

STATISTIK AUSTRIA

Wohnen 2022

Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik



Impressum

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
Fax: +43 1 711 28-7728

Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin:

STATISTIK AUSTRIA
Bundesanstalt Statistik Österreich
Guglgasse 13
1110 Wien

Für den Inhalt verantwortlich

Katrin Schöber
Tel.: +43 1 711 28-7328
E-Mail: katrin.schoeber@statistik.gv.at

Manuel Binder, Thomas Glaser, Honja Hama, Richard Heuberger, Stefan Hofbauer, Matthias Till, Kurt Vollmann, 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 978-3-903393-47-9

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: 20-1782-22 Verkaufspreis: 20,00 Euro

Wien 2023

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	8
Zusammenfassung	9
Summary	12
1 Einleitung	14
2 Wohnungsbestand	17
3 Wohnsituation	20
3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte	20
3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße	24
3.3 Wohnungsausstattung	28
3.4 Wohnungsüberbelag	31
3.5 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen	34
3.6 Sanierungs- und Umbauarbeiten bei Hauptwohnsitzwohnungen	37
3.7 Wohnzufriedenheit	39
4 Wohnkosten	44
4.1 Wohnkosten	44
4.2 Mietkosten	45
4.3 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile	53
4.4 Energiekosten	63
4.5 Konzeptuelle Hinweise zu Wohnkosten	69
5 Ankauf von Wohnraum	71
5.1 Häuserpreisindex	73
5.2 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum	77
6 Baumaßnahmen	79
6.1 Baubewilligungen	79
6.2 Baufertigstellungen	81
6.3 Wohnungsabgänge	83
6.4 Fortgeschriebener Wohnungsbestand	84
7 Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit	86
7.1 Befragung von ehemals wohnungslosen Personen	88
8 Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten	92
8.1 Zahlungsrückstände im Vorquartal	92
8.2 Erwartete Zahlungsschwierigkeiten	94
9 Glossar	96
10 Methodische Hinweise	106
10.1 Primärstatistik Mikrozensus, EU-SILC und „So geht’s uns heute“	106
10.2 Sekundärstatistik Häuserpreisindex und Baumaßnahmenstatistik	108
10.3 Basisinformationen	110

11 Weiterführende Informationen	114
12 Quellenverzeichnis	116
Tabellenteil	117

Grafiken

1 Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent	20
2 Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent	21
3 Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent	22
4 Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse – in Prozent	22
5 Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent	23
6 Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Prozent	24
7 Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte 2011 bis 2021	24
8 Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1995 bis 2022) – in Quadratmetern	26
9 Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Quadratmetern	26
10 Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp	27
11 Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen 1999 bis 2022 – in Prozent	28
12 Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent	30
13 Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Einkommensgruppe – in Prozent	30
14 Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien 2012 bis 2022 – in Prozent	32
15 Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer 2012 bis 2022	36
16 Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung)	45
17 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2018 bis 2022)	47
18 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete	49
19 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer	51
20 Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC)	53
21 Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte) – in Euro	55
22 Median der Wohnkosten pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung (Haushalte)	57
23 Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommensgruppe und Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung (Haushalte) – in Euro	59

24	Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 40%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung – in Prozent	62
25	Gegenüberstellung der Wohnkosten in Mikrozensus und EU SILC	69
26	Anteile von übertragenen Wohnungen und Häusern im Jahr 2022 in den Bundesländern – in Prozent	71
27	Anteil der Transaktionen von verkauften Wohnungen und Häusern nach Verstädterungsgrad über den Beobachtungszeitraum – in Prozent	72
28	HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100	74
29	Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100	74
30	Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100	75
31	Häuserpreisindizes von Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich – Preisindex, Basis 2015=100	76
32	Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2021 auf 2022 in Österreich, den EU-Nachbarländern und der EU im Vergleich – in Prozent	76
33	Preisentwicklung des Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100	77
34	Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2018 bis 2022)	80
35	Bewilligungsrate nach Bundesland (2022) – Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen	80
36	Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2018 bis 2022)	81
37	Baufertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2016 bis 2021)	82
38	Wohnbaurate nach Bundesland (2021) – Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen	83
39	Wohnungsräumungen und registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit	88
40	Erwartete Zahlungsschwierigkeiten nach Gesamtbevölkerung und vulnerablen Personengruppen (Erhebungswellen Q4/2021–Q4/2022) – in Prozent	95

Übersichtstabellen

1	Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland 2019 bis 2022 – in 1 000	17
2	Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	18
3	Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)	18
4	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis	25
5	Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	29
6	Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	32
7	Überbelag nach Rechtsverhältnis, Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	33
8	Befristung des Mietvertrags bei Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson und Dauer der Befristung	35
9	Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	36
10	Sanierungs- und Umbauarbeiten bei Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland, Rechtsverhältnis, Anzahl der Wohnungen und Bauperiode 2022	37
11	Energieeinsatz der Haushalte 2020: Sanierungsmaßnahmen in Österreich	39
12	Wohnzufriedenheit nach Region	40
13	Wohnzufriedenheit nach Problemen in der Wohnumgebung	41
14	Wohnzufriedenheit nach Gemeindegrößenklasse und Problemen in der Wohnumgebung	41
15	Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis und Gebäudeart	42
16	Wohnzufriedenheit nach Wohnungsausstattung und Wohnproblemen	43
17	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2012 bis 2022)	46
18	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2012 bis 2022)	47
19	Durchschnittliche Miete mit Betriebskosten – Verteilung nach Art der Hauptmiete	48
20	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland	49
21	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode	50
22	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags	52
23	Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	54
24	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	57
25	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)	58
26	Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)	60
27	Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)	61
28	Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	64
29	Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen)	65
30	Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	66
31	Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	67
32	Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	68

33	Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2022)	79
34	Baufertiggestellte Wohnungen und baufertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2021)	82
35	Wohnungsabgänge nach Bundesland (nach Registerzählung Ende 2011 bis Ende 2021)	84
36	Fortgeschriebener Wohnungsbestand nach Bundesländern zum 31.12.2021	85
37	Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit nach Bundesland	86
38	Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit nach Alter und Geschlecht	87
39	Vergangene Episoden von Wohnungslosigkeit	89
40	Unterkunft bei Wohnungslosigkeit	90
41	Die vier am häufigst genannten Hauptgründe für Wohnungslosigkeit und Ende der Wohnungslosigkeit	91
42	Zahlungsverzug bei der Bezahlung der Miete (bei Mieter:innen) bzw. des Wohnkredits (bei Eigentümer:innen) im jeweils vorangegangenen Quartal (Erhebungswellen Q4/2021–Q4/2022) – in Prozent	93
43	Zahlungsverzug bei der Bezahlung der Wohnnebenkosten (Strom, Gas, Fernwärme, Reparaturen) im jeweils vorangegangenen Quartal (Erhebungswellen Q4/2021–Q4/2022) – in Prozent	94
44	Erwartete Zahlungsschwierigkeiten aufgeteilt nach Rechtsverhältnis der Wohnform und Gemeindegröße (Erhebungswellen Q4/2021–Q4/2022) – in Prozent	95
45	Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung	110
46	EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)	110
47	So geht's uns heute	111
48	Häuserpreisindex und Preisindex für eigentümergenutzten Wohnraum	111
49	Baumaßnahmenstatistik	112
50	Statistik zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit	113

Tabellenteil

1	Rechtsverhältnis nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen	119
2	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen	120
3	Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1 000 für 95%-Konfidenzintervall	122
4	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)	123
5	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)	124
6	Häuserpreisindex Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate (Basisjahr 2010=100)	126
7	Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate	127
8	Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH) Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate (Basisjahr 2010=100)	129
9	Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH), Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate	130

Abkürzungsverzeichnis

bPK_as	bereichsspezifischen Personenkennzeichens amtliche Statistik
BGBI	Bundesgesetzblatt
DEGURBA	Urbanisierungsgrad (degree of urbanisation)
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
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

Maßeinheiten

Mio.	Million(en)
m ²	Quadratmeter

Zeichenerklärung

.	Nachweis nicht vorhanden bzw. aus sachlichen Gründen nicht möglich (Tabellen)
(x)	Klammersetzung in den Tabellen siehe Kapitel Methodische Hinweise
(*)	Kennzeichnung in Grafik – Zeitreihe enthält vorläufige Indexwerte
∅	Durchschnitt (arithmetisches Mittel)
%	Prozent
<	kleiner als
>	größer als
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
§	Paragraph

Zusammenfassung

Auf Grundlage von sechs verschiedenen Datenquellen wird hier zum Thema „Wohnen“ ein aktueller Überblick gegeben; dabei handelt es sich um Ergebnisse der Mikrozensus-Wohnungserhebung, von EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), von der Krisenfolgenerhebung: „So geht’s uns heute“, der Immobilienpreis- sowie der Baumaßnahmenstatistik und der Statistik zu registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit. Die Ergebnisse und Indikatoren beziehen sich weitgehend auf das Erhebungs- bzw. Berichtsjahr 2022.

Hälfte der Haushalte lebt in Eigentum

Von den insgesamt 4,07 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich wurden im Jahr 2022 knapp die Hälfte in Eigentum (Haus oder Wohnung) und 43% in Haupt- oder Untermiete bewohnt. Die übrigen 9% entfallen auf verschiedene mietfreie Wohnverhältnisse sowie Dienst- und Naturalwohnungen. In Wien ist die Mietquote besonders hoch – beinahe vier Fünftel der Privathaushalte leben in Miete (inkl. Untermiete). In den übrigen Bundesländern variiert die Mietquote zwischen 20% im Burgenland und 38% 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 146 m² mit Abstand die größten. Haushalten in Mietwohnungen stehen je nach Art der Hauptmiete durchschnittlich zwischen 61 m² (Gemeindewohnungen) und 71 m² (andere Hauptmietwohnungen) zur Verfügung.

Nettomiete für Hauptmietwohnungen bei 6,4 Euro pro Quadratmeter

Im Jahr 2022 mussten für eine Hauptmietwohnung im Durchschnitt monatlich etwa 582,0 Euro Miete inkl. Betriebskosten bezahlt werden; davon entfallen 151,7 Euro auf die Betriebskosten. Das entspricht 8,7 Euro Miete (inkl. Betriebskosten) pro Quadratmeter; davon 2,3 Euro Betriebskosten und 6,4 Euro Nettomiete pro Quadratmeter. Die Mietkosten unterscheiden sich nach Mietsegmenten (Gemeinde, Genossenschaft, andere) 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 10,5 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,8 Euro Miete inkl. Betriebskosten auf.

Ein Viertel gibt mindestens 27% 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 530 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 448 Euro (Haus) bzw. 462 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 766 Euro pro Wohnung. Das entspricht folgenden Quadratmeterkosten auf Haushaltsebene: 11,9 Euro (Median) betragen die Wohnkosten pro Quadratmeter in privaten Hauptmietwohnungen, 5,2 Euro in Eigentumswohnungen und 3,3 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 27% oder mehr für das Wohnen aufwenden. Die höchste Wohnkostenbelastung haben Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen – der Wohnkostenanteil gemessen am Haushaltseinkommen beträgt in diesem Segment 27% (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 123 Euro pro Wohnung bzw. 1,4 Euro pro Quadratmeter (beides Median). Der Anteil der Energiekosten am gesamten Haushaltsnettoeinkommen beträgt für alle österreichischen Privathaushalte 4%.

Armutsgefährdete Haushalte geben 100 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 134 Euro; der Anteil am Haushaltseinkommen ist mit etwa 2% nur halb so groß im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt.

Kaufpreisanstiege im Jahr 2022 weiter hoch, aber deutliche Verlangsamung im 2. Halbjahr

Der Preisindex für Häuser und Eigentumswohnungen, der die Veränderung der Preise von Wohnimmobilientransaktionen misst, stieg im Jahr 2022 um 11,6%. Dieser Wert liegt knapp unter dem Wert des Vorjahres von 12,4% in 2021. In der zweiten Jahreshälfte 2022 war der Zuwachs mit 9,9% geringer als in der ersten Jahreshälfte mit 13,4%. Die Preise für bestehenden Wohnraum stiegen im Jahr 2022 um 10,5%. Dieser Teilindex des HPI wird aus den Indizes für bestehende Wohnungen und bestehende Häuser gebildet. Davon stiegen die Preise für bestehende Wohnungen 2022 um 10,6% und die Preise für Häuser um 10,4%. Der Teilindex für neuen Wohnraum, der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, zeigte mit +14,0% über das ganze Jahr einen kräftigeren Anstieg.

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum um 13,4% gestiegen

Der Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum stellt eine Erweiterung zum Häuserpreisindex dar. Der Index soll den harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) ergänzen, da dort derzeit nur die Wohnkosten der Mieter:innen eingehen. Er enthält neben der Beschaffung von neuem und bestehendem Wohnraum auch Ausgaben, die mit der Anschaffung und dem Eigentum von Wohnraum anfallen, z. B. Gebühren des Erwerbs, Versicherungen sowie Kosten für Reparaturen und Renovierungen. Er stieg im Jahr 2022 um 13,4%. Der Teilindex für die Preise der Anschaffung des Wohnraums stieg um 14,3%. Die Preise der Aufwendungen für den Erhalt selbstgenutzten Wohnraums erhöhten sich im Jahr 2022 um 12,1% im Vergleich zu 2021.

Deutlicher Rückgang bei der Wohnbaubewilligungstätigkeit im Jahr 2022

Die schon seit dem Jahr 2020 zu beobachtenden Rückgänge bei der Wohnbautätigkeit erreichten aktuell einen Tiefpunkt: Mit den im Jahr 2022 baubewilligten rund 58 900 Wohnungen (ohne Wiener An, Auf, Umbautätigkeiten) wurde das nur drittniedrigste Ergebnis seit 2010 erzielt, einzig die Zahlen der Jahre 2012 und 2010 lagen noch niedriger. Im Vergleich zum Vorjahr wurden um annähernd 23% oder 17 100 Wohnungen weniger zum Bau genehmigt. Gegenüber den Spitzenwerten der Jahre 2017 (86 300) gefolgt von 2019 (84 800) waren Rückgänge von 32% (oder 27 400) und 31% (bzw. 25 900) festzustellen.

Dieses Ergebnis bzw. deren zeitliche Entwicklung ist vom großvolumigen Wohnbau (Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen) geprägt. Während der entsprechende Anteil an der jeweiligen Gesamtwohnbauleistung in den Jahren 2010 bis 2015 im Durchschnitt noch bei etwa 49% lag, stieg er in den Zeiten 2016 bis 2019 in denen auch die eingangs erwähnten Spitzenwerte der Jahre 2017 und 2019 enthalten sind um annähernd 10 Prozentpunkte auf etwas mehr als 59%, um danach sukzessive wieder

zurückzufallen: 2020 auf nicht ganz 57%, 2021 auf rund 51%, und nun im aktuellen Jahr 2022 wieder auf die Hälfte. Der Anteil der Einheiten in neuen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern betrug 2022 österreichweit 29%. Die in bereits bestehenden Gebäuden durch An-, Auf- oder Umbautätigkeit bewilligten Wohnungen machten abgesehen von Wien ein Fünftel aller Genehmigungen aus. Nicht einmal 1% der Entitäten lag in neuen überwiegend nicht privaten Wohnzwecken dienenden Gebäuden.

2021 bislang höchstes Baufertigstellungsergebnis seit Beginn der 80er-Jahren des vorigen Jahrhunderts

Im Jahr 2021 wurden österreichweit rund 71 200 Wohnungen baufertiggestellt (ohne An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden in Wien). Damit kam das bislang höchste Ergebnis seit Beginn der 80er-Jahren des vorigen Jahrhunderts zustande. Es lag um jeweils 5% bzw. grob 3 200 Wohnungen über den Werten der beiden Vorjahre.

Die Bautätigkeit war vom mehrgeschoßigen Wohnbau dominiert, welcher 2021 etwa 58% aller Fertigstellungen ausmachte. Mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wurden im selben Zeitraum 24% aller Einheiten errichtet. Durch An-, Auf-, Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden wurden mit Ausnahme der Bundeshauptstadt ca. 18% der Wohnungen geschaffen. Der Wert der vergleichsweise wenigen mit neuen Nicht-Wohngebäuden zustande gekommenen Entitäten betrug nicht ganz 1%. Die entsprechenden Verteilungen der besser vergleichbaren beiden Jahre zuvor zeigten hier ein sehr ähnliches Bild.

Wohnungsbestand mit Ende 2021 auf geschätzte rund 4,9 Mio. angewachsen

Ausgehend vom endgültigen Wohnungsbestand der Registerzählung 2011 (Stichtag 31. Oktober), unter Zuzählung der entsprechenden auf- bzw. zugeschätzten Fertigstellungsergebnisse (ausgenommen An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien) und mit Abzug aller gemeldeten Wohnungsabgänge (unter Ausschluss allfälliger durch baubehördliche An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien bedingte Wohnungsabgänge) war mit Ende 2021 ein Bestand von 4 951 901 Wohnungen fortzuschreiben.

Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit

Die Zahl der registrierten Obdach- und Wohnungslosen ist 2021 gegenüber dem Vorjahr von 20 177 auf 19 450 Personen leicht gesunken. Die Mehrheit der Betroffenen (58%) ist dabei in Wien zu finden. Nur 8% der registrierten Obdach- und Wohnungslosen sind 65 Jahre oder älter, etwas mehr als zwei Drittel (69%) sind männlich.

Eine Befragung von ehemals wohnungslosen Personen zeigte, dass Familien- und Beziehungsprobleme einen bedeutenden Faktor darstellen, warum Menschen in Obdachlosigkeit geraten. Jedoch spielen soziale Beziehungen auch eine wichtige Rolle, damit Menschen wieder den Weg aus der Wohnungslosigkeit finden. Jede:r Vierte der Betroffenen konnte diese Situation vor allem durch die Unterstützung von Freunden oder Verwandten überwinden.

Erwartete Zahlungsschwierigkeiten von Wohnkosten seit Ende 2021 verdoppelt

Trotz der allgemein steigenden Wohn- und Energiekosten kam es seit Ende 2021 zu keiner signifikanten Zunahme von Zahlungsrückständen bei Mieten, Wohnkrediten oder Wohnnebenkosten. Jedoch hat sich die Zahl der Personen, die in Zukunft Schwierigkeiten beim Begleichen ihrer Wohnkosten erwarten, seit Ende 2021 mehr als verdoppelt (4. Quartal 2021: 12%; 4. Quartal 2022: 27%). Insbesondere Personen in von Arbeitslosigkeit betroffenen Haushalten und Personen mit geringem Einkommen befürchten zukünftige Zahlungsschwierigkeiten.

Summary

Six data sources were analyzed to give an overview on housing statistics for the year 2022. Based on the Microcensus Housing Survey, EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), survey of the social consequences of the crisis (“SILCexpress: How we are today”), Austrian real estate prices as well as the statistics on building permits, completions and apartment disposals and the registered homelessness, latest results are presented in this publication.

The average number of 4.07 million main residences in 2022 also stands for the number of private households in Austria. Nearly one half consists of owner-occupied dwellings and houses, 43% are rented dwellings. The remaining 9% 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 highest in Vienna in (78%) and lowest in Burgenland (20%).

In 2022, the average useable living area per dwelling was 102 square metres. Households living in owner-occupied houses have an average useable living area of 146 square metres, rented dwellings range from 61 square metres (municipal housing) to 71 square metres (privately rented dwellings).

In 2022, the average costs for a rented dwelling (primary tenancy) – rent and running costs – were 582.0 euros or 8.7 euros per square metre of useable living area. Running costs account for 151.7 euros, which correspond to 2.3 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 10.5 euros per square metre. Households with long-term leases of at least 30 years pay an average rent of 5.8 euros including operating 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 530 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 448 euros and 462 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 766 euros per dwelling and month. These costs on household level correspond to the following housing costs per square metre: 11.9 euros in private rented dwellings, 5.2 euros for owner-occupied apartments and 3.3 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 27% of the disposable household income. The share of the housing costs depends on the tenure status. With a median of 27%, 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 24% of the total housing costs – this corresponds to 123 euros per household or 1.4 euros per square metre. On average, the share of energy costs in the household income for all Austrian private households is 4%.

Households at-risk-of-poverty spend an average of 100 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 (3%). Energy costs for households with a high household income are on average 134 euros; the share of the household income is about 2%, thus half as high as the median for the whole population.

In 2022, the House Price Index (HPI) increased by 11.6% compared to 12.4% in 2021. The increase of 9.9% observed during the second half of 2022 was substantially lower than the 13.4 % seen in the first half of 2022. Prices of existing houses rose by 10.4%, while the prices of flats increased by 10.6%. New dwellings showed a larger price increase of 14.0%. The HPI is based on the purchases of new and existing houses and apartments by private households. The actual transaction prices are recorded and evaluated quarterly.

In 2021, the construction of around 72 400 apartments was approved. Not included are the units built in Vienna through extension, construction and renovation work. 35 700 of the apartments were approved with new multi-story residential buildings. Around 20 800 are to be built in newly built one and two-family houses. About 15 400 of the permits were due to extension, construction and renovation activities (excluding Vienna), 500 related to new predominantly non-residential buildings.

In 2020, 68 100 apartments were completed across Austria (excluding additions, construction and renovation work to existing buildings in Vienna). Construction activity was dominated by multi-story residential construction which made up almost 38 300 of all completed apartments. About 16 900 units were built with one- and two-family houses. Apart from Vienna around 12 400 entities were created through add-on, construction and renovation activities.

Based on the final housing stock of the register census 2011 (cut-off date 31 October), adding the corresponding estimated or estimated completion results (excluding additions, construction, conversion activities in Vienna) and deducting all reported housing disposals (excluding any additions by the building authorities, construction, conversion activities in Vienna caused apartment sales) at the end of 2020, a stock of around 4 893 000 apartments was to be updated.

In 2021, the number of registered homeless people decreased compared to the previous year and amounts to 19 450 persons. The majority of those affected (58%) are located in Vienna. Only 8% of the registered homeless are 65 years or older, and slightly more than two thirds (69%) are male.

A survey of formerly homeless individuals revealed that family and relationship problems are a significant factor contributing to homelessness. However, social relationships also play an important role in helping people find their way out of homelessness. Half of those affected were able to overcome this situation primarily with the support of friends or family members.

Despite the generally rising costs of housing and energy, there has been no significant increase in payment arrears for rents, housing loans or ancillary housing costs since the end of 2021. However, the number of people who expect difficulties in paying their housing costs in the future has more than doubled since the end of 2021 (4th quarter 2021: 12%; 4th quarter 2022: 27%). Especially people in households affected by unemployment and people with low incomes fear future payment difficulties.

1 Einleitung

Wohnen im Jahr 2022 war von verschiedenen Krisen geprägt. Am Anfang des Jahres der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, die Sanktionen gegen Russland und die steigenden Energiepreise sowie die Inflationsentwicklung nahmen Einfluss auf die Wirtschaft und auf den Wohnmarkt. Die Inflation betrug 2022 8,6% und in den Monaten September bis Dezember war eine Inflationsrate zum Vorjahresmonat von über 10% zu verzeichnen. Dies war zuletzt 1974 im Zuge der Erdölkrise der Fall.

Diese hohe Inflationsrate beeinflusste auch den Mietmarkt. Denn der Kategoriemietzins ist an den Verbrauchspreisindex angepasst und wird bei einer Inflation von über 5% angehoben. Im Jahr 2022 passierte dies drei Mal. Andere Mietverträge können ebenfalls durch eine Wertsicherungsklausel an die Inflationsrate angepasst werden. Zusätzlich wurde auch der Richtwert, welcher im Jahr 2021 wegen der Corona Pandemie ausgesetzt wurde, nun nachträglich angepasst. Als Mittel gegen die hohe Inflation begann die Europäische Zentralbank ab Juli 2022 den Leitzins schrittweise zu erhöhen und verteuerte damit die Kreditfinanzierung von Wohnraum. Dies führte zu einem deutlichen Einbruch der Immobiliennachfrage und im vierten Quartal 2022 zum ersten Rückgang des Häuserpreisindex im Vergleich zum Vorquartal seit 2016. Bei der Wohnbautätigkeit ist seit 2020 ein Rückgang zu beobachten, der 2022 ein deutliches Ausmaß angenommen hat. Welche Auswirkungen dies auf den Immobilienmarkt haben wird, wird sich noch zeigen.

Wohnen bleibt dabei 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. Dabei stellen sich unterschiedliche Fragen:

- „Ist genügend leistbarer Wohnraum für die österreichische Bevölkerung vorhanden?“
- „Wie viele Haushalte waren von Überbelag betroffen?“
- „Wie viele Menschen waren obdachlos?“
- „Wie haben sich die Mieten entwickelt?“
- „Wie stark sind die Preise von Wohneigentum in den letzten Jahren gestiegen?“

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 Obdach- und Wohnungslosigkeit.

Das Ziel ist es, die wichtigsten wohnspezifischen Daten in einer gemeinsamen Publikation zusammenzubringen und im Überblick zur Verfügung zu stellen. 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“
- der Häuserpreisindex
- die Baumaßnahmenstatistik
- die Statistik des Bevölkerungsstandes.

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 Baumaßnahmenstatistik ist das Gebäude- und Wohnungsregister, welches sich auf Verwaltungsdaten stützt. Die Statistik zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit beruht ebenfalls auf Verwaltungsdaten welche auf dem Zentralen Melderegister basieren.

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. 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 wird jährlich erstellt. Wichtig für die Ergebnisdarstellung und Interpretation ist auch der Stichprobenumfang der verwendeten Haushaltserhebungen. Während die Mikrozensus-Wohnungserhebung etwa 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 circa 3 100 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 mehreren inhaltlichen Abschnitten gegliedert. Zunächst wird im Kapitel 2 ein kurzer Überblick zum Bestand der Hauptwohnsitzwohnungen gegeben. Dabei wird die Größe und das Errichtungsjahr von den Gebäuden mit Hauptwohnsitzwohnungen abgebildet.

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

Im Abschnitt „Wohnkosten“ gilt es, verschiedene finanzielle Aspekte in Bezug auf Wohnen aufzuzeigen. 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. Im Kapitel 6 wird auch eine Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis zum 31.12.2021 angeboten.

Um die Herausforderungen an den Wohnungsmarkt zu verdeutlichen wird im Kapitel 7 die registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit dargestellt. Das Kapitel gibt einen Überblick jener Personen, die in Österreich 2021 als obdach- oder wohnungslos registriert waren. Zusätzlich wird anhand der Krisenfolgenerhebung auch die Dunkelziffer von ehemals Obdach- und Wohnungslosen geschätzt. Außerdem widmet sich das Kapitel Erfahrungen von ehemals wohnungs- und obdachlosen Personen.

Im Sonderkapitel werden die Schwierigkeiten, sich Wohnen leisten zu können, betrachtet. Im Fokus stehen dabei Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten, wie Zahlungsverzüge bei Mieten oder Verzüge bei Kreditrückzahlungen fürs Eigenheim. Auch werden die Ängste von zu erwartenden Zahlungsschwierigkeiten in der näheren Zukunft dargestellt.

Es wurde auch ein umfassendes Glossar erstellt, das die verwendeten Begriffe und Merkmale beinhaltet. Da in der vorliegenden Publikation Ergebnisse unterschiedlicher Datenquellen Eingang gefunden haben, wird bei 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 beiden 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 sowie der Baumaßnahmenstatistik stehen darüber hinaus auch in der Statistischen Datenbank STATcube zur Verfügung.

2 Wohnungsbestand

In diesem Kapitel folgt ein Überblick über die Anzahl und Art der Hauptwohnsitzwohnungen 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 sowie die Wohnkosten – werden in den darauffolgenden Abschnitten näher erläutert.

Zur Beschreibung des Wohnungsbestandes wird in erster Linie auf die Daten der Mikrozensus-Wohnungserhebung zurückgegriffen. Diese bietet eine aktuelle und umfassende Informationsbasis zu den österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen. Auswertungen sind bis auf Bundesländerebene möglich. Am Ende dieses Kapitels finden sich Hinweise auf die Gebäude- und Wohnungszählung, die Angaben zum gesamten Wohnungs- bzw. Gebäudebestand ermöglicht – also auch zu Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe.

Übersicht 1

Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland 2019 bis 2022 – in 1 000

Bundesländer	2019	2020	2021 ¹	2022
	in 1 000			
Österreich	3 949,9	3 988,4	4 019,7	4 067,5
Burgenland	126,1	127,8	129,1	130,6
Kärnten	254,3	256,3	258,1	259,9
Niederösterreich	730,5	737,1	742,3	751,0
Oberösterreich	638,2	645,0	651,3	659,7
Salzburg	242,0	245,0	246,7	249,0
Steiermark	549,8	555,7	558,6	563,6
Tirol	328,3	332,5	335,3	338,7
Vorarlberg	168,6	170,8	172,4	174,7
Wien	912,1	918,3	926,0	940,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen lag im Jahresdurchschnitt 2022 bei etwa 4 067 500 (Übersicht 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 47 700 Wohnungen gestiegen.

Drei von zehn Haushalten in Österreich bewohnen eine Wohnung, die nach 1990 erbaut wurde. Insgesamt 25,5% leben in einem Wohnobjekt, das in den 1960er bzw. 1970er Jahren entstanden ist, und 14,3% in einer Wohnung mit Baujahr vor 1919 (Übersicht 2).

In den einzelnen Bundesländern sind deutliche Unterschiede nach der Bauperiode der Wohnungen ersichtlich. Während in Wien der Anteil der Wohnungen in vor 1919 erbauten Gebäuden am höchsten ist (etwas mehr als ein Viertel aller Haushalte), ist der Anteil der nach 2000 errichteten Wohnungen mit 15,9% vergleichsweise gering. Den höchsten Anteil neu errichteter Hauptwohnsitzwohnungen weisen das Vorarlberg (28,7%), Burgenland (26,3%) sowie Tirol (25,7%) auf.

Übersicht 2

Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Bundesländer	Hauptwohnsitz- wohnungen 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	4 067,5	14,3	6,0	9,9	12,1	13,4	11,6	11,0	10,4	11,3
Burgenland	130,6	5,1	5,7	9,1	12,4	15,6	13,9	11,9	13,4	12,9
Kärnten	259,9	8,4	4,5	12,8	12,6	14,1	14,8	13,0	11,0	8,7
Niederösterreich	751,0	11,7	6,0	7,6	11,6	13,4	13,4	11,9	13,3	11,2
Oberösterreich	659,7	9,5	5,3	11,3	11,8	14,1	12,9	12,2	10,9	12,1
Salzburg	249,0	6,9	4,3	9,7	14,6	16,1	12,9	12,1	11,5	11,9
Steiermark	563,6	13,8	4,9	9,6	12,3	14,8	12,2	11,9	9,5	11,1
Tirol	338,7	9,0	4,8	8,6	12,4	14,3	12,1	13,2	13,0	12,7
Vorarlberg	174,7	9,5	4,9	8,2	9,8	13,8	11,4	13,7	14,1	14,6
Wien	940,2	27,8	8,9	11,0	12,2	10,3	7,1	6,8	5,8	10,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

Etwas weniger als die Hälfte (44,4%) der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich liegen in Gebäuden¹ mit höchstens zwei Wohnungen. Das entspricht 50,6% der in Hauptwohnsitzwohnungen lebenden Personen. Die übrigen Wohnungen sind in mittleren und größeren Wohngebäuden situiert (Übersicht 3).

Übersicht 3

Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)

Bundesländer	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	4 067,5	32,6	11,8	19,7	19,5	16,4
Burgenland	130,6	69,1	10,9	10,9	5,9	3,2
Kärnten	259,9	38,8	16,8	22,0	14,6	7,9
Niederösterreich	751,0	51,9	14,0	15,5	12,2	6,5
Oberösterreich	659,7	36,9	18,7	21,9	13,5	8,9
Salzburg	249,0	26,9	15,2	28,5	16,7	12,6
Steiermark	563,6	40,6	10,7	22,7	15,6	10,4
Tirol	338,7	24,7	17,9	30,8	16,5	10,1
Vorarlberg	174,7	33,1	14,6	30,7	15,3	6,3
Wien	940,2	7,0	(0,8)	12,0	37,8	42,4

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 auch „Glossar“).

Bundesländer	Hauptwohnsitz- wohnungen insgesamt in 1 000	Gebäudegröße				
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 bis 9 Wohnungen	10 bis 19 Wohnungen	20 und mehr Wohnungen
		in %				
Personen						
Österreich	8 900,8	37,8	12,8	18,1	17,0	14,3
Burgenland	295,8	73,7	10,6	8,6	4,6	2,5
Kärnten	558,1	44,2	17,8	19,8	12,2	6,1
Niederösterreich	1 690,3	56,9	15,2	13,5	9,3	5,1
Oberösterreich	1 492,5	41,7	20,4	20,0	11,1	6,8
Salzburg	556,0	32,6	16,4	26,4	14,5	10,1
Steiermark	1 238,7	48,3	11,5	19,3	12,3	8,7
Tirol	754,7	29,1	18,3	29,0	14,4	9,1
Vorarlberg	398,9	37,5	15,4	28,5	13,2	5,4
Wien	1 915,8	8,7	0,8	12,0	37,2	41,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

Ein Blick auf die Gebäudegröße nach Bundesländern lässt die Siedlungsstruktur in Österreich gut erkennen. Im Burgenland liegt der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 69,1% klar an der Spitze. Auch in Niederösterreich ist er mit 51,9% deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von 32,6%. Die österreichischen Durchschnittswerte zur Gebäudegröße werden durch Wien sehr stark beeinflusst. Dort liegen nur 7,8% der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, hingegen 80,2% in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen.

Während der Mikrozensus aktuelle und umfassende Informationen zum Bestand sowie zur Struktur der Hauptwohnsitzwohnungen bis auf Bundesländerebene liefert, gibt die alle zehn Jahre stattfindende Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) über den gesamten Wohnungsbestand Auskunft. Die nächste Gebäude- und Wohnungszählung fand 2021 statt und wird im September 2023 veröffentlicht.

Im Rahmen der letzten Registerzählung im Jahr 2011 wurden österreichweit rund 1,97 Mio. Wohngebäude ermittelt. Das entspricht insgesamt 4,44 Mio. Wohnungen, wovon 82,1% Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen sind. Die restlichen 17,9% der gezählten Wohnungen weisen eine sehr unterschiedliche Nutzung auf. Ein Teil dieser Wohnungen wird saisonal, etwa für Wochenenden und Ferientaufenthalte, verwendet. Weiters sind darin Wohnungen enthalten, die – da es sich um eine Stichtagszählung handelt – zum Verkauf oder zur Weitervermietung anstehen; ebenso zählen dazu Wohnungen, die nicht mehr bewohnt werden, weil sie saniert werden sollen, Wohnungen, die zur Gänze als Arbeitsstätte genutzt werden. Konkrete Informationen über die Art der Nutzung sind im Gebäude- und Wohnregister nicht vorhanden.

Weitere Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung können der Publikation „Wohnen 2013 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“, der Publikation „Census 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung“ sowie der Website von Statistik Austria entnommen werden.

Ausgehend vom endgültigen Wohnungsbestand der Registerzählung 2011 findet jährlich ein fortgeschriebener Wohnungsbestand unter Zuzählung der errichteten Wohnungen und mit Abzug der gemeldeten Wohnungsabgängen statt. Der fortgeschriebener Wohnungsbestand findet sich in der Publikation im Kapitel 6 Baumaßnahmen wieder.

3 Wohnsituation

Im nun folgenden Abschnitt 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 2022 bieten die Mikrozensus-Wohnungserhebung einerseits sowie EU-SILC andererseits.

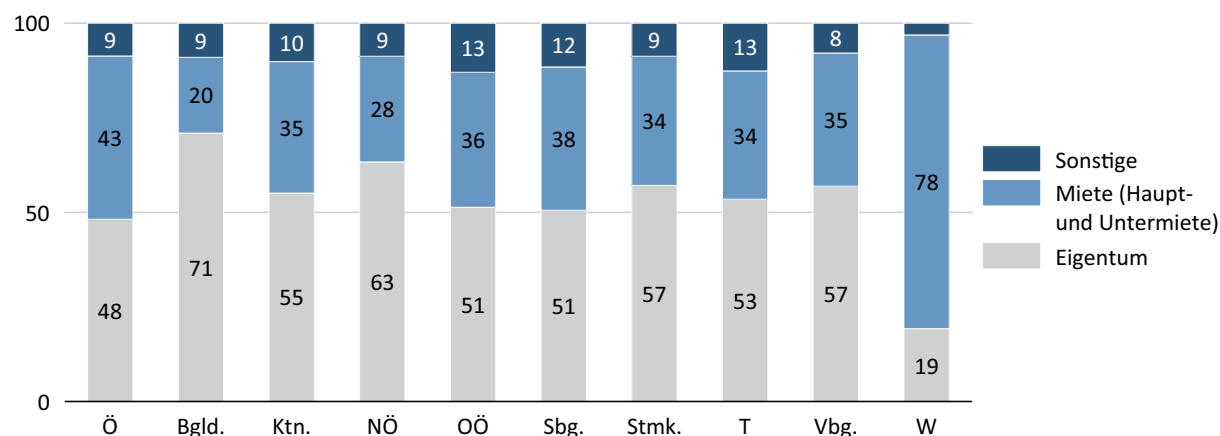
Da es sich bei beiden Datenquellen um Stichprobenerhebungen handelt, werden in den Tabellen jene Werte, die bestimmte statistische Fehlergrenzen unterschreiten, durch Klammersetzung gekennzeichnet. Aus methodischen Gründen (etwa aufgrund der unterschiedlichen Stichprobengröße) werden für die beiden Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet (siehe auch Kapitel 10 „Methodische Hinweise“).

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 43% in Mietverhältnissen (Gemeinde-, Genossenschafts-, sonstige Hauptmietwohnungen oder Untermiete) bewohnt (Grafik 1). Die übrigen 9% der Privathaushalte haben andere, mietfreie oder unentgeltliche Wohnverhältnisse oder leben in Dienst- und Naturalwohnungen (siehe auch Grafik 2).

Grafik 1

Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent



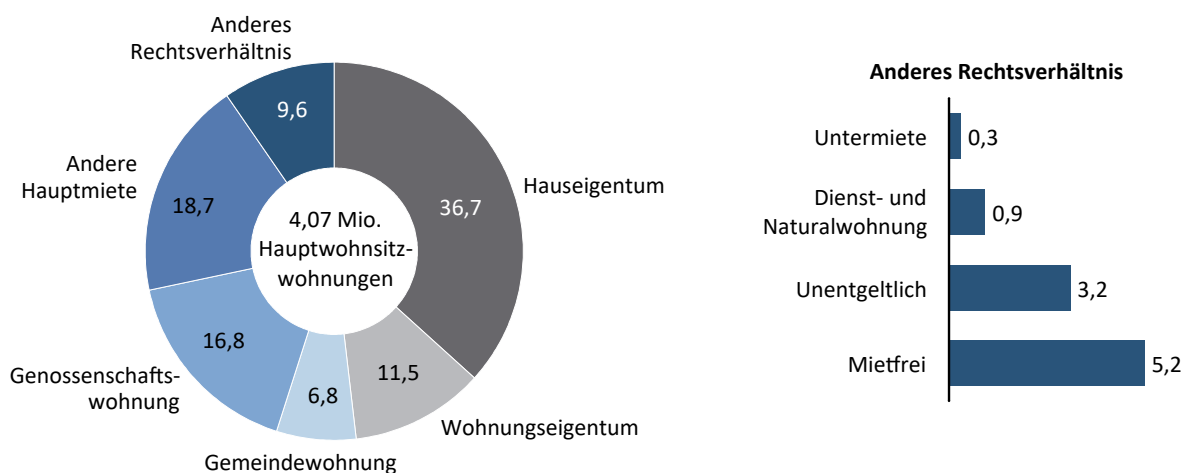
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

Aus Grafik 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 71% überdurchschnittlich viele Haushalte in Wohneigentum und mit 20% 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, nur ein vergleichsweise geringer Teil entfällt auf „Wohnungseigentum“. So wohnen 37% aller österreichischen Privathaushalte im Hauseigentum, 12% haben Wohnungseigentum zur Verfügung (Grafik 2).

Grafik 2

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

Das Mietsegment besteht aus verschiedenen Arten von Hauptmietwohnungen. Im österreichischen Gesamtdurchschnitt werden 7% als Gemeindewohnungen, 17% als Genossenschaftswohnungen und 19% als sonstige Hauptmietwohnungen bewohnt. 0,9% der Privathaushalte lebt in Dienst- und Naturalwohnungen. Die Rechtsverhältnisse „mietfrei“ und „unentgeltlich“ sind jeweils mit 5,2% und 3,2% vertreten. Mit der Erhebungsumstellung 2021 kommt es durch neue Fragebogenfilterungen zu einer deutlicheren Unterscheidung dieser beiden Wohnformen. Es wird nun explizit erhoben, wer die Betriebskosten bezahlt: Unter „mietfrei“ fallen jene Haushalte, die Betriebskosten selbst zahlen (Grafik 2; weitere Details zum Hauptmietsegment werden in Kapitel 4.1 „Mietkosten“ angeführt). Haushalte, die unentgeltlich wohnen, zahlen nicht selbst die Betriebskosten.

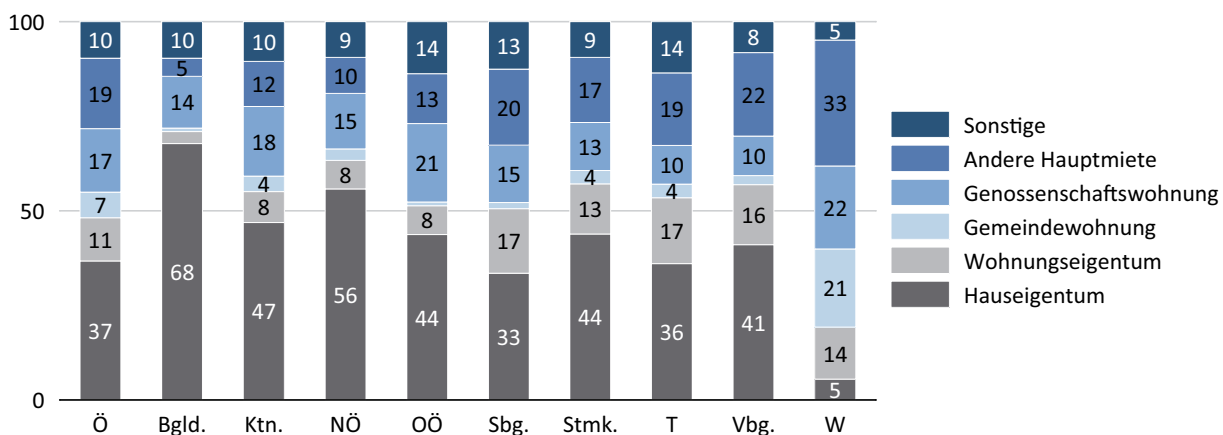
Wie schon bei der Darstellung der Eigentums- bzw. Mietquoten deutlich wurde, gibt es beim Rechtsverhältnis große regionale Unterschiede nach Bundesländern. Eine detailliertere Betrachtung der einzelnen Wohnsegmente zeigt weitere Spezifika (Grafik 3).

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. Etwas mehr als jeder fünfte Wiener Haushalt 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 (22%) 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 – 68% der Haushalte wohnen im Hauseigentum (Grafik 3).

Grafik 3

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent

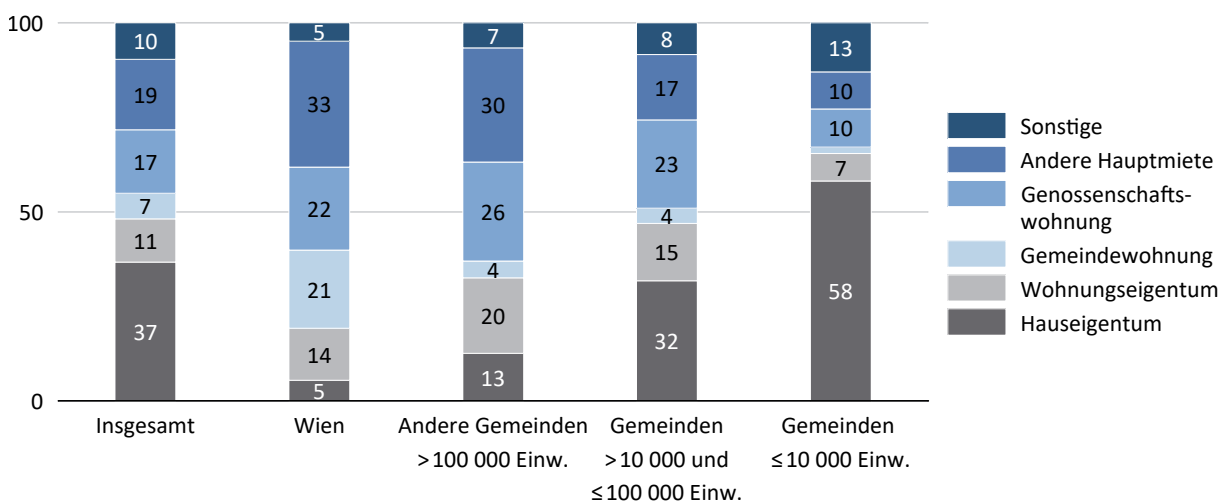


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

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 4).

Grafik 4

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse – in Prozent



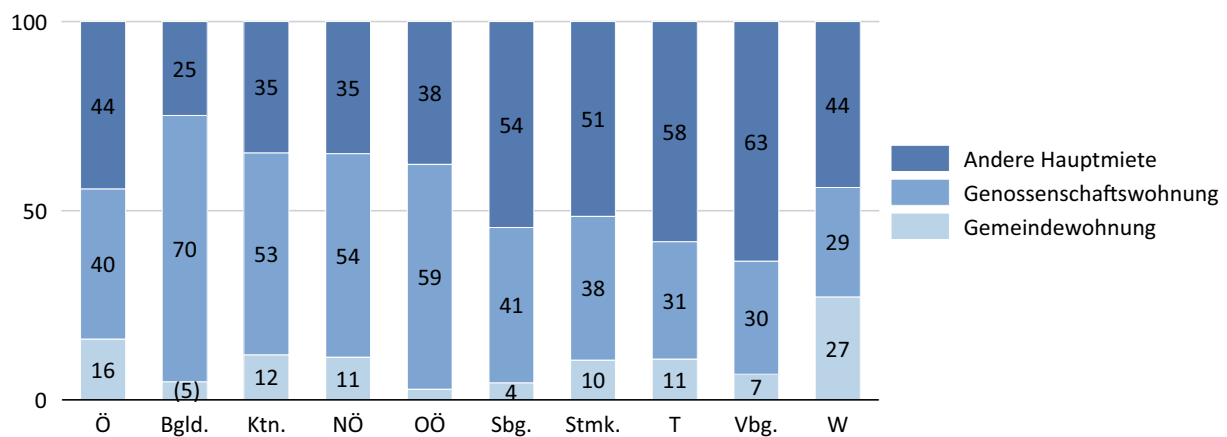
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

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 (60% 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 5 ersichtlich wird. Den bei weitem höchsten Anteil an Gemeindewohnungen weist Wien auf; 27% der Wiener Haushalte in Hauptmiete leben in einer Wohnung der Gemeinde Wien (hochgerechnet mehr als 194 500 Wohnungen). Fast ebenso viele – nämlich 29% der Hauptmietwohnungen in Wien – entfallen auf Genossenschaftswohnungen (das entspricht etwa 206 500 Wohnungen).

Grafik 5

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland.

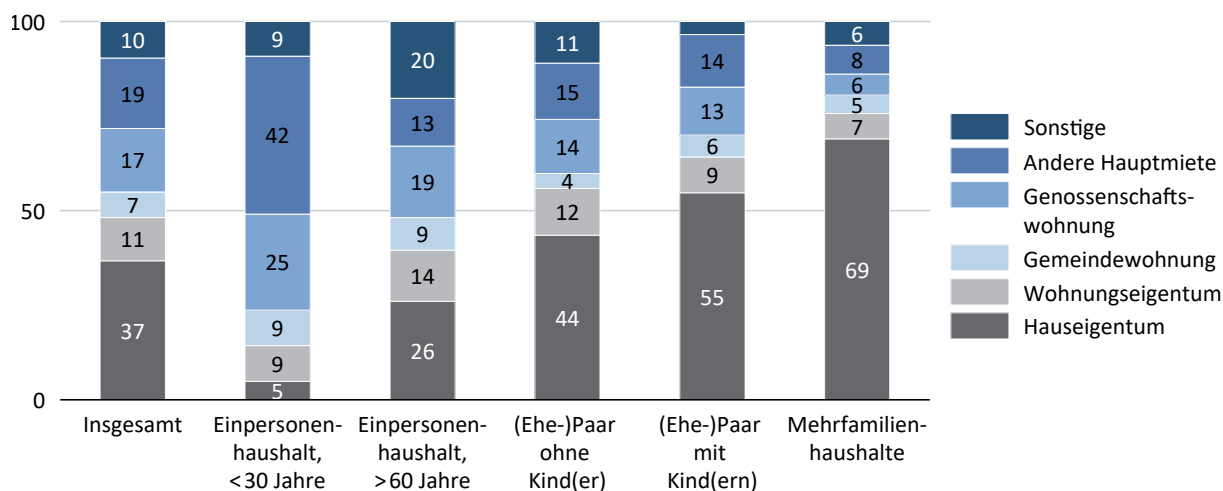
Im Burgenland sowie in Oberösterreich sind die Anteile der Genossenschaftswohnungen am Hauptmietsegment besonders hoch und machen mit 70% und 59% den Großteil der Mietwohnungen aus. In Vorarlberg ist dagegen das soziale Mietwohnungssegment weniger stark ausgeprägt. Dort lebt nur 37% der Hauptmiet-Haushalte entweder in Gemeinde- oder in Genossenschaftswohnungen. Dabei entfallen in Vorarlberg nur 7% des gesamten Mietsegmentes auf Gemeindewohnungen und 30% auf Genossenschaftswohnungen (Grafik 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 wohnt nur knapp 14% der unter 30-jährigen Alleinlebenden in Eigentum. Hohe Eigentumsquoten gibt es unter Personen, die in Haushalten mit Kindern leben: 55% der (Ehe-)Paar-Haushalte mit Kind(ern) leben in Hauseigentum, weitere 9% dieser Haushalte in Wohnungseigentum. Mehr als drei Viertel der Mehrfamilienhaushalte leben in Eigentum (Grafik 6; das Rechtsverhältnis für alle Haushalts- und Familientypen ist im Tabellenband angeführt – Tabelle 1.3).

Grafik 6

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße

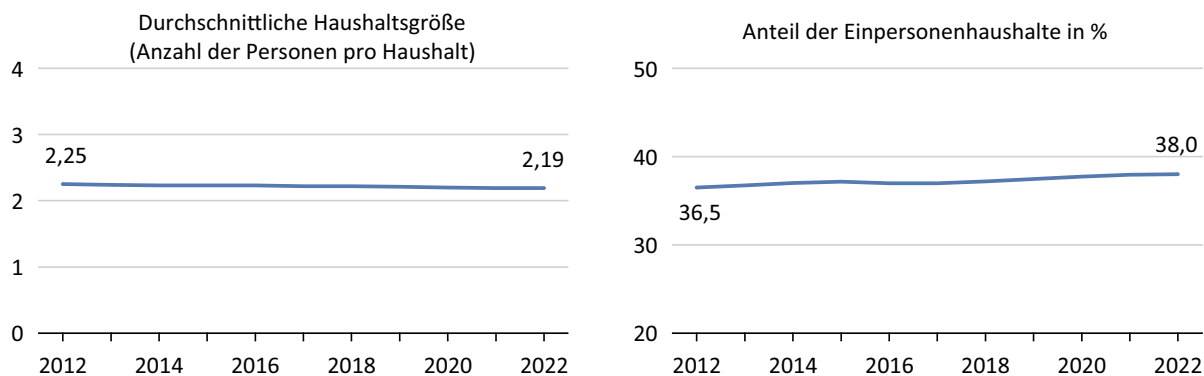
Die Wohnverhältnisse eines Haushaltes werden maßgeblich von der Größe des bewohnten Objekts sowie von der Anzahl der Haushaltsmitglieder bestimmt. Daher wird die Haushalts- und Wohnungsgröße im Folgenden anhand mehrerer Merkmale dargestellt:

- 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.

Grafik 7

Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte 2011 bis 2021



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt langsam und stetig ab – während im Jahr 2012 noch durchschnittlich 2,25 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 2022 nur noch 2,19 Personen. Weiters zeigt Grafik 7 einen Anstieg der Einpersonenhaushalte in demselben Zeitraum. Im Jahr 2012 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 36,5%; 10 Jahre später liegt dieser bei 38,0% – das entspricht mehr als 1,5 Millionen Haushalten in Österreich.

Für das Jahr 2022 wurden auf Basis des Mikrozensus insgesamt 4 067 500 Privathaushalte ermittelt. Wird diese Zahl der in Privathaushalten lebenden Personen (8 907 800) gegenübergestellt, ergibt sich – wie im Zeitvergleich bereits angeführt – eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,19 Personen.

Die Haushaltsgröße ist regional sowie nach Rechtsverhältnis der Wohnung – um nur zwei wichtige Merkmale zu nennen – differenziert (Übersicht 4). Vorarlberg sowie das Burgenland und Oberösterreich weisen mit 2,28 bzw. 2,26 Bewohner:innen pro Wohnung österreichweit die größten Haushalte auf. Das Burgenland hat mit 33% den kleinsten Anteil an Einpersonenhaushalten. Dagegen wird ein Wiener Haushalt durchschnittlich von gut zwei Personen bewohnt; der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in Wien mit 45% der österreichweit höchste.

Die größten Haushalte sind unter den Wohneinheiten im Hauseigentum zu finden; diese weisen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,64 Personen auf (Übersicht 4). Parallel dazu gibt es in dieser Art von Wohneinheiten auch die wenigsten Einpersonenhaushalte: 20% 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 über bzw. unter zwei Personen auf. Nur die sonstigen Haushalte, die u. a. auch Dienst- und Naturalwohnungen umfassen, weisen eine noch niedrigere durchschnittliche Haushaltsgröße auf (1,68).

Übersicht 4

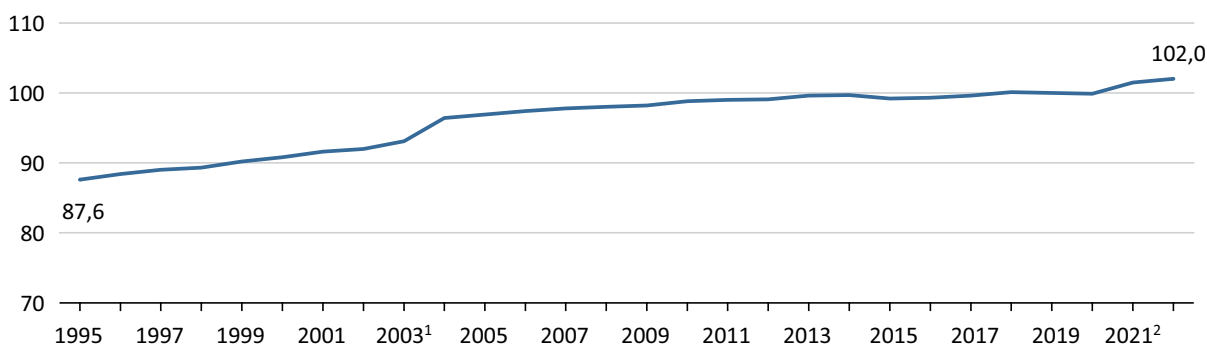
Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis

Merkmale	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen)	Anteil der Einpersonenhaushalte in %
Insgesamt	4 067,5	2,19	38
Bundesland			
Burgenland	130,6	2,26	33
Kärnten	259,9	2,15	39
Niederösterreich	751,0	2,25	35
Oberösterreich	659,7	2,26	36
Salzburg	249,0	2,23	37
Steiermark	563,6	2,20	37
Tirol	338,7	2,23	37
Vorarlberg	174,7	2,28	35
Wien	940,2	2,04	45
Rechtsverhältnis			
Hauseigentum	1 492,6	2,64	20
Wohnungseigentum	465,9	1,96	43
Gemeindewohnung	276,1	2,08	49
Genossenschaftswohnung	681,8	1,94	48
andere Hauptmiete	759,7	1,97	48
sonstige	391,3	1,68	55

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

Während die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 2012 bis 2022 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 8 hervorgeht, betrug die durchschnittliche Nutzfläche einer Hauptwohnsitzwohnung im Jahr 2022 102,0 m²; zweieinhalb Jahrzehnte zuvor waren es 87,6 m².

Grafik 8
Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1995 bis 2022) – in Quadratmetern

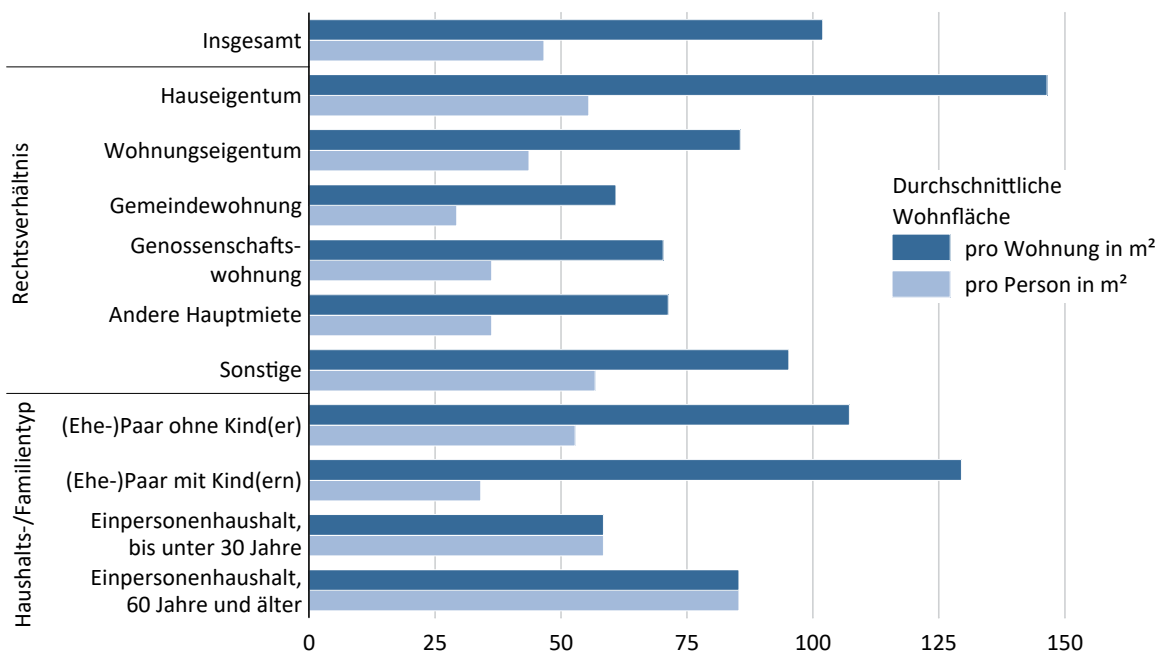


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung. – 2) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Um einen besseren Überblick über die Wohnungsgrößen zu gewähren, wird in Grafik 9 die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person gegenübergestellt.

Grafik 9
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Quadratmetern



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

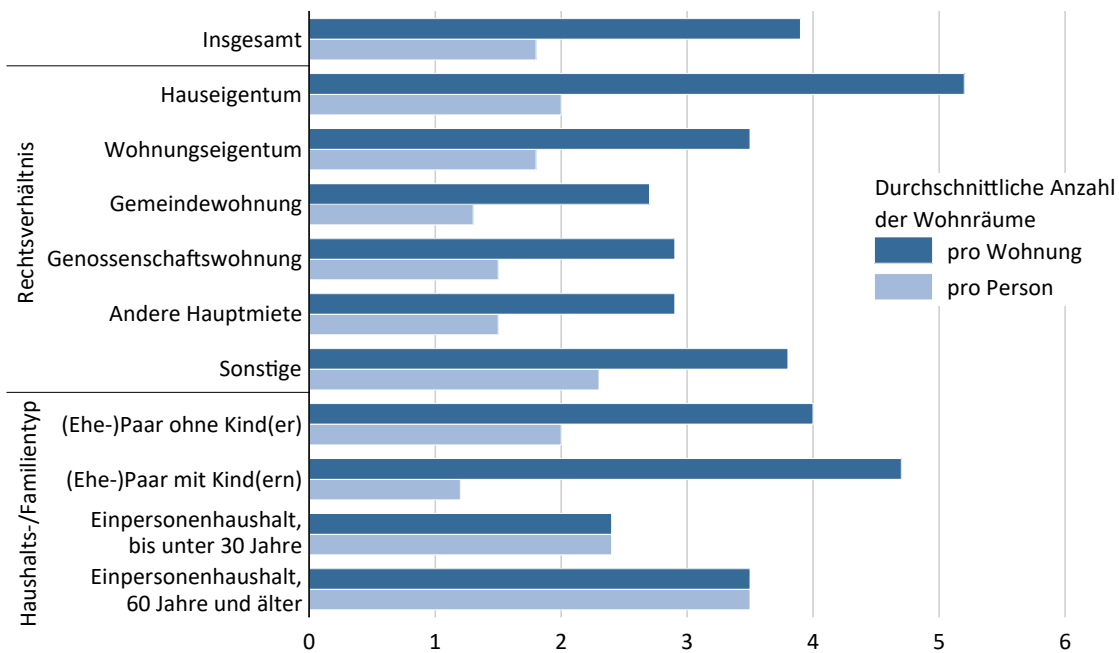
Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen rund 102 m² – wie schon im Zeitverlauf dargestellt. Die mittlere Wohnfläche variierte stark nach dem Rechtsverhältnis: Die Wohnungen von Hauseigentümer:innen waren mit 147 m² mit Abstand die größten, gefolgt von „sonstigen Rechtsverhältnissen“ mit 95 m² (zu denen u. a. auch Verwandte der Eigentümer:innen zählen). Danach folgten die Eigentumswohnungen (86 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). Die kleinste Wohnfläche haben Bewohner:innen von Gemeindewohnungen (29 m² pro Person).

In Grafik 9 wird die Wohnungsgröße für ausgewählte Familien- bzw. Haushaltstypen dargestellt. Demnach stehen Familienhaushalten (Paaren) mit Kindern durchschnittlich 130 m² große Wohnungen zur Verfügung. Dies entspricht 34 m² pro Person. Jungen alleinlebenden Personen stehen dagegen 58 m², älteren alleinlebenden Personen stehen 85 m² zur Verfügung.

Grafik 10

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – 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 10).

Wie auch schon bei der durchschnittlichen Wohnfläche verfügen Hauseigentümer:innen über die höchste Anzahl an Wohnräumen – durchschnittlich 5,2 Wohnräume pro Wohnung entsprechen in diesem Wohnsegment 2,0 Räumen pro Person. Wobei hier die tendenziell größere Anzahl an Personen pro Haushalt zum Tragen kommt. Im Wohnungseigentum stehen jeder Person im Durchschnitt 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.

Ähnliche strukturelle Unterschiede wie bei der Wohnfläche zeigen sich auch bei der Wohnraumanzahl, wenn die Wohnsituation verschiedener Familien- und Haushaltstypen verglichen wird (Grafik 10).

3.3 Wohnungsausstattung

Im Jahr 2022 zählten 93,6% aller Hauptwohnsitzwohnungen zu den Wohnungen der Ausstattungskategorie A – diese verfügen über eine Badegelegenheit, WC und Zentralheizung oder Fernwärme (Grafik 11). In der Zeitreihe ist hier ein Rückgang zu sehen, dieser ist der Erhebungsumstellung geschuldet. 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. Der Anteil an Wohnungen mit Badegelegenheit, WC und nicht festinstallierter Heizung (also Ausstattungskategorie B) lag bei 5,7%. Wohnungen der Kategorie C können aufgrund einer zu kleinen Stichprobenanzahl nicht ausgegeben werden. Substandardwohnungen (Ausstattungskategorie D) betrug 2022 0,5%.

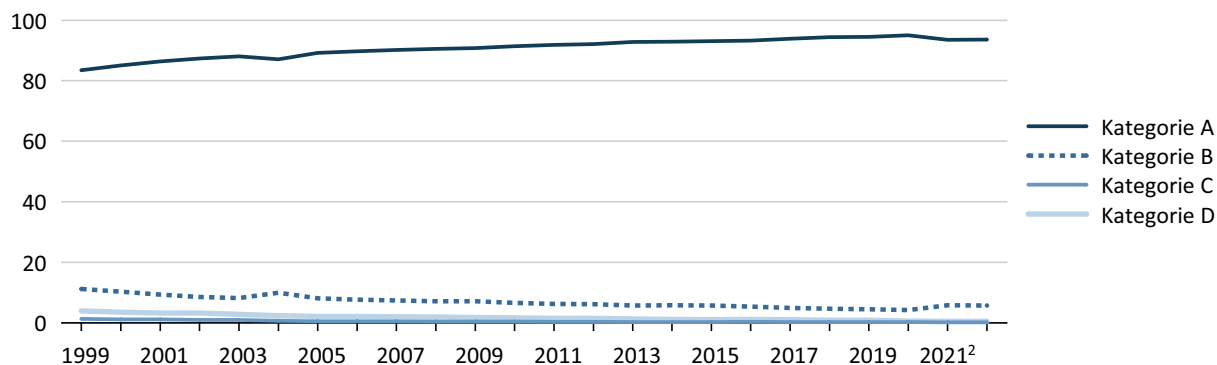
Ausstattungskategorien:

- 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

Wie sich die Ausstattung der Wohnungen in den letzten zwei Jahrzehnten in Bezug auf die angeführten Merkmale entwickelte, zeigt Grafik 11. Im Jahr 1999 fielen vier Fünftel der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie und weitere 11,2% entsprachen der Kategorie B. Die Zeitreihe verzeichnet durch die Umstellung 2021 einen Bruch, jedoch ist weiterhin gut zu erkennen, dass die Kategorie A in den über zwanzig Jahren zugenommen hat (93,6%) und die Kategorie B zurückgegangen ist (5,7%).

Grafik 11

Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen 1999 bis 2022 – 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 1,4% der Hauptwohnsitzwohnungen zur Kategorie D (Übersicht 5). Die geringsten Anteile an Kategorie-A-Wohnungen weisen Kärnten (89,1%) und Tirol (92,1%) auf.

Übersicht 5 gibt darüber hinaus einen Einblick in die Ausstattung mit Außenbereichen: 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 die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen bzw. -häuser einen derartigen Außenbereich.

Alle Privathaushalte in größeren Gebäuden (mit drei oder mehr Wohnungen) wurden gefragt, ob sie einen eigenen, zur Wohnung gehörigen Garten haben. Österreichweit verfügen 14,7% der Hauptwohnsitzwohnungen in mehrgeschoßigen Gebäuden über eigene Gartenflächen. Die Anteile sind mit mehr als 25,8% in Tirol besonders hoch, am niedrigsten dagegen in Wien (mit 4,8%).

Übersicht 5

Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Bundesländer	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Ausstattungskategorie				Balkon, Loggia, Terrasse od. Wintergarten vorhanden	Hauptwohnsitzwohnungen mit min. 3 Wohnungen im Gebäude in 1 000	Darunter eigener Garten vorhanden in %
		A	B	C	D			
		in %						
Österreich	4 067,5	93,6	5,7	(0,1)	0,5	76,6	2 262,2	14,7
Burgenland	130,6	92,3	7,7	(x)	(x)	83,3	26,1	21,6
Kärnten	259,9	89,1	10,4	(x)	(x)	87,2	115,5	18,6
Niederösterreich	751,0	93,7	6,0	(x)	(x)	78,7	256,8	23,0
Oberösterreich	659,7	96,2	3,4	(x)	(x)	83,5	292,6	18,7
Salzburg	249,0	92,9	6,9	(x)	(x)	86,5	144,0	21,2
Steiermark	563,6	94,0	5,7	(x)	(x)	84,9	274,4	17,6
Tirol	338,7	92,1	7,6	(x)	(x)	90,4	194,5	25,8
Vorarlberg	174,7	93,8	5,8	(x)	(x)	87,6	91,3	22,6
Wien	940,2	93,8	4,6	(x)	1,4	51,7	867,0	4,8

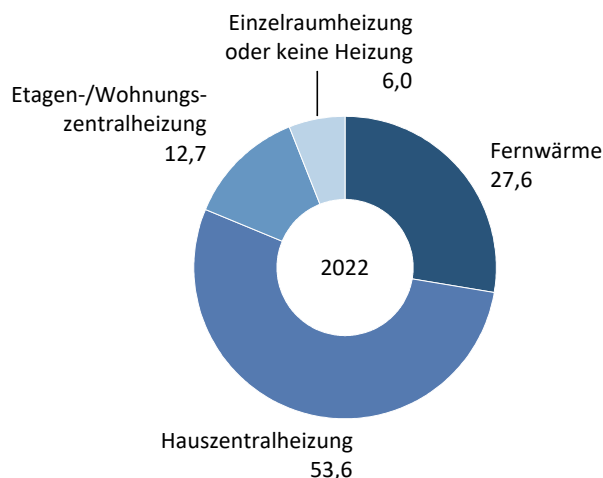
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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 12). Knapp ein Drittel aller österreichischen Haushalte ist an Fernwärme angeschlossen. 12,7% der Haushalte heizte in 2022 mit Etagen- oder Wohnungszentralheizung. Während 6% der Haushalte angegeben haben, ausschließlich eine Einzelraumheizung (z.B. Holzofen, Elektroheizung, Gaskonvektor) oder keine Heizung zu haben.

In Wien nutzen bereits 45% der Hauptwohnsitzhaushalte die Fernwärmeversorgung. Auch die Steiermark, Kärnten, Oberösterreich und Salzburg lagen bei dieser Heizungsform über dem österreichischen Durchschnitt, wobei in dieser Kategorie auch Biomasseheizanlagen einzelner Gemeinden enthalten sind (Bundesländerergebnisse siehe Tabellenband – Tabelle 1.10).

Grafik 12

Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent



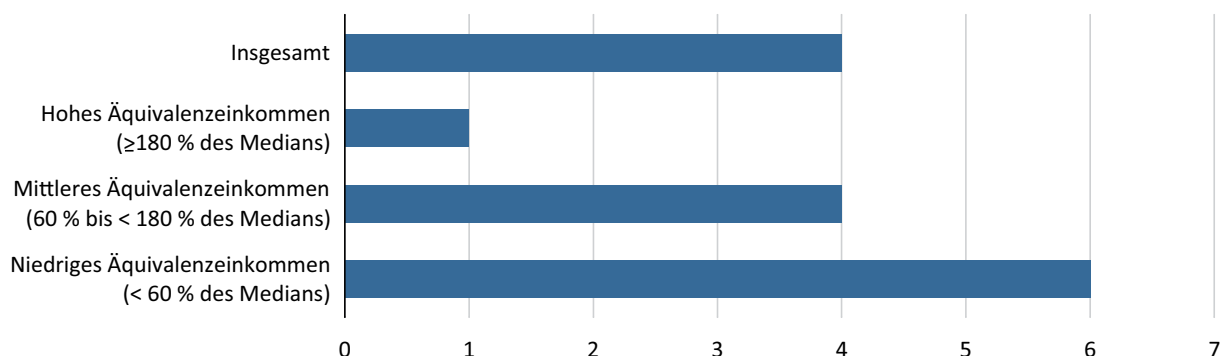
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

Anders als im Mikrozensus können bei EU-SILC nicht zwei Heizungsarten angegeben werden, sondern es wird nach der hochwertigsten, vorhandenen Heizmöglichkeit in der Wohnung gefragt. Sind mehrere Heizungsarten vorhanden, wird die jeweils qualitativ höherwertigere Heizung erfasst. Verfügt ein Haushalt etwa über eine Zentralheizung und einen Einzelofen, so wird erstere Heizmöglichkeit erfasst – unabhängig von der tatsächlichen Verwendung. Auch die Kategorien der Heizungsart sind in EU SILC etwas abweichend. Die Kategorie „Einzelofen oder keine Heizung“ ist aber in beiden Erhebungen vergleichbar.

Der Anteil jener Wohnungen, deren hochwertigste Heizmöglichkeit ein Einzelofen ist bzw. die über gar keine fest installierte Heizung verfügen, beträgt 4% (Grafik 12). Deutliche Unterschiede zeigen sich hier etwa nach dem Haushaltseinkommen. 6% 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 1%.

Grafik 13

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – Hohes Einkommen: erhöhte Schwankungsbreite.

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 zwei Personen, bei einer Nutzfläche von 60 bis unter 70 m² und mehr als drei Personen, bei einer Nutzfläche von 70 bis unter 90 m² und mehr als vier Personen sowie einer Nutzfläche von 90 bis unter 110 m² und mehr als fünf Personen Überbelag vor. Handelt es sich um eine Wohnfläche ab 110 m², wird kein Überbelag angenommen.

Überbelag (EU-SILC):

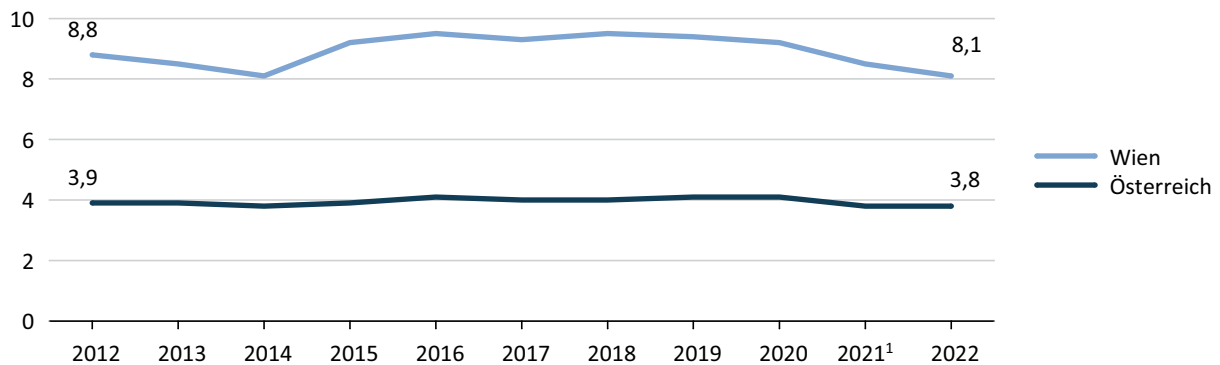
Der Indikator orientiert sich am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen. Als überbelegt zählt ein Haushalt, wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist: ein Raum für zwei Personen, weniger als drei Räume für drei oder vier Personen, weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen, weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen und weniger als sechs Räume für mehr als acht 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 14

Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien 2012 bis 2022 – in Prozent


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Grafik 14 verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsüberbelags seit dem Jahr 2012 auf Basis des Mikrozensus. Von den 4 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren 2022 im österreichischen Durchschnitt 154 200 als überbelegt einzustufen. Der Anteil der überbelegten Wohnungen stagnierte bei 3,8%. Der Rückgang in der Zeitreihe ist auf die Erhebungsumstellung 2021 zurückzuführen und kein Indiz, dass der Überbelag zurückgegangen ist. In Wien ist der Überbelag mit 8,1% deutlich mehr als doppelt so hoch. Auch hier ist ein Rückgang zu sehen, welcher auf den Zeitreihenbruch 2021 zurückzuführen ist.

Übersicht 6

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	4 067,5	154,2	3,8	8 900,8	653,4	7,3
Bundesland						
Burgenland	130,6	(1,0)	(0,8)	295,8	4,4	1,5
Kärnten	259,9	4,8	1,8	558,1	19,6	3,5
Niederösterreich	751,0	16,0	2,1	1 690,3	67,4	4,0
Oberösterreich	659,7	16,3	2,5	1 492,5	72,6	4,9
Salzburg	249,0	9,2	3,7	556,0	37,6	6,8
Steiermark	563,6	16,8	3,0	1 238,7	73,5	5,9
Tirol	338,7	8,5	2,5	754,7	36,8	4,9
Vorarlberg	174,7	5,7	3,3	398,9	26,1	6,5
Wien	940,2	76,0	8,1	1 915,8	315,3	16,5
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1 492,6	4,6	0,3	3 940,4	22,0	0,6
Wohnungseigentum	465,9	9,4	2,0	913,9	42,4	4,6
Gemeindewohnung	276,1	38,2	13,8	573,5	166,5	29,0
Genossenschaftswohnung	681,8	34,6	5,1	1 322,7	157,2	11,9
andere Hauptmiete	759,7	58,7	7,7	1 494,4	231,4	15,5
sonstige	391,3	8,7	2,2	656,1	34,0	5,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Übersicht 6 zeigt im Bundesländervergleich, dass in Wien die Überbelagsquote mit 8,1% der Haushalte am höchsten ist. In Kärnten mit 1,8% 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 13,8% der Haushalte in Gemeindewohnungen zu. Das entspricht fast einem Drittel der in Gemeindewohnungen lebenden Personen – wie ebenfalls aus Übersicht 6 hervorgeht. Im privaten Mietsektor sind 7,7% der Haushalte bzw. 15,5% der dort lebenden Personen von Überbelag betroffen – dies entspricht 231 400 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 2022 sind nach der Definition von EU-SILC insgesamt etwa 606 000 Personen in 165 000 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 dreimal so häufig in überbelegten Wohnungen wie der Bevölkerungsdurchschnitt (Übersicht 6). Weitere Detailergebnisse zum Wohnungsüberbelag auf Basis von EU-SILC werden im Tabellenband ausgewiesen.

Übersicht 7

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	4 061	165	4	8 883	606	7
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1 422	(10)	(1)	3 728	48	1
Wohnungseigentum	418	(13)	(3)	839	49	6
Gemeindewohnung	356	30	8	718	122	17
Genossenschaftswohnung	651	31	5	1 292	117	9
andere Hauptmiete	839	66	8	1 677	215	13
sonstige	375	(15)	(4)	629	55	9
Haushalte mit Pension						
Zusammen	1 070	(7)	(1)	1 718	(20)	(1)
Alleinlebende Männer	164	(0)	(0)	164	(0)	(0)
Alleinlebende Frauen	352	(0)	(0)	352	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt	555	(7)	(1)	1 202	(20)	(2)

Merkmal	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1 000	Überbelag		insgesamt in 1 000	Überbelag	
		in 1 000	in %		in 1 000	in %
Haushalte ohne Pension						
Zusammen	2 990	158	5	7 165	586	8
Alleinlebende Männer	541	(3)	(1)	541	(3)	(1)
Alleinlebende Frauen	488	(0)	(0)	488	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	938	28	3	2 222	65	3
Haushalte mit Kindern						
Einelterhaushalt	97	(13)	(13)	247	38	16
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	424	47	11	1 382	148	11
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	337	30	9	1 388	127	9
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	166	36	22	897	205	23
Einkommensgruppen						
niedrig (<60% des Medians)	651	66	10	1 314	257	20
mittel (60% bis <180% des Medians)	3 038	97	3	6 794	339	5
hoch (≥180% des Medians)	372	(2)	(1)	774	(9)	(1)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

3.5 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 2022 waren 388 600 oder 23,4% der bestehenden Hauptmietverträge befristet. Während im Gemeinde- und Genossenschaftssegment Befristungen – wie erwähnt – die Ausnahme bilden, sind im „privaten“ Mietbereich 47,9% der Hauptmietwohnungen befristet (Übersicht 8). Dabei gibt es – nicht zuletzt aufgrund der bestehenden strukturellen Unterschiede im Mietsegment – bedeutende Unterschiede nach Bundesländern. Im Burgenland sind etwas mehr als 10,2% der Miethaushalte mit Befristung abgeschlossen, in Kärnten sind es 16,2%; dies kann auf einen vergleichsweise kleinen privaten Mietsektor zurückgeführt werden. In Tirol haben 44% 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 73,4% auf; hier werden auch Gemeindewohnungen sowie Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen befristet vergeben. Jeder zweite befristete Vertrag hat eine Vertragsdauer von 3 Jahren und jeder vierte befristete Vertrag eine Vertragsdauer von 5 Jahren. 5,5% der Haushalte mit einem befristeten Mietverhältnis haben eine Vertragsdauer unter 3 Jahre. Hingegen haben 7,6% 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 bei Vorarlberg und dem Burgenland (beide 4,9 Jahre). Die geringste Dauer der Befristung weist Tirol mit durchschnittlichen 3,5 Jahren auf.

Übersicht 8

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

Merkmale	Hauptmietwohnungen				
	insgesamt in 1 000	nicht befristet in 1 000	befristet		
			in 1 000	in %	durchschnittliche Dauer der Befristung
Insgesamt	1 717,6	1 315,3	402,4	23,4	4,3
Bundesland					
Burgenland	25,4	22,8	2,6	10,2	4,9
Kärnten	89,5	75,0	14,5	16,2	3,8
Niederösterreich	204,9	169,3	35,6	17,4	4,7
Oberösterreich	230,4	183,0	47,4	20,6	3,8
Salzburg	91,9	56,2	35,7	38,8	3,6
Steiermark	188,4	145,4	43,0	22,8	4,6
Tirol	111,8	62,7	49,1	43,9	3,5
Vorarlberg	61,0	16,2	44,8	73,4	4,9
Wien	714,3	584,7	129,6	18,1	4,4
Art der Hauptmiete					
Gemeindewohnung	276,1	267,8	8,2	3,0	5,0
Genossenschaftswohnung	681,8	652,0	29,9	4,4	6,5
andere Hauptmiete	759,7	395,5	364,3	47,9	4,1
Alter der Haushaltsreferenzperson					
bis unter 30 Jahre	266,0	159,8	106,3	40,0	3,9
30 bis unter 60 Jahre	968,8	715,3	253,5	26,2	4,3
60 Jahre und älter	482,8	440,2	42,6	8,8	4,9
Dauer der Befristung					
Unter 3 Jahren	22,0	.	22,0	5,5	1,4
3 Jahre	210,7	.	210,7	52,4	3,0
über 3 Jahre unter 5 Jahren	32,8	.	32,8	8,1	3,9
5 Jahre	100,1	.	100,1	24,9	5,0
über 5 Jahre unter 10 Jahren	6,5	.	6,5	1,6	7,2
10 Jahre und mehr	30,4	.	30,4	7,6	12,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

Von den gut 1,7 Millionen Hauptmietwohnungen wird 25,2% seit weniger als zwei Jahren und weitere 24,0% seit zwei bis weniger als fünf Jahren vom derzeit eingemieteten Haushalt bewohnt (Übersicht 9).

Doch neben einem 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 11,3 Jahre.

Deutliche Unterschiede bestehen in den einzelnen Hauptmietsegmenten. Während die Vertragsdauer bei 68,3% der „privaten“ Hauptmieten erst weniger als fünf Jahre beträgt, weisen Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen eine deutlich längere, bisherige Mietdauer auf.

Übersicht 9

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

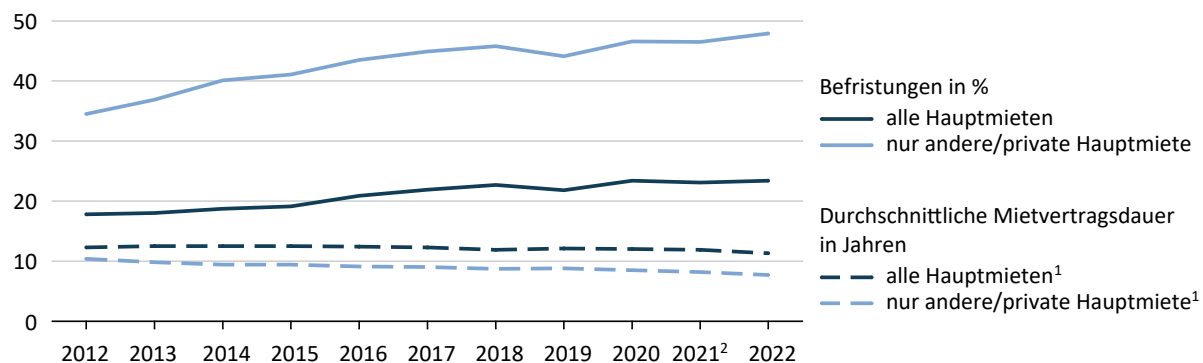
Merkmale	Hauptmiet- wohnungen ¹ in 1 000	Mietvertragsdauer						Mittelwert in Jahren
		bis unter 2 Jahre	2 bis unter 5 Jahre	5 bis unter 10 Jahre	10 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 Jahre und länger	
		in %						
Insgesamt	1 716,8	25,2	24,0	15,5	15,3	9,0	11,1	11,3
Bauperiode								
vor 1919	319,3	29,4	23,5	11,5	11,7	9,5	14,3	12,2
1919 bis 1944	139,7	17,7	19,5	16,8	19,2	13,5	13,4	13,9
1945 bis 1960	193,8	22,0	20,7	16,3	17,3	11,3	12,4	13,1
1961 bis 1970	215,0	23,2	22,1	13,6	13,3	8,7	19,2	15,3
1971 bis 1980	166,7	23,7	22,9	12,3	14,8	8,4	17,9	13,7
1981 bis 1990	136,4	21,1	19,0	13,6	16,7	8,8	20,8	13,7
1991 bis 2000	162,8	22,8	20,1	15,4	20,9	19,7	(x)	10,0
2001 bis 2010	148,8	23,1	24,0	17,0	32,4	(3,5)	.	7,6
2011 und später	234,2	34,6	38,1	24,2	2,8	.	.	3,7
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	276,1	11,0	16,5	16,6	23,0	14,7	18,2	16,9
Genossenschaftswohnung	681,7	14,9	21,6	20,2	20,1	10,8	12,4	13,1
andere Hauptmiete	759,0	39,6	28,8	11,0	8,2	5,3	7,3	7,7
Alter der Haushaltsreferenzperson								
bis unter 30 Jahre	265,9	49,9	38,9	8,1	(1,8)	(x)	(x)	2,9
30 bis unter 60 Jahre	968,3	26,5	26,0	18,6	17,5	8,0	3,3	8,1
60 Jahre und älter	482,6	8,9	11,6	13,5	18,3	15,5	32,3	22,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Die längerfristige Entwicklung von Befristungen und der durchschnittlichen Mietdauer ist in Grafik 15 wiedergegeben. Während die durchschnittliche Mietvertragsdauer aller Hauptmietwohnungen seit 2011 von 12,9 Jahre auf 11,3 Jahre etwas zurückgegangen ist, ist der Anteil an befristeten Hauptmietwohnungen von 15,7% auf 23,4% gestiegen. In erster Linie sind diese moderaten Änderungen auf den hohen Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen am gesamten Hauptmietmarkt zurückzuführen.

Grafik 15

Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer 2012 bis 2022


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 2012 waren 34,2% der Mietverträge in diesem Segment befristet; bis zum Jahr 2022 hat sich der Anteil befristeter Mietverträge bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmietwohnungen auf 47,9% erhöht. Entsprechend sank die durchschnittliche Mietvertragsdauer in diesem Segment – während diese zum Befragungszeitpunkt im Jahr 2011 10,5 Jahre betrug, liegt sie aktuell bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmieten bei 7,7 Jahren.

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 angeschaut, wo die Sanierungs- und Umbauarbeiten stattfinden und welche thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen erfolgen.

Im Jahr 2022 waren 248 800 Hauptwohnsitzwohnungen von Sanierungs- und Umbauarbeiten betroffen. Das entspricht 6,1% 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 10

Sanierungs- und Umbauarbeiten bei Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland, Rechtsverhältnis, Anzahl der Wohnungen und Bauperiode 2022

Merkmale	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Sanierungs- und Umbauarbeiten in %
Österreich	4 067,5	6,1
Bundesland		
Burgenland	130,6	8,0
Kärnten	259,9	7,8
Niederösterreich	751,0	7,5
Oberösterreich	659,7	6,9
Salzburg	249,0	5,1
Steiermark	563,6	6,8
Tirol	338,7	4,8
Vorarlberg	174,7	4,8
Wien	940,2	4,3

Merkmale	Hauptwohnsitzwohnun- gen insgesamt in 1 000	Sanierungs- und Umbauarbeiten in %
Rechtsverhältnis		
Hauseigentum	1 492,6	10,0
Wohnungseigentum	465,9	4,0
Gemeindewohnung	276,1	3,5
Genossenschaftswohnung	681,8	3,2
private Hauptmiete	759,7	3,8
sonstige	391,3	5,2
Anzahl der Wohnung		
1 Wohnung	1 327,2	9,0
2 Wohnung	478,1	8,7
3 bis 9 Wohnungen	801,6	4,1
10 bis 19 Wohnungen	793,9	3,6
20 Wohnungen und mehr	666,6	3,8
Bauperiode		
vor 1919	583,3	7,4
1919 bis 1944	245,8	5,2
1945 bis 1960	402,2	7,4
1961 bis 1970	492,7	5,8
1971 bis 1980	543,0	6,5
1981 bis 1990	470,5	7,5
1991 bis 2000	447,7	5,6
2001 bis 2010	423,5	3,9
2011 und später	458,6	4,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

Burgenland und Kärnten hatten mit 8,0% und 7,8% den höchsten Anteil an Sanierungs- und Umbauarbeiten (Übersicht 10). In Wien wurden mit 4,3% der Hauptwohnsitzwohnungen neben Vorarlberg und Tirol mit jeweils 4,8% die geringsten Anteile von Sanierungs- und Umbauarbeiten verzeichnet. Insgesamt wurden 7,4% 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 10,0% v. a. Hauptwohnsitzwohnungen im Hauseigentum saniert wurden. Der Anteil bei Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen liegt hingegen nur bei 3,5% und 3,2%. 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 zwei Jahre stattfindet, heranzuziehen. Dort werden u. a. die Maßnahmen Heizkesseltausch, Wärmedämmung und Fenstertausch erhoben. Die letzte Erhebung war 2020. Dort zeigte sich, dass bei 101 800 Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe ein Fenstertausch stattgefunden hat (Übersicht 11).

Die Anzahl der Wärmedämmungen lag bei ca. 82 200, ebenso der Tausch der Heizkessel. Bei 11 400 Wohnungen wurden alle drei Maßnahmen durchgeführt.

Übersicht 11

Energieeinsatz der Haushalte 2020: Sanierungsmaßnahmen in Österreich

Kombinationen Sanierungsmaßnahmen			Hauptwohnsitz- wohnungen in 1 000	Variationskoeffizient in %
Heizkesseltausch	Wärmedämmung	Fenstertausch		
NEIN	NEIN	NEIN	3 632,1	0,4
NEIN	JA	JA	44,1	11,7
NEIN	JA	NEIN	82,3	8,7
NEIN	NEIN	JA	101,8	7,6
JA	JA	NEIN	8,7	28,7
JA	NEIN	JA	6,6	29,8
JA	NEIN	NEIN	82,1	7,9
JA	JA	JA	11,4	22,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Energiestatistik: Mikrozensus Energieeinsatz der Haushalte 2019/2020. Erstellt am 10.11.2021. – Hauptwohnsitz-wohnungen insgesamt: 3 969 200.

3.7 Wohnzufriedenheit

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar. Damit stellt sich die Frage, wie zufrieden sind Personen mit ihrer individuellen Wohnsituation. Auch die Corona-Pandemie, die durch Lockdowns, Kontaktbeschränkungen und vermehrtem Homeoffice Personen an die eigene Wohnung gebunden hat, verstärkt die Frage nach der Wohnzufriedenheit.

Die Messung und Erfassung des Wohlbefindens von Menschen hat in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen. Dies v. a. deshalb, weil die Einsicht gereift ist, dass die Messung des gesellschaftlichen Wohlstands, die sich lange Jahre nahezu ausschließlich auf die Berechnung des Bruttoinlandsprodukts gestützt hat, durch weitere – objektive und subjektive – Indikatoren ergänzt werden sollte.

Die Frage nach der Wohnzufriedenheit wird in EU-SILC seit Anbeginn der Erhebung erfasst. Im Jahr 2013 wurden im Rahmen des Moduls zum Thema „Wohlbefinden“ die Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation differenzierter erfragt, und die Frage nach der Zufriedenheit mit der Wohnung sowie mit „Freizeit und Grünflächen in der Wohngegend“ und mit der „Wohnumgebung“ erfasst. Dies war die erste ausführliche Auseinandersetzung mit der Wohnzufriedenheit in EU-SILC. Unverändert in der jetzigen Form wird die Wohnzufriedenheit seit dem Jahr 2014 erfasst.

In EU-SILC wird die Wohnzufriedenheit durch die Frage erfasst: „Wie zufrieden sind Sie mit der 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 subjek-

tiven 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 8,4 auf einer Skala von 0 (überhaupt nicht zufrieden) und 10 (vollkommen zufrieden). Seit dem Beginn einer vergleichbaren Messung 2014 ist dieser Mittelwert von 8,2 geringfügig angestiegen. Dieser Anstieg des Mittelwerts ist nicht signifikant, allerdings zeigt sich dieser Anstieg konsistent auch in nahezu allen Unterkategorien, wenn die Längsschnittbetrachtung durch zusätzliche Merkmale ergänzt wird. Dies spricht dafür, dass der Anstieg nicht gänzlich dem Zufall geschuldet ist.

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 12 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 8,7 eine über dem Gesamtmittelwert liegende Zufriedenheit auf, Personen in Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohner:innen eine unter dem Gesamtmittelwert liegende Zufriedenheit. Ein vergleichbares Ergebnis zeigte bereits die Auswertung von EU-SILC 2013 (Statistik Austria, 2014).

Übersicht 12

Wohnzufriedenheit nach Region

Merkmalsname	Anzahl in 1 000	Wohnzufriedenheit Mittelwert
Insgesamt	7 470	8,4
Gemeindegrößenklasse		
Wien	1 602	7,9
Andere Gemeinden >100 000 Einw.	698	7,9
Gem. >10 000 und ≤100 000 Einw.	1 189	8,3
Gemeinden ≤10 000 Einw.	3 982	8,7
Besiedelungsdichte		
Hohe Besiedelungsdichte	2 390	8,1
Mittlere Besiedelungsdichte	1 990	8,3
Niedrige Besiedelungsdichte	3 090	8,6

Q: EU-SILC 2022. – 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 7% aller befragten Personen.

Übersicht 13

Wohnzufriedenheit nach Problemen in der Wohnumgebung

Merkmal	Anzahl in 1 000	Wohnzufriedenheit Mittelwert
Insgesamt	7 470	8,4
Probleme in der Wohnumgebung		
Lärmbelästigung durch Nachbarn oder Straße	1 064	7,7
Luft oder Wasserverschmutzung	522	7,8
Wohnproblem Luft oder Wasserverschmutzung	381	7,8
2 und mehr Probleme in der Wohnumgebung	443	7,6

Q: EU-SILC 2022. – 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 14). Der Anteil der Personen mit Wohnproblemen ist allerdings in Städten über 100 000 Einwohner:innen rund doppelt so groß.

Übersicht 14

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	7,9	7,9	8,3	8,7
Probleme in der Wohnumgebung				
Lärmbelästigung durch Nachbarn oder Straße	7,5	6,9	7,7	8,1
Luft oder Wasserverschmutzung	7,8	7,8	7,9	7,7
Wohnproblem Luft oder Wasserverschmutzung	7,8	6,8	8,0	8,3
2 und mehr Probleme in der Wohnumgebung	7,7	6,8	8,0	7,6

Q: EU-SILC 2022. – 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, Nachbarn).

Übersicht 15

Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis und Gebäudeart

Merkmal	Anzahl in 1 000	Wohnzufriedenheit Mittelwert
Insgesamt	7 470	8,4
Rechtsverhältnis		
Hauseigentum	3 127	8,9
Wohnungseigentum	718	8,6
Gemeindewohnung	595	7,5
Genossenschaftswohnung	1 057	7,9
Andere Hauptmiete	1 424	7,6
Sonstige	549	8,6
Gebäudeart		
Freistehendes Einfamilienhaus	3 337	8,9
Reihenhaus	525	8,7
Weniger als 10 Wohnungen	1 365	8,0
10 und mehr Wohnungen	2 223	7,7
Sonstige Gebäude	20	8,1

Q: EU-SILC 2022. – 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 Einfamilienhäusern bzw. Reihenhäuser sind im Durchschnitt zufriedener mit ihrer Wohnsituation als Personen in Mehrparteienhäusern. Die größte Gruppe – Personen in Einfamilienhäuser – erzielt mit 8,9 im Mittel den höchsten Wert an Zufriedenheit mit der Wohnsituation.

Übersicht 16 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 7,2 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 über kein Bad oder WC verfügt – dies betrifft allerdings nur eine geringe Anzahl an Personen. Auch bei Vorhandensein von anderen Problemen sinkt die Zufriedenheit deutlich unter den Gesamtdurchschnitt.

Übersicht 16

Wohnzufriedenheit nach Wohnungsausstattung und Wohnproblemen

Merkmal	Anzahl in 1 000	Wohnzufriedenheit Mittelwert
Insgesamt	7 470	8,4
Wohnungsausstattung		
Balkon/Loggia/Terrasse/Wintergarten	5 442	8,6
Eigengarten	3 875	8,9
Keine Freifläche	1 083	7,2
Garage/Abstellplatz	5 135	8,7
Wohnprobleme		
Kein Bad/WC	41	6,6
Feuchtigkeit und Schimmel	623	7,1
Dunkle Räume	457	7,4
Überbelag	381	7,0

Q: EU-SILC 2022. – 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 Stichprobe (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 2022 insgesamt 48% der Hauptwohnsitzwohnungen in Eigentum. 42% 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.

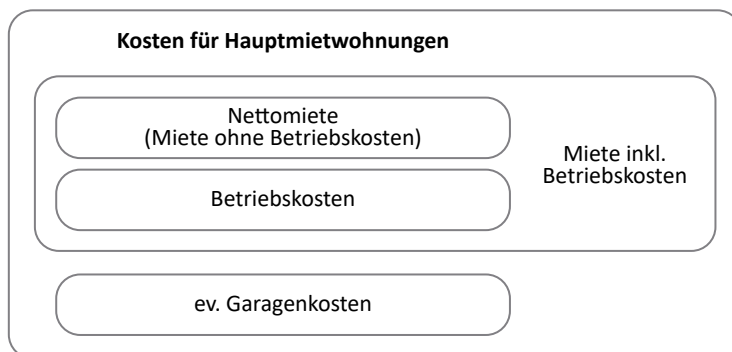
Im vorliegenden Kapitel werden die Kosten für Hauptmietwohnungen (inkl. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung umfassend dargestellt. Die folgenden Arten von Wohnkosten für Hauptmietwohnungen werden berücksichtigt:

- Nettomiete
- Betriebskosten
- Garagen-/Abstellplatzkosten

Die auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung analysierten Wohnkosten werden in Grafik 16 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 16

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 4.3 „Energiekosten“).

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

Für die Fragen bei den Wohnkosten wurde daher stark Bezug auf Unterlagen genommen, um einfach die Werte übertragen zu können ohne zusätzlich zu rechnen. Ebenfalls wurden Informationen vom Hilfetext in die Frage mit aufgenommen, 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 der Mikrozensus-Wohnungserhebung im 1. Quartal 2021 einen Zeitreihenbruch gibt.

Übersicht 17

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2012 bis 2022)

Art der Hauptmiete	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ¹	2022
in 1 000											
Insgesamt	1 488,3	1 510,1	1 533,1	1 569,1	1 608,8	1 638,6	1 645,1	1 659,7	1 676,6	1 685,6	1 715,4
Gemeindewohnung	284,6	280,3	291,5	293,5	293,7	282,6	278,2	275,4	276,8	276,9	275,9
Genossenschafts- wohnung	603,8	609,0	607,1	621,5	630,8	645,3	655,2	655,5	667,3	662,1	681,7
andere Hauptmiete	599,9	620,7	634,5	654,1	684,3	710,7	711,7	728,8	732,6	746,6	757,8
in Prozent											
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Gemeindewohnung	19,1	18,6	19,0	18,7	18,3	17,2	16,9	16,6	16,5	16,4	16,1
Genossenschafts- wohnung	40,6	40,3	39,6	39,6	39,2	39,4	39,8	39,5	39,8	39,3	39,7
andere Hauptmiete	40,3	41,1	41,4	41,7	42,5	43,4	43,3	43,9	43,7	44,3	44,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2012–2022.

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 2022 ungefähr 1,7 Millionen Hauptmietwohnungen, die als Hauptwohnsitz genutzt wurden (Übersicht 17). Darunter entfielen österreichweit 39,7% auf Genossenschaftswohnungen und 16,1% auf Gemeindewohnungen. 44,2% 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).

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten pro Hauptmietwohnung 582,0 Euro pro Monat; auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen waren es 8,7 Euro (Übersicht 18); gegenüber 2021 lag die Miete inkl. Betriebskosten pro Wohnung um 5,2 % höher, bei den Quadratmeterkosten gab es einen Anstieg von 5,0 %.

Die Nettomiete stieg im ähnlichen Ausmaß: Die Hauptmiethaushalte mussten im Jahr 2022 durchschnittlich 432,6 Euro pro Wohnung (entspricht 6,4 Euro pro Quadratmeter) bezahlen. Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Wohnung sind ebenfalls gestiegen. Die Quadratmeterkosten lagen bei 2,3 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Betriebskostenanteil an der Miete ist leicht gesunken und entsprach zuletzt 28,8%.

Übersicht 18

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2012 bis 2022)

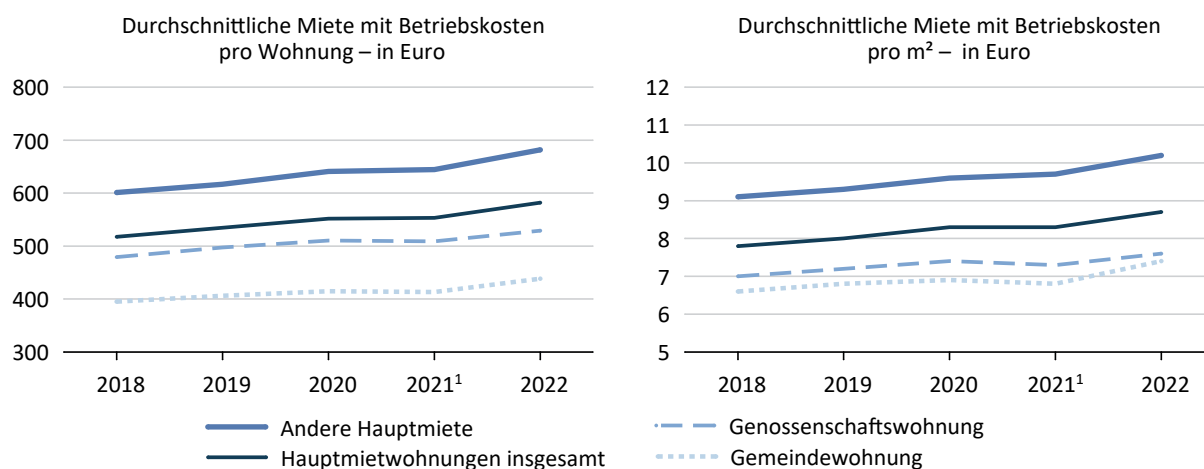
Jahr	Hauptmiet- wohnungen insgesamt in 1 000	Miete mit Betriebs- kosten in Euro		Miete ohne Betriebs- kosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebs- kostenanteil an der Miete in %	Garagen-/ Abstellplatz- kosten in Euro pro Wohnung
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
2012	1 475,1	435,4	6,4	312,7	4,6	124,3	1,9	31,4	37,3
2013	1 499,1	449,3	6,7	325,1	4,8	125,7	1,9	30,9	38,1
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
Prozentuelle Veränderung zum Vorjahr									
2013	-	3,2	3,3	4,0	3,9	1,1	1,6	-1,7	2,0
2014	-	3,6	4,1	4,0	4,5	2,2	2,7	-1,2	4,2
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

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2012–2022. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Grafik 17

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2018 bis 2022)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung.

Die Steigerung der Mietkosten in den letzten sieben Jahren fällt in den einzelnen Mietsegmenten unterschiedlich hoch aus (Grafik 17). Im Durchschnitt stiegen die Mietkosten inkl. Betriebskosten für alle Hauptmietwohnungen von 2018 bis 2022 pro Quadratmeter insgesamt um 11 % (von 7,8 auf 8,7 Euro). Ebenfalls um 11 % stiegen die privaten Mietwohnungen (von 9,1 auf 10,2 Euro Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter) und die Gemeindewohnungen (von 6,6 auf 7,4 Euro Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter). Genossenschaftswohnungen stiegen im Durchschnitt um 9 %.

Übersicht 19

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	1 715,4	300	398	530	697	896	582,0
Gemeindewohnung	275,9	229	316	418	534	681	438,3
Genossenschaftswohnung	681,7	314	400	509	635	760	529,2
andere Hauptmiete	757,8	321	449	613	818	1096	681,9
pro m²							
Insgesamt	1 715,4	5,1	6,5	8,1	10,3	13,1	8,7
Gemeindewohnung	275,9	4,7	5,7	7,2	9,1	9,9	7,4
Genossenschaftswohnung	681,7	5,5	6,4	7,4	8,6	9,9	7,6
andere Hauptmiete	757,8	5,0	7,2	10,0	12,6	15,3	10,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

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 19). Ein Zehntel der Privathaushalte zahlt monatlich bis zu 5,1 Euro pro Quadratmeter Miete inkl. Betriebskosten. Im untersten Dezil gibt es vergleichsweise geringe Unterschiede nach dem Mietsegment. Auffällig ist, dass Genossenschaftswohnungen mit 5,5 Euro pro Quadratmeter in dem untersten Dezil am teuersten sind. Der Median der Mietkosten österreichischer Privathaushalte liegt bei 8,1 Euro pro Quadratmeter bzw. 530 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 13,1 Euro pro Quadratmeter, wobei die Unterschiede nach dem Mietsegment deutlicher ausgeprägt sind. Während die teuersten Mieten im geförderten Bereich bei 9,9 pro Quadratmeter liegen, bezahlt das oberste Dezil im privaten Mietbereich 15,3 Euro oder mehr.

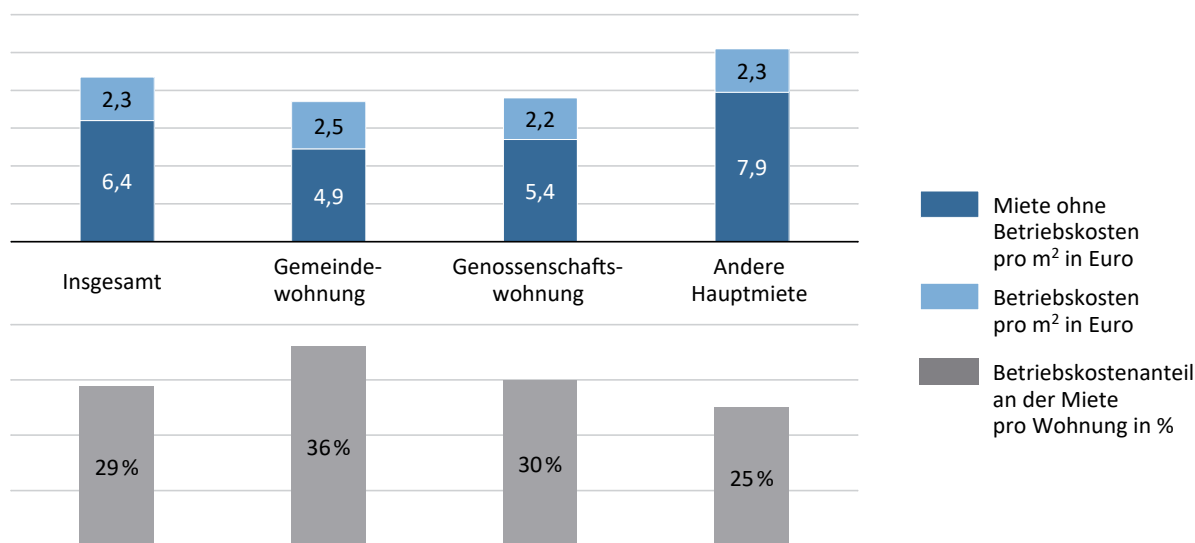
Wie bereits deutlich wurde, hängt die Höhe der monatlichen Wohnkosten mit dem Mietsegment zusammen: So haben Haushalte in Gemeindewohnungen etwas niedrigere, jene in privaten Mietwohnungen etwas höhere Quadratmeterkosten zu tragen. Grafik 18 verdeutlicht die Zusammensetzung der Mietkosten nach Art der Hauptmiete. In Gemeindewohnungen ist die Nettomiete mit 4,9 Euro pro Quadratmeter am günstigsten. Die Betriebskosten liegen bei durchschnittlich 2,5 Euro pro Quadratmeter. Pro Wohnung ergibt sich dabei durchschnittlich ein Betriebskostenanteil von 36%. Dagegen ist die Nettomiete bei privaten Mietwohnungen deutlich höher (7,9 Euro pro Quadratmeter). Der Betriebskostenan-

teil liegt dagegen mit 25% niedriger, was auf die höhere Nettomiete und die niedrigeren Betriebskosten zurückzuführen ist.

Eine ähnliche Verteilung nach dem Mietsegment zeigt sich bei den Wohnkosten pro Wohnung. Im Jahr 2022 lag die durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten von Gemeindewohnungen bei 438,3 Euro, von Genossenschaftswohnungen bei 529,2 Euro und bei anderen Hauptmietwohnungen bei 681,9 Euro (Übersicht 20). Dies hängt einerseits mit den niedrigeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen (v. a. bei Gemeindewohnungen) zusammen, andererseits sind auch die Quadratmeterpreise im privaten Mietbereich höher als im geförderten Mietsektor.

Grafik 18

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

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.

Übersicht 20

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	582,0	8,7	432,6	6,4	151,7	2,3	28,8	37,0
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	438,3	7,4	290,9	4,9	148,4	2,5	36,0	32,7
Genossenschaftswohnung	529,2	7,6	378,1	5,4	151,8	2,2	30,0	37,5
andere Hauptmiete	681,9	10,2	533,3	7,9	152,8	2,3	25,0	36,9

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 m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Bundesland								
Burgenland	504,0	6,7	385,5	5,1	124,0	1,7	26,0	21,4
Kärnten	466,5	6,8	339,8	5,0	128,9	1,9	29,2	27,3
Niederösterreich	554,5	7,7	403,4	5,5	154,4	2,2	30,4	30,7
Oberösterreich	538,3	8,1	398,4	6,0	143,7	2,2	28,1	32,3
Salzburg	641,4	10,4	492,6	7,9	151,3	2,5	25,3	39,1
Steiermark	522,9	8,3	391,4	6,2	133,1	2,1	27,2	32,0
Tirol	669,0	9,9	525,2	7,8	147,2	2,2	23,9	37,1
Vorarlberg	686,5	10,2	536,4	7,9	156,0	2,3	24,2	42,9
Wien	606,7	9,1	445,2	6,6	162,5	2,5	30,6	63,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Die höchsten durchschnittlichen Mieten inkl. Betriebskosten wurden im Jahr 2022 in Salzburg mit 10,4 Euro pro Quadratmeter von den Haushalten bezahlt, gefolgt von Vorarlberg und Tirol (mit 10,2 und 9,9 Euro). Wien lag mit 9,1 Euro Miete inkl. Betriebskosten an vierter Stelle und damit auch über dem österreichischen Durchschnitt. Die höchsten monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter hatten die Wiener und Salzburger Haushalte zu entrichten (2,5 Euro), gefolgt von Vorarlberg (2,3 Euro) – Übersicht 20.

Die Ausstattungskategorie der Wohnungen hat ebenfalls Einfluss auf die Höhe der Mietkosten (Übersicht 21). 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 $\pm 31\%$ liegt.

Die Mietkosten jener Wohnungen, die von 1919 bis 1990 erbaut wurden, liegen unter dem Gesamtdurchschnitt (Übersicht 21). Wohnungen vor 1910 oder Wohnungen aus jüngeren Bauperioden (nach 1990) weisen höhere Quadratmeterpreise auf.

Übersicht 21

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 m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	582,0	8,7	432,6	6,4	151,7	2,3	28,8	37,0
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	597,0	8,8	444,8	6,6	154,3	2,3	28,4	37,7
Kategorie B	420,7	7,2	302,5	5,1	122,5	2,1	32,1	22,6
Kategorie C	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	-
Kategorie D	275,8	6,6	179,8	4,3	96,5	2,4	39,2	(x)

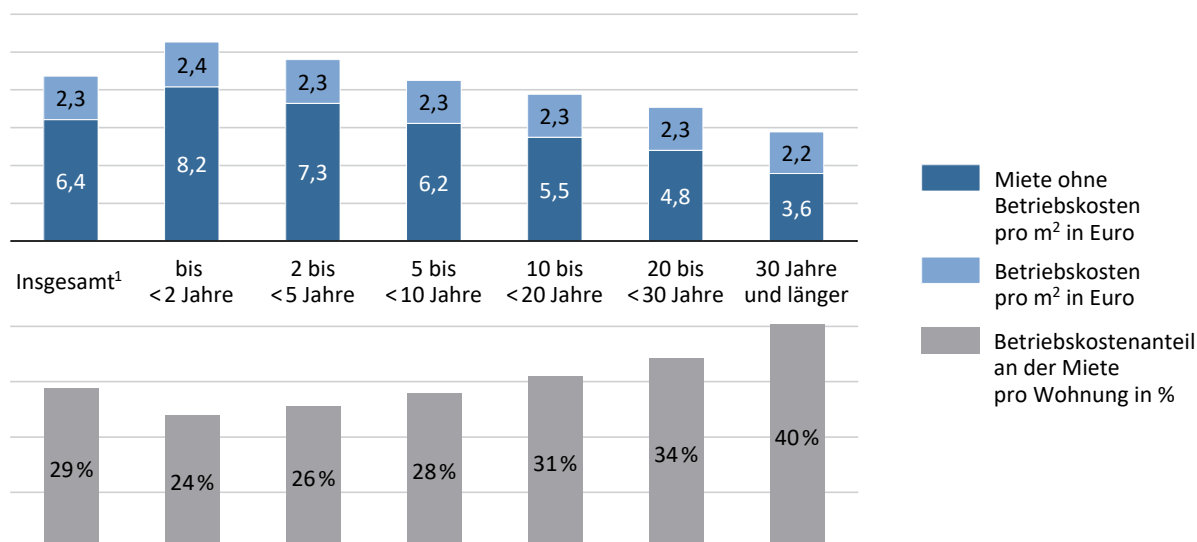
Merkmal	Miete mit Betriebskosten in Euro		Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Bauperiode								
vor 1919	636,8	9,1	483,8	6,9	155,6	2,2	28,1	29,2
1919 bis 1944	465,3	7,8	331,1	5,4	137,1	2,4	33,3	29,3
1945 bis 1960	482,8	7,9	347,9	5,6	138,0	2,4	31,9	31,5
1961 bis 1970	501,7	7,9	357,8	5,6	146,1	2,3	31,7	28,1
1971 bis 1980	563,2	8,3	405,3	5,9	161,3	2,4	30,4	32,6
1981 bis 1990	593,3	8,1	434,3	5,9	162,0	2,2	28,8	34,3
1991 bis 2000	601,5	8,8	449,0	6,6	154,2	2,2	27,1	36,6
2001 und 2010	645,5	9,1	490,1	6,9	156,8	2,2	25,8	37,1
2011 und später	685,4	10,4	532,7	8,1	153,6	2,3	23,9	47,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur vom Rechtsverhältnis und somit vom Teilssegment am Wohnungsmarkt oder der Ausstattungskategorie ab. Die Wohnungsmieten weisen auch nach Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf (Grafik 19). Während neu vermietete Wohnungen durchschnittlich bei 8,2 Euro Nettomiete und 2,4 Euro Betriebskosten pro Quadratmeter liegen, bewegt sich die Nettomiete bei Altverträgen (mindestens 30 Jahre Mietvertragsdauer) bei 3,6 Euro pro Quadratmeter. Der Anteil der Betriebskosten liegt bei diesen langen Mietvertragsdauern aufgrund der vergleichsweise geringen Miethöhe bei 40% der Gesamtmiete (Miete inkl. Betriebskosten), bei neuen Verträgen mit weniger als zwei Jahren Mietvertragsdauer dagegen bei 24%.

Grafik 19

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Bei Neuverträgen (mit weniger als zwei Jahren bisheriger Mietvertragsdauer) wird für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 10,5 Euro Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,8 Euro auf (Übersicht 22).

Ebenso wie die Mietvertragsdauer ist auch die Befristung ein wesentlicher Faktor für die Höhe der Mietkosten. Haushalte mit befristeten Mietverträgen zahlen im Durchschnitt 11,4 Euro Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter. Dabei handelt es sich größtenteils um Verträge im privaten Mietsektor mit noch kurzer bisheriger Mietvertragsdauer. Jene Haushalte, die unbefristete Mietverträge haben, kommen auf 7,9 Euro monatlich – hier ist fast der gesamte geförderte Sektor inkludiert, ebenso wie Mietverträge mit bereits längerer, bisheriger Vertragsdauer (Übersicht 22).

Übersicht 22

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 m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	582,0	8,7	432,6	6,4	151,7	2,3	28,8	37,0
Mietvertragsdauer¹								
bis unter 2 Jahre	665,9	10,5	520,8	8,2	147,9	2,4	24,0	37,2
2 bis unter 5 Jahre	637,6	9,6	489,7	7,3	150,3	2,3	25,6	37,8
5 bis unter 10 Jahre	583,2	8,5	433,1	6,2	153,1	2,3	28,0	37,3
10 bis unter 20 Jahre	524,6	7,8	375,3	5,5	150,6	2,3	30,9	34,6
20 bis unter 30 Jahre	481,5	7,1	331,5	4,8	152,0	2,3	34,2	37,1
30 Jahre und länger	429,3	5,8	268,7	3,6	162,2	2,2	40,4	37,8
Befristung								
befristet	739,6	11,4	590,9	9,0	152,5	2,4	22,1	39,5
nicht befristet	533,8	7,9	384,2	5,6	151,4	2,3	30,8	36,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – 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 37,0 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.

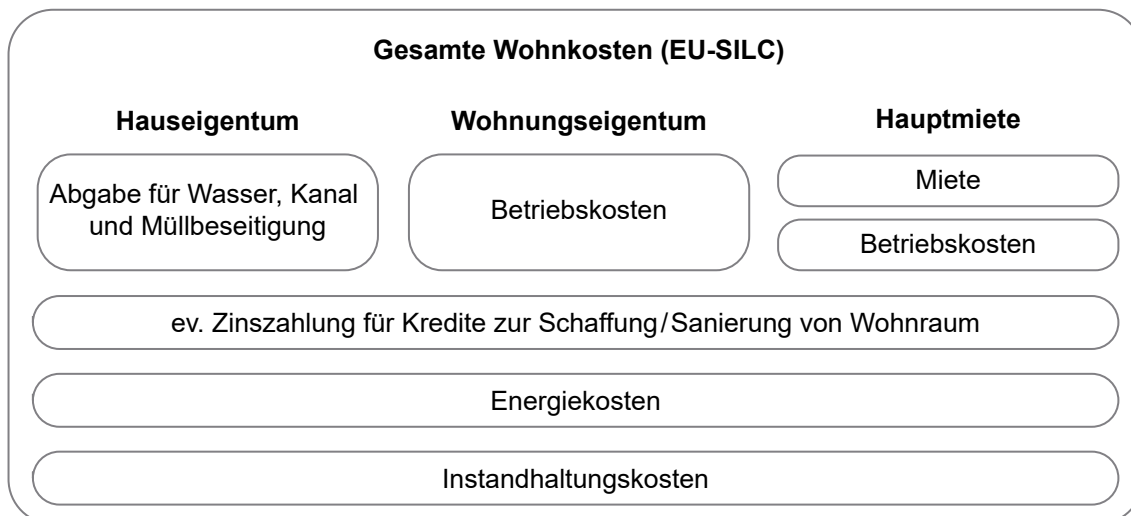
4.3 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile

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 der 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 20. Für alle Rechtsverhältnisse werden dazu die Energiekosten der Wohnung (vgl. Kapitel 4.3 „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 Eigentümshäusern werden außerdem die Gebühren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung erfasst. Für Eigentumswohnungen werden die laufenden Kosten an die Hausverwaltung erhoben.

Grafik 20

Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC)



Q: STATISTIK AUSTRIA.

Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 530 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 260 Euro oder weniger pro Monat für die Wohnung, ein Zehntel der Haushalte hat Wohnkosten von mindestens 960 Euro (Übersicht 23).

Übersicht 23

Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Merkmal	Insgesamt in 1 000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	4 061	260	376	530	739	960	582
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 422	255	334	430	558	716	472
Wohnungseigentum	418	297	381	479	616	803	533
Gemeindewohnung	356	(358)	448	587	723	(868)	599
Genossenschaftswohnung	651	463	549	691	867	1 014	718
andere Hauptmiete	839	440	573	774	1 004	1 217	823
sonstige	375	(23)	69	218	379	(544)	263
Personen							
Insgesamt	8 883	153	221	320	466	633	364
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3 728	137	175	238	311	409	263
Wohnungseigentum	839	207	250	319	423	535	355
Gemeindewohnung	718	247	305	377	467	580	399
Genossenschaftswohnung	1 292	306	363	451	571	679	481
andere Hauptmiete	1 677	298	390	524	673	830	551
sonstige	629	22	58	152	264	417	194

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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 23 enthält im unteren Teil die äquivalisierten gesamten Wohnkosten pro Person. Diese betragen im Hauseigentum 238 Euro pro Person, in privaten Hauptmietwohnungen 524 Euro pro Person (beides Median).

Im Vergleich zum Vorjahr (2021) ist eine leichte Zunahme der gesamten Wohnkosten zu verzeichnen. Insgesamt zeigt sich im Zeitraum 2010 bis 2022 eine Erhöhung der gesamten Wohnkosten um 27 Prozentpunkte, allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Rechtsverhältnissen. Der Anstieg der Wohnkosten beträgt bei Hauseigentum und Wohnungseigentum 13 bzw. 10 Prozentpunkte. Die höchsten Steigerungen der Wohnkosten sind bei Gemeindewohnungen und private Hauptmieten zu beobachten, für diese beiden Rechtsverhältnisse stiegen die gesamten Wohnkosten in diesem Zeitraum um 40 bzw. 43 Prozentpunkte.

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.

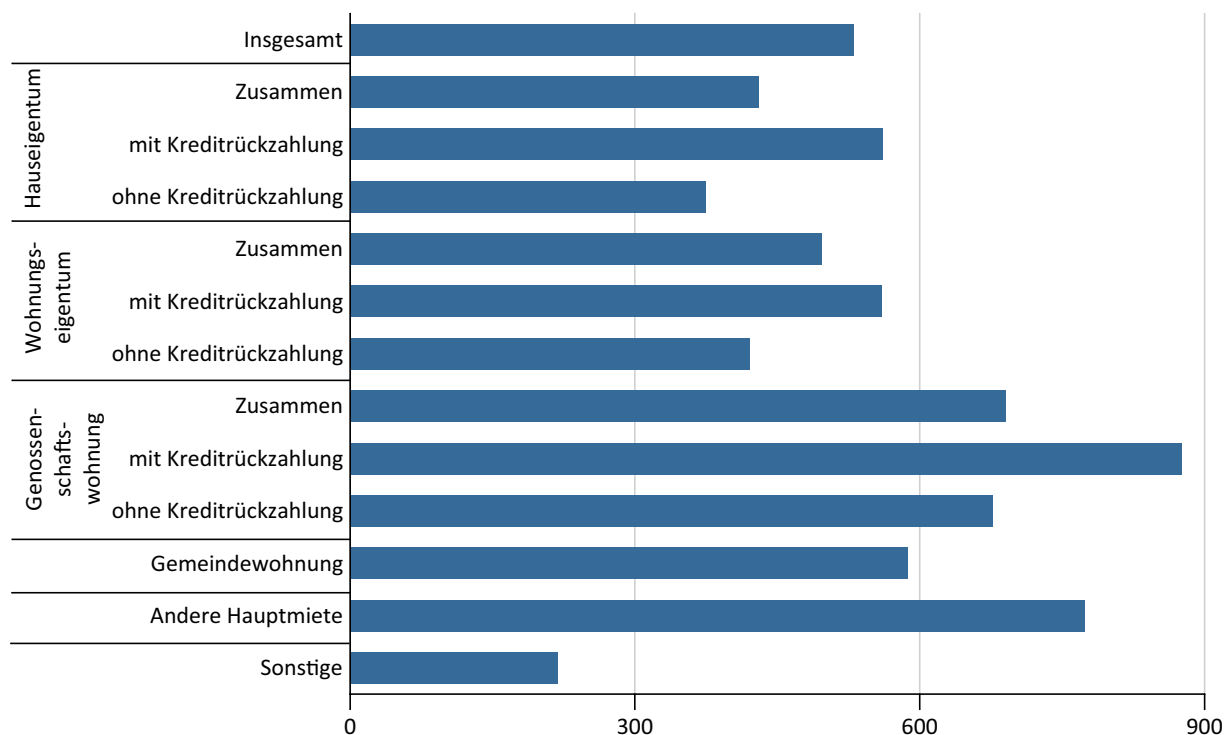
Rund 45% der österreichischen Privathaushalte leben laut EU-SILC-Erhebung in Wohneigentum, 35% in einem Eigentumshaus und 10% in einer Eigentumswohnung. Auf Personenebene leben etwa 51% der Personen in Wohneigentum; demnach sind Haushalte, die im Eigentum wohnen, durchschnittlich etwas größer als Haushalte der anderen Rechtsverhältniskategorien. Etwa 46% der Haushalte leben in Mietobjekten, etwa 9% 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 höher als bei Hauseigentum (41% bzw. 36%). Der Anteil der Genossenschaftswohnungen, für deren Finanzierung ein Kredit aufgenommen werden musste, ist mit rund 8% deutlich geringer. Insgesamt heißt das, dass etwas mehr 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 Wohneigentum mit Kreditrückzahlungsverpflichtung fast gleich hoch sind wie die Wohnkosten in Gemeindewohnungen (also der Mietkategorie mit den niedrigsten Wohnkosten) – Grafik 21.

Grafik 21

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022.

Die mittleren Wohnkosten von Hauseigentum ohne Kreditrückzahlung liegen mit rund 375 Euro rund 30% unter den gesamten durchschnittlichen Wohnkosten. Die höchsten mittleren Wohnkosten weisen – neben Genossenschaftswohnungen mit Kreditrückzahlungen (876 Euro) – private Mietwohnungen mit monatlich 774 Euro auf. Die niedrigsten Wohnkosten weisen „sonstige Rechtsverhältnisse“ mit 218 Euro auf, diese machen aber weniger als 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 21)

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 Armutgefährdungsschwelle bildet, werden dazu die Wohnkosten durch das jeweilige Äquivalenzgewicht des Haushalts dividiert und allen Haushaltsmitgliedern zugeschrieben.

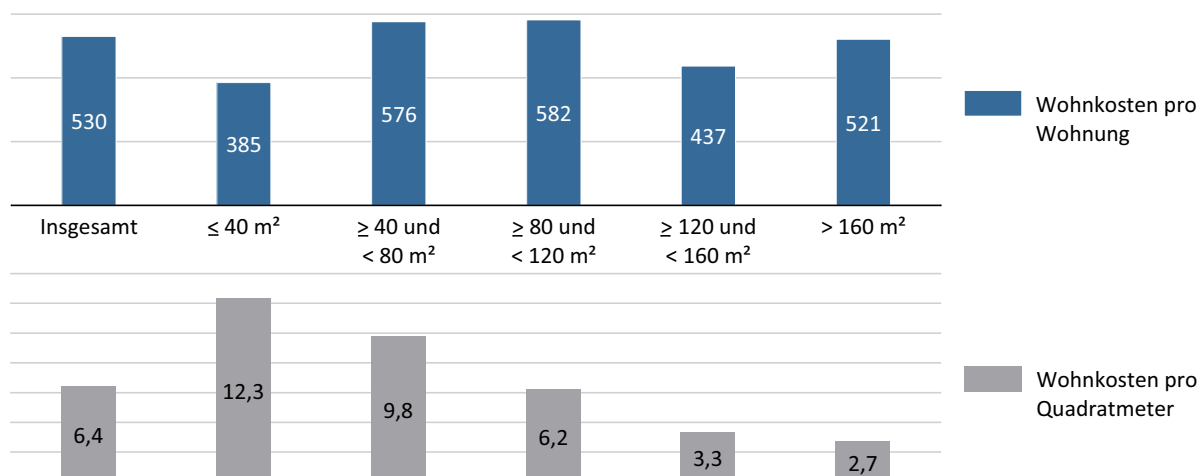
Diese äquivalisierten Wohnkosten betragen monatlich 320 Euro pro Person (Median) – Übersicht 23. Die Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis zeigen sich auch nach dieser Betrachtungsweise bzw. werden durch die Äquivalisierung größer. Personen in privater Hauptmiete weisen mit 524 Euro mehr als doppelt so hohe Wohnkosten auf wie Personen in Hauseigentum mit 238 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 662 Euro am höchsten sind (siehe Tabellenband). In anderen Städten über 100 000 Einwohner:innen fallen sie mit mittleren 606 Euro geringer und in Gemeinden mit höchstens 10 000 Einwohner:innen mit 461 Euro pro Haushalt am niedrigsten aus. Die mittleren Wohnkosten in kleineren Gemeinden betragen somit rund 70% der Wohnkosten in Wien. 2010 waren dies noch 82%. Während die Wohnkosten für Haushalte in kleineren Gemeinden seit dem Jahr 2010 um rund 20% gestiegen sind (und damit deutlich unter der durchschnittlichen Gesamtsteigerung von 27% liegen), sind sie in Wien um etwa 41% 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 22). Nicht berücksichtigt werden dabei andere Einflussfaktoren auf die Wohnkosten wie das Rechtsverhältnis, die Gemeindegröße und anderes.

Grafik 22

Median der Wohnkosten pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung (Haushalte)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022.

Übersicht 24

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Merkmal	Insgesamt in 1 000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m ²					
Haushalte							
Insgesamt	4 061	2,2	3,2	6,4	10,4	13,3	7,2
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 422	2,0	2,5	3,1	4,1	5,3	3,5
Wohnungseigentum	418	3,9	4,7	5,8	7,1	8,9	6,3
Gemeindewohnung	356	(7,0)	8,1	9,6	11,2	(12,5)	9,6
Genossenschaftswohnung	651	7,5	8,7	10,0	11,4	13,0	10,2
andere Hauptmiete	839	7,4	9,4	12,0	14,4	17,0	12,1
sonstige	375	0,3	0,8	2,2	3,9	7,4	3,3
Personen							
Insgesamt	8 883	1,1	1,7	3,2	5,9	9,1	4,3
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3 728	0,9	1,2	1,7	2,3	3,2	1,9
Wohnungseigentum	839	2,1	2,6	3,5	4,9	6,6	4,1
Gemeindewohnung	718	3,1	4,5	5,6	7,4	9,8	6,2
Genossenschaftswohnung	1 292	3,9	4,7	5,9	8,0	10,3	6,6
andere Hauptmiete	1 677	3,6	4,7	6,9	10,0	12,8	7,7
sonstige	629	0,3	0,5	1,5	2,7	4,9	2,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – 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 24). Die höchsten Quadratmeterkosten weisen sonstige/private Mietwohnungen auf. Diese

sind im Median mehr als dreimal so hoch wie die Wohnkosten pro Quadratmeter von Eigentümshäusern. 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.

Übersicht 25

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 pro m ²					
Insgesamt	4 061	2,2	3,2	6,4	10,4	13,3	7,2
Gemeindegrößenklasse							
Wien	939	5,3	7,6	10,0	12,4	15,2	10,2
Andere Gemeinden >100 000 Einw.	429	3,9	6,4	9,7	13,1	15,9	9,9
Gemeinden >10 000 und ≤100 000 Einw.	655	2,4	3,7	7,2	10,3	12,9	7,3
Gemeinden ≤10 000 Einw.	2 037	1,8	2,6	3,7	7,0	10,8	5,1
Zimmeranzahl							
1 Zimmer	216	(5,6)	9,0	11,4	14,6	(18,8)	11,7
2 Zimmer	938	3,4	7,0	9,9	12,6	15,4	9,8
3 Zimmer	1 146	2,8	4,7	8,0	10,5	12,9	7,9
4 Zimmer	853	2,1	3,0	4,6	8,4	11,1	5,8
5 Zimmer	469	1,9	2,5	3,3	4,5	7,4	4,0
6 und mehr Zimmer	438	1,7	2,2	2,8	3,7	5,3	3,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Einw. = Einwohner:innen.

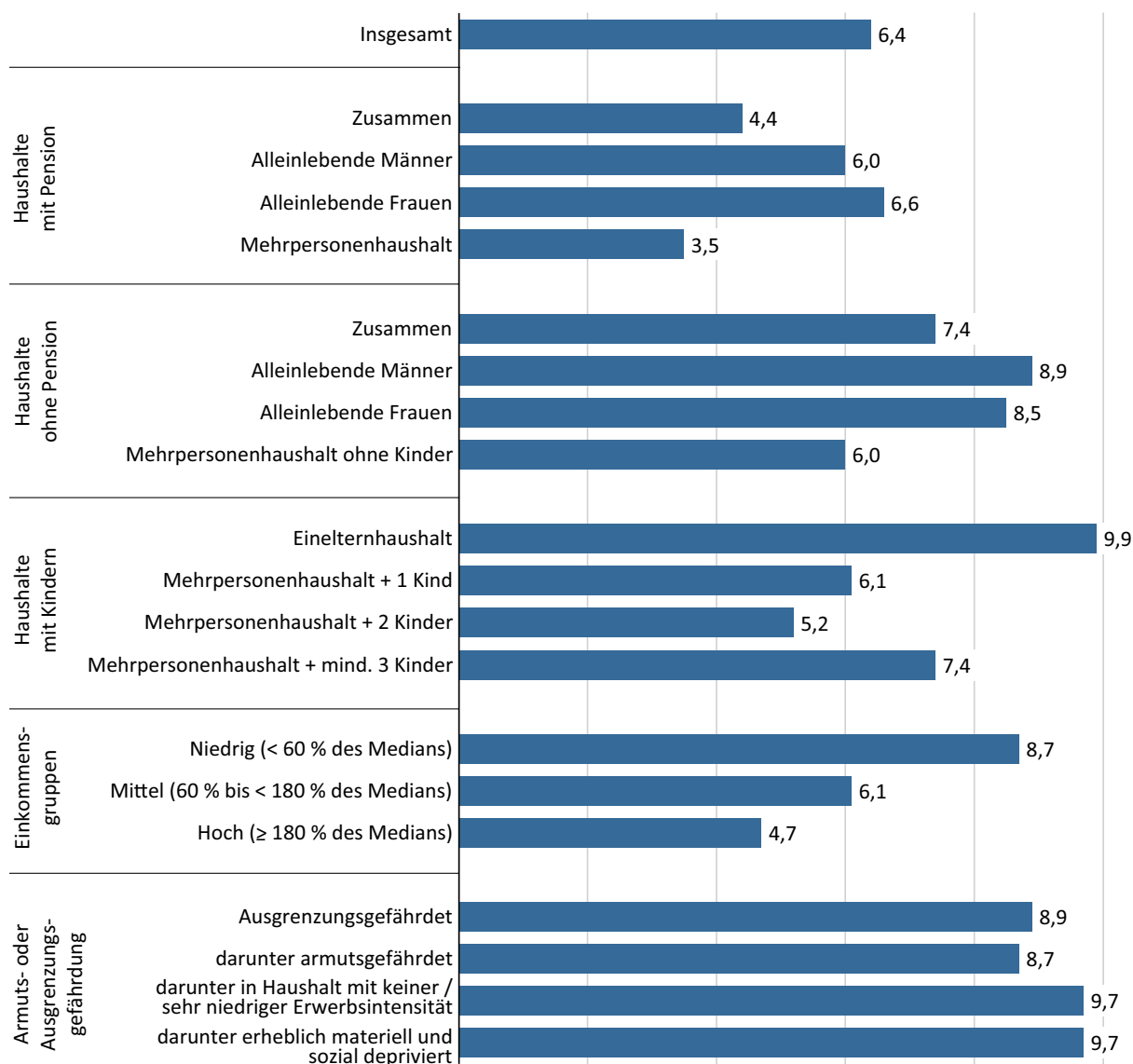
Für die Beantwortung der Frage, wo Wohnen teuer ist, werden die Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und nach der Wohnungsgröße (gemessen an der Wohnraumanzahl) dargestellt (Übersicht 25). Städte über 100 000 Einwohner:innen und insbesondere Wien weisen mit 9,7 bzw. 10,0 Euro die höchsten Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die eindeutig niedrigsten Werte finden sich in kleineren Gemeinden mit höchstens 10 000 Einwohner:innen mit 3,7 Euro.

Bei der Wohnungsgröße – gemessen anhand der Anzahl der Wohnräume – zeigt sich ein ähnlicher, noch deutlicherer Zusammenhang wie nach der Quadratmeteranzahl (Übersicht 25): Kleinere Wohnungen weisen deutlich höhere Wohnkosten pro Quadratmeter auf als größere Wohnungen. Mit 11,2 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 4,2 Euro im Median weniger als die Hälfte der Kosten für eine Einzimmerwohnung (11,2 Euro).

Alleinlebende Personen (v. a. ohne Pension als Haupteinkommensquelle) und Einzelnerhaushalte 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 8,7 Euro fast doppelt so hoch wie die Quadratmeterkosten von Haushalten mit hohem Äquivalenzeinkommen (4,7 Euro). Betrachtet man die verschiedenen Gruppen der Armut- oder Ausgrenzungsgefährdeten, zeigt sich, dass die Wohnkosten pro Quadratmeter für Haushalte in erheblicher materieller Deprivation und Haushalte mit geringer bzw. keiner Erwerbsbeteiligung mit 9,7 Euro pro Quadratmeter sogar noch höher liegen (Grafik 23).

Grafik 23

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022.

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 26). Ein Viertel der Haushalte gibt dafür maximal 9% des Einkommens aus, ein Viertel muss 27% oder mehr für das Wohnen bezahlen.

Übersicht 26

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	4 061	6	9	16	27	40	21
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 422	5	7	10	14	21	13
Wohnungseigentum	418	7	9	13	19	28	17
Gemeindewohnung	356	(12)	18	24	34	(50)	29
Genossenschaftswohnung	651	13	17	24	34	48	28
andere Hauptmiete	839	15	20	26	37	56	32
sonstige	375	1	3	8	16	28	12
Gemeindegrößenklasse							
Wien	939	10	15	23	33	50	27
Andere Gemeinden > 100 000 Einw.	429	8	14	22	31	46	26
Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.	655	6	10	17	27	42	22
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	2 037	5	7	12	21	34	17

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Einw. = Einwohner:innen.

Im zeitlichen Vergleich der Jahre 2010 bis 2022 zeigt sich beim Wohnkostenanteil, das ist der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen, wenig Veränderung, auch wenn eine leichte Tendenz dahingehend zu erkennen ist, dass der Wohnkostenanteil in Mietrechtsverhältnissen wächst und im Wohneigentum geringer wird. Haushalte in Mietwohnungen müssen mit im Median 25% Wohnkostenanteil einen wesentlich höheren Teil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen als Haushalte im Wohneigentum, deren Wohnkostenanteil im Median etwa 11% beträgt (Übersicht 26). Im Jahr 2010 betrug dieser Anteil 24 bzw. 12%. Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen müssen mit medianen 26% den höchsten Wohnkostenanteil aufbringen.

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 22% bzw. 23% überdurchschnittliche Wohnkostenanteile auf. Haushalte in Gemeinden mit höchstens 10 000 Einwohner:innen kommen auf einen Wohnkostenanteil von 12% (Übersicht 26).

Nach dem Haushaltstyp zeigt sich, dass insbesondere kleinere Haushalte wie Einpersonenhaushalte oder Ein-Eltern-Haushalte einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen müssen (Übersicht 27). 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 38% 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 (Übersicht 27). 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 27

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	4 061	6	9	16	27	40	21
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1 070	5	9	15	25	38	20
Alleinlebende Männer	164	(7)	12	19	28	(44)	23
Alleinlebende Frauen	352	7	14	23	35	46	26
Mehrpersonenhaushalt	555	5	7	11	17	26	14
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2 990	6	9	17	27	41	22
Alleinlebende Männer	541	8	15	23	34	55	28
Alleinlebende Frauen	488	9	16	26	37	55	30
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	938	5	7	13	21	31	17
Haushalte mit Kindern							
Einelterhaushalt	97	(13)	20	30	38	(52)	32
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	424	5	8	13	21	32	17
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	337	6	8	13	19	26	15
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	166	(6)	(9)	15	(24)	(46)	22
Einkommensgruppen							
niedrig (<60% des Medians)	651	13	25	38	58	100	44
mittel (60% bis <180% des Medians)	3 038	6	9	15	24	32	18
hoch (≥180% des Medians)	372	3	5	7	12	17	9

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

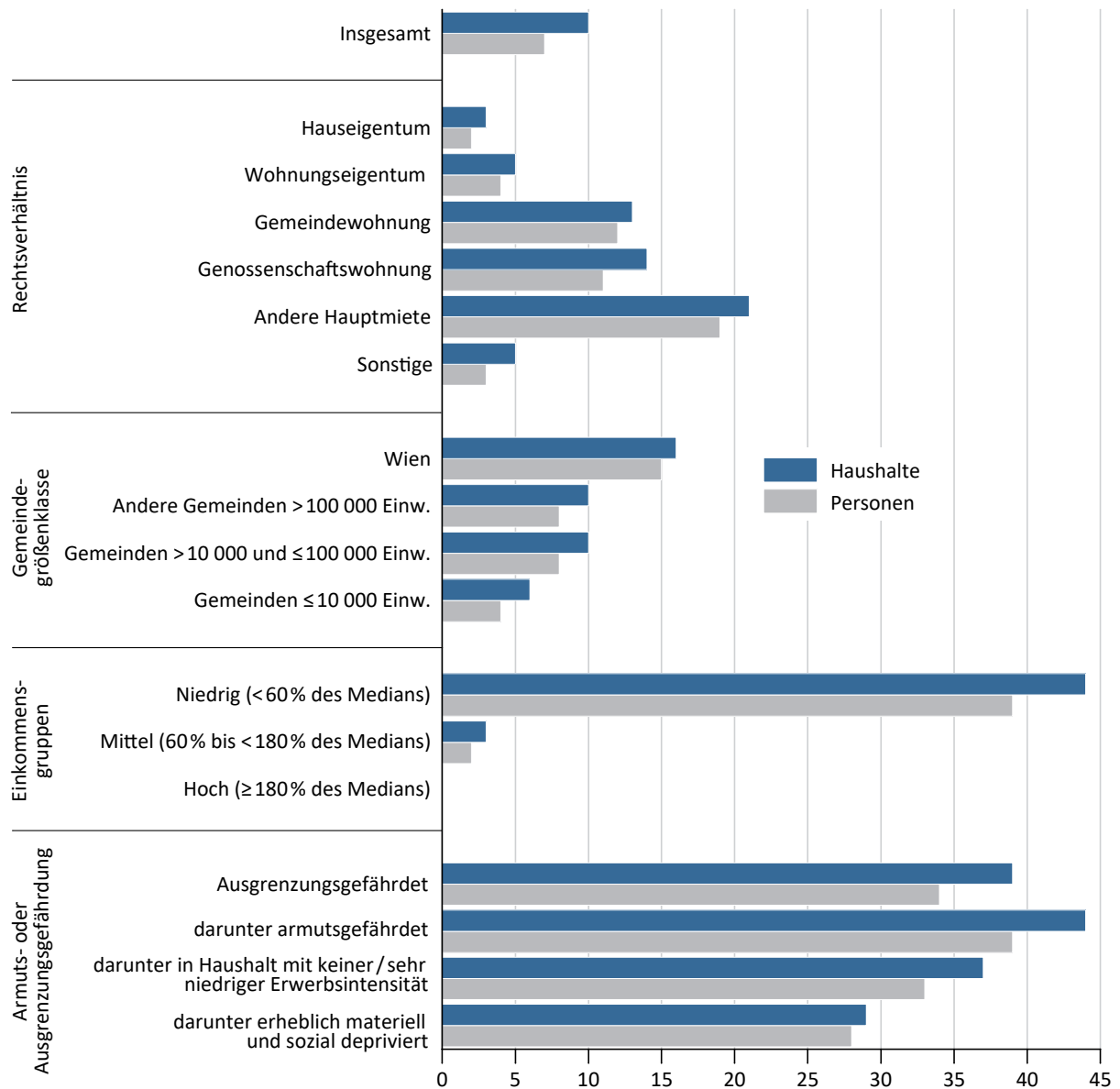
Wurde bislang dargestellt, welchen Anteil des Haushaltseinkommens Haushalte für das Wohnen aufbringen müssen, kann ein Schwellenwert definiert werden, ab dem der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen als (zu) „hoch“ erachtet wird. Welcher Schwellenwert dabei zur Anwendung kommt, kann kaum auf empirischer 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 10% der Privathaushalte. Somit sind 392 000 Haushalte bzw. 661 000 Personen (7%) von einem sehr hohen Wohnkostenanteil betroffen.

Grafik 24

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 2022. – 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 sogar bei 21% 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 10% bzw 16% ungefähr doppelt so hoch wie in kleineren Gemeinden mit maximal 10 000 Einwohner:innen (Grafik 24).

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 44% 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 Deprivation 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 24).

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.

Übersicht 28

Energiekosten nach Rechtsverhältnis (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	4 061	42	79	123	182	263	141
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 422	80	121	180	248	322	195
Wohnungseigentum	418	38	67	105	153	210	118
Gemeindewohnung	356	(57)	76	103	137	(174)	111
Genossenschaftswohnung	651	51	79	104	140	180	113
andere Hauptmiete	839	30	57	100	140	188	107
sonstige	375	0	0	95	175	271	114
Personen							
Insgesamt	8 883	31	50	78	112	159	89
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3 728	41	60	92	137	187	107
Wohnungseigentum	839	27	48	71	96	133	79
Gemeindewohnung	718	25	50	71	92	119	73
Genossenschaftswohnung	1 292	36	50	71	94	119	76
andere Hauptmiete	1 677	24	43	64	93	123	72
sonstige	629	0	11	64	138	193	84

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Der Median der Energiekosten beträgt in Österreich im Jahr 2022 monatlich 123 Euro (Übersicht 28). 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.

Nach dem Rechtsverhältnis weisen im Hauseigentum lebende Haushalte im Mittel 180 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 28).

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 140 Euro in Gemeinden mit höchstens 10 000 Einwohner:innen deutlich über dem Durchschnitt (siehe Tabellenteil). Unter dem Durchschnitt liegen die Energiekosten in Gemeinden mit mehr als 100 000 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 29

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	4 061	42	79	123	182	263	141
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1 071	38	75	124	191	274	142
Alleinlebende Männer	164	(30)	57	90	142	(204)	111
Alleinlebende Frauen	352	25	60	99	149	220	113
Mehrpersonenhaushalt	555	57	101	157	225	300	169
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2 990	45	80	123	180	257	140
Alleinlebende Männer	541	20	52	88	135	187	99
Alleinlebende Frauen	488	30	58	96	134	188	106
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	938	61	88	133	205	283	156
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	97	(60)	98	129	190	(231)	154
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	424	70	104	147	200	268	161
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	337	59	106	144	200	272	166
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	166	(75)	(113)	153	(231)	(304)	177
Haushaltsgröße							
1 Person	1 544	27	55	92	138	199	106
2 Personen	1 237	57	90	136	200	277	155
3 Personen	584	63	100	148	205	283	162
4 Personen	453	67	106	148	203	275	167
5 und mehr Personen	242	(80)	(119)	168	(255)	(334)	191
Personen							
Insgesamt	8 883	31	50	78	112	159	89
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1 718	32	62	96	143	198	108
Alleinlebende Männer	164	(30)	57	90	142	(204)	111
Alleinlebende Frauen	352	25	60	99	149	220	113
Mehrpersonenhaushalt	1 202	33	63	96	142	192	106
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	7 164	31	49	74	106	148	84
Alleinlebende Männer	541	20	52	88	135	187	99
Alleinlebende Frauen	488	30	58	96	134	188	106
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2 222	34	53	82	117	163	92
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	247	(31)	57	81	107	(144)	93
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1 382	34	52	75	100	136	80
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1 388	27	45	64	87	113	73
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	897	29	41	56	86	107	64

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – 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 29). 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 30

Energiekosten nach Einkommensgruppe (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	4 014	43	74	115	172	237	131
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	637	30	60	98	140	194	107
mittel (60% bis < 180% des Medians)	3 000	45	76	118	175	240	132
hoch (≥ 180% des Medians)	376	52	92	130	200	283	155
Personen							
Insgesamt	8 797	29	48	72	103	146	82
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1 292	22	40	61	90	128	71
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6 722	30	50	73	103	144	82
hoch (≥ 180% des Medians)	783	35	56	86	125	184	100

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – 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 75% 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 30).

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 Eigentümshäusern (und -wohnungen) und gemieteten Objekten verschwinden (Übersicht 31).

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 31).

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 31

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 pro m ²					
Haushalte							
Insgesamt	4 061	2,2	3,2	6,4	10,4	13,3	7,2
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 422	2,0	2,5	3,1	4,1	5,3	3,5
Wohnungseigentum	418	3,9	4,7	5,8	7,1	8,9	6,3
Gemeindewohnung	356	(7,0)	8,1	9,6	11,2	(12,5)	9,6
Genossenschaftswohnung	651	7,5	8,7	10,0	11,4	13,0	10,2
andere Hauptmiete	839	7,4	9,4	12,0	14,4	17,0	12,1
sonstige	375	0,3	0,8	2,2	3,9	7,4	3,3
Einkommensgruppen							
niedrig (<60% des Medians)	651	1,9	4,2	8,7	11,1	13,5	8,1
mittel (60% bis <180% des Medians)	3 038	2,2	3,2	6,1	10,2	13,3	7,0
hoch (≥180% des Medians)	372	2,1	2,8	4,7	8,7	13,3	6,4
Personen							
Insgesamt	8 883	1,1	1,7	3,2	5,9	9,1	4,3
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3 728	0,9	1,2	1,7	2,3	3,2	1,9
Wohnungseigentum	839	2,1	2,6	3,5	4,9	6,6	4,1
Gemeindewohnung	718	3,1	4,5	5,6	7,4	9,8	6,2
Genossenschaftswohnung	1 292	3,9	4,7	5,9	8,0	10,3	6,6
andere Hauptmiete	1 677	3,6	4,7	6,9	10,0	12,8	7,7
sonstige	629	0,3	0,5	1,5	2,7	4,9	2,3
Einkommensgruppen							
niedrig (<60% des Medians)	1 314	1,1	2,6	4,4	7,1	10,4	5,2
mittel (60% bis <180% des Medians)	6 794	1,1	1,6	2,9	5,8	8,9	4,1
hoch (≥180% des Medians)	774	1,1	1,6	2,5	5,1	8,5	3,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – 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 57% der Gesamtkosten fürs Wohnen aus (Übersicht 32). Der Anteil der Energiekosten ist insbesondere dann hoch, wenn die restlichen Wohnkostenbestandteile eher gering sind. Dies ist insbesondere bei Eigentümshäusern und -wohnungen der Fall. Allerdings beträgt der Energiekostenanteil an den Wohnkosten auch bei Mietwohnungen bis zu 19% im Median.

Das macht verständlich, warum der Energiekostenanteil bei armutsgefährdeten Haushalten durchschnittlich etwas geringer ist als bei Haushalten mit höherem Einkommen (Übersicht 32). 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 32

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	4 061	7	13	23	41	57	28
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 422	21	30	43	53	62	42
Wohnungseigentum	418	9	14	22	31	39	23
Gemeindewohnung	356	(10)	14	18	23	(30)	19
Genossenschaftswohnung	651	8	11	15	20	27	17
andere Hauptmiete	839	4	7	13	19	27	14
sonstige	375	0	0	44	70	85	41
Einkommensgruppen							
niedrig (<60% des Medians)	651	3	12	19	31	52	24
mittel (60% bis <180% des Medians)	3 038	8	14	23	42	58	29
hoch (≥180% des Medians)	372	8	14	28	43	56	30
Personen							
Insgesamt	8 883	8	14	24	42	57	29
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3 728	20	29	41	52	61	41
Wohnungseigentum	839	9	15	22	31	39	23
Gemeindewohnung	718	9	13	18	23	28	18
Genossenschaftswohnung	1 292	8	12	15	21	27	17
andere Hauptmiete	1 677	4	8	13	19	25	14
sonstige	629	0	4	45	70	84	42
Einkommensgruppen							
niedrig (<60% des Medians)	1 314	6	12	19	30	50	23
mittel (60% bis <180% des Medians)	6 794	9	15	25	43	57	30
hoch (≥180% des Medians)	774	8	14	29	43	55	30

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – 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).

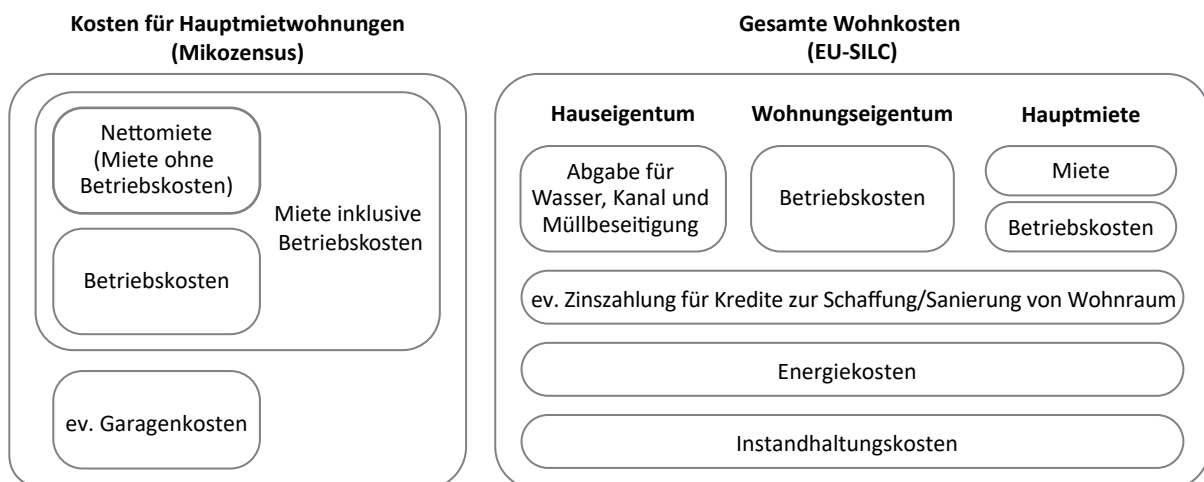
Die beiden Erhebungen verfolgen unterschiedliche Ziele und werden für unterschiedliche Zwecke erhoben. Daher bieten sie unterschiedliche Möglichkeiten, die Wohnkosten für verschiedene Wohnsegmente und soziale Gruppen darzustellen. Die vorliegende Publikation hat den Anspruch, diese Unterschiede bestmöglich 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 44):

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

Grafik 25

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 Plausibilitätsprüfungen 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 44). 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 Eigentümern 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.

Im Kapitel 8 „Verbrauchsausgaben privater Haushalte“ werden die Ergebnisse der Konsumerhebung vorgestellt. In dem Kapitel wird Bezug auf Wohnausgaben genommen. Die Wohnausgaben enthalten Betriebskosten, Energiekosten und Kosten zur Wohnungsinstandhaltung sowie zu Haus(halts)versicherung. Eine Besonderheit der Konsumerhebung ist das Konzept der imputierten Mieten. Während für die Privathaushalte in Miete, die Miete ebenfalls in die Wohnausgaben einfließen, werden für die Privathaushalte in Haus-, Wohnungseigentum und in mietfreien Objekten ein fiktiver Mietwert imputiert.

Die Wohnausgaben unterscheiden sich konzeptuell von den Wohnkosten nach EU-SILC und können nicht miteinander verglichen werden. Die imputierten Mieten bieten eine andere Perspektive zu den Wohnkosten. Neben dem sozialwirtschaftlichen Aspekt stellen die Wohnausgaben auch den volkswirtschaftlichen Aspekt dar.

5 Ankauf von Wohnraum

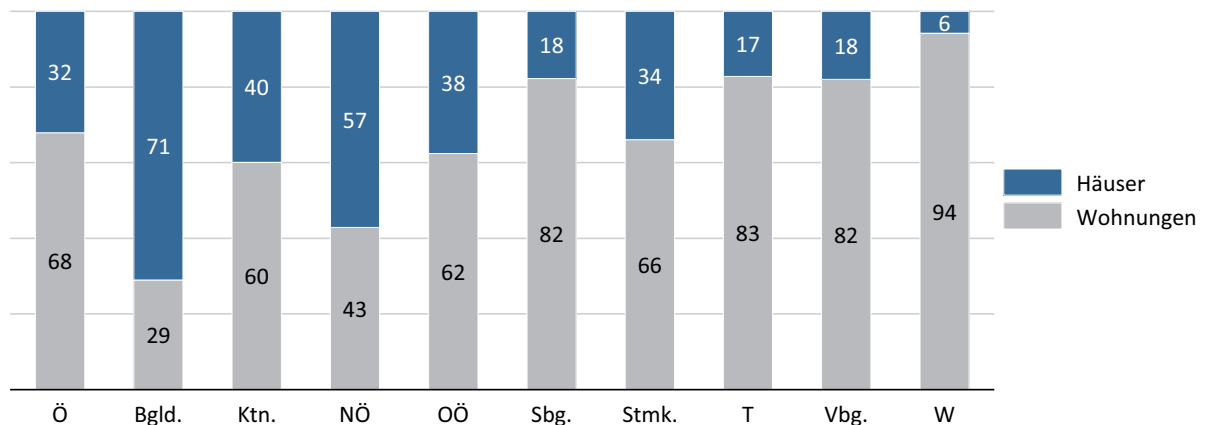
Das Jahr 2022 ist ein Jahr des Umbruchs für die Immobilienmärkte. Aufgrund der steigenden Inflation in der Eurozone musste die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen ab Juli schrittweise anheben. Dies führt insbesondere zu einem Anstieg der Kosten für Kredite und verringert somit direkt die Leistbarkeit von Wohnraum für die Haushalte. Zu Redaktionsschluss im März 2023 können rund 47 400 von Privathaushalten getätigte Wohnimmobilienkäufe, mit einem Gesamtwert von rund 17,2 Mrd. Euro über das Kaufvertragsdatum dem Jahr 2022 zugerechnet werden. Verglichen mit 2021 ist das ein Rückgang von 14,4% bei den Transaktionszahlen und 5,5% 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 2022 rund 32 200 Wohnungen und 15 200 Häuser verkauft (Datenstand März 2023). Etwas weniger als ein Drittel (32%) der Übertragungen betreffen daher Häuser, etwas mehr als zwei Drittel (68%) Eigentumswohnungen (Grafik 26). 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 2022 das Burgenland (29%), gefolgt von Niederösterreich (43%). Auch Kärnten (60%), Oberösterreich (62%) und die Steiermark (66%) liegen unter dem österreichischen Durchschnitt. In den durch die Alpen beengten westlichen Bundesländern Salzburg (82%), Vorarlberg (82%) und Tirol (83%) dominierten die Wohnungsverkäufe hingegen stark. Nur in der Bundeshauptstadt Wien war der Wohnungsanteil noch höher. Von 100 verkauften Objekten waren in Wien 94 Wohnungen und nur 6 Häuser.

Grafik 26

Anteile von übertragenen Wohnungen und Häusern im Jahr 2022 in den Bundesländern – in Prozent



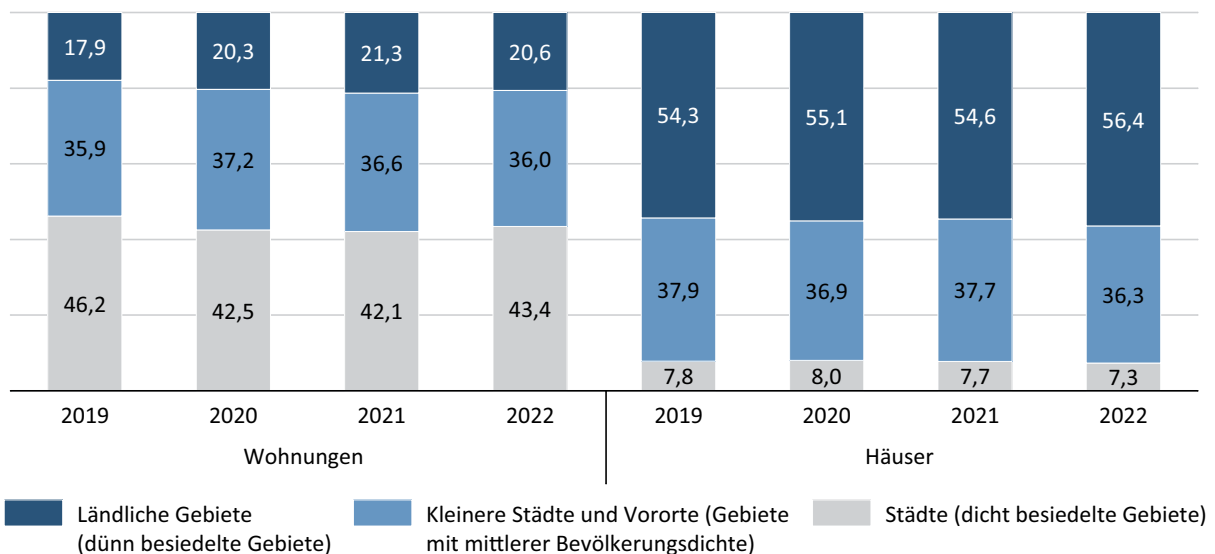
Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Immobilienstatistik, Kaufverträge aus der Urkundensammlung des Grundbuchs eingelesen von ZT datenforum eGen. – Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen.

Das Jahr 2022 war geprägt vom russischen Angriffskrieg in der Ukraine ab Februar, rasch steigenden Energiekosten und in weiterer Folge insgesamt hohen Inflationsraten im Euroraum. Die EZB musste Maßnahmen setzen, um die Inflation zu bremsen und verteuerte somit über die schrittweise Anhebung des Leitzinses die Aufnahme von Krediten. Vor diesem Hintergrund änderten sich auch die Bedingungen am österreichischen Immobilienmarkt. Eine Auswertung der im März 2023 vorliegenden Daten, zeigt einen Rückgang an gekauften Häusern von 13,6% im Vergleich zum Vorjahr (2021: +2,7%; 2020: +2,1%). Besonders stark war der Rückgang in den Großstädten mit -16,5% und in deren Umland mit -16,7%. Die Anzahl der Häusertransaktionen in ländlichen Regionen ging 2022 um -11,2% zurück. Auch bei den Eigentumswohnungen gab es mit -14,8% (2021: +13,1%; 2020: +7,7%) einen signifikanten Rückgang der Transaktionszahlen, wovon -13,1% auf den dichtbesiedelten, städtischen Raum zurückzuführen waren und -14,2% auf ländliche Regionen. Am stärksten war der Rückgang bei Eigentumswohnungen in der mittleren Gruppe von größeren Gemeinden im urbanen Umland und in Kleinstädten mit -17,0%.

Grafik 27 zeigt den Anteil der Transaktionen nach Verstädterungsgrad (DEGURBA). Im Jahr 2022 befanden sich 43,4% der verkauften Wohnungen in dichtbesiedelten Städten, wobei es hier einen relativen Anstieg gegenüber den stark von Covid-19 geprägten Vorjahren gibt. Der Anteil an Wohnungen im ländlichen Raum sank leicht auf 20,6%, von 21,3% in 2021 (2020: 20,3%, 2019: 17,9%). Mit 56,4% wurden mehr Häuser in ländlichen Regionen gekauft, als in den Vorjahren (2021: 54,6%, 2020: 55,0%). Im Gegenzug reduzierte sich der Anteil in kleineren Städten und Vororten von 37,7% im Jahr 2021 auf 36,3% im Jahr 2022 und in urbanen Raum von 7,7% auf 7,3%.

Grafik 27

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.

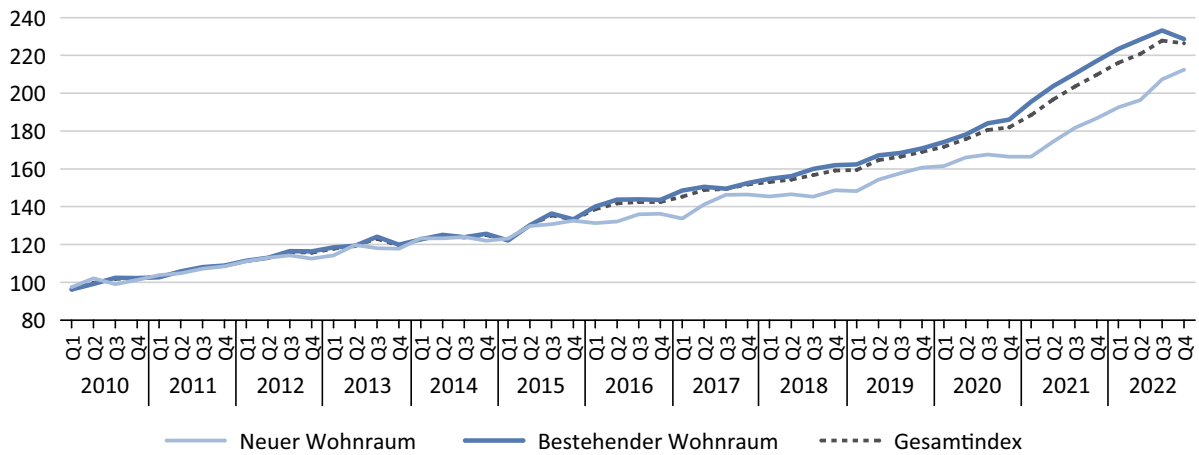
Betrachtet man etwa die im vorherigen Abschnitt diskutierte Verteilung der Transaktionen in den verschiedenen Regionen im Zeitverlauf (Grafik 27), zeigen sich deutliche Bewegungen bei den Anteilen. Da die Lage der Objekte einen sehr großen Einfluss auf den Verkaufspreis hat, muss diese qualitative Charakteristik berücksichtigt werden. Würde man nur die Änderungsraten der Durchschnittspreise über die Zeit vergleichen, könnte ein daraus erstellter Index keine reine Wertveränderung feststellen. Beispielsweise führte die durch Covid-19 ausgelöste 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 28). 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 Fertigteilhäuser besteht.

Grafik 28

HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100



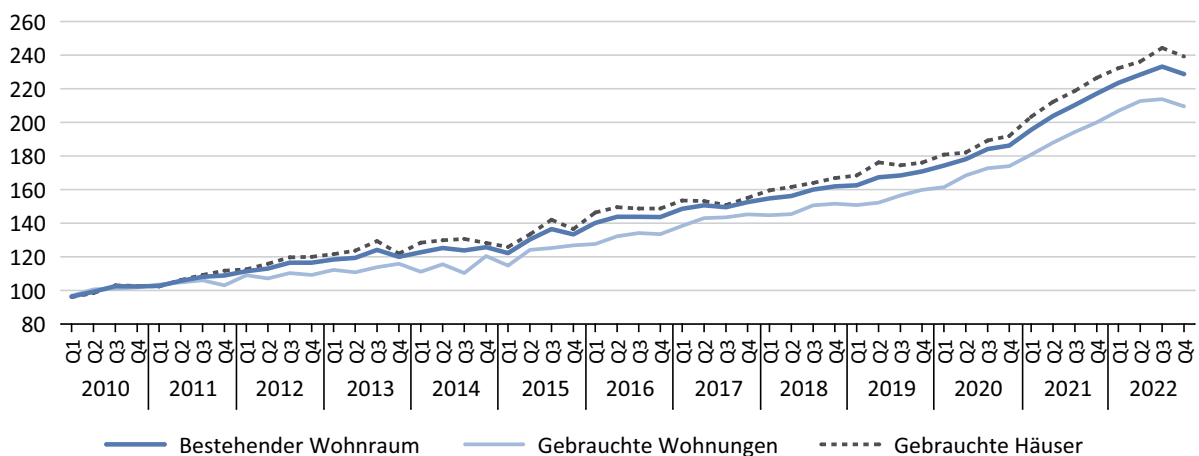
Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Der HPI weist für das Jahr 2022 laut Statistik Austria eine Preissteigerung von 11,6% im Vergleich zum Vorjahr auf. Dies ist ein leichter Rückgang von den 12,4% des Jahres 2021 (2020: +7,7%). Die erste Jahreshälfte wies mit +13,4% noch einen höheren Wert auf, die Veränderung zum Vorjahr ging in der zweiten Jahreshälfte jedoch auf 9,9% zurück. Die allgemeine Inflationsrate laut Verbraucherpreisindex, die sich auf die Preisveränderungen von Konsumgütern bezieht und Preise von Vermögenswerten wie Häuser und Wohnungen nicht berücksichtigt, stieg 2022 um 8,6%.

Der Teilindex für bestehenden Wohnraum (Grafik 29) stieg um 10,5% im Vergleich zum Vorjahr (2021 +14,4%, 2020 +8,0%). Hier zeigt sich unterjährig eine deutlich stärkere Reaktion auf das neue Marktumfeld: Lagen die Preise im 1. Halbjahr noch 13,2% über dem Vorjahreswert, waren es im 2. Halbjahr nur noch 8,0%. Dies war sowohl bei den Häusern (1. Halbjahr 13,7%, 2. Halbjahr 7,4%, Gesamt 10,4%) als auch bei den Wohnungen (1. Halbjahr 12,8%, 2. Halbjahr 8,6%, Gesamt 10,6%) zu beobachten.

Grafik 29

Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100

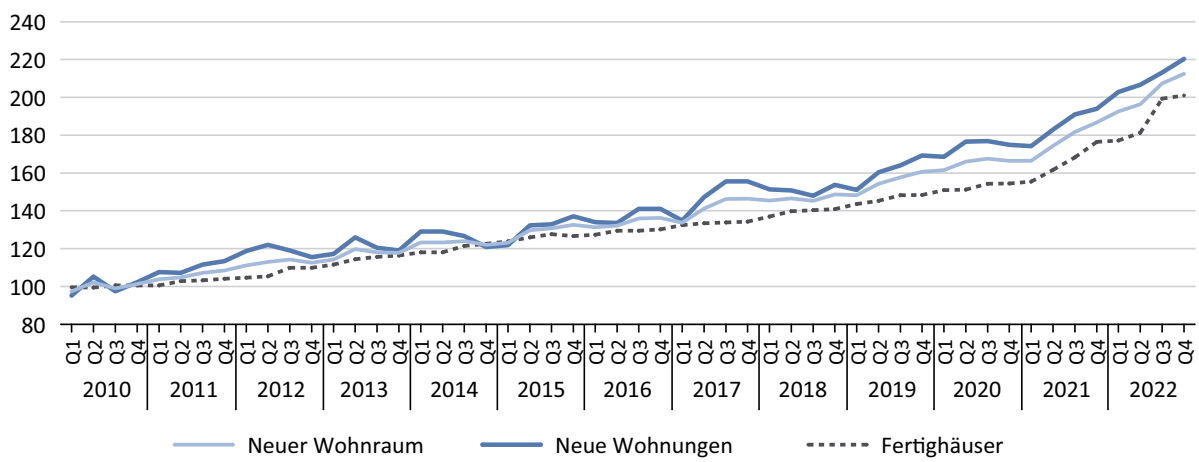


Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Der Teilindex Kauf von neuem Wohnraum (Grafik 30), der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertigteilhäusern abbildet, stieg im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr mit 14,0% (2021: +7,2%, 2020: +6,5%) noch stark an. Auch die beiden Jahreshälften zeigen gegenüber den entsprechenden Zeiträumen des Vorjahres mit +14,1% in der ersten und +14,0% in der zweiten Hälfte einen anhaltend hohen Preisdruck bei neuem Wohnraum. Die verhältnismäßig geringe Anzahl an neuen Wohnungen kann zu einem volatilen Indexverlauf führen. Die Fertighäuser verzeichneten im Jahr 2022 einen Anstieg von 14,6% im Vergleich zum Vorjahr. Anders als den restlichen Indizes liegen dem Fertighausindex nicht direkt die einzelnen Transaktionen zugrunde, sondern eine Erhebung der Preise bei den Herstellern.

Grafik 30

Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100



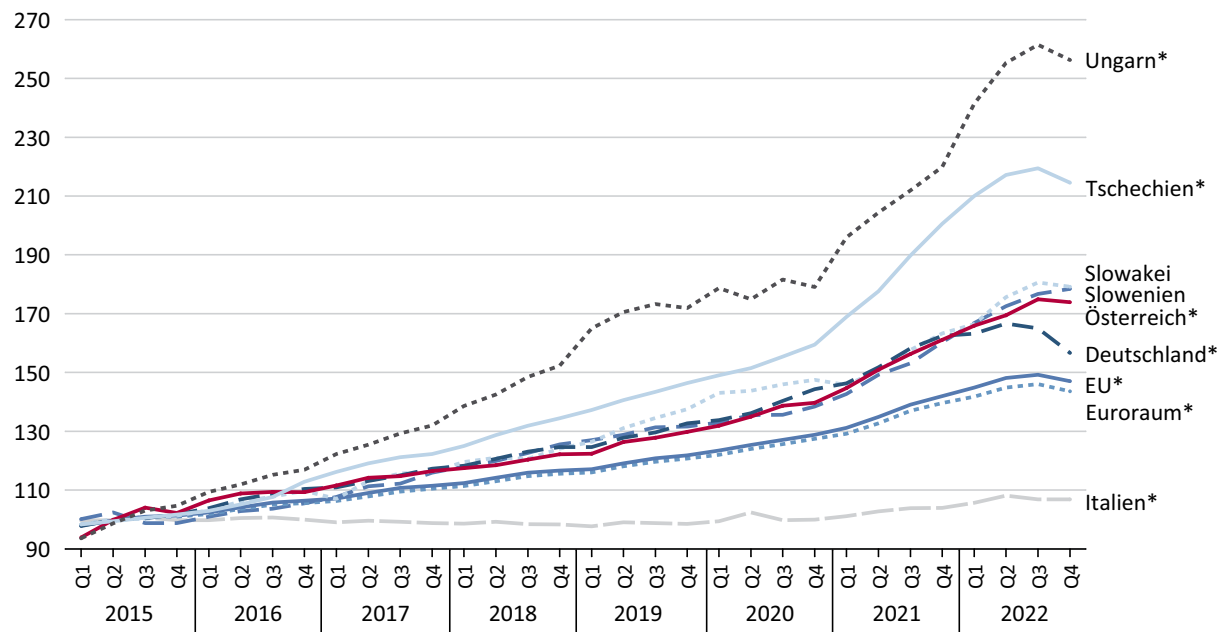
Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

In einer jährlich durchgeführten Sonderauswertung werden auch die Veränderungsraten der Immobilienpreise auf regionaler Ebene berechnet. Den größten Anstieg der Häuserpreise gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Salzburg mit +13,7%, gefolgt von Vorarlberg mit +13,5% und Tirol und Oberösterreich mit jeweils +11,1%. Das Burgenland und Niederösterreich lagen mit +10,5% und +10,4% im Mittelfeld. Die Steiermark und Kärnten verzeichneten Anstiege von 9,9% und 9,6%. Die geringste Preisdynamik am Häusermarkt gab es in Wien mit +8,3%.

Bei den Wohnungen verzeichnete Kärnten mit +16,7% den größten Preisanstieg, gefolgt von Tirol (+10,8%) und Wien (+9,4%). Die Steiermark (+9,1%), Oberösterreich (+8,4%) und Salzburg (+8,2%) bildeten hier das Mittelfeld. Am geringsten fielen die Anstiege in Niederösterreich (+7,5%) und Vorarlberg (+7,1%) aus. Bei den Landeshauptstädten stiegen die Preise von Wohnungen am stärksten in Salzburg (+12,9%) und Graz (+8,4%). Etwas geringer waren die Anstiege in Linz (+8,2%) und Innsbruck (+7,6%).

Grafik 31

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

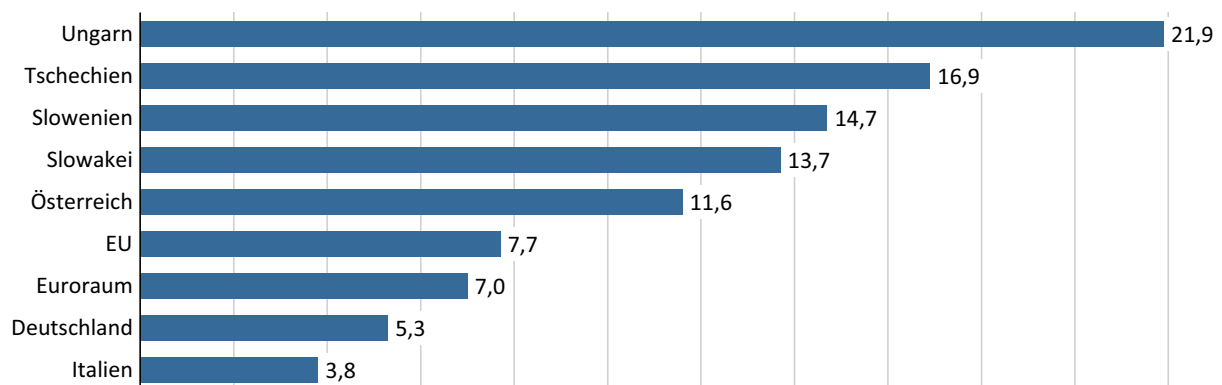


Q: Eurostat. – (*) Zeitreihe enthält vorläufige Indexwerte.

Im europäischen Vergleich (Grafik 31 und 32) lag der österreichische Häuserpreisindex im Jahr 2022 mit einer Preissteigerung von 11,6% im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres über der durchschnittlichen HPI-Teuerungsrate des Euroraums (+7,0%) und der Europäischen Union (+7,7%). Im Vergleich mit den sechs EU-Nachbarländern waren die Häuserpreisindexveränderungen aber nur in Italien (+3,8%) und Deutschland (+5,3%) geringer. In Ungarn stiegen die Wohnimmobilienpreise im Vergleich der ersten drei Quartale um 21,9% und in Slowenien um 14,7%. Die Slowakei positioniert sich mit +13,7% ebenfalls über Österreich. Die internationalen Vergleichswerte von Eurostat sind vorläufig und können noch revidiert werden. Der Wohnimmobilienindex der Schweiz stieg 2022 laut dem Bundesamt für Statistik um 6,4%.

Grafik 32

Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2021 auf 2022 in Österreich, den EU-Nachbarländern und der EU im Vergleich – in Prozent



Q: Eurostat.

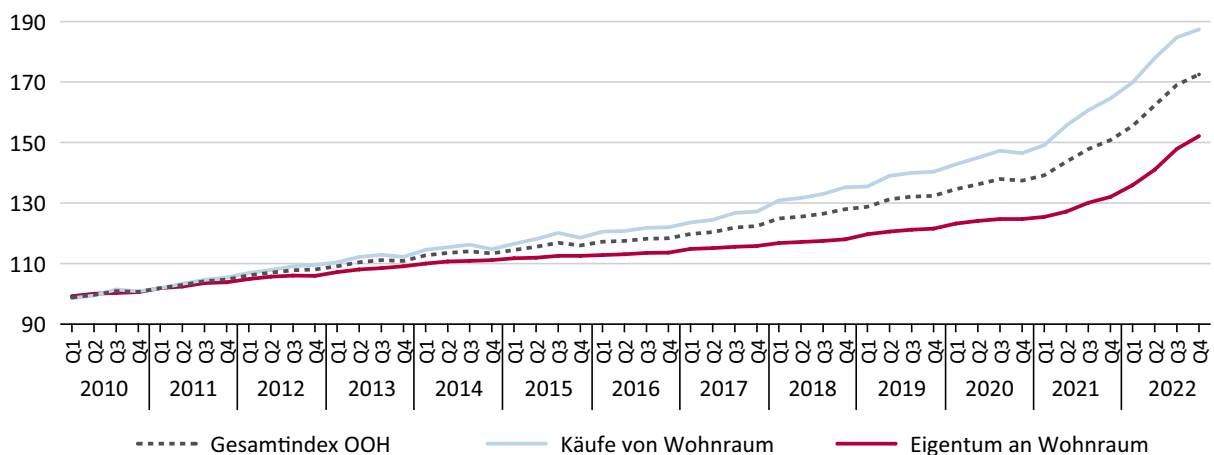
5.2 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum

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 33

Preisentwicklung des Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum – Preisindex, Jahresdurchschnitt 2010=100



Q: STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum.

Der Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (Grafik 32) stieg im Jahr 2022 um 13,4% (2021: +6,5%, 2020: +4,1%) und wies im Jahresdurchschnitt 2022 einen Indexstand von 164,85 Punkten auf. Der Teilindex „Käufe von Wohnraum“ stieg um 14,3%. Diese Indexexposition 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 14,9% weiterhin signifikant an (2021: +8,1%, 2020: +3,2%). Die Preise der Aufwendungen für den Erhalt selbstgenutzten Wohnraums erhöhten sich im Jahr 2022 um 12,1% (2021: +3,6%, 2020: +2,8%). Dies ist insbesondere auf die Preissteigerung der Position größere Reparaturen und Instandhaltung zurückzuführen (2022: +13,0%, 2021: +4,0%, 2020: +3,0%), 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 Warenkorb 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 basiert auf einem Vergleich der aktuell verfügbaren Daten mit Kaufvertragsdatum im Jahr 2022 mit den Daten des Jahres 2021 zu einem vergleichbaren Datenstand jeweils im März des Folgejahres. 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.; 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, Größe, Ausstattung und die Bauherr:innen der in einem Berichtszeitraum bewilligten und fertiggestellten Wohnungen und Gebäude. Die tabellarisch berichteten Zeitreihen der Baubewilligungen beziehen sich auf die Jahre 2018 bis 2022, jene der Fertigstellungen auf 2017 bis 2021. Im GWR werden neben den Zugängen auch Abbrüche registriert, wobei sich dieser Bericht auf die Masse der unmittelbar nach der Registerzählung 2011 bis Ende 2021 erfolgten Wohnungsabgänge bezieht. Damit kann eine jährliche Fortschreibung des Wohnungsbestandes zwischen den derzeit zehnjährigen Registerzählungen angeboten werden.

6.1 Baubewilligungen

2022 wurde der Bau von 58 900 Wohnungen bewilligt (Übersicht 33). Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden zu errichteten Einheiten. Damit wurde das drittniedrigste Ergebnis seit 2010 erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr wurden um annähernd 23% oder 17 100 Wohnungen weniger zum Bau genehmigt. Gegenüber den Spitzenwerten der Jahre 2017 (86 300) gefolgt von 2019 (84 800) waren Rückgänge von 32% (oder 27 400) und 31% (bzw. 25 900) festzustellen.

Übersicht 33

Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2022)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Öster- reich ¹	Burgen- land	Kärn- ten	Nieder- öster- reich	Ober- öster- reich	Salz- burg	Steier- mark	Tirol	Vorarl- berg	Wien ¹
Wohnungen¹	58 924	2 002	3 756	11 165	9 666	3 179	7 691	5 568	2 675	13 222
in neuen Gebäuden	47 182	1 579	2 716	9 000	6 711	2 244	5 833	3 798	2 079	13 222
neue Wohngebäude	46 922	1 547	2 712	8 963	6 689	2 233	5 810	3 689	2 061	13 218
mit 1 od. 2 Wohnungen	17 260	1 248	1 360	4 746	3 481	788	2 595	1 177	740	1 125
mit 3 od. mehr Wohnungen	29 662	299	1 352	4 217	3 208	1 445	3 215	2 512	1 321	12 093
neue Nicht-Wohngebäude ²	260	32	4	37	22	11	23	109	18	4
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ¹	11 742	423	1 040	2 165	2 955	935	1 858	1 770	596	.
Neue Gebäude	25 223	1 647	1 949	6 696	5 612	1 104	3 873	1 603	1 043	1 696
neue Wohngebäude	18 426	1 265	1 455	4 817	3 582	862	2 833	1 237	839	1 536
mit 1 od. 2 Wohnungen	16 245	1 220	1 297	4 515	3 253	710	2 471	985	688	1 106
mit 3 od. mehr Wohnungen	2 181	45	158	302	329	152	362	252	151	430
neue Nicht-Wohngebäude ^{2,3}	6 797	382	494	1 879	2 030	242	1 040	366	204	160

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2023, aufgeschätzte Ergebnisse.

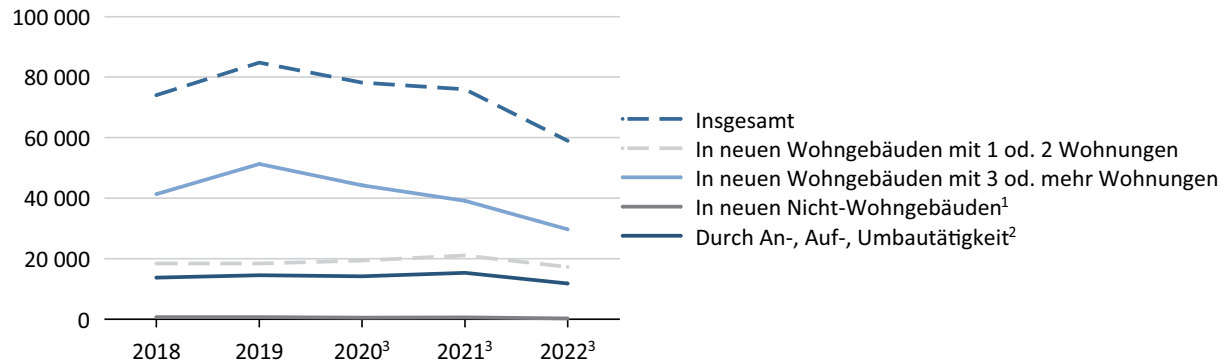
1) Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. – 2) Inkl. Gebäude für Gemeinschaften. – 3) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Dieses Ergebnis bzw. deren zeitliche Entwicklung ist vom großvolumigen Wohnbau (Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen) geprägt. Während der entsprechende Anteil an der jeweiligen Gesamtwohnbauleistung in den Jahren 2010 bis 2015 im Durchschnitt noch bei etwa 49% lag, stieg er in den Zeiten 2016 bis 2019 – in denen auch die eingangs erwähnten Spitzenwerte der Jahre 2017 und 2019 enthalten sind – um annähernd 10 Prozentpunkte auf etwas mehr als 59%, um danach sukzessive wieder zurückzufallen: 2020 auf nicht ganz 57%, 2021 auf rund 51%, und nun im aktuellen Jahr 2022 wieder auf die Hälfte. Der Anteil der Einheiten in neuen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern betrug 2022 österreich-

weit 29%. Die in bereits bestehenden Gebäuden durch An-, Auf- oder Umbautätigkeit bewilligten Wohnungen machten abgesehen von Wien ein Fünftel aller Baugenehmigungen aus.

Grafik 34

Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2018 bis 2022)



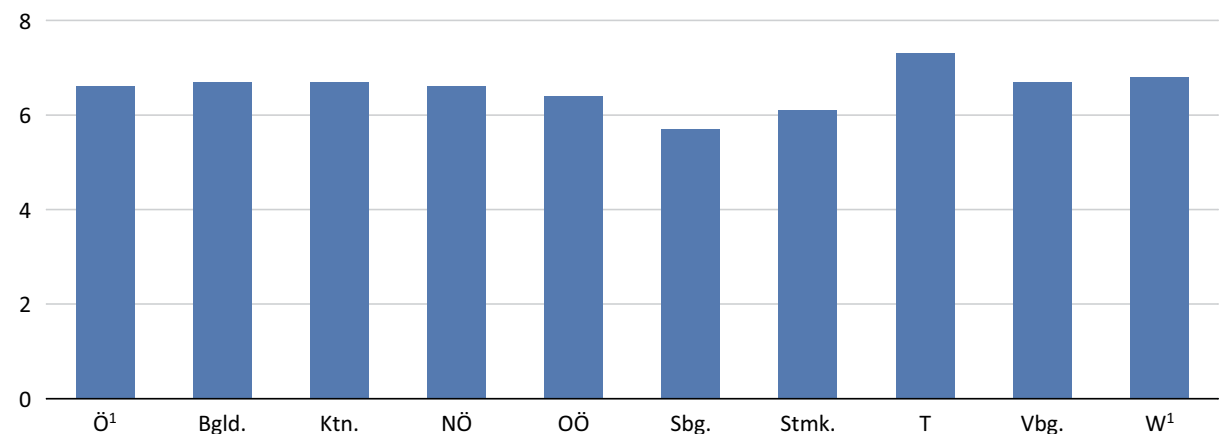
Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2023.

1) Inkl. Gebäude für Gemeinschaften. – 2) Ohne Wien. – 3) Aufgeschätzte Ergebnisse.

Regional gesehen wurden im aktuellen Berichtsjahr ca. 22% aller Wohnungen ganz Österreichs in der Bundeshauptstadt (ohne An-, Auf-, Umbauten) genehmigt. In Niederösterreich lag der Anteil bei knapp 19%. In Oberösterreich waren es rund 16%, in der Steiermark 13%. Etwa 9% aller Wohnungsbewilligungen wurden 2022 in Tirol erteilt, 6% der genehmigten Wohnbauleistung fand in Kärnten statt. Salzburg und Vorarlberg erzielten hier jeweils einen Wert von rund 5%, das Burgenland lag mit ca. 3% am unteren Ende der Verteilung (Übersicht 33).

Grafik 35

Bewilligungsrate nach Bundesland (2022) – Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2023, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung zu Jahresbeginn 2022.

1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien.

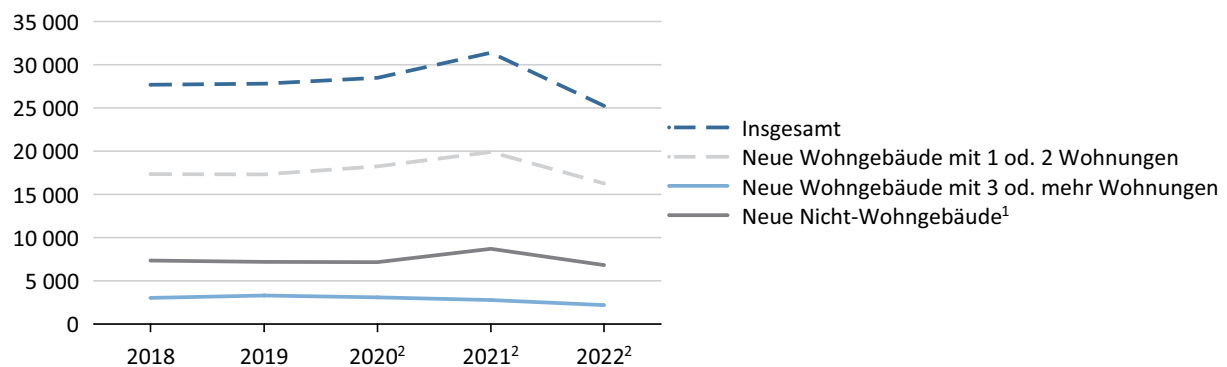
Gemessen an der Bevölkerungszahl zum Jahresbeginn wurden 2022 (ohne Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeiten) 6,6 Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen zum Bau zugelassen (Grafik 35). Die höchste Bewilligungsrate war dabei mit 7,3 in Tirol festzustellen. Leicht überdurchschnittliche Werte waren 2022 auch in Wien (6,8) sowie in Vorarlberg, Kärnten und im Burgenland zu registrieren (jeweils 6,7 genehmigte Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen). Niederösterreich erreichte genau den Bundesschnitt, die Steiermark wies einen geringeren Wert aus (6,1). Mit einer Pro-Kopf-Rate von 5,7 lag Salzburg am untersten

Ende der Verteilung. Wegen zu weniger Meldungen über die An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien konzentriert sich das Ergebnis nur auf die mit neuen Gebäuden zu errichtenden Wohnungen. Daher ist die für die Bundeshauptstadt ermittelte Bewilligungsrate geringer.

Im Jahr 2022 wurden rund 25 200 neue Gebäude zum Bau zugelassen (Übersicht 33). Dieses Ergebnis lag mit Ausnahme der Jahre 2013, 2012 und 2010 unter allen anderen Werten (zurück bis 2010). Im Vergleich zu diesen genannten Zeiträumen waren Zunahmen von 7% oder 1 600 absolut (2012), 6% bzw. rund 1 300 (2013) und 3% oder 700 (2010) zu quantifizieren. Gegenüber den restlichen Berichtsjahren zeigten sich zwischen rund 1% bzw. nicht einmal 100 absolut (2014) und einem Fünftel oder rund 6 200 (gegenüber dem Vorjahr) liegende Rückgänge.

Grafik 36

Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2018 bis 2022)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2023.

1) Inkl. Gebäude für Gemeinschaften, ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke. – 2) Aufgeschätzte Ergebnisse.

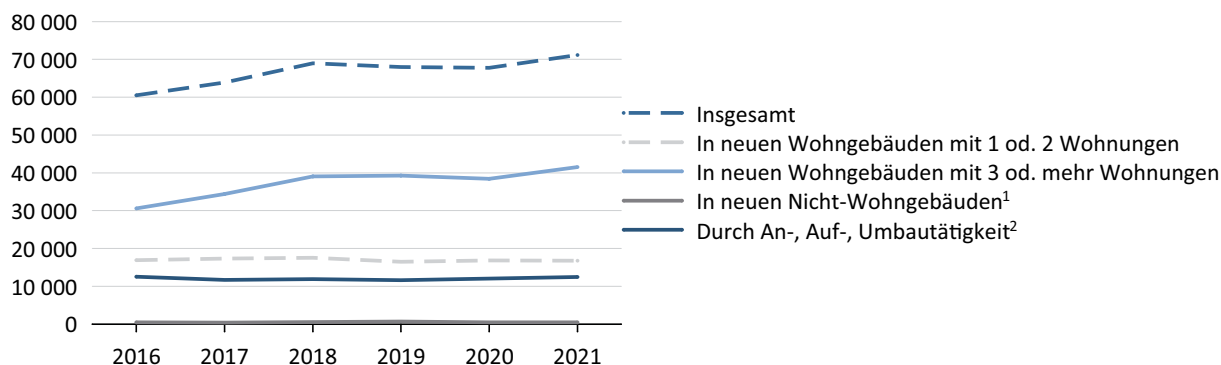
Etwa 73% aller 2022 genehmigten neuen Objekte waren Wohngebäude, darunter zu 88% Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Da der bei den Wohnungen angesprochene Verlauf des mehrgeschoßigen Wohnbaus mit vielen Einheiten pro Objekt (hauptsächlich in der Bundeshauptstadt) dominiert war, unterscheidet sich die Entwicklung (und Verteilung) neuer Gebäude von jener der baubewilligten Wohnungen.

6% aller zum Bau bewilligten neuen Gebäude (d. s. etwa 1 500 absolut) stellten im Jahr 2022 einen Altersersatz dar. Bei den Wohngebäuden lag dieser Anteil bei annähernd 7% (was etwa 1 300 Objekten entsprach), überwiegende andere als Wohngebäude wurden zu rund 3% (oder ca. 300 absolut) als Abbrüche mit unmittelbar danach folgender Neuerrichtung genehmigt.

6.2 Baufertigstellungen

Im Jahr 2021 wurden österreichweit rund 71 200 Wohnungen errichtet. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden errichteten Einheiten. Damit kam das höchste Ergebnis seit Beginn der 80er-Jahre des vorigen Jahrhunderts zustande. Es lag um jeweils 5% bzw. grob 3 200 Wohnungen über den Werten der beiden Vorjahre. Die Bautätigkeit war vom mehrgeschoßigen Wohnbau dominiert, welcher 2021 etwa 58% aller Fertigstellungen ausmachte. Mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wurden im selben Zeitraum etwa 24% aller Einheiten errichtet. Durch An-, Auf-, Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden wurden mit Ausnahme der Bundeshauptstadt ca. 18% der Wohnungen geschaffen. Der Wert der vergleichsweise wenigen mit neuen Nicht-Wohngebäuden zustande gekommenen Entitäten betrug nicht ganz 1%. Die entsprechenden Verteilungen der besser vergleichbaren beiden Jahre zuvor zeigten hier ein sehr ähnliches Bild. (Grafik 37).

Grafik 37

Baufertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2016 bis 2021)


Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2022, auf- bzw. zugeschätzte Ergebnisse.

1) Inkl. Gebäude für Gemeinschaften. – 2) Ohne Wien.

23% aller fertiggestellten Wohnungen wurden 2021 in Wien (mit neuen Gebäuden) errichtet. Etwa 19% waren es in Oberösterreich gefolgt von Niederösterreich (17%). Die Steiermark erzielte einen Anteil von etwa 15%, Tirol rund ein Zehntel, in Salzburg war es ein Zwanzigstel und in Vorarlberg und Kärnten jeweils ca. 4%. 3% aller Einheiten wurden im Burgenland errichtet. In Wien fällt der erwartungsgemäß überproportionale Wert in Mehrgeschoßbauten auf: 2021 wurden hier alleine in der Bundeshauptstadt fast 38% aller Wohnungen dieses Gebäudetyps geschaffen. Innerhalb des eingeschößigen Wohnbaus wiesen insbesondere die Bundesländer Niederösterreich gefolgt von Oberösterreich die höchsten Anteile aus (26% bzw. über 23%). Mit etwa 15% zeigte sich auch in der Steiermark ein erhöhter Wert. (Übersicht 34).

Übersicht 34

Baufertiggestellte Wohnungen und baufertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2021)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Öster- reich¹	Burgen- land	Kärn- ten	Nieder- öster- reich	Ober- öster- reich	Salz- burg	Steier- mark	Tirol	Vorarl- berg	Wien¹
Wohnungen	71 163	2 081	2 888	11 863	13 267	3 711	10 986	6 857	2 982	16 528
in neuen Gebäuden	58 713	1 733	2 140	9 534	9 985	2 798	8 595	4 966	2 434	16 528
neue Wohngebäude	58 272	1 703	2 130	9 510	9 913	2 741	8 563	4 858	2 397	16 457
mit 1 od. 2 Wohnungen	16 765	1 038	1 119	4 333	3 904	790	2 545	1 459	677	900
mit 3 od. mehr Wohnungen	41 507	665	1 011	5 177	6 009	1 951	6 018	3 399	1 720	15 557
neue Nicht-Wohngebäude²	441	30	10	24	72	57	32	108	37	71
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	12 450	348	748	2 329	3 282	913	2 391	1 891	548	.
Neue Gebäude	24 163	1 294	1 476	6 128	5 995	1 235	3 711	1 904	987	1 433
neue Wohngebäude	18 653	1 083	1 168	4 549	4 206	930	2 910	1 661	828	1 318
mit 1 od. 2 Wohnungen	15 846	1 013	1 079	4 148	3 707	716	2 409	1 262	626	886
mit 3 od. mehr Wohnungen	2 807	70	89	401	499	214	501	399	202	432
neue Nicht-Wohngebäude²,³	5 510	211	308	1 579	1 789	305	801	243	159	115

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2022, aufgeschätzte Ergebnisse.

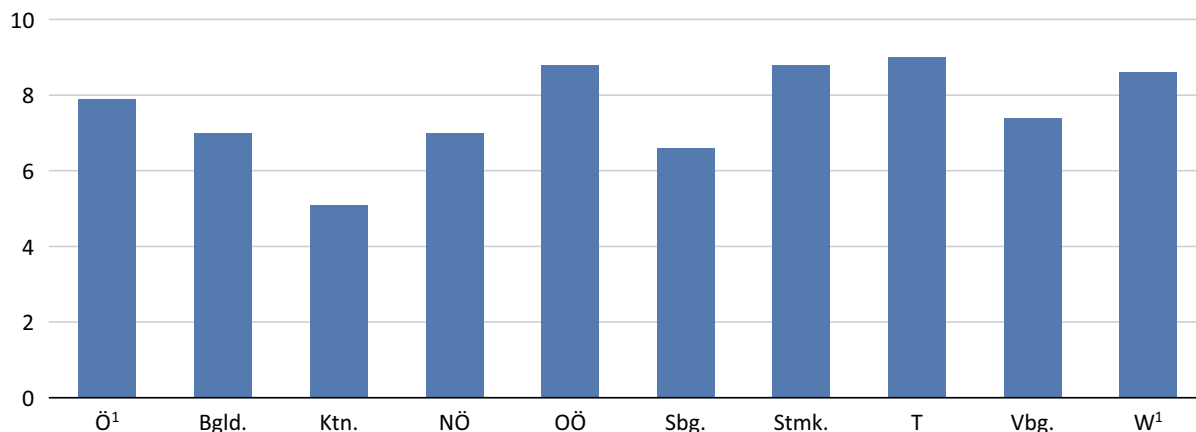
1) Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. – 2) Inkl. Gebäude für Gemeinschaften. – 3) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Gemessen an den Bevölkerungszahlen zum Jahresdurchschnitt wurden 2021 abgesehen von der Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeit 7,9 Wohnungen pro 1 000 Einwohner errichtet. Die höchsten Wohnbauraten waren dabei in Tirol (9,0) unmittelbar gefolgt von Oberösterreich und der Steiermark (jeweils 8,8) zu

registrieren. Auch Wien zeigte einen deutlich überdurchschnittlichen Wert (8,6). Die restlichen Bundesländer lagen durchwegs unter dem Bundesschnitt: Vorarlberg erzielte dabei 7,4 Einheiten pro 1 000 Einwohner, in Niederösterreich und im Burgenland waren es jeweils 7,0 und in Salzburg 6,6. Die geringste Rate wies Kärnten mit 5,1 aus (Grafik 38).

Grafik 38

Wohnbaurate nach Bundesland (2021) – Wohnungen pro 1 000 Einwohner:innen



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik: Fertiggestellte Wohnungen, Datenabzug vom 15.09.2022, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung im Jahresdurchschnitt 2021.

1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien.

Da wie schon erwähnt die Wiener Fertigstellungszahlen die durch An-, Auf- und Umbautätigkeit errichteten Wohnungen nicht miteinbeziehen, ist diese ermittelte Rate geringer und nicht direkt mit jenen der anderen Bundesländer vergleichbar.

2021 wurden österreichweit rund 24 200 neue Gebäude errichtet – ein Ergebnis, das in etwa jenem der beiden Vorjahre entspricht (im Vergleich zu 2020 lag es um nicht einmal 100 Einheiten darüber, gegenüber 2019 im etwa demselben Ausmaß darunter). 77% aller 2021 gänzlich neu errichteten Gebäude dienen überwiegend den (privaten) Wohnzwecken. Die meisten davon waren erwartungsgemäß neue Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (85% aller Wohngebäude) (Übersicht 34).

6.3 Wohnungsabgänge

Nach der Registerzählung 2011 (Stichtag 31. Oktober) wurden bis zum 31. Dezember 2021 von den Baubehörden insgesamt rund 115 100 Wohnungsabgänge gemeldet. Nicht enthalten sind allfällige durch baubehördliche An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien bedingte Abbrüche (Übersicht 35).

Die mit Abstand meisten Abbrüche erfolgten in Oberösterreich (etwa 23%) gefolgt von Niederösterreich (17%) sowie der Bundeshauptstadt (rund 15%). Nicht ganz 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 3% den geringsten Wert aus.

Die meisten Abbrüche wurden im aktuellen Jahr 2021 veranlasst (rund 15% der Gesamtmasse). Das Jahr 2019 war jener Berichtszeitraum, der den zweithöchsten Stand erreichte (annähernd 14%). Das Berichtsjahr 2020 erzielte mit fast 12% den 3. Platz. Jeweils ein Zehntel aller abgegangenen Wohnun-

gen wurden in den Jahren 2015 und 2018 als solche gemeldet, 2016 und 2017 waren es jeweils fast 9%. Jeweils grob 7% der Abgänge erfolgten 2012 bis 2014. Die unmittelbar nach dem Stichtag der Registerzählung 2011 im selben Jahr noch erfassten Inaktivierungen machten nicht ganz 2% aus. Aus regionaler Sicht fallen insbesondere die vergleichsweise vielen im Jahr 2015 in der Steiermark erfolgten Abgänge auf (ein Drittel aller Wohnungsabbrüche in diesem Jahr), welche vermutlich in engem Zusammenhang mit Adressbereinigungen anlässlich der vergangenen regionalen Verwaltungseinheiten- bzw. Gemeindezusammenlegungen standen.

Übersicht 35

Wohnungsabgänge nach Bundesland (nach Registerzählung Ende 2011 bis Ende 2021)

Zeitraum der Meldung	Österreich ¹	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹
01.11.2011–31.12.2021	115 051	2 928	5 807	19 591	25 895	10 763	15 652	12 046	5 656	16 713
2021	16 699	712	890	3 555	3 481	1 392	2 094	2 225	886	1 464
2020	13 452	317	569	1 667	4 123	1 524	1 798	1 262	727	1 465
2019	16 049	299	632	1 768	5 403	1 976	1 514	1 115	643	2 699
2018	11 214	239	580	1 653	2 598	1 103	1 451	898	540	2 152
2017	9 850	225	534	2 169	2 233	820	1 163	869	474	1 363
2016	9 968	277	529	1 723	2 192	1 063	1 075	998	475	1 636
2015	11 553	202	480	1 519	1 562	1 037	3 821	1 167	576	1 189
2014	8 530	190	389	1 795	1 501	534	809	915	496	1 901
2013	8 704	233	367	1 486	1 426	729	1 025	1 291	382	1 765
2012	7 477	193	744	1 878	1 129	473	789	1 087	389	795
01.11.–31.12.2011	1 555	41	93	378	247	112	113	219	68	284

Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungsregister, Datenabzug vom 15.09.2022. Ohne Wohnungen, die von der Gemeinde (Bau-polizei) als „nie existent“ eingestuft wurden (behördliche Bereinigungen, Einstellungen von bewilligten Bauvorhaben).

1) Ohne durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten bedingte Abbrüche in Wien.

6.4 Fortgeschriebener Wohnungsbestand

Ausgehend vom endgültigen Wohnungsbestand der Registerzählung 2011 (Stichtag 31. Oktober), unter Zuzählung der entsprechenden auf- bzw. zugeschätzten Fertigstellungsergebnisse (ausgenommen An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien) und mit Abzug aller gemeldeten Wohnungsabgänge (unter Ausschluss allfälliger durch baubehördliche An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien bedingte Wohnungsabgänge) waren mit Ende 2021 ein fortgeschriebener Bestand von 4 951 901 Wohnungen zu errechnen (Übersicht 36).

Die meisten davon lagen mit nicht ganz 22% in der Bundeshauptstadt, in Niederösterreich waren es ca.19% der Einheiten. Knapp 16% der Wohnungen befanden sich in Oberösterreich, etwa 14% in der Steiermark. Für Tirol ergab die Fortschreibung einen Anteil von nicht ganz 9%. Kärnten und Salzburg erreichten hier jeweils grob 7%. In Vorarlberg wurden rund 4% ermittelt. Der geringste Wert findet sich im Burgenland mit etwa 3%.

Übersicht 36

Fortgeschriebener Wohnungsbestand nach Bundesländern zum 31.12.2021

Bundesland	Wohnungsbestand zum 31.10.2011 gem. Registerzählung	Zw. 01.11.2011 und 31.12.2021 ermittelte		Fortgeschriebener Wohnungsbestand zum 31.12.2021
		Zugänge an fertige- gestellten Wohnungen ^{1,2}	Wohnungsabgänge ^{3,4}	
Österreich	4 441 408	625 544	115 051	4 951 901
Burgenland	147 376	22 118	2 928	166 566
Kärnten	301 096	32 616	5 807	327 905
Niederösterreich	852 574	111 424	19 591	944 407
Oberösterreich	699 956	114 792	25 895	788 853
Salzburg	282 847	41 221	10 763	313 305
Steiermark	616 801	97 504	15 652	698 653
Tirol	375 583	66 566	12 046	430 103
Vorarlberg	181 335	31 847	5 656	207 526
Wien	983 840	107 456	16 713	1 074 583

Q: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011, Gebäude- und Wohnungsregister-Datenabzug vom 15.09.2022.

1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien. – 2) Den Fertigstellungen des Zeitraums 01.11.2011 bis 31.12.2018 wurden offene Bauvorhaben neuer Gebäude mit mindestens 1 Hauptwohnsitzangabe zugerechnet. Alterssätze wurden dabei nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse der Jahre 2019 bis 2021 sind in Bezug auf die bis zum Gebäude- und Wohnungsregister-Datenabzug registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt. – 3) Ohne Wohnungsabgänge resultierend aus An-, Auf-, Umbautätigkeits-Bauvorhabensmeldungen in Wien. – 4) Ohne Entitäten, die von den Gemeinden als „nie existent“ eingestuft wurden (also amtliche bzw. baubehördliche Bereinigungen, auch Einstellungen von bereits bewilligten Bauvorhaben).

7 Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit

Im Jahr 2021 waren insgesamt 19 450 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 (8 973 Personen) oder in einer Einrichtung für Obdach- und Wohnungslose registriert waren (11 701 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 24 459 und 19 450 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 727 Personen geringer aus.

Übersicht 37 zeigt, dass der überwiegende Teil der registrierten Obdach- oder Wohnungslosen mehrheitlich in Wien registriert ist (58,3%). 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 37

Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit nach Bundesland

Merkmal	Registriert obdach- oder wohnungslos	
	Anzahl	in %
Insgesamt	19 450	100,0
Bundesland		
Burgenland	362	1,9
Kärnten	347	1,8
Niederösterreich	835	4,3
Oberösterreich	1 389	7,1
Salzburg	1 043	5,4
Steiermark	1 851	9,5
Tirol	1 537	7,9
Vorarlberg	746	3,8
Wien	11 340	58,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik des Bevölkerungsstandes 2021.

Der Großteil der Obdach- oder Wohnungslosen war 2021 im Alter von 25 bis 64 Jahren (70,5%). Der Anteil der registrierten Obdach- oder Wohnungslosen, die 65 Jahre oder älter sind, beträgt hingegen nur 8,1%. Insgesamt sind mit rund 68,5% deutlich mehr Männer als Frauen als obdach- oder wohnungslos registriert. Die Verteilung von Männern und Frauen innerhalb der Altersgruppen ergibt ein differenzierteres Bild, wie Übersicht 38 zu entnehmen ist. So sind erwachsene Männer (ab 18 Jahren) mit 70,5% deutlich stärker unter den registrierten Obdach- und Wohnungslosen vertreten als Frauen. Bei unter 18-Jährigen sind die Anteile von weiblichen und männlichen registrierten Obdach- oder Wohnungslosen mit 49,6% zu 50,4% deutlich ausgewogener.

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.

Übersicht 38

Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit nach Alter und Geschlecht

Merkmal	Registriert obdach- oder wohnungslos	
	Anzahl	in %
Insgesamt	19 450	100,0
Alter		
Bis 17 Jahre	1 927	9,9
18 bis 24 Jahre	2 231	11,5
25 bis 44 Jahre	8 102	41,7
45 bis 64 Jahre	5 607	28,8
65 Jahre und älter	1 583	8,1
Männlich		
Zusammen	13 330	100,0
Bis 17 Jahre	972	7,3
18 bis 24 Jahre	1 385	10,4
25 bis 44 Jahre	5 788	43,4
45 bis 64 Jahre	4 204	31,5
65 Jahre und älter	981	7,4
Weiblich		
Zusammen	6 120	100,0
Bis 17 Jahre	955	15,6
18 bis 24 Jahre	846	13,8
25 bis 44 Jahre	2 314	37,8
45 bis 64 Jahre	1 403	22,9
65 Jahre und älter	602	9,8

Q: STATISTIK AUSTRIA: Statistik des Bevölkerungsstandes 2021.

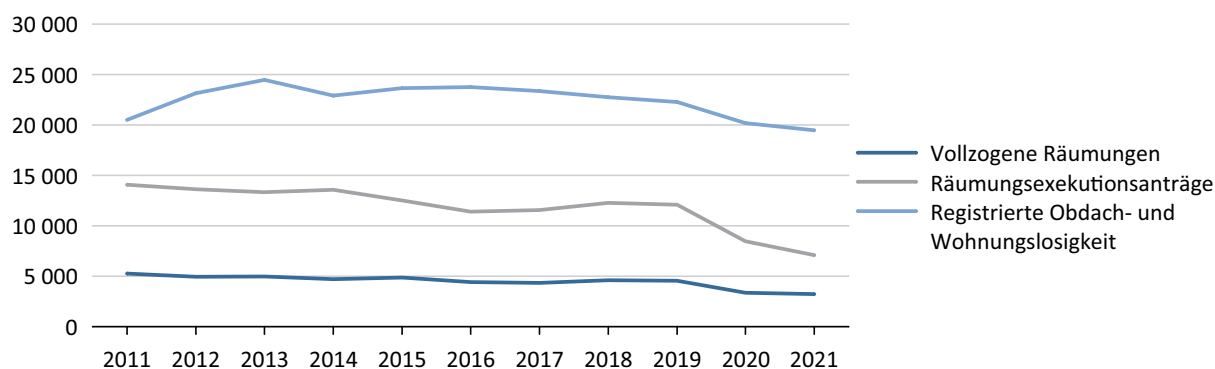
Neben den hier vorgestellten Ergebnissen zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit werden als wohnungslos registrierte Personen auch als Teil der abgestimmten Erwerbsstatistik gezählt. Bei dieser registerbasierten Vollerhebung werden in erster Linie alle Erwerbstätigen, Arbeitslosen und Nicht-Erwerbspersonen zum Stichtag 31.10. erfasst. Somit kommt die abgestimmte Erwerbsstatistik im Jahr 2020 zu 9 382 Personen, die entweder im Zentralen Melderegister mit einer Hauptwohnsitzbestätigung registriert sind (3 173 Personen) oder in einer Einrichtung für Wohnungslose hauptwohnsitzgemeldet sind (6 209 Personen).

Die Anzahl der 2021 bei Bezirksgerichten eingebrachten Räumungsexekutionsanträge (7 088) sowie der vollzogenen Räumungen (3 221) sind im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken. 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 Räumungsanträgen 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.

Grafik 38 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“ (Harner 2021, S. 16ff.) Prinzip eine Rolle spielen.

Grafik 39

Wohnungsräumungen und registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit



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

7.1 Befragung von ehemals wohnungslosen Personen

Die oben erwähnte registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit zeigt die jahresweise Größenordnung und Zusammensetzung der registrierten Obdach- und Wohnungslosen und gibt damit einen demographischen Überblick über die Betroffenen. Um mehr über die Gründe in die Wohnungslosigkeit sowie über die Erfahrungen von Obdach- und Wohnungslosen zu erfahren, wurden in der fünften Erhebungswelle (4. Quartal 2022) bei der Krisenfolgenbefragung „So geht’s uns heute“ Personen befragt, die in ihrer Vergangenheit bereits Erfahrungen mit Wohnungslosigkeit gemacht haben. Die befragte Gruppe umfasste ehemals wohnungslose Personen, die mittlerweile wieder in einem privaten Haushalt gemeldet sind. Personen, die aktuell wohnungslos sind, konnten in dieser Erhebung nicht berücksichtigt werden. In der Studie wurden Fragen zu den Lebensphasen gestellt, in denen die Befragten keine feste Unterkunft hatten, sowie die Hauptgründe für Beginn und Ende der Wohnungslosigkeit erfragt. Wohnungslosigkeit umfasst dabei gemäß der Europäischen Typologie für Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnversorgung (ETHOS)³ ein sehr breites Spektrum an Problemlagen.

7.1.1 Vergangene Episoden von Wohnungslosigkeit

Für die fünfte Erhebungswelle wurde ein spezielles Zusatzsample von Personen zwischen 16 und 69 Jahren gezogen, für die zwischen 2008 und 2020 zumindest eine Episode der Wohnungslosigkeit im Melderegister verzeichnet war, mittlerweile aber wieder ein gemeldeter Wohnsitz in einem Privathaushalt eingetragen ist. Aus insgesamt mehr als 50 000 Personen, die in diesem Zeitraum eine Obdachlosenmeldung hatten oder in einem Übergangwohnheim für Wohnungslose gemeldet waren und am Stichtag 01.07.2022 in einem Privathaushalt gemeldet waren, wurden 1 000 Personen zufällig ausgewählt und für

3 BAWO – ETHOS – Europäische Typologie für Obdachlosigkeit, Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnversorgung: bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Publikationen/Grundlagen/Ethos_NEU_d.pdf

diese Befragung eingeladen. Insgesamt haben 212 Personen aus dieser Gruppe den Fragebogen ausgefüllt. Etwa die Hälfte dieser Personen haben auch in der „So geht’s uns heute“-Befragung von einer vorübergehenden Erfahrung mit Wohnungslosigkeit berichtet. Zusätzlich haben 150 Personen, für die keine Episode der Wohnungslosigkeit in den Melderegisterdaten ersichtlich war, von einer solchen Lebensphase berichtet.

Nicht alle Personen, die laut Melderegisterdaten in der Vergangenheit obdach- oder wohnungslos waren, gaben an, auch ohne Obdach gewesen zu sein. Mögliche Gründe dafür könnten sein, dass Erfahrungen mit Wohnungslosigkeit schambehaftet sind und daher nicht angegeben wurden. In den folgenden Ergebnissen werden nur die Ergebnisse jener Personen berichtet, die laut Selbstzuschreibung einmal wohnungslos gewesen waren. Die Frage „Gab es in Ihrem Leben einmal eine Zeit, in der Sie kein eigenes Zuhause hatten und bei Freund:innen, Verwandten, in Notschlafstellen oder im Freien übernachten mussten?“ haben 6 % der 16- bis 69-Jährigen mit „Ja“ beantwortet. Unter Berücksichtigung der statischen Schwankungsbreite ist davon auszugehen, dass von den heute 16- bis 69-Jährigen hochgerechnet zwischen 294 000 und 443 000 Personen zumindest einmal im Leben zeitweise von Wohnungslosigkeit betroffen waren.⁴

Übersicht 39

Vergangene Episoden von Wohnungslosigkeit

Merkmal	Ehemals Wohnungslose	
	in 1 000	in %
Insgesamt	369	5,8
Geschlecht		
Männlich	248	67,1
Weiblich	(121)	(32,9)
Alterskategorien		
16 bis 29 Jahre	(64)	(17,3)
30 bis 39 Jahre	(109)	(29,6)
40 bis 49 Jahre	(69)	(18,8)
50 bis 59 Jahre	(89)	(24,1)
60 bis 69 Jahre	(38)	(10,2)
Gemeindegrößeklassen		
Wien	(143)	(38,7)
Andere Gemeinden >100 000 Einw.	(38)	(10,4)
Gemeinden >10 000 und ≤100 000 Einw.	(55)	(15,0)
Gemeinden ≤10 000 Einw.	(132)	(35,8)
Geburtsland		
Österreich	235	63,7
Außerhalb Österreich	(134)	(36,3)

Q: STATISTIK AUSTRIA: „So geht’s uns heute“ (Welle 5: Q4/2022). – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Einw. = Einwohner:innen.

Fragestellung: „Gab es in Ihrem Leben einmal eine Zeit, in der Sie kein eigenes Zuhause hatten und bei Freund:innen, Verwandten, in Notschlafstellen oder im Freien übernachten mussten?“ – Ja. N=3 317.

4 Für die Berechnung der statistischen Schwankungsbreite wurde ein 95%-Konfidenzintervall gewählt.

Den größten Anteil der ehemals wohnungslosen Personen nach eigener Angabe sind Männer (67%). Dies entspricht dem Anteil an registrierten obdach- und wohnungslosen Personen im Jahr 2021 (69%). Zum Zeitpunkt der Befragung hatten überdurchschnittlich viele der ehemals Wohnungslosen ihren Wohnsitz in Wien (39%). Zum Zeitpunkt der Wohnungslosigkeit ist der Anteil noch höher: 2021 waren 58% der registrierten Obdach- oder Wohnungslosen in Wien registriert.

Für 83% der ehemals Wohnungslosen lag die Erfahrung der Wohnungslosigkeit bereits mehr als fünf Jahre zurück; nur 17% gaben an, innerhalb der letzten fünf Jahre Erfahrungen mit Wohnungslosigkeit gemacht zu haben. Die Dauer der Wohnungslosigkeit betrug im Mittel (Median) acht Monate.

Dass soziale Beziehungen besonders wichtig für wohnungslose Personen sind zeigt sich daran, dass etwa zwei Drittel der Betroffenen in dieser Phase bei Verwandten oder Freunden untergekommen waren. Tendenziell scheint dies bei Frauen noch etwas bedeutsamer.⁵ Der Großteil der Frauen, die ehemals wohnungslos waren, gaben an, in dieser Situation hauptsächlich bei Familienmitgliedern oder Freund:innen eine Unterkunft gefunden zu haben. Am zweithäufigsten nannten weibliche Betroffene Notunterkünfte, die sie während der Wohnungslosigkeit vorwiegend aufsuchten. Weniger häufig wurden von wohnungslosen Frauen andere Orte zur Übernachtung genutzt. Im Gegensatz dazu suchten Männer tendenziell seltener Notunterkünfte auf und übernachteten häufiger im Freien, auf der Straße oder an anderen Orten, wie z. B. in einem Wohnwagen, einem Gartenhaus oder einer Hütte. Die beobachteten Unterschiede zwischen Frauen und Männern sind in Anbetracht der geringen Stichprobengröße statistisch nicht signifikant, entsprechen aber durchaus den in der sozialen Arbeit beobachteten frauenspezifischen Erscheinungsweisen einer häufig „versteckten“ Wohnungslosigkeit.⁶

Übersicht 40

Unterkunft bei Wohnungslosigkeit

Unterkunft bei Wohnungslosigkeit	Gesamt	
	in 1 000	in %
Bei Verwandten oder Freund:innen	254	68,8
In einer Notunterkunft	(33)	(8,9)
Im Freien oder auf der Straße	(x)	(x)
An einem anderen Ort (z. B. Wohnwagen, Gartenhaus, Hütte)	(34)	(9,3)
Gesamt	369	100,0

Q: STATISTIK AUSTRIA: „So geht’s uns heute“ (Welle 5: Q4/2022). – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Fragestellung: „Wo haben Sie in dieser Zeit meistens gewohnt?“ – N=259.

Gleichzeitig stellen problematische soziale Beziehungen auch einen bedeutenden Faktor da, der dazu beitragen kann, dass Menschen überhaupt wohnungslos werden. Ein Großteil der Befragten nennt als Hauptursache für ihre Wohnungslosigkeit Probleme in Beziehungen oder familiäre Schwierigkeiten. Sowohl Familien- als auch Beziehungsprobleme können in vielen Fällen miteinander verflochten sein und möglicherweise nicht einfach voneinander unterschieden werden. Auch in diesem Zusammenhang bestätigen sich geschlechtsspezifische Unterschiede. Männer geben tendenziell häufiger an, dass Beziehungsprobleme die größte Rolle gespielt haben, Frauen sehen in Problemen mit der Familie bzw. den Eltern die Hauptursache für ihre frühere Wohnungslosigkeit.

⁵ Wegen der geringen Fallzahl sind die Werte sehr stark zufallsbehaftet (Variationskoeffizient über 33%), daher werden die Werte nicht für Männer und Frauen getrennt angegeben.

⁶ BAWO – Frauenwohnungslosigkeit: bawo.at/101/wp-content/uploads/2019/11/BAWO_Frauenwohnungslosigkeit.pdf

Soziale Beziehungen spielen schließlich auch eine wichtige Rolle, um den Weg aus der Wohnungslosigkeit zu finden. Als die Befragten gebeten wurden, aus einer Liste von verschiedenen Gründen den Hauptgrund für das Ende ihrer Wohnungslosigkeit zu nennen, nannten 30% „Andere Gründe“, wie z. B. ein Zusammenspiel von mehreren Faktoren. Für 28% spielte die Unterstützung von Familie, Partner:innen oder Freund:innen die bedeutendste Rolle. Weitere häufig genannte Hauptgründe, um die Wohnungslosigkeit beenden zu können, stellten das Finden einer Arbeit und das Finden einer geförderten Wohnung dar.

Übersicht 41

Die vier am häufigst genannten Hauptgründe für Wohnungslosigkeit und Ende der Wohnungslosigkeit

Hauptgrund	Gesamt	
	in 1 000	in %
Hauptgrund für Wohnungslosigkeit		
Beziehungsprobleme	(87)	(23,7)
Probleme mit der Familie	(71)	(19,4)
Finanzielle Probleme	(65)	(17,7)
Andere Gründe	(47)	(12,8)
Hauptgrund für Ende der Wohnungslosigkeit		
Unterstützung von Familie, Lebenspartner:innen oder Freund:innen	(102)	(27,7)
Arbeit gefunden	(74)	(20,0)
Gemeindewohnung oder eine andere geförderte Wohnung gefunden	(61)	(16,4)
Andere Gründe	(109)	(29,7)

Q: STATISTIK AUSTRIA: „So geht's uns heute“ (Welle 5: Q4/2022). – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Fragestellung: „Was war der Hauptgrund für Ihre Zeit ohne Zuhause?“, „Was war der Grund, dass Sie nun wieder ein eigenes Zuhause haben?“ – N=259.

8 Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten

In Folge der COVID-19-Pandemie haben viele Menschen Schwierigkeiten bekommen, ihre Wohnkosten zu bezahlen. Die finanziellen Herausforderungen haben sich durch Preissteigerungen bei Wohn- und Energiekosten verschärft. Die Messung und Berichterstattung von Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten ist wichtig um den Bedarf an Unterstützung und Interventionen bei besonders stark krisenbetroffenen Bevölkerungsgruppen aufzuzeigen.

Um Problemlagen und Schwierigkeiten durch die aktuellen Krisen zeitnah zu beobachten, erfasst die Erhebung „So geht’s uns heute“ seit Ende 2021 Quartalsdaten zu sozialen Krisenfolgen von Personen in österreichischen Haushalten. Durch die Befragungen in jedem Quartal 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 Zahlungsschwierigkeiten von Wohnkosten erhoben, auf die in diesem Kapitel eingegangen wird.

Die Krisenfolgenerhebung erhebt insbesondere, ob es im jeweils vorangegangenen Quartal vorkam, dass 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). Gefragt wird außerdem ob in den nächsten drei Monaten Zahlungsverzüge erwartet werden.

Im Folgenden werden die Entwicklungen im Zeitverlauf innerhalb eines Jahres zwischen dem Beginn der Erhebung im 4. Quartal 2021 und dem 4. Quartal 2022 nachgezeichnet.

8.1 Zahlungsrückstände im Vorquartal

Trotz der allgemein steigenden Wohnkosten war seit dem 4. Quartal 2021 keine signifikante Zunahme von Zahlungsrückständen nachweisbar. Die Differenzierung nach Rechtsverhältnis der Wohnform zeigt jedoch starke Unterschiede. Für das 3. Quartal 2022 berichteten 12,4% der Mieter:innen in Gemeindewohnungen Zahlungsrückstände. 6,0% der Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen und 5,5% der Mieter:innen in anderen Wohnverhältnissen (wie eine privat gemietete Wohnung oder ein privat gemietetes Haus) berichteten Rückstände bei der Bezahlung der Miete. Bei Eigentümer:innen mit laufendem Wohnkredit lag der Anteil derjenigen, die in Verzug bei der Rückzahlung ihres Kredits geraten sind, zuletzt bei 2,5%.

In Wien waren im 3. Quartal 2022 8,6%, bei der Zahlung ihrer Miete oder ihres Wohnkredits in Verzug. In ländlicheren Gebieten, in denen Wohneigentum häufiger ist als Mietwohnungen, berichteten weniger Menschen über Zahlungsverzüge: In Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohner:innen hatten 1,5% Schwierigkeiten, Miete oder Wohnkredite zu bezahlen.

Übersicht 42

Zahlungsverzug bei der Bezahlung der Miete (bei Mieter:innen) bzw. des Wohnkredits (bei Eigentümer:innen) im jeweils vorangegangenen Quartal (Erhebungswellen Q4/2021–Q4/2022) – in Prozent

Merkmal	Q4/2021	Q1/2022	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022
Rechtsverhältnis der Wohnform					
Mieter:innen in Gemeindewohnungen	(12,6)	(13,0)	(12,8)	(9,0)	(12,4)
Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen	(3,8)	(5,8)	(x)	(x)	(6,0)
Mieter:innen in anderen Wohnverhältnissen	(8,0)	10,1	(8,3)	(6,0)	(5,5)
Eigentümer:innen mit laufendem Wohnkredit	(2,4)	(2,9)	(3,9)	(3,2)	(2,5)
Eigentümer:innen ohne Wohnkredit	n. b.	n. b.	n. b.	n. b.	n. b.
Gemeindegrößenklasse					
Wien	(7,0)	(7,6)	(7,5)	(5,7)	(8,6)
andere Gemeinden > 100 000 Einw.	(6,5)	(6,1)	(x)	(3,5)	(x)
Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.	(3,6)	(6,6)	(5,9)	(5,0)	(x)
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	(2,1)	(2,7)	(3,3)	(1,9)	(1,5)
Gesamt	3,9	4,8	5,0	3,4	3,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute“. – Zahlungsverzüge wurden jeweils in der im folgenden Quartal durchgeführten Befragungswelle retrospektiv erhoben. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – n. b. = nicht betroffen. – Einw. = Einwohner:innen.

Fragestellung: „Ist es im vorangegangenen Quartal ein- oder mehrmals passiert, dass Ihr Haushalt aufgrund finanzieller Engpässe Miete/ Wohnkredit nicht pünktlich bezahlen konnte?“ – Ja. Fallzahlen: Welle 1: Q4/2021 (für Zahlungsschwierigkeiten Q3/2021) N=3 535, Welle 2: Q1/2022 (für Zahlungsschwierigkeiten Q4/2022) N=3 149, Welle 3: Q2/2022 (für Zahlungsschwierigkeiten Q1/2022) N=3 120, Welle 4: Q3/2022 (für Zahlungsschwierigkeiten Q2/2022) N=3 206, Welle 5: Q4/2022 (für Zahlungsschwierigkeiten Q3/2022) N=3 317. – Mietfreie Wohnverhältnisse werden nicht ausgewiesen.

Die Zahlung der Wohnnebenkosten wie Strom, Gas, Fernwärme und Reparaturen wurde insbesondere bei steigenden Energie- und Rohstoffpreisen ein Problem. Dennoch zeigte sich auch hier kein signifikanter Anstieg an Zahlungsrückständen der Wohnnebenkosten. Differenziert nach Rechtsverhältnis der Wohnform hatten im 3. Quartal 2022 6,3% der Mieter:innen Schwierigkeiten, ihre Wohnnebenkosten rechtzeitig zu begleichen. Bei den Eigentümer:innen belief sich dieser Anteil auf 2,2%.

Auch bei den Wohnnebenkosten zeigte sich ein Stadt-Land-Gefälle, das eng mit der Wohnform zusammenhängt: 6,3% der Wiener:innen konnten Wohnnebenkosten im vorangegangenen Quartal nicht pünktlich bezahlen. In Gemeinden mit weniger Einwohner:innen und einem höheren Anteil an Eigentümer:innen war der Anteil geringer, auch wenn der Unterschied in den Gemeindegrößen nicht so deutlich ausfiel wie bei den Zahlungsverzügen der Wohnkosten.

Übersicht 43

Zahlungsverzug bei der Bezahlung der Wohnnebenkosten (Strom, Gas, Fernwärme, Reparaturen) im jeweils vorangegangenen Quartal (Erhebungswellen Q4/2021–Q4/2022) – in Prozent

Merkmal	Q4/2021	Q1/2022	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022
Rechtsverhältnis der Wohnform					
Mieter:innen (alle Wohnverhältnisse)	5,0	7,1	8,0	(5,6)	6,3
Eigentümer:innen (mit und ohne Wohnkredit)	(1,5)	(1,4)	(2,5)	(2,3)	(2,2)
Gemeindegrößenklasse					
Wien	(4,5)	(5,6)	(6,4)	(5,0)	(6,3)
andere Gemeinden >100 000 Einw.	(x)	(x)	(x)	(x)	(4,3)
Gemeinden >10 000 und ≤100 000 Einw.	(3,2)	(4,0)	(7,6)	(3,8)	(x)
Gemeinden ≤10 000 Einw.	(2,4)	(2,5)	(3,2)	(3,2)	(3,6)
Gesamt	3,0	3,9	4,8	3,7	4,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute“. – Zahlungsverzüge wurden jeweils in der im folgenden Quartal durchgeführten Befragungswelle retrospektiv erhoben. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“. – Einw. = Einwohner:innen.

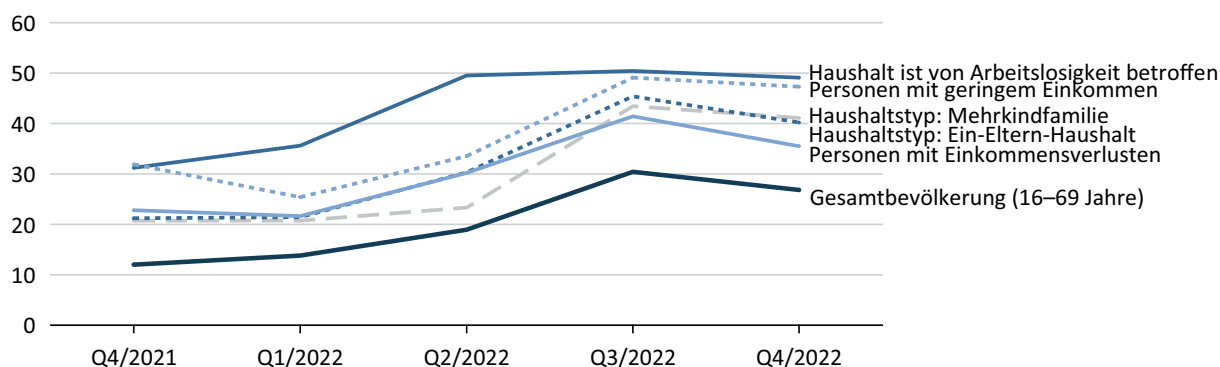
Fragestellung: „Ist es im vorangegangenen Quartal ein- oder mehrmals passiert, dass Ihr Haushalt aufgrund finanzieller Engpässe Betriebskosten nicht pünktlich bezahlen konnte?“ – Ja. Fallzahlen: Welle 1: Q4/2021 (für Zahlungsschwierigkeiten Q3/2021) N=3 535, Welle 2: Q1/2022 (für Zahlungsschwierigkeiten Q4/2022) N=3 149, Welle 3: Q2/2022 (für Zahlungsschwierigkeiten Q1/2022) N=3 120, Welle 4: Q3/2022 (für Zahlungsschwierigkeiten Q2/2022) N=3 206, Welle 5: Q4/2022 (für Zahlungsschwierigkeiten Q3/2022) N=3 317. Mietfreie Wohnverhältnisse werden nicht ausgewiesen.

8.2 Erwartete Zahlungsschwierigkeiten

Die Zahl der Menschen, die in Zukunft Schwierigkeiten beim Begleichen ihrer Wohnkosten erwarten, ist deutlich gestiegen. Gemeint sind hier Miete, Wohnkredit, Betriebskosten und alle Wohnnebenkosten (wie z. B. Strom, Gas, Heizung und Reparaturen). Im 4. Quartal 2022 rechneten 26,8% der 16- bis 69-Jährigen mit Zahlungsschwierigkeiten bei den Wohnkosten in den nächsten drei Monaten. Ende 2021 lag dieser Anteil noch bei 12,0%. Anders als bei den bereits eingetretenen Zahlungsrückständen hat sich die Anzahl von Personen, die befürchten, ihre Wohnkosten nicht mehr bezahlen zu können, gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt.

Besonders angestiegen sind die Befürchtungen bei vulnerablen Gruppen. Knapp jede zweite Person in von Arbeitslosigkeit betroffenen Haushalten gab im 4. Quartal 2022 an, zukünftige Zahlungsschwierigkeiten zu erwarten. 47,3% der Personen mit weniger als 1 000 Euro an standardisiertem Haushaltseinkommen rechneten damit, dass sie die Wohnkosten nicht fristgerecht zahlen werden können. Von den Befragten in Ein-Eltern-Haushalten befürchteten 40,2% in den nächsten drei Monaten Zahlungsschwierigkeiten, innerhalb der Mehrkeindfamilien waren es 41,1%. Ebenso waren Personen mit Einkommensverlusten mit 35,5% überdurchschnittlich betroffen.

Grafik 40

Erwartete Zahlungsschwierigkeiten nach Gesamtbevölkerung und vulnerablen Personengruppen (Erhebungswellen Q4/2021–Q4/2022) – in Prozent

Q: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute“.

Im 4. Quartal 2022 lag der Anteil der Mieter:innen in Gemeindewohnungen, die mit zukünftigen Zahlungsschwierigkeiten rechnen, mit 43,0% deutlich über der Gesamtbevölkerung der 16- bis 69-Jährigen (26,8%). Eigentümer:innen ohne laufendem Wohnkredit rechneten zwar seltener mit Zahlungsschwierigkeiten, dennoch kam es auch innerhalb dieser Gruppe zu einem signifikanten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (Q4/2021: 4,5%; Q4/2022: 13,3%).

Übersicht 44

Erwartete Zahlungsschwierigkeiten aufgeteilt nach Rechtsverhältnis der Wohnform und Gemeindegröße (Erhebungswellen Q4/2021–Q4/2022) – in Prozent

Merkmal	Q4/2021	Q1/2022	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022
Rechtsverhältnis der Wohnform					
Mieter:innen in Gemeindewohnungen	27,9	26,3	30,2	40,1	43,0
Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen	(10,1)	(16,4)	24,6	32,5	30,0
Mieter:innen in anderen Wohnverhältnissen	20,6	21,4	21,1	37,1	32,2
Eigentümer:innen mit laufendem Wohnkredit	10,1	12,0	18,0	31,6	30,5
Eigentümer:innen ohne Wohnkredit	(4,5)	(5,3)	(12,0)	20,0	13,3
Gemeindegrößeklasse					
Wien	17,6	19,7	24,7	40,0	37,0
andere Gemeinden >100 000 Einw.	(13,6)	(17,1)	(22,9)	32,3	24,7
Gemeinden >10 000 und ≤100 000 Einw.	10,1	16,9	16,3	29,1	21,4
Gemeinden ≤10 000 Einw.	9,9	9,4	16,5	26,3	24,5
Gesamt	12,0	13,8	18,9	30,4	26,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, „So geht's uns heute“. (Welle 1: Q4/2021, Welle 2: Q1/2022, Welle 3: Q2/2022, Welle 4: Q3/2022, Welle 5: Q4/2022). – 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 drei Monate Schwierigkeiten diese zu bezahlen?“ – Ja. N (W1) = 3 019, N (W2) = 2 945, N (W3) = 2 920, (W4) = 3 206, (W5) = 3 317. Mietfreie Wohnverhältnisse werden nicht ausgewiesen.

9 Glossar

Im nachfolgenden Glossar werden die in der Publikation verwendeten Begriffe definiert. Darüber hinausgehende 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 2022 bei einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von rund 16 706 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt; ein Zwölftel davon entspricht einem Monatswert von 1 392 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 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 Deprivation 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 Haus-

halte 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. Mitbe-

rücksichtigt 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.

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 Neuinstandset-

zung 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

Der Mietvertrag wurde auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen und das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Frist ohne Kündigung.

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-, anderen Hauptmietwohnungen sowie Untermiete) an allen Hauptwohnsitzwohnungen.

Einkommensgruppen

Gemessen am äquivalisierten Medianeinkommen (2022: 27 844 Euro):

- **niedrige Einkommen:** unter 60% des äquivalisierten Medianeinkommens (2022: unter 16 706 Euro); entspricht der Gruppe der Armutsgefährdeten,
- **mittlere Einkommen:** 60 bis unter 180% des äquivalisierten Medianeinkommens (2022: 16 706 bis unter 50 119 Euro),
- **hohe Einkommen:** 180% und mehr des äquivalisierten Medianeinkommens (2022: 50 119 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 Kind/ern oder Mutter mit Kind/ern).

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 Partner 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 Bauherrin bzw. des Bauherren, 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 ste-

hen, 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 zusammengezählt und als Gesamtkosten angegeben.

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.

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 und Innsbruck.
- **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 mindestens 50% aus Altersleistungen stammt, als Haushalte ohne Pension entsprechend jene, wo Altersleistungen weniger als 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, 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.
- **Alleinlebens:** 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.

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 Vergebühnungen 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 errechnet 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. 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 ist, 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 Freizeit Zwecke 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) in dem befragten Haushalt leben. Die melderechtliche Situation (ZMR-Meldung) ist dabei nicht wesentlich, entscheidend ist der Lebensmittelpunkt. Hinzu kom-

men 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 sein als auch Mehrparteienhäuser.
- **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, 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. Schularwartwohnung, Hausbesorgerwohnung.
- **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 Wohnungsbetriebskosten.

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 Wohnungsloseneinrichtungen 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 amtliche 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 überbelagt gilt eine Wohnung bei

- Nutzfläche unter 35 m², zwei und mehr Personen in der Wohnung
- Nutzfläche von 35 bis unter 60 m², drei und mehr Personen
- Nutzfläche von 60 bis unter 70 m², vier und mehr Personen
- Nutzfläche von 70 bis unter 90 m², fünf und mehr Personen
- Nutzfläche von 90 bis unter 110 m², sechs 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 überbelagt 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 zwei Personen
- weniger als drei Räume für drei oder vier Personen
- weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen
- weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen
- weniger als sechs Räume für mehr als acht 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. Um das Haushalts-

einkommen 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 zwölf 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.

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 mit 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).

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 mit eingerechnet, 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 für Mikrozensus, EU-SILC, die Baumaßnahmenstatistik und dem Häuserpreisindex sind den jeweiligen Standarddokumentationen sowie auf der Website zu entnehmen. Für die Krisenfolgenerhebung „So geht’s uns heute“ ist eine Standarddokumentation noch in Planung, weiterführende Informationen sind jedoch auf der Website zu finden. In dieser Publikation werden insgesamt sechs 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 beim Häuserpreisindex, bei der Statistik zur registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit und der Baumaßnahmenstatistik um Sekundärstatistiken. 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. sicher zu stellen, 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 4.4 „Konzeptuelle Hinweise zu Wohnkosten“ festgehalten.

10.1.2 Erhebung und Fragebogen

Der Mikrozensus erhebt die Daten bis 2021 persönlich (CAPI) oder telefonisch (CATI). Ab dem zweiten Quartal 2021 sind beim Mikrozensus zusätzlich auch Online-Befragungen (CAWI) in der Folgerhebung möglich. EU-SILC bietet ab 2022 zusätzlich zu den Moden CAPI und CATI ebenfalls CAWI an. Die online Befragung von EU-SILC wurde zunächst in einer Piloterhebung 2022 implementiert, dafür wurde der Fra-

gebogen ebenfalls wie bei der Mikrozensushebung 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 Mikrozensushebung neue Merkmale eingeführt, aber auch andere nicht mehr abgefragt, weil diese in Zukunft aus dem Gebäude- und Wohnungsregister übernommen werden. Ebenfalls wurde das Imputationsverfahren beim Mikrozensus von Hotdeck auf KNN (k-nearest neighbor) umgestellt. Für genauere Informationen siehe auch Kapitel 11 „Weiterführende Informationen“ unter FAQ. „So geht’s uns heute“ bot die Befragung bis zum 2. Quartal 2022 entweder online (CAWI) oder mittels Papierfragebogen (PAPI) an. Seit dem 3. Quartal 2022 werden die Daten ausschließlich online 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 sowie „So geht’s uns heute“ wird von einer Stichprobe auf die Gesamtmasse (österreichische Wohnbevölkerung in Privathaushalten) hochgerechnet. Für die Mikrozensus-Wohnungserhebung wurden im Jahr 2022 etwa 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 2022 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 3 000 befragten Personen von denen auf den Anteil der Personen zwischen 16 und 69 in der österreichischen Bevölkerung hochgerechnet wird. 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 zurück revidiert. 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 Auffrischungstichprobe, die aus dem zentralen Melderegister gezogen wurde. Die Auswahl der Personen für die Ergänzungstichprobe erfolgt so, dass jene Bevölkerungsgruppen, die in den vorigen Wellen seltener teilgenommen haben, eine wesentlich größere Ziehungswahrscheinlichkeit haben. Dadurch sollen allfällige 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 Häuserpreisindex 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 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 wer-

den 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 Veränderungsrate 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.

10.2.2 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.

Die Stadt Wien meldet derzeit keine oder kaum An-, Auf-, Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden.

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.

10.3 Basisinformationen

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

Übersicht 45

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 46

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	Europäische Rahmenverordnung für die Erstellung Europäischer Statistiken für Personen und Haushalte (Integrierte Europäische Sozialstatistik – IESS)
	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	Vorläufige Ergebnisse t + 1 Monat, endgültige Ergebnisse t + 6 Monate

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 47

So geht's uns heute

Gegenstand der Statistik	Unterjährige Erhebung der Lebensbedingungen nach Eurostat-Vorgaben
Grundgesamtheit	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 Personen/ Quartal
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Freiwillig
Zentrale Rechtsgrundlagen	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 48

Häuserpreisindex und Preisindex für eigentümergenutzten 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 31.12.2022
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 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 49

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 2022
	Baufertigstellungen: 2005 bis 2021
	Wohnungsabgänge: 01.11.2011 bis 31.12.2021
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 50

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	2008–2021
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-Vefassungsgesetz 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.

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 detailreicher ausführen.

11.1 Tabellenband „Wohnen 2022“

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 Konsumerhebung sowie auf der Gebäude- und Wohnungszählung. Die Statistiken befinden sich auf folgenden Seiten im Web: Wohnsituation, Wohnkosten, 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 Baumaßnahmenstatistik sowie dem Häuserpreisindex.

11.4 Standard-Dokumentationen

Zu den verwendeten Datenquellen (Mikrozensus, EU-SILC, Baumaßnahmenstatistik und Häuserpreisindex) 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. Für die Erhebung „So geht’s uns heute“ ist eine Standarddokumentation derzeit noch in Planung und noch nicht veröffentlicht.

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 2020“
- Fragebogen „So geht’s uns heute“ aktuelle Welle

11.6 FAQ: Änderungen im Mikrozensus ab 2021

Neben persönlichen (CAPI) oder telefonischen Erhebungen (CATI) sind ab 2021 auch Online-Befragungen (CAWI) in der Folgerhebung 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 Handbuchs „Erläuterungen Mikrozensus“ vor. Bei EU-SILC sind die Erläuterungen Bestandteil des Dokumentes zur Datenerhebung („EU-SILC 2022“).

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./Juen, I./Brunner, S./Hartleib, S./Brüngger, L./Till, M./Moser, W. (Wien 2022): „**So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im ersten Quartal 2022; Ergebnisse einer Statistik-Austria Befragung**“.

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) (Hg.)/Mühlböck, M./Juen, I./Brunner, S./Brüngger, L./Till, M./Moser, W. (Wien 2022): „**So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im zweiten Quartal 2022 – Schwerpunkt Wohnen; Ergebnisse einer Statistik-Austria Befragung**“.

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK) (Hg.)/Mühlböck, M./Juen, I./Brunner, S./Till, M./Moser, W./Wittmann, L./Brüngger L. (Wien 2022): „**So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im dritten Quartal 2022 – Schwerpunkt Wohlbefinden und Gesundheit; Ergebnisse einer Statistik-Austria Befragung**“.

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.

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**“.

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 2022

Tabellenteil

Tabelle 1

Rechtsverhältnis nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen

Merkmal	Haupt- wohnsitz- wohnungen insgesamt in 1 000	Rechtsverhältnis					
		Haus- eigentum	Wohnungs- eigentum	Gemeinde- wohnung	Genossen- schafts- wohnung	andere Hauptmiete	sonstige
		in %					
Insgesamt	4 067,5	36,7	11,5	6,8	16,8	18,7	9,6
Gemeindegrößenklasse							
Wien	940,2	5,4	13,7	20,7	22,0	33,3	4,8
andere Gemeinden >100 000 Einw.	433,8	12,6	20,0	4,5	26,2	30,2	6,6
Gemeinden >10 000 und ≤100 000 Einw.	681,5	31,8	15,1	4,1	23,3	17,3	8,4
Gemeinden ≤10 000 Einw.	2 012,0	58,2	7,3	1,7	10,1	9,8	12,9
Bundesland							
Burgenland	130,6	67,8	3,2	(0,9)	13,7	4,8	9,6
Kärnten	259,9	46,9	8,2	4,1	18,4	11,9	10,5
Niederösterreich	751,0	55,8	7,5	3,1	14,7	9,5	9,4
Oberösterreich	659,7	43,7	7,7	(1,0)	20,8	13,2	13,7
Salzburg	249,0	33,5	17,1	1,7	15,2	20,1	12,5
Steiermark	563,6	43,9	13,2	3,5	12,7	17,2	9,5
Tirol	338,7	36,0	17,4	3,6	10,3	19,2	13,5
Vorarlberg	174,7	41,0	15,9	2,4	10,4	22,1	8,2
Wien	940,2	5,4	13,7	20,7	22,0	33,3	4,8
Bauperiode							
vor 1919	583,3	25,9	7,1	1,3	3,5	50,0	12,2
1919 bis 1944	245,8	31,6	3,3	24,9	15,3	16,7	8,2
1945 bis 1960	402,2	34,1	5,9	18,8	13,8	15,7	11,6
1961 bis 1970	492,7	32,1	10,5	11,2	17,4	15,0	13,8
1971 bis 1980	543,0	39,3	16,3	6,5	10,9	13,2	13,7
1981 bis 1990	470,5	47,8	12,2	4,1	17,0	7,9	11,0
1991 bis 2000	447,7	42,4	15,6	2,4	22,8	11,2	5,6
2001 bis 2010	423,5	45,7	14,4	(1,3)	23,0	10,8	4,8
2011 und später	458,6	31,9	13,9	(1,3)	31,4	18,5	3,0
Ausstattungs-kategorie							
Kategorie A	3 808,9	37,4	11,6	6,7	16,9	18,1	9,4
Kategorie B	232,8	28,3	10,6	7,5	16,3	24,9	12,5
Kategorie C	(4,8)	(x)	(x)	(x)	-	(x)	(x)
Kategorie D	20,9	(x)	(x)	(x)	(x)	64,1	(17,7)
Haushaltsgröße							
1 Person	1 546,4	19,6	13,1	8,8	21,2	23,5	13,8
2 Personen	1 239,9	41,0	11,9	5,0	15,3	16,6	10,2
3 Personen	584,3	48,2	10,9	5,6	14,2	16,5	4,6
4 Personen	454,8	58,4	8,7	5,6	11,3	12,3	3,6
5 und mehr Personen	242,1	55,1	5,1	8,5	12,4	15,6	3,2
Familienhaushalte							
Einfamilienhaushalte	2 386,7	47,7	10,6	5,5	14,4	14,8	7,0
(Ehe-)Paar ohne Kind(er)	1 036,3	43,5	12,3	4,0	14,3	14,9	11,0
(Ehe-)Paar mit Kind(ern)	1 086,9	54,7	9,4	5,8	12,7	13,9	3,5
Vater mit Kind(ern)	44,2	54,1	(x)	(x)	(13,1)	17,1	(x)
Mutter mit Kind(ern)	219,2	31,6	9,8	11,9	23,3	17,7	5,8
Mehrfamilienhaushalte	53,3	69,0	(6,7)	(x)	(x)	(7,6)	(6,3)

Merkmal	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1 000	Rechtsverhältnis					
		Hauseigentum	Wohnungseigentum	Gemeindewohnung	Genossenschaftswohnung	andere Hauptmiete	sonstige
		in %					
Nichtfamilienhaushalte							
Einpersonenhaushalte	1 546,4	19,6	13,1	8,8	21,2	23,5	13,8
bis unter 30 Jahre	191,8	4,8	9,5	9,4	25,4	41,7	9,2
30 bis unter 60 Jahre	622,9	16,6	13,7	8,8	22,6	30,8	7,6
60 und mehr Jahre	731,8	26,0	13,5	8,6	18,9	12,6	20,3
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	81,1	16,9	8,8	(6,8)	9,7	48,7	9,1
Mietvertragsdauer¹							
bis unter 2 Jahre	432,3	-	-	7,0	23,5	69,4	-
2 bis unter 5 Jahre	411,4	-	-	11,1	35,8	53,1	-
5 bis unter 10 Jahre	266,9	-	-	17,2	51,6	31,2	-
10 bis unter 20 Jahre	262,6	-	-	24,1	52,3	23,6	-
20 bis unter 30 Jahre	153,7	-	-	26,4	47,7	26,0	-
30 Jahre und länger	189,8	-	-	26,5	44,4	29,1	-
Befristung des Mietvertrags²							
befristet	402,4	-	-	2,0	7,4	90,5	-
unbefristet	1 315,3	-	-	20,4	49,6	30,1	-

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – 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 m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	
		Ø in Euro						
Insgesamt	1 715,4	582,0	8,7	432,6	6,4	151,7	2,3	28,8
Rechtsverhältnis								
Gemeindewohnung	275,9	438,3	7,4	290,9	4,9	148,4	2,5	36,0
Genossenschaftswohnung	681,7	529,2	7,6	378,1	5,4	151,8	2,2	30,0
andere Hauptmiete	757,8	681,9	10,2	533,3	7,9	152,8	2,3	25,0
Gemeindegrößenklasse								
Wien	713,3	606,7	9,1	445,2	6,6	162,5	2,5	30,6
andere Gemeinden > 100 000 Einw.	263,7	593,4	9,6	447,5	7,3	147,6	2,4	27,2
Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.	304,0	561,6	8,3	413,9	6,1	149,6	2,3	28,9
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	434,4	548,9	7,8	416,1	5,9	137,5	2,0	26,6
Bundesland								
Burgenland	25,4	504,0	6,7	385,5	5,1	124,0	1,7	26,0
Kärnten	89,5	466,5	6,8	339,8	5,0	128,9	1,9	29,2
Niederösterreich	204,4	554,5	7,7	403,4	5,5	154,4	2,2	30,4
Oberösterreich	230,4	538,3	8,1	398,4	6,0	143,7	2,2	28,1
Salzburg	91,8	641,4	10,4	492,6	7,9	151,3	2,5	25,3
Steiermark	188,1	522,9	8,3	391,4	6,2	133,1	2,1	27,2
Tirol	111,7	669,0	9,9	525,2	7,8	147,2	2,2	23,9
Vorarlberg	60,9	686,5	10,2	536,4	7,9	156,0	2,3	24,2
Wien	713,3	606,7	9,1	445,2	6,6	162,5	2,5	30,6

Merkmal	Hauptmietwohnungen ¹ in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten		Betriebskosten		Betriebskostenanteil an der Miete in %
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	
		Ø in Euro						
Bauperiode								
vor 1919	319,1	636,8	9,1	483,8	6,9	155,6	2,2	28,1
1919 bis 1944	139,6	465,3	7,8	331,1	5,4	137,1	2,4	33,3
1945 bis 1960	194,0	482,8	7,9	347,9	5,6	138,0	2,4	31,9
1961 bis 1970	214,5	501,7	7,9	357,8	5,6	146,1	2,3	31,7
1971 bis 1980	166,4	563,2	8,3	405,3	6,0	161,3	2,4	30,4
1981 bis 1990	136,1	593,3	8,1	434,3	5,9	162,0	2,2	28,8
1991 bis 2000	162,7	601,5	8,8	449,0	6,6	154,2	2,2	27,1
2001 bis 2010	148,8	645,5	9,1	490,1	6,9	156,8	2,2	25,8
2011 und später	234,4	685,4	10,4	532,7	8,1	153,6	2,3	23,9
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	1 584,6	597,0	8,8	444,8	6,6	154,3	2,3	28,4
Kategorie B	113,2	420,7	7,2	302,5	5,1	122,5	2,1	32,1
Kategorie C	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
Kategorie D	15,5	275,8	6,6	179,8	4,3	96,5	2,4	39,2
Haushaltsgröße								
1 Person	826,4	489,9	8,8	360,3	6,5	131,3	2,4	29,5
2 Personen	456,2	604,8	8,6	447,1	6,3	160,3	2,3	29,2
3 Personen	211,8	696,9	8,8	526,2	6,6	174,1	2,3	27,4
4 Personen	133,0	757,0	8,6	573,6	6,4	186,6	2,2	26,9
5 und mehr Personen	88,1	788,0	8,5	599,4	6,3	191,8	2,2	26,7
Familienhaushalte								
Einfamilienhaushalte	826,7	660,6	8,5	493,2	6,3	170,4	2,3	28,4
(Ehe-)Paar ohne Kind(er)	343,6	610,9	8,6	451,8	6,4	161,8	2,3	29,1
(Ehe-)Paar mit Kind(ern)	351,7	722,2	8,6	545,8	6,4	179,8	2,2	27,1
Vater mit Kind(ern)	15,7	667,9	8,3	501,6	6,1	169,3	2,3	30,0
Mutter mit Kind(ern)	115,8	620,5	8,2	455,5	5,9	167,3	2,3	29,7
Mehrfamilienhaushalte	9,6	701,9	8,1	506,0	5,7	199,6	2,4	30,7
Nichtfamilienhaushalte								
Einpersonenhaushalte	826,4	489,9	8,8	360,3	6,5	131,3	2,4	29,5
bis unter 30 Jahre	146,7	504,6	10,3	384,1	7,9	122,3	2,5	25,7
30 bis unter 60 Jahre	386,0	510,6	9,2	382,3	6,8	130,0	2,3	27,8
60 und mehr Jahre	293,6	455,2	7,5	319,3	5,3	137,5	2,3	33,5
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	52,7	771,2	9,9	603,9	7,7	169,9	2,2	25,0
Mietvertragsdauer²								
bis unter 2 Jahre	431,1	665,9	10,5	520,8	8,2	147,9	2,4	24,0
2 bis unter 5 Jahre	411,2	637,6	9,6	489,7	7,3	150,3	2,3	25,6
5 bis unter 10 Jahre	266,8	583,2	8,5	433,1	6,2	153,1	2,3	28,0
10 bis unter 20 Jahre	262,5	524,6	7,8	375,3	5,5	150,6	2,3	30,9
20 bis unter 30 Jahre	153,6	481,5	7,1	331,5	4,8	152,0	2,3	34,2
30 Jahre und länger	189,4	429,3	5,8	268,7	3,6	162,2	2,2	40,4
Befristung des Mietvertrags								
befristet	402,0	739,6	11,4	590,9	9,0	152,5	2,4	22,1
unbefristet	1 313,5	533,8	7,9	384,2	5,6	151,4	2,3	30,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022. – 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	76,0	44,1	52,3	85,0	81,2	52,5	75,4	59,7	42,7	88,1
2	53,7	31,0	36,9	60,1	57,4	37,1	53,3	42,2	30,1	62,3
3	43,9	25,2	30,1	49,0	46,8	30,2	43,5	34,4	24,5	50,8
4	38,0	21,8	26,0	42,4	40,5	26,1	37,6	29,7	21,2	44,0
5	34,0	19,4	23,2	37,9	36,2	23,3	33,6	26,5	18,9	39,3
6	31,0	17,6	21,1	34,6	33,0	21,2	30,7	24,2	17,2	35,9
7	28,7	16,3	19,5	32,0	30,6	19,6	28,4	22,4	15,9	33,2
8	26,8	15,1	18,2	29,9	28,6	18,3	26,5	20,9	14,8	31,0
9	25,3	14,2	17,2	28,2	26,9	17,2	25,0	19,7	13,9	29,2
10	24,0	13,4	16,2	26,7	25,5	16,3	23,7	18,6	13,2	27,7
20	17,0	9,1	11,3	18,8	17,9	11,3	16,6	13,0	9,0	19,5
30	13,8	7,1	9,0	15,2	14,5	9,0	13,4	10,4	7,1	15,8
40	12,0	5,8	7,6	13,1	12,5	7,6	11,5	8,9	5,9	13,6
50	10,7	4,9	6,6	11,6	11,0	6,6	10,2	7,8	5,1	12,1
60	9,7	4,2	5,9	10,5	10,0	5,9	9,2	7,0	4,5	11,0
70	9,0	3,6	5,3	9,7	9,2	5,3	8,4	6,4	3,9	10,1
80	8,4	3,0	4,9	9,0	8,5	4,8	7,8	5,8	3,5	9,4
90	7,9	2,5	4,4	8,4	8,0	4,4	7,3	5,4	3,1	8,8
100	7,5	2,1	4,1	7,9	7,5	4,0	6,8	5,0	2,8	8,3
200	5,2	-	1,7	5,1	4,8	1,6	4,3	2,7	-	5,5
300	4,2	-	-	3,8	3,4	-	3,0	1,1	-	4,2
400	3,6	-	-	2,9	2,5	-	2,0	-	-	3,3
500	3,2	-	-	2,2	1,7	-	1,1	-	-	2,7
600	2,9	-	-	1,5	0,9	-	-	-	-	2,1
700	2,6	-	-	0,7	-	-	-	-	-	1,6
800	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-	1,1
900	2,2	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4
1 000	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 000	1,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 000	0,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022.

Lesebeispiel: Für 60 000 Wohnungen in der hochgerechneten Stichprobe liegt der tatsächliche Wert in Österreich mit 95%iger statistischer Sicherheit zwischen 54 180 und 65 820.

Tabelle 4

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)

Merkmale	Personen in 1 000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	8 883	5	8	14	23	36	19
Alter							
bis 17 Jahre	1 640	6	9	15	23	37	19
18 bis 34 Jahre	1 784	6	9	17	26	39	21
35 bis 49 Jahre	1 781	6	9	14	23	34	19
50 bis 64 Jahre	2 100	5	7	12	22	35	17
65 Jahre und älter	1 578	5	8	13	21	36	18
Männer (ab 18 Jahren)							
zusammen	3 540	5	8	13	23	35	18
18 bis 34 Jahre	914	5	9	16	26	40	20
35 bis 49 Jahre	887	6	9	15	23	33	19
50 bis 64 Jahre	1 042	5	7	12	21	32	16
65 Jahre und älter	696	5	7	12	20	31	17
Frauen (ab 18 Jahren)							
zusammen	3 703	5	8	14	24	37	19
18 bis 34 Jahre	869	6	9	18	27	39	22
35 bis 49 Jahre	894	6	9	14	23	37	19
50 bis 64 Jahre	1 058	5	7	13	23	37	18
65 Jahre und älter	882	5	8	14	24	38	19
Gemeindegrößenklasse							
Wien	1 910	9	14	21	31	49	26
andere Gemeinden > 100 000 Einw.	853	7	13	20	29	40	24
Gemeinden > 10 000 und ≤ 100 000 Einw.	1 405	6	9	16	24	38	19
Gemeinden ≤ 10 000 Einw.	4 715	5	7	10	17	28	15
Staatsbürgerschaft							
Österreich	7 301	5	7	12	20	33	17
darunter eingebürgert (Nicht EU/EFTA)	251	(10)	13	19	28	(41)	23
Nicht Österreich	1 581	11	16	23	33	58	29
EU/EFTA	728	10	16	23	31	50	28
sonstiges Ausland	853	13	17	24	36	76	31
Höchster Bildungsabschluss							
max. Pflichtschule	1 309	5	9	16	25	42	21
Lehre/mittlere Schule	3 621	5	8	13	21	33	17
Matura	1 450	5	8	14	24	37	19
Universität	1 094	5	8	15	25	38	20
Haushalte mit Pension							
zusammen	1 718	5	8	13	22	35	17
alleinlebende Männer	164	(7)	12	19	28	(44)	23
alleinlebende Frauen	352	7	14	23	35	46	26
Mehrpersonenhaushalt	1 202	5	7	11	17	26	14
Haushalte ohne Pension							
zusammen	7 165	5	8	14	24	37	19
alleinlebende Männer	541	8	15	23	34	55	28
alleinlebende Frauen	488	9	16	26	37	55	30
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2 222	5	7	11	20	29	16
Haushalte mit Kindern							
Ein-Eltern-Haushalt	247	(13)	20	30	38	(53)	33
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1 382	5	8	13	21	32	17
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1 388	5	8	12	19	25	15
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	897	6	9	15	24	46	22

Merkmale	Personen in 1 000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ... %					
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	3 592	5	7	9	14	21	12
Wohnungseigentum	1 210	5	7	10	16	22	14
Gemeindewohnung	718	11	16	22	30	50	27
Genossenschaftswohnung	1 211	13	16	22	31	45	26
Andere Hauptmiete	1 571	14	19	26	36	56	32
Sonstige	580	1	3	8	14	26	12
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	1 314	13	22	36	56	93	42
mittel (60% bis 180%)	6 794	6	8	13	21	29	16
hoch (>180%)	774	3	4	6	10	15	8
Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung							
ausgrenzungsgefährdet	1 555	13	21	32	51	91	39
darunter armutsgefährdet	1 314	13	22	36	56	93	42
darunter in Haushalt mit keiner/sehr niedriger Erwerbsintensität	363	(13)	23	33	48	(62)	38
darunter erheblich materiell und sozial depriviert	201	(13)	22	32	43	(57)	34

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – Bildung: nur Personen ab 16 Jahre. – Klammerung siehe „Methodische Hinweise“. – Ein.=Eiwohner:innen.

Tabelle 5

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)

Merkmale	Hauptwohnsitz- wohnungen in 1 000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ... %					
Insgesamt	4 061	6	9	16	27	40	21
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1 413	5	7	10	16	25	14
Wohnungseigentum	545	5	8	11	18	26	16
Gemeindewohnung	359	(10)	16	23	33	(49)	28
Genossenschaftswohnung	612	13	17	24	34	49	28
andere Hauptmiete	783	15	20	27	38	56	32
Sonstige	349	(1)	3	8	17	(29)	13
Gemeindegrößenklasse							
Wien	939	10	15	23	33	50	27
andere Gemeinden > 100 000 Einw.	429	8	14	22	31	46	26
Gemeinden >10 000 und ≤100 000 Einw.	655	6	10	17	27	42	22
Gemeinden ≤10 000 Einw.	2 037	5	7	12	21	34	17
Haushalte mit Pension							
zusammen	1 070	5	9	15	25	38	20
alleinlebende Männer	164	(7)	12	19	28	(44)	23
alleinlebende Frauen	352	7	14	23	35	46	26
Mehrpersonenhaushalt	555	5	7	11	17	26	14
Haushalte ohne Pension							
zusammen	2 990	6	9	17	27	41	22
alleinlebende Männer	541	8	15	23	34	55	28
alleinlebende Frauen	488	9	16	26	37	55	30
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	938	5	7	13	21	31	17

Merkmale	Haupt- wohnsitz- wohnungen in 1 000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ... %					
Haushalte mit Kindern							
Ein-Eltern-Haushalt	97	(13)	20	30	38	(52)	32
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	424	5	8	13	21	32	17
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	337	6	8	13	19	26	15
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	166	(6)	(9)	15	(24)	(46)	22
Haushalt mit							
männlichem Hauptverdiener	2 568	5	8	14	23	35	19
weiblicher Hauptverdienerin	1 493	6	12	21	33	48	25
Haushaltsgröße							
1 Person	1 544	8	15	24	35	51	28
2 Personen	1 237	6	8	13	21	32	17
3 Personen	584	5	7	13	21	33	17
4 Personen	453	5	7	11	19	26	14
5 und mehr Personen	242	(5)	(8)	12	(22)	(40)	19
Haushalte mit ...							
ausländischem Mitglied	393	(13)	17	24	34	(53)	30
Eingebürgerten	133	(8)	(14)	21	(30)	(44)	25
Behinderung	302	(6)	12	20	33	(46)	25
Langzeitarbeitslosigkeit	176	(11)	(18)	25	(41)	(51)	31
hauptsächlich Sozialleistungen	394	7	16	27	41	60	31
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	651	13	25	38	58	100	44
mittel (60% bis 180%)	3 038	6	9	15	24	32	18
hoch (>180%)	372	3	5	7	12	17	9
Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung							
Ausgrenzungsgefährdet	766	13	23	36	55	94	42
darunter armutsgefährdet	651	13	25	38	58	100	44
darunter in Haushalt mit keiner/ sehr niedriger Erwerbsintensität	165	(18)	(24)	35	(49)	(69)	41
darunter erheblich materiell und sozial depriviert	127	(15)	(24)	34	(44)	(59)	35

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022. – 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	Fertighäuser	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	96,43	97,52	95,19	99,57	96,18	96,72	95,92
Quartal 2/2010	99,66	102,13	105,19	99,43	99,11	100,49	98,44
Quartal 3/2010	101,77	99,04	97,38	100,50	102,38	101,10	103,00
Quartal 4/2010	102,14	101,31	102,24	100,50	102,32	101,68	102,64
Jahresdurchschnitt 2011	106,25	106,03	109,90	102,65	106,30	104,29	107,28
Quartal 1/2011	102,88	103,79	107,57	100,50	102,67	103,52	102,25
Quartal 2/2011	105,53	104,85	107,19	102,81	105,68	104,74	106,15
Quartal 3/2011	107,86	107,07	111,47	103,24	108,03	105,93	109,06
Quartal 4/2011	108,72	108,39	113,37	104,06	108,80	102,95	111,67
Jahresdurchschnitt 2012	114,03	112,73	118,80	107,48	114,31	108,82	116,95
Quartal 1/2012	111,33	111,12	118,71	104,64	111,38	108,87	112,37
Quartal 2/2012	112,96	113,05	122,04	105,42	112,95	107,04	115,84
Quartal 3/2012	116,07	114,16	118,99	109,93	116,48	110,21	119,56
Quartal 4/2012	115,74	112,57	115,47	109,93	116,41	109,17	120,03
Jahresdurchschnitt 2013	119,92	117,40	120,63	114,47	120,45	113,15	124,09
Quartal 1/2013	117,68	114,23	117,18	111,54	118,41	112,14	121,52
Quartal 2/2013	119,45	119,74	125,94	114,37	119,34	110,82	123,63
Quartal 3/2013	123,02	117,96	120,42	115,66	124,11	113,84	129,32
Quartal 4/2013	119,54	117,67	118,99	116,30	119,92	115,80	121,90
Jahresdurchschnitt 2014	124,13	123,11	126,39	120,07	124,31	114,35	129,23
Quartal 1/2014	122,82	123,27	129,08	118,11	122,67	111,13	128,39
Quartal 2/2014	124,78	123,27	129,08	118,11	125,07	115,53	129,77
Quartal 3/2014	123,88	123,95	126,61	121,43	123,82	110,33	130,52
Quartal 4/2014	125,05	121,95	120,80	122,64	125,69	120,41	128,25
Jahresdurchschnitt 2015	130,21	129,00	131,01	126,05	130,49	122,69	134,33
Quartal 1/2015	122,24	123,05	121,85	123,80	122,12	114,74	125,75
Quartal 2/2015	130,07	129,69	132,32	126,03	130,18	124,02	133,18
Quartal 3/2015	135,43	130,73	132,79	127,70	136,39	125,13	141,99
Quartal 4/2015	133,11	132,52	137,08	126,65	133,26	126,85	136,39
Jahresdurchschnitt 2016	141,32	133,90	137,39	129,11	142,79	131,77	148,27
Quartal 1/2016	138,65	131,32	134,03	127,37	140,09	127,65	146,30
Quartal 2/2016	141,77	132,11	133,56	129,45	143,66	132,06	149,44
Quartal 3/2016	142,49	135,91	140,98	129,47	143,79	133,98	148,65
Quartal 4/2016	142,38	136,24	140,98	130,13	143,60	133,39	148,67
Jahresdurchschnitt 2017	148,78	141,87	148,31	133,49	150,24	142,52	153,07
Quartal 1/2017	145,24	133,65	134,79	132,39	148,48	138,34	153,37
Quartal 2/2017	148,75	141,17	147,17	133,39	150,46	143,02	153,07
Quartal 3/2017	149,41	146,22	155,64	133,84	149,47	143,54	150,83
Quartal 4/2017	151,72	146,42	155,64	134,32	152,54	145,19	155,02
Jahresdurchschnitt 2018	155,79	146,47	150,98	139,44	158,14	148,01	162,85
Quartal 1/2018	153,00	145,40	151,26	136,94	154,70	144,71	159,39
Quartal 2/2018	154,31	146,49	150,79	139,70	156,10	145,28	161,46
Quartal 3/2018	156,74	145,33	148,02	140,26	159,89	150,57	163,86
Quartal 4/2018	159,09	148,65	153,83	140,86	161,85	151,49	166,68
Jahresdurchschnitt 2019	164,85	155,25	161,21	146,42	167,20	154,78	173,74
Quartal 1/2019	159,36	148,30	151,07	143,64	162,36	150,72	168,34
Quartal 2/2019	164,59	154,31	160,40	145,31	167,23	152,11	176,19
Quartal 3/2019	166,42	157,72	164,11	148,32	168,39	156,50	174,41
Quartal 4/2019	169,02	160,67	169,25	148,42	170,83	159,80	176,01

Quartal	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen	Fertighäuser	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2020	177,50	165,38	173,80	152,70	180,61	169,10	185,96
Quartal 1/2020	171,69	161,47	168,62	150,93	174,16	161,32	180,80
Quartal 2/2020	175,82	165,98	176,61	151,20	178,11	168,40	181,97
Quartal 3/2020	180,62	167,57	176,90	154,33	184,06	172,74	189,15
Quartal 4/2020	181,85	166,48	174,87	154,40	186,12	173,92	191,93
Jahresdurchschnitt 2021	199,56	177,32	185,52	165,48	206,64	190,73	215,09
Quartal 1/2021	188,42	166,49	174,16	155,42	195,50	180,84	203,17
Quartal 2/2021	196,55	174,30	183,03	161,72	203,67	187,89	212,08
Quartal 3/2021	203,46	181,70	191,00	168,28	210,27	194,30	218,68
Quartal 4/2021	209,82	186,77	193,88	176,48	217,11	199,90	226,41
Jahresdurchschnitt 2022	222,72	202,18	210,74	189,70	228,41	210,64	237,90
Quartal 1/2022	216,07	192,49	202,83	177,22	223,49	206,78	232,16
Quartal 2/2022	220,67	196,34	206,56	181,27	228,38	212,59	236,10
Quartal 3/2022	227,76	207,43	213,20	199,31	233,23	213,70	244,16
Quartal 4/2022	226,38	212,46	220,38	201,01	228,55	209,50	239,19

Q : STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex. Indexstand Mai 2023. 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	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen	Fertighäuser	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2011	6,3	6,0	9,9	2,6	6,3	4,3	7,3
Quartal 1/2011	6,7	6,4	13,0	0,9	6,7	7,0	6,6
Quartal 2/2011	5,9	2,7	1,9	3,4	6,6	4,2	7,8
Quartal 3/2011	6,0	8,1	14,5	2,7	5,5	4,8	5,9
Quartal 4/2011	6,4	7,0	10,9	3,5	6,3	1,2	8,8
Jahresdurchschnitt 2012	7,3	6,3	8,1	4,7	7,5	4,3	9,0
Quartal 1/2012	8,2	7,1	10,4	4,1	8,5	5,2	9,9
Quartal 2/2012	7,0	7,8	13,9	2,5	6,9	2,2	9,1
Quartal 3/2012	7,6	6,6	6,7	6,5	7,8	4,0	9,6
Quartal 4/2012	6,5	3,9	1,9	5,6	7,0	6,0	7,5
Jahresdurchschnitt 2013	5,2	4,1	1,5	6,5	5,4	4,0	6,1
Quartal 1/2013	5,7	2,8	-1,3	6,6	6,3	3,0	8,1
Quartal 2/2013	5,7	5,9	3,2	8,5	5,7	3,5	6,7
Quartal 3/2013	6,0	3,3	1,2	5,2	6,6	3,3	8,2
Quartal 4/2013	3,3	4,5	3,0	5,8	3,0	6,1	1,6
Jahresdurchschnitt 2014	3,5	4,9	4,8	4,9	3,2	1,1	4,1
Quartal 1/2014	4,4	7,9	10,2	5,9	3,6	-0,9	5,7
Quartal 2/2014	4,5	2,9	2,5	3,3	4,8	4,3	5,0
Quartal 3/2014	0,7	5,1	5,1	5,0	-0,2	-3,1	0,9
Quartal 4/2014	4,6	3,6	1,5	5,5	4,8	4,0	5,2
Jahresdurchschnitt 2015	4,9	4,8	3,7	5,0	5,0	7,3	3,9
Quartal 1/2015	-0,5	-0,2	-5,6	4,8	-0,4	3,2	-2,1
Quartal 2/2015	4,2	5,2	2,5	6,7	4,1	7,3	2,6
Quartal 3/2015	9,3	5,5	4,9	5,2	10,2	13,4	8,8
Quartal 4/2015	6,4	8,7	13,5	3,3	6,0	5,3	6,3
Jahresdurchschnitt 2016	8,5	3,8	4,9	2,4	9,4	7,4	10,4
Quartal 1/2016	13,4	6,7	10,0	2,9	14,7	11,3	16,3
Quartal 2/2016	9,0	1,9	0,9	2,7	10,4	6,5	12,2
Quartal 3/2016	5,2	4,0	6,2	1,4	5,4	7,1	4,7
Quartal 4/2016	7,0	2,8	2,8	2,7	7,8	5,2	9,0

Quartal	Gesamt- index HPI	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen	Fertighäuser	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2017	5,3	6,0	7,9	3,4	5,2	8,2	3,2
Quartal 1/2017	4,8	1,8	0,6	3,9	6,0	8,4	4,8
Quartal 2/2017	4,9	6,9	10,2	3,0	4,7	8,3	2,4
Quartal 3/2017	4,9	7,6	10,4	3,4	4,0	7,1	1,5
Quartal 4/2017	6,6	7,5	10,4	3,2	6,2	8,8	4,3
Jahresdurchschnitt 2018	4,7	3,2	1,8	4,5	5,3	3,9	6,4
Quartal 1/2018	5,3	8,8	12,2	3,4	4,2	4,6	3,9
Quartal 2/2018	3,7	3,8	2,5	4,7	3,7	1,6	5,5
Quartal 3/2018	4,9	-0,6	-4,9	4,8	7	4,9	8,6
Quartal 4/2018	4,9	1,5	-1,2	4,9	6,1	4,3	7,5
Jahresdurchschnitt 2019	5,8	6,0	6,8	5,0	5,7	4,6	6,7
Quartal 1/2019	4,2	2,0	-0,1	4,9	5,0	4,2	5,6
Quartal 2/2019	6,7	5,3	6,4	4,0	7,1	4,7	9,1
Quartal 3/2019	6,2	8,5	10,9	5,7	5,3	3,9	6,4
Quartal 4/2019	6,2	8,1	10,0	5,4	5,5	5,5	5,6
Jahresdurchschnitt 2020	7,7	6,5	8,1	4,3	8,0	9,2	7,0
Quartal 1/2020	7,7	8,9	11,6	5,1	7,3	7,0	7,4
Quartal 2/2020	6,8	7,6	10,1	4,1	6,5	10,7	3,3
Quartal 3/2020	8,5	6,2	7,8	4,1	9,3	10,4	8,5
Quartal 4/2020	7,6	3,6	3,3	4,0	9,0	8,8	9,0
Jahresdurchschnitt 2021	12,4	7,2	6,5	8,4	14,4	12,8	15,7
Quartal 1/2021	9,7	3,1	3,3	3,0	12,3	12,1	12,4
Quartal 2/2021	11,8	5,0	3,6	7,0	14,4	11,6	16,5
Quartal 3/2021	12,6	8,4	8,0	9,0	14,2	12,5	15,6
Quartal 4/2021	15,4	12,2	10,9	14,3	16,7	14,9	18,0
Jahresdurchschnitt 2022	11,6	14,0	13,6	14,6	10,5	10,4	10,6
Quartal 1/2022	14,7	15,6	16,5	14,0	14,3	14,3	14,3
Quartal 2/2022	12,3	12,6	12,9	12,1	12,1	13,1	11,3
Quartal 3/2022	11,9	14,2	11,6	18,4	10,9	10,0	11,7
Quartal 4/2022	7,9	13,8	13,7	13,9	5,3	4,8	5,6

Q : STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex. Indexstand Mai 2023. 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	180,01	166,43	195,19	161,61	269,22	251,90	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	172,46	187,43	173,28	203,63	168,12	281,17	263,02	152,09	153,99	136,00

Q : STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum. Indexstand Mai 2023. 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

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 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
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	15,9	15,2	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	13,9	13,9	11,1	15,1	14,2	13,4	15,2	16,1	7,7

Q : STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum. Indexstand Mai 2023. Die aktuelle Werte finden Sie auf unserer [Webseite](#) im Abschnitt Volkswirtschaft und Öffentliche Finanzen → Preise und Preisindizes → Häuserpreisindex und OOH PI.