

# Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich

Endbericht  
April 2014

Mag. Andreas Oberhuber  
Mag. Daniel Denk

---

Im Auftrag des BMWFJ

---





FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen  
A 1050 Wien, Schlossgasse 6-8

Telefon +43 1 712 62 51  
Fax +43 1 712 62 51 21  
Mail [office@fgw.at](mailto:office@fgw.at)  
Internet [www.fgw.at](http://www.fgw.at)

## **Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich**

Endbericht  
April 2014

Mag. Andreas Oberhuber  
Mag. Daniel Denk

Im Auftrag des BMWFJ

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>VORWORT</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>WOHNUNGSBESTAND</b>                                       | <b>6</b>  |
| 2.1      | BESTAND IN ÖSTERREICH  | 6         |
| 2.2      | HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN NACH UNTERSCHIEDLICHEN PARAMETERN     | 7         |
| 2.3      | BESTAND DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT                | 19        |
| 2.3.1    | Gemeinnütziger Wohnungsbau                                   | 19        |
| 2.3.2    | Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft            | 20        |
| 2.4      | ANZAHL DER MIETVERHÄLTNISSE                                  | 25        |
| <b>3</b> | <b>DEMOGRAFIE</b>  | <b>30</b> |
| 3.1      | BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG                                      | 30        |
| 3.1.1    | Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur                    | 31        |
| 3.2      | HAUSHALTSENTWICKLUNG   | 34        |
| 3.2.1    | Einpersonenhaushalte   | 34        |
| 3.2.2    | Mehrpersonenhaushalte  | 35        |
| 3.3      | WANDERUNGSENTWICKLUNG  | 39        |
| 3.3.1    | Wanderungen insgesamt  | 39        |
| 3.3.2    | Binnenwanderungen  | 42        |
| 3.3.3    | Internationale Wanderungen                                   | 46        |
| <b>4</b> | <b>WOHNUNGSNEUBAU IN ÖSTERREICH</b>                          | <b>50</b> |
| 4.1      | ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSPRODUKTION                           | 50        |
| 4.1.1    | Ausblick für den Wohnungsneubau in Österreich                | 50        |
| 4.1.2    | Wohnungsproduktion auf Bundesländerebene                     | 52        |
| 4.1.3    | Ausblick für die Bauwirtschaft und den Wohnungsbau in Europa | 67        |
| 4.2      | ENTWICKLUNG BEI GEFÖRDERTER WOHNUNGSPRODUKTION               | 72        |
| 4.2.1    | Geförderter Wohnungsbau                                      | 72        |
| <b>5</b> | <b>GEBÄUDE- UND WOHNUNGSSANIERUNG</b>                        | <b>86</b> |
| 5.1      | SANIERUNGSRATE   | 88        |
| 5.2      | SANIERUNGSZUSICHERUNGEN DER LÄNDER                           | 91        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 5.3       | AUSGABEN DER SANIERUNGSFÖRDERUNGEN DER LÄNDER                | 92         |
| <b>6</b>  | <b>WOHNBAUFINANZIERUNG</b>                                   | <b>93</b>  |
| 6.1       | EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG                               | 93         |
| 6.2       | FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN UND AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG    | 99         |
| 6.2.1     | Förderungszusicherungen nach Segmenten auf Bundesländerebene | 99         |
| 6.2.2     | Ausgaben nach Arten auf Bundesländerebene                    | 105        |
| 6.3       | WOHNBAUBANKEN  | 111        |
| 6.4       | BAUSPAREN  | 114        |
| 6.5       | EFFIZIENZ DES ÖFFENTLICHEN MITTELEINSATZES                   | 116        |
| <b>7</b>  | <b>KOSTEN UND PREISE</b>                                     | <b>118</b> |
| 7.1       | WOHNKOSTENBELASTUNG  | 118        |
| 7.1.1     | Wohnkostenbelastung im europäischen Vergleich                | 119        |
| 7.1.2     | Wohnkostenbelastung in Österreich                            | 123        |
| 7.2       | MIETEN   | 128        |
| 7.3       | BETRIEBSKOSTEN   | 135        |
| 7.4       | FLÄCHENMANAGEMENT UND BAULANDMOBILISIERUNG                   | 140        |
| <b>8</b>  | <b>QUELLEN</b>   | <b>143</b> |
| <b>9</b>  | <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>                                 | <b>144</b> |
| <b>10</b> | <b>TABELLENVERZEICHNIS</b>                                   | <b>147</b> |

# 1 VORWORT

Der erstmalige Aufbau eines umfassenden Berichtswesens zu „Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich“ zielt darauf ab, die relevantesten Informationen zu wohnungs- und wohnbaurelevanten Aspekten bzw. Entwicklungen in Österreich zu dokumentieren. Aufbau, kontinuierliche Ergänzung, Dokumentation und Transparenz entsprechender Wissensgrundlagen bezwecken nicht nur die Unterstützung wohnungs- und wirtschaftspolitischer Entscheidungsträger, sondern bewirken darüber hinaus, die Wirkungsweisen des österreichischen Systems der Wohnungs- und Förderpolitik sowie Wohnungs- und Finanzwirtschaft, durchaus auch im internationalen Vergleich, besser zu verstehen und nachzuvollziehen.

Doch auch für Innovationsaktivitäten der österreichischen Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft sowie die Entwicklung und Vorbereitung von Unternehmensstrategien und unternehmerischer Entscheidungen ist auf jeder Innovations- und Entscheidungsebene eine hohe Informations- und Datenqualität (z.B.: hinsichtlich bau-, wohnungs- und förderstatistischer Daten, Informationen zur Entwicklung nationaler und internationaler systemischer bzw. wirtschaftlicher Rahmenbedingungen des Immobilienwesens) unerlässlich. Speziell für KMU der einzelnen Branchen könnte durch eine Erweiterung und Bündelung grundlegenden Wissens das mit Innovation regelmäßig verbundene wirtschaftliche Risiko nachhaltig deutlich reduziert werden.

Das österreichische System zeichnet sich durch eine außerordentlich hohe Kontinuität in der systemischen Gestaltung und vor allem Erhaltung von öffentlichen und privaten Finanzierungsstrukturen aus. Damit sind viele Effekte verknüpft, deren positive Eigenschaften mittlerweile weitgehend unbestritten sind. Zu erwähnen sind an dieser Stelle ein grundsätzlich hohes Vertrauen in den Bestand von zuverlässigen Finanzierungspartnern sowie rechtlicher Rahmenbedingungen, die langjährige Entwicklung eines effizienten PPP-Konzeptes zwischen öffentlicher Hand, privaten Kofinanzierern und der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit, hohe Wohnqualität und -zufriedenheit, ein starker Trend zu einer weiteren Ökologisierung des österreichischen Wohnbaus und der Gebäudesanierung sowie vor allem sozialpolitische Effekte einer nachhaltigen Wohnkostensenkung. Hervorzuheben ist nicht zuletzt der hohe Informations- und Erfahrungsstand zu Wirkungsweisen infolge jahrzehntelanger wissenschaftlicher Begleitung wohnungs- und förderungspolitischer Entscheidungen bzw. Aktivitäten.

Die Aufbereitung und Zusammenstellung der nachfolgenden „Daten, Zahlen und Fakten“ erfolgte mit Unterstützung namhafter Experten des österreichischen und internationalen Wohnungs-, Bau- und Finanzwesens durch umfangreiche Erhebungen, Ergänzungen und Datenanalysen. Trotz eines grundsätzlich hohen Umfangs an wohnungs- und baubezogenen Datenmengen sind zum Einen mit wissenschaftlichen Fragestellungen befasste

Dienstleister, zum Anderen politische und wirtschaftliche Entscheidungsträger häufig mit unvollständigen bzw. lückenhaften Datensätzen sowie methodischen und zeitlichen Unregelmäßigkeiten in der Datenerfassung konfrontiert.

Die im vorliegenden Bericht enthaltenen Datenmengen wurden daher zwar in Hinblick auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit kritisch untersucht, dennoch bestehen zum Zeitpunkt der Berichtslegung vereinzelt Unsicherheiten bzw. Unplausibilitäten (z.B.: vorhandener förderstatistischer Informationen, Daten der Wohnungsproduktion auf Länderebene oder bezüglich Ermittlung von Sanierungsraten), welche im Laufe weiterer Erhebungsaktivitäten, speziell bei den Ländern beseitigt werden sollen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die aktuell vorliegenden Berichtsinhalte künftig und kontinuierlich um weitere volkswirtschaftlich relevante Themenbereiche zu ergänzen, z.B.: um Daten und Entwicklungen von Bauinvestitionen in Österreich sowie ermittelte Hebeleffekte auch von indirekten Förderungen der privaten Wohnbaufinanzierung.

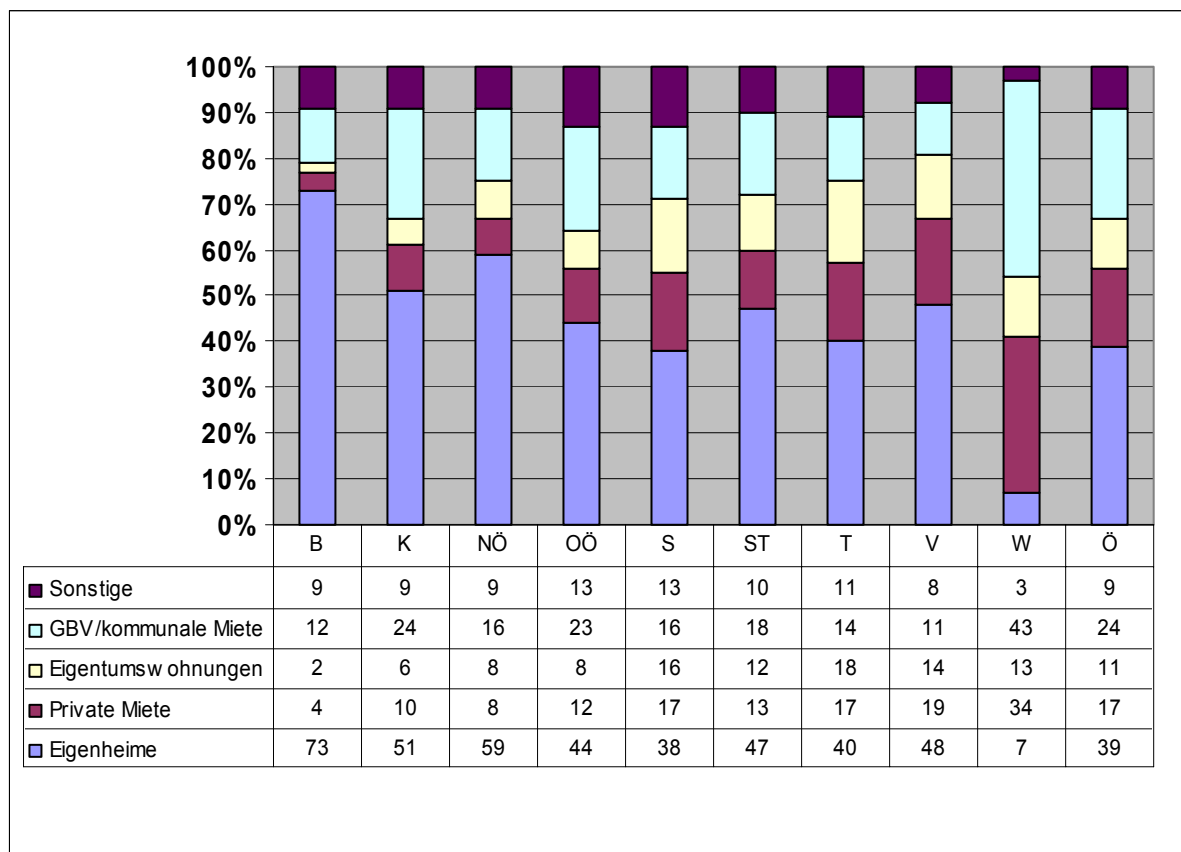
## 2 WOHNUNGSBESTAND

Das Kapitel 2 „Wohnungsbestand“ befasst sich einerseits mit der Struktur der Wohnungsnutzung auf Bundesländerebene sowie mit zahlreichen wohnungsrelevanten Parametern (nach Hauptwohnungswohnsitzen) und andererseits mit dem Bestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sowie der Anzahl an Mietverhältnissen in Österreich.

### 2.1 BESTAND IN ÖSTERREICH

Abbildung 1 zeigt die Struktur der Wohnungsnutzung nach Rechtsform in den österreichischen Bundesländern sowie in Gesamtösterreich.

Abbildung 1: Wohnungsnutzung nach Hauptwohnsitzen 2012



Anm.: Zur Kategorie „Sonstige“ zählen Hauptwohnsitze z.B.: Dienst- und Naturalwohnungen, ungeklärte Rechtsverhältnisse oder Verwandte des Hauseigentümers.

Die Kategorien „Eigentumswohnungen“ und „Eigenheime“ betreffen jeweils die vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen.

Die Zahlen in der Datentabelle beruhen zum Teil auf Schätzungen und werden in Prozent angegeben.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungsaufwand 2010, Mikrozensus), Janik 2011, IIBW, FGW- Darstellung.



## 2.2 HAUPTWOHNSITZWONUNGEN NACH UNTERSCHIEDLICHEN PARAMETERN

Im Jahr 2012 lag die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen bei 3.678.100. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein Anstieg der Zahl der Privathaushalte um 27.700 registriert werden. Die Hauptwohnsitzwohnungen werden grundsätzlich nach vier Ausstattungskategorien (A-D) aufgeteilt. Die Kategorie A (Wohnungen mit Badegelegenheit, WC und Zentralheizung) machte bereits 92,2% der Wohnungen aus, der Anteil von Wohnungen mit Badegelegenheit, WC und Einzelofenheizung (Kategorie B) lag bei 6,1%. Die Kategorie C (WC und Wasserentnahme, keine Badegelegenheit), erreichte hingegen nur noch 0,3%. Zahlreiche Gemeindewohnungen der Zwischenkriegsjahre gehörten in Wien ursprünglich dieser Kategorie an, aber auch hier lag der Wert nur bei 0,3%. Substandardwohnungen (Ausstattungskategorie D – kein WC in der Wohnung) hatten hingegen in Wien mit 4,5% einen dreifach höheren Anteil als im österreichischen Durchschnitt (1,4%).

Tirol (86,8%) und das Burgenland (89,4%) weisen die geringsten Anteile an Kategorie-A-Wohnungen auf. Allerdings waren in diesen Bundesländern die Anteile der Kategorie B überdurchschnittlich hoch, sodass die Kategorien C und D zusammen nur mehr Anteile von unter einem Prozent erreichten. Im Österreich-Durchschnitt wohnten 2012 7 von 100 Personen nicht in einer Wohnung der Kategorie A, hingegen waren es in Oberösterreich und in der Steiermark nur mehr 4 Personen.

Eine Gegenüberstellung des Wohnungsbestands nach Bauperioden der Jahre 2012 und 2011 zeigt konstante Prozentwerte in den Bauperioden von 1919 bis 2000, während ab 2001 die Anteile der Neubauten in fast allen Bundesländern (mit Ausnahme des Burgenlands) zunahmen.

Etwa jeder vierte Wiener (27,3%) wohnte in einem vor 1919 erbauten Gebäude. In Bezug auf Wohnobjekte aus der Zwischenkriegszeit hat Wien mit 12,2% ebenfalls den höchsten Anteil aller Bundesländer. Ansonsten verteilen sich die Anteile bezüglich der weiteren Bauperioden in den meisten Bundesländern relativ gleichmäßig.

Im Jahr 2012 betrug die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen 99,6m<sup>2</sup> und variierte erwartungsgemäß stark nach dem Rechtsverhältnis: Mit Abstand die größten Wohnungen waren mit 138,1m<sup>2</sup> jene der Hauseigentümer, gefolgt von Verwandten der Hauseigentümer mit 91,6m<sup>2</sup>. Auf den weiteren Plätzen folgen Eigentumswohnungen (83,3m<sup>2</sup>) und schließlich Mietwohnungen mit einer Fläche von 69,3m<sup>2</sup>.

Die größten Wohnungen gab es mit einer durchschnittlichen Fläche von 124,1m<sup>2</sup> im Burgenland, gefolgt von Niederösterreich (112,8m<sup>2</sup>) sowie mit etwas Abstand Oberösterreich (107,2m<sup>2</sup>), Kärnten (106,6m<sup>2</sup>) und die Steiermark (106,5m<sup>2</sup>). Mit Ausnahme von Salzburg (95,4m<sup>2</sup>) lagen auch die Wohnungsgrößen der weiteren Bundesländer knapp über dem Durchschnitt, welcher durch die große Anzahl der Wohnungen in Wien mit ca. 75,3m<sup>2</sup> nach unten gedrückt wird.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Quelle: Stat.at – Wohnen 2012, S.25-27, 34-35

Wohnungen mit mittlerer Größe (mit drei bzw. vier Wohnräumen; auch Küchen ab 4 m<sup>2</sup> zählen als Wohnraum) erreichten mit jeweils rund einem Viertel die höchsten Werte, jedoch auch bei größeren Wohnungen mit fünf bzw. sechs und mehr Räumen konnten Anteile von fast einem Fünftel festgestellt werden. Nur 3% aller Wohnungen hatten lediglich einen Raum, der Anteil der Zweiraumwohnungen betrug noch knapp 11%.

Im Burgenland verfügten mehr als vier Fünftel (82,9%) der Wohnungen über mindestens vier Wohnräume, 70% waren es in Niederösterreich, Oberösterreich, der Steiermark und Kärnten. In Wien hatten 42,4% der Wohnungen vier oder mehr Wohnräume. Einraumwohnungen machten in Salzburg (5,7%), in Wien (4,9%) aber auch in Tirol mit 4,0% weit überdurchschnittliche Anteile aus. In Wien lag der Anteil von Wohnungen mit zwei Räumen etwa bei einem Fünftel (19,5%, mit Abstand der Spitzenwert in dieser Kategorie), ein Drittel der Wohnungen (33,4%) verfügte in Wien über drei Wohnräume.

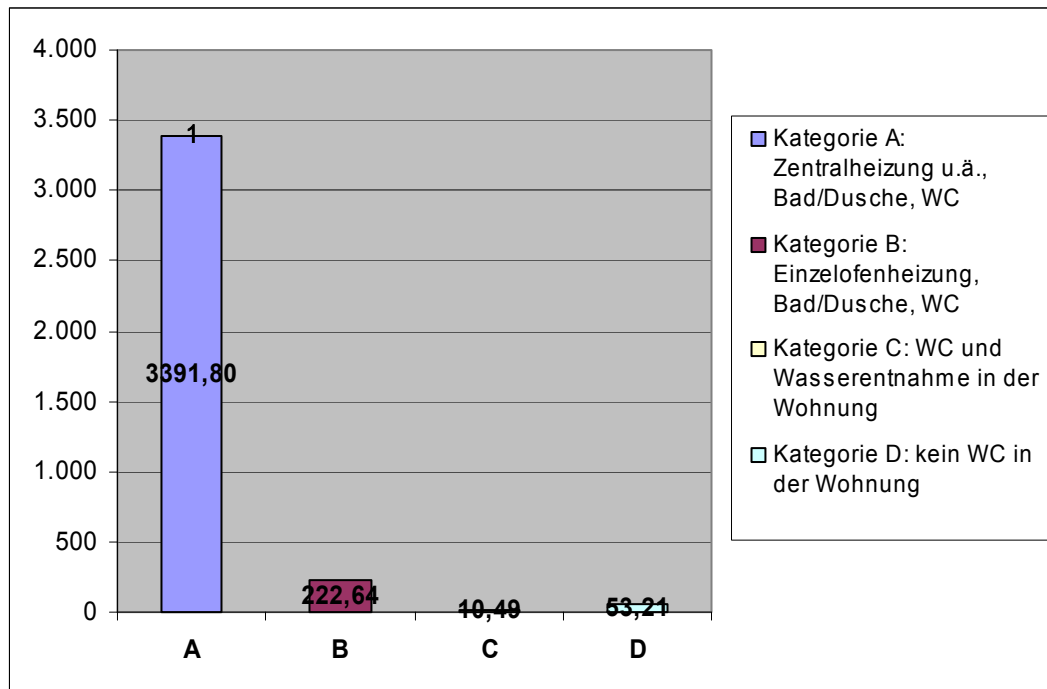
Im Österreichschnitt lag der Bestand an Hauptwohnsitzwohnungen etwa zur Hälfte in Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen (48,5%) bzw. größeren Wohngebäuden (51,5%). In den 1980er und 1990er Jahren konnte dieses Verhältnis ebenfalls registriert werden. Abgesehen von Wien zeigten sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Bundesländern: Der Anteil von Wohnungen in Einfamilienhäusern betrug im Burgenland 72,8% und war somit der unangefochtene Spitzenwert. Auch der Anteil in Niederösterreich lag mit 54,5% deutlich über dem Durchschnitt von 35,4%. Die Durchschnittswerte der Gebäudegröße wurden aber auch sehr stark durch die Hauptstadt Wien beeinflusst, wo nur 9% der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern liegen, hingegen aber gut vier Fünftel (79,7%) in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen. In Ein- bzw. Zweifamilienhäusern befinden sich meist größere Haushalte, wobei dies besonders bei Gebäuden mit einer Wohnung deutlich erkennbar ist. Bei einem Wohnungsanteil von 35,4% betrug der Prozentsatz hier lebender Personen 42,3%; die Unterschiede lagen auch in den Bundesländern bei etwa 5 bis 9 Prozentpunkten. Burgenland, wo sich 72,8% Wohnungen in Einfamilienhäusern befinden und der Anteil darin wohnender Personen mit 76,3% nur wenig höher ist, stellt in diesem Punkt die Ausnahme dar. Dieser Wert lag in Wien (7,8%) unter der 10%-Grenze, dennoch lebte fast jeder zehnte Wiener (9,5%) in einem Einfamilienhaus.

2012 wurden durchschnittlich 93,2% der Wohnungen mittels Zentral- oder gleichwertiger Heizungen beheizt. Deutlich über dem Durchschnitt befanden sich Oberösterreich (95,7%), die Steiermark (94,7%) und Wien (94,5%). Unter der 90%-Marke lagen die Anteile nur noch im Burgenland (89,5%) und in Tirol (87,3%). In Wien erreichte die Fernwärmeversorgung (inkl. Blockheizung) bereits deutlich mehr als ein Drittel (37,2%) und lag damit österreichweit über dem Durchschnitt von 21,9%; auch in der Steiermark (25,0%), in Salzburg (24,5%) und in Oberösterreich (23,8%) heizte etwa jeder Vierte seine Wohnung mittels Fernwärme. Nur durchschnittlich 4,6% der Menschen in Österreich griffen im Jahr 2012 auf Gaskonvektor- oder eine Elektroheizung zurück.<sup>2</sup>

---

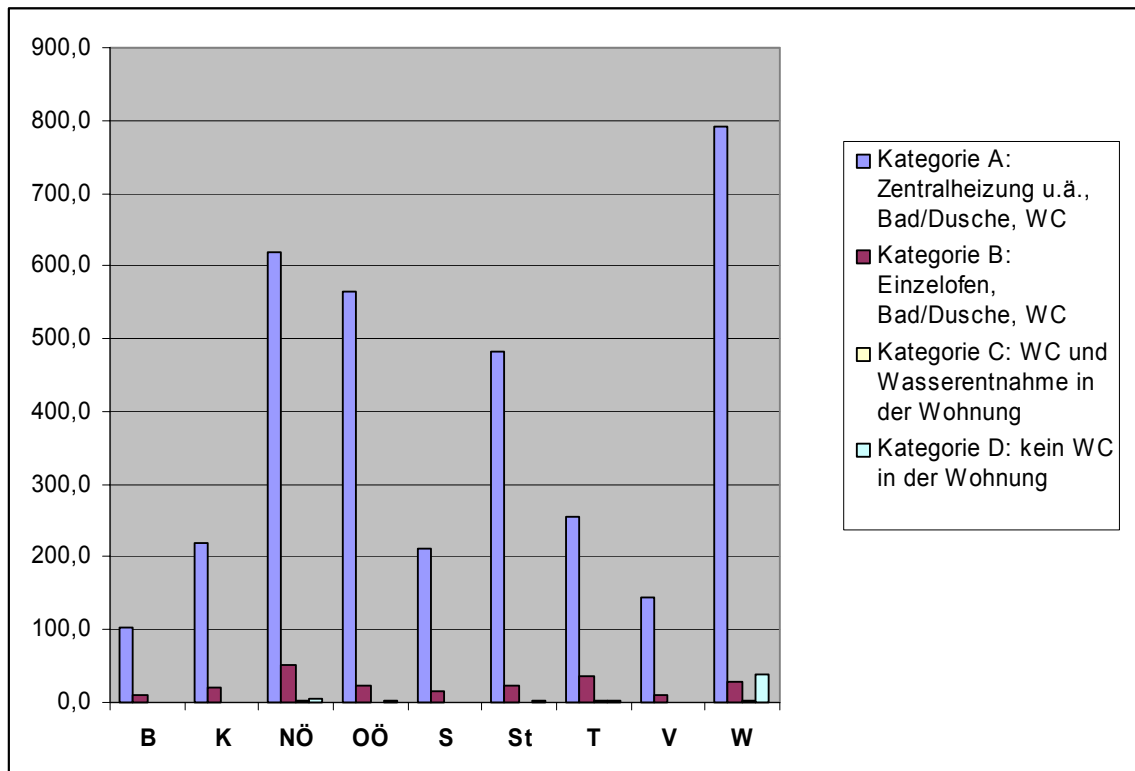
<sup>2</sup> Quelle: Statistik Austria – Wohnen 2012, S.35-42

Abbildung 2: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in Österreich 2012  
(in 1.000)



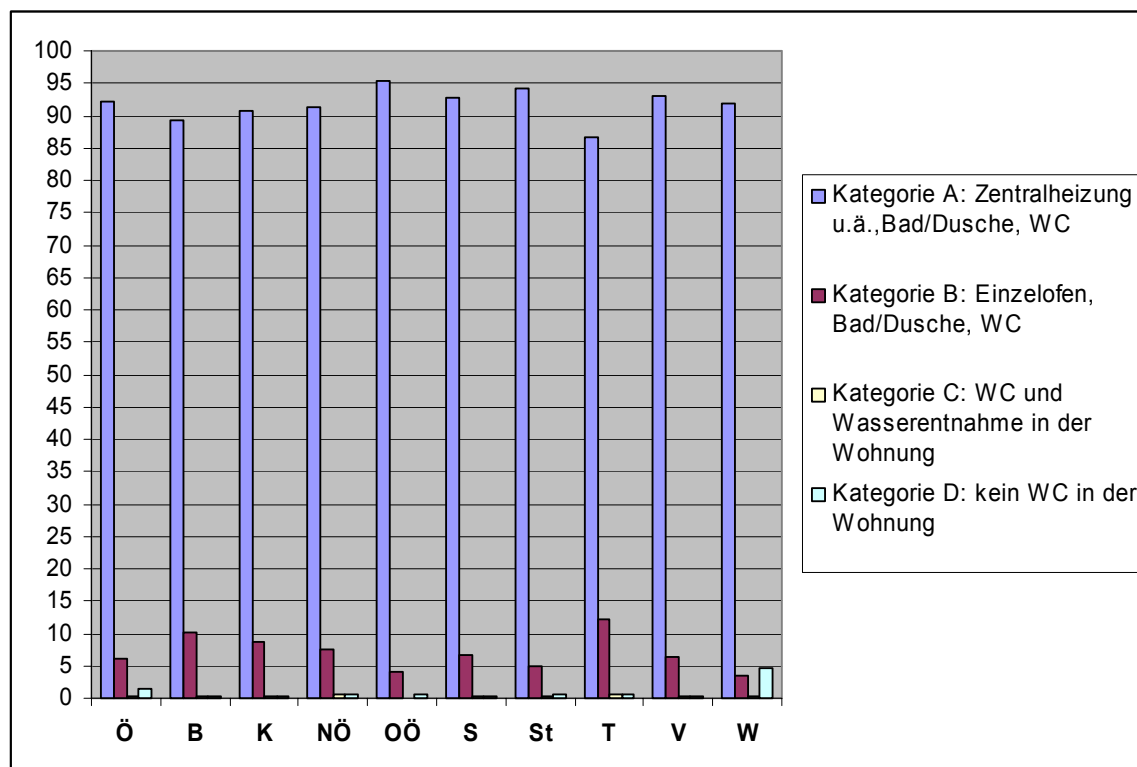
Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Abbildung 3: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in den Bundesländern 2012 (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Abbildung 4: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in den Bundesländern 2012 (in %)



Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Tabelle 1: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in den Bundesländern 2012 (in 1.000)

|                  | Kategorie A | Kategorie B | Kategorie C | Kategorie D | HWW     |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------|
| Österreich       | 3.391,8     | 222,6       | 10,5        | 53,2        | 3.678,1 |
| Burgenland       | 102,3       | 11,6        | 0,3         | 0,2         | 114,5   |
| Kärnten          | 219,4       | 20,9        | 0,4         | 0,8         | 241,5   |
| Niederösterreich | 619,8       | 50,6        | 3,3         | 4,4         | 678,1   |
| Oberösterreich   | 565,5       | 24,4        | 0,9         | 2,9         | 593,7   |
| Salzburg         | 211,7       | 15,6        | 0,4         | 0,4         | 228,1   |
| Steiermark       | 481,3       | 24,5        | 0,8         | 3,5         | 510,1   |
| Tirol            | 256,2       | 35,9        | 1,5         | 1,3         | 295,0   |
| Vorarlberg       | 143,5       | 10,1        | 0,4         | 0,5         | 154,5   |
| Wien             | 792,2       | 29,2        | 2,4         | 39,0        | 862,7   |

Anm.: HWW= Hauptwohnsitzwohnungen

Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

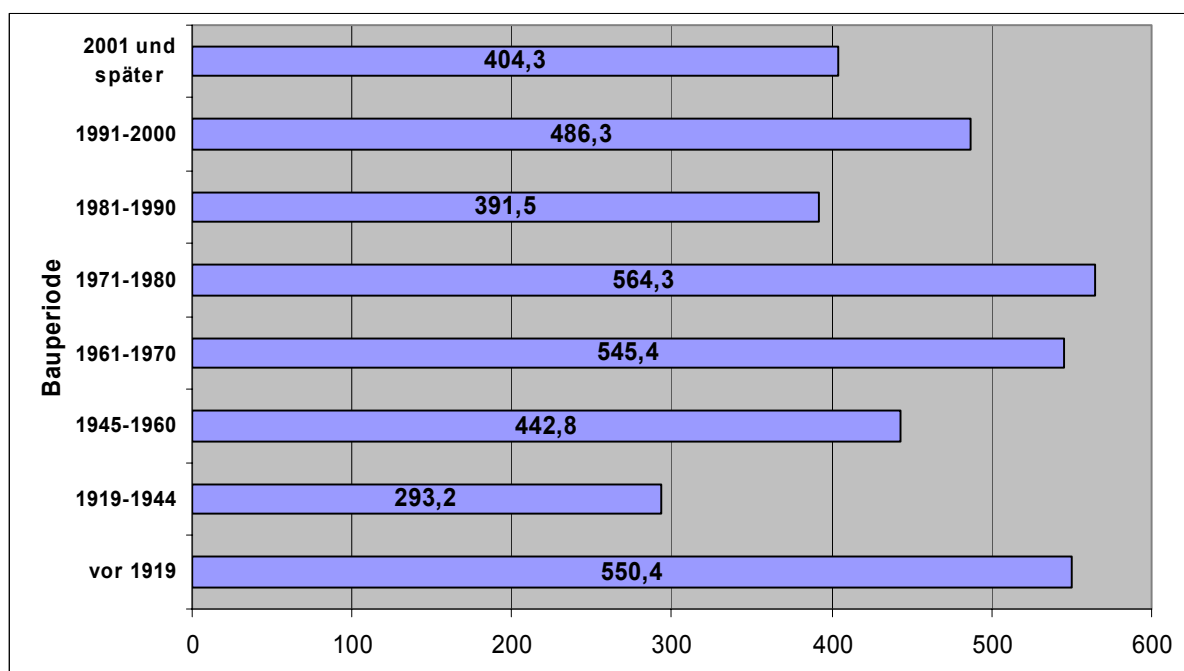
Tabelle 2: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in den Bundesländern 2012 (in %)

|                  | Kategorie A | Kategorie B | Kategorie C | Kategorie D | HWW (in 1.000) |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| Österreich       | 92,2        | 6,1         | 0,3         | 1,4         | 3.678,1        |
| Burgenland       | 89,4        | 10,1        | 0,3         | 0,2         | 114,5          |
| Kärnten          | 90,8        | 8,6         | 0,2         | 0,3         | 241,5          |
| Niederösterreich | 91,4        | 7,5         | 0,5         | 0,6         | 678,1          |
| Oberösterreich   | 95,3        | 4,1         | 0,1         | 0,5         | 593,7          |
| Salzburg         | 92,8        | 6,8         | 0,2         | 0,2         | 228,1          |
| Steiermark       | 94,3        | 4,8         | 0,2         | 0,7         | 510,1          |
| Tirol            | 86,8        | 12,2        | 0,5         | 0,5         | 295,0          |
| Vorarlberg       | 92,9        | 6,5         | 0,2         | 0,4         | 154,5          |
| Wien             | 91,8        | 3,4         | 0,3         | 4,5         | 862,7          |

Anm.: HWW= Hauptwohnsitzwohnungen

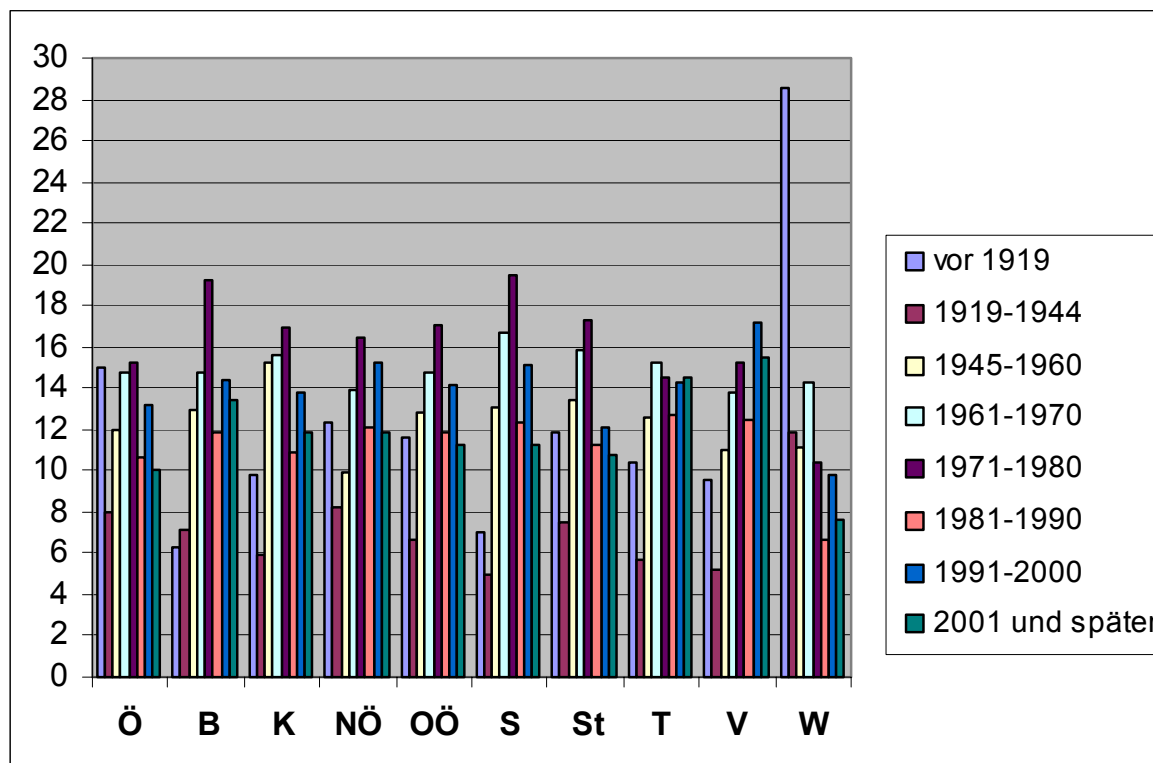
Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Abbildung 5: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode in Österreich 2012 (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Abbildung 6: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode in den Bundesländern 2012 (in %)



Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

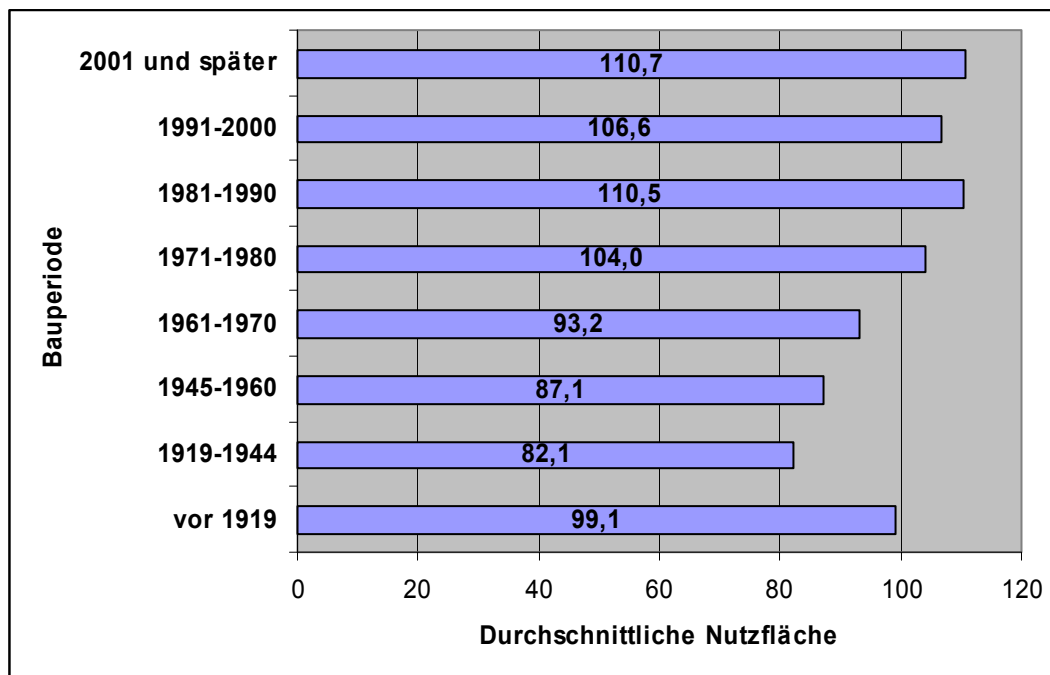
Tabelle 3: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode in den Bundesländern 2012 (in %)

|                  | vor 1919 | 1919-1944 | 1945-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2000 | 2001 und später | HWW     |
|------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|---------|
| Österreich       | 15,0     | 8,0       | 12,0      | 14,8      | 15,3      | 10,6      | 13,2      | 10,0            | 3.678,1 |
| Burgenland       | 6,3      | 7,1       | 12,9      | 14,8      | 19,2      | 11,8      | 14,4      | 13,4            | 114,5   |
| Kärnten          | 9,8      | 5,9       | 15,3      | 15,6      | 16,9      | 10,9      | 13,8      | 11,8            | 241,5   |
| Niederösterreich | 12,3     | 8,2       | 9,9       | 13,9      | 16,4      | 12,1      | 15,2      | 11,9            | 678,1   |
| Oberösterreich   | 11,6     | 6,6       | 12,8      | 14,7      | 17,0      | 11,9      | 14,1      | 11,3            | 593,7   |
| Salzburg         | 7,0      | 4,9       | 13,1      | 16,7      | 19,5      | 12,3      | 15,1      | 11,3            | 228,1   |
| Steiermark       | 11,8     | 7,5       | 13,4      | 15,9      | 17,3      | 11,2      | 12,1      | 10,8            | 510,1   |
| Tirol            | 10,4     | 5,7       | 12,6      | 15,2      | 14,5      | 12,7      | 14,3      | 14,5            | 295,0   |
| Vorarlberg       | 9,6      | 5,2       | 11,0      | 13,8      | 15,3      | 12,5      | 17,2      | 15,5            | 154,5   |
| Wien             | 28,5     | 11,8      | 11,1      | 14,3      | 10,4      | 6,6       | 9,8       | 7,6             | 862,7   |

Anm.: HWW= Hauptwohnsitzwohnungen

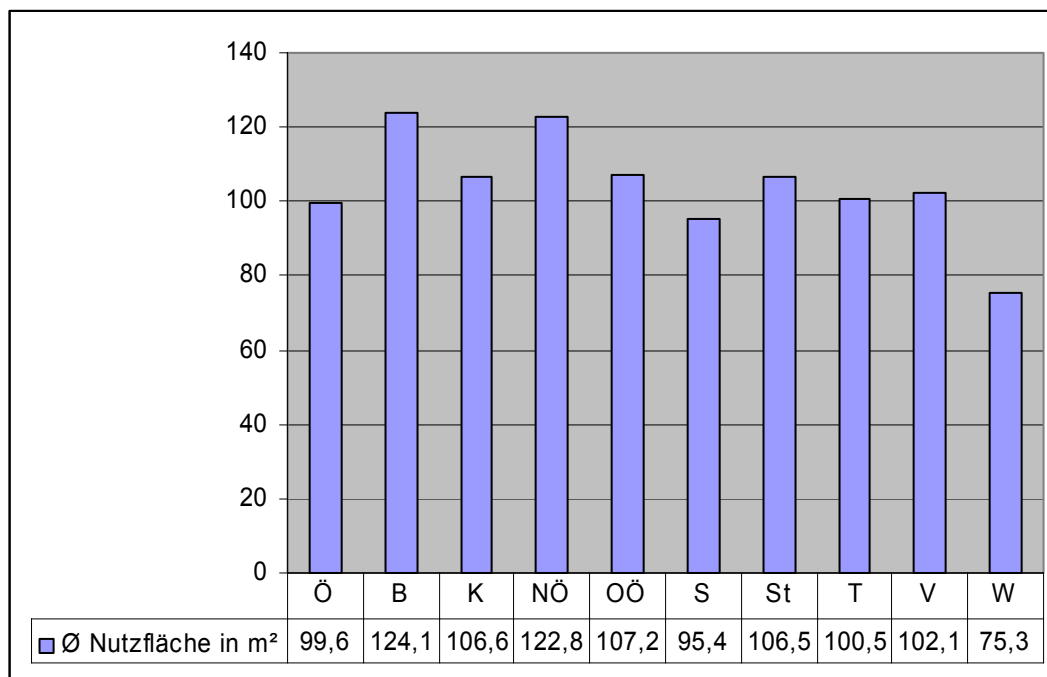
Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Abbildung 7: Durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode in Österreich 2012



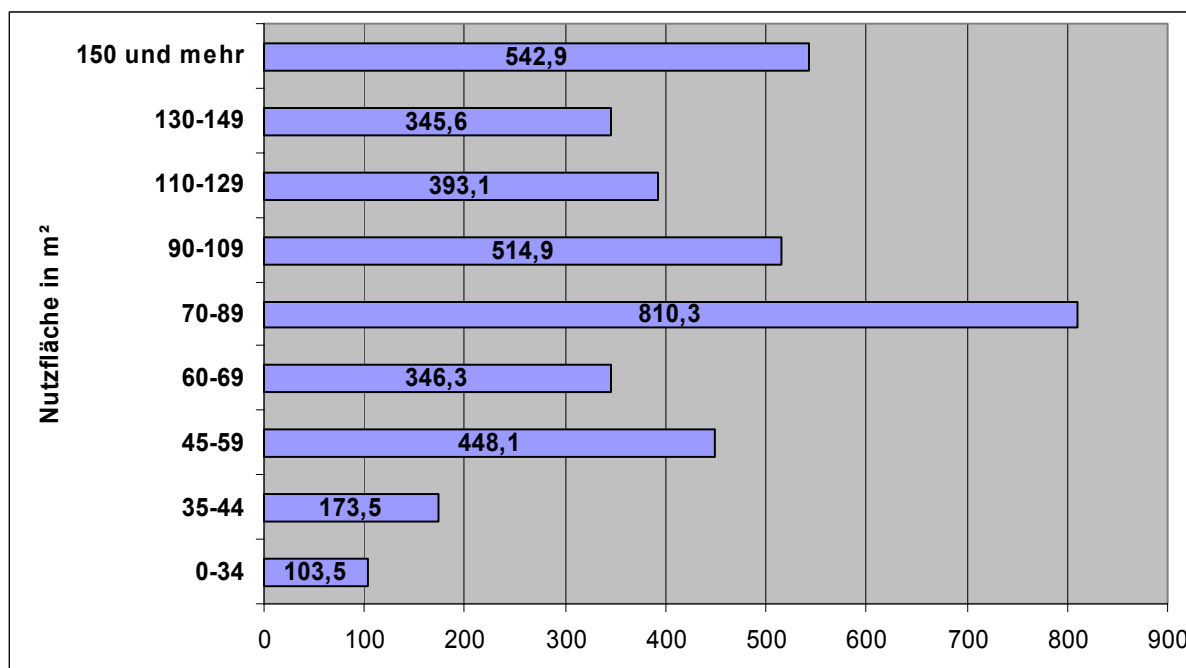
Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012), FGW- Darstellung.

Abbildung 8: Durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen in den Bundesländern 2012



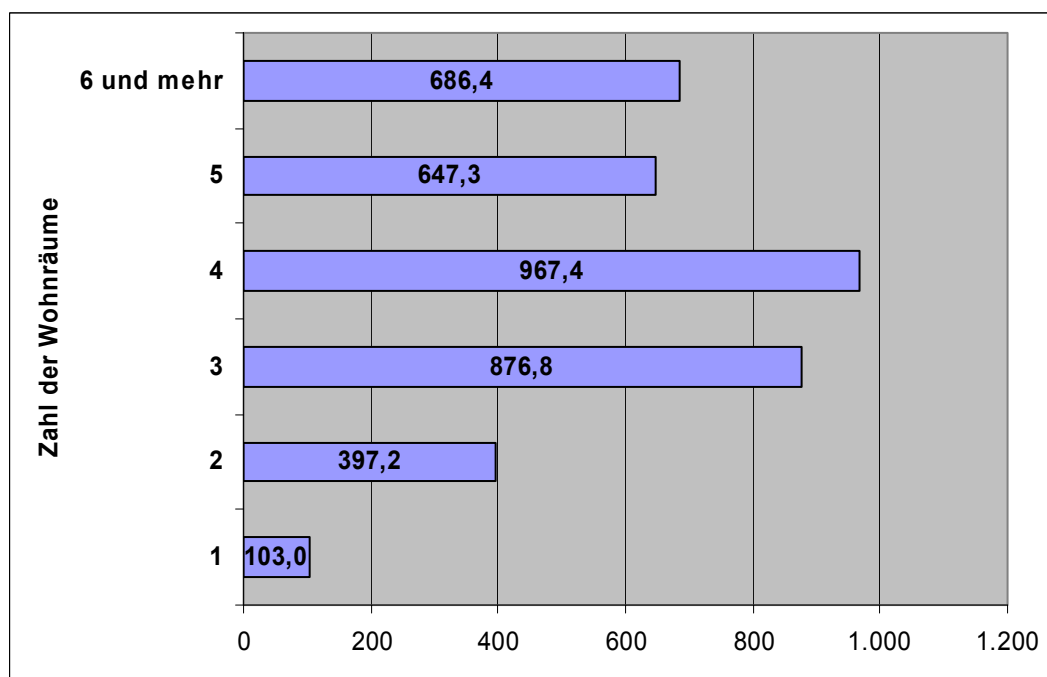
Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012), FGW- Darstellung.

Abbildung 9: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche in m<sup>2</sup> in Österreich 2012 (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

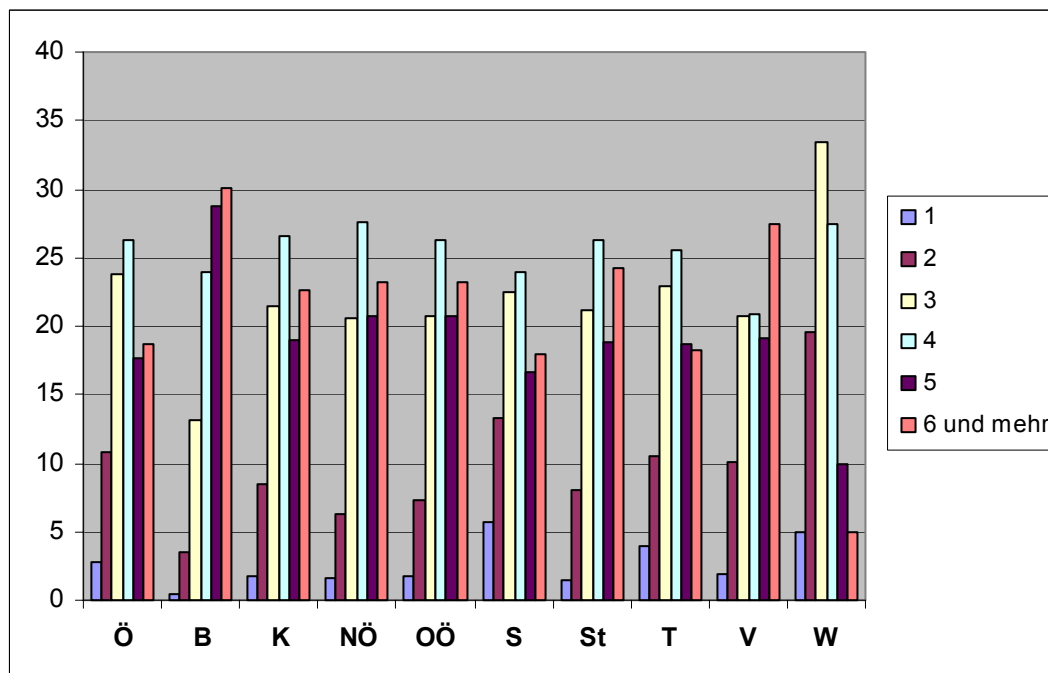
Abbildung 10: Hauptwohnsitzwohnungen nach Zahl der Wohnräume in Österreich 2012 (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.



Abbildung 11: Hauptwohnsitzwohnungen nach Zahl der Wohnräume in den Bundesländern 2012 (in %)



Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

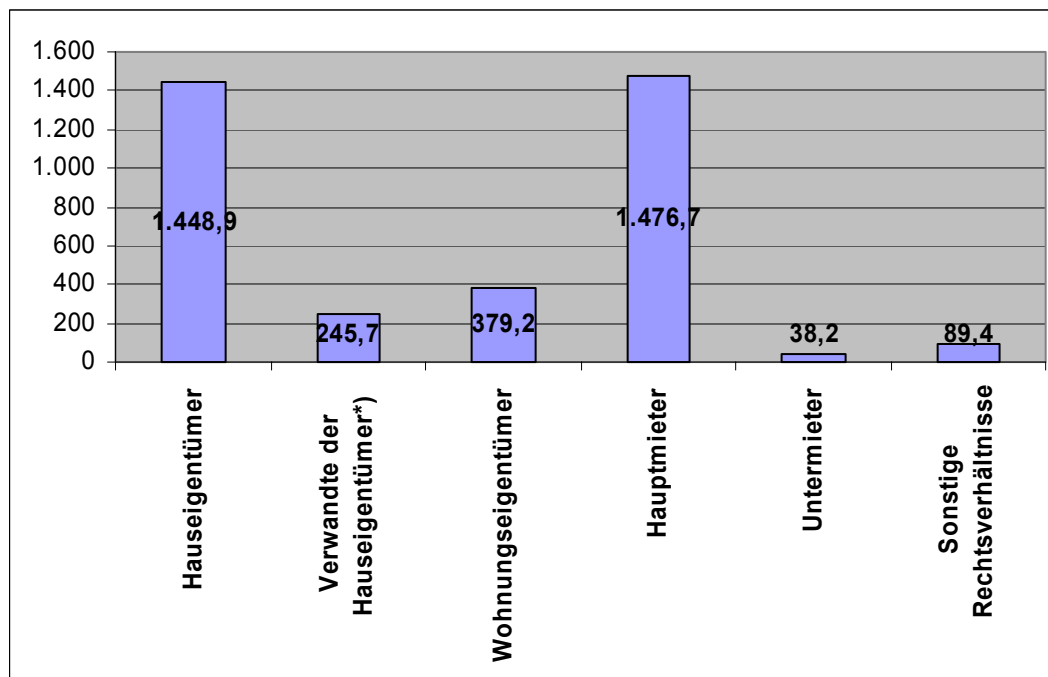
Tabelle 4: Hauptwohnsitzwohnungen nach Zahl der Wohnräume in den Bundesländern 2012 (in %)

|                  | Zahl der Wohnräume (in %) |      |      |      |      |            | HWW    |
|------------------|---------------------------|------|------|------|------|------------|--------|
|                  | 1                         | 2    | 3    | 4    | 5    | 6 und mehr |        |
| Österreich       | 2,8                       | 10,8 | 23,8 | 26,3 | 17,6 | 18,7       | 3678,1 |
| Burgenland       | 0,4                       | 3,5  | 13,2 | 24,0 | 28,8 | 30,1       | 114,5  |
| Kärnten          | 1,8                       | 8,4  | 21,5 | 26,6 | 19,0 | 22,7       | 241,5  |
| Niederösterreich | 1,6                       | 6,3  | 20,6 | 27,6 | 20,8 | 23,2       | 678,1  |
| Oberösterreich   | 1,7                       | 7,3  | 20,8 | 26,3 | 20,8 | 23,2       | 593,7  |
| Salzburg         | 5,7                       | 13,3 | 22,5 | 24,0 | 16,7 | 17,9       | 228,1  |
| Steiermark       | 1,4                       | 8,1  | 21,1 | 26,3 | 18,9 | 24,2       | 510,1  |
| Tirol            | 4,0                       | 10,5 | 22,9 | 25,6 | 18,7 | 18,3       | 295,0  |
| Vorarlberg       | 1,9                       | 10,1 | 20,7 | 20,9 | 19,1 | 27,4       | 154,5  |
| Wien             | 4,9                       | 19,5 | 33,4 | 27,4 | 9,9  | 4,9        | 862,7  |

Anm.: HWW= Hauptwohnsitzwohnungen

Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

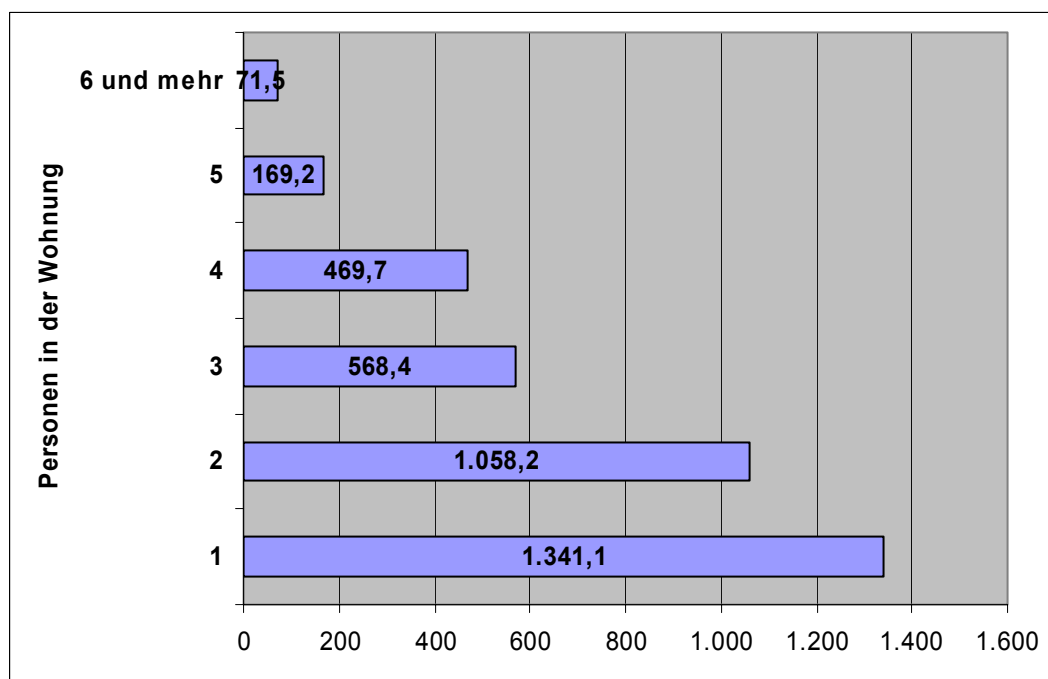
Abbildung 12: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis in Österreich 2012 (in 1.000)



Anm.: \*) Ab 2012 inklusive ähnlicher unentgeltlicher Rechtsverhältnisse (z.B. Servitut, Auszüglerwohnung) - bis 2011 bei sonstigen Rechtsverhältnissen enthalten.

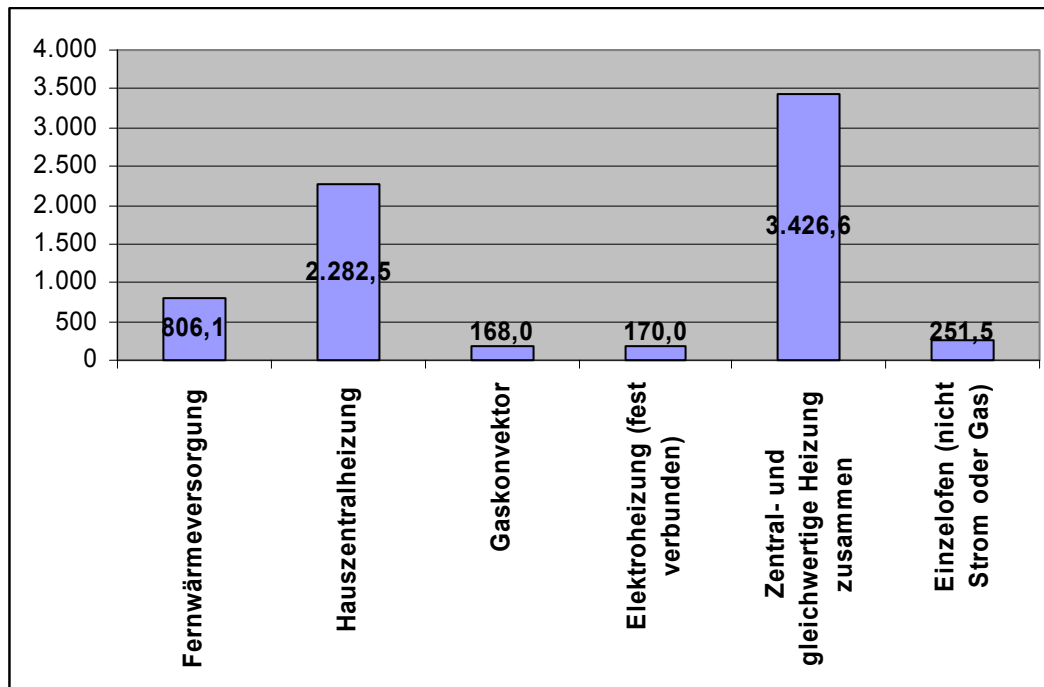
Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Abbildung 13: Hauptwohnsitzwohnungen nach Wohnungsbelag in Österreich 2012 (in 1.000)



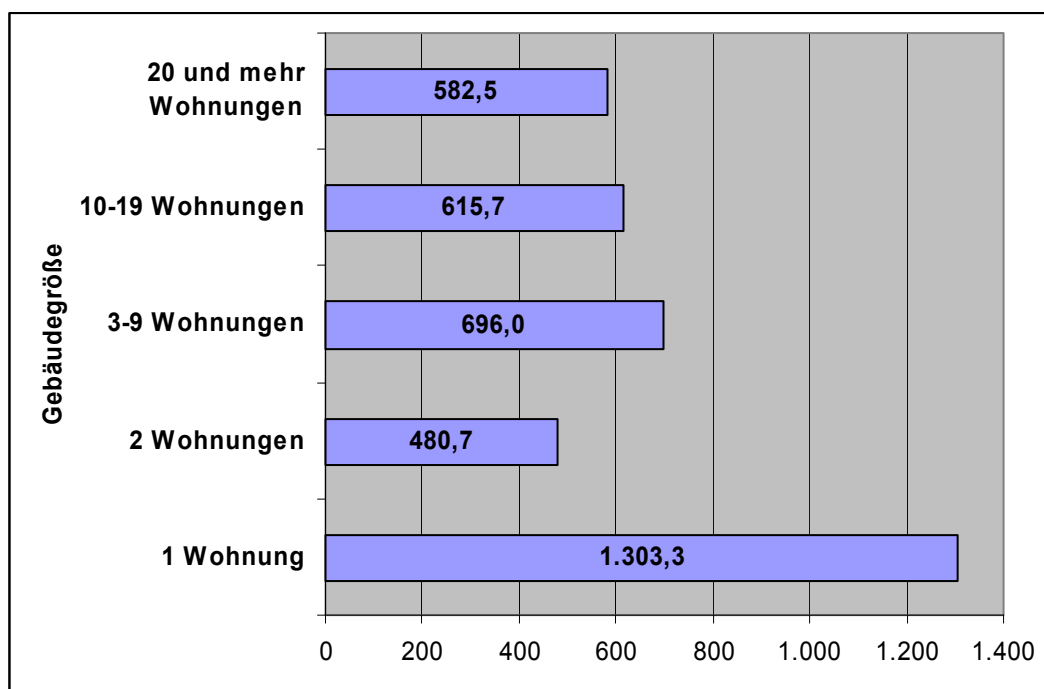
Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Abbildung 14: Hauptwohnsitzwohnungen nach Art der Heizung in Österreich 2012 (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Abbildung 15: Hauptwohnsitzwohnungen nach Gebäudegröße in Österreich 2012 (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

Tabelle 5: Übersicht: Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich 2012 (in 1.000)

|                              | <b>Hauptwohnsitzwohnungen 2012 (in 1.000)</b> |
|------------------------------|---|
| <b>Gesamt</b>                | 3.678,1                                       |
| <b>Rechtsverhältnis</b>      |   |
| Hauseigentümer               | 1.448,9                                       |
| Verwandte der Hauseigentümer | 245,7   |
| Wohnungseigentümer           | 379,2   |
| Hauptmieter                  | 1.476,7                                       |
| Untermieter                  | 38,2  |
| Sonstige Rechtsverhältnisse  | 89,4  |
| <b>Ausstattungskategorie</b> |   |
| Kategorie A                  | 3.391,8                                       |
| Kategorie B                  | 222,6   |
| Kategorie C                  | 10,5  |
| Kategorie D                  | 53,2  |
| <b>Nutzfläche</b>            |   |
| 0-34                         | 103,5   |
| 35-44                        | 173,5   |
| 45-59                        | 448,1   |
| 60-69                        | 346,3   |
| 70-89                        | 810,3   |
| 90-109                       | 514,9   |
| 110-129                      | 393,1   |
| 130-149                      | 345,6   |
| 150 und mehr                 | 542,9   |
| <b>Bauperiode</b>            |   |
| vor 1919                     | 550,4   |
| 1919-1944                    | 293,2   |
| 1945-1960                    | 442,8   |
| 1961-1970                    | 545,4   |
| 1971-1980                    | 564,3   |
| 1981-1990                    | 391,5   |
| 1991-2000                    | 486,3   |
| 2001 und später              | 404,3   |
| <b>Zahl der Wohnräume</b>    |   |
| 1                            | 103,0   |
| 2                            | 397,2   |
| 3                            | 876,8   |
| 4                            | 967,4   |
| 5                            | 647,3   |
| 6 und mehr                   | 686,4   |
| <b>Wohnungsbelag</b>         |   |
| 1 Person                     | 1.341,1                                       |
| 2 Personen                   | 1.058,2                                       |
| 3 Personen                   | 568,4   |
| 4 Personen                   | 469,7   |

|   |         |
|---|---------|
| 5 Personen                                  | 169,2   |
| 6 und mehr Personen                         | 71,5    |
| <b>Gebäudegröße</b>                         |         |
| 1 Wohnung                                   | 1.303,3 |
| 2 Wohnungen                                 | 480,7   |
| 3-9 Wohnungen                               | 696,0   |
| 10-19 Wohnungen                             | 615,7   |
| 20 und mehr Wohnungen                       | 582,5   |
| <b>Art der Heizung</b>                      |         |
| Fernwärmeversorgung                         | 806,1   |
| Hauszentralheizung                          | 2.282,5 |
| Gaskonvektor                                | 168,0   |
| Elektroheizung (fest verbunden)             | 170,0   |
| Zentral- und gleichwertige Heizung zusammen | 3.426,6 |
| Einzelofen (nicht Strom oder Gas)           | 251,5   |

Quelle: Statistik Austria (Wohnen 2012) FGW- Darstellung.

## 2.3 BESTAND DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### 2.3.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau

In Österreich lebt etwa jeder sechste Bewohner in einer von Gemeinnützigen errichteten und/oder verwalteten Wohnung. Die hohen Aktivitäten im Neubausektor in den letzten Jahrzehnten sind für die starke Präsenz der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verantwortlich.

Der Verwaltungsbestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen betrug Ende 2012 etwa 852.000 Wohnungen. Unter Einschluss der von den "Auspendlern" (ehemalige Bundesgesellschaften) verwalteten Wohnungen - die nach wie vor den Kostenregelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegen - sind es 901.000 Wohnungen (ca. 24% des gesamten österreichischen Wohnungsbestands). Dieser Anteil lag vor 30 Jahren noch bei ca. 10%. Die Versorgungsleistung der gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) spielt für den Geschosswohnbau in urbanen Gebieten eine noch wichtigere Rolle: Der Anteil des verwaltenden Bestandes beträgt hier bereits über 40% (vor 30 Jahren: ca. 18%).

Die Gewichtung der GBV ist im Bundesländervergleich unterschiedlich: Mit über 70% des Wohnungsbestandes im Geschosswohnbau sind die gemeinnützigen Wohnungen in Oberösterreich und im Burgenland am stärksten vertreten. Wien befindet sich mit rund 25% am anderen Ende der Skala (Beide Anteile schließen die Wohnungen der ehemals gemeinnützigen Bundesgesellschaften ein).

Gemeinnützig verwaltete Wohneinheiten verteilen sich zu etwa 69% auf Miet- und Genossenschaftswohnungen (ca. 566.000) und zu 31% auf bereits übereignete bzw. für die Übereignung vorgesehene Wohnungen (ca. 250.000). In Bezug auf den Eigentumsanteil ergeben sich regionale Unterschiede: Das Burgenland, Kärnten, Vorarlberg und Wien

erreichen hier einen Wert von etwa 20%, Nieder- und Oberösterreich bewegen sich über 30% und die Steiermark, Salzburg und Tirol erreichen einen Eigentumsanteil von bis zu 50%. Der Großteil (abzüglich der privatisierten BUWOG- Wohnungen) der Miet- und Genossenschaftswohnungen wurde selbst errichtet. Ein relativ kleiner Anteil (etwa 35.000 Wohnungen) wird für Gemeinden verwaltet.

Der Großteil dieser Wohnungen befindet sich in Geschossbauten, etwa 26.000 in Siedlungs- und Reihenhäusern. Darüber hinaus gibt es auch Heimplätze für Studenten und Pensionisten. Weiters zählen zum gemeinnützigen Bestand noch Garagen- und Abstellplätze sowie Geschäftslokale (zuletzt rund 12.800). Der Verwaltungsbestand beträgt 1.207.720 Einheiten (851.630 Wohnungen, 12.860 Lokale, 331.600 Garagen und 11.631 sonstige Einheiten).<sup>3</sup>

Das Hauptaugenmerk der Gemeinnützigen liegt aber auf dem Wohnungsneubau. Der Anteil an Fertigstellungen betrug in diesem Bereich durchschnittlich etwa ein Drittel. Bei den Miet- und Eigentumswohnungen im Mehrgeschossbau lag der Wert bei über 50%. Unterschiede sind auch hier in den Regionen zu beobachten. Die relative Bedeutung der GBV ist in den östlichen Bundesländern für das Neubauwohnungsangebot stärker als in den westlichen Gebieten. Die Entwicklung der Neubauleistung erweist sich im Vergleich der Bundesländer als unterschiedlich. In der Steiermark (+28%), im Burgenland (+6%) und in Kärnten (+1%) konnten im Jahr 2012 in Bezug auf die Fertigstellungen Anstiege verzeichnet werden. In den übrigen Bundesländern ging die Neubauleistung teilweise stark zurück. In Salzburg gingen die Fertigstellungen um fast die Hälfte (ca. 780 Wohnungen) zurück, während der Rückgang in Tirol nur knapp 8% betrug.

Das Jahresneubau-Volumen der gemeinnützigen Bauvereinigungen liegt im langjährigen Durchschnitt bei etwa 15.000 Wohnungen; insgesamt wurden von diesen mehr als 900.000 Wohnungen errichtet. Das stabile Niveau des Neubaufolumens zeigt auch, dass der Rückgang der fertig gestellten Wohneinheiten im Jahr 2012 nur eine kleine Einkerbung in der sonst sehr stabilen Wohnungsproduktion darstellt.<sup>4</sup>

### **2.3.2 Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft**

In Bezug auf die verwalteten GBV- Wohnungen ist seit 2000 ein Anstieg der Wohnungen gesamt um etwa 70.000 Einheiten zu verzeichnen. Allerdings geht der Zuwachs auf das Konto der Genossenschaften, da die Zahl der Wohnungseinheiten der Kapitalgesellschaften seit dem Jahr 2000 in etwa gleich geblieben ist.

2012 wurden mit 196.000 die meisten Wohnungen in Wien verwaltet. Dahinter folgen Oberösterreich, Niederösterreich und die Steiermark, die sich alle über der 130.000-Marke

---

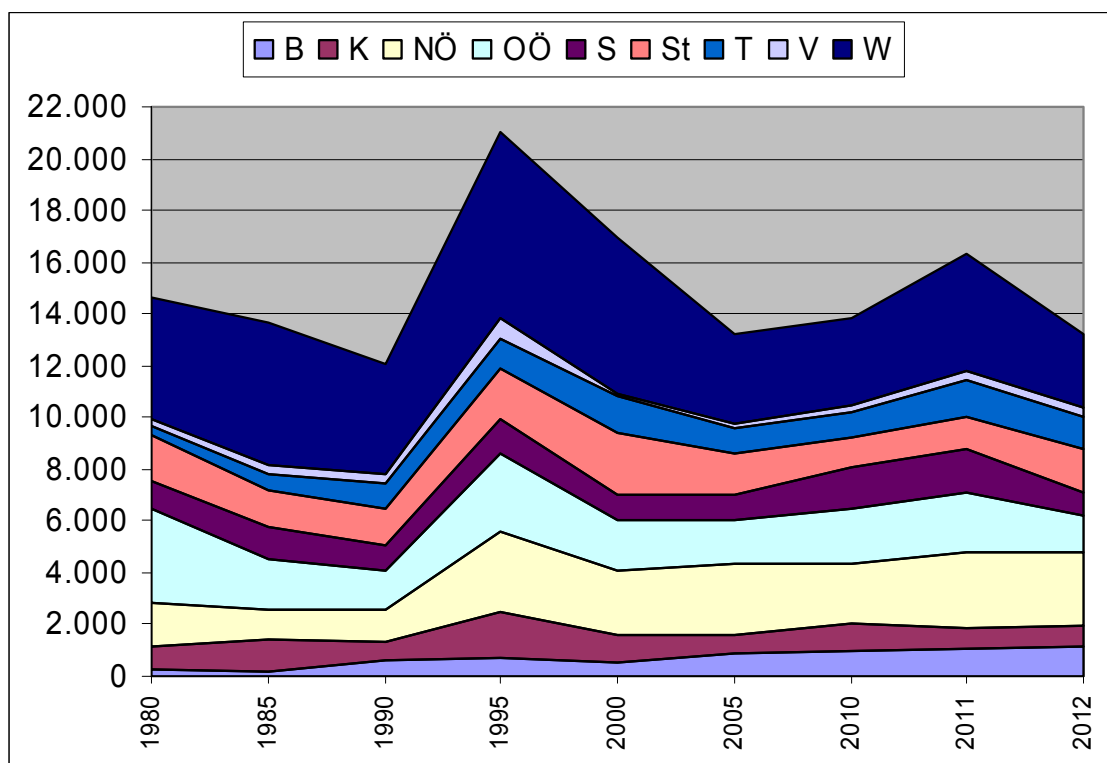
<sup>3</sup> Quelle: <http://www.gbv.at/Page/View/4189>, Stand: 24.6.2013, & GBV- Verbandstatistik 2012, S.5

<sup>4</sup> Quelle: <http://www.gbv.at/Page/View/4189>, Stand: 24.6.2013 & GBV- Verbandsstatistik 2012, S.2-3

befinden. Die restlichen Bundesländer liegen allesamt unter 70.000, wobei das Burgenland mit etwa 19.000 Einheiten das Schlusslicht darstellt.

In Bezug auf die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen in eigenen Bauten lässt sich feststellen, dass der Höchststand der fertig gestellten Einheiten um die Jahrtausendwende mit knapp über 21.000 erreicht wurde. In den darauffolgenden Jahren ging die Zahl der Wohneinheiten auf unter 14.000 zurück, um dann bis 2011 wieder einen Anstieg auf über 16.000 Wohnungsfertigstellungen zu erfahren. Dieses Zwischenhoch kann durch die Fertigstellung größerer, mit längeren Realisierungszeiträumen verbundenen Wohnbauprojekte, erklärt werden. Seit dem Jahr 2000 ist vor allem ein Rückgang in den Bundesländern Wien und Oberösterreich zu bemerken. Den stärksten Zuwachs in Bezug auf fertig gestellte Wohnungen in den letzten 12 Jahren kann man im Burgenland feststellen. Hier hat sich die Zahl der Wohneinheiten mehr als verdoppelt. Auch in Niederösterreich und Tirol konnten Zuwächse vermerkt werden.<sup>5</sup>

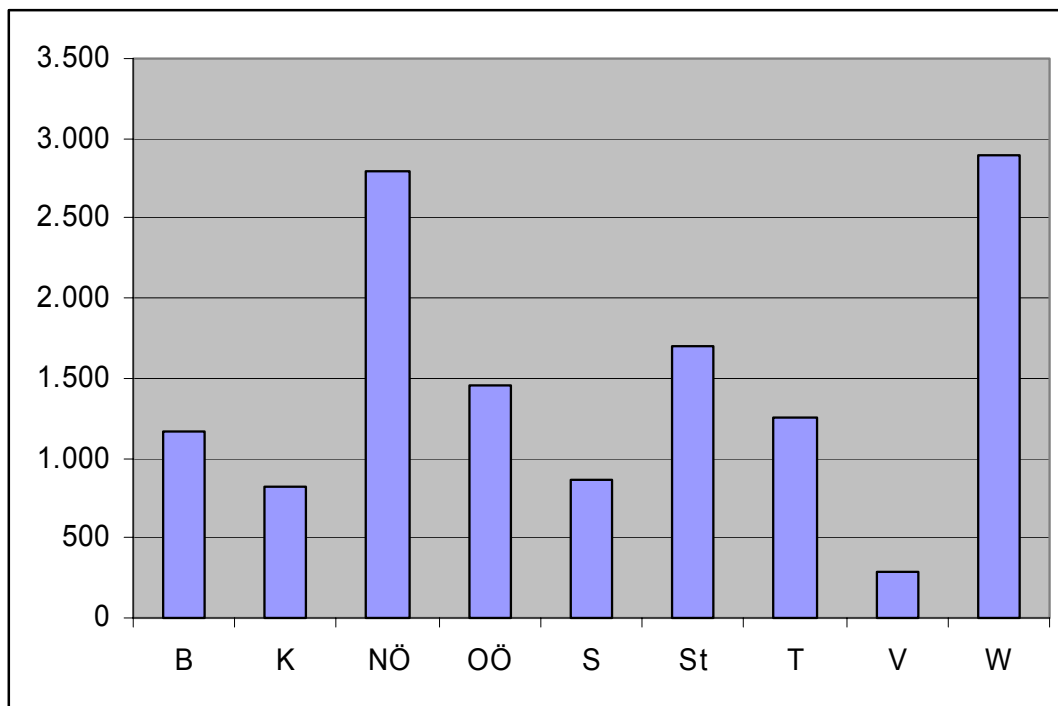
Abbildung 16: GBV- Wohnungsfertigstellungen (in eigenen Bauten) nach Bundesländern (1980-2012)



Quelle: GBV- Verbandsstatistik 2012, FGW- Darstellung.

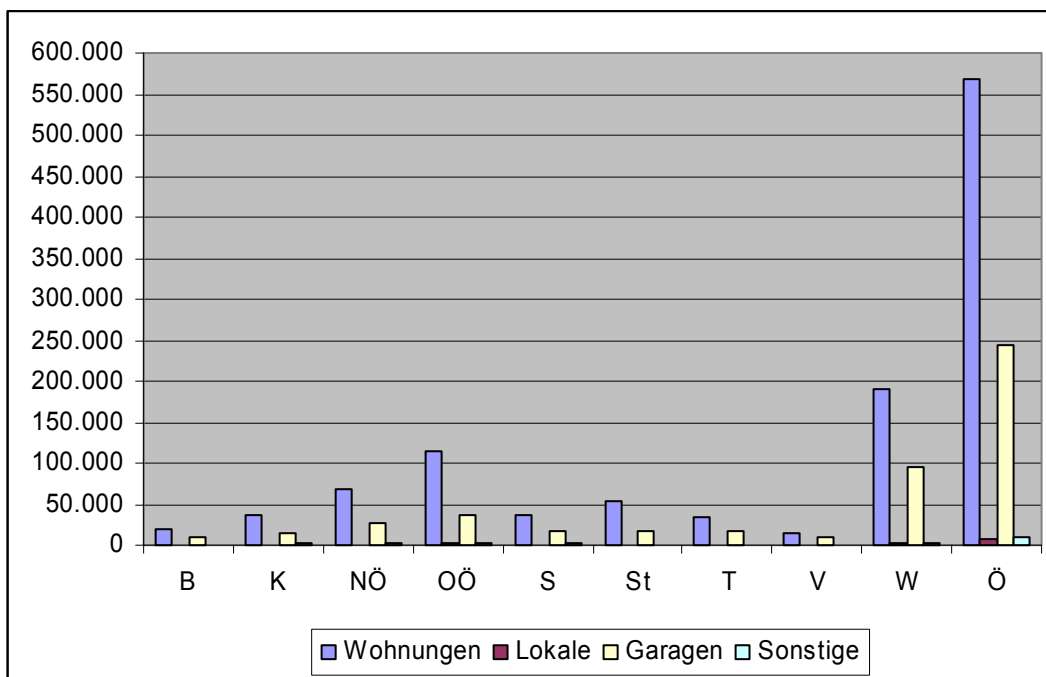
<sup>5</sup> Quelle :GBV- Verbandsstatistik 2012, Tabellenanhang

Abbildung 17: GBV- Wohnungsfertigstellungen (in eigenen Bauten) nach Bundesländern 2012



Quelle: GBV- Verbandsstatistik 2012, FGW- Darstellung.

Abbildung 18: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (eigene Bauten) in den Bundesländern 2012

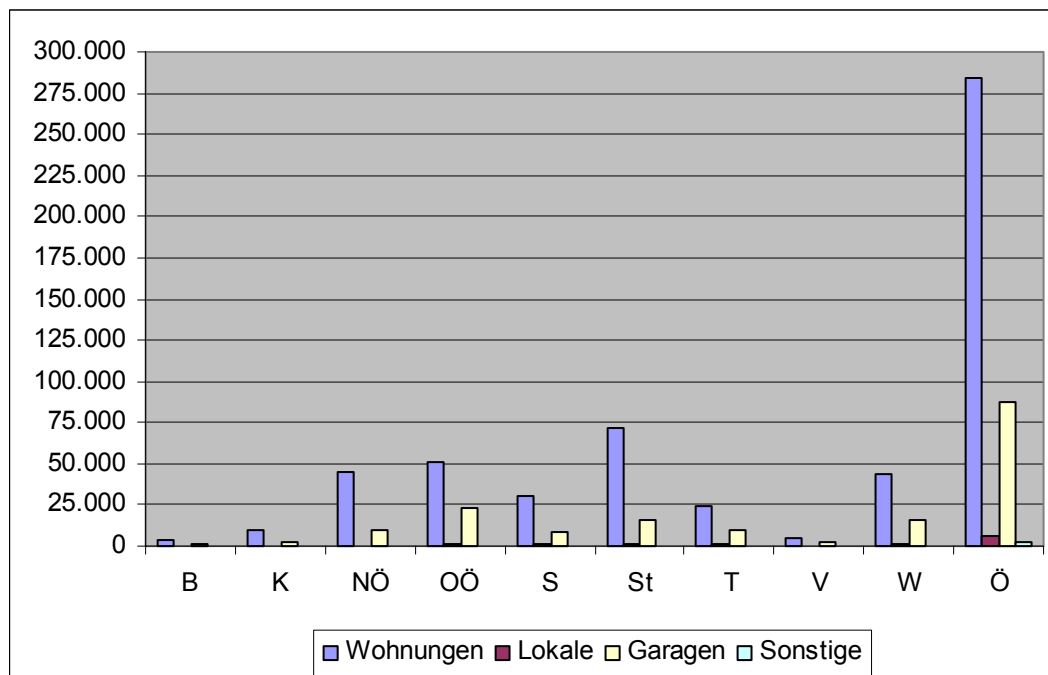


Anm.: Bei der Darstellung sind die verwalteten Wohnungseigentumsanlagen eingerechnet.

Quelle: GBV- Verbandsstatistik 2012, FGW- Darstellung

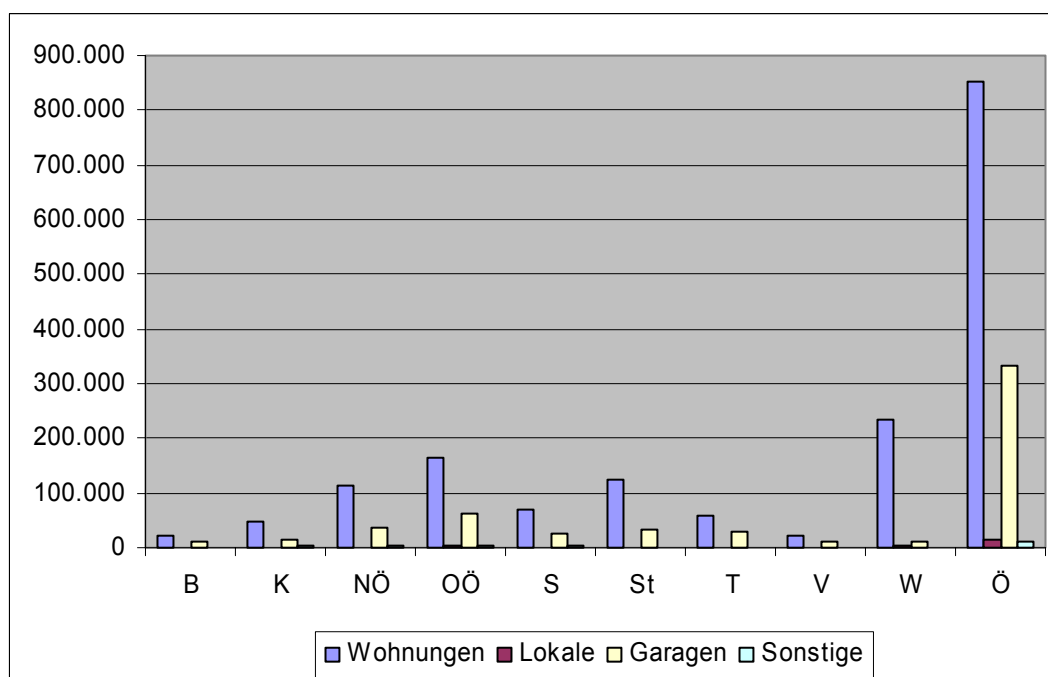


Abbildung 19: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (fremde Bauten) in den Bundesländern 2012



Anm.: Bei der Darstellung sind die verwalteten Wohnungseigentumsanlagen eingerechnet.  
 Fremde Bauten: Inkludieren verwaltete Wohnungen im Eigentum von Gemeinden  
 Quelle: GBV- Verbandsstatistik 2012, FGW- Darstellung.

Abbildung 20: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (eigene und fremde Bauten) in den Bundesländern 2012



Anm.: Bei der Darstellung sind die verwalteten Wohnungseigentumsanlagen eingerechnet.  
 Fremde Bauten: Inkludieren verwaltete Wohnungen im Eigentum von Gemeinden.  
 Quelle: GBV- Verbandsstatistik 2012, FGW- Darstellung.

Tabelle 6: GBV- Wohnungsfertigstellungen (in eigenen Bauten) nach Bundesländern  
(1980-2012)

|      | Ö      | B     | K     | NÖ    | OÖ    | S     | St    | T     | V   | W     |
|------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|
| 1980 | 14.608 | 308   | 813   | 1.730 | 3.612 | 1.098 | 1.760 | 322   | 283 | 4.682 |
| 1985 | 13.693 | 173   | 1210  | 1.222 | 1.922 | 1.262 | 1.370 | 611   | 394 | 5.529 |
| 1990 | 12.040 | 629   | 745   | 1.211 | 1.539 | 965   | 1.417 | 904   | 438 | 4.192 |
| 1995 | 21.048 | 748   | 1.744 | 3.101 | 2.987 | 1.373 | 1.962 | 1.148 | 798 | 7.187 |
| 2000 | 16.940 | 519   | 1.045 | 2.500 | 1.955 | 947   | 2.430 | 1.423 | 126 | 5.995 |
| 2005 | 13.179 | 871   | 697   | 2.793 | 1.651 | 986   | 1.603 | 976   | 153 | 3.449 |
| 2010 | 13.813 | 955   | 1.111 | 2.305 | 2.140 | 1.529 | 1.151 | 969   | 301 | 3.352 |
| 2011 | 16.318 | 1.101 | 784   | 2.877 | 2.342 | 1.635 | 1.256 | 1.419 | 367 | 4.537 |
| 2012 | 13.240 | 1.169 | 821   | 2.789 | 1.455 | 864   | 1.695 | 1.254 | 291 | 2.902 |

Quelle: GBV- Verbandsstatistik 2012, FGW- Darstellung.

Tabelle 7: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (eigene Bauten) in den Bundesländern 2012

|                  | alle Mitgliedsvereinigungen* |           |        |         |          |
|------------------|------------------------------|-----------|--------|---------|----------|
|                  | Gesamt                       | Wohnungen | Lokale | Garagen | Sonstige |
| Burgenland       | 29.402                       | 20.117    | 179    | 9.034   | 72       |
| Kärnten          | 52.772                       | 36.971    | 174    | 13.829  | 1.798    |
| Niederösterreich | 96.681                       | 67.593    | 710    | 26.912  | 1.466    |
| Oberösterreich   | 154.836                      | 114.068   | 1.375  | 37.684  | 1.709    |
| Salzburg         | 56.351                       | 37.242    | 628    | 16.467  | 2.014    |
| Steiermark       | 70.498                       | 52.911    | 572    | 16.419  | 596      |
| Tirol            | 52.485                       | 34.408    | 279    | 17.638  | 160      |
| Vorarlberg       | 25.582                       | 15.523    | 150    | 10.056  | 53       |
| Wien             | 288.216                      | 189.127   | 2.119  | 95.725  | 1.245    |
| Österreich       | 826.823                      | 567.760   | 6.186  | 243.764 | 9.113    |

Anm.: \* Dazu zählen Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaften.  
Quelle: GBV- Verbandsstatistik 2012, FGW- Darstellung.

Tabelle 8: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (fremde Bauten) in den Bundesländern 2012

|                  | alle Mitgliedsvereinigungen* |           |        |         |          |
|------------------|------------------------------|-----------|--------|---------|----------|
|                  | Gesamt                       | Wohnungen | Lokale | Garagen | Sonstige |
| Burgenland       | 4.270                        | 3.237     | 265    | 757     | 11       |
| Kärnten          | 12.260                       | 9.183     | 234    | 2.593   | 250      |
| Niederösterreich | 56.003                       | 45.261    | 584    | 9.560   | 598      |
| Oberösterreich   | 76.472                       | 51.454    | 1.768  | 22.959  | 291      |
| Salzburg         | 41.125                       | 30.714    | 1.176  | 8.737   | 498      |
| Steiermark       | 88.134                       | 71.535    | 925    | 15.363  | 311      |
| Tirol            | 35.035                       | 24.307    | 628    | 10.066  | 34       |
| Vorarlberg       | 7.367                        | 4.812     | 126    | 2.385   | 44       |
| Wien             | 60.229                       | 43.365    | 966    | 15.417  | 481      |
| Österreich       | 380.895                      | 283.868   | 6.672  | 87.837  | 2.518    |

Anm.: \* Dazu zählen Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaften.  
Quelle: GBV- Verbandsstatistik 2012, FGW- Darstellung.

## 2.4 ANZAHL DER MIETVERHÄLTNISSE

2012 entfielen in Österreich rund 40% der knapp 3,7 Millionen (Mio.) Haushalte auf die Wohnkategorie „Hauptmietwohnung“ und etwa 2% auf die Wohnform der Untermiete. Nahezu jede fünfte Person (ca.19%) lebte im vergangenen Jahr in einer Gemeindewohnung (kommunale Mietwohnung), 41% bewohnten Genossenschaftswohnungen (gemeinnützige Wohnungen) und 40% wurden privat vermietet. In Österreich lässt sich in Bezug auf die Hauptmietverhältnisse ein sehr deutliches Stadt-Land-Gefälle erkennen: Drei von vier Personen (75%) leben in Wien in Hauptmietwohnverhältnissen, während dieser Wert im Burgenland nur 14% erreichte. Alle anderen Bundesländer weisen in dieser Wohnkategorie einen Anteil von 20-29% auf.<sup>6</sup>

Gemäß Mikrozensus stieg der hochgerechnete Bestand an Hauptmietwohnungen von 2005 bis 2012 um ca. 129.000 Wohneinheiten auf 1,5 Mio. an. Die Anzahl der Gemeindewohnungen blieb mit etwas unter 20% konstant, während sich hingegen der Mietwohnungsanteil mit privaten Eigentümern („Andere Hauptmietwohnungen“) von 51% auf etwa 40% verminderte; Genossenschaftseinheiten erhöhten sich auf 41%.

Auf die Bundeshauptstadt Wien entfallen im Jahr 2012 rund 44% aller Hauptmietwohnungen in Österreich bzw. 23% der gesamten Privathaushalte. Auf Grund des hohen Altbaubestandes befinden sich 64% aller Richtwertwohnungen und 35% der Wohnungen auf dem freien Markt (z.B.: Wohnungen im Teilanwendungsbereich MRG, Dachgeschossausbauten etc.) in Wien. Seit 2005 dürfte sich jener Mietwohnungsanteil, welcher unter starkem öffentlichem Einfluss stand, von zwei Dritteln auf etwa drei Viertel erhöht haben.<sup>7</sup>

Etwa 7-9% aller Hauptmietwohnungen wurden nach Schätzungen im Schnitt pro Jahr neuvermietet. 2012 waren das 128.000 Wohneinheiten. 72.000 (ca. 60%) neue Vermietungen entfallen dabei auf die Privatwohnungen, während es bei Genossenschaftswohnungen um die 30% und bei Gemeindewohnungen 10-15% sind. Gemessen an den gesamten Neuvermietungen entfielen ca. 36% auf die Kategorie „Freie und angemessene Mieten“. Die Zahl der neuvermieteten Gemeindewohnungen stieg im Jahr 2012 stark an (von 10.500 pro Jahr im Durchschnitt 2005/2012 auf 19.000), gleichzeitig dürfte ein größerer Teil befristet vermietet worden sein als in den Jahren davor.

Im privaten Bereich werden befristete Mietverträge mittlerweile recht häufig aufgesetzt. 63% der neuen privaten Mietverträge wurden 2012 befristet abgeschlossen. Bei der Neuvermietung von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen (20% bzw. 12%) sind Befristungen bei Verträgen insgesamt gesehen aber nach wie vor selten.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Quelle: WIFO – Monatsberichte 07/2013 – Mietpreisentwicklung in Österreich, S.559

<sup>7</sup> Quelle: WIFO – Monatsberichte 07/2013 – Mietpreisentwicklung in Österreich, S.563-564

<sup>8</sup> Quelle: WIFO – Monatsberichte 07/2013 – Mietpreisentwicklung in Österreich, S.564-565

Tabelle 9: Bestandsmietverhältnisse in Österreich (in 1.000)

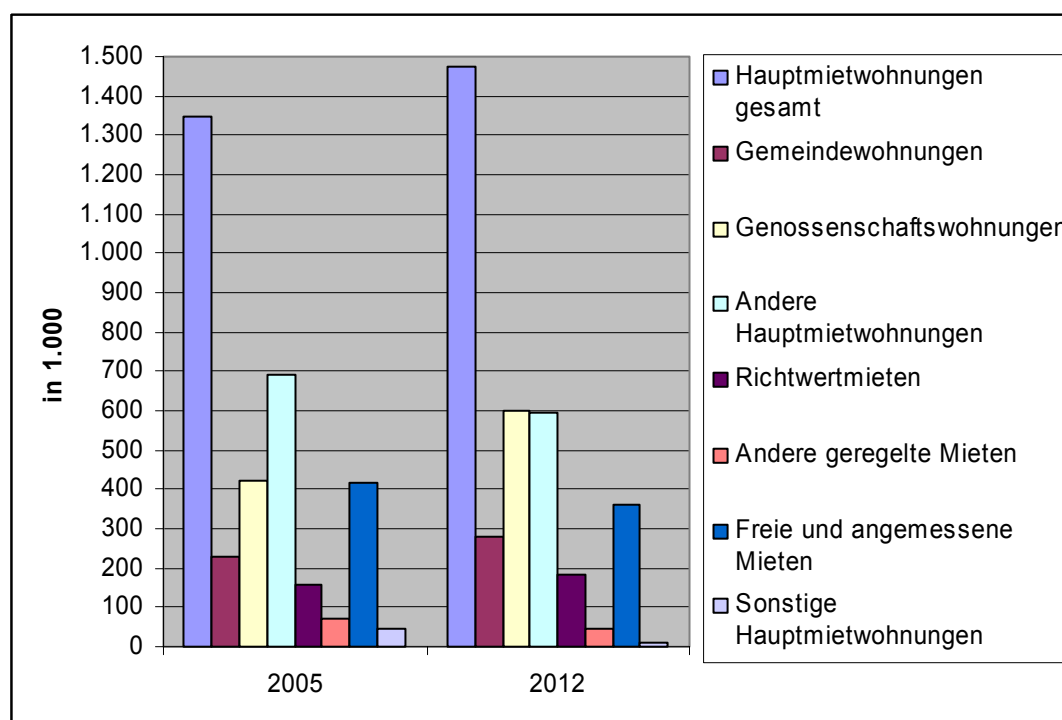
| <b>Insgesamt</b>               | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Hauptmietwohnungen             | 1.345,6     | 1.474,7     |
| Gemeindewohnungen              | 229,5       | 279,9       |
| Genossenschaftswohnungen       | 424,3       | 597,7       |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 691,8       | 597,1       |
| Richtwertmieten                | 159,1       | 180,9       |
| Andere geregelte Mieten        | 69,4        | 43,4        |
| Freie und angemessene Mieten   | 418,6       | 361,5       |
| Sonstige Hauptmietwohnungen*   | 44,6        | 11,4        |
| <b>Baujahr vor 1945</b>        | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 449,3       | 430,1       |
| Gemeindewohnungen              | 62,2        | 66,8        |
| Genossenschaftswohnungen       | 56,7        | 58,1        |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 330,4       | 305,2       |
| Richtwertmieten                | 159,1       | 180,9       |
| Andere geregelte Mieten        | 62,7        | 41,6        |
| Freie und angemessene Mieten   | 108,6       | 82,7        |
| Sonstige Hauptmietwohnungen*   | -           | -           |
| <b>Baujahr nach 1945</b>       | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 896,3       | 1.044,6     |
| Gemeindewohnungen              | 167,3       | 213,1       |
| Genossenschaftswohnungen       | 367,6       | 539,5       |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 361,4       | 291,9       |
| Richtwertmieten                | -           | -           |
| Andere geregelte Mieten        | 6,7         | 1,8         |
| Freie und angemessene Mieten   | 310         | 278,8       |
| Sonstige Hauptmietwohnungen*   | 44,6        | 11,4        |
| <b>Mietvertrag befristet</b>   | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 168,1       | 263,3       |
| Gemeindewohnungen              | 8,6         | 31,9        |
| Genossenschaftswohnungen       | 17          | 24,6        |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 142,4       | 206,7       |
| Richtwertmieten                | 43          | 59,7        |
| Andere geregelte Mieten        | 7,1         | 8,7         |
| Freie und angemessene Mieten   | 91          | 137,7       |
| Sonstige Hauptmietwohnungen*   | 1,3         | 0,6         |
| <b>Mietvertrag unbefristet</b> | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 1.177,5     | 1.211,4     |
| Gemeindewohnungen              | 220,9       | 248         |
| Genossenschaftswohnungen       | 407,2       | 573         |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 549,4       | 390,4       |
| Richtwertmieten                | 116,1       | 121,2       |

|                              |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| Andere geregelte Mieten      | 62,4  | 34,7  |
| Freie und angemessene Mieten | 327,6 | 223,8 |
| Sonstige Hauptmietwohnungen* | 43,3  | 10,8  |

Anm.: \* Zuordnung auf Grund mangelnder Informationen zu Baujahr, Größe oder Ausstattung  
Die Daten basieren zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung

Abbildung 21: Bestandsmietverhältnisse in Österreich (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung

Tabelle 10: Neu abgeschlossene Mietverhältnisse in Österreich (in 1.000)

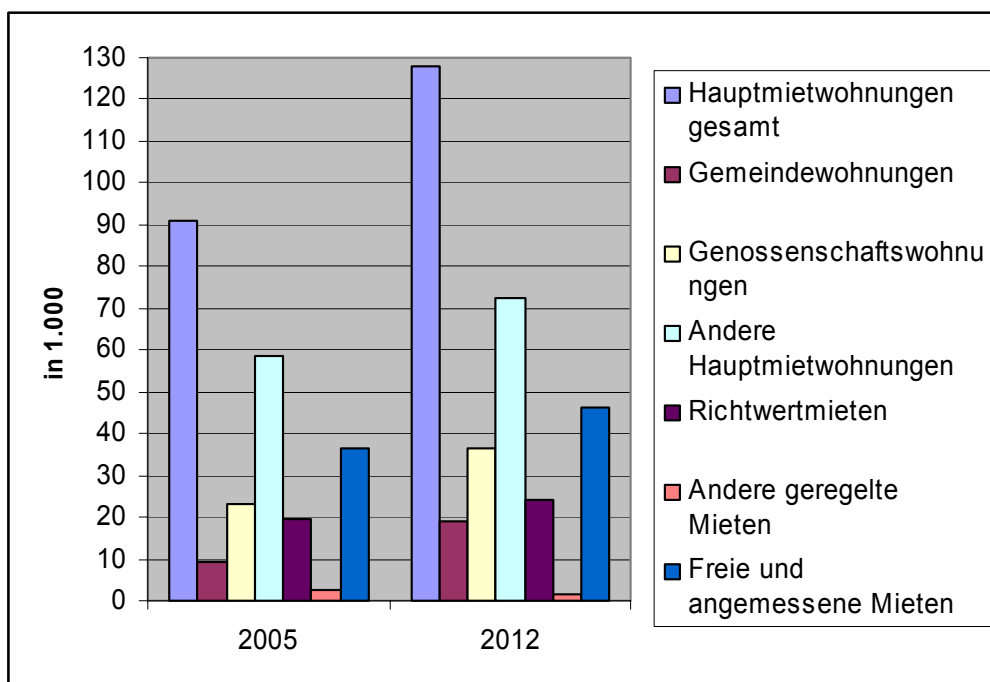
| <b>Insgesamt</b>             | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Hauptmietwohnungen           | 90,7        | 127,8       |
| Gemeindewohnungen            | 9,3         | 19,1        |
| Genossenschaftswohnungen     | 23          | 36,3        |
| Andere Hauptmietwohnungen    | 58,5        | 72,3        |
| Richtwertmieten              | 19,4        | 24,4        |
| Andere geregelte Mieten      | 2,4         | 1,5         |
| Freie und angemessene Mieten | 36,7        | 46,4        |
| <b>Baujahr vor 1945</b>      | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
| Hauptmietwohnungen           | 29,2        | 35,6        |
| Gemeindewohnungen            | 2,5         | 4,1         |
| Genossenschaftswohnungen     | 3,8         | 4,2         |

|                                |             |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Andere Hauptmietwohnungen      | 23          | 27,3        |
| Richtwertmieten                | 19,4        | 24,4        |
| Andere geregelte Mieten        | 2,4         | 1,2         |
| Freie und angemessene Mieten   | 1,2         | 1,6         |
| <b>Baujahr nach 1945</b>       | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 61,5        | 92,2        |
| Gemeindewohnungen              | 6,8         | 15          |
| Genossenschaftswohnungen       | 19,2        | 32,1        |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 35,5        | 45,1        |
| Richtwertmieten                | -           | -           |
| Andere geregelte Mieten        | 0           | 0,3         |
| Freie und angemessene Mieten   | 35,4        | 44,8        |
| <b>Mietvertrag befristet</b>   | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 36,1        | 54,1        |
| Gemeindewohnungen              | 1,7         | 3,8         |
| Genossenschaftswohnungen       | 3,7         | 4,4         |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 30,7        | 45,9        |
| Richtwertmieten                | 9,3         | 13          |
| Andere geregelte Mieten        | 1,9         | 1,1         |
| Freie und angemessene Mieten   | 19,5        | 31,9        |
| <b>Mietvertrag unbefristet</b> | <b>2005</b> | <b>2012</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 54,6        | 73,7        |
| Gemeindewohnungen              | 7,6         | 15,3        |
| Genossenschaftswohnungen       | 19,2        | 31,9        |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 27,8        | 26,4        |
| Richtwertmieten                | 10,1        | 11,4        |
| Andere geregelte Mieten        | 0,5         | 0,4         |
| Freie und angemessene Mieten   | 17,2        | 14,6        |

Anm.: Die Daten basieren zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung

Abbildung 22: Neu abgeschlossene Mietverhältnisse in Österreich (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung

### 3 DEMOGRAFIE

Das Kapitel 3 beschäftigt sich mit demografischen Entwicklungen, insbesondere mit Bevölkerungs- Haushalts- und Wanderungsentwicklungen in Österreich.

#### 3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zu Beginn des Jahres 2013 hatte Österreich 8.451.860 Einwohner (um ca. 45.000 Personen [+0,5%] mehr als am Jahresbeginn 2012). Der Anstieg war somit 2012 deutlich höher als im Jahr 2011 (ca. 39.000 Personen). Die Bevölkerungszahl ist seit der letzten Volkszählung am 15.5.2001 um 418.934 Personen oder 5,2% gestiegen. Zwischen 1991 und 2001 betrug die Zunahme 3%. In der Dekade 1961 bis 1971 wuchs die Zahl der Bevölkerung um 417.719 Personen oder 5,9%.

Der starke Anstieg der Wanderungsbilanz mit dem Ausland (siehe dazu auch Kapitel 3.3) war der Grund für die Zunahme der Einwohnerzahl ab der Jahrtausendwende. Zum entscheidenden Faktor des Bevölkerungsanstiegs hatten sich die Zuwanderungsüberschüsse aus dem Ausland entwickelt, da die Geburtenbilanz 2001 bis 2011 mit durchschnittlich 2.100 pro Jahr nur leicht positiv war.

In den letzten Jahren erreichte die Bundeshauptstadt Wien den absolut und relativ stärksten Bevölkerungszuwachs. Hier stieg die Einwohnerzahl seit der Volkszählung 2001 um 13,4% von 1,55 Mio. auf 1,76 Mio.. In Tirol (+6,7%) und Vorarlberg (+6,3%) lagen die Bevölkerungszunahmen ebenfalls über dem Österreichdurchschnitt (+5,7), während alle anderen Bundesländer darunter blieben. Die niederösterreichische Bevölkerung wuchs mit 4,9% etwas unter dem Österreichschnitt, auf den weiteren Plätzen folgen Salzburg (+4%), das Burgenland (+3,4%), Oberösterreich (+3,3%) und die Steiermark (+2,7%). Kärnten verzeichnete als einziges Bundesland seit 2001 einen Rückgang der Bevölkerungszahl um 0,4% oder 2501 Einwohner.

Der Großteil der Bevölkerung lebt in Ostösterreich. Die Ostregion bilden die Bundesländer Wien, Niederösterreich und das Burgenland, in der 43% der Bevölkerung leben. Die vier Bundesländer der Westregion (Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg) vereinen 36% der Bevölkerung. Die Südregion (gebildet von den Bundesländern Kärnten und der Steiermark) wird von 21% der Bevölkerung bewohnt.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Quelle:[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/volkszaehlungen\\_registerzaehlungen/bevoelkerungsstand/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen/bevoelkerungsstand/index.html), Stand:13.11.2013



### 3.1.1 Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur

Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung lassen sich auf das Zusammenwirken von drei Komponenten zurückführen: Fertilität, Mortalität und Migration. Zwar variiert die Bedeutung dieser drei Größen, doch den größten Einfluss auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung hat die Geburtenzahl, da sie sowohl unmittelbar als auch langfristig auf die Altersstruktur einer Bevölkerung wirkt.

Die Bevölkerungsstruktur (nach Alter und Geschlecht) wurde in den letzten Jahren durch die Entwicklung der österreichischen Bevölkerung entsprechend geprägt. Auf der einen Seite hat die Bevölkerung im nicht-mehr-erwerbsfähigen Alter (65 Jahre und älter) zahlen- und anteilmäßig stark dazu gewonnen, während auf der anderen Seite der Anteil der Kinder und Jugendlichen (Personen unter 15 Jahren) in vielen Regionen gesunken ist. Bedingt durch starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland konnte die erwerbsfähige Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 64 Jahren in den letzten Jahren starke Zuwächse, insbesondere in den Stadtregionen, verzeichnen. In ländlichen Regionen konnte dagegen in unterschiedlichem Ausmaß ein Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung beobachtet werden.

In Österreich lebten zu Jahresbeginn 2013 1,7 Mio. Kinder und Jugendliche (unter 20 Jahre), das entsprach 20,1% der Gesamtbevölkerung. Die höchsten Anteilswerte verzeichneten die Bundesländer Vorarlberg (22,7%) und Oberösterreich (21,2%), Salzburg und Tirol (je 20,9%) wiesen ebenfalls hohe Werte aus. Dies ist in erster Linie das Ergebnis höherer Geburtenzahlen im Vergleich zu den östlichen und südlichen Bundesländern Österreichs. Einerseits ist dieser Umstand auf die über dem Bundesdurchschnitt liegende Fertilität zurückzuführen, andererseits auf die anhaltend hohe Zuwanderung jüngerer Menschen und Familien aus dem Ausland. Auch auf Ebene der Gemeinden bestehen starke regionale Unterschiede: Während die Kinder- und Jugendlichenanteile in einigen kleinen Gemeinden Westösterreichs Werte um rund 30% erreichen, sind in anderen Gemeinden nur rund ein Zehntel der Einwohner unter 20 Jahre alt.

Am Beginn des Jahres 2013 befanden sich ca. 5,2 Mio. Personen in Österreich im Erwerbsalter zwischen 20 und 64 Jahren, das entsprach 61,8% der Gesamtbevölkerung. Wien lag mit etwa 64% deutlich über dem landesweiten Durchschnitt. Zu Jahresbeginn waren rund 1,5 Mio. Menschen im nicht-mehr-erwerbsfähigen Alter von 65 und mehr Jahren, was 18,1% der Gesamtbevölkerung entsprach. Nach den Bundesländern differenziert zeigte sich, dass sich die Anteile älterer Personen in Tirol (16,8%) und in Vorarlberg (16,1%) unter dem österreichischen Durchschnitt bewegten, während in Kärnten (20,0%), im Burgenland (19,8%) sowie in der Steiermark (19,2%) die Anteilswerte deutlich über dem Bundesdurchschnitt lagen. Insgesamt lag der Anteil älterer Menschen in beinahe jeder fünften Gemeinde noch unter 15%, wogegen in 77 Gemeinden bereits mehr als ein Viertel der ansässigen Bevölkerung das 65. Lebensjahr vollendet hatte.<sup>10</sup>

<sup>10</sup>Quelle: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung\\_nach\\_alter\\_geschlecht/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html), Stand: 18.11.2013

In den 1980er und 1990er Jahren lag die Zahl der Lebendgeborenen bei durchschnittlich 90.000 pro Jahr, wobei Höchstwerte in den Jahren 1982 (94.840) bzw. 1992 (95.302) verzeichnet wurden. Seit dieser Zeit ist kein einheitlicher Trend zu erkennen. Zwischen dem Jahr 2001, in dem die bislang geringste in Österreich jemals aufgezeichnete Geburtenzahl verzeichnet wurde, und dem Jahr 2011 rangierten die Zahlen der Neugeborenen zwischen 75.458 (2001) und 78.968 (2004). 2012 lag das durchschnittliche Fertilitätsalter in ganz Österreich bei 30,2 Jahren bzw. bei 28,7 Jahren beim ersten Kind (je um rund 0,2 Jahre höher als 2011). Vor ca. 30 Jahren lag das Fertilitätsalter im Durchschnitt dagegen bei rund 26,0 Jahren bzw. bei etwa 24,0 Jahren beim erstgeborenen Kind.

Im Jahr 2012 wurden in Österreich insgesamt 78.952 Babys geboren, um 843 mehr als im Jahr 2011 (+1,1%). Alle Bundesländer verzeichneten dabei steigende Geburtenzahlen: Die höchsten Anstiege wurden in Tirol (+2,9%) registriert, gefolgt von Vorarlberg (+2,0%), Oberösterreich (+1,8%) und der Steiermark (+1,6%). Jeweils unter dem Bundesdurchschnitt lag das Geburtenplus in den restlichen Bundesländern. Oberösterreich und Vorarlberg lagen 2012 bei der Gesamtfertilitätsrate mit je 1,55 Kindern pro Frau an der Spitze. Mit 1,43 Kindern pro Frau lagen zudem Niederösterreich, Salzburg und Tirol über dem Österreichdurchschnitt. Niedriger war die Gesamtfertilitätsrate 2012 in Kärnten, Wien und in der Steiermark (zwischen 1,35 und 1,40). Im Burgenland lag sie sogar nur bei etwa 1,3 Kindern pro Frau.<sup>11</sup>

In den 1980er und 1990er Jahren lag die Zahl der Gestorbenen lag bei durchschnittlich 85.000 pro Jahr. Die geringste Zahl an Sterbefällen in Österreich wurde 2004 mit 74.292 registriert. Im Jahr 2005 gab es einen Anstieg auf 75.189, dem 2006 ein Rückgang auf 74.295 Sterbefälle folgte. Von 2007 bis 2010 stieg die Zahl der Gestorbenen auf 77.199 an und ging im Jahr darauf um 0,9% auf insgesamt 76.479 zurück. Erstmals seit 2009 fiel die Geburtenbilanz 2012 (Lebendgeborene minus Gestorbene) mit -484 wieder negativ aus. 2012 betrug die endgültige Zahl der Gestorbenen bundesweit 79.436 und war damit um 2.957 oder 3,9% höher als im Jahr zuvor. Die höchste Steigerung der Zahl der Sterbefälle wurde dabei im Burgenland (+8,8%) vermerkt. Auf den weiteren Plätzen folgen Vorarlberg (+6,1%), Niederösterreich (+5,5%), Tirol (+5,2%) und Kärnten (+4,9%). In der Steiermark gab es hingegen eine unterdurchschnittliche Zunahme der Todesfälle (+2,8%), ebenso in Oberösterreich (+2,9%) und in Wien (+3,1%). In Salzburg (-1,4%) wurde 2012 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang der Sterbefälle registriert.

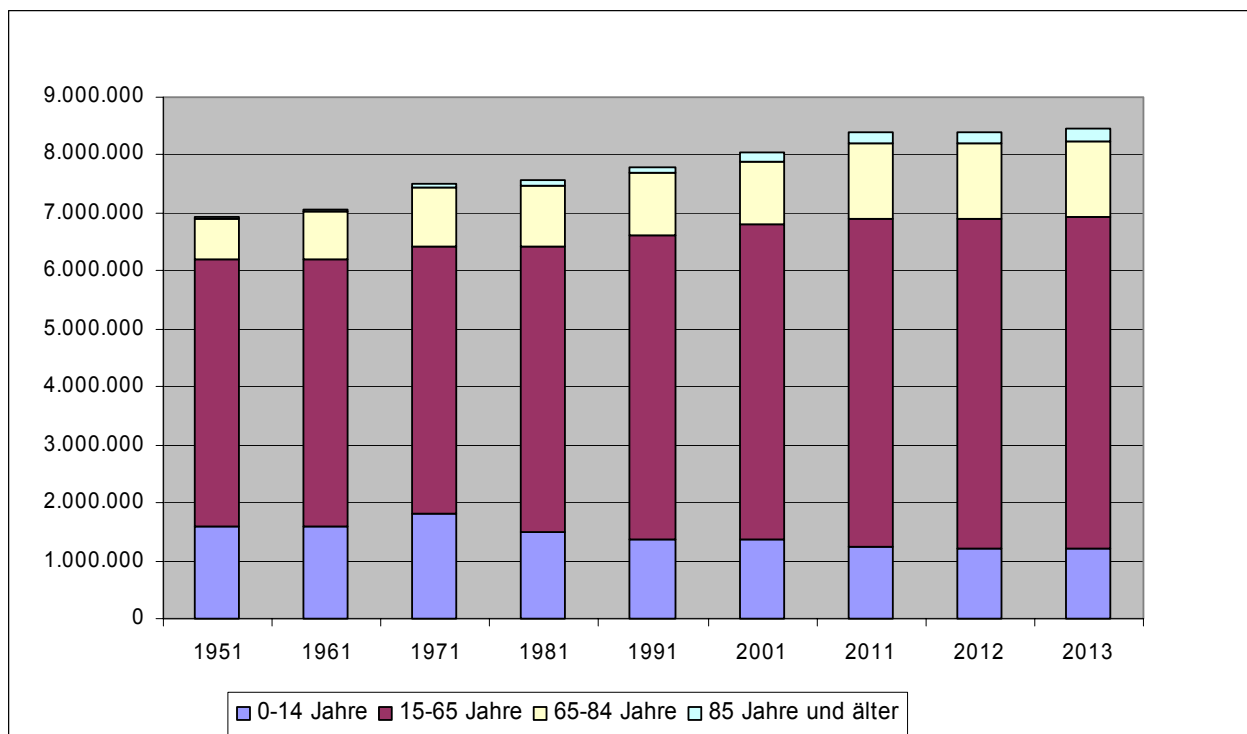
Wie in den vergangenen sieben Jahren lag die Säuglingssterberate auch 2012 mit 3,2% unter der 4%-Grenze. 2012 war die Zahl der Lebendgeborenen um 1,1% höher als jene von 2011. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Gestorbenen um 3,9% an. Somit fiel die Geburtenbilanz (Lebendgeborene minus Gestorbene) mit -484 negativ aus. Die Bundesländer Wien (+1.861), Tirol (+1.311), Vorarlberg (+1.086), Oberösterreich (+1.042) und Salzburg (863) konnten, wie schon in den Jahren davor, Geburtenüberschüsse erzielen. Die

---

<sup>11</sup> Quelle: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/geburten/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/geburten/index.html), Stand: 18.11.2013

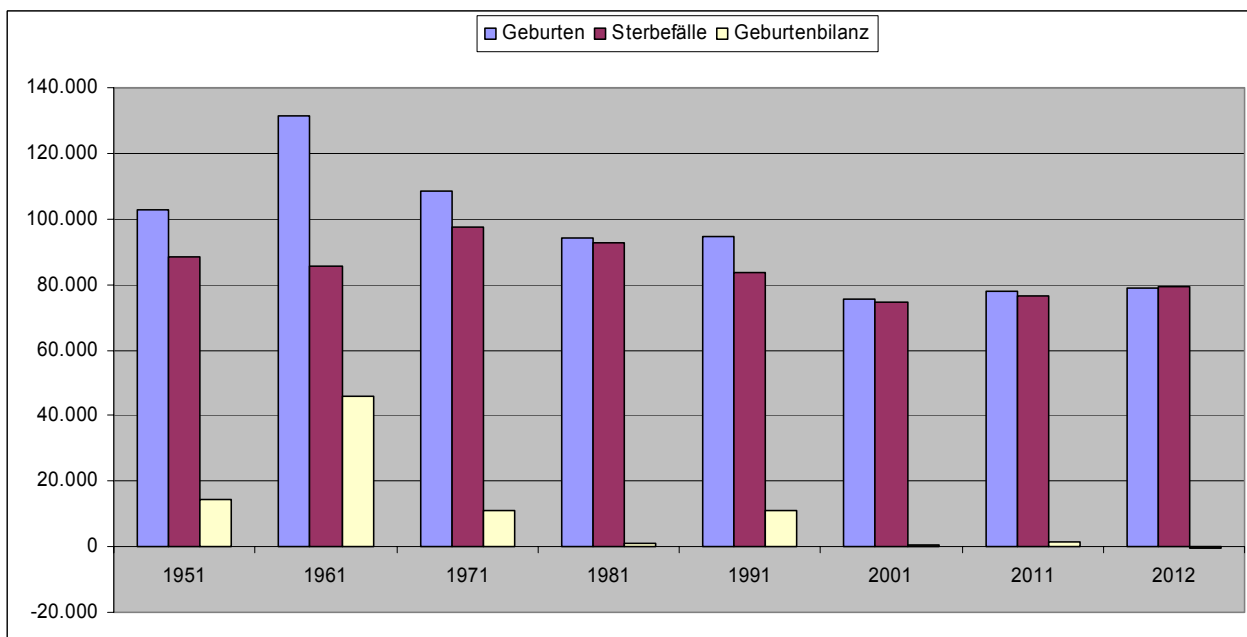
Geburtenbilanzen blieben in Niederösterreich (-2.703), in der Steiermark (-1.641), in Kärnten (-1.156) und im Burgenland (-1.147) unverändert negativ.<sup>12</sup>

Abbildung 23: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen in Österreich



Quelle: Statistik Austria (Statistische Datenbank), FGW- Darstellung.

Abbildung 24: Geburten und Sterbefälle in Österreich



Quelle: Statistik Austria (Bevölkerungsprognose 2012), FGW- Darstellung.

<sup>12</sup> Quelle: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/sterbefaelle/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/sterbefaelle/index.html), Stand: 18.11.2013

## 3.2 HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung ergab für das Jahr 2012 3.678.000 Privathaushalte. Ausgenommen sind Anstaltshaushalte, wie beispielsweise Pflegeheime, Gefängnisse oder Internate. Die durchschnittliche Haushaltsgröße, bezogen auf die Bevölkerung in Privathaushalten, lag bei 2,27 Personen. Die „Haushaltsgröße“ entspricht dabei der Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen, einschließlich nur kurzfristig abwesender Personen. In Wien leben im Durchschnitt etwa zwei Personen (1,99) in einem Haushalt. Die Durchschnittsgröße der Privathaushalte pendelt in den restlichen Bundesländern zwischen 2,29 (Kärnten) und 2,48 (Burgenland).

Die Bevölkerungsverteilung in Privathaushalten nach der Haushaltsgröße lässt auf einen Trend zu kleinen Haushalten schließen: Die etwa 1,3 Mio. allein lebenden Personen machen dabei 37% der Bevölkerung aus, während Mehrpersonenhaushalte die restlichen 63% bilden.

Zwischen 1985 und 2012 ist die Anzahl der Privathaushalte von 2.801.000 auf 3.678.000 deutlich angestiegen (+877.000 Haushalte). Besonders ins Gewicht fallen dabei die zahlen- und anteilmäßigen Gewinne bei den Einpersonenhaushalten und bei den Haushalten mit Paaren ohne Kinder. Diese beiden Haushaltstypen konnten zusammen einen Anstieg von 848.000 Haushalten verzeichnen. Somit prägt die Zunahme kleiner Haushalte die Entwicklung der Haushaltstypen. Die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung mit mehr älteren und weniger jüngeren Menschen spielen dabei ebenso eine wichtige Rolle wie die Tendenz. Bei den „Nichtfamilienhaushalten“ (insgesamt 38,1% aller Privathaushalte) dominieren die Einpersonenhaushalte. Nichtfamilien- Mehrpersonenhaushalte (z.B. Wohngemeinschaften) spielen hingegen kaum eine Rolle (1,6% aller Privathaushalte).

Der Begriff "Haushalt" vermittelt zumeist das Bild von einem Ehepaar mit einem oder mehreren Kindern. Dieser Haushaltstyp tritt mittlerweile mit vielen andere Formen des Zusammenlebens in Konkurrenz. 2012 entsprachen dem „klassischen Bild: Paar mit Kindern“ weniger als ein Drittel der Haushalte, wobei hierbei sowohl Ehepaare als auch Lebensgemeinschaften zusammengefasst wurden. Etwas über einer Million Privathaushalte (29,3%) gehörten diesem Typ an, während es im Jahr 1985 mit 37,9% noch deutlich mehr waren.<sup>13</sup>

### 3.2.1 Einpersonenhaushalte

2012 wurden in Österreich 1,3 Mio. Einpersonenhaushalte registriert (ca. 37% der Privathaushalte). Die überproportionale Zunahme der Einpersonenhaushalte ist auch ein Grund für das Absinken der Haushaltsgrößen im Durchschnitt. Im Vergleich zu 2011 ist die Anzahl der Einpersonenhaushalte um 16.700 gestiegen. Von den 1.341.100 Personen in Einpersonenhaushalten sind 368.300 im Alter von 15 bis 39 Jahren. Damit lebt gut ein Achtel

<sup>13</sup>Quelle:

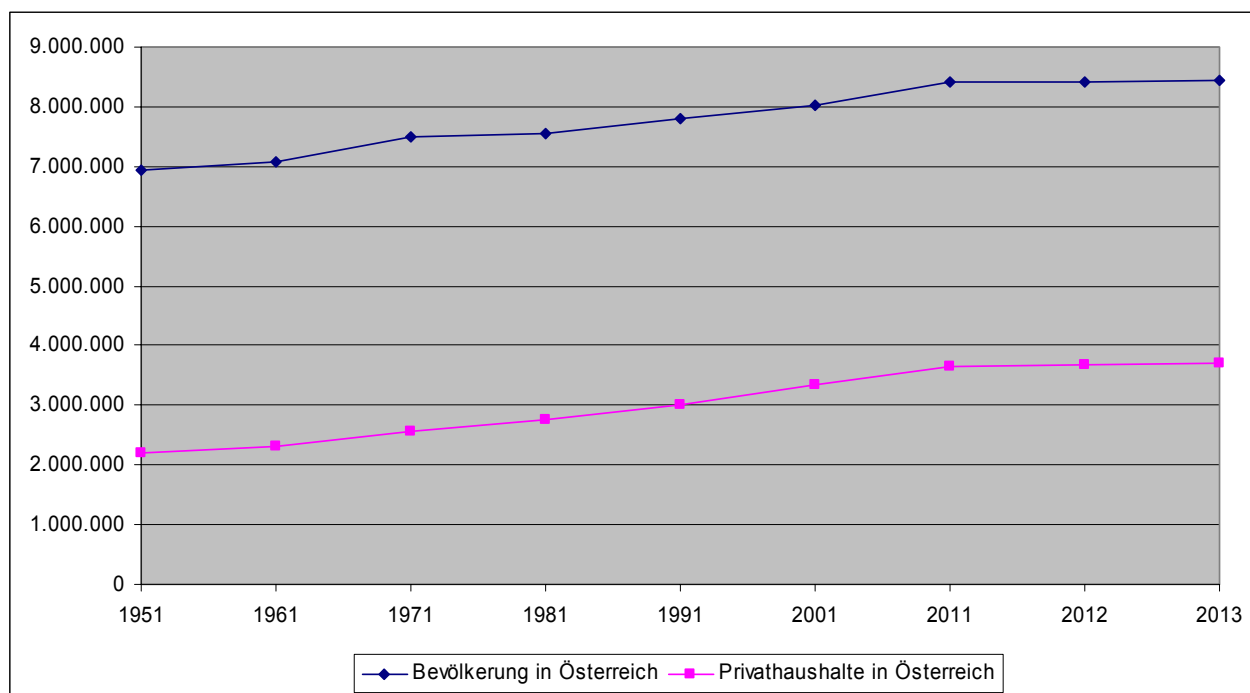
[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/haushalts\\_und\\_familienprognosen/index.html#index4](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html#index4), Stand: 26.06.2013 & Stat.at: (Familien- und Haushaltsstatistik 2012)

(13,8%) der 15- bis 39-Jährigen allein, wobei in dieser Altersgruppe mehr Männer (15,1%) als Frauen (12,5%) einen Einpersonenhaushalt bilden. Im Alter von 60 oder mehr Jahren befinden sich ca. 43% (582.600) der Personen in Einpersonenhaushalten.<sup>14</sup>

### 3.2.2 Mehrpersonenhaushalte

Die Mehrpersonenhaushalte machten 2012 in Österreich 2.3 Mio. (ca. 63% der Privathaushalte) aus. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Haushalte mit mehreren Personen um 11.000 angewachsen. Etwas weniger als die Hälfte (45%) fielen dabei auf die Haushalte mit zwei Personen. Zu den Dreipersonenhaushalten zählt jeder vierte Privathaushalt. Haushalte in denen vier Personen wohnen folgen nur knapp dahinter mit ca. 20% der Mehrpersonenhaushalte. Den letzten Rang mit nur knapp 10% belegen jene Haushalte in denen fünf oder mehr Personen leben.<sup>15</sup>

Abbildung 25: Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung in Österreich

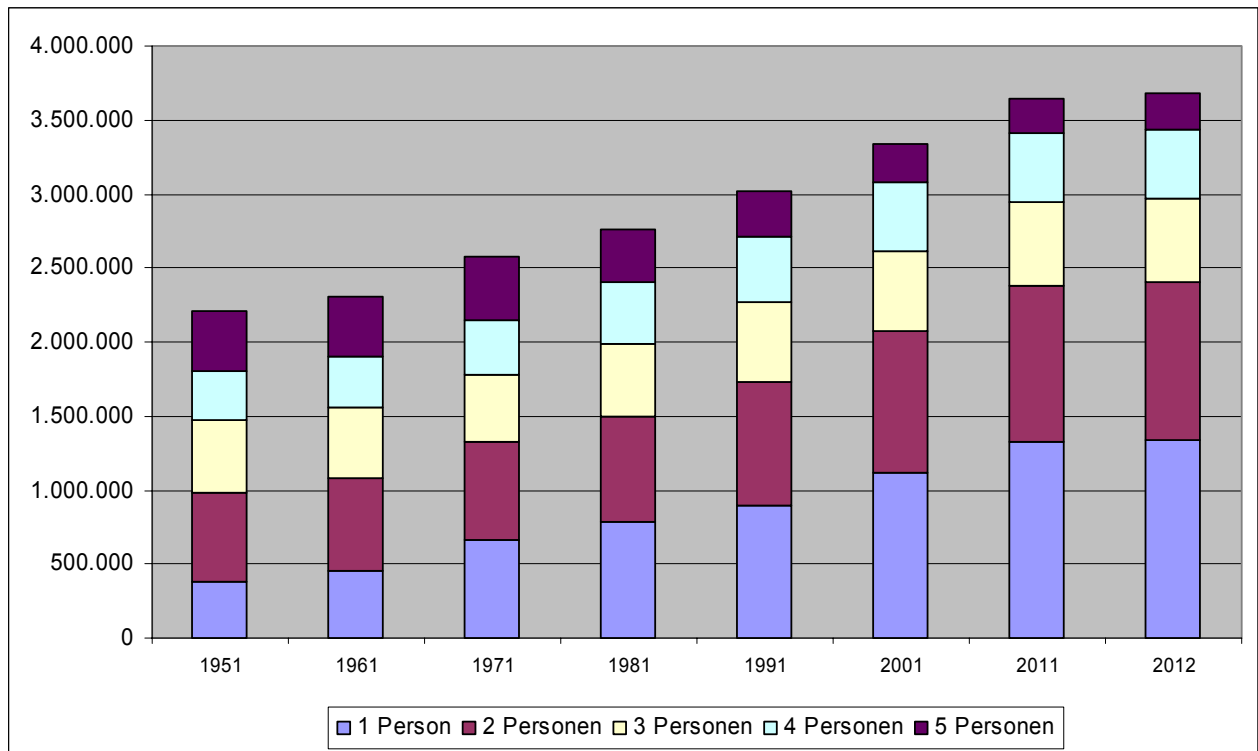


Quelle: Statistik Austria; Haushalts- und Familienprognose 2012,FGW- Darstellung.

<sup>14</sup>Quelle:  
[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/haushalts\\_und\\_familienprognosen/index.html#index4](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html#index4), Stand: 26.06.2013 & Stat.at: (Familien- und Haushaltsstatistik 2012)

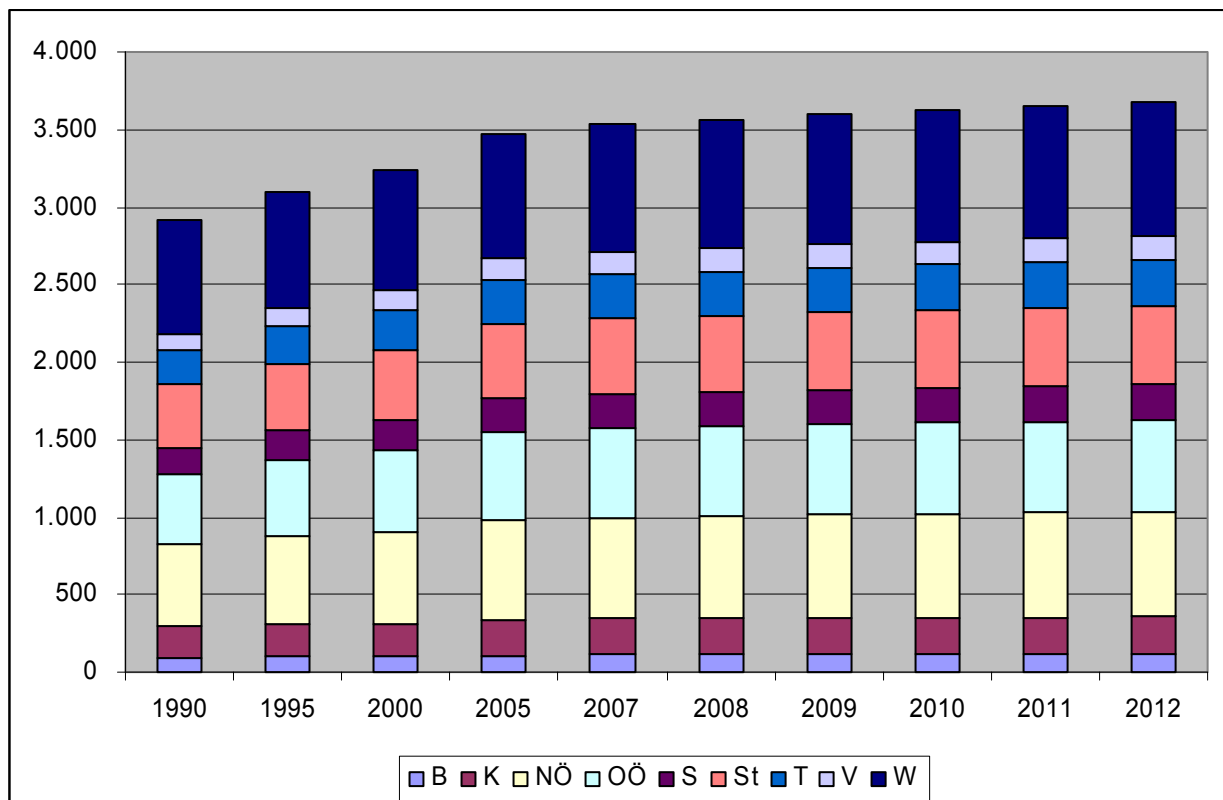
<sup>15</sup>Quelle:  
[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/haushalts\\_und\\_familienprognosen/index.html#index4](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html#index4), Stand: 26.06.2013 & Stat.at: (Familien- und Haushaltsstatistik 2012)

Abbildung 26: Entwicklung der Haushalte nach Anzahl der Personen in Österreich



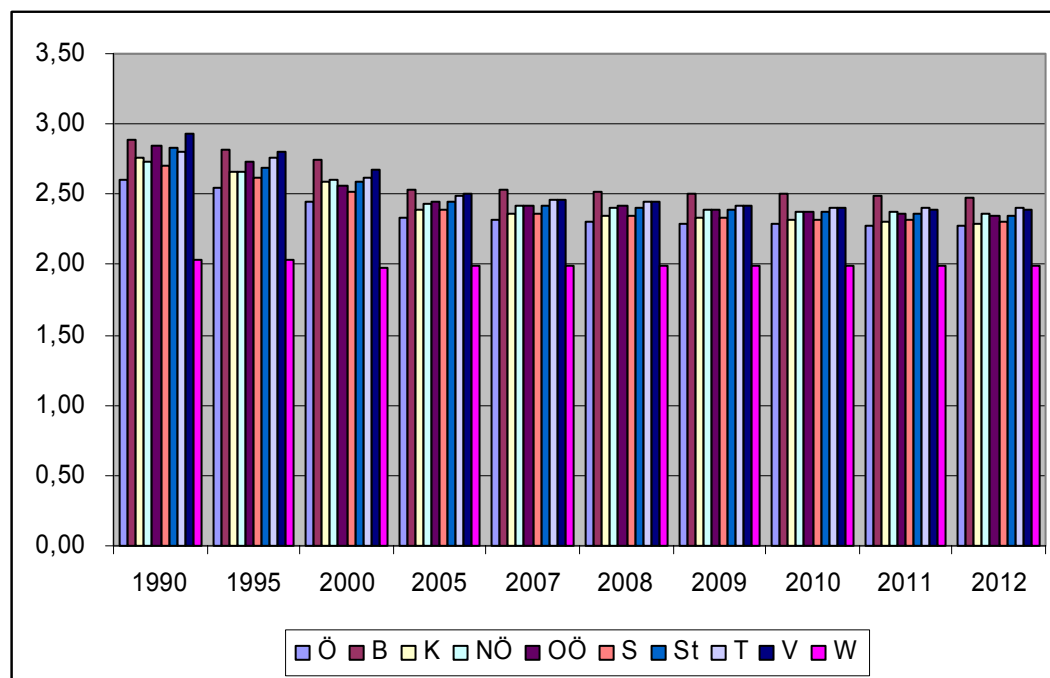
Quelle: Statistik Austria (Haushalts- und Familienprognose 2012), FGW- Darstellung.

Abbildung 27: Haushalte nach Bundesländern in Österreich (in 1.000)



Quelle: Statistik Austria (Haushalts- und Familienprognose 2012), FGW- Darstellung.

Abbildung 28: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Bundesländern in Österreich



Quelle: Statistik Austria (Haushalts- und Familienprognose 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 11: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Bundesländern in Österreich

|                  | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Österreich       | 2,61 | 2,54 | 2,45 | 2,34 | 2,32 | 2,31 | 2,30 | 2,29 | 2,28 | 2,27 |
| Burgenland       | 2,88 | 2,82 | 2,74 | 2,54 | 2,53 | 2,52 | 2,51 | 2,50 | 2,49 | 2,48 |
| Kärnten          | 2,76 | 2,66 | 2,58 | 2,39 | 2,37 | 2,35 | 2,33 | 2,31 | 2,30 | 2,29 |
| Niederösterreich | 2,73 | 2,67 | 2,60 | 2,43 | 2,41 | 2,40 | 2,39 | 2,38 | 2,37 | 2,36 |
| Oberösterreich   | 2,85 | 2,73 | 2,57 | 2,45 | 2,42 | 2,41 | 2,39 | 2,37 | 2,36 | 2,35 |
| Salzburg         | 2,70 | 2,62 | 2,51 | 2,39 | 2,37 | 2,35 | 2,33 | 2,32 | 2,32 | 2,31 |
| Steiermark       | 2,83 | 2,69 | 2,60 | 2,44 | 2,42 | 2,40 | 2,39 | 2,37 | 2,36 | 2,35 |
| Tirol            | 2,81 | 2,75 | 2,61 | 2,49 | 2,46 | 2,45 | 2,42 | 2,41 | 2,40 | 2,40 |
| Vorarlberg       | 2,93 | 2,80 | 2,67 | 2,51 | 2,47 | 2,45 | 2,43 | 2,41 | 2,40 | 2,39 |
| Wien             | 2,03 | 2,04 | 1,98 | 1,99 | 2,00 | 1,99 | 1,99 | 1,99 | 1,99 | 1,99 |

Quelle: Statistik Austria (Haushalts- und Familienprognose 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 12: Prozentueller Anstieg der Haushalte in den Bundesländern

|                  | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Österreich       | 4,0  | 6,2  | 4,7  | 7,4  | 1,8  | 0,8  | 0,9  | 0,7  | 0,7  | 0,8  |
| Burgenland       | 5,6  | 4,3  | 2,0  | 9,0  | 0,9  | 0,9  | 0,9  | 0,9  | 0,9  | 0,0  |
| Kärnten          | 7,7  | 6,6  | 2,4  | 7,9  | 1,3  | 0,9  | 0,4  | 0,4  | 0,8  | 0,4  |
| Niederösterreich | 5,2  | 6,4  | 3,5  | 9,9  | 1,7  | 0,9  | 0,9  | 0,6  | 0,6  | 0,7  |
| Oberösterreich   | 2,3  | 9,1  | 7,1  | 6,6  | 1,6  | 0,7  | 1,0  | 0,7  | 0,7  | 0,7  |
| Salzburg         | 7,0  | 9,8  | 5,8  | 7,4  | 1,9  | 0,9  | 0,0  | 0,9  | 0,4  | 0,9  |
| Steiermark       | 1,7  | 6,6  | 3,2  | 7,8  | 1,6  | 0,6  | 0,8  | 0,6  | 0,6  | 0,6  |
| Tirol            | 7,9  | 7,3  | 8,5  | 8,7  | 2,2  | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 0,7  | 0,7  |
| Vorarlberg       | 10,0 | 10,0 | 7,4  | 10,0 | 2,8  | 1,4  | 0,7  | 1,3  | 0,7  | 0,7  |
| Wien             | 1,7  | 2,5  | 3,6  | 4,4  | 2,1  | 0,8  | 0,8  | 1,0  | 0,9  | 1,1  |

Anm.: Veränderungen (in%) werden immer in Bezug auf die vorherige Jahreszahl gemessen (1990 wurde der Anstieg von 1985 aus gemessen)

Quelle: Statistik Austria (Haushalts- und Familienprognose 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 13: Haushalte nach Bundesländern in Österreich (in 1.000)

|                  | 1990         | 1995         | 2000         | 2005         | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         | 2011         | 2012         |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Österreich       | <b>2.913</b> | <b>3.093</b> | <b>3.237</b> | <b>3.475</b> | <b>3.537</b> | <b>3.566</b> | <b>3.598</b> | <b>3.624</b> | <b>3.650</b> | <b>3.678</b> |
| Burgenland       | 94           | 98           | 100          | 109          | 110          | 111          | 112          | 113          | 114          | 114          |
| Kärnten          | 197          | 210          | 215          | 232          | 235          | 237          | 238          | 239          | 241          | 242          |
| Niederösterreich | 530          | 564          | 584          | 642          | 653          | 659          | 665          | 669          | 673          | 678          |
| Oberösterreich   | 452          | 493          | 528          | 563          | 572          | 576          | 582          | 586          | 590          | 594          |
| Salzburg         | 174          | 191          | 202          | 217          | 221          | 223          | 223          | 225          | 226          | 228          |
| Steiermark       | 410          | 437          | 451          | 486          | 494          | 497          | 501          | 504          | 507          | 510          |
| Tirol            | 218          | 234          | 254          | 276          | 282          | 285          | 288          | 291          | 293          | 295          |
| Vorarlberg       | 110          | 121          | 130          | 143          | 147          | 149          | 150          | 152          | 153          | 154          |
| Wien             | 728          | 746          | 773          | 807          | 824          | 831          | 838          | 846          | 854          | 863          |

Quelle: Statistik Austria (Haushalts- und Familienprognose 2012), FGW- Darstellung.



### 3.3 WANDERUNGSENTWICKLUNG

Als Wanderung oder Wanderungsbewegung wird die Verlegung des Wohnsitzes einer Person definiert. Wanderungen können über unterschiedliche Distanzen erfolgen. Dabei wird im Wesentlichen zwischen zwei Arten der Wanderung unterschieden: Bei Überwindung einer Staatsgrenze spricht man von internationaler Wanderung bzw. internationale Migration. Eine internationale Wanderung umfasst einen Wohnsitzwechsel zwischen dem Ausland und Österreich, sie wird daher auch als Außenwanderung bezeichnet. Im Gegensatz dazu fällt ein Wechsel des Wohnsitzes innerhalb der Grenzen Österreichs unter den Begriff der „internen Migration“ oder „Binnenwanderung“. Bei Letzterem gibt es zusätzlich noch den Begriff des „Binnenumzugs“. Bei dieser Art der Wanderung wird der Wohnsitz nur innerhalb einer Raumeinheit (z.B.: Staat, Bundesland, Gemeinde) verlegt, jedoch keine administrative Grenze überschritten.<sup>16</sup>

#### 3.3.1 Wanderungen insgesamt

Wanderungsbewegungen bestimmen in Österreich seit Beginn der 1970er Jahre die Bevölkerungsentwicklung, da Geburten- und Sterbefälle sich weitgehend die Waage halten. Binnenwanderungen innerhalb des Landes und internationale Wanderungen mit dem Ausland verteilen sich in Österreich sehr ungleich. Dadurch ergeben sich in den Regionen sehr unterschiedliche Auswirkungen der Migration. Wanderungsgewinnen in den größeren Städten und ihrem Umland stehen dabei Wanderungsverluste in peripherer gelegenen Gebieten gegenüber.

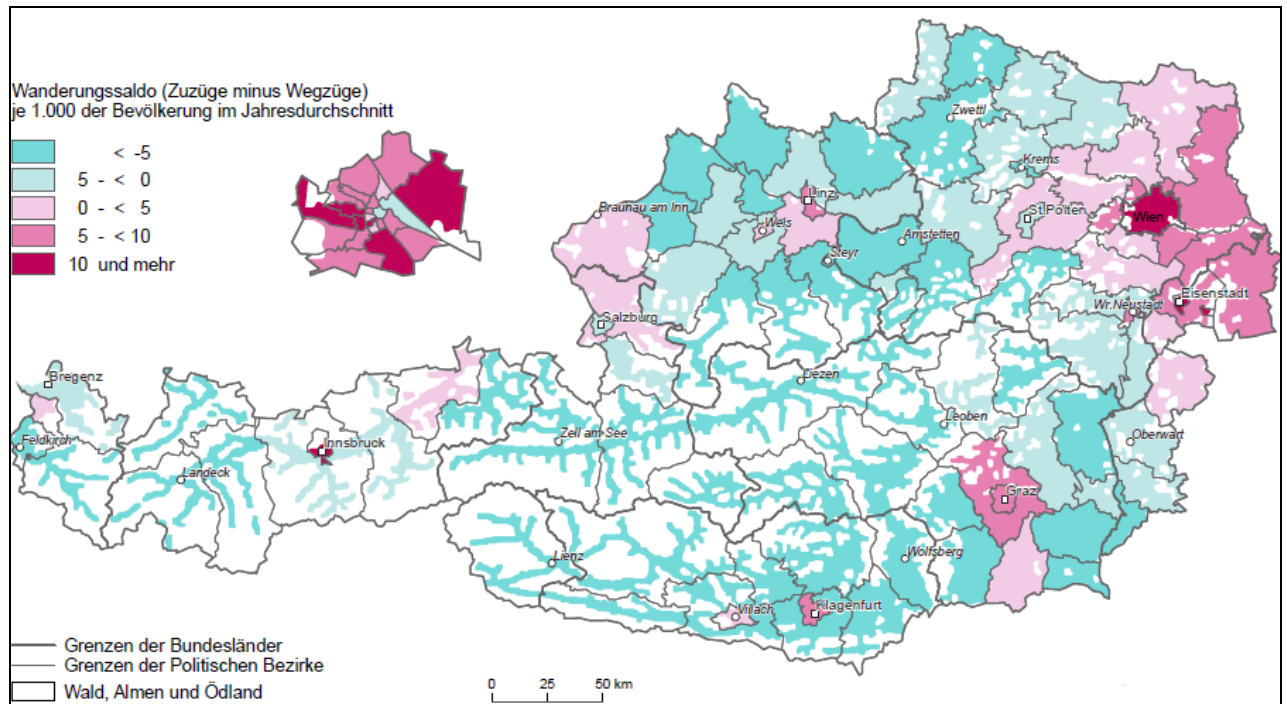
Insgesamt wurden im Jahr 2012 951.616 Wanderungsfälle registriert. Ein Viertel (236.919 Fälle bzw. 24,9%) davon verlief über die österreichische Staatsgrenze hinweg, während etwa drei Viertel (714.697 Fälle bzw. 75,1%) aller Wanderungsbewegungen 2012 zu den Binnenwanderungen zu zählen sind. Die Netto-Zuwanderung von 43.797 Personen ergab sich aus der Zahl von 140.358 Zuzügen aus dem Ausland und 96.561 Wegzügen in das Ausland. Im Jahr 2012 lag die Wanderungsbilanzrate bezogen auf die Wohnbevölkerung Österreichs je 1.000 bei 5,2% und somit um 1,5% höher als im Jahr 2011.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Quelle: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/wanderungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/wanderungen/index.html), Stand: 14.11.2013

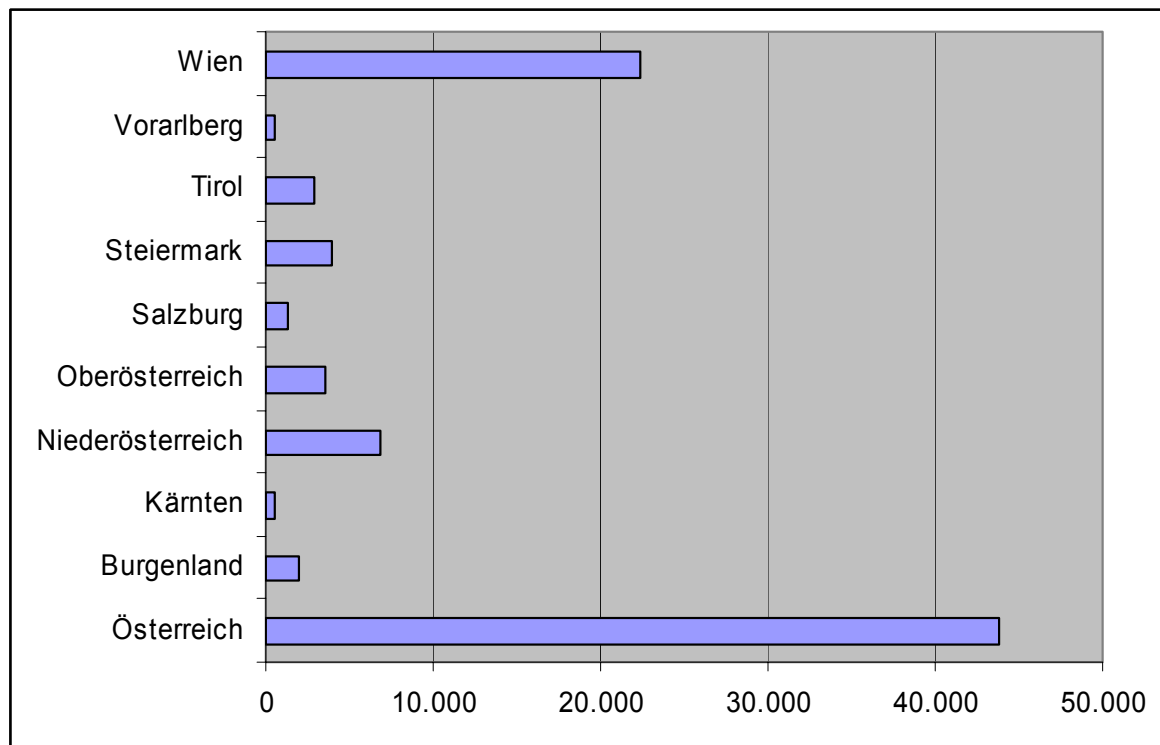
<sup>17</sup> Quelle: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/wanderungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/wanderungen/index.html), Stand: 14.11.2013

Abbildung 29: Wanderungen nach Politischen Bezirken 2012



Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012)

Abbildung 30: Wanderungsbilanz in Österreich 2012



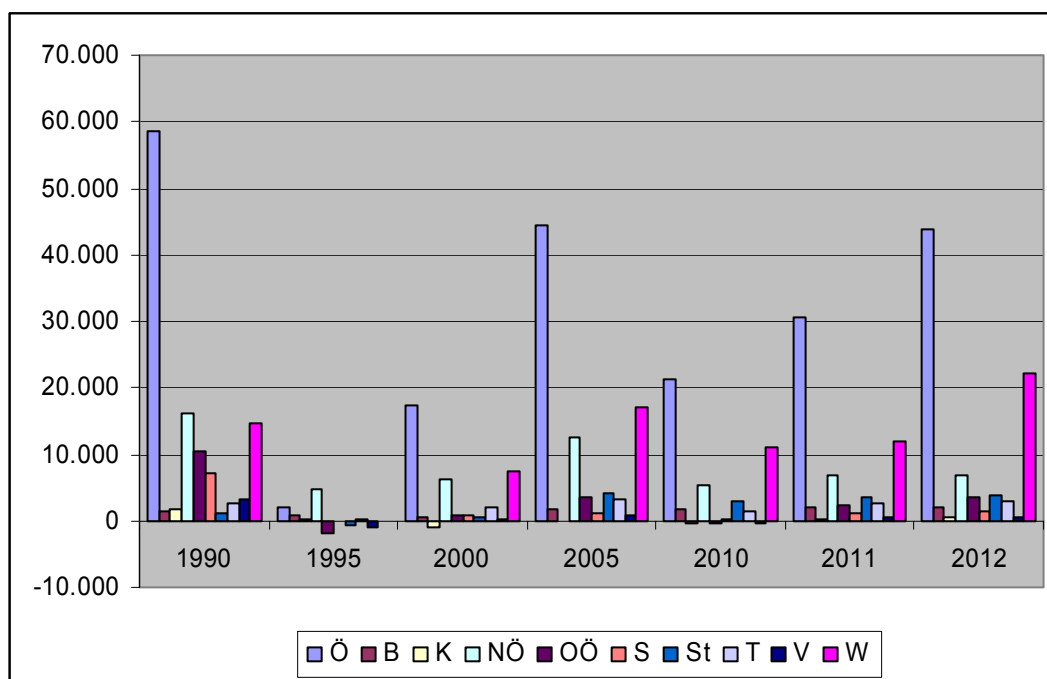
Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 14: Wanderungsbilanz in Österreich

|                  | 1990   | 1995   | 2000   | 2005   | 2010   | 2011   | 2012   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Österreich       | 58.562 | 2.080  | 17.272 | 44.332 | 21.316 | 30.705 | 43.797 |
| Burgenland       | 1.363  | 929    | 433    | 1.814  | 1.778  | 2.062  | 1.999  |
| Kärnten          | 1.794  | 197    | -1.003 | -224   | -456   | 200    | 476    |
| Niederösterreich | 16.037 | 4.868  | 6.145  | 12.438 | 5.272  | 6.702  | 6.778  |
| Oberösterreich   | 10.449 | -1.985 | 844    | 3.645  | -425   | 2.412  | 3.590  |
| Salzburg         | 7.063  | -222   | 736    | 1.152  | 188    | 1.049  | 1.308  |
| Steiermark       | 1.233  | -767   | 435    | 4.115  | 2.962  | 3.488  | 3.893  |
| Tirol            | 2.677  | 322    | 1.950  | 3.276  | 1.397  | 2.563  | 2.897  |
| Vorarlberg       | 3.356  | -1.119 | 272    | 935    | -377   | 408    | 542    |
| Wien             | 14.590 | -143   | 7.460  | 17.181 | 10.977 | 11.821 | 22.314 |

Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Abbildung 31: Wanderungsbilanz nach Bundesländern



Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

### 3.3.2 Binnenwanderungen

Im Vergleich zu 2011 (701.242) hat sich die Zahl der Binnenwanderungen in Österreich um 2% auf 714.697 registrierte Fälle erhöht. Bei jeder zweiten Binnenwanderung handelte es sich um einen Umzug innerhalb derselben Gemeinde. Somit verlief der Großteil der Wanderungen innerhalb Österreichs über kurze Strecken. Nur rund 14,5% aller Binnenwanderungen verliefen über Bundesländergrenzen hinweg und endeten in einem anderen Bundesland. Die Wanderungsgewinne konzentrieren sich besonders in den strukturstarken Verdichtungsräumen Österreichs, wogegen in peripheren Regionen im allgemeinen Wanderungsverluste überwiegen.

Die Wanderungsgewinne in der Ostregion Österreichs sind flächendeckender ausgeprägt als vergleichsweise im westlichen oder südlichen Bundesgebiet. Gründe dafür sind die Größe Wiens und die funktionalen Verflechtungen der Millionenstadt mit den angrenzenden Regionen. Die Binnenwanderung betrifft vor allem junge Erwachsene zwischen 20 und 34 Jahren sowie in der überwiegenden Mehrzahl inländische Staatsangehörige, wenngleich die Wanderungshäufigkeit bei Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft größer ist. Junge Erwachsene zwischen 18 und 26 Jahren wandern vorwiegend in die Kernstädte ab, um die Arbeitsplatzmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen wahrnehmen zu können.

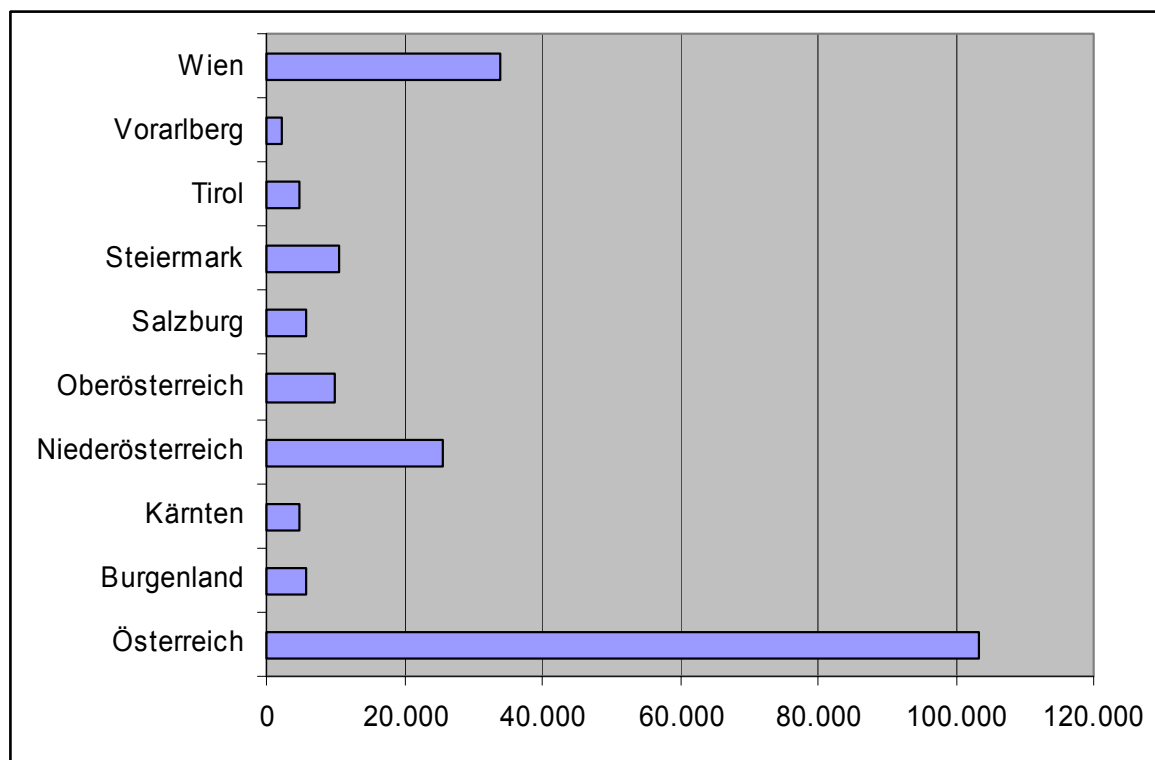
Die altersspezifischen Muster der Binnenwanderung zeigen einen ausgeprägten Trend zur Suburbanisierung, der mit steigendem Alter auch auf stadtfornere Gebiete ausgreift. 2012 lag die Gesamt-Binnenwanderungsrate bei der Geburt (durchschnittliche Häufigkeit des Wohnsitzwechsels im Lauf eines Lebens) bei Männern bei 6,78 und bei Frauen bei 6,88.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup>Quelle:

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen\\_innenhalb\\_oesterreichs\\_binnenwanderungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen_innenhalb_oesterreichs_binnenwanderungen/index.html), Stand: 18.11.2013

Abbildung 32: Binnenwanderungen: Zuzüge aus anderen Bundesländern 2012



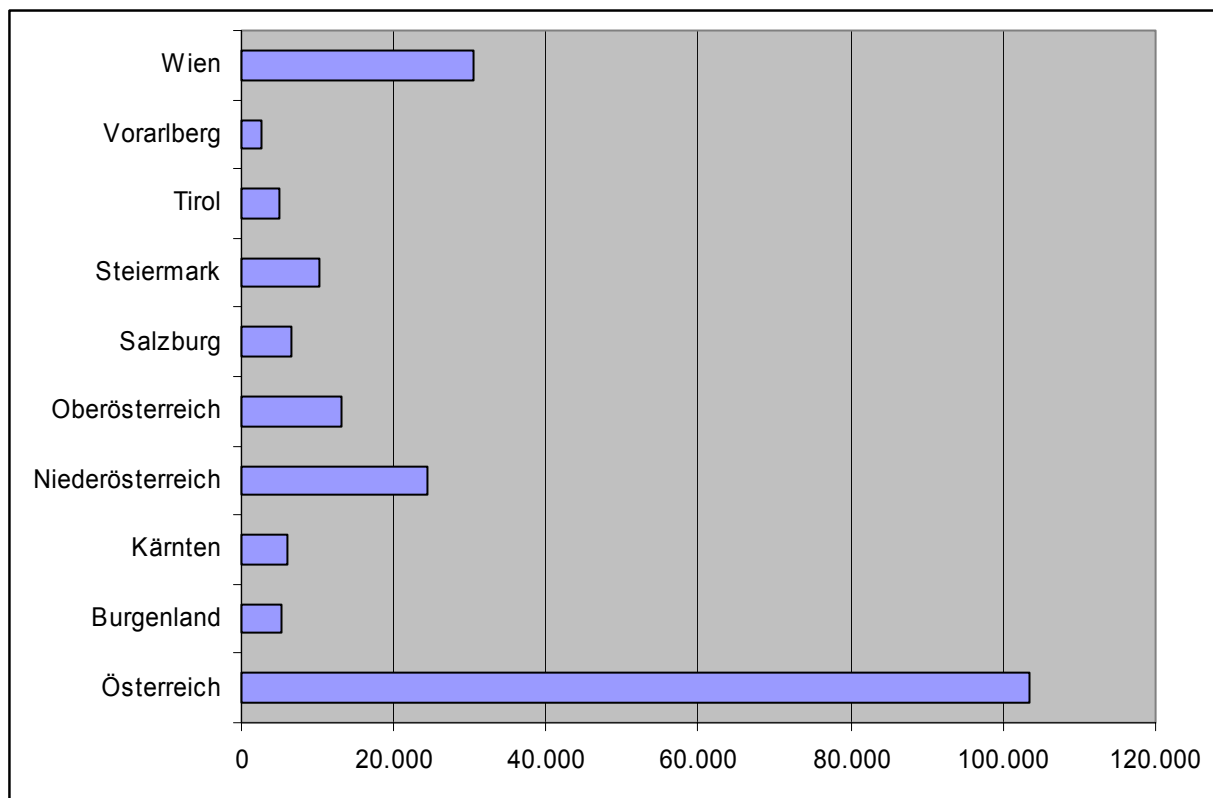
Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 15: Binnenwanderungen: Zuzüge aus anderen Bundesländern

|                  | 1996   | 2000   | 2005   | 2010   | 2011    | 2012    |
|------------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Österreich       | 71.576 | 74.162 | 88.840 | 96.940 | 100.114 | 103.498 |
| Burgenland       | 3.779  | 4.060  | 5.038  | 5.462  | 5.741   | 5.836   |
| Kärnten          | 3.366  | 3.045  | 3.830  | 4.173  | 4.531   | 4.708   |
| Niederösterreich | 20.688 | 22.177 | 26.353 | 25.147 | 25.674  | 25.644  |
| Oberösterreich   | 6.544  | 6.644  | 8.165  | 9.225  | 9.860   | 10.055  |
| Salzburg         | 4.956  | 4.197  | 4.948  | 5.446  | 5.715   | 5.811   |
| Steiermark       | 5.536  | 6.209  | 8.488  | 9.945  | 10.188  | 10.538  |
| Tirol            | 3.212  | 3.154  | 4.088  | 4.291  | 4.663   | 4.746   |
| Vorarlberg       | 1.462  | 1.552  | 1.914  | 1.996  | 2.113   | 2.380   |
| Wien             | 22.033 | 23.124 | 26.016 | 31.255 | 31.629  | 33.780  |

Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Abbildung 33: Binnenwanderungen: Wegzüge in andere Bundesländer 2012



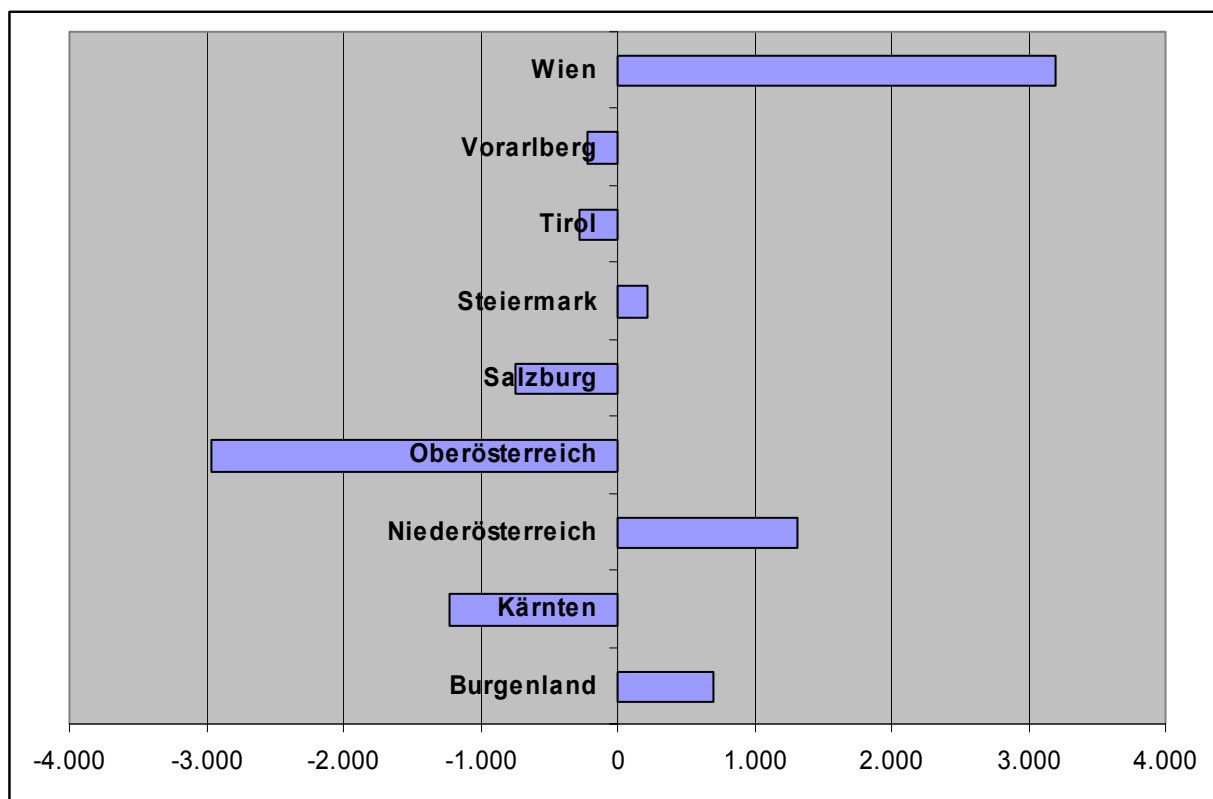
Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 16: Binnenwanderungen: Wegzüge in andere Bundesländer

|                  | 1996   | 2000   | 2005   | 2010   | 2011    | 2012    |
|------------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Österreich       | 71.576 | 74.162 | 88.840 | 96.940 | 100.114 | 103.498 |
| Burgenland       | 3.434  | 4.029  | 4.110  | 4.543  | 4.779   | 5.133   |
| Kärnten          | 4.028  | 4.164  | 4.754  | 5.669  | 5.854   | 5.933   |
| Niederösterreich | 16.709 | 16.909 | 19.457 | 22.592 | 23.090  | 24.331  |
| Oberösterreich   | 8.064  | 7.728  | 11.007 | 12.022 | 12.424  | 13.013  |
| Salzburg         | 5.063  | 5.022  | 5.737  | 6.384  | 6.374   | 6.560   |
| Steiermark       | 6.912  | 7.027  | 8.049  | 9.536  | 9.967   | 10.318  |
| Tirol            | 3.410  | 3.417  | 4.195  | 4.766  | 4.804   | 5.029   |
| Vorarlberg       | 1.763  | 1.785  | 2.289  | 2.458  | 2.611   | 2.594   |
| Wien             | 22.193 | 24.081 | 29.242 | 28.970 | 30.211  | 30.587  |

Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Abbildung 34: Binnenwanderungssaldo nach Bundesländern 2012



Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 17: Binnenwanderungssaldo nach Bundesländern

|                  | 1996   | 2000   | 2005   | 2010   | 2011   | 2012   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Burgenland       | 345    | 31     | 928    | 919    | 962    | 703    |
| Kärnten          | -662   | -1.119 | -924   | -1.496 | -1.323 | -1.225 |
| Niederösterreich | 3.979  | 5.268  | 6.896  | 2.555  | 2.584  | 1.313  |
| Oberösterreich   | -1.520 | -1.084 | -2.842 | -2.797 | -2.564 | -2.958 |
| Salzburg         | -107   | -825   | -789   | -938   | -659   | -749   |
| Steiermark       | -1.376 | -818   | 439    | 409    | 221    | 220    |
| Tirol            | -198   | -263   | -107   | -475   | -141   | -283   |
| Vorarlberg       | -301   | -233   | -375   | -462   | -498   | -214   |
| Wien             | -160   | -957   | -3.226 | 2.285  | 1.418  | 3.193  |

Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

### 3.3.3 Internationale Wanderungen

Bedingt durch die Zahl von 140.358 Zuzügen aus dem Ausland und 96.561 Wegzügen in das Ausland ergab sich ein internationales Wanderungssaldo für 2012 von 43.797 Personen. Bezogen auf die Wohnbevölkerung Österreichs entsprach dies einer Wanderungsbilanzrate von 5,2 je 1.000 der Wohnbevölkerung. Die Netto-Zuwanderung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um mehr als 40% (2011: +30.705 Personen). Dem langjährigen Trend entsprechend war der Saldo bei Leuten mit österreichischer Staatsbürgerschaft mit -7.414 auch im Jahr 2012 negativ. Der Wanderungssaldo der nicht-österreichischen Staatsangehörigen belief sich hingegen auf +51.211 Personen und war somit deutlich höher als 2011 (+37.109 Personen).

Staatsangehörige der EU bilden mit rund 62% des Wanderungsgewinns (+31.518 Personen) den größten Teil der internationalen Wanderung 2012. Zwei Drittel (67%) aller Zuwanderer aus der EU stammen aus den zwölf Beitrittsstaaten der Jahre 2004 und 2007. Ungarische Staatsangehörige (+6.609 Personen), deren Wanderungsgewinn sich von 2011 auf 2012 um rund zwei Drittel erhöhte, waren dabei die zahlenmäßig größte Gruppe. Den zweiten Platz in puncto Wanderungssaldo aller EU-Staaten erreichten Zuwanderer aus Deutschland (+6.229 Personen), gefolgt von rumänischen Staatsangehörigen (+5.358 Personen) auf dem dritten Platz.

2012 lag der Wanderungssaldo mit Nicht-EU-Staaten bei +19.693 Personen, wovon etwa 45% auf europäische Nicht-EU-Staatsangehörige entfielen. Den größten Anteil bilden russische Staatsangehörige (+1.838 Personen), gefolgt von serbischen Staatsangehörigen (+1.749 Personen) sowie Personen aus Bosnien und Herzegowina (+1.536 Personen).

Wien blieb 2012 auf Bundesländerebene das wichtigste Ziel der internationalen Zuwanderung nach Österreich. Rund 44% des Wanderungssaldos (+19.121 Personen) entfiel dabei auf die Bundeshauptstadt Wien. Oberösterreich (+6.548), Niederösterreich (+5.465) und die Steiermark (+3.673 Personen) nehmen in Bezug auf das Wanderungssaldo die Plätze zwei bis vier ein. Die internationale Zuwanderung konzentrierte sich innerhalb der österreichischen Bundesländer vor allem auf die Landeshauptstädte und ihre Umländer: in Kärnten, Salzburg und Tirol auch auf touristisch geprägte Regionen sowie im Falle Niederösterreichs auf das südliche Umland Wiens.<sup>19</sup>

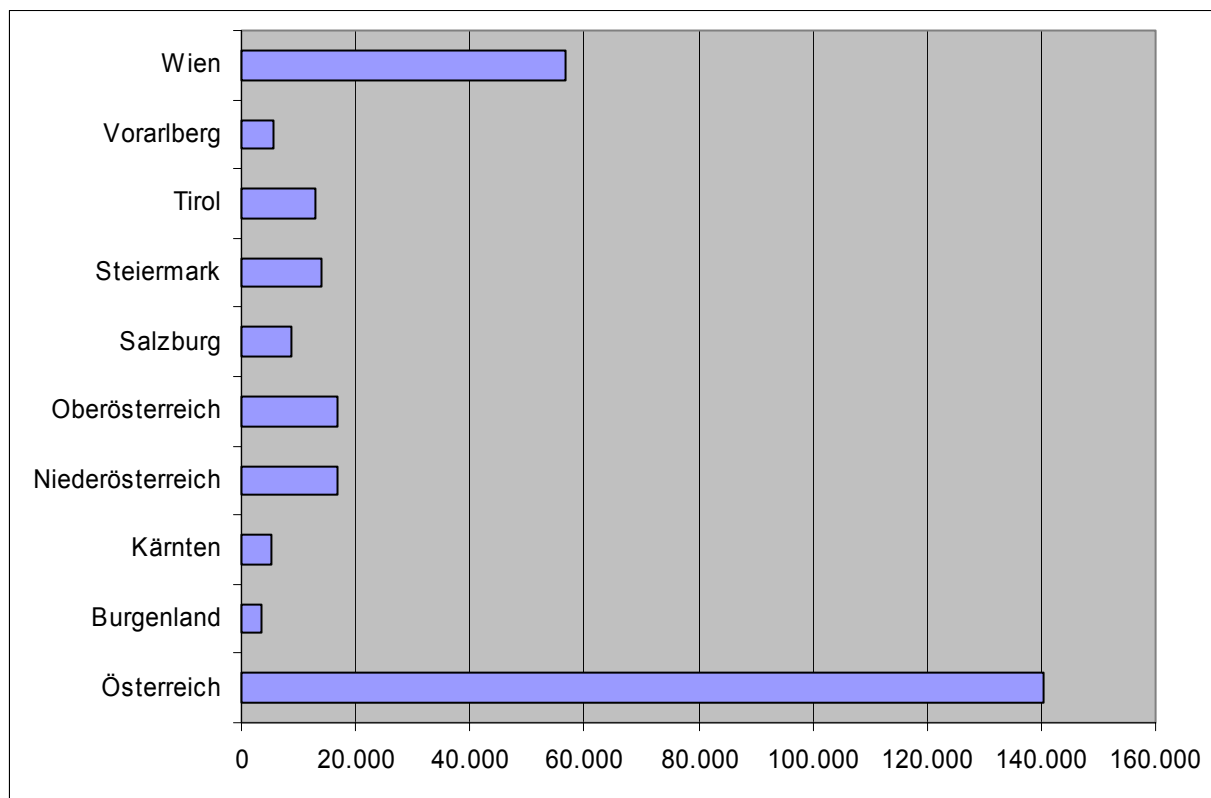
---

<sup>19</sup>Quelle:

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen\\_mit\\_dem\\_ausland\\_aussenwanderungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen_mit_dem_ausland_aussenwanderungen/index.html), Stand: 18.11.2013



Abbildung 35: Internationale Wanderungen: Zuzüge aus dem Ausland 2012



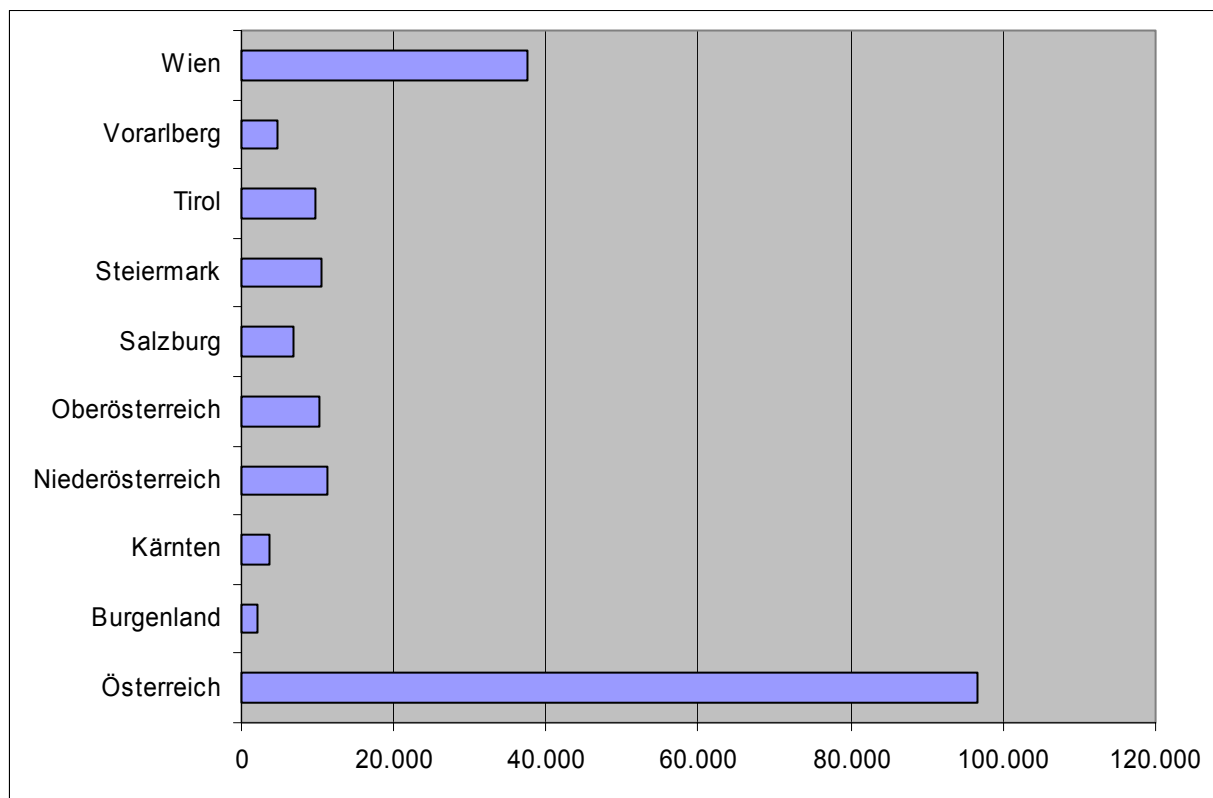
Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 18: Internationale Wanderungen: Zuzüge aus dem Ausland 2012

|                  | 1996   | 2000   | 2005    | 2010    | 2011    | 2012    |
|------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Österreich       | 69.930 | 79.278 | 114.465 | 112.691 | 124.619 | 140.358 |
| Burgenland       | 1.392  | 1.709  | 2.068   | 2.740   | 3.265   | 3.455   |
| Kärnten          | 3.008  | 2.695  | 4.003   | 4.254   | 4.896   | 5.369   |
| Niederösterreich | 10.953 | 8.608  | 13.940  | 12.784  | 14.670  | 16.760  |
| Oberösterreich   | 10.342 | 11.216 | 14.150  | 12.042  | 14.821  | 16.686  |
| Salzburg         | 4.876  | 6.080  | 7.301   | 7.369   | 8.186   | 8.779   |
| Steiermark       | 6.542  | 6.906  | 10.757  | 11.722  | 13.027  | 14.146  |
| Tirol            | 7.542  | 8.983  | 10.631  | 10.861  | 11.678  | 12.990  |
| Vorarlberg       | 3.771  | 5.147  | 5.248   | 4.733   | 5.231   | 5.512   |
| Wien             | 21.504 | 27.934 | 46.367  | 46.186  | 48.845  | 56.661  |

Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Abbildung 36: Internationale Wanderungen: Wegzüge ins Ausland 2012



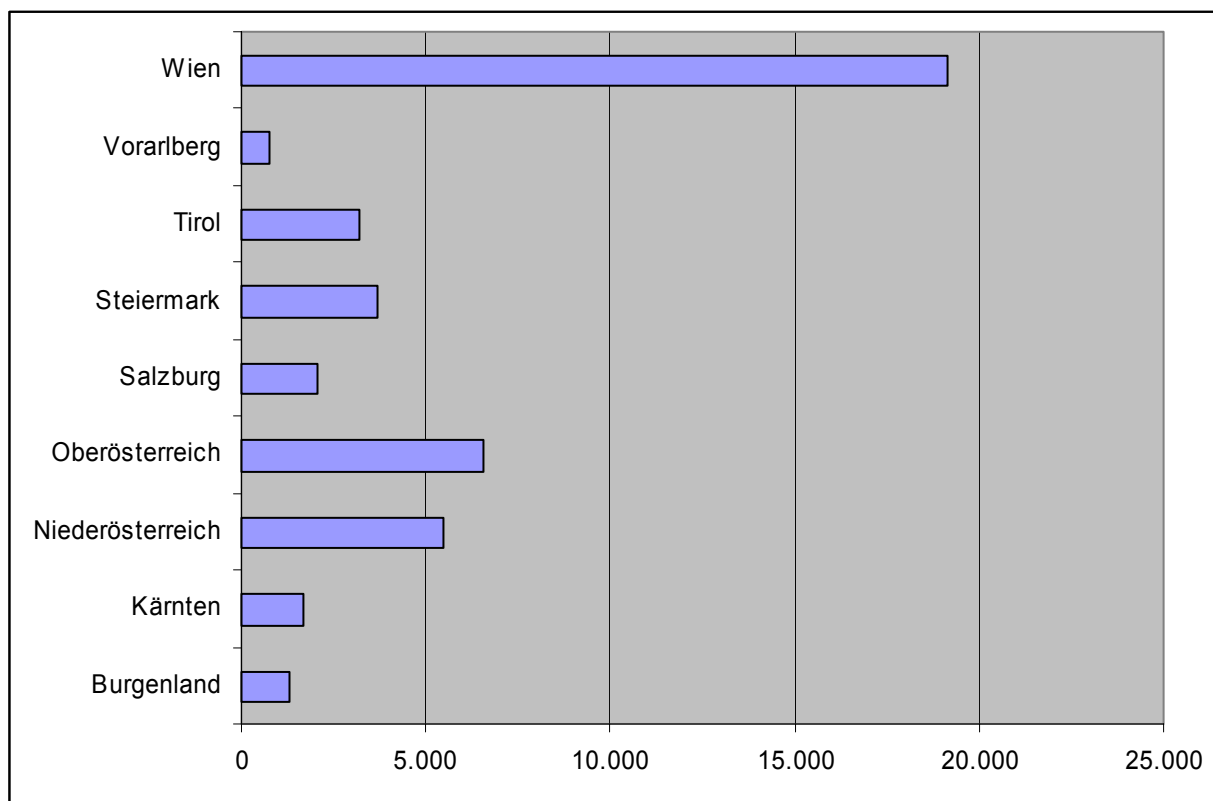
Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 19: Internationale Wanderungen: Wegzüge ins Ausland 2012

|                  | 1996   | 2000   | 2005   | 2010   | 2011   | 2012   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Österreich       | 66.050 | 62.006 | 70.133 | 91.375 | 93.914 | 96.561 |
| Burgenland       | 1.316  | 1.307  | 1.182  | 1.881  | 2.165  | 2.159  |
| Kärnten          | 3.506  | 2.579  | 3.303  | 3.214  | 3.373  | 3.668  |
| Niederösterreich | 12.914 | 7.731  | 8.398  | 10.067 | 10.552 | 11.295 |
| Oberösterreich   | 11.122 | 9.288  | 7.663  | 9.670  | 9.845  | 10.138 |
| Salzburg         | 5.072  | 4.519  | 5.360  | 6.243  | 6.478  | 6.722  |
| Steiermark       | 6.475  | 5.653  | 7.081  | 9.169  | 9.760  | 10.473 |
| Tirol            | 6.145  | 6.770  | 7.248  | 8.989  | 8.974  | 9.810  |
| Vorarlberg       | 4.449  | 4.642  | 3.938  | 4.648  | 4.325  | 4.756  |
| Wien             | 15.051 | 19.517 | 25.960 | 37.494 | 38.442 | 37.540 |

Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Abbildung 37: Internationale Wanderungssaldo nach Bundesländern 2012



Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

Tabelle 20: Internationale Wanderungssaldo nach Bundesländern 2012

|                  | 1996   | 2000   | 2005   | 2010   | 2011   | 2012   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Österreich       | 3.880  | 17.272 | 44.332 | 21.316 | 30.705 | 43.797 |
| Burgenland       | 76     | 402    | 886    | 859    | 1.100  | 1.296  |
| Kärnten          | -498   | 116    | 700    | 1.040  | 1.523  | 1.701  |
| Niederösterreich | -1.961 | 877    | 5.542  | 2.717  | 4.118  | 5.465  |
| Oberösterreich   | -780   | 1.928  | 6.487  | 2.372  | 4.976  | 6.548  |
| Salzburg         | -196   | 1.561  | 1.941  | 1.126  | 1.708  | 2.057  |
| Steiermark       | 67     | 1.253  | 3.676  | 2.553  | 3.267  | 3.673  |
| Tirol            | 1.397  | 2.213  | 3.383  | 1.872  | 2.704  | 3.180  |
| Vorarlberg       | -678   | 505    | 1.310  | 85     | 906    | 756    |
| Wien             | 6.453  | 8.417  | 20.407 | 8.692  | 10.403 | 19.121 |

Quelle: Statistik Austria (Wanderungsstatistik 2012), FGW- Darstellung.

## 4 WOHNUNGSNEUBAU IN ÖSTERREICH

Dieses Kapitel behandelt die Entwicklung der österreichischen Wohnungsneubauproduktion auf Bundesländerebene sowie aktuelle Entwicklungen auf europäischer Ebene.

### 4.1 ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSPRODUKTION

#### 4.1.1 Ausblick für den Wohnungsneubau in Österreich

Die meisten neuen Wohneinheiten wurden zwischen 2006 und 2011 gemessen an der Bevölkerungszahl in den westlichen Bundesländern bewilligt. Dieser Umstand hängt mit der soliden Arbeitsmarktsituation, der guten Einkommensposition und dem dynamischen Haushaltswachstum zusammen. Die Südregion Österreichs hatte auf Grund der verhaltenen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung etwas weniger Baubewilligungen zu verzeichnen. In der Ostregion hingegen fiel besonders die eher niedrige Zahl der Baubewilligungen in Niederösterreich und Wien auf. Prognosen wiesen auf einen markanten Rückgang der Baubewilligungen im Jahr 2012 hin. Insbesondere das Einfamilienhäusersegment war davon betroffen.

Die Wohnbaurrate fiel in den westlichen Bundesländern zwischen 2006 und 2011 besonders hoch aus. 2011 lag der Wert für die gesamte westliche Region Österreichs bei ca. 6 Einheiten pro 1.000 Einwohner (Österreich-Durchschnitt lag bei 5). Innerhalb der Westregion bilanzierte sie nur in Salzburg unterdurchschnittlich, in Tirol lag sie mit 6,5 Einheiten darüber. Die Wohnbaurrate war 2011 im Burgenland hoch, in Niederösterreich und Wien eher niedrig (Ostregion etwa 4,5 Einheiten). 2011 erreichte dieser Wert in den südlichen Regionen etwas über 5 Einheiten. Zwischen 2006 und 2011 zeigte diese Region ein differenziertes Bild. Während sich die Wohnbaurrate in Kärnten eher im unteren Mittelfeld bewegte, ist trotz niedriger Kennzahl eine steigende Tendenz in der Steiermark zu erkennen. Im Süden Österreichs wurden die Baubewilligungen vor allem durch die mäßige Wirtschaftsentwicklung, das relativ niedrige Pro-Kopf-Einkommen und das geringe Bevölkerungswachstum gedämpft. Hingegen hätten in der Ostregion das starke demographische Wachstum und die gute Einkommenslage eine stärkere Zunahme der Baubewilligungen erwarten lassen (siehe dazu Tabelle 21).<sup>20</sup>

Abbildung 38 zeigt, dass im Jahr 2013 fast 60.000 Wohnungen zum Bau zugelassen wurden (ohne Wiener An-, Um- oder Zubauten). Im Vergleich zum bisherigen Spitzenwert von 2011 entspricht dies einem Anstieg von knapp 7%. In Abbildung 39 werden die Wohnungsbewilligungen für Gesamtösterreich sowie die Bewilligungen je 1.000 Einwohner in Österreich dargestellt. Dabei wird nur die Anzahl der neuen Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt, nicht aber neue Wohnungen im Zuge von An-, Um- oder Zubauten.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Quelle: WIFO – Wohnungsneubau Ausblick für 2013

<sup>21</sup> Quelle:

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wohnen\\_und\\_gebaeude/errichtung\\_von\\_gebaeuden\\_und\\_wohnungen/baubewilligungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/errichtung_von_gebaeuden_und_wohnungen/baubewilligungen/index.html), Stand: 25.8.2013

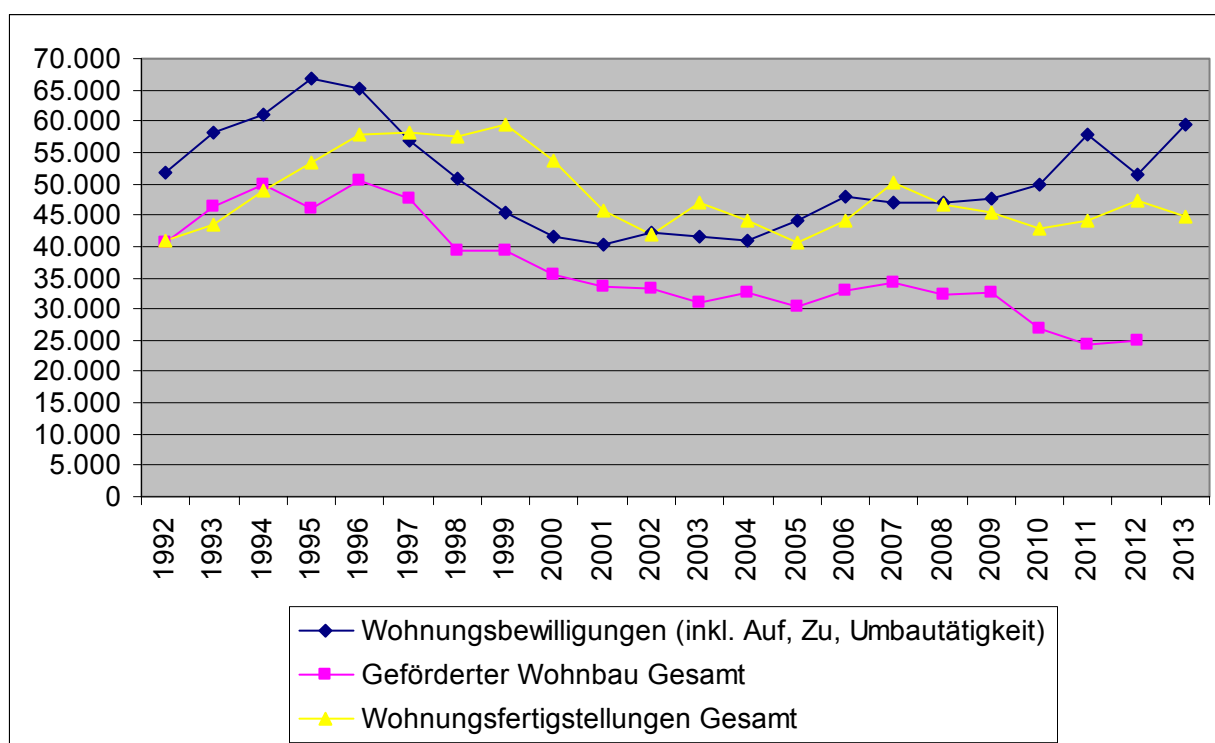
Tabelle 21: Demografische und wirtschaftliche Bestimmungsfaktoren der Wohnbaurate

|           | Bevölkerung            | Einpersonenhaushalte | Pro-Kopf-Einkommen | Arbeitslosenquote | Wohnbaurate |
|-----------|------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------|
|           | Veränderung 2006 /2011 |                      | 2010               | 2011              | Ø 2006/2011 |
| <b>B</b>  | +                      | -                    | -                  | -                 | +           |
| <b>K</b>  | -                      | +                    | -                  | -                 | ~           |
| <b>NÖ</b> | ~                      | -                    | +                  | ~                 | -           |
| <b>OÖ</b> | -                      | ~                    | ~                  | +                 | ~           |
| <b>S</b>  | ~                      | ~                    | +                  | +                 | ~           |
| <b>St</b> | -                      | ~                    | -                  | ~                 | -           |
| <b>T</b>  | +                      | +                    | ~                  | ~                 | +           |
| <b>W</b>  | +                      | -                    | +                  | -                 | -           |
| <b>V</b>  | ~                      | +                    | +                  | +                 | +           |

Anm.: +... Rang 1-3, ~... Rang 4-6, -... Rang 7-9; Wohnbaurate: Bewilligungen für neue Wohneinheiten gemessen an der Bevölkerung (in 1.000).

Quelle: Statistik Austria, WIFO, FGW- Darstellung.

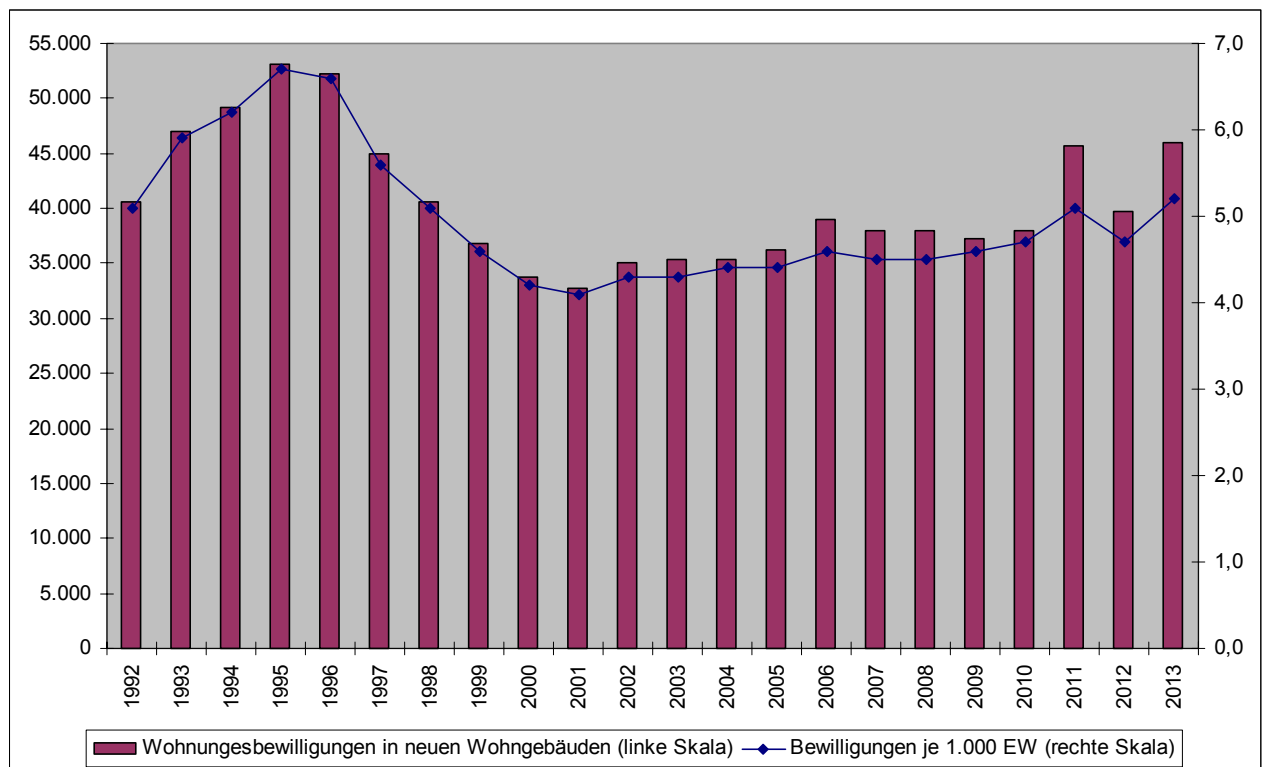
Abbildung 38: Wohnungsproduktion in Österreich



Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen. Die Daten in der Kategorie Wohnungsbewilligungen (inkl. Auf, Zu, Umbautätigkeit) werden exklusive der Wiener Auf, Zu, Umbautätigkeit dargestellt.

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, FGW- Darstellung.

Abbildung 39: Wohnungsbewilligungen in neuen Wohngebäuden in Österreich



Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, FGW- Darstellung.

#### 4.1.2 Wohnungsproduktion auf Bundesländerebene

Vorweg ist anzumerken, dass Daten und Ergebnisse durch Meldeausfälle, Untererfassungen und den daraus resultierenden notwendigen Schätzungen (durch die Statistik Austria) beeinflusst sind. Dies gilt sowohl für die Wohnungsfertigstellungen als auch für die Wohnungsbewilligungen.

Wohnungsfertigstellungen in neuen Wohngebäuden stiegen in Österreich von Mitte der 1990er Jahre bis zur Jahrtausendwende bis knapp unter 50.000 Einheiten. Der Höchstwert wurde mit 49.800 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 1999 erreicht und konnte seither nicht mehr annähernd erreicht werden. Seit dem Jahr 2001 gingen die Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden rapide zurück. Bis auf die Jahre 2007 und 2008 bewegten sich die fertig gestellten Einheiten in Österreich in den letzten 10 Jahren immer unter der 40.000-Marke. 2007 konnte der Höchststand des Wohnbauleistungsanstiegs seit Beginn des Jahrtausends festgestellt werden. Der Rückgang 2008 könnte möglicherweise einen eher geringen gewissen Bezug zu der ab diesem Jahr besonders evidenten Wirtschafts- bzw. Finanzkrise haben (diesbezügliche mögliche Einbrüche betreffen eher den freifinanzierten Wohnbau).

Vorarlberg zeigt im Vergleich zu früher eine gute Entwicklung in Bezug auf die Fertigstellungen. In den Spitzenjahren 2006 und 2007 konnte das Niveau von Mitte der 1990er Jah-

re überschritten werden. Die Bundesländer Salzburg und Oberösterreich weisen im Bereich des Neubaus ebenfalls gute Vergleichswerte auf. In Oberösterreich bildet das Jahr 2006 hier eine Ausnahme, während in Salzburg in den Jahren 2005 und 2006 eine geringere Anzahl an neuen Wohneinheiten registriert werden konnte.

Einen eher unterschiedlichen Anteil an neu fertig gestellten Wohnungen weist in den meisten Jahren das Bundesland Tirol auf. Das Jahr 2007 bildet in diesem Zusammenhang die Ausnahme, denn in diesem Jahr erreichten die Werte in Tirol ein vergleichsweise hohes Niveau. Die südlichen Bundesländer Kärnten und Steiermark sowie das Burgenland weisen in den meisten Berichtsjahren eine Tendenz im Bereich Fertigstellungen auf, die als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Seit 2010 gehen die Zahlen der Fertigstellungen (vor allem in neuen Wohngebäuden) in diesen drei Bundesländern aber wieder ein wenig nach oben. Niederösterreich zeigt eine ähnliche Entwicklung wie die drei südöstlichen Länder auf. 2007 und 2008 konnten aber Spitzenwerte wie in den späten 1990er Jahre erreicht werden. In der Bundeshauptstadt Wien konnte seit dem Tiefstand der Fertigstellungen im Jahr 2002 ein relativ konstantes Niveau registriert werden, wobei die Höchstwerte aus den Jahren 1999 und 2000 nicht annähernd erreicht werden konnten.

Die Kategorie „Fertigstellungen Gesamt“ unterscheiden sich in Österreich etwa um 6.000-7.000 Einheiten von den Fertigstellungen, welche nur in neuen Wohngebäuden festgestellt wurden.<sup>22</sup>

2011 und 2013 zeigen, auf das gesamte Bundesgebiet gesehen, mit über 45.000 Einheiten ein - im Vergleich zum Beginn der 2000er Jahre - recht hohes Ergebnis im Bereich der Wohnungsbewilligungen in neuen Wohngebäuden. Allerdings konnten die Spitzenwerte aus den Jahren 1995 und 1996 mit über 50.000 Bewilligungen in neuen Wohngebäuden nicht erreicht werden. Im Schnitt bewegten sich die Bewilligungen in Österreich um die 37.000 Wohneinheiten, wobei die Zahlen vor allem zu Beginn des neuen Jahrtausends im Vergleich zu den letzten Jahren recht niedrig waren. Die Wohnungsbewilligungen inklusive Auf- Zu- und Umbautätigkeiten weisen in Österreich einen um etwa 7.000-8.000 Einheiten höheren Wert auf als die Wohnungsbewilligungen in ausschließlich neuen Wohngebäuden (vor allem in den letzten 10 Jahren).

Das Burgenland zeigt bei den Wohnungsbewilligungen in neuen Wohngebäuden eine konstante Entwicklung, wobei der Wert seit 2011 (über 2100) wieder deutlich zurückgegangen ist. In Kärnten sind die neu bewilligten Einheiten in den letzten Jahren starken Schwankungen unterworfen. Nach dem Tiefstand 2001 gingen die Zahlen bis 2012 langsam wieder nach oben und pendelten sich bei etwa 2.500 Wohnungsbewilligungen ein. Die Länder Nieder- bzw. Oberösterreich erreichten ihre Höchstwerte Anfang der 1990er Jahre. Seit 2010 wurden in beiden Bundesländer durchschnittlich etwa 6.500 Wohneinheiten neu bewilligt.

---

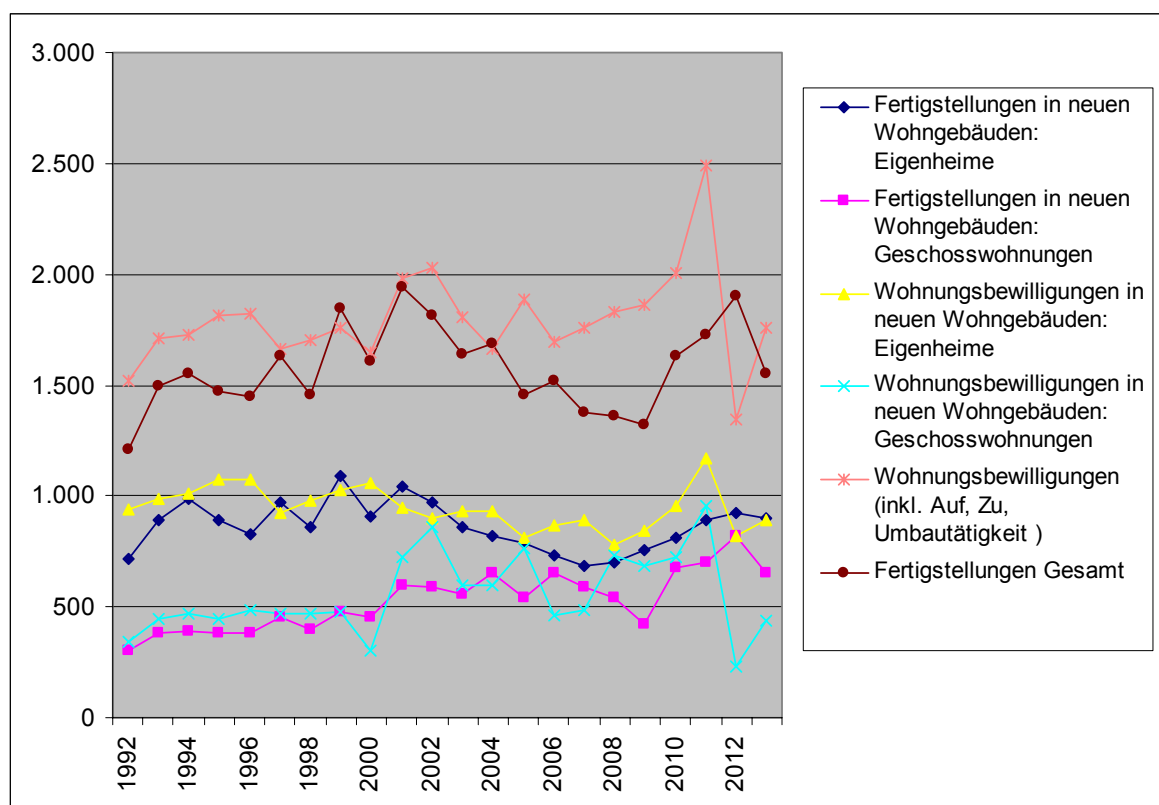
<sup>22</sup>Quelle:

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wohnen\\_und\\_gebaeude/errichtung\\_von\\_gebaeuden\\_und\\_wohnungen/fertigstellungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/errichtung_von_gebaeuden_und_wohnungen/fertigstellungen/index.html), Stand: 5.2.2014

Den Höchststand erreichte die Steiermark mit über 7.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden im vergangenen Jahr 2013. Seit 2002 wurde die 5.000er-Marke nur zwischen 2010-2013 überschritten. In Tirol konnten in Bezug auf die Wohnungsbewilligungen in neuen Gebäuden nur wenige Schwankungen bemerkt werden. Selten liegen die Werte weit unter 4.000 Einheiten, nur im Berichtsjahr 2012 ging die Zahl auf unter 4.000 zurück. In Vorarlberg erfuhren die neu bewilligten Wohnungen nach 2007 einen Einbruch. In zwei folgenden Jahren wurden weniger als 2.000 Einheiten bewilligt. Anschließend stiegen die Werte bis 2012 wieder deutlich an, um im letzten Jahr wieder zurückzugehen.

Wien hatte die niedrigsten Zahlen zwischen 2000 und 2002. Im Anschluss gingen die Wohnungsbewilligungen in neuen Wohngebäuden zahlenmäßig wieder nach oben. Seit 2005 konnten mit Ausnahme der Jahre 2007 und 2010 immer Werte deutlich über 6.000 registriert werden (2011 sogar über 8.500). Erwähnenswert ist der überproportionale Anstieg in Wien auf über 12.000 neu bewilligten Wohnungen im Jahr 2013, was mehr als einem Viertel der genehmigten Wohnungen in Österreich entspricht. <sup>23</sup>

Abbildung 40: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen im Burgenland



Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

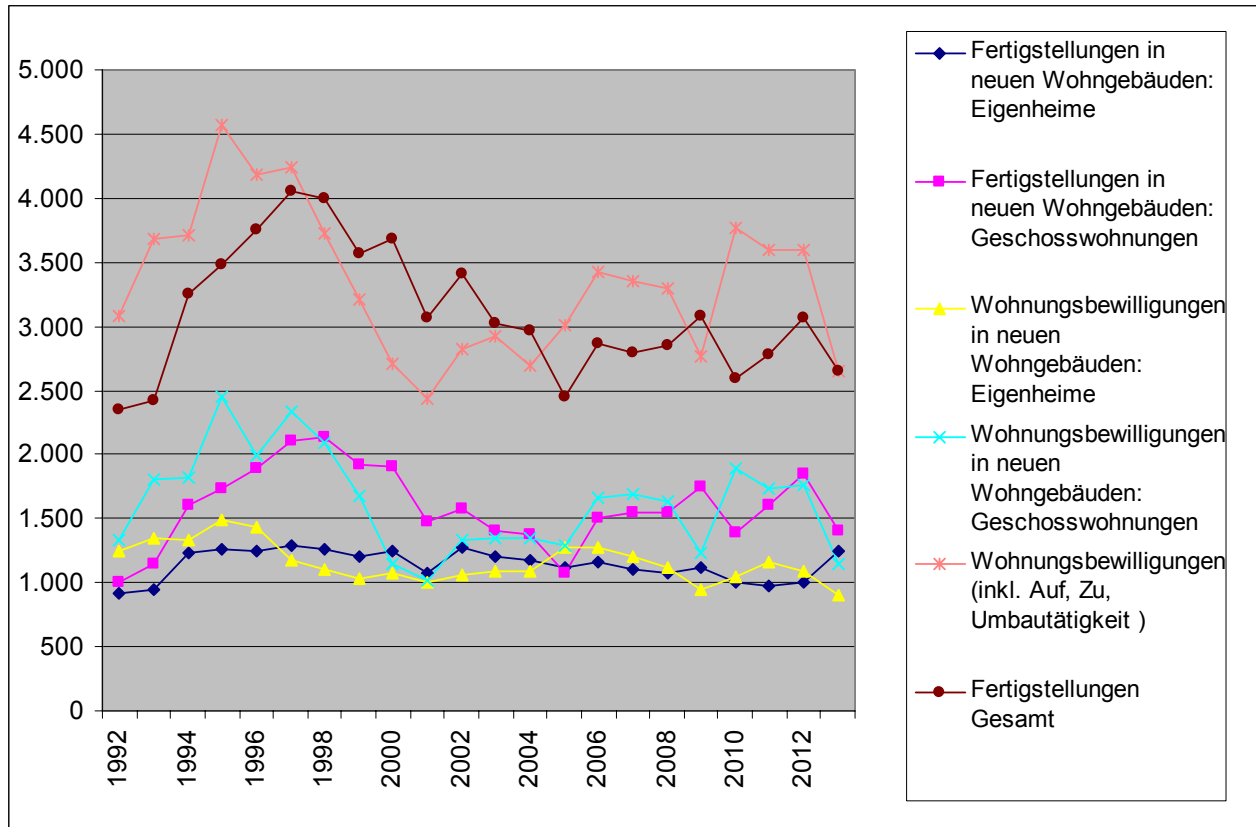
Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

<sup>23</sup>Quelle:

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wohnen\\_und\\_gebaeude/errichtung\\_von\\_gebaeuden\\_und\\_wohnungen/bauebewilligungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/errichtung_von_gebaeuden_und_wohnungen/bauebewilligungen/index.html), Stand:5.2.2014



Abbildung 41: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Kärnten



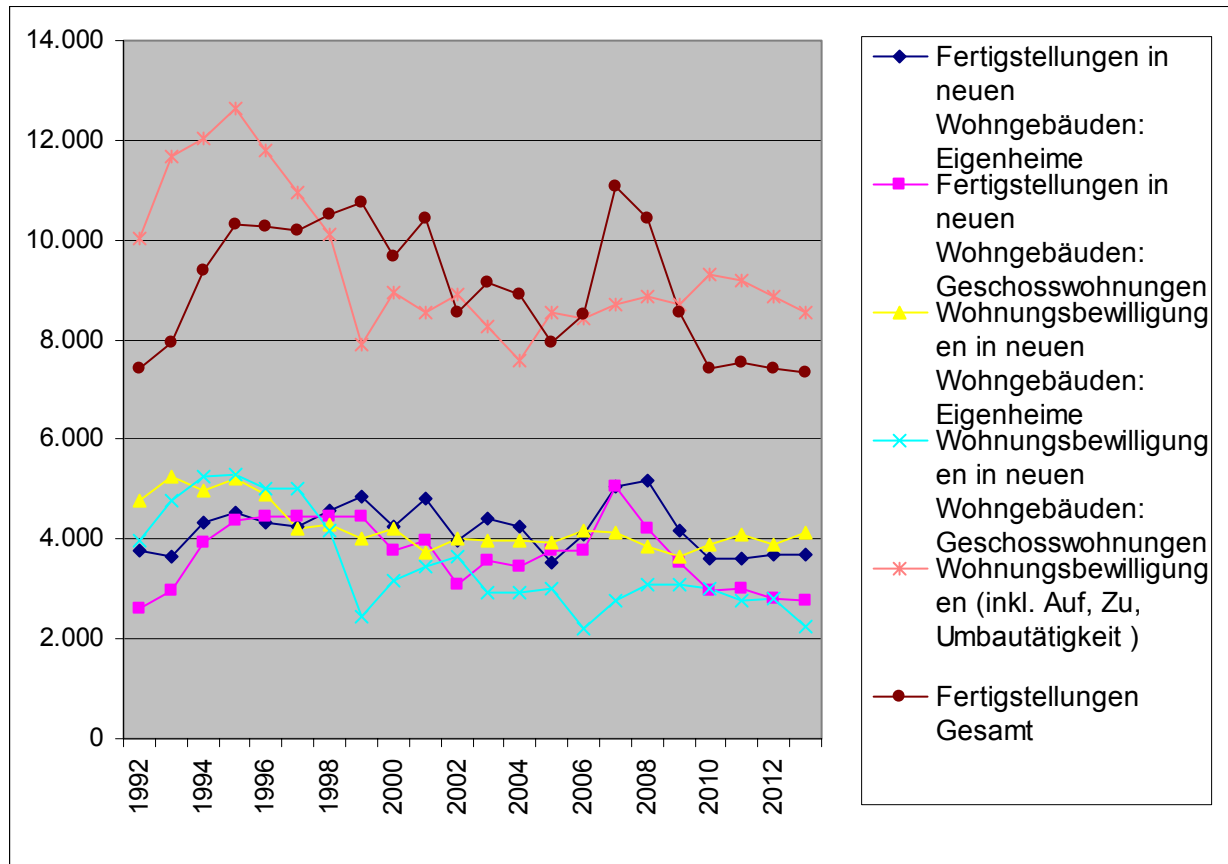
Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Abbildung 42: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Niederösterreich



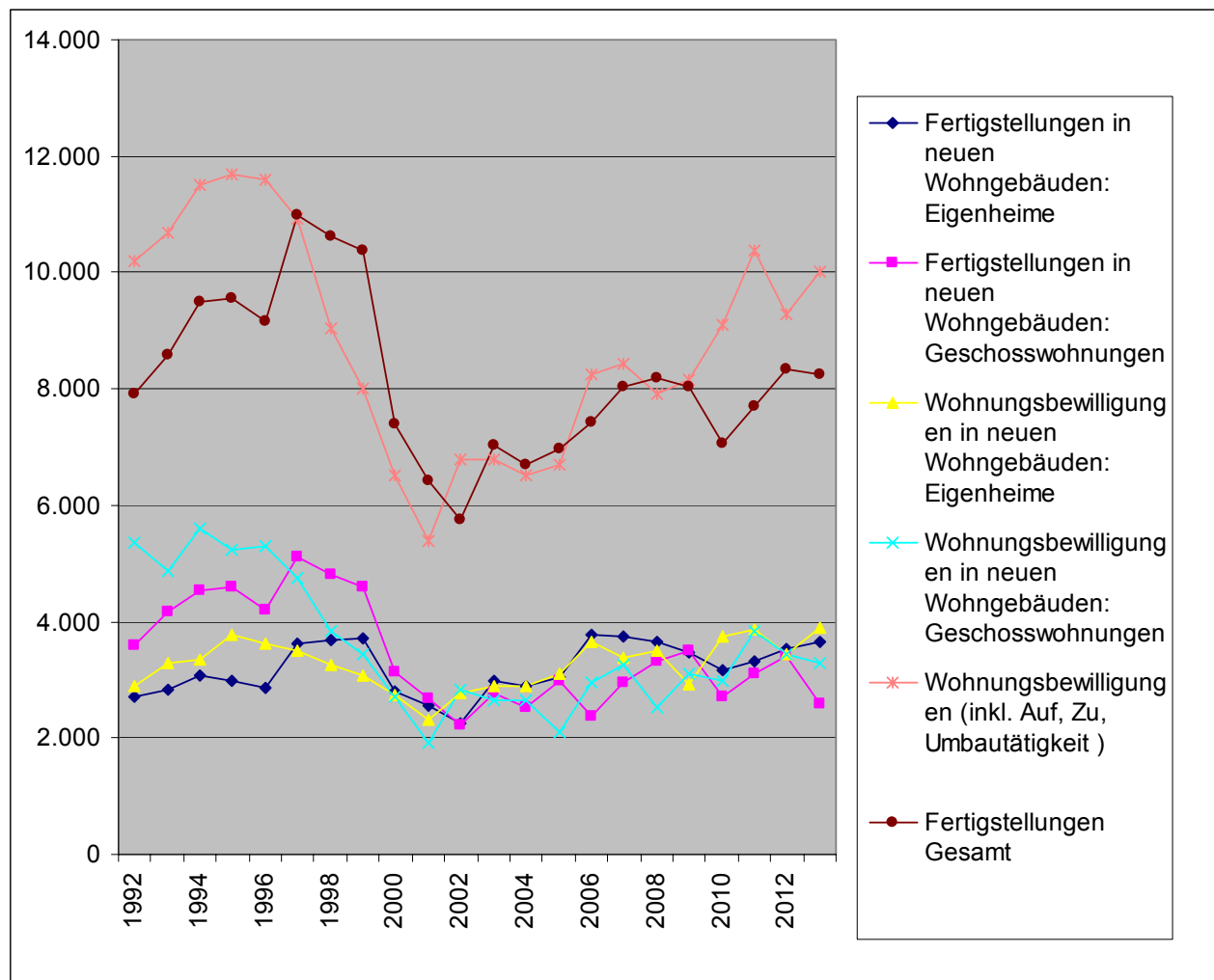
Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Abbildung 43: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Oberösterreich



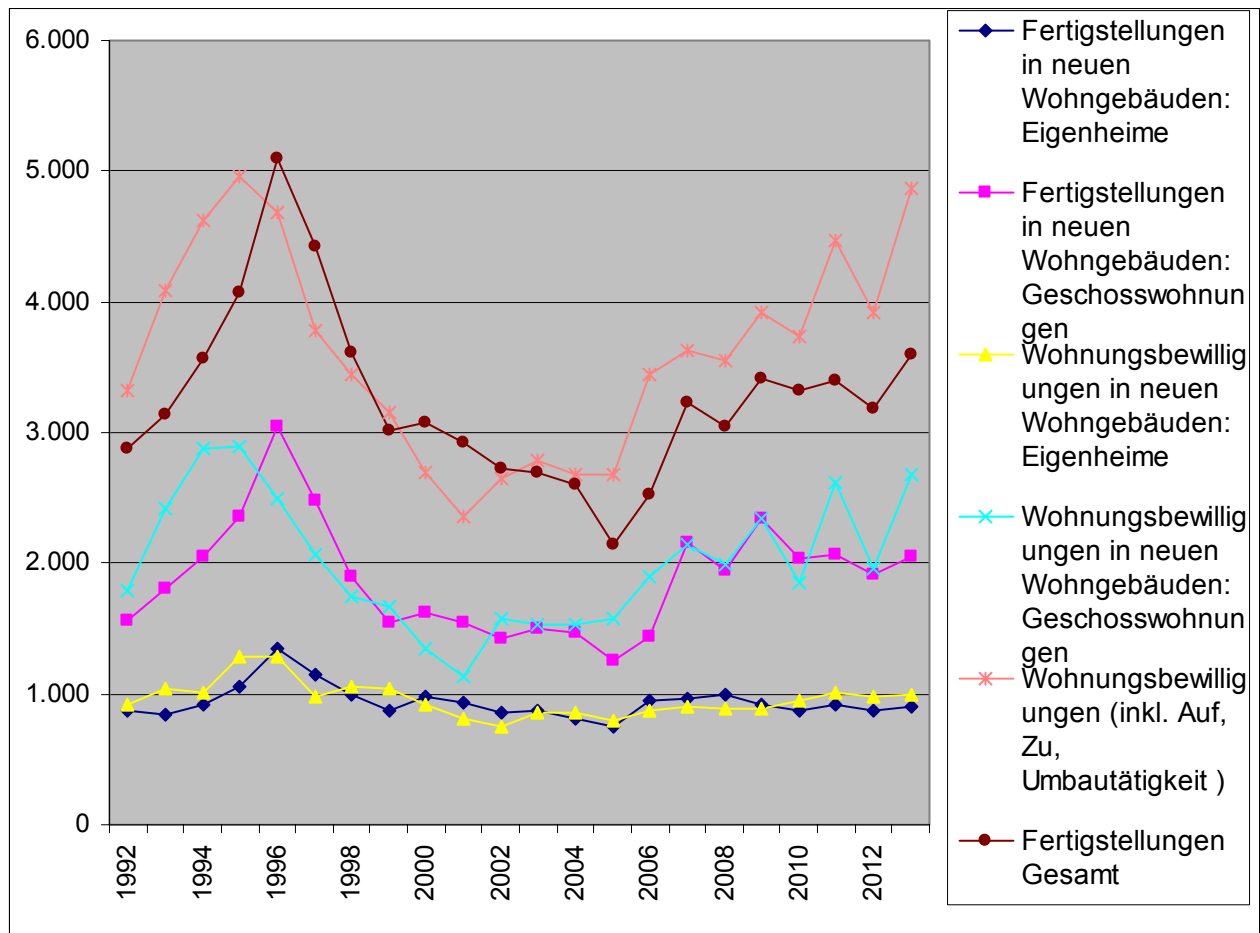
Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Abbildung 44: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Salzburg



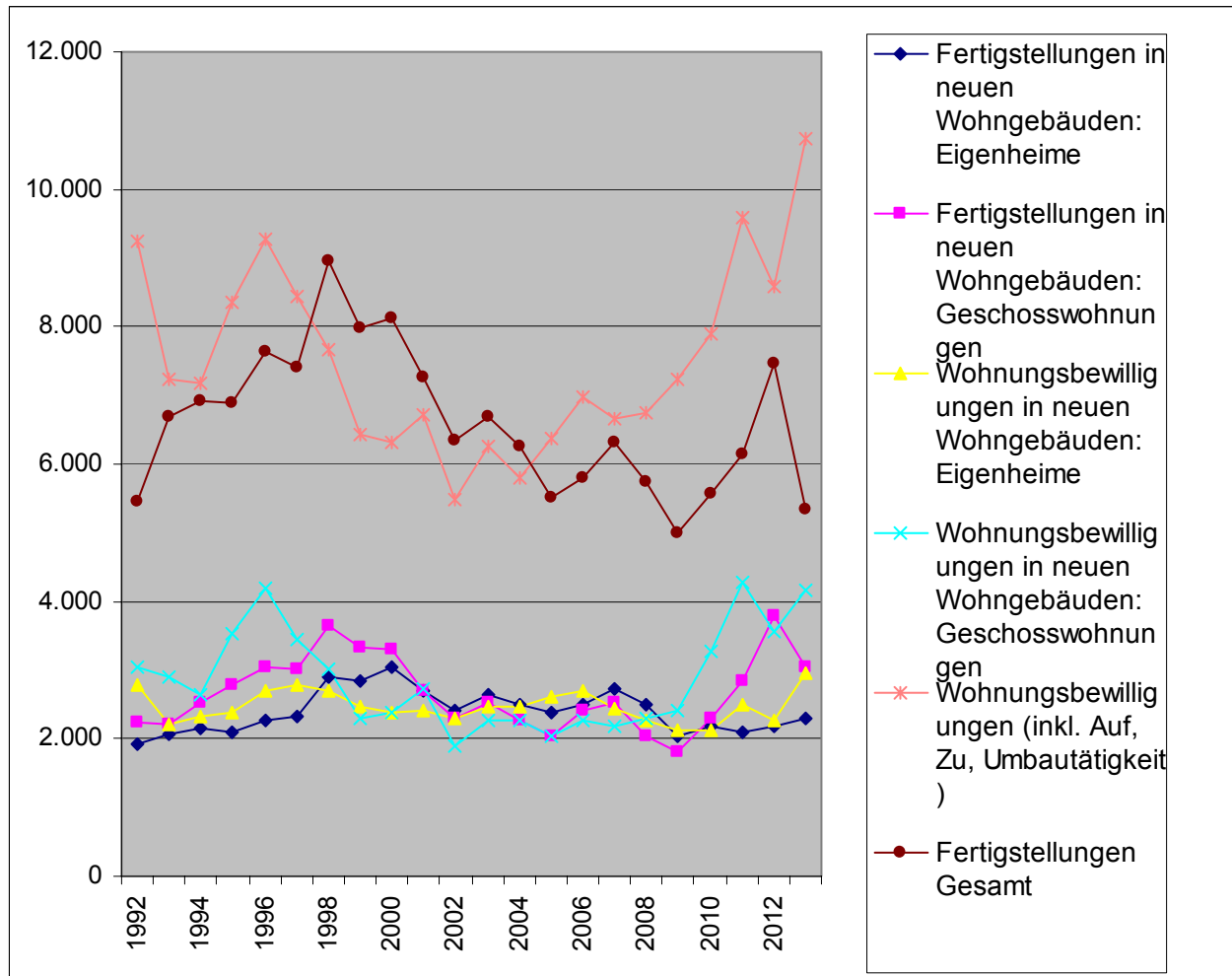
Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Abbildung 45: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in der Steiermark



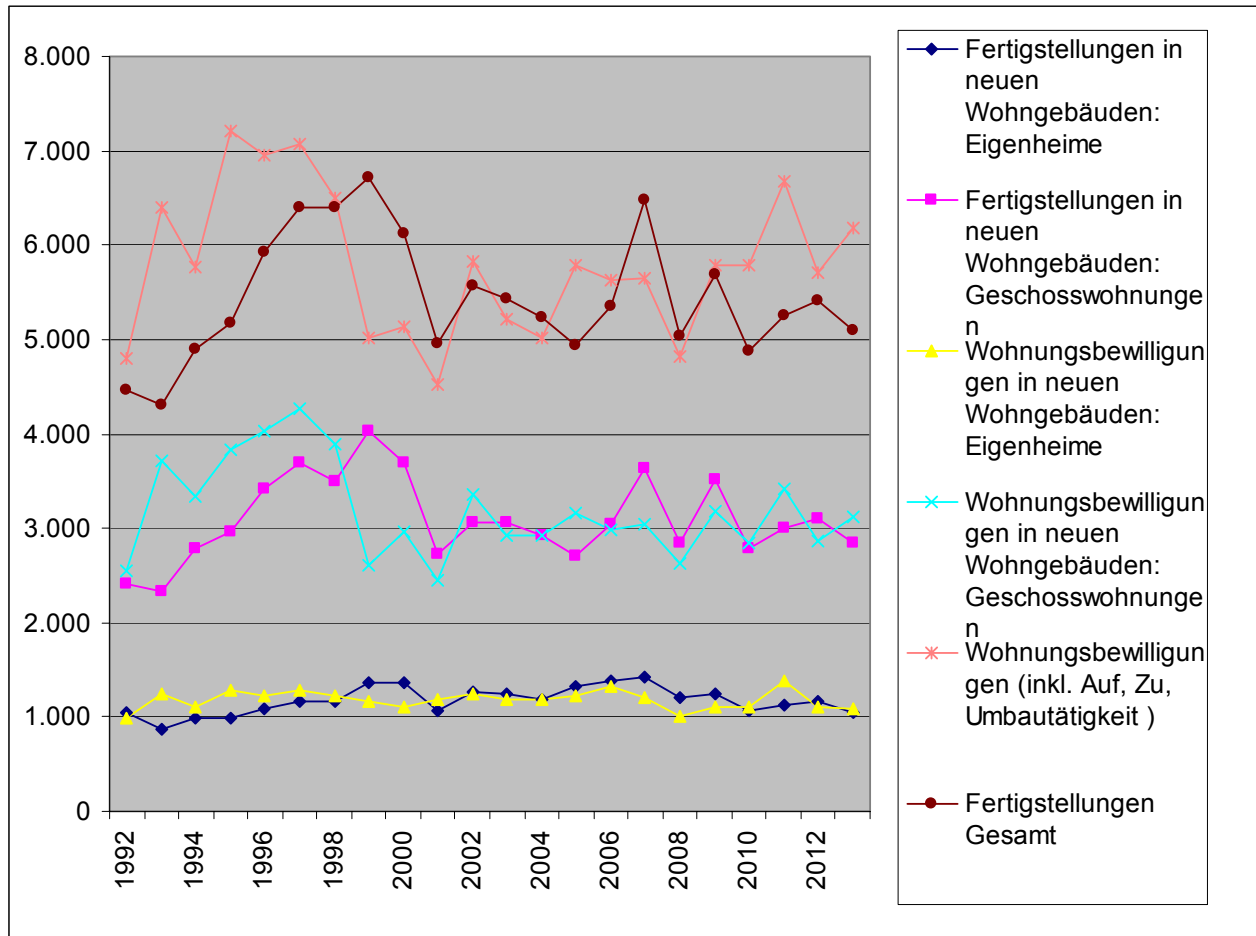
Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Abbildung 46: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Tirol



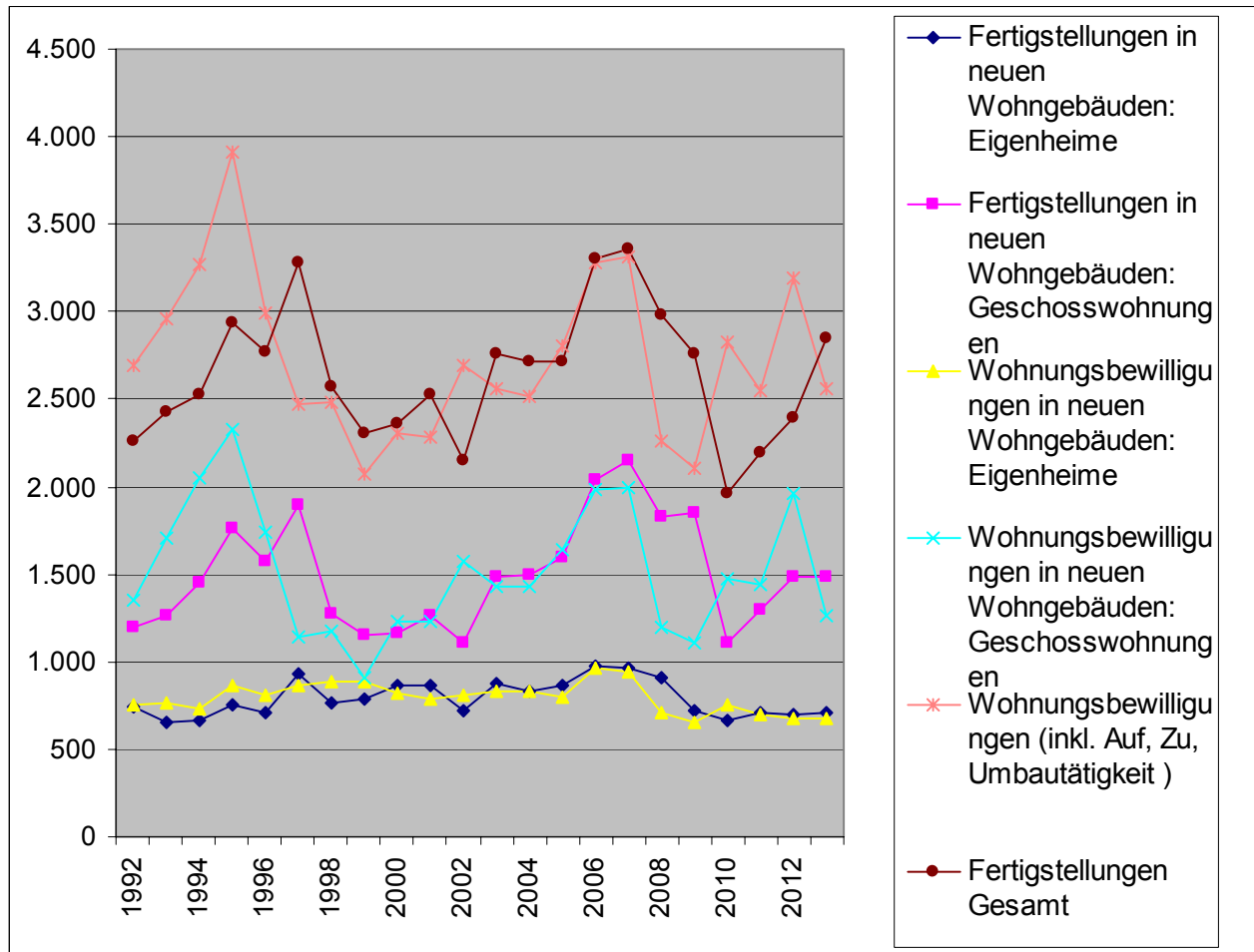
Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Abbildung 47: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Vorarlberg



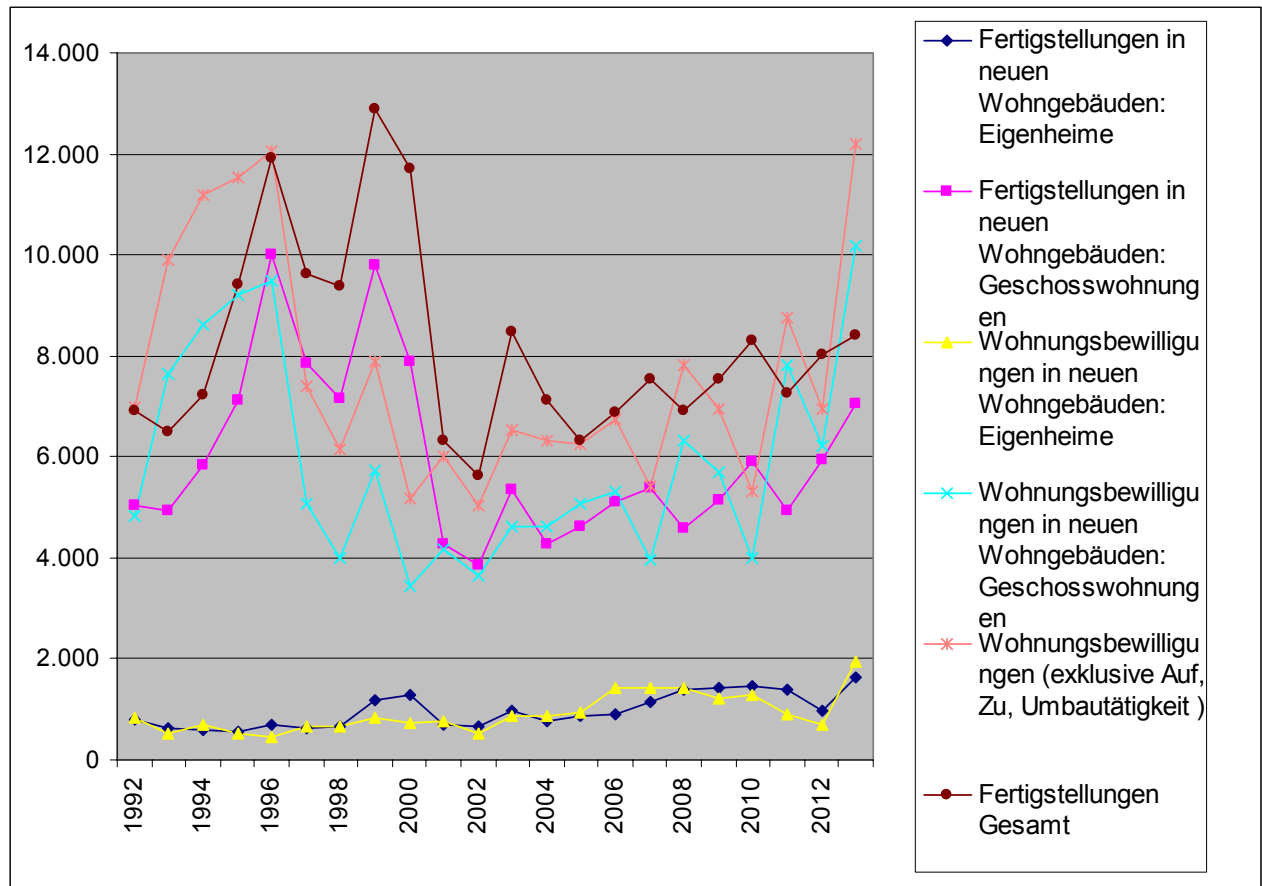
Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Abbildung 48: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Wien



Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen. Die Wohnungsbewilligungen in Wien werden ab 2005 exklusive Auf, Zu, Umbautätigkeit dargestellt.

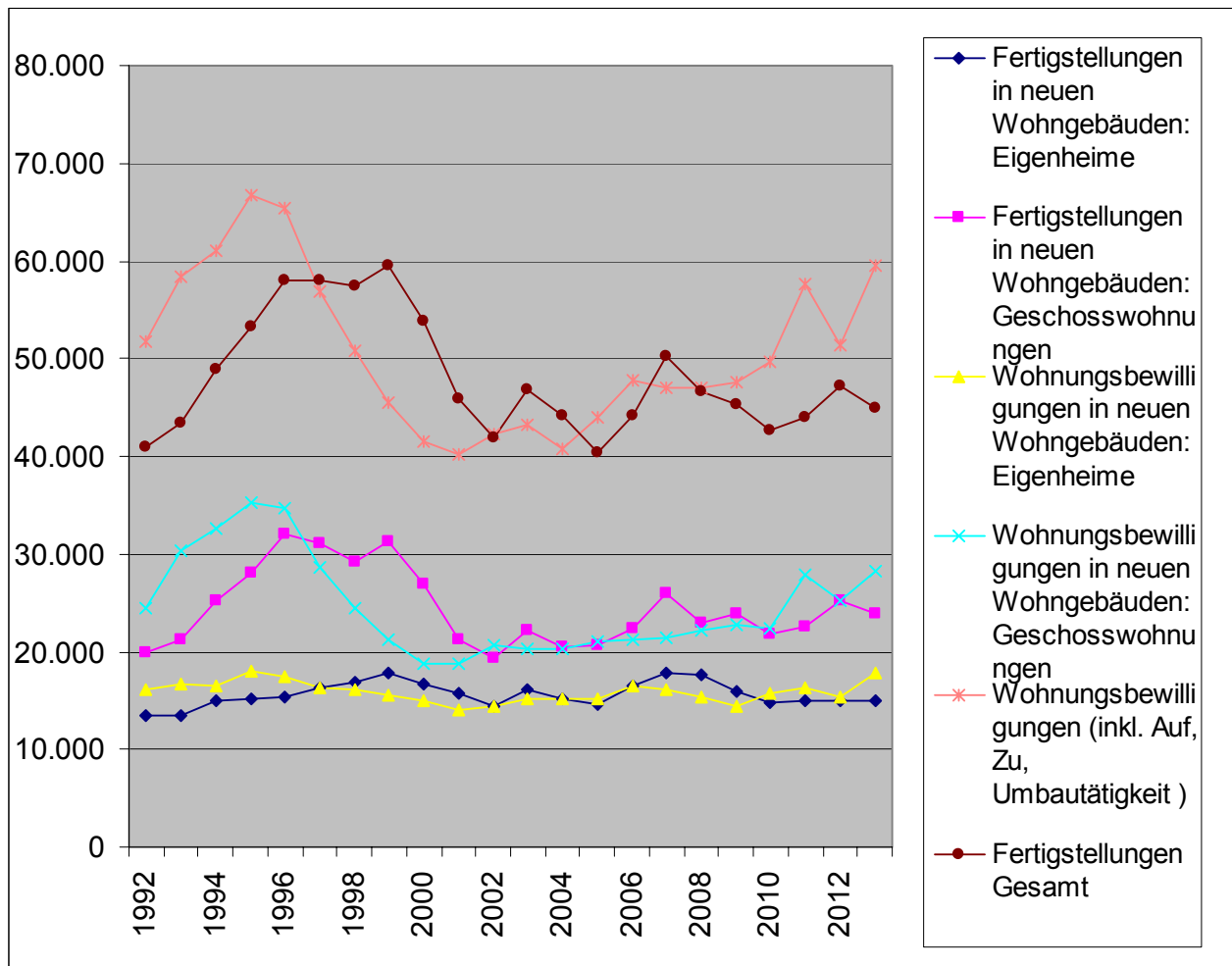
Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.



Abbildung 49: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Österreich



Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen. Die Daten in der Kategorie Wohnungsbewilligungen (inkl. Auf, Zu, Umbautätigkeit) werden ab 2005 exklusive der Wiener Auf, Zu, Umbautätigkeit dargestellt.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Tabelle 22: Wohnungsfertigstellungen in neuen Wohngebäuden

|             | <b>Ö</b> | <b>B</b> | <b>K</b> | <b>NÖ</b> | <b>OÖ</b> | <b>S</b> | <b>ST</b> | <b>T</b> | <b>V</b> | <b>W</b> |
|-------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| <b>1992</b> | 33.350   | 1.020    | 1.920    | 6.350     | 6.280     | 2.430    | 4.160     | 3.440    | 1.940    | 5.810    |
| <b>1993</b> | 34.570   | 1.270    | 2.090    | 6.620     | 7.010     | 2.640    | 4.290     | 3.190    | 1.910    | 5.550    |
| <b>1994</b> | 40.020   | 1.380    | 2.830    | 8.270     | 7.590     | 2.970    | 4.680     | 3.770    | 2.110    | 6.420    |
| <b>1995</b> | 43.160   | 1.270    | 2.990    | 8.890     | 7.580     | 3.410    | 4.890     | 3.960    | 2.510    | 7.660    |
| <b>1996</b> | 47.360   | 1.210    | 3.130    | 8.780     | 7.040     | 4.390    | 5.310     | 4.510    | 2.280    | 10.710   |
| <b>1997</b> | 47.400   | 1.420    | 3.400    | 8.690     | 8.740     | 3.630    | 5.340     | 4.870    | 2.820    | 8.490    |
| <b>1998</b> | 46.130   | 1.260    | 3.400    | 9.010     | 8.490     | 2.890    | 6.560     | 4.650    | 2.040    | 7.830    |
| <b>1999</b> | 49.160   | 1.570    | 3.130    | 9.280     | 8.320     | 2.420    | 6.150     | 5.380    | 1.940    | 10.970   |
| <b>2000</b> | 43.650   | 1.360    | 3.140    | 8.020     | 5.920     | 2.610    | 6.350     | 5.050    | 2.030    | 9.170    |
| <b>2001</b> | 36.970   | 1.640    | 2.540    | 8.790     | 5.230     | 2.490    | 5.400     | 3.790    | 2.120    | 4.970    |
| <b>2002</b> | 33.600   | 1.560    | 2.850    | 7.060     | 4.460     | 2.270    | 4.710     | 4.320    | 1.830    | 4.540    |
| <b>2003</b> | 38.350   | 1.420    | 2.610    | 7.990     | 5.750     | 2.380    | 5.190     | 4.300    | 2.370    | 6.340    |
| <b>2004</b> | 35.640   | 1.470    | 2.560    | 7.710     | 5.410     | 2.280    | 4.770     | 4.100    | 2.330    | 5.010    |
| <b>2005</b> | 35.188   | 1.322    | 2.199    | 7.272     | 6.004     | 2.002    | 4.411     | 4.023    | 2.465    | 5.490    |
| <b>2006</b> | 38.776   | 1.384    | 2.668    | 7.855     | 6.143     | 2.379    | 4.911     | 4.418    | 3.018    | 6.000    |
| <b>2007</b> | 43.815   | 1.268    | 2.647    | 10.118    | 6.690     | 3.123    | 5.271     | 5.054    | 3.114    | 6.530    |
| <b>2008</b> | 40.465   | 1.246    | 2.626    | 9.395     | 6.953     | 2.935    | 4.552     | 4.055    | 2.733    | 5.970    |
| <b>2009</b> | 39.740   | 1.178    | 2.876    | 7.713     | 6.973     | 3.266    | 3.829     | 4.761    | 2.574    | 6.570    |
| <b>2010</b> | 36.680   | 1.490    | 2.400    | 6.560     | 5.890     | 2.910    | 4.460     | 3.850    | 1.770    | 7.350    |
| <b>2011</b> | 37.600   | 1.590    | 2.590    | 6.620     | 6.420     | 2.980    | 4.950     | 4.140    | 2.010    | 6.300    |
| <b>2012</b> | 40.190   | 1.740    | 2.860    | 6.490     | 6.960     | 2.790    | 5.970     | 4.270    | 2.180    | 6.930    |
| <b>2013</b> | 38.800   | 1.550    | 2.700    | 6.450     | 6.250     | 2.950    | 4.100     | 3.900    | 2.200    | 8.700    |

Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Tabelle 23: Wohnungsbewilligungen in neuen Wohngebäuden

|             | <b>Ö</b> | <b>B</b> | <b>K</b> | <b>NÖ</b> | <b>OÖ</b> | <b>S</b> | <b>ST</b> | <b>T</b> | <b>V</b> | <b>W</b> |
|-------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| <b>1992</b> | 40.634   | 1.282    | 2.584    | 8.721     | 8.234     | 2.706    | 5.809     | 3.538    | 2.110    | 5.650    |
| <b>1993</b> | 46.936   | 1.438    | 3.160    | 10.027    | 8.157     | 3.461    | 5.101     | 4.955    | 2.475    | 8.162    |
| <b>1994</b> | 49.204   | 1.485    | 3.152    | 10.220    | 8.951     | 3.890    | 4.962     | 4.449    | 2.778    | 9.317    |
| <b>1995</b> | 53.117   | 1.521    | 3.935    | 10.535    | 8.996     | 4.183    | 5.909     | 5.117    | 3.191    | 9.730    |
| <b>1996</b> | 52.163   | 1.564    | 3.434    | 9.890     | 8.896     | 3.779    | 6.879     | 5.245    | 2.556    | 9.920    |
| <b>1997</b> | 44.917   | 1.393    | 3.510    | 9.237     | 8.258     | 3.041    | 6.213     | 5.542    | 2.007    | 5.716    |
| <b>1998</b> | 40.540   | 1.447    | 3.199    | 8.447     | 7.097     | 2.802    | 5.714     | 5.108    | 2.068    | 4.658    |
| <b>1999</b> | 36.756   | 1.504    | 2.716    | 6.454     | 6.494     | 2.708    | 4.766     | 3.780    | 1.794    | 6.540    |
| <b>2000</b> | 33.733   | 1.357    | 2.221    | 7.376     | 5.432     | 2.264    | 4.759     | 4.078    | 2.055    | 4.191    |
| <b>2001</b> | 32.803   | 1.674    | 2.028    | 7.178     | 4.252     | 1.936    | 5.140     | 3.646    | 2.014    | 4.935    |
| <b>2002</b> | 35.051   | 1.762    | 2.392    | 7.654     | 5.581     | 2.313    | 4.176     | 4.601    | 2.386    | 4.186    |
| <b>2003</b> | 35.364   | 1.525    | 2.448    | 6.907     | 5.540     | 2.377    | 4.720     | 4.098    | 2.262    | 5.486    |
| <b>2004</b> | 35.364   | 1.525    | 2.448    | 6.907     | 5.540     | 2.377    | 4.720     | 4.098    | 2.262    | 5.486    |
| <b>2005</b> | 36.202   | 1.576    | 2.574    | 6.963     | 5.209     | 2.375    | 4.653     | 4.384    | 2.439    | 6.029    |
| <b>2006</b> | 38.984   | 1.326    | 2.936    | 6.380     | 6.601     | 2.782    | 4.980     | 4.304    | 2.941    | 6.734    |
| <b>2007</b> | 38.034   | 1.396    | 2.887    | 6.889     | 6.644     | 3.034    | 4.615     | 4.237    | 2.946    | 5.386    |
| <b>2008</b> | 37.985   | 1.514    | 2.751    | 6.915     | 6.039     | 2.876    | 4.579     | 3.634    | 1.906    | 7.771    |
| <b>2009</b> | 37.205   | 1.526    | 2.168    | 6.732     | 6.039     | 3.242    | 4.549     | 4.288    | 1.765    | 6.896    |
| <b>2010</b> | 37.905   | 1.677    | 2.934    | 6.911     | 6.737     | 2.812    | 5.402     | 3.934    | 2.221    | 5.277    |
| <b>2011</b> | 45.665   | 2.121    | 2.895    | 6.898     | 7.718     | 3.620    | 6.766     | 4.798    | 2.137    | 8.712    |
| <b>2012</b> | 39.774   | 1.055    | 2.838    | 6.713     | 6.859     | 2.933    | 5.817     | 3.981    | 2.645    | 6.933    |
| <b>2013</b> | 46.048   | 1.329    | 2.047    | 6.400     | 7.206     | 3.678    | 7.102     | 4.205    | 1.949    | 12.132   |

Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Tabelle 24: Wohnungsfertigstellungen Gesamt (inkl. Auf, Zu, Umbautätigkeit)

|             | <b>Ö</b> | <b>B</b> | <b>K</b> | <b>NÖ</b> | <b>OÖ</b> | <b>S</b> | <b>ST</b> | <b>T</b> | <b>V</b> | <b>W</b> |
|-------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| <b>1992</b> | 40.889   | 1.212    | 2.354    | 7.422     | 7.914     | 2.880    | 5.465     | 4.472    | 2.259    | 6.911    |
| <b>1993</b> | 43.449   | 1.493    | 2.415    | 7.942     | 8.570     | 3.141    | 6.677     | 4.301    | 2.430    | 6.480    |
| <b>1994</b> | 48.851   | 1.555    | 3.250    | 9.398     | 9.493     | 3.565    | 6.919     | 4.899    | 2.529    | 7.243    |
| <b>1995</b> | 53.353   | 1.476    | 3.487    | 10.323    | 9.569     | 4.069    | 6.881     | 5.178    | 2.942    | 9.428    |
| <b>1996</b> | 57.984   | 1.450    | 3.755    | 10.282    | 9.148     | 5.093    | 7.641     | 5.925    | 2.769    | 11.921   |
| <b>1997</b> | 58.029   | 1.635    | 4.059    | 10.188    | 11.002    | 4.417    | 7.419     | 6.392    | 3.278    | 9.639    |
| <b>1998</b> | 57.489   | 1.460    | 3.996    | 10.502    | 10.631    | 3.607    | 8.962     | 6.398    | 2.570    | 9.363    |
| <b>1999</b> | 59.447   | 1.843    | 3.563    | 10.760    | 10.377    | 3.018    | 7.988     | 6.719    | 2.301    | 12.878   |
| <b>2000</b> | 53.760   | 1.610    | 3.687    | 9.655     | 7.402     | 3.081    | 8.125     | 6.125    | 2.362    | 11.713   |
| <b>2001</b> | 45.850   | 1.942    | 3.060    | 10.444    | 6.418     | 2.931    | 7.253     | 4.950    | 2.523    | 6.329    |
| <b>2002</b> | 41.914   | 1.813    | 3.403    | 8.527     | 5.750     | 2.725    | 6.346     | 5.570    | 2.152    | 5.628    |
| <b>2003</b> | 46.910   | 1.640    | 3.030    | 9.150     | 7.040     | 2.700    | 6.680     | 5.440    | 2.760    | 8.470    |
| <b>2004</b> | 44.200   | 1.690    | 2.970    | 8.890     | 6.710     | 2.600    | 6.260     | 5.240    | 2.710    | 7.130    |
| <b>2005</b> | 40.440   | 1.460    | 2.450    | 7.930     | 6.960     | 2.140    | 5.510     | 4.940    | 2.720    | 6.330    |
| <b>2006</b> | 44.160   | 1.520    | 2.860    | 8.490     | 7.430     | 2.520    | 5.810     | 5.360    | 3.300    | 6.870    |
| <b>2007</b> | 50.190   | 1.380    | 2.800    | 11.080    | 8.020     | 3.230    | 6.310     | 6.470    | 3.360    | 7.540    |
| <b>2008</b> | 46.570   | 1.360    | 2.850    | 10.440    | 8.200     | 3.050    | 5.750     | 5.040    | 2.980    | 6.900    |
| <b>2009</b> | 45.370   | 1.320    | 3.080    | 8.540     | 8.040     | 3.410    | 4.990     | 5.690    | 2.760    | 7.540    |
| <b>2010</b> | 42.740   | 1.630    | 2.590    | 7.420     | 7.050     | 3.320    | 5.570     | 4.880    | 1.960    | 8.320    |
| <b>2011</b> | 44.000   | 1.730    | 2.780    | 7.530     | 7.710     | 3.400    | 6.130     | 5.260    | 2.200    | 7.260    |
| <b>2012</b> | 47.200   | 1.900    | 3.070    | 7.430     | 8.330     | 3.180    | 7.450     | 5.420    | 2.390    | 8.030    |
| <b>2013</b> | 44.900   | 1.350    | 2.650    | 7.350     | 8.250     | 3.600    | 5.350     | 5.100    | 2.850    | 8.400    |

Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Tabelle 25: Wohnungsbewilligungen Gesamt (inkl. Auf, Zu, Umbautätigkeit)

|      | Ö      | B     | K     | NÖ     | OÖ     | S     | ST     | T     | V     | W      |
|------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|--------|
| 1992 | 51.846 | 1.518 | 3.081 | 10.011 | 10.182 | 3.322 | 9.250  | 4.808 | 2.697 | 6.977  |
| 1993 | 58.316 | 1.707 | 3.676 | 11.687 | 10.676 | 4.089 | 7.230  | 6.408 | 2.954 | 9.889  |
| 1994 | 60.984 | 1.724 | 3.716 | 12.052 | 11.490 | 4.616 | 7.164  | 5.773 | 3.268 | 11.181 |
| 1995 | 66.689 | 1.812 | 4.573 | 12.647 | 11.683 | 4.958 | 8.354  | 7.213 | 3.915 | 11.534 |
| 1996 | 65.358 | 1.820 | 4.187 | 11.789 | 11.599 | 4.681 | 9.287  | 6.956 | 2.998 | 12.041 |
| 1997 | 56.925 | 1.663 | 4.235 | 10.950 | 10.929 | 3.785 | 8.445  | 7.065 | 2.469 | 7.384  |
| 1998 | 50.789 | 1.705 | 3.723 | 10.093 | 9.026  | 3.449 | 7.671  | 6.498 | 2.479 | 6.145  |
| 1999 | 45.459 | 1.760 | 3.210 | 7.910  | 7.999  | 3.155 | 6.424  | 5.021 | 2.077 | 7.903  |
| 2000 | 41.460 | 1.644 | 2.712 | 8.954  | 6.520  | 2.693 | 6.330  | 5.129 | 2.307 | 5.171  |
| 2001 | 40.229 | 1.984 | 2.439 | 8.535  | 5.399  | 2.350 | 6.714  | 4.528 | 2.286 | 5.994  |
| 2002 | 42.281 | 2.027 | 2.825 | 8.923  | 6.800  | 2.651 | 5.496  | 5.821 | 2.688 | 5.050  |
| 2003 | 43.144 | 1.805 | 2.918 | 8.267  | 6.800  | 2.787 | 6.250  | 5.208 | 2.562 | 6.546  |
| 2004 | 40.784 | 1.665 | 2.698 | 7.567  | 6.500  | 2.677 | 5.810  | 5.018 | 2.512 | 6.336  |
| 2005 | 44.059 | 1.885 | 3.009 | 8.551  | 6.698  | 2.679 | 6.383  | 5.795 | 2.801 | 6.258  |
| 2006 | 47.858 | 1.697 | 3.431 | 8.406  | 8.238  | 3.451 | 6.972  | 5.639 | 3.281 | 6.743  |
| 2007 | 46.951 | 1.762 | 3.350 | 8.721  | 8.418  | 3.621 | 6.674  | 5.656 | 3.316 | 5.433  |
| 2008 | 47.097 | 1.828 | 3.291 | 8.865  | 7.914  | 3.556 | 6.743  | 4.814 | 2.264 | 7.822  |
| 2009 | 47.511 | 1.865 | 2.765 | 8.714  | 8.170  | 3.923 | 7.234  | 5.797 | 2.105 | 6.938  |
| 2010 | 49.723 | 2.003 | 3.766 | 9.294  | 9.092  | 3.730 | 7.898  | 5.796 | 2.821 | 5.323  |
| 2011 | 57.709 | 2.490 | 3.603 | 9.174  | 10.389 | 4.477 | 9.580  | 6.681 | 2.552 | 8.763  |
| 2012 | 51.433 | 1.348 | 3.596 | 8.860  | 9.272  | 3.926 | 8.588  | 5.714 | 3.195 | 6.934  |
| 2013 | 59.491 | 1.762 | 2.652 | 8.552  | 9.999  | 4.867 | 10.735 | 6.182 | 2.565 | 12.177 |

Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen. Die Daten in der Kategorie Wohnungsbewilligungen (inkl. Auf, Zu, Umbautätigkeit) werden exklusive der Wiener Auf, Zu, Umbautätigkeit dargestellt.

Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung

Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

### 4.1.3 Ausblick für die Bauwirtschaft und den Wohnungsbau in Europa

Die im Kapitel 4.1.3 dargestellten Abbildungen 50-53 und Tabelle 26 basieren auf Berechnungen von Euroconstruct und unterscheiden sich von jenen der Statistik Austria. Die europäische Bauwirtschaft war auch 2013 einem stetigen Druck ausgesetzt sein. Schätzungen zur Folge sinkt das Bauvolumen im Vergleich zum Jahr 2012 um durchschnittlich 2,8%. Bereits 2012 sanken die Baumaßnahmen um 5,5% ab. Das Bauvolumen wird sich in den 19 Euroconstruct- Ländern im laufenden Jahr auf etwa € 1,28 Billionen reduzieren, während die Bauaktivitäten 2007 noch ein Volumen von € 1,65 Billionen erreichten. In den letzten 5 Jahren konnte nur im Jahr 2011 ein Zuwachs der Bauleistungen verzeichnet werden. Sollte sich die Prognose für das aktuelle Jahr bestätigen, dann würde das Niveau des europäischen Bauvolumens wieder auf dem Stand von 1993 zurückgehen.

Der Rückgang des Bauvolumens um 2,8% wird auf Grund mehrerer Faktoren angenommen. Verwerfungen ergeben sich vorrangig auf Grund der Staatsschuldenkrisen in eini-

gen europäischen Staaten, unsicheren wirtschaftlichen Entwicklungen sowie des Spar- drucks auf die öffentlichen Haushalte. In Österreich herrschen gesamtwirtschaftlich gese- hen konstant stabile Verhältnisse, wodurch die Wachstumsaussichten für die österrei- sche Bauwirtschaft besser sind als in anderen europäischen Ländern.<sup>24</sup>

2012 konnte laut Euroconstruct- Daten in Bezug auf die Baubewilligungen in Österreich ein deutlicher Anstieg auf über 45.000 Einheiten verzeichnet werden. Die Bewilligungen für Einfamilienhäuser hatten in den letzten Jahren einen besonders hohen Anstieg erfah- ren, allerdings dürften die Zahlen aktuell wieder zurückgehen. Mit 4 bis 5 Einheiten je 1.000 Einwohner liegt die Wohnbaurate in Österreich weiterhin über dem europäischen Durch- schnitt. 2013 könnte in den 19-Euroconstruct-Ländern mit 3,1 der niedrigste Wert der letz- ten Jahre erreicht werden.

Der Wohnbau in Europa wird besonders durch die Konjunkturschwäche beeinflusst: Etwa 1,3 Mio. Wohneinheiten wurden in den 19 Euroconstruct- Ländern 2013 fertig gestellt. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die Anzahl der Einheiten um rund 125.000. Die Ban- ken sind darüber hinaus restriktiver in der Vergabe von Hypothekarkrediten. Die Nachfra- ge für Hypothekdarlehen ist trotz der niedrigen Zinssätze gering. Hingegen dürften das mittelfristige Einkommensunsicherheit der privaten Haushalte und das fehlende Verbrau- chervertrauen mitbestimmend sein.<sup>25</sup>

Insgesamt wurden in den 19 Euroconstruct- Ländern im vergangenen Jahr rund € 597 Mrd. in Maßnahmen für den Wohnungsbau verwendet. 2013 schrumpften die Wohnbau- investitionen um rund 2%. Für die nächsten Jahre ist ein Zuwachs von 1- 2,5% möglich. Die Wachstumsraten bewegen sich aber im Vergleich zu früheren Jahren auf einer margina- len Zuwachsebene. Unterschiede in den einzelnen Ländern sind dabei zu beachten. Bei- spielsweise läuft der Wohnungsneubau in Deutschland und Norwegen wesentlich besser als in Spanien oder Portugal.

In Bezug auf die Bevölkerungszahl wurden in Österreich etwa 4,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet. Die vordersten Plätze in dieser Kategorie belegen Norwegen und Schweiz mit annähernd 6 Wohneinheiten. Abgeschlagen am Ende liegen Irland und Ungarn, denn in beiden Ländern wurde 2013 bisher nur eine Wohnung pro 1.000 Einwoh- ner fertig gestellt. Deutschland, Spanien, Portugal und Großbritannien erreichen ebenfalls nicht den Euroconstruct- Durchschnitt (ca. 3 Fertigstellungen pro 1.000 EW). Bezüglich der Neubauquote haben speziell diese Staaten noch einigen Nachholbedarf. Auf lange Sicht gesehen werden etwa 3,5-4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner benötigt, um den Gebäudebestand nicht zu stark altern zu lassen. Bei einer Neubautintensität in dieser Grö- ßenordnung können die Länder auf starke Zu- bzw. Binnenwanderungen reagieren.

Der Ausblick für den Bausektor in den 19 Euroconstruct- Ländern hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: der allgemeinen wirtschaftlichen Verfassung sowie der Entwicklung

---

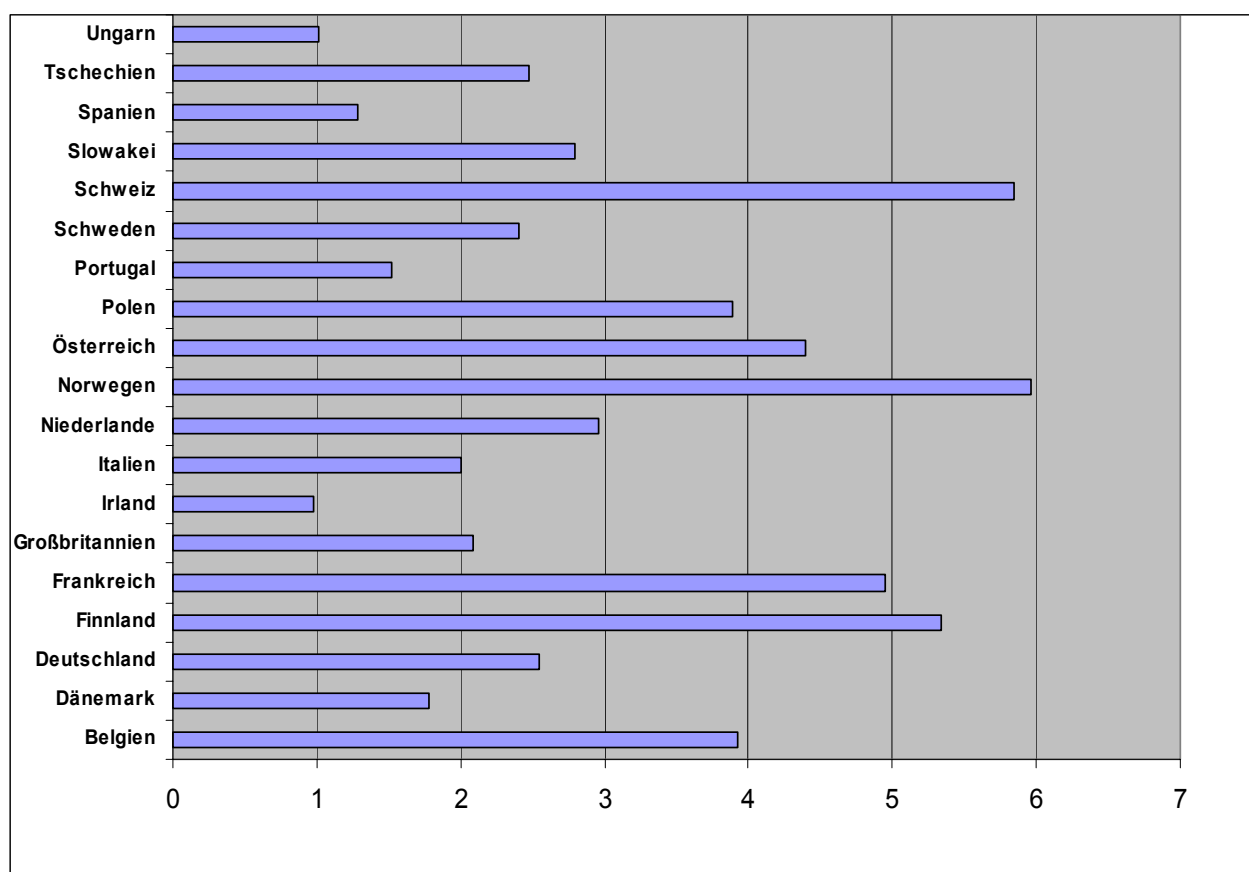
<sup>24</sup> Quelle: WIFO – Bauproduktion in Europa weiterhin rückläufig & ifo Schnelldienst 14/2013, S.34-40

<sup>25</sup> Quelle: WIFO – Bauproduktion in Europa weiterhin rückläufig, ifo Schnelldienst 14/2013, S.34-40 & ifo Schnelldienst 15/2013, S.40-45

der Arbeitslosigkeit. Die Betriebe werden den Beschäftigtenstand wohl nur langsam wieder erhöhen können, was nicht nur auf die Konsumnachfrage eine dämpfende Wirkung hat, sondern auch auf die Tätigkeit im Bereich des Wohnbaus. Aktuell gehen die Maßnahmen für den Neubau zurück, denn im laufenden Jahr werden die Investitionen in neue Wohngebäude (ca. € 230 Mrd.) um fast die Hälfte unter dem Niveau von 2006 liegen. Den Tiefstwert aller Euroconstruct-Staaten erreichte 2012 Irland mit 4.500 neu errichteten Wohnungen, wobei für 2013 eine ähnliche Zahl zu erwarten ist. Im Vergleich zum Vorjahr dürfte sich der Prognose nach in Spanien die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in diesem Jahr halbieren (2012 rund 120.000 fertig gestellte Wohneinheiten gegenüber 160.000 im Jahr 2011).

An der Spitze liegt Frankreich mit 370.000 fertig gestellten Einheiten im Jahr 2012. Für dieses und die kommenden Jahre ist ein Rückgang auf rund 320.000 wahrscheinlich. In Österreich sind die Schwankungen in Bezug auf die Wohnungsfertigstellungen sehr gering. Im Jahr 2012 wurden laut Euroconstruct- Konferenz 39.400 Wohneinheiten in Österreich fertig gestellt.<sup>26</sup>

Abbildung 50: Wohnungsfertigstellungen in Europa 2013 (in 1.000)



Anm.: Werte für Deutschland, Spanien und Polen berücksichtigen die nationalen Zensus- Ergebnisse.

Quelle: ifo-Institut, Euroconstruct, FGW- Darstellung.

<sup>26</sup> Quelle: WIFO – Bauproduktion in Europa weiterhin rückläufig, ifo Schnelldienst 14/2013, S.34-40 & ifo Schnelldienst 15/2013, S.40-45

Tabelle 26: Wohnungsfertigstellungen in Europa (in 1.000)

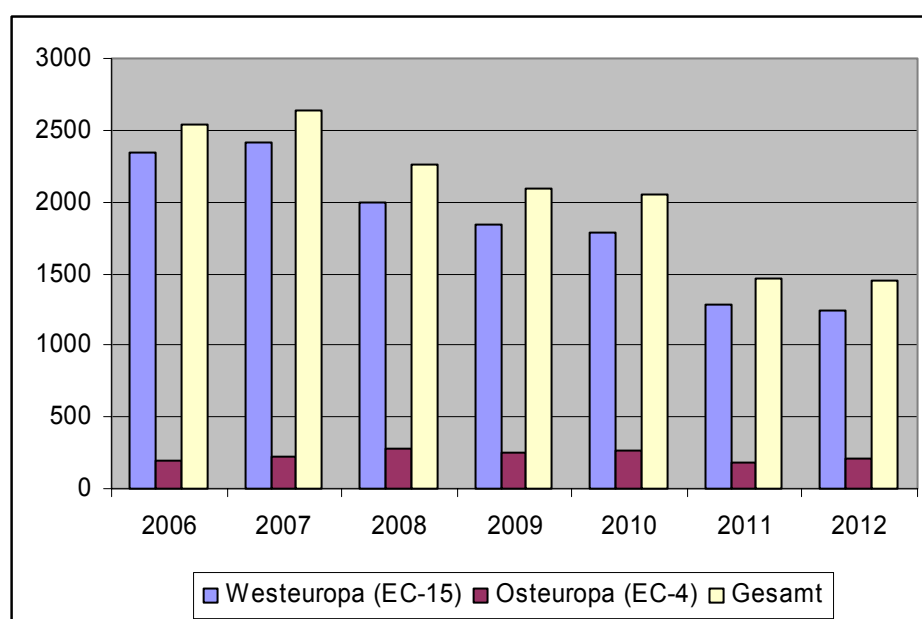
|                    | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011    | 2012    |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Belgien            | 55,4   | 54,2   | 48,9   | 49,9   | 49,7   | 46,4    | 42,1    |
| Dänemark           | 31     | 31     | 28     | 25     | 23     | 12      | 14      |
| Deutschland*       | 220,6  | 198,3  | 175,1  | 187,5  | 212,6  | 161,2   | 176,6   |
| Finnland           | 33,9   | 35,7   | 31     | 29     | 28     | 31,7    | 30      |
| Frankreich         | 405    | 412    | 421    | 409    | 399    | 336     | 370     |
| Großbritannien     | 194    | 218    | 195    | 194    | 201    | 135     | 134,5   |
| Irland             | 88,2   | 77,7   | 43     | 35     | 45     | 6,5     | 4,5     |
| Italien            | 293,4  | 299,3  | 284,6  | 264,7  | 244,8  | 158,8   | 134,3   |
| Niederlande        | 72,4   | 80,2   | 80,5   | 79,2   | 76,5   | 57,7    | 50      |
| Norwegen           | 28,1   | 29,7   | 32     | 26     | 28     | 20      | 26,3    |
| Österreich         | 42,5   | 43,2   | 45     | 45,4   | 46,2   | 37,6    | 39,4    |
| Portugal           | 58,4   | 55,8   | 54,5   | 54,1   | 54,6   | 31      | 23      |
| Schweden           | 35,2   | 36,5   | 38     | 35,9   | 36,2   | 30,4    | 26,8    |
| Schweiz            | 42     | 42,5   | 42     | 42,8   | 44,2   | 46,6    | 46,7    |
| Spanien            | 749    | 795    | 470    | 365    | 300    | 167,9   | 120,2   |
| Westeuropa (EC-15) | 2349,1 | 2409,1 | 1988,6 | 1842,5 | 1788,8 | 1.278,9 | 1.238,3 |
| Polen              | 115,2  | 133,8  | 175    | 160    | 165    | 131,1   | 152,4   |
| Slowakei           | 14,4   | 16,5   | 17,5   | 18,6   | 18     | 14,6    | 15,3    |
| Tschechien         | 31,2   | 41,6   | 46,4   | 44,4   | 45,4   | 28,6    | 28,8    |
| Ungarn             | 33,9   | 36,2   | 35     | 35     | 38     | 12,5    | 10,6    |
| Osteuropa (EC-4)   | 194,7  | 228,1  | 273,9  | 257,4  | 266,4  | 186,8   | 207,1   |
| Gesamt             | 2543,8 | 2637,2 | 2262,5 | 2100   | 2055,2 | 1.465,7 | 1.445,4 |

Anm.: \* Amtlicher Wert für 2012

Wohnungsfertigstellungen = Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamiliengebäude)

Quelle: ifo-Institut, Euroconstruct, FGW- Darstellung.

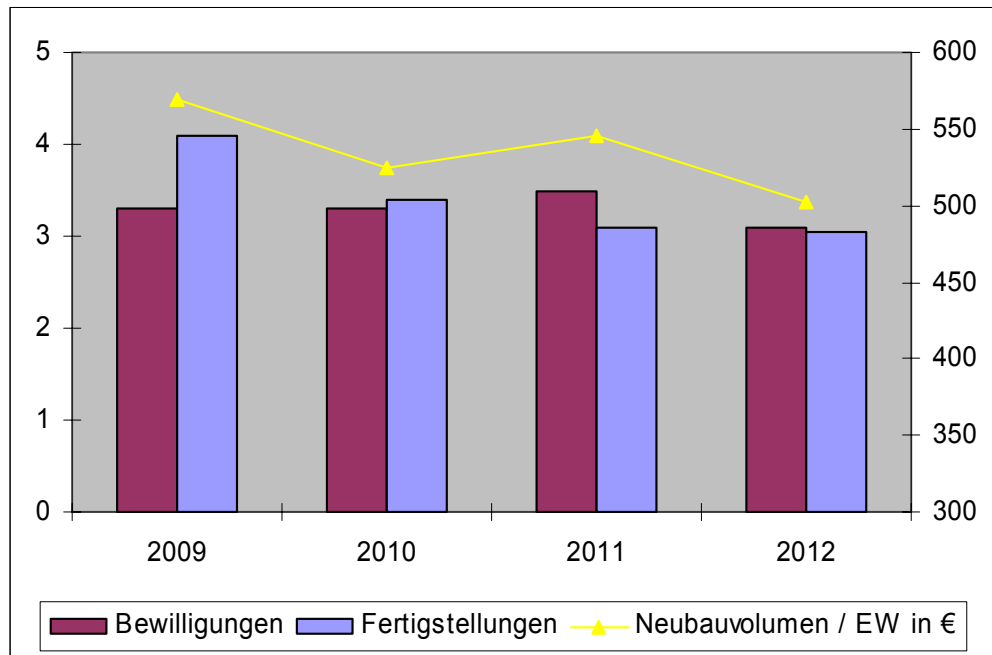
Abbildung 51: Wohnungsfertigstellungen in Europa (in 1.000)



Quelle: ifo-Institut, Euroconstruct, FGW- Darstellung.



Abbildung 52: Wohnungsneubau in Europa



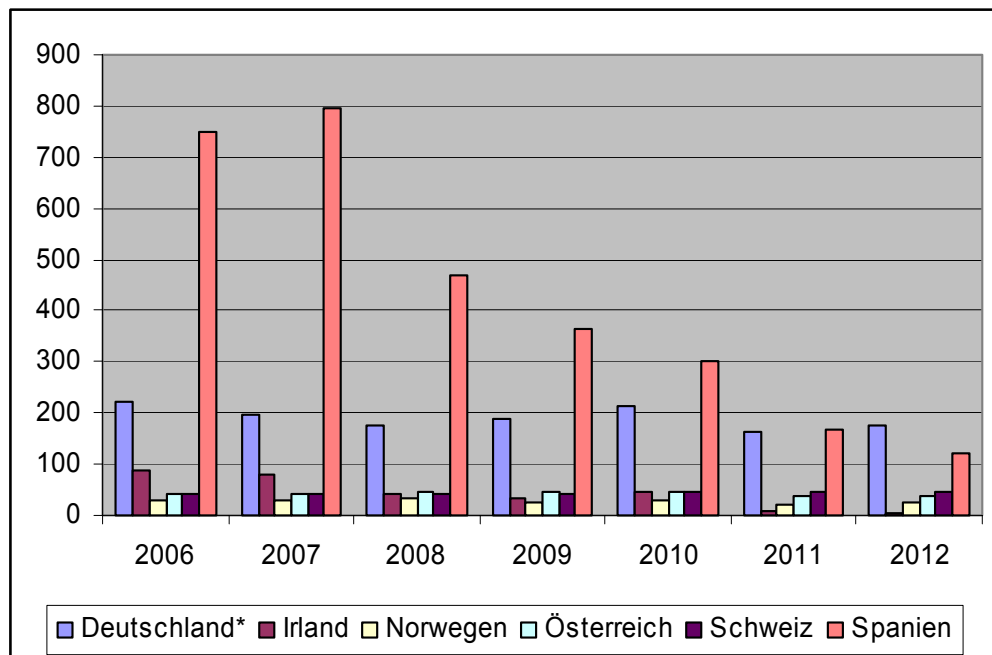
Anm.: In Großbritannien wurden bezüglich der Genehmigungen Daten zu Baubeginnen verwendet.

Linke Skala: Wohnungen pro 1.000 Einwohner;

Rechte Skala: Neubauvolumen pro Einwohner in €

Quelle: ifo-Institut, Euroconstruct, FGW- Darstellung.

Abbildung 53: Wohnungsfertigstellungen in ausgewählten Staaten (in 1.000)



Anm.: \* Amtlicher Wert für 2012

Wohnungsfertigstellungen = Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamiliengebäude)

Quelle: ifo-Institut, Euroconstruct, FGW- Darstellung.

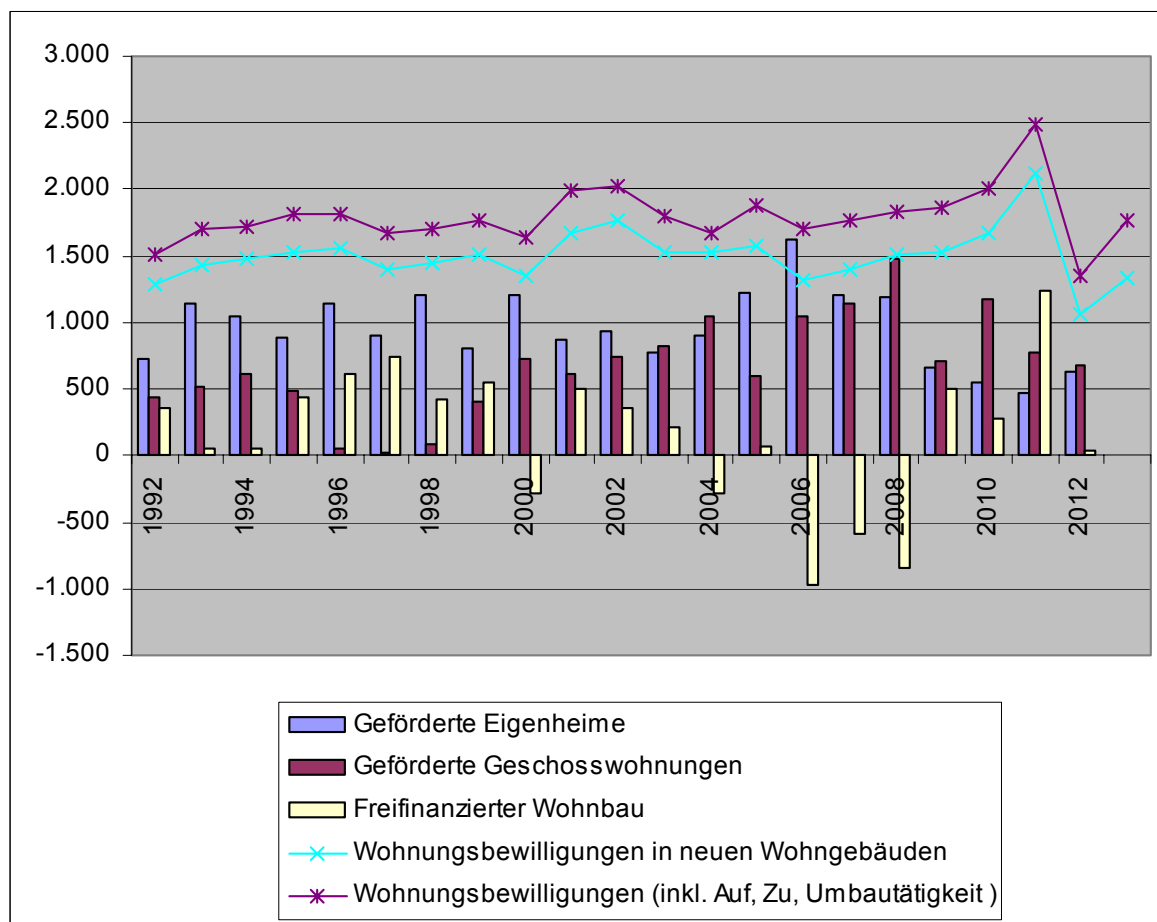
## **4.2 ENTWICKLUNG BEI GEFÖRDERTER WOHNUNGSPRODUKTION**

### **4.2.1 Geförderter Wohnungsbau**

In Österreich erreichten 1997 die Förderungszusicherungen (den Wohnbauboom seit etwa 1993 abschließend) ein hohes Niveau von knapp unter 48.000 geförderten Neubauwohnungen. In den folgenden Jahren reduzierte sich diese Zahl bis 2004 auf durchschnittlich etwa 34.000 Wohnungen. Allerdings fielen die geförderten Wohnungszahlen im Jahre 2005 nur mehr auf ein Ausmaß von knapp über 30.000 zugesicherten Wohnungen.

In den nachfolgenden vier Jahren bis 2009 wurden im Schnitt ca. 33.000 Wohneinheiten zugesichert und damit (vor allem 2008) der auch krisenbedingte Rückgang der Wohnbauaktivitäten großteils abgedeckt, vor allem durch ein relativ konstantes Ausmaß an geförderten Geschößwohnungen. Ein erheblicher Einbruch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus konnte im Jahr 2010 festgestellt werden. Die Zahl der zugesicherten Wohnungen fiel im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 5.000 auf ca. 27.000 Einheiten ab. Der Trend setzte sich 2011 und 2012 weiter fort, indem die Anzahl an geförderten Wohneinheiten auf unter 25.000 abfiel.

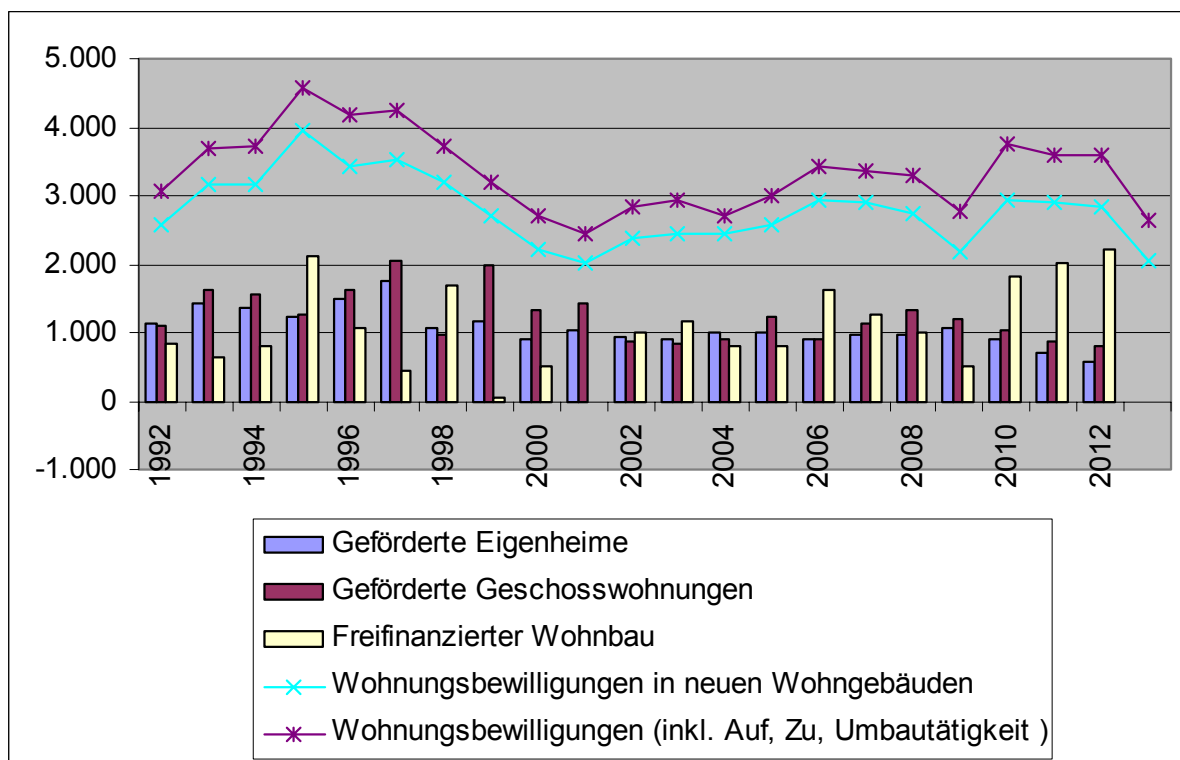
Abbildung 54: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau im Burgenland



Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzesverordung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

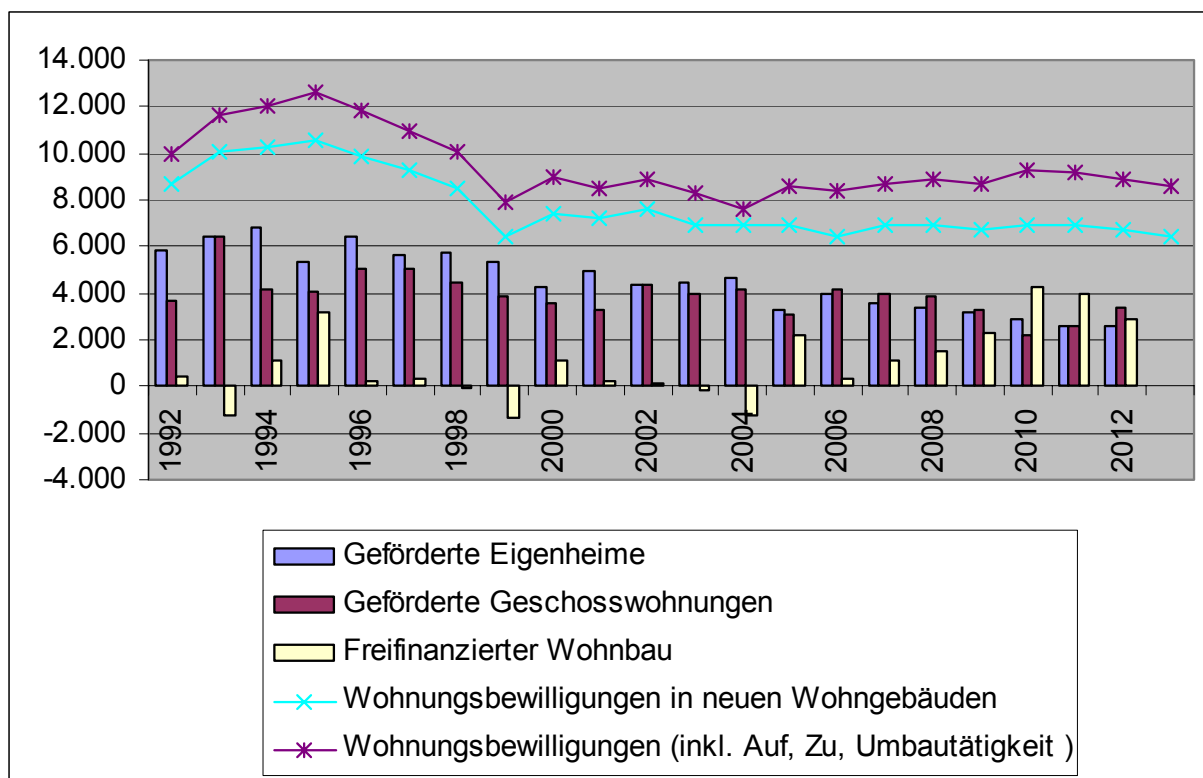
Abbildung 55: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Kärnten



Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzeswerdung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

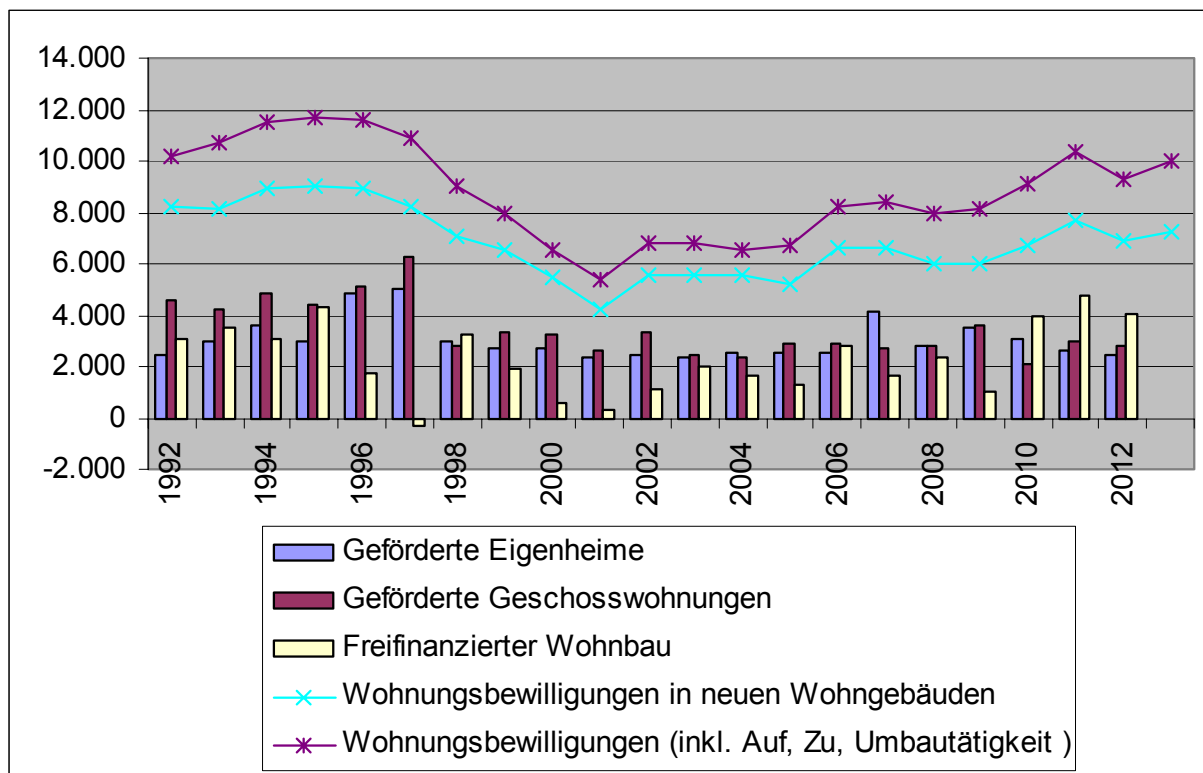
Abbildung 56: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Niederösterreich



Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzeswerdung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

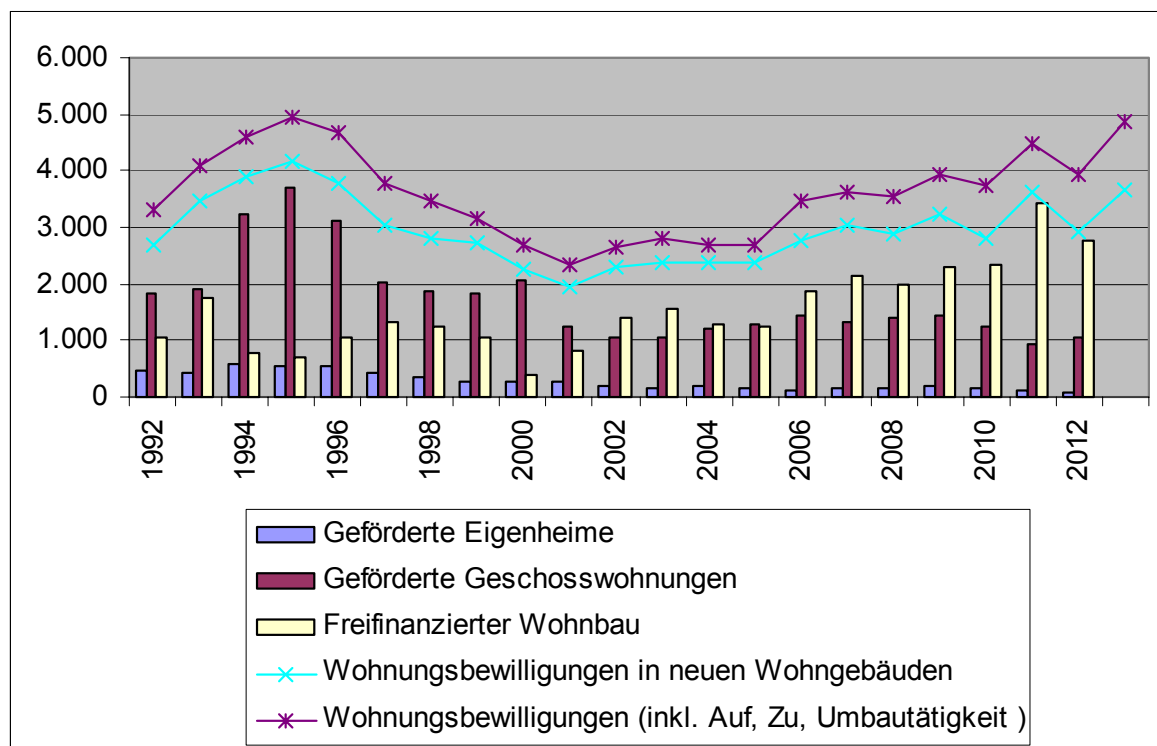
Abbildung 57: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Oberösterreich



Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzeswerdung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

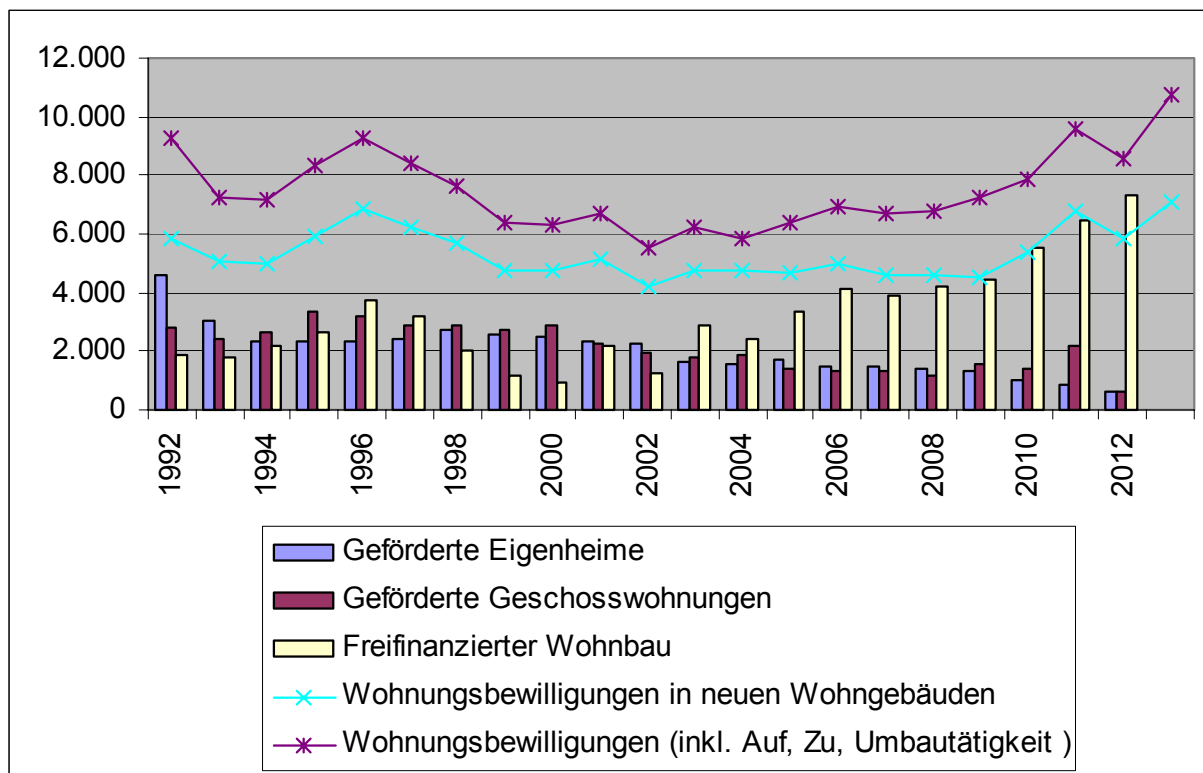
Abbildung 58: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Salzburg



Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzeswerdung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

Abbildung 59: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in der Steiermark

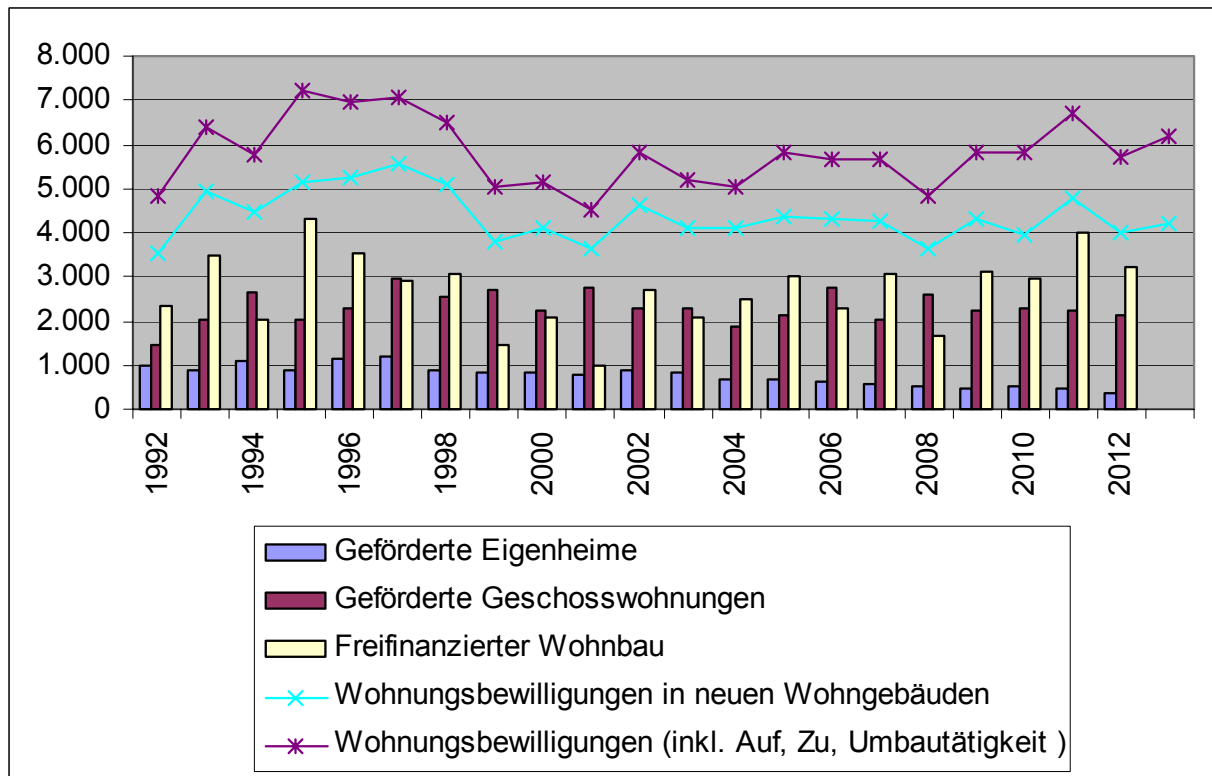


Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzeswerdung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.



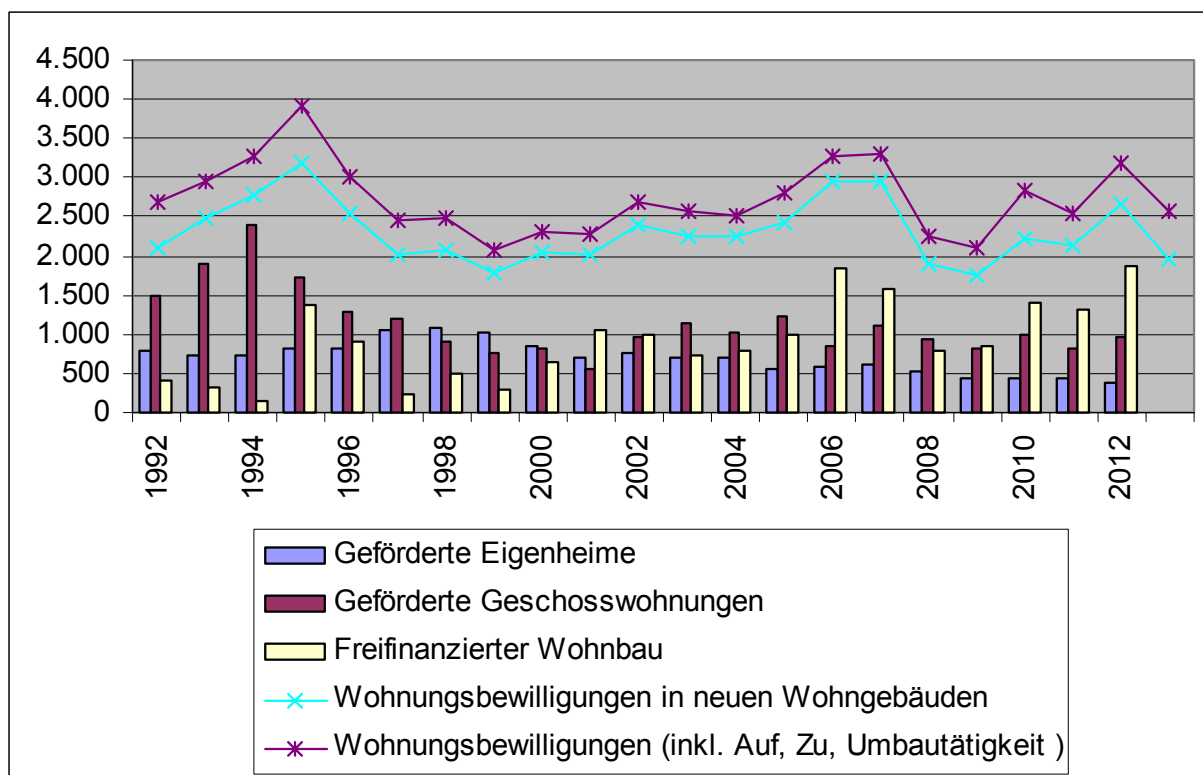
Abbildung 60: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Tirol



Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzeswerdung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

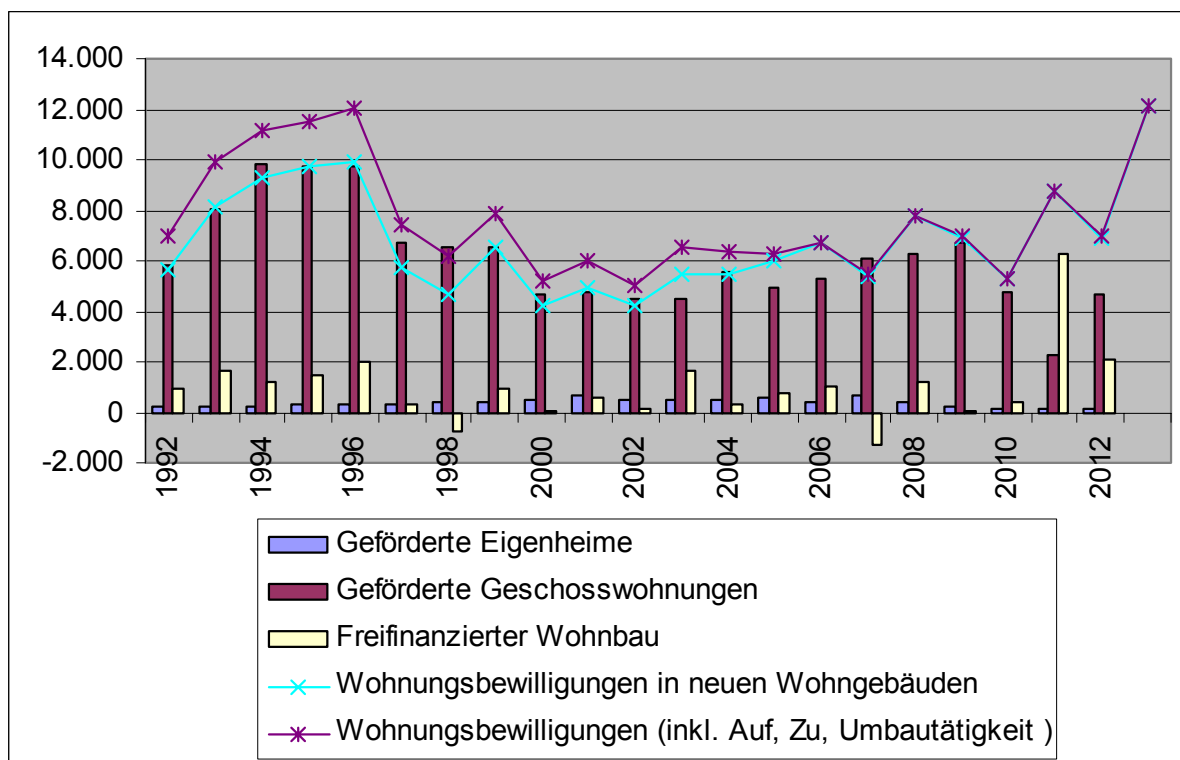
Abbildung 61: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Vorarlberg



Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzeswerdung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

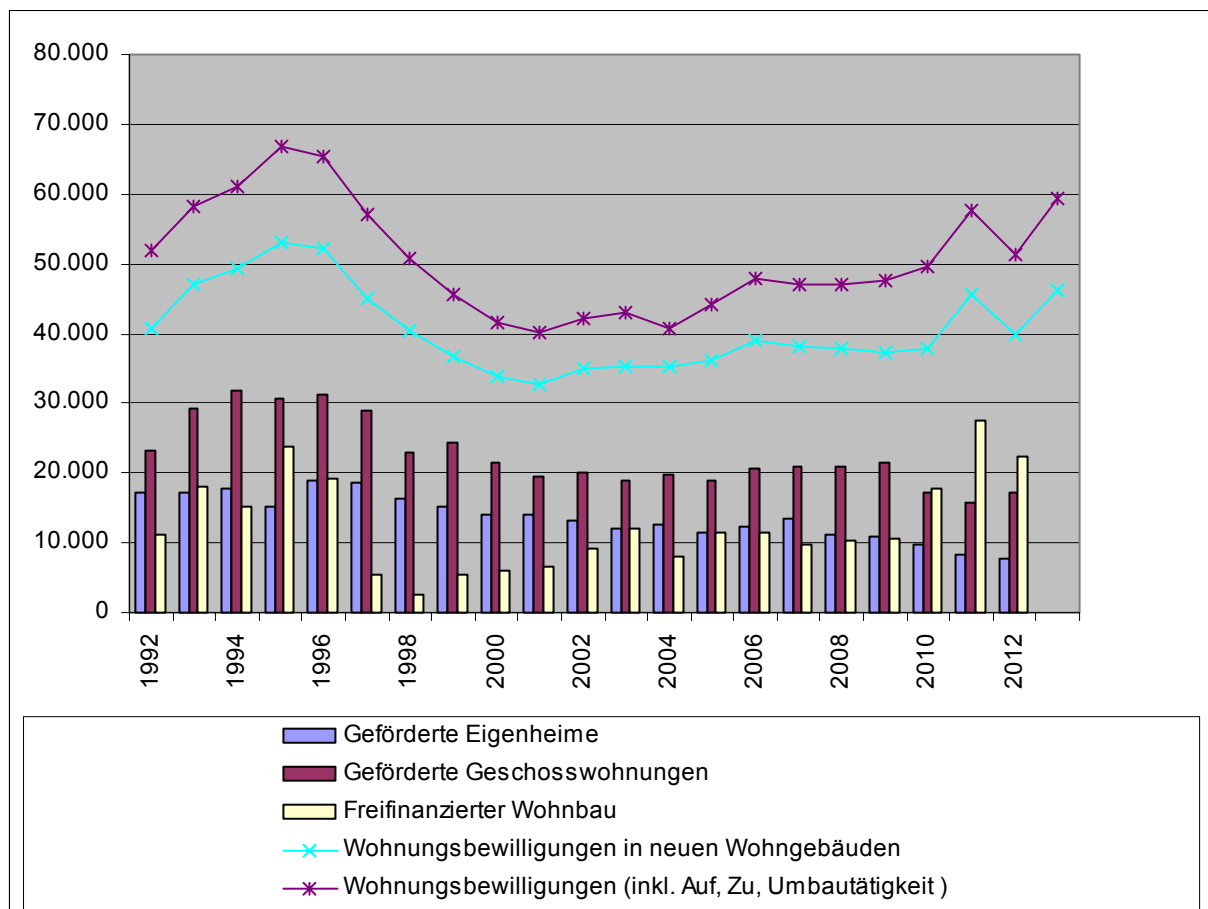
Abbildung 62: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Wien



Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzesverordung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten in der Kategorie Wohnungsbewilligungen (inkl. Auf, Zu, Umbautätigkeit) werden ab 2005 exklusive der Auf, Zu, Umbautätigkeit dargestellt. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

Abbildung 63: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Österreich



Anm.: Laut Statistik Austria sind für die Berichtsjahre 2003 und 2004 kaum Daten verfügbar da aufgrund von Verzögerungen bei der neuen Gesetzesverordung zwischenzeitlich keinerlei Meldetätigkeit stattfinden konnte. Die Daten in der Kategorie Wohnungsbewilligungen (inkl. Auf, Zu, Umbautätigkeit) werden ab 2005 exklusive der Wiener Auf, Zu, Umbautätigkeit dargestellt. Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

Tabelle 27: Geförderte Eigenheime (Neubau) nach Bundesländern

|             | <b>Ö</b> | <b>B</b> | <b>K</b> | <b>NÖ</b> | <b>OÖ</b> | <b>S</b> | <b>St</b> | <b>T</b> | <b>V</b> | <b>W</b> |
|-------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| <b>1992</b> | 17.259   | 733      | 1.143    | 5.878     | 2.477     | 469      | 4.570     | 993      | 775      | 221      |
| <b>1993</b> | 17.238   | 1.135    | 1.430    | 6.432     | 2.935     | 423      | 3.039     | 878      | 740      | 226      |
| <b>1994</b> | 17.864   | 1.050    | 1.355    | 6.806     | 3.637     | 595      | 2.364     | 1.107    | 733      | 217      |
| <b>1995</b> | 15.322   | 886      | 1.216    | 5.354     | 2.950     | 538      | 2.366     | 908      | 816      | 288      |
| <b>1996</b> | 19.018   | 1.144    | 1.492    | 6.462     | 4.813     | 538      | 2.306     | 1.140    | 825      | 298      |
| <b>1997</b> | 18.585   | 908      | 1.747    | 5.596     | 5.001     | 426      | 2.391     | 1.181    | 1.038    | 297      |
| <b>1998</b> | 16.455   | 1.201    | 1.077    | 5.760     | 2.983     | 335      | 2.722     | 896      | 1.073    | 408      |
| <b>1999</b> | 15.159   | 812      | 1.178    | 5.347     | 2.679     | 282      | 2.551     | 855      | 1.030    | 425      |
| <b>2000</b> | 13.938   | 1.202    | 901      | 4.265     | 2.677     | 267      | 2.499     | 817      | 840      | 470      |
| <b>2001</b> | 14.042   | 875      | 1.041    | 4.986     | 2.388     | 280      | 2.309     | 799      | 700      | 664      |
| <b>2002</b> | 13.213   | 928      | 933      | 4.380     | 2.415     | 201      | 2.283     | 870      | 746      | 457      |
| <b>2003</b> | 12.184   | 774      | 906      | 4.445     | 2.318     | 170      | 1.611     | 816      | 689      | 455      |
| <b>2004</b> | 12.744   | 895      | 1.005    | 4.641     | 2.541     | 206      | 1.587     | 674      | 697      | 498      |
| <b>2005</b> | 11.575   | 1.222    | 989      | 3.241     | 2.529     | 145      | 1.685     | 659      | 566      | 539      |
| <b>2006</b> | 12.250   | 1.619    | 911      | 3.932     | 2.537     | 118      | 1.482     | 630      | 596      | 425      |
| <b>2007</b> | 13.376   | 1.207    | 957      | 3.606     | 4.124     | 171      | 1.484     | 580      | 611      | 636      |
| <b>2008</b> | 11.316   | 1.195    | 959      | 3.417     | 2.773     | 174      | 1.370     | 527      | 525      | 376      |
| <b>2009</b> | 11.002   | 663      | 1.053    | 3.160     | 3.500     | 177      | 1.289     | 475      | 441      | 244      |
| <b>2010</b> | 9.722    | 554      | 902      | 2.928     | 3.047     | 137      | 1.015     | 520      | 450      | 169      |
| <b>2011</b> | 8.446    | 474      | 718      | 2.615     | 2.612     | 116      | 870       | 442      | 427      | 172      |
| <b>2012</b> | 7.871    | 634      | 564      | 2.631     | 2.454     | 82       | 658       | 367      | 376      | 105      |

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

Tabelle 28: Geförderte Geschosswohnungen (Neubau) nach Bundesländern

|             | <b>Ö</b> | <b>B</b> | <b>K</b> | <b>NÖ</b> | <b>OÖ</b> | <b>S</b> | <b>St</b> | <b>T</b> | <b>V</b> | <b>W</b> |
|-------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| <b>1992</b> | 23.295   | 433      | 1.092    | 3.720     | 4.616     | 1.820    | 2.807     | 1.454    | 1.501    | 5.852    |
| <b>1993</b> | 29.144   | 524      | 1.609    | 6.475     | 4.208     | 1.919    | 2.411     | 2.041    | 1.901    | 8.056    |
| <b>1994</b> | 31.849   | 615      | 1.529    | 4.156     | 4.816     | 3.246    | 2.645     | 2.648    | 2.399    | 9.795    |
| <b>1995</b> | 30.783   | 482      | 1.207    | 4.108     | 4.443     | 3.719    | 3.313     | 2.012    | 1.733    | 9.766    |
| <b>1996</b> | 31.352   | 57       | 1.520    | 5.084     | 5.075     | 3.098    | 3.202     | 2.287    | 1.278    | 9.751    |
| <b>1997</b> | 28.992   | 16       | 1.952    | 5.008     | 6.244     | 2.029    | 2.859     | 2.954    | 1.196    | 6.734    |
| <b>1998</b> | 22.927   | 78       | 955      | 4.412     | 2.809     | 1.860    | 2.895     | 2.524    | 905      | 6.489    |
| <b>1999</b> | 24.235   | 403      | 1.970    | 3.900     | 3.372     | 1.828    | 2.724     | 2.725    | 750      | 6.563    |
| <b>2000</b> | 21.527   | 729      | 1.303    | 3.539     | 3.261     | 2.049    | 2.902     | 2.219    | 825      | 4.700    |
| <b>2001</b> | 19.533   | 612      | 1.424    | 3.316     | 2.666     | 1.250    | 2.250     | 2.735    | 548      | 4.732    |
| <b>2002</b> | 20.022   | 735      | 885      | 4.378     | 3.301     | 1.061    | 1.949     | 2.268    | 962      | 4.483    |
| <b>2003</b> | 18.828   | 818      | 832      | 3.944     | 2.488     | 1.054    | 1.787     | 2.290    | 1.148    | 4.467    |
| <b>2004</b> | 19.882   | 1.046    | 889      | 4.155     | 2.340     | 1.191    | 1.833     | 1.847    | 1.028    | 5.553    |
| <b>2005</b> | 18.809   | 594      | 1.224    | 3.128     | 2.911     | 1.271    | 1.376     | 2.111    | 1.237    | 4.957    |
| <b>2006</b> | 20.630   | 1.048    | 896      | 4.142     | 2.873     | 1.458    | 1.331     | 2.743    | 843      | 5.296    |
| <b>2007</b> | 20.825   | 1.148    | 1.134    | 4.006     | 2.682     | 1.326    | 1.329     | 2.017    | 1.123    | 6.060    |
| <b>2008</b> | 21.049   | 1.477    | 493      | 3.902     | 2.825     | 1.406    | 1.157     | 2.608    | 940      | 6.241    |
| <b>2009</b> | 21.463   | 702      | 1.201    | 3.254     | 3.619     | 1.438    | 1.524     | 2.218    | 814      | 6.693    |
| <b>2010</b> | 17.137   | 1.175    | 1.030    | 2.151     | 2.077     | 1.265    | 1.364     | 2.310    | 979      | 4.786    |
| <b>2011</b> | 15.695   | 772      | 870      | 2.545     | 3.015     | 921      | 2.217     | 2.242    | 804      | 2.309    |
| <b>2012</b> | 17.070   | 670      | 816      | 3.372     | 2.776     | 1.063    | 599       | 2.114    | 959      | 4.701    |

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

Tabelle 29: Geförderte Wohnungsproduktion gesamt (Neubau) nach Bundesländern

|             | <b>Ö</b> | <b>B</b> | <b>K</b> | <b>NÖ</b> | <b>OÖ</b> | <b>S</b> | <b>St</b> | <b>T</b> | <b>V</b> | <b>W</b> |
|-------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| <b>1992</b> | 40.554   | 1.166    | 2.235    | 9.598     | 7.093     | 2.289    | 7.377     | 2.447    | 2.276    | 6.073    |
| <b>1993</b> | 46.382   | 1.659    | 3.039    | 12.907    | 7.143     | 2.342    | 5.450     | 2.919    | 2.641    | 8.282    |
| <b>1994</b> | 49.713   | 1.665    | 2.884    | 10.962    | 8.453     | 3.841    | 5.009     | 3.755    | 3.132    | 10.012   |
| <b>1995</b> | 46.105   | 1.368    | 2.423    | 9.462     | 7.393     | 4.257    | 5.679     | 2.920    | 2.549    | 10.054   |
| <b>1996</b> | 50.370   | 1.201    | 3.012    | 11.546    | 9.888     | 3.636    | 5.508     | 3.427    | 2.103    | 10.049   |
| <b>1997</b> | 47.577   | 924      | 3.699    | 10.604    | 11.245    | 2.455    | 5.250     | 4.135    | 2.234    | 7.031    |
| <b>1998</b> | 39.382   | 1.279    | 2.032    | 10.172    | 5.792     | 2.195    | 5.617     | 3.420    | 1.978    | 6.897    |
| <b>1999</b> | 39.394   | 1.215    | 3.148    | 9.247     | 6.051     | 2.110    | 5.275     | 3.580    | 1.780    | 6.988    |
| <b>2000</b> | 35.465   | 1.931    | 2.204    | 7.804     | 5.938     | 2.316    | 5.401     | 3.036    | 1.665    | 5.170    |
| <b>2001</b> | 33.575   | 1.487    | 2.465    | 8.302     | 5.054     | 1.530    | 4.559     | 3.534    | 1.248    | 5.396    |
| <b>2002</b> | 33.234   | 1.663    | 1.818    | 8.758     | 5.716     | 1.261    | 4.232     | 3.138    | 1.708    | 4.940    |
| <b>2003</b> | 31.012   | 1.592    | 1.738    | 8.389     | 4.806     | 1.224    | 3.398     | 3.106    | 1.837    | 4.922    |
| <b>2004</b> | 32.626   | 1.941    | 1.894    | 8.796     | 4.881     | 1.397    | 3.420     | 2.521    | 1.725    | 6.051    |
| <b>2005</b> | 30.384   | 1.816    | 2.213    | 6.369     | 5.440     | 1.416    | 3.061     | 2.770    | 1.803    | 5.496    |
| <b>2006</b> | 32.880   | 2.667    | 1.807    | 8.074     | 5.410     | 1.576    | 2.813     | 3.373    | 1.439    | 5.721    |
| <b>2007</b> | 34.201   | 2.355    | 2.091    | 7.612     | 6.806     | 1.497    | 2.813     | 2.597    | 1.734    | 6.696    |
| <b>2008</b> | 32.365   | 2.672    | 1.452    | 7.319     | 5.598     | 1.580    | 2.527     | 3.135    | 1.465    | 6.617    |
| <b>2009</b> | 32.465   | 1.365    | 2.254    | 6.414     | 7.119     | 1.615    | 2.813     | 2.693    | 1.255    | 6.937    |
| <b>2010</b> | 26.859   | 1.729    | 1.932    | 5.079     | 5.124     | 1.402    | 2.379     | 2.830    | 1.429    | 4.955    |
| <b>2011</b> | 24.141   | 1.246    | 1.588    | 5.160     | 5.627     | 1.037    | 3.087     | 2.684    | 1.231    | 2.481    |
| <b>2012</b> | 24.941   | 1.304    | 1.380    | 6.003     | 5.230     | 1.145    | 1.257     | 2.481    | 1.335    | 4.806    |

Quelle: Statistik Austria (Wohnungs- und Gebäudestatistik), BMF, Förderungsstellen der Länder, IIBW, FGW-Darstellung.

## 5 GEBÄUDE- UND WOHNUNGSSANIERUNG

Das folgende Kapitel 5 beschäftigt sich mit der Gebäude- und Wohnungssanierung. Im Detail werden dabei die Themen Sanierungsrate und Sanierungsförderung der Länder analysiert.

Mehrere Regierungsdokumente führen Zieldefinitionen in Form von Sanierungsraten an. Die Klimastrategie 2007 und die Energiestrategie 2010 sehen eine Steigerung der jährlichen Sanierungsrate auf zumindest 3% vor.

Bei diesen Festlegungen wurde bisher allerdings weder der Zähler (Art der Sanierung), noch der Nenner (Grundgesamtheit) klar definiert.

Bei der Grundgesamtheit kommen der Gesamtbestand an Wohnungen, Hauptwohnsitze, Bruttogeschoßflächen oder der bislang unsanierte Bestand in Betracht. Es spricht vieles für die Gesamtzahl an Hauptwohnsitzen, insbesondere die Verfügbarkeit von Daten und die aus dem Mikrozensus ableitbaren Auswertungen (s. Lebensministerium 2013, 82). Damit sind allerdings Wohnungen ohne Hauptwohnsitz und insbesondere Nicht-Wohnbauten (Dienstleistungsgebäude, öffentliche Bauten etc.) nicht darstellbar. Hauptwohnsitze als Grundgesamtheit werden vom Lebensministerium, dem Umweltbundesamt, dem Rechnungshof und dem IIBW angewandt. Auf Fokusbestände (z.B. Wohnungen der Bauperiode 1945-1980, nicht sanierter Wohnungsbestand) referenziert u.a. der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Die angestrebten 3% Sanierungsrate in einigen Regierungsdokumenten dürfte auf diese Einschränkung der Grundgesamtheit zurückzuführen sein.

Die Treibhausgasemissionen im Sektor Raumwärme sind im Laufe der vergangenen zwei Jahrzehnte um 21% gesunken, obwohl gleichzeitig der Wohnungsbestand um nicht weniger als 45% angewachsen ist. Dieser Erfolg ist neben der konsequenten Umsetzung von anspruchsvollen thermischen Standards im Neubau vor allem auf die Wohnhaussanierung zurückzuführen. Gleichzeitig hinkt die Wohnhaussanierung hinter den von der Regierung gesteckten Zielen hinterher. Die Rate umfassender thermischer Sanierungen liegt weit unter den politisch akkordierten 3% pro Jahr. Auch sind große weitere Anstrengungen nötig, um die längerfristigen EU-Ziele für den Gebäudebestand zu erreichen, die eine Reduktion der Treibhausgasemissionen in diesem Bereich um 80 bis 90% bis 2050 und um immerhin 40% bis 2030 vorsieht.

Es geht aber nicht nur um eine Minderung der Emissionen. Ein hohes Niveau an Sanierungen ist wirtschafts- und beschäftigungspolitisch von eminent hoher Bedeutung. Keine andere Bausparte hat eine ähnliche Beschäftigungswirkung. Sanierungen sind ein Wirtschaftsmotor, wichtig insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen und im ländlichen Raum. Investitionen in den Bestand sind zentrale Voraussetzung für den Wertbestand jeder Immobilie. Das betrifft den einzelnen Eigentümer, mehrt aber auch das Volksvermögen. Wenn Wohnen als Infrastruktur verstanden wird, ist fortlaufende Sanierung das



Um und Auf zum Erhalt ihrer Funktionsfähigkeit. Schließlich kommt der Sanierung angesichts der Alterung unserer Bevölkerung große sozialpolitische Bedeutung zu. Es gibt viele Gründe dafür, warum der Wohnungsbestand an die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen angepasst werden muss. Ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden nutzt dem Einzelnen und der Gemeinschaft, nicht zuletzt aus Gründen der Leistbarkeit.

Die politische Auseinandersetzung um die Wohnhaussanierung wird durch unscharfe Begriffsbestimmungen erschwert.

UMFASSENDE SANIERUNGEN von Bestandsbauten können einen wesentlich größeren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten als noch so ambitionierter Wohnungsneubau. Bauherren sollen veranlasst werden, statt Einzelmaßnahmen ein Bündel thermisch relevanter Maßnahmen zu treffen, um Energieeffizienz möglichst nahe am Neubaustandard zu erreichen. Zu diesem Zweck wurden in den OIB-Richtlinien 2007 und in der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2009 entsprechende Definitionen veröffentlicht. Sie lassen sich auf die einfache Formel herunter brechen, dass mindestens drei thermisch relevante Einzelmaßnahmen (Fenster, oberste Geschoßdecke, Fassade, Kellerdecke, Haustechnik) mit definierten Reduktionszielen für das gesamte Gebäude gesetzt werden müssen. Diese einfache Formel steht mittlerweile in Diskussion. Die OIB-Richtlinien 2011 sind in Nachvollzug der EU-Gebäuderichtlinie von dieser Begriffsbestimmung abgegangen und definieren nunmehr eine „größere Renovierung“ aufgrund der von der Instandsetzung betroffenen Gebäudehülle und der Änderung des Gebäudewerts (jeweils >25%). In der Wohnbauförderung der Länder sucht man nach Wegen zur Erhöhung der Sanierungsrate und sieht eine Lösung darin, den Begriff der umfassenden Sanierung weiter zu fassen. In der voraussichtlich an den kommenden Finanzausgleich gekoppelten neuen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sollten die Begrifflichkeiten neu festgelegt werden.

Die SANIERUNGSRATE ist das Verhältnis von in einem Jahr thermisch instandgesetzten Wohneinheiten in Bezug auf den Gesamtbestand. So häufig dieser Begriff zur Festlegung von Sanierungszielen Anwendung findet, so unklar ist seine detaillierte Definition. Es fehlen insbesondere Festlegungen über die Art der zugrunde liegenden Sanierungen (Einzelbauteil-, umfassende Sanierungen etc.) und die Grundgesamtheit (Hauptwohnsitze, alle Wohnungen, nur unsanierte Wohnungen, Geschoßfläche oder Wohneinheiten). Eine Klärung ist dringend erforderlich, da nur mit einer unstrittigen Definition Ziele festgelegt und ihre Erreichung geprüft werden kann. Für die Berücksichtigung nur umfassender thermisch-energetischer Sanierungen spricht, dass damit ein dem Neubau ähnlicher thermischer Standard erreichbar ist und dass Einzelbauteilsanierungen vielfach umfassende Maßnahmen dauerhaft beeinträchtigen. Für die Bezugnahme auch auf Einzelmaßnahmen spricht demgegenüber, dass jede solche Maßnahme zur Erreichung der Klimaziele beiträgt. Vielversprechend ist der methodische Ansatz von „äquivalenten Vollsanierungen“, wobei Einzelmaßnahmen fiktiv zu Gesamtsanierungen zusammengezählt werden. Es stehen mehrere Datenquellen zur Ermittlung der Sanierungsrate zur Verfügung, u.a. Berichte der Wohnbauförderungsstellen und Sondererhebungen der Statistik Austria (Mikrozensus).

## 5.1 SANIERUNGSRATE

In der öffentlichen Kommunikation der jüngeren Vergangenheit bezieht sich die Sanierungsrate meist auf umfassende thermisch-energetische Sanierungen. Mehrere Stellen publizieren unabhängig voneinander Auswertungen auf Basis unterschiedlicher Datenquellen. Die Ergebnisse liegen in einer engen Bandbreite mit einer Sanierungsrate von etwa 1,0% pro Jahr.

Das IIBW führt seit 2009 Vollerhebungen bei den Förderungsstellen der Länder durch und erhebt die Zahl umfassender Sanierungen nach der Definition der Art. 15a B-VG-Vereinbarung 2009 bzw. der OIB-Richtlinien 2007 (IIBW 2010, 2011, 2012). Für umfassende Sanierungen zeichnet die Datenquelle ein weitgehend vollständiges Bild. 2011 wurden demnach 30.800 Wohneinheiten umfassend saniert, was einer Sanierungsrate von 0,9% entspricht (bezogen auf Hauptwohnsitze). Sie lag bei Geschoßwohnungen bei 1,0% (20.800 Wohnungen), bei Eigenheimen demgegenüber bei nur 0,7% (10.000 Häuser). Diese Zahlen liegen deutlich unter den Werten des bisherigen Spitzenjahrs 2010 (34.700 Wohneinheiten, 1,0% Sanierungsrate), aber in der Größenordnung von 2009. Die hohe Sanierungsleistung 2010 ist auf die zahlreichen Sonderprogramme der Länder und den Sanierungsscheck des Bundes 2009 zurückzuführen.

Das Lebensministerium (2009, 2011, 2012, 2013) dokumentiert die Auswirkungen der Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2009 aufgrund einer dort festgeschriebenen Berichtspflicht der Länder. Für 2011 ist eine Rate umfassender thermischer Sanierungen von 0,8% ausgewiesen (bezogen auf die Bruttogeschoßfläche Hauptwohnsitze). 2010 lag die Rate bei ca. 1,2%.

Im Klimaschutzbericht 2012 (Umweltbundesamt 2012: 80) sind anhand einer Sonderauswertung des Mikrozensus die Sanierungsaktivitäten in der Dekade 2000-2010 dargestellt. Die Datenquelle erlaubt keine Zeitreihen, dafür aber detaillierte Aussagen über die Art der Sanierung. Demnach lag die durchschnittliche Sanierungsrate (bezogen auf Hauptwohnsitze) für Einzelmaßnahmen in diesem Jahrzehnt bei 1,5% (Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke) bis 2,4% pro Jahr (Fenstertausch). Für umfassende thermische Sanierungen liegt die Rate bei unter 1,0%. Die Rate von Fassadensanierungen stieg von 1,04% in den 1990er Jahren auf 1,75% in den 2000er Jahren.

Seitens des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen wird auf die im vergangenen Jahrzehnt stark gestiegenen Sanierungsförderungen verwiesen und in Bezug auf den „Fokusbestand“ der zwischen 1945 und 1980 errichteten Wohnungen eine Sanierungsrate nahe den politisch geforderten 3% geortet (Bauer 2013: 12). Die Erreichung der politischen Ziele hängt somit maßgeblich von der Definition der Sanierungsrate ab. Die überwiegende Zahl der Kommentatoren stellt allerdings eine starke Unterschreitung der Regierungsziele fest (IIBW 2012, Umweltbundesamt 2012: 78, Lebensministerium, 2012: 7).

Die in Tabelle 30 dargestellten Sanierungsraten zeigen eine weitgehende Übereinstimmung der verschiedenen Datenquellen, nicht nur für das gesamte Bundesgebiet, sondern auch für die meisten Länder.

Die Sanierungsraten sind bundesländerspezifisch sehr unterschiedlich und entwickeln sich stark diskontinuierlich mit teilweise massiven Steigerungen oder Rückgängen von einem Jahr zum anderen. Bei einer durchschnittlichen Sanierungsrate von 1,0% (2012) liegen Wien und Vorarlberg leicht über dem Durchschnitt, Oberösterreich und Kärnten im Durchschnitt und die anderen Länder darunter. Keines der Bundesländer hat seit 2009 die politisch angepeilte Rate von 3% erreicht. Die Sanierungsrate ist bei den Geschoßwohnungen mit durchschnittlich 1,2% wesentlich höher als bei den Eigenheimen mit 0,6% (Tabelle 31). 7.000 umfassende Sanierungen von Eigenheimen stehen über 23.000 Geschoßwohnungen gegenüber. Hohe Sanierungsraten bei den Eigenheimen haben v.a. Vorarlberg, bei den Geschoßwohnungen v.a. Oberösterreich und die Steiermark.

Innerhalb der Wohnungsbestandssegmente sind die Unterschiede erheblich. Allerdings verfehlt auch der gemeinnützige Sektor die 3%-Marke deutlich. Jährlich werden rund 15.000 Wohnungen thermisch saniert (GBV; Hüttler et al. 2009: 18). Rund die Hälfte davon sind umfassende Sanierungen. Das sind knapp ein Prozent der Hauptwohnsitze in gemeinnützigen Miet- und Eigentumswohnungen. Allerdings sind die Sanierungsaktivitäten im eigenen Mietwohnungsbestand der Gemeinnützigen bedeutend höher als bei den von ihnen verwalteten Eigentumswohnungen.

Tabelle 30: Sanierungsraten in unterschiedlicher Berechnung 2009-2012

|   |  | Ö    | B    | K    | NÖ   | OÖ   | S    | ST   | T    | V    | W    |  |
|---|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| Sanierungsrate 2000-2010<br>(Umweltbundesamt) |  | 0,9% |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 2009  | Umfassende Sanierungen in 1.000 (IIBW) | 30,9 | 0,4  | k.A. | 9,1  | 6,8  | 2,2  | 1,2  | 2,0  | 0,6  | 8,6  |  |
|   | Sanierungsrate % (IIBW)                | 0,9% | 0,3% | k.A. | 1,4% | 1,2% | 1,0% | 0,2% | 0,7% | 0,4% | 1,1% |  |
|   | Sanierungsquote % (Lebensministerium)  | 1,1% | 0,3% | 0,7% | 1,2% | 1,2% | 0,6% | 1,9% | 0,7% | 0,4% | 1,1% |  |
| 2010  | Umfassende Sanierungen in 1.000 (IIBW) | 34,7 | 0,2  | 1,4  | 8,8  | 11,7 | 0,4  | 2,7  | 2,8  | 0,9  | 6,0  |  |
|   | Sanierungsrate % (IIBW)                | 1,0% | 0,2% | 0,6% | 1,4% | 2,1% | 0,2% | 0,5% | 1,0% | 0,6% | 0,7% |  |
|   | Sanierungsquote % (Lebensministerium)  | 1,2% | 0,2% | 0,6% | 1,1% | 2,2% | 0,2% | 1,5% | 0,9% | 0,5% | 0,9% |  |
| 2011  | Umfassende Sanierungen in 1.000 (IIBW) | 30,8 | 0,6  | 2,6  | 8,0  | 8,2  | 0,9  | 2,6  | 3,5  | 1,2  | 3,2  |  |
|   | Sanierungsrate % (IIBW)                | 0,9% | 0,5% | 1,1% | 1,2% | 1,5% | 0,4% | 0,5% | 1,2% | 0,8% | 0,4% |  |
|   | Sanierungsquote % (Lebensministerium)  | 0,8% | 0,4% | 0,1% | 1,0% | 1,2% | 0,5% | 0,5% | 0,9% | 1,6% | 0,9% |  |
| 2012  | Umfassende Sanierungen in 1.000 (IIBW) | 31,4 | 0,3  | 2,3  | 5,3  | 5,9  | 1,0  | 4,4  | 1,4  | 1,6  | 9,2  |  |
|   | Sanierungsrate % (IIBW)                | 1,0% | 0,2% | 1,0% | 0,8% | 1,0% | 0,5% | 0,9% | 0,5% | 1,1% | 1,1% |  |

Anm.: Die Sanierungsrate Umweltbundesamt umfasst alle umfassenden Sanierungen, die von Lebensministerium und IIBW nur die durch die Länder geförderten.  
 Definition umfassende thermische Sanierung gem. Art. 15a B-VG Vereinbarung 2009, Art. 2 Z. 4;  
 IIBW und Umweltbundesamt in Bezug auf den Gesamtbestand an Hauptwohnsitzen (ohne „sonstige Rechtsverhältnisse“), Lebensministerium in Bezug auf Bruttogeschossflächen.

Quellen: IIBW Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Länder (2009 ohne K); Lebensministerium, 2011; 2012; 2013; Umweltbundesamt 2012; 2013.

2009 wurden Länderförderungen für insgesamt 30.900 umfassende thermische Sanierungen zuerkannt (ohne K). Die Zahl stieg 2010 auf 34.700. Damit überstieg sie erstmals die Zahl der Förderungszusicherungen im Neubau (27.900 Wohneinheiten). 2011 wurden 30.800 Förderungen für umfassende thermische Sanierungen zuerkannt. 2012 kam es zu einem leichten Anstieg auf 31.400 Zusicherungen. Bei den Einzelbauteilsanierungen kam es demgegenüber zu einem starken Rückgang der Zusicherungen.

Tabelle 31: Umfassende thermische Sanierungen in der Länder-Wohnbauförderung 2012

|                 | Ö      | B    | K     | NÖ    | OÖ    | S     | ST    | T     | V     | W     |
|-----------------|--------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Eigenheime      | 7.000  | 150  | 830   | 2.390 | 1.340 | k.A.  | 640   | 870   | 810   |       |
| Mehrwohnungsbau | 23.400 | 120  | 1.490 | 2.880 | 4.570 | k.A.  | 3.720 | 580   | 810   | 9.190 |
| Gesamt          | 31.400 | 270  | 2.320 | 5.270 | 5.900 | 1.040 | 4.360 | 1.450 | 1.620 | 9.190 |
| Sanierungsrate  |        |      |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Eigenheime      | 0,6%   | 0,2% | 0,7%  | 0,6%  | 0,5%  | k.A.  | 0,3%  | 0,7%  | 1,1%  | 0,0%  |
| Mehrwohnungsbau | 1,2%   | 0,4% | 1,3%  | 1,0%  | 1,5%  | k.A.  | 1,5%  | 0,4%  | 1,0%  | 1,2%  |
| Gesamt          | 1,0%   | 0,2% | 1,0%  | 0,8%  | 1,0%  | 0,5%  | 0,9%  | 0,5%  | 1,1%  | 1,1%  |

Anm.: Sanierungsrate = umfassende thermische Sanierungen (Art. 15a-Vereinb. 2009 / OIB RL 2007) zu Hauptwohnsitzen gesamt;

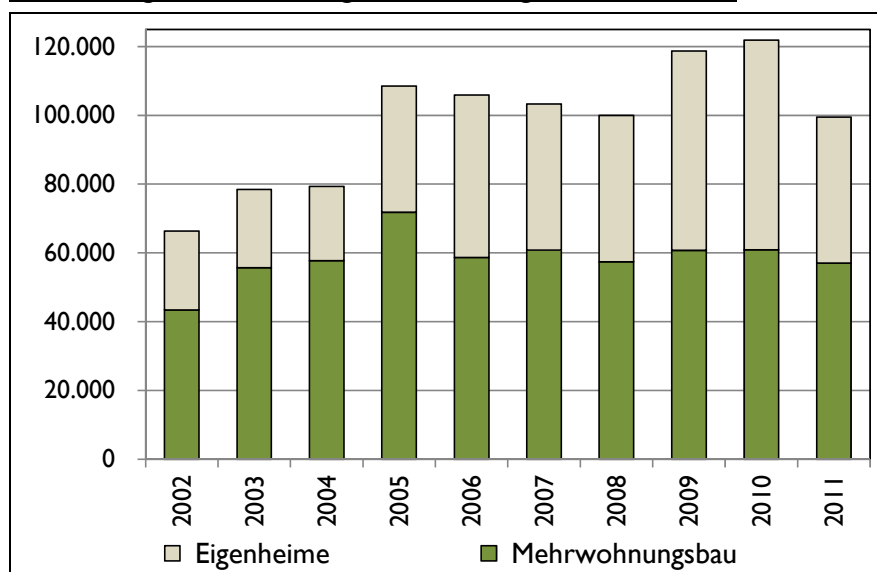
Quellen: IIBW Vollerhebung bei den Förderungsstellen der Länder.

Aus dieser Beurteilung der unterschiedlichen kumulativen Inanspruchnahme von Förderungen sind Rückschlüsse auf die Gesamt-Sanierungsrate in Österreich ableitbar. Unter Berücksichtigung von kumulativen Förderungen und Sanierungen ohne Förderungen ist von einem Anstieg der Sanierungsrate von rund 1,0% im Jahr 2009 auf 1,3% im Jahr 2013 auszugehen (umfassende thermische Sanierungen zu Hauptwohnsitzen). Die Sanierungsrate von Eigenheimen stagniert bei ca. 1,0%, die von Geschößwohnungen ist von 1,1% im Jahr 2009 auf zuletzt 1,5% angestiegen.

## 5.2 SANIERUNGSZUSICHERUNGEN DER LÄNDER

In den vergangenen Jahren zeigten die Sanierungszusicherungen im großvolumigen Bereich ein relativ konstantes Niveau von rund 60.000 Förderungsfällen pro Jahr, während der Eigenheimbereich zwischen 2004 und 2010 eine Verdreifachung auf gleichfalls rund 60.000 Zusicherungen erlebte. 2011 sank die Zahl aber wieder auf den langjährigen Durchschnitt von 42.000 Förderungsfällen. Der Großteil der geförderten Sanierungen ist thermisch relevant. Für eine präzise Zuordnung fehlt es aber an Daten. Ein wichtiger Impulsgeber für den Boom bei den Eigenheimsanierungen 2009 und 2010 waren Konjunkturprogramme der Länder sowie der Sanierungsscheck des Bundes. Der Rückgang der Sanierungszusicherungen betrifft überwiegend Einzelbauteilmaßnahmen, während sich umfassende thermisch-energetische Sanierungen stabil entwickeln (siehe Abbildung 64). Die durchschnittlichen Kosten geförderter Sanierungen stiegen von rund € 15.000 Mitte der 2000er Jahre auf zuletzt € 20.000, bei Eigenheimen sogar auf € 23.000. Diese Entwicklung spiegelt den zunehmenden Fokus auf umfassende Sanierungen.

Abbildung 64: Sanierungszusicherungen der Länder

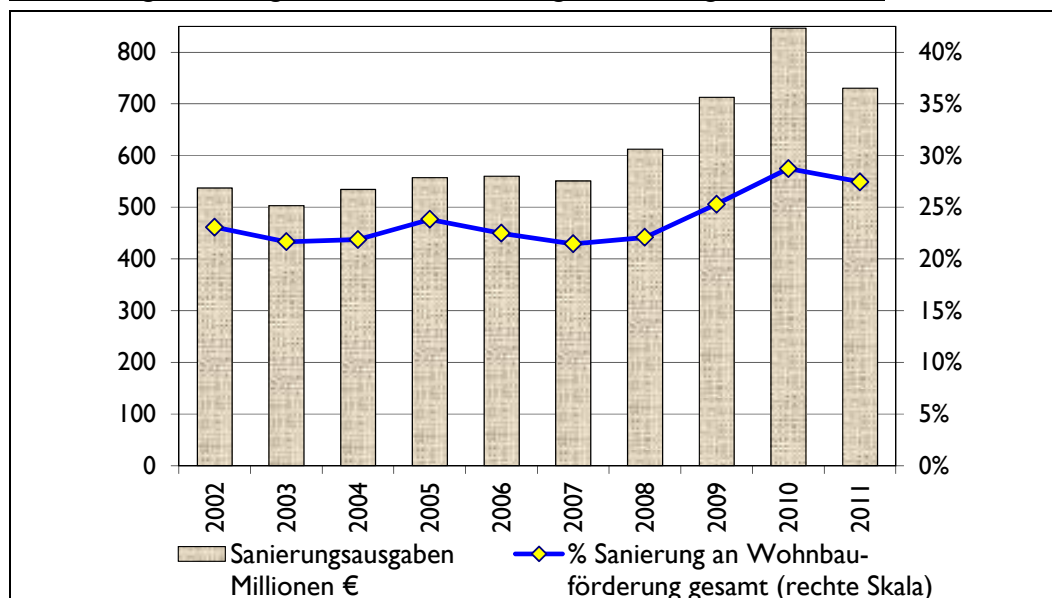


Quelle: BMF, IIBW.

### 5.3 AUSGABEN DER SANIERUNGSFÖRDERUNGEN DER LÄNDER

Die Ausgaben der Länder für die Sanierungsförderung fielen 2011 gegenüber dem Vorjahr um 14% auf € 730 Millionen (27,5% der Wohnbauförderungsausgaben). Damit wurde der seit 2007 anhaltende Trend vom Neubau zur Sanierung gebrochen. Lagen die Sanierungsausgaben bis Mitte der 2000er Jahre bei rund € 550 Millionen pro Jahr (ca. 22% der Gesamtausgaben) stiegen sie bis 2010 auf das Allzeithoch von € 850 Millionen (29% der Gesamtausgaben). Einen besonders hohen Stellenwert hatte die Sanierungsförderung 2011 in Wien (40% der Förderausgaben) und in Vorarlberg (36%). Deutlich unterdurchschnittlich waren die Sanierungsausgaben in Salzburg, Tirol und Kärnten (jeweils unter 21%).

Abbildung 65: Ausgaben der Sanierungsförderung der Länder



Quelle: BMF, IIBW

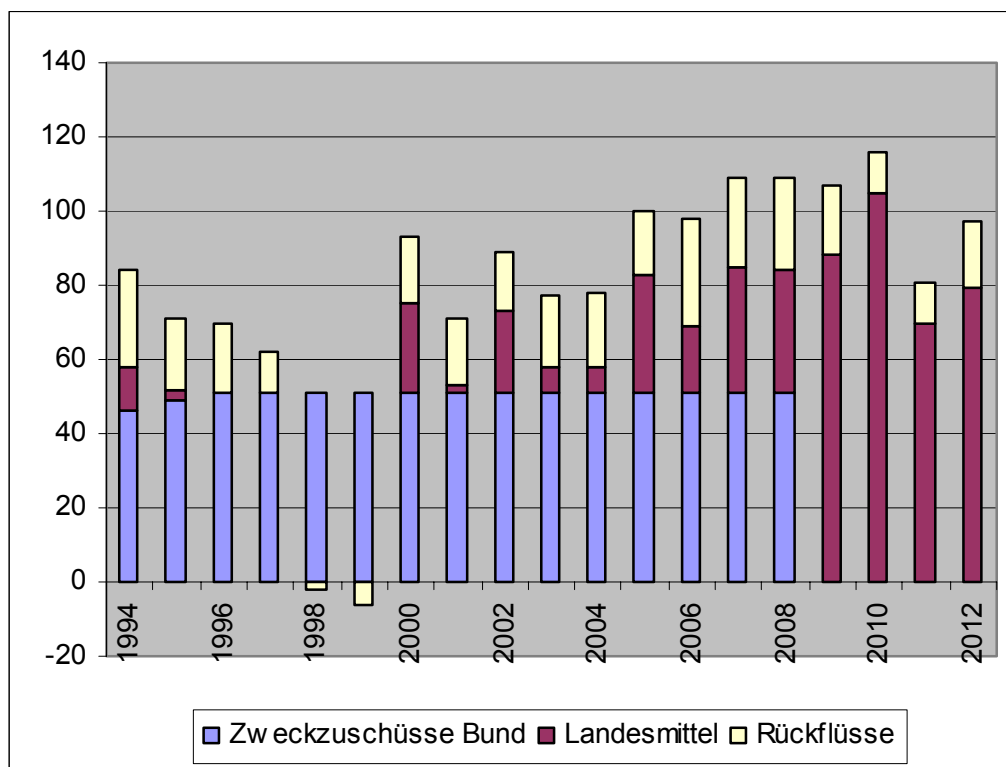
## **6 WOHNBAUFINANZIERUNG**

Das folgende Kapitel 6 beschäftigt sich mit der Finanzierung des Wohnbaus. Im Detail werden dabei die Themen Wohnbauförderung, Wohnbaubanken und Bausparen untersucht.

### **6.1 EINNAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG**

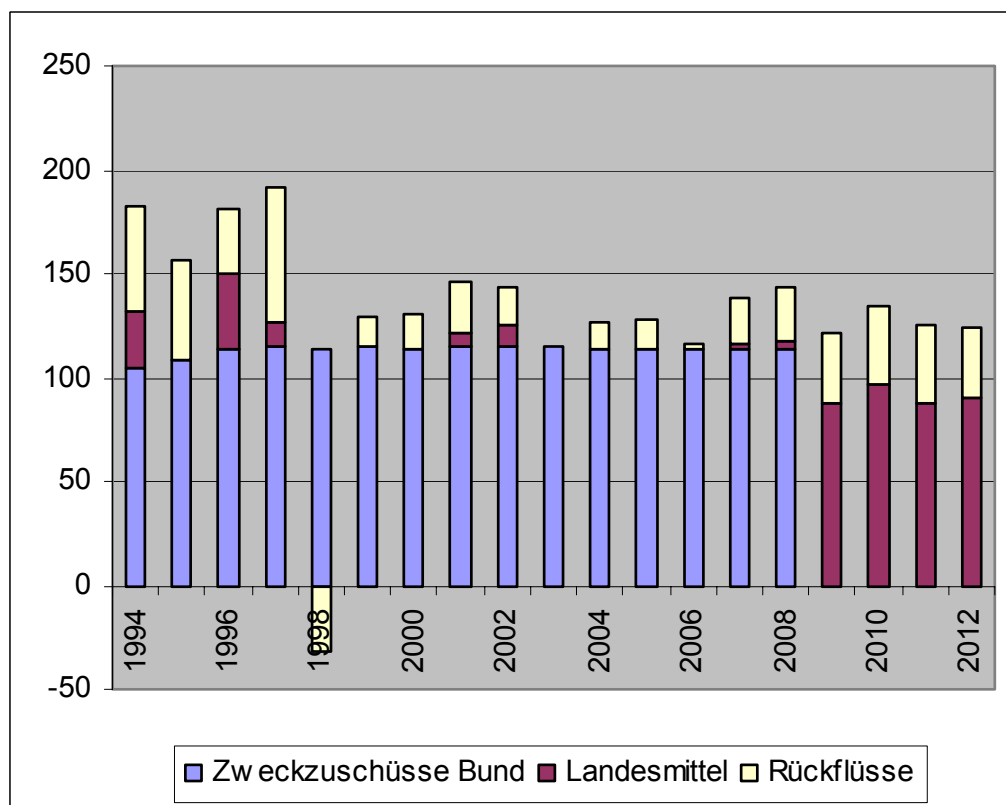
Die Wohnbauförderungszweckzuschüsse des Bundes an die Länder waren von 1996 bis 2008 mit € 1,78 Mrd. pro Jahr nominell gedeckelt. Seit 1996 erfolgte keine Valorisierung der Bundeszuschüsse. Mit dem Finanzausgleich 2008 bzw. Außerkrafttreten des Zweckzuschussgesetzes 2001 erfolgte eine Umwandlung der bis inklusive 2008 betragsmäßig fixierten (und zweckgebundenen) Zweckzuschüsse des Bundes in gewöhnliche Ertragsanteile; eine bundesgesetzlich zwingende Bindung von Mitteln für Zwecke der Wohnbauförderung ist mit Wirkung ab 2009 entfallen. Der Mitteleinsatz steht daher seitdem im freien Ermessen der einzelnen Länder. Die Rückflüsse aus aushaftenden Förderungsdarlehen stellten stets einen wesentlichen Teil der Einnahmen für die Wohnbauförderung dar. 2001 wurde die Zweckbindung der Rückflüsse hinsichtlich der bis 31.12.2000 gewährten Landesförderungen aufgehoben. Die Rückflüsse lagen in den neunziger Jahren zwischen € 500 und 700 Mio., mit einem Höchstwert von € 893 Mio. im Jahr 2000, als in mehreren Bundesländern mit Rückzahlungsaktionen und ersten Verkäufen von Darlehensforderungen die Einnahmen forciert wurden.

Abbildung 66: Einnahmen der Wohnbauförderung im Burgenland



Quelle: Statistik Austria Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

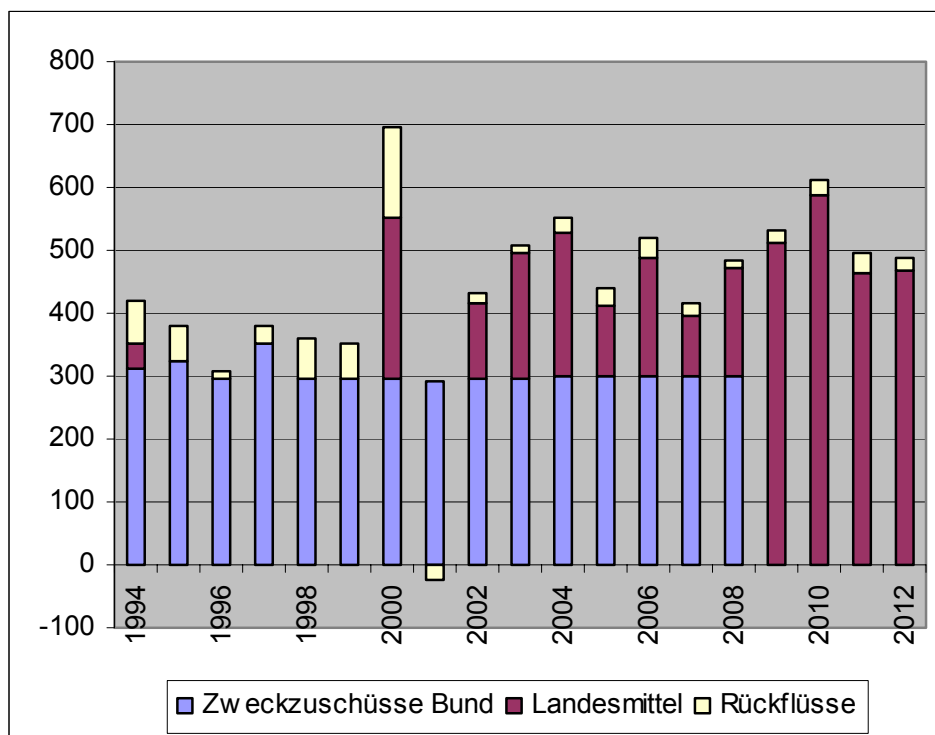
Abbildung 67: Einnahmen der Wohnbauförderung in Kärnten



Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

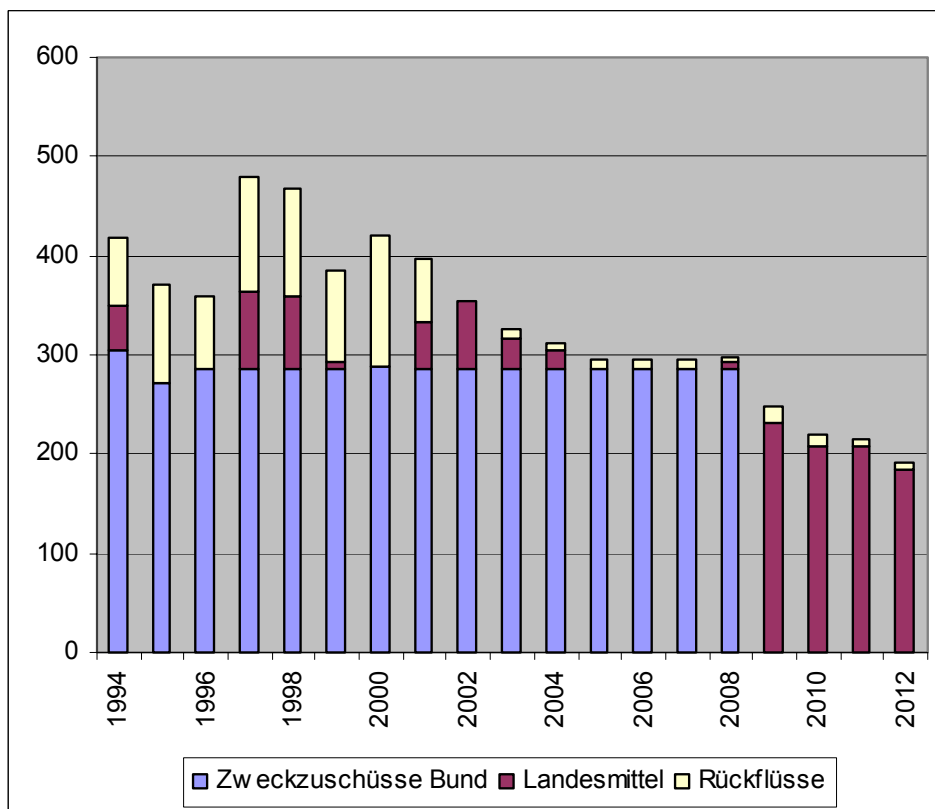


Abbildung 68: Einnahmen der Wohnbauförderung in Niederösterreich



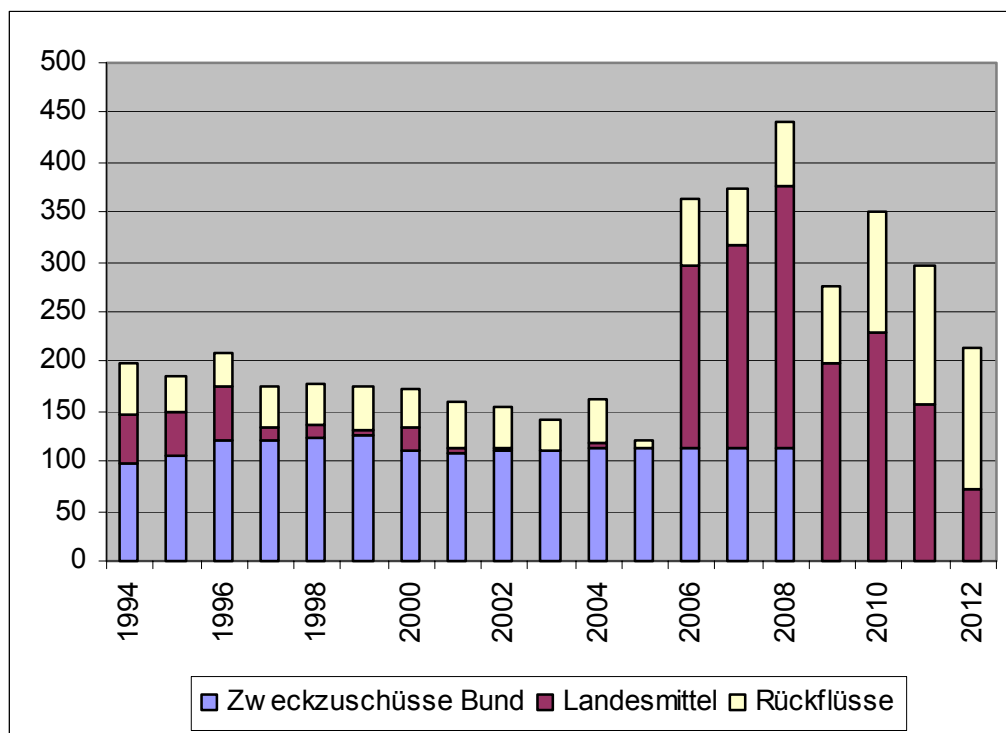
Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 69: Einnahmen der Wohnbauförderung in Oberösterreich



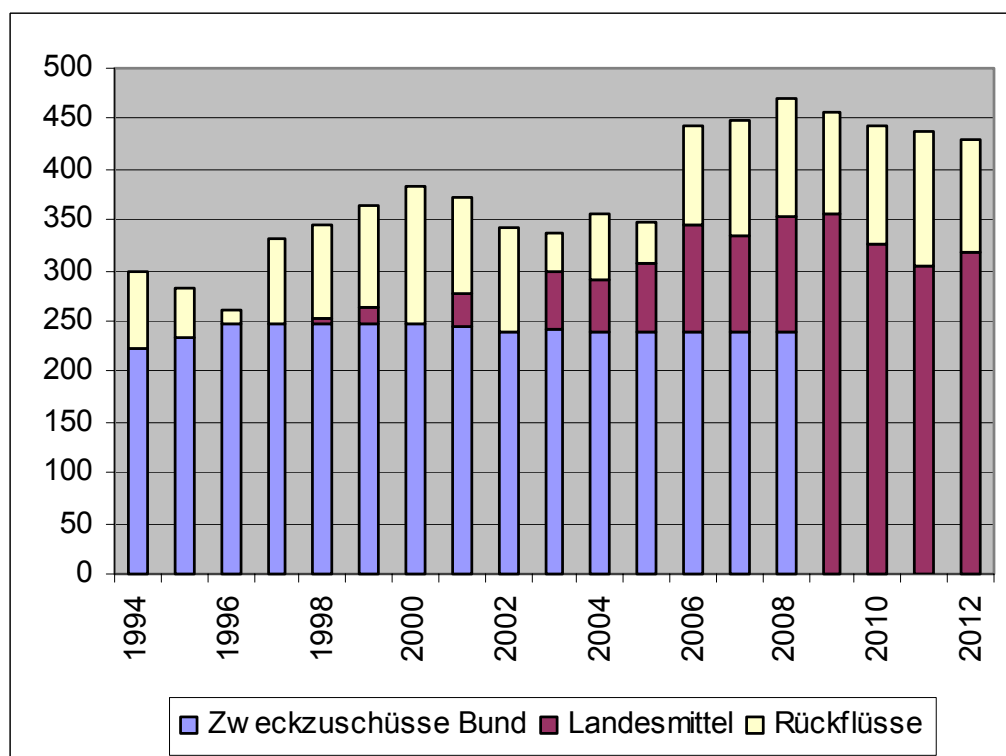
Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 70: Einnahmen der Wohnbauförderung in Salzburg



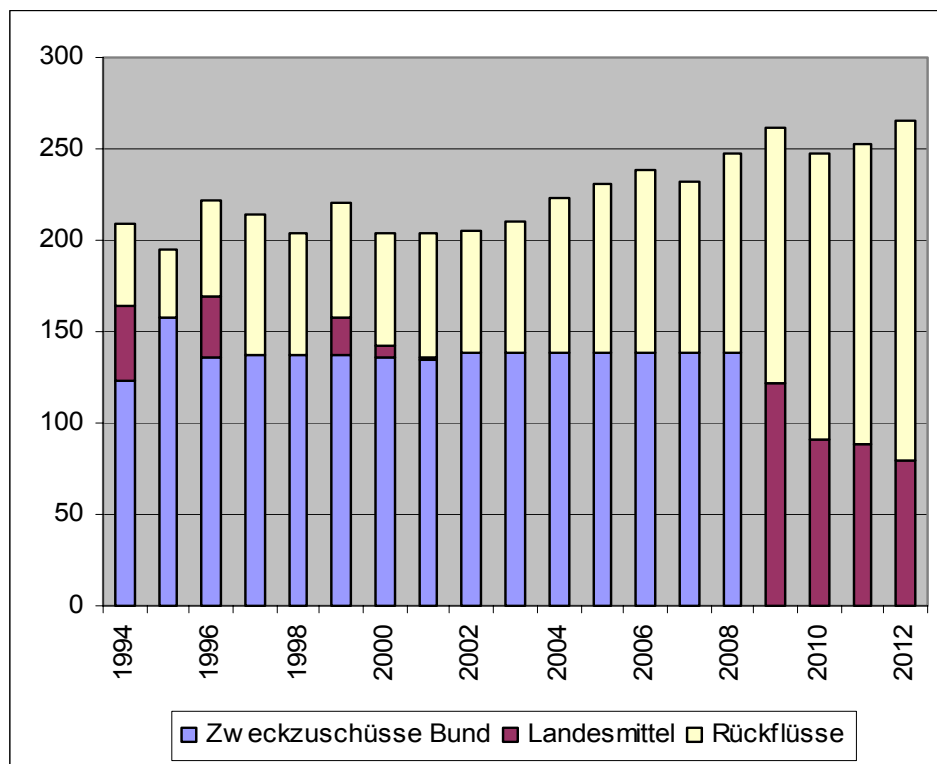
Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 71: Einnahmen der Wohnbauförderung in der Steiermark



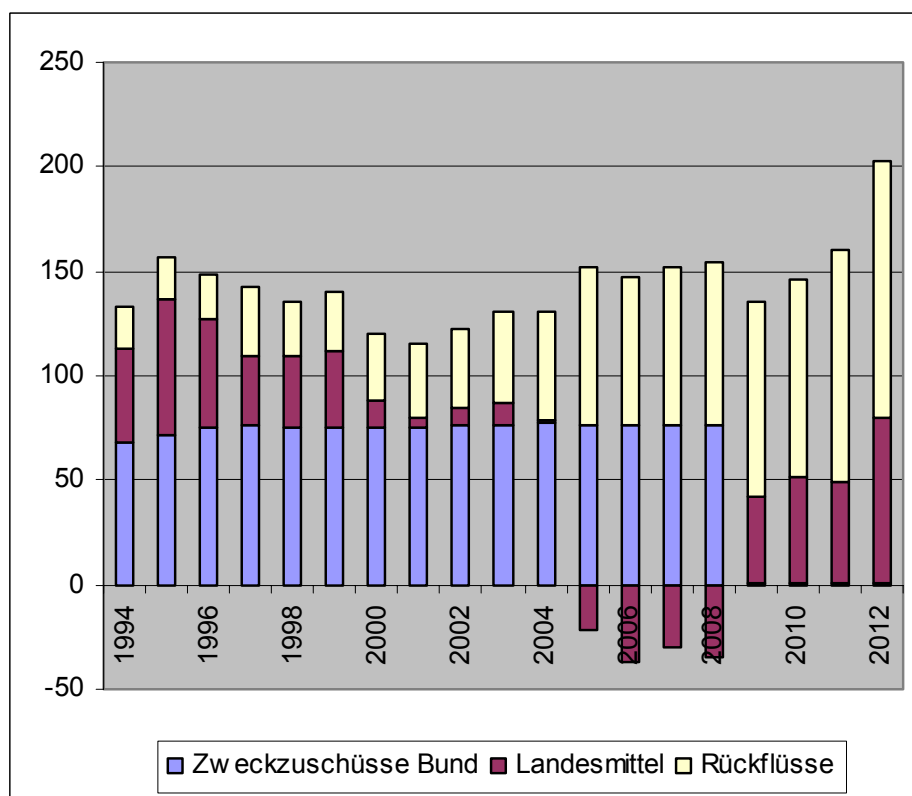
Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 72: Einnahmen der Wohnbauförderung in Tirol



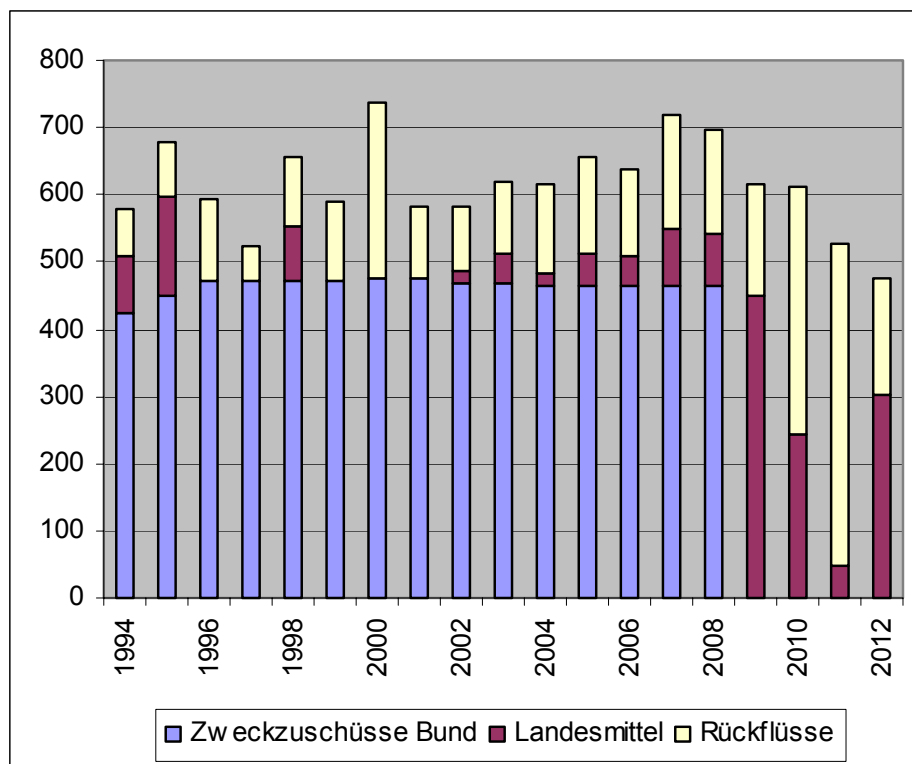
Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung

Abbildung 73: Einnahmen der Wohnbauförderung in Vorarlberg



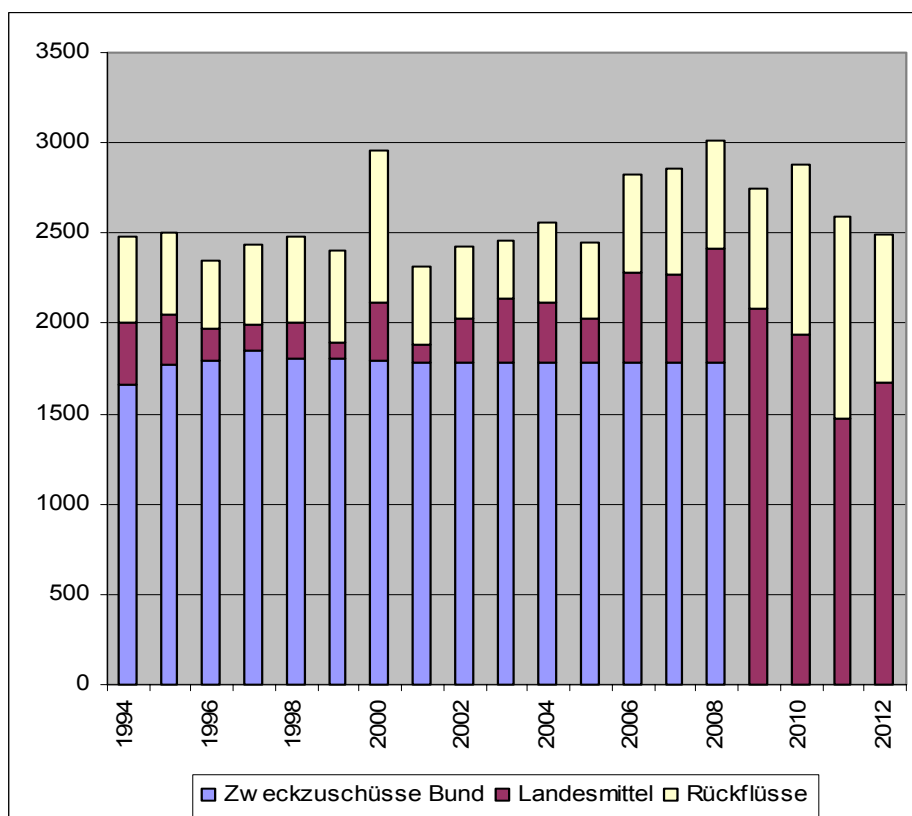
Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 74: Einnahmen der Wohnbauförderung in Wien



Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 75: Einnahmen der Wohnbauförderung in Österreich



Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

## **6.2 FÖRDERUNGSZUSICHERUNGEN UND AUSGABEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG**

Das folgende Unterkapitel beschäftigt sich mit den Ausgaben der Wohnbauförderung auf Länderebene. Die Ausgaben werden zuerst nach Fördersegmenten und im Anschluss nach Förderarten dargestellt.

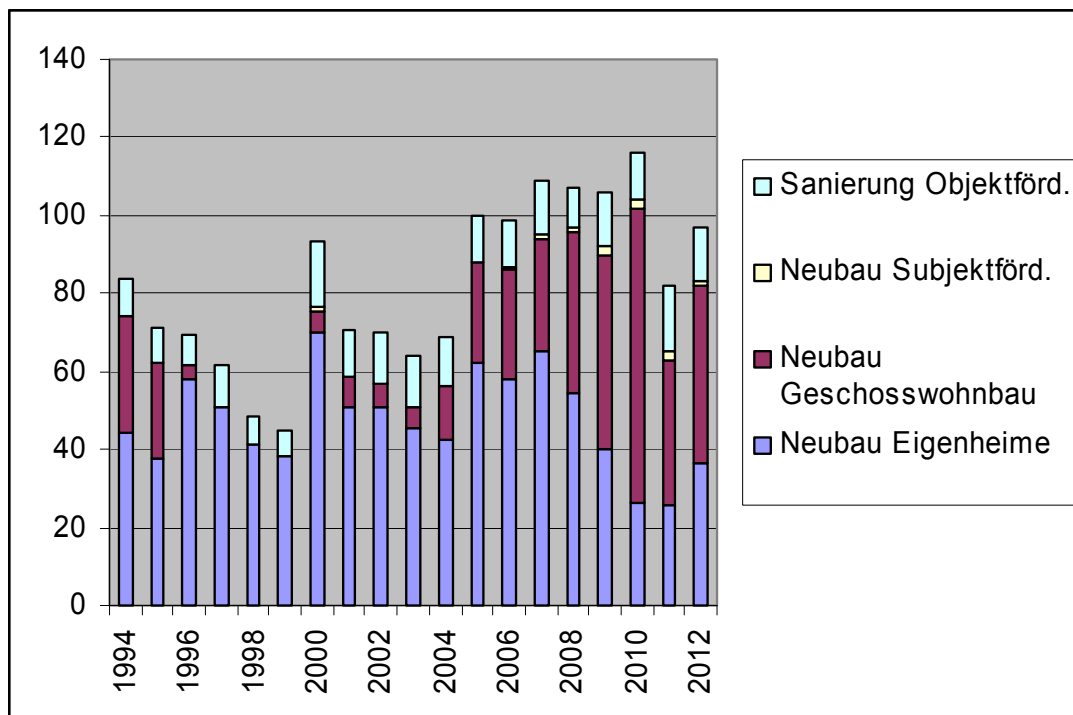
### **6.2.1 Förderungszusicherungen nach Segmenten auf Bundesländerebene**

In den letzten 10 Jahren beanspruchte der Geschosswohnungs-Neubau im Schnitt der letzten etwa die Hälfte der Förderungsausgaben, der Eigenheim-Neubau ca. 25%. Bei der Anzahl der Förderungseinheiten ist das Übergewicht des Geschosswohnbaus geringer, da Mietwohnungen stärker als Eigentumswohnungen und Eigenheime aus direkten Wohnbauförderungsmitteln gefördert werden. Im Bereich der Subjektförderung (va. Wohnbeihilfe) wurden etwa 9% in den Neubau und nur ca. 1% in die Sanierung investiert.

Seit 2005 konnte im großvolumigen Neubau ein deutlicher Anstieg der Ausgaben für Objektförderungen registriert werden. In Österreich war im Jahre 2008 erstmals seit mehreren Jahren ein erheblicher Anstieg der Ausgaben für Objektförderungen im Sanierungsbereich zu verzeichnen.

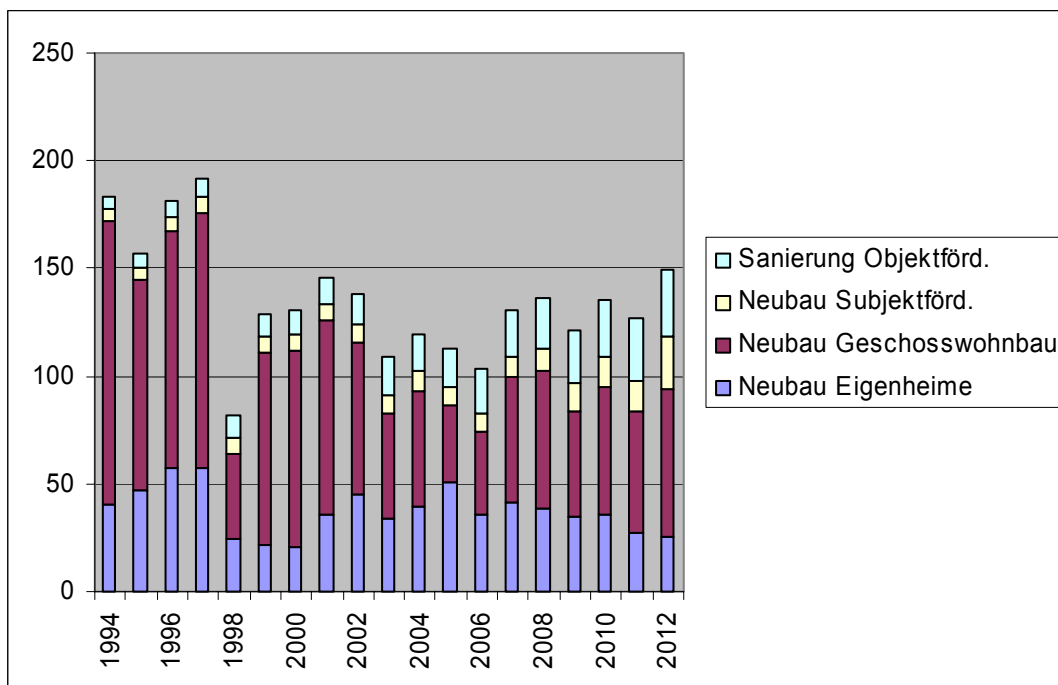
Gemessen an den Gesamtausgaben bewegten sich die Ausgaben der Länder für Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren bei 20-22%. 2009 stiegen diese Ausgaben auf insgesamt € 711 Mio. und damit über ein Viertel von den gesamten Förderausgaben an, 2010 sogar auf über € 840 Mio. (30%). Die Schwerpunktverlagerung der Wohnbauförderung in Richtung Sanierung wurde damit realisiert. In den letzten Berichtsjahren 2011 und 2012 fielen die Gesamtförderausgaben in Österreich zum ersten Mal seit 2007 wieder auf unter € 2,5 Mrd.

Abbildung 76: Förderungszusicherungen nach Segmenten im Burgenland



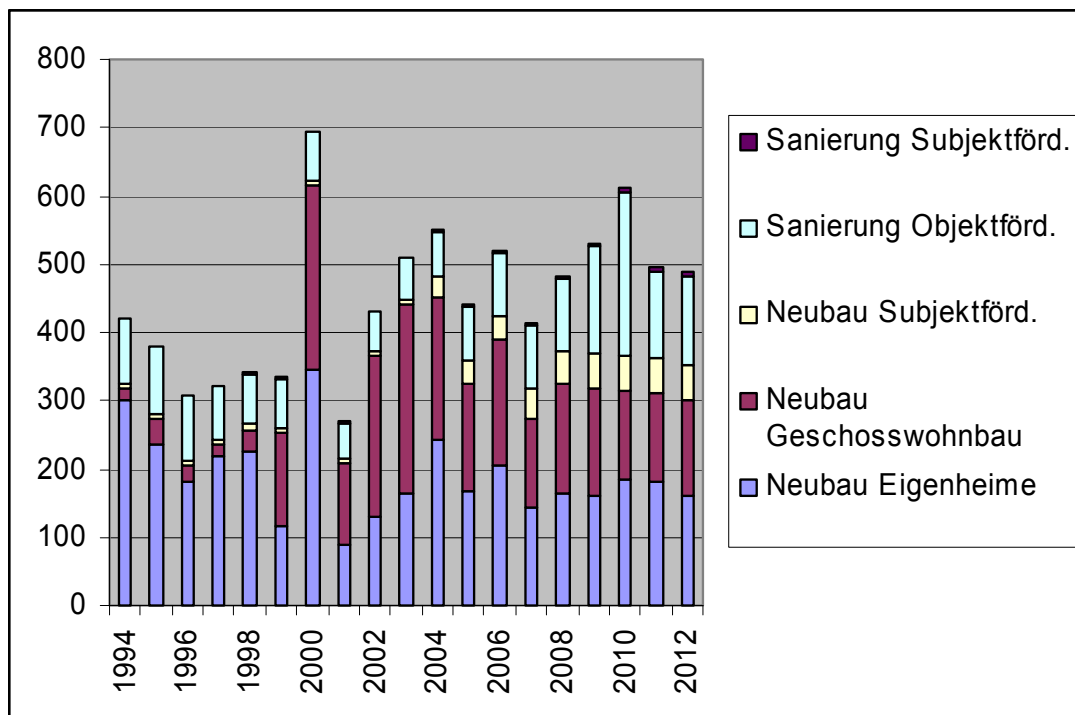
Anm.: Im Burgenland wurden keine Ausgaben in der Kategorie „Sanierung Subjektförderung“ getätigt.  
 Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 77: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Kärnten



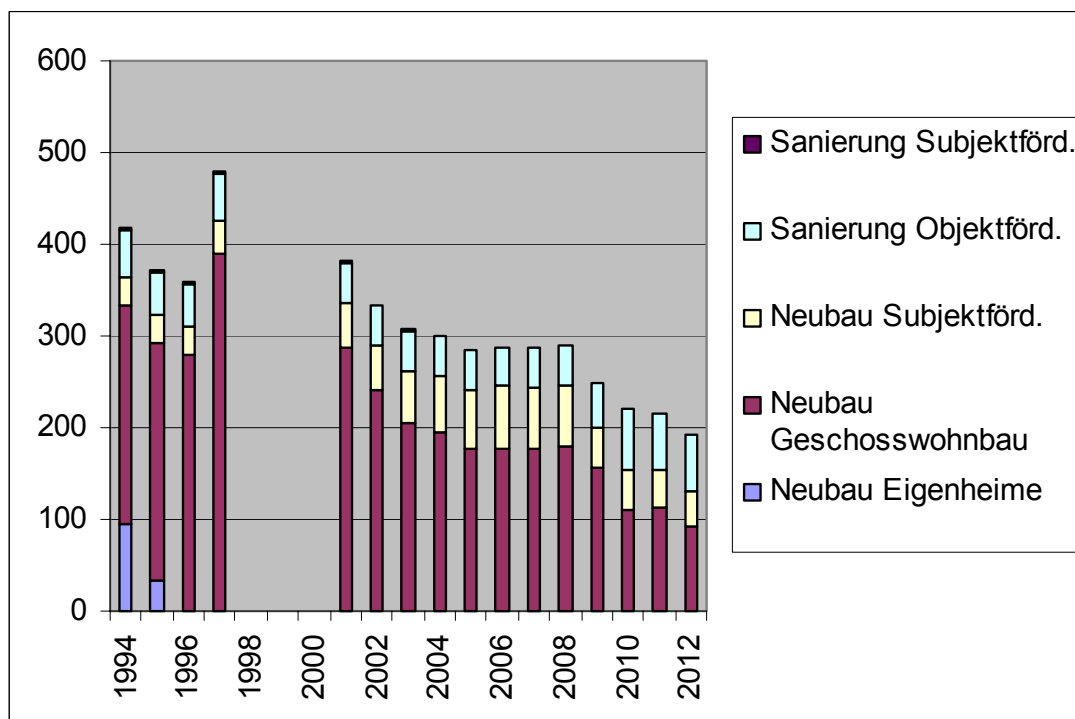
Anm.: In Kärnten wurden keine Ausgaben in der Kategorie „Sanierung Subjektförderung“ getätigt.  
 Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 78: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Niederösterreich



Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

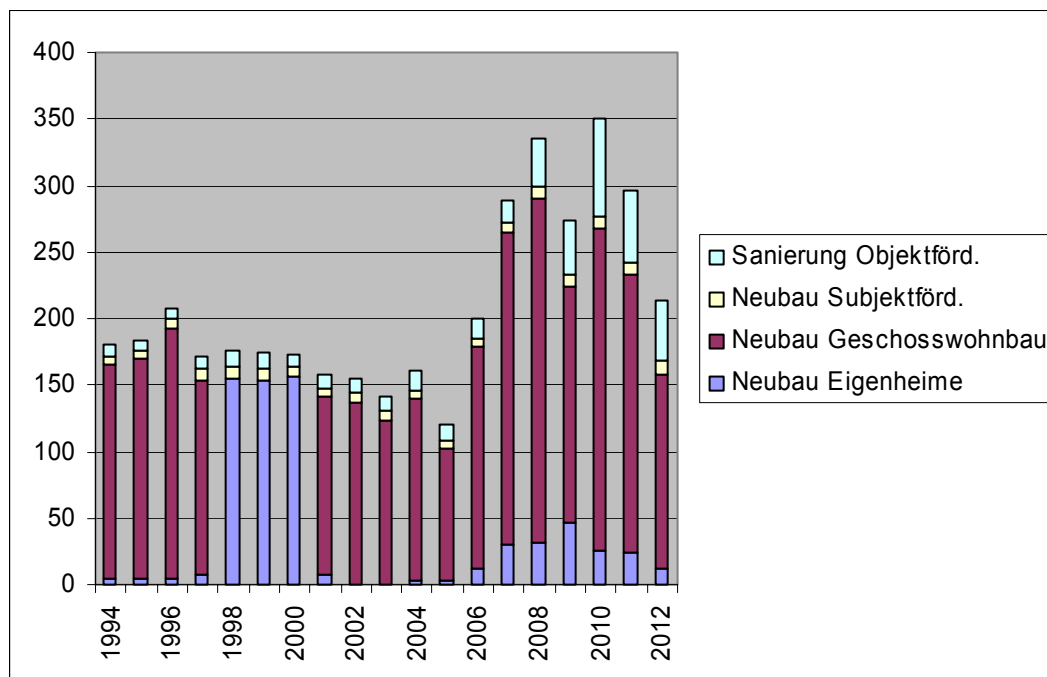
Abbildung 79: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Oberösterreich



Anm.: Für die Jahre 1998 bis 2000 stehen keine validen Daten zur Verfügung.

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

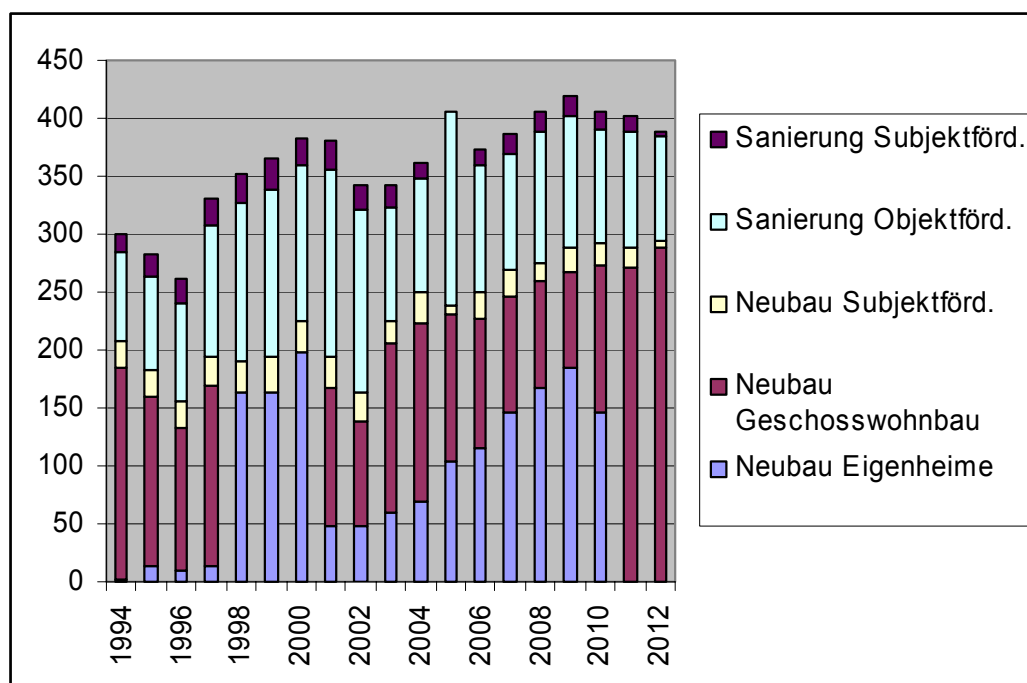
Abbildung 80: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Salzburg



Anm.: In Salzburg wurden keine Ausgaben in der Kategorie „Sanierung Subjektförderung“ getätigt.

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

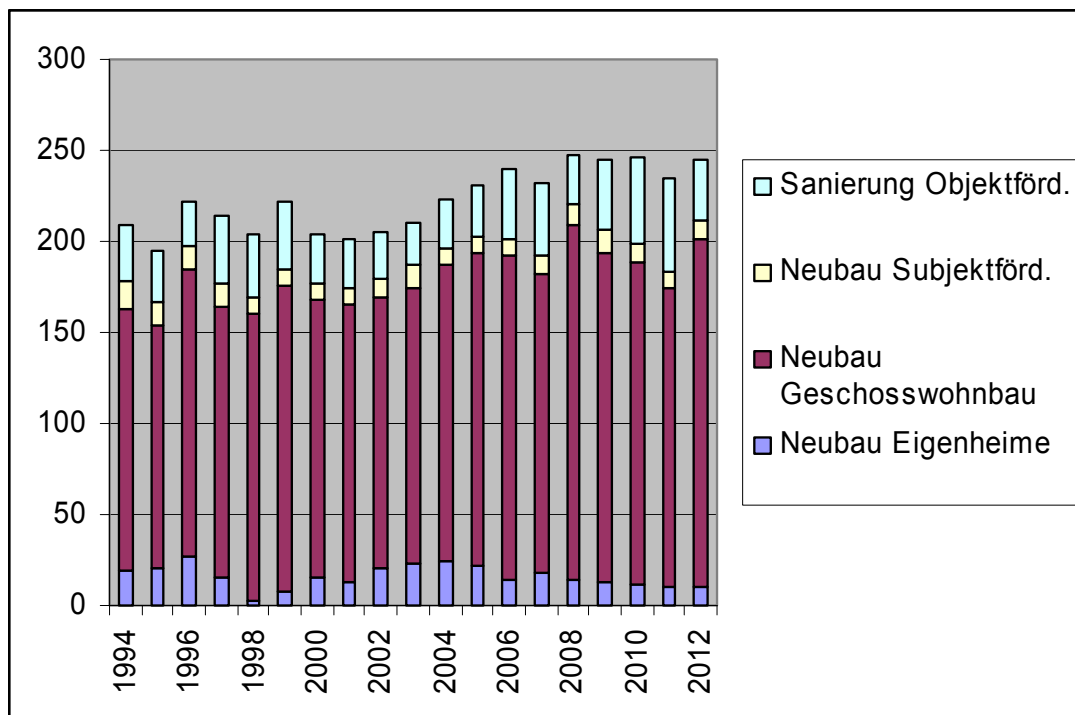
Abbildung 81: Förderungszusicherungen nach Segmenten in der Steiermark



Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

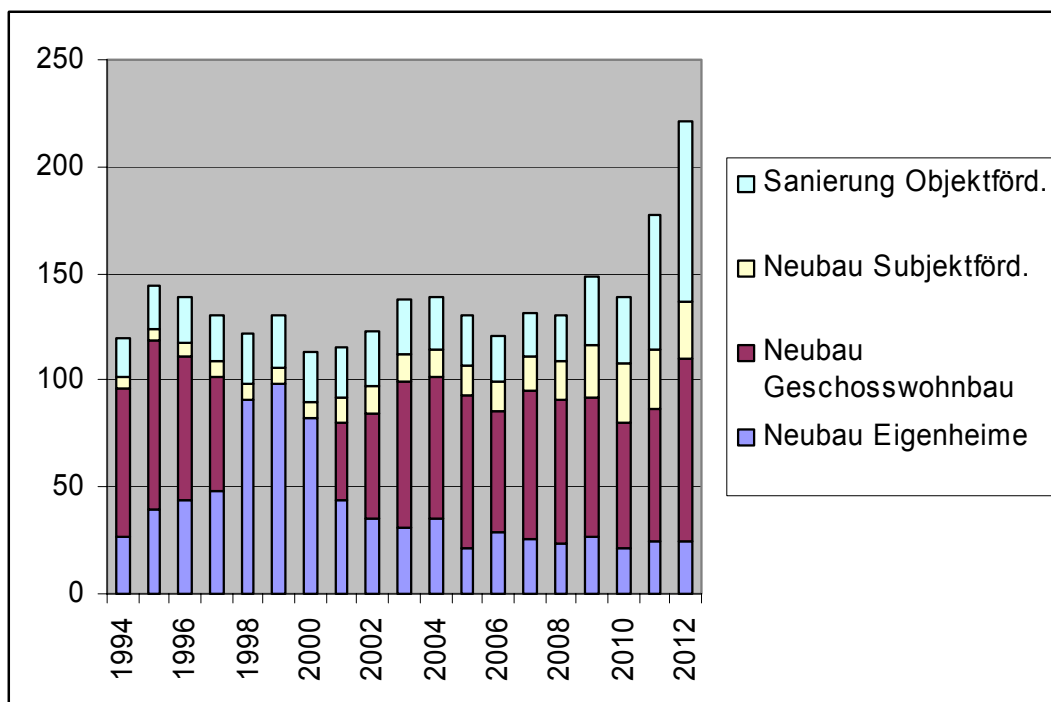


Abbildung 82: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Tirol



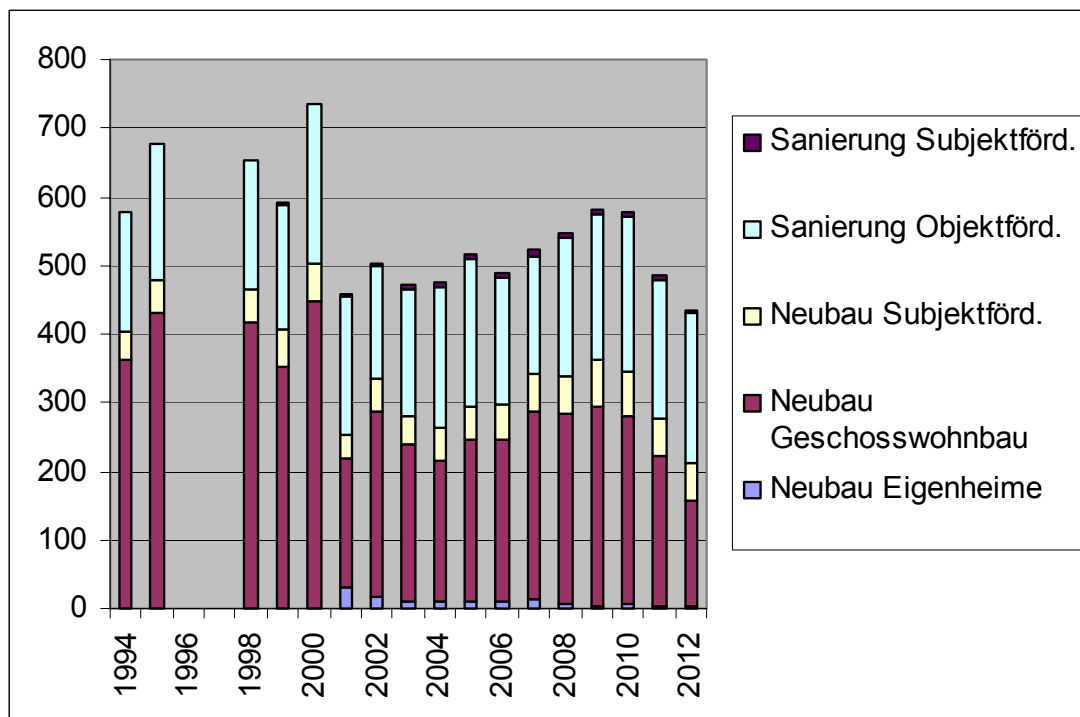
Anm.: In Tirol wurden keine Ausgaben in der Kategorie „Sanierung Subjektförderung“ getätigt.  
 Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 83: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Vorarlberg



Anm.: In Vorarlberg wurden keine Ausgaben in der Kategorie „Sanierung Subjektförderung“ getätigt.  
 Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

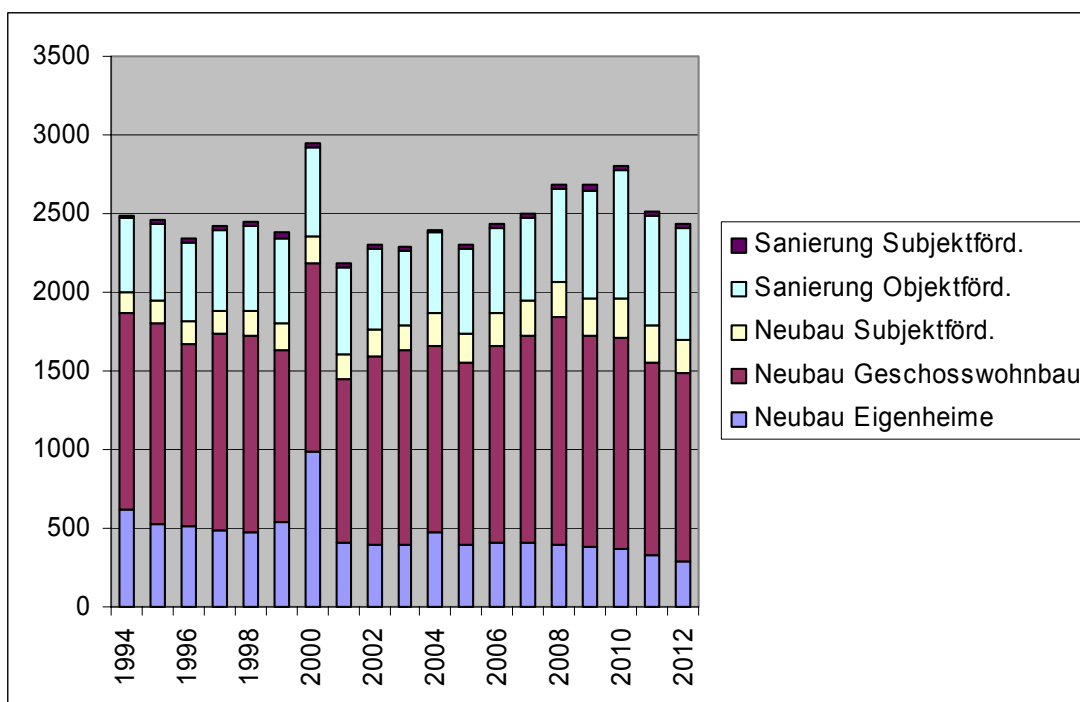
Abbildung 84: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Wien



Anm.: Für die Jahre 1996 und 1997 stehen keine validen Daten zur Verfügung.

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 85: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Österreich



Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

## 6.2.2 Ausgaben nach Arten auf Bundesländerebene

Mitte der 1990er Jahre umfassten die Direktdarlehen der Länder über die Hälfte der Förderungsausgaben. Ihr Anteil sank bis Ende der 1990er Jahre auf gut 40 % und stieg dann ab 2008 wieder auf über 46 % der Förderungsausgaben an. Darlehensrückflüsse bilden ein wesentliches Potenzial für die zukünftige Dotierung der Wohnbauförderung.

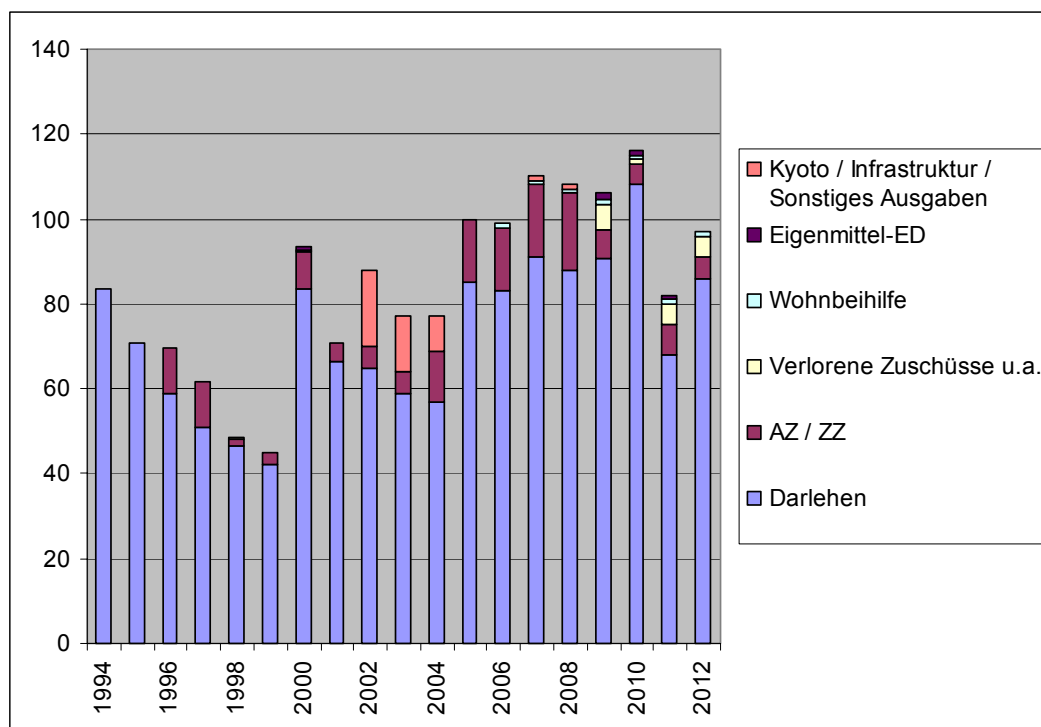
Der Anteil der Annuitäten- und Zinsenzuschüsse (AZ/ZZ) stieg von 27 % Mitte der neunziger Jahre auf rund 30 %.

Seit dem Jahr 2001 wurden verlorene Einmalzuschüsse stark zurück gedrängt, nachdem sie Ausgaben im Sinne der Maastricht-Kriterien darstellen, und immer häufiger durch Direktdarlehen ersetzt. Ende des letzten Jahrtausends sank ihr Anteil von 20 % auf zuletzt nur mehr ca. 4 %. In den Jahren 2009 und 2010 stiegen die verlorenen Zuschüsse wieder auf über 10% an.

Die Ausgaben für die Wohnbeihilfe erfuhren einen sukzessiven Anstieg von 5 % Mitte der 1990er Jahre auf gegenwärtig knapp über 10 %. Diese Entwicklung hat mehrere Gründe. Zum Ersten zeigt sie die zunehmende Verbreitung von gemischten Förderungsmodellen, bei denen mittels Objektförderung Wohneinheiten im mittleren Preissegment angeboten werden und sozial benachteiligte Gruppen mittels Subjektförderung zusätzlich gestützt werden. Zweitens haben einige Bundesländer die Wohnbeihilfe auf andere als objektgeförderte Wohnungen ausgeweitet („allgemeine Wohnbeihilfe“). Als dritter Grund kommen die stagnierenden und in einzelnen Jahren rückläufigen Haushaltseinkommen zum Tragen.

Die Kategorie „Kyoto/ Infrastruktur/ Sonstige Ausgaben“, also nicht wohnbaurelevante Ausgaben für Maßnahmen zur Erreichung der Kyoto- Ziele bzw. Infrastruktur, wie sie seit dem Finanzausgleich 2001 zulässig sind, konnte erst seit dem Jahr 2001 mit einem Anteil von 6 % an den Ausgaben vermerkt werden. Bis 2006 zeigte diese Kategorie mit einer Steigerung auf 14 % etwas Dynamik. Die Ausgaben in Österreich im Bereich der „Eigenmittel- ED“ waren über den Berichtszeitraum gesehen sehr gering und spielten daher auch keine große Rolle. Im Jahr 2008 überschritten die Förderungsausgaben ein Ausmaß von € 3 Mrd. und damit den bis dahin erreichten Höchststand aus dem Jahr 2000.

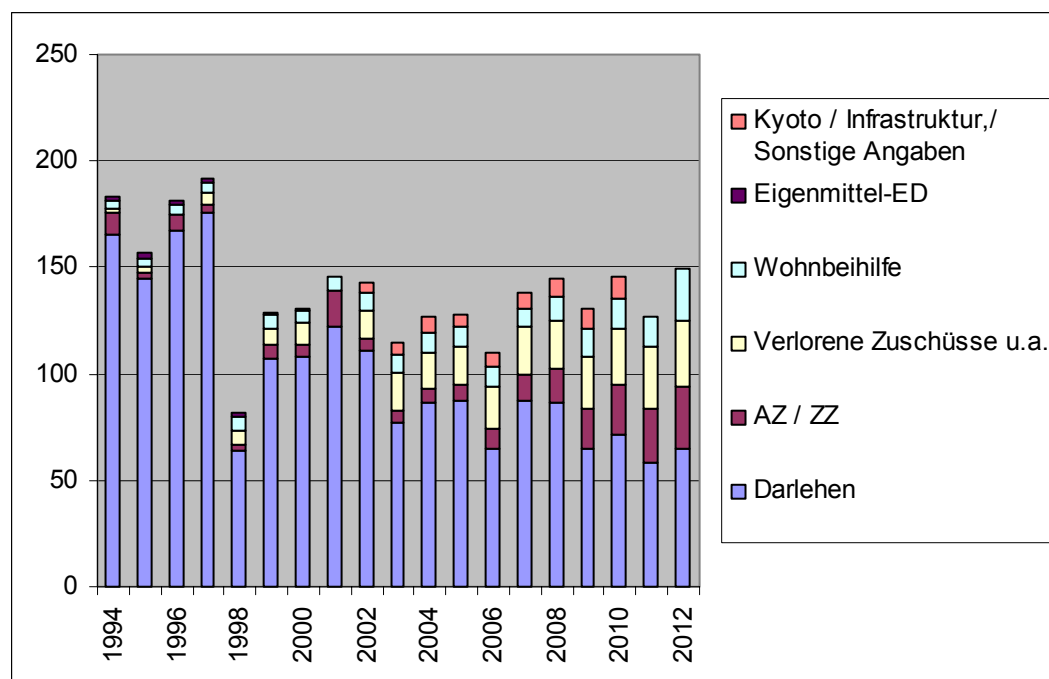
Abbildung 86: Förderausgaben nach Förderarten im Burgenland



Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

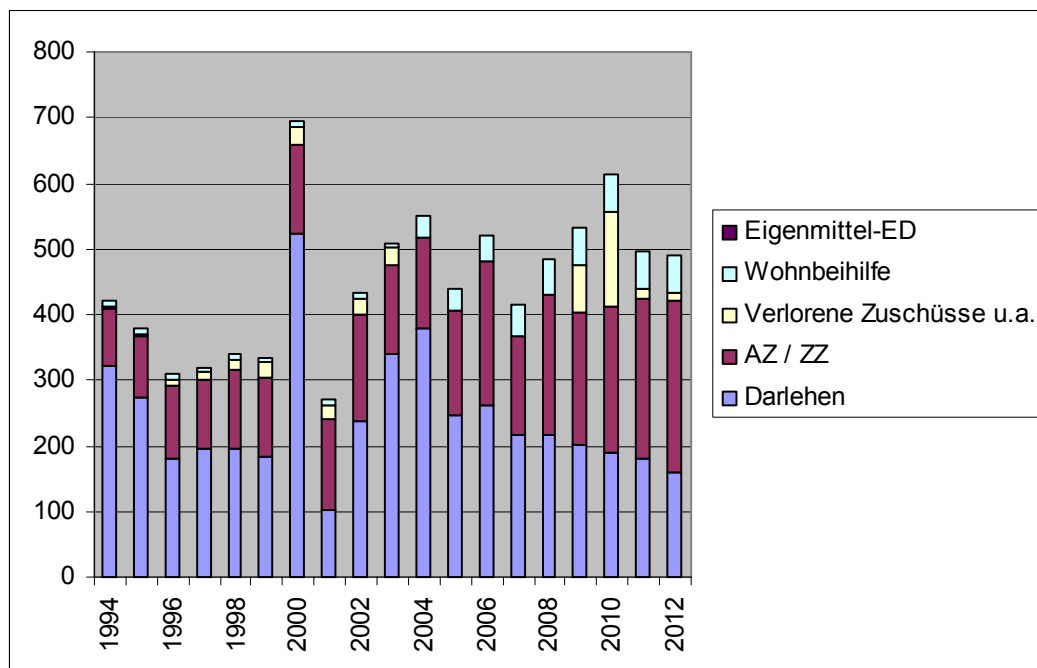
Abbildung 87: Förderausgaben nach Förderarten in Kärnten



Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 88: Förderausgaben nach Förderarten in Niederösterreich

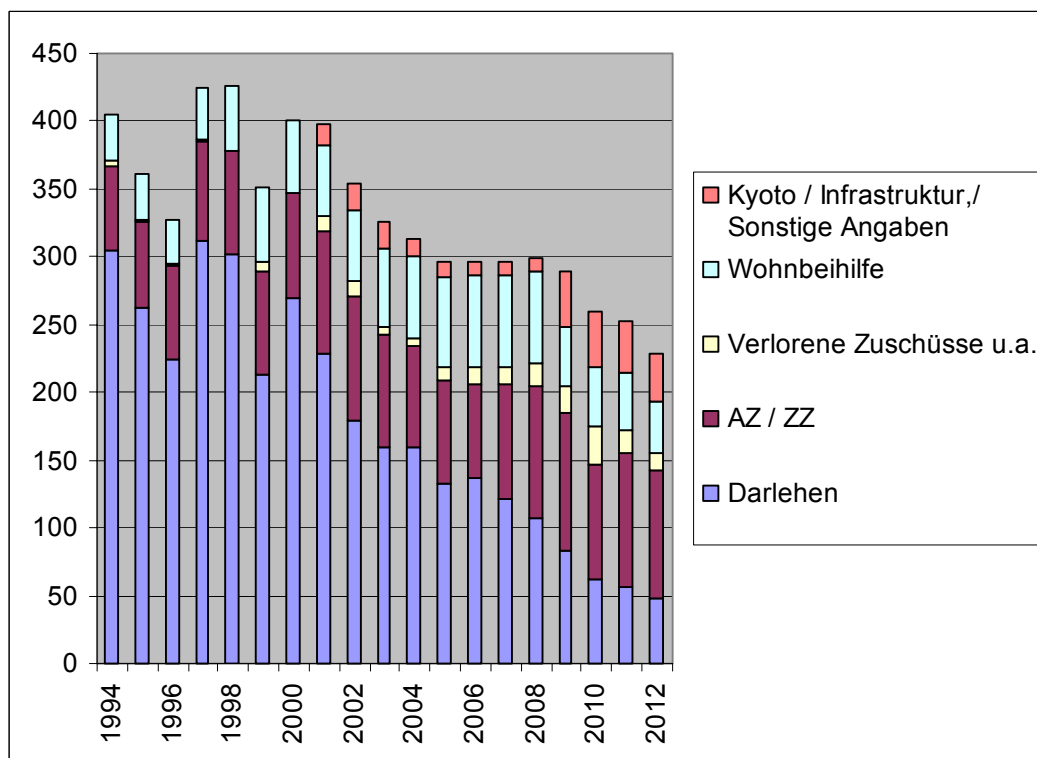


Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

In Niederösterreich wurden keine Ausgaben in der Kategorie: „Kyoto / Infrastruktur / Sonstige Angaben“ getätigt.

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 89: Förderausgaben nach Förderarten in Oberösterreich

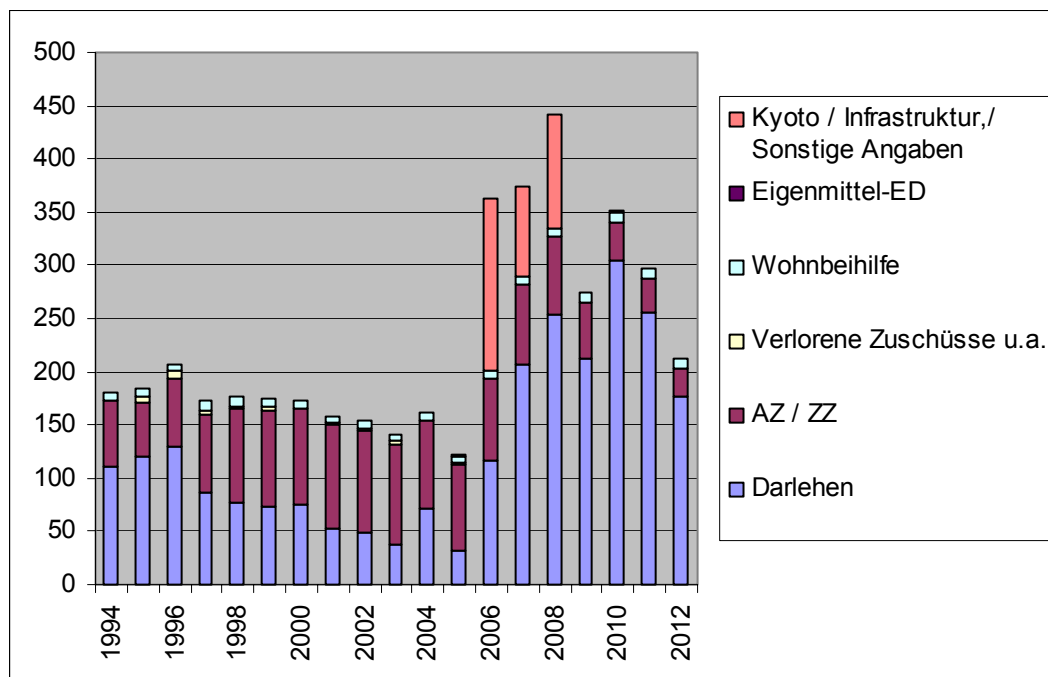


Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

In Oberösterreich wurden keine Ausgaben in der Kategorie: „Eigenmittel- ED“ getätigt.

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

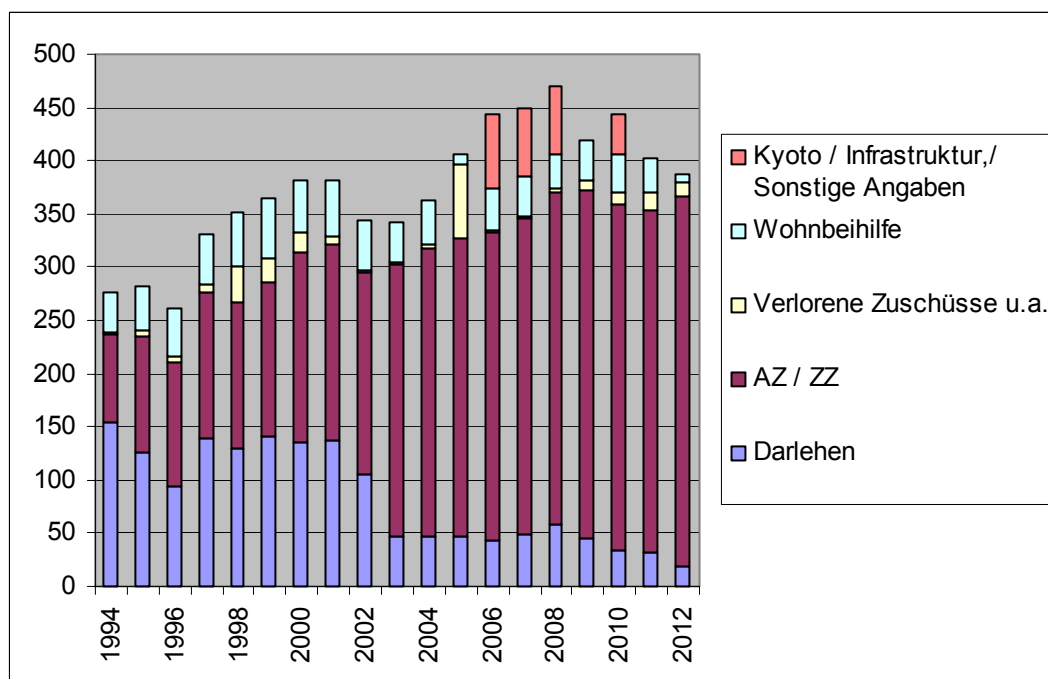
Abbildung 90: Förderausgaben nach Förderarten in Salzburg



Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 91: Förderausgaben nach Förderarten in der Steiermark

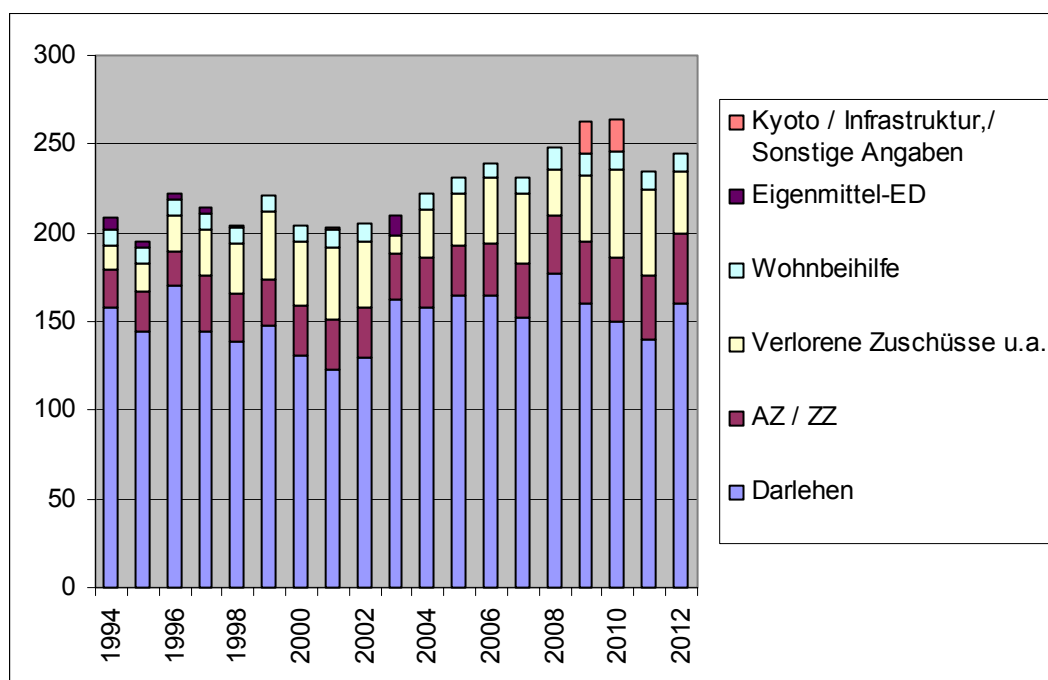


Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

In der Steiermark wurden keine Ausgaben in der Kategorie: „Eigenmittel- ED“ getätigt.

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

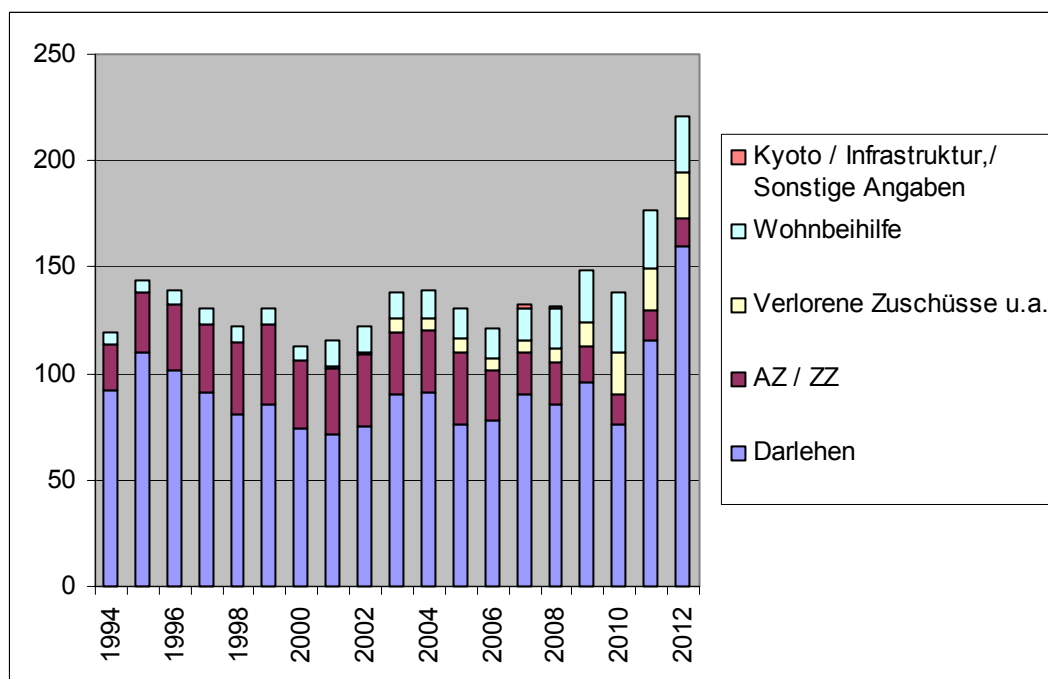
Abbildung 92: Förderausgaben nach Förderarten in Tirol



Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 93: Förderausgaben nach Förderarten in Vorarlberg

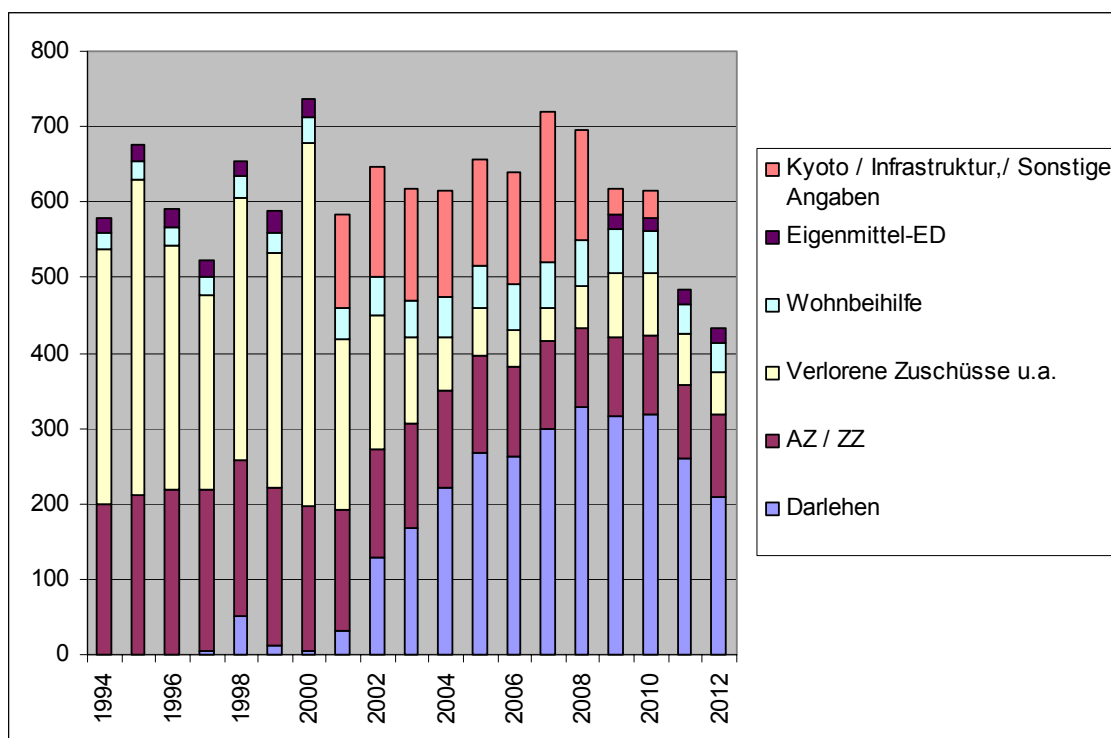


Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

In Vorarlberg wurden keine Ausgaben in der Kategorie: „Eigenmittel- ED“ getätigt.

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

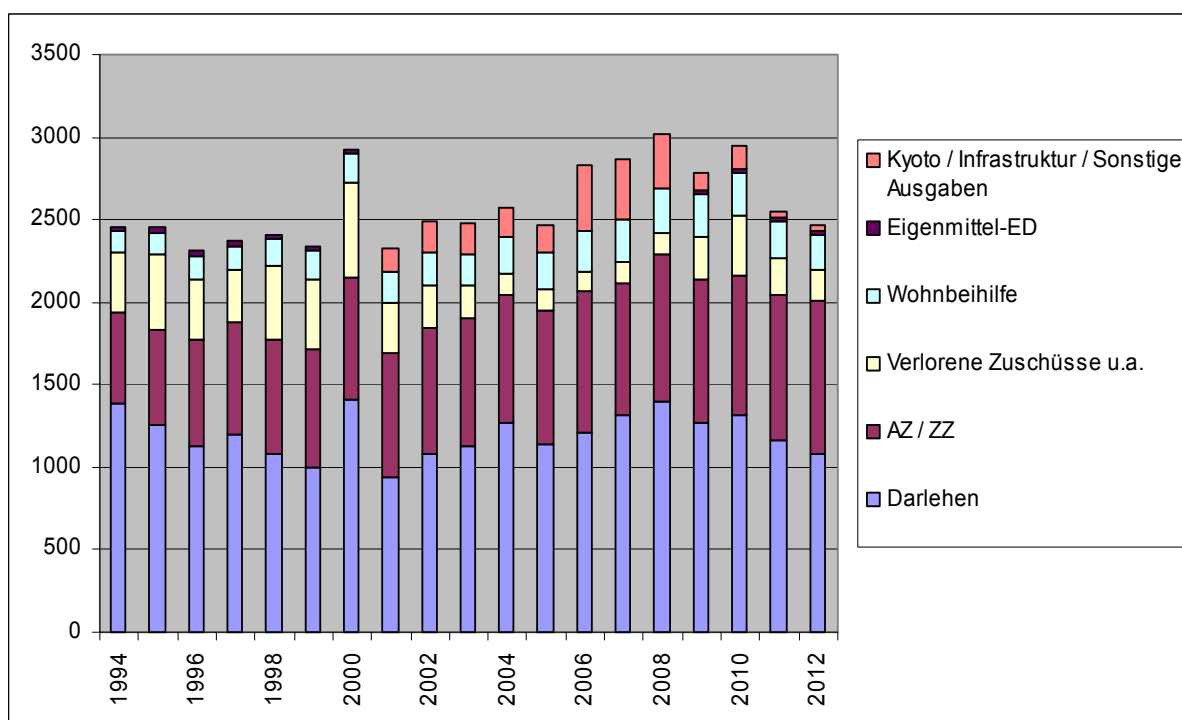
Abbildung 94: Förderausgaben nach Förderarten in Wien



Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.

Abbildung 95: Förderausgaben nach Förderarten in Österreich



Anm.: AZ= Annuitätenzuschüsse; ZZ= Zinsenzuschüsse; ED= Ersatzdarlehen

Quelle: Statistik Austria, Förderungsberichte der Länder, BMF, FGW- Darstellung.



### 6.3 WOHNBAUBANKEN

Der Ursprung für das Wohnbaubankensystem in Österreich war die 1993 eingeführte steuerliche Begünstigung von Wohnbauanleihen sowie die zwingende Gründung spezieller Wohnbaubanken. Die Absicht war es, auf Grund des damals herrschenden sehr hohen Zinsniveaus langfristig günstige Zinssätze zu erreichen, eine gewisse Stabilität der Zinsen zu garantieren und somit einen Anreiz für Investitionen in den Wohnbau zu schaffen. Zuvor waren Pfandbriefe, welche als Refinanzierungsmethode der Banken gedacht und eigentlich auf Laufzeiten von bis zu 30 Jahre angelegt waren, in ihrer durchschnittlichen Laufzeit auf durchschnittlich fünf bis sechs Jahre gefallen, da die Emittenten angesichts der Zinsentwicklung frühzeitig aufkündigten. Eine Neuorientierung wurde nicht zuletzt wegen der große Laufzeiten-Unterschied zwischen den in der Regel 25-jährigen Wohnbaukrediten und den lediglich fünf- bis sechs-jährigen Refinanzierungsmitteln notwendig. Die nunmehrige Struktur ist durch eine durchschnittliche zweimalige Refinanzierung eines 25-jährigen Kredits gekennzeichnet. Von den sechs Wohnbaubanken werden in den meisten Fällen Anleihen mit einer Laufzeit zwischen zehn und 15 Jahren begeben. Diese Anleihen variieren freilich erheblich in ihren sonstigen Konditionen (fix, variabel, Stufenverzinsung).

Der Einsatz des Emissionserlöses ist auf die Finanzierung von wohnbaugeförderten oder gleichen Kriterien unterliegenden Objekten beschränkt. Finanziert werden die förderwürdigen Neubau- und Sanierungsprojekte seitens der Wohnbaubanken vor allem über die (sofern vorhanden) Geschäftsbanken im Zuge einer widmungsgerechten Zurverfügungstellung der Wohnbauanleihengelder. Der Schwerpunkt liegt im Bereich der Finanzierung von Projekten von GBV. Ein weit geringerer Anteil geht an gewerbliche Wohnbauträger sowie private Bauherren.

Kapitalmarktfinanzierungen für den großvolumigen Wohnbau haben seitdem abseits der Wohnbodarlehen weitgehend an Bedeutung verloren. Auf Grund der bis etwa 2008 deutlich gestiegenen Emissionserlöse konnte beinahe jedes großvolumige, förderwürdige Bauprojekt durch Wohnbauanleihengelder finanziert werden, wodurch das Zinsniveau für solche Darlehen im vergangenen Jahrzehnt entscheidend gesenkt werden konnte. Abseits dieser günstigen Finanzierungen wird, vor allem im kleinvolumigen Bereich, noch über Bauspardarlehen finanziert, welche sich von den Konditionen in einem ähnlichen Bereich bewegen.

In den vergangenen 15-20 Jahren und insbesondere seit 2001 haben sich die Ausmaße an emittierten Anleihen stark und nahezu stetig erhöht. Ausgehend von einem Anfangsniveau in der Höhe von rund € 237 Mio. konnten die Banken das Emissionsvolumen im Jahr 1998 bereits auf € 586 Mio. mehr als verdoppeln. Im Jahr 2007 konnte mit € 2,3 Mrd. das bislang höchste Jahresausmaß an Wohnbauanleihen registriert werden. Die folgenden Jahre bewegte sich das Gesamtemissionsvolumen ebenfalls auf einem hohen Ni-

veau, jedoch sanken die Emissionen 2011 und 2012 unter die 1 Mrd. €- Grenze. Generell lässt sich 2012 bei den Wohnbaubanken ein starker Rückgang der Emissionen feststellen (mit Ausnahme der BAWAG und der s WBB). Im Vergleich zu 2010 hat sich das Jahresvolumen aller Wohnbaubanken um mehr als die Hälfte reduziert (2012: € 476 Mio.). Der Gesamtemissionsstand der Wohnbauanleihen ist seit 1994 auf rund € 18,2 Mrd. angewachsen (siehe Tabelle 32 und Abbildungen 96-98).

Infolge der gesetzlich auferlegten Zweckbindung und kurzfristigen Verwendungspflicht wurden von den seit 1994 aufgebrauchten Anleihemitteln erhebliche Bauinvestitionen in Österreich ausgelöst. Dieser Effekt wird auch in Zukunft mit anhaltendem Niveau an Neuemissionen pro Jahr erzielbar sein. Auch die mit den steuerlichen Begünstigungen bewirkten Mindereinnahmen des öffentlichen Haushalts werden in den kommenden Jahren voraussichtlich ihr höchstes Ausmaß erreicht haben. So wurden bis einschließlich 2008 von den seit 1994 begebenen steuerbegünstigten Anleihen bereits knapp über € 840 Mio. nach Ablauf der Anleihelaufzeit (von zumindest 10 Jahren) getilgt bzw. teilweise vorzeitig stillgelegt. Langfristig ist daher von einem dauerhaft stabilen Verhältnis zwischen staatlichem Förderaufwand und erzielten Fördereffekten durch das System der Wohnbaubanken auszugehen.

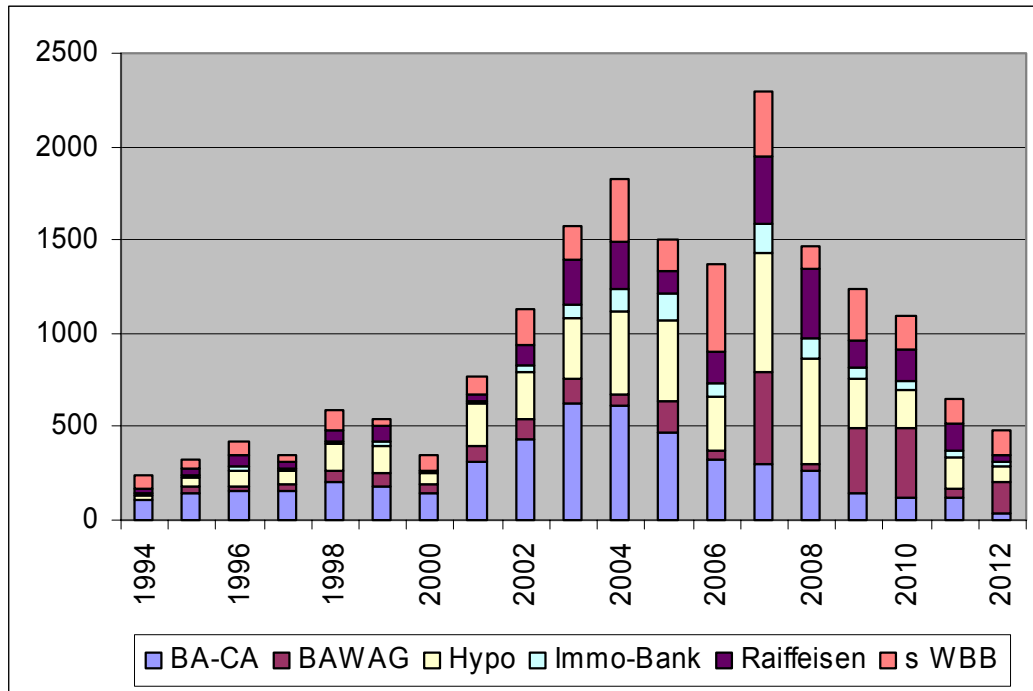
Tabelle 32: Jährliche Emissionen der Wohnbaubanken (in Mio. €)

|              | <b>BA-CA</b> | <b>BAWAG</b> | <b>Hypo</b>  | <b>Immo-Bank</b> | <b>Raiffeisen</b> | <b>s WBB</b> | <b>Summe</b>  |
|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|---------------|
| <b>1994</b>  | 111          | 0            | 21           | 12               | 29                | 64           | <b>237</b>    |
| <b>1995</b>  | 149          | 29           | 53           | 15               | 25                | 48           | <b>317</b>    |
| <b>1996</b>  | 161          | 24           | 81           | 19               | 58                | 73           | <b>416</b>    |
| <b>1997</b>  | 155          | 41           | 74           | 12               | 36                | 33           | <b>351</b>    |
| <b>1998</b>  | 207          | 56           | 148          | 15               | 58                | 102          | <b>586</b>    |
| <b>1999</b>  | 185          | 66           | 150          | 18               | 85                | 41           | <b>545</b>    |
| <b>2000</b>  | 148          | 47           | 56           | 3                | 13                | 78           | <b>345</b>    |
| <b>2001</b>  | 312          | 86           | 226          | 18               | 32                | 90           | <b>765</b>    |
| <b>2002</b>  | 432          | 106          | 255          | 35               | 112               | 194          | <b>1.134</b>  |
| <b>2003</b>  | 627          | 132          | 325          | 69               | 238               | 189          | <b>1.580</b>  |
| <b>2004</b>  | 618          | 55           | 448          | 122              | 249               | 333          | <b>1.825</b>  |
| <b>2005</b>  | 463          | 169          | 437          | 142              | 128               | 158          | <b>1.496</b>  |
| <b>2006</b>  | 326          | 50           | 291          | 66               | 170               | 470          | <b>1.373</b>  |
| <b>2007</b>  | 298          | 494          | 640          | 155              | 358               | 350          | <b>2.295</b>  |
| <b>2008</b>  | 262          | 37           | 564          | 114              | 368               | 123          | <b>1.467</b>  |
| <b>2009</b>  | 147          | 348          | 266          | 53               | 151               | 273          | <b>1.238</b>  |
| <b>2010</b>  | 120          | 373          | 204          | 49               | 171               | 182          | <b>1.099</b>  |
| <b>2011</b>  | 115          | 54           | 172          | 26               | 147               | 134          | <b>648</b>    |
| <b>2012</b>  | 42           | 164          | 77           | 29               | 41                | 123          | <b>476</b>    |
| <b>Summe</b> | <b>4.878</b> | <b>2.331</b> | <b>4.488</b> | <b>972*</b>      | <b>2.469</b>      | <b>3.058</b> | <b>18.193</b> |

Anm.: \* Immobank: Summe bezieht sich auf 1993-2012

Quelle: Geschäftsberichte und Auskünfte der Wohnbaubanken, FGW- Darstellung.

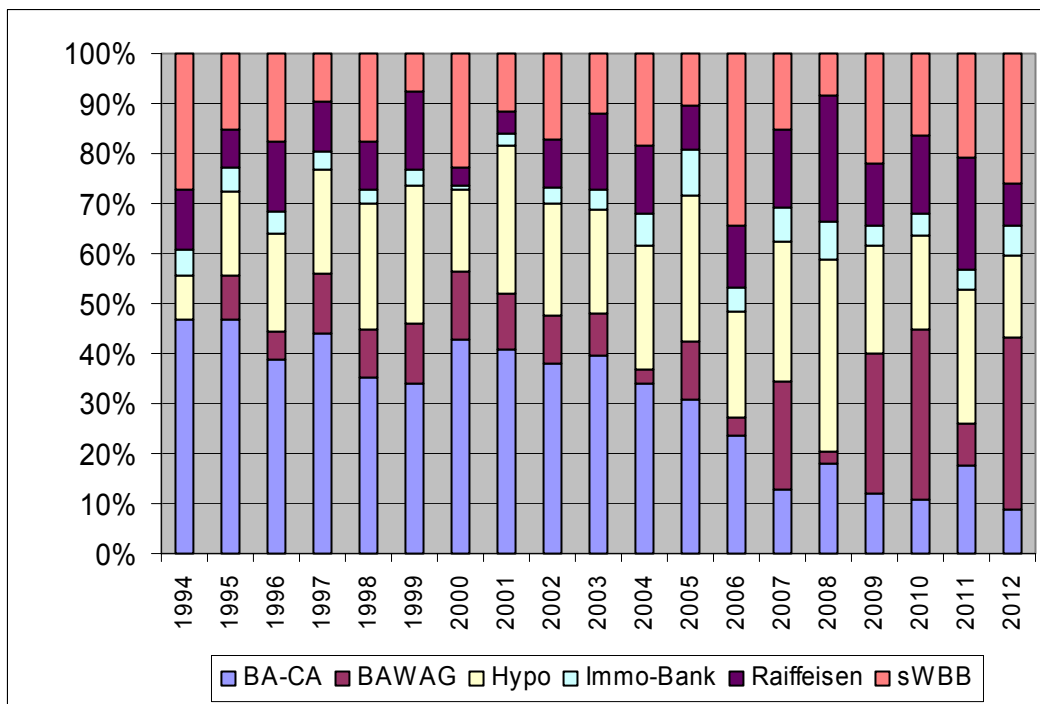
Abbildung 96: Jährliche Emissionen der Wohnbaubanken (in Mio. €)



Anm.: \* ImmoBank: Summe bezieht sich auf 1993-2012

Quelle: Geschäftsberichte und Auskünfte der Wohnbaubanken, FGW- Darstellung.

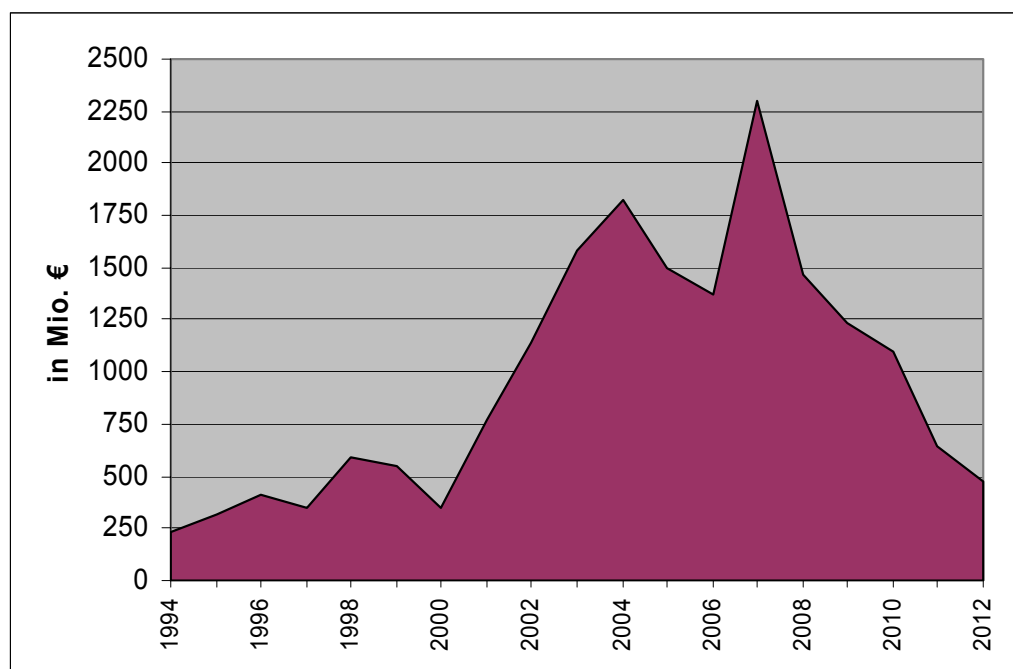
Abbildung 97: Jährliche Emissionen der Wohnbaubanken (in %)



Anm.: \* ImmoBank: Summe bezieht sich auf 1993-2012

Quelle: Geschäftsberichte und Auskünfte der Wohnbaubanken, FGW- Darstellung.

Abbildung 98: Entwicklung der Emissionen



Quelle: Geschäftsberichte und Auskünfte der Wohnbaubanken, FGW- Darstellung.

## 6.4 BAUSPAREN

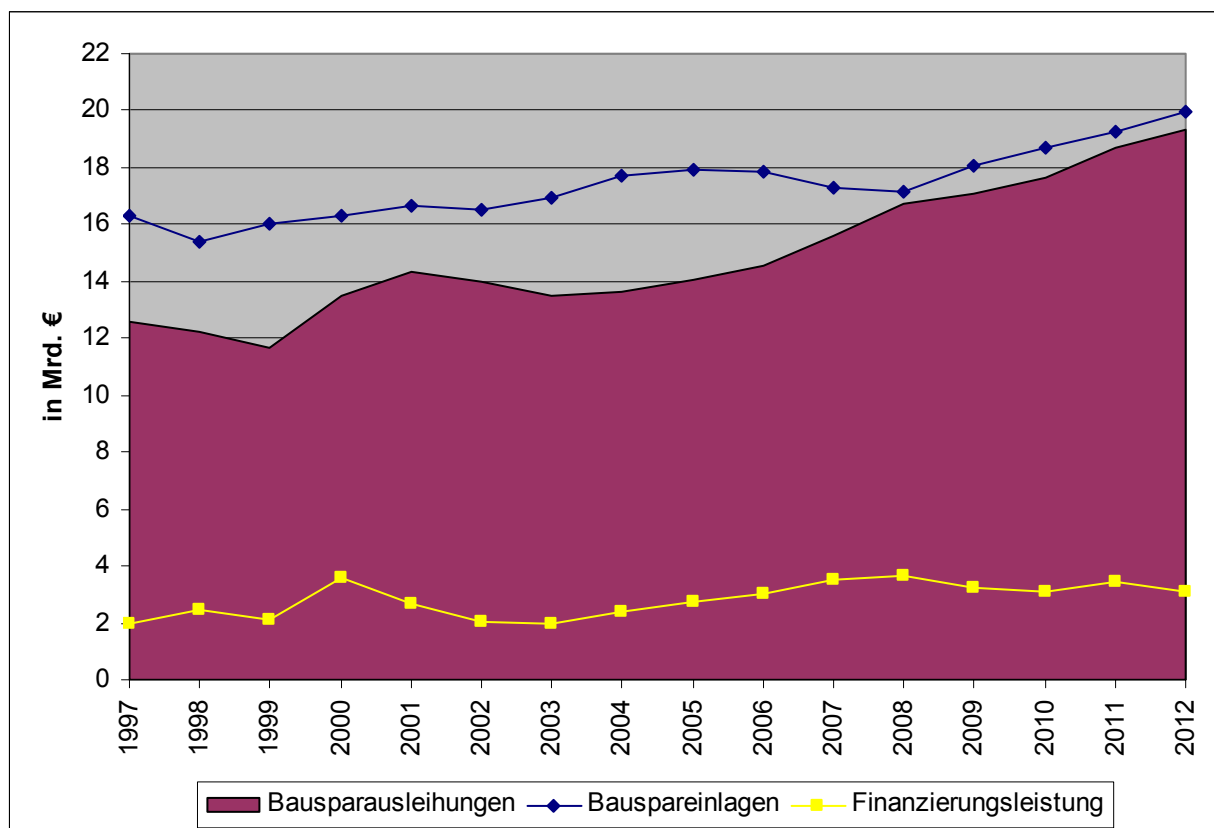
Traditionell spielt die Bausparförderung in Österreich eine entscheidende Rolle. Die Bausparkassen verstehen sich auch als Vollzugsorgan eines staatlichen Auftrags zur Aufbringung möglichst hoher Finanzierungsleistungen für den Wohnbau. Die Bausparförderung besteht in der Zuordnung von Prämien zur Sparleistung eines einzelnen Einzahlers.

Seit den Anfängen der Wohnbauförderung in Österreich Bausparen wird Bausparen öffentlich unterstützt. Ab 1953 wurde im Darlehensfall, ab 1957 für die Ansparung ein Absetzbetrag gewährt. Die Bausparprämie wurde 1973 pauschaliert, um verteilungspolitisch regressiven Auswirkungen gegenzusteuern. Die Höhe der Prämie sank in moderater Abhängigkeit zum Zinsniveau sukzessive bis heute.

Den Bausparkassen ist es seit 1. September 2005 möglich, ihre Mittel auch außerhalb der Baufinanzierung bzw. des Grundstücks- bzw. Wohnraumkaufs einzusetzen. Aufgrund einer gesetzlichen Änderung dürfen die durch Bauspareinlagen aufgebrachten Mittel für Bildungs- und Pflegedarlehen eingesetzt werden. Somit ergibt sich die Möglichkeit neue, von den Bauspardarlehen bisher noch wenig angesprochene, Altersgruppen zu erschließen.

Die Bausparausleihungen haben sich seit 1997 konstant von knapp über € 12 Mrd. auf aktuell ca. € 19 Mrd. erhöht. Eine ähnliche Entwicklung weisen die Bauspareinlagen auf, allerdings hatten diese vor 15 Jahren ein höheres Anfangsniveau (1997: ca. € 16 Mrd.) als die Bausparausleihungen.

Abbildung 99: Finanzierung der Bausparkassen



Quelle: Geschäftsberichte und Auskünfte der Wohnbaubanken, OeNB, FGW- Darstellung.

Tabelle 33: Finanzierung der Bausparkassen

|             | <b>Bauspareinlagen</b> | <b>Finanzierungsleistung</b> | <b>Bausparausleihungen</b> |
|-------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>1997</b> | 16,3                   | 2,0                          | 12,6                       |
| <b>1998</b> | 15,4                   | 2,5                          | 12,3                       |
| <b>1999</b> | 16,0                   | 2,1                          | 11,6                       |
| <b>2000</b> | 16,3                   | 3,6                          | 13,5                       |
| <b>2001</b> | 16,6                   | 2,6                          | 14,3                       |
| <b>2002</b> | 16,5                   | 2,1                          | 14,0                       |
| <b>2003</b> | 16,9                   | 2,0                          | 13,5                       |
| <b>2004</b> | 17,7                   | 2,4                          | 13,7                       |
| <b>2005</b> | 17,9                   | 2,7                          | 14,0                       |
| <b>2006</b> | 17,9                   | 3,0                          | 14,5                       |
| <b>2007</b> | 17,3                   | 3,5                          | 15,6                       |
| <b>2008</b> | 17,1                   | 3,6                          | 16,7                       |
| <b>2009</b> | 18,1                   | 3,2                          | 17,1                       |
| <b>2010</b> | 18,7                   | 3,1                          | 17,6                       |
| <b>2011</b> | 19,3                   | 3,5                          | 18,7                       |
| <b>2012</b> | 20,0                   | 3,1                          | 19,3                       |

Quelle: Geschäftsberichte und Auskünfte der Wohnbaubanken, OeNB, FGW- Darstellung.

## 6.5 EFFIZIENZ DES ÖFFENTLICHEN MITTELEINSATZES

Das österreichische System der Wohnbaufinanzierung ruht auf drei Säulen: (1) der Wohnbauförderung der Länder, (2) dem Bausparksektor und (3) dem Wohnbaubankensektor. Bei der Beurteilung der Effizienz der einzelnen Säulen liegt es nahe, die Hebelwirkung zwischen den eingesetzten öffentlichen Mitteln und den dadurch ausgelösten Bauvolumina zu betrachten und anhand dieser Werte einen Effizienzvergleich anzustellen. Es sei jedoch vorweg davor gewarnt, diesem Multiplikator eine zu große Bedeutung beizumessen.

Finanzierungen der Wohnbaubanken und der Bausparkassen folgen derselben Systematik. Dabei weisen beide Systeme ähnliche Hebelwirkungen auf. Im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2006 haben die Bausparkassen bei etwas über € 122 Mio. an jährlichen Prämien Finanzierungen von € 2,446 Mio. bereitgestellt. Somit liegt der Hebel des öffentlichen Mitteleinsatzes bei knapp unter 20. Bei einer KEST-Begünstigung von im Schnitt ca. € 61 Mio. haben die Wohnbaubanken Finanzierungen von € 1,403 Mio. aufgebracht. Der durchschnittliche Hebel für die Jahre 2002 bis 2006 liegt damit bei 23 und mittlerweile deutlich über jenem der Bausparmittel. Das Wohnbaubankensystem weist in dieser Hinsicht eine entsprechend hohe Effizienz auf. Aufgrund der unterschiedlichen Schwerpunktthemen – Bausparen vorwiegend für private Eigenheime, Wohnbauanleihen für GBV und gewerbliche Bauträger – ergänzen sich diese beiden Systeme in sinnvoller Weise. Beide Systeme zeigen eine vergleichbar hohe Effizienz, somit ist ein paralleles Bestehen durchwegs berechtigt.

Im Vergleich dazu weist die Wohnbauförderung der Länder einen deutlich niedrigeren Hebel auf. Die Ausgaben im Bereich der Neubau-Objektförderung (Darlehen, Annuitätzuschüsse, verlorene Zuschüsse, Wohnbauscheck) von ca. € 1,700 Mio. im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2006 wurden Baukosten von etwas über € 4,500 Mio. ausgelöst. Der Hebel liegt demnach bei 2,7. Es ist hervorzuheben, dass die Instrumente sich in hohem Ausmaß gegenseitig bedingen. Weder die Wohnbaubanken, noch das Bausparen würden ohne Wohnbauförderung der Länder im heute gegebenen Ausmaß funktionieren. Das Zusammenwirken von Landesdarlehen und Bauspardarlehen ist auf eine sehr gute Wohnversorgung der Bevölkerung in den ländlichen Regionen zurückzuführen. Das Finanzierungsmodell im großvolumigen Bereich kommt demgegenüber aus der Kombination von Förderungs- und Kapitalmarktfinanzierung über Wohnbaubanken zustande. Ohne die Wohnbauförderung der Länder würden Bausparkassen und Wohnbaubanken mit Sicherheit nicht die heute gegebene Effizienz erzielen und entsprechend hohe Bauvolumina induzieren. Weiters spielt die Förderung des Wohnbaus eine zentrale Rolle als Eigenmittlersatz für private, gemeinnützige und gewerbliche Bauherren. Die Risikobewertung der Kreditnehmer würde sich ohne diese Finanzierungs Komponente deutlich verschlechtern und somit zu einer zweifachen Verteuerung der Finanzierungskosten führen.

Die Wohnbauförderung hat andererseits umfangreiche, über die eigentliche Finanzierung hinaus gehende Funktionen. Insbesondere eignet sie sich als sozialpolitisches Instrument zur Sicherung der Versorgung mit leistbarem Wohnraum für mittlere und untere Einkommenschichten. Weiters ist die Wohnbauförderung ein wirtschaftspolitisches, umweltpolitisches und raumordnungspolitisches Lenkungsinstrument von hoher Effizienz. Die gute Performance dieser Förderungsart wird insbesondere im Vergleich mit den Förderregimen anderer OECD-Ländern augenscheinlich. Bei Gesamtkosten unter dem europäischen Durchschnitt wird eine Performance der Wohnversorgung im internationalen Spitzenfeld erreicht.

## 7 KOSTEN UND PREISE

Kapitel 7 behandelt zunächst das Thema der Wohnkostenbelastung im europäischen Vergleich sowie die Wohnkostenbelastung in Österreich im Detail. Die Daten aus den Kapiteln 7.1.1 und 7.1.2 sind trotz gleichlautender Definition des Begriffs „Wohnkostenbelastung“ auf Grund unterschiedlicher Berechnungsmethoden nicht vergleichbar. Im Anschluss daran folgen Informationen zu den Mieten und Betriebskosten in Österreich und als Abschluss des Kapitels werden die Themen Flächenmanagement und Baulandmobilisierung in den Bundesländern analysiert.

### 7.1 WOHNKOSTENBELASTUNG

Das folgende Kapitel 7.1 beschäftigt sich mit der Wohnkostenbelastung in Österreich sowie im europäischen Vergleich. Unter Belastung der Wohnkosten wird der Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen verstanden.

Ein Großteil der in diesem Kapitel verwendeten Datensätze stammt vom Statistischen Amt der EU, kurz Eurostat oder ESTAT, und von der Europäischen Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen, kurz EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions). EU-SILC stellt eine Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen von Privathaushalten in Europa dar und bildet eine wichtige Grundlage für die Europäische Sozialstatistik. Zu den zentralen Themen zählen Einkommen, Beschäftigung, Wohnen und viele andere Bereiche, einschließlich subjektiver Fragen zu Gesundheit und finanzieller Lage, die es erlauben, die Lebenssituation von Menschen in Privathaushalten darzustellen.

EU-Verordnungen bilden die rechtliche Grundlage für die Erhebung in den Mitgliedsstaaten. In Österreich wurde ergänzend dazu im Jahr 2010 eine nationale Verordnung des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (BMASK) erlassen. EU-SILC wird seit dem Jahr 2008 ausschließlich vom BMASK finanziert, da der Finanzierungsbeitrag Eurostats zur Einführung der Maßnahme mit dem Jahr 2007 endete. Die EU-Verordnungen regeln unter anderem die Mindeststichprobengröße, die Zielvariablen, die wichtigsten Definitionen und die Qualitätsberichterstattung. Die Gemeinschaftsstatistik EU-SILC ist weiters eine Output- harmonisierte Erhebung, d.h. Eurostat gibt die zu erhebenden Variablen und deren Operationalisierung vor. Die in Österreich erhobenen Merkmale in Österreich sind somit von EU-SILC weitgehend vorgegeben. EU-SILC ist eine Stichprobenerhebung, die Mindeststichprobengröße beträgt im Querschnitt 4.500 Haushalte (effektive Stichprobengröße). Die Stichprobe wird aus dem Zentralen Melderegister gezogen. Im Jahr 2010 umfasste dieses Sample 14.085 Personen (davon 2.592 Personen jünger als 16 Jahre) in 6.188 Haushalten. Folgende Merkmale wurden vorgegeben:



#### Erhebungsmerkmale auf Haushaltsebene:

Einkommenskomponenten auf Haushaltsebene (brutto und netto), Fragen zur Wohnung, zur Ausstattung mit Konsumgütern und zur finanziellen Lage, nicht-monetäre Deprivationsindikatoren, Kinderbetreuung.

#### Erhebungsmerkmale auf Personenebene:

Einkommenskomponenten auf Personenebene (brutto und netto), demographische Daten, Fragen zur Erwerbstätigkeit, zur Bildung, zur Gesundheit und zur Zufriedenheit

Die Einkommenskomponenten wurden sowohl brutto als auch netto erhoben. Das Nettoeinkommen stellt das Bruttoeinkommen abzüglich der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung sowie der Einkommensteuern dar. Fallen bei einer Komponente keine derartigen Abzüge an (so wie in Österreich z.B. bei der Familienbeihilfe), so ist das Bruttoeinkommen gleich dem Nettoeinkommen. Das Haushaltseinkommen entspricht der Summe aller Einkommenskomponenten im jeweiligen Haushalt. Das verfügbare Haushaltseinkommen setzt sich folgendermaßen zusammen: Sekundäreinkommen + erhaltene Privattransfers – geleistete Privattransfers sowie ab 2009 auch Privatpensionen.<sup>27</sup>

### **7.1.1 Wohnkostenbelastung im europäischen Vergleich**

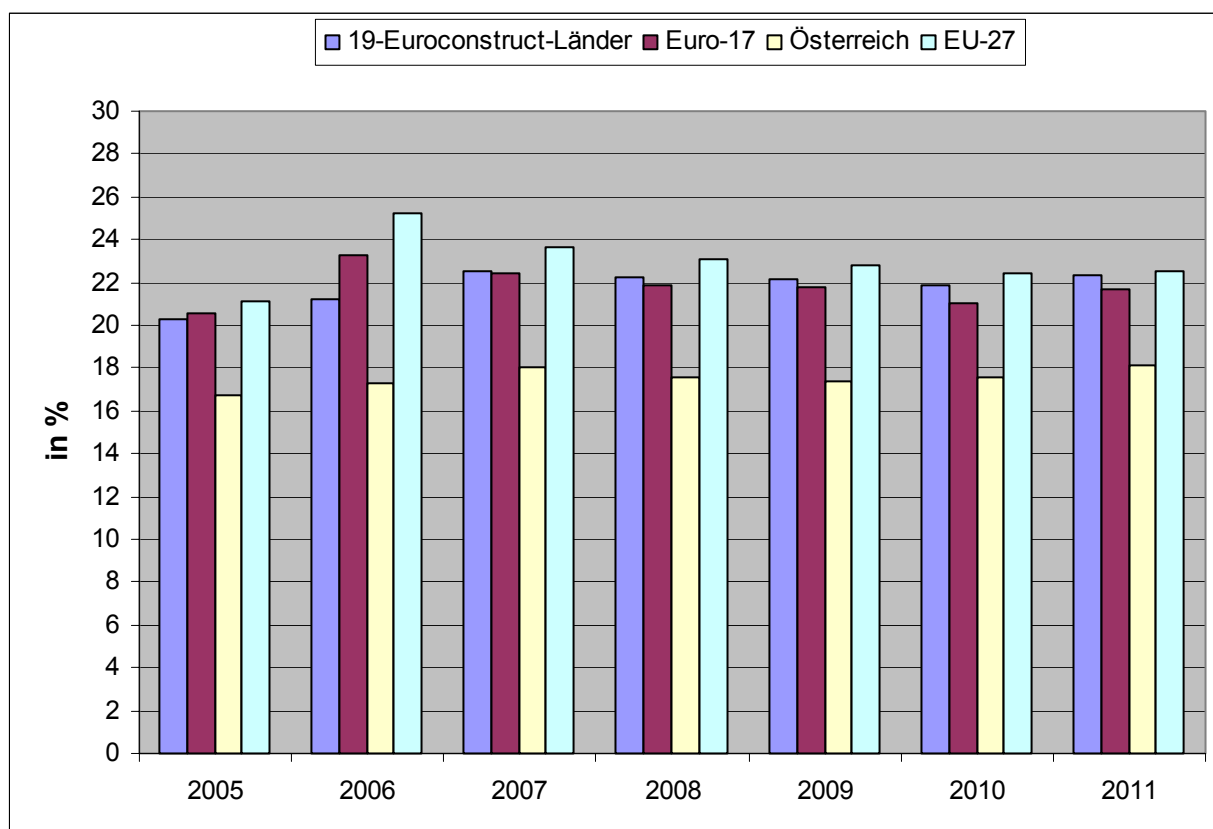
Abbildung 100 stellt den Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen von Österreich im europäischen Vergleich (EU-27, 19 Euroconstruct- Länder, Eurozone) seit 2005 dar. Der Indikator „Quote der Überbelastung durch Wohnkosten“ beschreibt den Prozentsatz der Bevölkerung, die in einem Haushalt leben, in welchem die gesamten Unterkunftskosten (Netto von Haushaltsgeld) mehr als 40% des verfügbaren Haushaltseinkommen (Netto von Haushaltsgeld) repräsentieren. In Österreich bewegt sich gemäß der Eurostat und EU-SILC Daten seit 2005 dieser Prozentsatz um ca. 18%, während sich die Anteile der 19 Euroconstruct- Länder, der 17 Staaten der Eurozone und der 27 Mitglieder der EU im Durchschnitt über der 20%-Marke bewegen. Den Spitzenwert mit 25 % erreichen die EU-27 im Jahr 2006. Im europäischen Vergleich liegt der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen in Österreich somit deutlich und konstant unter dem EU-Durchschnitt. Die Unterschiede zwischen den Kategorien „Euro-17“ und „19- Euroconstruct- Länder“ sind seit 2005 nur marginal, denn nur 2006 beträgt die Differenz mehr als zwei Prozentpunkte.

Betrachtet man hingegen die „Quote der Überbelastung durch Wohnkosten“ lässt sich feststellen, dass Österreich weit unter dem Schnitt der Europäischen Union liegt (siehe Abbildung 101). Die Quote der 27 EU-Mitglieder bewegt sich seit 2005 zwischen 10 und 11,5%. In Österreich wurde die 5%-Grenze nur im Jahr 2007 überschritten. Die Euroconstruct- und die Euroraumstaaten verzeichneten vergleichsweise einen Wert zwischen 8 und 9 %. Demzufolge konnte in den letzten Jahren bei durchschnittlich etwa 5% der öster-

<sup>27</sup> Quelle: Stat.at – Standard-Dokumentation Metainformationen zu EU-SILC 2010 & Stat.at – Tabelleband EU-SILC 2011

reichischen Haushalte eine Überbelastung durch Wohnkosten festgestellt werden, dh. 5% der Haushalte in Österreich müssen mehr als 40% ihres Nettohaushaltsgeldes für Unterkunftskosten ausgeben. Die Mediandarstellung der Wohnkostenbelastung (siehe Abbildung 102) zeigt, dass sich Österreich seit 2005 fast immer unter der 14%-Grenze und somit unter dem Schnitt der anderen EU bzw. europäischen – Staaten zusammenfassenden Kategorien bewegt. Die Ausnahme bildet hier das Jahr 2008, wo Österreich einen Wert von etwas über 14% erreicht, während die „Eurozone-17“ nur knapp dahinter liegt.

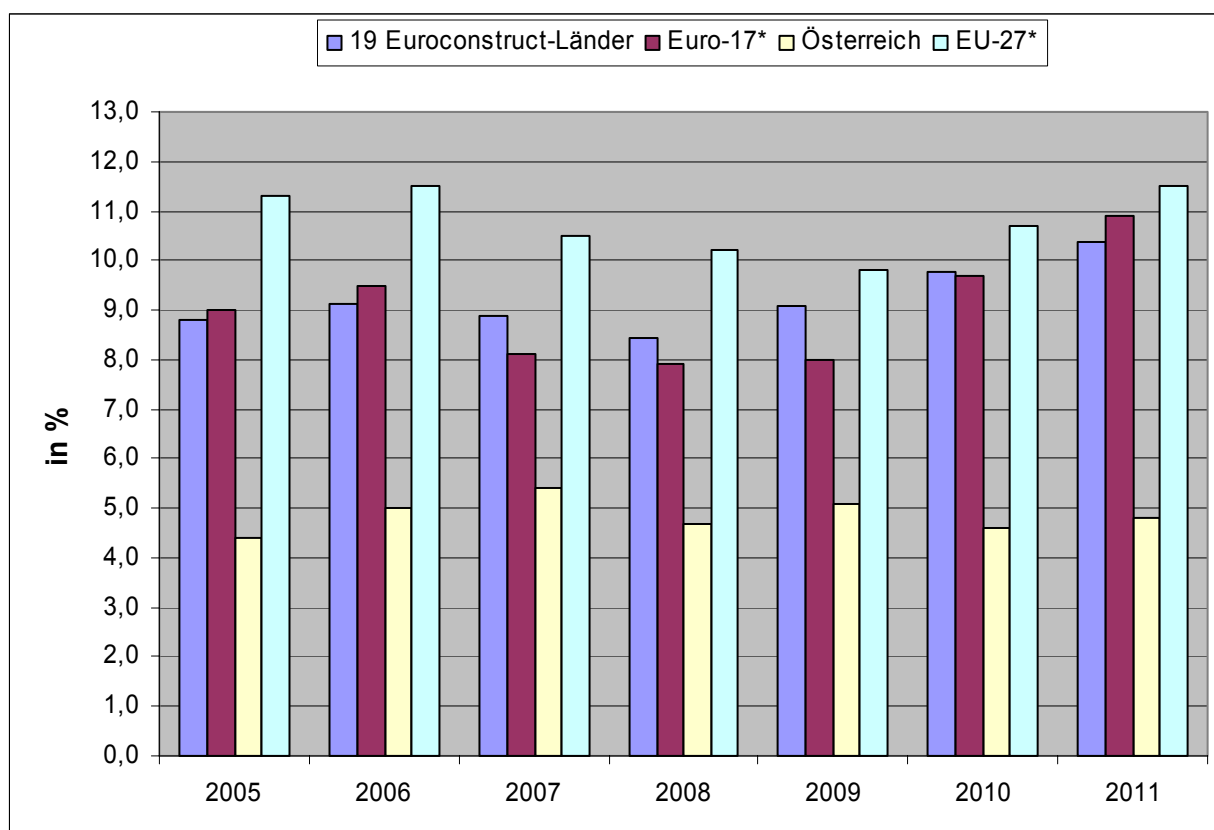
Abbildung 100: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen



Anm.: Als die „19 Euroconstruct-Länder“ werden hier 15 westeuropäische Länder (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien) und 4 ostmitteleuropäische Länder bezeichnet (Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn).; Als „Euro-17“ werden jene 17 EU-Staaten bezeichnet, die den Euro als offizielle Währung eingeführt haben (Belgien, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Portugal, Slowakei, Slowenien, Spanien und Zypern).

Quelle: Statistik Austria, Eurostat, FGW- Darstellung.

Abbildung 101: Quote der Überbelastung durch Wohnkosten

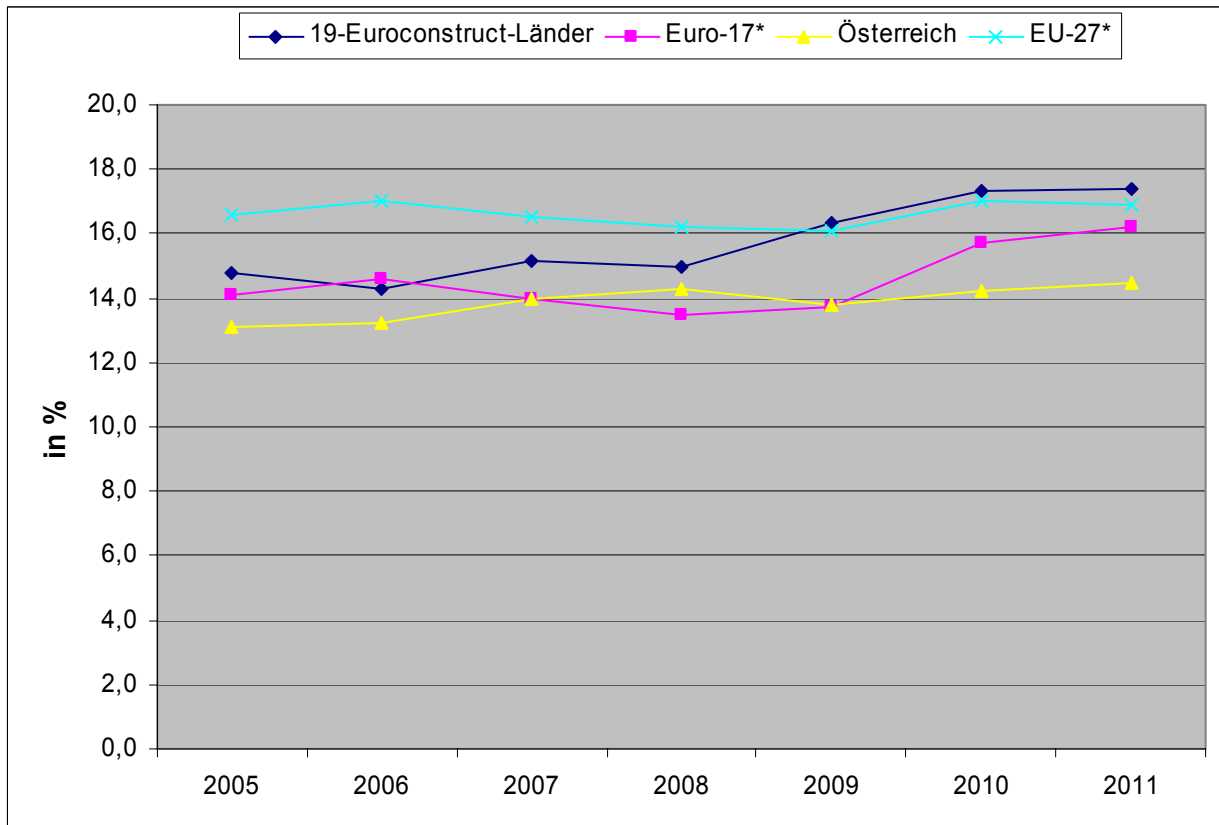


Anm.: \* geschätzte Werte; „Als die „**19 Euroconstruct-Länder**“ werden hier 15 westeuropäische Länder (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien) und 4 ostmitteleuropäische Länder bezeichnet (Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn).: Als „**Euro-17**“ werden jene 17 EU-Staaten bezeichnet, die den Euro als offizielle Währung eingeführt haben (Belgien, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Portugal, Slowakei, Slowenien, Spanien und Zypern).

Der Indikator „Quote der Überbelastung durch Wohnkosten“ beschreibt den Prozentsatz der Bevölkerung, die in einem Haushalt leben, wo die gesamten Unterkunftskosten (Netto von Haushaltsgeld) mehr als 40 % des verfügbaren Haushaltneutomeinkommen (Netto von Haushaltsgeld) repräsentieren.

Quelle: EU-SILC, Eurostat, FGW- Darstellung.

Abbildung 102: Mediandarstellung der Wohnkostenbelastung



Anm.: \*: geschätzte Werte; „Als die „19 Euroconstruct-Länder“ werden hier 15 westeuropäische Länder (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien) und 4 ostmitteleuropäische Länder bezeichnet (Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn).; Als „Euro-17“ werden jene 17 EU-Staaten bezeichnet, die den Euro als offizielle Währung eingeführt haben (Belgien, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Portugal, Slowakei, Slowenien, Spanien und Zypern).

Quelle: Statistik Austria, Eurostat, FGW- Darstellung.

## 7.1.2 Wohnkostenbelastung in Österreich

Vorwegzustellen ist die Tatsache, dass der Wohnraum ein Grundbedürfnis des Menschen abdeckt und Wohnkosten für Privathaushalte die größten Konsumausgaben darstellen. Die Österreichische Nationalbank (OeNB) führte im Frühjahr 2012 eine Erhebung bzw. eine Studie zur Wohnkostenhöhe bzw. Wohnkostenbelastung der Privathaushalte durch. Den Begriff Wohnkostenbelastung definiert die OeNB als den Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen. Die Wohnkosten der Eigentümer werden durch Betriebskosten, die der Mieter durch die Höhe der Miete inklusive der Betriebskosten bestimmt. Für Haushalte mit aushaftenden Finanzierungskrediten werden die Wohnkosten zusätzlich durch die Kreditrückzahlungen (Tilgungs- und Zinszahlungen) definiert. Energiekosten (Strom, Heizung, Warmwasser, etc.) werden bei Eigentümern und Mietern hinzugerechnet. Zusätzliche Kosten wie beispielsweise Instandhaltung, Zinsentgang und Abschreibung der Immobilie müssen bei Eigentümern ebenfalls berücksichtigt werden.

Bei den Auswertungen wurden nur jene Haushalte berücksichtigt, welche die Wohnkosten selbst übernehmen. Insgesamt wurden für die Studie 2156 Haushalte repräsentativ ausgewählt und zu Wohnausgaben und Wohnkostenbegleichung befragt. Nach Abzug der Haushalte, die nicht selbst für ihre Wohnkosten aufkommen, beträgt die Zahl der Stichprobe für die Auswertung 1.933 Haushalte. Bei der Analyse der Daten wurde eine vergleichbare Umfrage von 2008 herangezogen bzw. der Studie von 2012 gegenübergestellt.<sup>28</sup>

Es lässt sich feststellen, dass der Anteil der Wohnkosten bei Eigentümern 25% (Median: 19%) des Haushaltsnettoeinkommens beträgt und somit um einiges niedriger ist als bei Mietern, bei welchen sich die Wohnkostenbelastung auf 34% (Median: 29%) beläuft. Speziell im ersten Einkommensquartil ist die Belastung der Wohnkosten erheblich (Eigentümer: 44%; Mieter: 51%). Tabelle 34 zeigt deutlich, dass über alle Quartale gesehen die Wohnkostenbelastung der Eigentümer niedriger ist als jene der Mieter. Grund dafür ist der Umstand, dass etwa zwei Drittel der Eigentümer in der Studie 2012 keine aushaftenden Kredite mehr aufweisen. Eigentümer mit Kreditverpflichtungen liegen mit Belastungen durch Wohnkosten bei 38% und somit über jener der Mieter (34%). Die Analyse der ausgewerteten Daten beweist, dass mit steigendem Einkommen der Anteil der Wohnkostenbelastung bei Eigentümern und Mietern sinkt sowie der Eigentümeranteil nimmt bei erhöhtem Einkommen zunimmt.

Beim Vergleich der OeNB-Studie mit den Daten von 2008 wird deutlich, dass die Wohnkosten in vier Jahren bis 2012 um 2 bis 6 Prozentpunkte gestiegen sind. 62% der befragten Haushalte geben an, dass die Wohnkosten gestiegen sind, 9% verzeichneten sogar einen starken Anstieg. Dafür verantwortlich sind nicht nur die angehobenen Mietpreise, sondern auch die Gebührenerhöhungen für Abwasser, Strom, Gas etc. im Bereich der Betriebskosten. In Zahlen Dies bedeutet, dass im letzten Jahr rund 6% der Privathaushalte zumindest

---

<sup>28</sup> Quelle: OeNB – Geldpolitik und Wirtschaft Q4/12: Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte, S.82-83

einmal aufgrund finanzieller Probleme mit der Zahlung der Miete oder der Betriebskosten im Rückstand waren. Aufgrund dessen müssen stark belastete Haushalte in weiterer Folge ihren Konsum (z.B.: Ausgaben für Lebensmittel oder Kleidung) zu Gunsten der Begleichung der Wohnkosten einschränken (bei über 30% der Mietern). Zur Begleichung steigender Wohnkosten nahmen nur wenige Haushalte einen Kredit auf bzw. schichteten einen solchen um. Rund 1,5% der befragten Haushalte mussten auf Grund erhöhter Wohnkosten den Wohnort wechseln. Allerdings geben ca. 87% der Haushalte an, dass die monatlichen Fixkosten mit einem Einkommen beglichen werden können. In dieser Hinsicht gibt es keine signifikanten Unterschiede zwischen Eigentümern und Mietern. Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar, somit sind die Ergebnisse der OeNB-Studie insofern von Bedeutung, da einerseits Probleme bei der Begleichung der Wohnkosten aus sozialpolitischer Sicht und andererseits aus finanzmarktstabilitätspolitischer Sicht relevant sind.<sup>29</sup>

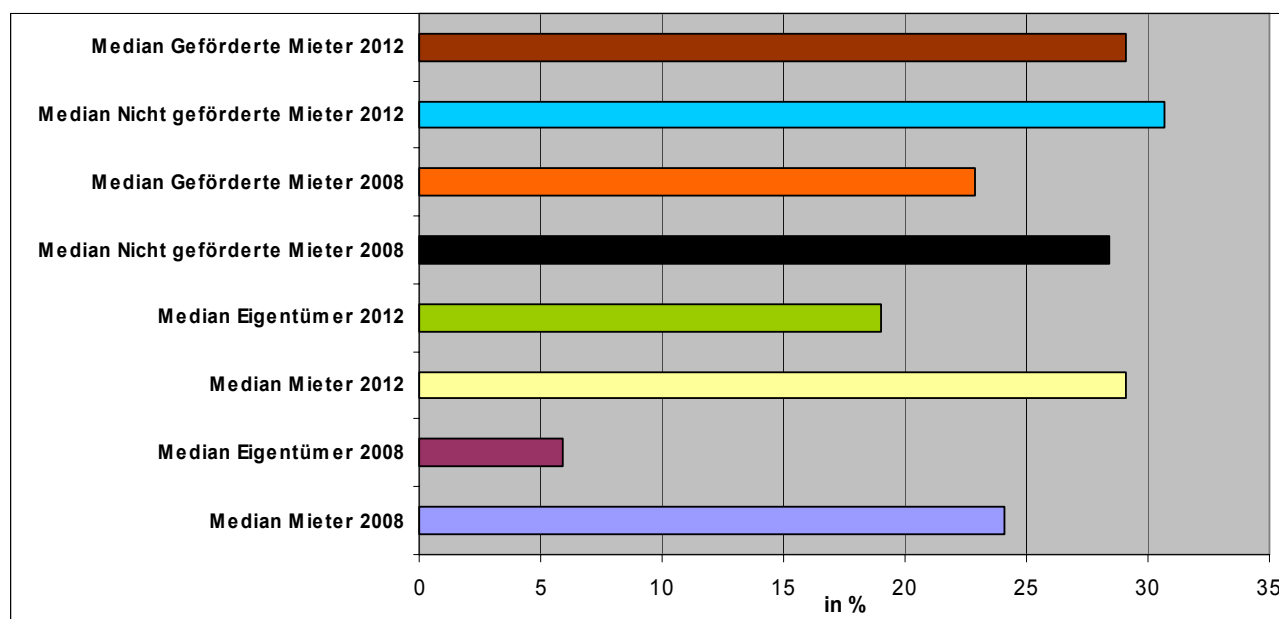
Tabelle 34: Wohnkostenbelastung 2008 und 2012

|           | 2008       |        |            |        | 2012       |        |            |        |
|-----------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|           | Mieter     |        | Eigentümer |        | Mieter     |        | Eigentümer |        |
|           | Mittelwert | Median | Mittelwert | Median | Mittelwert | Median | Mittelwert | Median |
| 1.Quartil | 51,7       | 38,3   | 40,1       | 9,7    | 51,3       | 41,5   | 43,6       | 28,2   |
| 2.Quartil | 28,2       | 25,8   | 20,0       | 6,3    | 32,1       | 30,5   | 28,9       | 21,8   |
| 3.Quartil | 20,7       | 19,2   | 14,3       | 6,1    | 26,1       | 25,1   | 22,9       | 18,6   |
| 4.Quartil | 13,0       | 12,3   | 8,5        | 2,6    | 19,0       | 17,1   | 16,3       | 13,4   |
| Gesamt    | 31,2       | 24,1   | 18,8       | 5,9    | 34,0       | 29,1   | 24,9       | 19,0   |

Anm.: Angaben in % des Haushaltseinkommens

Quelle: OeNB- Wohnkostenbelastungserhebung 2012, FGW- Darstellung.

Abbildung 103: Mediane der Wohnkostenbelastung 2008 und 2012



Quelle: OeNB- Wohnkostenbelastungserhebung 2012, FGW- Darstellung.

<sup>29</sup> Quelle: OeNB – Geldpolitik und Wirtschaft Q4/12: Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte, S.85-93

Tabelle 35: Wohnform

|                             | Anteil in % |
|-----------------------------|-------------|
| <b>Mieter</b>               | 47,3        |
| <b>Eigentümer</b>           | 52,7        |
| <b>Mieter 1.Quartil</b>     | 62,8        |
| <b>Mieter 2.Quartil</b>     | 51,1        |
| <b>Mieter 3.Quartil</b>     | 45,2        |
| <b>Mieter 4.Quartil</b>     | 33,3        |
| <b>Eigentümer 1.Quartil</b> | 37,2        |
| <b>Eigentümer 2.Quartil</b> | 48,9        |
| <b>Eigentümer 3.Quartil</b> | 54,8        |
| <b>Eigentümer 4.Quartil</b> | 66,7        |

Quelle: OeNB- Wohnkostenbelastungserhebung 2012, FGW- Darstellung.

Tabelle 36: Finanzierungsformen beim Immobilienerwerb

|   | Durchschnitt in % |
|---|-------------------|
| <b>Eigenmittel, Ersparnisse</b>   | 78,9              |
| <b>Kredit: Bank, andere Kreditinstitute, Sonstige Institution</b>       | 53,7              |
| <b>Wohnbauförderungsdarlehen</b>  | 35,7              |
| <b>Sonstige Fremdfinanzierung: Gehaltvorschuss, Kredit von Freunden</b> | 1,4               |
| <b>Erbschaft, Geschenkter Betrag</b>                                    | 33,7              |
| <b>Kein Angabe</b>  | 4,2               |

Quelle: OeNB- Wohnkostenbelastungserhebung 2012, FGW- Darstellung.

Tabelle 37: Begleichung der monatlichen Kosten mit nur einem Einkommen möglich

|  | in % |
|--|------|
| <b>Alle Haushalte</b>                  | 86,8 |
| davon Anzahl der Einkommen im Haushalt |      |
| 1.Person                               | 92,3 |
| 2.Person                               | 82,5 |
| 3 oder mehr Personen                   | 82,7 |
| <b>Mieter</b>                          | 86,9 |
| <b>Eigentümer</b>                      | 86,7 |
| davon mit aushaftenden Krediten        | 80,9 |
| davon Anzahl der Einkommen im Haushalt |      |
| ein Einkommen                          | 93,6 |
| mehr als ein Einkommen                 | 77,1 |

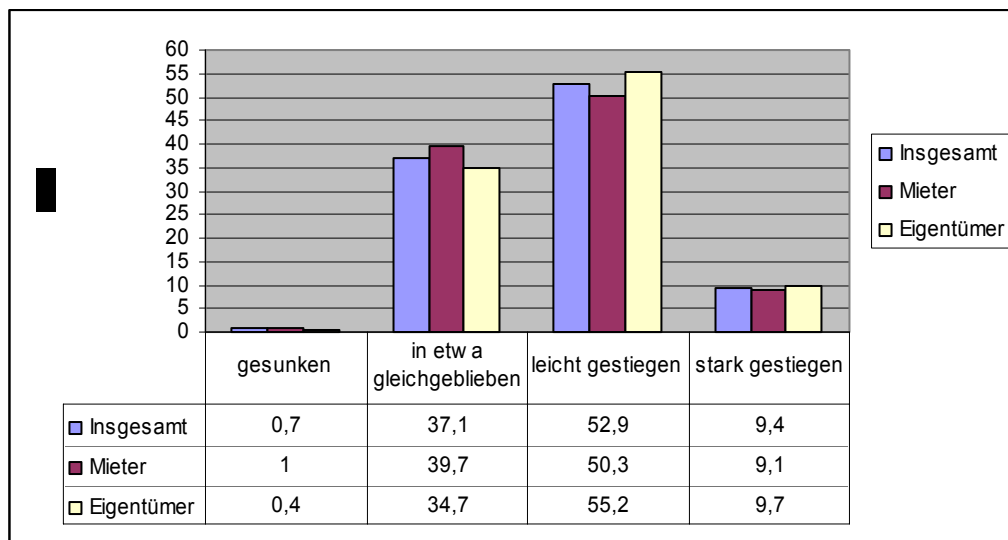
Quelle: OeNB- Wohnkostenbelastungserhebung 2012, FGW- Darstellung.

Tabelle 38: Wohnkostenanstieg in Prozent

|                         | Insgesamt | Mieter | Eigentümer | 1.Quartil | 2.Quartil | 3.Quartil | 4.Quartil |
|-------------------------|-----------|--------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| gesunken                | 0,7       | 1      | 0,4        | 1,5       | 0,6       | 0,4       | 0,3       |
| in etwa gleichgeblieben | 37,1      | 39,7   | 34,7       | 34,2      | 39,1      | 38,6      | 36,4      |
| leicht gestiegen        | 52,9      | 50,3   | 55,2       | 51,4      | 50,6      | 52,8      | 56        |
| stark gestiegen         | 9,4       | 9,1    | 9,7        | 12,9      | 9,7       | 8,2       | 7,3       |

Quelle: OeNB- Wohnkostenbelastungserhebung 2012, FGW- Darstellung.

Abbildung 104: Wohnkostenanstieg



Quelle: OeNB- Wohnkostenbelastungserhebung 2012, FGW- Darstellung.

Tabelle 39: Maßnahmen zur Begleichung der gestiegenen Wohnkosten

|  | Anteil in % |
|--|-------------|
| <b>Ergriffene Maßnahmen</b>                |             |
| Einkommen gestiegen                        | 35,5        |
| Größerer Anteil des Einkommens             | 47,8        |
| Kreditaufnahme/Kreditschuldung             | 0,6         |
| Erbschaften/Ersparnisse                    | 4,2         |
| Geld ausborgen                             | 2,3         |
| Übersiedeln                                | 1,4         |
| Ausgaben reduzieren                        | 27          |
| Sonstiges                                  | 3,1         |
| Keine Angabe                               | 3,6         |
| <b>Wahrscheinlich notwendige Maßnahmen</b> |             |
| Mehr Einkommen                             | 35,1        |
| Kreditaufnahme/Kreditschuldung             | 0,8         |
| Erbschaften/Ersparnisse                    | 3,5         |
| Mietkostenzuschuss/Wohnbeihilfe            | 2,8         |
| Geld ausborgen                             | 1,6         |
| Übersiedeln                                | 2,7         |



|                     |      |
|---------------------|------|
| Ausgaben reduzieren | 13   |
| Keine der Maßnahmen | 53,8 |

Quelle: OeNB- Wohnkostenbelastungserhebung 2012, FGW- Darstellung.

Tabelle 40: Mietkostenzuschuss/Wohnbeihilfe

|                                 | Anteil<br>in % |
|---------------------------------|----------------|
| Alle Haushalte                  | 3,7            |
| Mieter                          | 6,7            |
| Eigentümer                      | 1              |
| <b>Nach Einkommensquartilen</b> |                |
| 1.Quartil                       | 10,1           |
| 2.Quartil                       | 2,7            |
| 3.Quartil                       | 1,8            |
| 4.Quartil                       | 1              |
| <b>Nach Berufstätigkeit</b>     |                |
| Vollzeit                        | 2,2            |
| Teilzeit                        | 15             |
| Ausbildung                      | 25,2           |
| Arbeitslos                      | 30,3           |
| Pension                         | 2,1            |

Quelle: OeNB- Wohnkostenbelastungserhebung 2012, FGW- Darstellung.

## 7.2 MIETEN

Seit dem Jahr 2000 erhöhten sich die Mietaufwendungen (+44,6%; +3,1% p.a.) deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex (VPI gesamt; +28,1%). Die Entwicklung der verfügbaren Einkommen (+2,3% p.a.) je Haushalt blieb deutlich hinter der Dynamik der Mieten zurück. Im Allgemeinen lassen sich Veränderungen bei den Mikrozensus-Daten bzw. beim VPI-Teilindex Wohnungsmiete auf zwei Hauptursachen zurückführen. Der Mietzins ändert sich einerseits durch die Änderung des Bestands laufender Mietverträge und andererseits durch Änderungen, die sich aus Neuvermietungen ergeben.

Bestandsmieten werden meistens durch gesetzliche oder vertragliche Bestimmungen an die Entwicklung des allgemeinen VPI (mit Schwellenwerten) gebunden (d.h. indexierte Mieten). Altbauten fallen unter das Richtwertsystem und somit werden die Richtwerte mit dem VPI valorisiert. Frei vereinbarte Mieten werden normalerweise auf Basis des kumulierten Anstiegs des Verbrauchpreisindex nach Überschreitung eines im einzelnen Mietvertrag festgelegten Schwellenwertes (meist um 5%) angepasst.<sup>30</sup>

Für private freie Bestandsmieten wurden laut Mikrozensus wesentlich höhere Preiszuwächse als in den anderen zwei Kategorien festgestellt. Seit 2005 stiegen Privatmieten um 4,2%, während hingegen die Mieten für kommunale und gemeinnützige Wohnungen bis 2012 nur einen Anstieg von durchschnittlich 2,3% verzeichnen konnten. Am Privatmietwohnungsmarkt waren Wohnungen der Kategorie „Andere geregelte Mieten“ (meistens lang bestehende Mietverhältnisse nach dem alten Kategoriemietensystem, welches 1994 mit Ausnahme von Kategorie D durch das Richtwertsystem ersetzt wurde) am niedrigsten (2012: 4,8€ pro m<sup>2</sup>) und erfuhren den schwächsten Anstieg (+3,6% pro Jahr). 2012 betrug die durchschnittliche Mietdauer in der Kategorie „Andere Hauptmietwohnungen“ 10,5 Jahre und bei „Anderen geregelten Mieten“ 23 Jahre. Richtwertmietwohnungen hatten 2012 eine relativ geringe durchschnittliche Mietdauer (5,5 Jahre). Dies dürfte auch der Grund dafür sein, dass das durchschnittliche Mietzinsniveau im Bestand der Richtwertmieten mit 7,8€ pro m<sup>2</sup> signifikant über dem Niveau der „Freien und angemessenen Mieten“ (6,9€ pro m<sup>2</sup> bei einer Mietdauer von durchschnittlich 11 Jahren) lag. Hingegen ist bei den Richtwertmieten zwischen 2005 und 2012 die jährliche Zunahme im Schnitt (+3,5%) geringer gewesen als bei den „Freien und angemessenen Mieten“ (+4,1%).

Bei einer Neuvermietung hängt die Änderung des Mietbetrags bei frei und angemessen festgelegter Miete von den Verhältnissen auf dem aktuellen Wohnungsmarkt ab. Bestimmt werden die Mieten durch:

- Angebotsfaktoren (v.a. die Zahl der neugebauten und sanierten Miet- und Eigentumswohnungen und die Baukosten)
- Nachfragesituation (demografische Entwicklungen, Entwicklung des Einkommens, Präferenzänderungen)

---

<sup>30</sup> Quelle: WIFO – Monatsberichte 07/2013 – Mietpreisentwicklung in Österreich, S.565

- Eingriffe der öffentlichen Hand (Beihilfen, Förderungen, eigene öffentliche Wohnbautätigkeit und Regulierungen)

In Niveau und Entwicklung unterscheiden sich die Bruttomieten der neuvermieteten Wohnungen privater Eigentümer und jene der Wohnungen mit freier und angemessener Miete nur wenig bzw. nicht signifikant. Abschläge für befristete Neuvermietungen, wie im Mietsrechtgesetz vorgesehen, sind nur bei kommunalen Wohnungen festzustellen.

Altbauwohnungen fallen unter den Vollanwendungsbereich des Mietrechts. Die Mieten für diese Wohnungen unterliegen der Obergrenze der Richtwertsätze, allerdings weisen diese auf Grund diverser Zu- und Abschläge eine variable Komponente auf.<sup>31</sup>

Tabelle 41: Entwicklung von Einkommen, Inflation und Mieten

|  | <b>2000/2005</b> | <b>2005/2012 Veränderung in %</b>      | <b>2000/2012</b> |
|--|------------------|--|------------------|
| VPI insgesamt  | +10,6            | +15,9                                  | +28,1            |
| VPI Wohnungsmiete  | +16,7            | +23,9                                  | +44,6            |
| Bruttolohn- und -gehaltssumme je unselbstständig Beschäftigte(n) | +9,7             | +17,9                                  | +29,3            |
| Verfügbares Einkommen, netto je Haushalt                         | +12,5            | +16,3                                  | +30,8            |
| Baukostenindex   | +14,4            | +24,5                                  | +42,4            |
| Baupreisindex  | +9,9             | +23,3                                  | +35,5            |
|  | <b>2000/2005</b> | <b>2005/2012 Veränderung in % p.a.</b> | <b>2000/2012</b> |
| VPI insgesamt  | +2               | +2,1                                   | +2,1             |
| VPI Wohnungsmiete  | +3,1             | +3,1                                   | +3,1             |
| Bruttolohn- und -gehaltssumme je unselbstständig Beschäftigte(n) | +1,9             | +2,4                                   | +2,2             |
| Verfügbares Einkommen, netto je Haushalt                         | +2,4             | +2,2                                   | +2,3             |
| Baukostenindex   | +2,7             | +3,2                                   | +3               |
| Baupreisindex  | +1,9             | +3                                     | +2,6             |

Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung

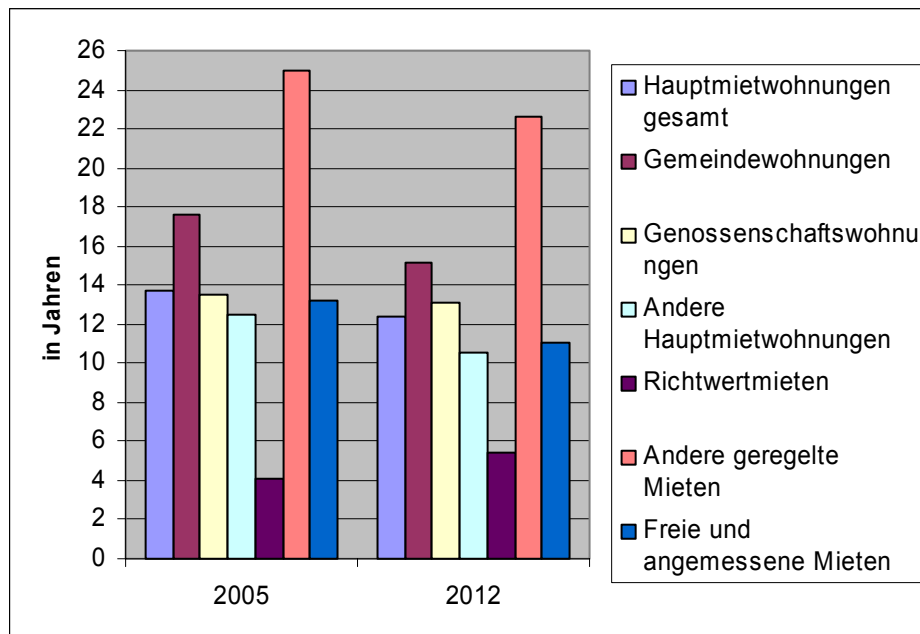
<sup>31</sup> Quelle: WIFO – Monatsberichte 07/2013 – Mietpreisentwicklung in Österreich, S.570

Tabelle 42: Durchschnittliche Mietdauer

| <b>Insgesamt</b>               | <b>2005</b> | <b>2012</b> | <b>2005/2012 - Veränderung in Jahren</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|--|
| Hauptmietwohnungen             | 13,7        | 12,4        | -1,2                                     |
| Gemeindewohnungen              | 17,6        | 15,2        | -2,3                                     |
| Genossenschaftswohnungen       | 13,5        | 13,1        | -0,4                                     |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 12,5        | 10,5        | -2                                       |
| Richtwertmieten                | 4,1         | 5,4         | +1,2                                     |
| Andere geregelte Mieten        | 25          | 22,6        | -2,4                                     |
| Freie und angemessene Mieten   | 13,2        | 11,1        | -2                                       |
| <b>Baujahr vor 1945</b>        | <b>2005</b> | <b>2012</b> | <b>2005/2012 - Veränderung in Jahren</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 15,4        | 14,9        | -0,5                                     |
| Gemeindewohnungen              | 17,2        | 14,7        | -2,4                                     |
| Genossenschaftswohnungen       | 15,7        | 16,9        | +1,2                                     |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 15,1        | 14,6        | -0,5                                     |
| <b>Baujahr nach 1945</b>       | <b>2005</b> | <b>2012</b> | <b>2005/2012 - Veränderung in Jahren</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 12,8        | 11,4        | -1,3                                     |
| Gemeindewohnungen              | 17,7        | 15,4        | -2,3                                     |
| Genossenschaftswohnungen       | 13,1        | 12,7        | -0,4                                     |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 10,1        | 6,1         | -4                                       |
| <b>Mietvertrag befristet</b>   | <b>2005</b> | <b>2012</b> | <b>2005/2012 - Veränderung in Jahren</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 3,4         | 4,3         | +0,9                                     |
| Gemeindewohnungen              | 5,6         | 12,6        | +7,1                                     |
| Genossenschaftswohnungen       | 4,8         | 4,9         | +0,1                                     |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 3,2         | 3           | -0,2                                     |
| Richtwertmieten                | 2,8         | 3           | +0,3                                     |
| Andere geregelte Mieten        | 6,4         | 3,5         | -2,8                                     |
| Freie und angemessene Mieten   | 2,9         | 2,8         | -0,1                                     |
| <b>Mietvertrag unbefristet</b> | <b>2005</b> | <b>2012</b> | <b>2005/2012 - Veränderung in Jahren</b> |
| Hauptmietwohnungen             | 15,1        | 14,2        | -0,9                                     |
| Gemeindewohnungen              | 18          | 15,6        | -2,5                                     |
| Genossenschaftswohnungen       | 13,8        | 13,4        | -0,4                                     |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 14,9        | 14,4        | -0,4                                     |
| Richtwertmieten                | 4,6         | 6,5         | +1,9                                     |
| Andere geregelte Mieten        | 27,1        | 27,4        | +0,3                                     |
| Freie und angemessene Mieten   | 16          | 16,3        | +0,3                                     |

Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung

Abbildung 105: Durchschnittliche Mietdauer



Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung.

Tabelle 43: Mietpreise für den Hauptmietwohnungsbestand in Österreich

|                              | 2005                |     | 2012                |     | 2005/2012        |                       |
|------------------------------|---------------------|-----|---------------------|-----|------------------|-----------------------|
|                              | € je m <sup>2</sup> | σ   | € je m <sup>2</sup> | σ   | Veränderung in % | Veränderung in % p.a. |
| VPI Wohnungsmiete            |                     |     |                     |     | +23,9            | +3,1                  |
| <b>Insgesamt</b>             |                     |     |                     |     |                  |                       |
| Hauptmietwohnungen           | 5,1                 | 2,4 | 6,3                 | 3,1 | +23,4            | +3                    |
| Gemeindewohnungen            | 4,8                 | 2,1 | 5,6                 | 1,6 | +16,5            | +2,2                  |
| Genossenschaftswohnungen     | 5                   | 1,8 | 5,8                 | 1,7 | +17,8            | +2,4                  |
| Andere Hauptmietwohnungen    | 5,3                 | 2,7 | 7                   | 4,2 | +33,1            | +4,2                  |
| Richtwertmieten              | 6,1                 | 2,8 | 7,8                 | 5,7 | +27,3            | +3,5                  |
| Andere geregelte Mieten      | 3,8                 | 2,1 | 4,8                 | 2,6 | +28              | +3,6                  |
| Freie und angemessene Mieten | 5,2                 | 2,7 | 6,9                 | 3,3 | +32,1            | +4,1                  |
| Sonstige Hauptmietwohnungen* | 4,8                 | 2,1 | 5,5                 | 3,8 | +14,3            | +1,9                  |
| <b>Baujahr vor 1945</b>      |                     |     |                     |     |                  |                       |
| Hauptmietwohnungen           | 4,8                 | 2,8 | 6,2                 | 4,3 | +29,6            | +3,8                  |
| Gemeindewohnungen            | 4,7                 | 3,2 | 5,4                 | 1,8 | +15,7            | +2,1                  |
| Genossenschaftswohnungen     | 4,4                 | 2,5 | 5                   | 1,9 | +13,4            | +1,8                  |
| Andere Hauptmietwohnungen    | 4,9                 | 2,7 | 6,5                 | 4,9 | +34,3            | +4,3                  |
| Richtwertmieten              | 6,1                 | 2,8 | 7,8                 | 5,7 | +27,3            | +3,5                  |
| Andere geregelte Mieten      | 3,8                 | 2   | 4,8                 | 2,4 | +27,8            | +3,6                  |
| Freie und angemessene Mieten | 4                   | 2,3 | 5,3                 | 2,5 | +32,2            | +4,1                  |
| Sonstige Hauptmietwohnungen* | -                   | -   | -                   | -   | -                | -                     |
| <b>Baujahr nach 1945</b>     |                     |     |                     |     |                  |                       |
| Hauptmietwohnungen           | 5,3                 | 2,1 | 6,3                 | 2,4 | +20,4            | +2,7                  |
| Gemeindewohnungen            | 4,9                 | 1,6 | 5,7                 | 1,5 | +16,4            | +2,2                  |
| Genossenschaftswohnungen     | 5                   | 1,7 | 5,9                 | 1,6 | +17,6            | +2,3                  |
| Andere Hauptmietwohnungen    | 5,6                 | 2,6 | 7,5                 | 3,2 | +33,5            | +4,2                  |
| Richtwertmieten              | -                   | -   | -                   | -   | -                | -                     |
| Andere geregelte Mieten      | 4                   | 2,7 | 6,5                 | 4,8 | +62,7            | +7,2                  |
| Freie und angemessene Mieten | 5,8                 | 2,7 | 7,6                 | 3,1 | +31,6            | +4                    |
| Sonstige Hauptmietwohnungen* | 4,8                 | 2,1 | 5,5                 | 3,8 | +14,3            | +1,9                  |
| <b>Mietvertrag befristet</b> |                     |     |                     |     |                  |                       |
| Hauptmietwohnungen           | 6,4                 | 3   | 7,9                 | 3   | +22,7            | +3                    |
| Gemeindewohnungen            | 5,6                 | 2,8 | 5,6                 | 1,7 | 0                | 0                     |
| Genossenschaftswohnungen     | 6,2                 | 2,4 | 7,3                 | 2,7 | +17              | +2,3                  |
| Andere Hauptmietwohnungen    | 6,5                 | 3,1 | 8,3                 | 2,9 | +27,4            | +3,5                  |
| Richtwertmieten              | 6,6                 | 3,3 | 8,2                 | 2,5 | +25,3            | +3,3                  |
| Andere geregelte Mieten      | 4,8                 | 2,5 | 7,3                 | 3,2 | +52,4            | +6,2                  |
| Freie und angemessene Mieten | 6,6                 | 2,9 | 8,3                 | 3,1 | +26,7            | +3,4                  |
| Sonstige Hauptmietwohnungen* | 4,8                 | 3,7 | 8,3                 | 2,2 | +73,1            | +8,2                  |

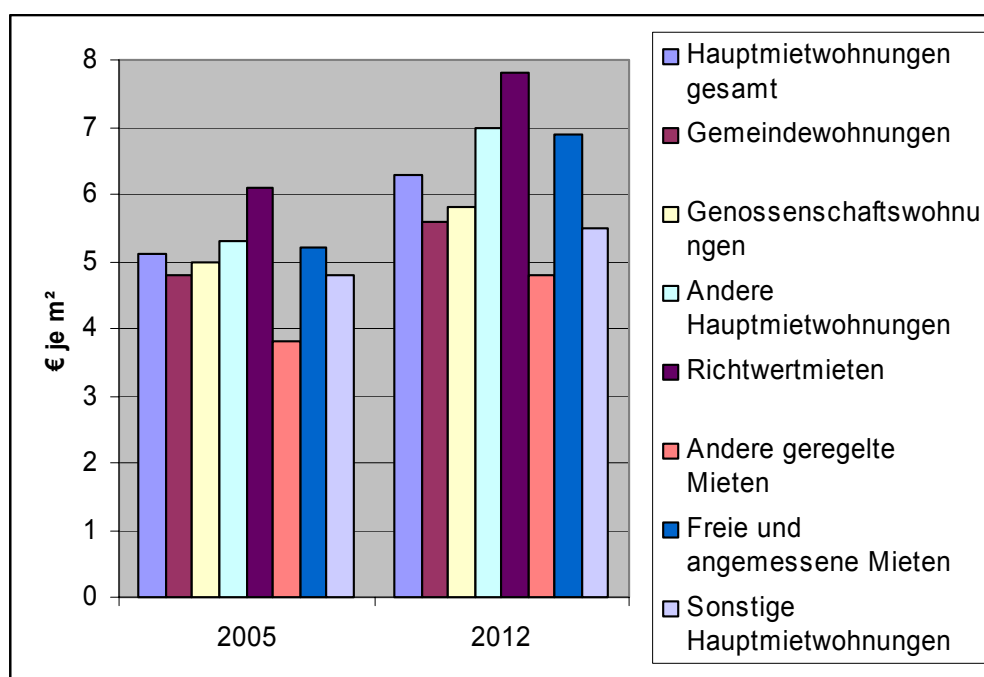
| <b>Mietvertrag unbefristet</b> |     |     |     |     |       |      |
|--------------------------------|-----|-----|-----|-----|-------|------|
| Hauptmietwohnungen             | 4,9 | 2,2 | 6   | 3   | +21,3 | +2,8 |
| Gemeindewohnungen              | 4,8 | 2,1 | 5,6 | 1,6 | +17,2 | +2,3 |
| Genossenschaftswohnungen       | 4,9 | 1,8 | 5,8 | 1,6 | +17,7 | +2,4 |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 4,9 | 2,5 | 6,4 | 4,6 | +28,7 | +3,7 |
| Richtwertmieten                | 5,9 | 2,5 | 7,5 | 6,8 | +27,4 | +3,5 |
| Andere geregelte Mieten        | 3,7 | 2   | 4,5 | 2   | +21   | +2,8 |
| Freie und angemessene Mieten   | 4,9 | 2,5 | 6,1 | 3,1 | +25,4 | +3,3 |
| Sonstige Hauptmietwohnungen*   | 4,8 | 2   | 5,4 | 3,8 | +10,7 | +1,5 |

Anm.:  $\sigma$  ... Standardabweichung

\* Zuordnung auf Grund mangelnder Informationen zu Baujahr, Größe oder Ausstattung

Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung.

Abbildung 106: Mietpreise für Hauptmietwohnungsbestand in Österreich



Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung.

Tabelle 44: Mietpreise für neuvermietete Hauptmietwohnungen in Österreich

|                                | 2005                |     | 2012                |     | 2005/2012        |                       |
|--------------------------------|---------------------|-----|---------------------|-----|------------------|-----------------------|
|                                | € je m <sup>2</sup> | σ   | € je m <sup>2</sup> | σ   | Veränderung in % | Veränderung in % p.a. |
| Bruttomieten 1)                |                     |     |                     |     |                  |                       |
| <b>Insgesamt</b>               |                     |     |                     |     |                  |                       |
| Hauptmietwohnungen             | 6,1                 | 2,9 | 7,4                 | 2,9 | +22,4            | +2,9                  |
| Gemeindewohnungen              | 5,5                 | 2   | 6,1                 | 1,7 | +10              | +1,4                  |
| Genossenschaftswohnungen       | 5,4                 | 1,7 | 6,3                 | 2   | +17,7            | +2,4                  |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 6,4                 | 3,2 | 8,4                 | 3   | +30              | +3,8                  |
| <b>Baujahr vor 1945</b>        |                     |     |                     |     |                  |                       |
| Hauptmietwohnungen             | 6,3                 | 3,6 | 7,9                 | 3   | +25,9            | +3,3                  |
| Gemeindewohnungen              | 5,4                 | 2,2 | 6,5                 | 2,1 | +19              | +2,5                  |
| Genossenschaftswohnungen       | 5,4                 | 1,5 | 5,9                 | 1,3 | +9,6             | +1,3                  |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 6,5                 | 3,9 | 8,4                 | 3   | +29,4            | +3,8                  |
| <b>Baujahr nach 1945</b>       |                     |     |                     |     |                  |                       |
| Hauptmietwohnungen             | 6                   | 2,4 | 7,2                 | 2,8 | +21,3            | +2,8                  |
| Gemeindewohnungen              | 5,5                 | 1,9 | 6                   | 1,5 | +7,7             | +1,1                  |
| Genossenschaftswohnungen       | 5,3                 | 1,8 | 6,3                 | 2,1 | +18,8            | +2,5                  |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 6,4                 | 2,7 | 8,3                 | 3   | +30,3            | +3,9                  |
| <b>Mietvertrag befristet</b>   |                     |     |                     |     |                  |                       |
| Hauptmietwohnungen             | 6,8                 | 3,6 | 8,2                 | 3   | +19,9            | +2,6                  |
| Gemeindewohnungen              | 6,5                 | 3,4 | 5,7                 | 1,5 | -11,6            | -1,8                  |
| Genossenschaftswohnungen       | 6,7                 | 2,5 | 7,4                 | 3,1 | +11              | +1,5                  |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 6,9                 | 3,7 | 8,5                 | 2,9 | +23,3            | +3                    |
| <b>Mietvertrag unbefristet</b> |                     |     |                     |     |                  |                       |
| Hauptmietwohnungen             | 5,6                 | 2,1 | 6,9                 | 2,6 | +23,5            | +3,1                  |
| Gemeindewohnungen              | 5,3                 | 1,4 | 6,1                 | 1,7 | +16,3            | +2,2                  |
| Genossenschaftswohnungen       | 5,1                 | 1,3 | 6,2                 | 1,7 | +20,5            | +2,7                  |
| Andere Hauptmietwohnungen      | 6                   | 2,5 | 8,2                 | 3,2 | +37,4            | +4,6                  |

Anm.: 1) Laut Mikrozensus, Bruttomieten: Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, einschließlich Umsatzsteuer

σ ... Standardabweichung

\* Zuordnung auf Grund mangelnder Informationen zu Baujahr, Größe oder Ausstattung

Quelle: Statistik Austria, WIFO – Monatsberichte 7/2013 (WIFO- Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten), FGW- Darstellung.



### 7.3 BETRIEBSKOSTEN

2012 beliefen sich die Betriebskosten je Hauptwohnsitz-Wohnung im Durchschnitt auf € 130, auf den Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Nutzfläche bezogen € 1,80.

Anzumerken ist, dass sich die Nachweise über die Höhe der Betriebskosten auf gegen Entgelt benützte Wohnungen, für die gesonderte Angaben über Betriebskosten angeführt wurden, beschränken. Die Frage des Erhebungsprogramms zum Wohnungsaufwand wurde zu Beginn (Jahresdurchschnitt 2004) für etwa 83% der Wohnungen beantwortet. Diese Quote erhöhte sich bis 2012 auf 98,4%. Diese Annäherung an die Gesamtheit der entgeltlich benützten Wohnungen bringt es mit sich, dass auch der monatliche Gesamtaufwand (inkl. Garagen-/Abstellplatzkosten, MWST) der Wohneinheiten mit Angabe der Betriebskosten immer mehr jenem aller Wohnungen entspricht (€ 424 gegenüber € 422 pro Wohnung, € 5,84 gegenüber € 5,82 pro m<sup>2</sup>). Für die Zukunft sollte die Trennung (auf Grund der Rechengenauigkeit) bei niedriger strukturierten Auswertungen aber beibehalten werden.

In den Jahren 2010 und 2011 weisen die Betriebskosten im Gegensatz zum gesamten Wohnungsaufwand nur eine leicht steigende Tendenz auf (€ 124 auf € 125 pro Wohnung bzw. € 1,72 auf € 1,73 pro m<sup>2</sup>), während es 2012 € 130 pro Wohnung und € 1,80 pro m<sup>2</sup> waren, was einem Anstieg von 4% entspricht. Der Anteil der Betriebskosten (pro m<sup>2</sup>) am gesamten Wohnungsaufwand (inkl. Garagen-/Abstellplatzkosten) betrug im Jahr 2011 30,3%, 2012 war dieser mit 30,8% nur ein wenig höher.

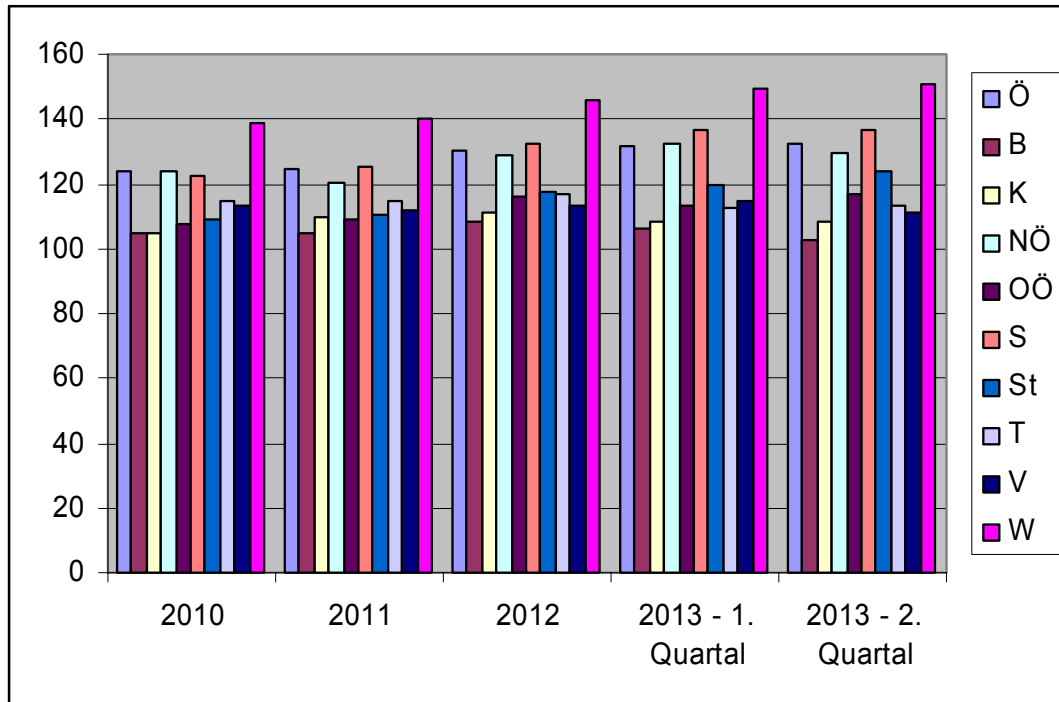
Der Anteil der Betriebskosten lag in fast allen Bundesländern etwas unter dem Durchschnitt von 30,8%. Tirol (27,4%) und vor allem Vorarlberg (24,8%) waren Ausnahmen aufgrund ihres hohen Gesamtaufwands einerseits und relativ niedriger Betriebskosten andererseits. Wien lag mit einem Betriebskostenanteil von 32,9% etwas über dem Österreichdurchschnitt. Mit € 146 pro Wohnung und € 2,06 pro m<sup>2</sup> wies Wien – gefolgt von Salzburg (€ 132 bzw. € 1,92) - österreichweit die höchsten Betriebskosten auf.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup>Quelle:

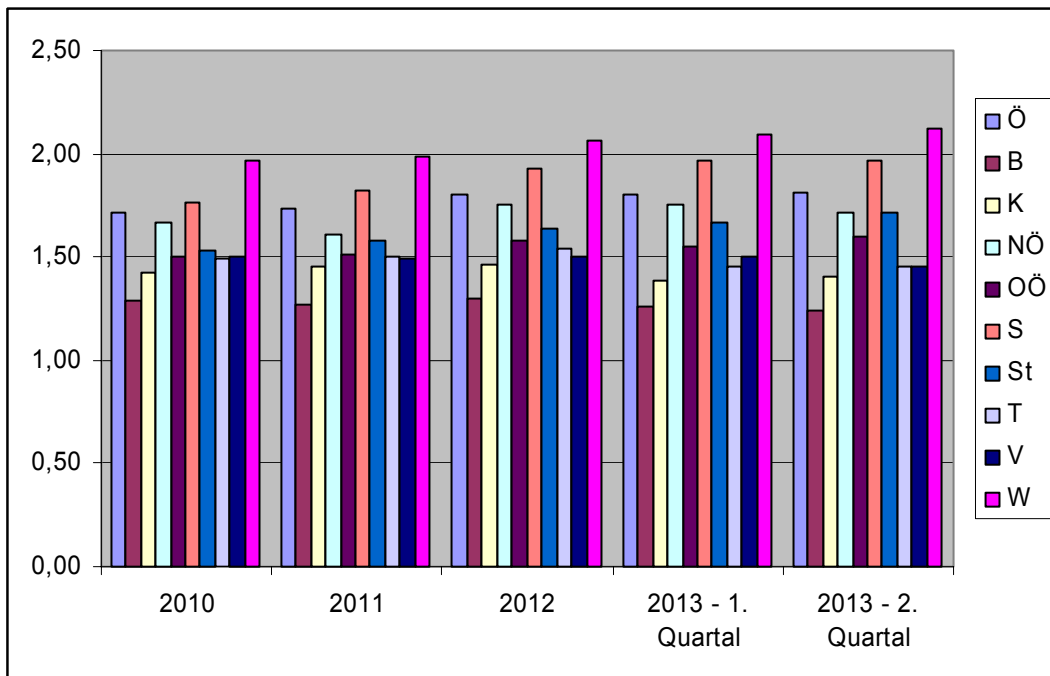
[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wohnen\\_und\\_gebaeude/wohnungsaufwand/betriebskosten/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wohnen_und_gebaeude/wohnungsaufwand/betriebskosten/index.html)  
Stand: 25.11.2013

Abbildung 107: Durchschnittliche Betriebskosten pro Wohnung (in €)



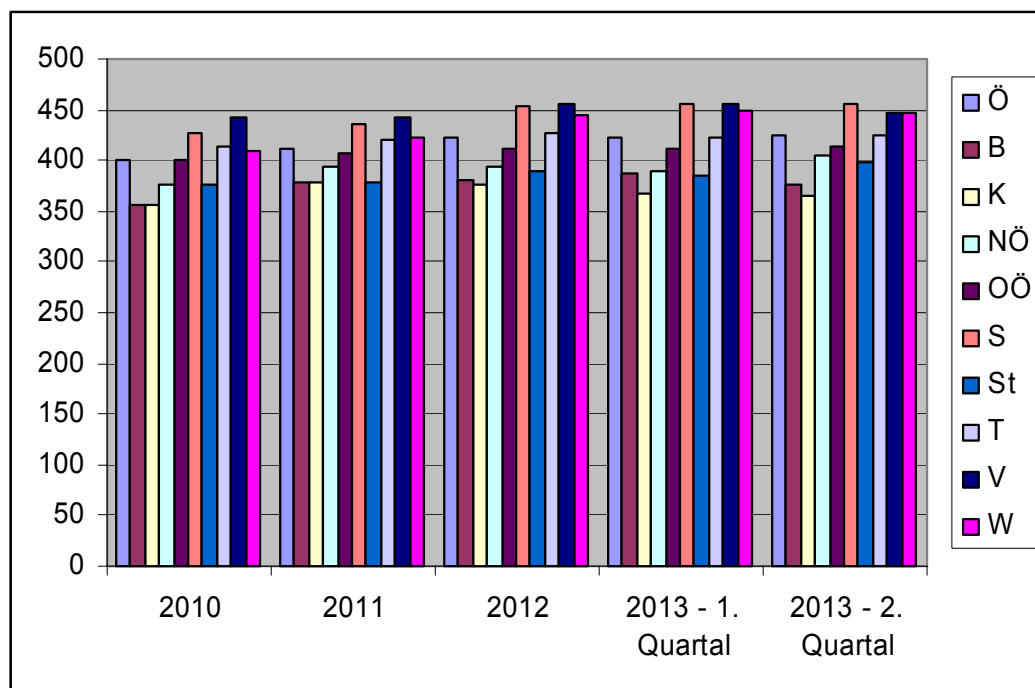
Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus), FGW- Darstellung.

Abbildung 108: Durchschnittliche Betriebskosten pro m<sup>2</sup> (in €)



Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus), FGW- Darstellung.

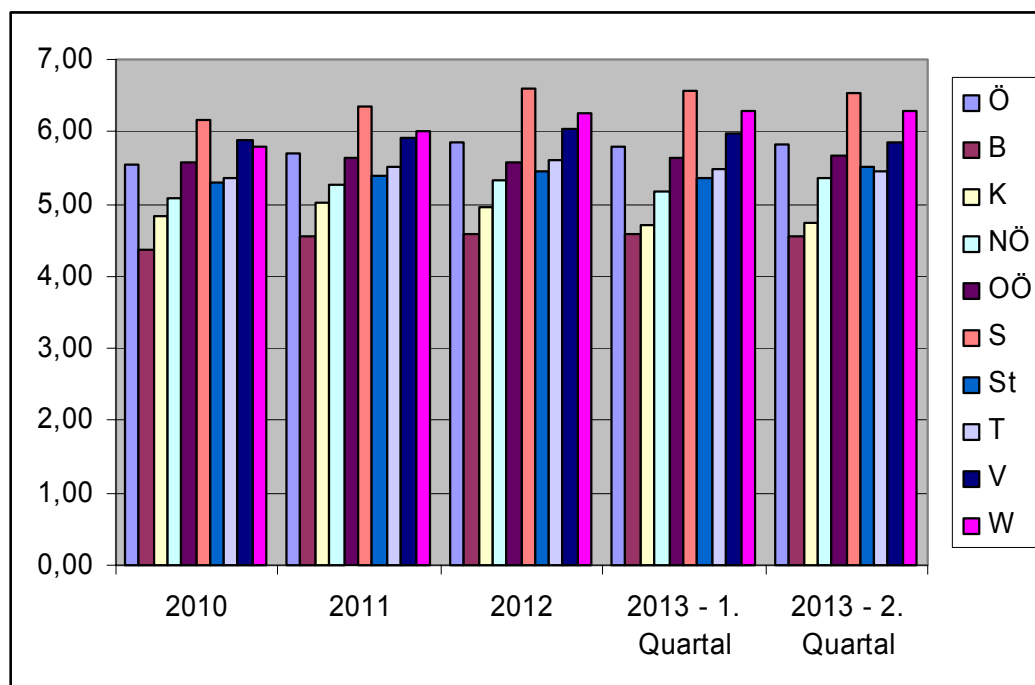
Abbildung 109: Durchschnittliche Wohnungsaufwand pro Wohnung (in €)



Anm.: Die Angaben sind inklusive Garagen- und Abstellplatzkosten.

Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus), FGW- Darstellung.

Abbildung 110: Durchschnittliche Wohnungsaufwand pro m<sup>2</sup> (in €)



Anm.: Die Angaben sind inklusive Garagen- und Abstellplatzkosten.

Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus), FGW- Darstellung.

Tabelle 45: Durchschnittliche Betriebskosten pro Wohnung (in €)

|                  | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 - 1. Quartal | 2013 - 2. Quartal |
|------------------|------|------|------|-------------------|-------------------|
| Österreich       | 124  | 125  | 130  | 132               | 133               |
| Burgenland       | 105  | 105  | 108  | 106               | 102               |
| Kärnten          | 105  | 110  | 111  | 108               | 109               |
| Niederösterreich | 124  | 120  | 129  | 132               | 130               |
| Oberösterreich   | 107  | 109  | 116  | 113               | 117               |
| Salzburg         | 123  | 125  | 132  | 136               | 137               |
| Steiermark       | 109  | 110  | 117  | 120               | 124               |
| Tirol            | 115  | 115  | 117  | 112               | 113               |
| Vorarlberg       | 113  | 112  | 113  | 115               | 111               |
| Wien             | 139  | 140  | 146  | 150               | 151               |

Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus), FGW- Darstellung.

Tabelle 46: Durchschnittliche Betriebskosten pro m<sup>2</sup>

|                  | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 1. Quartal | 2013 2. Quartal |
|------------------|------|------|------|-----------------|-----------------|
| Österreich       | 1,72 | 1,73 | 1,80 | 1,80            | 1,81            |
| Burgenland       | 1,29 | 1,27 | 1,30 | 1,26            | 1,24            |
| Kärnten          | 1,42 | 1,46 | 1,46 | 1,39            | 1,40            |
| Niederösterreich | 1,67 | 1,61 | 1,75 | 1,75            | 1,72            |
| Oberösterreich   | 1,50 | 1,51 | 1,58 | 1,55            | 1,60            |
| Salzburg         | 1,77 | 1,82 | 1,92 | 1,96            | 1,96            |
| Steiermark       | 1,53 | 1,58 | 1,64 | 1,67            | 1,72            |
| Tirol            | 1,49 | 1,50 | 1,54 | 1,46            | 1,46            |
| Vorarlberg       | 1,50 | 1,49 | 1,50 | 1,50            | 1,46            |
| Wien             | 1,97 | 1,99 | 2,06 | 2,10            | 2,12            |

Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus), FGW- Darstellung.

Tabelle 47: Durchschnittliche Wohnungsaufwand pro Wohnung (in €)

|                  | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 - 1. Quartal | 2013 - 2. Quartal |
|------------------|------|------|------|-------------------|-------------------|
| Österreich       | 399  | 411  | 424  | 424               | 426               |
| Burgenland       | 356  | 378  | 381  | 388               | 376               |
| Kärnten          | 357  | 378  | 376  | 367               | 366               |
| Niederösterreich | 377  | 395  | 394  | 390               | 404               |
| Oberösterreich   | 399  | 407  | 412  | 412               | 414               |
| Salzburg         | 427  | 437  | 454  | 456               | 455               |
| Steiermark       | 377  | 377  | 389  | 384               | 397               |
| Tirol            | 413  | 421  | 427  | 424               | 424               |
| Vorarlberg       | 443  | 443  | 457  | 456               | 446               |
| Wien             | 408  | 423  | 445  | 449               | 448               |

Anm.: Die Angaben sind inklusive Garagen- und Abstellplatzkosten.

Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus), FGW- Darstellung.

Tabelle 48: Durchschnittliche Wohnungsaufwand pro m<sup>2</sup> (in €)

|                  | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013 - 1. Quartal</b> | <b>2013 - 2. Quartal</b> |
|------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Österreich       | 5,55        | 5,71        | 5,84        | 5,79                     | 5,82                     |
| Burgenland       | 4,38        | 4,56        | 4,57        | 4,60                     | 4,55                     |
| Kärnten          | 4,84        | 5,02        | 4,96        | 4,72                     | 4,74                     |
| Niederösterreich | 5,07        | 5,27        | 5,34        | 5,16                     | 5,35                     |
| Oberösterreich   | 5,58        | 5,63        | 5,59        | 5,65                     | 5,66                     |
| Salzburg         | 6,15        | 6,35        | 6,61        | 6,58                     | 6,54                     |
| Steiermark       | 5,31        | 5,39        | 5,44        | 5,35                     | 5,52                     |
| Tirol            | 5,37        | 5,52        | 5,62        | 5,49                     | 5,45                     |
| Vorarlberg       | 5,88        | 5,91        | 6,05        | 5,97                     | 5,84                     |
| Wien             | 5,79        | 6,02        | 6,27        | 6,29                     | 6,29                     |

Anm.: Die Angaben sind inklusive Garagen- und Abstellplatzkosten.

Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus), FGW- Darstellung.

## 7.4 FLÄCHENMANAGEMENT UND BAULANDMOBILISIERUNG

Zwischen den Jahren 2003 und 2010 konnte in Österreich ein Bevölkerungszuwachs von 3,6% verzeichnet werden, während Bau- und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen insgesamt um 10% zunahmen. Die Flächeninanspruchnahme pro Jahr war zwischen 2003 und 2010 nur leicht rückläufig und sank von 105 auf 86 km<sup>2</sup> pro Jahr bzw. von 29 auf 24 Hektar pro Tag.

In der Einzelbetrachtung der einzelnen Komponenten lässt sich ein eindeutiger Rückgang bei Bauflächen feststellen, hingegen ist ein Anstieg bei Verkehrsflächen und bei sogenannten „sonstigen Flächen“ (Freizeitanlagen und Bergbauabbaugebiete) zu verzeichnen. Die relativ niedrigen Werte der Bauflächen für das Jahr 2010 stehen im eindeutigen Zusammenhang mit der schlechten Konjunkturlage und der damit verbundenen reduzierten Bautätigkeit bei Gewerbe und Wohnbauten. Ein erneuter Anstieg des Bodenverbrauchs für Verkehrs- und Bauflächen ist bei einer Erholung der Wirtschaftslage zu erwarten.

In Österreich werden 37% der Bundesfläche als sogenannter Dauersiedlungsraum für dauerhafte Siedlungsnutzungen ausgewiesen. Gewässer, alpine Grünflächen, Wälder, Ödland etc. bedecken die restlichen 63% der Fläche Österreichs. Wie Tabelle 49 zeigt, hat Tirol mit nur 12% die geringsten Möglichkeiten sich auszubreiten. Wien und Burgenland liegen hier mit 74 bzw. 62% im Vergleich mit den anderen Bundesländern deutlich vorne.<sup>33</sup>

Etwa 26% des gewidmeten Baulandes sind nicht bebaut und stellen als sogenannte „Baulandreserve“ einen Vorrat für Bauvorhaben in der Zukunft dar. Problematisch wird es, wenn diese Flächen nicht verfügbar sind bzw. wenn diese tatsächlich bebaut werden sollen und zum gegebenen Zeitpunkt die Eigentümer nicht verkaufswillig sind. Zersiedlung von Ortstrukturen und neue Baulandausweisungen am Siedlungsrand sind meist die Folge davon. Um diesem Trend entgegenzusteuern, haben alle Bundesländer in ihren Raumordnungsgesetzen strengere Regelungen zur Baulandnutzung festgelegt.

Die Baulandreserven bewegen sich in den Bundesländern zwischen 6% und 34%. Da die Erhebungsmethoden der Bundesländer zu stark voneinander abweichen, sind vergleichende Darstellungen der Bundesländer nicht sinnvoll. Zu den wichtigen Einflussgrößen zählen die Grundstückspreise, der Anteil des Dauersiedlungsraumes an der Landesfläche und die Maßnahmen der Landesregierungen. Die Baulandmobilisierung soll eine flächensparende Siedlungsentwicklung unterstützen bzw. gewährleisten, die eine optimale Nutzung der Siedlungsinfrastruktur ermöglichen, unverbaute Landschaften erhalten und die Verfügbarkeit von Bauland zu vertretbaren Preisen bewirken. Es existieren dazu mögliche Instrumente wie beispielsweise die Festlegung von Bebauungsfristen, die Vertragsraumordnung, Zusammenlegungsabkommen, Baurechtsaktionen, Aufschlieβungsbeiträge oder die Einrichtung von Bodenbeschaffungsfonds. Tabelle 50 zeigt, welche Maßnahmen bzw. Instrumente die Bundesländer bevorzugt in Anspruch nehmen. Die Vertragsraum-

---

<sup>33</sup> Quelle: BMLFUW – Grund genug? Flächenmanagement in Österreich S. 12

ordnung, Bebauungsfristen und der Freiraumschutz werden in diesem Zusammenhang am häufigsten angewandt.<sup>34</sup>

„Maßnahmen zur Baulandmobilisierung“ werden seit 2000 durch das Burgenländische Raumordnungsgesetz vorgeschrieben. Der Freilandschutz ist im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms (Verordnung des Landes) geregelt. Im Burgenland ist die Mobilisierung von altem Bauland nach wie vor schwierig, eine Besteuerung von unbebautem Bauland wäre erstrebenswert.

Der Kärntner Bodenbeschaffungsfonds, der als Instrument der Raumordnung eingerichtet wurde, brachte in der Vergangenheit positive Erfahrungen. Die Förderung von aktiver Bodenpolitik stellt die Hauptaufgabe des Fonds in den Gemeinden dar. In Niederösterreich versucht man vorrangig Maßnahmen im Bereich der Vertragsraumordnung, der Bebauungsfristen und im Freiraumschutz voranzutreiben. Nach dem niederösterreichischen Raumordnungsgesetz sind sowohl Baulandbefristungen als auch privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne der Baulandmobilisierung möglich.

Das Land Oberösterreich setzt vor allem auf Anreizsysteme, freiwillige Maßnahmen und Unterstützung der Gemeinden bei der Entwicklung einer flächensparenden Entwicklung von Siedlungen. Der Abbau von Baulandreserven und die Reduktion der jährlichen Flächeninanspruchnahme zählen in Oberösterreich zu den übergeordneten Zielen.

In Salzburg setzt man auf eine polyzentrische Raumstruktur mit dem Leitbild „Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs“. Die Steiermark legt besonderen Wert auf die Festlegung von verbindlichen regionalen Zielsetzungen. Im Fokus stehen vor allem die Qualität der Flächennutzung und die Betrachtung im regionalen Kontext.

In den vergangenen Jahren konnten in Tirol viele Fortschritte erzielt werden, denn durch aktive Bodenpolitik des Tiroler Bodenfonds konnte vor allem im Bereich des sozialen Wohnbaus „leistbares Wohnen“ geschaffen werden und diverse Projekte sinnvoll gesteuert werden. Als nach wie vor unlösbar wird die Mobilisierung „alter“ Baulandwidmungen erachtet. Im Bereich der Baulandmobilisierung hat das Land Vorarlberg in den letzten Jahren den Fokus vor allem auf die aktive Bodenpolitik und den Freiraumschutz gesetzt. Instrumente der Vertragsraumordnung sind im Rahmen der Novellierung des Raumplanungsgesetzes geplant und befinden sich bereits in Bearbeitung.

Die Standortentwicklung ist für die Bundeshauptstadt von größter Wichtigkeit, da auf Grund der geringen Reserven besonders effizient mit Bauland umgegangen werden muss. Der Bodenverbrauch wird in Wien mit Hilfe des „wohlfonds\_wien“ gesteuert. In Wien wird der Freiraumschutz mittels des im Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP05) festgelegten Leitbilds „Grünräume in der Stadtregion“ sichergestellt, welches die bauliche Entwicklung begrenzt.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Quelle: BMLFUW – Grund genug? Flächenmanagement in Österreich S. 13-14

<sup>35</sup> Quelle: BMLFUW – Grund genug? Flächenmanagement in Österreich S. 13-22

Tabelle 49: Überblick Flächenmanagement in Österreich

|                  | <b>Dauersiedlungsraum</b> | <b>Bevölkerungsdichte</b> | <b>Baulandreserven</b> |
|------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| Burgenland       | 62%                       | 72                        | 225                    |
| Kärnten          | 24%                       | 59                        | 92                     |
| Niederösterreich | 58%                       | 84                        | 134                    |
| Oberösterreich   | 55%                       | 118                       | 113                    |
| Salzburg         | 20%                       | 74                        | 65                     |
| Steiermark       | 30%                       | 74                        | 106                    |
| Tirol            | 12%                       | 56                        | 85                     |
| Vorarlberg       | 22%                       | 141                       | 103                    |
| Wien             | 74%                       | 4.083                     | 6                      |

Anm.: Dauersiedlungsraum: Angabe in **Prozent der Landesfläche**

Bevölkerungsdichte: Angabe in **Einwohner pro km<sup>2</sup>**

Baulandreserven: Angabe in **m<sup>2</sup> pro Einwohner**

Quelle: BMLFUW – Grund genug? Flächenmanagement in Österreich, FGW- Darstellung

Tabelle 50: Maßnahmen der Baulandmobilisierung in den Bundesländern

|                  | <b>BF</b> | <b>VO</b> | <b>GSZ</b> | <b>AB</b> | <b>BSF</b> | <b>FS</b> |
|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| Burgenland       |           |           |            |           |            |           |
| Kärnten          |           |           |            |           |            |           |
| Niederösterreich |           |           |            |           |            |           |
| Oberösterreich   |           |           |            |           |            |           |
| Salzburg         |           |           |            |           |            |           |
| Steiermark       |           |           |            |           |            |           |
| Tirol            |           |           |            |           |            |           |
| Vorarlberg       |           |           |            |           |            |           |
| Wien             |           |           |            |           |            |           |

Anm.: BF... Bebauungsfristen; VO... Vertragsraumordnung; GSZ... Grundstückszusammenlegung;

AB ...Aufschließungsbeiträge; BSF... Bodenbeschaffungsfonds; FS... Freiraumschutz

Quelle: BMLFUW – Grund genug? Flächenmanagement in Österreich, FGW- Darstellung



## 8 QUELLEN

### Internetquellen:

- <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>
- [www.gbv.at](http://www.gbv.at)
- [www.statistik.at](http://www.statistik.at)

### Studien und Publikationen:

- **Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Hg.) (2011):** Grund genug? Flächenmanagement in Österreich – Fortschritte und Perspektiven, Wien.
- **FGW (2012):** Wohnbauförderung als Instrument zur Sicherung des Wohnstandortes Österreich, Wien.
- **Förderungsberichte der Länder**
- **GBV (2012): Verbandsstatistik 2012**, Wien.
- **Ifo Institut (2008):** ifo Schnelldienst 14/2008, München.
- **Ifo Institut (2013):** ifo Schnelldienst 14/2013, München.
- **Ifo Institut (2013):** ifo Schnelldienst 15/2013, München.
- **IIBW (2013):** Wohnhausanierung in Österreich (IIBW, im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend), Wien.
- **Janik W. (2011):** Wohnungsaufwand 2010, Mikrozensus – Jahresdurchschnitt und Quartale (Statistische Nachrichten 4/2011), Wien.
- **Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung – WIFO Presseinformation (2013):** Wohnungsneubau Ausblick für 2013, Wien.
- **Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung – WIFO Presseinformation (2013):** Bauproduktion in Europa weiterhin rückläufig – Österreichischer Wohnungsneubau 2013 verhalten, Wien.
- **Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (2013):** Monatsberichte 07/13, Wien.
- **Österreichische Nationalbank (2012):** Geldpolitik und Wirtschaft Q4/12: Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte, Wien.
- **Statistik Austria (2010):** Standard-Dokumentation Metainformationen zu EU-SILC 2010, Wien.
- **Statistik Austria (2012):** Tabelleband EU-SILC 2011, Wien.
- **Statistik Austria (2013):** Wohnen 2012, Wien.

## 9 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Wohnungsnutzung nach Hauptwohnsitzen 2012  | 6  |
| Abbildung 2: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in Österreich 2012 (in 1.000)              | 9  |
| Abbildung 3: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in den Bundesländern 2012 (in 1.000)       | 9  |
| Abbildung 4: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in den Bundesländern 2012 (in %)           | 10 |
| Abbildung 5: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode in Österreich 2012 (in 1.000)                         | 11 |
| Abbildung 6: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode in den Bundesländern 2012 (in %)                      | 12 |
| Abbildung 7: Durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode in Österreich 2012   | 13 |
| Abbildung 8: Durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen in den Bundesländern 2012            | 13 |
| Abbildung 9: Hauptwohnsitzwohnungen nach Nutzfläche in m <sup>2</sup> in Österreich 2012 (in 1.000)       | 14 |
| Abbildung 10: Hauptwohnsitzwohnungen nach Zahl der Wohnräume in Österreich 2012 (in 1.000)                | 14 |
| Abbildung 11: Hauptwohnsitzwohnungen nach Zahl der Wohnräume in den Bundesländern 2012 (in %)             | 15 |
| Abbildung 12: Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis in Österreich 2012 (in 1.000)                  | 16 |
| Abbildung 13: Hauptwohnsitzwohnungen nach Wohnungsbelag in Österreich 2012 (in 1.000)                     | 16 |
| Abbildung 14: Hauptwohnsitzwohnungen nach Art der Heizung in Österreich 2012 (in 1.000)                   | 17 |
| Abbildung 15: Hauptwohnsitzwohnungen nach Gebäudegröße in Österreich 2012 (in 1.000)                      | 17 |
| Abbildung 16: GBV- Wohnungsfertigstellungen (in eigenen Bauten) nach Bundesländern (1980-2012)            | 21 |
| Abbildung 17: GBV- Wohnungsfertigstellungen (in eigenen Bauten) nach Bundesländern 2012                   | 22 |
| Abbildung 18: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (eigene Bauten) in den Bundesländern 2012            | 22 |
| Abbildung 19: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (fremde Bauten) in den Bundesländern 2012            | 23 |
| Abbildung 20: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (eigene und fremde Bauten) in den Bundesländern 2012 | 23 |
| Abbildung 21: Bestandsmietverhältnisse in Österreich (in 1.000)   | 27 |
| Abbildung 22: Neu abgeschlossene Mietverhältnisse in Österreich (in 1.000)                                | 29 |
| Abbildung 23: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen in Österreich                                | 33 |
| Abbildung 24: Geburten und Sterbefälle in Österreich  | 33 |
| Abbildung 25: Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerung in Österreich                                 | 35 |
| Abbildung 26: Entwicklung der Haushalte nach Anzahl der Personen in Österreich                            | 36 |
| Abbildung 27: Haushalte nach Bundesländern in Österreich (in 1.000)                                       | 36 |
| Abbildung 28: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Bundesländern in Österreich                           | 37 |
| Abbildung 29: Wanderungen nach Politischen Bezirken 2012  | 40 |
| Abbildung 30: Wanderungsbilanz in Österreich 2012   | 40 |
| Abbildung 31: Wanderungsbilanz nach Bundesländern   | 41 |
| Abbildung 32: Binnenwanderungen: Zuzüge aus anderen Bundesländern 2012                                    | 43 |

|  |     |
|--|-----|
| Abbildung 33: Binnenwanderungen: Wegzüge in andere Bundesländer 2012                 | 44  |
| Abbildung 34: Binnenwanderungssaldo nach Bundesländern 2012                          | 45  |
| Abbildung 35: Internationale Wanderungen: Zuzüge aus dem Ausland 2012                | 47  |
| Abbildung 36: Internationale Wanderungen: Wegzüge ins Ausland 2012                   | 48  |
| Abbildung 37: Internationale Wanderungssaldo nach Bundesländern 2012                 | 49  |
| Abbildung 38: Wohnungsproduktion in Österreich                                       | 51  |
| Abbildung 39: Wohnungsbewilligungen in neuen Wohngebäuden in Österreich              | 52  |
| Abbildung 40: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen im Burgenland       | 54  |
| Abbildung 41: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Kärnten          | 55  |
| Abbildung 42: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Niederösterreich | 56  |
| Abbildung 43: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Oberösterreich   | 57  |
| Abbildung 44: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Salzburg         | 58  |
| Abbildung 45: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in der Steiermark   | 59  |
| Abbildung 46: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Tirol            | 60  |
| Abbildung 47: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Vorarlberg       | 61  |
| Abbildung 48: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Wien             | 62  |
| Abbildung 49: Wohnungsbewilligungen und Wohnungsfertigstellungen in Österreich       | 63  |
| Abbildung 50: Wohnungsfertigstellungen in Europa 2013 (in 1.000)                     | 69  |
| Abbildung 51: Wohnungsfertigstellungen in Europa (in 1.000)                          | 70  |
| Abbildung 52: Wohnungsneubau in Europa   | 71  |
| Abbildung 53: Wohnungsfertigstellungen in ausgewählten Staaten (in 1.000)            | 71  |
| Abbildung 54: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau im Burgenland                 | 73  |
| Abbildung 55: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Kärnten                    | 74  |
| Abbildung 56: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Niederösterreich           | 75  |
| Abbildung 57: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Oberösterreich             | 76  |
| Abbildung 58: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Salzburg                   | 77  |
| Abbildung 59: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in der Steiermark             | 78  |
| Abbildung 60: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Tirol                      | 79  |
| Abbildung 61: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Vorarlberg                 | 80  |
| Abbildung 62: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Wien                       | 81  |
| Abbildung 63: Geförderte Wohnungsproduktion für Neubau in Österreich                 | 82  |
| Abbildung 64: Sanierungszusicherungen der Länder                                     | 92  |
| Abbildung 65: Ausgaben der Sanierungsförderung der Länder                            | 92  |
| Abbildung 66: Einnahmen der Wohnbauförderung im Burgenland                           | 94  |
| Abbildung 67: Einnahmen der Wohnbauförderung in Kärnten                              | 94  |
| Abbildung 68: Einnahmen der Wohnbauförderung in Niederösterreich                     | 95  |
| Abbildung 69: Einnahmen der Wohnbauförderung in Oberösterreich                       | 95  |
| Abbildung 70: Einnahmen der Wohnbauförderung in Salzburg                             | 96  |
| Abbildung 71: Einnahmen der Wohnbauförderung in der Steiermark                       | 96  |
| Abbildung 72: Einnahmen der Wohnbauförderung in Tirol                                | 97  |
| Abbildung 73: Einnahmen der Wohnbauförderung in Vorarlberg                           | 97  |
| Abbildung 74: Einnahmen der Wohnbauförderung in Wien                                 | 98  |
| Abbildung 75: Einnahmen der Wohnbauförderung in Österreich                           | 98  |
| Abbildung 76: Förderungszusicherungen nach Segmenten im Burgenland                   | 100 |
| Abbildung 77: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Kärnten                      | 100 |
| Abbildung 78: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Niederösterreich             | 101 |

|  |     |
|--|-----|
| Abbildung 79: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Oberösterreich     | 101 |
| Abbildung 80: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Salzburg           | 102 |
| Abbildung 81: Förderungszusicherungen nach Segmenten in der Steiermark     | 102 |
| Abbildung 82: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Tirol              | 103 |
| Abbildung 83: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Vorarlberg         | 103 |
| Abbildung 84: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Wien               | 104 |
| Abbildung 85: Förderungszusicherungen nach Segmenten in Österreich         | 104 |
| Abbildung 86: Förderausgaben nach Förderarten im Burgenland                | 106 |
| Abbildung 87: Förderausgaben nach Förderarten in Kärnten                   | 106 |
| Abbildung 88: Förderausgaben nach Förderarten in Niederösterreich          | 107 |
| Abbildung 89: Förderausgaben nach Förderarten in Oberösterreich            | 107 |
| Abbildung 90: Förderausgaben nach Förderarten in Salzburg                  | 108 |
| Abbildung 91: Förderausgaben nach Förderarten in der Steiermark            | 108 |
| Abbildung 92: Förderausgaben nach Förderarten in Tirol                     | 109 |
| Abbildung 93: Förderausgaben nach Förderarten in Vorarlberg                | 109 |
| Abbildung 94: Förderausgaben nach Förderarten in Wien                      | 110 |
| Abbildung 95: Förderausgaben nach Förderarten in Österreich                | 110 |
| Abbildung 96: Jährliche Emissionen der Wohnbaubanken (in Mio. €)           | 113 |
| Abbildung 97: Jährliche Emissionen der Wohnbaubanken (in %)                | 113 |
| Abbildung 98: Entwicklung der Emissionen                                   | 114 |
| Abbildung 99: Finanzierung der Bausparkassen                               | 115 |
| Abbildung 100: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen     | 120 |
| Abbildung 101: Quote der Überbelastung durch Wohnkosten                    | 121 |
| Abbildung 102: Mediandarstellung der Wohnkostenbelastung                   | 122 |
| Abbildung 103: Mediane der Wohnkostenbelastung 2008 und 2012               | 124 |
| Abbildung 104: Wohnkostenanstieg   | 126 |
| Abbildung 105: Durchschnittliche Mietdauer                                 | 131 |
| Abbildung 106: Mietpreise für Hauptmietwohnungsbestand in Österreich       | 133 |
| Abbildung 107: Durchschnittliche Betriebskosten pro Wohnung (in €)         | 136 |
| Abbildung 108: Durchschnittliche Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (in €)  | 136 |
| Abbildung 109: Durchschnittliche Wohnungsaufwand pro Wohnung (in €)        | 137 |
| Abbildung 110: Durchschnittliche Wohnungsaufwand pro m <sup>2</sup> (in €) | 137 |

## 10 TABELLENVERZEICHNIS

|   |     |
|---|-----|
| Tabelle 1: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in den Bundesländern 2012 (in 1.000) | 10  |
| Tabelle 2: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie in den Bundesländern 2012 (in %)     | 11  |
| Tabelle 3: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode in den Bundesländern 2012 (in %)                | 12  |
| Tabelle 4: Hauptwohnsitzwohnungen nach Zahl der Wohnräume in den Bundesländern 2012 (in %)        | 15  |
| Tabelle 5: Übersicht: Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich 2012 (in 1.000)                        | 18  |
| Tabelle 6: GBV- Wohnungsfertigstellungen (in eigenen Bauten) nach Bundesländern (1980-2012)       | 24  |
| Tabelle 7: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (eigene Bauten) in den Bundesländern 2012       | 24  |
| Tabelle 8: Verwaltete GBV- Wohneinheiten nach Art (fremde Bauten) in den Bundesländern 2012       | 24  |
| Tabelle 9: Bestandsmietverhältnisse in Österreich (in 1.000)                                      | 26  |
| Tabelle 10: Neu abgeschlossene Mietverhältnisse in Österreich (in 1.000)                          | 27  |
| Tabelle 11: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Bundesländern in Österreich                     | 37  |
| Tabelle 12: Prozentueller Anstieg der Haushalte in den Bundesländern                              | 38  |
| Tabelle 13: Haushalte nach Bundesländern in Österreich (in 1.000)                                 | 38  |
| Tabelle 14: Wanderungsbilanz in Österreich  | 41  |
| Tabelle 15: Binnenwanderungen: Zuzüge aus anderen Bundesländern                                   | 43  |
| Tabelle 16: Binnenwanderungen: Wegzüge in andere Bundesländer                                     | 44  |
| Tabelle 17: Binnenwanderungssaldo nach Bundesländern  | 45  |
| Tabelle 18: Internationale Wanderungen: Zuzüge aus dem Ausland 2012                               | 47  |
| Tabelle 19: Internationale Wanderungen: Wegzüge ins Ausland 2012                                  | 48  |
| Tabelle 20: Internationale Wanderungssaldo nach Bundesländern 2012                                | 49  |
| Tabelle 21: Demografische und wirtschaftliche Bestimmungsfaktoren der Wohnbaurate                 | 51  |
| Tabelle 22: Wohnungsfertigstellungen in neuen Wohngebäuden  | 64  |
| Tabelle 23: Wohnungsbewilligungen in neuen Wohngebäuden   | 65  |
| Tabelle 24: Wohnungsfertigstellungen Gesamt (inkl. Auf, Zu, Umbautätigkeit)                       | 66  |
| Tabelle 25: Wohnungsbewilligungen Gesamt (inkl. Auf, Zu, Umbautätigkeit)                          | 67  |
| Tabelle 26: Wohnungsfertigstellungen in Europa (in 1.000)   | 70  |
| Tabelle 27: Geförderte Eigenheime (Neubau) nach Bundesländern                                     | 83  |
| Tabelle 28: Geförderte Geschosswohnungen (Neubau) nach Bundesländern                              | 84  |
| Tabelle 29: Geförderte Wohnungsproduktion gesamt (Neubau) nach Bundesländern                      | 85  |
| Tabelle 30: Sanierungsraten in unterschiedlicher Berechnung 2009-2012                             | 90  |
| Tabelle 31: Umfassende thermische Sanierungen in der Länder-Wohnbauförderung 2012                 | 91  |
| Tabelle 32: Jährliche Emissionen der Wohnbaubanken (in Mio. €)                                    | 112 |
| Tabelle 33: Finanzierung der Bausparkassen  | 115 |
| Tabelle 34: Wohnkostenbelastung 2008 und 2012   | 124 |
| Tabelle 35: Wohnform  | 125 |
| Tabelle 36: Finanzierungsformen beim Immobilienerwerb   | 125 |
| Tabelle 37: Begleichung der monatlichen Kosten mit nur einem Einkommen möglich                    | 125 |

|   |     |
|---|-----|
| Tabelle 38: Wohnkostenanstieg in Prozent                                  | 126 |
| Tabelle 39: Maßnahmen zur Begleichung der gestiegenen Wohnkosten          | 126 |
| Tabelle 40: Mietkostenzuschuss/Wohnbeihilfe                               | 127 |
| Tabelle 41: Entwicklung von Einkommen, Inflation und Mieten               | 129 |
| Tabelle 42: Durchschnittliche Mietdauer                                   | 130 |
| Tabelle 43: Mietpreise für den Hauptmietwohnungsbestand in Österreich     | 132 |
| Tabelle 44: Mietpreise für neuvermietete Hauptmietwohnungen in Österreich | 134 |
| Tabelle 45: Durchschnittliche Betriebskosten pro Wohnung (in €)           | 138 |
| Tabelle 46: Durchschnittliche Betriebskosten pro m <sup>2</sup>           | 138 |
| Tabelle 47: Durchschnittliche Wohnungsaufwand pro Wohnung (in €)          | 138 |
| Tabelle 48: Durchschnittliche Wohnungsaufwand pro m <sup>2</sup> (in €)   | 139 |
| Tabelle 49: Überblick Flächenmanagement in Österreich                     | 142 |
| Tabelle 50: Maßnahmen der Baulandmobilisierung in den Bundesländern       | 142 |