in Neuerrichtungen ... **101**

8.1 Im Überblick: Geschoß- und Gebäudetypen ... 101
8.2 Entwicklung und regionaler Vergleich ... 103
8.3 Bauweise in Wohngebäuden ... 104

9 Glossar ... **107**

10 Methodische Hinweise **118**
10.1 Primärstatistik Mikrozensus, EU-SILC und „So geht's uns heute" 118
10.2 Sekundärstatistik Häuserpreisindex und Baumaßnahmenstatistik 120
10.3 Basisinformationen 123
11 Weiterführende Informationen **128**
12 Quellenverzeichnis **130**
Tabellenteil **133**

Grafiken

3.1 Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent 23
3.2 Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent 24
3.3 Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent 25
3.4 Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse – in Prozent 25
3.5 Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent 26
3.6 Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Prozent 27
3.7 Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer 2014 bis 2024 29
3.8 Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte 2014 bis 2024 30
3.9 Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1995 bis 2024) – in Quadratmetern 32
3.10 Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Quadratmetern 32
3.11 Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp 33
3.12 Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien 2014 bis 2024 – in Prozent 35
3.13 Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen 1999 bis 2024 – in Prozent 38
3.14 Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent 39
3.15 Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Einkommensgruppe – in Prozent 40
4.1 Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung) 48
4.2 Verteilung der Mieten inkl. Betriebskosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter (2017 und 2024) – in Euro 51
4.3 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2020 bis 2024) – in Euro 51
4.4 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete 53
4.5 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer 55

4.6 Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC) 57
4.7 Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte) – in Euro 59
4.8 Median der Wohnkosten pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung (Haushalte) – in Euro 60
4.9 Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommensgruppe und Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung (Haushalte) – in Euro 63
4.10 Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 40 %) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung – in Prozent 66
4.11 Gegenüberstellung der Wohnkosten in Mikrozensus und EU SILC 73
5.1 Anteile von übertragenen Wohnungen und Häusern im Jahr 2024 in den Bundesländern – in Prozent 75
5.2 Anteil der Transaktionen von verkauften Wohnungen und Häusern nach Verstädterungsgrad über den Beobachtungszeitraum – in Prozent 76
5.3 HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2015 = 100 78
5.4 Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2015 = 100 78
5.5 Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2015 = 100 79
5.6 Häuserpreisindizes von Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich – Preisindex, Basis 2015 = 100 80
5.7 Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2023 auf 2024 in Österreich, den EU-Nachbarländern und der EU im Vergleich – in Prozent 80
5.8 Preisentwicklung des Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2015 = 100 81
6.1 Bewilligungsrate nach Bundesland (2024) – Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen 84
6.2 Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2019 bis 2024) 85
6.3 Bewilligte Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2019 bis 2024) 86
6.4 Baubewilligte Nutzfläche von Österreich, den Nachbarländern und der EU im Vergleich, Basis 2021=100 87
6.5 Baufertigstellungsrate nach Bundesland – Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen 89
6.6 Baufertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2017 bis 2023) 89
6.7 Baufertiggestellte Gebäude nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2017 bis 2023) 90
7.1 Leistbarkeit von Haushaltsenergie nach Gesamtbevölkerung und vulnerablen Personengruppen (Erhebungswellen Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent 96
7.2 Erwartete Zahlungsschwierigkeiten nach Gesamtbevölkerung und vulnerablen Personengruppen (Erhebungswellen Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent 97
7.3 Wohnungsräumungen und registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit 100
8.1 Überwiegende Bauweise nach Geschoßtyp für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 – in Prozent 102
8.2 Nettonutzfläche je Bauweise nach Gebäudetyp für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 – in Quadratmeter 102

8.3 Anteil der Bauweise nach Fertigstellungsjahr für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 – in Prozent 103
8.4 Anteil der Bauweise nach Bundesland für die neuerrichteten Gebäude von 2013 bis 2023 – in Prozent 104
8.5 Anteil der Bauweise im Wohnbau für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 – in Prozent 105
8.6 Anteil der Bauweise in Wohngebäuden nach Fertigstellungsjahr – in Prozent 105
8.7 Anteil der Bauweise in Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 nach Bundesland – in Prozent 106

Übersichtstabellen

2.1 Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland 2021 bis 2024 – in 1 000 18
2.2 Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland 19
2.3 Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen) 20
2.4 Anzahl der Gebäude mit Wohnungen nach Bundesland bzw. Landeshauptstadt 1981 bis 2022 21
2.5 Wohnungen nach Wohnsitzmeldung und Bundesland bzw. Landeshauptstadt 2022 22
3.1 Befristung des Mietvertrags bei Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson und Dauer der Befristung 28
3.2 Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson 29
3.3 Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis 31
3.4 Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen) 36
3.5 Überbelag nach Rechtsverhältnis, Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen) 37
3.6 Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland 39
3.7 Sanierungs- und Umbauarbeiten bei Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland, Rechtsverhältnis, Anzahl der Wohnungen und Bauperiode 2024 41
3.8 Energieeinsatz der Haushalte 2024: Sanierungsmaßnahmen in Österreich Juli 2023 bis Juni 2024 42
3.9 Wohnzufriedenheit nach Region 44
3.10 Wohnzufriedenheit nach Problemen in der Wohnumgebung 44
3.11 Wohnzufriedenheit nach Gemeindegrößenklasse und Problemen in der Wohnumgebung 45
3.12 Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis und Gebäudeart 45
3.13 Wohnzufriedenheit nach Wohnungsausstattung und Wohnproblemen 46
4.1 Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2014 bis 2024) 49
4.2 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2014 bis 2024) 50
4.3 Durchschnittliche Miete mit Betriebskosten - Verteilung nach Art der Hauptmiete 52
4.4 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland 53
4.5 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode 54

4.6 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags ... 56
4.7 Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen) ... 58
4.8 Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen) ... 61
4.9 Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte) ... 62
4.10 Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte) ... 64
4.11 Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte) ... 65
4.12 Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen) ... 68
4.13 Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen) ... 69
4.14 Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen) ... 70
4.15 Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen) ... 71
4.16 Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen) ... 72
6.1 Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2024) ... 83
6.2 Baubewilligte Gebäude nach Bauherr:innen nach Bundesländern ... 85
6.3 Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2023) ... 87
6.4 Nutzflächen 2023 baufertiggestellter Wohnungen nach Bundesländern ... 88
6.5 Überbaute Flächen 2023 baufertiggestellter neuer Gebäude nach Gebäudeeigenschaft und Bundesländern – in Quadratmetern ... 91
6.6 Mittlere Baudauer 2023 baufertiggestellter neuer Wohngebäude nach Bauherr:innen, Art des Wohngebäudes und Bundesländern – in Jahren ... 91
6.7 Wohnungsabgänge nach Bundesland (Ende 2011 bis Ende 2023) ... 92
7.1 Zahlungsverzug bei der Bezahlung der Miete (bei Mieter:innen) bzw. des Wohnkredits (bei Eigentümer:innen) im jeweils vorangegangenen Quartal (Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent ... 94
7.2 Zahlungsverzug bei der Bezahlung der Wohnnebenkosten (Strom, Gas, Fernwärme, Reparaturen) im jeweils vorangegangenen Quartal (Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent ... 94
7.3 Nicht-Leistbarkeit von Haushaltsenergie aufgeteilt nach Rechtsverhältnis der Wohnform und Gemeindegröße (Erhebungswellen Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent ... 95
7.4 Erwartete Zahlungsschwierigkeiten aufgeteilt nach Rechtsverhältnis der Wohnform und Gemeindegröße (Erhebungswellen Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent ... 97
7.5 Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit nach Bundesland ... 98
7.6 Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit nach Alter und Geschlecht ... 99
9.1 Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung ... 123
9.2 EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions) ... 123
9.3 So geht's uns heute ... 124
9.4 Gebäude- und Wohnungszählung ... 124
9.5 Häuserpreisindex und Preisindex für eigentümergenützten Wohnraum ... 125
9.6 Baumaßnahmenstatistik ... 126
9.7 Statistik zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit ... 127
9.8 Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister ... 127

Tabellenteil

1 Rechtsverhältnis nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen 135
2 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen 136
3 Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1 000 für 95 %-Konfidenzintervall 138
4 Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen) 139
5 Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte) 140
6 Häuserpreisindex Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate (Basisjahr 2010 = 100) 142
7 Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate 144
8 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH) Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate (Basisjahr 2010 = 100) 146
9 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH), Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate 148

Abkürzungsverzeichnis

bPK_as	bereichsspezifischen Personenkennzeichens amtliche Statistik
BGBl	Bundesgesetzblatt
DEGURBA	Urbanisierungsgrad (degree of urbanisation)
Einw.	Einwohner:innen
ELStV	Einkommens- und Lebensbedingungen-Statistikverordnung
ETHOS	Europäische Typologie für Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnversorgung
EU	Europäische Union
Eurostat	Statistisches Amt der Europäischen Union
EU-SILC	Statistics on Income and Living Conditions
EWStV	Erwerbs- und Wohnungsstatistikverordnung
EZB	Europäische Zentralbank
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HPI	Häuserpreisindex
HVPI	Harmonisierter Verbraucherpreisindex
MIP	Macroeconomic Imbalance Procedure
MRG	Mietrechtsgesetz
NUTS	Klassifizierung räumlicher Bezugseinheiten
OOH	Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (owner-occupied housing)
t	Referenzzeitraum
VPI	Verbraucherpreisindex
ZMR	Zentrales Melderegister

Zeichenerklärung für Tabellen

-	Zahlenwert ist Null
.	Daten (noch) nicht vorhanden
0	Eine Größe, die kleiner als die Hälfte der ausgewiesenen Einheit ist
*	Nicht signifikante Veränderungswerte
( )	Stark zufallsbehafteter Wert
(x)	Nicht interpretierbarer Wert
(*)	Kennzeichnung in Grafik – Zeitreihe enthält vorläufige Indexwerte
∅	Durchschnitt (arithmetisches Mittel)

Zusammenfassung

Die Publikation „Wohnen 2024“ gibt einen Überblick zum Wohnungsbestand, Wohnungssituation, Wohnkosten, Bautätigkeit und Herausforderungen zu Wohnen. Die Ergebnisse und Indikatoren beziehen sich weitgehend auf das Erhebungs- bzw. Berichtsjahr 2024. Für die Ergebnisse werden acht verschiedene Datenquellen herangezogen:

- Mikrozensus-Wohnungserhebung
- Gebäude- und Wohnungszählung
- EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)
- Krisenfolgenerhebung: „So geht’s uns heute“
- Immobilienpreis- und Baumaßnahmenstatistik
- Statistik zu registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit
- Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister.

Hälfte der Haushalte lebt in Eigentum

Von den insgesamt 4,16 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich wurden im Jahr 2024 knapp die Hälfte in Eigentum (Haus oder Wohnung) und 44 % in Haupt- oder Untermiete bewohnt. Die übrigen 8 % entfallen auf verschiedene mietfreie Wohnverhältnisse sowie Dienst- und Naturalwohnungen. In Wien ist die Mietquote besonders hoch – 78 % der Privathaushalte leben in Miete (inkl. Untermiete). In den übrigen Bundesländern variiert die Mietquote zwischen 22 % im Burgenland und 40 % in Salzburg.

Die durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen liegt bei 102 m². Sie variiert stark nach dem Rechtsverhältnis und Haushaltstyp: Die Wohnungen von Hauseigentümer:innen sind mit 147 m² mit Abstand die größten. Haushalten in Mietwohnungen stehen je nach Art der Hauptmiete durchschnittlich zwischen 61 m² (Gemeindewohnungen) und 71 m² (private Hauptmiete) pro Wohnung zur Verfügung.

Nettomiete für Hauptmietwohnungen bei 7,4 Euro pro Quadratmeter

Im Jahr 2024 mussten für eine Hauptmietwohnung im Durchschnitt monatlich etwa 653,6 Euro Miete inkl. Betriebskosten bezahlt werden; davon entfallen 163,7 Euro auf die Betriebskosten. Das entspricht 9,8 Euro Miete (inkl. Betriebskosten) pro Quadratmeter; davon 2,5 Euro Betriebskosten und 7,4 Euro Nettomiete pro Quadratmeter. Die Mietkosten unterscheiden sich nach Mietsegmenten (Gemeinde, Genossenschaft, andere Hauptmiete) und dem Bundesland. Diese Ergebnisse wurden auf Grundlage des Mikrozensus berechnet. Die Wohnungsmieten weisen nach der Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf. Bei Neuverträgen (bis unter zwei Jahre bisheriger Mietdauer) werden für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 11,8 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 6,3 Euro/m² Miete inkl. Betriebskosten auf.

Ein Viertel gibt mindestens 26 % des Haushaltseinkommens fürs Wohnen aus

Auf Basis von EU-SILC können die Wohnkosten aller Privathaushalte dargestellt werden. Die Wohnkosten umfassen dabei all jene Kosten, die durch die Wohnungsnutzung für den befragten Haushalt entstehen (inkl. Zinszahlungen für Wohnraumbeschaffung). Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 614 Euro, d. h. die Hälfte bezahlt weniger, die andere Hälfte mehr fürs Wohnen.

Wesentliche Unterschiede gibt es nach dem Rechtsverhältnis: Die Hälfte der Haushalte in Eigentum wendet weniger als 523 Euro (Haus) bzw. 568 Euro (Wohnung) monatlich fürs Wohnen auf. Die höchsten Ausgaben pro Haushalt entfallen auf Wohnungen in privater Hauptmiete (also nicht Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen) – der Median liegt bei 887 Euro pro Wohnung. Das entspricht folgenden

Quadratmeterkosten auf Haushaltsebene: 14,1 Euro (Median) betragen die Wohnkosten pro Quadratmeter in privaten Hauptmietwohnungen, 6,5 Euro in Eigentumswohnungen und 3,7 Euro sind bei in Eigentum bewohnten Häusern zu bezahlen.

Die Hälfte der österreichischen Privathaushalte gibt bis zu 16 % ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, ein Viertel muss 26 % oder mehr für das Wohnen aufwenden. Die höchste Wohnkostenbelastung haben Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen – der Wohnkostenanteil gemessen am Haushaltseinkommen beträgt in diesem Segment 26 % (Median).

Energiekosten machen rund 23 % der gesamten Wohnkosten aus

Energiekosten machen im Durchschnitt aller Privathaushalte etwa 23 % (Median) der gesamten Wohnkosten aus. Das entspricht monatlich 140 Euro pro Wohnung bzw. 1,6 Euro pro Quadratmeter (beides Median). Der Anteil der Energiekosten am gesamten Haushaltsnettoeinkommen beträgt für alle österreichischen Privathaushalte 3 %.

Armutsgefährdete Haushalte geben 102 Euro monatlich für Energie aus (Median); mit rund 7 % ist der Anteil am Haushaltseinkommen etwa doppelt so hoch wie für den Gesamtdurchschnitt aller Haushalte. Die Energiekosten von Haushalten mit hohem Einkommen betragen im Median 165 Euro; der Anteil am Haushaltseinkommen ist mit etwa 2 % etwas weniger als der Gesamtdurchschnitt.

Leichter Rückgang der Häuserpreise im Jahr 2024

Im Jahr 2024 verzeichnete der Häuserpreisindex, der die Veränderung der Preise von Häusern und Wohnungen misst, einen Rückgang von 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt betrachtet waren 2024 und 2023 (−2,9 %) die einzigen Jahre mit einem Rückgang der Preise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2010. Zwischen neuem und bestehendem Wohnraum gab es große Unterschiede: Während der Teilindex des HPI für bestehenden Wohnraum, der aus den Indizes für bestehende Wohnungen und Häuser gebildet wird, um 1,5 % zurückging, verzeichnete der Teilindex für neuen Wohnraum einen Anstieg um 2,7 %.

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum verzeichnet 2,6 % Anstieg

Der Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum ist eine Ergänzung zum Häuserpreisindex und zielt darauf ab, den harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) zu erweitern, der derzeit nur die Wohnkosten von Mieter:innen berücksichtigt. Er umfasst nicht nur die Kosten für den Erwerb von neuem und bestehendem Wohnraum, sondern auch Ausgaben im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum, darunter Erwerbsgebühren, Versicherungen sowie Aufwendungen für Reparaturen und Renovierungen. Im Jahr 2024 stieg dieser Index um 2,6 %. Der Teilindex für die Preise der Anschaffung von Wohnraum erhöhte sich um 1,6 %, während die Kosten für den Erhalt selbstgenutzten Wohnraums im Vergleich zu 2023 um 4,1 % stiegen.

Wohnbaubewilligungstätigkeit bei Neuerrichtungen im Jahr 2024 weiterhin niedrig

Im Jahr 2024 wurde der Bau von rund 51 500 Wohnungen genehmigt. 2024 wurden auch erstmal wieder die An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien gemeldet. 22 550 Wohnungen wurden in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen bewilligt. Etwa 9 300 Wohnungen sind in neuen Einfamilien- und Zweifamilienhäusern bewilligt worden. Rund 19 400 der Baugenehmigungen betreffen An-, Auf- und Umbautätigkeiten, 230 entfallen auf neue andere Gebäude (Nicht-Wohngebäude).

2023 Baufertigstellungen gehen langsam zurück

Im Jahr 2023 wurden in ganz Österreich rund 70 100 Wohnungen baufertiggestellt (ohne An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden in Wien). Die Bautätigkeit wurde von Wohngebäuden mit

3 oder mehr Wohnungen dominiert, auf die fast 40 800 der fertiggestellten Wohnungen entfielen. Etwa 16 100 Einheiten wurden in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern errichtet. Abgesehen von Wien entstanden rund 12 600 Wohneinheiten durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten.

Seit Ende 2023 leichter Rückgang bei erwarteten Zahlungsschwierigkeiten von Wohnkosten

Seit Ende 2023 ist die Anzahl der 18- bis 74-jährigen in Österreich, die Zahlungsrückstände bei Mieten, Wohnkrediten oder Wohnnebenkosten angaben, stabil geblieben. Jedoch ist der Anteil der Personen, die sich nicht ausreichend Strom oder die benötigte Energie für das Heizen des Wohnraumes leisten können, im Jahresverlauf 2024 leicht zurückgegangen. Ebenso zeigte sich Ende 2024 im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Abnahme von Personen, die in Zukunft mit Schwierigkeiten beim Begleichen ihrer Wohnkosten rechneten (4. Quartal 2023: 17 %, 4. Quartal 2024: 14 %). Mieter:innen in Gemeindewohnungen berichteten weiterhin deutlich häufiger, dass sie zukünftig Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten befürchten als Bewohner:innen anderer Wohnformen. Jedoch kam es auch in dieser Gruppe seit Ende 2023 zu einem leichten Rückgang bei erwarteten Zahlungsschwierigkeiten (4. Quartal 2023: 35 %, 4. Quartal 2024: 29 %).

Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit

Die Zahl der registrierten Obdach- und Wohnungslosen ist 2023 gegenüber dem Vorjahr von 19 800 auf 20 573 Personen gestiegen. Die Mehrheit der Betroffenen (55,4 %) ist dabei in Wien zu finden. Nur 10 % der registrierten Obdach- und Wohnungslosen sind 65 Jahre oder älter, etwas mehr als zwei Drittel (68 %) sind männlich.

In den letzten Jahren hat sich die Bauweise bei Neubauten in Österreich gewandelt

Der Anteil von Mauerwerk ging deutlich zurück (von 60 % auf 47 %), während Stahlbeton stark zulegte (von 27 % auf 38 %). Holz blieb mit rund 11 % relativ stabil, spielt aber vor allem im Einfamilienhausbau eine Rolle. Bei größeren oder mehrgeschossigen Wohngebäuden dominiert zunehmend Stahlbeton. Regional zeigen sich markante Unterschiede: In Wien ist Stahlbeton führend, in ländlicheren Regionen wie dem Burgenland oder Niederösterreich bleibt Mauerwerk prägend. Die Bauweise hängt somit wesentlich von den Faktoren Gebäudetyp, Geschoßtyp und Standort ab.

Summary

Eight data sources were analyzed to give an overview on housing statistics for the year 2024. Based on the Microcensus Housing Survey, the Housing Census, EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), the survey of the social consequences of the crisis ("SILCexpress: How we are today"), Austrian real estate prices, the statistics on building permits, completions and apartment disposals, the registered homelessness as well as the Buildings and Dwellings Register.

The average number of 4.16 million main residences in 2024 also stands for the number of private households in Austria. Nearly one half consists of owner-occupied dwellings and houses, 44% are rented dwellings. The remaining 8% consist of different types of dwellings which are occupied by non-owners without the obligation to pay rent (e.g. relatives of owners), official residences etc. The percentage of rented dwellings is in Vienna the highest (with 78%) and in Burgenland the lowest (with 22%).

In 2024, the average useable living area per dwelling was 102 square metres. Households living in owner-occupied houses have an average useable living area of 147 square metres, rented dwellings range from 61 square metres (municipal housing) to 71 square metres (other main rent).

In 2024, the average costs for a rented dwelling (primary tenancy) – rent including running costs – were 653.6 euros or 9.8 euros per square metre of useable living area. Running costs account for 163.7 euros, which correspond to 2.5 euros per square metre. These results are based on the Microcensus Housing Survey. The actual amount of rent varies depending on the length of the lease. For new contracts, the average monthly rent is 11.8 euros per square metre. Households with long-term leases of at least 30 years pay an average rent of 6.3 euros per square metre including running costs.

In EU-SILC, total housing costs can be analysed for all types of dwellings and houses. Housing costs include all costs derived from the usage of a dwelling, including interest repayments on mortgages. The median of housing costs accounts for monthly 614 euros per dwelling, which means that one half of private households has to pay less, the other half has to pay more than this amount for their accommodation each month.

There are significant differences when housing costs are compared by legal status. The median of housing costs for owner-occupied houses is monthly 523 euros and 568 euros for owner-occupied apartments. Inhabitants of private rented dwellings (without dwellings in social housing) have the highest expenditures – the median of total housing costs is 887 euros per dwelling and month. These costs on household level correspond to the following housing costs per square metre: 14.1 euros in private rented dwellings, 6.5 euros for owner-occupied apartments and 3.7 euros for owner-occupied houses (median).

The share of housing costs on the disposable household income is 16% (median). One quarter of all private households even has total housing costs higher than 26% of the disposable household income. The share of the housing costs depends on the tenure status. With a median of 26%, households in privately rented dwellings have the highest share.

Energy costs are an integral part of the housing costs. On average, energy costs account for 23% of the total housing costs – this corresponds to 140 euros per household or 1.6 euros per square metre. On average, the share of energy costs in the household income for all Austrian private households is 3%.

Households at-risk-of-poverty spend an average of 102 euros per month on energy. This amount is equivalent to an 7% share of the household income. This share is twice the share for all households. Energy

costs for households with a high household income are on average 165 euros; the share of the household income is about 2%, thus half as high as the median for the whole population.

In 2024, the House Price Index (HPI) decreased by 0.2% compared to 2023. On an annual average, 2024 and 2023 (–2,9%) are the only two years with falling prices since the start of the time series in 2010.

In 2024, the construction of around 51 500 apartments was approved. Included are the units built in Vienna through extension, construction and renovation work. 22 550 of the apartments were approved with new multi-story residential buildings. Around 9 300 are to be built in newly built one and two-family houses. About 19 400 of the permits were due to extension, construction and renovation activities, 230 related to new predominantly non-residential buildings.

In 2023, 70 100 apartments were completed across Austria (excluding extension, construction and renovation work to existing buildings in Vienna). Construction activity was dominated by multi-story residential construction which made up almost 40 800 of all completed apartments. About 16 100 units were built with one- and two-family houses. Apart from Vienna around 12 600 entities were created through extension, construction and renovation activities.

The number of 18 to 74-year-olds in Austria who reported arrears for rent, housing loans or ancillary housing costs has remained stable since the end of 2023. However, the number of people who cannot afford sufficient electricity or the energy required to heat their home has fallen slightly over the course of 2024. By the end of 2024, also slightly fewer people expected to have difficulties paying their housing costs in the future than they did the previous year (4th quarter 2023: 17%, 4th quarter 2024: 14%). People living in municipal apartments continued to report significantly more often that they expected payment difficulties of housing costs in the future than residents of other forms of housing. However, there has also been a slight decline in expected payment difficulties in this group since the end of 2023 (4th quarter of 2023: 35%, 4th quarter of 2024: 29%).

In 2023, the number of registered homeless people increased slightly compared to the previous year and amounts to 20 573 people. The majority of those affected (55%) are located in Vienna. Only 10% of the registered homeless are 65 years or older, and slightly more than two thirds (68%) are male.

In recent years, construction methods for new buildings in Austria have changed noticeably: the share of masonry has declined significantly (from 60% to 47%), while reinforced concrete has increased considerably (from 27% to 38%). Wood has remained relatively stable at around 11%, but plays a key role primarily in single-family housing. In larger or multi-storey residential buildings, reinforced concrete is increasingly dominant. There are marked regional differences: reinforced concrete is most common in Vienna, while masonry remains the prevailing method in more rural regions such as Burgenland or Lower Austria. Construction methods thus depend largely on building type, number of storeys and location.

1 Einleitung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Eine Wohnung bietet Schutz und einen Raum zur Entfaltung. Eine Wohnung ist auch eine wichtige Voraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe. Daher muss sichergestellt werden, dass das Bedürfnis Wohnen politisch, wirtschaftlich und sozialwissenschaftlich adressiert wird.

Politische Maßnahmen und die wirtschaftliche Lage wirken sich dabei auf den Immobilienmarkt aus. Mit 1. Juli 2024 trat die Gebührenbefreiung bei Eintragungen von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch für die nächsten 2 Jahre in Kraft. Die Anzahl der Immobilienkäufe ist aber bisher nicht gestiegen. Um den inflationsbedingten Anstiegen bei den Mieten entgegenzuwirken, wurde 2024 beschlossen, dass die Kategoriemieten nicht angepasst werden. Der Rückgang der Inflationsrate im Jahr 2024 machte sich bei den Mieten bemerkbar. Die Mietanstiege gehen ebenfalls zurück. Die Baubewilligungen hingegen haben ein neues Rekordtief 2024 erreicht.

Dabei stellen sich unterschiedliche Fragen:

- „Ist genügend leistbarer Wohnraum für die österreichische Bevölkerung vorhanden?“
- „Wie viele Haushalte waren von Überbelag betroffen?“
- „Wie haben sich die Mieten entwickelt?“
- „Wie stark sind die Preise von Wohneigentum in den letzten Jahren gestiegen?“
- „Wie viele Menschen haben Schwierigkeiten, ihre Wohnausgaben zu bewältigen?“
- „Wie viele Menschen waren obdachlos?“
- „Welches Baumaterial wird überwiegend zum Bau von Einfamilienhäusern verwendet?“

Das Thema „Wohnen“ ist breit gefächert. Die vorliegende Publikation behandelt die verschiedenen Themen Wohnungsbestand, Wohnsituation, Miet- und Wohnkosten von Privathaushalten, Preisentwicklung von Wohnimmobilien, Wohnungserrichtung sowie registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit.

Ziel ist es, die wichtigsten wohnspezifischen Daten in einer gemeinsamen Publikation zu bündeln und übersichtlich darzustellen. Durch die Art der Ergebnisdarstellung und -beschreibung der wohnbezogenen Informationen soll ein möglichst breiter Nutzer:innenkreis angesprochen werden. Neben der interessierten Öffentlichkeit soll der Bericht auch als Informationsquelle für ein Fachpublikum dienen – sei es als Grundlage für sozial- und wohnungspolitische Entscheidungen, zu Forschungszwecken oder für Interessensvertretungen, Beratungsstellen, Unternehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft und viele mehr.

Die Datengrundlage der vorliegenden Publikation bilden:

- die Mikrozensus-Wohnungserhebung
- EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)
- die Krisenfolgenerhebung „So geht’s uns heute“
- die Gebäude- und Wohnungszählung
- der Häuserpreisindex
- die Baumaßnahmenstatistik
- die Statistik des Bevölkerungsstandes
- das Gebäude- und Wohnungsregister.

Bei den drei erstgenannten handelt es sich um regelmäßig stattfindende Stichprobenerhebungen von österreichischen Privathaushalten. Der Häuserpreisindex basiert auf von privaten Haushalten gezahlten Transaktionspreisen aus im Grundbuch gespeicherten Kaufverträgen. Die Datengrundlage für die Gebäude- und Wohnungszählung sowie für die Baumaßnahmenstatistik ist das Gebäude- und Wohnungsregister, welches sich auf Verwaltungsdaten stützt. Die Statistik des Bevölkerungsstandes zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit beruht ebenfalls auf Verwaltungsdaten welche auf dem Zentralen Melderegister basieren. Im Sonderkapitel wird eine Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister zu überwiegender Bauweise beschrieben.

Die gemeinsame Darstellung dieser Datenquellen bringt eine Reihe von Herausforderungen mit sich. Neben der Unterscheidung zwischen Primärerhebungen (Mikrozensus, „So geht's uns heute") und Sekundärstatistiken (Häuserpreisindex, Baumaßnahmenstatistik) werden die Daten mit unterschiedlicher Periodizität erhoben. Die Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt laufend und wird quartalsmäßig veröffentlicht, EU-SILC jährlich. Die Krisenfolgenerhebung „So geht's uns heute" findet seit Ende 2021 quartalsweise statt. Die Gebäude- und Wohnungszählung wurde 2021 nach 10 Jahren wieder durchgeführt und wird nun ab dem Stichtag 2022 jährlich stattfinden. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung handelt es sich um eine Vollerhebung. Der Häuserpreisindex sowie die Baubewilligungsstatistik werden ebenfalls quartalsweise erstellt. Die Statistik über Baufertigstellungen und jene zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit auf Basis der Statistik des Bevölkerungsstandes werden jährlich erstellt. Die Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister wird erstmalig durchgeführt. Wichtig für die Ergebnisdarstellung und Interpretation ist auch der Stichprobenumfang der verwendeten Haushaltserhebungen. Während die Mikrozensus-Wohnungserhebung etwa eine Nettostichprobengröße von 20 000 Haushalte pro Quartal befragt, erhebt EU-SILC die Lebensbedingungen in etwa 6 000 Haushalten jährlich. Im Rahmen der Krisenfolgenerhebung hingegen werden pro Welle rund 3 500 Personen befragt. In den dargestellten Tabellen werden die statistischen Schwankungsbreiten der hochgerechneten Werte mittels Klammersetzungen verdeutlicht. Überschreitet der Fehlerbereich gewisse Grenzen, werden die Werte in Klammern gesetzt oder (bei noch größeren Fehlerbereichen) gar nicht angegeben. Die Grenzen für diese Markierungen unterscheiden sich für die einzelnen Erhebungen aufgrund der verschiedenen Stichprobendesigns (siehe Kapitel „Stichprobenfehler").

Eine der wesentlichen Herausforderungen hinsichtlich der Vergleichbarkeit liegt in den verwendeten Konzepten und Definitionen. Die Datenquellen enthalten sowohl ähnliche wie auch sich ergänzende Merkmale zum Thema „Wohnen". So ist etwa das Merkmal „Bauperiode des Gebäudes" in allen verarbeiteten Datengrundlagen enthalten und in vergleichbarer Weise definiert.

Die Miet- und Wohnkosten werden dagegen nur in den genannten Stichprobenerhebungen abgefragt. Da diese jeweils zu unterschiedlichen Zwecken und mit unterschiedlichen inhaltlichen Zielen erhoben werden, lassen sich die Ergebnisse zu den Wohnkosten nur in Teilbereichen miteinander vergleichen. Insgesamt ergeben die Erhebungen jedoch ein umfassendes, aktuelles und methodisch fundiertes Gesamtbild zu den Wohnkosten. Auf die Vergleichbarkeit der verwendeten Merkmale und Indikatoren wird in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln, im methodischen Teil sowie im Glossar genauer eingegangen.

Die vorliegende Publikation ist in mehrere inhaltlichen Abschnitte gegliedert. Zunächst wird in Kapitel 2 ein kurzer Überblick zum Bestand der Hauptwohnsitzwohnungen 2024 gegeben. Dabei wird die Größe und das Errichtungsjahr von den Gebäuden mit Hauptwohnsitzwohnungen abgebildet. Ebenfalls wird der ganze Wohnungsbestand nach Wohnsitzmeldung für 2022 abgebildet.

Danach folgt in Kapitel 3 die Beschreibung der Wohnsituation, in der die Haushalts- und Wohnungsgröße mithilfe verschiedener Indikatoren dargestellt wird. Zum Beispiel werden dem Indikator Wohnungsüberbelag zwei unterschiedliche Definitionen gegenübergestellt. Die Ausstattung der Wohnungen sowie die Befristung und Wohndauer werden ebenfalls im Abschnitt zur Wohnsituation umrissen.

Im Kapitel „Wohnkosten" sollen verschiedene finanzielle Aspekte des Wohnens aufgezeigt werden. Dieser umfasst die Mietkosten für Hauptmietwohnungen, die gesamten Wohnkosten für alle Rechtsverhältnisse, die Energiekosten der Privathaushalte, die Wohnkostenanteile am Haushaltseinkommen und die subjektive Wohnkostenbelastung der Haushalte. Dem Thema „Wohnkosten" – dessen Messung sowie Analyse – wird ein eigenes Unterkapitel gewidmet, welches die wichtigsten konzeptuellen und methodischen Hintergründe beschreibt.

Zu den finanziellen Aspekten zählt auch die Kaufpreisentwicklung der Wohnimmobilien. Diese werden im Kapitel 5 anhand vom Häuserpreisindex und dem Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum behandelt. Erstgenannter Index deckt nicht nur von Privatpersonen erworbene Häuser ab, sondern auch Eigentumswohnungen. Beide Indizes werden aus den Daten des Grundbuchs gewonnen und quartalsweise erstellt.

Danach folgen die aktuell verfügbaren Zahlen zur Wohnungserrichtung (Baubewilligungen, Baufertigstellungen) und zu Wohnungsabgängen. Um die Herausforderungen an den Wohnungsmarkt zu verdeutlichen wird in Kapitel 7 die registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit dargestellt. Das Kapitel gibt einen Überblick jener Personen, die in Österreich 2023 als obdach- oder wohnungslos registriert waren. Zusätzlich widmet sich das Kapitel den Schwierigkeiten, sich Wohnen leisten zu können. Im Fokus stehen dabei Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten wie Zahlungsverzüge bei Mieten oder Verzüge bei Kreditrückzahlungen fürs Eigenheim. Ebenso wird auf die Probleme eingegangen, sich ausreichend Strom oder die benötigte Energie für das Heizen des Wohnraumes leisten zu können. Auch werden die Ängste von zu erwartenden Zahlungsschwierigkeiten in der näheren Zukunft dargestellt.

Das Sonderkapitel widmet sich dem Thema, welches Baumaterial für Neubauten verwendet wird. Dabei handelt es sich um eine Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister.

Es wurde auch ein umfassendes Glossar erstellt, das die verwendeten Begriffe und Merkmale beinhaltet. Da in der vorliegenden Publikation Ergebnisse aus unterschiedlichen Datenquellen einfließen, wird in den Begriffsklärungen auch auf konzeptuelle Unterschiede und Gemeinsamkeiten hingewiesen.

Ein kurzer Überblick zu den Erhebungen und den hier verwendeten Datenquellen wird in Kapitel 10 „Methodische Hinweise" gegeben. Dieses enthält z. B. Angaben zur Grundgesamtheit der Erhebungen oder Details zur Klammersetzung bei den drei verwendeten Stichprobenerhebungen. Zuletzt werden zu den einzelnen Erhebungen weiterführende Informationen und Links angeführt, die sowohl inhaltlich wie auch methodisch von Interesse sind.

Begleitend zur Publikation erscheint online ein Tabellenband mit Detailergebnissen und Zeitreihen aus der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie dem wohnspezifischen Teil von EU-SILC. Ausgewählte Merkmale und Datensätze der Mikrozensus-Wohnungserhebung, Gebäude- und Wohnungszählung sowie der Baumaßnahmenstatistik stehen darüber hinaus auch in der Statistischen Datenbank STATcube zur Verfügung.

2 Wohnungsbestand

Zu Beginn der Publikation folgt ein Überblick über die Art und Struktur der Wohnungen sowie der dazugehörigen Gebäude. Auf regionale Unterschiede der entsprechenden Strukturmerkmale (Bauperiode und Gebäudegröße) wird besonders eingegangen. Alle Angaben, die die konkrete Wohnsituation betreffen – wie etwa das Vertragsverhältnis, in dem der betreffende Haushalt die Wohnung bewohnt, die Größe der Wohnungen, Angaben zu den darin lebenden Personen – werden im Kapitel Wohnsituation näher erläutert.

Zur Beschreibung des Wohnungsbestandes werden zwei Datenbestände verwendet:
- die Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie
- die Gebäude- und Wohnungszählung.

Die Mikrozensus-Wohnungserhebung bietet eine aktuelle und umfassende Informationsbasis zu den österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen. Auswertungen sind bis auf Bundesländerebene möglich. Die Datengrundlage vom Mikrozensus wird auch in den folgenden zwei Kapiteln zur Beschreibung der Wohnsituation und Mietkosten herangezogen. Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) gibt im Vergleich dazu über den gesamten Bestand Auskunft, also auch über Wohnungen mit Nebenwohnsitzmeldungen bzw. ohne Wohnsitzmeldungen. Da es sich hierbei um eine Vollerhebung handelt, sind auch tiefergehende Analysen z. B. auf Gemeindeebene möglich.

2.1 Hauptwohnsitzwohnungen

Übersicht 2.1
Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland 2021 bis 2024 – in 1 000

Bundesland	2021	2022	2023	2024
	in 1 000			
Österreich	**4 019,7**	**4 067,5**	**4 119,1**	**4 158,5**
Burgenland	129,1	130,6	132,2	133,6
Kärnten	258,1	259,9	261,1	263,0
Niederösterreich	742,3	751,0	758,6	764,7
Oberösterreich	651,3	659,7	667,3	673,0
Salzburg	246,7	249,0	251,0	252,9
Steiermark	558,6	563,6	569,6	573,7
Tirol	335,3	338,7	342,5	345,3
Vorarlberg	172,4	174,7	177,4	179,4
Wien	926,0	940,2	959,4	972,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei etwa 4 158 500 (Übersicht 2.1). Dieser hochgerechnete Wert basiert auf der Mikrozensus-Wohnungserhebung und entspricht gleichzeitig auch der Anzahl der Privathaushalte in Österreich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen um etwa 39 400 Wohnungen gestiegen.

Jeder dritte Haushalt in Österreich bewohnt eine Wohnung, die nach 1990 erbaut wurde. Insgesamt leben 25,6 % in einem Wohnobjekt, das in den 1960er bzw. 1970er Jahren entstanden ist, und 14,0 % in einer Wohnung mit Baujahr vor 1919 (Übersicht 2.2).

In den einzelnen Bundesländern sind deutliche Unterschiede nach der Bauperiode der Wohnungen ersichtlich. In Wien gibt es die meisten Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden – sie machen etwas mehr als ein Viertel aller Haushalte aus. Dagegen ist der Anteil der Wohnungen, die nach 2000 errichtet wurden, mit 19,4 % vergleichsweise gering. Den höchsten Anteil neu errichteter Hauptwohnsitzwohnungen weisen Vorarlberg (32,4 %), Burgenland (30,9 %) sowie Niederösterreich (27,8 %) auf.

Übersicht 2.2
Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Bundesland	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Bauperiode								
		vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 und später
		in %								
Österreich	**4 158,5**	**14,0**	**6,3**	**9,5**	**12,3**	**13,3**	**11,0**	**9,2**	**11,0**	**13,5**
Burgenland	133,6	4,4	5,9	8,1	11,7	16,4	11,4	11,2	15,6	15,3
Kärnten	263,0	7,8	5,5	11,0	13,7	15,1	13,5	11,8	11,3	10,3
Niederösterreich	764,7	11,2	5,5	7,9	10,3	13,1	12,9	11,4	14,0	13,8
Oberösterreich	673,0	9,6	5,7	10,4	12,7	14,1	12,8	10,9	9,9	13,9
Salzburg	252,9	7,2	4,8	9,4	14,5	16,0	11,6	11,4	11,5	13,6
Steiermark	573,7	13,4	5,1	9,4	13,2	14,8	10,0	9,4	11,2	13,7
Tirol	345,3	9,1	4,9	8,0	12,3	13,7	13,5	11,3	13,1	14,1
Vorarlberg	179,4	9,5	5,1	6,5	10,0	13,2	10,9	12,4	14,6	17,8
Wien	972,9	27,1	9,4	11,0	12,6	10,4	6,9	3,1	7,1	12,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

Etwas weniger als die Hälfte (43,5 %) der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich liegen in Gebäuden[1] mit höchstens zwei Wohnungen. Das entspricht 49,1 % der in Hauptwohnsitzwohnungen lebenden Personen. Die übrigen Wohnungen befinden sich in mittleren und größeren Wohngebäuden (Übersicht 2.3).

Ein Blick auf die Gebäudegröße nach Bundesländern lässt die Siedlungsstruktur in Österreich gut erkennen. Im Burgenland liegt der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 66,3 % klar an der Spitze. Auch in Niederösterreich ist er mit 50,9 % deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von 31,9 %. Die österreichischen Durchschnittswerte zur Gebäudegröße werden durch Wien sehr stark beeinflusst. Dort liegen nur 7,7 % der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, hingegen 81,8 % in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen.

1 Hat ein Haus mehrere Stiegenhäuser, wird jedes Stiegenhaus als eigenes Gebäude betrachtet. Wenn es z. B. in einer Wohnanlage mehrere Stiegenhäuser gibt, wird die Anzahl der Wohnungen in jenem Stiegenhaus gezählt, in dem der befragte Haushalt wohnt (siehe „Gebäudegröße, Anzahl der Wohnungen im Gebäude“ im Glossar).

Übersicht 2.3
Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)

Bundesland	Hauptwohnsitz-wohnungen insgesamt in 1 000	Gebäudegröße				
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 bis 9 Wohnungen	10 bis 19 Wohnungen	20 und mehr Wohnungen
		in %				
			Haushalte			
Österreich	**4 158,5**	**31,9**	**11,6**	**19,3**	**19,7**	**17,5**
Burgenland	133,6	66,3	10,5	12,3	7,8	3,1
Kärnten	263,0	39,4	16,4	22,5	14,3	7,4
Niederösterreich	764,7	50,9	13,4	16,5	11,9	7,4
Oberösterreich	673,0	34,5	19,2	21,3	16,6	8,3
Salzburg	252,9	26,7	15,1	28,5	17,0	12,7
Steiermark	573,7	41,8	10,4	21,3	15,3	11,3
Tirol	345,3	24,2	17,5	29,8	17,3	11,1
Vorarlberg	179,4	31,6	13,4	31,4	16,8	6,7
Wien	972,9	6,7	1,0	10,6	35,9	45,9
			Personen			
Österreich	**9 030,7**	**36,6**	**12,5**	**17,8**	**17,2**	**15,8**
Burgenland	297,6	71,1	10,8	9,6	6,3	2,2
Kärnten	560,5	45,7	17,3	19,2	11,9	5,8
Niederösterreich	1 705,7	55,7	14,3	14,4	9,6	6,0
Oberösterreich	1 510,8	39,3	20,3	19,4	14,5	6,5
Salzburg	562,0	31,8	16,5	26,9	14,4	10,4
Steiermark	1 249,2	48,8	10,9	18,5	12,1	9,6
Tirol	763,9	27,0	18,6	28,8	16,0	9,6
Vorarlberg	405,9	36,7	13,5	29,5	14,9	5,4
Wien	1 975,0	7,8	1,1	10,9	34,0	46,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

2.2 Wohnungen nach Wohnsitzangabe

Während der Mikrozensus aktuelle und umfassende Informationen zum Bestand sowie zur Struktur der Hauptwohnsitzwohnungen bis auf Bundesländerebene liefert, gibt die bisher alle 10 Jahre stattfindende Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) über den gesamten Wohnungsbestand Auskunft. Die Gebäude- und Wohnungszählung mit dem Stichtag 31.10.2022 wurde im Juni 2024 zum ersten Mal im Rahmen der Abgestimmten Erwerbsstatistik veröffentlicht. Die GWZ ist eine Vollerhebung auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters.

Im Jahr 2011 wurde die GWZ zum ersten Mal registerbasiert durchgeführt, in den Jahren zuvor wurden die Daten mittels Befragung ermittelt. Bei den Zeitvergleichen ist der Methodenwechsel bei der Interpretation zu berücksichtigen. Die hier angeführten Zeitreihen beginnen mit dem Zählungsjahr 1981, da bis einschließlich 1971 bei den Zensen nur Gebäude mit Hausnummer erfasst worden sind.

Im Rahmen der Abgestimmten Erwerbsstatistik im Jahr 2022 wurden österreichweit rund 2,40 Mio. Gebäude ermittelt. Davon sind 2,12 Mio. Wohngebäude und die restlichen Gebäude werden hauptsächlich für andere Zwecke wie Handel, Büro oder Industrie genützt.

Übersicht 2.4

Anzahl der Gebäude mit Wohnungen nach Bundesland bzw. Landeshauptstadt 1981 bis 2022

Bundesland, Landeshauptstadt	Gebäude mit Wohnungen					
	1981	1991	2001	2011	2021	2022
Österreich	**1 436 830**	**1 640 603**	**1 830 053**	**2 047 903**	**2 203 998**	**2 220 556**
Burgenland	86 933	95 780	104 624	116 201	126 247	127 385
Kärnten	112 494	129 277	143 562	160 587	170 285	171 492
Niederösterreich	400 831	451 426	499 653	554 917	594 384	598 771
Oberösterreich	245 826	279 379	316 991	358 391	391 243	394 849
Salzburg	78 484	92 683	106 700	120 354	128 867	129 591
Steiermark	232 886	262 814	290 329	326 498	351 143	353 740
Tirol	105 099	124 476	143 457	164 689	178 037	179 299
Vorarlberg	58 806	70 023	80 809	92 429	99 441	100 140
Wien	115 471	134 745	143 928	153 837	164 351	165 289
Eisenstadt (Stadt)	2 168	2 410	2 722	3 275	3 709	3 775
Klagenfurt Stadt	13 166	14 446	16 219	18 106	19 275	19 387
Sankt Pölten (Stadt)	8 194	8 955	9 434	11 088	12 028	12 171
Stadt Linz	15 426	16 867	18 393	20 249	20 727	20 823
Salzburg (Stadt)	15 505	16 904	18 055	19 502	20 012	20 028
Graz (Stadt)	26 791	29 439	31 568	36 653	38 949	39 059
Innsbruck-Stadt	8 903	9 540	10 290	11 338	11 386	11 401
Bregenz	2 628	2 820	3 059	3 308	3 402	3 410

Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 1981 bis 2021, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2022, Gebäude und Wohnungen. –Beim Wohnungsbestand in Wien fehlen Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, welche nach 2011 durch An-, Auf- oder Umbautätigkeiten errichtet wurden.

Die Übersicht 2.4 zeigt die Anzahl der Gebäude mit mindestens einer Wohnung im Zeitverlauf 1981 bis 2022. Da sich die Definition der Wohngebäude in der Zeitreihe geändert hat, werden hier alle Gebäude, die zumindest eine Wohnung haben, herangezogen, z. B. auch Schulgebäude mit einer Wohnung für den:die Schulwart:in. Die Anzahl der Gebäude mit Wohnungen ist von 1981 (1,44 Mio. Gebäude mit mindestens einer Wohnung) auf 2022 (2,22 Mio. Gebäude mit mindestens einer Wohnung) um 54,5 % gestiegen. Zum Vorjahr ist der Bestand an Gebäuden mit mindestens einer Wohnung um 0,8 % gestiegen. Die meisten Gebäude mit mindestens einer Wohnung sind mit rund 599 000 Gebäuden in Niederösterreich zu verorten. Das liegt vor allem daran, dass dort ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern besteht. Die geringste Anzahl an Gebäuden mit mindestens einer Wohnung ist in Vorarlberg mit 100 100, was auf die geringe Baufläche zurückzuführen ist. Neben Wien mit rund 165 300 Gebäuden hat die Landeshauptstadt Graz die zweitmeisten Gebäude mit Wohnungen (rund 39 000 Gebäude).

Die Gebäude- und Wohnungszählung 2022 hat in den rund 2,40 Mio. Gebäuden rund 4,97 Mio. Wohnungen ermittelt, darunter 4,07 Mio. Wohnungen in denen mindestens eine Person, die am Stichtag dem 31.10. zur Bevölkerung gezählt werden, mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, und 244 400 Wohnungen mit nur Nebenwohnsitzmeldungen. Im Vergleich dazu gibt es in rund 661 000 Wohnungen gar keine Wohnsitzmeldung. Die Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung weisen eine sehr unterschiedliche Nutzung auf. Ein Teil dieser Wohnungen wird saisonal, etwa für Wochenenden und Ferienaufenthalte, verwendet. Weiters sind darin Wohnungen enthalten, die – da es sich um eine Stichtagserhebung handelt – zum Verkauf oder zur Weitervermietung anstehen; ebenso zählen dazu Wohnungen, die nicht mehr bewohnt werden, weil sie saniert werden sollen. Konkrete Informationen über die Art der Nutzung sind im Gebäude- und Wohnungsregister nicht vorhanden.

Übersicht 2.5
Wohnungen nach Wohnsitzmeldung und Bundesland bzw. Landeshauptstadt 2022

Bundesland, Landeshauptstadt	Wohnungen insgesamt	Wohnungen mit Hauptwohnsitz-meldungen	Wohnungen mit nur Nebenwohnsitz-meldungen	Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung
Österreich	**4 972 460**	**4 067 040**	**244 394**	**661 026**
Burgenland	167 903	131 360	12 957	23 586
Kärnten	329 019	259 233	16 329	53 457
Niederösterreich	950 197	751 098	63 184	135 915
Oberösterreich	780 166	658 269	27 235	94 662
Salzburg	312 719	247 112	19 001	46 606
Steiermark	700 779	565 374	31 091	104 314
Tirol	428 728	336 810	23 697	68 221
Vorarlberg	211 035	175 173	6 243	29 619
Wien	1 091 914	942 611	44 657	104 646
Eisenstadt (Stadt)	9 178	7 295	435	1 448
Klagenfurt Stadt	63 882	53 206	2 413	8 263
Sankt Pölten (Stadt)	32 734	26 484	1 320	4 930
Stadt Linz	120 884	105 617	4 419	10 848
Salzburg (Stadt)	90 020	76 470	4 646	8 904
Graz (Stadt)	184 140	148 278	10 618	25 244
Innsbruck-Stadt	78 469	65 235	5 335	7 899
Bregenz	16 304	14 186	468	1 650

Q: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbstatistik 2022, Gebäude und Wohnungen. – Beim Wohnungsbestand in Wien fehlen Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, welche nach 2011 durch An-, Auf- oder Umbautätigkeiten errichtet wurden.

Betrachtet nach den Bundesländern, gibt es erkennbare Unterschiede. Überdurchschnittlich hoch sind die Anteile an Wohnungen mit nur Nebenwohnsitzmeldungen in den Bundesländern Burgenland (7,7%), Niederösterreich (6,6%) und Salzburg (6,1%). Die geringste Anzahl und auch den geringsten Anteil an Nebenwohnsitzwohnungen hat das Bundesland Vorarlberg. Der Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen ist mit 16,2% und 15,9% in Kärnten und Tirol am höchsten. Vor allem in Tourismusgebieten ist ein hoher Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen zu verzeichnen, was auf Ferienwohnungen in diesen Gebieten vermuten lässt. Wie bereits erwähnt können aufgrund von fehlenden Informationen in den Registern keine Auswertungen dazu gemacht werden.

Die Bundeshauptstadt Wien hat den geringsten Anteil mit 9,6% (104 646 von 1 091 914 Wohnungen) an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen. Hier wird darauf hingewiesen, dass im GWR die Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung in Wien, die nach 2011 durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten errichtet wurden, unterfasst sind. Den größten Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen weisen die Landeshauptstädte Eisenstadt mit 15,8% (1 448 von 9 178 Wohnungen) und Sankt Pölten mit 15,1% (4 930 von 32 734 Wohnungen) auf. Den niedrigsten Anteil hat hingegen die Stadt Linz mit 9,0% (10 848 von 120 884 Wohnungen).

Weitere Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung können der Publikation „Abgestimmte Erwerbsstatistik 2022 – Personen, Arbeitsstätten, Gebäude und Wohnungen“ sowie der Website von Statistik Austria entnommen werden.

3 Wohnsituation

Im nun folgenden Kapitel wird ein Bild der Wohnsituation bzw. der Wohnverhältnisse der österreichischen Privathaushalte gezeichnet. Als zentrale Merkmale zur Beschreibung der Wohnsituation werden die wohnrechtliche Situation des Haushaltes (das Rechtsverhältnis), die Haushalts- und Wohnungsgröße sowie der sich daraus möglicherweise ergebende Überbelag der Wohneinheit herangezogen. Zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen gehört neben sanitären Einrichtungen auch die Heizungsart. Bei Mietwohnungen wird auf die bisherige Wohndauer und eine etwaige Befristung des Mietvertrages eingegangen – nicht zuletzt, weil diese Faktoren wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Mietkosten nehmen können. Seit 2021 werden die Haushalte auch nach Sanierungs- und Umbauarbeiten beim Mikrozensus befragt. Durch Sanierungs- und Umbauarbeiten können Verbesserungen an der Wohnsituation festgestellt werden.

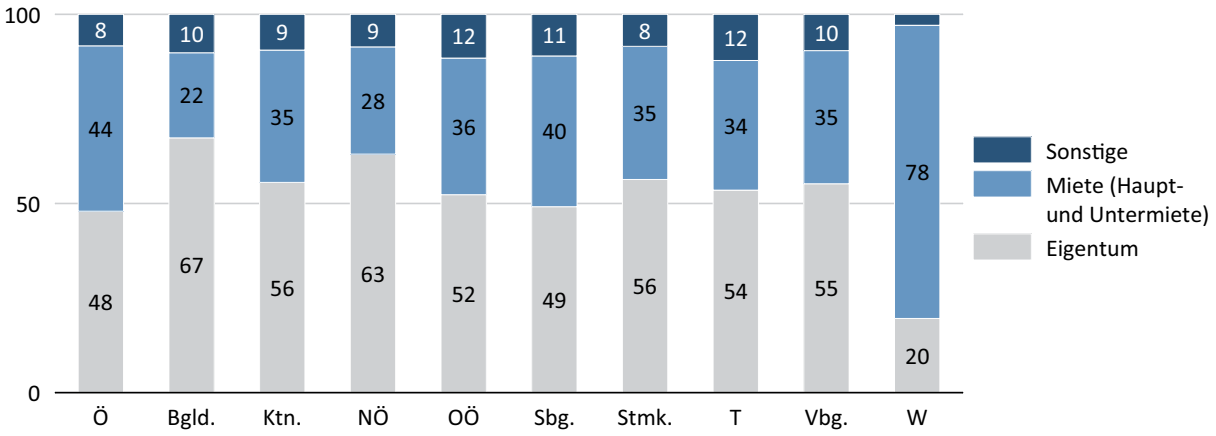
Die Datengrundlage zu dieser Darstellung der Wohnverhältnisse der österreichischen Haushalte für das Jahr 2024 bieten die Mikrozensus-Wohnungserhebung einerseits sowie EU-SILC andererseits.

Da es sich bei beiden Datenquellen um Stichprobenerhebungen handelt, werden in den Tabellen jene Werte, die bestimmte statistische Fehlergrenzen unterschreiten, durch Klammersetzung gekennzeichnet. Aus methodischen Gründen (etwa aufgrund der unterschiedlichen Stichprobengröße) werden für die beiden Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet (siehe auch Kapitel 10 „Methodische Hinweise“). Für mehr Informationen zur Wohnsituation auf Gemeindeebene empfiehlt sich die Vollerhebung Gebäude- und Wohnungszählung 2022, welche eigens publiziert wurde (siehe Publikation Abgestimmte Erwerbsstatistik 2022, Personen, Arbeitsstätten, Gebäude und Wohnungen).

3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte

Das Eigentums- bzw. Rechtsverhältnis, welches ein Haushalt an einer Wohnung hält, ist eines der zentralsten Merkmale der Wohnsituation. Knapp die Hälfte der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen wird in Eigentum, weitere 44 % in Mietverhältnissen (Gemeinde-, Genossenschafts-, sonstige Hauptmietwohnungen oder Untermiete) bewohnt (Grafik 3.1). Die übrigen 8 % der Privathaushalte haben andere, mietfreie oder unentgeltliche Wohnverhältnisse oder leben in Dienst- und Naturalwohnungen (siehe auch Grafik 3.2).

Grafik 3.1
Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent

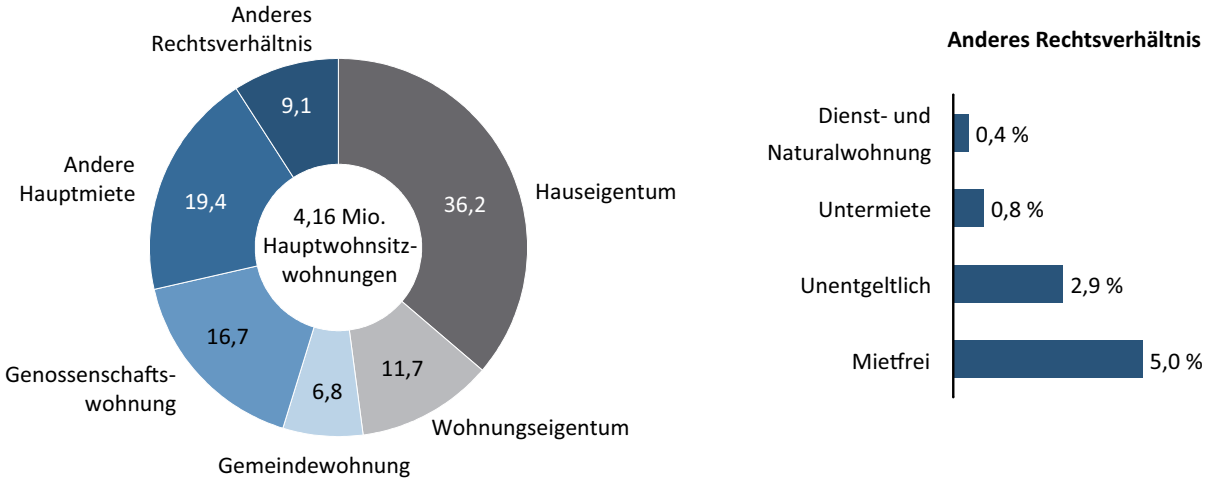


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

Aus Grafik 3.1 ist ebenfalls ersichtlich, dass es bezüglich Eigentums- und Mietquote teilweise erhebliche Strukturunterschiede zwischen den Bundesländern gibt. So lebt in Wien jeder fünfte Haushalt in Eigentum, während 78 % der Hauptwohnsitze in Miete bewohnt werden. Im Burgenland ist das Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietquote tendenziell umgekehrt – dort gibt es mit 67 % überdurchschnittlich viele Haushalte in Eigentum und mit 22 % den österreichweit geringsten Anteil an Miethaushalten.

Betrachtet man die eben angeführten Quoten im Detail, wird deutlich, dass ein Großteil der Eigentumsquote auf „Hauseigentum" zurückzuführen ist und nur ein vergleichsweise geringer Teil entfällt auf „Wohnungseigentum". So wohnen 36 % aller österreichischen Privathaushalte im Hauseigentum, 12 % in Wohnungseigentum (Grafik 3.2).

Grafik 3.2
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

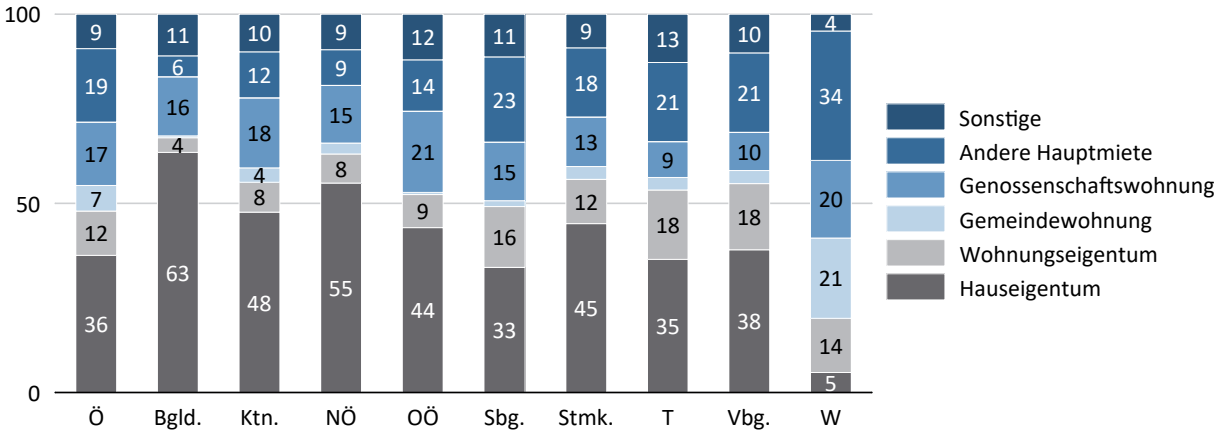
Das Mietsegment besteht aus verschiedenen Arten von Hauptmietwohnungen. Im österreichischen Gesamtdurchschnitt werden 7 % als Gemeindewohnungen, 17 % als Genossenschaftswohnungen und 19 % als sonstige Hauptmietwohnungen bewohnt. Fast 1 % der Privathaushalte lebt in Dienst- und Naturalwohnungen. Die Rechtsverhältnisse „mietfrei" und „unentgeltlich" sind mit 5 % und 3 % vertreten (Grafik 3.2). Unter „mietfrei" fallen jene Haushalte, die Betriebskosten selbst zahlen. Haushalte, die unentgeltlich wohnen, zahlen nicht selbst die Betriebskosten.

Wie schon bei der Darstellung der Eigentums- bzw. Mietquoten deutlich wurde, gibt es beim Rechtsverhältnis große regionale Unterschiede nach Bundesländern. Eine detailliertere Betrachtung der einzelnen Wohnsegmente zeigt weitere Spezifika (Grafik 3.3).

Wien hat die höchste Mietquote – mehr als drei Viertel der Haushalte leben in Mietwohnungen. Auch der Anteil an Gemeindewohnungen ist mit 21 % aller Haushalte im Bundesländervergleich der höchste. 20 % der Wiener Haushalte wohnt in einer Genossenschaftswohnung und ein Drittel in einer sonstigen Hauptmietwohnung. Auch die Eigentumsquote weist in Wien eine gänzlich andere Zusammensetzung auf, da sie von Wohnungseigentum dominiert ist. Während 14 % aller Wiener Haushalte im Wohnungseigentum leben, entfallen nur 5 % aller Haushalte auf Hauseigentum.

Neben Wien (20 %) haben auch Oberösterreich (21 %) und Kärnten (18 %) einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen, doch sind die restlichen Mietsegmente in diesen beiden Bundesländern deutlich kleiner als in Wien. Den mit Abstand größten Anteil an Haushalten, die in Eigentum bewohnt werden, weist das Burgenland auf – 63 % der Haushalte wohnen im Hauseigentum (Grafik 3.3).

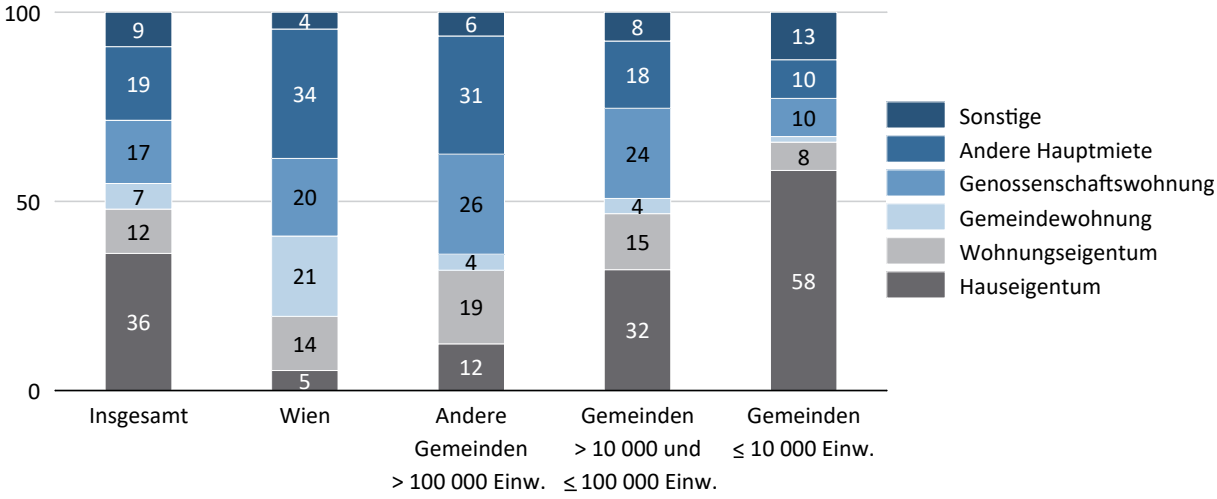
Grafik 3.3
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

Wird das Rechtsverhältnis nach Gemeindegröße betrachtet, zeigt sich eine deutliche Tendenz: in kleineren Gemeinden dominieren Formen des Eigentums und darunter des Hauseigentums. Auch die hier als „sonstige Rechtsverhältnisse“ zusammengefasste Kategorie, die in erster Linie unentgeltliche sowie mietfreie Wohnformen (etwa bei Verwandten) umfasst, ist in kleineren Gemeinden überdurchschnittlich häufig vertreten (Grafik 3.4).

Grafik 3.4
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse – in Prozent



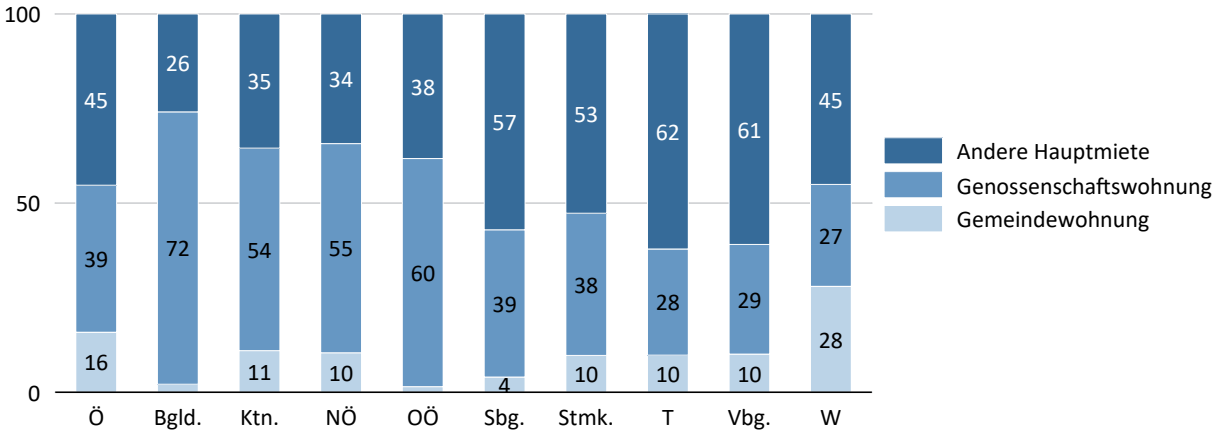
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

In größeren Gemeinden und v. a. in Städten leben Menschen deutlich häufiger in Miete. In Gemeinden über 100 000 Einwohner:innen– also in Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt – dominiert die Hauptmiete (62 % an allen Hauptwohnsitzwohnungen) als Wohnform. In Wien leben sogar über drei

Viertel der Haushalte in Hauptmietwohnungen, „sonstige“ Rechtsformen und Hauseigentum sind vergleichsweise seltene Wohnformen.

Das Wohnsegment der Hauptmietwohnungen – also Gemeinde-, Genossenschafts- und andere (oft private) Hauptmietwohnungen – ist ebenfalls regional sehr unterschiedlich gegliedert, wie in Grafik 3.5 ersichtlich wird. Den bei weitem höchsten Anteil an Gemeindewohnungen weist Wien auf; 28 % der Wiener Haushalte in Hauptmiete leben in einer Wohnung der Gemeinde Wien (hochgerechnet mehr als 206 800 Wohnungen). Fast ebenso viele – nämlich 27 % der Hauptmietwohnungen in Wien – entfallen auf Genossenschaftswohnungen (das entspricht etwa 199 200 Wohnungen).

Grafik 3.5
Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland.

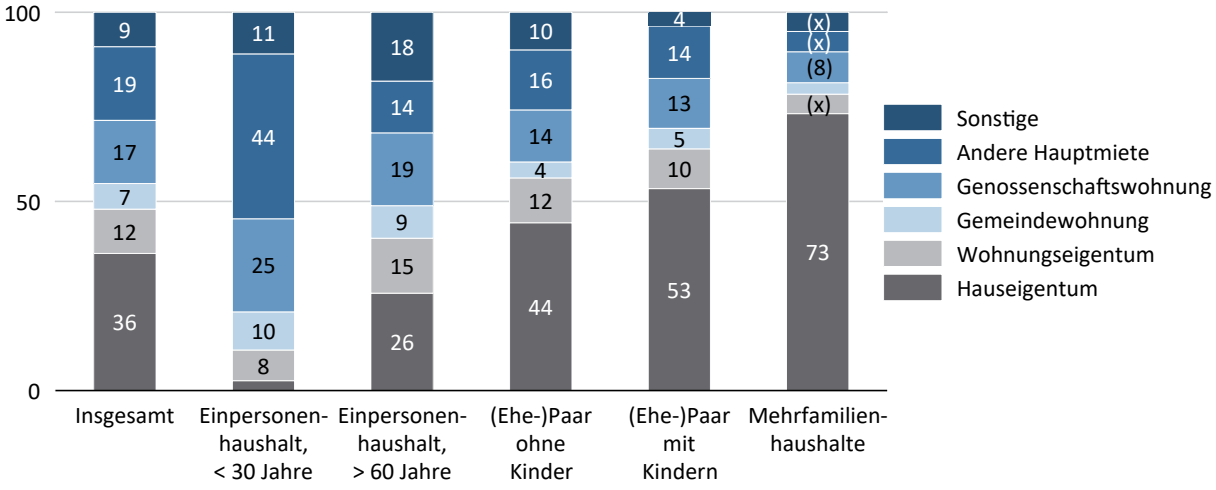
Im Burgenland sowie in Oberösterreich sind die Anteile der Genossenschaftswohnungen am Hauptmietsegment besonders hoch und machen mit 72 % und 60 % den Großteil der Mietwohnungen aus. In diesen beiden Bundesländern ist auf der anderen Seite der geringste Anteil an Mietverhältnissen in Gemeindewohnungen österreichweit vorzufinden. Salzburg belegt mit 4 % Gemeindewohnungen den dritten Platz, dafür ist hier der private Sektor mit 57 % anderer Hauptmiete und 39 % Genossenschaftswohnungen stärker ausgeprägt.

Kärnten und Niederösterreich haben eine sehr ähnliche Struktur der Mietverhältnisse. Genossenschaftswohnungen dominieren in diesen Bundesländern und machen über die Hälfte der Hauptmietverhältnisse aus. Ein Drittel fällt unter privater Hauptmiete und mit ca. 10 % stellen Gemeindewohnungen das Schlusslicht dar. Dieser Anteil an Gemeindewohnungen ist ebenso in der Steiermark, Tirol und Vorarlberg vertreten, jedoch fällt die Mehrheit der Hauptmietwohnungen hier mit zwischen 53 % bis 62 % auf andere Hauptmieten und erst an zweiter Stelle mit 28 % bis 38 % sind Genossenschaftswohnungen gereiht (Grafik 3.5).

Unterschiede in der Miet- und Eigentumsquote ergeben sich nicht nur nach regionaler Gliederung, sondern auch nach der Lebensphase der Personen in den befragten Haushalten (und deren Indikatoren wie Haushaltszusammensetzung und Alter).

So wohnen nur knapp 11 % der unter 30-jährigen Alleinlebenden in Eigentum. In dieser Altersgruppe und Wohnkonstellation dominieren besonders Mietverhältnisse, 44 % wohnen in privater Hauptmiete, ein Viertel in Genossenschaftswohnungen und 10 % in Gemeindewohnungen. Hohe Eigentumsquoten gibt es unter Personen, die in Haushalten mit Kindern leben: 53 % der (Ehe-)Paar-Haushalte mit Kindern leben in Hauseigentum, weitere 10 % dieser Haushalte in Wohnungseigentum. Drei Viertel der Mehrfamilienhaushalte leben in Eigentum (Grafik 3.6; das Rechtsverhältnis für alle Haushalts- und Familientypen ist im Tabellenteil angeführt – Tabelle 1).

Grafik 3.6
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

3.2 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen

Im folgenden Abschnitt wird auf die Befristung von und die Wohndauer in Hauptmietwohnungen eingegangen – also von Gemeinde-, Genossenschafts- sowie sonstigen Hauptmietwohnungen. Befristungen kommen überwiegend im privaten Mietsegment vor, in Genossenschafts- und Gemeindewohnungen sind diese nicht vorgesehen. Vorarlberg bildet diesbezüglich eine Ausnahme, denn dort werden sowohl Gemeindewohnungen als auch Wohnungen gemeinnütziger Bauträger seit 2001 nur noch befristet vergeben.

Im Jahr 2024 waren 443 600 oder 24,8 % der bestehenden Hauptmietverträge befristet. Während im Gemeinde- und Genossenschaftssegment Befristungen – wie erwähnt – die Ausnahme bilden, sind im „privaten“ Mietbereich 49,5 % der Hauptmietwohnungen befristet (Übersicht 3.1). Dabei gibt es – nicht zuletzt aufgrund der bestehenden strukturellen Unterschiede im Mietsegment – bedeutende Unterschiede nach Bundesländern. Den geringsten Anteil an Miethaushalte mit Befristung hat Burgenland mit 10,8 %. Gefolgt von Niederösterreich und Kärnten mit 16,1 % und 16,8 %. In Tirol haben 47,7 % der Miethaushalte einen befristeten Vertrag, wobei hier ein wesentlich höherer Anteil an Miethaushalten in privat vermieteten Wohnungen lebt. Den bei weitem höchsten Anteil befristeter Mietwohnungen weist Vorarlberg mit 74,1 % auf; hier werden auch Gemeindewohnungen sowie Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen befristet vergeben. Etwas mehr als jeder zweite befristete Vertrag hat eine Vertragsdauer von 3 Jahren (245 400 von 443 600 befristeten Mietverträgen) und beinahe jeder vierte befristete Vertrag

eine Vertragsdauer von 5 Jahren (104 200 von 443 600 befristeten Mietverträgen). 4,6% der Haushalte mit einem befristeten Mietverhältnis haben eine Vertragsdauer unter 3 Jahre. Hingegen haben 8,3% der Haushalte mit einem befristeten Mietverhältnis eine Vertragsdauer von 10 oder mehr Jahren. Im Durchschnitt sind die befristeten Mietverträge auf 4,3 Jahre befristet. Die längste Dauer der Befristung gibt es in Vorarlberg (durchschnittlich 4,8 Jahre). Die geringste Befristungsdauer weist Tirol mit durchschnittlichen 3,4 Jahren auf.

Übersicht 3.1

Befristung des Mietvertrags bei Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson und Dauer der Befristung

Merkmal	Hauptmietwohnungen				Durchschnittliche Dauer der Befristung in Jahren
	insgesamt in 1 000	nicht befristet in 1 000	befristet		
			in 1 000	in %	
Insgesamt	**1 787,2**	**1 343,6**	**443,6**	**24,8**	**4,3**
Bundesland					
Burgenland	28,9	25,8	3,1	10,8	4,1
Kärnten	90,7	75,5	15,2	16,8	3,9
Niederösterreich	210,9	177,1	33,9	16,1	4,7
Oberösterreich	239,7	185,7	54,1	22,5	3,8
Salzburg	100,2	57,8	42,4	42,3	3,6
Steiermark	199,4	151,4	48,0	24,1	4,5
Tirol	116,4	60,9	55,6	47,7	3,4
Vorarlberg	62,1	16,1	46,0	74,1	4,8
Wien	738,9	593,5	145,4	19,7	4,7
Art der Hauptmiete					
Gemeindewohnung	283,9	274,4	9,6	3,4	7,3
Genossenschaftswohnung	694,6	661,0	33,6	4,8	6,7
Andere Hauptmiete	808,7	408,3	400,4	49,5	4,0
Alter der Haushaltsreferenzperson					
Bis unter 30 Jahre	274,0	161,4	112,5	41,1	4,1
30 bis unter 60 Jahre	1 005,2	725,2	280,0	27,9	4,3
60 Jahre und älter	508,1	457,0	51,1	10,1	4,7
Dauer der Befristung					
Unter 3 Jahren	20,4	-	20,4	100,0	1,3
3 Jahre	245,4	-	245,4	100,0	3,0
Über 3 Jahre unter 5 Jahren	30,8	-	30,8	100,0	3,9
5 Jahre	104,2	-	104,2	100,0	5,0
Über 5 Jahre unter 10 Jahren	6,1	-	6,1	100,0	7,1
10 Jahre und mehr	36,8	-	36,8	100,0	12,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

Von den gut 1,8 Mio. Hauptmietwohnungen werden 25,6% seit weniger als 2 Jahren und weitere 24,3% seit zwei bis weniger als 5 Jahren vom derzeit eingemieteten Haushalt bewohnt (Übersicht 3.2). Neben diesem hohen Anteil kurzer Mietverträge liegt bei wiederum einem Fünftel der Miethaushalte der Vertragsbeginn bereits mindestens 20 Jahre zurück. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der aktuell vermieteten Wohnungen beträgt 11,4 Jahre. Deutliche Unterschiede bestehen in den einzelnen Hauptmietsegmenten. Während die Vertragsdauer bei 70,7% der „privaten“ Hauptmieten erst weniger als 5 Jahre beträgt, weisen Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen eine deutlich längere bisherige Mietdauer auf.

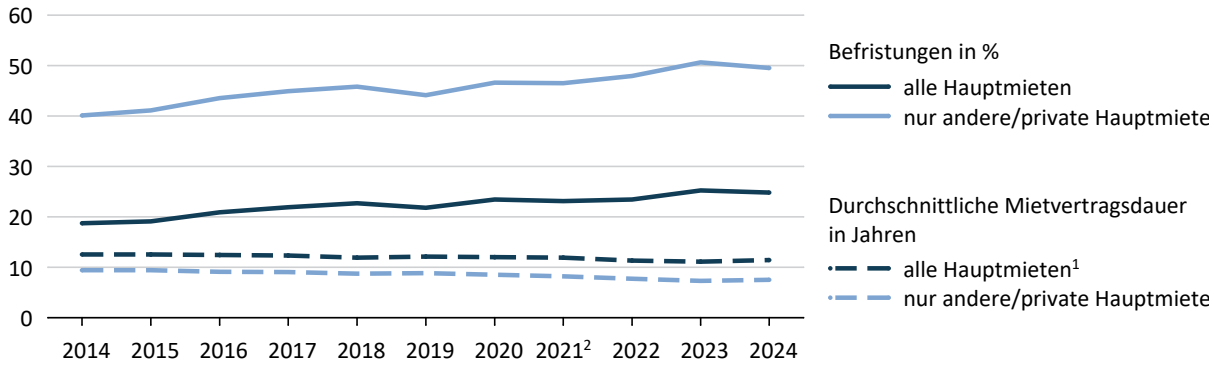
Übersicht 3.2
Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson

Merkmal	Hauptmiet-wohnungen[1] in 1 000	Mietvertragsdauer						
		bis unter 2 Jahre	2 bis unter 5 Jahre	5 bis unter 10 Jahre	10 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 Jahre und länger	Mittel-wert in Jahren
		in %						
Insgesamt	**1 787,2**	**25,6**	**24,3**	**14,4**	**15,6**	**9,0**	**11,1**	**11,4**
Bauperiode								
Vor 1919	315,0	29,8	23,7	10,8	11,7	8,6	15,4	12,5
1919 bis 1944	161,9	18,1	20,2	16,6	17,7	12,2	15,3	14,2
1945 bis 1960	190,4	23,2	21,8	14,7	16,9	10,6	12,8	12,7
1961 bis 1970	226,0	23,4	21,1	12,6	15,5	8,9	18,5	15,1
1971 bis 1980	184,2	22,7	21,8	10,3	16,4	10,9	17,9	14,7
1981 bis 1990	134,4	21,8	20,9	14,5	15,6	11,8	15,5	12,9
1991 bis 2000	126,5	25,1	22,9	13,7	14,3	20,0	(3,9)	10,3
2001 bis 2010	158,8	23,6	20,8	12,0	35,8	7,7	-	8,8
2011 und später	290,0	33,1	37,1	22,5	7,2	(X)	(X)	4,0
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	283,9	8,5	17,4	15,2	23,9	16,0	19,0	17,7
Genossenschaftswohnung	694,6	13,9	21,5	19,9	21,2	11,4	12,2	13,4
Andere Hauptmiete	808,7	41,6	29,1	9,5	8,0	4,5	7,3	7,5
Alter der Haushaltsreferenzperson								
Bis unter 30 Jahre	274,0	50,8	38,1	8,8	(X)	(X)	(X)	2,7
30 bis unter 60 Jahre	1 005,2	27,0	27,0	17,4	18,3	7,4	3,0	7,9
60 Jahre und älter	508,1	9,1	11,6	11,5	18,3	16,6	32,9	23,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.
1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Die längerfristige Entwicklung von Befristungen und der durchschnittlichen Mietdauer ist in Grafik 3.7 wiedergegeben. Während die durchschnittliche Mietvertragsdauer aller Hauptmietwohnungen seit 2014 von 12,5 Jahre auf 11,4 Jahre etwas zurückgegangen ist, ist der Anteil an befristeten Hauptmietwohnungen von 18,7 % auf 24,8 % gestiegen. In erster Linie sind diese moderaten Änderungen auf den hohen Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen am gesamten Hauptmietmarkt zurückzuführen.

Grafik 3.7
Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer 2014 bis 2024



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.
1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. – 2) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Denn deutlicher stieg der Anteil an Befristungen im Bereich der anderen/privaten Mietwohnungen. Im Jahr 2014 waren 40,1 % der Mietverträge in diesem Segment befristet; bis zum Jahr 2024 hat sich der Anteil befristeter Mietverträge bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmietwohnungen auf 49,5 % erhöht. Entsprechend sank die durchschnittliche Mietvertragsdauer in diesem Segment – während diese zum Befragungszeitpunkt im Jahr 2014 9,4 Jahre betrug, liegt sie aktuell bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmieten bei 7,5 Jahren.

3.3 Haushalts- und Wohnungsgröße

Die Wohnverhältnisse eines Haushaltes werden maßgeblich von der Größe des bewohnten Objekts sowie von der Anzahl der Haushaltsmitglieder bestimmt. Daher wird die Haushalts- und Wohnungsgröße im Folgenden anhand mehrerer Merkmale dargestellt:

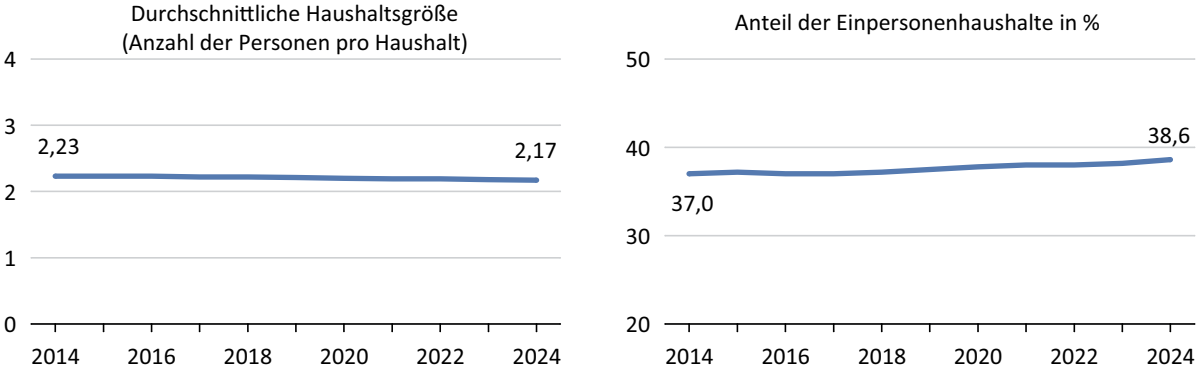
- Haushaltsgröße (Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen)
- Wohnfläche pro Wohnung
- Wohnfläche pro Person
- Wohnraum-/Zimmeranzahl pro Wohnung
- Wohnraum-/Zimmeranzahl pro Person

Sofern es die Datengrundlage erlaubt, werden auch längere Zeitreihen auf Basis des Mikrozensus angeführt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt langsam und stetig ab – während im Jahr 2014 noch durchschnittlich 2,23 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 2024 nur noch 2,17 Personen. Weiters zeigt Grafik 3.8 einen Anstieg der Einpersonenhaushalte in demselben Zeitraum. Im Jahr 2014 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 37,0 %; 10 Jahre später liegt dieser bei 38,6 % – das entspricht mehr als 1,6 Mio. Haushalten in Österreich.

Für das Jahr 2024 wurden auf Basis des Mikrozensus insgesamt 4 158 500 Privathaushalte ermittelt. Wird diese Zahl der in Privathaushalten lebenden Personen (9 030 700) gegenübergestellt, ergibt sich – wie im Zeitvergleich bereits angeführt – eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,17 Personen.

Grafik 3.8
Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte 2014 bis 2024



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen. – Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Die Haushaltsgröße ist regional sowie nach Rechtsverhältnis der Wohnung – um nur zwei wichtige Merkmale zu nennen – differenziert (Übersicht 3.3). Vorarlberg und Oberösterreich weisen mit 2,26 und 2,25 Bewohner:innen pro Wohnung österreichweit die größten Haushalte auf. Das Burgenland hat mit 33,9 % den kleinsten Anteil an Einpersonenhaushalten. Dagegen wird ein Wiener Haushalt durchschnittlich von gut 2 Personen bewohnt; der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in Wien mit 45,2 % der österreichweit höchste.

Die größten Haushalte sind unter den Wohneinheiten im Hauseigentum zu finden; diese weisen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,61 Personen auf (Übersicht 3.3). Parallel dazu gibt es in dieser Art von Wohneinheiten auch die wenigsten Einpersonenhaushalte: 20,9 % der in Hauseigentum bewohnten Wohneinheiten werden von nur einer Person zu Hauptwohnsitzzwecken genutzt. Die Hauptmietwohnungen sowie die in Wohnungseigentum befindlichen Haushalte weisen Haushaltsgrößen von knapp unter 2 Personen auf. Nur die sonstigen Haushalte, die u. a. auch Dienst- und Naturalwohnungen umfassen, weisen eine noch niedrigere durchschnittliche Haushaltsgröße auf (1,70).

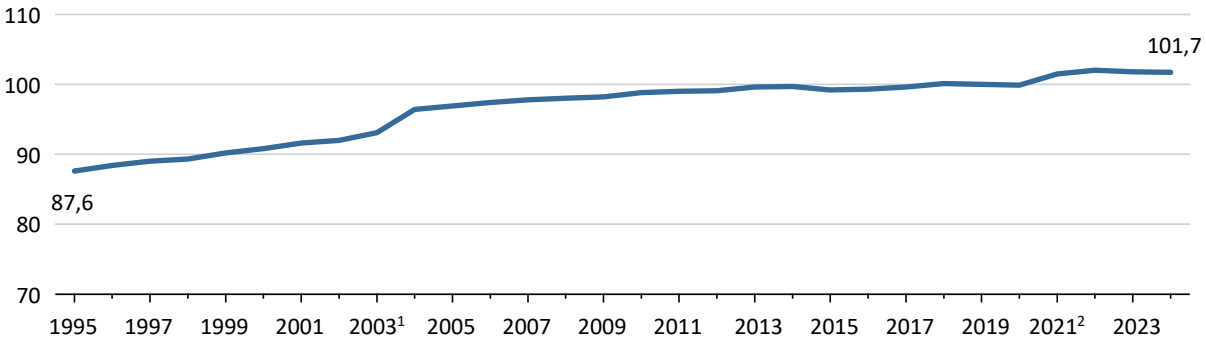
Übersicht 3.3
Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis

Merkmal	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen)	Einpersonenhaushalte in %
Insgesamt	**4 158,5**	**2,17**	**38,6**
Bundesland			
Burgenland	133,6	2,23	33,9
Kärnten	263,0	2,13	39,7
Niederösterreich	764,7	2,23	35,7
Oberösterreich	673,0	2,25	36,0
Salzburg	252,9	2,22	37,5
Steiermark	573,7	2,18	37,7
Tirol	345,3	2,21	36,9
Vorarlberg	179,4	2,26	35,4
Wien	972,9	2,03	45,2
Rechtsverhältnis			
Hauseigentum	1 506,8	2,61	20,9
Wohnungseigentum	485,9	1,98	44,3
Gemeindewohnung	283,9	2,02	49,0
Genossenschaftswohnung	694,6	1,93	49,1
Andere Hauptmiete	808,7	1,96	48,4
Sonstige	378,6	1,70	53,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

Während die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 2014 bis 2024 zu- und die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt abnahm, stieg bis 2014 die durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen. Erstmals im Jahr 2015 wurde auf Basis des Mikrozensus ein leichter Rückgang der durchschnittlichen Nutzfläche pro Wohnung erhoben (von 99,7 m² im Jahr 2014 auf 99,2 m² im Jahr 2015). Ab 2018 war eine leichte Stagnation zu beobachten, allerdings gab es im Jahr 2021 wieder einen Anstieg in der durchschnittlichen Wohnfläche, welcher auf die Erhebungsumstellung zurückzuführen ist. Wie aus Grafik 3.9 hervorgeht, betrug die durchschnittliche Nutzfläche einer Hauptwohnsitzwohnung im Jahr 2024 101,7 m²; beinahe drei Jahrzehnte zuvor waren es 87,6 m².

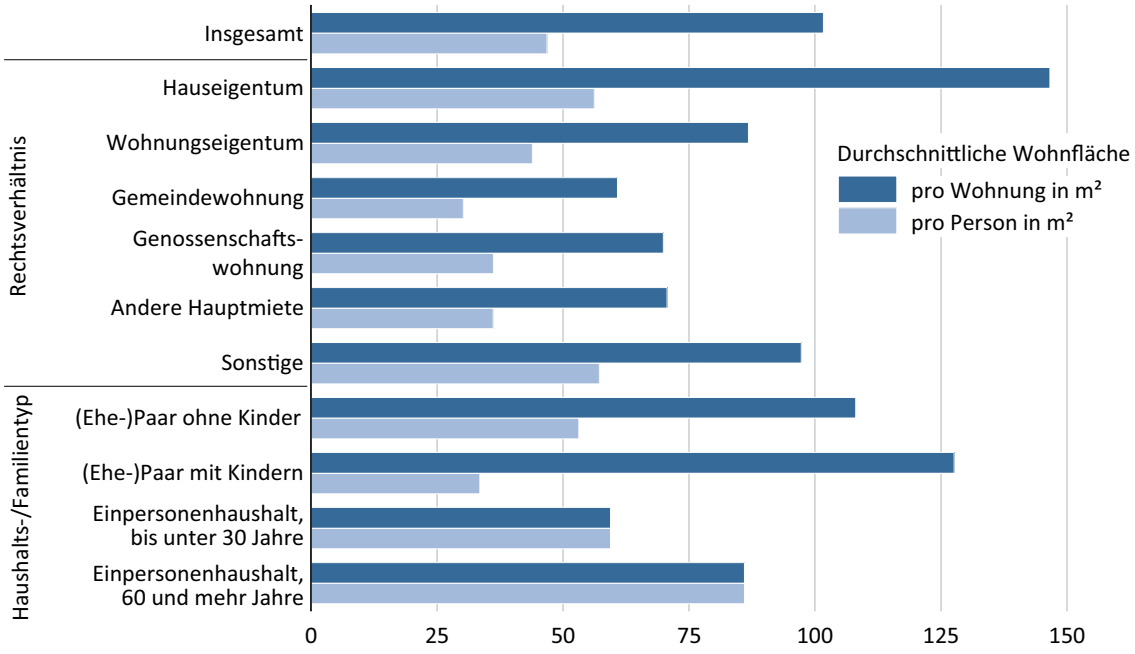
Grafik 3.9
Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1995 bis 2024) – in Quadratmetern



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.
1) Zeitreihenbruch 2003/04 aufgrund Erhebungsumstellung. – 2) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Um einen besseren Überblick über die Wohnungsgrößen zu gewähren, wird in Grafik 3.10 die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person gegenübergestellt.

Grafik 3.10
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Quadratmetern



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

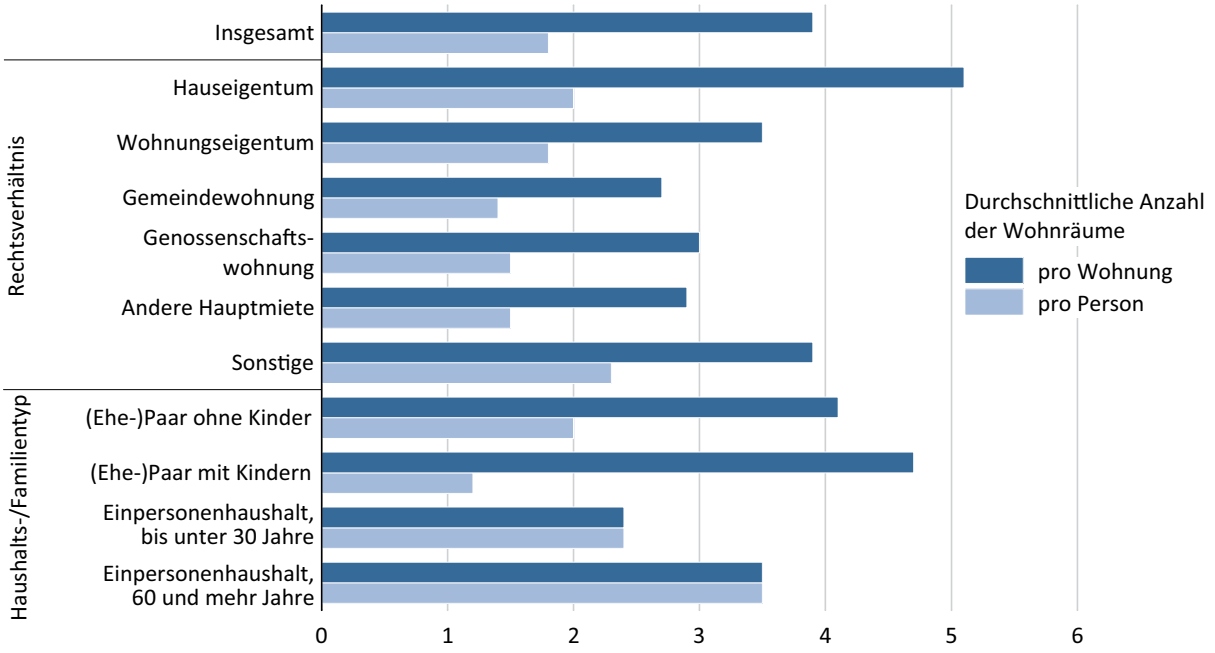
Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen rund 102 m² – wie schon im Zeitverlauf dargestellt. Die mittlere Wohnfläche variierte stark nach dem Rechtsverhältnis: Die Wohnungen von Hauseigentümer:innen waren mit 147 m² mit Abstand die größten, gefolgt von „sonstigen Rechtsverhältnissen“ mit rund 97 m² (zu denen u. a. auch Verwandte der Eigentümer:innen zählen). Danach folgten die Eigentumswohnungen (87 m²) und schließlich Mietwohnungen (je nach Art der Hauptmiete zwischen 61 m² und 71 m²).

Ein ähnliches Bild – wenn auch mit geringeren relativen Unterschieden – bietet die Wohnfläche pro Person nach Rechtsverhältnis. Auch hier haben Personen, die in Hauseigentum sowie in „sonstigen" Rechtsverhältnissen wohnen, die größte Wohnfläche pro Person zur Verfügung (56 m² bzw. 57 m²). Eigentumswohnungen sind mit 43,9 m² pro Person auch hier wieder im Mittelfeld und die kleinste Wohnfläche haben Bewohner:innen von Gemeindewohnungen (30 m² pro Person).

In Grafik 3.11 wird die Wohnungsgröße für ausgewählte Familien- bzw. Haushaltstypen dargestellt. Familienhaushalte (Paare) mit Kindern leben im Durchschnitt in Wohnungen, die etwa 128 m² groß sind. Da dort meist mehr Personen wohnen, hat jede Person im Schnitt 34 m² Platz. Anders sieht es bei Paaren ohne Kinder aus: Ihre Wohnungen sind im Durchschnitt kleiner – etwa 108 m². Trotzdem hat dort jede Person im Schnitt 53 m² zur Verfügung.

Junge Menschen unter 30 Jahren, die alleine wohnen, haben dagegen im Durchschnitt 59 m² Wohnfläche. Ältere Alleinlebende ab 60 Jahren leben dagegen meist deutlich größer – sie haben im Schnitt 86 m² zur Verfügung.

Grafik 3.11
Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Anzahl der Wohnräume: inkl. Küchen mit Aufenthaltsraum.

Die Anzahl der Wohnräume stellt ein weiteres wesentliches Merkmal zur Beschreibung der Wohnverhältnisse, insbesondere der Wohnungsgröße, dar. Die durchschnittliche Wohnraumanzahl (inkl. Küchen mit Aufenthaltsraum) liegt bei 3,9 Räumen pro Wohnung bzw. 1,8 Räumen pro Person (Grafik 3.11).

Wie auch schon bei der durchschnittlichen Wohnfläche verfügen Hauseigentümer:innen über die höchste Anzahl an Wohnräumen – durchschnittlich 5,1 Wohnräume pro Wohnung entsprechen in diesem Wohnsegment 2,0 Räume pro Person. Wobei hier die tendenziell größere Anzahl an Personen pro Haushalt zum Tragen kommt. Den zweiten Platz belegen sonstige Rechtsverhältnisse mit knapp 4 Räumen pro Wohnung und 2,3 Wohnräumen pro Person. Im Wohnungseigentum stehen jeder Person im Durch-

schnitt 1,8 Räume zur Verfügung, während die Wohneinheiten selbst durchschnittlich 3,5 Wohnräume (inkl. Küchen mit Aufenthaltsraum) aufweisen. Etwas weniger Wohnraum steht, wie bereits anhand der Wohnfläche ersichtlich wurde, Haushalten im Mietsegment zur Verfügung. In den Mietwohnungen gibt es im Durchschnitt 3 Wohnräume bzw. anderthalb Räume pro Person.

Ähnliche strukturelle Unterschiede wie bei der Wohnfläche zeigen sich auch bei der Wohnraumanzahl, wenn die Wohnsituation verschiedener Familien- und Haushaltstypen verglichen wird (Grafik 3.11). Paare mit Kindern leben durchschnittlich in Wohnungen mit 4,7 Wohnräumen. Da sie meist zu mehreren sind, kommen auf jede Person etwa 1,2 Räume. Paare ohne Kinder haben im Schnitt 4,1 Räume – pro Person sind das 2 Räume. Alleinlebende unter 30 Jahren wohnen durchschnittlich in 2,4 Räumen, während älteren Alleinlebenden ab 60 Jahren 3,5 Räume zur Verfügung stehen.

3.4 Wohnungsüberbelag

Wohnungsüberbelag gilt als Merkmal für unzureichende Wohnungsgröße und kann als ein Indikator für prekäre Wohnverhältnisse herangezogen werden. Dieser bildet nicht nur das Vorhandensein ausreichenden Wohnraums ab, sondern kann auch indirekt für die Einschätzung der Leistbarkeit des Wohnens sowie der flexiblen Verfügbarkeit von Wohnraum angesehen werden. Durch das Einbeziehen der Haushaltsgröße ist er ein brauchbares Kriterium für Wohnraumversorgung, neben den Merkmalen Wohnfläche oder Anzahl der Wohnräume.

Überbelag (Mikrozensus):

Dieser Indikator für unzureichende Wohnungsgröße basiert auf der Kombination von Wohnfläche und Haushaltsgröße. Als überbelegt gilt eine Wohnung dann, wenn die Nutzfläche unter 35 m² liegt und mehr als eine Person in der Wohnung lebt. Ebenso liegt bei einer Nutzfläche von 35 bis unter 60 m² und mehr als 2 Personen, bei einer Nutzfläche von 60 bis unter 70 m² und mehr als 3 Personen, bei einer Nutzfläche von 70 bis unter 90 m² und mehr als 4 Personen sowie einer Nutzfläche von 90 bis unter 110 m² und mehr als 5 Personen Überbelag vor. Handelt es sich um eine Wohnfläche ab 110 m², wird kein Überbelag angenommen.

Überbelag (EU-SILC):

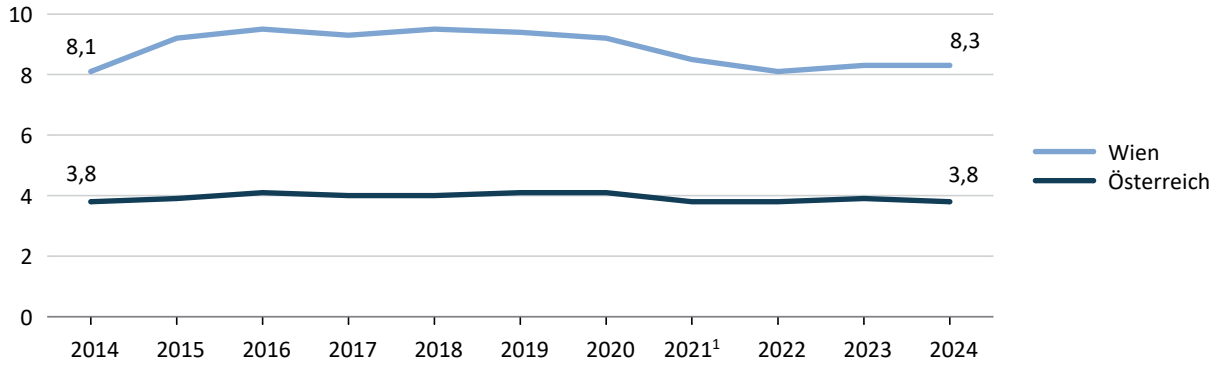
Der Indikator orientiert sich am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen. Als überbelegt zählt ein Haushalt, wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist: ein Raum für 2 Personen, weniger als 3 Räume für 3 oder 4 Personen, weniger als 4 Räume für 5 oder 6 Personen, weniger als 5 Räume für 7 oder 8 Personen und weniger als 6 Räume für mehr als 8 Personen. Küchen werden nicht als Wohnräume gezählt (unabhängig von deren Größe).

Im vorliegenden Kapitel werden zwei verschiedene Indikatoren für Wohnungsüberbelag verwendet, um diesen möglichst umfassend analysieren zu können. Zum einen wird der Überbelag auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung angeführt, welcher die Wohnfläche der Anzahl der Haushaltsmitglieder gegenüberstellt. Zum anderen wird der Überbelag aus EU-SILC verwendet, der im Wesentlichen die Anzahl der Haushaltsmitglieder mit der Anzahl der Wohnräume in Beziehung setzt.

Die Mikrozensus-Definition bietet den Vorteil, dass sie auf zwei stabilen, in langen Zeitreihen zur Verfügung stehenden Merkmalen beruht. Darüber hinaus sind aufgrund der Stichprobengröße des Mikrozensus tiefergehende Analysen, etwa auch auf Bundesländerebene, möglich. Die Berechnung unter Verwendung der Anzahl der Wohnräume auf Basis des Mikrozensus ist noch nicht in einer längeren Zeitreihe möglich, da bis einschließlich 2013 die Wohnraumanzahl nur inkl. Küchen ab 4 m² erhoben wurde und 2021 die Küchengröße durch die Möglichkeit eines Aufenthaltsraumes abgelöst wurde. Dieses Merkmal ist für die Berechnung des Indikators Überbelag weniger gut geeignet. In der vorliegenden Publikation wird der Überbelag in der Mikrozensus-Wohnungserhebung daher auf Basis der Wohnfläche dargestellt.

In EU-SILC ist die Ermittlung des Überbelags auf Grundlage der Wohnraumanzahl (ohne Küchen) möglich. Die räumlichen Gegebenheiten können mit der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen verknüpft werden. Darüber hinaus kann der Indikator nach verfügbarem Haushaltseinkommen und Armutsgefährdung betrachtet werden.

Grafik 3.12
Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien 2014 bis 2024 – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.
1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Grafik 3.12 verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsüberbelags seit dem Jahr 2014 auf Basis des Mikrozensus. Im Jahr 2024 gab es in Österreich rund 4,2 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen. Davon waren etwa 158 900 als überbelegt einzustufen – das entspricht rund 3,8 %. Bereits 2014 lag der Anteil der überbelegten Wohnungen bei 3,8 %. In den Jahren danach stieg er leicht auf 4,1 % an und blieb zwischen 2016 und 2020 relativ stabil – bei Werten zwischen 4,0 und 4,1 %. Seit 2021 gab es eine Erhebungsumstellung, welche zu einen Zeitreihenbruch führte. Der Wohnungsüberbelagsanteil stagniert seither bei 3,8 %.

In Wien leben prozentuell deutlich mehr Menschen in überbelegten Wohnungen als im österreichweiten Durchschnitt: 2024 waren es 8,3 % – also mehr als doppelt so viele wie im Bundesschnitt. Ein Blick auf die letzten Jahre zeigt: 2014 lag der Anteil in Wien bei 8,1 %. In den Folgejahren stieg er an und bewegte sich bis 2020 zwischen 9,2 % und 9,5 %. Ab 2021 ist ein Rückgang erkennbar, was auch mit einer Änderung in der statistischen Erhebung zusammenhängt. Seitdem lag der Überbelag bei 8,5 % (2021), sank auf 8,1 % (2022) und betrug in den Jahren 2023 und 2024 wieder 8,3 %.

Übersicht 3.4
Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Merkmale	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1 000	Überbelag		insgesamt in 1 000	Überbelag	
		in 1 000	in %		in 1 000	in %
Insgesamt	**4 158,5**	**158,8**	**3,8**	**9 030,7**	**680,3**	**7,5**
Bundesland						
Burgenland	133,6	(1,1)	(0,8)	297,6	5,3	1,8
Kärnten	263,0	4,2	1,6	560,5	18,5	3,3
Niederösterreich	764,7	14,7	1,9	1 705,7	66,8	3,9
Oberösterreich	673,0	17,5	2,6	1 510,8	78,2	5,2
Salzburg	252,9	10,2	4,0	562,0	41,6	7,4
Steiermark	573,7	17,1	3,0	1 249,2	72,8	5,8
Tirol	345,3	8,1	2,3	763,9	34,3	4,5
Vorarlberg	179,4	5,4	3,0	405,9	25,0	6,1
Wien	972,9	80,6	8,3	1 975,0	337,9	17,1
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1 506,8	(5,4)	(0,4)	3 927,5	28,8	0,7
Wohnungseigentum	485,9	9,6	2,0	962,0	42,3	4,4
Gemeindewohnung	283,9	34,8	12,3	572,3	148,7	26,0
Genossenschaftswohnung	694,6	35,0	5,0	1 342,0	159,1	11,9
Andere Hauptmiete	808,7	62,9	7,8	1 582,1	253,4	16,0
Sonstige	378,6	11,2	3,0	644,7	48,0	7,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Übersicht 3.4 zeigt im Bundesländervergleich, dass in Wien die Überbelagsquote mit 8,3 % der Haushalte am höchsten ist. In Kärnten mit 1,6 % und im Burgenland (mit stark erhöhter Schwankungsbreite) liegen die niedrigsten Werte vor.

In Wohneigentum tritt Überbelag deutlich seltener auf. Am häufigsten sind Wohnungen in Gemeindebauten überbelegt – im österreichischen Gesamtdurchschnitt traf das auf 12,3 % der Haushalte in Gemeindewohnungen zu. Das entspricht leicht über ein Viertel der in Gemeindewohnungen lebenden Personen – wie ebenfalls aus Übersicht 3.4 hervorgeht. Im privaten Mietsektor sind 7,8 % der Haushalte bzw. 16,0 % der dort lebenden Personen von Überbelag betroffen – dies entspricht 253 400 Mieter:innen in überbelegten Wohnungen.

Die EU-SILC-Erhebung wird hier zur Ermittlung der alternativen Überbelagsquote herangezogen – nämlich jener auf Basis der Wohnraumanzahl. Die Definition von Überbelag orientiert sich dabei am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen (s. o.). Dieser Indikator wird ebenfalls auf Personen- wie auf Haushaltsebene ausgewiesen. Vorteil dieser Definition ist die Berücksichtigung der Zimmeranzahl und damit der Raumaufteilung der jeweiligen Wohnung.

Im Jahr 2024 sind nach der Definition von EU-SILC insgesamt etwa 630 000 Personen in 164 000 Haushalten von Überbelag und somit beengten Wohnverhältnissen betroffen. Das entspricht etwa 4 % aller Haushalte bzw. 7 % aller Personen in Privathaushalten.

Von beengten Wohnverhältnissen betroffen sind insbesondere Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft und Haushalte mit drei oder mehr Kindern. Nach dem Rechtsverhältnis sind insbesondere Haushalte in Gemeindewohnungen und in sonstigen Hauptmietwohnungen von Überbelag betroffen. Personen in Haushalten mit einem niedrigen Haushaltseinkommen leben etwa dreimal so häufig in überbelegten Wohnungen wie der Bevölkerungsdurchschnitt (Übersicht 3.5). Weitere Detailergebnisse zum Wohnungsüberbelag auf Basis von EU-SILC werden im Tabellenband ausgewiesen.

Übersicht 3.5
Überbelag nach Rechtsverhältnis, Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Merkmal	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1 000	Überbelag		insgesamt in 1 000	Überbelag	
		in 1 000	in %		in 1 000	in %
Insgesamt	**4 154**	**164**	**4**	**9 028**	**630**	**7**
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1 411	(6)	(0)	3 708	25	1
Wohnungseigentum	583	(13)	(2)	1 212	49	4
Gemeindewohnung	322	32	10	651	143	22
Genossenschaftswohnung	644	25	4	1 207	91	8
Andere Hauptmiete	778	73	9	1 546	270	17
Sonstige	418	(14)	(3)	704	52	7
Haushalte mit Pension						
Zusammen	1 096	(7)	(1)	1 711	18	1
Alleinlebende Männer	181	(0)	(0)	181	(0)	(0)
Alleinlebende Frauen	370	(0)	(0)	370	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt	545	(7)	(1)	1 160	18	2
Haushalte ohne Pension						
Zusammen	3 058	156	5	7 317	611	8
Alleinlebende Männer	565	(2)	(0)	565	(2)	(0)
Alleinlebende Frauen	486	(1)	(0)	486	(1)	(0)
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	937	33	3	2 162	81	4
Haushalte mit Kindern						
Einelternhaushalt	104	(10)	(10)	268	30	11
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	430	38	9	1 399	124	9
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	389	27	7	1 640	126	8
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	149	45	30	797	247	31
Einkommensgruppen						
Niedrig (< 60 % des Medians)	681	61	9	1 288	259	20
Mittel (60 % bis < 180 % des Medians)	3 109	101	3	6 958	366	5
Hoch (≥ 180 % des Medians)	365	(2)	(1)	782	(5)	(1)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

3.5 Wohnungsausstattung

Neben der Wohnungsgröße wird in der Mikrozensus Wohnungserhebung auch die Ausstattung ausgewertet. Bei der Innenausstattung wird das Vorhandensein von Bad/Dusche und WC sowie die Heizungsart erhoben. Diese Merkmale dienen zur Zuordnung der Ausstattungskategorie für die Wohnung. Auch die Außenausstattung wie Balkon, Loggia, Terrasse und Garten werden im Fragebogen abgefragt und in diesem Abschnitt veröffentlicht.

Ausstattungskategorien

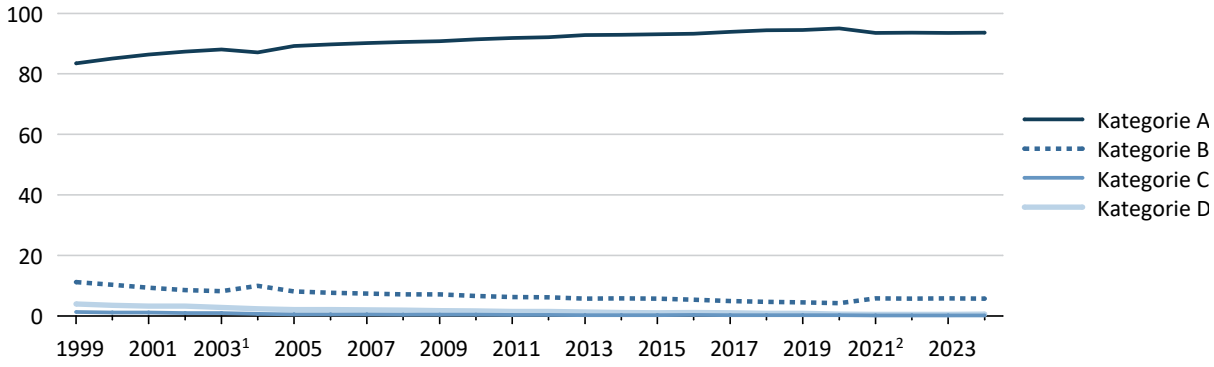
Die Kategorisierung der Wohnungsausstattung in der Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt ähnlich den Ausstattungskategorien im Mietrechtsgesetz:

- Kategorie A: mit Bad/Dusche, WC und Zentralheizung oder Fernwärme
- Kategorie B: mit Bad/Dusche, WC und keine Zentralheizung oder Fernwärme
- Kategorie C: mit WC und Wasserentnahme, keine Bade-/Duschgelegenheit, Heizungsart nicht relevant
- Kategorie D: kein WC, Heizungsart nicht relevant

Grafik 3.13 zeigt, wie sich die Ausstattung der Wohnungen seit dem Jahr 1999 verändert hat. Damals gehörten rund 80 % der Wohnungen zur höchsten Ausstattungskategorie (Kategorie A – diese verfügen über eine Badegelegenheit, WC und Zentralheizung oder Fernwärme), weitere 11,2 % zur zweithöchsten (Kategorie B - mit Badegelegenheit, WC und nicht festinstallierter Heizung). Im Jahr 2021 gab es eine Erhebungsumstellung. Ab 2021 wird nicht mehr nach einem Wasseranschluss gefragt, daher wird dieser bei der Bildung der Kategorien nicht berücksichtigt. Außerdem haben sich die Heizungskategorien geändert, welche Einfluss auf die Ausstattungskategorien genommen haben. Dadurch entstand ein kleiner Bruch in der Zeitreihe, der auch den leichten Rückgang bei den Wohnungen der Kategorie A in den letzten 3 Jahren erklärt. Trotzdem ist der Trend deutlich: Der Anteil der Wohnungen mit sehr guter Ausstattung (Kategorie A) ist in den letzten 25 Jahren weiter gestiegen und liegt mittlerweile bei rund 93,6 %. Gleichzeitig ist der Anteil der Kategorie B auf etwa 5,7 % gesunken.

Substandardwohnungen mit sehr einfacher Ausstattung (Kategorie D) sind seit 1999 von 3,9 % kontinuierlich zurückgegangen und machen seit 2018 weniger als 1 % aller Hauptmietwohnungen aus. Wohnungen der Kategorie C können aufgrund einer zu kleinen Stichprobenanzahl nicht ausgegeben werden.

Grafik 3.13
Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen 1999 bis 2024 – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen. – 1) Zeitreihenbruch 2003/4 aufgrund von Erhebungsumstellung. – 2) Zeitreihenbruch im Jahr 2021 aufgrund von Erhebungsumstellung.

Im Bundesländervergleich wird deutlich, dass der Anteil an Substandardwohnungen v. a. durch die Bundeshauptstadt geprägt ist. In Wien gehören noch 1,8 % der Hauptwohnsitzwohnungen zur Kategorie D (Übersicht 3.6). Die geringsten Anteile an Kategorie-A-Wohnungen weisen Kärnten (91,4 %) und Burgenland (90,9 %) auf.

Übersicht 3.6 gibt darüber hinaus einen Einblick in die Ausstattung mit Außenbereichen: Mehr als drei Viertel der Hauptwohnsitzwohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen Wintergarten – hierbei sind alle Gebäudegrößen sowie Rechtsverhältnisse eingeschlossen (also

auch Ein- und Zweifamilienhäuser). In Wien hat etwas mehr als die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen bzw. -häuser einen derartigen Außenbereich. Österreichweit verfügt die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen einen eigenen Garten. Die Anteile sind mit mehr als 79,7 % in Burgenland besonders hoch, am niedrigsten dagegen in Wien (mit 11,9 %).

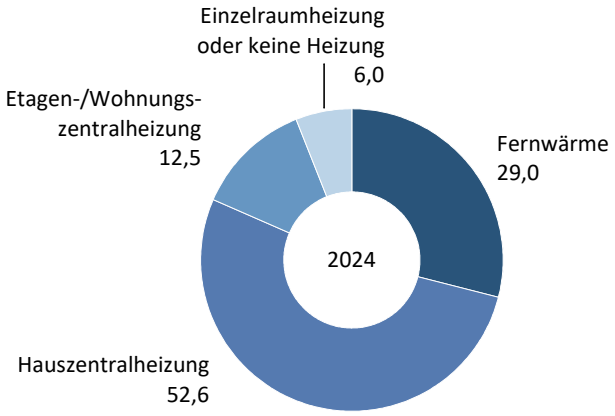
Übersicht 3.6
Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Bundesländer	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Ausstattungskategorie				Balkon, Loggia, Terrasse od. Wintergarten vorhanden in %	Eigener Garten vorhanden in %
		A	B	C	D		
		in %					
Österreich	**4 158,5**	**93,6**	**5,7**	**(0,1)**	**0,6**	**77,8**	**49,4**
Burgenland	133,6	90,9	9,0	(X)	(X)	85,2	79,7
Kärnten	263,0	91,4	8,4	(X)	(X)	87,0	61,9
Niederösterreich	764,7	94,2	5,4	(X)	(X)	81,1	70,0
Oberösterreich	673,0	96,9	2,7	(X)	(X)	83,9	58,8
Salzburg	252,9	91,7	8,1	(X)	(X)	87,3	51,1
Steiermark	573,7	93,2	6,2	(X)	(X)	85,9	58,9
Tirol	345,3	93,6	6,1	(X)	(X)	90,0	52,2
Vorarlberg	179,4	93,5	6,1	(X)	(X)	87,3	52,0
Wien	972,9	92,4	5,6	(X)	1,8	54,0	11,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Die Hauszentralheizung stellt in den österreichischen Privathaushalten die dominierende Heizungsform dar – mehr als die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen wird mittels einer zentralen, im Haus bzw. Gebäude befindlichen Anlage beheizt (Grafik 3.14). 29 % aller österreichischen Haushalte ist an Fernwärme angeschlossen. 12,5 % der Haushalte heizte in 2024 mit Etagen- oder Wohnungszentralheizung. Während 6,0 % der Haushalte angegeben haben, ausschließlich eine Einzelraumheizung (z. B. Holzofen, Elektroheizung, Gaskonvektor) oder keine Heizung zu haben.

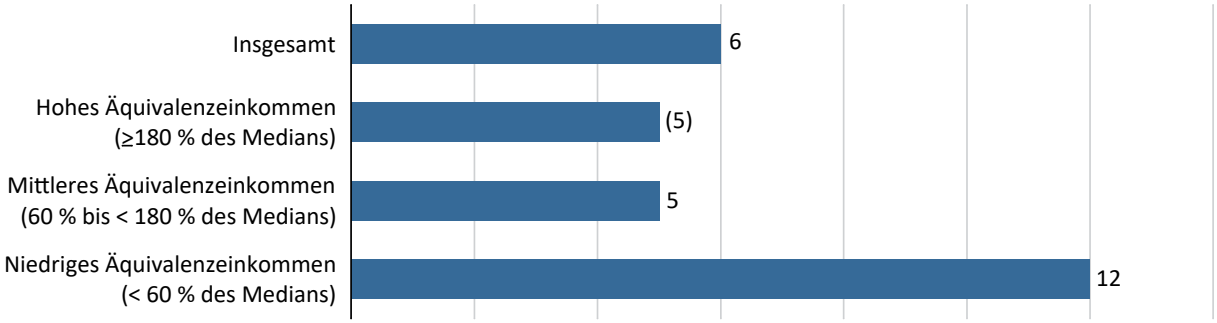
Grafik 3.14
Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

Seit der Erhebung 2024 werden die Heizmöglichkeiten im Mikrozensus und in EU-SILC auf dieselbe Art und Weise erfasst. Der Anteil jener Wohnungen, deren hochwertigste Heizmöglichkeit ein Einzelofen ist bzw. die über gar keine fest installierte Heizung verfügen, beträgt 6 % (Grafik 3.15). Deutliche Unterschiede zeigen sich hier etwa nach dem Haushaltseinkommen. 12 % der armutsgefährdeten Haushalte sind nur mit Einzelöfen ausgestattet oder verfügen über gar keine fest installierte Heizung; bei Haushalten mit hohem Haushaltseinkommen liegt dieser Anteil bei nur 5 %.

Grafik 3.15
Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Einkommensgruppe – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Hohes Einkommen: erhöhte Schwankungsbreite.

3.6 Sanierungs- und Umbauarbeiten bei Hauptwohnsitzwohnungen

Sanierungsarbeiten beim Gebäude können je nach Maßnahme den Energieverbrauch senken, Barrierefreiheit ermöglichen und so die Lebensqualität verbessern. Haushalte, die von Sanierungs- und Umbauarbeiten in der Wohnung oder am Gebäude betroffen sind, profitieren in einer späteren Folge von den Arbeiten, sind aber währenddessen Lärm, Stress und Unannehmlichkeiten ausgesetzt. Zusätzlich sind die Arbeiten auch mit Kosten verbunden. Sanierungs- und Umbauarbeiten sind daher ein wichtiger Teilbereich bei Wohnen und auch für angrenzende Themen wie das Klima, die Wirtschaft und die Bevölkerung relevant. In der Wohnpublikation werden aus diesem Grund die Sanierungs- und Umbauarbeiten bei Hauptwohnsitzwohnungen näher betrachtet. Zum einen wird ein Überblick gegeben, wo Sanierungs- und Umbauarbeiten stattfinden und welche thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen erfolgen.

Im Jahr 2024 waren 247 700 Hauptwohnsitzwohnungen von Sanierung- und Umbauarbeiten betroffen. Das entspricht 6,0 % aller Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich. Unter Sanierungs- und Umbauarbeiten fallen laut der Mikrozensus-Wohnungserhebung bauliche Umgestaltungen und Verbesserungen wie z. B.: Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Wände einziehen, ein Anbau, eine neue Küche oder Fenstertausch. Sanierungs- und Umbauarbeiten umfassen keine Maßnahmen zur Instandhaltung wie z. B. Reparaturen oder Ausmalen.

Übersicht 3.7

Sanierungs- und Umbauarbeiten bei Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland, Rechtsverhältnis, Anzahl der Wohnungen und Bauperiode 2024

Merkmale	Hauptwohnsitz-wohnungen insgesamt in 1 000	Sanierungs- und Umbauarbeiten in %
Österreich	**4 158,5**	**6,0**
Bundesland		
Burgenland	133,6	7,0
Kärnten	263,0	6,1
Niederösterreich	764,7	8,0
Oberösterreich	673,0	5,8
Salzburg	252,9	5,3
Steiermark	573,7	7,2
Tirol	345,3	4,8
Vorarlberg	179,4	4,9
Wien	972,9	4,3
Rechtsverhältnis		
Hauseigentum	1 506,8	9,6
Wohnungseigentum	485,9	4,8
Gemeindewohnung	283,9	4,5
Genossenschaftwohnung	694,6	3,3
Private Hauptmiete	808,7	3,4
Sonstige	378,6	4,5
Anzahl der Wohnung		
1 Wohnung	1 325,6	9,0
2 Wohnung	480,7	7,4
3 bis 9 Wohnungen	802,0	4,5
10 bis 19 Wohnungen	820,6	3,6
20 Wohnungen und mehr	729,7	3,8
Bauperiode		
Vor 1919	584,1	6,4
1919 bis 1944	261,7	5,7
1945 bis 1960	393,2	7,2
1961 bis 1970	510,7	6,2
1971 bis 1980	554,4	6,1
1981 bis 1990	455,5	6,4
1991 bis 2000	380,6	6,8
2001 bis 2010	458,8	4,4
2011 und später	559,5	4,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

Niederösterreich und Steiermark hatten mit 8,0 % und 7,2 % den höchsten Anteil an Sanierungs- und Umbauarbeiten, dicht gefolgt von Burgenland mit 7,0 % (Übersicht 3.7). In Wien wurden mit 4,3 % der Hauptwohnsitzwohnungen neben Vorarlberg (4,9 %) und Tirol (4,8 %) die geringsten Anteile von Sanierungs- und Umbauarbeiten verzeichnet. Insgesamt wurden 6,4 % der Gebäude mit Hauptwohnsitzwohnungen, die vor 1919 errichtet worden sind, saniert. Hauptwohnsitzwohnungen in Neubauten (errichtet nach 2001) waren am wenigsten von Sanierungs-, Fertigstellungs- und Umbauarbeiten betroffen.

Wenn man sich die Sanierungsanteile nach Rechtsverhältnis ansieht, wird ersichtlich, dass mit 9,6 % v. a. Hauptwohnsitzwohnungen im Hauseigentum saniert wurden. Der Anteil bei Genossenschaftswohnungen und privater Hauptmiete liegt hingegen nur bei 3,3 % und 3,4 %. Der hohe Anteil an Sanierungen zeigt sich auch v. a. bei Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen.

Bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung wird lediglich erfragt, ob Sanierungs- oder Umbauarbeiten stattfinden, es werden aber nicht die einzelnen Maßnahmen erhoben. Für detaillierte Aussagen zu thermischen Sanierungsmaßnahmen ist der Mikrozensus Energieeinsatz der Haushalte, welcher alle 2 Jahre stattfindet, heranzuziehen. Dort werden u. a. die Maßnahmen Heizkesseltausch, Wärmedämmung und Fenstertausch einzeln und in Kombination miteinander erhoben. Die letzte Erhebung war 2024. Dort zeigte sich, dass im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 bei 34 200 Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe ausschließlich die Wärmedämmung saniert und bei ca. 83 600 Wohnungen nur der Heizkessel ausgetauscht wurde. Bei 78 300 Wohnungen hat ausschließlich ein Fenstertausch stattgefunden, bei 50 300 Wohnungen wurde ebenfalls eine Wärmedämmerungsmaßnahme durchgeführt und bei 10 000 Wohnungen wurde zusätzlich zu den Sanierungsmaßnahmen am Fenster und der Wärmedämmung noch der Heizkessel ausgetauscht. Bei 4 400 Wohnungen hat ein Heizkesseltausch und eine Wärmedämmungsmaßnahme stattgefunden und bei 9 000 Wohnungen wurde ein Heizkesseltausch sowie ein Fenstertausch durchgeführt (Übersicht 3.8).

Übersicht 3.8

Energieeinsatz der Haushalte 2024: Sanierungsmaßnahmen in Österreich Juli 2023 bis Juni 2024

Kombinationen Sanierungsmaßnahmen			Hauptwohnsitzwohnungen in 1 000	Variationskoeffizient in %[2]
Heizkesseltausch	Wärmedämmung[1]	Fenstertausch		
nein	nein	nein	3 869,0	0,3
nein	ja	ja	50,3	9,0
nein	ja	nein	34,2	11,4
nein	nein	ja	78,3	7,5
ja[3]	ja[3]	nein[3]	4,4	28,8
ja[4]	nein[4]	ja[4]	9,0	23,7
ja	nein	nein	83,6	6,8
ja	ja	ja	10,0	23,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, , Energiestatistik: Mikrozensus Energieeinsatz der Haushalte 2023/2024. Erstellt am 15.05.2025 – Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt: 4 138 800.

1) Die Variable Wärmedämmung beinhaltet die Maßnahmen Wärmedämmung der Außenfassade, Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke, Wärmedämmung der Kellerdecke, Wärmedämmung des Bodens gegen das Erdreich und liegt dann vor („Ja"), wenn zumindest eine der angeführten vier Wärmedämmungsmaßnahmen durchgeführt wurde.
2) Werte mit einem Variationskoeffizienten über 33 % werden nicht publiziert. Im Falle von einem einzigen Wert mit einem Variationskoeffizienten über 33 % in einer Gruppe mit einer Gesamtsumme wurde aus Qualitätsgründen der Wert mit dem zweihöchsten Variationskoeffizienten ebenfalls entfernt.
3) Variationskoeffizient für Personenanzahl über 33 %.
4) Variationskoeffizient für Personenanzahl zwischen 25 % und 30 %.

3.7 Wohnzufriedenheit

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar. Damit stellt sich die Frage: Wie zufrieden sind Personen mit ihrer individuellen Wohnsituation? Die Frage nach der Wohnzufriedenheit wird in EU-SILC seit Anbeginn der Erhebung erfasst. Unverändert in der jetzigen Form wird die Wohnzufriedenheit seit dem Jahr 2014 erhoben.

Die Wohnzufriedenheit wird in EU-SILC durch die Frage erfasst: „Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation?“. Die Frage nach der Wohnzufriedenheit wird allen Personen im Alter von 16 Jahren oder älter gemeinsam mit den anderen Zufriedenheitsfragen gestellt. Die Antwortskala reicht von 0 bis 10, wobei 0 „überhaupt nicht zufrieden“ und 10 „vollkommen zufrieden“ bedeutet. Bei der Frage nach der Zufriedenheit sind keine Fremdauskünfte zugelassen und es werden keine fehlenden Antworten imputiert. Dies unterscheidet die Fragen nach der Zufriedenheit von den anderen Fragen der Befragung von EU-SILC, weshalb für die Auswertung der Zufriedenheitsfragen ein eigenes Gewicht berechnet wird, um die Randsummen der Auswertung mit der Auswertung anderer Fragen von EU-SILC vergleichen zu können.

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist – wie jede Zufriedenheit und wie jede subjektive Beurteilung – ein komplexes Phänomen. Komplex deshalb, weil es einerseits eine große Anzahl möglicher Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit gibt und andererseits deshalb, weil es schwerlich verallgemeinert werden kann, wie die individuelle Gewichtung dieser unterschiedlichen Einflussfaktoren in der subjektiven Bewertung synthetisiert wird. In diesem Abschnitt zur Wohnpublikation sollen zwei Dimensionen näher betrachtet werden, die mögliche Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit bündeln:

- Faktoren, die sich auf die Wohnumgebung und die Verortung der Wohnung beziehen
- Faktoren, die sich auf die Eigenschaften der Wohnung selbst beziehen

Klar ist, dass in einer Erhebung selbst jeweils nur einige der möglichen Einflussfaktoren erfasst werden können. Daneben gibt es eine Reihe weiterer Einflussfaktoren, die nicht im Datensatz erfasst werden und damit für die Diskussion hier keine Rolle spielen.

Insgesamt beträgt der Mittelwert der Wohnzufriedenheit 8,1 auf einer Skala von 0 (überhaupt nicht zufrieden) bis 10 (vollkommen zufrieden). Seit dem Beginn einer vergleichbaren Messung 2014 ist dieser Mittelwert von 8,2 geringfügig gesunken. Diese Änderung des Mittelwerts ist nicht signifikant.

In diesem Abschnitt wird beschrieben, wie und ob sich die Wohnzufriedenheit nach dem Wohnort und Merkmalen der Wohnumgebung unterscheidet. Für die Unterscheidung nach dem Wohnort stehen in EU-SILC mehrere Merkmale für eine Auswertung zur Verfügung. Übersicht 3.9 zeigt den Mittelwert der Wohnzufriedenheit nach der Gemeindegrößenklasse und nach dem Urbanitätsgrad. Die Gemeindegrößenklasse klassifiziert die Gemeinden nach der Anzahl der (registrierten) Einwohner:innen, der Urbanitätsgrad unterscheidet Gebiete nach Bevölkerungsdichte. Die beiden Konzepte messen also ähnliche Dinge, unterscheiden sich allerdings in der Schwerpunktsetzung. Sie zeigen mithin ähnliche Ergebnisse: die Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist in kleineren Gemeinden bzw. in wenig dicht besiedelten Gebieten höher als in Städten über 100 000 Einwohner:innen (oder in Wien) bzw. in dichtbesiedelten Gebieten.

Personen in Gemeinden mit 10 000 und weniger Einwohner:innen weisen mit 8,4 eine über dem Gesamtmittelwert liegende Zufriedenheit auf, Personen in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohner:innen eine unter dem Gesamtmittelwert liegende Zufriedenheit. Ein vergleichbares Ergebnis zeigte bereits die Auswertung von EU-SILC 2013 bzw. im Vorjahr (Statistik Austria, 2014 und 2024).

Übersicht 3.9
Wohnzufriedenheit nach Region

Merkmal	Anzahl in 1 000	Wohn-zufriedenheit (Mittelwert)
Insgesamt	**7 581**	**8,1**
Gemeindegrößenklasse		
Wien	1 628	7,5
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	786	7,6
Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.	1 155	8,1
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	4 013	8,4
Besiedelungsdichte		
Hohe Besiedelungsdichte	2 396	7,8
Mittlere Besiedelungsdichte	2 096	8,1
Niedrige Besiedelungsdichte	3 089	8,2

Q: EU-SILC 2024. – Nur Personen 16 Jahre und älter. – Einw. = Einwohner:innen

In EU-SILC werden einige Items zu Problemen mit der Wohnumgebung erfasst. Diese stellen wesentliche Merkmale zur Beurteilung der Wohnumgebung und damit der Wohnsituation dar. Nicht unerwartet ist die Wohnzufriedenheit bei Vorhandensein von Wohnproblemen deutlich unter dem Gesamtmittelwert. Kumulieren sich die Probleme in der Wohnumgebung, sinkt die Wohnzufriedenheit weiter ab. Mehrere Probleme in der Wohnumgebung betreffen rund 8 % aller befragten Personen.

Übersicht 3.10
Wohnzufriedenheit nach Problemen in der Wohnumgebung

Merkmal	Anzahl in 1 000	Wohn-zufriedenheit (Mittelwert)
Insgesamt	**7 581**	**8,1**
Probleme in der Wohnumgebung		
Lärmbelästigung durch Nachbarn oder Straße	1 570	7,3
Luft oder Wasserverschmutzung	610	6,9
Kriminalität oder Vandalismus	590	7,1
2 und mehr Probleme in der Wohnumgebung	596	6,6

Q: EU-SILC 2024. – Nur Personen 16 Jahre und älter.

Wird die Betrachtung nach der Region und den Wohnproblemen kombiniert, zeigt sich eine Kumulation der Effekte: In größeren Gemeinden erreicht die Wohnzufriedenheit bei Vorhandensein von Wohnproblemen die niedrigsten Werte, der Rückgang der Wohnzufriedenheit ist aber innerhalb der Regionen etwa gleich groß (Übersicht 3.11). Der Anteil der Personen mit Wohnproblemen ist allerdings in Städten über 100 000 Einwohner:innen rund doppelt so groß.

Übersicht 3.11
Wohnzufriedenheit nach Gemeindegrößenklasse und Problemen in der Wohnumgebung

Merkmal	Wien	Andere Gemeinden >100 000 Einw.	Gemeinden >10 000 und ≤100 000 Einw.	Gemeinden ≤10 000 Einw.
	Arith. Mittel der Wohnzufriedenheit			
Insgesamt	**7,5**	**7,6**	**8,1**	**8,4**
Probleme in der Wohnumgebung				
Lärmbelästigung durch Nachbarn oder Straße	6,8	6,8	7,3	7,8
Luft oder Wasserverschmutzung	6,6	6,2	7,0	7,3
Kriminalität oder Vandalismus	6,8	6,6	6,8	7,8
2 und mehr Probleme in der Wohnumgebung	6,5	6,1	6,1	7,0

Q: EU-SILC 2024. – Nur Personen 16 Jahre und älter. – Einw. = Einwohner:innen.

Der folgende Abschnitt beschäftigt sich mit jener Einflussdimension auf die Wohnzufriedenheit, die mit den unmittelbaren Eigenschaften der Wohnung selbst in Zusammenhang steht. Diese Dimension umfasst etwa die Gebäudeart, das Rechtsverhältnis oder etwa auch die Größe der Wohnung. Gerade für diese Dimension ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle relevanten Merkmale, die einen Einfluss auf die Wohnungszufriedenheit haben könnten, im Fragebogen von EU-SILC erfasst sind. Dies nicht zuletzt deshalb, weil es einige Eigenschaften einer Wohnung gibt, die für die subjektive Bewertung von Relevanz sind, aber nur schwer in einer Erhebung (vollumfänglich) erfasst werden können (etwa die Lage, Anordnung der Räume, Raumhöhen, Bauqualität, Nachbar:innen).

Übersicht 3.12
Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis und Gebäudeart

Merkmal	Anzahl in 1 000	Wohn-zufriedenheit (Mittelwert)
Insgesamt	**7 581**	**8,1**
Rechtsverhältnis		
Hauseigentum	3 071	8,6
Wohnungseigentum	1 050	8,4
Gemeindewohnung	537	7,1
Genossenschaftswohnung	1 018	7,6
Andere Hauptmiete	1 263	7,2
Sonstige	642	8,1
Gebäudeart		
Freistehendes Einfamilienhaus	3 277	8,6
Reihenhaus	525	8,6
Weniger als 10 Wohnungen	1 288	7,7
10 und mehr Wohnungen	2 473	7,5
Sonstige Gebäude	17	7,0

Q: EU-SILC 2024. – Nur Personen 16 Jahre und älter.

Nach dem Rechtsverhältnis zeigen sich zunächst deutliche Unterschiede zwischen Personen mit bzw. in Wohneigentum einerseits und Personen in Mietwohnungen andererseits: der Mittelwert der Zufriedenheit ist bei Personen in Wohneigentum deutlich über dem Mittelwert der Zufriedenheit der Gesamtbevölkerung. Am wenigsten zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind Personen in Gemeindewohnungen. Die vergleichbaren Ergebnisse hinsichtlich des Rechtsverhältnisses zeigen sich in abgeschwächter Form in der Zufriedenheit nach der Gebäudeart, in der der jeweilige Haushalt wohnt. Personen in Einfamilien-

häusern bzw. Reihenhäusern sind im Durchschnitt zufriedener mit ihrer Wohnsituation als Personen in Mehrparteienhäusern. Bei Mehrparteienhäusern sinkt zudem mit steigender Zahl der Wohneinheiten die mittlere Zufriedenheit der Bewohner:innen.

Übersicht 3.13 erfasst Merkmale der Wohnungsausstattung und Wohnprobleme. Verfügt eine Wohnung über eine Freifläche wie einen Eigengarten oder einen Balkon, eine Terrasse, eine Loggia oder einen Wintergarten, so ist die Wohnzufriedenheit überdurchschnittlich. Verfügt die Wohnung über keine Freifläche, so liegt der Zufriedenheitswert mit 6,9 deutlich unter dem Durchschnitt. Anzumerken ist hierzu, dass die meisten hier befragten Personen über eine Freifläche bei der Wohnung bzw. dem Haus verfügen. Auch beim Vorhandensein eines Abstellplatzes bzw. einer Garage für einen PKW liegt die Wohnzufriedenheit über dem Durchschnitt – hier liegt es nahe Wechselwirkungen, etwa mit der Gebäudeart, in der Wirkung auf die Wohnzufriedenheit anzunehmen. Sind allerdings Wohnprobleme vorhanden, so ist eine deutlich unterdurchschnittliche Wohnzufriedenheit festzustellen. Am deutlichsten ist das bei Personen in Haushalten der Fall, in denen die Wohnung überbelegt ist – also wenn die Wohnverhältnisse besonders beengt sind. Auch bei Vorhandensein von anderen Problemen sinkt die Zufriedenheit deutlich unter den Gesamtdurchschnitt.

Übersicht 3.13
Wohnzufriedenheit nach Wohnungsausstattung und Wohnproblemen

Merkmal	Anzahl in 1 000	Wohn-zufriedenheit (Mittelwert)
Insgesamt	**7 581**	**8,1**
Wohnungsausstattung		
Balkon/Loggia/Terrasse/Wintergarten	6 068	8,3
Eigengarten	4 182	8,6
Keine Freifläche	1 035	6,9
Garage/Abstellplatz	5 633	8,4
Wohnprobleme		
Kein Bad/WC	65	7,0
Feuchtigkeit und Schimmel	819	6,7
Dunkle Räume	512	6,7
Überbelag	398	6,4

Q: EU-SILC 2024. – Nur Personen 16 Jahre und älter.

4 Wohnkosten

4.1 Wohnkosten

Das Thema „Wohnen“ aus sozialstatistischer Perspektive zu betrachten, beinhaltet eine eingehende Beschäftigung mit den Wohnkosten. Denn einen nicht unwesentlichen Teil ihres Einkommens müssen Haushalte für dieses Grundbedürfnis aufwenden – insbesondere dann, wenn neben Energiekosten und öffentlichen Abgaben auch die laufenden Kosten für die Benützung der Wohnung getragen werden müssen.

Der Abschnitt „Wohnkosten“ der vorliegenden Publikation beschreibt verschiedene finanzielle Aspekte in Bezug auf das Wohnen:

- Mietkosten (für Hauptmietwohnungen)
- Gesamte Wohnkosten (für alle Hauptwohnsitzwohnungen)
- Wohnkostenanteile am Haushaltseinkommen

Während die Mietkosten für Hauptmietwohnungen auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung dargestellt werden, werden die anderen beiden Themen auf Grundlage von EU-SILC behandelt.

Der Mikrozensus erfasst die Wohnkosten der Miethaushalte sowie teilweise auch jene der Eigentumswohnungen. Es werden jene Zahlungen berücksichtigt, die über die Hausverwaltung bzw. an die Vermieter:innen gezahlt werden. Dadurch können verlässliche und konsistente Angaben zur Nettomiete der Hauptmietwohnungen sowie zu den Betriebskosten gemacht werden. Aufgrund der großen Nettostichprobe (von etwa 20 000 Haushalten pro Quartal) sind Aussagen über die Wohnkosten in verschiedenen Wohnsegmenten und nach verschiedenen sozialen Gruppen möglich.

Ziel von EU-SILC ist die umfassende Berichterstattung über die Lebensbedingungen der Bevölkerung in österreichischen Privathaushalten. Wichtiger Bestandteil hierbei sind die Wohnsituation und die Wohnkosten. Die Ausgaben fürs Wohnen stellen die einzige Ausgabenkategorie dar, die in EU-SILC erhoben wird. Es werden die gesamten Wohnkosten der Haushalte erfasst, d. h. auch die Wohnkosten von Wohnungen und Häusern in Eigentum. Neben den Kosten für den Erhalt bzw. die Nutzung der Wohnung werden auch Energiekosten und Instandhaltungskosten berücksichtigt. Ebenfalls erfasst wird der Zinsanteil der Kreditrückzahlung für die Beschaffung von Wohnraum (bei Eigentum und Genossenschaftswohnungen). Damit können die Wohnkosten für alle Rechtsverhältnisse dargestellt und miteinander verglichen werden.

Die beiden Erhebungen verfolgen unterschiedliche Ziele und werden für unterschiedliche Zwecke erhoben. Daher bieten sie unterschiedliche Möglichkeiten, die Wohnkosten für verschiedene Wohnsegmente und soziale Gruppen darzustellen. Die vorliegende Publikation hat den Anspruch, diese Unterschiede bestmöglich zu nutzen, um aus dem Blickwinkel der Privathaushalte zum Thema Miet- und Wohnkosten umfassend zu informieren. Am Ende des Kapitels unter „Konzeptuelle Hinweise zu Wohnkosten“ werden die Konzepte von Mikrozensus und EU-SILC gegenübergestellt.

4.2 Mietkosten

In Österreich befanden sich im Jahr 2024 insgesamt 48 % der Hauptwohnsitzwohnungen in Eigentum. 44 % der Haushalte lebten in einer Hauptmietwohnung – die Wohnkosten dieser Miethaushalte werden im vorliegenden Kapitel dargestellt.

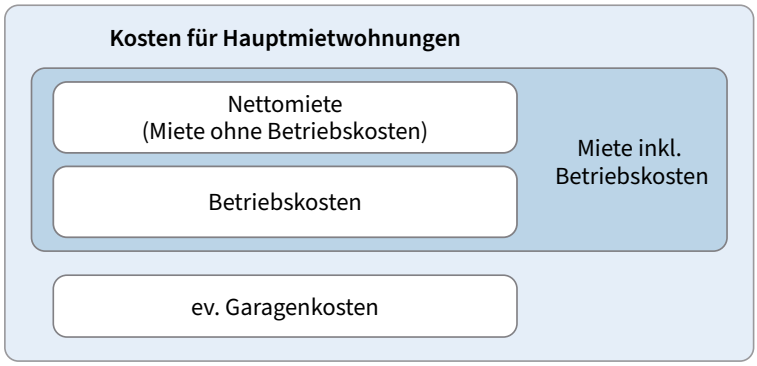
Im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung wird jedes Quartal die Wohnsituation von ungefähr 20 000 Haushalten erhoben. Jene Haushalte, die ihre Wohnung gegen Entgelt bewohnen, werden zu ihren Wohnkosten befragt. Daher liegen v. a. für Hauptmietwohnungen Angaben zu Mietzahlungen und Betriebskosten, teilweise auch zu weiteren finanziellen Aufwänden vor.

Im vorliegenden Kapitel werden die Kosten für Hauptmietwohnungen (inkl. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung umfassend dargestellt. Die folgenden Arten von Wohnkosten für Hauptmietwohnungen werden berücksichtigt:

- Nettomiete
- Betriebskosten
- Garagen-/Abstellplatzkosten

Die auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung analysierten Wohnkosten werden in Grafik 4.1 veranschaulicht. Die Bezeichnung „Miete inkl. Betriebskosten“ umfasst den reinen Mietzins (inkl. Umsatzsteuer) sowie die Betriebskosten (ebenfalls inkl. Umsatzsteuer). Die „Miete ohne Betriebskosten“ beinhaltet lediglich den Mietzins (inkl. Umsatzsteuer) und wird zur leichteren Lesbarkeit „Nettomiete“ genannt. Neben diesen Kostenbestandteilen werden auch etwaige Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze erfasst, die die Haushalte aufwenden.

Grafik 4.1
Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung)



Q: STATISTIK AUSTRIA.

Heizungs- und Warmwasserkosten werden bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung nur dann erhoben, wenn diese an die Vermieter:innen oder über die Hausverwaltung bezahlt werden. Deshalb stehen sie nicht für alle Hauptmiethaushalte zur Verfügung und werden auf Basis des Mikrozensus nicht publiziert. Ausführliche Informationen über Energiekosten liegen auf Grundlage von EU-SILC vor (siehe Kapitel 4.4 „Energiekosten“).

Durch die neuen rechtlichen Vorgaben beim Mikrozensus wurde der online Befragungsmodus zu den persönlichen und telefonischen Erhebungen eingeführt. Der neue Modus machte es erforderlich den Fragebogen so anzupassen, dass die Befragung ohne die Unterstützung der Erhebungspersonen mög-

lich ist. Für die Fragen zu den Wohnkosten wurde daher stark auf vorhandene Unterlagen Bezug genommen, um die Werte direkt in den Fragebogen übertragen zu können, ohne zusätzliche Berechnungen durchzuführen. Ebenfalls wurden Informationen vom Hilfetext in die Frage mitaufgenommen, damit diese für alle ersichtlich sind. Gerade bei der Definition von den Betriebskosten hat das einen starken Effekt. Da die Gesamtkosten abzüglich der Betriebskosten die Nettomiete ergeben, ist dieser Wert ebenfalls von der Änderung betroffen. Ein Vergleich der Betriebskosten und der Nettomiete vor 2021 ist daher nur sehr eingeschränkt möglich, da es aufgrund von Änderungen in der Mikrozensus-Wohnungserhebung im 1. Quartal 2021 einen Zeitreihenbruch gibt.

Übersicht 4.1
Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2014 bis 2024)

Art der Hauptmiete	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021[1]	2022	2023	2024
						in 1 000					
Insgesamt	**1 533,1**	**1 569,1**	**1 608,8**	**1 638,6**	**1 645,1**	**1 659,7**	**1 676,6**	**1 685,6**	**1 717,6**	**1 768,1**	**1 787,2**
Gemeindewohnung	291,5	293,5	293,7	282,6	278,2	275,4	276,8	276,9	276,1	278,1	283,9
Genossenschafts-wohnung	607,1	621,5	630,8	645,3	655,2	655,5	667,3	662,1	681,8	694,3	694,6
Andere Hauptmiete	634,5	654,1	684,3	710,7	711,7	728,8	732,6	746,6	759,7	795,8	808,7
						in %					
Insgesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
Gemeindewohnung	19,0	18,7	18,3	17,2	16,9	16,6	16,5	16,4	16,1	15,7	15,9
Genossenschafts-wohnung	39,6	39,6	39,2	39,4	39,8	39,5	39,8	39,3	39,7	39,3	38,9
Andere Hauptmiete	41,4	41,7	42,5	43,4	43,3	43,9	43,7	44,3	44,2	45,0	45,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.
1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Bevor auf die Kosten für Mietwohnungen näher eingegangen wird, wird ein kurzer Überblick über die Arten von Hauptmietwohnungen und deren Entwicklung in den letzten Jahren gegeben. Insgesamt gab es im Jahr 2024 ungefähr 1,8 Mio. Hauptmietwohnungen, die als Hauptwohnsitz genutzt wurden (Übersicht 4.1). Darunter entfielen österreichweit 38,9 % auf Genossenschaftswohnungen und 15,9 % auf Gemeindewohnungen. 45,2 % der Haushalte lebten in privat vermieteten Hauptmietwohnungen. Der Anteil der Gemeindewohnungen ist aufgrund der stark eingeschränkten Neubautätigkeit insgesamt etwas zurückgegangen (die Schwankungen der Absolutzahlen liegen dabei im Bereich des Stichprobenfehlers).

In den letzten 10 Jahren ist ein deutlicher Anstieg der Miete inklusive Betriebskosten zu beobachten, besonders zwischen 2022 und 2024. Der stärkste Anstieg erfolgte 2023 mit 7,6 % pro m² im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten pro Hauptmietwohnung 653,6 Euro pro Monat; auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen waren es 9,8 Euro (Übersicht 4.2); gegenüber 2023 lag die Miete inkl. Betriebskosten pro Wohnung um 4,5 % höher, bei den Quadratmeterkosten gab es einen Anstieg von 4,8 %.

Die Nettomiete stieg im ähnlichen Ausmaß: Die Hauptmiethaushalte mussten im Jahr 2024 durchschnittlich 492,5 Euro pro Wohnung (entspricht 7,4 Euro/m²) bezahlen. Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Wohnung sind ebenfalls gestiegen. Die Quadratmeterkosten lagen bei 2,5 Euro/m² und Monat. Der Betriebskostenanteil an der Miete ist leicht gesunken und entsprach zuletzt 27,5 %.

Übersicht 4.2
Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2014 bis 2024)

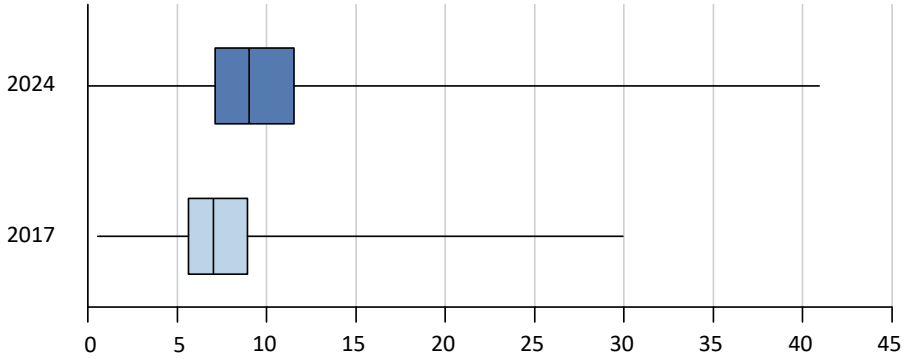
Jahr	Hauptmiet-wohnungen insgesamt in 1 000	Miete mit Betriebskosten in Euro		Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebs-kostenanteil an der Miete in %	Garagen-/ Abstellplatz-kosten in Euro pro Wohnung
		pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²		
2014	1 522,1	465,3	6,9	338,0	5,0	128,4	2,0	30,5	39,7
2015	1 560,0	474,6	7,1	345,2	5,1	130,6	2,0	30,4	39,6
2016	1 598,9	488,5	7,4	358,6	5,4	130,8	2,0	29,6	39,5
2017	1 632,1	505,9	7,6	373,5	5,6	133,4	2,1	29,1	41,0
2018	1 636,1	517,6	7,8	384,8	5,8	133,4	2,1	28,4	42,0
2019	1 648,1	534,6	8,0	399,7	6,0	135,5	2,1	27,9	43,0
2020	1 672,6	551,6	8,3	415,9	6,2	136,2	2,1	27,3	43,2
2021[1]	1 683,3	553,4	8,3	410,4	6,1	145,4	2,2	29,1	35,0
2022	1 715,4	582,0	8,7	432,6	6,4	151,7	2,3	28,8	37,0
2023	1 766,3	625,3	9,4	468,8	7,0	159,0	2,4	28,0	41,1
2024	1 785,7	653,6	9,8	492,5	7,4	163,7	2,5	27,5	44,4
		Prozentuelle Veränderung zum Vorjahr							
2015	-	2,0	3,0	2,1	3,2	1,7	2,5	−0,5	−0,1
2016	-	2,9	3,2	3,9	4,2	0,2	0,4	−2,5	−0,4
2017	-	3,6	3,6	4,2	4,3	2,0	1,7	−2,0	3,8
2018	-	2,3	2,8	3,0	3,6	0,0	0,4	−2,2	2,5
2019	-	3,3	2,3	3,9	2,9	1,6	0,5	−1,8	2,3
2020	-	3,2	3,0	4,1	3,9	0,5	0,4	−2,4	0,5
2021[1]	-	0,3	0,2	−1,3	−1,4	6,7	6,3	6,8	−18,9
2022	-	5,2	5,0	5,4	5,2	4,3	4,2	−1,1	5,8
2023	-	7,4	7,6	8,4	8,6	4,8	5,0	−2,6	11,1
2024	-	4,5	4,8	5,0	5,5	3,0	2,7	−1,8	8,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.
1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Eine Gegenüberstellung der Wohnkostenverteilung in den Jahren 2017 und 2024 (Grafik 4.2) macht deutlich, wie stark die Miete inkl. Betriebskosten in den vergangenen Jahren angestiegen sind. Während der Median im Jahr 2017 noch bei 7,1 Euro/m² lag, entspricht dieser Wert im Jahr 2024 beinahe dem ersten Quartil. Das bedeutet: Nur noch 25 % der Hauptmietwohnungen haben eine Miete inkl. Betriebskosten von weniger als 7,2 Euro/m² – ein Schwellenwert, der 7 Jahre zuvor noch die Mitte der Verteilung markierte. Zum Vergleich: 2017 zahlten 25 % der Haushalte weniger als 5,7 Euro/m². Auch das obere Quartil ist deutlich angestiegen: Während 75 % der Mieten inkl. Betriebskosten 2017 unter 9,0 Euro lagen, liegt dieser Wert 2024 bereits bei 11,6 Euro. 2024 sind nur noch 50 % der Mieten inkl. Betriebskosten unter 9,1 Euro/m².

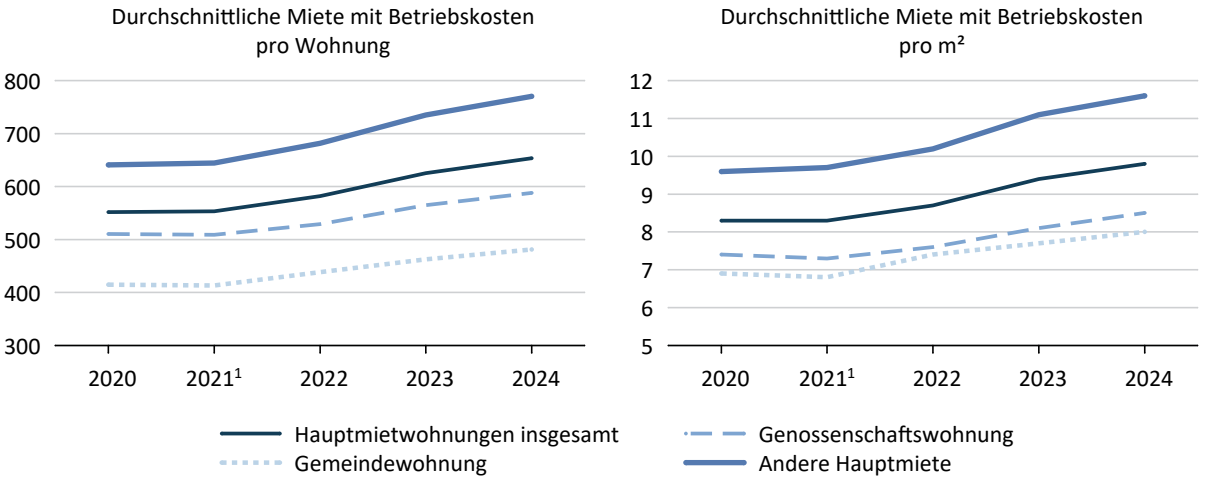
Insgesamt ist die Verteilung breiter und ungleichmäßiger geworden, was auf eine zunehmende Differenzierung des Wohnungsmarktes hindeutet. Vor allem der starke Anstieg im oberen Bereich lässt vermuten, dass einzelne Haushalte inzwischen mit besonders hohen Mietkosten konfrontiert sind.

Grafik 4.2
Verteilung der Mieten inkl. Betriebskosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter (2017 und 2024) – in Euro



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Ausgewiesen der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Grafik 4.3
Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2020 bis 2024) – in Euro



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen. – Ausgewiesen der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. – 1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung.

Die Steigerung der Mietkosten in den letzten 5 Jahren fällt in den einzelnen Mietsegmenten unterschiedlich hoch aus (Grafik 4.3). Im Durchschnitt stiegen die Mietkosten inkl. Betriebskosten für alle Hauptmietwohnungen von 2020 bis 2024 pro Quadratmeter insgesamt um 19 % (von 8,3 auf 9,8 Euro). Mit 20 % stiegen die privaten Mietwohnungen leicht stärker an (von 9,6 auf 11,6 Euro Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter). Die Gemeindewohnungen stiegen im Durchschnitt um 17 % (von 6,9 auf 8,0 Euro/m²) und Genossenschaftswohnungen um 15 % (von 7,4 auf 8,5 Euro/m²).

Übersicht 4.3
Durchschnittliche Miete mit Betriebskosten - Verteilung nach Art der Hauptmiete

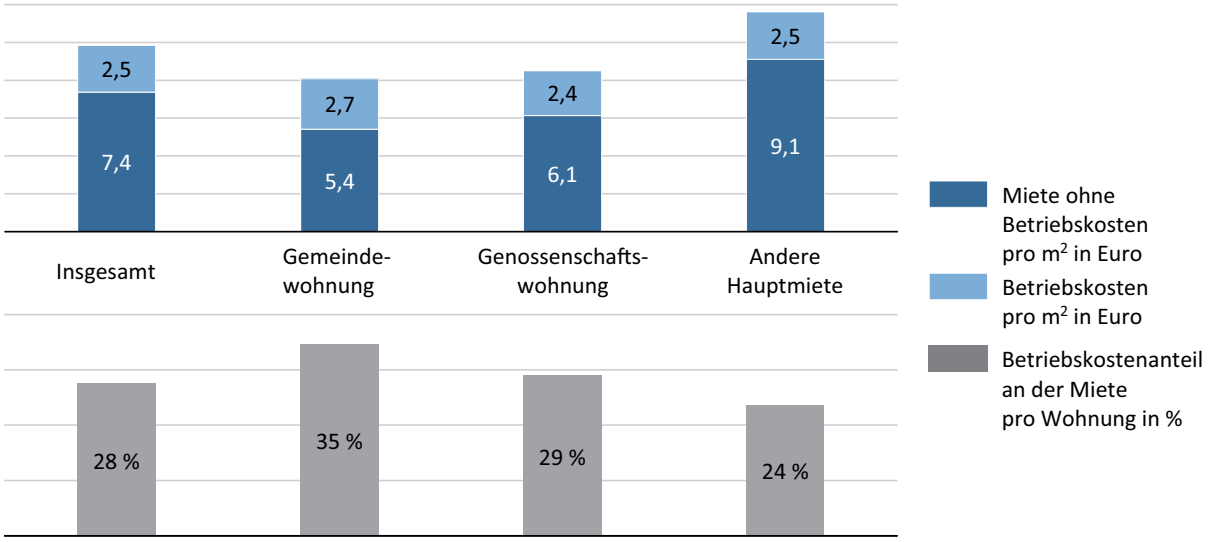
Art der Hauptmiete	Hauptmiet-wohnungen insgesamt in 1 000 [1]	10 %	25 %	50 % (Median)	75 %	90 %	Ø
		…der Haushalte haben eine Miete mit Betriebskosten von bis zu … Euro					
				pro Wohnung			
Insgesamt	**1 785,7**	**331,0**	**445,7**	**595,7**	**781,9**	**1 028,2**	**653,6**
Gemeindewohnung	283,6	257,7	346,8	458,4	598,1	727,9	481,2
Genossenschafts-wohnung	694,2	346,8	443,9	562,6	698,1	857,2	587,8
Andere Hauptmiete	807,9	369,3	505,8	693,8	936,7	1 213,5	770,7
				pro m²			
Insgesamt	**1 785,7**	**5,7**	**7,2**	**9,1**	**11,6**	**14,9**	**9,8**
Gemeindewohnung	283,6	5,2	6,4	7,9	9,8	10,7	8,0
Genossenschafts-wohnung	694,2	6,0	7,0	8,2	9,6	11,2	8,5
Andere Hauptmiete	807,9	5,8	8,4	11,3	14,2	17,4	11,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.
1) Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Die jährliche Mietpreissteigerung wird auf der Basis von Durchschnittspreisen (arithmetischen Mittelwerten) berechnet. Die große Bandbreite der Mietpreise wird jedoch erst bei der detaillierteren Darstellung der Verteilung ersichtlich (Übersicht 4.3). Ein Zehntel der Privathaushalte zahlt monatlich bis zu 5,7 Euro/m² Miete inkl. Betriebskosten. Im untersten Dezil gibt es vergleichsweise geringe Unterschiede nach dem Mietsegment. Auffällig ist, dass Genossenschaftswohnungen mit 6,0 Euro/m² in dem untersten Dezil am teuersten sind. Der Median der Mietkosten österreichischer Privathaushalte liegt bei 9,1 Euro/m² bzw. 595,7 Euro pro Wohnung, d. h. die Hälfte der Haushalte zahlt mehr, die andere Hälfte weniger als diesen Betrag. Die Unterschiede nach dem Mietsegment sind beim Median ähnlich hoch wie beim arithmetischen Mittelwert. Das oberste Dezil, also die 10 % der Haushalte mit den teuersten Mieten, bezahlt im Durchschnitt 14,9 Euro/m², wobei die Unterschiede nach dem Mietsegment deutlicher ausgeprägt sind. Während die teuersten Mieten in Gemeindewohnungen bei 10,7 Euro/m² liegen, bezahlt das oberste Dezil im privaten Mietbereich 17,4 Euro oder mehr.

Wie bereits deutlich wurde, hängt die Höhe der monatlichen Wohnkosten mit dem Mietsegment zusammen: So haben Haushalte in Gemeindewohnungen etwas niedrigere, jene in privaten Mietwohnungen etwas höhere Quadratmeterkosten zu tragen. Grafik 4.4 verdeutlicht die Zusammensetzung der Mietkosten nach Art der Hauptmiete. Die durchschnittliche Miete ohne Betriebskosten für alle Hauptmietwohnungen beträgt 7,4 Euro/m². Zusätzlich fallen 2,5 Euro Betriebskosten pro Quadratmeter an. Damit machen die Betriebskosten im Durchschnitt 28 % der Gesamtmiete pro Wohnung aus. Betrachtet man die einzelnen Arten von Hauptmietwohnungen, zeigt sich eine unterschiedliche Verteilung des Betriebskostenanteils. In Gemeindewohnungen ist die Nettomiete mit 5,4 Euro/m² am günstigsten. Die Betriebskosten liegen bei durchschnittlich 2,7 Euro/m². Damit haben Gemeindewohnungen den höchsten Betriebskostenanteil an der Miete pro Wohnung, der 7 % über dem Durchschnitt aller Hauptmietwohnungen liegt. Genossenschaftswohnungen haben eine Nettomiete von 6,1 Euro und Betriebskosten von 2,4 Euro/m². Damit liegt ihr Betriebskostenanteil in etwa auf dem Durchschnitt aller Mietwohnungen. Dagegen ist die Nettomiete bei privaten Mietwohnungen mit 9,1 Euro/m² deutlich höher. Der Betriebskostenanteil liegt somit mit 24 % niedriger, was auf die höhere Nettomiete und die niedrigeren Betriebskosten von 2,5 Euro/m² zurückzuführen ist.

Grafik 4.4
Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Ausgewiesen der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Eine ähnliche Verteilung nach dem Mietsegment zeigt sich bei den Wohnkosten pro Wohnung. Im Jahr 2024 lag die durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten von Gemeindewohnungen bei 481,2 Euro, von Genossenschaftswohnungen bei 587,8 Euro und bei anderen Hauptmietwohnungen bei 770,7 Euro (Übersicht 4.4). Dies hängt einerseits mit den niedrigeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen (v. a. bei Gemeindewohnungen) zusammen, anderseits sind auch die Quadratmeterpreise im privaten Mietbereich höher als im geförderten Mietsektor.

Übersicht 4.4
Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland

Merkmal	Miete mit Betriebskosten in Euro		Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²		
Insgesamt	**653,6**	**9,8**	**492,5**	**7,4**	**163,7**	**2,5**	**27,5**	**44,4**
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	481,2	8,0	324,4	5,4	158,9	2,7	34,7	36,3
Genossenschaftswohnung	587,8	8,5	426,2	6,1	162,8	2,4	29,0	43,6
Andere Hauptmiete	770,7	11,6	608,4	9,1	166,2	2,5	23,7	46,2
Bundesland								
Burgenland	571,7	7,4	431,9	5,5	143,6	1,9	26,6	28,6
Kärnten	527,6	7,7	384,4	5,6	146,2	2,1	28,9	35,1
Niederösterreich	635,1	9,0	472,5	6,6	166,1	2,4	28,3	38,1
Oberösterreich	610,1	8,9	458,1	6,7	154,5	2,3	26,6	41,6
Salzburg	770,0	11,9	598,3	9,2	174,4	2,8	24,6	46,3
Steiermark	593,3	9,4	449,8	7,1	146,1	2,3	26,1	38,6
Tirol	768,7	11,5	611,6	9,1	160,7	2,4	22,8	42,9
Vorarlberg	755,3	11,3	593,9	8,9	166,4	2,5	23,7	51,4
Wien	665,4	10,1	494,8	7,5	172,4	2,6	29,3	70,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Werden die durchschnittlichen Wohnkosten nach Bundesländern betrachtet, zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Diese sind u. a. auf verschiedene strukturelle Unterschiede (wie etwa unterschiedliche Anteile von sozialem Wohnbau), Eigentumsquoten, Angebot-Nachfrage-Dynamiken sowie wohnpolitische Regelungen (z. B. unterschiedliche Richtwertmieten) zurückzuführen.

Die höchsten durchschnittlichen Mieten inkl. Betriebskosten wurden im Jahr 2024 in Salzburg mit 11,9 Euro/m² von den Haushalten bezahlt, gefolgt von Tirol und Vorarlberg (mit 11,5 und 11,3 Euro). Wien lag mit 10,1 Euro Miete inkl. Betriebskosten an vierter Stelle und damit auch über dem österreichischen Durchschnitt. Die höchsten monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter hatten die Salzburger und Wiener Haushalte zu entrichten (2,8 und 2,6 Euro), gefolgt von Vorarlberg (2,5 Euro) – Übersicht 4.4.

Die Ausstattungskategorie der Wohnungen hat ebenfalls Einfluss auf die Höhe der Mietkosten (Übersicht 4.5). Die Mietpreise pro Quadratmeter für Kategorie-A-Wohnungen (also jene mit Bad, WC, Zentralheizung oder gleichwertiger Heizmöglichkeit) liegen höher als bei den anderen Ausstattungskategorien. Zu beachten ist hier, dass aufgrund der geringen Fallzahlen die Schwankungsbreite bei Kategorie-C-Wohnungen bei etwa ±31 % liegt.

Die Mietkosten jener Wohnungen, die von 1919 bis 2000 erbaut wurden, liegen unter dem Gesamtdurchschnitt (Übersicht 4.5). Wohnungen vor 1919 oder Wohnungen aus jüngeren Bauperioden (nach 2000) weisen höhere Quadratmeterpreise auf.

Übersicht 4.5
Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode

Merkmal	Miete mit Betriebskosten in Euro		Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²		
Insgesamt	**653,6**	**9,8**	**492,5**	**7,4**	**163,7**	**2,5**	**27,5**	**44,4**
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	671,6	9,9	507,0	7,5	166,9	2,5	27,2	44,9
Kategorie B	464,7	8,4	340,0	6,1	129,2	2,3	30,7	33,8
Kategorie C	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)
Kategorie D	289,2	7,4	196,1	5,1	96,7	2,4	37,1	(X)
Bauperiode								
Vor 1919	711,3	10,2	545,6	7,8	169,1	2,4	26,7	38,1
1919 bis 1944	508,8	8,5	366,5	6,1	145,6	2,5	31,6	40,9
1945 bis 1960	517,7	8,8	375,6	6,3	145,4	2,5	30,9	36,7
1961 bis 1970	580,3	9,0	423,1	6,6	159,6	2,5	29,9	39,7
1971 bis 1980	627,0	9,2	458,0	6,7	172,1	2,5	29,3	39,4
1981 bis 1990	646,0	9,1	476,2	6,7	172,0	2,4	28,2	41,6
1991 bis 2000	667,9	9,5	499,8	7,1	170,3	2,4	27,1	41,9
2001 und 2010	728,5	10,4	561,9	8,0	168,6	2,4	24,5	43,9
2011 und später	791,0	11,9	624,0	9,4	168,5	2,5	22,7	53,3

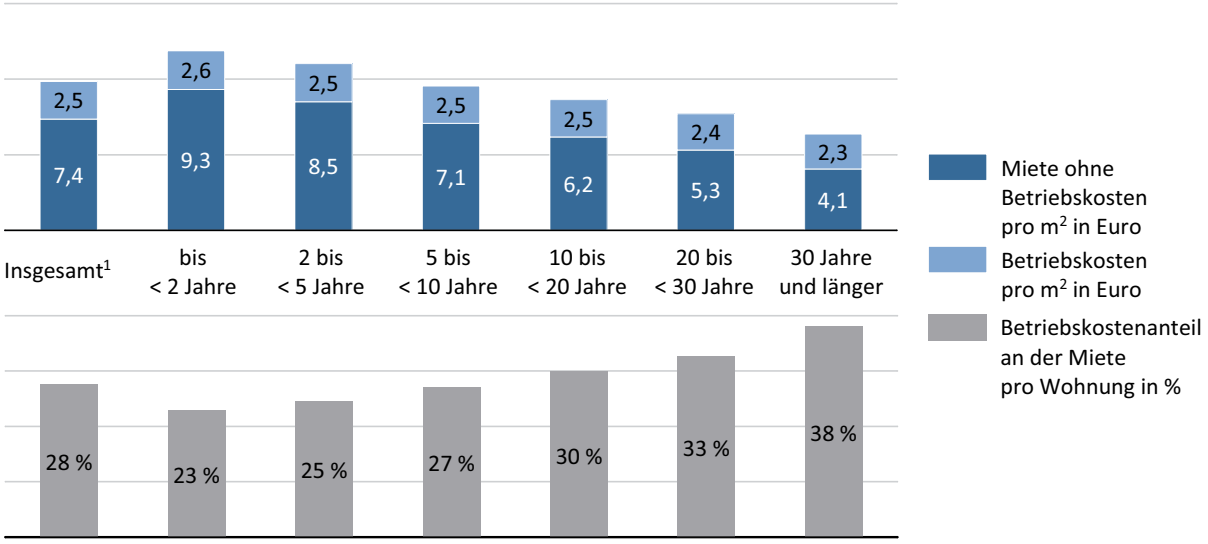
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur vom Rechtsverhältnis und somit vom Teilsegment am Wohnungsmarkt oder der Ausstattungskategorie ab. Die Wohnungsmieten weisen auch nach Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf (Grafik 4.5). Neu vermietete Wohnungen haben eine durchschnittliche Nettomiete von 9,3 Euro/m², während die Betriebskosten bei 2,6 Euro/m² liegen. Bei Altverträgen mit einer Mietvertragsdauer von mindestens 30 Jahren sinkt die Nettomiete hingegen auf 4,1 Euro/m², während die Betriebskosten mit 2,3 Euro/m² vergleichsweise nur leicht sinken.

Es zeigt sich ein klarer Trend: Mit zunehmender Mietvertragsdauer sinken sowohl die Nettomiete als auch die Betriebskosten pro Quadratmeter. Mietverträge mit einer Laufzeit zwischen 2 und 30 Jahren liegen in diesem Übergangsbereich. Die Kosten beginnen auf dem Niveau von Neuvermietungen und nehmen mit längerer Vertragsdauer schrittweise ab, bis sie sich den Werten von Altverträgen annähern. Gleichzeitig steigt der Betriebskostenanteil an der Gesamtmiete kontinuierlich, da bei älteren Mietvertragsdauern die Nettomieten stärker als die Betriebskosten abnehmen. Während der Betriebskostenanteil an der Miete pro Wohnung bei Neuvermietungen mit einer Vertragsdauer von unter 2 Jahren nur 23 % beträgt, erhöht er sich mit zunehmender Mietdauer und erreicht bei Verträgen über 30 Jahre 38 %.

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Nettomiete beträgt 7,4 Euro/m², zuzüglich 2,5 Euro Betriebskosten. Damit liegt der Betriebskostenanteil pro Wohnung bei 28 %.

Grafik 4.5
Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.
1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Ebenso wie die Mietvertragsdauer ist auch die Befristung ein wesentlicher Faktor für die Höhe der Mietkosten. Haushalte mit befristeten Mietverträgen zahlen im Durchschnitt 12,8 Euro Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter. Dabei handelt es sich Großteils um Verträge im privaten Mietsektor mit noch kurzer bisheriger Mietvertragsdauer. Jene Haushalte, die unbefristete Mietverträge haben, kommen auf 8,8 Euro/m² monatlich – hier ist fast der gesamte geförderte Sektor inkludiert, ebenso wie Mietverträge mit bereits längerer, bisheriger Vertragsdauer (Übersicht 4.6).

Übersicht 4.6
Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags

Merkmal	Miete mit Betriebskosten in Euro		Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²		
Insgesamt	**653,6**	**9,8**	**492,5**	**7,4**	**163,7**	**2,5**	**27,5**	**44,4**
Mietvertragsdauer[1]								
Bis unter 2 Jahre	768,1	11,8	607,6	9,3	163,3	2,6	22,9	48,9
2 bis unter 5 Jahre	715,5	11,0	555,9	8,5	162,4	2,5	24,5	45,6
5 bis unter 10 Jahre	628,5	9,5	470,8	7,1	160,4	2,5	27,0	43,4
10 bis unter 20 Jahre	590,3	8,6	426,3	6,2	165,9	2,5	29,9	37,6
20 bis unter 30 Jahre	530,3	7,7	371,1	5,3	162,1	2,4	32,7	43,1
30 Jahre und länger	475,4	6,3	307,7	4,1	169,9	2,3	38,0	39,9
Befristung								
Befristet	829,5	12,8	665,5	10,2	167,6	2,6	21,5	50,6
Nicht befristet	595,5	8,8	435,3	6,4	162,4	2,4	29,5	42,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.
1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Neben Informationen über die Höhe der Miete und der Betriebskosten bietet die Mikrozensus-Wohnungserhebung auch Daten zu den Garagen- und Abstellplatzkosten. All jene Haushalte in Hauptmietwohnungen, die für mindestens einen Autoabstellplatz aufkommen, müssen für diesen (bzw. diese) im Durchschnitt 44,4 Euro monatlich aufwenden. Hierbei sind die Kosten für jene Garagen- und Abstellplätze einbezogen, die für die jeweilige Wohnung in der Hausanlage kostenpflichtig zur Verfügung stehen. Abstellmöglichkeiten außerhalb der Hausanlage, gewerbliche Parkgaragen oder öffentliche Parkgebühren sind hier nicht berücksichtigt.

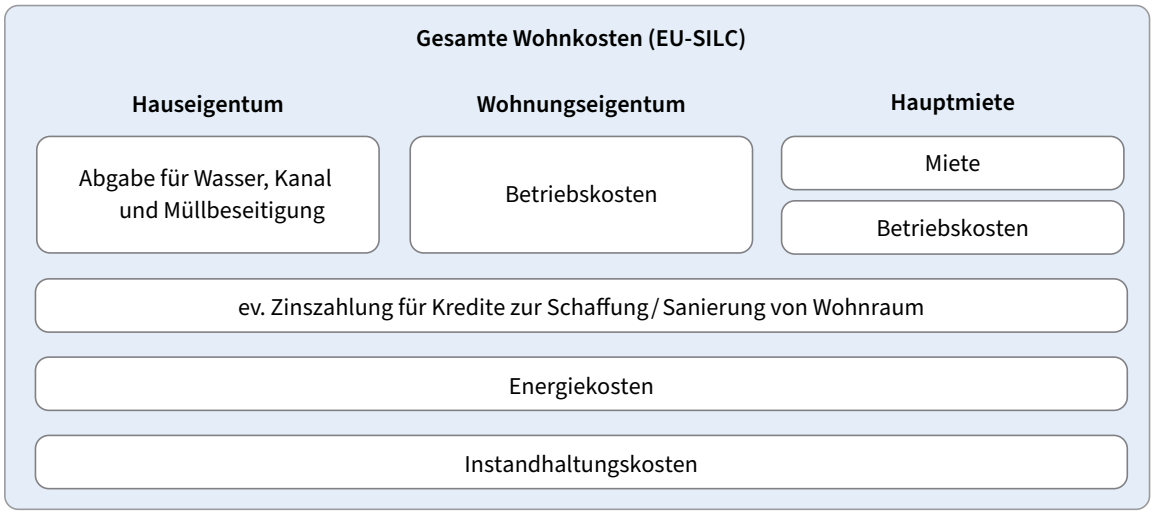
Auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung wurden die Mietkosten von Privathaushalten in Hauptmietwohnungen dargestellt. Deren zeitliche Entwicklung sowie der Zusammenhang mit dem jeweiligen Mietsegment (Gemeinde-, Genossenschafts- oder andere Hauptmiete), verschiedenen Ausstattungsmerkmalen, der Mietvertragsdauer, Befristung sowie regionalen Verteilung wurden angeführt. Im nachfolgenden Kapitel werden alle Rechtsverhältnisse, also auch in Eigentum lebende Haushalte, in die weitere Betrachtung einbezogen. Darüber hinaus werden noch weitere finanzielle Aufwendungen, die zur Abdeckung des Wohnbedürfnisses erbracht werden müssen, auf Basis von EU-SILC analysiert.

4.3 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile

In EU-SILC werden nach Eurostat-Vorgabe die gesamten Wohnkosten aller befragten Haushalte erfasst. Gemeint sind damit alle Kosten, die durch die Nutzung der Wohnung, in der der Haushalt wohnt, entstehen. Die Wohnkosten sind (neben Kinderbetreuungskosten) die einzigen Ausgaben, die regelmäßig in der Erhebung EU-SILC für alle Haushalte erfasst werden. Grund dafür ist die Bedeutung, die Wohnkosten für die Lebensbedingungen von Haushalten haben. Wohnen als Grundbedürfnis von Personen definiert Wohnkosten als nur bedingt disponible Kosten, die für die Lebensbedingungen und Lebensqualität mitentscheidend sind.

Das Wohnkosten-Konzept von EU-SILC ist breit angelegt. D. h., es sollen umfassend alle Kosten für das Wohnen, unabhängig vom jeweiligen Rechtsverhältnis, erfasst werden – siehe Grafik 4.6. Für alle Rechtsverhältnisse werden dazu die Energiekosten der Wohnung (vgl. Kapitel 4.4 „Energiekosten"), ebenso wie laufende Kosten für Wohnraumbeschaffung und Instandhaltung erfasst. Als Kosten der Wohnraumbeschaffung werden dabei die Zinszahlungen von etwaigen Wohnkrediten verstanden. Der Tilgungsbetrag des Kredits wird nicht in die Wohnkosten miteingerechnet. Die Instandhaltungskosten werden auf Basis der Konsumerhebung hinzugeschätzt. Bei Mietwohnungen kommen die jeweiligen Miet- und Betriebskosten hinzu. Bei Eigentumshäusern werden außerdem die Gebühren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung erfasst. Für Eigentumswohnungen werden die laufenden Kosten an die Hausverwaltung erhoben.

Grafik 4.6
Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC)



Q: STATISTIK AUSTRIA.

Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 614 Euro, d. h. die Hälfte der Haushalte hat höhere, die andere Hälfte niedrigere Wohnkosten. Große Unterschiede zeigen sich in der Verteilung der Wohnkosten: Ein Zehntel aller Haushalte zahlt 294 Euro oder weniger pro Monat für die Wohnung, ein Zehntel der Haushalte hat Wohnkosten von mindestens 1 119 Euro (Übersicht 4.7).

Für einen Vergleich der Wohnkosten unter Berücksichtigung der Anzahl der Personen im Haushalt und der Haushaltsstruktur werden gewichtete Pro-Kopf-Wohnkosten ausgewiesen. Dazu werden die Wohnkosten durch das jeweilige Äquivalenzgewicht des Haushaltes dividiert und allen Haushaltsmitgliedern zugeschrieben. Übersicht 4.7 enthält im unteren Teil die äquivalisierten gesamten Wohnkosten pro Person. Diese betragen im Hauseigentum 292 Euro pro Person, in privaten Hauptmietwohnungen 608 Euro pro Person (beides Median).

Im Vergleich zum Vorjahr (2023) ist eine leichte Abnahme der gesamten Wohnkosten zu verzeichnen (im Median von 619 auf 614 Euro). Insgesamt zeigt sich im Zeitraum 2010 bis 2024 eine Erhöhung der gesamten Wohnkosten um 47 %, allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Rechtsverhältnissen. Der Anstieg der Wohnkosten beträgt bei Wohnungseigentum 31 %. Die höchsten Steigerungen der Wohnkosten sind bei Mietwohnungen zu beobachten, für dieses Rechtsverhältnis stiegen die gesamten Wohnkosten in diesem Zeitraum um 53 % (Genossenschaftswohnungen), 61 % (Gemeindewohnungen) bzw. 64 % (andere Hauptmieten).

Übersicht 4.7
Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Rechtsverhältnis	Insgesamt in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu … Euro					
				Haushalte			
Insgesamt	**4 154**	**294**	**431**	**614**	**865**	**1 119**	**679**
Hauseigentum	1 411	283	383	523	708	930	583
Wohnungseigentum	583	341	430	568	750	969	630
Gemeindewohnung	322	(379)	502	675	812	(980)	678
Genossenschaftswohnung	644	499	602	780	970	1 173	811
Andere Hauptmiete	778	492	659	887	1 136	1 433	952
Sonstige	418	40	165	311	482	710	357
				Personen			
Insgesamt	**9 028**	**177**	**259**	**379**	**543**	**745**	**428**
Hauseigentum	3 708	157	216	292	393	513	327
Wohnungseigentum	1 212	204	275	376	491	663	410
Gemeindewohnung	651	278	349	434	532	654	449
Genossenschaftswohnung	1 207	339	429	538	677	822	563
Andere Hauptmiete	1 546	353	459	608	784	952	645
Sonstige	704	42	126	222	347	559	265

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

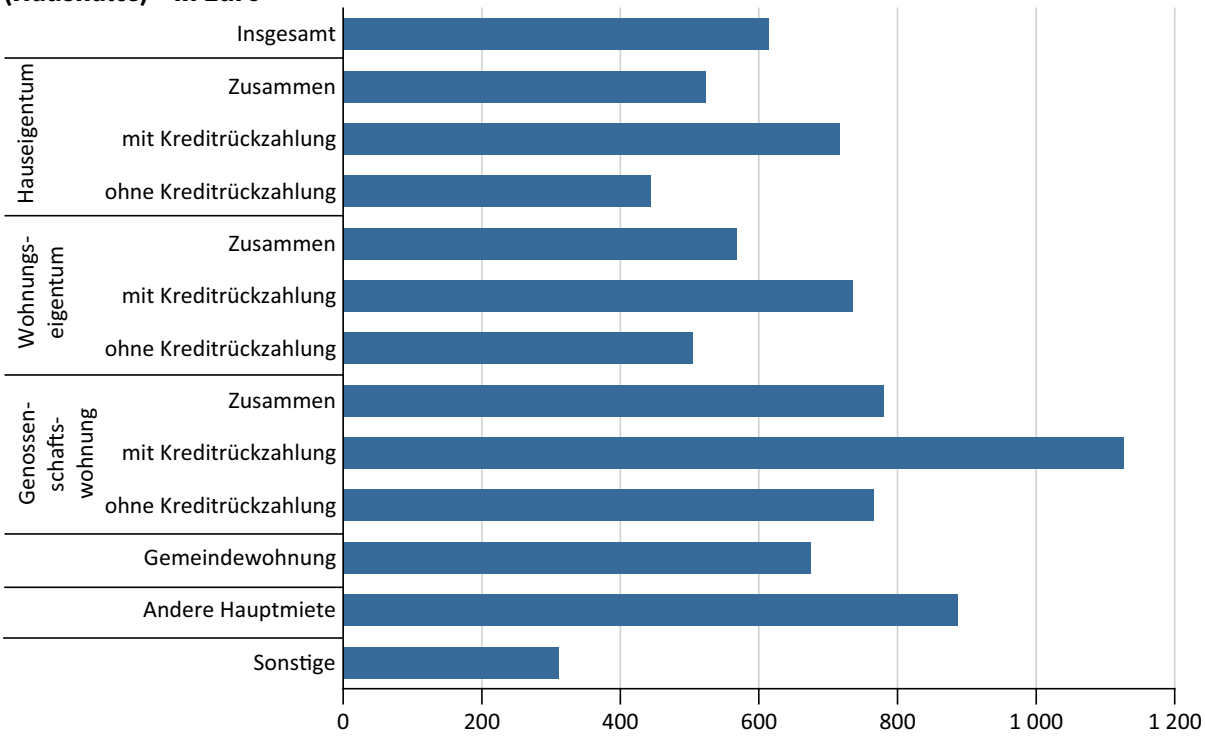
Wie hoch die Wohnkosten eines Haushalts sind, hängt maßgeblich vom Rechtsverhältnis an der jeweiligen Wohnung bzw. dem Haus ab. Deshalb soll an dieser Stelle kurz auf die Verteilung der Rechtsverhältnisse in EU-SILC eingegangen werden. Nachdem die Kategorisierung dieser Rechtsverhältnisse in den Erhebungen EU-SILC und Mikrozensus weitgehend vergleichbar ist, sind die Unterschiede in den Ergebnissen auf die Tatsache zurückzuführen, dass es sich bei beiden um Stichprobenerhebungen handelt, die statistischen Zufallsschwankungen unterworfen sind.

Rund 48 % der österreichischen Privathaushalte leben laut EU-SILC-Erhebung in Wohneigentum, 34 % in einem Eigentumshaus und 14 % in einer Eigentumswohnung. Auf Personenebene leben etwa 54 % der Personen in Wohneigentum; demnach sind Haushalte, die im Eigentum wohnen, durchschnittlich etwas größer als Haushalte der anderen Rechtsverhältniskategorien. Etwa 42 % der Haushalte leben in Mietobjekten, etwa 10 % in sonstigen Rechtsverhältnissen. Letztere Kategorie setzt sich aus mietfreien bzw. unentgeltlichen Wohnverhältnissen, Untermieten, Dienstwohnungen u. dgl. zusammen. Eine detaillierte Darstellung des Rechtsverhältnisses für Haushalte auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung findet sich in Kapitel 3.1 „Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte“.

In EU-SILC werden Wohnkredite erfasst, d. h. Kredite, die für den Erwerb der jeweiligen Wohnung bzw. des Hauses aufgenommen wurden. Zinsenlose Kredite oder Kredite für kleinere Sanierungen oder Renovierungen der Wohnung werden nicht erfasst. Für etwa 37 % aller Häuser und Wohnungen im Wohneigentum werden von österreichischen Privathaushalten Kredite zurückgezahlt. Der Anteil ist bei Wohnungseigentum derselbe wie bei Hauseigentum (35 %). Der Anteil der Genossenschaftswohnungen, für deren Finanzierung ein Kredit aufgenommen werden musste, ist mit rund 7 % deutlich geringer. Insgesamt heißt das, dass etwas weniger als ein Fünftel (18 %) aller Privathaushalte Zahlungsverpflichtungen für den Erwerb bzw. die Finanzierung der Wohnung hat.

Die mittleren Wohnkosten bei Wohneigentum sind zwar insgesamt deutlich niedriger als bei gemieteten Wohnungen, werden die Rückzahlungsverpflichtungen für Wohnkredite bei der Differenzierung der Wohnkosten berücksichtigt, zeigt sich aber, dass die Wohnkosten bei Hauseigentum mit Kreditrückzahlungsverpflichtung höher sind als die Wohnkosten in Gemeindewohnungen (also der Mietkategorie mit den niedrigsten Wohnkosten) – Grafik 4.7.

Grafik 4.7
Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte) – in Euro



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024.

Die mittleren Wohnkosten von Hauseigentum ohne Kreditrückzahlung liegen mit rund 444 Euro rund 28 % unter den gesamten durchschnittlichen Wohnkosten. Die höchsten mittleren Wohnkosten weisen – neben Genossenschaftswohnungen mit Kreditrückzahlungen (1 126 Euro) – private Mietwohnungen mit monatlich 887 Euro auf. Die niedrigsten Wohnkosten weisen „sonstige Rechtsverhältnisse“ mit 311 Euro auf, diese machen aber nur etwa ein Zehntel des Wohnungsmarktes aus. Bei der Interpretation der Zahlen ist – wie bereits eingangs erwähnt – zu beachten, dass bei Wohneigentum mit Kreditrückzahlungsverpflichtung lediglich die Zinszahlungen in die Gesamtwohnkosten einfließt, nicht aber der Betrag der Kredittilgung (Grafik 4.7)

Um unterschiedlich große Haushalte besser miteinander vergleichen zu können, werden die Wohnkosten äquivalisiert, d. h. es werden gewichtete Pro-Kopf-Wohnkosten berechnet. Analog zur Berechnung des äquivalisierten Haushaltseinkommens, welches die Grundlage für die Berechnung der Armutsgefährdungsschwelle bildet, werden dazu die Wohnkosten durch das jeweilige Äquivalenzgewicht des Haushalts dividiert und allen Haushaltsmitgliedern zugeschrieben.

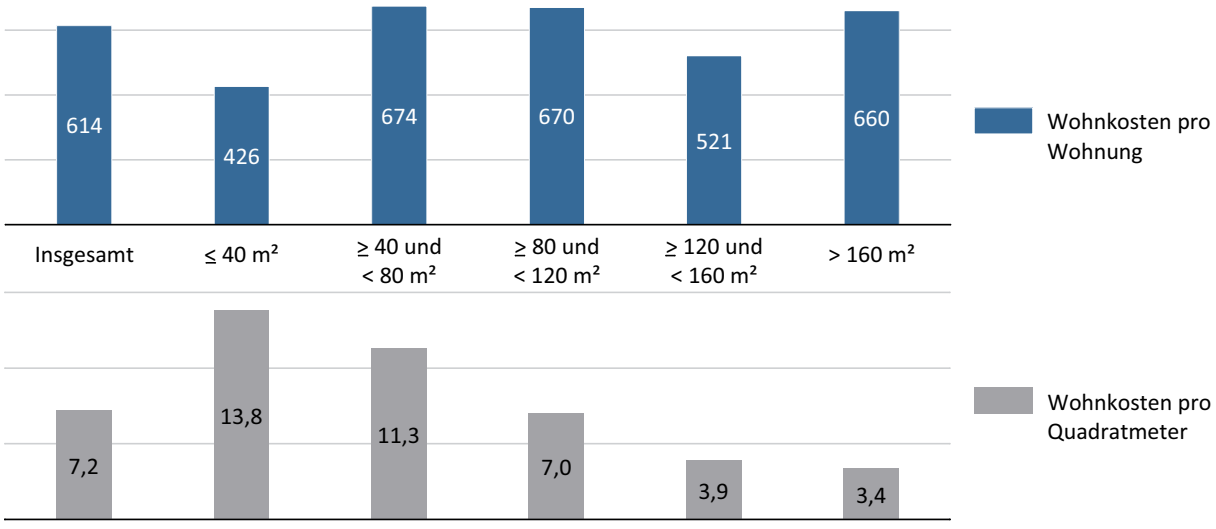
Diese äquivalisierten Wohnkosten betragen monatlich 379 Euro pro Person (Median) – Übersicht 4.7. Die Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis zeigen sich auch nach dieser Betrachtungsweise bzw. werden durch die Äquivalisierung größer. Personen in privater Hauptmiete weisen mit 608 Euro rund doppelt so

hohe Wohnkosten auf wie Personen in Hauseigentum mit 292 Euro. Die Haushalte in privaten Hauptmieten sind durchschnittlich etwas kleiner als jene im Eigentum und die Wohnkosten werden demnach auf weniger Personen „aufgeteilt".

Die unterschiedliche Zusammensetzung und regionale Verteilung des Wohnbestandes nach dem Rechtsverhältnis bedingt deutliche Unterschiede in den Wohnkosten nach Gemeindegröße: Der Anteil von Wohneigentum ist in Wien und in Städten über 100 000 Einwohner:innen wesentlich geringer als in kleineren Gemeinden. Die unterschiedliche regionale Verteilung der Rechtsverhältnisse ist einer der Gründe dafür, dass die mittleren Wohnkosten pro Haushalt in Wien mit 780 Euro am höchsten sind (siehe Tabellenband). In anderen Städten über 100 000 Einwohner:innen fallen sie mit mittleren 637 Euro deutlich geringer und in Gemeinden mit höchstens 10 000 Einwohner:innen mit 542 Euro pro Haushalt am niedrigsten aus. Die mittleren Wohnkosten in kleineren Gemeinden betragen somit rund 69 % der Wohnkosten in Wien. 2010 waren dies noch 82 %. Während die Wohnkosten für Haushalte in kleineren Gemeinden seit dem Jahr 2010 um rund 41 % gestiegen sind (und damit unter der durchschnittlichen Gesamtsteigerung von 47 % liegen), sind sie in Wien um etwa 66 % gestiegen.

Die Höhe der Wohnkosten hängt nicht zuletzt von der Größe der Wohnung ab. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnkosten steigen, je größer die jeweilige Wohnung ist – wobei kein linearer Zusammenhang besteht. Um unterschiedlich große Wohnungen bzw. Häuser hinsichtlich der Wohnkosten vergleichen zu können, werden die Wohnkosten pro Quadratmeter berechnet. Werden dann die Wohnkosten pro Quadratmeter nach der Größe der Wohnung ausgewertet, zeigt sich, dass der Median der Wohnkosten pro Quadratmeter sinkt, je größer die Wohnung ist (Grafik 4.8). Nicht berücksichtigt werden dabei andere Einflussfaktoren auf die Wohnkosten wie das Rechtsverhältnis, die Gemeindegröße und anderes.

Grafik 4.8
Median der Wohnkosten pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung (Haushalte) – in Euro



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024.

Übersicht 4.8
Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Rechtsverhältnis	Insgesamt in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu … Euro/m²					
		Haushalte					
Insgesamt	**4 154**	**2,5**	**3,8**	**7,2**	**11,8**	**15,3**	**8,2**
Hauseigentum	1 411	2,2	2,8	3,7	5,0	6,7	4,3
Wohnungseigentum	583	4,0	5,3	6,5	8,6	11,4	7,3
Gemeindewohnung	322	(7,8)	9,0	10,9	12,9	(14,7)	11,0
Genossenschaftswohnung	644	8,6	9,8	11,3	12,8	14,7	11,5
Andere Hauptmiete	778	8,1	11,0	14,1	17,2	20,4	14,1
Sonstige	418	0,4	1,6	3,2	5,8	11,2	4,5
		Personen					
Insgesamt	**9 028**	**1,3**	**1,9**	**3,7**	**6,9**	**10,6**	**4,9**
Hauseigentum	3 708	1,0	1,5	2,0	2,8	3,9	2,4
Wohnungseigentum	1 212	1,8	2,9	4,1	5,7	7,8	4,6
Gemeindewohnung	651	3,5	5,0	6,1	8,5	11,5	7,0
Genossenschaftswohnung	1 207	4,3	5,7	7,1	9,5	11,8	7,7
Andere Hauptmiete	1 546	4,4	6,0	8,4	11,7	14,9	9,1
Sonstige	704	0,4	1,2	2,0	4,1	6,9	3,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Die zuvor analysierten Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis bleiben bestehen bzw. verstärken sich bei Betrachtung der Quadratmeterkosten: Wohnungen bzw. Häuser im Eigentum weisen niedrigere Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die Kosten sind etwa nur halb so hoch wie bei Mietwohnungen (Übersicht 4.8). Die höchsten Quadratmeterkosten weisen andere/private Mietwohnungen auf. Diese sind im Median beinahe viermal so hoch wie die Wohnkosten pro Quadratmeter von Eigentumshäusern. Wie bei der vorangegangenen Darstellung der Wohnkosten zeigt sich auch hier, dass sich die beobachteten Unterschiede durch die Äquivalisierung (also bei Auswertung auf Personenebene) verstärken.

Für die Beantwortung der Frage, wo Wohnen teuer ist, werden die Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und nach der Wohnungsgröße (gemessen an der Wohnraumanzahl) dargestellt (Übersicht 4.9). Städte über 100 000 Einwohner:innen und insbesondere Wien weisen mit 10,5 bzw. 11,7 Euro die höchsten Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die eindeutig niedrigsten Werte finden sich in kleineren Gemeinden mit höchstens 10 000 Einwohner:innen mit 4,5 Euro.

Übersicht 4.9
Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)

Merkmal	Haushalte insgesamt in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte haben Wohnkosten von bis zu … Euro/m²					
Insgesamt	**4 154**	**2,5**	**3,8**	**7,2**	**11,8**	**15,3**	**8,2**
Gemeindegrößenklasse							
Wien	972	6	8,5	11,7	14,9	18,6	11,9
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	459	4,1	6,6	10,5	13,9	17,2	10,7
Gemeinden >10 000 und ≤ 100 000 Einw.	660	2,8	4,2	8,0	11,6	14,8	8,4
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	2 063	2,0	3,0	4,5	7,9	12,0	5,8
Zimmeranzahl							
1 Zimmer	231	(7,1)	9,8	13,4	16,9	(20,4)	13,4
2 Zimmer	924	4,6	8,1	11,3	14,5	17,8	11,3
3 Zimmer	1 215	3,2	5,4	9,1	12,2	14,7	9,0
4 Zimmer	846	2,3	3,2	5,0	9,2	13,2	6,5
5 Zimmer	520	2,1	3,0	4,0	5,6	8,2	4,8
6 und mehr Zimmer	419	1,9	2,5	3,5	4,8	6,3	4,0

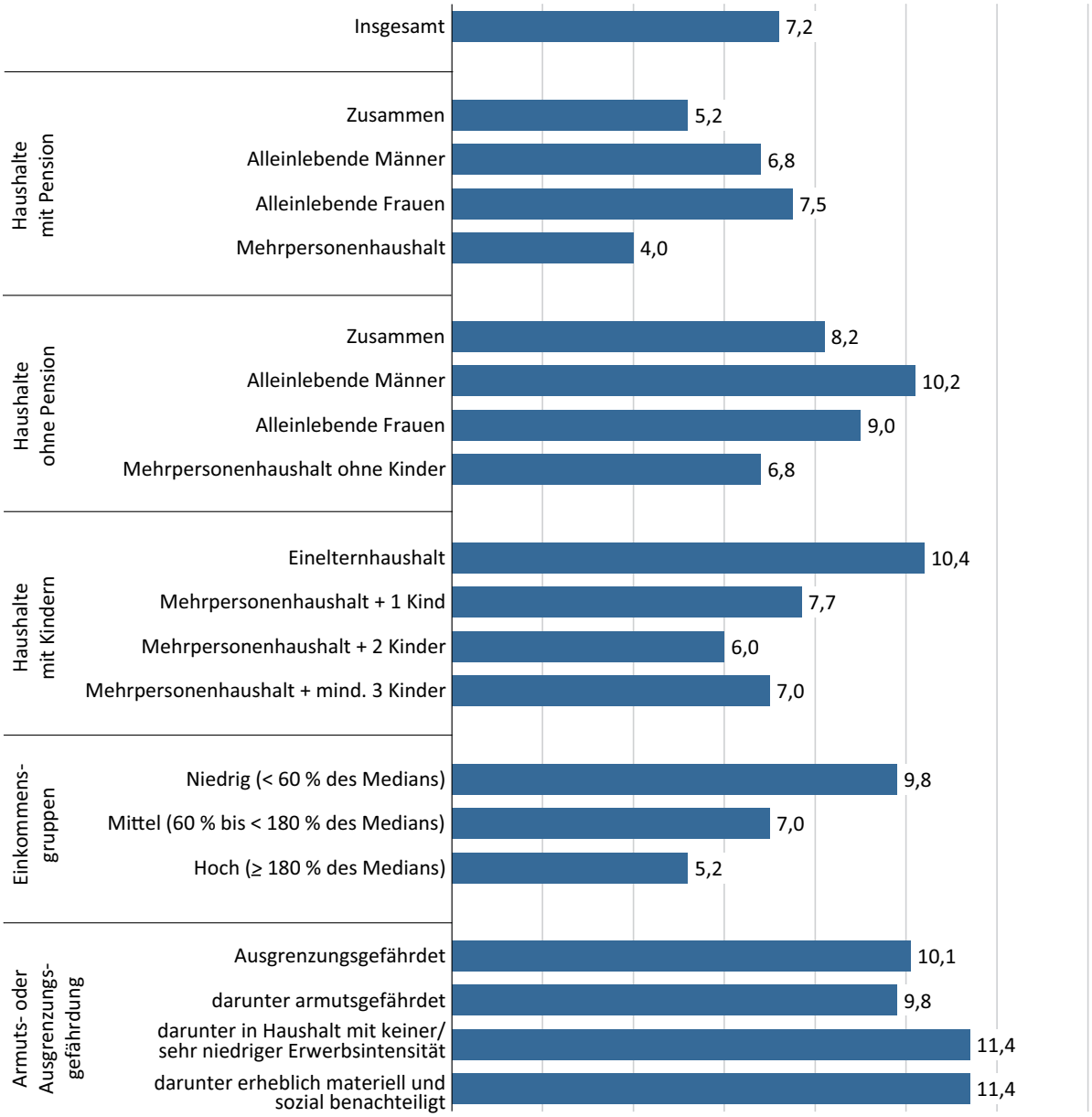
Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Einw. = Einwohner:innen.

Bei der Wohnungsgröße – gemessen anhand der Anzahl der Wohnräume – zeigt sich ein ähnlicher, noch deutlicherer Zusammenhang wie nach der Quadratmeteranzahl (Übersicht 4.9): Wohnungen mit geringer Zimmeranzahl weisen deutlich höhere Wohnkosten pro Quadratmeter auf als größere Wohnungen. Mit 13,4 Euro Wohnkosten pro Quadratmeter sind Wohnungen mit nur einem Zimmer („Garçonnière“) am teuersten. Etwa die Hälfte dieser Kleinwohnungen befindet sich in Wien, mehr als zwei Drittel der Einzimmerwohnungen sind Gemeindewohnungen oder sonstige Hauptmietwohnungen. Mit zunehmender Anzahl der Zimmer werden die Kosten pro Quadratmeter geringer. Die Kosten betragen für eine Vierzimmerwohnung mit etwa 5,0 Euro im Median weniger als die Hälfte der Kosten für eine Einzimmerwohnung (13,4 Euro).

Alleinlebende Personen (v. a. ohne Pension als Haupteinkommensquelle) und Einelternhaushalte haben besonders hohe Quadratmeterkosten. Nach Einkommensgruppe sind es v. a. Haushalte mit geringem äquivalisierten Haushaltseinkommen, die im Median überdurchschnittlich hohe Quadratmeterkosten zu tragen haben. Der Median der Wohnkosten pro Quadratmeter ist mit 9,8 Euro fast doppelt so hoch wie die Quadratmeterkosten von Haushalten mit hohem Äquivalenzeinkommen (5,2 Euro). Betrachtet man die verschiedenen Gruppen der Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdeten, zeigt sich, dass die Wohnkosten pro Quadratmeter für Haushalte in erheblicher materieller und sozialer Benachteiligung und Haushalte mit geringer bzw. keiner Erwerbsbeteiligung mit 11,4 Euro/m² sogar noch höher liegen (Grafik 4.9).

Grafik 4.9

Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommensgruppe und Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung (Haushalte) – in Euro



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024.

Wohnkosten stellen einen wenig disponiblen Teil der Haushaltsausgaben dar und müssen aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen gedeckt werden. Ein weitgehend unverfügbarer Bestandteil sind diese Kosten insofern, als die Aufwendungen für das Wohnen nur in eingeschränktem Maße von den Haushalten verändert werden können. Insgesamt geben die österreichischen Privathaushalte (im Median) 16 % ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, d. h. die Hälfte der Haushalte gibt mehr, die andere Hälfte weniger dafür aus (Übersicht 4.10). Ein Viertel der Haushalte gibt dafür maximal 9 % des Einkommens aus, ein Viertel muss 26 % oder mehr für das Wohnen bezahlen.

Übersicht 4.10
Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)

Merkmal	Haushalte insgesamt in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu … %					
Insgesamt	**4 154**	**6**	**9**	**16**	**26**	**39**	**21**
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 411	5	7	10	15	23	13
Wohnungseigentum	583	6	9	13	20	30	18
Gemeindewohnung	322	(12)	16	22	33	(45)	27
Genossenschaftswohnung	644	13	17	23	32	47	28
Andere Hauptmiete	778	14	19	26	37	59	32
Sonstige	418	(2)	5	10	19	(29)	14
Gemeindegrößenklasse							
Wien	972	9	15	22	33	50	28
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	459	7	12	19	28	43	23
Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.	660	6	10	17	27	38	21
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	2 063	5	7	12	20	32	17

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Einw. = Einwohner:innen.

Im zeitlichen Vergleich der Jahre 2010 bis 2024 zeigt sich beim Wohnkostenanteil, das ist der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen, wenig Veränderung. Haushalte in Mietwohnungen müssen mit im Median 24 % Wohnkostenanteil einen wesentlich höheren Teil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen als Haushalte im Wohneigentum, deren Wohnkostenanteil im Median etwa 11 % beträgt. Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen müssen mit medianen 26 % den höchsten Wohnkostenanteil aufbringen (Übersicht 4.10).

Die Struktur der Wohnkostenanteile spiegelt weitgehend die Verteilung der Wohnkosten wider: Sind die (äquivalisierten) Wohnkosten hoch, sind zumeist auch die Anteile der Wohnkosten am Haushaltseinkommen hoch. So weisen Haushalte im urbanen Raum (Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohner:innen) bzw. Wien mit 19 % bzw. 22 % überdurchschnittliche Wohnkostenanteile auf. Haushalte in Gemeinden mit höchstens 10 000 Einwohner:innen kommen auf einen Wohnkostenanteil von 12 % (Übersicht 4.10).

Nach dem Haushaltstyp zeigt sich, dass insbesondere kleinere Haushalte wie Einpersonenhaushalte oder Einelternhaushalte einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen müssen (Übersicht 4.11). Das sind mithin auch jene Haushalte, die eine höhere Armutsgefährdung aufweisen. Hierbei gibt es allerdings eine Ausnahme: Haushalte mit drei und mehr Kindern haben ein deutlich überdurchschnittliches Armutsrisiko, aber ihr Wohnkostenanteil liegt im Median bei 15 % und damit unter dem Gesamtdurchschnitt.

Der Median des Wohnkostenanteils von armutsgefährdeten Haushalten ist mit 37 % mehr als doppelt so hoch wie der Gesamtmedian. Für Haushalte mit hohem (äquivalisierten) Haushaltseinkommen ist der Anteil mit 7 % weniger als halb so groß wie für den Bevölkerungsdurchschnitt (Übersich 4.11). Durch die Betrachtung auf Personenebene – d. h. es wird der Anteil der äquivalisierten Wohnkosten am äquivalisierten Haushaltseinkommen ausgewertet – ändert sich nicht viel an diesem Befund nach Einkommensgruppe und Haushaltstyp.

Übersicht 4.11
Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)

Merkmal	Haushalte insgesamt in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu … %					
Insgesamt	**4 154**	**6**	**9**	**16**	**26**	**39**	**21**
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1 096	6	9	15	26	39	20
Alleinlebende Männer	181	(8)	13	20	28	(38)	22
Alleinlebende Frauen	370	9	15	24	36	48	28
Mehrpersonenhaushalt	545	5	7	11	17	24	14
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	3 058	5	9	16	26	40	21
Alleinlebende Männer	565	8	14	22	34	55	28
Alleinlebende Frauen	486	9	16	24	35	55	29
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	937	4	7	13	20	29	16
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	104	(10)	18	26	37	(45)	28
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	430	5	8	13	20	27	16
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	389	5	7	12	19	29	17
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	149	(7)	(11)	15	(22)	(30)	18
Einkommensgruppen							
Niedrig (< 60 % des Medians)	681	15	24	37	58	100	44
Mittel (60 % bis < 180 % des Medians)	3 109	6	9	15	22	30	17
Hoch (≥ 180 % des Medians)	365	3	4	7	10	16	8

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

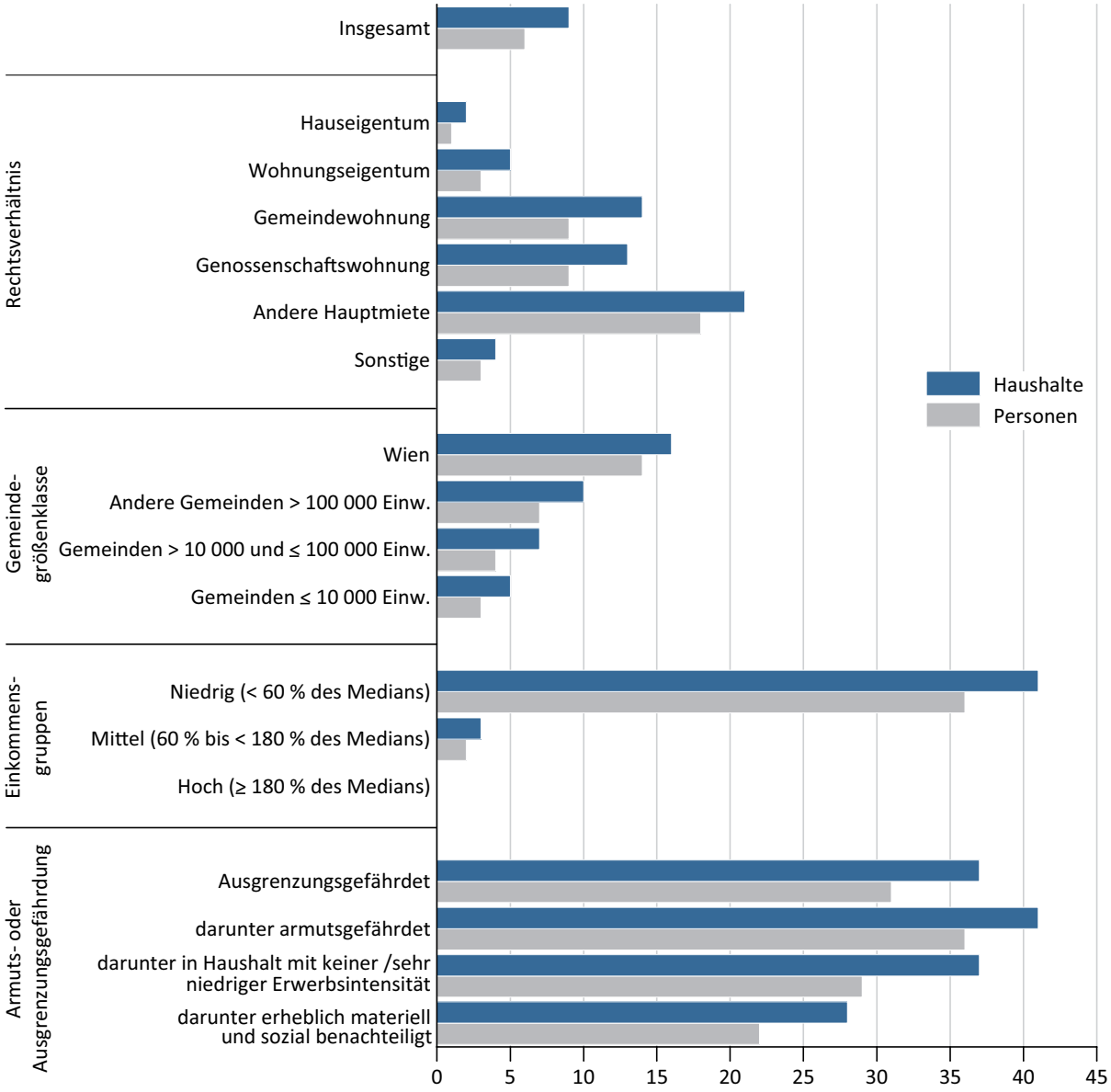
Wurde bislang dargestellt, welchen Anteil des Haushaltseinkommens Haushalte für das Wohnen aufbringen müssen, kann ein Schwellenwert definiert werden, ab dem der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen als (zu) „hoch“ erachtet wird. Welcher Schwellenwert dabei zur Anwendung kommt, kann kaum auf empirischer oder theoretischer Basis bestimmt werden, sondern muss auf Basis von Werturteilen erfolgen. Beide Indikatoren – Wohnkostenanteil und hohe Wohnkostenbelastung – beschäftigen sich mit dem Anteil, den Haushalte für das Wohnen bezahlen müssen. Der Wohnkostenanteil stellt die durchschnittliche Belastung der gesamten jeweils diskutierten Gruppe dar; die hohe Wohnkostenbelastung konzentriert sich hingegen auf die Verteilung innerhalb der Gruppe (bzw. den Anteil der jeweiligen Gruppe, die einen hohen Anteil an Wohnkosten zu tragen hat).

Auf EU-Ebene bzw. im Rahmen der Indikatoren für Armut und soziale Eingliederung (Lamei et al., 2017) wird das Konzept der hohen Wohnkostenbelastung (housing cost overburden rate) so definiert, dass Haushalte dann als überbelastet gelten, wenn sie mehr als 40 % des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden müssen. Die Berechnung der Wohnkosten unterscheidet sich jedoch etwas von der üblichen, bisher hier angewandten Vorgehensweise. Sowohl die Wohnkosten als auch das Haushaltseinkommen werden beim Eurostat-Indikator um eine etwaige enthaltene Wohnbeihilfe reduziert, um wohnspezifische Sozialleistungen in der Berechnung der Wohnkostenbelastung mit zu berücksichtigen.

Die Quote der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil über 40 % des Haushaltseinkommens laut Eurostat-Definition beträgt 9 % der Privathaushalte. Somit sind 365 000 Haushalte bzw. 567 000 Personen (6 %) von einem sehr hohen Wohnkostenanteil betroffen.

Grafik 4.10

Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 40%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Einw. = Einwohner:innen.

Die Betrachtung des Wohnkostenanteils zeigte bereits, dass insbesondere Haushalte in Mietwohnungen einen überdurchschnittlichen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden müssen. So mag es nicht überraschen, dass der Anteil der Haushalte mit hoher Wohnkostenbelastung in diesen Wohnungen am höchsten ist und in privaten Mietwohnungen bei 18% liegt. Im urbanen Raum (also in Wien und anderen Städten über 100 000 Einwohner:innen) ist der Anteil der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil über 40% mit 12% bzw 15% mehr als doppelt so hoch wie in kleineren Gemeinden mit maximal 10 000 Einwohner:innen (Grafik 4.10).

Bei der Betrachtung der Wohnkosten zeigt sich (wie auch in anderen Abschnitten dieser Publikation), dass sich allgemeine Benachteiligungen für Haushalte im Bereich des Wohnens widerspiegeln. So weisen armutsgefährdete Haushalte mit 41 % den höchsten Anteil der hier dargestellten Gruppen mit einem Wohnkostenanteil über 40 % auf. Auch andere Gruppen der Zielgruppe der Europa 2030 Strategie, wie Haushalte mit erheblicher materieller und sozialer Benachteiligung und Haushalte mit keiner bzw. sehr niedriger Erwerbsintensität, weisen mehr als dreimal höhere Anteile an Haushalten mit sehr hohen Wohnkosten als der Bevölkerungsdurchschnitt auf (Grafik 4.10).

Die Wohnkostenbelastung von Haushalten kann – wie aus dem vorliegenden Kapitel hervorgeht – auf unterschiedliche Weise dargestellt werden. Die Berechnung der Wohnkostenanteile sowie der Eurostat-Indikator zur Überbelastung durch Wohnkosten sind weit verbreitete Kennzahlen. Alternative Berechnungsmethoden bzw. Indikatoren auf Basis der Ergebnisse für das Erhebungsjahr 2014 fasst der Artikel „Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC“ zusammen (Heuberger/Zucha, 2015).

4.4 Energiekosten

Seit dem Jahr 2012 werden in EU-SILC die Kosten für Energie als Bestandteil der Wohnkosten genauer erfasst. Damit ist es möglich, einerseits differenzierter und genauer über diesen Aspekt der Wohnkosten Bericht zu erstatten, andererseits aber auch Fragen nach dem Phänomen der Energiearmut, die in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben, nachgehen zu können. Erfasst werden die Kosten der jeweiligen Energieträger, d. h. es wird nicht erfragt, wofür bestimmte Energieformen genutzt werden (z. B. Heizung). Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass der Energieaufwand für das Heizen einen Hauptteil der Energiekosten ausmacht.

Als Energiekosten werden in EU-SILC die Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz erfragt. Bei leitungsgebundenen Energieträgern werden nicht nur die Kosten für den Energieträger (etwa Gas), sondern auch etwaige Netzentgelte miterfasst. Im vorliegenden Kapitel wird die Höhe und Verteilung der Energiekosten sowie der Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten beschrieben.

Die Höhe der Energiekosten ist von mehreren Faktoren abhängig. Entscheidend sind zum einen Faktoren, die sich auf das Gebäude beziehen, in dem sich die Wohnung befindet. Dazu gehören die baulichen Gegebenheiten (z. B. Bebauungsart), die Energienutzungsformen (z. B. Heizungsart) oder auch die Lage des Gebäudes. Einige dieser Faktoren können in dieser Publikation für die Beschreibung der Energiekosten herangezogen werden, andere, wie etwa der bauliche Zustand des Gebäudes (Dämmung), können nicht berücksichtigt werden.

Zum anderen wird die Höhe der Energiekosten durch die Bewohner:innen des Haushalts bestimmt – also durch deren individuelle Nutzung, Bedürfnisse, Ansprüche und Gewohnheiten. Hier können ebenfalls nicht alle relevanten Faktoren berücksichtigt werden. So können hier nur Zusammenhänge zwischen Merkmalen, wie etwa der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, und Energiekosten dargestellt werden.

Der Median der Energiekosten beträgt in Österreich im Jahr 2024 monatlich 140 Euro (Übersicht 4.12). Der Median teilt die Verteilung der Energiekosten in exakt zwei Hälften; das bedeutet, dass die Hälfte der Haushalte mehr, die andere Hälfte weniger als diesen Betrag für Energie aufwendet. Im Vergleich zum Vorjahr (Median 147 Euro) zeigt sich hier ein leichter Rückgang um rund 5 %.

Übersicht 4.12
Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Rechtsverhältnis	Insgesamt in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu … Euro					
		Haushalte					
Insgesamt	**4 154**	**32**	**75**	**140**	**227**	**330**	**165**
Hauseigentum	1 411	70	130	215	308	415	233
Wohnungseigentum	583	30	60	124	200	288	144
Gemeindewohnung	322	(42)	77	127	184	(250)	140
Genossenschaftswohnung	644	45	72	119	165	224	127
Andere Hauptmiete	778	20	50	99	169	250	120
Sonstige	418	0	17	100	201	310	129
		Personen					
Insgesamt	**9 028**	**26**	**50**	**89**	**140**	**203**	**105**
Hauseigentum	3 708	38	67	112	171	232	128
Wohnungseigentum	1 212	20	43	83	125	174	93
Gemeindewohnung	651	31	59	80	117	155	92
Genossenschaftswohnung	1 207	30	51	83	120	153	89
Andere Hauptmiete	1 546	20	38	71	111	157	83
Sonstige	704	0	22	71	135	218	95

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Nach dem Rechtsverhältnis weisen im Hauseigentum lebende Haushalte im Mittel 215 Euro und damit mit Abstand die höchsten Energiekosten auf. Hierbei spielen der erhöhte Energiebedarf für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Gegensatz zu Wohnungen eine Rolle, ebenso wie die durchschnittlich größere Wohnfläche in Eigentumshäusern. Die Unterschiede sowohl zwischen den Eigentumswohnungen und Mietobjekten, als auch zwischen den einzelnen Kategorien von Mietwohnungen sind gering. Unterschiede zeigen sich hier nur die Verteilung betreffend: Die Verteilung der Energiekosten von Eigentumswohnungen und sonstigen Mietwohnungen ist deutlich ungleicher als die Verteilung der Energiekosten bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Durch die Äquivalisierung der Energiekosten für eine Auswertung auf Personenebene verändert sich das Bild der Verteilung der Energiekosten kaum (Übersicht 4.12).

Die Betrachtung der Verteilung der Energiekosten nach dem Rechtsverhältnis legt nahe, dass sich die Energiekosten nach der Wohnregion unterscheiden – Einfamilienhäuser sind im ruralen Bereich häufiger als in urbanen Räumen. Tatsächlich sind die monatlichen Energiekosten mit 161 Euro in Gemeinden mit höchstens 10 000 Einwohner:innen deutlich über dem Durchschnitt (siehe Tabellenband). Unter dem Durchschnitt liegen die Energiekosten in Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohner:innen.

Nach der Gebäudeart weisen v. a. Einfamilien- bzw. Reihenhäuser überdurchschnittlich hohe Energiekosten auf. Deutliche Unterschiede in der Höhe der Energiekosten zeigen sich auch nach der vorhandenen Heizungsart der Haushalte. Die höchsten medianen Energiekosten weisen mit Zentralheizung beheizte Wohneinheiten auf und damit jene Heizungsart, die insbesondere in Einfamilienhäusern bzw. in kleineren Gemeinden besonders häufig vorkommt. Diese Ergebnisse gelten auch dann, wenn die Energiekosten des Haushalts äquivalisiert, d. h. auf die Mitglieder des Haushalts aufgeteilt werden.

Übersicht 4.13

Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen)

Merkmal	Insgesamt in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu … Euro					
		Haushalte					
Insgesamt	**4 154**	**32**	**75**	**140**	**227**	**330**	**165**
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1 096	32	75	142	233	330	166
Alleinlebende Männer	181	(21)	55	110	199	(287)	138
Alleinlebende Frauen	370	28	60	120	195	285	141
Mehrpersonenhaushalt	545	49	100	170	268	360	192
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	3 058	32	74	138	225	332	165
Alleinlebende Männer	565	0	42	85	150	222	108
Alleinlebende Frauen	486	22	50	100	170	250	126
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	937	40	95	157	250	348	184
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	104	(46)	75	150	226	(349)	177
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	430	56	100	157	243	369	190
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	389	57	100	194	265	381	206
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	149	(55)	(112)	198	(288)	(400)	207
Haushaltsgröße							
1 Person	1 602	19	50	100	170	258	124
2 Personen	1 265	40	86	150	240	338	176
3 Personen	585	55	100	167	257	365	192
4 Personen	459	62	109	195	281	390	213
5 und mehr Personen	244	(64)	125	200	303	(447)	227
		Personen					
Insgesamt	**9 028**	**26**	**50**	**89**	**140**	**203**	**105**
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1 711	30	60	111	179	244	128
Alleinlebende Männer	181	(21)	55	110	199	(287)	138
Alleinlebende Frauen	370	28	60	120	195	285	141
Mehrpersonenhaushalt	1 160	33	60	110	171	229	122
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	7 317	25	50	86	132	191	100
Alleinlebende Männer	565	0	42	85	150	222	108
Alleinlebende Frauen	486	22	50	100	170	250	126
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2 162	28	57	96	147	211	111
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	268	32	50	94	146	203	109
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1 399	29	52	80	127	186	95
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1 640	26	45	83	117	159	88
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	797	21	43	69	100	147	77

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Wesentlich für die Höhe der Energiekosten ist außerdem die Anzahl der Mitglieder des Haushalts. Generell gilt, dass die Energiekosten mit der Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen steigen. Dies zeigt sich nach der Haushaltsgröße, aber auch nach dem Haushaltstyp (Übersicht 4.13). Die höchsten

Energiekosten weisen Haushalte mit drei und mehr Kindern bzw. Haushalte mit fünf und mehr Haushaltsmitgliedern auf. Allerdings zeigt der Vergleich mit den äquivalisierten Energiekosten, dass die gewichteten Pro-Kopf-Energiekosten für größere Haushalte durchwegs niedriger sind, d. h. also, dass eine geteilte Haushaltsführung größere Einsparungseffekte hinsichtlich der Energiekosten ermöglicht, als durch die Äquivalisierung berücksichtigt werden. Weitere Detailergebnisse zu den Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße auf Basis von EU-SILC werden im Tabellenband ausgewiesen.

Übersicht 4.14
Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Einkommensgruppe	Insgesamt in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro					
		Haushalte					
Insgesamt	**4 154**	**32**	**75**	**140**	**227**	**330**	**165**
Niedrig (<60 % des Medians)	681	0	50	100	174	263	128
Mittel (60 % bis <180 % des Medians)	3 109	36	79	145	233	335	170
Hoch (≥180 % des Medians)	365	40	87	165	274	402	195
		Personen					
Insgesamt	**9 028**	**26**	**50**	**89**	**140**	**203**	**105**
Niedrig (<60 % des Medians)	1 288	11	40	74	118	178	90
Mittel (60 % bis <180 % des Medians)	6 958	28	53	91	140	200	106
Hoch (≥180 % des Medians)	782	30	56	110	168	238	125

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

Deutliche Unterschiede zwischen den Energiekosten zeigen sich nach dem Einkommen der Haushalte. Armutsgefährdete Haushalte haben mit 100 Euro die durchschnittlich niedrigsten Energiekosten. Diese betragen damit etwa 60 % der Energiekosten von Haushalten mit den höchsten Einkommen (mindestens 180 % des Medians). Ersichtlich wird daran auch die geringere Nachfrageelastizität der Energiekosten – sind doch die Einkommen in der obersten Einkommenskategorie mindestens dreimal so hoch wie die Einkommen der armutsgefährdeten Haushalte (Übersicht 4.14).

Ein wichtiger Parameter für die Höhe der Energiekosten ist die Größe der Wohnung. Generell kann davon ausgegangen werden, dass die Energiekosten mit der Größe der Wohnung steigen. Um diesen Effekt für eine differenzierte Betrachtung der Energiekosten zu relativieren, werden die Energiekosten pro Quadratmeter berechnet. Die Unterschiede in den Energiekosten von Eigentumshäusern (und -wohnungen) und gemieteten Objekten verschwinden (Übersicht 4.15).

Nach dem Haushaltseinkommen zeigen sich nunmehr ebenfalls weniger starke Differenzen: Armutsgefährdete Haushalte haben – absolut betrachtet – etwas geringere Energiekosten als Haushalte mit höherem Einkommen, pro Quadratmeter gerechnet sind die Energiekosten allerdings wiederum etwas höher. Zu beachten ist dabei, dass die Wohnungen von armutsgefährdeten Haushalten kleiner sind als die von Haushalten mit höherem Einkommen (Übersicht 4.15).

Auch die Unterschiede nach der Wohnregion, d. h. nach der Größe der Gemeinde, relativieren sich: Die Energiekosten pro Quadratmeter sind dann in etwa dieselben. Betrachtet man die äquivalisierten Energiekosten pro Quadratmeter, zeigt sich, dass diese in kleineren Gemeinden sogar niedriger sind als in Städten (siehe Tabellenband).

Übersicht 4.15

Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Merkmal	Insgesamt in 1 000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		… der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu … Euro/m²					
		Haushalte					
Insgesamt	**4 154**	**0,4**	**0,9**	**1,6**	**2,4**	**3,3**	**1,8**
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 411	0,5	1,0	1,6	2,3	3,1	1,8
Wohnungseigentum	583	0,4	0,8	1,4	2,2	3,1	1,7
Gemeindewohnung	322	(0,7)	1,4	2,1	3,1	(4,0)	2,4
Genossenschaftswohnung	644	0,6	1,1	1,7	2,4	3,2	1,8
Andere Hauptmiete	778	0,3	0,8	1,6	2,4	3,3	1,7
Sonstige	418	0,0	0,2	1,2	2,1	3,0	1,3
Einkommensgruppen							
Niedrig (<60% des Medians)	681	0,0	0,8	1,6	2,5	3,7	1,8
Mittel (60% bis <180% des Medians)	3 109	0,4	0,9	1,6	2,4	3,2	1,8
Hoch (≥180% des Medians)	365	0,4	0,8	1,4	2,2	3,0	1,6
		Personen					
Insgesamt	**9 028**	**0,2**	**0,5**	**0,9**	**1,4**	**2,1**	**1,1**
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3 708	0,3	0,5	0,8	1,2	1,8	0,9
Wohnungseigentum	1 212	0,2	0,4	0,8	1,3	2,0	1,0
Gemeindewohnung	651	0,3	0,8	1,2	1,9	2,6	1,5
Genossenschaftswohnung	1 207	0,4	0,7	1,1	1,6	2,2	1,2
Andere Hauptmiete	1 546	0,3	0,5	0,9	1,6	2,3	1,1
Sonstige	704	0,0	0,2	0,7	1,4	2,3	1,0
Einkommensgruppen							
Niedrig (<60% des Medians)	1 288	0,1	0,4	0,9	1,7	2,6	1,2
Mittel (60% bis <180% des Medians)	6 958	0,3	0,5	0,9	1,4	2,0	1,1
Hoch (≥180% des Medians)	782	0,3	0,5	0,8	1,3	1,8	1,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Energiekosten sind ein wesentlicher Bestandteil der gesamten Wohnkosten. Sie sind nicht zuletzt deshalb von besonderem Interesse, weil deren Höhe – im Gegensatz zu anderen Bestandteilen der Wohnkosten wie Miete und Betriebskosten – bis zu einem gewissen Grad vom Verhalten der Haushaltsmitglieder beeinflusst werden kann. Im Median machen Energiekosten etwa 23% der gesamten Wohnkosten aus, für 10% der Haushalte machen Energiekosten sogar mehr als 58% der Gesamtkosten fürs Wohnen aus (Übersicht 4.16). Der Anteil der Energiekosten ist insbesondere dann hoch, wenn die restlichen Wohnkostenbestandteile eher gering sind. Dies ist insbesondere bei Eigentumshäusern und -wohnungen der Fall. Allerdings beträgt der Energiekostenanteil an den Wohnkosten auch bei Mietwohnungen bis zu 20% im Median.

Das macht verständlich, warum der Energiekostenanteil bei armutsgefährdeten Haushalten durchschnittlich etwas geringer ist als bei Haushalten mit höherem Einkommen (Übersicht 4.16). Denn erstere leben seltener in Wohnungen bzw. Häusern in Eigentum. Durch die Äquivalisierung, also die Betrachtung

auf Personenebene, ergibt sich kein anderes Bild, allerdings wird der Unterschied zwischen den Einkommensgruppen etwas größer.

Die Höhe und Verteilung der Energiekosten in der vorliegenden Publikation können einen Hinweis darauf geben, welche Haushalte insbesondere von hohen (äquivalisierten) Energiekosten betroffen sind. Hohe äquivalisierte Energiekosten weisen v. a. alleinlebende Personen (insbesondere mit Pension als Haupteinkommensquelle), Haushalte in kleineren Gemeinden, in Eigentumshäusern und in größeren Wohnungen auf.

Übersicht 4.16

Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Merkmal	Insgesamt in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte/Personen haben einen Energiekostenanteil bis zu … % an den Wohnkosten					
		Haushalte					
Insgesamt	**4 154**	**5**	**11**	**23**	**41**	**58**	**27**
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 411	17	27	42	54	62	40
Wohnungseigentum	583	6	11	22	34	46	24
Gemeindewohnung	322	(7)	14	20	28	(35)	21
Genossenschaftswohnung	644	6	10	15	21	27	16
Andere Hauptmiete	778	2	6	11	18	27	13
Sonstige	418	0	3	33	65	76	36
Einkommensgruppen							
Niedrig (<60 % des Medians)	681	0	9	18	33	50	23
Mittel (60 % bis <180 % des Medians)	3 109	6	12	23	42	58	28
Hoch (≥180 % des Medians)	365	5	12	27	46	60	30
		Personen					
Insgesamt	**9 028**	**6**	**13**	**24**	**42**	**57**	**28**
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3 708	16	26	40	52	61	39
Wohnungseigentum	1 212	6	11	23	34	46	24
Gemeindewohnung	651	7	14	20	28	34	21
Genossenschaftswohnung	1 207	6	10	16	21	27	17
Andere Hauptmiete	1 546	3	7	12	19	28	14
Sonstige	704	0	7	33	65	76	36
Einkommensgruppen							
Niedrig (<60 % des Medians)	1 288	2	9	18	33	47	23
Mittel (60 % bis <180 % des Medians)	6 958	6	14	25	43	57	29
Hoch (≥180 % des Medians)	782	6	15	29	46	60	31

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

4.5 Konzeptuelle Hinweise zu Wohnkosten

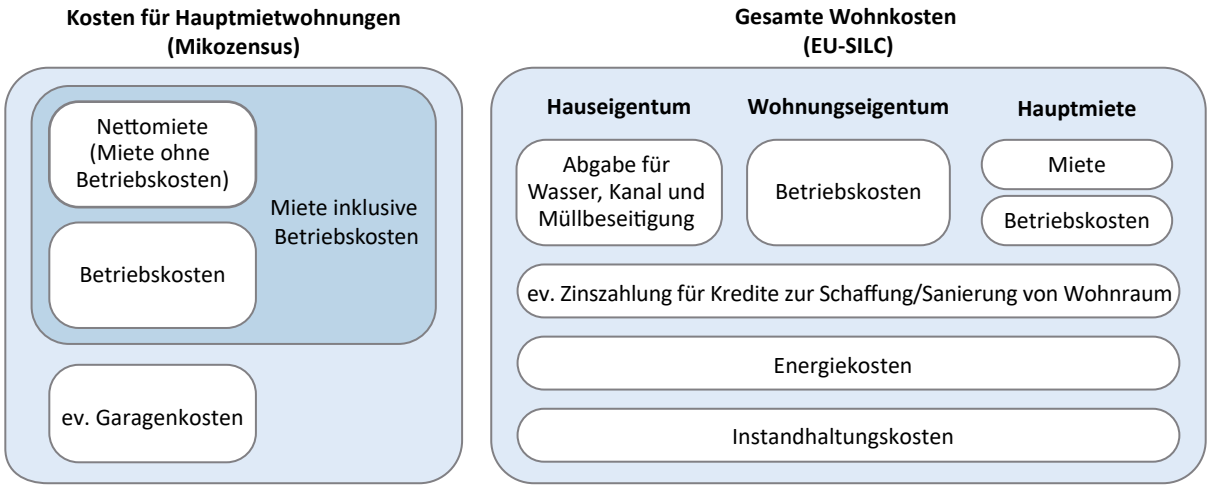
Finanzielle Aspekte des Wohnens stellen ein zentrales Thema der vorliegenden Publikation dar. Wohnkosten von Privathaushalten werden auf Grundlage von zwei Stichprobenerhebungen behandelt. Die Mikrozensus-Wohnungserhebung liefert die Basis für Miet- und Betriebskosten von Hauptmietwohnungen. EU-SILC dient als Datengrundlage für die Darstellung der gesamten Wohnkosten (inkl. Energiekosten und etwaiger Zinszahlungen für Wohnraum).

Die beiden Erhebungen verfolgen unterschiedliche Ziele und werden für unterschiedliche Zwecke erhoben. Daher bieten sie unterschiedliche Möglichkeiten, die Wohnkosten für verschiedene Wohnsegmente und soziale Gruppen darzustellen. Die vorliegende Publikation hat den Anspruch, diese Unterschiede bestmöglich zu nutzen, um aus dem Blickwinkel der Privathaushalte zum Thema Miet- und Wohnkosten umfassend zu informieren.

Die Mikrozensus-Wohnungserhebung erfasst Wohnkosten für Hauptmietwohnungen. Die folgenden Kostenpositionen werden für alle Hauptmietwohnungen errechnet und ausgewiesen (Grafik 4.11):

- Betriebskosten
- Miete ohne Betriebskosten (Nettomiete)
- Miete inkl. Betriebskosten (Nettomiete plus Betriebskosten)

Grafik 4.11
Gegenüberstellung der Wohnkosten in Mikrozensus und EU SILC



Q: STATISTIK AUSTRIA.

Alle Positionen enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer. Sie können für alle Hauptmietwohnungen insgesamt sowie für die einzelnen Hauptmietsegmente (Genossenschafts-, Gemeinde- sowie andere Hauptmietwohnungen) angegeben werden.

Die Betriebskosten enthalten alle von den Haushalten über die Hausverwaltung abgerechneten bzw. an die Vermieter:innen bezahlten Kosten. Diese umfassen alle im Rahmen der Hausbetriebskosten verrechenbare Ausgaben im Bereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), inkl. Kosten für Verwaltung, Müllabfuhr und öffentliche Abgaben – siehe auch „Betriebskosten“ im Glossar.

Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze werden in der vorliegenden Publikation sowie im Tabellenband gesondert für jene Haushalte angegeben, die in Hauptmiete leben und für die derartige Kosten anfallen. Es kann sich hierbei um die Kosten für einen oder mehrere Abstellplätze handeln – die Höhe der Kosten wird pro Haushalt, nicht pro Abstellplatz angegeben.

Im Rahmen der Erhebung der Wohnkosten im Mikrozensus werden bei Folgebefragungen bereits während des Interviews Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Diese scheinen als Fehler- bzw. Rückmeldungen im Interviewgespräch dann auf, wenn sich die Angaben vom Vorquartal deutlich unterscheiden oder von üblichen Höchst- sowie Mindestbeträgen abweichen. Diese Plausibilitätsmeldungen dienen der Qualitätssicherung.

In der Erhebung EU-SILC werden sämtliche Wohnkosten erfasst, d. h. alle Zahlungen, die das Recht eines Haushalts zur Nutzung der Wohnung begründen sowie bei der Nutzung wohnbezogen anfallen (Grafik 4.11). Dabei werden für alle Rechtsverhältnisse die Energiekosten der Wohnung, etwaige Kosten der Wohnraumbeschaffung und Instandhaltungskosten erhoben.

Als Energiekosten gelten in EU-SILC sämtliche wohnbezogene Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz. Als Kosten der Wohnraumbeschaffung werden die Zinszahlungen von etwaigen Wohnkrediten verstanden. Die Instandhaltungskosten (d. h. Instandhaltungskosten, die zusätzlich zu den über die Hausverwaltung oder den/die Vermieter/in abgerechneten Kosten direkt durch die Bewohner:innen getragen werden) werden auf Basis der Konsumerhebung hinzugeschätzt.

Bei Mietwohnungen kommen die jeweiligen Miet- und Betriebskosten hinzu. Bei Eigentumshäusern werden in EU-SILC die Gebühren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung erfasst; für Eigentumswohnungen werden die laufenden Kosten an die Hausverwaltung erhoben. Sofern Garagen- bzw. Abstellplatzkosten Bestandteil der Zahlungen an die Hausverwaltung oder die Vermieterin bzw. den Vermieter sind, sind diese auch in den gesamten Wohnkosten enthalten.

Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten nach EU-Skala äquivalisiert. Diese Skala gewichtet die erste erwachsene Person des Haushalts mit einem Gewicht von 1, jede weitere erwachsene Person (bzw. jede Person ab 14 Jahre) mit einem Gewicht von 0,5 und jedes Kind unter 14 Jahren mit einem Gewicht von 0,3.

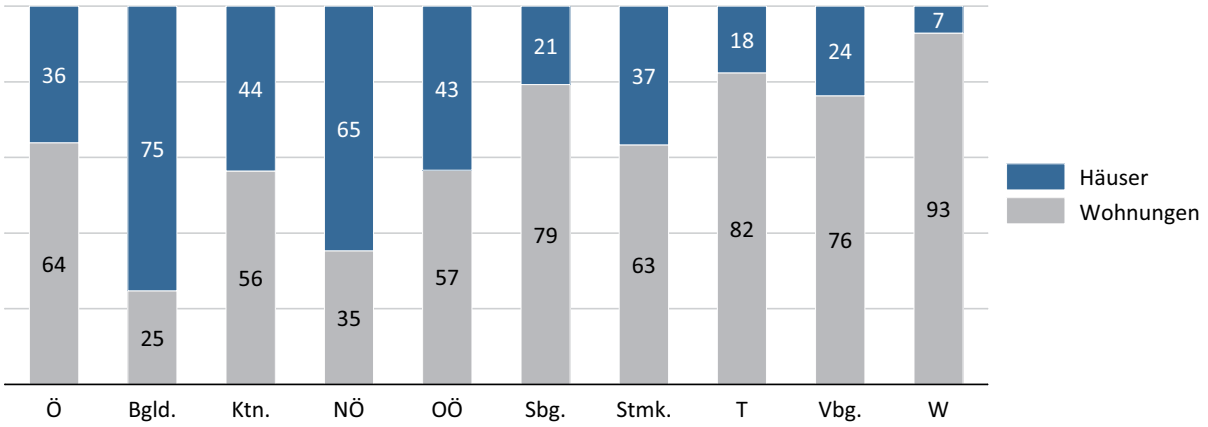
5 Ankauf von Wohnraum

Mit den Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank stiegen im Jahr die Anzahl der Wohnimmobilienkäufe wieder nach einem Rückgang im Jahr 2023. Preislich ist der Kauf von Häusern und Wohnungen 2024 mit einem kleinen Minus von 0,2 % auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Laut vorläufigen Zahlen zu Redaktionsschluss im Mai 2025 können rund 43 800 von Privathaushalten getätigte Wohnimmobilienkäufe, mit einem Gesamtwert von rund 15,1 Mrd. Euro über das Kaufvertragsdatum dem Jahr 2024 zugerechnet werden. Verglichen mit 2023 ist das ein Zuwachs von 8,6 % bei den Transaktionszahlen und 12,2 % des Wertes. Unabhängig vom Zweck der Anschaffung zeigt sich der Immobilienmarkt stets in Bewegung und von Region zu Region sehr unterschiedlich. Der Häuserpreisindex misst die zeitliche Veränderung der Wohnimmobilienpreise in Österreich und jährlich durchgeführte Sonderauswertungen verdeutlichen die regionalen Unterschiede.

Die Datengrundlage für den Häuserpreisindex bilden die von privaten Haushalten gezahlten Transaktionspreise, die aus den im Grundbuch elektronisch gespeicherten Kaufverträgen ausgelesen werden. Dies ermöglicht eine vollständige Abdeckung aller in Österreich im Grundbuch festgehaltenen Immobilientransaktionen. Für eine zusätzliche Aufwertung des Datenbestandes werden Objektinformationen wie fehlende Flächenangaben und das Errichtungsjahr durch einen Abgleich mit dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ergänzt.

In Österreich wurden im Jahr 2024 rund 25 000 Wohnungen und 14 200 Häuser verkauft (Datenstand Mai 2024). Etwas mehr als ein Drittel (36 %) der Übertragungen betreffen daher Häuser, etwas weniger als zwei Drittel (64 %) Eigentumswohnungen (Grafik 5.1). Betrachtet man die Aufteilung in den Bundesländern stößt man bereits auf ein dominierendes Merkmal der österreichischen Immobilienlandschaft – das ausgeprägte West-Ost-Gefälle, verursacht durch die geographischen Gegebenheiten Österreichs. Das Bundesland mit dem geringsten Anteil an verkauften Wohnungen war im Jahr 2024 das Burgenland (25 %), gefolgt von Niederösterreich (35 %). Auch Kärnten (56 %), Oberösterreich (57 %) und die Steiermark (63 %) liegen unter dem österreichischen Durchschnitt. In den durch die Alpen beengten westlichen Bundesländern Vorarlberg (76 %), Salzburg (79 %) und Tirol (82 %) dominierten die Wohnungsverkäufe hingegen stark. Nur in der Bundeshauptstadt Wien war der Wohnungsanteil noch höher. Von 100 verkauften Objekten waren in Wien 93 Wohnungen und nur 7 Häuser.

Grafik 5.1
Anteile von übertragenen Wohnungen und Häusern im Jahr 2024 in den Bundesländern – in Prozent

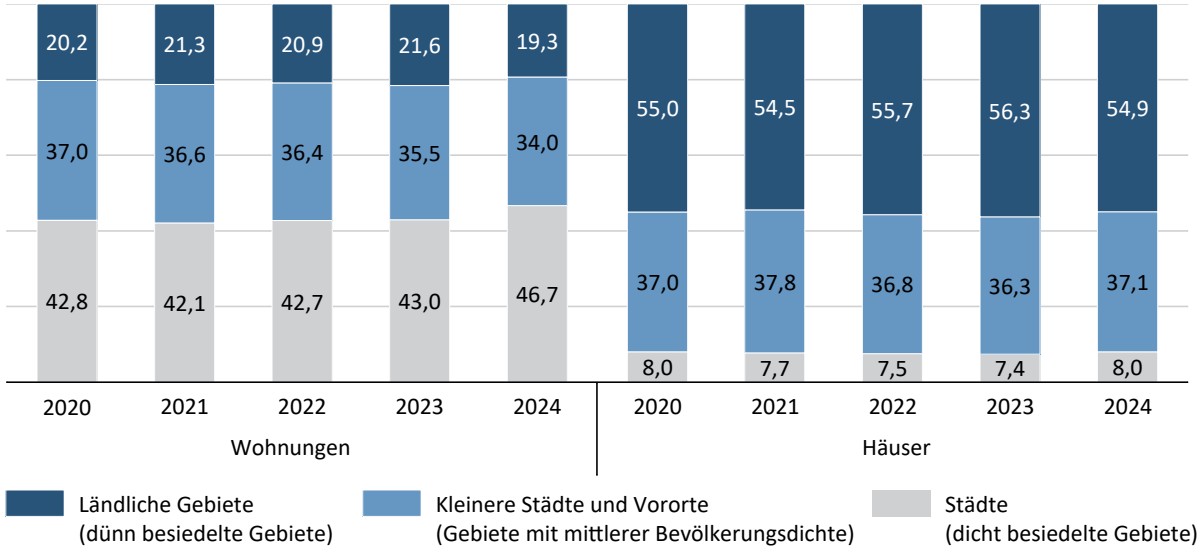


Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Immobilienstatistik, Kaufverträge aus der Urkundensammlung des Grundbuchs eingelesen von ZT datenforum eGen. – Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen.

Im Laufe des Jahres 2024 wurde der Leitzinssatz der EZB von 4,5 % auf 3,15 % gesenkt und dies bedeutete leicht gesunkene Kreditkosten für Haushalte. Eine Auswertung der im März 2025 vorliegenden Daten, zeigt einen Anstieg an gekauften Häusern von 12,6 % im Vergleich zum Vorjahr (2023: −17,0 %; 2022: −13,6 %). Besonders stark war der Anstieg bei Häusern in Städten mit 23,3 %. Die Anzahl der Hauskäufe im Umland der Großstädte stieg um 17,1 % während sie in ländlichen Regionen um 8,4 % zulegte. Bei den Eigentumswohnungen gab es mit 8,4 % (2023: −28,1 %; 2022: −14,7 %) wieder einen Anstieg der Transaktionszahlen, wovon 1,1 % auf ländliche Regionen zurückzuführen waren und 5,5 % auf die mittlere Gruppe von größeren Gemeinden im urbanen Umland und in Kleinstädten. Ein größerer Anstieg wurde bei Eigentumswohnungen im dichtbesiedelten, städtischen Raum verzeichnet mit +14,0 %.

Grafik 5.2 zeigt den Anteil der Transaktionen nach Verstädterungsgrad (DEGURBA). Im Jahr 2024 befanden sich 46,7 % der verkauften Wohnungen in dichtbesiedelten Städten. Der Anteil an Wohnungen im ländlichen Raum sank leicht auf 19,3 %, von 21,6 % in 2023 (2022: 20,9 %, 2021: 21,3 %). Mit 54,9 % wurden weniger Häuser in ländlichen Regionen gekauft als in den Vorjahren (2023: 56,3 %, 2022: 55,7 %). Im Gegenzug vergrößerte sich der Anteil in kleineren Städten und Vororten von 36,3 % im Jahr 2023 auf 37,1 % im Jahr 2024 und in urbanen Raum von 7,4 % auf 8,0 %.

Grafik 5.2
Anteil der Transaktionen von verkauften Wohnungen und Häusern nach Verstädterungsgrad über den Beobachtungszeitraum – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Häuserpreisindex, vorläufige Werte. – Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen.

5.1 Häuserpreisindex

Der Häuserpreisindex (HPI) ist ein Maßstab für die Veränderung von Immobilientransaktionspreisen, der ab dem 1. Quartal 2010 zur Verfügung steht. Während der bekannte Verbraucherpreisindex (VPI) die Preisentwicklung eines repräsentativen Warenkorbs von Konsumgütern verfolgt, um die offizielle Teuerungsrate zu berechnen, betrachtet der Häuserpreisindex den Markt für Wohnimmobilien. Ein selbstverständliches Prinzip bei Preisvergleichen ist es, möglichst Gleiches mit Gleichem zu vergleichen. Während man bei Konsumgütern auf Herstellerangaben und Artikelbeschreibungen zurückgreifen kann, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, stellen Immobilien durch ihre individuellen Charakteristiken und die

unterschiedlichen Standorte eine zusätzliche Herausforderung dar. Der Häuserpreisindex darf daher nicht nur die Preise betrachten, sondern muss mit Hilfe statistischer Methoden auch Qualitätsveränderungen über die Zeit korrigieren.

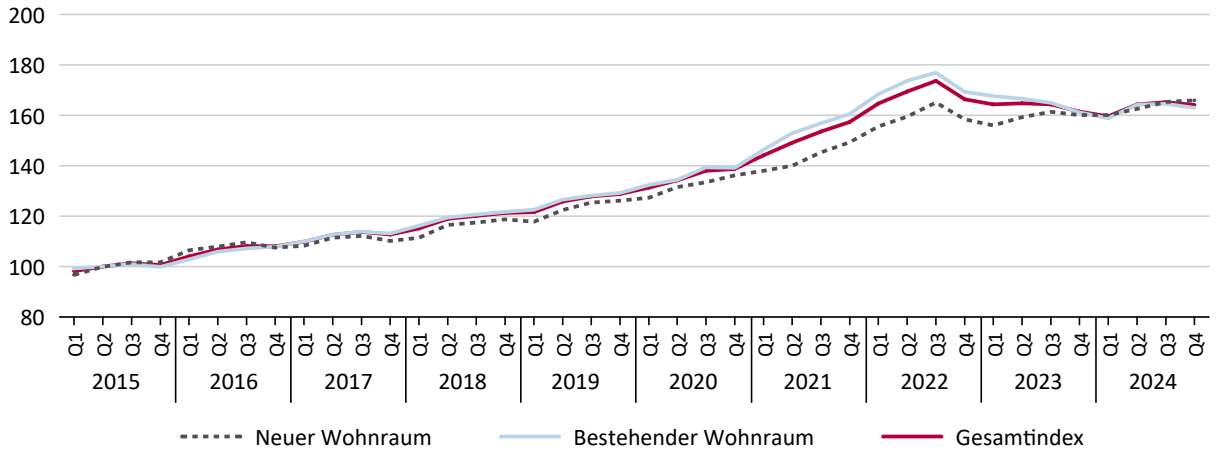
Betrachtet man etwa die im vorherigen Abschnitt diskutierte Verteilung der Transaktionen in den verschiedenen Regionen im Zeitverlauf (Grafik 5.2), zeigen sich deutliche Bewegungen bei den Anteilen. Da die Lage der Objekte einen sehr großen Einfluss auf den Verkaufspreis hat, muss diese qualitative Charakteristik berücksichtigt werden. Würde man nur die Änderungsraten der Durchschnittspreise über die Zeit vergleichen, könnte ein daraus erstellter Index keine reine Wertveränderung feststellen. Beispielweise führte die in den letzten Jahren beobachtete größere Zahl an Transaktionen im ländlichen Raum zu einem Sinken des Durchschnittspreises, obwohl nur preiswerte Lagen attraktiver geworden waren. Durch Regressionsmodelle werden Preise für diese Qualitätsveränderungen errechnet, und der Index dementsprechend korrigiert.

Während der VPI in vielen Verträgen des täglichen Lebens zur Wertsicherung dient, wird der Häuserpreisindex üblicherweise nicht für Wertanpassungen verwendet. Der HPI dient hauptsächlich als ein Indikator für die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der österreichischen Volkswirtschaft, des Euroraums und der Europäischen Union. Die europaweite Erstellung eines HPI wurde v. a. durch die Weltwirtschafts- und Finanzkrise ab 2007 angetrieben, die neben anderen Faktoren auch durch das Platzen einer sogenannten Immobilienpreisblase in den USA ausgelöst wurde. Eine Immobilienpreisblase kann entstehen, wenn sich steigende Immobilienpreise und höhere Immobilieninvestments zyklisch verstärken und das Immobilienangebot die reale Immobiliennachfrage weit übersteigt. Werden nicht frühzeitig Maßnahmen gesetzt, um diese Marktentwicklung zu bremsen, kann es zu einer spontanen Marktkorrektur kommen, die für viele Anleger und Hauseigentümer mit offenen Krediten bedrohlich sein kann. Der Häuserpreisindex ist ein wichtiges Hilfsmittel zur frühzeitigen Erkennung von negativen Marktentwicklungen. Durch die niedrige Zinssituation der letzten Jahre und die erhöhten Leitzinsen der EZB als Maßnahme zur Reduktion der Inflation ist die genaue Beobachtung der Immobilienmärkte ein sehr aktuelles und wichtiges Thema.

Der HPI setzt sich aus zwei wesentlichen Komponenten zusammen (Grafik 5.3). Die erste Komponente ist der Preisindex für bestehenden Wohnraum, der die Index-Ergebnisse für gebrauchte Häuser und gebrauchte Wohnungen enthält. Die zweite Komponente ist ein Index zur Messung der Preisentwicklung von neuem Wohnraum, der aus der Preisveränderung von Wohnungen in neuen Wohngebäuden und einem Preisindex für neue Häuser besteht.

Der HPI weist für das Jahr 2024 laut Statistik Austria einen leichten Preisrückgang von 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr auf. Zuletzt wurde im Jahr 2023 ein Rückgang von −2,9 % gemessen während 2022 eine starke Erhöhung von 11,6 % verzeichnet wurde. Dabei stiegen die Preise von neuen Wohnungen und Häusern 2024 um 2,7 %, während bestehender Wohnraum mit −1,5 % zum zweiten Mal in Folge weniger als im Jahr davor kostete. Die allgemeine Inflationsrate laut Verbraucherpreisindex, die sich auf die Preisveränderungen von Konsumgütern bezieht und Preise von Vermögenswerten wie Häuser und Wohnungen nicht berücksichtigt, lag 2024 bei 2,9 %.

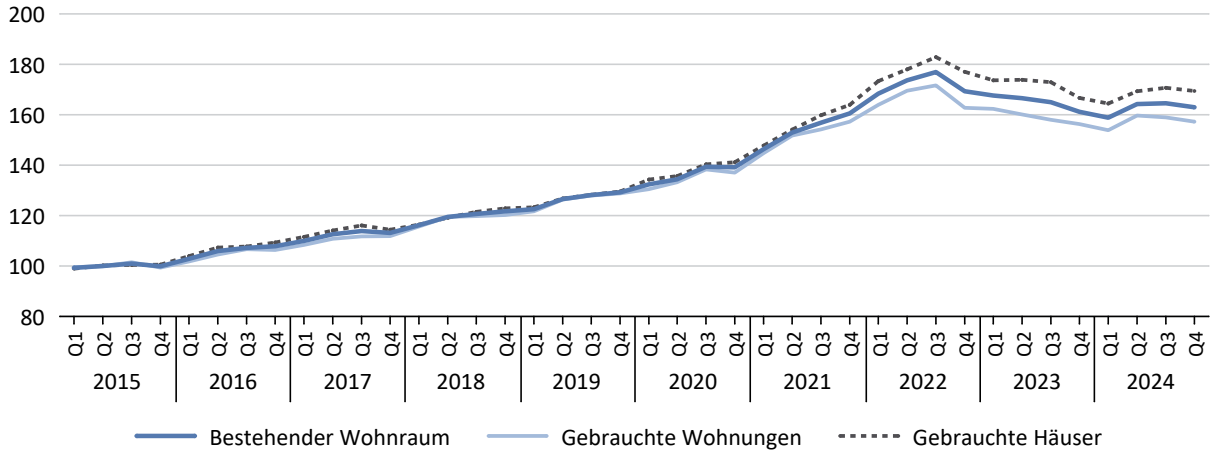
Grafik 5.3
HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2015=100



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Die Preise für bestehenden Wohnraum (Grafik 5.4), d.h., bestehende Wohnungen und Häuser, gingen 2024 um 1,5% im Vergleich zum Vorjahr zurück (2023: −4,1%, 2022: +11,6%). Bestehende Wohnungen verbilligten sich im Jahresvergleich um 1,1%, wobei die Preisrückgänge in Wien mit −2,6% und Ostösterreich (Oberösterreich, Niederösterreich und Nordburgenland) mit −0,9% am stärksten ausfielen. In Südösterreich (Kärnten, Steiermark, Süd- und Mittelburgenland) blieben die Preise mit +0,1% nahezu unverändert. Bei den bestehenden Häusern betrug der Rückgang im Jahr 2024 gegenüber 2023 insgesamt 1,9%. Hier war wiederum der Rückgang in Westösterreich (Salzburg, Tirol und Vorarlberg) mit −3,1% am größten, gefolgt von Südösterreich (−2,1%) und Ostösterreich (−1,5%).

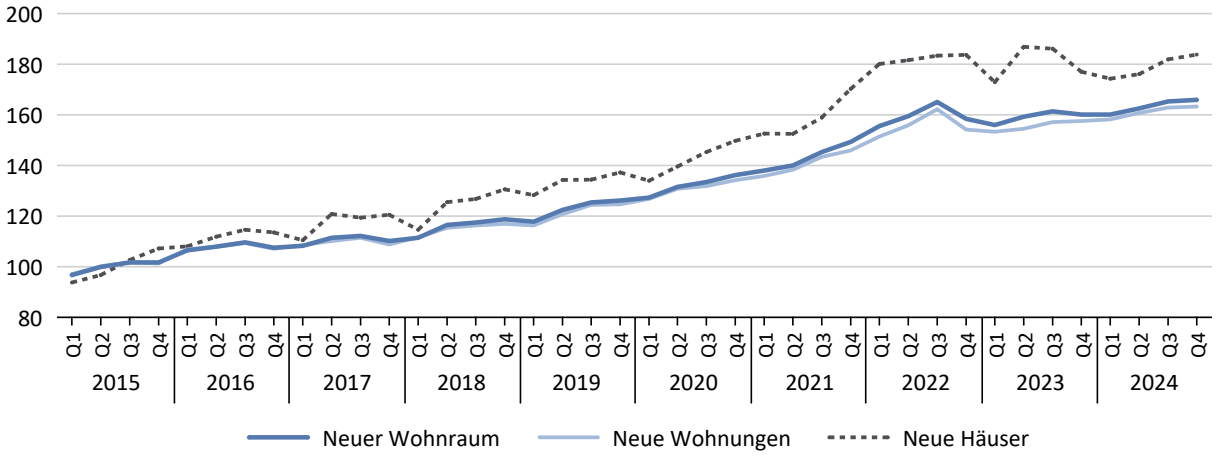
Grafik 5.4
Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2015=100



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Die Preise für neuen Wohnraum (Grafik 5.5) stiegen im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 2,7% (2023: −0,3%, 2022: +11,5%). Die größten Preisanstiege bei neuen Wohnungen verzeichnete mit +6,6% Ostösterreich (ohne Wien), gefolgt von Westösterreich mit +4,9%. Währenddessen legten die Preise in Wien um 1,8% und in Südösterreich um 1,4% zu. Die Preise für neue Häuser gingen im Vergleich zu 2023 hingegen leicht zurück (−0,9%).

Grafik 5.5
Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2015=100

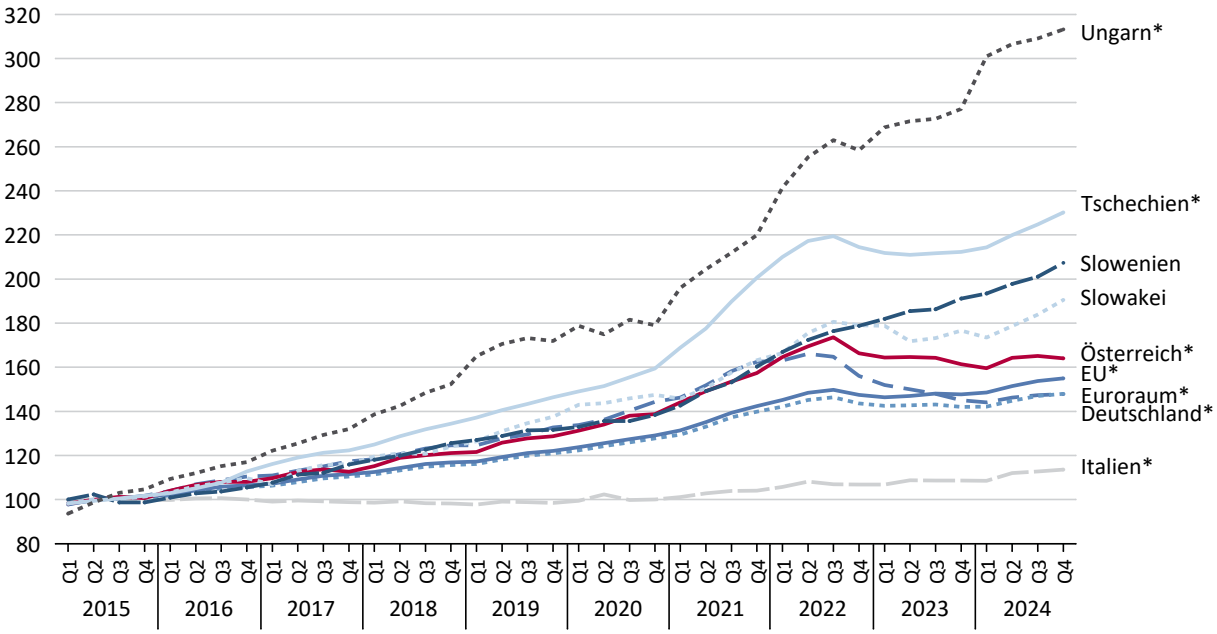


Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Eine Analyse der vorläufigen Transaktionszahlen (inkl. Schätzung von Nachlieferungen) zeigt, dass es im Jahr 2024 insgesamt 8,6% mehr Wohnimmobilienkäufe gab als im Jahr 2023. Dabei sind insbesondere die Käufe von bestehendem Wohnraum im Vergleich zu 2023 um 9,0% gestiegen. Die Zahl der Transaktionen von neuem Wohnraum ist in diesem Zeitraum wiederum um 6,3% gestiegen.

Den größten Rückgang der Häuserpreise im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete Salzburg mit −9,7%, gefolgt von Vorarlberg mit −4,7%, Wien mit −3,8% und der Steiermark mit −2,2%. Sowohl im Burgenland als auch in Kärnten sanken die Häuserpreise um 1,8%. In Niederösterreich (−1,5%), Oberösterreich (−1,1%) und Tirol (−0,2%) fielen die Häuserpreise am wenigsten stark. Den größten Preisanstieg bei Wohnungen verzeichneten Kärnten (+7,1%), Oberösterreich (+2,0%) und Tirol (+1,3%). Das Mittelfeld bildeten Salzburg (+0,9%), Vorarlberg (−0,4%) und Niederösterreich (−0,5%). Die Steiermark (−0,7%) und Wien (−1,2%) verzeichneten den größten Rückgang bei den Wohnungspreisen. Bei den Landeshauptstädten fielen die Preise von Wohnungen am stärksten in Salzburg (−1,2%) und Graz (−0,7%). In Linz gingen die Wohnungspreise um 0,5% zurück, während sie in Innsbruck um 0,4% stiegen.

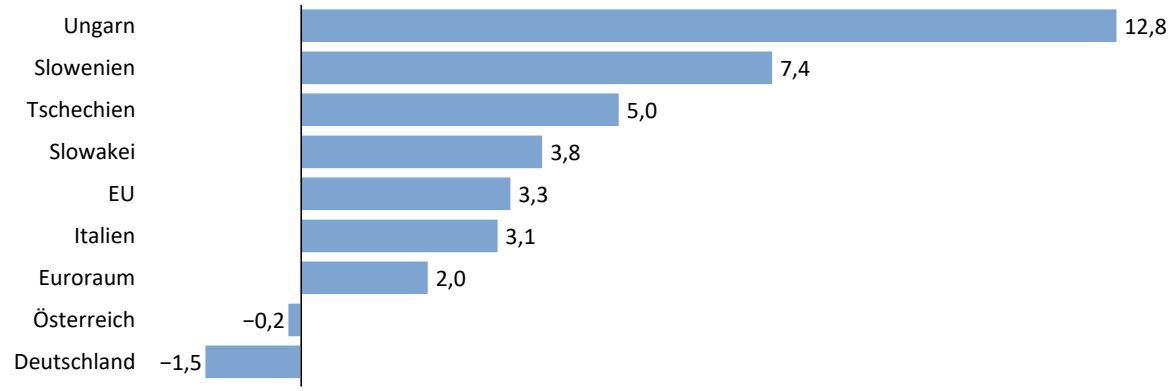
Grafik 5.6
Häuserpreisindizes von Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich – Preisindex, Basis 2015=100



Q: Eurostat. – (*) Zeitreihe enthält vorläufige Indexwerte.

Im europäischen Vergleich verzeichnete der österreichische Häuser- und Wohnungsmarkt mit einem leichten Preisrückgang von 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr eine deutlich geringere Preisentwicklung als der Euroraum (+2,0 %) und die Europäische Union (+3,3 %). Den größten Preisrückgang der EU verzeichnete in diesem Zeitraum Luxemburg mit −5,2 %, gefolgt von Frankreich mit −3,7 %. Deutschland ist das einzige EU-Nachbarland Österreichs mit einem gesunkenen Häuserpreisindex (−1,5 %). In Italien (+3,1 %), der Slowakei (+3,8 %) und Tschechien (+5,0 %) stiegen die Immobilienpreise hingegen an. In Ungarn und Slowenien gab es mit +12,8 % und +7,4 % die stärksten Preisanstiege gegenüber dem Vorjahr. Der Wohnimmobilienindex der Schweiz stieg 2024 laut dem Bundesamt für Statistik um 1,7 %.

Grafik 5.7
Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2023 auf 2024 in Österreich, den EU-Nachbarländern und der EU im Vergleich – in Prozent



Q: Eurostat.

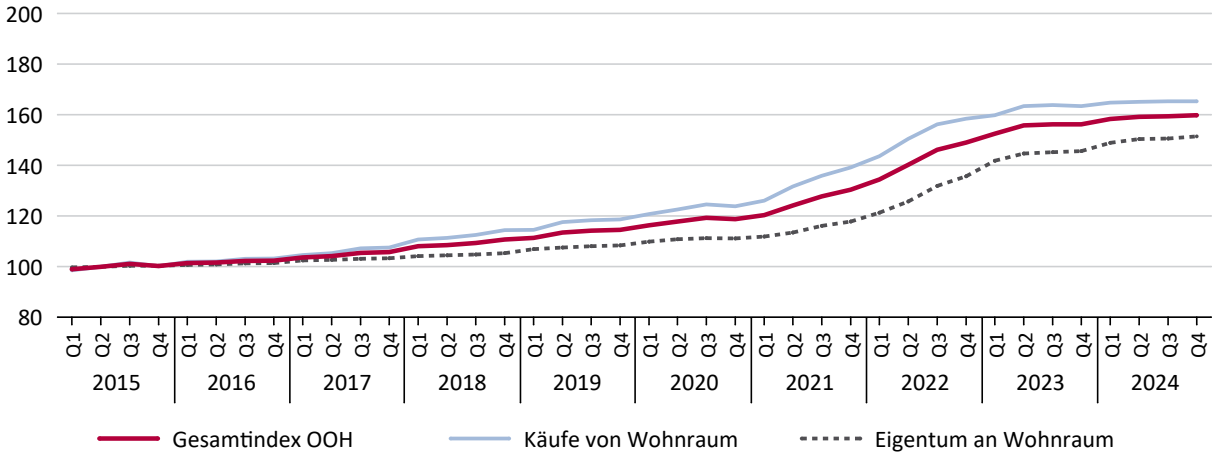
5.2 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum

Der Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (engl. owner occupied housing, kurz: OOH) ist eine Erweiterung des Häuserpreisindex, die einem spezifischen Zweck dient. Er wurde konzipiert um die Kosten für den Besitz und den Erhalt einer Immobilie abzubilden. Analog zu einem Mietpreisindex für Mieter soll der OOH-Index die Wohnkosten für selbstgenutzten Wohnraum wiedergeben.

Der OOH-Index besteht aus zwei Komponenten. Die erste Komponente bildet die Käufe von Wohnraum ab. Vergleichbar mit dem Häuserpreisindex wird auch hier zwischen neuem und gebrauchtem Wohnraum unterschieden. Neuer Wohnraum setzt sich im OOH-Kontext sowohl aus Preisveränderungen von neuen Wohnungen, Fertighäusern als auch den Kosten für den Eigenbau von Häusern zusammen. Gebrauchte Wohnungen werden im OOH-Index nur abgebildet, wenn sie bisher im Eigentum von Unternehmen, Genossenschaften oder Gebietskörperschaften standen und erstmalig direkt an Haushalte verkauft wurden. Die zweite Komponente enthält die Preisentwicklung für Güter und Dienstleistungen, die zur Erhaltung des eigenen Wohnraums notwendig sind. Dazu gehören etwa die Kosten größerer Reparaturen, Renovierungen, Versicherungen und Gebühren.

Grafik 5.8

Preisentwicklung des Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2015 = 100



Q: STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum.

Der Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (Grafik 5.8) stieg im Jahr 2024 um 2,6% (2023: +8,9%, 2022: +13,4%) und wies im Jahresdurchschnitt 2024 einen Indexstand von 184,14 Punkten auf. Der Teilindex „Käufe von Wohnraum“ stieg um 1,5%. Diese Indexposition ist methodisch mit dem Häuserpreisindex vergleichbar, enthält jedoch nur Wohnraum, der dem Haushaltssektor neu zugeführt wird, also von Unternehmen, Genossenschaften, oder Gebietskörperschaften verkauft wird und auch Baukosten für die Eigenerrichtung und größere Umbauten. Die im OOH-Index enthaltenen Baukosten stiegen mit 1,4% an und damit deutlich geringer als in den Vorjahren (2023: +7,7%, 2022: +14,9%). Die Preise der Aufwendungen für den Erhalt selbstgenutzten Wohnraums erhöhten sich im Jahr 2024 um 4,1% (2023: +12,2%, 2022: +12,1%). Dies ist insbesondere auf die Preissteigerung der Position größere Reparaturen und Instandhaltung zurückzuführen (2024: +4,1%, 2023: +12,5%, 2022: +13,0%), die Preisveränderungen von Gütern und Dienstleistungen im Zusammenhang mit den genannten Tätigkeiten aus dem Verbraucherpreisindex enthält.

Methodische Hinweise, Definitionen:

Der seit März 2015 quartalsweise publizierte Häuserpreisindex (HPI) bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien in ganz Österreich ab. Neben dem Häuserpreisindex wird von Statistik Austria auch ein Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum erstellt. Die regionalen Ergebnisse und die Auswertung der Transaktionszahlen sind Teil einer Sonderauswertung.

Der Häuserpreisindex und der Index für selbst genutztes Wohneigentum werden auf Basis Jahresdurchschnitt 2010=100 und 2015=100 berechnet. Grundlage der Gewichtung stellen das Transaktionsvolumen der Wohnimmobilienkäufe, die Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zu Wohnbauinvestitionen und Eigenleistungen sowie die Umsätze für Fertigteilhäuser dar. Die Indexberechnung erfolgt für Produkte und Dienstleistungen auf Grundlage der Laspeyres-Formel, bei der Preisveränderungen von ausgewählten Gütern des Warenkorbes mit festen Mengen eines Basisjahres gewichtet werden. Das Basisjahr ist für OOH und HPI das Vorjahr. Es wird ein Laspeyres-Kettenindex erstellt, bei dem jährlich die Gewichtung adaptiert wird. Regionen und Immobilientypen mit steigender Marktbedeutung können daher jahresaktuell in den Warenkorb aufgenommen und bei der Indexberechnung berücksichtigt werden. Die aus Immobilientransaktionen berechneten Preisindizes sind qualitätsbereinigt und werden für Wien, die Landeshauptstädte und das Umland gesondert berechnet. Schwankungen in Qualität und Standort der Objekte werden mit Hilfe eines Regressionsmodells ausgeglichen. Sonderauswertungen: Regionale Ergebnisse und Auswertungen der Transaktionszahlen sind nicht Teil der regulären Publikation, sondern werden anlassbezogen erstellt. Durch andere Modellspezifikationen kann es bei den regionalen Ergebnissen zu Inkonsistenzen mit dem Häuserpreisindex kommen. Für Wohnungen im Burgenland wird kein regionaler Preisindex erstellt. Die Auswertung der Transaktionszahlen für das Vorjahr enthält eine Schätzung zur Kompensation von noch ausstehenden Kaufverträgen im Datenbestand. Die Auswertung nach Bevölkerungsdichte folgt der DEGURBA (Degree of Urbanisation) Klassifikation Gebietsstand 2020. Die Erstellung beider Indizes ist rechtlich durch zwei Verordnungen auf nationaler und internationaler Ebene gedeckt:

1. EU VO 792/ 2016 – Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.5.2016 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex und Durchführungsverordnung (EU) 2023/1470 der Kommission vom 17. Juli 2023 zur Festlegung der methodischen und technischen Spezifikationen;
2. 177. Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 01.07.2019.

Der Immobilienpreisindex ist einer von elf wirtschaftlichen Indikatoren, die in der Macroeconomic Imbalance Procedure (MIP) als Frühwarnsystem in Form eines Scoreboards auf makroökonomische Ungleichgewichte hinweisen sollen. Zu diesem Zweck wurde die EU-Verordnung Nr. 1176/2011 über die „Vermeidung und Korrektur übermäßiger makroökonomischer Ungleichgewichte“ am 16.11.2011 erlassen. Die Verordnung regelt, dass, wenn eine oder mehrere dieser Kennzahlen vorgegebene Schwellen überschreiten, die wirtschaftliche Lage eines Landes genauer untersucht wird, um ggf. Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

6 Baumaßnahmen

Auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) berichtet die Baumaßnahmenstatistik über die Anzahl, die Größe und die Bauherr:innen der in einem Berichtszeitraum baubewilligten und baufertiggestellten Wohnungen sowie Gebäude. Die tabellarisch berichteten Zeitreihen der Baubewilligungen beziehen sich auf die Jahre 2019 bis 2024, jene der Fertigstellungen auf 2017 bis 2023. Im GWR werden neben den Zugängen auch Abbrüche erfasst.

6.1 Baubewilligungen

Eine Betrachtung der baubewilligten Gebäude im Jahr 2024 zeigen, dass in Österreich 16 182 neue Gebäude genehmigt wurden, davon 10 325 neue Wohngebäude. Diese setzten sich aus 8 751 Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen und 1 574 Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen zusammen. Weitere 5 856 Genehmigungen entfielen auf neue andere Gebäude (Nicht-Wohngebäude ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke).

Im Jahr 2024 wurde in Österreich der Bau von insgesamt 51 473 Wohnungen bewilligt (Übersicht 6.1). Der Großteil dieser Wohnungen entfiel auf Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten (22 561), während 9 306 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern genehmigt wurden. In neuen anderen Gebäuden wurden 233 Wohnungen bewilligt. Zusätzlich wurden durch An-, Auf- und Umbauten 19 373 Wohnungen bewilligt, was insbesondere in Wien (7 112 Wohnungen) eine bedeutende Rolle spielte.

Regional betrachtet wurden die meisten Wohnungen in Wien (16 257) bewilligt, hier werden seit 2024 auch An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien gemeldet. In Oberösterreich und Niederösterreich wurden 8 044 und 7 013 Wohnungen bewilligt. Die geringste Anzahl an Wohnungsbewilligungen wiesen das Burgenland (1 531), Vorarlberg (2 450) und Kärnten (2 505) auf.

Übersicht 6.1

Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2024)

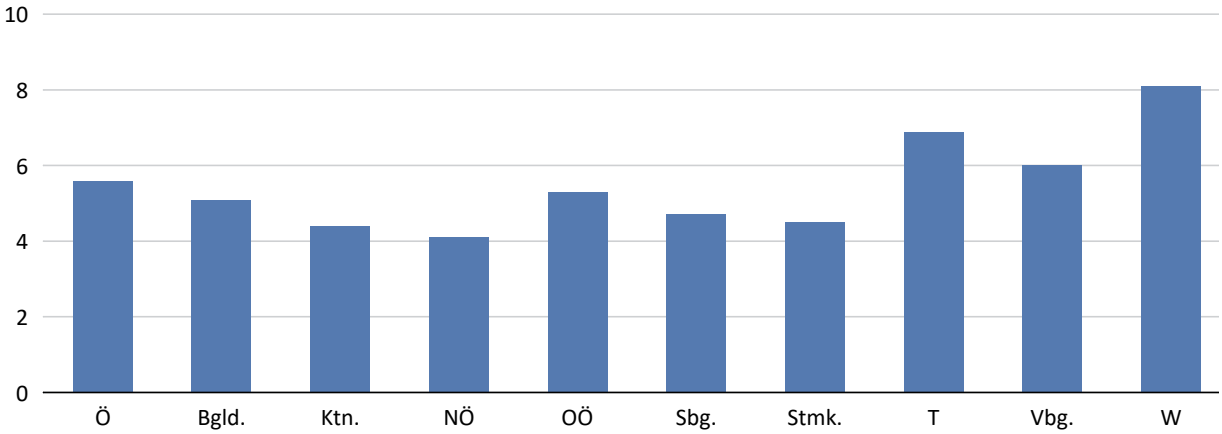
Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich[1]	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien[1]
Wohnungen[1]	**51 473**	**1 531**	**2 505**	**7 013**	**8 044**	**2 675**	**5 660**	**5 338**	**2 450**	**16 257**
In neuen Gebäuden	32 100	1 169	1 529	5 173	4 812	1 715	3 684	3 183	1 691	9 145
Neue Wohngebäude	31 867	1 143	1 518	5 160	4 794	1 672	3 664	3 117	1 672	9 127
Mit 1 od. 2 Wohnungen	9 306	814	657	2 122	2 146	514	1 176	789	548	539
Mit 3 od. mehr Wohnungen	22 561	329	861	3 038	2 648	1 158	2 489	2 328	1 123	8 588
Neue andere Gebäude[2]	233	26	11	13	18	43	19	65	19	18
Durch An-, Auf-, Umbautätigkeit[1]	19 373	363	976	1 840	3 232	960	1 976	2 155	759	7 112
Neue Gebäude	**16 182**	**1 094**	**1 109**	**3 649**	**4 208**	**827**	**2 200**	**1 224**	**825**	**1 045**
Neue Wohngebäude	10 325	826	721	2 250	2 306	569	1 309	878	615	852
Mit 1 od. 2 Wohnungen	8 751	792	631	2 038	2 036	449	1 113	661	501	529
Mit 3 od. mehr Wohnungen	1 574	34	90	211	269	120	197	217	114	323
Neue andere Gebäude[2, 3]	5 856	269	388	1 400	1 902	258	891	346	211	193

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2025, aufgeschätzte Ergebnisse. – 1) Seit 2024 durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien. – 2) Für andere Gebäude gilt: Nicht-Wohngebäude einschließlich Gebäude für Gemeinschaften. – 3) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Ausgehend von der Bevölkerungzahl zu Jahresbeginn 2024 (9,16 Mio.) ergibt sich eine Bewilligungsquote von 5,6 Wohnungen je 1 000 Einwohner:innen. Dieses Verhältnis variiert jedoch deutlich zwischen den Bundesländern. Die Grafik 6.1 zeigt die höchste Quote an Baubewilligungen wurde in Wien mit 8,1 bewilligten Wohnungen je 1 000 Einwohner:innen verzeichnet, gefolgt von Tirol (6,9) und Vorarlberg (6,0).

Demgegenüber zeigten sich niedrigere Quoten in Kärnten (4,4), der Steiermark (4,5), Salzburg (4,7) sowie besonders in Niederösterreich mit lediglich 4,1 bewilligten Wohnungen je 1 000 Einwohner:innen. Trotz absolut hoher Bewilligungszahlen relativiert sich die Neubautätigkeit in Niederösterreich durch die vergleichsweise große Bevölkerung.

Grafik 6.1
Bewilligungsrate nach Bundesland (2024) – Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2025, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung zu Jahresbeginn 2024.

Von den 16 182 neuen Gebäuden im Jahr 2024 fiel der überwiegende Teil mit 11 814 Gebäuden (73 %) auf Privatpersonen, wobei die meisten Bewilligungen von Privatpersonen in Oberösterreich (3 307), Niederösterreich (2 749) und der Steiermark (1 534) registriert wurden. Gemeinnützige Bauvereinigungen waren mit 618 bewilligte Gebäude vertreten, insbesondere im Burgenland (172), während der öffentliche Sektor 187 Bauvorhaben, vor allem in Niederösterreich (48) und Tirol (36) einmeldet. Die Neubautätigkeit des öffentlichen Sektors bleibt damit insgesamt auf niedrigem Niveau. Sonstige juristische Rechtspersönlichkeiten, darunter gewerbliche Bauträger, sind für 3 561 Neubauten verantwortlich. Hohe Werte zeigten sich hier in Oberösterreich (768), Niederösterreich (751) und Wien (572) (Übersicht 6.2).

Übersicht 6.2

Baubewilligte Gebäude nach Bauherr:innen nach Bundesländern

Bauherr:in	Öster-reich	Bur-gen-land	Kärn-ten	Nieder-öster-reich	Ober-öster-reich	Salz-burg	Steier-mark	Tirol	Vorarl-berg	Wien[1]
Neue Gebäude insgesamt	**16 182**	**1 094**	**1 109**	**3 649**	**4 208**	**827**	**2 200**	**1 224**	**825**	**1 045**
Privatpersonen	11 814	799	838	2 749	3 307	661	1 534	905	634	388
Gemeinnützige Bauvereinigungen	618	172	25	102	103	7	84	47	12	66
Öffentlicher Sektor[2]	187	7	4	48	30	8	33	36	3	19
Sonstige juristische Rechtspersönlichkeiten	3 561	117	243	751	768	151	550	235	176	572

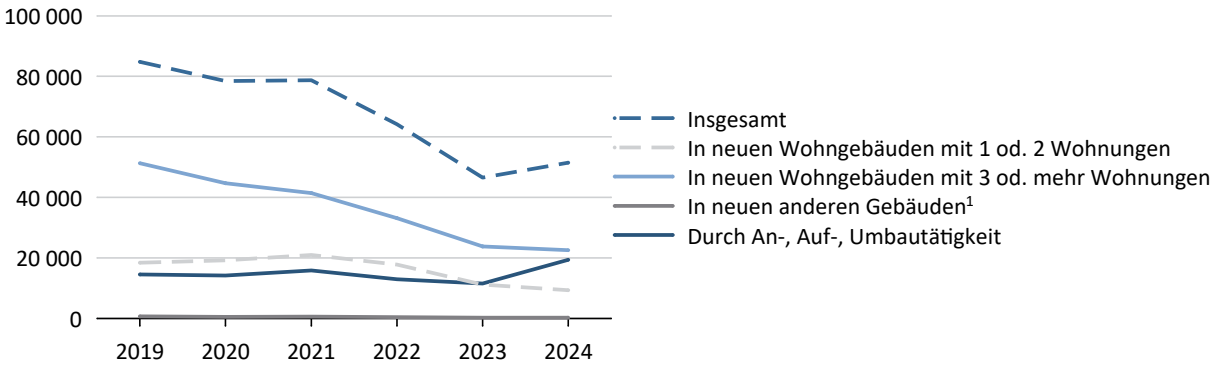
Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Die Ergebnisse sind in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.03.2025 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. Erstellt am 24.04.2025. – 1) Seit 2024 durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien. – 2) Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen (Kerneinheiten), außerbudgetäre Einheiten sowie öffentlich kontrollierte Unternehmen.

Zwischen 2019 und 2024 ist in Österreich ein deutlicher Rückgang der insgesamt baubewilligten Wohnungen zu verzeichnen. Während im Jahr 2019 noch 84 822 Wohneinheiten genehmigt wurden, sank dieser Wert bis 2023 auf 46 565 Einheiten. Für das Jahr 2024 ist mit 51 473 Wohnungen zwar ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr ersichtlich, dieser resultiert jedoch ausschließlich aus der erstmaligen Berücksichtigung von An-, Auf- und Umbauten in Wien (7 112 Einheiten). Unter Berücksichtigung dieses methodischen Bruchs ist somit auch im Jahr 2024 ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

Insbesondere die Anzahl der bewilligten Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen zeigt eine konstante Abnahme, von 18 351 im Jahr 2019 auf etwa 9 306 im Jahr 2024. Die Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen nimmt ebenfalls stetig ab, von 51 291 im Jahr 2019 auf 22 561 im Jahr 2024. In der Kategorie „neue andere Gebäude“ (Nicht-Wohngebäude) ist die Anzahl der bewilligten Wohnungen ebenfalls rückläufig mit einem Rückgang von 627 im Jahr 2019 auf 233 im Jahr 2024 (Grafik 6.2).

Grafik 6.2

Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2019 bis 2024)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. – 2019: Datenabzug 15.03.2023. – 2020: Datenabzug vom 15.03.2024. – 2021–2023: Aufgeschätzte Ergebnisse. Datenabzug vom 15.03.2024. – 2024: Aufgeschätzte Ergebnisse. Datenabzug vom 15.03.2025. Inklusive An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien. – 1) Für andere Gebäude gilt: Nicht-Wohngebäude einschließlich Gebäude für Gemeinschaften.

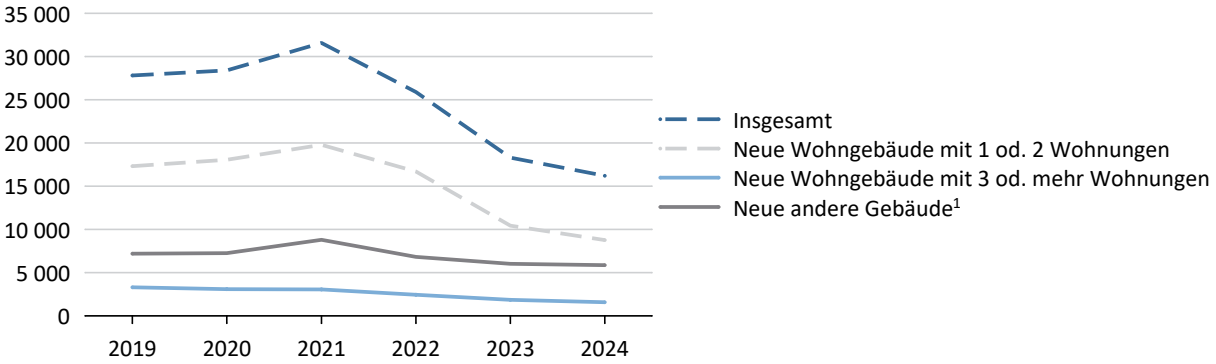
Die Zahl der bewilligten neuen Gebäude in Österreich zeigt zwischen 2019 und 2024 einen deutlichen Rückgang. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 27 787 neue Gebäude genehmigt, wobei der Großteil davon (17 304) auf Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen entfiel. Bis 2024 fiel diese Zahl auf 16 182 neue

Gebäude, was einen Rückgang von rund 41 % im Vergleich zu 2019 bedeutet. Besonders stark betroffen sind baubewilligten Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen, die von 17 304 Einheiten im Jahr 2019 auf nur noch 8 751 im Jahr 2024 sank. Dieser Trend ist auch im Bereich der Neubautätigkeiten mit drei oder mehr Wohnungen zu beobachten, wo die Zahl von 3 304 Einheiten im Jahr 2019 auf 1 574 im Jahr 2024 fiel (Grafik 6.3).

Während die Zahl neuer Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen und mit drei oder mehr Wohnungen rückläufig ist, bleibt die Anzahl neuer anderer Gebäude (Nicht-Wohngebäude) vergleichsweise konstant. Diese Kategorie verzeichnete 2019 noch 7 179 neue Gebäude, im Jahr 2024 waren es 5 856, was einen Rückgang von etwa 18 % in den letzten 5 Jahren entspricht.

Grafik 6.3

Bewilligte Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2019 bis 2024)

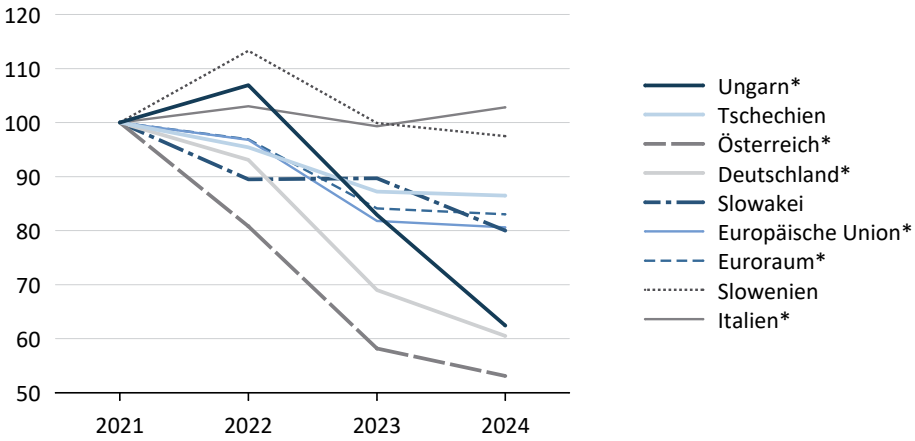


Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. – 2019: Datenabzug 15.03.2023. – 2020: Datenabzug vom 15.03.2024. – 2021–2023: Aufgeschätzte Ergebnisse. Datenabzug vom 15.03.2024. – 2024: Aufgeschätzte Ergebnisse. Datenabzug vom 15.03.2025. Inklusive An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien. – 1) Für andere Gebäude gilt: Nicht-Wohngebäude einschließlich Gebäude für Gemeinschaften.

Im Zeitraum von 2021 bis 2024 zeigt sich bei den baubewilligten Nutzflächen in Österreich, den EU-Nachbarstaaten von Österreich sowie in der EU insgesamt ein rückläufiger Trend, sofern das Jahr 2021 als Basisjahr (Index = 100) herangezogen wird. In Österreich sank der Indexwert im genannten Zeitraum deutlich auf 53,1 im Jahr 2024, was einem Rückgang von rund 47 % gegenüber dem Ausgangswert des Jahres 2021 entspricht.

Auch in weiteren EU-Nachbarstaaten ist ein ähnlicher Rückgang erkennbar. Ungarn zeigte von 2021 bis 2024 den größten Rückgang, auf 62,4 im Jahr 2024, was einen Verlust von etwa 37 % bedeutet. Deutschland verzeichneten ebenfalls signifikante Rückgänge, hier fiel der Indexwert auf 60,5. Einzig Slowenien und Italien, aus den ausgewählten Ländern, wiesen im Jahr 2024 im Vergleich zu 2021 positive Entwicklungen auf. Slowenien konnte seine baubewilligte Nutzfläche stabil halten (Indexwert 97,5 im Jahr 2024) und Italien erlebte sogar einen leichten Anstieg von 100 im Jahr 2021 auf 102,8 im Jahr 2024. Im Vergleich zum EU-Raum insgesamt, dessen Indexwert von 100 auf 83 fiel, ist der Rückgang in Österreich besonders ausgeprägt. Die Europäische Union insgesamt verzeichnet ebenfalls einen Rückgang auf 80,6 (Grafik 6.4).

Grafik 6.4
Baubewilligte Nutzfläche von Österreich, den Nachbarländern und der EU im Vergleich, Basis 2021=100



Q: EUROSTAT. – *) Zeitreihe enthält vorläufige Indexwerte.

6.2 Baufertigstellungen

Im Jahr 2023 wurden in Österreich insgesamt rund 70 000 Wohnungen fertiggestellt, davon etwa 57 500 in neuen Gebäuden und 12 600 durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden. Von den Neubauten entfielen 57 000 auf neue Wohngebäude, darunter 16 100 Ein- und Zweifamilienhäuser und 40 800 mehrgeschossige Wohngebäude.

Insgesamt wurden ungefähr 23 600 neue Gebäude fertiggestellt, davon 17 900 neue Wohngebäude. Der Rest entfiel auf 5 700 neue andere Gebäude (Übersicht 6.3).

Übersicht 6.3
Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2023)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich[1]	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien[1]
Wohnungen	70 071	1 830	3 400	11 455	12 369	4 207	10 718	6 398	3 800	15 894
In neuen Gebäuden	57 490	1 469	2 603	9 184	8 936	3 053	8 526	4 595	3 230	15 894
Neue Wohngebäude	56 932	1 446	2 556	9 157	8 840	2 929	8 459	4 476	3 206	15 863
Mit 1 od. 2 Wohnungen	16 121	987	1 237	4 013	3 552	782	2 447	1 331	838	934
Mit 3 od. mehr Wohnungen	40 811	459	1 319	5 144	5 288	2 147	6 012	3 145	2 368	14 929
Neue andere Gebäude[2]	558	23	47	27	96	124	67	119	24	31
Durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	12 581	361	797	2 271	3 433	1 154	2 192	1 803	570	0
Neue Gebäude	23 614	1 301	1 606	5 666	5 755	1 167	3 653	1 727	1 232	1 507
Neue Wohngebäude	17 900	1 037	1 294	4 204	3 844	922	2 766	1 451	1 021	1 361
Mit 1 od. 2 Wohnungen	15 189	973	1 177	3 823	3 362	706	2 336	1 113	775	924
Mit 3 od. mehr Wohnungen	2 711	64	117	381	482	216	430	338	246	437
Neue andere Gebäude[2, 3]	5 714	264	312	1 462	1 911	245	887	276	211	146

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2024, aufgeschätzte Ergebnisse. – 1) Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. – 2) Für andere Gebäude gilt: Nicht-Wohngebäude einschließlich Gebäude für Gemeinschaften. – 3) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Nutzfläche baufertiggestellter Wohnungen in Österreich 97 m². Die durchschnittlich größten Wohnungen wurden im Burgenland mit 126 m², in Kärnten mit 106 m² und in Niederösterreich mit 117 m² errichtet. Besonders hohe Anteile an großflächigen Wohnungen ab 130 m² finden sich in Burgenland und Niederösterreich, die zusammen mehr als die Hälfte der Neubauten dieser Größe ausmachen. In Wien liegt die durchschnittliche Nutzfläche der baufertiggestellten Wohnungen mit 65 m² deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt. In der Hauptstadt entfallen 36,5 % der Neubauten auf Wohnungen zwischen 45 m² und 60 m², und 35,3 % der Wohnungen sind zwischen 60 m² und 90 m² groß. Der Anteil an baufertiggestellten Wohnungen in Wien ab 130 m² ist mit 3 % minimal. Die häufigste baufertiggestellte Wohnungsgröße in Österreich sind Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m², die 29,4 % der Baufertigstellungen ausmachen. Besonders hohe Anteile dieser Größe finden sich in Niederösterreich, Oberösterreich und Wien. In den westlichen Bundesländern wie Tirol, Salzburg und Vorarlberg liegen die durchschnittlichen Nutzflächen bei 99 m², 96 m² und 91 m². Auch hier überwiegt der Bau von Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m² (Übersicht 6.4).

Übersicht 6.4

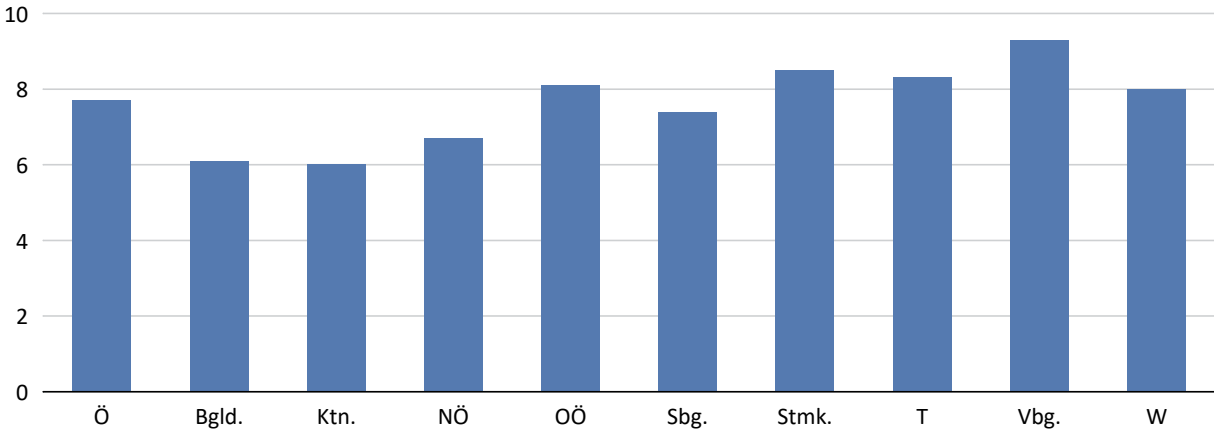
Nutzflächen 2023 baufertiggestellter Wohnungen nach Bundesländern

Merkmal	Anzahl der Wohnungen insgesamt	Nutzfläche bis unter 45 m²	Nutzfläche 45 bis unter 60 m²	Nutzfläche 60 bis unter 90 m²	Nutzfläche 90 bis unter 130 m²	Nutzfläche 130 m² und mehr	durchschnittliche Nutzfläche in m² pro Wohnung
		in %					
Österreich[1]	**70 069**	**10,5**	**21,6**	**29,4**	**16,2**	**22,3**	**97**
Burgenland	1 829	4,8	14,3	16,8	23,1	41,1	126
Kärnten	3 399	6,4	17,6	24,8	23,4	27,9	106
Niederösterreich	11 456	3,5	17,3	26,2	17,9	35,0	117
Oberösterreich	12 370	4,7	14,9	29,1	18,8	32,5	114
Salzburg	4 208	10,0	20,4	31,0	16,3	22,3	96
Steiermark	10 718	18,9	17,8	26,5	14,9	21,9	93
Tirol	6 398	10,8	18,3	29,0	20,0	21,9	99
Vorarlberg	3 801	10,3	19,3	32,3	19,9	18,2	91
Wien[1]	15 894	16,1	36,5	35,3	9,1	3,0	65

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.09.2024 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. – 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien.

Gemessen an den Bevölkerungszahlen zum Jahresdurchschnitt wurden 2023 – abgesehen von Wiener An-, Auf- und Umbautätigkeiten – 7,7 Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen errichtet. Die höchste Wohnbaurate wurde in Vorarlberg mit 9,3 Wohnungen je 1 000 Einwohner:innen registriert, gefolgt von der Steiermark (8,5) und Tirol (8,3). Auch Oberösterreich (8,1) und Wien (8,0) lagen über dem Bundesschnitt. Salzburg (7,4), Niederösterreich (6,7), das Burgenland (6,1) und Kärnten (6,0) wiesen hingegen niedrigere Wohnbauraten auf (Grafik 6.5).

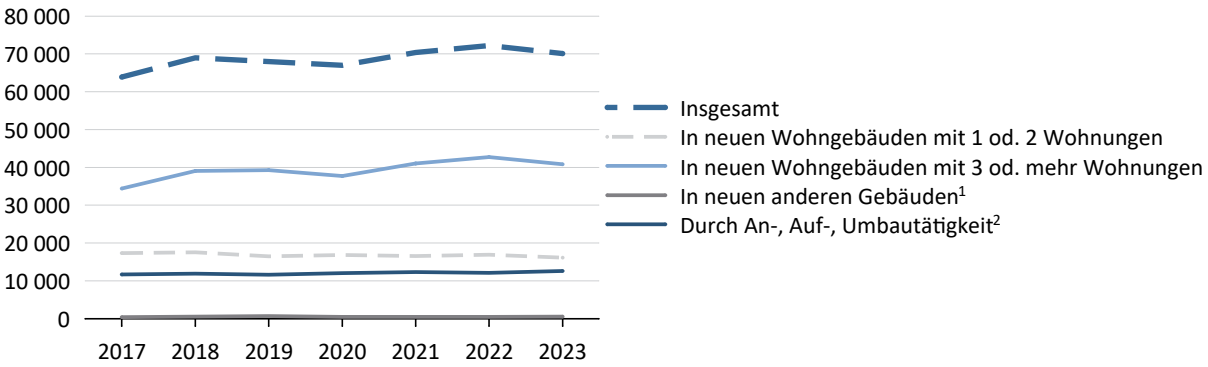
Grafik 6.5
Baufertigstellungsrate nach Bundesland – Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2024, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung im Jahresdurchschnitt 2023. – Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien.

Ein Blick auf die Entwicklung seit 2017 zeigt Schwankungen im Wohnbau, jedoch eine insgesamt konstante Bautätigkeit (Grafik 6.6). Die Zahl der in neuen Wohngebäuden errichteten Wohnungen erreichte 2022 mit 59 675 Einheiten ihren Höchststand und lag 2023 mit 56 932 Wohnungen leicht darunter. Auffällig ist der Rückgang bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern: Während 2022 noch 16 924 Wohnungen in Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten fertiggestellt wurden, waren es 2023 nur noch 16 121. Zusätzlich sind die fertiggestellten Wohnungen in mehrgeschossigen Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen auch leicht gesunken (2022: 42 751, 2023: 40 811).

Grafik 6.6
Baufertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2017 bis 2023)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. – 2019: Datenabzug 15.09.2022. – 2020: Datenabzug vom 15.09.2023. – 2021–2023: Datenabzug vom 15.09.2024. Aufgeschätzte Ergebnisse. – 1) Für andere Gebäude gilt: Nicht-Wohngebäude einschließlich Gebäude für Gemeinschaften. – 2) Ohne Wien.

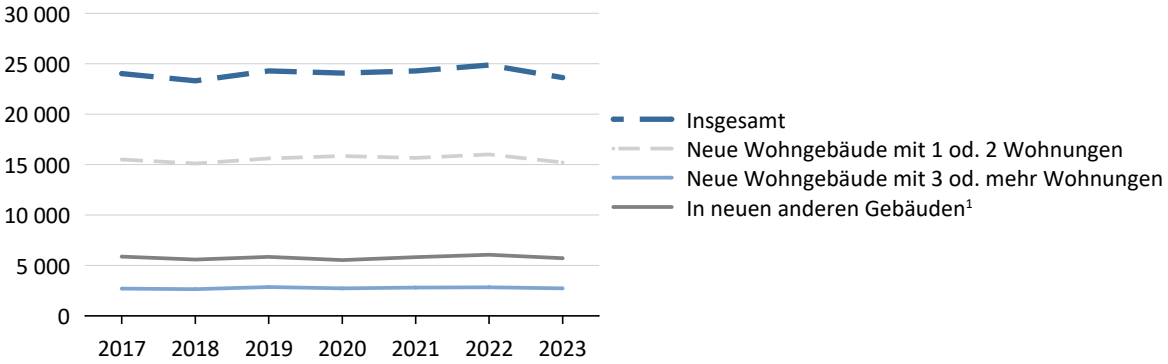
Die Zahl der fertiggestellten Gebäude in Österreich schwankt seit 2017 auf einem stabilen Niveau zwischen 23 000 und 25 000 Einheiten pro Jahr. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 23 614 Gebäude fertiggestellt, davon rund 15 000 in neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen und 2 700 in neunen Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen. Unter neue andere Gebäude fallen 2023 5 700 Gebäude. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf weniger Neubauten von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen (Grafik 6.7).

Trotz des rückläufigen Trends bei den Baubewilligungen in den vergangenen Jahren zeigen sich die Baufertigstellungen bislang stabil. Dies lässt sich durch die zeitliche Verzögerung zwischen Baubewilligung und Baufertigstellung erklären, die sich erst mit einer gewissen Latenz in den Fertigstellungszahlen niederschlägt (Übersicht 6.6).

Mit 15 189 neuen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen setzte sich der Trend der vergangenen Jahre fort, wobei die Fertigstellungen in diesem Segment seit 2017 leicht zurückgegangen sind. Auch die Zahl der mehrgeschossigen Wohngebäude (2 711 Einheiten im Jahr 2023) blieb unter dem Niveau der Vorjahre. Im Vergleich zum Höchststand von 2 842 Gebäuden im Jahr 2019 zeigt sich hier eine leichte Abnahme. Neben Wohngebäuden wurden 2023 auch 5 714 neue andere Gebäude baufertiggestellt.

Grafik 6.7

Baufertiggestellte Gebäude nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2017 bis 2023)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. – 2019: Datenabzug 15.09.2022. – 2020: Datenabzug vom 15.09.2023. – 2021–2023: Datenabzug vom 15.09.2024. Aufgeschätzte Ergebnisse. – 1) Für andere Gebäude gilt: Nicht-Wohngebäude einschließlich Gebäude für Gemeinschaften.

Im Jahr 2023 wurden in Österreich insgesamt rund 6,2 Mio. m² an überbauten Flächen durch neu baufertiggestellte Gebäude geschaffen. Das wäre die Fläche von über 860 Fußballfeldern. Mehr als 4 Mio. m² entfielen dabei auf neue Wohngebäude, wobei der größte Anteil auf Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen entfiel (ca. 2,7 Mio. m²). Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen machten etwa 1,3 Mio. m² aus. Die übrigen 2,1 Mio. m² entfielen auf andere Gebäudetypen. Unter den Bundesländern wies Oberösterreich mit rund 1,5 Mio. m² die größte neu überbaute Fläche auf, gefolgt von Niederösterreich (1,3 Mio. m²) und der Steiermark (1 Mio. m²). In Wien wurden etwa 508 000 m² Fläche vebaut, wobei hier der Anteil von Mehrfamilienhäusern besonders hoch war (Übersicht 6.5).

Übersicht 6.5

Überbaute Flächen 2023 baufertiggestellter neuer Gebäude nach Gebäudeeigenschaft und Bundesländern – in Quadratmetern

Gebäudeeigenschaft	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
	in 1 000 m²									
Neue Gebäude insgesamt[1]	**6 158,7**	**365,7**	**342,7**	**1 288,8**	**1 526,3**	**289,0**	**979,3**	**544,0**	**314,9**	**508,0**
Neue Wohngebäude	4 028,6	303,3	252,5	841,9	839,9	195,9	609,0	387,0	215,2	384,0
Mit 1 od. 2 Wohnungen	2 698,6	274,9	203,6	622,4	636,3	109,4	418,4	242,3	120,9	70,4
Mit 3 od. mehr Wohnungen	1 330,1	28,4	48,9	219,5	203,6	86,5	190,5	144,7	94,3	313,6
Neue andere Gebäude[1]	2 130,1	62,4	90,2	446,8	686,4	93,2	370,3	157,0	99,7	124,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.09.2024 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. – 1) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Die mittlere Baudauer für neue Gebäude lag österreichweit bei 2,0 Jahren, wobei Wohngebäude im Schnitt ebenfalls 2,0 Jahre bis zur Fertigstellung benötigten. Unter Baudauer wird in der Baumaßnahmenstatistik der Zeitpunkt der Baubewilligung bis zur Baufertigstellung verstanden. Die Baudauer variierte je nach Gebäudetyp: Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Durchschnitt in 1,9 Jahren fertiggestellt, während Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen eine längere Bauzeit von 2,5 Jahren aufwiesen. Besonders lange dauerten Bauprojekte in Wien, wo die mittlere Baudauer für Mehrfamilienhäuser bei 3,2 Jahren lag (Übersicht 6.6).

Regionale Unterschiede zeigen, dass in Kärnten mit 1,6 Jahren die kürzeste Baudauer für neue Gebäude verzeichnet wurde, während Baufertigstellungen im Burgenland mit 2,3 Jahren und in Wien mit 2,6 Jahren im Durchschnitt am längsten dauerten.

Übersicht 6.6

Mittlere Baudauer 2023 baufertiggestellter neuer Wohngebäude nach Bauherr:innen, Art des Wohngebäudes und Bundesländern – in Jahren

Gebäudeeigenschaft, Bauherr:in und Art des neuen Wohngebäudes	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
Neue Gebäude	**2,0**	**2,3**	**1,6**	**2,5**	**1,7**	**1,9**	**2,2**	**1,7**	**1,8**	**2,6**
Neue Wohngebäude	2,0	2,2	1,5	2,5	1,7	1,9	2,2	1,8	1,8	2,5
Mit 1 od. 2 Wohnungen	1,9	2,2	1,5	2,5	1,6	1,8	2,1	1,7	1,6	1,8
Mit 3 od. mehr Wohnungen	2,5	2,3	2,4	2,7	2,5	2,2	2,8	2,1	2,4	3,2
Neue andere Gebäude[1]	2,1	3,2	1,6	2,5	1,9	2,1	2,0	1,6	1,7	2,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.09.2024 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. – Baudauer = Zeitspanne zwischen Bewilligungs- und Fertigstellungsdatum. – Wegen der geringen Anzahl errichteter Gebäude wurde auf die Berichterstattung entsprechender Baudauern verzichtet. In den höher aggregierten Werten sind die Angaben dieser Objekte aber enthalten. – 1) Nicht-Wohngebäude einschließlich Gebäude für Gemeinschaften, ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

6.3 Wohnungsabgänge

Zwischen 31. Oktober 2011 und 31. Dezember 2023 wurden von den Baubehörden insgesamt rund 134 676 Wohnungsabgänge gemeldet. Nicht enthalten sind allfällige durch baubehördliche An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien bedingte Abbrüche (Übersicht 6.7).

Die mit Abstand meisten Abbrüche im Zeitraum 31. Oktober 2011 bis 31. Dezember 2023 erfolgten in Oberösterreich (etwa 22 %) gefolgt von Niederösterreich (17 %) sowie der Bundeshauptstadt (rund 15 %). Knappe 14 % der Inaktivierungen wurden in der Steiermark vorgenommen, Tiroler wie auch Salzburger Gemeinden meldeten jeweils grob jeden zehnten Wohnungsabgang. Kärnten und Vorarlberg erreichten hier Anteile von je einem Zwanzigstel, das Burgenland wies mit weniger als 3 % den geringsten Wert aus.

Im Jahr 2023 wurden rund 9 500 Wohnungsabgänge gemeldet. Hier erreicht die Landeshauptstadt den ersten Platz (1 900). Die zweit meisten Wohnungsabgängen im Jahr 2023 wurden in der Steiermark mit knapp über 1 600 gemeldet.

Übersicht 6.7

Wohnungsabgänge nach Bundesland (Ende 2011 bis Ende 2023)

Zeitraum der Meldung	Österreich[1]	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien[1]
01.11.2011–31.12.2023	134 676	3 554	6 857	22 870	29 589	12 565	18 564	14 270	6 667	19 740
2023	9 463	208	515	1 381	1 467	953	1 611	971	471	1 886
2022	11 539	420	570	2 050	2 456	936	1 478	1 410	623	1 596
2021	16 489	710	884	3 504	3 440	1 366	2 066	2 185	870	1 464
2020	13 312	318	564	1 651	4 072	1 503	1 782	1 255	716	1 451
2019	15 929	302	623	1 760	5 345	1 973	1 498	1 109	624	2 695
2018	11 126	241	577	1 636	2 574	1 091	1 439	884	537	2 147
2017	9 746	225	530	2 151	2 195	815	1 150	859	469	1 352
2016	9 899	277	527	1 714	2 175	1 061	1 072	981	465	1 627
2015	11 439	200	484	1 513	1 561	1 032	3 741	1 155	568	1 185
2014	8 515	189	394	1 791	1 501	530	815	896	498	1 901
2013	8 276	229	363	1 474	1 431	725	1 006	1 277	373	1 398
2012	7 392	194	733	1 872	1 120	469	793	1 069	385	757
01.11.–31.12.2011	1 551	41	93	373	252	111	113	219	68	281

Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungsregister, Datenabzug vom 15.09.2024. Ohne Wohnungen, die von der Gemeinde (Baupolizei) als „nie existent“ eingestuft wurden (behördliche Bereinigungen, Einstellungen von bewilligten Bauvorhaben). – 1) Ohne durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten bedingte Abbrüche in Wien.

7 Herausforderungen im Bereich Wohnen

Im Kapitel 7 werden die Herausforderungen im Bereich Wohnen beschrieben, dafür werden einerseits die Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten und anderseits die Zahl der Wohnungslosen anhand von Registerdaten näher betrachtet.

7.1 Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten

Durch die weiterhin hohe Inflationsrate und Preissteigerungen bei Wohn- und Energiekosten bleibt Wohnen für viele Menschen in Österreich eine finanzielle Herausforderung. Daher ist die Messung und Berichterstattung von Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten wichtig, um den Bedarf an Unterstützung und Interventionen bei Bevölkerungsgruppen aufzuzeigen, die besonders stark von aktuellen Krisen betroffen sind.

Für die zeitnahe Beobachtung von Problemlagen und Schwierigkeiten durch soziale Krisenfolgen erfasst die Erhebung „So geht's uns heute" seit Ende 2021 Quartalsdaten von Personen in österreichischen Haushalten. Durch die vierteljährlichen Befragungen können aktuelle Entwicklungen und saisonale Schwankungen abgebildet, sowie Folgen von akuten Krisen (wie COVID-19 und die aktuellen Teuerungen) möglichst rasch sichtbar gemacht werden. Neben Fragen zu Einkommensentwicklung, Konsumeinschränkungen und persönlichem Wohlbefinden werden auch Schwierigkeiten bei der Bezahlung von Wohnkosten erhoben, auf die in diesem Kapitel eingegangen wird.

Die Krisenfolgenerhebung erhebt insbesondere, ob im jeweils vorangegangenen Quartal Wohnkosten nicht fristgerecht bezahlt werden konnten. Unterschieden werden Zahlungsverzüge bei der Miete (bei Mieter:innen) bzw. bei bestehenden Wohnkrediten (bei Eigentümer:innen) sowie bei Wohnnebenkosten (Strom, Gas, Fernwärme, Reparaturen). Ebenso wird die Leistbarkeit von Haushaltsenergie erhoben, also ob es möglich ist, sich ausreichend Strom oder die benötigte Energie für das Heizen des Wohnraumes zu leisten. Gefragt wird außerdem, ob in den nächsten 3 Monaten Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten erwartet werden.

Im Folgenden werden die Entwicklungen im Zeitverlauf innerhalb eines Jahres zwischen dem 4. Quartal 2023 und dem 4. Quartal 2024 nachgezeichnet.

7.1.1 Zahlungsrückstände im Vorquartal

Im 4. Quartal 2024 gaben 3,4 % der Gesamtbevölkerung zwischen 18 und 74 Jahren an, im vergangenen Quartal mit der Miete bzw. dem laufenden Wohnkredit in Zahlungsrückstand geraten zu sein. Dieser Anteil liegt auf demselben Niveau des Vorjahres. 13,4 % der Personen, die zur Miete in Gemeindewohnungen wohnen, berichteten zu Jahresende 2024 über Rückstände bei der Bezahlung der Miete im Vorquartal. Dies sind deutlich mehr als Bewohner:innen anderer Wohnformen. So gaben 5,2 % der Mieter:innen in anderen Wohnverhältnissen (wie eine privat gemietete Wohnung oder ein privat gemietetes Haus) Zahlungsrückstände bei Mietkosten an. Bei Eigentümer:innen mit laufendem Wohnkredit lag der Anteil derjenigen, die in Verzug bei der Rückzahlung ihres Kredits geraten sind, zuletzt bei 1,7 %.

In Wien berichteten im 4. Quartal 2024 6,7 % über einen Verzug bei der Zahlung ihrer Miete oder ihres Wohnkredits. In ländlicheren Gebieten, in denen Wohneigentum häufiger ist als Mietwohnungen, ist dieser Anteil wesentlich geringer: In Gemeinden mit 10 000 oder weniger Einwohner:innen waren 2,3 % bei der Bezahlung der Miete oder des Wohnkredits in Verzug geraten.

Übersicht 7.1

Zahlungsverzug bei der Bezahlung der Miete (bei Mieter:innen) bzw. des Wohnkredits (bei Eigentümer:innen) im jeweils vorangegangenen Quartal (Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent

Merkmal	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024
Gesamt	**3,4**	**3,7**	**3,1**	**3,0**	**3,4**
Rechtsverhältnis der Wohnform					
Mieter:innen in Gemeindewohnungen	(13,6)	(10,8)	(7,8)	(9,5)	(13,4)
Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen	(x)	(5,1)	(4,1)	(4,3)	(5,6)
Mieter:innen in anderen Wohnverhältnissen	(4,5)	(6,2)	(6,3)	(4,4)	(5,2)
Eigentümer:innen mit laufendem Wohnkredit	(3,0)	(3,3)	(2,6)	(2,7)	(1,7)
Eigentümer:innen ohne Wohnkredit	n. b.	n. b.	n. b.	n. b.	n. b.
Gemeindegrößeklasse					
Wien	(7,4)	(6,3)	(4,9)	(5,4)	(6,7)
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
Gemeinden > 10 000 u. ≤ 100 000 Einw.	(x)	(x)	(2,9)	(x)	(x)
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	(1,9)	(3,2)	(2,6)	(2,3)	(2,3)

Q: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute". – Mietfreie Wohnverhältnisse werden nicht ausgewiesen. – Gewichtete Ergebnisse. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise". n. b. = nicht betroffen. – Einw. = Einwohner:innen.
Zahlungsverzüge wurden jeweils in der im folgenden Quartal durchgeführten Befragungswelle retrospektiv erhoben. Fragestellung: „Ist es im vorangegangenen Quartal ein- oder mehrmals passiert, dass Ihr Haushalt aufgrund finanzieller Engpässe Miete/Wohnkredit nicht pünktlich bezahlen konnte?" Antwort: Ja. Fallzahlen: Welle 9: Q4/2023 (für Zahlungsschwierigkeiten Q3/2023) N = 3 219, Welle 10: Q1/2024 (für Zahlungsschwierigkeiten Q4/2023) N = 3 388, Welle 11: Q2/2024 (für Zahlungsschwierigkeiten Q1/2024) N = 3 496, Welle 12: Q3/2024 (für Zahlungsschwierigkeiten Q2/2024) N = 3 486, Welle 13: Q4/2024 (für Zahlungsschwierigkeiten Q3/2024) N = 3 637.

Übersicht 7.2

Zahlungsverzug bei der Bezahlung der Wohnnebenkosten (Strom, Gas, Fernwärme, Reparaturen) im jeweils vorangegangenen Quartal (Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent

Merkmal	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024
Gesamt	**3,6**	**4,2**	**3,5**	**3,0**	**2,8**
Rechtsverhältnis der Wohnform					
Mieter:innen (alle Wohnverhältnisse)	(5,4)	6,6	5,6	4,8	5,1
Eigentümer:innen (mit und ohne Wohnkredit)	(2,0)	(2,2)	(1,8)	(1,4)	(0,9)
Gemeindegrößeklasse					
Wien	(7,1)	(8,5)	(6,6)	(4,8)	(5,8)
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
Gemeinden > 10 000 u. ≤ 100 000 Einw.	(x)	(x)	(x)	(2,9)	(x)
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	(2,9)	(4,1)	(2,7)	(2,5)	(1,6)

Q: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute". – Gewichtete Ergebnisse. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise". – Einw. = Einwohner:innen. – Zahlungsverzüge wurden jeweils in der im folgenden Quartal durchgeführten Befragungswelle retrospektiv erhoben. Fragestellung: „Ist es im vorangegangenen Quartal ein- oder mehrmals passiert, dass Ihr Haushalt aufgrund finanzieller Engpässe Betriebskosten nicht pünktlich bezahlen konnte?" Antwort: Ja. Fallzahlen: Welle 9: Q4/2023 (für Zahlungsschwierigkeiten Q3/2023) N = 3 219, Welle 10: Q1/2024 (für Zahlungsschwierigkeiten Q4/2023) N = 3 388, Welle 11: Q2/2024 (für Zahlungsschwierigkeiten Q1/2024) N = 3 496, Welle 12: Q3/2024 (für Zahlungsschwierigkeiten Q2/2024) N = 3 486, Welle 13: Q4/2024 (für Zahlungsschwierigkeiten Q3/2024) N = 3 637.

Bei den Zahlungsrückständen von Wohnnebenkosten wie Strom, Gas, Fernwärme und Reparaturen zeigt sich seit Jahresende 2023 ein leichter Rückgang. Im Herbst 2024 waren 2,8% der 18- bis 74-Jährigen in Verzug bei der Bezahlung der Wohnnebenkosten geraten, ein Jahr davor betrug dieser Anteil 3,6%. Unterschieden nach Wohnform konnten im 3. Quartal 2024 5,1% der Mieter:innen ihre Wohnnebenkosten nicht pünktlich begleichen. Bei den Eigentümer:innen belief sich dieser Anteil auf 0,9%.

Bei den Wohnnebenkosten zeigte sich ebenso ein Stadt-Land-Gefälle, das eng mit der Art des Wohnens zusammenhängt: 5,8% der Wiener:innen konnten Wohnnebenkosten im vorangegangenen Quartal nicht rechtzeitig bezahlen. In Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohner:innen und einem höheren Anteil an Eigentümer:innen betrug der Anteil nur 1,6%.

7.1.2 Leistbarkeit von Haushaltsenergie

Zu Jahresende 2024 gaben 6,9% der Gesamtbevölkerung zwischen 18 und 74 Jahren an, sich nicht ausreichend Strom oder die benötigte Energie für das Heizen des Wohnraumes leisten zu können. Auch hier zeigt sich ein Rückgang im Jahresverlauf: Im vierten Quartal 2023 lag der Anteil, der über die Nicht-Leistbarkeit von Haushaltsenergie berichtete, noch bei 9,5%.

Übersicht 7.3

Nicht-Leistbarkeit von Haushaltsenergie aufgeteilt nach Rechtsverhältnis der Wohnform und Gemeindegröße (Erhebungswellen Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent

Merkmal	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024
Gesamt	**9,5**	**8,2**	**8,4**	**7,5**	**6,9**
Rechtsverhältnis der Wohnform					
Mieter:innen in Gemeindewohnungen	(22,3)	(21,5)	(19,9)	20,9	21,8
Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen	(11,3)	(10,2)	(11,2)	(8,8)	(6,3)
Mieter:innen in anderen Wohnverhältnissen	16,4	13,4	13,6	12,2	12,0
Eigentümer:innen mit laufendem Wohnkredit	(6,4)	(4,7)	(5,6)	(4,4)	(4,2)
Eigentümer:innen ohne Wohnkredit	(3,6)	(3,5)	(2,6)	(2,1)	(1,4)
Gemeindegrößeklasse					
Wien	16,9	12,7	12,6	11,7	11,9
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	(12,4)	(9,7)	(9,8)	(10,4)	(11,7)
Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.	(10,0)	(8,4)	(7,7)	(7,4)	(4,2)
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	5,6	5,9	6,5	5,1	4,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute". – Mietfreie Wohnverhältnisse werden nicht ausgewiesen. – Gewichtete Ergebnisse. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise". – Einw. = Einwohner:innen. – Dieser Anteil berechnet sich aus der Anzahl an Personen, die zumindest auf eine der beiden folgenden Fragen mit Nein geantwortet haben: 1) „Können Sie es sich leisten das Haus oder die Wohnung angemessen warm zu halten?" 2) „Können Sie sich ausreichend elektrischen Strom für den Haushalt leisten?" Antwort: Nein. Fallzahlen: Welle 9: Q4/2023 N=3 219, Welle 10: Q1/2024 N=3 388, Welle 11: Q2/2024 N=3 496, Welle 12: Q3/2024 N=3 486, Welle 13: Q4/2024 N=3 637.

21,8% der Mieter:innen in Gemeindewohnungen berichteten im vierten Quartal 2024, dass die benötigte Haushaltsenergie für sie nicht leistbar ist, ein höherer Wert als bei Bewohner:innen anderer Wohnformen. Während sich bei Mieter:innen von Gemeindewohnungen im Jahresverlauf keine Veränderungen zeigten, kam es zu einem leichten Rückgang bei der Nicht-Leistbarkeit von Haushaltsenergie bei Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen und anderen Wohnverhältnissen.

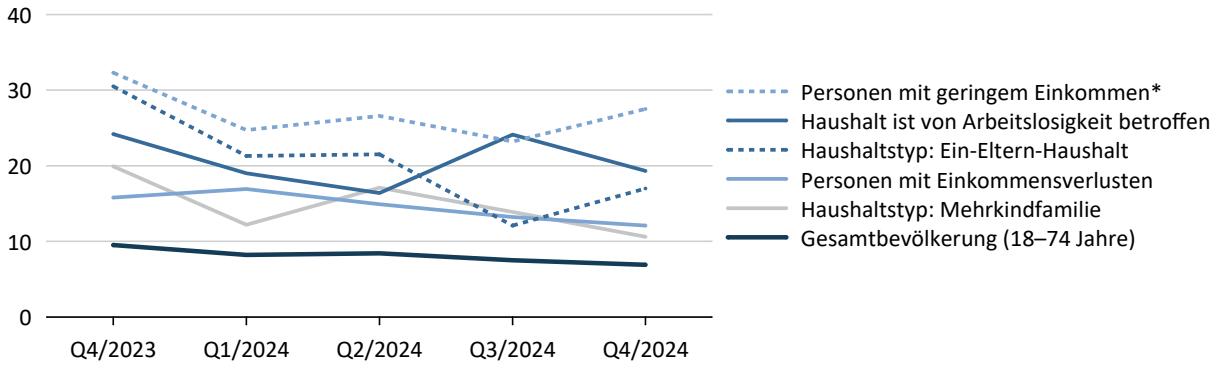
Differenziert nach der Gemeindegröße konnten sich 11,9 % der in Wien wohnenden Personen im 4. Quartal 2024 die benötigte Energie nicht leisten, während es in Städten mit unter 10 000 Einwohner:innen nur 4,4 % waren.

Vulnerable Personengruppen gaben häufiger als die Gesamtbevölkerung an, sich nicht ausreichend Strom oder die benötigte Energie für das Heizen des Wohnraumes leisten zu können, wobei es auch hier einen Zusammenhang mit der Gemeindegröße und der Wohnform gibt. Personen mit geringem Haushaltseinkommen, Personen deren Haushalt von Arbeitslosigkeit betroffen ist sowie Ein-Eltern- und Mehrkind-Haushalte leben häufiger in Wien oder Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohner:innen als in mittelgroßen oder kleinen Gemeinden (Reiter et a. 2023). Zudem sind Personen mit niedrigem Haushaltseinkommen mit größerer Wahrscheinlichkeit in Gemeindewohnungen anzutreffen als in anderen Wohnformen.

Insbesondere Personen mit niedrigem Haushaltseinkommen (27,5 %) und Personen, deren Haushalt von Arbeitslosigkeit betroffen ist (19,3 %) berichteten zu Jahresende 2024 über Nicht-Leistbarkeit von Haushaltsenergie.

Grafik 7.1

Leistbarkeit von Haushaltsenergie nach Gesamtbevölkerung und vulnerablen Personengruppen (Erhebungswellen Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute". – *) Zeitreihenbruch aufgrund der Anhebung des standardisierten Mindesteinkommens von 1 000 Euro (Welle 1 bis Welle 9) auf 1 200 Euro (ab Welle 10: Q1/2024).

7.2 Erwartete Zahlungsschwierigkeiten

Die Zahl der Menschen, die in Zukunft Schwierigkeiten beim Begleichen ihrer Wohnkosten erwarten, ist im Jahresverlauf leicht gesunken. Gemeint sind hier Miete, Wohnkredit, Betriebskosten und alle Wohnnebenkosten (wie z. B. Strom, Gas, Heizung und Reparaturen).

Zu Jahresende 2023 rechneten 16,8 % der befragten Personen mit Zahlungsschwierigkeiten bei den Wohnkosten in den nächsten 3 Monaten, Ende 2024 waren es 14,3 %. Seit Jahresende 2023 gab es auch eine Verbesserung bei Mieter:innen in Gemeindewohnungen. Seit dem vierten Quartal 2023 ist der Anteil in dieser Gruppe, die Zahlungsschwierigkeiten in den nächsten 3 Monaten erwarteten, von 35,0 % auf 28,9 % gesunken. Auch bei Eigentümer:innen mit laufendem Wohnkredit ist dieser Anteil zurückgegangen (Q4/2023: 17,1 %; Q4/2024: 9,9 %).

Übersicht 7.4

Erwartete Zahlungsschwierigkeiten aufgeteilt nach Rechtsverhältnis der Wohnform und Gemeindegröße (Erhebungswellen Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent

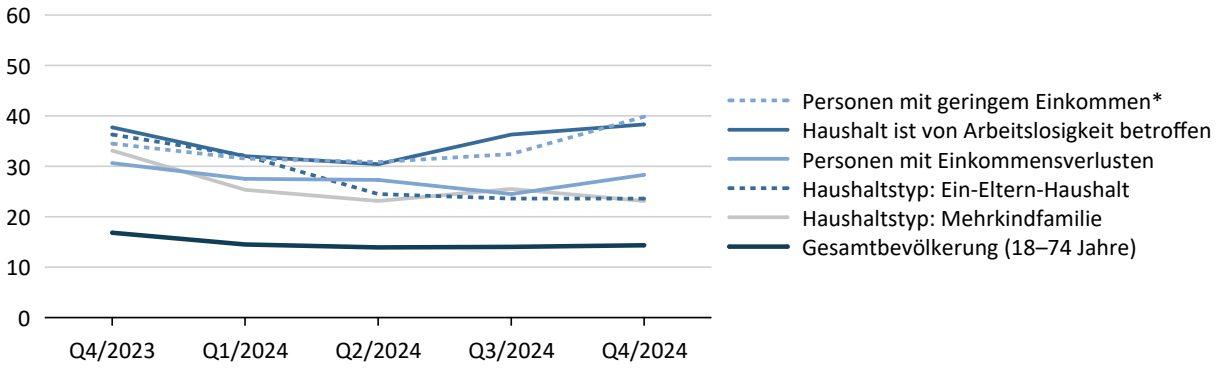
Merkmal	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024
Gesamt	**16,8**	**14,5**	**13,9**	**14,0**	**14,3**
Rechtsverhältnis der Wohnform					
Mieter:innen in Gemeindewohnungen	35,0	32,9	26,3	31,3	28,9
Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen	15,2	18,2	16,1	19,3	19,2
Mieter:innen in anderen Wohnverhältnissen	21,4	16,7	17,2	20,3	21,9
Eigentümer:innen mit laufendem Wohnkredit	17,1	13,9	13,5	11,8	9,9
Eigentümer:innen ohne Wohnkredit	9,9	6,6	8,3	(4,4)	(6,5)
Gemeindegrößeklasse					
Wien	22,6	22,0	17,5	22,3	17,8
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	(18,1)	(14,9)	(15,4)	(15,6)	20,2
Gemeinden > 10 000 u. ≤ 100 000 Einw.	16,1	(11,6)	13,7	(11,9)	(10,1)
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	14,2	12,3	12,1	10,8	12,7

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute". – Mietfreie Wohnverhältnisse werden nicht ausgewiesen. – Gewichtete Ergebnisse. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise". – Einw.=Einwohner:innen. – Fragestellung: „Denken Sie jetzt bitte an Ihre gesamten Wohnkosten, also Miete, Wohnkredit, Betriebskosten und alle Wohnnebenkosten, wie z. B. Strom, Gas, Heizung und Reparaturen. Erwarten Sie für die nächsten 3 Monate Schwierigkeiten diese zu bezahlen?" Antwort: Ja. Fallzahlen: Welle 9: Q4/2023 N = 3 219, Welle 10: Q1/2024 N = 3 388, Welle 11: Q2/2024 N = 3 496, Welle 12: Q3/2024 N = 3 486, Welle 13: Q4/2024 N = 3 637.

Vulnerable Gruppen rechneten zu Jahresende 2024 weiterhin signifikant häufiger als die Gesamtbevölkerung, zukünftige Wohnkosten nicht fristgerecht zahlen zu können. Besonders Personen mit geringem Einkommen (39,8%) und Personen in Haushalten die von Arbeitslosigkeit betroffen sind (38,3%) gaben zuletzt an, mit Zahlungsschwierigkeiten zu rechnen.

Grafik 7.2

Erwartete Zahlungsschwierigkeiten nach Gesamtbevölkerung und vulnerablen Personengruppen (Erhebungswellen Q4/2023–Q4/2024) – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute". – *) Zeitreihenbruch aufgrund der Anhebung des standardisierten Mindesteinkommens von 1 000 Euro (Welle 1 bis Welle 9) auf 1 200 Euro (ab Welle 10: Q1/2024).

7.3 Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit

Im Jahr 2023 waren insgesamt 20 573 Personen in Österreich als obdach- oder wohnungslos registriert. Dazu zählen alle Personen, die mindestens einmal in diesem Jahr eine Hauptwohnsitzbestätigung für Obdachlose im Zentralen Melderegister besaßen (9 861 Personen) oder in einer Einrichtung für Obdach- und Wohnungslose registriert waren (12 021 Personen), wobei für die Gesamtzahl Doppelzählungen vermieden wurden.[2]

Die Anzahl der Personen, die als Obdach- oder Wohnungslose registriert waren, stieg von 2008 bis 2013 jährlich deutlich an und bewegte sich seither zwischen 16 844 und 24 464 Personen. Von 2019 auf 2020 ist diese Anzahl um 2 089 Personen gesunken – eine der stärksten Reduktionen in den letzten Jahren. 2021 ist weiterhin ein Rückgang zu sehen, dieser fällt jedoch von 2020 auf 2021 mit 674 Personen geringer aus. Seit 2022 steigt die Anzahl wieder leicht an mit 303 Personen Zuwachs und nimmt mit 2023 nochmal um 773 Personen zu. Das Anzahl 2023 entspricht in etwa der Anzahl im Jahr 2011.

Übersicht 7.5 zeigt, dass der überwiegende Teil der registrierten Obdach- oder Wohnungslosen mehrheitlich in Wien registriert ist (55,4 %). Der entsprechende Anteil in anderen Bundesländern steht nicht proportional zur Bevölkerungsanzahl. Dies liegt vermutlich daran, dass Obdach- und Wohnungslose hauptsächlich in großen Städten zu finden sind.

Übersicht 7.5

Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit nach Bundesland

Bundesland	Registriert obdach- oder wohnungslos	
	Anzahl	in %
Insgesamt	**20 573**	**100,0**
Burgenland	408	2,0
Kärnten	417	2,0
Niederösterreich	892	4,3
Oberösterreich	1 637	8,0
Salzburg	1 087	5,3
Steiermark	2 001	9,7
Tirol	2 009	9,8
Vorarlberg	722	3,5
Wien	11 400	55,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik des Bevölkerungsstandes 2023.

Der Großteil der Obdach- oder Wohnungslosen war 2023 im Alter von 25 bis 64 Jahren (61,5 %). Der Anteil der registrierten Obdach- oder Wohnungslosen, die 65 Jahre oder älter sind, beträgt hingegen 10 %. Insgesamt sind mit rund 68 % deutlich mehr Männer als Frauen als obdach- oder wohnungslos registriert. Die Verteilung von Männern und Frauen innerhalb der Altersgruppen ergibt ein differenzierteres Bild, wie in Übersicht 7.6 zu entnehmen ist. So sind erwachsene Männer (ab 18 Jahren) mit 70,1 % deutlich stärker unter den registrierten Obdach- und Wohnungslosen vertreten als Frauen mit 29,9 %. Bei unter

2 Basis der Zählung von Personen in Einrichtungen für Obdach- und Wohnungslose ist eine mit Hilfe der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO) recherchierte Liste an Einrichtungen, welche seit der Publikation der Ergebnisse für die Zeitreihe bis zum Jahr 2018 verwendet wurde. Im Rahmen des Berichts „Kennzahlen zu Lebensbedingungen 2021“ erfolgte eine Erweiterung dieser Liste in Abgleich mit der abgestimmten Erwerbsstatistik. Dafür wurden seit dem Auswertungsjahr 2019 neue Einrichtungen, die im Rahmen der Registerzählung berücksichtigt wurden, auch für die Zählung der registrierten Obdach- und Wohnungslosen für die Zeitreihe 2011–2021 in diesem Bericht verwendet.

18-Jährigen sind die Anteile von weiblichen und männlichen registrierten Obdach- oder Wohnungslosen mit 50 % ausgewogen.

Übersicht 7.6

Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit nach Alter und Geschlecht

Merkmal	Registriert obdach- oder wohnungslos	
	Anzahl	in %
Insgesamt	**20 573**	**100,0**
Alter		
Bis 17 Jahre	2 135	10,4
18 bis 24 Jahre	2 249	10,9
25 bis 44 Jahre	8 722	42,4
45 bis 64 Jahre	5 725	27,8
65 Jahre und älter	1 742	8,5
Männlich		
Zusammen	13 998	100,0
Bis 17 Jahre	1 067	7,6
18 bis 24 Jahre	1 445	10,3
25 bis 44 Jahre	6 158	44,0
45 bis 64 Jahre	4 244	30,3
65 Jahre und älter	1 084	7,7
Weiblich		
Zusammen	6 574	100,0
Bis 17 Jahre	1 068	16,2
18 bis 24 Jahre	803	12,2
25 bis 44 Jahre	2 564	39,0
45 bis 64 Jahre	1 481	22,5
65 Jahre und älter	658	10,0

Q: STATISTIK AUSTRIA: Statistik des Bevölkerungsstandes 2023.

Neben den hier vorgestellten Ergebnissen zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit werden als wohnungslos registrierte Personen auch als Teil der abgestimmten Erwerbsstatistik gezählt. Bei dieser registerbasierten Vollerhebung werden in erster Linie alle Erwerbstätigen, Arbeitslosen und Nicht-Erwerbspersonen zum Stichtag 31.10. erfasst. Somit kommt die abgestimmte Erwerbsstatistik im Jahr 2022 zu 9 020 Personen, die entweder im Zentralen Melderegister mit einer Hauptwohnsitzbestätigung registriert sind (2 809 Personen) oder in einer Einrichtung für Wohnungslose hauptwohnsitzgemeldet sind (6 211 Personen).

Die Anzahl der 2023 bei Bezirksgerichten eingebrachten Räumungsexekutionsanträge[3] (10 307) sowie der vollzogenen Räumungen (4 402) sind im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Sowohl bei den beantragten wie durchgeführten Räumungen zeigt sich hier im Zeitverlauf eine relativ markante Änderung. So gab es von 2011 bis 2019 österreichweit jährlich zwischen 11 381 und 14 071 beantragte bzw. zwischen 4 326 und 5 253 durchgeführte Räumungen. Die Anzahl war dabei jeweils tendenziell eher rückläufig. Im Jahr 2020 gab es eine deutliche Reduktion um 30 % (von 12 089 auf 8 443) bei den Räumungsan-

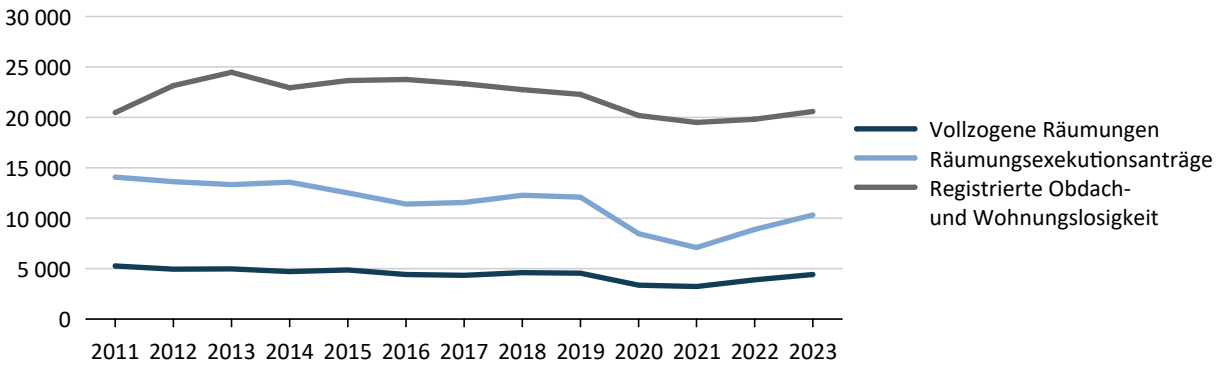
3 Für die Interpretation der Daten ist relevant hervorzuheben, dass die Delogierungsstatistik keine Differenzierung hinsichtlich des Mietobjekts oder Delogierungsgrunds vornimmt. Unter den ausgewiesenen Mietobjekten können sich demnach Wohnungen sowie Geschäftsräumlichkeiten und Garagen befinden.

trägen sowie um 26 % (von 4 529 auf 3 360) bei den vollzogenen Räumungen. Das ist die stärkste jährliche Reduktion seit dem Jahr 2011 und vermutlich auf die Möglichkeit im Jahr 2020 einen Räumungsaufschub auf Basis des 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz bewilligt bekommen zu haben zurückzuführen. 2021 gingen die Räumungsanträge weiterhin zurück, von 2020 auf 2021 ist eine Reduktion um 16,0 % (von 8 443 auf 7 088) zu verzeichnen. Die vollzogenen Räumungen hingegen sind mit 4,1 % (von 3 360 auf 3 221) nur sehr leicht zurückgegangen. Nun ist 2022 erstmal wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Die Räumungsexekutionsanträge sind um 25,2 % gestiegen, während die vollzogenen Räumungen um 20,8 % gestiegen sind. Auch 2023 steigen die Räumungsexekutionsanträge mit 16,1 % und vollzogenen Räumungen mit 13,2 % weiterhin an.

Grafik 7.3 visualisiert die soeben beschriebenen Ergebnisse und stellt sie der Entwicklung der Anzahl der registrierten Obdach- und Wohnungslosen gegenüber. Die dabei erkennbare geringere Anzahl der als obdach- oder wohnungslos registrierten Personen ist dabei vermutlich nicht nur auf die ebenso gesunkene Anzahl an vollzogenen Räumungen ab 2020 zurückzuführen. So könnte auch die vermehrte Unterbringungsmöglichkeit von ehemals wohnungslosen Personen in eigenen Wohnungen nach dem „Housing First“-Prinzip (Harner 2021, S. 16ff.) eine Rolle spielen.

Grafik 7.3

Wohnungsräumungen und registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit



Q: STATISTIK AUSTRIA: Statistik des Bevölkerungsstandes, Bundesministerium für Justiz.

8 Bauweise in Neuerrichtungen

Die Bauweise beschreibt die Art der tragenden Konstruktion und gibt an, welche Materialien dafür verwendet wurden. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist die vertikale Tragkonstruktion – etwa Außenwände oder Stützen –, während Decken- und Dachkonstruktionen unberücksichtigt bleiben.

Im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) wird zwischen folgenden Kategorien unterschieden:

- **Mauerwerk** (z. B. Ziegel, Betonsteine, Porenbeton),
- **Stahlbeton** oder Stahlbetonskelett,
- **Stahl** (z. B. Stahlskelettbau),
- **Holz** (z. B. Holzrahmen- oder Brettsperrholzkonstruktion).

Die Erfassung der Bauweise eines Gebäudes erfolgt im GWR geschoßweise. Sofern es sich um eine gemischte Bauweise handelt, ist die überwiegende Bauweise anzugegeben. Im GWR-Merkmalskatalog wird an Hand von Beispielen gezeigt, wie die überwiegende Bauweise zu ermitteln ist.

Die Auswertungen in diesem Kapitel basieren auf allen im GWR dokumentierten, fertiggestellten Neuerrichtungen von ganzen Gebäuden in Österreich im Zeitraum von 2013 bis 2023 - unabhängig davon, ob sie für Wohnzwecke oder andere Zwecke errichtet wurden. Im Fokus dieses Kapitels stehen Entwicklungen über die Zeit, regionale Unterschiede sowie Differenzierungen nach Gebäudekategorien.

8.1 Im Überblick: Geschoß- und Gebäudetypen

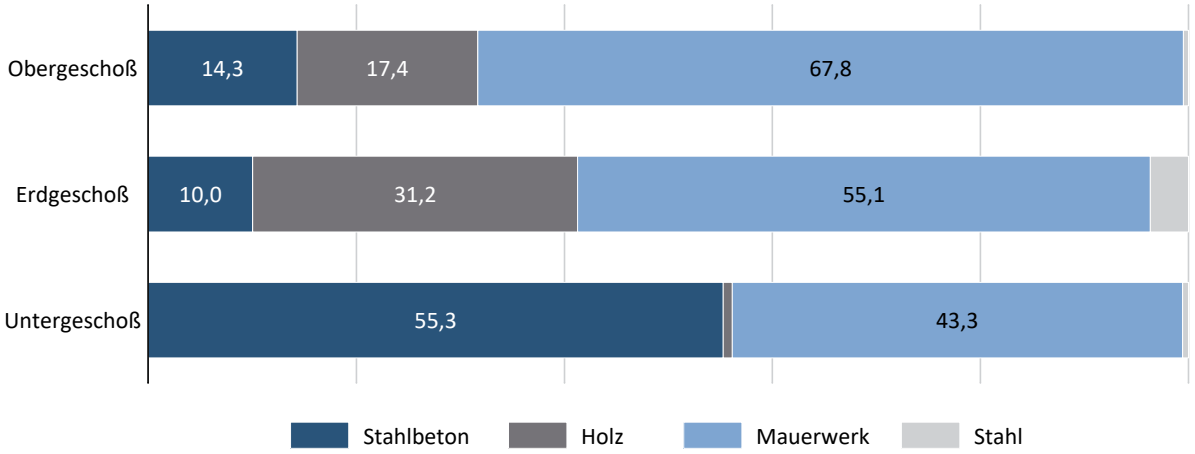
Die Wahl der Bauweise variiert deutlich je nach Geschoßtyp. Technische Anforderungen wie Lastabtragung, Feuchteschutz oder Wärmedämmung beeinflussen maßgeblich, welches Material im jeweiligen Geschoß zur Anwendung kommt.

In Untergeschoßen überwiegt klar der Stahlbeton, der in mehr als 55 % der Fälle als tragende Konstruktion verwendet wird. Mauerwerk wird in über 43 % der Fälle eingesetzt, während Holz und Stahl kaum vertreten sind. Dies entspricht den baulichen Anforderungen an Kellerbereiche, etwa im Hinblick auf Tragfähigkeit und Feuchteschutz. Im Erdgeschoß kommt Holz mit einem Anteil von 31,2 % vergleichsweise häufig zum Einsatz – deutlich häufiger als in anderen Geschoßtypen. Die am weitesten verbreitete Bauweise ist jedoch Mauerwerk mit 55,1 %. In Obergeschoßen dominiert ebenfalls Mauerwerk, das bei 67,8 % der Gebäude als tragende Bauweise verwendet wird. Holz kommt in 17,4 % und Stahlbeton in 14,3 % der Fälle zum Einsatz.

Die gewählte Bauweise hängt auch eng mit dem Gebäudetyp zusammen. Während im Wohnbau der Baustoff Mauerwerk dominiert, kommt bei anderen Gebäuden häufiger eine tragende Konstruktion aus Stahlbeton oder Stahl zum Einsatz.

Grafik 8.1

Überwiegende Bauweise nach Geschoßtyp für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister.

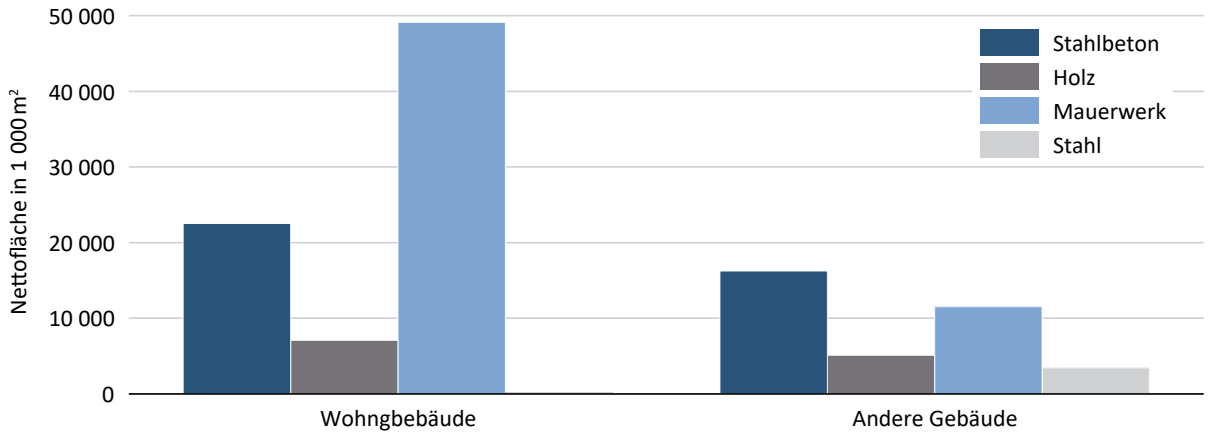
Bei Wohngebäuden wird ein großer Teil der Nettonutzfläche in Mauerwerksbauweise errichtet. Auch Holz hat im Wohnbau eine spürbare Bedeutung, insbesondere im Bereich von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Stahlbeton wird ebenfalls eingesetzt, allerdings in geringerem Ausmaß als bei anderen Gebäuden.

Ungleich stellt sich die Verteilung bei anderen Gebäuden dar. Hier überwiegt Stahlbeton deutlich, insbesondere bei größeren Bauwerken oder jenen mit höheren statischen Anforderungen. Mauerwerk ist zwar weiterhin präsent, hat jedoch eine deutlich geringere Bedeutung als im Wohnbau. Auffällig ist auch der vergleichsweise hohe Anteil von Stahlkonstruktionen, die im Nicht-Wohnbau – etwa bei Hallen oder technischen Betriebsgebäuden – verstärkt zum Einsatz kommen.

Die folgende Grafik zeigt den Anteil der Bauweisen nach Gebäudetyp, gemessen an der insgesamt errichteten Nettonutzfläche.

Grafik 8.2

Nettonutzfläche je Bauweise nach Gebäudetyp für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 – in Quadratmeter



Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister.

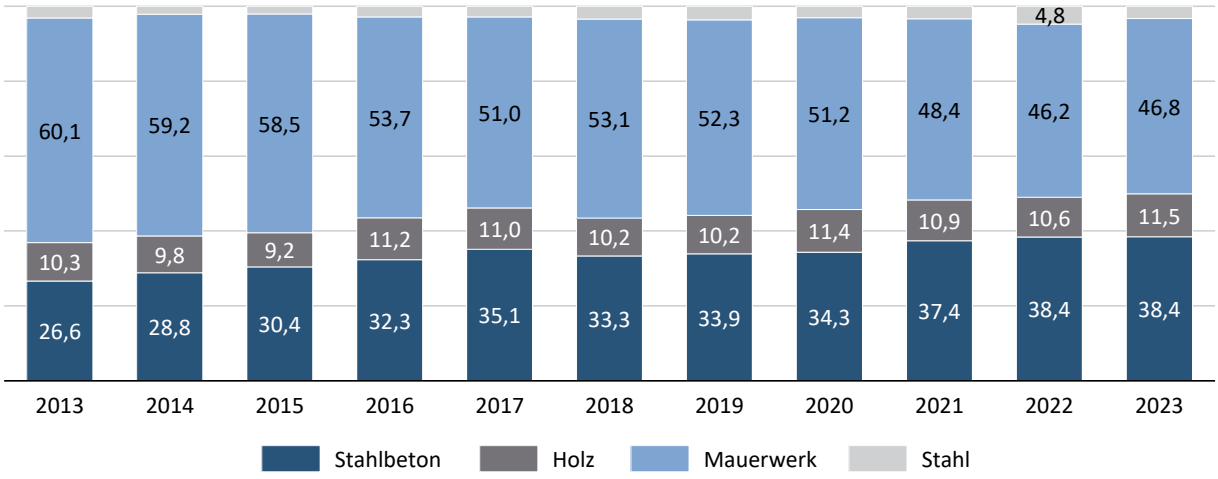
8.2 Entwicklung und regionaler Vergleich

Die Wahl der Bauweise hängt von zahlreichen Faktoren ab – darunter Gebäudetyp, Standort und Nutzungszweck. In den vergangenen Jahren zeigen sich deutliche Veränderungen in der Verteilung der eingesetzten Materialien bei neu errichteten Gebäuden in Österreich. Während traditionelle Bauweisen wie Mauerwerk weiterhin eine wichtige Rolle spielen, gewinnen andere Bauweisen, insbesondere Stahlbeton, zunehmend an Bedeutung. Die Betrachtung der zeitlichen Entwicklung sowie der regionalen Unterschiede liefert einen umfassenden Überblick über die strukturellen Trends der letzten 10 Jahre im Neubau.

Die Bauweise neu errichteter Gebäude in Österreich hat sich in den vergangenen 10 Jahren spürbar verändert. Während Mauerwerk 2013 noch einen Anteil von über 60 % hatte, sank dieser bis 2023 auf rund 47 %. Im gleichen Zeitraum gewann der Stahlbetonbau kontinuierlich an Bedeutung: Sein Anteil stieg von etwa 27 % auf über 38 %. Auch Holz konnte leicht zulegen und erreichte 2023 mit rund 11,5 % seinen bisherigen Höchstwert vom Jahr 2013 ausgehend.

Grafik 8.3

Anteil der Bauweise nach Fertigstellungsjahr für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 – in Prozent



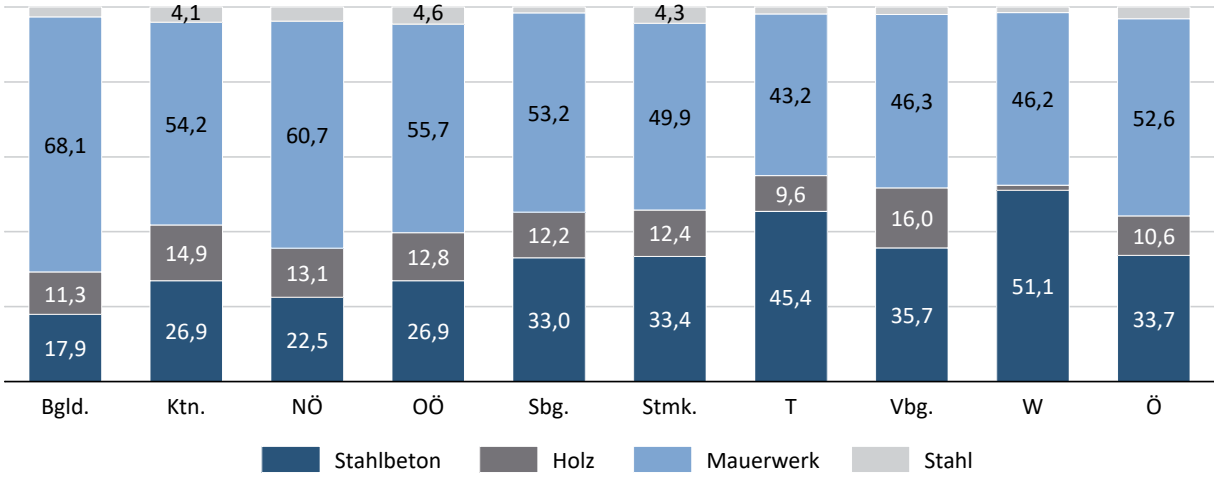
Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister.

Zwischen den Bundesländern zeigen sich deutliche Unterschiede in der Verteilung der Bauweisen nach Nettonutzfläche. Der höchste Anteil an Stahlbeton findet sich in Wien mit 51,1 %, gefolgt von Tirol (45,4 %), Vorarlberg (35,7 %), Steiermark (33,4 %) und Salzburg (33,0 %). Der österreichweite Durchschnitt liegt bei 33,7 %. Holz erreicht seinen höchsten Anteil in Vorarlberg mit 16,0 %, gefolgt von Kärnten (14,9 %), Niederösterreich (13,1 %) und Oberösterreich (12,8 %). In Wien liegt der Holzanteil mit 1,3 % am niedrigsten. Die Bauweise Mauerwerk dominiert in fast allen Bundesländern – besonders im Burgenland (68,1 %), Niederösterreich (60,7 %) und Oberösterreich (55,7 %). Der österreichweite Durchschnitt beträgt hier 52,6 %.

Diese Unterschiede stehen in Zusammenhang mit der regional unterschiedlichen Bebauungsstruktur: In dichter bebauten, urban geprägten Gebieten kommt häufiger Stahlbeton zum Einsatz, während in ländlicheren Regionen häufig Mauerwerk und Holz verwendet werden.

Grafik 8.4

Anteil der Bauweise nach Bundesland für die neuerrichteten Gebäude von 2013 bis 2023 – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister.

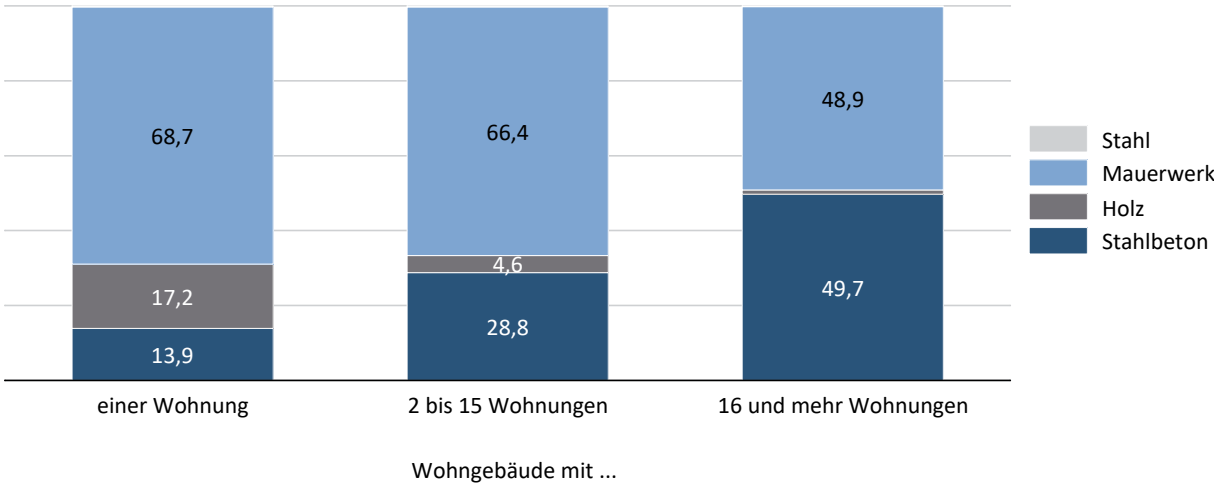
8.3 Bauweise in Wohngebäuden

In diesem Abschnitt werden ausschließlich Wohngebäude betrachtet, da sie den mit Abstand größten Anteil an den Neubauten ausmachen. Unterschiede in der Bauweise lassen sich dabei vor allem anhand der Art des Wohnbaus und des zeitlichen Verlaufs erkennen. Die folgenden Grafiken geben einen Einblick in Struktur und Entwicklung der verwendeten Bauweisen im österreichischen Wohnbau.

Die Wahl der Bauweise hängt wesentlich von der Art des Wohngebäudes ab. In Gebäuden mit nur einer Wohnung – typischerweise Einfamilienhäuser – dominiert Mauerwerk mit einem Anteil von 68,7 % an der gesamten Nettonutzfläche. Holz folgt mit 17,2 %, während Stahlbeton 13,9 % ausmacht. Stahlbeton kommt in diesem Gebäudesegment vor allem im Bereich von Kellern zum Einsatz. In Wohngebäuden mit zwei bis 15 Wohnungen bleibt Mauerwerk mit 66,4 % weiterhin die häufigste Bauweise. Der Anteil an Holz sinkt auf 4,6 %, während Stahlbeton mit 28,8 % deutlich an Bedeutung gewinnt. Ein anderes Bild zeigt sich bei Gebäuden mit 16 und mehr Wohnungen: Hier ist Stahlbeton mit 49,7 % die dominierende Bauweise, Mauerwerk kommt auf 48,9 %. Holz wird in diesem Segment nur noch in Ausnahmefällen eingesetzt (1,1 %).

Grafik 8.5

Anteil der Bauweise im Wohnbau für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 – in Prozent



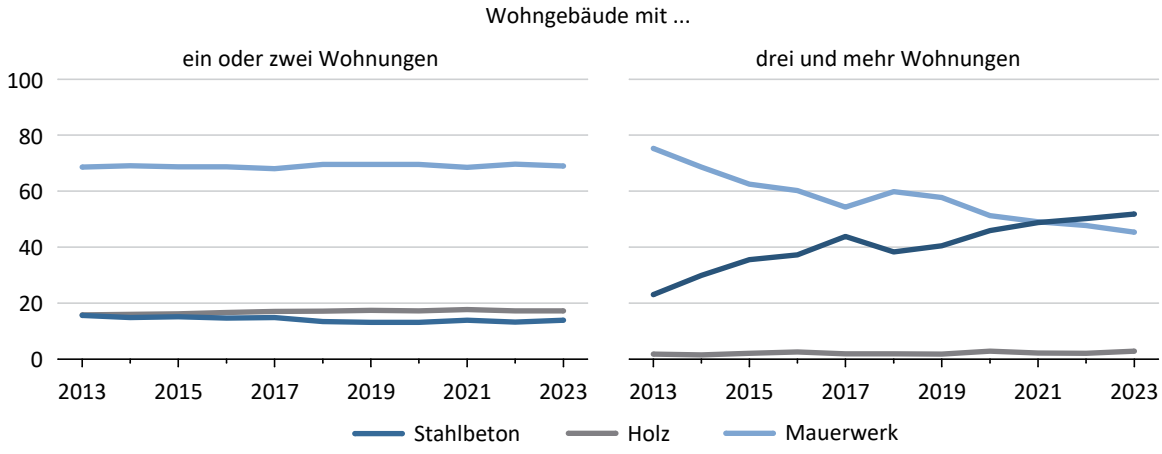
Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister.

Die Bauweise neu errichteter Wohngebäude hat sich im Laufe der letzten Jahre unterschiedlich entwickelt – je nach Art des Wohnbaus. Bei Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen blieb Mauerwerk über den gesamten Zeitraum hinweg klar führend und macht weiterhin rund zwei Drittel der Nettonutzfläche aus. Holz verzeichnete einen leichten Anstieg und erreicht zuletzt rund 17 %. Der Anteil von Stahlbeton liegt relativ konstant bei etwa 14 %. Damit zeigt sich: Der klassische Einfamilienhausbau setzt weiterhin stark auf massive Bauweise, während der Holzbau langsam, aber kontinuierlich an Bedeutung gewinnt.

Ganz anders die Entwicklung im mehrgeschoßigen Wohnbau: Bei Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen hat sich der Anteil von Stahlbeton seit 2013 mehr als verdoppelt – von knapp über 20 % auf zuletzt über 50 %. Mauerwerk hingegen ist im selben Zeitraum stark zurückgegangen. Holz spielt in diesem Segment nach wie vor eine untergeordnete Rolle.

Grafik 8.6

Anteil der Bauweise in Wohngebäuden nach Fertigstellungsjahr – in Prozent



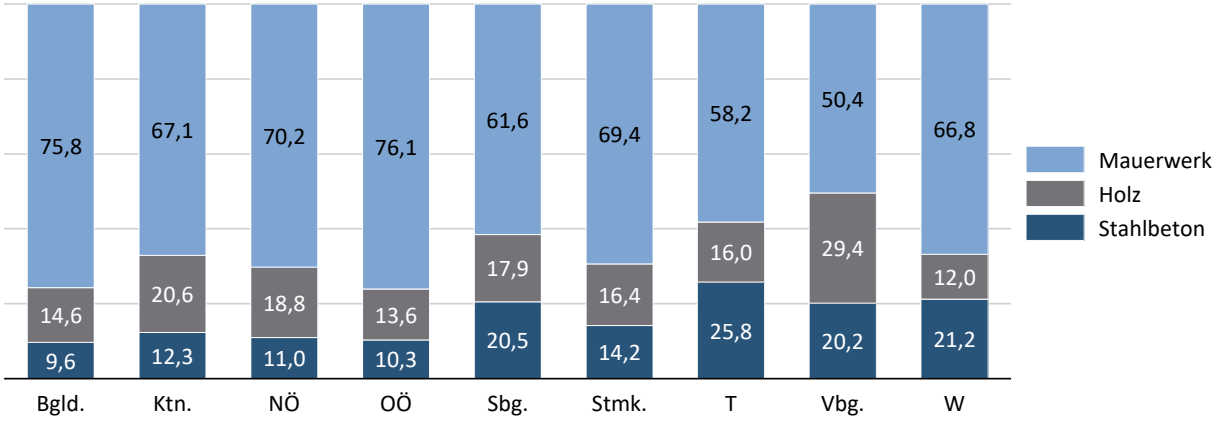
Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister.

Die Wahl der Bauweise bei Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen variiert deutlich zwischen den Bundesländern. In Niederösterreich, dem Burgenland, Oberösterreich und der Steiermark wird überwiegend in Mauerwerksbauweise errichtet. Der Anteil liegt hier jeweils zwischen 69 % und 76 %. Holz wird in diesen Regionen deutlich seltener eingesetzt (zwischen 14 % und 19 %), Stahlbeton erreicht Werte um 10 % bis 14 % und wird vor allem in Untergeschoßen genutzt.

In anderen Bundesländern sind alternative Bauweisen stärker verbreitet. So liegt der Anteil an Holzbauten in Vorarlberg bei rund 29 %, in Tirol bei 16 % und in Salzburg bei etwa 18 %. Gleichzeitig ist der Anteil von Mauerwerk in diesen Ländern deutlich geringer – in Vorarlberg beträgt er rund 50 %, in Tirol etwa 58 %. In Tirol spielt zudem auch Stahlbeton mit einem Anteil von über 25 % eine vergleichsweise große Rolle.

Grafik 8.7

Anteil der Bauweise in Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen für neuerrichtete Gebäude von 2013 bis 2023 nach Bundesland – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Gebäude- und Wohnungsregister.

9 Glossar

Im nachfolgenden Glossar werden die in der Publikation verwendeten Begriffe definiert. Darüberhinausgehende Informationen geben die Erhebungsfragebögen, das Handbuch für Erhebungspersonen sowie die Standarddokumentationen.

Armutsgefährdungsschwelle

Der Betrag des äquivalisierten Haushaltseinkommens, der die Grenze für Armutsgefährdung bildet. Bei äquivalisierten Haushaltseinkommen unter diesem Schwellenwert wird Armutsgefährdung angenommen. Wenn nicht anders ausgewiesen, handelt es sich um die Festlegung der Armutsgefährdungsschwelle nach Eurostat-Definition bei 60 % des Medians des äquivalisierten Haushaltseinkommens. Der Betrag für diese Schwelle liegt 2024 bei einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von rund 19 926 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt; ein Zwölftel davon entspricht einem Monatswert von 1 661 Euro.

Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung

Indikator der ab 2021 für die Europa 2030-Strategie „Europäische Säule sozialer Rechte“ verwendet wird und zuvor Teil der Europa 2020-Strategie war. Aufgrund der neuen Strategie haben sich im Jahr 2021 im Vergleich zur bisherigen Version geringfügige Definitionsänderungen in Teilbereichen ergeben, die nun der Berechnung dieses Tabellenbandes zugrunde liegen. Gemessen wird der Erfolg dieser Strategie an der Anzahl der Personen in Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung, d. h. der Personengruppe, die von Armutsgefährdung oder von erheblicher materieller und sozialer Benachteiligung (Deprivation) betroffen ist oder in einem Haushalt mit keiner oder sehr niedriger Erwerbsintensität lebt.

- Als armutsgefährdet gelten alle Personen, deren äquivalisiertes Haushaltseinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle (=60 % des Medians) liegt.
- Als von erheblicher materieller und sozialer Benachteiligung betroffen gelten Personen, wenn mindestens 7 von 13 Grundbedürfnissen (auf Haushalts- oder Personenebene) aufgrund finanzieller Gründe nicht gedeckt werden können.
- Haushalte mit keiner oder sehr niedriger Erwerbsintensität sind Haushalte mit einer Erwerbsintensität von weniger als 20 %; das entspricht in einem Einpersonenhaushalt einer ganzjährigen Erwerbstätigkeit von maximal sieben Stunden pro Woche.

Ausstattungskategorie

Die Kategorisierung der Wohnungsausstattung in der Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt ähnlich wie bei den Ausstattungskategorien im Mietrechtsgesetz. Durch die Umstellung beim Mikrozensus 2021 haben sich die Ausprägungen der Heizungsart geändert und die Ergebnisse sind nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar. Ebenfalls wird ab 2021 nicht mehr nach dem Wasseranschluss gefragt. Dieser ist daher nicht mehr in der Definition für Kategorie C inkludiert.

- **Kategorie A (Bad, WC und Zentral- oder Fernheizung):** Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden. Zentralheizung oder andere gleichwertige, fest installierte Heizung (also auch Fernheizung).
- **Kategorie B (Bad, WC und keine Zentral- oder Fernheizung):** Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden. Einzelofenheizung, sonstige festinstallierte Heizung oder keine Heizung.
- **Kategorie C (WC):** In der Wohnung ist keine Bade-/Duschgelegenheit vorhanden, WC muss vorhanden sein, die Heizungsart ist nicht relevant.
- **Kategorie D (kein WC in der Wohnung):** In der Wohnung ist kein WC vorhanden, die Heizungsart ist nicht relevant.

Im Mikrozensus wird nach der Heizungsart und nach zusätzlichen Heizungsarten gefragt. Sind mehrere Heizungsarten vorhanden, wird die jeweils qualitativ höherwertigere Heizung für die Ausstattungskategorien herangezogen.

Äquivalenzeinkommen, äquivalisiertes Haushaltseinkommen

Gewichtetes verfügbares Haushaltseinkommen. Die Äquivalisierung soll den Vergleich unterschiedlich großer Haushalte ermöglichen. Mitberücksichtigt werden dabei Einsparungseffekte, die sich durch eine geteilte Haushaltsführung ergeben – diese blieben unberücksichtigt, würde nur durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder dividiert (Pro-Kopf-Einkommen). Deshalb wird das Haushaltseinkommen durch ein so genanntes Äquivalenzgewicht dividiert, das sich aus der Summe der Bedarfsgewichte der Haushaltsmitglieder errechnet und Größe und Altersstruktur des Haushalts mitberücksichtigt. In EU-SILC und der Krisenfolgenerhebung „So geht's uns heute" wird dabei die so genannte EU-Skala verwendet: Die erste erwachsene Person des Haushalts erhält ein Gewicht von 1, jede weitere erwachsene Person (bzw. jede Person ab 14 Jahre) ein Gewicht von 0,5 und jedes Kind unter 14 Jahren ein Gewicht von 0,3. Ein Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei (jüngeren) Kindern erhält dann z. B. ein Äquivalenzgewicht von 2,1 – das gesamte Haushaltseinkommen dieses Haushalts wird durch diesen Faktor dividiert. Das daraus resultierende Äquivalenzeinkommen wird dann allen Personen des Haushalts zugeschrieben.

Baudauer

Die Baudauer erfasst den Zeitraum von der Bewilligung eines Bauvorhabens bis zur Fertigstellung eines Bauvorhabens.

Baumaßnahme, Bauvorhaben, Neubautätigkeit ganzer Gebäude; An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden

Auf Gebäudeebene handelt es sich hierbei um den Neubau bzw. die Schaffung ganzer Gebäude. An-, Auf- und Umbautätigkeiten sind hier nicht miteinbezogen. Diese baulichen Veränderungen an einem grundsätzlich bestehenbleibenden Gebäude sind nur für die Schaffung oder baulichen Veränderungen von Wohnungen relevant und werden daher auch nur dort gezählt bzw. ausgewiesen (komplett neu geschaffene Einheiten, Wohnungen entstanden durch Teilungen oder Zusammenlegungen, Wohnungsvergrößerungen bzw. -verkleinerungen, Betroffenheit von sonstigen Umbautätigkeiten).

Bauperiode

Das Errichtungsjahr gibt an, wann das Gebäude, in dem der Haushalt wohnt, errichtet wurde. Grundsätzlich soll das ursprüngliche Errichtungsjahr angegeben werden. Wurde das Gebäude völlig erneuert (z. B. nur die Außenmauern sind stehen geblieben), ist das Jahr der Neuinstandsetzung anzugeben. Bauliche Veränderungen (z. B. Fenstererneuerung, Schaffung eines Aufzugs und Fassadenänderung wie etwa Wärmedämmung, Dachausbau, Zubau) werden nicht darunter verstanden.

Das Errichtungsjahr wird in Kategorien (Bauperioden) erhoben bzw. im Falle von jüngeren Errichtungsjahren zu Bauperioden zusammengefasst.

Befristung

Unterteilt werden Hauptmietverträge in befristete und unbefristete Mietverträge. Ein befristeter Mietvertrag wurde auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen und das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Frist ohne Kündigung. Ein unbefristeter Mietvertrag ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Betriebskosten

Zu den Betriebskosten zählen (ähnlich wie im Bereich des Mietrechtsgesetzes) Wasser-/Kanalgebühren, Hausreinigung, Müllabfuhr, Entrümpelung, Rauchfangkehren, Kanalräumung, Schädlingsbekämpfung, tlw. Versicherung, Verwaltungskosten, öffentliche Abgaben sowie Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen (Lift, Sauna, Schwimmbad, Spielplatz, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume). Ergibt sich durch die jährliche Abrechnung eine Nachzahlung oder Gutschrift, dann wird der verminderte oder erhöhte Betrag eingegeben. Die Angaben zu den Betriebskosten enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer.

Betriebskosten pro m²

Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Bewilligung, Baubewilligung

Ein Bauvorhaben wurde gemäß den entsprechend geltenden landesrechtlichen Bestimmungen von der Baubehörde bewilligt; die verfahrensmäßige Erlaubnis bzw. der Baubescheid wurde somit erteilt. Der zwischenzeitlich erreichte Baufortschritt (offenes, fertiggestelltes, eingestelltes Bauvorhaben) ist dabei nicht von Belang.

Dauer der Befristung

Bei befristeten Mietwohnungen wird nach der gesamten Dauer der Befristung vom aktuellen Mietvertrag gefragt. Die Dauer entspricht der Zeitspanne vom Beginn des Mietverhältnisses bis zum Ablauf des Mietverhältnisses laut Mietvertrag.

Eigentums- bzw. Mietquote

Die Eigentumsquote ist der Anteil der Hauptwohnsitzhaushalte, die entweder in Haus- oder Wohnungseigentum leben. Die Mietquote ist der Anteil aller Arten von Mietwohnungen (also Gemeinde-, Genossenschafts-, andere Hauptmietwohnungen sowie Untermiete) an allen Hauptwohnsitzwohnungen.

Einkommensgruppen

Gemessen am äquivalisierten Medianeinkommen (2024: 33 210 Euro):

- **niedrige Einkommen:** unter 60 % des äquivalisierten Medianeinkommens (2024: unter 19 926 Euro); entspricht der Gruppe der Armutsgefährdeten,
- **mittlere Einkommen:** 60 bis unter 180 % des äquivalisierten Medianeinkommens (2024: 19 926 bis unter 59 778 Euro),
- **hohe Einkommen:** 180 % und mehr des äquivalisierten Medianeinkommens (2024: 59 778 Euro und mehr).

Energiekosten

Als Energiekosten werden in EU-SILC die jährlichen Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz erfasst. Bei leitungsgebundenen Energieträgern werden nicht nur die Kosten für den Energieträger (etwa Gas), sondern auch die etwaigen Netzentgelte erfasst. Es wird nicht erfasst, wofür bestimmte Energieformen genutzt werden (z. B. für Heizung, Kochen, Warmwasseraufbereitung).

Errichtungsjahr

→ siehe „Bauperiode“

EU-Skala, Äquivalisierung, nach EU-Skala

EU-Skala (= modifizierte OECD-Skala):

- Für jeden **Haushalt** wird ein Grundbedarf angenommen (0,5 Konsumäquivalente),
- weiters erhält jede **erwachsene Person** (bzw. jede Person ab 14 Jahre) ein Gewicht von 0,5
- und **Kinder unter 14 Jahren** ein Gewicht von 0,3 (60 % eines Erwachsenenäquivalents).

Familienhaushalte (Mikrozensus)

Bei der Ergebnisdarstellung des Mikrozensus wird primär zwischen Familienhaushalten und Nichtfamilienhaushalten unterschieden. Zu beachten ist dabei, dass für die Kategorisierung immer jene Personen einbezogen werden, die im selben Haushalt leben.

Eine Familie bilden Ehepaare (einschließlich Lebensgemeinschaften) mit oder ohne Kind im Sinne der Familienstatistik ebenso wie Einelternfamilien (also Vater mit Kindern oder Mutter mit Kindern).

Nach dem Begriff der Mikrozensus-Familienstatistik sind Kinder alle mit ihren beiden Elternteilen oder einem Elternteil im selben Haushalt lebenden leiblichen, Stief- und Adoptivkinder, die ohne eigenen:eigener Partner:in im Haushalt leben und selbst noch keine Kinder haben – ohne Rücksicht auf Alter und Berufstätigkeit. Personen, die nur mit den Großeltern zusammenleben, zählen nicht als Kinder.

Fertigstellung, Baufertigstellung

Ein bewilligtes Bauvorhaben wurde nach Vollendung der entsprechenden Bautätigkeiten (hauptsächlich aufgrund einer entsprechenden Fertigstellungsmeldung der Bauherr:innen, z. T. auch noch durch Direktbegehung bzw. Kollaudierung) von der Baubehörde als fertiggestellt registriert.

Garagen-/Autoabstellplätze

Der Garagen- bzw. Abstellplatz muss zur Wohnanlage / zum Haus gehören und dem Haushalt zur Verfügung stehen. Parkmöglichkeiten außerhalb

der Hausanlage (z. B. auf öffentlichen Verkehrsflächen, gewerbliche Garagen, allgemeine Abstellflächen ohne eindeutiges Nutzungsrecht) zählen hier nicht als Garagen- bzw. Autoabstellplatz.

Bei Hauseigentümer:innen kann es sich auch um eine Hauseinfahrt oder einen Teil des Hofes/Gartens handeln. Der Garagen- bzw. Abstellplatz muss zur Wohnanlage bzw. zum Haus gehören.

Es wird die Anzahl der Abstellplätze erhoben, die dem befragten Haushalt zur Verfügung stehen, nicht die Anzahl der Abstellplätze, die in der Wohnanlage bzw. im Haus vorhanden sind.

Garagenkosten, Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze

Es werden die Kosten für jene Garagen- und Autoabstellplätze erhoben, die zur Wohnanlage bzw. zum Haus gehören und dem Haushalt zur Verfügung stehen. Wird von einem Haushalt mehr als ein Garagen-/Autoabstellplatz in der Hausanlage benützt, werden die Kosten dafür in Summe erfasst.

Gebäudegröße, Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Hat ein Haus mehrere Stiegenhäuser, wird jedes Stiegenhaus als eigenes Gebäude betrachtet. Wenn es z. B. in einer Wohnanlage mehrere Stiegenhäuser gibt, soll die Anzahl der Wohnungen in jenem Stiegenhaus gezählt werden, in dem der befragte Haushalt wohnt.

Bei Reihenhäusern oder Doppelhaushälften wird „1 Wohnung“ angegeben. Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude ist für die Mikrozensus-Wohnungserhebung wie auch für EU-SILC gleich definiert.

Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Das Register enthält Adressdaten zu Grundstücken, Gebäuden und Nutzungseinheiten sowie Strukturdaten von Gebäuden, Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten. Die Erstbefüllungsdaten stammten aus verschiedenen administrativen Datenquellen und früheren statistischen Erhebungen. Darauf aufbauend erfolgt die laufende Aktualisierung durch die Einmeldung von Änderungen am Adress- und Gebäudebestand sowie durch die Erfassung von Baumaßnahmen. Meldepflichtig sind die Gemeinden und die Bezirkshauptmannschaften, letztere soweit bei diesen in Wahrnehmung der ihnen übertragenen Aufgaben der örtlichen Baupolizei Daten anfallen. Die im Gebäude- und Wohnungsregister geführten Wohnungsadressen werden auch dem Zentralen Melderegister zur Verfügung gestellt. Damit soll gewährleistet werden, dass Meldevorgänge nur an gültigen Adressen vorgenommen werden können. Die gesetzliche Grundlage für die Einrichtung des GWR bildet das Gebäude- und Wohnungsregistergesetz.

Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)

Die Gebäude- und Wohnungszählung ist neben der Volkszählung und der Arbeitsstättenzählung Erhebungsgegenstand der Registerzählung. Die Gebäude- und Wohnungszählung erfasst den gesamten Gebäude- und Wohnungsbestand in Österreich.

Gemeindegrößenklassen

Die Kategorien nach der Anzahl der Einwohner:innen umfassen:

- **Wien**
- **andere Gemeinden > 100 000 Einw.:** alle Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohner:innen, ohne Wien; das sind Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt.
- **Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.:** Gemeinden mit mehr als 10 000 und höchstens 100 000 Einwohner:innen.
- **Gemeinden ≤ 10 000 Einw.:** Gemeinden mit höchstens 10 000 Einwohner:innen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen bzw. Bauträger:innen

Hauptmiete bei einer Genossenschaft oder gemeinnützigen Bauvereinigung liegt im Rahmen des Mikrozensus dann vor, wenn der:die Vermieter:in oder der:die Eigentümer:in des Mietobjektes eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung ist. Hierzu zählen auch Vermieter:innen, die ihre Gemeinnützigkeit aufgegeben haben (z. B. BUWOG).

Genossenschaftswohnung

→ siehe „Rechtsverhältnis“ oder „Gemeinnützige Bauvereinigungen“

Hauptwohnsitzwohnung

Wohnung, in der laut Zentralem Melderegister (ZMR) mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und die somit der übliche Aufenthaltsort von mindestens einer Person des Haushaltes ist. Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen entspricht im Mikrozensus gleichzeitig auch der Anzahl der Privathaushalte (**→ siehe auch „Privathaushalte“**).

Haushaltsgröße

Die Haushaltsgröße entspricht der Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung. Dabei gilt aber nicht die Melderealität, sondern es werden jene Personen gezählt, die ihren Angaben nach dauerhaft im Haushalt leben.

Haushaltsreferenzperson (Mikrozensus)

Zur Darstellung der Haushalte nach ausgewählten Merkmalen (z. B. Alter) ist ein Haushaltsmitglied, das den Haushalt repräsentiert, notwendig. Seit 2004 wird im Mikrozensus die Haushaltsreferenzperson mittels eines dreistufigen hierarchischen Entscheidungsmodells bestimmt. Die wichtigsten Entscheidungsparameter sind dabei die generationelle Position, das Ausmaß der Erwerbstätigkeit, die Position am Arbeitsmarkt, das Alter und die Bildung. Vor 2004 erfolgte die Zuordnung zu dieser Position mittels Selbsteinstufung.

Haushaltstypen (Mikrozensus)

→ siehe „Familienhaushalte (Mikrozensus)“

Haushaltstypen (EU-SILC)

- **Haushalte mit/ohne Pension:** Als Haushalte mit Pension werden jene definiert, deren Einkommen zu mehr als 50 % aus Altersleistungen stammt, als Haushalte ohne Pension entsprechend jene, wo Altersleistungen bis zu 50 % des Einkommens ausmachen.
- **Haushalte mit Kindern:** Haushalte ohne Pension, in denen Kinder, Jugendliche und abhängige junge Erwachsene unter 25 Jahren leben.
- **Kind:** Kinder, Jugendliche und abhängige junge Erwachsene unter 25 Jahren. Kinder sind neben unter 16-Jährigen auch Personen unter 25 Jahren, die mit mindestens einem Elternteil zusammenleben und nicht erwerbstätig sind. Diese Definition orientiert sich an den Voraussetzungen zum Bezug der Familienbeihilfe in Österreich ab dem Jahr 2012.
- **Erwachsene Person:** Alle Personen ab 25 Jahren sowie Personen zwischen 16 und 24 Jahren, die erwerbstätig sind oder nicht mit Eltern(teilen) im selben Haushalt leben.
- **Alleinlebend:** Einpersonenhaushalt.
- **Mehrpersonenhaushalte:** Mindestens zwei Personen leben im Haushalt.
- **Einelternhaushalte:** Der Haushalt setzt sich aus einer erwachsenen Person und mindestens einem Kind zusammen.
- **Haushalte mit weiblicher Hauptverdienerin/männlichem Hauptverdiener:** Gliederung nach Geschlecht der Person im Haushalt mit dem größten Beitrag zum Haushaltseinkommen. Der Indikator wird berechnet durch einen Vergleich der aus Verwaltungs- und Befragungsdaten ermittelten Personeneinkommen der einzelnen Haushaltsmitglieder.

Heizung, Heizungsart

Im Mikrozensus wird nach der Heizungsart und nach zusätzlichen Heizungsarten gefragt. Sind mehrere Heizungsarten vorhanden, wird die jeweils qualitativ höherwertigere Heizung erfasst.

- **Fernwärme/Fernheizung/Nahwärme** sind Heizanlagen (Fernheizwerk, Blockheizwerk) außerhalb des Hauses/Gebäudes und versorgen mehrere Häuser/Gebäude.
- Die **Hauszentralheizung** ist eine zentrale Heizanlage außerhalb der Wohnung, aber innerhalb des Hauses bzw. des Gebäudes. Auch Heizungen für Passivhäuser (üblicherweise Solarenergie oder Wärmepumpe).
- **Etagenheizung** bzw. Zentralheizung für eine einzelne Wohnung: Therme oder zentraler Heizkessel innerhalb der Wohnung (z. B. in Bad, Küche).
- **Einzelofenheizung:** Die einzelnen Räume werden durch einzelne Öfen beheizt, z. B. Holz-/Koks-/Ölöfen; keine Einzelöfen mit Gas

oder Strom. Auch Elektroheizungen werden hier erfasst.
- **Keine Heizung:** In der Wohnung gibt es keine dauerhaft installierten Geräte zum Heizen.

Unter „Zentral- oder gleichwertige Heizung" werden folgende Heizformen zusammengefasst: Fernwärme, Hauszentralheizung und Etagen-/Wohnungszentralheizung. Beim Mikrozensus wird bei Angabe von zwei Heizungsarten die hochwertigste für die Gruppierung ausgewählt.

Heizungs-/Warmwasserkosten

Die Kosten für Beheizung und Warmwasser werden im Mikrozensus nur dann erhoben, wenn sie über die Hausverwaltung bzw. die Vermieter:innen bezahlt werden. Da dies nicht auf alle Miet- und Eigentumswohnungen zutrifft, werden diese nicht ausgewertet. Aussagen zur Höhe der Energiekosten für Haushalte sind auf Basis von EU-SILC möglich, → **siehe „Energiekosten"**.

Kaufpreise

Für den Häuserpreisindex und den Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum werden die Bruttogesamtpreise aus den Kaufvertragsurkunden ohne Inventar herangezogen. Ausgewiesene Mehrwertsteuerbeträge und bestehende Darlehen sind im Kaufpreis enthalten. Die Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten, Anwalts- bzw. Notariatsgebühren und sonstige Vergebührungen sind nicht enthalten.

Miete inkl. Betriebskosten

Die Miete inkl. Betriebskosten entspricht der an die Hausverwaltung bezahlten Miete plus Betriebskosten, ohne enthaltene Heizungs- bzw. Warmwasserkosten sowie ohne Kosten für Garagen- oder Abstellplätze. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in dem Betrag enthalten. Ausgewiesen wird die Höhe der Wohnungsmiete (inkl. Betriebskosten) für alle Hauptmietwohnungen, inkl. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen.

Siehe auch Kapitel 4.4 „Konzeptuelle Hinweise zu Wohnkosten".

Miete inkl. Betriebskosten pro m²

Miete inkl. Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Miete ohne Betriebskosten, Nettomiete

Die „Miete ohne Betriebskosten" beinhaltet den „reinen" Mietzins (inkl. Umsatzsteuer) und wird zur leichteren Lesbarkeit auch „Nettomiete" genannt. Sie wird im Mikrozensus aus dem Wohnungsaufwand (alle Zahlungen, die regelmäßig an die Hausverwaltung bzw. der:die Vermieter:in geleistet werden), abzüglich Betriebskosten, abzüglich eventuell enthaltener Zahlungen für Heizung/Warmwasser und Garagen-/Autoabstellplätze errechnet. Die Nettomiete kann auch allfällige Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sowie Reparaturrücklagen enthalten, sofern diese nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden.

Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in der Position „Miete ohne Betriebskosten" bzw. „Nettomiete" enthalten. Ausgewiesen wird die Höhe der Mietkosten für alle Hauptmietwohnungen, inkl. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen.

Siehe auch Kapitel 4.4 „Konzeptuelle Hinweise zu Wohnkosten".

Miete ohne Betriebskosten pro m², Nettomiete pro m²

Miete ohne Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Mietrechtsgesetz (MRG)

Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist ein Bundesgesetz und gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (Mietgegenstände).

Mietvertragsdauer

Die Mietvertragsdauer gibt an, wie lange der Mietvertrag bereits besteht und ergibt sich aus der Dauer zwischen der Referenzwoche der Befragung (üblicherweise die Woche vor dem Befragungszeitpunkt) und dem Monat sowie dem Jahr, in dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Bei (mehrmaliger) Verlängerung des Mietvertrages durch dieselben Mieter:innen wird jeweils der Zeitpunkt der letzten Verlängerung erhoben. Bei Mietverhältnissen, in denen die jetzigen Mieter:innen in einen Mietvertrag von Verwandten (z. B. Eltern, Eheleute) eingetreten sind, ist der Zeitpunkt der Vertragsübernahme anzugeben.

Nettomiete

→ siehe „Miete ohne Betriebskosten“

Nicht-Wohngebäude

Dabei handelt es sich um Gebäude, deren (Netto-)Geschoßflächen in Summe zu zumindest 50 % anderen als privaten Wohnzwecken dienen, wie etwa Hotels und ähnliche Gebäude zur kurzfristigen Beherbergung oder Bewirtung, Bürogebäude, Groß- und Einzelhandelsgebäude, Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens, Industrie- und Lagergebäude, Gebäude für Kultur- und Freizeitzwecke sowie des Bildungs- und Gesundheitswesens, Gebäude für Gemeinschaften (keine üblichen Privatwohnzwecke). Den Nicht-Wohngebäuden werden auch Kirchen und andere Sakralgebäude, Privatgaragen sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude zugerechnet. (Objekte mit überwiegend „sonstigen“ Flächen bzw. überwiegende Pseudobauwerke sind grundsätzlich ausgeschlossen.)

Nutzfläche der Wohnung

→ siehe „Wohnfläche“

Privathaushalte

Privathaushalte umfassen alleinlebende oder als Wohngemeinschaft zusammenlebende Personen, wobei Verwandtschaftsbeziehungen für die Abgrenzung eines Haushaltes keine Rolle spielen. Die Erhebungen werden in Privathaushalten durchgeführt, Anstaltshaushalte (Pflegeheime, Gefängnisse, Internate) sind ausgenommen.

Privathaushalte umfassen alle Personen, die in der Referenzwoche (Mikrozensus) bzw. zum Befragungszeitpunkt (EU-SILC, „So geht’s uns heute“) in dem befragten Haushalt leben. Die melderechtliche Situation (ZMR-Meldung) ist dabei nicht wesentlich, entscheidend ist der Lebensmittelpunkt. Hinzu kommen Personen, die nur kurzfristig abwesend sind, z. B. Urlauber:innen oder Pendler:innen.

Rechtsverhältnis

Gibt primär die rechtliche Basis für die Benützung der Wohnung durch den Haushalt an. Unterschieden wird zwischen:

- **Hauseigentum:** Ein oder mehrere Mitglieder des Haushaltes sind Eigentümer:innen des Hauses. Dies können sowohl Ein-/Zweifamilienhäuser als auch Mehrparteienhäuser sein.
- **Wohnungseigentum:** Ein oder mehrere Mitglieder des Haushaltes sind (Mit-)Eigentümer:innen der Wohnung (entscheidend ist der Grundbucheintrag).
- **Hauptmiete einer Gemeindewohnung:** Die Gemeinde ist Eigentümerin des Mietshauses, in dem sich die Wohnung befindet.
- **Hauptmiete einer Genossenschaft oder gemeinnützigen Bauvereinigung:** Eigentümer:in des Mietshauses ist eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung. Hierzu zählen auch Vereinigungen und Bauträger:innen, die ihre Gemeinnützigkeit aufgegeben haben (z. B. BUWOG). Auch Wohnungen in „Miete mit Kaufoption/Eigentumsoption“, sofern die Wohnung noch nicht gekauft wurde.
- **Andere Hauptmiete (auch „sonstige“ oder „private“ Hauptmiete):** In dieses Wohnsegment fallen all jene Wohnungen, die von einer Privatperson oder sonstigen juristischen Person (z. B. Bank, Versicherung) besessen und vermietet werden.
- **Untermiete:** Liegt dann vor, wenn der Haushalt, die Wohnung oder Teile davon von einem:r Hauptmieter:in angemietet hat.
- **Dienst- und Naturalwohnung:** z. B. Schulwart- und Hausbesorger:innenwohnung.
- **Mietfrei:** Haus- bzw. Wohnungsbetriebskosten (z. B. Lift, Müllabfuhr) werden vom befragten Haushalt selbst bezahlt, aber

keine Miete. Der Haushalt ist nicht selbst Eigentümer des Hauses bzw. der Wohnung.
- **Unentgeltliches Wohnverhältnis:** Der Haushalt zahlt weder Miete noch Betriebskosten.

Gemeinde-, Genossenschaftswohnungen sowie „andere Hauptmieten" werden in Summe als „Mietwohnungen" bzw. „Hauptmietwohnungen" ausgewiesen. Untermiete, Dienst-/Naturalwohnung, „mietfrei" und „unentgeltlich" werden in Tabellen und Grafiken zu „sonstigen" Rechtsverhältnissen zusammengefasst.

Das Rechtsverhältnis der Wohnform wird in der Krisenfolgenerhebung „So geht's uns heute" folgendermaßen unterschieden:
- Mieter:innen in Gemeindewohnungen
- Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen
- Mieter:innen in anderen Wohnverhältnissen: Wohnt in einer privaten Mietwohnung, einem privat gemieteten Haus oder einer Dienstwohnung
- Eigentümer:innen mit laufendem Wohnkredit: Wohnt zu Eigentum mit einem aktuell laufendem Wohnkredit
- Eigentümer:innen ohne Wohnkredit: Wohnt zu Eigentum ohne laufendem Wohnkredit

Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit (Kennzahlen zu Lebensbedingungen)

Die Zählweise der registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit basierend auf den „Kennzahlen zu Lebensbedingungen" nimmt die Europäische Typologie für Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnversorgung (ETHOS) zum Ausgangspunkt. Demnach können folgende Kategorien aus ETHOS empirisch erfasst werden:

1 Obdachlose Menschen
2 Menschen in Notunterkünften
3 Menschen, die in Wohnungslosen-einrichtungen wohnen
4 Menschen, die in Frauenhäusern wohnen
7.1 Menschen, die in Langzeitwohnheimen für ältere Wohnungslose wohnen

Die Kategorien 1 und 2 beziehen sich auf Obdachlosigkeit, während die Kategorien 3, 4 und 7.1 eine breitere Definition von Wohnungslosigkeit abdecken. Entsprechend umfasst der Indikator begrifflich nicht nur „Wohnungslose", sondern auch „Obdachlose". Die Zahl der Personen aus der ETHOS-Kategorie 1 wird gemessen durch die Zahl der Hauptwohnsitzbestätigungen für Obdachlose im Zentralen Melderegister (ZMR). Zusätzlich werden Personen berücksichtigt, die in einer Einrichtung für Obdach- und Wohnungslose (ETHOS 2, 3, 4, 7.1) gemeldet sind. Gezählt werden jeweils alle Personen, die mindestens einmal in einem bestimmten Jahr eine Hauptwohnsitzbestätigung bzw. Meldung in einer Einrichtung hatten. Doppelzählungen werden mit Hilfe des bereichsspezifischen Personenkennzeichens amtlicher Statistik (bPK_as) ausgeschlossen.

Registrierte Wohnungslosigkeit (Abgestimmte Erwerbsstatistik)

Die in der Abgestimmten Erwerbsstatistik publizierte registrierte Wohnungslosigkeit ist im Unterschied zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit in den Kennzahlen zu Lebensbedingungen Stichtag-basiert. D. h. für diese Statistik werden alle Personen mit Hauptwohnsitzbestätigung im ZMR und Personen mit Hauptwohnsitz in einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe am 31.10. des jeweiligen Berichtsjahres gezählt.

Sanierungsarbeiten

Unter Sanierungs- und Umbauarbeiten fallen laut der Mikrozensus-Wohnungserhebung bauliche Umgestaltungen und Verbesserungen wie z. B.: Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Wände einziehen, ein Anbau, eine neue Küche oder Fenstertausch. Sanierungs- und Umbauarbeiten umfassen keine Maßnahmen zur Instandhaltung wie z. B. Reparaturen oder Ausmalen.

Transaktion

Für den Häuserpreisindex und den Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum werden sämtliche Kaufverträge, die den Erwerb von Wohnraum betreffen könnten, erhoben. Einen Abgleich der Urkunden mit dem Gebäude- und Wohnungsregister ermöglicht es Immobilienübertragungen auszuschließen, die nicht dem reinen Wohnzweck dienen. Übertragungen von Anteilen an Häusern und Grundstücken werden ausgeschlossen.

Überbelag (Mikrozensus)

Im Mikrozensus basiert der Überbelag auf der Kombination von Wohnfläche und Haushaltsgröße. Als überbelegt gilt eine Wohnung bei

- Nutzfläche unter 35 m², 2 und mehr Personen in der Wohnung
- Nutzfläche von 35 bis unter 60 m², 3 und mehr Personen
- Nutzfläche von 60 bis unter 70 m², 4 und mehr Personen
- Nutzfläche von 70 bis unter 90 m², 5 und mehr Personen
- Nutzfläche von 90 bis unter 110 m², 6 und mehr Personen.
- Bei einer Wohnfläche ab 110 m² wird kein Überbelag angenommen.

Überbelag (EU-SILC)

Der Indikator orientiert sich am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen. Als überbelegt zählt ein Haushalt, wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist:

- ein Raum für 2 Personen
- weniger als 3 Räume für 3 oder 4 Personen
- weniger als 4 Räume für 5 oder 6 Personen
- weniger als 5 Räume für 7 oder 8 Personen
- weniger als 6 Räume für mehr als 8 Personen.

Küchen werden nicht als Wohnräume gezählt.

Überbelastung durch Wohnkosten

→ siehe „Wohnkostenanteil > 40 %“

Umbauarbeiten

→ siehe „Sanierungsarbeiten“

Vulnerable Personengruppen

Die Krisenfolgenerhebung „So geht‘s uns heute“ unterscheidet einige ausgewählte Gruppen, die besonders in-, aber auch außerhalb von Krisenzeiten überdurchschnittlich armutsgefährdet sind:

- **Personen mit geringem Haushaltseinkommen:** Personen mit einem monatlich verfügbaren, standardisiertem Haushaltseinkommen unter 1 000 Euro (Welle 1 (Q4/2021) bis 9 (Q4/2023) bzw. 1 200 Euro (ab Welle 10 (Q1/2024). Die Grenze richtet sich nach der Höhe der (gerundeten) Ausgleichszulage. Um das Haushaltseinkommen zu ermitteln, wurde die Summe sämtlicher monatlichen Nettoeinkünfte aller Personen im Haushalt erfragt. Danach wurde bei Mehrpersonenhaushalten das Haushaltseinkommen auf einen Einpersonenhaushalt standardisiert, um verschiedene Haushaltsgrößen besser miteinander vergleichbar zu machen. Zur Standardisierung des Haushaltseinkommens **→ siehe „Äquivalenzeinkommen, äquivalisiertes Haushaltseinkommen“**
- **Personen mit Einkommensverlusten:** Personen, dessen Haushaltseinkommen nach Selbsteinschätzung in den letzten 12 Monaten gesunken ist.
- **Personen in von Arbeitslosigkeit betroffenen Haushalten:** Personen, die selbst zum Befragungszeitpunkt arbeitslos waren oder gemeinsam im Haushalt mit mindestens einer arbeitslosen Person zwischen 18 und 64 Jahren lebten.
- **Personen in Ein-Eltern-Haushalten:** Haushalt mit nur einem Elternteil und mindestens einem Kind unter 25 Jahren.
- **Personen aus Mehrkindfamilien:** Personen in Paarhaushalt mit mindestens drei im Haushalt lebenden abhängigen Kindern. Definition für abhängige Kinder nach Eurostat: Kind ist unter 18 Jahre alt oder zwischen 18 und 24 Jahre alt und nicht aktiv oder arbeitslos.

Wohndauer

→ siehe „Mietvertragsdauer“

Wohnfläche, Nutzfläche

Die Wohnfläche ist die Grundfläche aller bewohnbaren Räumlichkeiten inkl. aller Nebenräume (Badezimmer, Abstellraum, Vorraum). Zur Nutzfläche zählen jedoch nicht: Loggia/Balkon/Terrasse, Kellerräume und Dachböden (die nicht dem Wohnzweck dienen) sowie betrieblich genutzte Räume.

Als betrieblich genutzte Räume gelten ausschließlich oder weitgehend zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit genutzte Räume, z. B. Büro- oder Kanzleiraum, Ordination, Geschäfts- oder Verkaufslokal, Besprechungszimmer, an Urlaubsgäste vermietete Räume.

Wenn eine Wohnung aus mehreren getrennten, aber im gleichen Haus liegenden Teilen besteht, sollen die Wohnflächen zusammengezählt werden.

Wohngebäude

Dabei handelt es sich um Gebäude, deren (Netto-)Geschoßflächen (ohne Keller-, Garagen-, Verkehrs- und Dachbodenflächen) zumindest zu 50 % dem privaten Wohnzweck dienen. Gebäude für Gemeinschaften sind hier nicht enthalten, da diese keinen üblichen privaten Wohnzwecken dienen.

Wohnkosten (Mikrozensus)

Auf Basis des Mikrozensus können Mietkosten sowie Betriebskosten für Hauptmietwohnungen berichtet werden.

→ siehe „Miete ohne Betriebskosten“, „Miete inkl. Betriebskosten“ und „Betriebskosten“

Wohnkosten (EU-SILC)

Für alle Rechtsverhältnisse: die gesamten Kosten des Haushalts für Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum (bei Wohneigentum und Genossenschaftswohnungen), Heizung, Energie, Instandhaltung. Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten nach EU-Skala äquivalisiert.

Wohnkosten pro m² Nutzfläche (EU-SILC)

Gesamte Wohnkosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung. Für Auswertungen auf Personenebene werden die äquivalisierten Wohnkosten herangezogen.

Wohnkostenanteil – nationale Definition (EU-SILC)

Für Auswertungen auf Haushaltsebene der Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltseinkommen. Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten und die Haushaltseinkommen äquivalisiert.

Wohnkostenanteil > 40 % – Eurostat-Definition (EU-SILC)

Die Quote der Überbelastung durch Wohnkosten entspricht dem in privaten Haushalten lebenden prozentualen Anteil der Bevölkerung, bei dem sich die Wohnkosten insgesamt auf mehr als 40 % des verfügbaren Nettoeinkommens belaufen. Im Unterschied zur nationalen Definition wird bei der Berechnung jedoch die Wohnbeihilfe sowohl bei den Wohnkosten als auch beim Haushaltseinkommen zuvor abgezogen.

Wohnkostenbelastung (EU-SILC)

Subjektiv wahrgenommene Belastung der Befragten durch die Wohnkosten des Haushaltes.

Wohnräume, Räume

In der vorliegenden Publikation wird im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung das Merkmal „Wohnräume inkl. Küchen mit Aufenthaltsmöglichkeit“ verwendet; bei Auswertungen auf Basis von EU-SILC werden Küchen nicht einbezogen.

Ein Wohnraum ist mindestens 4 m² groß, mehr als 2 Meter hoch, (auch) von innen begehbar und in bewohnbarem Zustand. Als Wohnraum zählen nicht: WC, Bad, Gang/Vorraum, Abstellraum, Loggia/Balkon/Terrasse, Stiegen, Kellerräume und Dachböden, die nicht dem Wohnzweck dienen (z. B. Werkstatt, Abstellraum, Waschküche, Garage), betrieblich genutzte Räume. Küchen unter 4 m² gelten keinesfalls als Wohnraum. Im Mikrozensus werden seit der Umstellung 2021 Küchen mit Aufenthaltsmöglichkeiten zu den Wohnräumen dazu gezählt, in EU-SILC nicht. Eine Küche mit Aufenthaltsmöglichkeiten bietet genügend Raum für einen Tisch mit mindestens zwei Sitzplätzen.

Eine Kombination aus Küche und Wohnraum gilt als ein Raum (z. B. Wohnzimmer mit Kochnische/Küchenzeile).

Wohnsitzangabe

Die Wohnsitzangabe unterscheidet, ob im Gebäude/in der Wohnung Personen mit Hauptwohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet sind oder ob keine Personen mit Hauptwohnsitz bzw. Nebenwohnsitz gemeldet sind.

Wohnungsabgang

Im Sinne vollständig nachvollziehbarer Lebenszyklen aller Registereinheiten im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) werden neben dem aktiven Bestand (oder Zugang) an Wohnungen auch deren Abgänge eigens erfasst. Das kann einen direkten Bezug zu baubehördlichen Vorgaben (Bauvorhabensmeldungen) haben. In die Abgangsmasse werden auch Umwidmungen miteingerechnet, also reine Änderungen der Art der (Nutzung einer) Einheit (hier von einer Wohnung in eine nicht den privaten Wohnzwecken dienenden Entität, wie z. B. in ein Büro). Nicht berücksichtigt werden als „nie existent“ qualifizierte Entitäten, die auf inkorrekten Datenaufnahmen im GWR beruhen. Dieser Kategorie werden auch Einstellungen bereits erfasster bewilligter Bauvorhaben zugezählt.

Korrespondierend zu den Zugängen aus der Baumaßnahmenstatistik werden in Bezug auf die in Wien deutlich untererfassten An-, Auf-, Umbautätigkeiten dadurch bedingte Wohnungsabgänge grundsätzlich ausgeschlossen.

Wohnungsüberbelag

→ siehe „Überbelag“

10 Methodische Hinweise

An dieser Stelle werden die Eckdaten zu den einzelnen Erhebungen und Daten im Überblick dargestellt. Genauere Informationen zum Mikrozensus, EU-SILC, der Krisenfolgenerhebung „So geht's uns heute", der Gebäude- und Wohnungszählung, der Baumaßnahmenstatistik, dem Häuserpreisindex und dem Gebäude- und Wohnungsregister sind den jeweiligen Standarddokumentationen sowie unserer Website zu entnehmen. In dieser Publikation werden insgesamt sieben Statistiken herangezogen, um einen guten inhaltlichen Überblick zum Thema Wohnen zu geben. Dabei handelt es sich bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung, dem EU-SILC und der Krisenfolgenerhebung „So geht's uns heute" um Primärstatistiken und bei der Gebäude- und Wohnungszählung, beim Häuserpreisindex, bei der Statistik zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit und der Baumaßnahmenstatistik um Sekundärstatistiken. Beim Sonderkapitel handelt es sich um eine Auswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister und ist damit ebenfalls eine Sekundärstatistik. Für einen besseren Überblick ist dieses Kapitel nach methodischen Hinweisen für Primärstatistik und Sekundärstatistik gegliedert.

10.1 Methodische Hinweise für Primärstatistik Mikrozensus, EU-SILC und „So geht's uns heute"

Sowohl die Mikrozensus-Wohnungserhebung, EU-SILC als auch die Krisenfolgenerhebung „So geht's uns heute" sind regelmäßig stattfindende Stichprobenerhebungen und zählen somit zur Primärstatistik, da ihre Daten direkt erhoben werden. In diesem Abschnitt werden die Unterschiede der drei Erhebungen erläutert.

10.1.1 Konzepte und Begriffe

Die verwendeten Begriffe werden im Glossar erläutert.

Darüber hinaus sind die bei Mikrozensus und EU-SILC verwendeten Erläuterungen, die die Erhebungspersonen im Zuge der Datenerhebung verwenden, eine wichtige Referenz (Handbuch „Erläuterungen Mikrozensus" sowie Fragebogen „EU-SILC 2021"). Bei beiden Erhebungen werden Fragebögen verwendet, um Informationen über Personen und Haushalte zu erhalten. Um die Qualität der verwendeten Erhebungsinstrumente zu prüfen bzw. sicherzustellen, wurden diese Tests unterzogen. Eine Skizzierung der Testverfahren, die konkrete Vorgehensweise sowie die Auswirkungen der Tests werden im Artikel „Fragebogentests als Mittel der Qualitätssicherung – Aktuelle Beispiele aus Mikrozensus und EU-SILC" dargestellt (Baumgartner/Greussing/Oismüller/Plate/Zucha, 2016).

Die Ergebnisse zum Thema „Miet- und Wohnkosten" stammen aus den beiden Haushaltsbefragungen Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Sie werden zu unterschiedlichen Zwecken erhoben. Die inhaltlichen Unterschiede und Überschneidungen sind im Kapitel 4.5 „Konzeptuelle Hinweise zu Wohnkosten" festgehalten.

10.1.2 Erhebung und Fragebogen

Der Mikrozensus erhob die Daten bis 2021 persönlich (CAPI) oder telefonisch (CATI). Seit dem 2. Quartal 2021 sind beim Mikrozensus zusätzlich auch Online-Befragungen (CAWI) in der Folgeerhebung möglich. EU-SILC bietet seit 2022 zusätzlich zu den Modi CAPI und CATI ebenfalls CAWI an. Die online Befra-

gung von EU-SILC wurde zunächst in einer Piloterhebung 2022 implementiert, dafür wurde der Fragebogen ebenfalls wie bei der Mikrozensuserhebung überarbeitet. Aus diesem Grund wurden die Fragebögen für mobile Befragungen überarbeitet. Durch die Überarbeitung haben sich die Frageformulierungen, die Antwortmöglichkeiten, der Fragefluss und die Filterführungen geändert. Zusätzlich wurden bei der Mikrozensuserhebung neue Merkmale eingeführt, aber auch andere nicht mehr abgefragt, weil diese seither aus dem Gebäude- und Wohnungsregister übernommen werden. Ebenfalls wurde das Imputationsverfahren beim Mikrozensus von hot-deck auf KNN (k-nearest neighbor) umgestellt. Für genauere Informationen siehe auch Kapitel 11 „Weiterführende Informationen“ unter FAQ. Bei der Befragung „So geht’s uns heute“ werden die Daten online (CAWI) erhoben. Fehlende Werte werden durch ein stochastisches Imputationsverfahren (hot-deck) ersetzt (bei den meisten Variablen ist dies allerdings für deutlich weniger als 1 % der Fälle nötig).

10.1.3 Hochrechnung

Bei den Erhebungen Mikrozensus-Wohnungserhebung, EU-SILC und „So geht’s uns heute“ wird von einer Stichprobe auf die Gesamtmasse (österreichische Wohnbevölkerung in Privathaushalten) hochgerechnet. Für die Mikrozensus-Wohnungserhebung wurden im Jahr 2024 etwa 22 500 Haushalte für die Bruttostichprobe gezogen und 20 000 Haushalte pro Quartal befragt. Der Jahresdatensatz mit über 80 000 Haushalten dient als Grundlage für die Hochrechnung der hier publizierten Ergebnisse aus der Mikrozensus-Wohnungserhebung. Die Auswertungen zu EU-SILC 2023 basieren auf rund 6 000 befragten Haushalten von denen auf die Grundgesamtheit der österreichischen Haushalte hochgerechnet wird. Die Auswertungen zu „So geht’s uns heute“ basieren auf rund 3 400 befragten Personen zwischen 18–74 Jahren. Von den befragten Personen wird auf den Anteil der 18- bis 74-Jährigen in der österreichischen Bevölkerung hochgerechnet. Details zu den Hochrechnungsverfahren finden sich in den jeweiligen Standarddokumentationen (siehe auch Kapitel 11 „Weiterführende Informationen“).

Im Mikrozensus wurde mit dem 4. Quartal 2014 auf ein neues Hochrechnungsverfahren umgestellt und die Ergebnisse wurden bis 2004 zurückrevidiert. Informationen zur neuen Hochrechnung im Mikrozensus sind in der Mikrozensus-Standarddokumentation, in der Methodenbeschreibung „Die neue Hochrechnung des Mikrozensus“ sowie in den Frequently Asked Questions („FAQ zur neuen Hochrechnung 2014 im Mikrozensus“) angeführt.

Die Gewichtung von EU-SILC erfolgt auf Basis der seit dem Jahr 2006 etablierten Methodik (vgl. Glaser/Till, 2010). Wesentlich überarbeitet wurde die Gewichtung zuletzt im Jahr 2012 mit der verstärkten Miteinbeziehung von Verwaltungsdaten in den Gewichtungsprozess. Informationen zur Hochrechnung sind in der EU-SILC-Standarddokumentation zu finden.

Bei „So geht’s uns heute“ werden besonders vulnerable Gruppen (wie Mehrkind-Haushalte, Alleinerziehende und Arbeitslose) bei der Stichprobe überproportional berücksichtigt, um die Genauigkeit der Messung von Veränderungen zu optimieren. Die Stichprobe setzt sich jeweils zusammen aus einer Panelbefragung von Personen, die bereits in der Vorwelle (Vorquartal) an der Befragung teilgenommen haben, sowie einer Auffrischungsstichprobe, die aus dem zentralen Melderegister gezogen wurde. Die Auswahl der Personen für die Ergänzungsstichprobe erfolgt so, dass jene Bevölkerungsgruppen, die in den vorigen Wellen seltener teilgenommen haben, eine wesentlich größere Ziehungswahrscheinlichkeit haben. Dadurch sollen allfällige die durch selektive Beteiligung an der Erhebung entstehende Verzerrungen möglichst bereits bei der Stichprobenziehung ausgeglichen werden. Bei der Hochrechnung der Ergebnisse wird dieses Design ebenso berücksichtigt wie die selektive Beteiligung verschiedener Bevölkerungsgruppen an der Erhebung (Nonresponse). Abschließend werden die Gewichte an Verteilungen aus

dem jeweiligen Quartal des Mikrozensus bzw. dem für die Ziehung verwendeten Auswahlrahmen angepasst.

10.1.4 Stichprobenfehler

Da es sich bei den Datenquellen Mikrozensus, EU-SILC und der Erhebung „So geht's uns heute" um Stichprobenerhebungen handelt, sind die hochgerechneten Werte Schwankungsbreiten unterworfen. Zur Kennzeichnung werden in den Tabellen jene Werte, die bestimmte statistische Fehlergrenzen unterschreiten, durch Klammersetzung gekennzeichnet. Aus methodischen Gründen werden für diese Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet (siehe Box „Klammersetzung in den Tabellen").

Klammersetzung in den Tabellen
Bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung werden Österreich-Werte mit einer Besetzung von hochgerechnet unter 6 000 Hauptwohnsitzwohnungen in Klammern gesetzt. Dies entspricht etwa einer Schwankungsbreite von rund einem Drittel des Wertes und die Werte gelten als stark zufallsbehaftet. Werte unter hochgerechnet 3 000 Wohnungen (ab einer Schwankungsbreite von ca. der Hälfte des Wertes) werden unterdrückt und mit (x) dargestellt – sie gelten als statistisch nicht mehr interpretierbar. Für die Bundesländer gelten beim Mikrozensus jeweils eigene Grenzen (stark zufallsbehaftet: Burgenland 2 000, Kärnten 3 000, Niederösterreich 7 000, Oberösterreich 7 000, Salzburg 3 000, Steiermark 6 000, Tirol 4 000, Vorarlberg 2 000, Wien 8 000; nicht mehr interpretierbar: Burgenland 1 000, Kärnten 1 000, Niederösterreich 3 000, Oberösterreich 3 000, Salzburg 1 000, Steiermark 3 000, Tirol 2 000, Vorarlberg 1 000, Wien 4 000).

In EU-SILC bezieht sich die Klammerung auf die Anzahl der Fälle, die der Tabelle ungewichtet zugrunde liegen. Sind in der Randverteilung weniger als 50 oder in der Zelle weniger als 20 Fälle vorhanden, wird geklammert. Zahlen, die auf Randverteilungen von weniger als 20 beruhen, werden nicht ausgewiesen. Bei Dezils-/Quartilsauswertungen (also etwa bei den Auswertungen zu den Wohnkosten) wird folgende Regel angewandt: Wenn weniger als 500 Fälle vorhanden sind, dann werden das unterste und das oberste Dezil (10 %, 90 %) geklammert, wenn weniger als 200 Fälle vorhanden sind, werden auch das erste und das dritte Quartil (25 %, 75 %) geklammert.

Bei „So geht's uns heute" bezieht sich die Klammerung auf die Höhe des Variationskoeffizienten. Werte mit einem Variationskoeffizient über 16,5 % werden mit einer runden Klammer, Werte mit einem Variationskoeffizienten über 33 % unterdrückt und mit (x) dargestellt.

10.2 Methodische Hinweise für Sekundärstatistik Häuserpreisindex und Baumaßnahmenstatistik

Nun folgen die methodischen Hinweise zu Häuserpreisindex und Baumaßnahmenstatistik. Diese beiden Statistiken gehören zur Sekundärstatistik, da deren Auswertungen auf bestehenden Daten aufbauen. Die Datengrundlage des Häuserpreisindexes sind gezahlte Transaktionspreise, die aus den im Grundbuch gespeicherten Kaufverträgen hervorgehen. Die Baumaßnahmenstatistik zieht Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister heran, wodurch sie sich auf Verwaltungsdaten stützt.

10.2.1 Konzept bei der Gebäude- und Wohnungszählung

Die Gebäude- und Wohnungszählung 2022 ist erstmal Teil der Abgestimmten Erwerbsstatistik und wird nun jährlich veröffentlicht. Inhaltlich richtet sich die Gebäude- und Wohnungszählung nach den Empfehlungen der Conference of European Statisticians (CES Recommendations) sowie der EU-Verordnung für Volks- und Wohnungszählungen. Angestrebt wurde dabei eine möglichst weitgehende Vergleichbarkeit des Zensus 2021 mit den Ergebnissen aus früheren Jahren.

Die Abgestimmte Erwerbsstatistik kann dank des e-Government Gesetzes unter absoluter Wahrung des Datenschutzes durchgeführt werden. Für natürliche Personen geschieht dies mit Hilfe des bereichsspezifischen Personenkennzeichens Amtliche Statistik (bPK AS), das von der Stammzahlenregisterbehörde generiert wird und keinerlei Rückschlüsse auf die Person ermöglicht. Der Schutz von persönlichen Daten ist ein zentrales Anliegen von Statistik Austria. Daher wird – neben der erwähnten, bereits anonym durchgeführten Datensammlung mit bPK AS – als zusätzliche Datenschutzmaßnahme, zur Unkenntlichmachung von Einzelpersonen in den Ergebnissen, für einen festgelegten Prozentsatz der Daten der Registerzählung bzw. der Abgestimmten Erwerbsstatistik das Record Swapping Verfahren angewendet. Dabei werden zuerst sogenannte „Risky Records“ gesucht – das sind Datensätze, die aufgrund ihrer Merkmalskombinationen (z. B. höchste abgeschlossene Ausbildung & Stellung im Beruf & Staatsbürgerschaft) im Datensatz eine seltene Kombination darstellen. Einzelne Merkmale dieser Personen werden dann mit den Merkmalen anderer Personen getauscht. Dabei wird darauf geachtet, dass die wichtigsten Eckzahlen nicht verzerrt werden. Bei kleineren Zellbesetzungen wird daher explizit darauf hingewiesen, dass die Daten aufgrund des Record Swapping Verfahrens mit Vorsicht zu interpretieren sind.

Statistik Austria legt besonderes Augenmerk auf die Qualitätsbewertung der generierten Ergebnisse. Es wurde daher ein Qualitätsframework entwickelt, das die Genauigkeit der Daten der einzelnen 12 Einleitung Register und des verknüpften Registerzählungsdatenbestandes auf Merkmalsebene für verschiedene Aspekte der Datenqualität bewertet. Eine detailliertere methodische Beschreibung der Registerzählung und ihrer Qualitätsbewertung findet sich im Methodeninventar zur Registerzählung (online abrufbar auf der Homepage von STATISTIK AUSTRIA).

10.2.2 Konzept beim Häuserpreisindex

Für die Darstellung von Preisveränderungen ist es üblich sogenannte Preisindizes zu berechnen. Für die Indexberechnung werden z. B. die Preise von Produkten eines definierten Warenkorbs in der Basisperiode (z. B. t) mit den Preisen eines Berichtsjahres (z. B. t+1) verglichen. Mehrere Indizes können durch den Einsatz von Gewichten zu einem Index zusammengefasst werden (Aggregation). Die Gewichte werden bei Konsumentenpreisindizes üblicherweise über die Ausgabenanteile der Konsumenten definiert. In der Immobilienpreisstatistik setzt sich der Warenkorb aus Untergruppen von Immobilien (z. B. Neuer Wohnraum, Bestehender Wohnraum) sowie aus Regionen zusammen. Die Aggregation erfolgt mit den Summen der Transaktionspreise in den Gruppen als Gewichte. Die unterste Ebene bilden die sogenannten Elementaraggregate, in die die einzelnen Immobilientransaktionen ungewichtet eingehen. Für die Berechnung der Elementaraggregate werden bei Immobilien spezielle Verfahren zur Qualitätsbereinigung angewandt. Diese sind notwendig, da in jeder Indexperiode andere Immobilien in den Index eingehen und Unterschiede in den Eigenschaften und der Lage der Objekte ausgeglichen werden müssen. Werden bei gleichem Durchschnittspreis etwa kleinere Wohnungen verkauft, so soll der Preisindex dennoch eine Preiserhöhung im Ausmaß des Wertes der Flächenminderung aufweisen.

Ein Preisindex besteht aus mehreren Messzahlen und beginnt üblicherweise bei 100 bzw. wird der Jahresdurchschnitt des ersten Jahres auf 100 gesetzt. Zwischen den Messzahlen können beliebige Veränderungsraten gerechnet werden. Oft wird die Veränderungsrate der Messzahl in der aktuellen Periode im Vergleich zum Vorjahr angegeben. Ebenso können Veränderungen im Vergleich zum Vorquartal angegeben werden, allerdings sind diese anfälliger für saisonale Effekte.

10.2.3 Konzepte der Baumaßnahmenstatistik

Die Statistik basiert auf Sekundär- bzw. Verwaltungsdaten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) und wird mit § 4 (1) BstatG angeordnet und im GWR-Gesetz geregelt (BGBl. I Nr. 9/2004 bzw. Nr. 125/2009 idgF). Gemäß VO (EG) Nr. 2019/2152 idgF des europ. Parlamentes und Rates sind die EU-Mitgliedstaaten zur regelmäßigen Meldung von Baubewilligungsindikatoren verpflichtet.

Für 2003 und 2004 sind kaum Daten verfügbar. Bei der Baubewilligungsstatistik werden für die Berichtszeiträume 2005 bis 2009 nicht zu quantifizierende Komplettausfälle vermutet. Beginnend mit 2010 konnten diese sukzessive verhindert werden, ab diesem Zeitraum liegen zuverlässige Zahlen vor. Die Vollständigkeit und Datenqualität der Baufertigstellungsstatistik war in der Vergangenheit von zu vielen Ausfällen beeinflusst. Seit September 2020 zeigen sich Verbesserungen die Anlass dazu geben, demnächst weiteres bzw. detaillierteres Zahlenmaterial zur Verfügung stellen zu können.

Zur Datenqualitätsverbesserung werden die Bewilligungs- wie auch Fertigstellungsergebnisse im Hinblick auf die Nachmeldetätigkeit aufgeschätzt. Dies geschieht bis zur Ebene der Bundesländer, für kleinere regionale Einheiten erwiesen sich Aufschätzungen als nicht zielführend. Speziell bei der Fertigstellungsstatistik wird zusätzlich versucht, noch immer vorkommende Komplettausfälle durch Zurechnungen offener Bauvorhaben mit Hauptwohnsitzangaben auszugleichen. Mit Jahresabschluss werden regelmäßig Revisionen veranlasst.

Über die Berichterstattung von Baubewilligungen und Baufertigstellungen hinaus werden auch Zahlen zu Wohnungsabgängen präsentiert, die in der Folge Fortschreibungen des Wohnungsbestandes ermöglichen. Die Stadt Wien meldet seit 2024 An-, Auf-, Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden.

10.2.4 Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister

Für die Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister wurde einen Abzug vom 04.03.2025 genommen. Es handelt sich hierbei um eine reine Auswertung aus dem Register, d.h. es wurden keine statistischen Verfahren (z. B. Zuschätzungen von zeitverzögerten Einmeldungen) wie bei der Baustatistik vorgenommen.

10.3 Basisinformationen

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über Grundlagen und Methodik der hier verwendeten Erhebungen und Datenquellen.

Übersicht 9.1
Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung

Gegenstand der Statistik	Erwerbsstatistik, Haushalts- und Familienstatistik, Wohnstatistik, jährlich wechselnde Ad-hoc Module
Grundgesamtheit	Wohnbevölkerung in Privathaushalten
	Wohnungserhebung: Hauptwohnsitzhaushalte (private Haushalte, in denen lt. Zentralem Melderegister mindestens eine Person hauptwohnsitzgemeldet ist)
Statistiktyp	Primärstatistische Stichprobenerhebung
Datenquellen/Erhebungsform	Kontinuierliche primärstatistische Haushaltserhebung (persönlich, telefonisch oder online)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Quartale und Jahre
Periodizität	Quartalsweise
Stichprobenumfang	ca. 20 000 Haushalte/Quartal
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Verpflichtend
Zentrale Rechtsgrundlagen	EWStV, BGBl. II Nr. 111/2010
	Verordnung (EG) Nr. 577/98 idgF
	Verordnung (EG) Nr. 377/2008 idgF
	Verordnung (EU) Nr. 545/2014 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Bundesländer (NUTS 2)
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Endgültige Daten: t + 80 Tage

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 9.2
EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)

Gegenstand der Statistik	Haushaltseinkommen und Lebensbedingungen nach Eurostat-Vorgaben, jährlich wechselnde Zusatzmodule
Grundgesamtheit	Wohnbevölkerung in Privathaushalten
Statistiktyp	Primärstatistische Stichprobenerhebung unter Einbeziehung von Verwaltungsdaten
Datenquellen/Erhebungsform	Primärstatistische Haushaltserhebung (persönlich, telefonisch oder online); integrierte Quer- und Längsschnitterhebung
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Jahre
Periodizität	Jährlich
Stichprobenumfang	ca. 6 000 Haushalte/Jahr
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Freiwillig
Zentrale Rechtsgrundlagen	IESS (VO (EU)2019/1700 und 5 ausführenden Verordnungen (3 Verordnungen zu allen IESS-Erhebungen, 2 EU-SILC spezifisch)
	Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz über die Statistik der Einkommen und Lebensbedingungen (Einkommens- und Lebensbedingungen-Statistikverordnung – ELStV) BGBl. II Nr. 277/2010 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Österreich – eingeschränkt Bundesländer (NUTS 2)
Verfügbarkeit der Ergebnisse	endgültige Ergebnisse t + 4 Monate

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 9.3
So geht's uns heute

Gegenstand der Statistik	Unterjährige Erhebung der Lebensbedingungen nach Eurostat-Vorgaben und auf nationaler Ebene ergänzte Indikatoren
Grundgesamtheit	18- bis 74-jährige (bis einschließlich Welle 5 (Q4/2022): 16- bis 69-jährige) Wohnbevölkerung in Privathaushalten
Statistiktyp	Primärstatistische Stichprobenerhebung
Datenquellen/Erhebungsform	Primärstatistische Personenerhebung (online); Längsschnitterhebung mit quartalsweisen Ergänzungsstichproben
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Quartal
Periodizität	Quartalsweise
Stichprobenumfang	ca. 3 000–3 600 Personen/Quartal
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Freiwillig
Zentrale Rechtsgrundlagen	Für Welle 1 (Q4/2021) bis 9 (Q4/2023): Verordnung (EU) 2019/1700 zur Schaffung eines gemeinsamen Rahmens für europäische Statistiken über Personen und Haushalte auf der Grundlage von Einzeldaten aus Stichprobenerhebungen und den delegierten Rechtsakten sowie Durchführungsbestimmungen gemäß dieser Verordnung (Art. 14, Durchführbarkeits- und Pilotstudien)
	Bundesstatistikgesetz 2000, BGBl. I Nr. 163/1999 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Österreich – eingeschränkt Bundesländer (NUTS 2)
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Endgültige Ergebnisse t+3 Monate

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 9.4
Gebäude- und Wohnungszählung

Gegenstand der Statistik	Gebäude und Wohnungen zum Stichtag 31.10.2022
Grundgesamtheit	Gebäude (ca. 2,4 Mio.); Wohnungen (ca. 5,0 Mio.)
Statistiktyp	Sekundärstatistik (Statistik auf Basis von Administrativdaten sowie statistischen Registern)
Datenquellen/Erhebungsform	Registerbasierte Erhebung Basisregister: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) Weiter Basisregister im Zuge der Registerzählung sowie Vergleichsregister zu Datenvalidierung wie Grundbuchdaten
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Stichtag 31.10.2022
Periodizität	Seit der GWZ 2021 jährlich, davor alle 10 Jahre
Stichprobenumfang	-
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	-
Zentrale Rechtsgrundlagen	Registerzählungsgesetz BGBl. I 33/2006 idgF Verordnung Nr. 763/2008 der Europäischen Union vom 09.07.2008, betreffend Volks- und Wohnungszählungen
Tiefste regionale Gliederung	Gemeinden; für Sonderauswertungen auch Zählsprengel, Ortschaften und statistische Raster
Verfügbarkeit der Ergebnisse	17.06.2024

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 9.5
Häuserpreisindex und Preisindex für eigentümergenützten Wohnraum

Gegenstand der Statistik	HPI: Messung der Preisentwicklung der von privaten Haushalten zu Wohnzwecken nachgefragten neuen und gebrauchten Häuser und Wohnungen. OOH PI: Messung der Preisentwicklung der Wohnkosten für Eigentümer:innen, durch Berücksichtigung der Ankäufe von Wohnraum im Nettoerwerbs-Konzept und den Erhaltungs- und Versicherungskosten.
Grundgesamtheit	Monetäre Transaktionen der privaten Haushalte für den Ankauf von Wohnimmobilien und für den OOH PI zusätzlich Werte des Baupreisindex und Verbraucherpreisindex
Statistiktyp	Sekundärstatistik (Statistik, die auf Register- bzw. Verwaltungsdaten beruht)
Datenquellen/Erhebungsform	Urkundensammlung des Grundbuchs, Gebäude- und Wohnungsregister
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	01.01.2010 bis 31.12.2024
Periodizität	Jährlich
Stichprobenumfang	Quartalsweise
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	-
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung (EG) Nr. 2016/792 idgF des Rates über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex und Durchführungsverordnung (EU) 2023/1470 der Kommission vom 17. Juli 2023 zur Festlegung der methodischen und technischen Spezifikationen
	177. Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 01.07.2019
Tiefste regionale Gliederung	National
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Vorläufige Daten t + 85 Tage, endgültige Daten t + 175 Tage

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 9.6
Baumaßnahmenstatistik

Gegenstand der Statistik	Baubewilligungen und Baufertigstellungen von Wohnungen und Gebäuden nach Ausstattungs- sowie generellen Bauvorhabensmerkmalen, Wohnungsabgänge
Grundgesamtheit	Alle in einem Berichtszeitraum baubewilligten und baufertiggestellten Wohnungen und Gebäude, alle in einem Berichtszeitraum erfolgten Wohnungsabgänge
Statistiktyp	Sekundärstatistik (Statistik, die auf Register- bzw. Verwaltungsdaten beruht)
Datenquellen/Erhebungsform	Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Baubewilligungen: 2005 bis 2024
	Baufertigstellungen: 2005 bis 2023
	Wohnungsabgänge: 01.11.2011 bis 31.12.2023
Periodizität	Baubewilligungen: quartalsweise
	Baufertigstellungen: jährlich
	Wohnungsabgänge: jährlich
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Verpflichtend (die Wartung der Registerinhalte ist verpflichtend für die Baubehörden erster Instanz, d. s. hauptsächlich Gemeinden und zum Teil auch Bezirkshauptmannschaften)
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung (EG) Nr. 1165/98 idgF des Rates über Konjunkturstatistiken Gebäude- u. Wohnungsregistergesetz BGBl. I Nr. 125/2009 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Baubewilligungen: Bundesländer im Hinblick auf nachmeldebedingte Aufschätzungen, Gemeinden für nicht aufgeschätzte Ergebnisse
	Baufertigstellungen: Bundesländer im Hinblick auf nachmeldebedingte Aufschätzungen, Gemeinden für sonstige und nicht aufgeschätzte Ergebnisse
	Wohnungsabgänge: Bundesländer
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Baubewilligungen: t + 110 Tage (EU-Meldung t + 90 Tage)
	Baufertigstellungen: t + 11 Monate
	Wohnungsabgänge: t + 11 Monate
	planmäßige Revisionen: jährlich (zum Jahresabschluss)

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 9.7
Statistik zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit

Gegenstand der Statistik	Personen mit Hauptwohnsitzbestätigung („O-Meldung“) im Zentralen Melderegister und Personen mit Hauptwohnsitzmeldung in einer Einrichtung für Obdach- bzw. Wohnungslose
Grundgesamtheit	Obdachlose Menschen Menschen in Notunterkünften Menschen, die in Wohnungsloseneinrichtungen wohnen Menschen, die in Frauenhäusern wohnen Menschen, die in Langzeitwohnheimen für ältere Wohnungslose wohnen
Statistiktyp	Vollerhebung
Datenquellen/Erhebungsform	Statistik des Bevölkerungsstandes auf Basis der Bevölkerungsstatistischen Datenbank (POPREG)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	2008–2023
Periodizität	Jährlich
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Verwaltungsdaten für die Wanderungsstatistik sind auf Basis des Meldegesetzes (§ 16b (1)) verpflichtend an die Bundesanstalt Statistik Austria zu übermitteln. Zudem wird die Zahl der aufrechten Hauptwohnsitzmeldungen sowie Wohnsitzbestätigungen für Obdachlose für den Anfang und Ende des Berichtszeitraums übermittelt. Diese bilden die Basis für die Statistik des Bevölkerungsstandes.
Zentrale Rechtsgrundlagen	Bundesstatistikgesetz 2000, idF. BGBl. I Nr. 40/2014 § 16b (1) Meldegesetz 1991, idF. BGBl. I Nr. 120/2016 Bundes-Verfassungsgesetz Art. 6 (3), idF. BGBl. I Nr. 43/2011 Meldegesetz-Durchführungsverordnung – MeldeV, idF. BGBl. II Nr. 88/2017 Verordnung (EG) Nr. 862/2007 Verordnung (EU) Nr. 549/2013 Verordnung (EU) Nr. 1260/2013
Tiefste regionale Gliederung	Gemeinden
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Endgültige Ergebnisse: t + 15 Monate

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 9.8
Sonderauswertung aus dem Gebäude- und Wohnungsregister

Gegenstand der Statistik	Überwiegende Bauweise bei Neuerrichtungen in
Grundgesamtheit	Errichtete Gebäude von 2013-2023 zum Abzug 04.03.2025
Statistiktyp	Sekundärstatistik
Datenquellen/Erhebungsform	Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	2013 - 2023
Periodizität	Einmalige Sonderauswertung
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Verpflichtend (die Wartung der Registerinhalte ist verpflichtend für die Baubehörden erster Instanz, d. s. hauptsächlich Gemeinden und zum Teil auch Bezirkshauptmannschaften)
Zentrale Rechtsgrundlagen	Gebäude- und Wohnungsregistergesetz (BGBl. I Nr. 9/2004 idgF)
Tiefste regionale Gliederung	für Sonderauswertungen auch Bezirk, Gemeinde, Zählsprengel, Ortschaften und statistische Raster

Q: STATISTIK AUSTRIA.

11 Weiterführende Informationen

Zu den hier verwendeten Datenquellen werden weiterführende Informationen und Links angeführt, die sowohl inhaltlich wie auch methodisch von Interesse sind. Hier finden Sie weitere Daten zum Thema Wohnen, welche die Daten der Publikation leichter verständlich machen oder diese detaillierter ausführen.

11.1 Tabellenband „Wohnen 2024“

Ergänzend zur vorliegenden Publikation erscheint auf der Website von Statistik Austria ein Tabellenband, der Detailtabellen und Zeitreihen zu den zwei zentralen Datenquellen umfasst. Darin enthalten sind Auswertungen der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie des wohnspezifischen Teils von EU-SILC.

11.2 Website

Die Website von Statistik Austria bietet einen aktuellen Überblick zum Thema „Wohnen“. Diese basiert auf sechs verschiedene Datenquellen: Mikrozensus-Wohnungserhebung, EU-SILC, Häuserpreisindex, Baumaßnahmenstatistik, Statistik des Bevölkerungsstandes und der Gebäude- und Wohnungszählung. Die Statistiken befinden sich auf folgenden Seiten im Web: Wohnsituation, Wohnkosten, Gebäudebestand, Wohnungsbestand, Baubewilligungen, Baufertigstellungen, Soziale Krisenfolgen und Häuserpreisindex.

11.3 STATcube

Längere Zeitreihen sowie individuelle Auswertungen können kostenfrei über die Statistische Datenbank STATcube abgerufen werden. Darin enthalten sind Daten aus der Mikrozensus-Wohnungserhebung, der Gebäude- und Wohnungszählung, der Baumaßnahmenstatistik sowie dem Häuserpreisindex.

11.4 Standard-Dokumentationen

Zu den verwendeten Datenquellen liegen umfassende Dokumentationen der Methodik vor. Diese Standard-Dokumentationen enthalten neben allgemeinen Informationen zum Ziel und Zweck der Erhebung sowie zu den Rechtsgrundlagen auch Informationen zu Grundgesamtheit und Stichprobe, Datenerhebung, Datenaufarbeitung sowie zu qualitätssichernden Maßnahmen. Die Standard-Dokumentation zum Mikrozensus enthält umfassende Informationen zur gesamten Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung.

11.5 Fragebögen

Die Fragebögen von Mikrozensus, EU-SILC und der Erhebung „So geht’s uns heute“ sind auf der Website von Statistik Austria bei den jeweiligen Erhebungen abrufbar.

- Fragebogen „Mikrozensus“
- Fragebogen „EU-SILC 2024“
- Fragebogen „So geht’s uns heute“

11.6 FAQ: Änderungen im Mikrozensus ab 2021

Neben persönlichen (CAPI) oder telefonischen Erhebungen (CATI) sind seit 2021 auch Online-Befragungen (CAWI) in der Folgeerhebung bei Mikrozensus möglich. Die Mikrozensusfragen wurden in diesem Jahr daher für mobile Befragungen überarbeitet. Um die Änderungen des Fragebogens 2021 und die Einführung der neuen Onlinebefragungen besser nachzuvollziehen, gibt es ein Dokument mit Frequently Asked Questions.

11.7 Erläuterungen für Erhebungspersonen

Zusätzlich zum Fragebogen stehen sowohl beim Mikrozensus wie auch bei EU-SILC den Erhebungspersonen Erläuterungen zu den einzelnen Fragen zur Verfügung. Diese werden im Rahmen der Datenerhebung verwendet und stellen eine wichtige Referenz während der Erhebungsphase dar. Beim Mikrozensus liegen diese in Form eines eigenen Handbuches „Erläuterungen Mikrozensus“ vor. Bei EU-SILC sind die Erläuterungen Bestandteil des Dokumentes zur Datenerhebung („EU-SILC 2024“).

11.8 Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)– Merkmalskatalog

Mehr Informationen zum GWR sind auf der Website abrufbar. Im Überblick wird die historische Entwicklung sowie die Nutzung des GWRs beschrieben. Die Beschreibung der Merkmale und deren Ausprägungen befinden sich im Merkmalskatalog. Der Aufbau und die Anwendung vom GWR werden im praktischen Handbuch erläutert.

12 Quellenverzeichnis

Baumgartner, K. / Greussing, E. / Oismüller A. / Plate, M. / Zucha, V. (Wien 2016): **„Fragebogentests als Mittel der Qualitätssicherung – Aktuelle Beispiele aus Mikrozensus und EU-SILC“**, in: Statistik Austria: Statistische Nachrichten, Heft 02/2016.

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) (Hg.) / Glaser, T. / Blüher, M. (Wien 2021): **„Kennzahlen zu Lebensbedingungen 2019. Indikatoren für soziale Inklusion in Österreich“**.

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) (Hg.) / Mühlböck, M. / Reiter, C. / Juen, I. / Brunner, S. / Wittmann, L. / Binder, M. / Till, M. / Lamei, N. (Wien 2023): **„So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im vierten Quartal 2022 – Schwerpunkt: Erfahrungen mit Wohnungslosigkeit.**

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) (Hg.) / Reiter, C. / Mühlböck, M. / Juen, I. / Brunner, S. / Wittmann, L. / Binder, M. / Till, M. / Lamei, N. (Wien 2023): **„So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im ersten Quartal 2023 – Schwerpunkt: Energiearmut.**

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) (Hg.) / Reiter, C. / Mühlböck, M. / Juen, I. / Brunner, S. / Wittmann, L. / Binder, M. / Lamei, N. (Wien 2023): **„So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im zweiten Quartal 2023 – Schwerpunkt: Zukunftserwartungen.**

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) (Hg.) / Reiter, C. / Juen, I. / Brunner, S. / Mühlböck, M. / Wittmann, L. / Binder, M. / Lamei, N. / Foissner, F. (Wien 2023): **„So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im dritten Quartal 2023 – Schwerpunkt: Regionale Unterschiede.**

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) (Hg.) / Reiter, C. / Juen, I. / Brunner, S. / Mühlböck, M. / Wittmann, L. / Enachescu, J. / Lamei, N. / Foissner, F. (Wien 2023): **„So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im vierten Quartal 2023 – Schwerpunkt: Ernährungsarmut.**

Glaser, T. / Till, M. (Wien 2010): **„Gewichtungsverfahren zur Hochrechnung von EU-SILC-Querschnittergebnissen“**, in: Statistik Austria: Statistische Nachrichten, Heft 07/2010.

Harner, R. (Wien 2021): **„Obdachlosigkeit beenden. Eine bundesweite Strategie“**, Policy Paper der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO), gefördert durch das Sozialministerium.

Heuberger, R. / Zucha, V. (Wien 2015): **„Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC“**, in: Statistik Austria: Statistische Nachrichten, Heft 11/2015.

Reiter, Claudia / Juen, Isabella / Brunner, Sebastian / Mühlböck, Monika / Wittmann, Lena / Binder, Manuel / Lamei, Nadja / Foissner, Franziska: **So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im dritten Quartal 2023 – Schwerpunkt: Regionale Unterschiede.** In: BMSGPK 2023, S. 1–65. www.statistik.at/services/tools/services/publikationen/detail/1743

Statistik Austria (Hg.) / Lamei, N. / Till, M. / Glaser, T. / Heuberger, R. / Göttlinger, S. (Wien 2017): **„Armut und soziale Ausgrenzung 2008 bis 2016. Entwicklung von Indikatoren und aktuelle Ergebnisse zur Vererbung von Teilhabechancen in Österreich“**.

Statistik Austria (Wien 2021a): **„Abgestimmte Erwerbsstatistik und Arbeitsstättenzählung 2019; Ergebnisse und Analysen“**.

Statistik Austria (Wien 2014): **„Wohnen 2013 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“**.

Statistik Austria (Wien 2013): **„Census 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung; Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung“**.

Statistik Austria (Wien 2023): **„Wohnen 2022: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik.“**

Statistik Austria (Wien 2023): **„Zensus 2021 – Gebäude- und Wohnungszählung; Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung“.**

Statistik Austria (Wien 2024): **„Abgestimmte Erwerbsstatistik 2022, Personen, Arbeitsstätten, Gebäude und Wohnungen“.**

Zucha, V. / Heuberger, R. (Wien 2014): **„Toward harmonisation of survey questions on housing“**, Paper für die European Conference on Quality in Official Statistics, 2.–5. Juni 2014.

Wohnen 2024

Tabellenteil

Tabelle 1

Rechtsverhältnis nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen

Merkmal	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Rechtsverhältnis					
		Hauseigentum	Wohnungseigentum	Gemeindewohnung	Genossenschaftswohnung	andere Hauptmiete	sonstige
		in %					
Insgesamt	**4 158,5**	**36,2**	**11,7**	**6,8**	**16,7**	**19,4**	**9,1**
Gemeindegrößenklasse							
Wien	972,9	5,3	14,3	21,3	20,5	34,2	4,5
Andere Gemeinden >100 000 Einw.	459,5	12,3	19,5	4,2	26,5	31,3	6,2
Gemeinden >10 000 und ≤100 000 Einw.	712,2	32,0	14,8	4,0	23,9	17,8	7,6
Gemeinden ≤10 000 Einw.	2 013,9	58,2	7,5	1,5	10,1	10,2	12,5
Bundesland							
Burgenland	133,6	63,5	3,9	(X)	15,6	5,6	11,0
Kärnten	263,0	47,7	7,9	3,8	18,5	12,2	9,9
Niederösterreich	764,7	55,4	7,7	2,9	15,3	9,4	9,4
Oberösterreich	673,0	43,5	8,8	(0,5)	21,5	13,6	12,1
Salzburg	252,9	33,1	16,0	1,6	15,4	22,6	11,3
Steiermark	573,7	44,6	11,8	3,4	13,1	18,3	8,9
Tirol	345,3	35,2	18,3	3,3	9,5	20,9	12,7
Vorarlberg	179,4	37,7	17,5	3,5	10,0	21,1	10,2
Wien	972,9	5,3	14,3	21,3	20,5	34,2	4,5
Bauperiode							
Vor 1919	584,1	26,1	8,0	1,4	2,3	50,3	12,0
1919 bis 1944	261,7	27,4	3,0	26,1	19,0	16,7	7,7
1945 bis 1960	393,2	35,4	6,3	18,4	14,3	15,7	9,8
1961 bis 1970	510,7	31,9	10,7	11,5	17,0	15,8	13,1
1971 bis 1980	554,4	38,1	15,3	7,1	11,8	14,2	13,4
1981 bis 1990	455,5	46,5	13,3	4,0	15,7	9,8	10,7
1991 bis 2000	380,6	45,1	15,3	1,8	20,5	11,0	6,4
2001 bis 2010	458,8	45,3	15,6	(0,9)	22,0	11,8	4,5
2011 und später	559,5	31,7	13,7	1,4	30,8	19,6	2,7
Ausstattungskategorie							
Kategorie A	3 891,1	36,9	11,8	6,7	17,0	18,7	8,9
Kategorie B	236,7	28,7	11,6	9,3	13,1	25,9	11,3
Kategorie C	(5,6)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)
Kategorie D	25,1	(X)	(X)	(X)	(X)	73,4	(13,1)
Haushaltsgröße							
1 Person	1 606,6	19,6	13,4	8,7	21,2	24,4	12,7
2 Personen	1 264,6	41,4	11,6	5,6	14,6	17,3	9,5
3 Personen	583,7	47,0	10,4	5,2	14,2	18,1	5,0
4 Personen	458,9	57,5	10,5	5,3	12,0	11,7	3,0
5 und mehr Personen	244,7	52,7	6,2	7,8	12,6	16,3	4,4
Familienhaushalte							
Einfamilienhaushalte	2 403,2	47,4	10,9	5,6	14,0	15,3	6,8
(Ehe-)Paar ohne Kinder	1 046,8	44,3	11,8	4,2	13,8	15,9	9,9
(Ehe-)Paar mit Kindern	1 077,3	53,4	10,5	5,5	13,2	13,8	3,7
Vater mit Kindern	48,8	49,2	(8,2)	(X)	12,7	16,9	(7,1)
Mutter mit Kindern	230,3	33,3	8,7	12,7	19,4	19,3	6,6
Mehrfamilienhaushalte	51,9	73,2	(X)	(X)	(8,2)	(X)	(X)

Merkmal	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Rechtsverhältnis					
		Hauseigentum	Wohnungseigentum	Gemeindewohnung	Genossenschaftswohnung	andere Hauptmiete	sonstige
		in %					
Nichtfamilienhaushalte							
Einpersonenhaushalte	1 606,6	19,6	13,4	8,7	21,2	24,4	12,7
Bis unter 30 Jahre	179,0	(2,6)	8,1	10,2	24,6	43,6	11,0
30 bis unter 60 Jahre	653,3	17,2	13,5	8,3	22,7	31,7	6,7
60 Jahre und älter	774,3	25,7	14,6	8,6	19,3	13,7	18,2
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	96,8	13,5	7,0	8,2	12,7	49,1	9,6
Mietvertragsdauer[1]							
Bis unter 2 Jahre	456,6	-	-	5,3	21,1	73,6	-
2 bis unter 5 Jahre	434,3	-	-	11,3	34,5	54,2	-
5 bis unter 10 Jahre	257,7	-	-	16,8	53,5	29,7	-
10 bis unter 20 Jahre	279,5	-	-	24,2	52,6	23,2	-
20 bis unter 30 Jahre	160,9	-	-	28,3	49,2	22,6	-
30 Jahre und länger	197,9	-	-	27,3	42,7	30,0	-
Befristung des Mietvertrags[2]							
Befristet	443,6	-	-	2,2	7,6	90,3	-
Unbefristet	1 343,6	-	-	20,4	49,2	30,4	-

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Einw. = Einwohner:innen.
1) Hauptmietwohnungen, ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. – 2) Hauptmietwohnungen.

Tabelle 2

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen

Merkmal	Hauptmietwohnungen[1] in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten		Betriebskosten		Betriebskostenanteil an der Miete in %
		pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	
		Ø in Euro						
Insgesamt	**1 785,7**	**653,6**	**9,8**	**492,5**	**7,4**	**163,7**	**2,5**	**27,5**
Rechtsverhältnis								
Gemeindewohnung	283,6	481,2	8,0	324,4	5,4	158,9	2,7	34,7
Genossenschaftswohnung	694,2	587,8	8,5	426,2	6,1	162,8	2,4	29,0
Andere Hauptmiete	807,9	770,7	11,6	608,4	9,1	166,2	2,5	23,7
Gemeindegrößenklasse								
Wien	738,4	665,4	10,1	494,8	7,5	172,4	2,6	29,3
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	284,8	683,5	10,9	520,1	8,3	164,9	2,6	26,2
Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.	324,3	632,9	9,5	475,3	7,1	160,2	2,4	27,3
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	438,2	629,5	8,8	483,2	6,7	150,7	2,2	25,5
Bundesland								
Burgenland	28,9	571,7	7,4	431,9	5,5	143,6	1,9	26,6
Kärnten	90,5	527,6	7,7	384,4	5,6	146,2	2,1	28,9
Niederösterreich	210,7	635,1	9,0	472,5	6,6	166,1	2,4	28,3
Oberösterreich	239,5	610,1	8,9	458,1	6,7	154,5	2,3	26,6
Salzburg	100,1	770,0	11,9	598,3	9,2	174,4	2,8	24,6
Steiermark	199,3	593,3	9,4	449,8	7,1	146,1	2,3	26,1
Tirol	116,3	768,7	11,5	611,6	9,1	160,7	2,4	22,8
Vorarlberg	62,0	755,3	11,3	593,9	8,9	166,4	2,5	23,7
Wien	738,4	665,4	10,1	494,8	7,5	172,4	2,6	29,3

Merkmal	Hauptmietwohnungen[1] in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten		Betriebskosten		Betriebskostenanteil an der Miete in %
		pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	
		Ø in Euro						
Bauperiode								
Vor 1919	314,7	711,3	10,2	545,6	7,8	169,1	2,4	26,7
1919 bis 1944	161,5	508,8	8,5	366,5	6,1	145,6	2,5	31,6
1945 bis 1960	190,3	517,7	8,8	375,6	6,3	145,4	2,5	30,9
1961 bis 1970	225,9	580,3	9,0	423,1	6,6	159,6	2,5	29,9
1971 bis 1980	183,8	627,0	9,2	458,0	6,7	172,1	2,5	29,3
1981 bis 1990	134,1	646,0	9,1	476,2	6,7	172,0	2,4	28,2
1991 bis 2000	126,5	667,9	9,5	499,8	7,1	170,3	2,4	27,1
2001 bis 2010	158,8	728,5	10,4	561,9	8,0	168,6	2,4	24,5
2011 und später	290,0	791,0	11,9	624,0	9,4	168,5	2,5	22,7
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	1 649,0	671,6	9,9	507,0	7,5	166,9	2,5	27,2
Kategorie B	114,4	464,7	8,4	340,0	6,1	129,2	2,3	30,7
Kategorie C	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)
Kategorie D	20,0	289,2	7,4	196,1	5,1	96,7	2,4	37,1
Haushaltsgröße								
1 Person	870,5	553,3	9,9	413,4	7,4	142,0	2,5	28,0
2 Personen	473,4	675,7	9,7	507,8	7,3	170,5	2,5	27,9
3 Personen	218,8	788,2	9,9	599,8	7,5	191,4	2,5	26,5
4 Personen	133,3	837,5	9,7	642,3	7,3	200,0	2,4	26,1
5 und mehr Personen	89,8	908,5	9,9	694,4	7,5	217,7	2,5	26,1
Familienhaushalte								
Einfamilienhaushalte	838,9	743,7	9,7	562,0	7,3	184,9	2,4	27,3
(Ehe-)Paar ohne Kinder	354,0	689,4	9,7	520,1	7,3	171,9	2,4	27,5
(Ehe-)Paar mit Kindern	349,2	815,8	9,7	620,3	7,3	198,8	2,4	26,5
Vater mit Kindern	17,3	681,6	9,4	502,2	6,9	184,9	2,5	29,0
Mutter mit Kindern	118,3	702,6	9,4	523,6	6,9	182,7	2,5	28,6
Mehrfamilienhaushalte	8,6	850,1	9,4	644,3	7,1	210,6	2,4	26,7
Nichtfamilienhaushalte								
Einpersonenhaushalte	870,5	553,3	9,9	413,4	7,4	142,0	2,5	28,0
Bis unter 30 Jahre	140,1	572,2	11,3	440,7	8,8	132,6	2,6	24,8
30 bis unter 60 Jahre	408,8	581,0	10,4	441,5	7,9	141,9	2,5	26,4
60 Jahre und älter	321,7	509,9	8,5	365,9	6,1	146,3	2,4	31,3
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	67,7	801,4	10,8	628,9	8,4	175,4	2,5	25,0
Mietvertragsdauer[2]								
Bis unter 2 Jahre	456,6	768,1	11,8	607,6	9,3	163,3	2,6	22,9
2 bis unter 5 Jahre	434,0	715,5	11,0	555,9	8,5	162,4	2,5	24,5
5 bis unter 10 Jahre	257,3	628,5	9,5	470,8	7,1	160,4	2,5	27,0
10 bis unter 20 Jahre	279,3	590,3	8,6	426,3	6,2	165,9	2,5	29,9
20 bis unter 30 Jahre	160,6	530,3	7,7	371,1	5,3	162,1	2,4	32,7
30 Jahre und länger	197,5	475,4	6,3	307,7	4,1	169,9	2,3	38,0
Befristung des Mietvertrags								
Befristet	443,5	829,5	12,8	665,5	10,2	167,6	2,6	21,5
Unbefristet	1 342,2	595,5	8,8	435,3	6,4	162,4	2,4	29,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Einw. = Einwohner:innen.
1) Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. – 2) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Tabelle 3

Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1 000 für 95 %-Konfidenzintervall

Hauptwohnsitz-wohnungen in 1 000	Österreich	Burgen-land	Kärnten	Nieder-österreich	Ober-österreich	Salzburg	Steier-mark	Tirol	Vorarl-berg	Wien
	± in %									
1	77,3	44,8	53,0	86,9	81,9	52,1	76,1	60,8	43,9	90,0
2	54,6	31,6	37,4	61,4	57,9	36,8	53,8	42,9	31,0	63,6
3	44,6	25,7	30,5	50,1	47,2	30,0	43,9	35,0	25,2	51,9
4	38,6	22,2	26,4	43,4	40,8	25,9	38,0	30,3	21,8	44,9
5	34,6	19,8	23,5	38,8	36,5	23,1	33,9	27,0	19,4	40,2
6	31,5	18,0	21,4	35,4	33,3	21,1	30,9	24,6	17,7	36,6
7	29,2	16,6	19,8	32,7	30,8	19,5	28,6	22,8	16,3	33,9
8	27,3	15,4	18,5	30,6	28,8	18,2	26,7	21,3	15,2	31,7
9	25,7	14,5	17,4	28,8	27,1	17,1	25,2	20,0	14,3	29,9
10	24,4	13,7	16,5	27,3	25,7	16,2	23,9	19,0	13,5	28,3
20	17,2	9,3	11,4	19,2	18,0	11,2	16,7	13,2	9,3	19,9
30	14,1	7,2	9,1	15,6	14,6	9,0	13,5	10,6	7,3	16,2
40	12,2	6,0	7,7	13,4	12,6	7,6	11,6	9,1	6,1	13,9
50	10,9	5,0	6,8	11,9	11,1	6,6	10,3	8,0	5,3	12,4
60	9,9	4,3	6,0	10,8	10,1	5,9	9,3	7,1	4,6	11,3
70	9,2	3,7	5,4	9,9	9,3	5,3	8,5	6,5	4,1	10,4
80	8,6	3,2	5,0	9,2	8,6	4,8	7,9	6,0	3,7	9,6
90	8,1	2,7	4,5	8,6	8,0	4,4	7,4	5,5	3,3	9,0
100	7,6	2,3	4,2	8,1	7,6	4,1	6,9	5,1	2,9	8,5
200	5,3	-	1,8	5,3	4,9	1,7	4,3	2,8	-	5,7
300	4,3	-	-	3,9	3,5	-	3,0	1,3	-	4,3
400	3,7	-	-	3,0	2,6	-	2,1	-	-	3,5
500	3,2	-	-	2,3	1,9	-	1,2	-	-	2,8
600	2,9	-	-	1,6	1,1	-	-	-	-	2,3
700	2,7	-	-	1,0	-	-	-	-	-	1,8
800	2,5	-	-	-	-	-	-	-	-	1,3
900	2,3	-	-	-	-	-	-	-	-	0,8
1 000	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 000	1,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 000	0,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 000	0,2	-	-	-		-	-	-	-	-

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.
Lesebeispiel: Für 60 000 Wohnungen in der hochgerechneten Stichprobe liegt der tatsächliche Wert in Österreich mit 95%iger statistischer Sicherheit zwischen 54 060 und 65 940.

Tabelle 4

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)

Merkmal	Personen in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu … %					
Insgesamt	**9 028**	**5**	**8**	**14**	**22**	**34**	**18**
Alter							
Bis 17 Jahre	1 646	6	9	15	22	32	18
18 bis 34 Jahre	1 801	5	9	16	24	37	20
35 bis 49 Jahre	1 812	6	9	14	22	32	18
50 bis 64 Jahre	2 123	5	7	12	20	32	17
65 Jahre und älter	1 646	5	8	13	22	36	19
Männer (ab 18 Jahren)							
Zusammen	3 602	5	8	13	21	32	18
18 bis 34 Jahre	918	5	8	15	23	36	19
35 bis 49 Jahre	907	6	9	15	22	32	18
50 bis 64 Jahre	1 047	5	7	12	20	30	16
65 Jahre und älter	729	5	7	12	20	31	17
Frauen (ab 18 Jahren)							
Zusammen	3 780	5	8	14	23	36	19
18 bis 34 Jahre	882	5	9	16	24	37	20
35 bis 49 Jahre	905	5	9	14	22	32	18
50 bis 64 Jahre	1 076	5	7	12	22	35	18
65 Jahre und älter	917	5	8	15	25	40	20
Gemeindegrößenklasse							
Wien	1 973	9	14	21	31	48	27
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	891	5	11	18	24	36	20
Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.	1 379	6	9	15	23	33	18
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	4 786	5	7	11	17	27	14
Staatsbürgerschaft							
Österreich	7 267	5	7	12	20	30	16
darunter eingebürgert (Nicht EU/EFTA)	215	(9)	12	18	25	(41)	21
Nicht Österreich	1 761	10	15	22	31	58	29
EU/EFTA	911	9	14	20	29	51	27
sonstiges Ausland	850	12	16	23	36	59	31
Höchster Bildungsabschluss							
Max. Pflichtschule	1 305	5	9	16	25	39	20
Lehre/mittlere Schule	3 299	5	8	13	20	30	16
Matura	1 361	5	8	13	22	33	18
Universität	1 616	5	8	14	25	42	21
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1 711	5	8	13	22	34	18
Alleinlebende Männer	181	(8)	13	20	28	(38)	22
Alleinlebende Frauen	370	9	15	24	36	48	28
Mehrpersonenhaushalt	1 160	5	7	11	17	23	14
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	7 317	5	8	14	22	33	18
Alleinlebende Männer	565	8	14	22	34	55	28
Alleinlebende Frauen	486	9	16	24	35	55	29
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2 162	4	7	12	19	28	15
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	268	10	18	26	37	45	29
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1 399	5	8	13	20	27	15
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1 640	5	7	12	19	29	17
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	797	7	11	15	22	30	18

Merkmal	Personen in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu … %					
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	3 708	4	6	9	14	20	11
Wohnungseigentum	1 212	5	8	12	18	25	15
Gemeindewohnung	651	12	15	20	28	41	24
Genossenschaftswohnung	1 207	12	16	21	28	40	25
Andere Hauptmiete	1 546	14	18	25	35	59	32
Sonstige	704	2	5	10	19	29	14
Einkommensgruppen							
Niedrig (< 60 % des Medians)	1 288	14	21	34	54	100	42
Mittel (60 % bis < 180 % des Medians)	6 958	6	8	13	20	28	15
Hoch (≥ 180 % des Medians)	782	2	4	6	9	14	7
Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung							
Ausgrenzungsgefährdet	1 529	13	19	30	47	100	39
darunter armutsgefährdet	1 288	14	21	34	54	100	42
darunter in Haushalt mit keiner / sehr niedriger Erwerbsintensität	390	(12)	20	30	46	(68)	37
darunter erheblich materiell und sozial benachteiligt	336	(14)	19	29	40	(62)	33

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Bildung: nur Personen ab 16 Jahre. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Ein. = Einwohner:innen.

Tabelle 5

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)

Merkmal	Hauptwohnsitzwohnungen in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu … %					
Insgesamt	**4 154**	**6**	**9**	**16**	**26**	**39**	**21**
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 411	5	7	10	15	23	13
Wohnungseigentum	583	6	9	13	20	30	18
Gemeindewohnung	322	(12)	16	22	33	(45)	27
Genossenschaftswohnung	644	13	17	23	32	47	28
Andere Hauptmiete	778	14	19	26	37	59	32
Sonstige	418	2	5	10	19	29	14
Gemeindegrößenklasse							
Wien	972	9	15	22	33	50	28
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	459	7	12	19	28	43	23
Gemeinden >10 000 und ≤ 100 000 Einw.	660	6	10	17	27	38	21
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	2 063	5	7	12	20	32	17
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1 096	6	9	15	26	39	20
Alleinlebende Männer	181	(8)	13	20	28	(38)	22
Alleinlebende Frauen	370	9	15	24	36	48	28
Mehrpersonenhaushalt	545	5	7	11	17	24	14
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	3 058	5	9	16	26	40	21
Alleinlebende Männer	565	8	14	22	34	55	28
Alleinlebende Frauen	486	9	16	24	35	55	29
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	937	4	7	13	20	29	16

Merkmal	Haupt-wohnsitz-wohnungen in 1 000	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %	Ø
		… der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu … %					
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	104	(10)	18	26	37	(45)	28
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	430	5	8	13	20	27	16
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	389	5	7	12	19	29	17
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	149	(7)	(11)	15	(22)	(30)	18
Hauptverdiener:in							
Haushalt mit männlichem Hauptverdiener	2 563	5	8	14	22	33	18
Haushalt mit weiblicher Hauptverdienerin	1 591	7	12	20	31	46	25
Haushaltsgröße							
1 Person	1 602	8	15	23	34	50	28
2 Personen	1 265	5	8	13	21	31	17
3 Personen	585	5	8	13	20	28	16
4 Personen	459	5	7	11	18	28	14
5 und mehr Personen	244	(5)	8	13	20	(30)	18
Haushalte mit …							
ausländischem Mitglied	417	(11)	16	22	33	(52)	28
Eingebürgerten	114	(9)	(13)	20	(29)	(47)	24
Behinderung	332	(7)	13	20	30	(47)	24
Langzeitarbeitslosigkeit	148	(11)	(16)	25	(36)	(59)	30
hauptsächlich Sozialleistungen	383	10	16	27	42	69	34
Einkommensgruppen							
Niedrig (< 60 % des Medians)	681	15	24	37	58	100	44
Mittel (60 % bis < 180 % des Medians)	3 109	6	9	15	22	30	17
Hoch (≥ 180 % des Medians)	365	3	4	7	10	16	8
Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung							
Ausgrenzungsgefährdet	794	14	22	35	53	100	42
darunter armutsgefährdet	681	15	24	37	58	100	44
darunter in Haushalt mit keiner / sehr niedriger Erwerbsintensität	178	(16)	25	36	52	(80)	42
darunter erheblich materiell und sozial benachteiligt	181	(15)	22	32	46	(64)	36

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Ein. = Einwohner:innen.

Tabelle 6

Häuserpreisindex Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate (Basisjahr 2010 = 100)

Quartal	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen	Neue Häuser	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2010	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**
Quartal 1/2010	97,06	98,81	98,41	101,86	96,33	96,51	96,16
Quartal 2/2010	99,85	99,75	99,31	103,11	99,89	100,95	98,88
Quartal 3/2010	101,12	99,88	100,43	95,68	101,64	100,56	102,68
Quartal 4/2010	101,96	101,55	101,84	99,35	102,14	101,98	102,29
Jahresdurchschnitt 2011	**105,36**	**105,21**	**104,77**	**108,82**	**105,43**	**103,65**	**107,13**
Quartal 1/2011	102,11	103,22	102,64	107,86	101,66	102,24	101,11
Quartal 2/2011	105,11	104,58	103,44	113,70	105,33	104,52	106,11
Quartal 3/2011	106,81	105,93	105,48	109,57	107,17	103,71	110,49
Quartal 4/2011	107,41	107,11	107,50	104,16	107,54	104,14	110,81
Jahresdurchschnitt 2012	**112,34**	**113,97**	**113,53**	**118,99**	**111,66**	**108,55**	**114,61**
Quartal 1/2012	110,32	112,68	112,50	115,15	109,34	105,74	112,80
Quartal 2/2012	110,50	112,92	111,66	125,88	109,49	107,79	110,95
Quartal 3/2012	114,72	117,31	117,17	119,47	113,65	109,78	117,38
Quartal 4/2012	113,81	112,95	112,77	115,45	114,17	110,87	117,30
Jahresdurchschnitt 2013	**117,94**	**119,47**	**119,11**	**123,69**	**117,22**	**112,25**	**122,38**
Quartal 1/2013	115,18	118,11	117,12	128,37	113,83	109,71	117,98
Quartal 2/2013	119,30	120,18	119,94	123,39	118,88	114,27	123,58
Quartal 3/2013	118,71	118,38	118,63	116,78	118,83	111,53	126,80
Quartal 4/2013	118,56	121,19	120,75	126,21	117,35	113,48	121,16
Jahresdurchschnitt 2014	**122,44**	**124,37**	**124,48**	**123,26**	**121,58**	**114,09**	**129,24**
Quartal 1/2014	120,13	122,65	122,63	122,98	118,97	110,79	127,37
Quartal 2/2014	122,02	122,34	122,76	117,79	121,96	114,67	129,41
Quartal 3/2014	123,28	125,21	125,36	123,64	122,42	114,33	130,70
Quartal 4/2014	124,33	127,26	127,15	128,61	122,98	116,56	129,49
Jahresdurchschnitt 2015	**129,33**	**131,30**	**131,70**	**127,08**	**128,63**	**121,68**	**135,72**
Quartal 1/2015	126,98	126,99	127,73	119,03	127,58	120,34	135,01
Quartal 2/2015	129,29	131,19	131,97	122,86	128,64	121,90	135,47
Quartal 3/2015	130,92	133,58	133,88	130,38	129,77	122,16	137,64
Quartal 4/2015	130,12	133,45	133,23	136,05	128,52	122,30	134,74
Jahresdurchschnitt 2016	**138,00**	**141,62**	**141,88**	**142,27**	**136,27**	**130,24**	**142,23**
Quartal 1/2016	134,55	139,72	140,72	137,19	132,28	126,36	138,13
Quartal 2/2016	137,99	141,66	141,96	142,11	136,25	130,57	141,82
Quartal 3/2016	139,77	143,92	143,95	145,57	137,86	131,01	144,72
Quartal 4/2016	139,67	141,17	140,87	144,20	138,70	133,01	144,25
Jahresdurchschnitt 2017	**145,02**	**145,05**	**144,41**	**149,67**	**144,48**	**138,64**	**150,17**
Quartal 1/2017	141,94	142,06	142,81	140,34	141,39	135,65	146,98
Quartal 2/2017	145,44	146,27	145,05	153,54	144,66	138,74	150,43
Quartal 3/2017	147,01	147,25	146,67	151,60	146,40	141,08	151,54
Quartal 4/2017	145,68	144,62	143,12	153,18	145,47	139,09	151,73
Jahresdurchschnitt 2018	**153,68**	**152,29**	**151,47**	**157,98**	**153,57**	**145,91**	**161,12**
Quartal 1/2018	148,89	146,33	146,94	145,64	149,28	141,61	156,84
Quartal 2/2018	153,82	152,92	151,90	159,45	153,52	144,90	162,04
Quartal 3/2018	155,32	154,10	153,00	161,03	155,14	147,71	162,45
Quartal 4/2018	156,68	155,82	154,02	165,79	156,35	149,43	163,15
Jahresdurchschnitt 2019	**162,91**	**161,37**	**159,98**	**169,63**	**162,82**	**154,40**	**171,18**
Quartal 1/2019	157,17	154,50	153,04	162,96	157,57	149,86	165,20
Quartal 2/2019	162,67	160,74	159,00	170,57	162,75	154,11	171,34
Quartal 3/2019	165,29	164,69	163,82	170,62	164,81	156,04	173,53
Quartal 4/2019	166,49	165,55	164,04	174,36	166,14	157,57	174,66

Quartal	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen	Neue Häuser	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2020	**175,25**	**173,43**	**172,29**	**180,56**	**175,30**	**167,67**	**182,85**
Quartal 1 / 2020	169,76	167,21	166,93	170,18	170,18	163,28	177,00
Quartal 2 / 2020	173,41	172,71	172,10	177,30	172,92	164,94	180,83
Quartal 3 / 2020	178,46	175,13	173,52	184,49	179,23	170,75	187,63
Quartal 4 / 2020	179,38	178,67	176,61	190,26	178,87	171,71	185,94
Jahresdurchschnitt 2021	**195,30**	**187,92**	**185,47**	**201,46**	**198,25**	**190,20**	**206,18**
Quartal 1 / 2021	186,33	181,17	178,87	193,90	188,14	179,75	196,37
Quartal 2 / 2021	192,85	183,79	182,11	193,66	196,71	187,35	205,86
Quartal 3 / 2021	198,54	190,67	188,69	201,97	201,73	194,25	209,15
Quartal 4 / 2021	203,48	196,06	192,19	216,29	206,42	199,46	213,35
Jahresdurchschnitt 2022	**217,90**	**209,54**	**205,33**	**231,49**	**221,28**	**216,31**	**226,52**
Quartal 1 / 2022	212,91	204,18	199,38	228,89	216,52	210,82	222,38
Quartal 2 / 2022	219,11	209,32	205,23	230,73	223,26	216,63	229,97
Quartal 3 / 2022	224,49	216,68	213,69	232,94	227,52	222,38	232,94
Quartal 4 / 2022	215,10	207,96	203,01	233,41	217,81	215,42	220,77
Jahresdurchschnitt 2023	**211,68**	**208,94**	**204,98**	**229,64**	**212,27**	**208,92**	**216,03**
Quartal 1 / 2023	212,54	204,75	201,96	219,68	215,58	211,18	220,28
Quartal 2 / 2023	212,97	209,05	203,52	237,35	214,13	211,46	217,32
Quartal 3 / 2023	212,47	211,77	206,97	236,54	212,07	210,34	214,43
Quartal 4 / 2023	208,72	210,20	207,46	224,97	207,28	202,71	212,08
Jahresdurchschnitt 2024	211,16	214,58	212,34	227,47	209,15	204,97	213,59
Quartal 1 / 2024	206,32	210,16	208,34	221,34	204,23	200,02	208,68
Quartal 2 / 2024	212,53	213,32	211,69	223,83	211,26	206,05	216,66
Quartal 3 / 2024	213,56	216,94	214,37	231,18	211,55	207,71	215,67
Quartal 4 / 2024	212,22	217,89	214,96	233,54	209,57	206,09	213,36

Q : STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex. Indexstand Mai 2025. Die aktuelle Werte finden Sie auf unserer Webseite im Abschnitt Volkswirtschaft und Öffentliche Finanzen → Preise und Preisindizes → Häuserpreisindex und OOH PI.

Tabelle 7

Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate

Quartal	Gesamt-index HPI	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen	Neue Häuser	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2011	**5,4**	**5,2**	**4,8**	**8,8**	**5,4**	**3,7**	**7,1**
Quartal 1/2011	5,2	4,5	4,3	5,9	5,5	5,9	5,1
Quartal 2/2011	5,3	4,8	4,2	10,3	5,4	3,5	7,3
Quartal 3/2011	5,6	6,1	5,0	14,5	5,4	3,1	7,6
Quartal 4/2011	5,3	5,5	5,6	4,8	5,3	2,1	8,3
Jahresdurchschnitt 2012	**6,6**	**8,3**	**8,4**	**9,3**	**5,9**	**4,7**	**7,0**
Quartal 1/2012	8,0	9,2	9,6	6,8	7,6	3,4	11,6
Quartal 2/2012	5,1	8,0	7,9	10,7	3,9	3,1	4,6
Quartal 3/2012	7,4	10,7	11,1	9,0	6,0	5,9	6,2
Quartal 4/2012	6,0	5,5	4,9	10,8	6,2	6,5	5,9
Jahresdurchschnitt 2013	**5,0**	**4,8**	**4,9**	**3,9**	**5,0**	**3,4**	**6,8**
Quartal 1/2013	4,4	4,8	4,1	11,5	4,1	3,8	4,6
Quartal 2/2013	8,0	6,4	7,4	−2,0	8,6	6,0	11,4
Quartal 3/2013	3,5	0,9	1,2	−2,3	4,6	1,6	8,0
Quartal 4/2013	4,2	7,3	7,1	9,3	2,8	2,4	3,3
Jahresdurchschnitt 2014	**3,8**	**4,1**	**4,5**	**−0,3**	**3,7**	**1,6**	**5,6**
Quartal 1/2014	4,3	3,8	4,7	−4,2	4,5	1,0	8,0
Quartal 2/2014	2,3	1,8	2,4	−4,5	2,6	0,4	4,7
Quartal 3/2014	3,8	5,8	5,7	5,9	3,0	2,5	3,1
Quartal 4/2014	4,9	5,0	5,3	1,9	4,8	2,7	6,9
Jahresdurchschnitt 2015	**5,6**	**5,6**	**5,8**	**3,1**	**5,8**	**6,7**	**5,0**
Quartal 1/2015	5,7	3,5	4,2	−3,2	7,2	8,6	6,0
Quartal 2/2015	6,0	7,2	7,5	4,3	5,5	6,3	4,7
Quartal 3/2015	6,2	6,7	6,8	5,5	6,0	6,8	5,3
Quartal 4/2015	4,7	4,9	4,8	5,8	4,5	4,9	4,1
Jahresdurchschnitt 2016	**6,7**	**7,9**	**7,7**	**12,0**	**5,9**	**7,0**	**4,8**
Quartal 1/2016	6,0	10,0	10,2	15,3	3,7	5,0	2,3
Quartal 2/2016	6,7	8,0	7,6	15,7	5,9	7,1	4,7
Quartal 3/2016	6,8	7,7	7,5	11,7	6,2	7,2	5,1
Quartal 4/2016	7,3	5,8	5,7	6,0	7,9	8,8	7,1
Jahresdurchschnitt 2017	**5,1**	**2,4**	**1,8**	**5,2**	**6,0**	**6,5**	**5,6**
Quartal 1/2017	5,5	1,7	1,5	2,3	6,9	7,4	6,4
Quartal 2/2017	5,4	3,3	2,2	8,0	6,2	6,3	6,1
Quartal 3/2017	5,2	2,3	1,9	4,1	6,2	7,7	4,7
Quartal 4/2017	4,3	2,4	1,6	6,2	4,9	4,6	5,2
Jahresdurchschnitt 2018	**6,0**	**5,0**	**4,9**	**5,6**	**6,3**	**5,2**	**7,3**
Quartal 1/2018	4,9	3,0	2,9	3,8	5,6	4,4	6,7
Quartal 2/2018	5,8	4,5	4,7	3,8	6,1	4,4	7,7
Quartal 3/2018	5,7	4,7	4,3	6,2	6,0	4,7	7,2
Quartal 4/2018	7,6	7,7	7,6	8,2	7,5	7,4	7,5
Jahresdurchschnitt 2019	**6,0**	**6,0**	**5,6**	**7,4**	**6,0**	**5,8**	**6,2**
Quartal 1/2019	5,6	5,6	4,2	11,9	5,6	5,8	5,3
Quartal 2/2019	5,8	5,1	4,7	7,0	6,0	6,4	5,7
Quartal 3/2019	6,4	6,9	7,1	6,0	6,2	5,6	6,8
Quartal 4/2019	6,3	6,2	6,5	5,2	6,3	5,4	7,1
Jahresdurchschnitt 2020	**7,6**	**7,5**	**7,7**	**6,4**	**7,7**	**8,6**	**6,8**
Quartal 1/2020	8,0	8,2	9,1	4,4	8,0	9,0	7,1
Quartal 2/2020	6,6	7,4	8,2	3,9	6,2	7,0	5,5
Quartal 3/2020	8,0	6,3	5,9	8,1	8,7	9,4	8,1
Quartal 4/2020	7,7	7,9	7,7	9,1	7,7	9,0	6,5

Quartal	Gesamt-index HPI	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen	Neue Häuser	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2021	**11,4**	**8,4**	**7,6**	**11,6**	**13,1**	**13,4**	**12,8**
Quartal 1/2021	9,8	8,3	7,2	13,9	10,6	10,1	10,9
Quartal 2/2021	11,2	6,4	5,8	9,2	13,8	13,6	13,8
Quartal 3/2021	11,3	8,9	8,7	9,5	12,6	13,8	11,5
Quartal 4/2021	13,4	9,7	8,8	13,7	15,4	16,2	14,7
Jahresdurchschnitt 2022	**11,6**	**11,5**	**10,7**	**14,9**	**11,6**	**13,7**	**9,9**
Quartal 1/2022	14,3	12,7	11,5	18,0	15,1	17,3	13,2
Quartal 2/2022	13,6	13,9	12,7	19,1	13,5	15,6	11,7
Quartal 3/2022	13,1	13,6	13,2	15,3	12,8	14,5	11,4
Quartal 4/2022	5,7	6,1	5,6	7,9	5,5	8,0	3,5
Jahresdurchschnitt 2023	**−2,9**	**−0,3**	**−0,2**	**−0,8**	**−4,1**	**−3,4**	**−4,6**
Quartal 1/2023	−0,2	0,3	1,3	−4,0	−0,4	0,2	−0,9
Quartal 2/2023	−2,8	−0,1	−0,8	2,9	−4,1	−2,4	−5,5
Quartal 3/2023	−5,4	−2,3	−3,1	1,5	−6,8	−5,4	−7,9
Quartal 4/2023	−3,0	1,1	2,2	−3,6	−4,8	−5,9	−3,9
Jahresdurchschnitt 2024	−0,2	2,7	3,6	−0,9	−1,5	−1,9	−1,1
Quartal 1/2024	−2,9	2,6	3,2	0,8	−5,3	−5,3	−5,3
Quartal 2/2024	−0,2	2,0	4,0	−5,7	−1,3	−2,6	−0,3
Quartal 3/2024	0,5	2,4	3,6	−2,3	−0,2	−1,3	0,6
Quartal 4/2024	1,7	3,7	3,6	3,8	1,1	1,7	0,6

Q : STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex. Indexstand Mai 2025. Die aktuelle Werte finden Sie auf unserer Webseite im Abschnitt Volkswirtschaft und Öffentliche Finanzen → Preise und Preisindizes → Häuserpreisindex und OOH PI.

Tabelle 8

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH) Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate (Basisjahr 2010 = 100)

Quartal	Gesamtindex OOH	Käufe von Wohnraum	Neuer Wohnraum	Käufe von neuem Wohnraum	Selbstgebauter Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Sonstige Dienstleistungen	Eigentum an Wohnraum	Größere Reparaturen/ Instandhaltung	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum
Jahresdurchschnitt 2010	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**
Quartal 1/2010	98,75	98,46	98,99	98,11	99,12	96,29	96,67	99,15	99,06	100,00
Quartal 2/2010	99,68	99,43	99,96	101,46	99,73	97,16	98,04	100,02	100,02	100,00
Quartal 3/2010	100,93	101,36	100,32	99,31	100,48	105,73	104,41	100,33	100,37	100,00
Quartal 4/2010	100,64	100,75	100,73	101,11	100,67	100,82	100,88	100,49	100,55	100,00
Jahresdurchschnitt 2011	**103,44**	**103,81**	**103,19**	**105,26**	**102,87**	**106,26**	**106,06**	**102,90**	**102,83**	**103,50**
Quartal 1/2011	101,87	101,88	102,07	102,81	101,95	101,11	101,46	101,86	101,67	103,50
Quartal 2/2011	102,94	103,32	103,04	104,46	102,83	104,38	104,40	102,41	102,28	103,50
Quartal 3/2011	104,19	104,64	103,66	106,34	103,25	108,52	108,08	103,54	103,54	103,50
Quartal 4/2011	104,74	105,41	103,99	107,44	103,46	111,03	110,29	103,78	103,81	103,50
Jahresdurchschnitt 2012	**107,24**	**108,35**	**106,30**	**111,44**	**105,53**	**117,12**	**115,96**	**105,64**	**105,57**	**106,20**
Quartal 1/2012	106,08	106,88	105,16	109,47	104,51	114,01	113,08	104,93	104,78	106,20
Quartal 2/2012	107,00	107,89	106,23	111,23	105,48	114,68	113,98	105,71	105,65	106,20
Quartal 3/2012	107,84	109,13	106,76	112,91	105,85	119,50	118,15	105,97	105,94	106,20
Quartal 4/2012	108,04	109,50	107,06	112,16	106,29	120,27	118,61	105,94	105,91	106,20
Jahresdurchschnitt 2013	**110,40**	**111,93**	**109,24**	**116,66**	**108,14**	**124,32**	**122,75**	**108,20**	**108,03**	**109,60**
Quartal 1/2013	109,11	110,44	108,05	113,41	107,25	120,75	119,25	107,18	106,89	109,60
Quartal 2/2013	110,44	112,16	109,46	118,51	108,13	124,51	123,28	107,99	107,80	109,60
Quartal 3/2013	111,10	112,94	109,58	117,41	108,43	130,19	127,57	108,51	108,38	109,60
Quartal 4/2013	110,94	112,18	109,86	117,32	108,76	121,81	120,89	109,11	109,06	109,60
Jahresdurchschnitt 2014	**113,35**	**115,23**	**112,12**	**122,55**	**110,60**	**130,31**	**128,72**	**110,68**	**110,30**	**113,90**
Quartal 1/2014	112,69	114,58	111,32	122,17	109,75	130,77	129,00	110,01	109,56	113,90
Quartal 2/2014	113,46	115,42	112,08	122,33	110,59	132,21	130,19	110,70	110,32	113,90
Quartal 3/2014	113,98	116,18	112,51	123,39	110,93	135,29	132,85	110,90	110,55	113,90
Quartal 4/2014	113,25	114,74	112,57	122,32	111,14	122,97	122,84	111,11	110,78	113,90
Jahresdurchschnitt 2015	**115,73**	**118,31**	**114,46**	**128,29**	**112,49**	**138,56**	**136,45**	**112,15**	**111,74**	**115,70**
Quartal 1/2015	114,50	116,50	113,30	123,55	111,81	132,21	130,43	111,68	111,21	115,70
Quartal 2/2015	115,52	118,12	114,54	128,60	112,54	136,35	134,76	111,92	111,48	115,70
Quartal 3/2015	116,92	120,14	114,85	129,58	112,76	150,79	146,44	112,52	112,15	115,70
Quartal 4/2015	115,96	118,48	115,13	131,42	112,84	134,88	134,17	112,48	112,10	115,70
Jahresdurchschnitt 2016	**117,84**	**121,27**	**116,73**	**132,18**	**114,54**	**146,37**	**143,46**	**113,24**	**112,75**	**117,40**
Quartal 1/2016	117,24	120,55	115,83	130,15	113,79	147,04	143,57	112,80	112,26	117,40
Quartal 2/2016	117,46	120,72	116,56	131,32	114,46	143,09	140,68	113,08	112,57	117,40
Quartal 3/2016	118,24	121,82	117,18	133,94	114,82	147,62	144,82	113,46	113,00	117,40
Quartal 4/2016	118,40	121,97	117,33	133,31	115,08	147,71	144,76	113,63	113,18	117,40
Jahresdurchschnitt 2017	**121,14**	**125,48**	**121,05**	**141,09**	**117,67**	**150,33**	**148,48**	**115,27**	**114,89**	**118,50**
Quartal 1/2017	119,83	123,59	118,24	133,33	116,26	152,62	148,76	114,79	114,35	118,50
Quartal 2/2017	120,43	124,43	120,54	139,74	117,41	146,85	145,43	115,06	114,65	118,50
Quartal 3/2017	121,93	126,67	122,49	145,82	118,18	150,36	149,45	115,47	115,12	118,50
Quartal 4/2017	122,36	127,21	122,91	145,47	118,82	151,49	150,29	115,75	115,42	118,50
Jahresdurchschnitt 2018	**126,22**	**132,70**	**125,40**	**145,36**	**122,03**	**170,43**	**165,42**	**117,32**	**116,80**	**121,80**
Quartal 1/2018	124,93	130,88	124,12	144,49	120,62	166,17	161,84	116,77	116,19	121,80
Quartal 2/2018	125,50	131,66	125,20	145,33	121,77	165,68	161,61	117,06	116,51	121,80
Quartal 3/2018	126,46	133,00	125,52	143,87	122,56	171,62	166,07	117,47	116,96	121,80
Quartal 4/2018	127,98	135,24	126,77	147,75	123,15	178,25	172,15	117,98	117,53	121,80

Quartal	Gesamtindex OOH	Käufe von Wohnraum	Neuer Wohnraum	Käufe von neuem Wohnraum	Selbstgebauter Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Sonstige Dienstleistungen	Eigentum an Wohnraum	Größere Reparaturen/ Instandhaltung	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum
Jahresdurchschnitt 2019	**131,13**	**138,67**	**129,74**	**150,96**	**126,11**	**184,03**	**177,41**	**120,74**	**120,30**	**124,40**
Quartal 1/2019	128,84	135,45	127,22	143,39	124,97	177,35	170,56	119,74	119,20	124,40
Quartal 2/2019	131,24	138,96	129,36	149,65	125,99	187,78	180,15	120,58	120,13	124,40
Quartal 3/2019	132,06	139,96	130,61	153,52	126,51	187,46	180,68	121,16	120,77	124,40
Quartal 4/2019	132,39	140,31	131,77	157,27	126,97	183,51	178,26	121,46	121,11	124,40
Jahresdurchschnitt 2020	**136,52**	**145,41**	**135,04**	**161,06**	**130,15**	**197,44**	**189,93**	**124,15**	**123,94**	**125,90**
Quartal 1/2020	134,58	142,83	133,33	157,56	128,89	190,75	183,95	123,16	122,83	125,90
Quartal 2/2020	136,23	144,96	135,23	162,27	130,07	193,89	187,72	124,10	123,88	125,90
Quartal 3/2020	137,89	147,32	135,80	162,68	130,69	204,87	195,98	124,70	124,55	125,90
Quartal 4/2020	137,39	146,52	135,80	161,73	130,95	200,26	192,06	124,65	124,49	125,90
Jahresdurchschnitt 2021	**145,35**	**157,52**	**145,69**	**173,00**	**140,63**	**232,19**	**218,76**	**128,68**	**128,95**	**126,30**
Quartal 1/2021	139,17	149,07	137,95	162,09	133,72	215,93	203,77	125,43	125,32	126,30
Quartal 2/2021	143,66	155,67	143,94	169,27	139,47	231,79	217,46	127,20	127,29	126,30
Quartal 3/2021	147,76	160,72	148,68	177,33	143,27	234,80	221,86	130,07	130,49	126,30
Quartal 4/2021	150,82	164,62	152,17	183,32	146,06	246,23	231,95	132,03	132,69	126,30
Jahresdurchschnitt 2022	**164,85**	**180,00**	**166,43**	**195,21**	**161,61**	**267,99**	**251,05**	**144,22**	**145,70**	**131,65**
Quartal 1/2022	155,53	169,93	157,07	186,11	151,86	255,71	239,49	135,92	136,57	130,20
Quartal 2/2022	162,29	177,92	164,58	190,44	160,72	261,35	244,85	141,01	142,28	130,20
Quartal 3/2022	169,13	184,75	170,78	200,57	165,73	278,63	260,25	147,86	149,96	130,20
Quartal 4/2022	172,43	187,38	173,30	203,70	168,12	276,28	259,61	152,09	153,99	136,00
Jahresdurchschnitt 2023	**179,49**	**192,39**	**178,24**	**206,05**	**174,03**	**261,04**	**250,41**	**161,79**	**163,86**	**144,30**
Quartal 1/2023	176,40	189,06	175,01	197,07	172,57	271,85	254,15	159,02	160,74	144,30
Quartal 2/2023	180,21	193,36	179,12	206,26	175,16	265,19	252,70	162,18	164,30	144,30
Quartal 3/2023	180,71	193,84	179,67	211,40	174,23	253,85	247,96	162,70	164,89	144,30
Quartal 4/2023	180,63	193,28	179,15	209,47	174,16	253,25	246,82	163,24	165,50	144,30
Jahresdurchschnitt 2024	184,14	195,27	181,11	209,88	176,44	262,39	239,74	168,48	170,60	150,70
Quartal 1/2024	183,21	194,88	180,59	203,98	176,99	263,81	253,38	166,92	168,85	150,70
Quartal 2/2024	184,13	195,23	181,08	210,45	176,29	267,61	238,85	168,51	170,63	150,70
Quartal 3/2024	184,40	195,51	181,36	212,35	176,25	265,50	237,83	168,75	170,90	150,70
Quartal 4/2024	184,83	195,45	181,40	212,74	176,22	252,65	228,91	169,74	172,01	150,70

Q : STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum. Indexstand Mai 2025. Die aktuelle Werte finden Sie auf unserer Webseite im Abschnitt Volkswirtschaft und Öffentliche Finanzen → Preise und Preisindizes → Häuserpreisindex und OOH PI.

Tabelle 9

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH), Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate

Quartal	Gesamtindex OOH	Käufe von Wohnraum	Neuer Wohnraum	Käufe von neuem Wohnraum	Selbstgebauter Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Sonstige Dienstleistungen	Eigentum an Wohnraum	Größere Reparaturen/ Instandhaltung	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum
Jahresdurchschnitt 2011	**3,4**	**3,8**	**3,2**	**5,3**	**2,9**	**6,3**	**6,1**	**2,9**	**2,8**	**3,5**
Quartal 1/2011	3,2	3,5	3,1	4,8	2,9	5,0	5,0	2,7	2,6	3,5
Quartal 2/2011	3,3	3,9	3,1	3,0	3,1	7,4	6,5	2,4	2,3	3,5
Quartal 3/2011	3,2	3,2	3,3	7,1	2,8	2,6	3,5	3,2	3,2	3,5
Quartal 4/2011	4,1	4,6	3,2	6,3	2,8	10,1	9,3	3,3	3,2	3,5
Jahresdurchschnitt 2012	**3,7**	**4,4**	**3,0**	**5,9**	**2,6**	**10,2**	**9,3**	**2,7**	**2,7**	**2,6**
Quartal 1/2012	4,1	4,9	3,0	6,5	2,5	12,8	11,5	3,0	3,1	2,6
Quartal 2/2012	3,9	4,4	3,1	6,5	2,6	9,9	9,2	3,2	3,3	2,6
Quartal 3/2012	3,5	4,3	3,0	6,2	2,5	10,1	9,3	2,3	2,3	2,6
Quartal 4/2012	3,2	3,9	3,0	4,4	2,7	8,3	7,5	2,1	2,0	2,6
Jahresdurchschnitt 2013	**2,9**	**3,3**	**2,8**	**4,7**	**2,5**	**6,1**	**5,9**	**2,4**	**2,3**	**3,2**
Quartal 1/2013	2,9	3,3	2,7	3,6	2,6	5,9	5,5	2,1	2,0	3,2
Quartal 2/2013	3,2	4,0	3,0	6,5	2,5	8,6	8,2	2,2	2,0	3,2
Quartal 3/2013	3,0	3,5	2,6	4,0	2,4	8,9	8,0	2,4	2,3	3,2
Quartal 4/2013	2,7	2,4	2,6	4,6	2,3	1,3	1,9	3,0	3,0	3,2
Jahresdurchschnitt 2014	**2,7**	**2,9**	**2,6**	**5,0**	**2,3**	**4,8**	**4,9**	**2,3**	**2,1**	**3,9**
Quartal 1/2014	3,3	3,7	3,0	7,7	2,3	8,3	8,2	2,6	2,5	3,9
Quartal 2/2014	2,7	2,9	2,4	3,2	2,3	6,2	5,6	2,5	2,3	3,9
Quartal 3/2014	2,6	2,9	2,7	5,1	2,3	3,9	4,1	2,2	2,0	3,9
Quartal 4/2014	2,1	2,3	2,5	4,3	2,2	1,0	1,6	1,8	1,6	3,9
Jahresdurchschnitt 2015	**2,1**	**2,7**	**2,1**	**4,7**	**1,7**	**6,3**	**6,0**	**1,3**	**1,3**	**1,6**
Quartal 1/2015	1,6	1,7	1,8	1,1	1,9	1,1	1,1	1,5	1,5	1,6
Quartal 2/2015	1,8	2,3	2,2	5,1	1,8	3,1	3,5	1,1	1,1	1,6
Quartal 3/2015	2,6	3,4	2,1	5,0	1,6	11,5	10,2	1,5	1,4	1,6
Quartal 4/2015	2,4	3,3	2,3	7,4	1,5	9,7	9,2	1,2	1,2	1,6
Jahresdurchschnitt 2016	**1,8**	**2,5**	**2,0**	**3,0**	**1,8**	**5,6**	**5,1**	**1,0**	**0,9**	**1,5**
Quartal 1/2016	2,4	3,5	2,2	5,3	1,8	11,2	10,1	1,0	0,9	1,5
Quartal 2/2016	1,7	2,2	1,8	2,1	1,7	4,9	4,4	1,0	1,0	1,5
Quartal 3/2016	1,1	1,4	2,0	3,4	1,8	−2,1	−1,1	0,8	0,8	1,5
Quartal 4/2016	2,1	2,9	1,9	1,4	2,0	9,5	7,9	1,0	1,0	1,5
Jahresdurchschnitt 2017	**2,8**	**3,5**	**3,7**	**6,7**	**2,7**	**2,7**	**3,5**	**1,8**	**1,9**	**0,9**
Quartal 1/2017	2,2	2,5	2,1	2,4	2,2	3,8	3,6	1,8	1,9	0,9
Quartal 2/2017	2,5	3,1	3,4	6,4	2,6	2,6	3,4	1,8	1,8	0,9
Quartal 3/2017	3,1	4,0	4,5	8,9	2,9	1,9	3,2	1,8	1,9	0,9
Quartal 4/2017	3,3	4,3	4,8	9,1	3,2	2,6	3,8	1,9	2,0	0,9
Jahresdurchschnitt 2018	**4,2**	**5,8**	**3,6**	**3,0**	**3,7**	**13,4**	**11,4**	**1,8**	**1,7**	**2,8**
Quartal 1/2018	4,3	5,9	5,0	8,4	3,8	8,9	8,8	1,7	1,6	2,8
Quartal 2/2018	4,2	5,8	3,9	4,0	3,7	12,8	11,1	1,7	1,6	2,8
Quartal 3/2018	3,7	5,0	2,5	−1,3	3,7	14,1	11,1	1,7	1,6	2,8
Quartal 4/2018	4,6	6,3	3,1	1,6	3,6	17,7	14,5	1,9	1,8	2,8
Jahresdurchschnitt 2019	**3,9**	**4,5**	**3,5**	**3,9**	**3,3**	**8,0**	**7,3**	**2,9**	**3,0**	**2,1**
Quartal 1/2019	3,1	3,5	2,5	−0,8	3,6	6,7	5,4	2,5	2,6	2,1
Quartal 2/2019	4,6	5,5	3,3	3,0	3,5	13,3	11,5	3,0	3,1	2,1
Quartal 3/2019	4,4	5,2	4,1	6,7	3,2	9,2	8,8	3,1	3,3	2,1
Quartal 4/2019	3,4	3,7	3,9	6,4	3,1	3,0	3,5	2,9	3,0	2,1

Quartal	Gesamtindex OOH	Käufe von Wohnraum	Neuer Wohnraum	Käufe von neuem Wohnraum	Selbstgebauter Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Sonstige Dienstleistungen	Eigentum an Wohnraum	Größere Reparaturen/ Instandhaltung	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum
Jahresdurchschnitt 2020	**4,1**	**4,9**	**4,1**	**6,7**	**3,2**	**7,3**	**7,1**	**2,8**	**3,0**	**1,2**
Quartal 1/2020	4,5	5,4	4,8	9,9	3,1	7,6	7,9	2,9	3,0	1,2
Quartal 2/2020	3,8	4,3	4,5	8,4	3,2	3,3	4,2	2,9	3,1	1,2
Quartal 3/2020	4,4	5,3	4,0	6,0	3,3	9,3	8,5	2,9	3,1	1,2
Quartal 4/2020	3,8	4,4	3,1	2,8	3,1	9,1	7,7	2,6	2,8	1,2
Jahresdurchschnitt 2021	**6,5**	**8,3**	**7,9**	**7,4**	**8,1**	**17,6**	**15,2**	**3,6**	**4,0**	**0,3**
Quartal 1/2021	3,4	4,4	3,5	2,9	3,7	13,2	10,8	1,8	2,0	0,3
Quartal 2/2021	5,5	7,4	6,4	4,3	7,2	19,5	15,8	2,5	2,8	0,3
Quartal 3/2021	7,2	9,1	9,5	9,0	9,6	14,6	13,2	4,3	4,8	0,3
Quartal 4/2021	9,8	12,4	12,1	13,3	11,5	23,0	20,8	5,9	6,6	0,3
Jahresdurchschnitt 2022	**13,4**	**14,3**	**14,2**	**12,8**	**14,9**	**15,4**	**14,8**	**12,1**	**13,0**	**4,2**
Quartal 1/2022	11,8	14,0	13,9	14,8	13,6	18,4	17,5	8,4	9,0	3,1
Quartal 2/2022	13,0	14,3	14,3	12,5	15,2	12,8	12,6	10,9	11,8	3,1
Quartal 3/2022	14,5	15,0	14,9	13,1	15,7	18,7	17,3	13,7	14,9	3,1
Quartal 4/2022	14,3	13,8	13,9	11,1	15,1	12,2	11,9	15,2	16,1	7,7
Jahresdurchschnitt 2023	**8,9**	**6,9**	**7,1**	**5,6**	**7,7**	**−2,6**	**−0,3**	**12,2**	**12,5**	**9,6**
Quartal 1/2023	13,4	11,3	11,4	5,9	13,6	6,3	6,1	17,0	17,7	10,8
Quartal 2/2023	11,0	8,7	8,8	8,3	9,0	1,5	3,2	15,0	15,5	10,8
Quartal 3/2023	6,8	4,9	5,2	5,4	5,1	−8,9	−4,7	10,0	10,0	10,8
Quartal 4/2023	4,8	3,1	3,4	2,8	3,6	−8,3	−4,9	7,3	7,5	6,1
Jahresdurchschnitt 2024	2,6	1,5	1,6	1,9	1,4	0,5	−4,3	4,1	4,1	4,4
Quartal 1/2024	3,9	3,1	3,2	3,5	2,6	−3,0	−0,3	5,0	5,0	4,4
Quartal 2/2024	2,2	1,0	1,1	2,0	0,6	0,9	−5,5	3,9	3,9	4,4
Quartal 3/2024	2,0	0,9	0,9	0,4	1,2	4,6	−4,1	3,7	3,6	4,4
Quartal 4/2024	2,3	1,1	1,3	1,6	1,2	−0,2	−7,3	4,0	3,9	4,4

Q : STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum. Indexstand Mai 2025. Die aktuelle Werte finden Sie auf unserer Webseite im Abschnitt Volkswirtschaft und Öffentliche Finanzen → Preise und Preisindizes → Häuserpreisindex und OOH PI.