



Klimaschutz im Wohnraum N°1

Die Bedeutung von
Einfamilienhäusern im Bestand
für die Klimaschutzziele der
Republik Österreich



Aktualisierte Version des Argumentariums vom November 2018
im Auftrag der Raiffeisen Bausparkasse

Julia Lindenthal, Robert Lechner
Österreichisches Ökologie-Institut, Wien im Mai 2024

Impressum

Herausgeberin / für den Inhalt verantwortlich:
Österreichisches Ökologie-Institut

Layout: pulswerk GmbH (Beratungsunternehmen des Österreichischen Ökologie-Instituts), Fotocredit Titelseite
Oben links: rawpixel.com via Account der pulswerk GmbH, Mitte rechts: Österreichisches Ökologie-Institut

Autor:innen: Julia Lindenthal, Robert Lechner

Disclaimer: Die Erstellung dieser Publikation wurde durch Raiffeisen Bausparen gefördert. Raiffeisen erhält Werknutzungsrechte gemäß Urhebergesetz. Die Rechte am geistigen Eigentum sowie damit zusammenhängend die Möglichkeit der exklusiven Weiterverwendung und Weiterentwicklung des Werkes verbleiben unabhängig von der Zustimmung von Raiffeisen Bausparen beim Österreichischen Ökologie-Institut.

Wien, 23. Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1. Das Einfamilienhaus in Österreich: Generelle Bedeutung für Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt	7
1.1 Die gesellschaftspolitische Dimension	7
1.2 Die wirtschaftliche Dimension	8
1.3 Die umweltpolitische Dimension	11
2. Struktur des Wohnbaus in Österreich	13
2.1 Allgemeines zu den Bundesländern und Gemeinden	14
2.2 Daten und Fakten zu Gebäuden, Wohngebäude-, Ein- und Zweifamilienhäuserzahlen	14
2.3 Daten und Fakten zum Wohnungsbestand und Privathaushalten	21
2.4 Wie alt sind die Ein- und Zweifamilienhäuser?	22
2.4.1 Abgänge	23
2.4.2 Neuerrichtungen	24
2.5 Wie viele Menschen leben in den Ein- und Zweifamilienhäusern?	26
2.6 Wer lebt in den Ein- und Zweifamilienhäusern?	29
2.6.1 Belegung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich	29
2.6.2 Senior:innenhaushalte in Einfamilienhäusern	36
2.6.3 Nebenwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung	39
2.7 Wie groß sind die Ein- und Zweifamilienhäuser?	49
2.7.1 Nettogrundfläche	49
2.7.2 Nutzfläche	50
2.7.3 Überbaute Flächen	53
3. Energieeinsatz und Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors	61
3.1 Energieeinsatz in Ein- und Zweifamilienhäusern, Problem der Datenlage	66
3.1.1 Heizungssysteme/ Energieträger in Ein- und Zweifamilienhäusern 2001 und danach	67
3.1.2 Energiearmut	71
3.1.3 Sanierungsrate	77
3.2 Das Einfamilienhaus und die Mobilität	79
4. Klimaneutralität im Einfamilienhaus	82
4.1 Ressourcenschonende Raumordnung als Grundlage	82
4.2 Klimaneutralität im Einfamilienhaus: Technik, Standards, Prinzipien	83

5.	Zusammenfassung	85
5.1	Veränderungen auf einen Blick.....	91
6.	Fazit und weiterführende Empfehlungen	93
Anhang:	95
Tabellenverzeichnis	120
Abbildungsverzeichnis	122
Literaturverzeichnis.....	124

Vorwort

Die vorliegende Untersuchung stellt eine Überarbeitung der Erstversion von „Klimaschutz im Wohnraum N°1. Die Bedeutung von Einfamilienhäusern im Bestand für die Klimaschutzziele der Republik Österreich“ dar. Die Erstausgabe wurde im Auftrag der Raiffeisen Bausparkasse im Jahr 2018 erstellt. Damals lieferte mangels Alternativen die Registerzählung 2011 der Statistik Austria den größten Teil des ausgewerteten Zahlenmaterials, in der überarbeiteten Version wurden primär die Ergebnisse der Registerzählung 2021 verwendet. Zusätzlich dazu konnte auch auf aktuellere Mikrozensusdaten oder andere offizielle Erhebungen zurückgegriffen werden. Wo immer möglich, wurden die Zahlen von 2011 und 2021 verglichen und zusätzlich zum Status Quo eine Entwicklung aufgezeigt.

Das ausgewertete Datenmaterial stammt zum Großteil aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2021. Seit 2011 werden für die Zählung keine Fragebögen mehr an die Gebäude- und Wohnungsinhaber:innen verschickt. Die Daten werden aus bereits vorhandenen Registern entnommen und verknüpft, daher der Name Registerzählung.

„Das wichtigste Basisregister für die Gebäude- und Wohnungszählung ist das im Jahr 2004 in Betrieb gegangene Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Zusätzliche Informationen kommen aus dem Zentralen Melderegister (ZMR) und dem Grundbuch. Das ZMR ist zwar adressenmäßig an das GWR gekoppelt, beinhaltet aber auch Adressen von Wohnsitzen, die nicht im GWR enthalten sind. Seit Inbetriebnahme des GWR pflegen Gemeinden und Bezirksbehörden die Daten über Neuerrichtungen bzw. Umbauten von Gebäuden und Wohnungen ins GWR ein, das Register selbst ist bei Statistik Austria eingerichtet. Die Grundbefüllung stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2001, aus den zwischen 2001 und 2003 im Rahmen der Wohnbaustatistik erfolgten Meldungen über fertiggestellte Wohnungen und Wohngebäude und aus verschiedenen administrativen Datenquellen. Seit 2021 stehen durch die Anpassung des Registerzählungsgesetzes auch erstmalig Vergleichsdaten vom Grundbuch zur Verfügung, welche zur Qualitätsverbesserung der Merkmale Eigentumsverhältnis des Gebäudes und Rechtsverhältnistyp an der Hauptwohnsitzwohnung dienen.“

Das Gebäude- und Wohnungsregister dient auch als Basisregister für die Volks- und Arbeitsstättenzählung, da es alle drei Erhebungsgegenstände mit einem numerischen Adresscode verbindet. Dies ermöglicht eine Beschreibung der Wohnsituation der Bevölkerung (gemeinsame Auswertung von Volks- und Wohnungszählung).

Inhaltlich richtet sich die Gebäude- und Wohnungszählung nach den Empfehlungen der Conference of European Statisticians (CES Recommendations) sowie der EU-Verordnung für Volks- und Wohnungszählungen. Angestrebt wurde dabei eine möglichst weitgehende Vergleichbarkeit des Zensus 2021 mit den Ergebnissen aus früheren Jahren.“¹

¹ STATISTIK AUSTRIA (2023a)

Die Struktur des Gebäudebestandes wurde im Rahmen der GWZ zwar relativ umfassend erhoben, doch der Bereich der verwendeten Heizsysteme und ihren Energieträgern, sowie der Gebäudestandards ist nach wie vor ausgeklammert. Um einen Eindruck der energiespezifischen Ausgangslage der Ein- und Zweifamilienhäuser zu bekommen und ihre Bedeutung für die Treibhausgasemissionen einschätzen zu können, musste auf aggregierte Daten zu Gebäudebestand Haushalte insgesamt zurückgegriffen und Analogieschlüsse gezogen werden.

Die nächste „große“ Census-Erhebung findet im Jahr 2031 statt, bis dahin wird die Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands auf Basis von quartalsweise stattfindenden Mikrozensus-Erhebungen fortgeschrieben. Ergänzend dazu gibt es die Einmeldungen der Bundesländer zur Neubaustatistik.

Unabhängig vom zur Verfügung stehenden Datenmaterial hat sich sowohl in der Europäischen Union als auch in Österreich in den seit der Erstausgabe dieser Untersuchung vergangenen fünf Jahren auch politisch extrem viel verändert. Mit dem „European Green Deal“ stellt die Europäische Kommission auf immer mehr Ebenen den Ausstieg aus fossiler Energie ins Zentrum ihrer Arbeit. Die COVID-Pandemie machte unsere globale Verletzlichkeit sichtbar, der Angriffskrieg Russlands in der Ukraine rückte neben unsäglichem Leid für die direkt betroffene ukrainische Bevölkerung insbesondere die Abhängigkeit Österreichs von Energielieferungen mit einer daraus resultierenden Inflationsspirale sichtbar. Und Entwicklungen wie diese sorgen nun auch hierzulande, dass die (förder-)politischen Rahmenbedingungen für die Gebäudesanierung und dabei insbesondere den Ausstieg aus fossilen Energieträgern sich Schritt für Schritt in die richtige Richtung bewegen.

Dass dabei noch viel zu tun ist, versteht sich von selbst. Die gegenständliche Untersuchung legt deshalb ihren Fokus auf den Status von bestehenden Einfamilienhäusern und ihre möglichen und notwendigen Anpassungsleistungen hin zu einer nachhaltigeren Zukunft.

1. Das Einfamilienhaus in Österreich: Generelle Bedeutung für Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt

Das Einfamilienhaus ist nach wie vor der Wohnraum Nr. 1 der Österreicher und Österreicherinnen. Oder, wie es Martin Putschögl im Jänner 2018 in einem Standard-Artikel² formuliert hat: „Ein Häuschen mit schön gepflegtem Rasen, ein hübscher Gartenzaun drumherum, Parkplatz davor, die nächsten Nachbarn möglichst weit weg: So sieht er aus, der Wohnraum der Österreicherinnen und Österreicher.“ Das beweisen nicht nur regelmäßig diverse Umfragen, sondern auch ein Blick aus dem Zugfenster, wenn man durchs Land fährt.

1.1 Die gesellschaftspolitische Dimension

Neben dem Auto sind Einfamilienhäuser das Symbol bürgerlicher Werte und des (vermeintlichen) Wohlstands. Tatsächlich sind sie aber – in der Form wie wir sie in Österreich heute kennen - eine noch relativ junge Erscheinung. Noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts war die Bauform des freistehenden Einzelgebäudes ausschließlich der ländlichen Bevölkerung in Form von Bauernhöfen und dem gut situierten Bürgertum in Form von Villen vorbehalten.

Später kamen dann die Arbeitersiedlungen im Dunstkreis von Industrieentwicklungsgebieten und der Einfluss der Gartenstadtbewegung hinzu. Der eigentliche Boom des Einfamilienhauses startete in Österreich mit dem wirtschaftlichen Aufschwung in den 1960er – Jahren, heutzutage ist das Einfamilienhaus zu einem „must have“ für alle Gesellschaftsschichten geworden und wird mit Werten wie Freiheit, Unabhängigkeit und Selbstverwirklichung verbunden. Es wird von weiten Teilen der Gesellschaft als besonders familienfreundliche und kindgerechte Wohnform bezeichnet: Hier spielt sowohl der eigene Garten als auch generell die Lage in eher ländlichen Regionen eine große Rolle; es bietet seinen Besitzer*innen absolute Gestaltungshoheit und große Privatheit.

Gleichzeitig ermöglicht ein Eigenheim zumindest auf den ersten Blick mehr Distanz zum sozialen Umfeld und vergleichsweise weniger Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft in Mehrfamilienhäusern. Wie auch diverse Arbeiten der Autor:innen dieser Arbeit zeigen, ist die emotionale Bindung an das „eigene Haus“ ist sehr hoch; Sehnsüchte wie nach Revier, Besitz, Heimat und dem vielfältig interpretierbaren „sich selbst etwas geschaffen zu haben“ werden ganz stark mit dem Einfamilienhaus verknüpft. Diese emotionale Verknüpfung wurde über Jahrzehnte gesellschaftspolitisch entwickelt und ist nicht zuletzt auch Resultat der vielschichtigen gesellschaftspolitischen Entwicklungen Österreichs in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts. Hohes Wirtschaftswachstum, steigender Wohlstand, höhere Einkommen und in Österreich auch ein mitunter üppiges Förderwesen für die Schaffung des „eigenen Wohnraums“ prägten über Jahrzehnte die Entwicklung des Wohnbaus.

² Putschögl (2018)

Im letzten Jahrzehnt kam bis vor kurzem eine Niedrigzinspolitik der Notenbanken hinzu, die Erfüllung des „Traums vom Eigenheim“ war schon deshalb begünstigt. Die Art, wie die eigene Wohnsituation und hier insbesondere „das eigene Haus“ wahrgenommen und genutzt wird, ist stark durch subjektive Wünsche, Erfahrungen und Bedürfnisse geprägt, die sich je nach Lebensstil und individueller (wirtschaftlicher) Situation stark unterscheiden können.

Schon der Wechsel in der Zinspolitik und damit der Finanzierung in den letzten beiden Jahren zeigte deutlich, wie schnell der Wohnbau (oder besser: die davon betroffenen Menschen) auf externe Rahmenbedingungen reagiert. Sollen im gesellschaftlichen Kontext die positiven, wie die negativen Aspekte des Einfamilienhauses in Richtung einer treibhausgasneutralen Gesellschaft weiterentwickelt werden, braucht es deshalb sowohl die Vermittlung neuer, zukunftsfähiger Bilder als auch einen klaren ordnungspolitischen Rahmen. Leistbarkeit und Wohlstand im umfassenden und damit volkswirtschaftlich verstandenen Sinn müssen dabei zentrale Eckpfeiler für die notwendigen gesellschaftspolitischen Entwicklungsschritte sein.

1.2 Die wirtschaftliche Dimension

Der Wohntraum „im eigenen Grünen“ auf mehr oder weniger großen Grundstücken hat erst nach dem 2. Weltkrieg seinen Aufschwung erlebt, was auch mit den damals geltenden Idealvorstellungen einer Familie zu tun hatte: die Kernfamilie (Vater, Mutter, Kind(er)) wurde ab den 1950er Jahren zum Inbegriff einer „Normalfamilie“ und etabliert sich als konkurrenzloses, normativ universal gültiges Familienmodell.³ Der große Boom des Einfamilienhausbaus fand in den 1960er Jahren statt, als auch in der klein- und nicht-bürgerlichen Gesellschaft die Errichtung der „eigenen 4 Wände“ samt einer Trennung von Arbeit und Wohnung gewünscht und vor allem auch verwirklicht wurde.

Beschleunigt wurde diese Entwicklung zusätzlich durch die Massenware Auto und billigen Treibstoff. Werte- und Gesellschaftswandel sowie Inflation, diversen Preissteigerungen und Energiekrisen zum Trotz ist das Einfamilienhaus nach wie vor die beliebteste Wohnform der Österreicher:innen. Knapp drei Viertel aller Gebäude Österreichs sind Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen derzeit 48% der österreichischen Bevölkerung lebt. Im Zeitraum 2010 bis 2022 wurden jährlich durchschnittlich rund 17.800 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern baubewilligt. Gegenüber den Vorperioden ist die Wachstumskurve jedoch etwas flacher geworden, ein Trend hin zu großvolumigeren Gebäudetypen ist erkennbar.

Im Jahr 2021 sind **89,6% der Einfamilienhäuser im Eigentum** und werden von den Hauseigentümer:innen auch selbst bewohnt. Österreichweit werden nur **3,3% der Einfamilienhäuser vermietet**. Der Rest (7,1%) sind „sonstige Rechtsverhältnisse“, worunter Dienst- oder Naturalwohnungen und andere Spielarten wie z.B. die Benützung einer Wohnung ohne Entgelt durch Verwandte des:der Eigentümer:in, Ausgedingewohnungen, Leasingverträge usw. verstanden werden.

Gegenüber 2011 ist der Anteil des selbstbewohnten Eigentums um 2,1% gestiegen. In Wien nahm die Eigentumsquote im EFH um 1,3% und in Tirol um 0,5% ab, in allen anderen Bundesländern nahm sie zu. Die Mietquote betrug 2011 noch 5%, hat also österreichweit um 1,7% abgenommen. Am stärksten war der Rückgang mit -4% in Wien. Die EFH mit sonstigen Rechtsverhältnissen haben gegenüber 2011 um 3,2% abgenommen.

³ Jüde (2011)

Anders sieht es bei den Zweifamilienhäusern aus: hier befinden sich **58,6% der Wohnungen in Zweifamilienhäusern im Eigentum und werden von den Eigentümer:innen auch selbst bewohnt, 22,6% werden vermietet**. Auch hier fällt der Rest (18,8%) in die Kategorie andere Rechtsverhältnisse.

Interessant ist auch ein Vergleich mit dem Jahr 2011, die Veränderungen der Rechtsverhältnisse bei den Zweifamilienhäusern sind deutlich stärker ausgeprägt als bei den EFH. 2021 werden 13,9% mehr Wohnungen in Zweifamilienhäusern vermietet als noch 2011. Die größte Zunahme an Mietwohnungen in Zweifamilienhäusern gab es in Oberösterreich mit +15,7%, Steiermark (+15,1%) und Burgenland (+14,6%). Hingegen befinden sich österreichweit 5,3% der Wohnungen weniger im selbst bewohnten Eigentum, am signifikantesten ist die Abnahme in Tirol, mit 14% gefolgt von Vorarlberg mit 10,9%. Das Plus bei den Mietverhältnissen in Zweifamilienhäusern dürfte aus der Abnahme bei den „sonstigen Rechtsverhältnissen“ herrühren. Österreichweit haben diese um 13,9% abgenommen, die Zahlen halten sich auch in den Bundesländern mehr oder weniger die Waage.

Für die meisten Eigentümer:innen stellt das Haus eine „Anlage“ und eine wirtschaftliche Absicherung für die Zukunft dar. Eigenheime werden bereits überwiegend ohne Wohnbauförderung gebaut: das Verhältnis von Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen lag bei Eigenheimen nur mehr bei unter 20%.⁴ Das bedeutet nicht nur eine Verringerung des öffentlichen Aufwandes, sondern insbesondere auch den Verlust von Lenkungseffekten, die mit den Kriterien zur Gebäudequalität gegeben waren. Es wird abzuwarten sein, inwieweit mit dem Ende der „Null-Zins-Politik“ auch die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln wieder zunehmen wird. Die zuletzt im Konjunkturpaket der Bundesregierung aufgenommenen Maßnahmen zur Zinsdeckelung auf 1,5 Prozent mittels mit Bundesmitteln finanzierten Landesdarlehen zielen genau auf diesen Effekt ab.

Die Ausgaben der Länder für Sanierung waren von der Hochzeit im Jahr 2010 mit über 800 Mio Euro zwischenzeitlich stark gesunken, lagen im Jahr 2022 aber wieder bei über 530 Mio Euro. Zusammen mit üppigen Fördermaßnahmen des Bundes für Sanierungsmaßnahmen (u.a. „Raus aus Öl und Gas“, Sanierungsscheck, Sanierungsbonus) stehen seit dem Jahr 2023 die wohl größten Sanierungs-Fördertöpfe seit Jahrzehnten zur Verfügung. Alleine der Bund hat das Sanierungsbudget für die Jahre 2023 bis 2027 auf insgesamt 3,664 Milliarden Euro aufgestockt - das noch nicht final beschlossene Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ mit einem Gesamtvolumen von über 2 Mrd. Euro noch gar nicht eingerechnet.

Zur Ankurbelung der Sanierungstätigkeiten ist das enorm wichtig, liegt doch die Sanierungsquote mit 1,4% noch weit entfernt von der für die Erreichung der Klimaziele als notwendig erachteten 2,8% (und mehr). Nach dem Pandemie-bedingten „Biedermeier“, in dem vielerorts Sanierungstätigkeiten zur Verbesserung des Komforts unternommen worden waren und nach der durch den Angriff Russlands auf die Ukraine ausgelösten Energiekrise, die die Nachfrage nach alternativen Heizungssystemen (insbesondere Wärmepumpen) und Photovoltaik enorm ankurbelte, folgte auf dem Fuß die Ernüchterung durch massive Preissteigerungen, steigende Zinsen für Wohnbaukredite und durch Lieferengpässe und fehlende Personalressourcen bedingte lange Wartezeiten. Die fast gleichzeitig eingeführten strengeren Kriterien bei Immobilien- und Wohnkrediten führten nicht nur zu einem Absturz bei den Baubewilligungen für den Neubau, sondern stellen auch ein massives Hemmnis für die Sanierung dar.

⁴ Vgl. IIBW /Fv Steine-Keramik (2023)

Laut EU-SILC lebten Eigentümer:innen 2022 mit 3,7 €/ m² deutlich günstiger als Mieter:innen, wo durchschnittlich 10,8 €/m² und Monat zu bezahlen waren, („brutto warm“ exkl. der Kosten für die Kapitaltilgung)⁵. Inflation und Zinsanstieg sind hier jedoch nur zum Teil eingepreist.

Im Jahr 2022 arbeiteten durchschnittlich 9,7 Prozent aller Beschäftigten im Bauwesen (Anmerkung: ÖNACE 2008 Sektor F – Bauwesen; Bezugswert ohne Sektor A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) und erwirtschafteten dabei insgesamt 6,5 Prozent der nationalen Umsatzerlöse (ohne Umsatzsteuer). Die Bruttowertschöpfung des Bausektors machte im Jahr 2022 insgesamt 29,13 Mrd. Euro aus, der Anteil am BIP des ÖNACE Sektors F an allen Sektoren außer Land- und Forstwirtschaft, Fischerei 7,3 Prozent (gemessen an der Bruttowertschöpfung der Sektoren; ohne Gütersteuern und Subventionen).

Mit knapp 10 Prozent aller Beschäftigten im Jahresdurchschnitt wird die immense Bedeutung der Bauwirtschaft für Österreichs Wohlstand deutlich. Hinzu kommen Beschäftigte in gebäudespezifischen Dienstleistungsbereichen (Planung und Entwicklung; Grundstückswesen und -verwaltung) sowie in der gebäudespezifischen Güterproduktion. Das Realwachstum des Bausektors ist seit dem Jahr 2018 rückläufig, das nominelle Wachstum aufgrund hoher Inflation stark steigend.

Indiziert man die Bruttowertschöpfung im Jahr 2015 mit dem Wert 100, so steht das Realwachstum im Jahr 2022 beim Wert 98,5, der Nominalwert jedoch beim Wert 152. Schon dadurch wird deutlich, dass die Baupreise extrem gestiegen sind. Die höheren Kosten resultieren aus einem Nachfrageüberhang, der nicht zuletzt aus der in den Vorjahren noch Null-Zins-Politik entstanden ist und durch Pandemie-bedingte Lieferengpässe noch verschärft wurden.

Die Bauwirtschaft hatte zusätzlich nach der Pandemie auch mit Personalproblemen zu kämpfen. Seit dem Jahr 2023 ist die Baukonjunktur noch deutlicher zurückgegangen, der Hauptgrund dafür sind gestoppte Bauvorhaben aufgrund zu hoher Bau- und Finanzierungskosten in allen Teilsegmenten. Diese Entwicklung ist auch ein wesentlicher Grund dafür, dass die Bundesregierung zuletzt das Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ vorgestellt hat, welches insbesondere auch Bausteine für eine Zinsentlastung bei der Wohnbaufinanzierung beinhaltet. Ergänzend dazu wurden zuletzt Anpassungen zur KIM-Verordnung diskutiert, welchen den Banken mehr Spielraum bei der Finanzierung von Wohnbauten geben sollen.

⁵ IIBW /Fv Steine-Keramik (2023)

1.3 Die umweltpolitische Dimension

Der Gebäude- und Wohnungssektor ist für das Erreichen der Treibhausgasneutralität in Österreich von zentraler Bedeutung. Gemessen an den Emissionen gemäß Klimaschutz-Gesetz-Zielpfad (exklusive Emissionshandel) machte der Raumwärmebereich des Gebäudesektors im Jahr 2021 18,7 Prozent aller THG-Emissionen aus. Berücksichtigt man die Tatsache, dass Fernwärme und elektrische Energie im Energiesektor bilanziert werden, ist von einem Gesamtanteil von über 25 Prozent auszugehen. Der energetische Endenergieverbrauch der privaten Haushalte machte im Jahr 2022 insgesamt 27,1 Prozent der insgesamt benötigten Endenergie (also inklusive des Energieverbrauchs von Betrieben im Emissionshandel) aus.

Den Einfamilienhäusern kommt dabei besondere Bedeutung zu: Zum einen sind diese Wohneinheiten mehr als doppelt so groß wie im Mehrgeschosswohnungsbau, zum anderen belastet die Ausdehnung der Einfamilienhaussiedlungen in der Fläche mit den damit einhergehenden Mobilitätsbedürfnissen die Treibhausgasbilanz des Verkehrssektors (2019: 44 Prozent Anteil an den KSG-Emissionen; rund 55 Prozent davon aus dem privaten Autoverkehr) deutlich stärker als verdichtete Wohnformen.

Häuser der 1970er und 1980er Jahre, in welche die Mehrzahl des Ein- und Zweifamilienhausbestandes fallen, haben unsaniert einen ähnlich hohen Energieverbrauch wie unsanierte Kleinhäuser der Vorkriegsjahre bzw. der Gründerzeit. Sie entsprechen damit keineswegs dem Stand der Technik, führen zu hohen Energiekosten für ihre Nutzer:innen und stellen sowohl bei der Treibhausgasneutralität als auch bei der klimaneutralen Energieaufbringung eine große Herausforderung dar.

Oft sehen deren Eigentümer:innen, so sie das Objekt noch selbst bewohnen, keinen Handlungsbedarf: „Das soll die nächste Generation machen“, lautet ein oft gehörtes Argument bei zahlreichen Gesprächen. Nicht selten baut sich die nächste Generation aber in der Zwischenzeit bereits den eigenen Wohnraum im Grünen, wodurch die Gesamtsituation nicht einfacher wird. Dabei stellt eine grundsätzlich negative Eigenschaft des Einfamilienhauses – der große Flächenbedarf je Nutzeneinheit bei gleichzeitig unverbautem Gartengrundstück – eine gute Ausgangsposition für die Dekarbonisierung des Energiebedarfs im Einfamilienhaus dar.

Der Ersatz fossiler Systeme (Gas, seltener noch Öl) ist auch im unsanierten Gebäude durch biogene Wärmesysteme technisch sehr leicht zu realisieren. Photovoltaik am Dach (am Carport, vielleicht sogar in Teilen des Gartens) brauchen lediglich den „eigenen Willen“, nicht die Zustimmung anderer Eigentümer:innen oder Mieter:innen im Geschosswohnungsbau. Und im Falle einer Sanierung können Niedertemperatursysteme mit Erdwärme, Solarthermie und Wärmepumpe zumindest in der Jahresbilanz für Energieautonomie sorgen. Nachsatz: Noch nie zuvor waren die öffentlichen Fördertöpfe auf Bundes- und Landesebene so gut dotiert wie gegenwärtig.

Der Bedarf an (leistbarem) Wohnraum wird weiterwachsen, die Bevölkerungsprognosen und die Zunahme der Einpersonenhaushalte zeigen das ganz klar an. Will Österreich seine Klimaschutzziele erreichen, dann führt somit kein Weg an der Sanierung, sukzessiven Erneuerung und Weiterentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser und damit von rund der Hälfte des nationalen Gebäudebestands vorbei. Dabei ist der Weiterentwicklung des Gebäudebestands größte Priorität beizumessen: Im Neubau sind fossile System rechtlich seit 2024 nicht mehr möglich, die Anforderungen an die Energieeffizienz sind im Neubau um den Faktor 4 bis 6 niedriger als der Energiebedarf alter, unsanierter Häuser.

Ein für die Nachhaltigkeit und Biodiversität in Österreich nicht weniger wichtiger Aspekt betrifft den Flächenverbrauch durch fortschreitende Zersiedelung mit Einfamilienhäusern. Die Flächeninanspruchnahme (verbaute Fläche je Wohneinheit und Grundstücksfläche) durch Ein- und Zweifamilienhäuser ist mehr als dreimal größer als durch verdichtete Bauweisen. Doch obwohl mehr als 57% der Ein- und mehr als 64% der Zweifamilienhäuser nur mehr von ein bis zwei Personen bewohnt werden, werden österreichweit täglich rd. 11,3 ha Grünland für Siedlungszwecke (Brutto-Bauland für Wohnen und andere Nutzungen, Verkehrsflächen, Freizeit- und Erholungsflächen) verwendet. Die Neubausiedlungen an den Ortsrändern werden dafür ausgeweitet, „Entwicklung nach innen“ findet insbesondere im ländlichen Raum nur sehr eingeschränkt statt.

Dadurch schreitet nicht nur die Zersiedelung, sondern auch die Bodenverdichtung und Bodenversiegelung voran: Knapp unter 50 Prozent der jährlich hinzugekommenen Flächen sind direkt verbaut und damit versiegelt, der Rest durch Gartenanlagen und vergleichbare Freiräume genutzt und auf diese Art einer landwirtschaftlichen Nutzung oder dem Naturraum entnommen.

Die Flächeninanspruchnahme für Wohnzwecke nimmt im Jahr 2022 in Österreich einen Wert von 1.113 km² von 5.648 km² ein (sämtliche Gebäudenutzungen mit Baulandwidmung (2.794 km²), Verkehrsflächen (1.720 km²), Siedlungsflächen außerhalb von Bauland und Ver- und Entsorgungsflächen (804 km²) sowie der für Freizeit und Erholung genutzten Flächen (330 km²)). Der mit Bauwerken tatsächlich überbaute und damit versiegelte Anteil beträgt im dezidierten Wohnbau 39 Prozent (437 km² von 1.113 km²), über alle Siedlungsnutzungen mit Baulandwidmung bei 47 Prozent (1.323 km² von 2.794 km²). Zwar ist die jährlich hinzukommende Flächeninanspruchnahme mit rund 40 km² pro Jahr gegenwärtig etwa halb so groß wie in den jüngeren Spitzenjahren (2009 bis 2013: 80 bis 100 km²), sorgt aber immer noch für eine Verschärfung notwendiger Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung) und den fortschreitenden Verlust an Biodiversität (Artenschutz).^{6 7}

Wie schon angeführt, führen neue Einfamilienhaussiedlungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, da sie in den seltensten Fällen zentral und öffentlich gut erreichbar errichtet werden und tragen in vielen Fällen zur Verödung der Ortskerne bei. So es überhaupt noch Geschäfte für den täglichen Bedarf im Ortszentrum gibt, kaufen Menschen zunehmend in den ebenfalls auf der grünen Wiese errichteten und mit dem Auto gut erreichbaren Einkaufszentren ein, wodurch die Zentrenentwicklung im Bestand zusätzlich erschwert wird.

⁶ Banko et al. (2023)

⁷ Quelle zu Jahreswerten: WWF Österreich (2023)

2. Struktur des Wohnbaus in Österreich

Ein Wohngebäude wird definiert als Gebäude, mit überwiegender (dh. $\geq 50\%$) Nutzung Wohnfunktion. In der wiederum an die CES-Recommendations angelehnten Logik der Gebäude- und Wohnungsregister, **gelten Bauwerke, die über eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme verfügen, jeweils als eigenes Gebäude.** Das betrifft auch Wohnblocks, Doppelhäuser, Gruppen- oder Reihenhäuser. Ein Doppelhaus, eigentlich das „klassische Zweifamilienhaus“, mit einer vertikalen Trennung der Wohneinheiten, gilt in dieser Logik ebenso als Einfamilienhaus (EFH), bzw. als **zwei Wohngebäude mit einer Wohnung**, wie ein Reihnhaus, wenn das Gebäude nur über eine Wohneinheit verfügt. Die in der Statistik erfassten Wohngebäude mit zwei Wohnungen, **„Zweifamilienhäuser“ (ZFH), sind Einfamilienhäuser, die bereits in zwei Wohneinheiten unterteilt wurden** (mit einer horizontalen Trennung, zum Beispiel je eine Wohneinheit im EG und Obergeschoss), oder bei denen beispielsweise der Dachboden ausgebaut worden ist.

Theoretisch wäre es auch möglich, dass sich unter den „Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnung(en)“ auch andere Nutzungen finden wie Arztpraxis, Büro oder Bäckerei, wenn die Gewerbefläche kleiner als die 50% der Gesamtfläche ausmacht. Da die Funktionsmischung in ländlichen Gebieten eher die Ausnahme als die Regel ist und die statistische Auswertung sich oft auf die Anzahl der Wohnungen bzw. die Privathaushalte bezieht, macht es für das Ergebnis keinen Unterschied und es wird der Einfachheit halber nachfolgend nur mehr von Ein- und Zweifamilienhäusern gesprochen.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit mit früheren Gebäudezählungen schließt der Census zur GWZ 2021 Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung (z. B. Ställe, Scheunen, Kellereien, Glashäuser), freistehende Privatgaragen, sonstige Bauwerke (z. B. Trafostationen, Bushaltestellen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen) und Pseudobaulichkeiten (z. B. Zelte, Wohnwägen, Mobilheime, Baracken) **nicht** in den Gebäudebegriff ein. In der Baumassnahmenstatistik⁸ für baufertiggestellte Gebäude sind Privatgaragen und landwirtschaftliche Nutzgebäude eine Unterkategorie von „neue andere Gebäude“ (=Nichtwohngebäude), sonstige Bauwerke und Pseudobaulichkeiten scheinen auch hier nicht auf.

Im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 wurde eine Übererfassung an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung festgestellt. Aus Gründen mangelhafter Qualität wurde die Kategorie „ohne Wohnsitzangabe“ 2011 jedoch nicht veröffentlicht. Im Rahmen der Registerzählung 2021 führte die Statistik Austria auch eine Wohnsitzanalyse durch, um die Zahl der zum Stichtag registrierten Hauptwohnsitze qualitätszusichern. Zusätzlich wurden, ebenfalls zur Qualitätsverbesserung der GWZ 2021, Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung (das heißt, Wohnungen die weder eine Hauptwohnsitz- noch Nebenwohnsitzmeldung aufwiesen) stichprobenartig untersucht. Im Gegensatz zur GWZ 2011 ist nunmehr die Unterscheidung der Kategorien Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen, Wohnungen mit nur Nebenwohnsitzmeldungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung möglich.

⁸ STATISTIK AUSTRIA (2022)

Die Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung sind allerdings nicht zwingend mit leerstehenden Wohnungen gleichzusetzen. Infolge von Renovierungen, Neu-Bezug (und noch nicht erfolgter Meldung), laufenden Verlassenschaftsabwicklungen usw. haben Wohnungen möglicherweise keine Wohnsitzangabe zum Stichtag. Es kann sich auch um Ferienwohnungen, Kleingärten und ähnliches handeln, wo üblicherweise keine Hauptwohnsitzmeldungen vorliegen. Die neu eingeführte Kategorie „Wohnungen mit Nebenwohnsitzmeldung“ erlaubt jedoch im Unterschied zur GWZ 2011 schon eine deutlich bessere Annäherung an den Wohnungsleerstand als im Jahr 2011.

2.1 Allgemeines zu den Bundesländern und Gemeinden

Da sich einige der nachfolgenden Datenauswertungen auf Gemeindeebene beziehen, seien an dieser Stelle ein paar grundsätzliche Fakten zur Struktur der österreichischen Gemeinden angeführt: Zwischen den Registerzählungen 2011 und 2021 hat sich die österreichische Gemeindeflandschaft durch mehrere Gemeindefstrukturereformen stark verändert. 2011 waren es noch 2.357 Gemeinden, durch Zusammenlegungen reduzierte sich die Anzahl der Gemeinden auf 2.095. Die größte Veränderung fand dabei in der Steiermark statt, wo sich die Zahl von 542 auf 286 verringerte. In Oberösterreich reduzierte sich die Zahl von 444 (im Jahr 2011) auf aktuell 438. Am 1.1. 2022, also nach dem Stichtag der letzten Registerzählungen gab es auch in Tirol noch Zusammenlegungen und zwei Gemeinden weniger.

Aktuell (2024) gibt es in Österreich 2.093 Gemeinden. 171 sind es in Burgenland, 312 in Kärnten, 573 in Niederösterreich, 438 in Oberösterreich, 119 in Salzburg, 286 in der Steiermark, 277 in Tirol, 96 in Vorarlberg und 1 in Wien.

Ein Fünftel, nämlich 409 Gemeinden, haben weniger als 1000, mehr als die Hälfte, nämlich 1.362 Gemeinden, zählen weniger als 2.500 Einwohner:innen. Nur 87 Gemeinden haben mehr als 10.000 Einwohner:innen. Davon überspringen wiederum nur 10 Gemeinden/Städte die 50.000er Marke. Im Schnitt hat eine österreichische Gemeinde 4.283 Einwohner:innen (ohne Wien). Die kleinen Gemeinden dominieren den ländlichen Raum. Im Unterschied zu Deutschland sind aber selbst die kleinsten Gemeinden wenig kompakt, was sich auch aus der Luft gut erkennen lässt.

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland, Vorarlberg nach Wien das kleinste. Bezogen auf die Einwohner:innenzahl pro km² Dauersiedlungsraum ist Vorarlberg nach der Stadt Wien (6.259 EW/km²) mit 732 EW/km² das am dichtesten besiedelte Bundesland. Die geringste Bewohner:innendichte gibt es in Burgenland (122 EW/km²), Niederösterreich (148 EW/km²) und Oberösterreich 224 EW/km². Der österreichische Schnitt beträgt 281 EW/km². Siehe auch Tabelle 22 im Anhang.

2.2 Daten und Fakten zu Gebäuden, Wohngebäude-, Ein- und Zweifamilienhäuserzahlen

Zum Stand der letzten Registerzählung 2021, mit Stichtag 31.10.2021, gab es in Österreich **2.374.777** Gebäude, von denen **2.097.996** der Kategorie Wohngebäude zugerechnet werden.

1.531.514 der Wohngebäude fallen in die Kategorie „Wohngebäude mit einer Wohnung“ und **292.752** in die Kategorie „Wohngebäude mit zwei Wohnungen“. In Summe also **1.824.266** Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen.

Gegenüber dem Jahr 2011 bedeutet das ein Plus an 183.497 Gebäuden (oder 8,4%) insgesamt, wobei die Nettozahl der Einfamilienhäuser um 89.448 (+6,2%) und die der Zweifamilienhäuser um 7.689 (+2,7%) gewachsen ist.

2021 ist der Anteil an Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen am Gebäudebestand gegenüber dem Jahr 2011 leicht gesunken. Betrug er damals noch 78,82%, sind es mit Stichtag Registerzählung 2021 nur noch **76,82%**. Ein Großteil davon, nämlich **64,5%, entfallen auf die Einfamilienhäuser, 12,3% auf die Zweifamilienhäuser.**

Dieser Rückgang ist auch in allen Bundesländern zu beobachten, am höchsten war er mit -3,09% in Vorarlberg, am geringsten in Wien (-0,15%). Siehe Tabelle 23 im Anhang.

Mit Ausnahme von Wien ist in allen Bundesländern im Wohnsektor eine leichte Verlagerung weg vom Ein- und Zweifamilienhaus hin zum Mehrparteienwohngebäude zu beobachten. Im österreichischen Schnitt nahm der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser bei den Wohngebäuden insgesamt um 0,5% ab, nur in Wien nahm er um 0,7% zu. Dazu ist anzumerken, dass der hauptwohnsitzgemeldete Bevölkerungsanteil in Wien in Gebäuden mit nur einer oder zwei Wohneinheiten im Jahr 2011 bei 10,1 Prozent lag, im Jahr 2021 bei 9,6 Prozent. Somit wohnen im Bundesland Wien jeweils rund 90 Prozent der Bevölkerung in Mehrgeschosswohnbauten. Siehe auch Tabelle 1.

Dennoch ist Österreich auch 2021 das Land der Ein- und Zweifamilienhäuser. Burgenland (87%), Niederösterreich (84%) und Oberösterreich (78,4%) führen das Bundesländerranking an und besitzen gemessen am Gesamtgebäudebestand die höchsten Anteile an EFH und ZFH. Siehe Tabelle 24 im Anhang.

In absoluten Zahlen sind Niederösterreich, Steiermark und Oberösterreich die Länder mit den meisten Einfamilienhäusern. Niederösterreich führt auch die Liste an, wenn die Bundesländer nach der absoluten Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern gereiht werden, Oberösterreich und Steiermark tauschen die Plätze. Siehe Tabelle 25 im Anhang.

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Wohngebäuden ist österreichweit um 0,5% gesunken, der Anteil der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen ist entsprechend gestiegen. Dieser Trend ist auch in acht von neun Bundesländern zu beobachten. Tirol und Vorarlberg sind die zwei Länder, in denen die Tendenz zu großvolumigerem Wohnbau am stärksten ausgeprägt ist. Ausgerechnet in Wien, als einzigem Bundesland, hat sich der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Wohngebäuden erhöht. Siehe Tabelle 1 und Tabelle 2.

Tabelle 1: Wohngebäude gesamt 2021, Anzahl Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen und deren % - Anteil am Wohngebäudebestand, Veränderung gegenüber der Registerzählung 2011

Bundesland	Wohngebäude gesamt	Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen	Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen	Veränderung 2011- 2021	Veränderung 2011- 2021
	absolut	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Burgenland	121.591	117.165	96,4%	7.174	-0,6%
Kärnten	161.408	143.514	88,9%	6.058	-0,4%
Niederösterreich	572.285	534.217	93,3%	26.770	-0,4%
Oberösterreich	373.973	331.505	88,6%	23.290	-0,4%
Salzburg	118.493	96.619	81,5%	3.697	-0,9%
Steiermark	335.376	297.061	88,6%	15.091	-0,7%
Tirol	164.070	129.728	79,1%	6.193	-1,6%
Vorarlberg	93.923	78.890	84,0%	3.126	-1,7%
Wien	156.877	95.567	60,9%	5.738	0,7%
Österreich	2.097.996	1.824.266	87,0%	97.137	-0,5%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Tabelle 2: Wohngebäude gesamt 2021, Anzahl Wohngebäude drei und mehr Wohnungen und deren %Anteil am Wohngebäudebestand, Veränderung gegenüber der Registerzählung 2011

Bundesland	Wohngebäude insgesamt	Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	Veränderung 2011- 2021	Veränderung 2011- 2021
	absolut	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Burgenland	121.591	4.426	3,6%	929	0,6%
Kärnten	161.408	17.894	11,1%	1.496	0,4%
Niederösterreich	572.285	38.068	6,7%	4.130	0,4%
Oberösterreich	373.973	42.468	11,4%	4.679	0,4%
Salzburg	118.493	21.874	18,5%	2.147	0,9%
Steiermark	335.376	38.315	11,4%	4.444	0,7%
Tirol	164.070	34.342	20,9%	4.677	1,6%
Vorarlberg	93.923	15.033	16,0%	2.365	1,7%
Wien	156.877	61.310	39,1%	2.013	-0,7%
Österreich	2.097.996	273.730	13,0%	26.880	0,5%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Wie bereits 2011 hat Wien in absoluten Zahlen auch 2021 mehr Einfamilienhäuser als die Bundesländer Salzburg und Vorarlberg und liegt mit einer Zuwachsrate von 6,7% mehr EFH (gegenüber dem Jahr 2011) nur knapp hinter Burgenland (8,5%) und vor Kärnten (5,7%), Tirol (3,3%), Salzburg (3,1%) und Vorarlberg (2,8%). Siehe Tabelle 3.

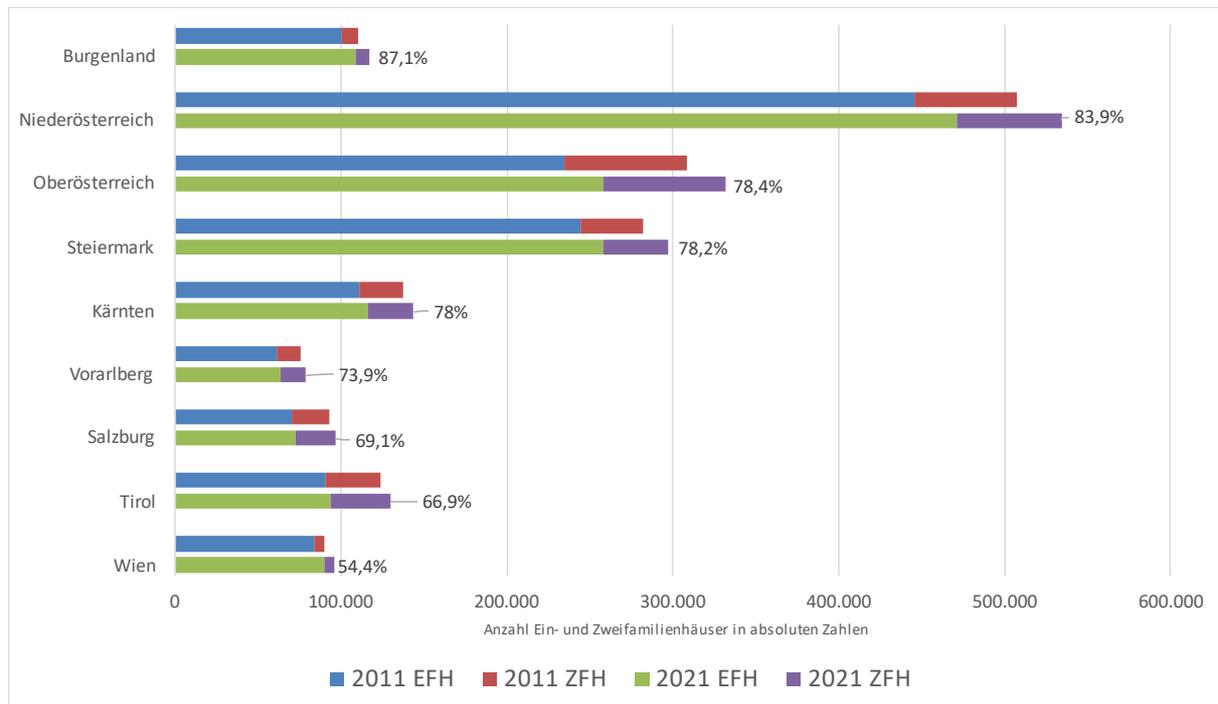
Tabelle 3: Gebäudebestand, Anzahl Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen (EFH und ZFH) und deren %-Anteil am Gebäudebestand der Bundesländer 2021, gereiht nach Veränderung Anzahl EFH 2011-2021.

Bundesland	Gebäude insgesamt	EFH	Veränderung Anzahl EFH 2011-2021	Veränderung in Prozent (bezogen auf Zuwachs EFH in Österreich)	EFH und ZFH	% Anteil EFH und ZFH am Gebäudebestand insgesamt
Niederösterreich	637.094	471.382	+25.716	28,7%	534.217	83,9%
Oberösterreich	422.956	257.616	+22.858	25,6%	331.505	78,4%
Steiermark	379.873	258.181	+13.968	15,6%	297.061	78,2%
Burgenland	134.458	108.430	+7.625	8,5%	117.165	87,1%
Wien	175.760	89.960	+5.968	6,7%	95.567	54,4%
Kärnten	184.036	116.049	+5.069	5,7%	143.514	78,0%
Tirol	193.876	93.487	+2.953	3,3%	129.728	66,9%
Salzburg	139.907	72.889	+2.772	3,1%	96.619	69,1%
Vorarlberg	106.817	63.520	+2.519	2,8%	78.890	73,9%
Österreich	2.374.777	1.531.514	89.448		1.824.266	76,8%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Werden die Bundesländer allerdings nach dem **relativen Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an ihrem Gebäudebestand** gereiht, übernimmt Burgenland mit 87,1% die Führung vor Niederösterreich (83,9%) und Oberösterreich (78,4%). Wien hat mit 54,4% Anteil EFH / ZFH am Gebäudebestand wie bereits 2011 den geringsten Anteil aller Bundesländer. Siehe Abbildung 1 und Tabelle 24 im Anhang.

Abbildung 1: Summe der Ein- und Zweifamilienhäuser je Bundesland und ihr prozentueller Anteil am Gebäudebestand im Vergleich 2011 und 2021



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

78,4% aller österreichischen Gemeinden, das sind 1.642 an der Zahl, haben einen überdurchschnittlichen, das heißt mehr als 76,8% hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. 16% aller Gemeinden haben einen Anteil von über 90%. Angeführt wird die Liste von der burgenländischen Gemeinde Tschanigraben, deren Gebäudebestand, 49 Objekte, zu 100% aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht (47 EFH und 2 ZFH). Unter den 25 Gemeinden mit dem höchsten Anteil an EFH und ZFH (> 94,4%) befinden sich 14 niederösterreichische, 8 burgenländische, 2 oberösterreichische und 1 Vorarlberger Gemeinde. Siehe auch Tabelle 26 im Anhang.

Überraschenderweise sind auf Gemeindeebene und in absoluten Zahlen gemessen, die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser in den Großstädten zu finden:

Tabelle 4: Gemeinden bzw. der Wiener Bezirke mit den meisten Ein- und Zweifamilienhäusern in absoluten Zahlen, Reihung nach relativen Anteilen an den Gebäuden insgesamt

Bundesland	Gemeinde / Bezirk	Gebäude insgesamt	EFH und ZFH	% Anteil EFH und ZFH am Gebäudebestand insgesamt
NÖ	Gerasdorf bei Wien	5.502	4.930	89,60%
NÖ	Klosterneuburg	11.270	9.636	85,50%
K	Wolfsberg	7.984	6.461	80,92%
W	Wien-Donaustadt	33.002	26.442	80,12%
NÖ	Traiskirchen	5.764	4.603	79,86%
NÖ	St. Pölten	13.207	9.587	72,59%
V	Dornbirn	11.230	8.056	71,74%
V	Feldkirch	7.975	5.620	70,47%
NÖ	Wiener Neustadt	10.236	7.006	68,44%
W	Wien-Penzing	13.125	8.873	67,60%
W	Wien-Floridsdorf	20.897	14.013	67,06%
W	Wien-Liesing	16.713	11.006	65,85%
W	Wien-Hietzing	10.489	6.786	64,70%
K	Villach	12.966	8.249	63,62%
K	Klagenfurt	21.400	13.586	63,49%
OÖ	Wels	11.033	6.829	61,90%
Stk	Graz	42.667	23.970	56,18%
W	Wien-Favoriten	13.753	7.193	52,30%
S	Salzburg	21.840	11.027	50,49%
OÖ	Linz	23.809	9.798	41,15%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Tabelle 4 zeigt, dass eine hohe Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zwingenderweise bedeutet, dass auch der prozentuelle Anteil der EFH/ZFH am Gebäudebestand insgesamt hoch ist. Linz beispielsweise liegt auf Platz 7 reiht man die Gemeinden nach den meisten Ein- und Zweifamilienhäusern in absoluten Zahlen. Diese machen jedoch nur 41,15% aller Linzer Gebäude aus. Linz liegt hier somit weit unter dem österreichischen Durchschnitt.

Reiht man die Gemeinden nach dem niedrigsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, dann finden sich, wenig überraschend, die Wiener Bezirke I. bis IX, sowie XII, XV, XVI, XVIII und XX unter den ersten 30 Gemeinden bzw. Bezirken.

Daneben sind es, abgesehen von Österreichs kleinster Stadt Rattenberg, (hoch)alpine Gemeinden wie Ischgl, Lech, Fiss, Gerlos, Serfaus oder Sölden, die einen weit unterdurchschnittlichen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern haben. Siehe auch Tabelle 27 im Anhang.

Eine Reihung der 30 Gemeinden bzw. Wiener Bezirke mit den wenigsten Ein- und Zweifamilienhäusern in absoluten Zahlen findet sich ebenfalls im Anhang. Siehe Tabelle 28.

2.3 Daten und Fakten zum Wohnungsbestand und Privathaushalten

2021 gab es in Österreich insgesamt **4.909.410 Wohnungen**, von denen **4.712.936** den **Wohngebäuden** mit einer, zwei, drei oder mehr Wohnungen zugeordnet waren. **196.474** Wohnungen waren der Kategorie „**Andere Gebäude**“ zugeordnet. Die Kategorie „Andere Gebäude“ setzt sich aus Gebäuden für Gemeinschaften und die Gruppe der „Nicht-Wohngebäude“ zusammen. Letztere beinhaltet Hotels, Bürogebäude, Groß und Einzelhandelsgebäude, Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens, Industrie- und Lagergebäude, sowie Gebäude für Kultur- und Freizeit Zwecke und des Bildungs- und Gesundheitswesens.

4.015.886 der Wohnungen sind sogenannte **Privathaushalte**. Das entspricht der Anzahl Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung. Davon lagen **1.274.396 Wohnungen in Einfamilienhäusern** und **422.441 Wohnungen in Zweifamilienhäusern**. Das sind in Summe 1.696.837 Wohnungen mit Hauptwohnsitz in EFH und ZFH. Anders ausgedrückt: **31,7% der Wohnungen mit Hauptwohnsitz befinden sich in Einfamilienhäusern, 10,5% in Zweifamilienhäusern, 54% liegen in Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen** und 3,8% befinden sich in Gebäuden für Gemeinschaften oder in Nichtwohngebäuden. Im Jahr 2011 waren noch 33,0% der Wohnungen mit Hauptwohnsitz in EFH, 12,1% in ZFH, 52,3% in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen, 2,6% in Gebäuden für Gemeinschaften und Nichtwohngebäuden.

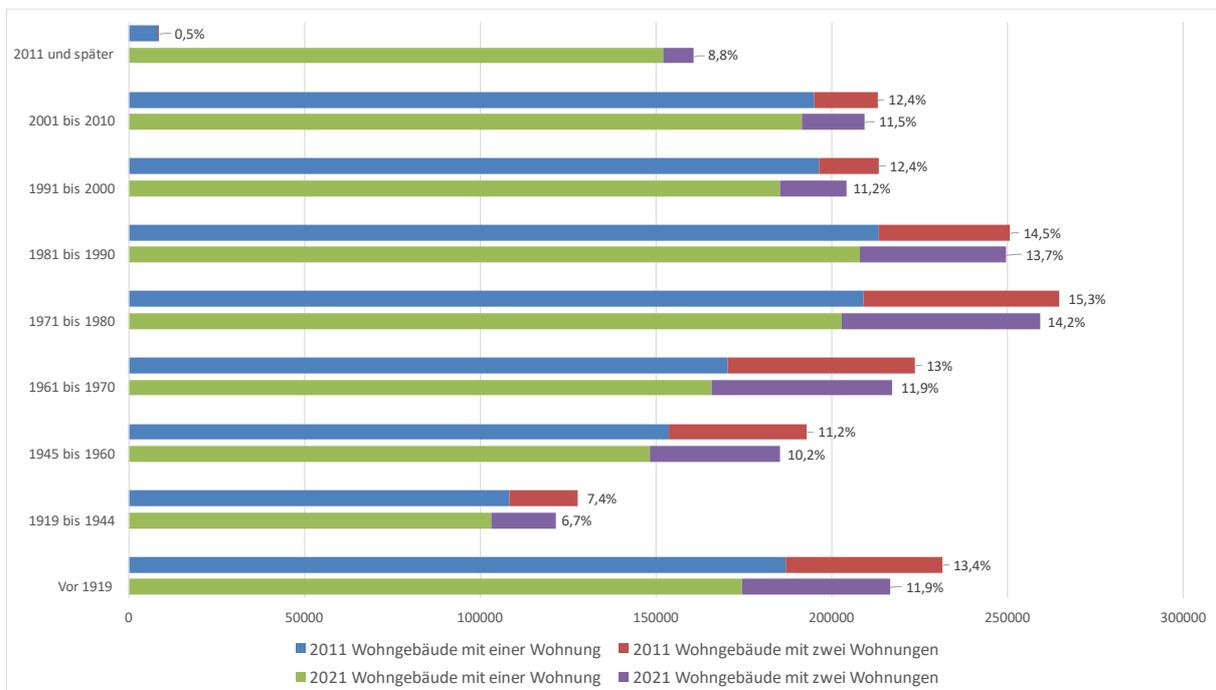
Burgenland hat mit Abstand den größten Anteil an Privathaushalten bzw. Hauptwohnsitzwohnungen in Einfamilienhäusern, nämlich 65,7%. Auch Niederösterreich liegt mit 51,4% noch weit über dem österreichischen Durchschnitt. Wien weist nur 7,1% der Hauptwohnsitzungen in Einfamilienhäusern auf. Hingegen befinden sich hier 75,6% der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 11 Wohnungen.

Obwohl wie bereits ausgeführt die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser um 97.137 Gebäude angewachsen ist, nahm die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen in EFH/ZFH gegenüber dem Jahr 2011 nur um 53.294 Wohnungen zu. **Das liegt unter anderem daran, dass die Zahl der Privathaushalte mit Hauptwohnsitz in Zweifamilienhäusern in allen Bundesländern außer in Tirol deutlich gesunken ist.** Nur in Tirol wurden bei der Registerzählung 2021 um 2.033 mehr Haushalte in „Wohngebäuden mit zwei Wohnungen“ gezählt als im Jahr 2011.

2.4 Wie alt sind die Ein- und Zweifamilienhäuser?

Auch zum Stand der Registerzählung 2021 stammt das Gros der österreichischen Ein- und Zweifamilienhäuser, nämlich **509.002 Gebäude (das sind 27,9% aller EFH/ZFH), aus den 1970er und 1980er Jahren**. Es wurden allerdings weniger. Zum Vergleich: 2011 waren es in demselben Zeitraum (1971-1990) noch 515.498 Wohngebäude, was 29,8 % aller EFH/ZFH entsprach. Im Jahr 2021 haben 259.447 EFH und ZFH ein Baujahr zwischen 1971 bis 1980, das sind 14,2% aller Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen. 249.555 Objekte wurden zwischen 1981 und 1990 gebaut, was 13,7% aller EFH / ZFH entspricht. Von den zwischen 1961 – 1970 bzw. 1991 - 2000 gebauten EFH / ZFH, ebenfalls „starke Jahrgänge“, aber doch schon deutlich weniger, gibt es noch 217.294 Objekte, was 11,9% aller EFH / ZFH entspricht. Zum Vergleich: im Jahr 2011 waren aus der Bauperiode der 1960er Jahre noch 223.703 Objekte vorhanden, was damals einem Anteil von 13% entsprach. Siehe Abbildung 2 unten und Tabelle 29 im Anhang.

Abbildung 2: Summe der Ein – und Zweifamilienhäuser je Bauperiode (in absoluten Zahlen) und ihr prozentueller Anteil am gesamten österreichischen EFH- und ZFH-Bestand im Vergleich 2011 und 2021



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Ähnlich ist das Bild in den Bundesländern. Im Vergleich der Jahrzehnte untereinander ist auch hier der Bestand der zwischen 1971 – 1980 errichteten Gebäude am höchsten. Nur in Niederösterreich, Vorarlberg und Wien gibt es Ausnahmen: in Niederösterreich und Vorarlberg gibt es mehr EFH/ ZFH, die vor 1919 errichtet worden sind, auch wenn es gegenüber 2011 schon deutlich weniger geworden sind. In Niederösterreich fallen 14,6% in diese Bauperiode (2011 waren es noch 16,3%. In Vorarlberg fallen 13,1% in diese Bauperiode, 2011 waren es noch 14,9%. In Wien fallen mit 17,2% mit Abstand die meisten EFH/ZFH in die Bauperiode 1919-1944. Also weit über dem österreichischen Durchschnitt, der für diese Bauperiode 6,7% beträgt. 2011 waren es sogar noch 19,8%, bei einem österreichischen Schnitt von 7,4%). Im Jahrzehnt mit der österreichweit größten Bautätigkeit bei EFH/ZFH, der Periode 1971-1980 fällt auf, dass in Burgenland 17,7% der Gebäude in diese Periode fallen und somit weit über dem österreichischen Durchschnitt liegen, der 14,2% beträgt. Siehe auch Tabelle 29 und Tabelle 30 im Anhang.

2.4.1 Abgänge

Im Vergleich der Ergebnisse der Registerzählungen 2021 und 2011 sind im Jahr 2021 bei den **Wohngebäuden mit einer Wohnung** für die Bauperioden „vor 1919“ bis 2010 in Summe **54.562 weniger Einfamilienhäuser** eingetragen, als es noch im Jahr 2011 der Fall war. Diese sogenannten **Abgänge** kommen mehrheitlich durch Abrisse zustande, aber auch durch Umwidmungen (bspw. von Wohnungseinheiten in Büro), oder das Einfamilienhaus verändert die Kategorie (bspw. bei nachträglichem Einbau einer Wohneinheit) und wird zwar in derselben Bauperiode, aber ab sofort als „Zweifamilienhaus“ klassifiziert. Abgänge resultieren aber auch aus Bereinigungen des Registers, nach inkorrekt erfasster Datenaufnahme oder bei Einstellung der Bauvorhaben, die bereits als bewilligte Bauvorhaben im Register erfasst waren.

Bei den Einfamilienhäusern sind die meisten Abgänge in der Bauperiode **vor 1919** zu verzeichnen. Zwischen 2011 und 2021 dürften österreichweit **12.526 Gebäude aus dieser Bauperiode abgerissen**, oder weitere Wohneinheiten im Einfamilienhaus begründet worden sein. Da allerdings auch der Saldo der Zweifamilienhäuser dieser Bauperiode negativ ist, liegt die Vermutung nahe, dass diese Einfamilienhäuser mehrheitlich abgerissen worden sind. An der Spitze der Bundesländer mit den meisten Abgängen von Gebäuden aus der Bauperiode vor 1919 steht Niederösterreich mit 4.009 Einfamilienhäusern, gefolgt von Oberösterreich (2.195 EFH) und Steiermark (2.046 EFH).

Auch in der Bauperiode 1991- 2000 gibt es eine auffallend hohe Abgangsquote. Österreichweit sind bei der Registerzählung 2021 für dieses Jahrzehnt **11.100 EFH** weniger verzeichnet also noch im Jahr 2011. Auch hier führt Niederösterreich mit 2.668 Abrissen die Liste vor Oberösterreich (1.792) und der Steiermark (1.722) an. Siehe auch Tabelle 31 im Anhang.

Bei den **Zweifamilienhäusern** gibt es im Jahr 2021 österreichweit nur **408 Gebäude weniger** als im Jahr 2011, da **zwischen 1971 und 2000 um 7.339 mehr „Wohngebäude mit zwei Wohnungen“ erfasst sind, als es im Jahr 2011** noch der Fall war. Dies dürfte zum einen auf den Ausbau von Einfamilienhäusern zurückzuführen sein, die ab dem Moment als Zweifamilienhäuser (oder, zwar möglich, aber wohl seltener, als Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten) kategorisiert werden. Zum anderen steht vermutlich eine inkorrekte Datenerfassung dahinter, die 2021 berichtigt worden ist. Bis zu einem gewissen Grad spielen wahrscheinlich auch veränderte statistische Methoden eine Rolle, die 2021 verbessert worden sind. Siehe auch Tabelle 32 im Anhang.

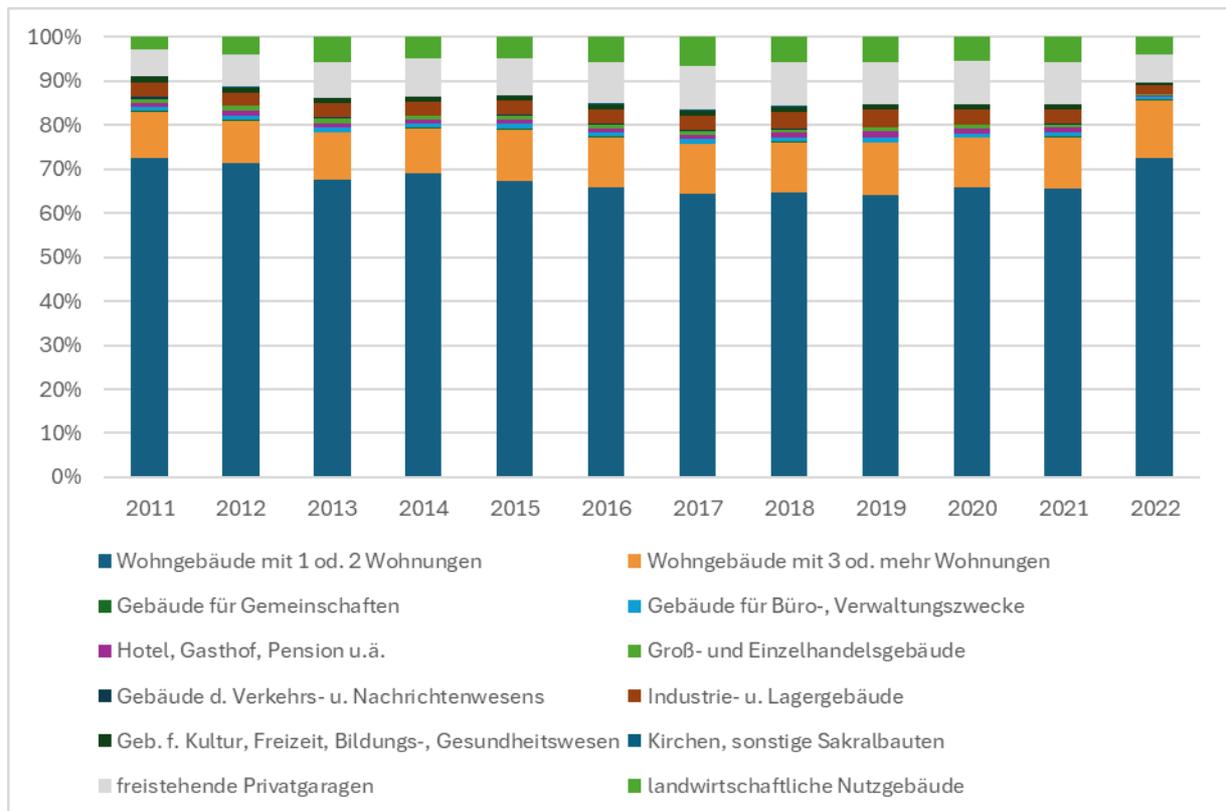
Eine Tabelle, die die prozentuelle Veränderung der Summe aller Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2011 und 2021 nach Bauperiode und Bundesland darstellt, befindet sich ebenfalls im Anhang, siehe Tabelle 33 im Anhang.

2.4.2 Neuerrichtungen

Zwischen 2011 und 2022 sind 186.899 Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie 23.954 freistehende Privatgaragen fertiggestellt worden. Der Großteil der Privatgaragen dürfte sich auf Grundstücken befinden, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, es sind jedoch auch größere Parkgaragen dabei, die von Privateigentümer:innen errichtet wurden, beispielsweise in Wien und anderen Großstädten.

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist auch bei den neuerrichteten Gebäuden immens, wie Abbildung 3 sehr gut zeigt.

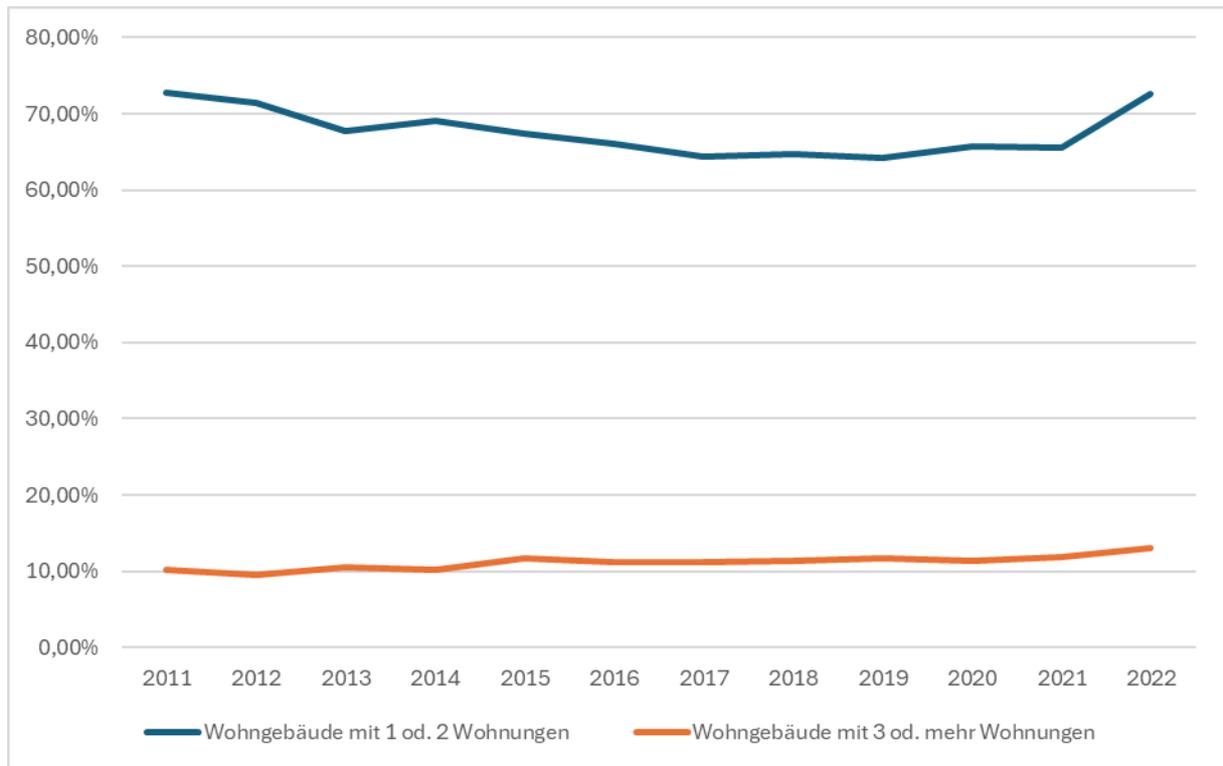
Abbildung 3: Prozentueller Anteil der Gebäudetypologien an den Neuerrichtungen für die Jahre 2011 bis 2022



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2023 (2020-2022). Erstellt am 23.01.2024. Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Nach einem leichten Abwärtstrend bis zum Jahr 2019, gehen die Zahlen der Baufertigstellungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wieder nach oben, während die Anteile der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen mehr oder weniger stagnieren. Im Jahr 2022 gab es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern einen etwas markanteren Sprung nach oben.

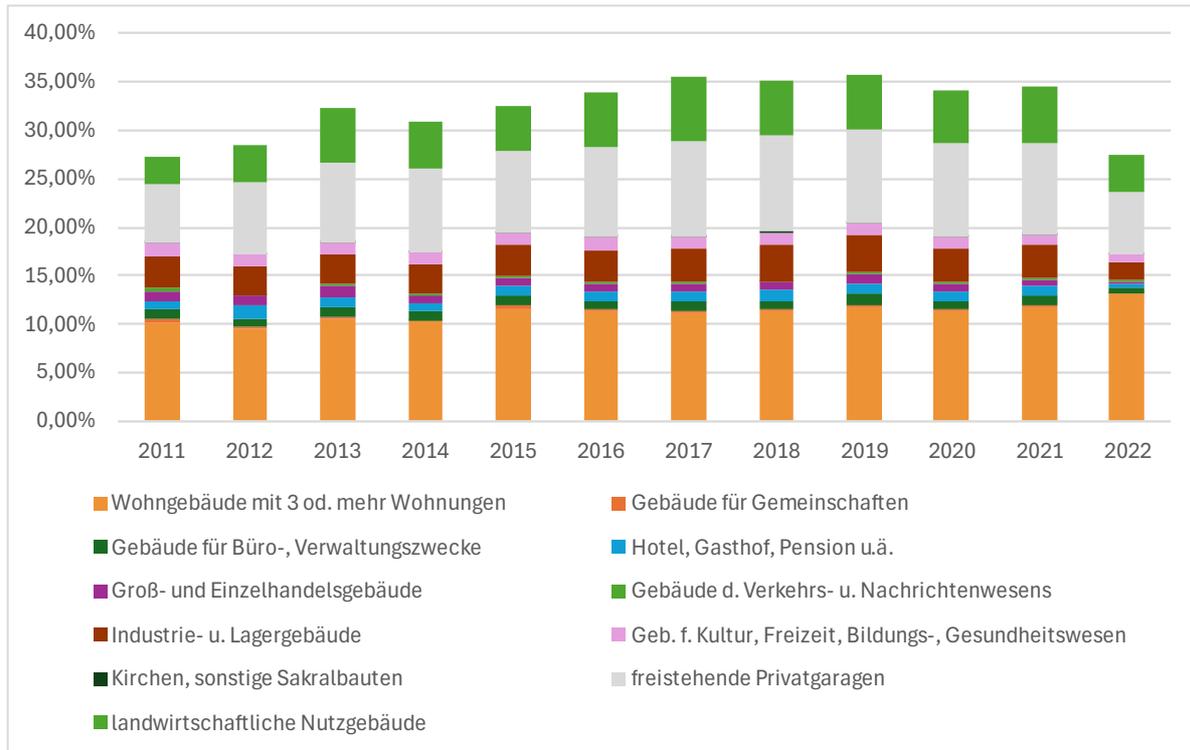
Abbildung 4: Prozentueller Anteil der Wohngebäude an den Neuerrichtungen für die Jahre 2011 bis 2022



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2023 (2020-2022). Erstellt am 23.01.2024. Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Teilweise fast schon gleichauf mit den Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen ist die Anzahl der gebauten Privatgaragen. Was man in Abbildung 5 ebenfalls sehr deutlich sehen kann ist der generelle Konjunktur einbruch der Baubranche ab dem Jahr 2022. (Abbildung ohne Ein- und Zweifamilienhäuser).

Abbildung 5: Prozentueller Anteil der Nicht- Wohngebäude an den Neuerrichtungen im Vergleich zu den Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen für die Jahre 2011 bis 2022



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2023 (2020-2022). Erstellt am 23.01.2024. Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

2.5 Wie viele Menschen leben in den Ein- und Zweifamilienhäusern?

Zum Zeitpunkt der Registerzählung 2021 gab es **8.831.787** Personen, die mit Hauptwohnsitz in einem Privathaushalt in Wohn- und Nichtwohngebäuden lebten, das sind 555.159 Personen mehr als noch 2011. **4.260.569** davon lebten in 1.696.837 Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen (EFH und ZFH), das sind **48,2%** aller in Österreich mit Hauptwohnsitz lebenden Menschen). Gegenüber 2011 ist der Anteil der in EFH und ZFH lebenden Menschen um 4,05% gesunken.

In den Bundesländern variiert der Anteil der in einem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnenden Menschen gemessen an der jeweiligen Bevölkerung mit Hauptwohnsitz enorm. Er reicht von 78,9% in Burgenland bis zu 9,3% in Wien. Siehe Tabelle 5 und Tabelle 6.

Anmerkung zur folgenden Tabelle: in der Spalte „Personen mit HWS im Bundesland“ erfasst sind alle Menschen, die mit Hauptwohnsitz in einem Privathaushalt leben. In den Spalten „Personen mit HWS in EFH, ZFH und MFH“ sind Personen mit einem Hauptwohnsitz in einer der drei Gebäudetypologien, jedenfalls in einer Wohnung erfasst. Die Differenz auf die Gesamtzahl an Personen ergibt sich aus (in den Tabellen nicht erfassten) Personen, die in Gemeinschaftsunterkünften in Nichtprivathaushalten, in Nicht-Wohngebäuden und/ oder in sonstigen Wohneinheiten leben, worunter bspw. Wohncontainer und Baracken, oder mobile Unterkünfte (Wohnwagen, Wohnmobilen) fallen.

Tabelle 5: Personen mit Hauptwohnsitz in Privathaushalten je Bundesland und Wohngebäudetypologie, 2021

Bundesland	Personen mit HWS im Bundesland	Personen mit HWS im EFH	Personen mit HWS im ZFH	Personen mit HWS im MFH
Burgenland	293.666	204.860	26.838	49.170
Niederösterreich	1.680.389	945.711	205.580	464.565
Kärnten	555.577	246.641	85.558	196.279
Oberösterreich	1.483.446	614.677	265.984	542.871
Steiermark	1.231.524	573.204	131.176	475.332
Vorarlberg	396.587	147.722	52.281	177.987
Salzburg	552.245	170.369	83.117	262.285
Tirol	750.520	206.649	125.354	368.705
Wien	1.887.833	157.651	17.197	1.653.583
Österreich	8.831.787	3.267.484	993.085	4.190.777

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Tabelle 6: Anteil der mit Hauptwohnsitz in Privathaushalten lebenden Bevölkerung je Bundesland und Wohngebäudetypologie 2021, gereiht nach Anteil im EFH/ZFH

Bundesland	EFH	ZFH	EFH/ZFH	MFH
Burgenland	69,8%	9,1%	78,9%	16,7%
Niederösterreich	56,3%	12,2%	68,5%	27,6%
Kärnten	44,4%	15,4%	59,8%	35,3%
Oberösterreich	41,4%	17,9%	59,4%	36,6%
Steiermark	46,5%	10,7%	57,2%	38,6%
Vorarlberg	37,2%	13,2%	50,4%	44,9%
Salzburg	30,9%	15,1%	45,9%	47,5%
Tirol	27,5%	16,7%	44,2%	49,1%
Wien	8,4%	0,9%	9,3%	87,6%
Österreich	37,0%	11,2%	48,2%	47,5%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Betrachtet man die Veränderung gegenüber 2011, dann fällt auf, dass in Vorarlberg der Anteil der in EFH/ZFH lebenden Menschen mit -6,6% am meisten abgenommen hat und mit +5,2% mehr Anteil bei den in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen (MFH) die größte Zunahme verzeichnet ist.

Überraschend ist auch die Tatsache, dass es in Wien, trotz einer Zunahme der Bevölkerung um fast 210.000 Personen in 10 Jahren, sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den großvolumigen Gebäuden eine Verringerung des Anteils, der dort mit Hauptwohnsitz lebenden Menschen gegeben hat. Das erklärt sich vermutlich durch die Tatsache, dass Asylwerber:innen größtenteils in Heimen untergebracht wurden, die nicht in die Kategorie „Privathaushalt“ fallen und möglicherweise sind auch die Baugruppen, die in Wien in zunehmend an Bedeutung gewinnen, nicht als Privathaushalte klassifiziert worden. Siehe Tabelle 7.

Tabelle 7: Veränderung der Anteile der mit Hauptwohnsitz in Privathaushalten lebenden Bevölkerung je Bundesland und Wohngebäudetypologie gegenüber 2011

Bundesland	EFH	ZFH	EFH/ZFH	MFH
Burgenland	-2,4%	-2,7%	-5,1%	3,0%
Niederösterreich	-1,8%	-1,8%	-3,6%	1,9%
Kärnten	-1,9%	-1,5%	-3,4%	1,6%
Oberösterreich	-0,9%	-2,6%	-3,5%	2,2%
Steiermark	-2,7%	-1,1%	-3,8%	2,2%
Vorarlberg	-4,7%	-1,9%	-6,6%	5,2%
Salzburg	-2,6%	-1,6%	-4,2%	2,4%
Tirol	-3,4%	-1,2%	-4,6%	3,3%
Wien	-0,6%	-0,2%	-0,7%	-0,9%
Österreich	-2,3%	-1,6%	-3,9%	2,4%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Gegenwärtig ist der Bevölkerungsstand bereits auf 9.159.993 Personen mit Hauptwohnsitzmeldung in Österreich angewachsen. (Stand: 01. 01. 2024)⁹

⁹ Die Statistik des Bevölkerungsstandes für den 01.01.2024 beruht auf den nach bevölkerungsstatistischen Kriterien aufgearbeiteten Daten über Hauptwohnsitzmeldungen in Österreich laut dem Zentralen Melderegister. In der hier angeführten Bevölkerungszahl ist eine statistische Bereinigung auf Basis der für den Finanzausgleich jährlich zu ermittelnden Bevölkerungszahl bereits berücksichtigt, nicht jedoch eine Mindestaufenthaltsdauer in Österreich von drei Monaten. Die endgültigen Bevölkerungszahlen für den 01.01.2024 werden voraussichtlich Ende Mai 2024 verfügbar sein.

2.6 Wer lebt in den Ein- und Zweifamilienhäusern?

Die Wohnform Einfamilienhaus wird vielfach von jungen Erwachsenen kurz vor oder nach der Familiengründung gewählt, weil es ihrem Bedürfnis nach einem Umfeld, in dem die Kinder sicher, „im Grünen“ und mit viel Platz zum Herumtoben, am ehesten entgegenkommt.

Es gibt aber auch andere Motivationen, wie beispielsweise die, etwas Eigenes „zu schaffen“, die der Repräsentation (Statussymbol), die eigene Kindheitserfahrung, die Orientierung an dem, was andere (Freunde, Bekannte, Familienmitglieder) tun, weil man mögliche Frustrationen in der Arbeitswelt oder der aktuellen Lebenssituation kompensieren will, oder weil man den Wunsch nach Unabhängigkeit und Privatheit in einem Einfamilienhaus am besten verwirklicht sieht. Kurz: der Wunsch nach einem Einfamilienhaus wird stärker, wenn das EFH in der jeweiligen Gruppe als Statusmerkmal gilt, wenn die Arbeits- oder Lebensfrustration höher wird, oder wenn man das Bedürfnis nach Rückzug hat.¹⁰

Jedoch ist das Bauen in den letzten Jahren eklatant teurer geworden und in manchen Regionen und Gemeinden stehen nur mehr sehr wenige Baugründe zur Verfügung, die dann ebenfalls ihren Preis haben. Nicht zuletzt ist es für viele Menschen schwierig bis unmöglich geworden, einen Kredit aufzunehmen, denn seit 01. August 2022 gelten strengere Richtlinien: es müssen 20% des Kaufpreises inkl. Nebenkosten als Eigenkapital nachgewiesen werden, die monatliche Rate darf 40% des Nettohaushaltseinkommens nicht übersteigen und die Laufzeit der Finanzierung darf 35 Jahre nicht übersteigen.

Außerdem stellt die „klassische“ Kernfamilie längst nicht mehr die statistische Normalität dar, wie im Kapitel 2.6.1 genauer erläutert werden wird.

Nichtsdestotrotz ist das Einfamilienhaus nach wie vor das Wohnwunschszenario N° 1. Wer es sich irgendwie leisten kann und die Möglichkeit dazu hat, baut. Das zeigen die Zuwachsraten an Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich, auch wenn, wie im Kapitel 2.2 näher erläutert, der Anteil an Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen an den Wohngebäuden insgesamt gegenüber dem Jahr 2011 um 0,5% gesunken und in praktisch allen Bundesländern eine leichte Verlagerung weg vom Ein- und Zweifamilienhaus hin zum Mehrparteienwohngebäude zu beobachten ist.

2.6.1 Belegung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich

Im Jahr 2021 gab es österreichweit 1.274.396 Privathaushalte mit Hauptwohnsitz in Wohngebäuden mit einer Wohnung (= Einfamilienhäuser). Davon wurden **296.982 nur von einer Person** bewohnt. Das entspricht **23,3% aller EFH**. Der Zuwachs an Einpersonenhaushalten in EFH gegenüber dem Jahr 2011 beträgt +2,4%.

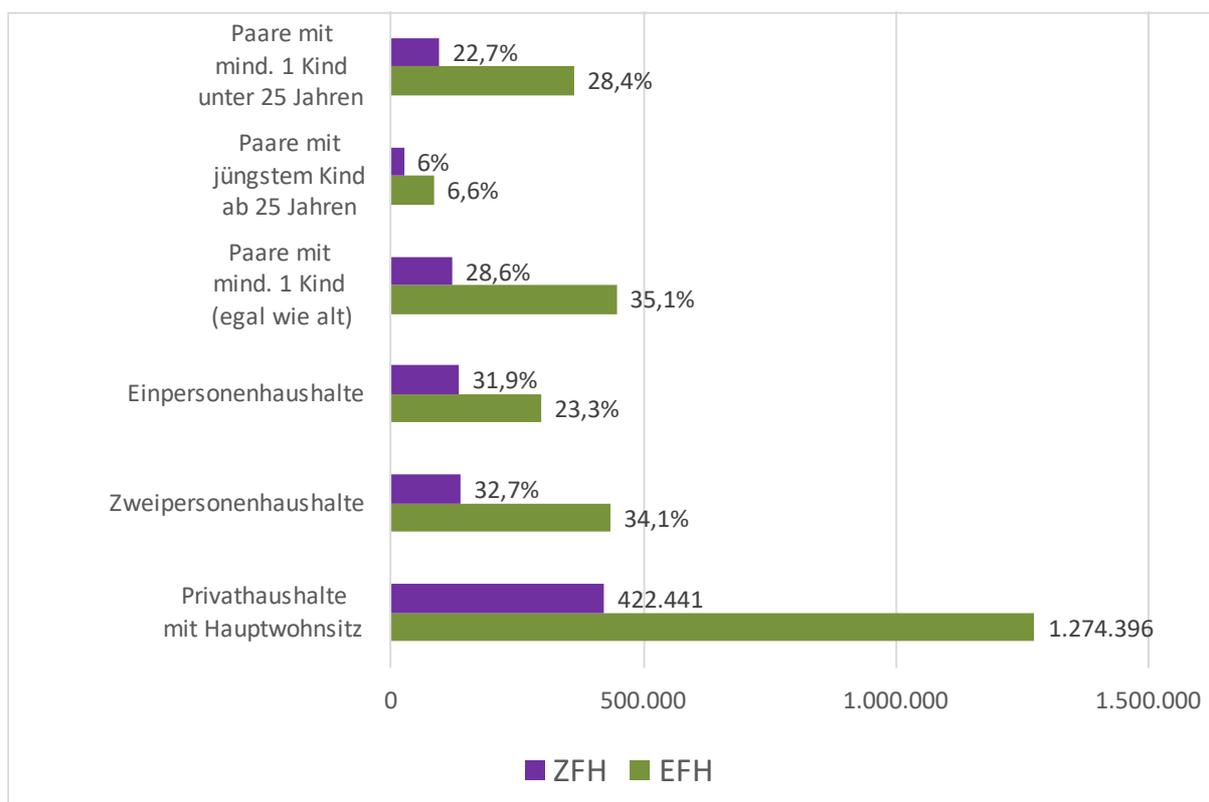
Auch die Anzahl der Zweipersonenhaushalte in Einfamilienhäusern ist gegenüber 2011 um 3,1% gestiegen und beträgt jetzt **34,1%: 434.698 aller EFH wurden nur von zwei Personen** bewohnt. Das heißt: **57,4% aller Einfamilienhäuser werden nur von ein- zwei Personen bewohnt**. 2011 lag diese Zahl noch bei 52%.

¹⁰ Vgl. Moser und Reicher (2002)

Bei den Zweifamilienhäusern ist der Anteil der Einpersonenhaushalte nur leicht gestiegen (von 31,2% auf **31,9%**), da es, wie bereits in Kapitel 2.3 und 2.4.1 erläutert, mit Ausnahme Tirol in allen Bundesländern weniger Zweifamilienhäuser gibt als noch 2011, in denen mit Ausnahme Tirol und Vorarlberg auch weniger Menschen allein leben.

Ähnliches trifft auch auf die Zweipersonenhaushalte in Zweifamilienhäusern zu: der Anteil stieg von 30,9% im Jahr 2011 auf **32,7%** zum Stichtag der Registerzählung 2021. In Summe werden also **64,6%** aller Zweifamilienhäuser nur von ein bis zwei Personen bewohnt.

Abbildung 6: Belegung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich: Anzahl Wohnungen, die von Paaren mit Kindern, Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten bewohnt werden, 2021



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Betrachtet man die Situation in den Bundesländern, so führt Wien führt mit 27,7% die Liste der Einpersonenhaushalte in EFH an, dicht gefolgt von Burgenland (27%) und Niederösterreich (25,7%). Auf den Plätzen liegen Vorarlberg und Salzburg, beide mit 19,7%. Im Jahr 2011 hatte Vorarlberg noch um 0,1% Punkte weniger Einpersonenhaushalte als Salzburg, die restlich Reihung war aber damals schon dieselbe:

Tabelle 8: Anteil Einpersonenhaushalte an Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in Einfamilienhäusern, 2021

Bundesland	Anzahl Privathaushalte mit Hauptwohnsitz in EFH	Anzahl von 1 Person bewohnter EFH	% Anteil Einpersonenhaushalte in EFH	Differenz zu 2011 in %
Wien	66.195	18.317	27,7%	2,3%
Burgenland	85.165	22.954	27,0%	2,4%
Niederösterreich	381.594	98.175	25,7%	1,9%
Kärnten	96.915	23.829	24,6%	3,0%
Steiermark	219.375	48.314	22,0%	2,5%
Tirol	77.043	15.762	20,5%	2,7%
Oberösterreich	230.375	46.458	20,2%	2,5%
Vorarlberg	55.373	10.907	19,7%	2,7%
Salzburg	62.361	12.266	19,7%	2,5%
Österreich	1.274.396	296.982	23,3%	2,4%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Auch bei den Zweipersonen-Haushalten in Einfamilienhäusern führt Wien mit 36,5% die Liste an. Hier aber gefolgt von Niederösterreich (34,8%) und Burgenland (34,4%). Schlusslichter machen Salzburg (32,0%) und Tirol (31,8%). Siehe Tabelle 9.

Tabelle 9: Anteil Zweipersonenhaushalte an Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in Einfamilienhäusern, 2021

Bundesland	Anzahl Privathaushalte mit Hauptwohnsitz in EFH	Anzahl von 2 Personen bewohnter EFH	% Anteil 2-Personen-Haushalte in EFH	Differenz zu 2011 in %
Wien	66.195	24.161	36,5%	0,3%
Niederösterreich	381.594	132.632	34,8%	2,1%
Burgenland	85.165	29.304	34,4%	2,9%
Vorarlberg	55.373	18.991	34,3%	4,0%
Steiermark	219.375	74.669	34,0%	4,0%
Oberösterreich	230.375	78.194	33,9%	3,9%
Kärnten	96.915	32.320	33,3%	3,4%
Salzburg	62.361	19.936	32,0%	3,8%
Tirol	77.043	24.491	31,8%	3,7%
Österreich	1.274.396	434.698	34,1%	3,1%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Wien führt auch die Liste der Einpersonen-Haushalte in Zweifamilienhäusern an: 42,5% aller Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen werden nur von einer Person bewohnt. Das sind 0,6% weniger als noch im Jahr 2011. Allerdings gibt es in Wien deutlich weniger Wohnungen in ZFH als beispielsweise in Kärnten, das auf Platz zwei liegt, und wo 35,6% aller Wohnungen in ZFH nur von einer Person bewohnt werden. Siehe Tabelle 10.

Tabelle 10: Anteil Einpersonenhaushalte an Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in Zweifamilienhäusern, 2021

Bundesland	Anzahl Privathaushalte mit Hauptwohnsitz in ZFH	Anzahl Einpersonen-HH in ZFH	% Anteil 1-Personen-Haushalte in ZFH	Differenz zu 2011 in %
Wien	7.966	3.383	42,5%	-0,6%
Kärnten	38.363	13.650	35,6%	1,0%
Vorarlberg	22.522	7.523	33,4%	1,3%
Burgenland	11.885	3.859	32,5%	0,9%
Niederösterreich	85.985	27.270	31,7%	0,3%
Oberösterreich	112.807	35.364	31,3%	1,4%
Steiermark	56.162	17.565	31,3%	0,3%
Tirol	52.526	15.999	30,5%	1,1%
Salzburg	34.225	10.299	30,1%	0,2%
Österreich	422.441	134.912	31,9%	0,8%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Bei den Zweipersonen-Haushalten in Zweifamilienhäusern führt die Steiermark mit 34,3% die Liste an (wie auch bereits 2011), der Anteil der Zweipersonenhaushalte in Wohnungen in Zweifamilienhäusern ist jedoch gegenüber 2011 um 2% gewachsen. Das Burgenland hat sich vom siebten auf den zweiten Platz „hinaufgearbeitet“ und hat mit einem Anteil von 33,9% Zweipersonenhaushalte in ZFH, Oberösterreich auf Platz drei verdrängt, das nur knapp weniger hat nämlich 33,6%. Am wenigsten hoch ist der Prozentsatz in Wien, hier bestehen 27,5% aller Privathaushalte mit Hauptwohnsitz in Zweifamilienhäusern nur aus zwei Personen. Siehe Tabelle 11.

Tabelle 11: Anteil Zweipersonenhaushalte an Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in Zweifamilienhäusern, 2021

Bundesland	Anzahl Privathaushalte mit Hauptwohnsitz in ZFH	Anzahl Zweipersonen-HH in ZFH	% Anteil 2-Personen-Haushalte in ZFH	Differenz zu 2011 in %
Steiermark	56.162	19.262	34,3%	2,0%
Burgenland	11.885	4.026	33,9%	2,7%
Oberösterreich	112.807	37.853	33,6%	2,6%
Kärnten	38.363	12.409	32,3%	1,5%
Niederösterreich	85.985	27.778	32,3%	1,6%
Vorarlberg	22.522	7.217	32,0%	1,8%
Salzburg	34.225	10.895	31,8%	1,7%
Tirol	52.526	16.614	31,6%	2,1%
Wien	7.966	2.187	27,5%	-1,1%
Österreich	422.441	138.241	32,7%	1,8%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Auf Gemeindeebene befinden sich unter den 25 erstgereihten Spitzenreitern fünf Wiener Bezirke (VI., IV., VIII., V., XV.), die einen extrem hohen Einpersonenhaushaltsanteil in Einfamilienhäusern aufweisen. Vier davon führen die Liste sogar an, bevor es mit Tschanigraben (B), Damüls (V), Holzgau (T), Brandberg (T), Waldkirchen an der Thaya (NÖ), Hinterstoder (OÖ), Hüttenberg (K), Altaussee (Stmk), Bad Kleinkirchheim (K), Nikitsch (B), Annaberg (NÖ) in ländlichen Gemeinden weitergeht. Alle genannten Gemeinden haben einen Einpersonenhaushaltsanteil von 38,8% - 66,7%. Siehe auch Tabelle 34 im Anhang.

Summiert man die Privathaushalte mit Hauptwohnsitz in Einfamilienhäusern, **die nur von einer oder zwei Personen bewohnt** werden, dann zeigt sich, dass 813 Gemeinden (von insgesamt 2117, inkl. der Wiener Bezirke) über dem österreichischen Durchschnitt der Einfamilienhäuser (57,4%) liegen. Die niederösterreichische Gemeinde Bernhardsthal erreicht sogar Anteile von 78,4%, da von den 749 Einfamilienhäusern mit Hauptwohnsitzmeldung, 578 Häuser Ein- oder Zweipersonenhaushalte sind. Siehe auch Tabelle 35 im Anhang.

Dem generellen Trend zum Singlehaushalt folgend, ist auch der Anteil der Einpersonen-Haushalte in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen um 1,5% gestiegen und beträgt jetzt 48,4% im österreichischen Schnitt. In drei Bundesländern sind sogar bereits mehr als 50% der Wohnungen in großvolumigeren Wohngebäuden nur mehr von einer Person bewohnt, nämlich 53,5% in Kärnten, 53,2% in Burgenland und 51% in Niederösterreich.

Der Anteil von Einpersonen-Haushalten im Einfamilienhaus ist mit 27,7% in Wien und 27% in Burgenland mittlerweile sogar schon höher als der dortige Anteil an „Paaren mit mindestens einem Kind unter 25“. Letzterer beträgt in Wien nur mehr 24,6% und in Burgenland 24,8%. Also genau die Zielgruppe, für und von der das Einfamilienhaus hauptsächlich errichtet wird. Betrachtet man den Anteil von Zweipersonen-Haushalten im Vergleich mit der klassischen Einfamilienhauszielgruppe „Paare mit mind. 1 Kind unter 25 Jahren“ je Bundesland, so haben **nur mehr die Bundesländer Tirol und Salzburg einen leicht höheren Anteil von Paaren mit mindestens 1 Kind unter 25 Jahren. In allen anderen Bundesländern überwiegen in den EFH bereits die Haushalte, die nur mehr von zwei Personen bewohnt werden.** Siehe Tabelle 12.

Tabelle 12: Anteil Paare mit mindestens 1 Kind unter 25 Jahren, Paare mit mind. 1 Kind (altersunabhängig), im Vergleich mit Ein- und Zweipersonen-Haushalten in Wohngebäuden mit einer Wohnung (EFH), 2021

	Anzahl Einfamilienhaus (EFH)	Anteil Paare mit mind. 1 Kind unter 25 J. im EFH	Anteil von Paaren mit mind. 1 Kind im EFH	Anteil von Einpersonen- Haushalten im EFH	Anteil von Zweipersonen- Haushalten im EFH
Vorarlberg	55.373	33,5%	40,0%	19,7%	34,3%
Oberösterreich	230.375	32,3%	39,2%	20,2%	33,9%
Tirol	77.043	32,2%	40,4%	20,5%	31,8%
Salzburg	62.361	32,1%	39,9%	19,7%	32,0%
Steiermark	219.375	27,0%	34,5%	22,0%	34,0%
Niederösterreich	381.594	26,9%	32,6%	25,7%	34,8%
Kärnten	96.915	25,9%	33,3%	24,6%	33,3%
Burgenland	85.165	24,8%	31,8%	27,0%	34,4%
Wien	66.195	24,6%	28,7%	27,7%	36,5%
Österreich	1.274.396	28,4%	35,1%	23,3%	34,1%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Einfamilienhäuser werden österreichweit im Schnitt nur mehr zu 35,1%, Zweifamilienhäuser nur mehr zu 28,6% von der „klassischen“ Kernfamilie, Paar mit mindestens einem Kind (egal wie alt) bewohnt. Bei den Zweifamilienhäusern ist die Familie bzw. die Konstellation „**Paar mit mindestens einem Kind unter 25 Jahre**“ schon die Minderheit, es überwiegen in allen Bundesländern bereits die Einpersonen-Haushalte. Selbst wenn man „Paare mit dem jüngsten Kind ab 25 Jahre“ dazu addiert, spricht, die Kategorie „Paare mit mindestens einem Kind, egal wie alt“ einführt, überwiegen prozentuell gesehen bereits die Zweipersonen-Haushalte. Einzig Tirol weist noch einen leichten Überhang (+0,7%) an Familien gegenüber den Haushalten auf, die nur aus zwei Personen bestehen. Siehe auch Tabelle 36 im Anhang.

Untersucht man den Zusammenhang zwischen dem Anteil von Haushaltstypen in Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen und deren Baujahr, so spiegelt das sehr die Lebensphasen der Ein- oder Zweifamilienhaus-Bewohner:innen wider. Je jünger das Objekt, desto geringer der Anteil der Ein- und Zweipersonen-Haushalte. Umgekehrt ist der Anteil an Paaren mit mind. 1 Kind unter 25 Jahren in Einfamilienhäusern, die ab 2001 errichtet wurden, am höchsten.

In Wohngebäuden mit einer Wohnung, die zwischen 1991 und 2000 errichtet worden sind, beträgt der Anteil von Paaren mit mindestens einem Kind, egal welchen Alters, 38,3%. Für die Bauperiode 2001 – 2010 beträgt der Anteil 54,4% und für die Periode 2011 und später steigt der Wert sogar auf 62,7% an. Für alle anderen Bauperioden ist der Anteil deutlich unter dem Durchschnitt von 35,1%. Einfamilienhäuser, die zwischen 1971 und 1980 erbaut wurden, werden beispielsweise nur zu 22,9% von Paaren mit einem oder mehreren Kindern bewohnt. Nimmt man hingegen Paare mit mind. 1 Kind unter 25 Jahren als „die Norm“ an, dann sinkt der durchschnittliche österreichweite Anteil auf 28,4%. Einfamilienhäuser, die zwischen 2001 und 2010 errichtet worden sind, werden zu 50,7% und Gebäude, die 2011 und später gebaut wurden, zu 61,7% von einer „Normfamilie“ bewohnt. 1981 – 1990 ist die Bauperiode mit dem niedrigsten Anteil an Paaren mit mind. 1 Kind unter 25 Jahren, er beträgt hier nur 14,1%. Siehe auch Tabelle 37 im Anhang.

Einen sehr hohen Anteil an Einpersonen-Haushalten haben Einfamilienhäuser, die vor 1971 errichtet worden sind. Am höchsten ist der Anteil für die **zwischen 1919 und 1945** gebauten Einfamilienhäuser. Von den 74.711 Privathaushalten dieser Periode sind 25.118 Einpersonenhaushalte. Das entspricht **33,6%** aller Privathaushalte aus dieser Bauperiode. **Der Anteil von Zwei-Personen-Haushalten in Einfamilienhäusern ist für die Gebäude mit Baujahr 1981 – 1900 am höchsten und beträgt 44,8%.** Siehe auch Tabelle 38 im Anhang.

2.6.2 Senior:innenhaushalte in Einfamilienhäusern

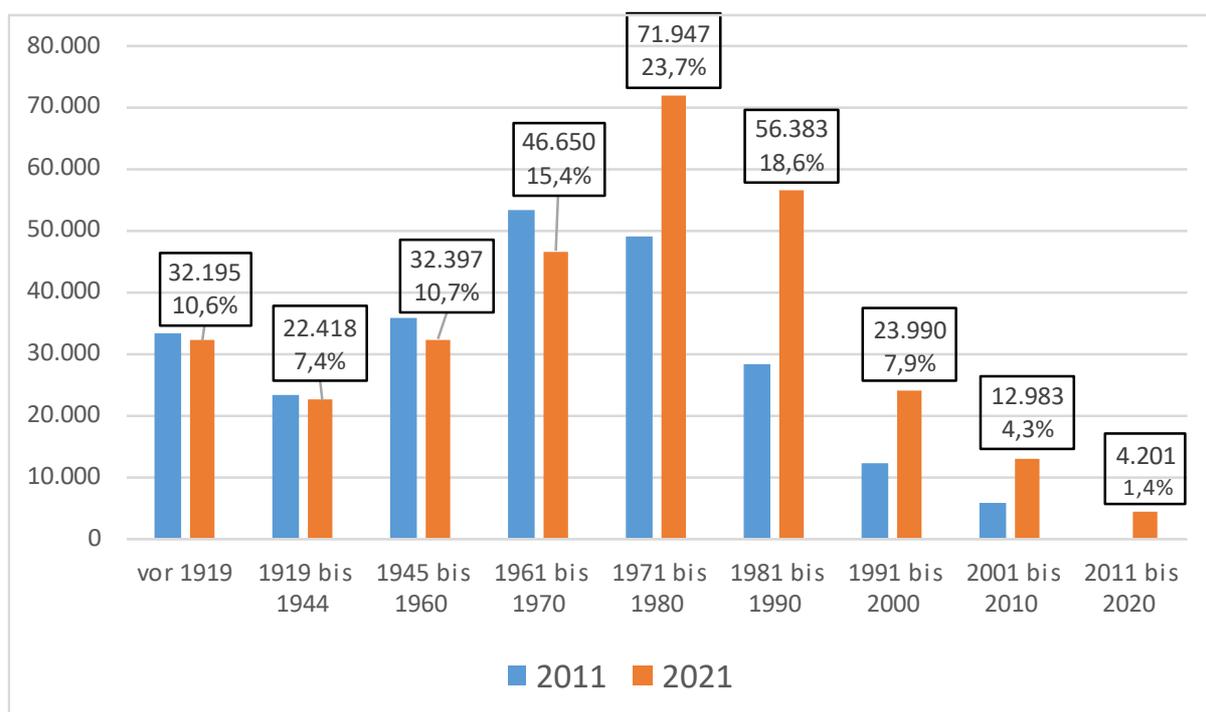
Senior:innenhaushalte sind Haushalte, bei denen alle Haushaltsmitglieder 65 Jahre und älter sind.

2011 lag der Anteil an Senior:innenhaushalten in Privathaushalten mit Hauptwohnsitz österreichweit bei 20%. Von den Bundesländern hatte Oberösterreich den niedrigsten Anteil an Senior:innenhaushalten in EFH (17,1%), Wien den höchsten (23,9).

2021 liegt der österreichweite Durchschnitt bereits um fast 4 Prozent höher. Von den 1.274.396 Privathaushalten in Einfamilienhäusern, werden **303.164 Haushalte der Kategorie Senior:innenhaushalte** zugeordnet, das sind **23,8%**. Gleichgeblieben ist die Tatsache, dass Oberösterreich den niedrigsten Anteil und Wien den höchsten Anteil an Senior:innenhaushalten in Einfamilienhäusern aufweist. Allerdings liegt der Wert auch in den beiden Bundesländern um rund 4% höher als noch vor 10 Jahren, und beträgt in Oberösterreich 20,9 % und in Wien bereits 27,9%. Siehe auch Tabelle 39 im Anhang.

Mit 23,7% liegt der höchste Anteil an Senior:innenhaushalten österreichweit in Gebäuden mit Baujahr 1971 bis 1980, der zweithöchste mit 18,6% in Einfamilienhäusern, die zwischen 1981 und 1990 errichtet wurden. Das ist auch in den Bundesländern so, nur Vorarlberg, Burgenland und Wien gibt es diesbezüglich Abweichungen. Zum einen haben die Länder Vorarlberg und Burgenland den zweithöchsten Anteil in Einfamilienhäusern, die zwischen 1961 und 1970 gebaut worden sind, zum anderen weisen sie für die Periode 1971 bis 1980 mit 26,8% (Vorarlberg) und 30,03% (Burgenland) Höchstwerte auf, die signifikant über dem der österreichischen Schnitt mit 23,7% liegen. In Wien hat – wie bereits 2011 - die Bauperiode 1919-1944 mit 20,1% den höchsten Anteil an Senior:innenhaushalten. Siehe auch Abbildung 7.

Abbildung 7: Senior:innenhaushalte in EFH in Österreich je Bauperiode im Vergleich 2011 und 2021



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Reiht man die Gemeinden nach dem höchsten Anteil an Senior:innenhaushalten in Einfamilienhäusern, so liegen drei Tiroler Gemeinden an der Spitze, nämlich Gamais (im Bezirk Reutte) mit 66,7%, Rattenberg (Bezirk Kufstein) mit 45,5% und Pinswang (ebenfalls Bezirk Reutte) mit 40,9%. Wobei Gamais ein kleines Nest, mit (Stand 2021) nur 23 Gebäuden insgesamt ist, darunter fünf Einfamilien-, vier Zweifamilien und sechs Mehrfamilienhäuser. Von diesen fünf Einfamilienhäusern sind nur drei als Hauptwohnsitz genutzt, von denen wiederum zwei von Menschen über 65 Jahre bewohnt werden. Ob der eine Einpersonenhaushalt und der eine Zweipersonenhaushalt mit den Senior:innenhaushalten ident sind, lässt sich aus den statistischen Daten nicht herauslesen, darf aber angenommen werden. Ein Gebäude ist „ohne Hauptwohnsitzmeldung“ und ein weiteres „mit Nebenwohnsitzmeldung“ eingetragen. Diese kleine nähere Betrachtung zeigt auf, dass es, um ein umfassendes Bild von der Bestandssituation in einer Gemeinde zu erhalten, notwendig ist, die Parameter „Wohnsitzmeldung“, „Bewohner:innen-Anzahl“ und „Alter der Bewohner:innen“ gemeinsam zu betrachten.

Tirol scheint auch am „unteren Ende“ der Reihung maßgeblich auf: vier der 10 Gemeinden mit dem geringsten Anteil an Senior:innenhaushalten sind ebendort zu finden. In Unterperffuss (Bezirk Innsbruck-Land) sind nur 3,8% Senior:innenhaushalte verzeichnet, in Spiss (Bezirk Landeck) ist kein einziges der 18 Einfamilienhäuser mit Hauptwohnsitzmeldung ausschließlich von Menschen über 65 Jahren bewohnt. Spiss teilt sich den Rang mit dem Wiener Bezirk-Mariahilf, in dem es ebenfalls keine Senior:innenhaushalte in Einfamilienhäusern gibt, wobei deren Zahl mit 6 Gebäuden überschaubar klein ist.

Im westlichsten Bundesland Vorarlberg sind drei Gemeinden aus dem Bezirk Bregenz die Spitzenreiter bei den Gemeinden mit dem höchsten Anteil an Senior:innenhaushalten in Einfamilienhäusern: Damüls mit 38,7%, Schröcken mit 38,5% und Bregenz selbst, mit 31,7%. Am unteren Ende der Skala liegen ebenfalls drei Gemeinden aus dem Bezirk Bregenz: Möggers (12,3%), Blons (12,1%) und Riefensberg (11,9%). Auffallend ist, dass Schröcken im Jahr 2011 noch bei den drei Gemeinden mit den wenigsten Senior:innenhaushalten dabei war. Damals betrug der Anteil nur 5,9%.

Ein weiteres Beispiel für den vielen theoretisch verfügen Platz im Gebäudebestand der EFH findet sich in Damüls. In dieser Vorarlberger Gemeinde aus der Region Bregenzerwald gab es (mit Stand Registerzählung 2021) 100 Einfamilienhäuser. Von diesen wiesen nur 31 Häuser eine Hauptwohnsitzmeldung auf, drei eine Nebenwohnsitzmeldung und ganze 66 Objekte hatten weder noch. Da es sich bei Damüls um eine Gemeinde in einer florierenden Tourismusregion handelt, darf davon ausgegangen werden, dass einige der Objekte auch für die saisonale Zimmervermietung genutzt werden. Dennoch: die Zahl der nicht ganzjährig genutzten Gebäude ist hoch. Dazu kommt, dass unter den 31 Einfamilienhäusern mit Hauptwohnsitzmeldung ganze 14 Einpersonenhaushalte und 9 Zweipersonenhaushalte verzeichnet sind. Das Potenzial im EFH-Bestand der Gemeinde Damüls dürfte beträchtlich sein.

Ähnlich stellt sich das Bild in Kärnten dar, wo die Liste von Bad Kleinkirchheim, eine insbesondere für den Wintertourismus bekannte Gemeinde, angeführt wird. Mit Stand der letzten Registerzählung gab es dort 484 Einfamilienhäuser. 80 der 222 Einfamilienhäuser mit Hauptwohnsitz sind Senior:innenhaushalte, das entspricht 36%. Dazu kommen 144 gemeldete Nebenwohnsitze und 118 Einfamilienhäuser ohne Wohnsitzmeldung. 90 Einpersonens- und 75 Zweipersonenhaushalte in EFH ergänzen das Bild einer Gemeinde mit viel Potenzial im bereits gebauten Bestand. Unter den weiteren Kärntner Gemeinden mit einem hohen Anteil an Senior:innenhaushalten befinden sich einige in attraktiver Seelage: Ossiach, Weißensee, Pörschach am Wörther See und Krumpendorf am Wörthersee.

Zwei nicht weit voneinander gelegene Gemeinden, Annaberg (37,7%) und Mitterbach am Erlaufsee (36,7%), sind die zwei Spitzenreiter in Niederösterreich. Hier fällt darüber hinaus auf, dass es 27 Gemeinden mit einem Anteil von unter 15% Senior:innenhaushalten gibt. Am geringsten ist er in Kirnberg an der Mank (9,3%), wo von den 182 EFH mit Hauptwohnsitzmeldung nur 17 Haushalte darstellen, in denen alle Bewohner:innen älter als 65 Jahre sind. Aber auch in Niederösterreich ist die Tendenz zur älter werdende Bevölkerung auch daran abzulesen, dass der niedrigste Anteil an Senior:innenhaushalten, im Jahr 2011 noch in der Gemeinde Euratsfeld mit 5,6%, auf mittlerweile 9,7% angestiegen ist.

Im Burgenland fällt auf, dass der Spitzenreiter unter den Gemeinden mit dem höchsten Anteil an Senior:innenhaushalten, die südburgenländische Gemeinde Tschanigraben mit 39,4% österreichweit auf dem fünften Platz liegt und dass es keine einzige Gemeinde mit einem Anteil unter 15% gibt.

In Salzburg lauten die Spitzenreiter Mauterndorf (36,8%), Bad Gastein (31,0%) und Zell am See (30,9%). Am unteren Ende der Skala liegen Göriach (10,8%), Hintersee (10,7%) und Lessach (9,6%), wobei im Jahr 2011 noch Weißbach am Lofer mit nur 3,8% den geringsten Anteil an Senior:innenhaushalten hatte. 11 der 119 Salzburger Gemeinden weisen einen Anteil von unter 15% auf.

Obwohl in Oberösterreich mit 438 Gemeinden deutlich mehr Gemeinden als in anderen Bundesländer gelegen sind (nur Niederösterreich hat mehr), liegt der Anteil von Senior:innenhaushalten in 63 Gemeinden bei unter 15%. Am wenigsten hat Mayrhof (Bezirk Schärding) mit 4,9%. An der Spitze finden sich Hinterstoder (37,6%), Puchenau (34,8%) und Gmunden (32,5%).

Die drei steirischen Spitzenreiter liegen allesamt in der Obersteiermark: Hohentauern (Bezirk Murtal) mit 40,7%, Kalwang (Bezirk Leoben) mit 34,9% und Breitenau am Hochlantsch (Bezirk Bruck-Mürzzuschlag) mit 34,1%. Den geringsten Anteil hat Gutenberg-Stenzengreith (Bezirk Weiz) mit 12,7%. Von den 249 Einfamilienhäusern in Hohentauern (Stand 2021) weisen 81 eine Hauptwohnsitz- und 90 eine Nebenwohnsitzmeldung auf. 78 sind ohne Wohnsitzmeldung. Unter den 81 Einfamilienhäusern mit Hauptwohnsitz sind 32 Einpersonen- und 27 Zweipersonenhaushalte. Im Jahr 2022 dürften ebendort 18 Einfamilienhäuser (Chalets) neu errichtet worden sein.

2.6.3 Nebenwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung

Von den 1.531.514 Wohngebäuden mit einer Wohnung österreichweit weisen 1.274.408 (83,2%) eine Hauptwohnsitzmeldung und **89.512 (5,8%)** eine **Nebenwohnsitzmeldung** auf. **167.594 (10,9%)** Gebäude fallen in die Kategorie „ohne Wohnsitzmeldung“. Siehe auch Tabelle 14.

Ein direkter Vergleich mit dem Jahr 2011 ist nicht möglich, da 2011 die Kategorie „ohne Wohnsitzmeldung“ aus Gründen mangelhafter Datenqualität nicht veröffentlicht, und nur zwischen „mit und ohne Hauptwohnsitzmeldung“ unterschieden wurde.

Vergleicht man genau diese zwei Kategorien für die Jahre 2011 und 2021 dann fällt auf, dass der Anteil an Einfamilienhäusern ohne Hauptwohnsitzmeldung österreichweit von 16,6% auf 16,8% um 0,2% gestiegen ist. **Am höchsten war der Anstieg in Vorarlberg, wo er um 1,4% gestiegen ist und jetzt 12,8% beträgt.** Dieser Wert setzt sich zusammen aus 1,9% Nebenwohnsitzmeldungen und 10,9% ohne Wohnsitzmeldung. In drei Bundesländern war eine Abnahme der Einfamilienhäuser ohne Hauptwohnsitzmeldung zu beobachten, nämlich in Niederösterreich, Wien und Oberösterreich. In Oberösterreich betrug der Rückgang sogar 0,8%. Siehe Tabelle 13 und Tabelle 14.

Tabelle 13: Einfamilienhäuser ohne Hauptwohnsitzmeldung und ihr Anteil an Einfamilienhäusern insgesamt, im Vergleich 2011 und 2021

	EFH ohne Hauptwohnsitzmeldung 2011	Anteil EFH ohne HWS an EFH insges. in % 2011	ohne HWS 2021	Anteil EFH ohne HWS an EFH insges. in % 2021	Veränderung seit 2011 in %
Vorarlberg	6.987	11,5%	8.146	12,8%	+1,4%
Tirol	14.869	16,4%	16.442	17,6%	+1,2%
Kärnten	17.168	15,5%	19.134	16,5%	+1,0%
Steiermark	34.377	14,1%	38.806	15,0%	+1,0%
Burgenland	20.722	20,6%	23.261	21,5%	+0,9%
Salzburg	9.843	14,0%	10.527	14,4%	+0,4%
Niederösterreich	86.326	19,4%	89.787	19,0%	-0,3%
Wien	22.528	26,8%	23.763	26,4%	-0,4%
Oberösterreich	26.605	11,3%	27.240	10,6%	-0,8%
Österreich	239.425	16,6%	257.106	16,8%	+0,2%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Betrachtet man die nun im Jahr 2021 veröffentlichten Untergruppen der Kategorie „ohne Hauptwohnsitzmeldung“, nämlich die Nebenwohnsitzmeldung und die Kategorie „ohne Wohnsitzmeldung“, dann ergibt sich folgendes Bild: den **höchsten Anteil an gemeldeten Nebenwohnsitzen in Einfamilienhäusern hat Burgenland mit 9,2%** vor Niederösterreich mit 8,5% und Wien mit 5,8%. Den niedrigsten Anteil hat Vorarlberg mit 1,9%. Den mit Abstand **höchsten Anteil an EFH ohne Wohnsitzmeldung hat Wien mit 20,7%**, gefolgt von Burgenland mit 12,2% und Tirol mit 11,9%. Den niedrigsten Anteil hat Oberösterreich mit 7,2%. Siehe Tabelle 14.

Tabelle 14: Einfamilienhäuser mit Hauptwohnsitzmeldung (HWS), Nebenwohnsitzmeldung (NWS) und ohne Wohnsitzmeldung in absoluten Zahlen und ihr % Anteil an Einfamilienhäusern insgesamt, 2021

	EFH mit HWSmeldung	EFH mit NWSmeldung	Anteil „EFH mit NWSmeldung“ an EFH insges.	EFH ohne Wohnsitzmeldung	Anteil „EFH ohne Wohnsitzmeldung“ an EFH insges.
Wien	66.197	5.183	5,8%	18.580	20,7%
Burgenland	85.169	9.981	9,2%	13.280	12,2%
Tirol	77.045	5.296	5,7%	11.146	11,9%
Kärnten	96.915	5.587	4,8%	13.547	11,7%
Steiermark	219.375	10.143	3,9%	28.663	11,1%
Vorarlberg	55.374	1.208	1,9%	6.938	10,9%
Niederösterreich	381.595	40.058	8,5%	49.729	10,5%
Salzburg	62.362	3.451	4,7%	7.076	9,7%
Oberösterreich	230.376	8.605	3,3%	18.635	7,2%
Österreich	1.274.408	89.512	5,8%	167.594	10,9%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Bei den **Zweifamilienhäusern** ist der Anteil von Nebenwohnsitzen oder ohne Wohnsitzmeldungen auf Gebäudeebene wesentlich geringer. Von den 292.752 Zweifamilienhäusern in Österreich sind im Schnitt nur **2% der Gebäude als Nebenwohnsitz gemeldet und 3,6% ohne Wohnsitzmeldung erfasst**. Zum besseren Verständnis sei gesagt, dass die Gebäude nur dann erfasst sind, wenn beide der im Gebäude vorhandenen Wohneinheiten als Nebenwohnsitz oder ohne Wohnsitzmeldung ausgewiesen sind. In diesem Licht scheinen insbesondere die 3,6% der ZFH ohne Wohnsitzmeldung dann eigentlich ziemlich hoch. Ähnlich wie bei den Einfamilienhäusern, nur in anderer Reihenfolge sind die drei Bundesländer mit dem höchsten Nebenwohnsitzmeldungsanteil bei den Wohngebäuden mit zwei Wohnungen Niederösterreich (3,2%), Wien (3,1%) und Burgenland (2,7%). Den geringsten Anteil hat Vorarlberg mit 1%. Etwas höher sind die Anteile von Zweifamilienhäusern ohne Wohnsitzmeldung auf Bundeslandebene: mit 5,9% ist Wien der Spitzenreiter, gefolgt von 5% in Vorarlberg und 4,4% in Kärnten. Am geringsten ist auch hier der Anteil in Oberösterreich mit 2,4%.

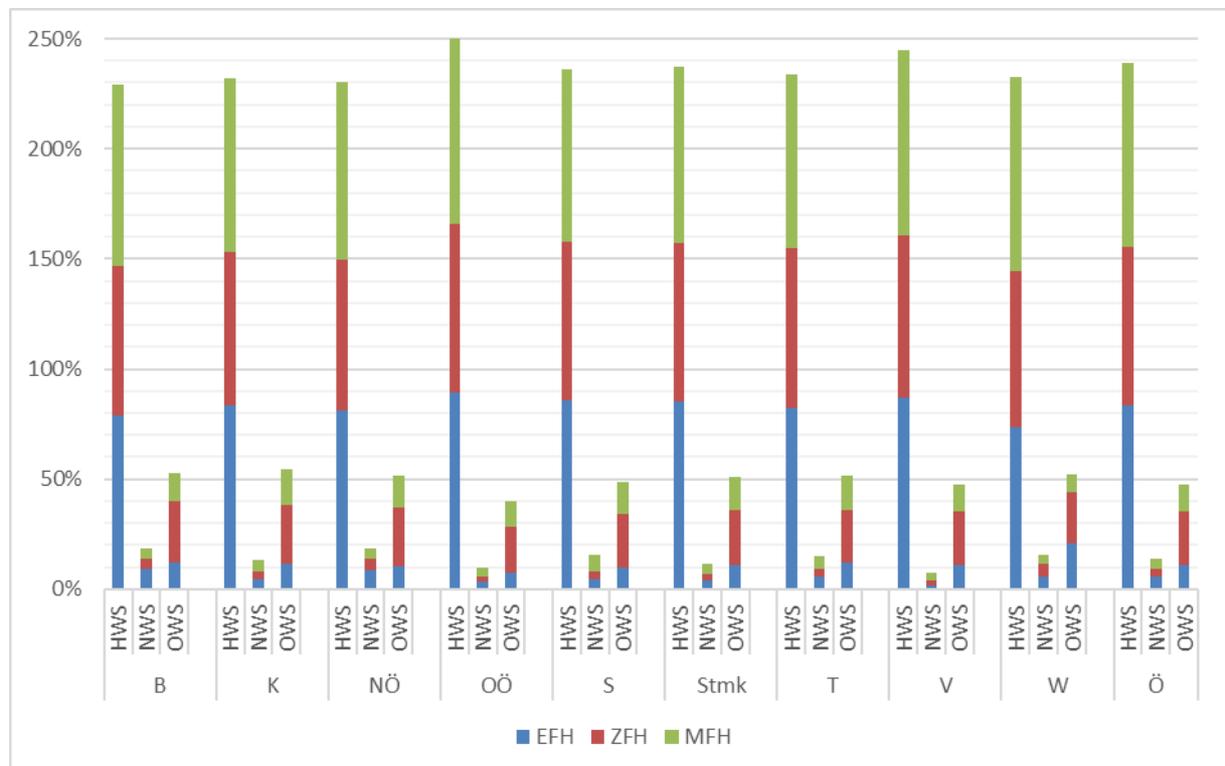
Untersucht man die Wohngebäude mit zwei Wohnungen nicht auf Gebäude- sondern auf Wohnungsebene, dann weisen 20.283 der 585.504 Wohnungen in Zweifamilienhäusern österreichweit eine Nebenwohnsitzmeldung auf (= 3,5%). Am höchsten ist der Anteil mit 5,8% in Wien, gefolgt von Niederösterreich mit 5,2% und Burgenland mit 4,5%.

Der Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen beträgt 24,4% (142.780 Wohnungen in ZFH) und ist somit deutlich höher als der von Einfamilienhäusern, der 10,9% beträgt. Am höchsten ist er in Burgenland 27,4%, gefolgt von Kärnten mit 26,7% und Niederösterreich mit 26,4%, am niedrigsten ist er in Oberösterreich mit 21,2%.

Betrachtet man die Gruppe Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt, so weisen 5,2% aller Wohnungen in Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen eine Nebenwohnsitzmeldung auf und 14,7% sind ohne Wohnsitzmeldung eingetragen, in Summe also 19,8%. Das bedeutet eine Steigerung von 1,6%, denn 2011 lag die österreichweite Quote der Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Hauptwohnsitzmeldung noch bei 18,3%. Zur Verdeutlichung: **109.798** der insgesamt 2.117.018 **Wohnungen** in Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen **werden als Nebenwohnsitze** genutzt, **310.383 Wohnungen weisen keine Wohnsitzmeldung** auf. Das heißt, sie stehen entweder leer oder es handelt sich um Ferienwohnungen bzw. nicht ganzjährig bewohnte Kleingartenhäuser oder es handelt sich um temporären Leerstand, weil die Häuser zum Zeitpunkt des Stichtags der Registerzählung gerade renoviert oder neubezogen wurden, oder die Verlassenschaftsabwicklung noch im Gange war.

Zum Vergleich: Der Anteil von Nebenwohnsitzwohnungen und/oder Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen bei Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen ist in etwa so hoch wie bei den Einfamilienhäusern. 4,5% der Wohnungen in Mehrparteienhäusern sind als Nebenwohnsitze deklariert, 12% weisen keine Wohnsitzmeldung auf. Dabei haben Salzburg mit 7,3%, Tirol mit 5,7% und Kärnten mit 5,2% den höchsten und Wien mit 3,8% und Vorarlberg mit 3,4% den geringsten Anteil an Nebenwohnsitzen in großvolumigen Gebäuden. Was die Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen betrifft liegt Kärnten mit einem Anteil von 15,9% an der Spitze, gefolgt von Tirol mit 15,3% und Steiermark mit 14,9%. Den niedrigsten Anteil haben Oberösterreich mit 11,3% und Wien mit 8,4%.

Abbildung 8: Anteil Wohnungen mit Hauptwohnsitz (HWS)- und Nebenwohnsitzmeldungen (NWS) bzw. Wohnungen ohne Meldung (OWS) in Einfamilienhäusern (EFH), Zweifamilienhäusern (ZFH) und Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen / Mehrfamilienhäusern (MFH) je Bundesland, 2021



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Äußerst spannend ist auch ein Blick auf die Anteile von Nebenwohnsitzen und „ohne Wohnsitzmeldung“ aller Gebäudetypen auf Gemeindeebene: **Die Gemeinden mit den meisten gemeldeten Nebenwohnsitzen in Einfamilienhäusern sind in Tourismusgebieten zu finden oder in (ehemaligen) Sommerfrischedestinationen, insbesondere für die Wiener Bevölkerung.** Den höchsten Anteil an Einfamilienhäusern mit Nebenwohnsitzmeldung hat Nußdorf am Attersee (Oberösterreich) mit 48,3%, gefolgt von Lech (Vorarlberg) mit 43,9%, Steinbach am Attersee (Oberösterreich) mit 40,7% und Semmering (Niederösterreich) mit 39,4%. Siehe Tabelle 15.

Tabelle 15: Die 15 Spitzenreiter unter den Gemeinden mit dem höchsten Anteil an Nebenwohnsitzmeldungen in Einfamilienhäusern, 2021

Bundesland	Gemeinde	EFH insgesamt	Hauptwohnsitz- meldung (HWS)	Nebenwohnsitz- meldung (NWS)	ohne Wohnsitz- meldung (OWS)	NWS in %
OÖ	Nußdorf am Attersee	493	200	238	55	48,3%
V	Lech	98	35	43	20	43,9%
OÖ	Steinbach am Attersee	395	176	161	58	40,8%
NÖ	Semmering	160	52	63	45	39,4%
OÖ	Hinterstoder	460	210	179	71	38,9%
NÖ	Annaberg	291	122	111	58	38,1%
Stmk	Hohentauern	249	81	90	78	36,1%
NÖ	Breitenstein	259	84	92	83	35,5%
NÖ	Reichenau an der Rax	1.081	568	357	156	33,0%
NÖ	Puchenstuben	111	43	36	32	32,4%
NÖ	Schottwien	157	83	50	24	31,8%
S	Maria Alm am Steinernen Meer	593	285	188	120	31,7%
NÖ	Mönichkirchen	285	154	88	43	30,9%
T	Westendorf	686	373	207	106	30,2%
S	Saalbach Hinterglemm	471	252	142	77	30,1%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Im Ranking der Gemeinden mit Einfamilienhäusern ohne Wohnsitzmeldung fällt auf, dass unter den ersten 15 Gemeinden sechs Wiener Bezirke und 5 Vorarlberger aufscheinen. An der Spitze liegt Wien Brigittenau mit 77,4%, vor der Tiroler Gemeinde Pfafflar mit 68,1%, Wien Alsergrund mit 66,7% und Damüls (Vorarlberg) mit 66%. Bei den gelisteten Objekten der Wiener Bezirke handelt es sich allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht um Einfamilienhäuser im klassischen Sinn, sondern um nicht ganzjährig bewohnbare Kleingartenhäuser. Bei den Gemeinden mit hohem OWS Anteil im ländlichen Raum hingegen, dürfte es neben einer vermuteten Nutzung als Ferienwohnung auch tatsächlich einigen Leerstand geben. Siehe Tabelle 16.

Tabelle 16: Die 15 Spitzenreiter unter den Gemeinden/Wiener Bezirken mit dem höchsten Anteil an Einfamilienhäusern ohne Wohnsitzmeldungen (OWS), 2021

Bundesland	Gemeinde	EFH insgesamt	Hauptwohnsitzmeldung (HWS)	Nebenwohnsitzmeldung (NWS)	ohne Wohnsitzmeldung (OWS)	OWS in %
W	Brigittenau	124	19	9	96	77,4%
T	Pfafflar	69	17	5	47	68,1%
W	Alsergrund	21	6	1	14	66,7%
V	Damüls	100	31	3	66	66,0%
W	Mariahilf	17	6	0	11	64,7%
W	Innere Stadt	15	5	1	9	60,0%
V	Fontanella	194	78	2	114	58,8%
V	Schröcken	30	13	0	17	56,7%
W	Landstraße	195	72	19	104	53,3%
T	Brandberg	46	21	1	24	52,2%
V	Silbertal	249	115	5	129	51,8%
S	Wald im Pinzgau	483	178	58	247	51,1%
T	Zellberg	177	79	13	85	48,0%
W	Margareten	36	17	2	17	47,2%
V	Schwarzenberg	560	279	23	258	46,1%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Nicht uninteressant ist auch ein Blick auf das untere Ende der Skala: **19 Gemeinden haben 0% Nebenwohnsitzmeldungen in Einfamilienhäusern**. Vier davon liegen in Oberösterreich (Hörbich, Mayrhof, Pitzenberg, Pühret), acht in Tirol (Matrei am Brenner, Unterperfuss, Angath, Faggen, Flirsch, Kauns, Tösens, Gramais), vier in Vorarlberg (Lorüns, St. Gerold, Schröcken, Viktorsberg) und die drei Wiener Bezirke Mariahilf, Neubau und Josefstadt. Keine einzige Gemeinde weist 0% Einfamilienhäuser ohne Wohnsitzmeldung (OWS) aus. Den niedrigsten Wert in dieser Kategorie erreicht St. Marienkirchen am Hausruck (Oberösterreich) mit 1,04%.

Auch unter den Gemeinden mit einem **hohen Anteil an Nebenwohnsitzen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen** finden sich einige in Tourismus- und/oder Erholungsgebieten im Umfeld von Großstädten. In Tabelle 17 sind die 15 Gemeinden mit den höchsten Anteilen aufgelistet.

Tabelle 17: Die 15 Spitzenreiter unter den Gemeinden/Wiener Bezirken mit dem höchsten Anteil an Wohnungen in Zweifamilienhäusern mit Nebenwohnsitzmeldungen, 2021

Bundesland	Gemeinde	ZFH insgesamt	Hauptwohnsitzmeldung	Nebenwohnsitzmeldung	ohne Wohnsitzmeldung	NWS in %
B	Großmürbisch	2	1	1	0	50,0%
B	Oberloisdorf	6	4	2	0	33,3%
NÖ	Semmering	82	27	23	32	28,0%
B	Heugraben	4	2	1	1	25,0%
NÖ	Annaberg	116	51	28	37	24,1%
NÖ	Puchenstuben	66	33	15	18	22,7%
B	Neudorf	36	18	8	10	22,2%
OÖ	Nußdorf am Attersee	228	105	49	74	21,5%
B	Schachendorf	28	11	6	11	21,4%
T	St. Sigmund im Sellrain	14	8	3	3	21,4%
S	Maria Alm am Steinernen Meer	298	153	56	89	18,8%
B	Inzenhof	22	13	4	5	18,2%
V	Lech	112	61	20	31	17,9%
S	Krimml	208	89	37	82	17,8%
NÖ	Fallbach	40	21	7	12	17,5%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Eher kleinere Gemeinden finden sich im Ranking der 15 Gemeinden mit den höchsten Anteilen an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung in Zweifamilienhäusern. Bis auf eine Ausnahme, die Vorarlberger Gemeinde Warth, liegen die Gemeinden allesamt in Burgenland und in Niederösterreich:

Tabelle 18: Die 15 Spitzenreiter unter den Gemeinden/Wiener Bezirken mit dem höchsten Anteil an Wohnungen in Zweifamilienhäusern ohne Wohnsitzmeldung, 2021

Bundesland	Gemeinde	ZFH insgesamt	Hauptwohnsitzmeldung	Nebenwohnsitzmeldung	ohne Wohnsitzmeldung	OWS in %
B	Edelstal	4	1	0	3	75,0%
NÖ	Spannberg	18	6	0	12	66,7%
B	Tschanigraben	4	2	0	2	50,0%
B	Bildein	2	1	0	1	50,0%
NÖ	Andlersdorf	4	2	0	2	50,0%
NÖ	Parbasdorf	2	1	0	1	50,0%
NÖ	Velm - Götzensdorf	6	3	0	3	50,0%
NÖ	Seefeld-Kadolz	16	7	1	8	50,0%
NÖ	Altlichtenwarth	2	1	0	1	50,0%
NÖ	Hausbrunn	10	5	0	5	50,0%
NÖ	Bürg-Vöstenhof	6	2	1	3	50,0%
V	Warth	12	5	1	6	50,0%
NÖ	Schönkirchen-Reyersdorf	70	34	2	34	48,6%
NÖ	Gaubitsch	30	16	0	14	46,7%
NÖ	Hohenwarth-Mühlbach a.M.	28	13	2	13	46,4%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Im Ranking der 15 Gemeinden mit den niedrigsten Anteilen an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung in Ein- und Zweifamilienhäusern ist auffallend, dass es ausschließlich niederösterreichische und oberösterreichische Gemeinden sind. Angeführt wird die Liste von Mayrhof (OÖ) und St. Georgen an der Leys (NÖ) mit jeweils 3,3% Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung in Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen. Siehe auch Tabelle 40 im Anhang.

Aus einem Schnellbericht der Statistik Austria¹¹ aus dem Jahre 2015 geht hervor, dass das Phänomen der Zweitwohnsitze eindeutig mit einem höheren sozialen Status zusammenhängt. Aber auch Lebensform bzw. Haushaltstyp spielen eine große Rolle: Alleinlebende und Personen in einer Lebensgemeinschaft (ohne Kind) hatten am häufigsten noch einen noch mindestens einen weiteren Wohnsitz.

Ob dem immer noch so ist, müsste erst genauer untersucht werden, denn das Covid-19-Virus hat seine Spuren auch in der demographischen Entwicklung hinterlassen und diese verändert. Beispielsweise kam es durch die Pandemie in manchen Regionen bei den Nebenwohnsitzmeldungen regelrecht zu exponentiellen Zuwächsen, da mit einem Nebenwohnsitz der legale Aktionsradius während der Lockdowns stark ausgeweitet werden konnte. Wie Wisbauer et al.¹² in einem Beitrag für die Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft darstellten, setzte, „nach einem kleinen Einbruch im ersten Quartal 2020, der auf die Abmeldung von Tourismusarbeitskräften zu Beginn des ersten Lockdowns zurückgeführt werden kann, ein zunehmender Boom bei den Anmeldungen von Nebenwohnsitzen ein, der vor allem im zweiten Halbjahr 2020 sowie im ersten Halbjahr 2021 seinen Höhepunkt erreichte und praktisch alle Gemeindetypen mit Ausnahme der urbanen Großzentren betraf.“

Den größten pandemiebedingten Einbruch gab es in den ersten zwei Pandemie Jahren in den großen Wintersportorten Westösterreichs und im Salzburger Land, rund um das Skigebiet Obertauern. Den größten Rückgang an Nebenwohnsitzmeldungen verzeichnete die Gemeinde Untertauern mit -70%, große Zuwächse gab es in weiten Teilen Kärntens und Osttirols, im Salzkammergut, dem oberen Murtal, dem Mariazellerland und in der Region um den Neusiedlersee. Die mit Abstand größte Zunahme verzeichnete die Gemeinde Breitenwang im Außerfern mit einem Plus von 178%. Mittlerweile haben sich die Zuwächse eingebremst, dort und da gibt es wieder leichte Rückgänge, doch die Nebenwohnsitzmeldungen von Personen mit Hauptwohnsitz in Österreich steigen weiterhin leicht an oder bleiben auf einem hohen Niveau.

Auch die Zahl der Nebenwohnsitzmeldungen von Personen ohne Hauptwohnsitz in Österreich steigt nach dem erwähnten pandemiebedingten Einbruch wieder sanfter, aber kontinuierlich weiter an. Dazu gehören Freizeit- und Alterswohnsitze, wie auch Wohnsitze von in der Gastronomie oder in der Pflege beschäftigten Arbeitskräften.

¹¹ Bauer (2015)

¹² Wisbauer et al. (2022)

Eine Auswertung des Dokuments „Nebenwohnsitze und Nebenwohnsitzrate zu Jahresbeginn nach Gemeinden seit 2017“¹³¹⁴, das am 13.02.2024 von der Statistik Austria veröffentlicht wurde, zeigt, dass **die Anzahl der Nebenwohnsitzmeldungen die Bevölkerungsanzahl bereits in 20 Gemeinden übersteigt**. Diese sind: Tweng (Salzburg), Lech (Vorarlberg), Nußdorf am Attersee (Oberösterreich), Warth (Vorarlberg), Untertauern und Saalbach-Hinterglemm (Salzburg), Bad Kleinkirchheim (Kärnten), Ischgl (Tirol), Steinbach am Attersee (Oberösterreich), Semmering und Annaberg (Niederösterreich), Maria Alm am Steinernen Meer (Salzburg), Gerlos (Tirol), Krimml (Salzburg), Breitenstein (Niederösterreich), Serfaus (Tirol), Attersee am Attersee (Oberösterreich), Sankt Anton am Arlberg (Tirol), Hinterstoder (Oberösterreich), Hohentauern (Steiermark). Die Gemeindefamen sind entsprechend der Höhe der Nebenwohnsitzrate gelistet. Diese reicht von **321% in Tweng** bis zu 102% in Hohentauern. Weißensee schrammt mit einer Nebenwohnsitzrate von 99,3% im Jahr 2023 noch knapp an einer Aufnahme in die Liste der Gemeinden, die mehr Nebenwohnsitzende als Einwohner:innen haben, vorbei.

Kleine Gemeinden mit hohen Nebenwohnsitzraten haben das Problem hoher Kosten, die nicht durch den Finanzausgleich gedeckt werden, weil Straßen, Kanäle und andere Infrastrukturen auch dann gewartet und instandgesetzt werden und andere kommunale Aufgaben auch dann erfüllt werden müssen, wenn ein mehr oder wenig großer Teil der Bevölkerung nur am Wochenende oder zwei, dreimal im Jahr für ein paar Tage vor Ort ist. Dies bedeutet eine große zusätzliche finanzielle Belastung für die ohnehin schon strapazierten Gemeindebudgets.

Ein Versuch, das Gemeindebudget zu entlasten, das Potenzial des gebauten Bestandes besser zu nutzen, der Spekulation mit Immobilien Einhalt zu gebieten und dem Verlust wertvoller Böden entgegenzusteuern, ist die Einführung von Leerstands- und Zweitwohnsitzabgaben. **In Salzburg, der Steiermark und in Tirol wurden im Jahr 2022 Leerstandsabgaben auf Landesebene beschlossen und sind in Kraft**. Allerdings sind nur die Tiroler Gemeinden per Gesetz zur Einhebung der Abgabe verpflichtet, in Salzburg und in der Steiermark sind die Gemeinden dazu ermächtigt. **Eine Zweitwohnsitzabgabe**, mancherorts auch Ferien- oder Freizeitwohnsitzabgabe genannt, **wird in allen Bundesländern außer in Niederösterreich, Wien und Burgenland eingehoben, Wien soll jedoch ab 2025 folgen**.

Des Weiteren wurden in touristisch stark frequentierten Regionen sogenannte Vorbehaltsgemeinden ausgewiesen, worunter Gemeinden verstanden werden, in denen die Anzahl der Freizeitwohnsitze besonders hoch ist im Vergleich zu den restlichen Gemeinden im Bundesland und/oder in welchen durch die Nachfrage an Freizeitwohnsitzen eine überdurchschnittliche Erhöhung der Preise für Baugrundstücke eingetreten ist bzw. eine solche unmittelbar droht. In diesen Vorbehaltsgemeinden sind Abgaben in doppelter Höhe vorgeschrieben, bzw. ermöglicht das Raumordnungs- oder Grundverkehrsrecht restriktive Vorgangsweisen zur Steuerung der Zweitwohnsitzgebiete.

Inwieweit die jeweiligen Abgaben ihren Zweck erfüllen, wird sich weisen. Zum einen mangelt es praktisch überall an Daten, beispielsweise was die konkreten Leerstandszahlen betrifft. Zum anderen ist die Durchführung von Kontrollen schwierig, es gibt sehr viele Ausnahmeregelungen und die Abgabenhöhen sind viel zu niedrig, um tatsächlich zu einem Umdenken zu führen, was den Luxus betrifft, Gebäude und Wohnungen nur sporadisch zu nutzen.

¹³ STATISTIK AUSTRIA (2023b)

¹⁴ Anmerkung: sowohl in der Untersuchung der pandemiebedingten Veränderungen bei den Nebenwohnsitzen (Wisbauer et al.), als auch im erwähnten Dokument der Statistik Austria ging es nicht explizit um Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern um Meldungen in Wohnungen aller Gebäudetypologien.

In Lech werden beispielsweise Zweitwohnsitzabgaben in der Höhe von maximal 2.207,7 Euro pro Jahr eingehoben. Dieser Betrag wird das in Lech verkehrende Klientel vermutlich eher weniger zu einer Verhaltensänderung bewegen.

Am 17.4.2024 beschloss der Nationalrat eine Verfassungsnovelle, bei der die nach einem VfGH-Urteils aus dem Jahr 1985 eingeführte Einschränkung der Abgabenhöhe aufgehoben wurde. Künftig können die Länder über Art und Umfang von Leerstandsabgaben selbst entscheiden.

Ein Anfang ist also gemacht. Manche Gemeinden, bspw. Innsbruck, haben wegen der fehlenden Daten zum Gebäudebestand mit einer systematischen Gebäudeerfassung begonnen, Graz wird voraussichtlich noch heuer (2024) folgen.

2.7 Wie groß sind die Ein- und Zweifamilienhäuser?

2.7.1 Nettogrundfläche

Die Nettogrundfläche (NGF) eines Gebäudes wird im GWR-Gesetz i.d.g.F.: Abschnitt D, Z 13 der Anlage folgendermaßen definiert: „Die Nettogrundfläche des Gebäudes ist die Summe der zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Bodenflächen (Fußbodenflächen) aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.“ Der im Register geführte Wert ist ein errechneter Wert, welcher aus der Summe Nettogrundflächen aller Geschoße ermittelt wird.

Die durchschnittliche Nettogrundfläche (NGF) ist sowohl bei Einfamilien-, als auch bei Zweifamilienhäusern kontinuierlich gewachsen. Bei ersteren betrug die NGF in der Bauperiode „vor 1919“ österreichweit noch durchschnittlich 115 m², in den 1980er Jahren bereits 130 m² und in der Periode „2006 und später“ bereits 190 m². (Das ist ein Plus von 46% in 30 Jahren!) Zwischen 2000 und 2005 und zwischen 2005 und 2011 kommt es allerdings jeweils zu einem enormen Anstieg der NGF, der über das „normale Maß“ hinausgeht. Nach Rücksprache mit der Statistik Austria, ist der Sprung so zu erklären, dass in den meisten Fällen bei Häusern, die vor 2001 errichtet worden sind, keine Kellerflächen dazugerechnet worden sein dürften, außer die Gemeinden haben diese Flächen im GWR nachgetragen. Nach 2001 waren die Kellerflächen fix dabei, deshalb auch die Zunahme stärker als in den Vorperioden. Siehe auch Tabelle 41 im Anhang.

Dasselbe gilt auch für die durchschnittliche Nettogrundfläche der Zweifamilienhäuser. Diese betrug österreichweit in der Bauperiode vor 1919 noch 202 m², in den 1980er Jahren 216 m² und in der Periode „2006 und später“ bereits 282 m², was einer Steigerung von 30% gegenüber den 1980er Jahren entspricht. Siehe auch Tabelle 42 im Anhang.

Am größten wurde 2011 in Oberösterreich gebaut, wo sich die durchschnittliche NGF für EFH bei 213 m² und für die ZFH bei 304 m² eingependelt hat. Nur in Wien ist der Wert für beide Gebäudetypen seit dem Jahr 2006 gesunken.

Die große Mehrheit der 152.186 Einfamilienhäuser, die in Österreich ab 2011 errichtet worden sind, hat eine NGF zwischen 100 und 200 m². 44, 6% der EFH fallen in diese Größenordnung. Immer noch erstaunlich viele, nämlich 51.373 Gebäude (33,8%) fallen schon in die nächste Größenordnung und haben eine zwischen 200 und 300 m² liegende NGF.

Auf Bundesländerebene zeigt sich, dass in Oberösterreich, Salzburg und Tirol mehr Gebäude mit einer NGF zwischen 200 und 300 m² gebaut worden sind als in der „Standardgröße“ 100 – 200 m². In Oberösterreich sind das 13.188 Gebäude (38%), in Tirol 4.449 (40,7%), und in Salzburg 3.080 Einfamilienhäuser (38,5%).

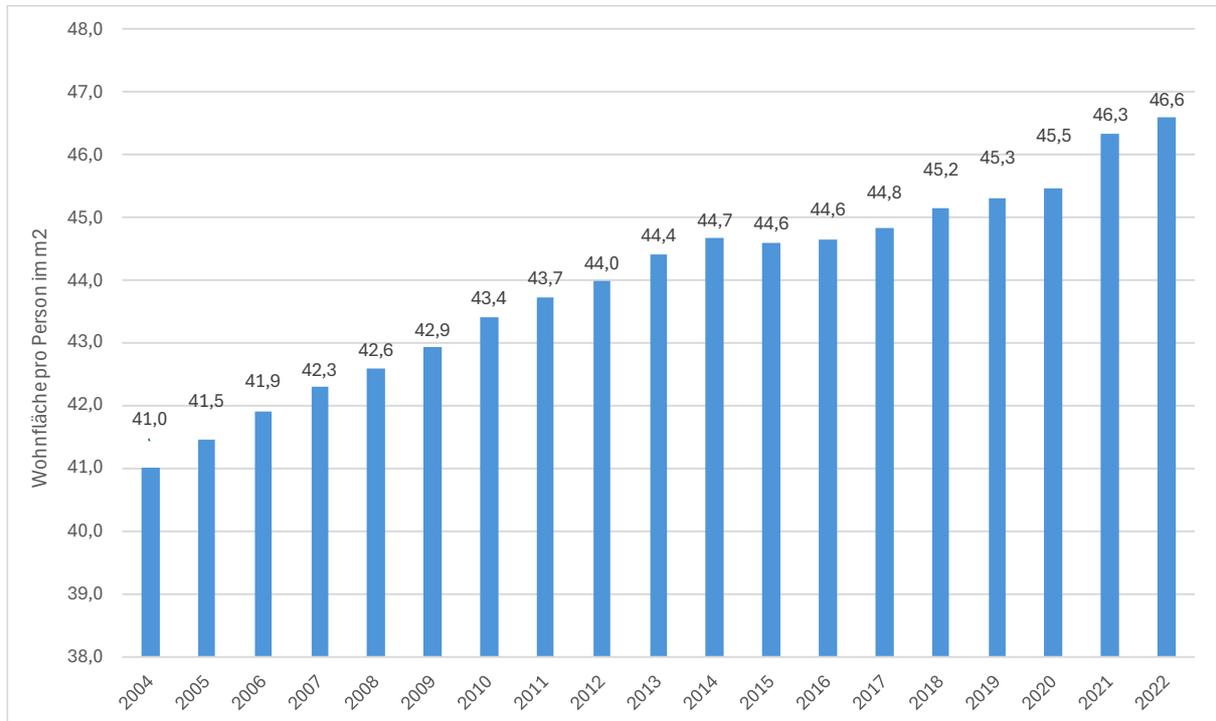
Selbst in der nächstgrößeren Kategorie 300 – 400 m² verzeichnen diese drei Bundesländer noch 15 – 17%, was allerdings auch für das Burgenland zutrifft, in dem ansonsten eine NGF von 100 – 200 m² die Norm ist. In Burgenland, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, und Tirol gibt es auch gar nicht wenige EFH, deren NGF sogar 400 – 500 m² beträgt. In Oberösterreich waren es sogar 1.198 Objekte (3,5%), die von 2011 und 2020 derart groß gebaut worden sind.

Die Größenordnung „unter 100 m²“ spielt nur in Wien mit 1.311 (14,1%) und in Kärnten mit 800 EFH (8%) eine Rolle, was – zumindest in Wien - primär an den Bebauungsvorschriften für Kleingärten liegen dürfte.

2.7.2 Nutzfläche

Österreichweit und über alle Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung, unabhängig von der Gebäudetypologie, **nimmt die Wohnfläche pro Kopf kontinuierlich zu. 2022 lag sie bereits bei 46,6 m²/pro Kopf**, was einer Steigerung von 13,6% gegenüber 2004 entspricht. Siehe Abbildung 9.

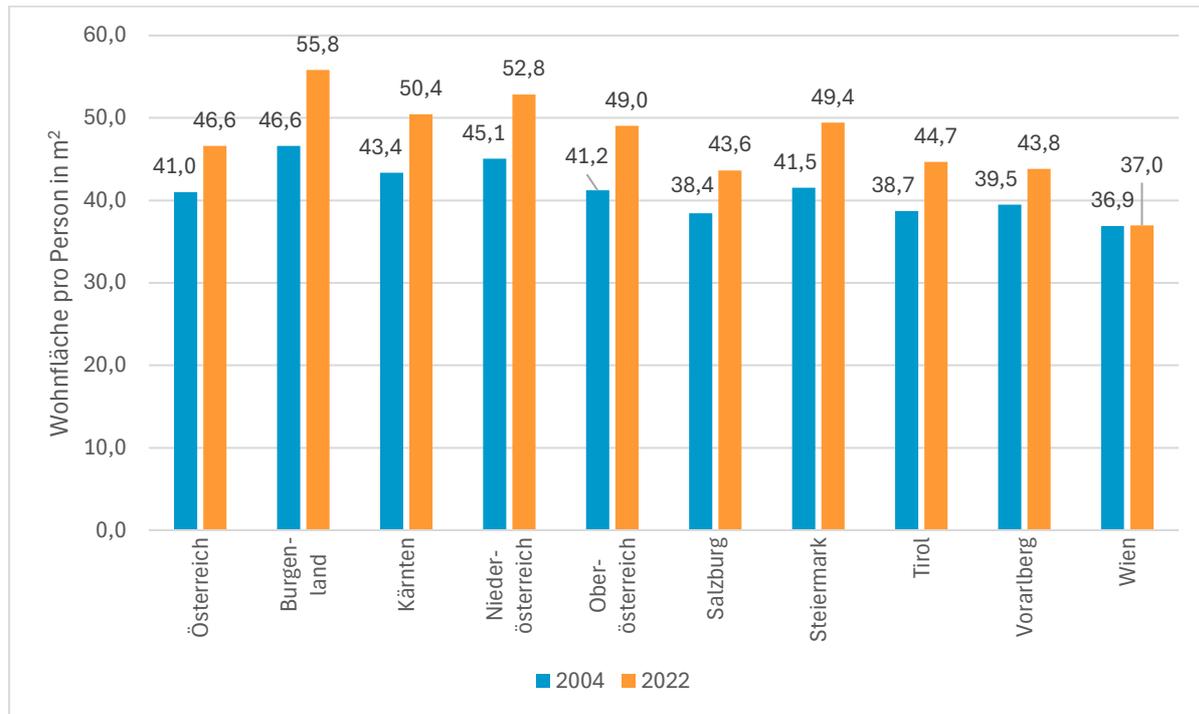
Abbildung 9: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich von 2004 bis 2022 (in m²)



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen. Erstellt am 16.03.2023. Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Dass es sich bei den 46,6 m² um einen österreichischen Durchschnitt handelt, der nur durch den Wiener Schnitt (37 m²) etwas gedrückt wird und in **Burgenland bereits bei 55,8 m² Wohnnutzfläche /Person** liegt, soll an dieser Stelle noch einmal besonders betont werden. Wie sich die Nutzfläche pro Kopf in den anderen Bundesländern entwickelt hat, ist in Abbildung 10 ersichtlich.

Abbildung 10: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich von 2004 bis 2022 (in m²)



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen. Erstellt am 16.03.2023. Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Bezogen auf die Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich folgendes feststellen: Österreichweit lag die **durchschnittliche Nutzfläche von Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnung 2021 bei 128,7m²**, besaß durchschnittlich 5,9 Räume und wurde von 2,1 Personen bewohnt. Das entspricht **60,3 m²/Kopf**. Gegenüber 2011 hat sich die Nutzfläche um 7,6 m² vergrößert, sind 0,5 Räume dazugekommen und wohnen 0,2 Personen weniger in einem EFH. Die NF/Kopf ist im Vergleich zu 2011 um 6,7m² gewachsen.

Am besten ausgenutzt werden die Flächen in Vorarlberg, wo die durchschnittliche Nutzfläche eines EFH von 127,2 m² von 2,3 Personen bewohnt wird, was 54,7 m² Nutzfläche pro Kopf ausmacht. Demgegenüber steht das Burgenland, wo 122,9 m² Nutzfläche von 1,9 Personen bewohnt werden, was einen Schnitt von 65 m² pro Kopf ausmacht. Mit Abstand am größten wohnt man in Oberösterreich, wo die durchschnittliche Größe eines EFH 140,9 m² beträgt. Am kleinsten sind die Flächen in Wien, hier misst ein EFH durchschnittlich 102,4 m². Siehe auch Tabelle 43 im Anhang.

Die durchschnittliche **Nutzfläche von Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen lag 2021 bei 101,6 m²** und wurde von 1,7 Personen bewohnt. Das entspricht **59,9 m² pro Kopf**. Da die Ausnutzung im Vergleich zu einem EFH schlechter ist, ist die Wohnfläche pro Kopf fast gleichgroß wie im EFH, obwohl die Nutzflächen doch deutlich geringer sind. Die kleinste durchschnittliche Nutzfläche pro Kopf haben Zweifamilienhäuser in Salzburg mit 54,3 m², die größte haben ZFH in Burgenland, wo durchschnittlich 69 m² pro Kopf zur Verfügung stehen, was sowohl an der Größe als auch an der schlechten Ausnutzung liegt, da in Burgenland, wie übrigens auch in Wien, nur 1,5 Personen eine Wohnung im Zweifamilienhaus bewohnen. Die durchschnittlichen Nutzflächen einer Wohnung im ZFH sind in Burgenland und Niederösterreich mit je 106 m² am größten und am kleinsten in Vorarlberg mit 94 m².

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Nutzfläche von Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen lag 2021 bei 69 m², hatte 3,4 Räume und wurde von 1,6 Personen bewohnt. Das entspricht 43 m² pro Kopf.

Der Indikator „durchschnittliche Nutzfläche pro BewohnerIn EFH bzw. ZFH“ ist nicht geeignet, den jährlich steigenden pro Kopf Verbrauch an Fläche zu unterlegen, da wie in Kapitel 2.6.1 ausführlich erläutert, in Ein- und Zweifamilienhäusern jüngeren Datums noch mehr Personen leben als in älteren Gebäuden, wo zb. die Kinder schon ausgezogen sind. Was jedoch auch an der Nutzflächenberechnung ganz klar ersichtlich ist: die Wohnungen werden immer größer und von immer weniger Personen bewohnt.

Noch deutlicher wird der Flächenverbrauch, wenn man sich die Zahlen zu den von Ein- und Zweifamilienhäusern überbauten Flächen anschaut.

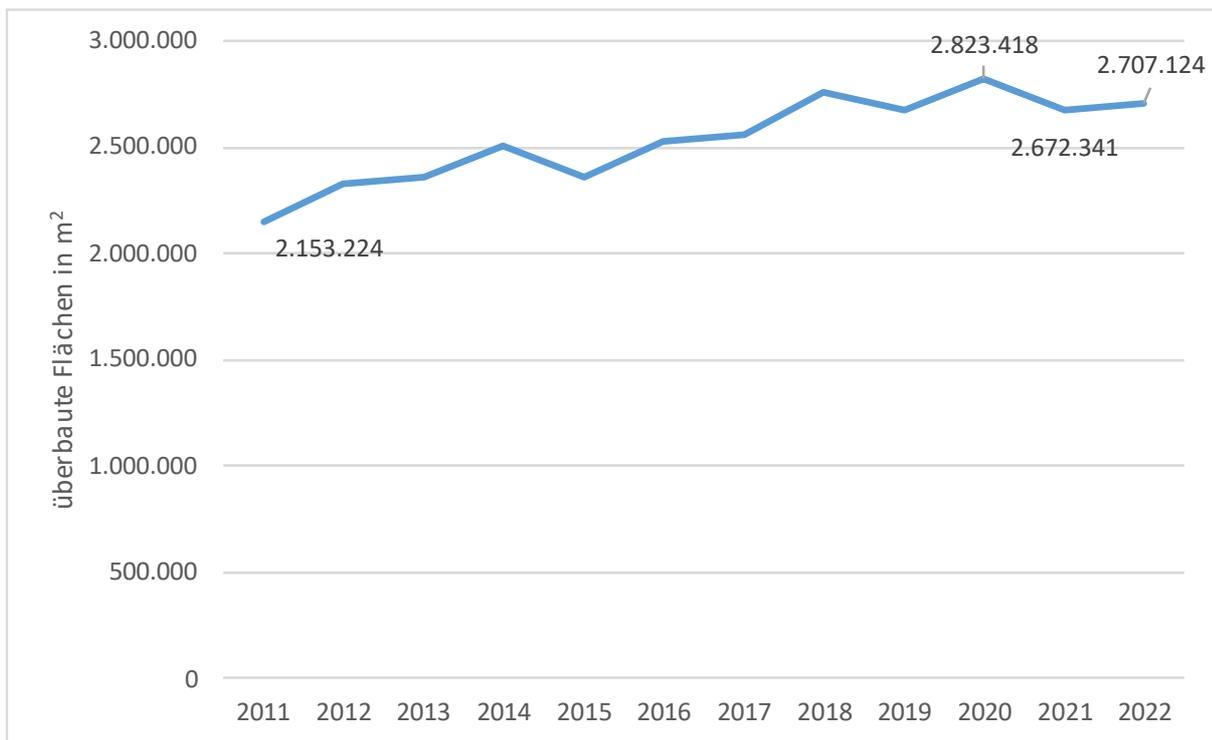
2.7.3 Überbaute Flächen

Zwischen 2011 und 2022 sind 30,4 km² Fläche mit Ein- und Zweifamilienhäusern überbaut worden.

Die Fläche entspricht 4.263 Fußballfeldern á 105 x 68 m. Die für die Zufahrt nötigen Straßen oder versiegelte Vorgartenbereiche und Terrassenflächen sind in dieser Zahl noch nicht inkludiert.

Wiewohl es in den Jahren 2015, 2019 und 2021 leicht rückläufige Entwicklungen gab, ist der Flächenbedarf für neue Einfamilienhäuser stabil auf einem hohen Wert. Waren es im Jahr 2011 österreichweit noch 2,2 km² die durch Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen überbaut wurden, sind es 2022 bereits 2,7 km². Siehe auch Abbildung 11.

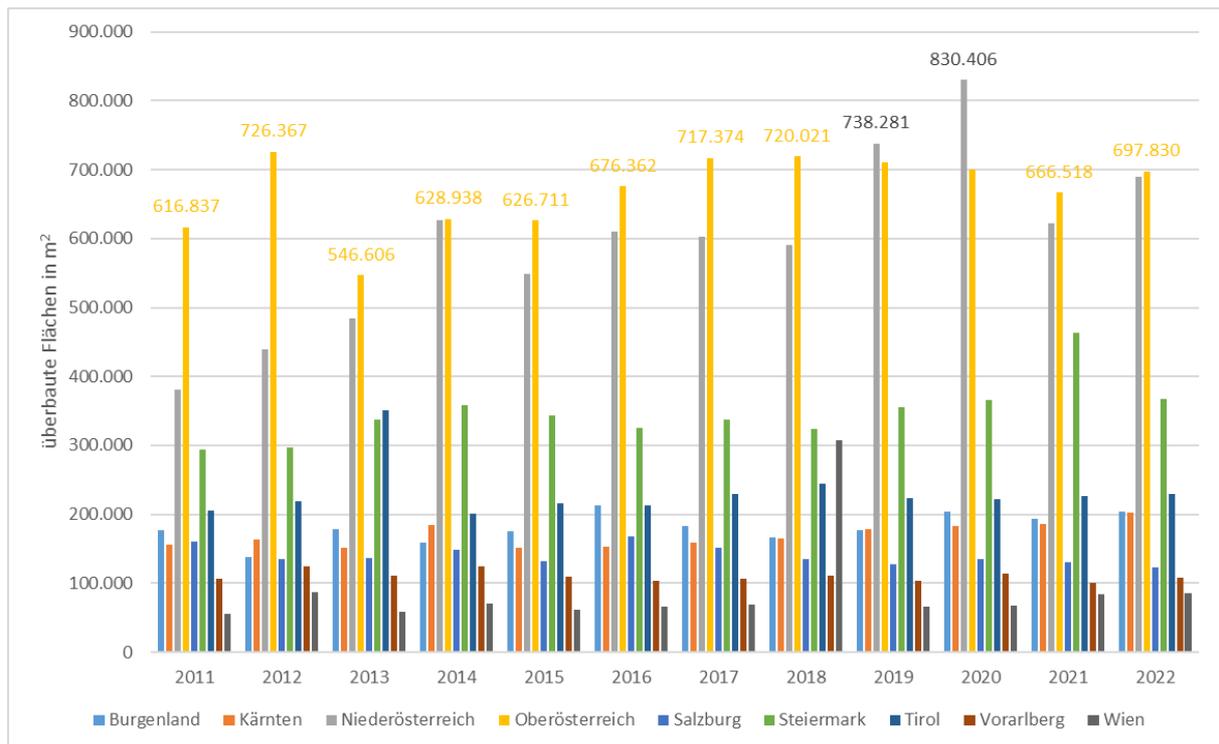
Abbildung 11: Von Ein- und Zweifamilienhäusern überbaute Flächen (in m²) je Jahr zwischen 2011 und 2022 in Österreich



Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Baumaßnahmenstatistik, Datenabzug 15.09.2023. Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Wie der Abbildung 12 zu entnehmen ist, sind die Bundesländer Oberösterreich und Niederösterreich die absoluten Spitzenreiter, was die überbaute Fläche durch Ein- und Zweifamilienhäuser angeht. Oberösterreich hat im Zeitraum 2011-2022 in Summe 8 km² mit 43.735 EFH/ZFH überbaut, in Niederösterreich waren es 7,2 km² für 44.780 EFH/ZFH, an dritter Stelle liegt die Steiermark mit schon deutlich weniger, nämlich 4,2 km² auf denen 26.567 EFH/ZFH errichtet worden sind. Wien (1,1 km² für 10.356 EFH/ZFH) und Vorarlberg (1,3 km² für 8.031 EFH/ZFH) sind die zwei Bundesländer mit der geringsten überbauten Fläche durch kleinvolumige Gebäude, welche seit 2011 hinzugekommen sind.

Abbildung 12: Von Ein- und Zweifamilienhäusern überbaute Flächen (in m²) zwischen 2011 und 2022 in den Bundesländern



Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Baumaßnahmenstatistik, Datenabzug 15.09.2023. Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Die größte durchschnittlich bebaute Fläche durch ein EFH/ZFH ist über den Zeitraum 2011 bis inkl. 2022 gerechnet mit 188,9 m² in Burgenland am höchsten, wobei dort im Jahr 2016 mit Abstand die größten Häuser errichtet worden sind, nämlich mit durchschnittlich 234 m² überbaute Fläche. Auf Platz zwei liegt Oberösterreich mit 183,7 m² und einem Peak im Jahr 2019 mit 194,2 m². Den dritten Platz belegt Tirol mit 175,4 m² über die letzten 12 Jahre und einem Peak im Jahr 2020 mit 194 m². Siehe Tabelle 19.

Tabelle 19: Summen der überbauten Flächen, Anzahl der fertiggestellten EFH und ZFH zwischen 2011 und 2022, sowie Durchschnittsflächenberechnungen.

Bundesland	Summe der überbauten Flächen 2011-2022 in m ²	Summe der zwischen 2011 und 2022 fertiggestellten EFH /ZFH	durchschnittliche überbaute Fläche pro EFH/ZFH in m ²	größter Durchschnittswert in m ² (und Jahr)
Burgenland	2.172.718	11.292	188,9	234,0 (2016)
Oberösterreich	2.034.560	12.235	183,7	194,2 (2019)
Tirol	7.162.521	44.780	175,4	194,0 (2020)
Kärnten	8.034.344	43.735	166,1	177,0 (2014)
Vorarlberg	1.681.592	10.232	164,9	185,0 (2016)
Salzburg	4.167.596	26.567	164,9	185,7 (2016)
Niederösterreich	2.779.562	15.240	158,7	197,3 (2020)
Steiermark	1.324.372	8.031	156,6	191,7 (2021)
Wien	1.081.291	10.356	82,1	86,1 (2016)
Österreich	30.438.560	182.468	160,2	

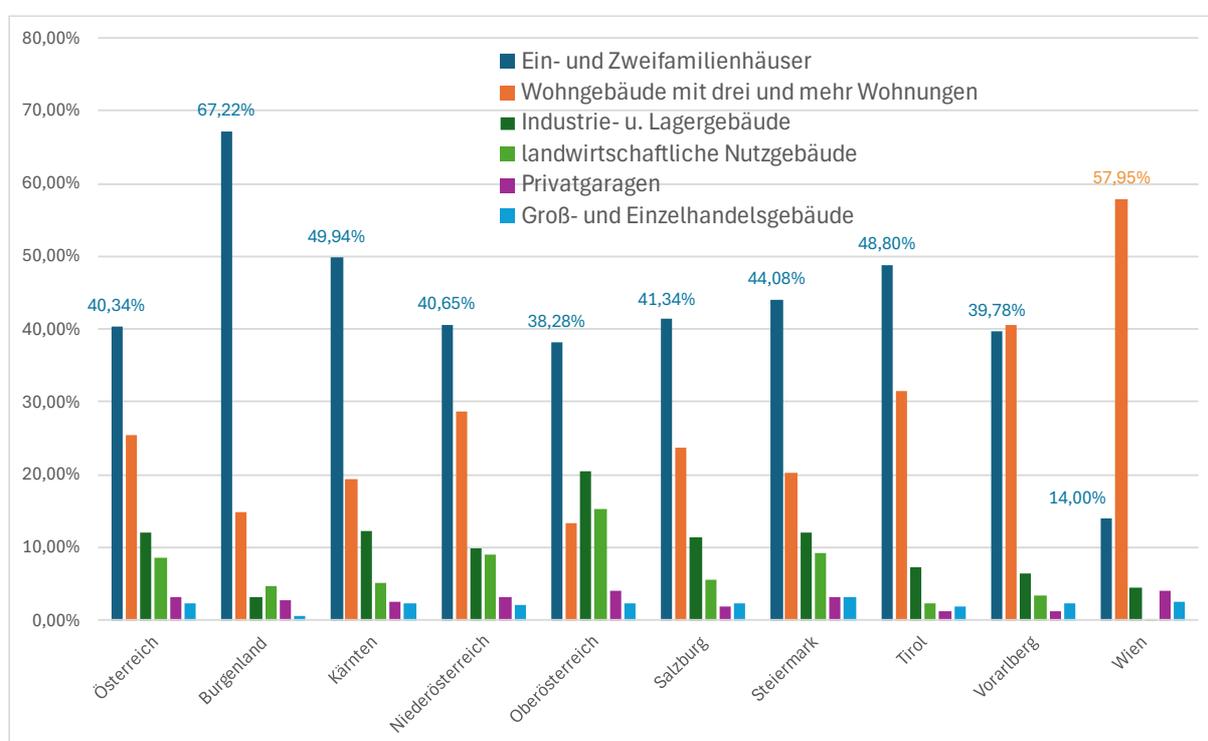
Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Baumaßnahmenstatistik, Datenabzug 15.09.2023. Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Anmerkung: Die für Abbildung 12 und Tabelle 19 herangezogenen Datensätze beinhalten laut Statistik Austria folgende Fußnoten: „Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien von 2011 bis 2021“. „Für die Berichtsjahre 2019 bis 2011 gilt, dass den Fertigstellungen offene Bauvorhaben neuerer Gebäude mit mindestens 1 Hauptwohnsitzangabe zugerechnet und Alterssätze daher nicht berücksichtigt wurden. Die Zuordnung zu den einzelnen Berichtszeiträume wurden in Bezug zur festgestellten mittleren Baudauer (Median) vorgenommen.“. „Für die Berichtsjahre 2022 zurück bis 2020 gilt, dass die Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind und Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen worden.“

Um die Größenverhältnisse der überbauten Flächen durch Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen noch besser einordnen zu können, seien an dieser Stelle **zum Vergleich noch Daten zu Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen** angeführt. Im Jahr 2022 wurden 1,7 km² mit 2.956 großvolumigen Wohngebäuden der Kategorie „drei oder mehr Wohnungen“ überbaut, in denen 47.489 Wohnungen entstanden. Das entspricht einer Flächeninanspruchnahme von **36 m² pro Wohnung**. Demgegenüber stehen die durch 16.370 EFH/ZFH überbauten 2,7 km², in denen 17.309 Wohnungen errichtet wurden, was einer Flächeninanspruchnahme von **156,4 m² pro Wohnung** entspricht.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 6,7 km² Boden neu überbaut. Auch im Verhältnis zu der überbauten Fläche durch „Andere Gebäude“ wie bspw. Industrie- und Lagergebäude, landwirtschaftliche Nutzgebäude, Privatgaragen, Groß- und Einzelhandelsgebäude ist die Flächeninanspruchnahme durch Ein- und Zweifamilienhäuser enorm, wie die folgende Abbildung 13 verdeutlicht.

Abbildung 13: Anteil überbauter Fläche durch Ein- und Zweifamilienhäuser in Österreich und in den Bundesländern im Vergleich mit anderen Gebäudetypen für das Jahr 2022



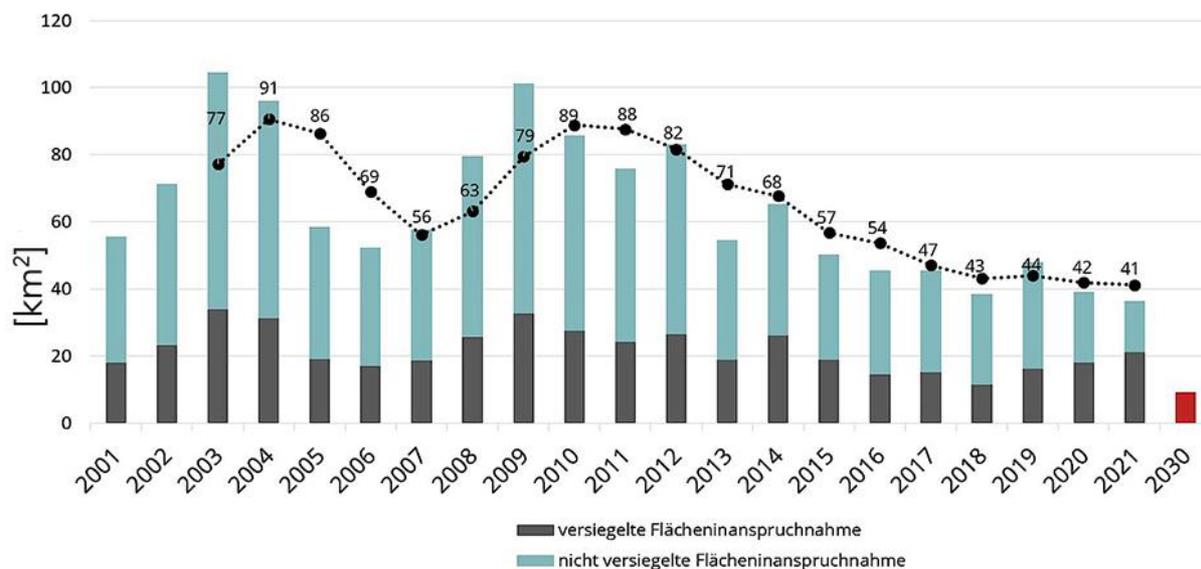
Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 05.12.2023.¹⁵ Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Auf einen Hektar Fläche passen rund 10 Einfamilienhäuser, beim Bau einer Reihenhaussiedlung können zumindest doppelt bis dreimal so viele Wohnungen errichtet werden und im dichteren Geschoßbau sind bis zu 100 Wohneinheiten und mehr auf einem Hektar möglich.

¹⁵ Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.09.2023 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen.

Wie Abbildung 14 die Grafik des Umweltbundesamts zur Flächeninanspruchnahme veranschaulicht, hat sich die Flächeninanspruchnahme in den letzten Jahren zwar reduziert, ist aber immer noch viel zu hoch, bzw. liegt noch deutlich über dem Reduktionsziel der Strategie für nachhaltige Entwicklung von 2,5 ha/Tag bzw. 9 km² pro Jahr. Laut WWF ist der Bodenverbrauch 2022 sogar wieder auf 12 ha/Tag bzw. 43,8 km² für das ganze Jahr gestiegen, wovon ca. 55% versiegelt wurden.¹⁶ Insgesamt werden in Österreich lt. Umweltbundesamt bis zum Jahr 2021 rund 5.800 km² Landesfläche in Anspruch genommen.¹⁷

Abbildung 14: Flächeninanspruchnahme in Österreich von 2001 bis 2021 in km² /Jahr



Quelle: Umweltbundesamt, 2022
<https://www.umweltbundesamt.at/umwelthemen/boden/flaecheninanspruchnahme-bis-2021>

Das Umweltbundesamt definiert Flächeninanspruchnahme als den „Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch durch Veränderung für intensive Erholungsnutzungen, Deponien, Abbauflächen, Betriebsanlagen und ähnliche Intensivnutzungen, der damit für die land- und/oder forstwirtschaftliche Produktion und als natürlicher Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht.“

Der Großteil der in Anspruch genommenen Fläche geht aufs Konto der „Siedlungsfläche innerhalb der Baulandwidmung“ (49%) und der Verkehrsflächen (30%). Aber auch die „Siedlungsfläche außerhalb Baulandwidmung“ schlagen noch mit erstaunlichen 12% zu Buche. In diese Kategorie fallen bspw. Häuser und Streusiedlungen im Grünland, Bauernhöfe, landwirtschaftliche Gebäude samt Nebenflächen sowie Bauwerke für Kläranlagen, Kraftwerke etc.

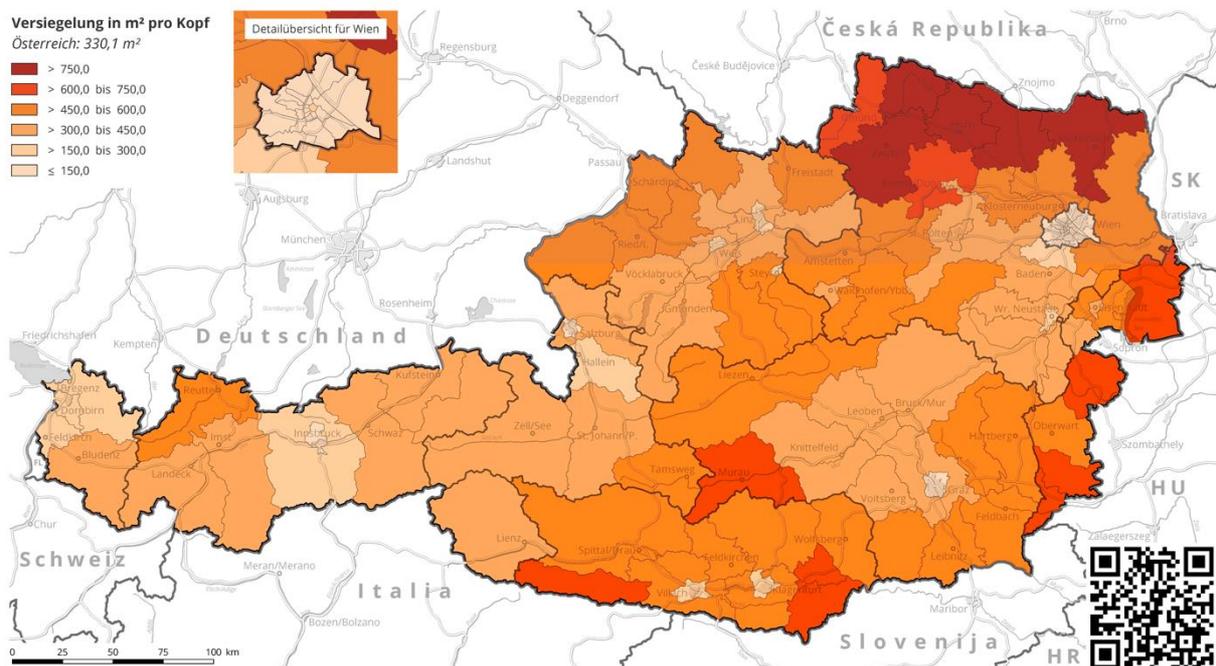
¹⁶ WWF (2023)

¹⁷ Umweltbundesamt (2022)

Ein weiterer wichtiger Gradmesser für die Einordnung der Problematik ist die Versiegelung. Versiegelte Flächen, die den Boden mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht (bspw. Asphalt oder Beton) abdecken, bedeuten den dauerhaften und nur sehr schwer rückgängig machbaren Verlust biologisch produktiven Bodens. **Bis zum Jahr 2022 waren österreichweit 2.964 km² versiegelt**, das entspricht mehr als 7-mal der Fläche Wiens.

Durchschnittlich liegt die versiegelte Fläche pro Kopf im Jahr 2022 bei 330 m². In einigen Regionen Österreichs steigt dieser Wert **auf über 600 m² pro Kopf an**, im nördlichen Wald- und Weinviertel sind es sogar **750 m² und mehr**. Siehe Abbildung 15.

Abbildung 15: Versiegelte Fläche pro Kopf 2022 in m²



Quelle: ÖROK-Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (2022), Datengrundlage: Umweltbundesamt; Politische Bezirke © ÖROK 2023; Bearbeitung: ÖIR Projekthaus, Universität Wien (IfGR)

Die Gründe für die stetige Zunahme an in Anspruch genommener und versiegelter Flächen sind vielfältig und miteinander verflochten: die Bevölkerungszunahme (die aktuelle ÖROK-Regionalprognose nimmt bis 2050 ein Plus von 7,8% an) provoziert Nachfrage nach Wohnraum. Kontinuierlich sinkende Haushaltsgrößen bei kontinuierlich steigender Wohnfläche pro Person befeuern die Nachfrage weiter. In Ballungsräumen mit ohnehin schon geringer Bodenverfügbarkeit steigt der Widmungsdruck, was zu steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen einem Ausweichen ins städtische Umland führt, was dort ebenfalls die Flächeninanspruchnahme steigert und die Preise in die Höhe treibt. Die Pandemie hat auch die Nachfrage nach Nebenwohnsitzen angekurbelt und spielt neben der dynamischen Bevölkerungsentwicklung nun ebenfalls eine maßgebliche Rolle. Siehe auch Kapitel 2.6.3.

Hand in Hand mit Wohnsiedlungen werden weitere Industrie-, Gewerbe-, und Handelsbetriebe und zunehmend auch Logistikeinrichtungen errichtet, um die Bedarfe unserer auf Konsum und Wachstum ausgerichteten Wohlstandsgesellschaft zu decken. Zwar nimmt die Zahl der armutsgefährdeten Haushalte zu, im Umgang mit Ressourcen und Boden spiegelt sich das aber noch nicht wider. Die Nachfrage nach Flächen für Freizeit- und Tourismuseinrichtungen sowie für die Energieerzeugung wächst ebenfalls. Der zur Erschließung dieser Einrichtungen notwendige Bau von Straßen und damit zusammenhängender Infrastruktur ist ein weiterer Treiber der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung. **Derzeit werden knapp ein Drittel der in Anspruch genommenen Flächen für Verkehrsflächen benötigt.** Der Bedarf wird umso größer, je mehr Grünflächen am Rande des Gemeindegebiets umgewidmet und mit locker bebauten Einfamilienhaussiedlungen und/oder Handelseinrichtungen verbaut werden, die natürlich ebenfalls erschlossen werden müssen.

Im ländlichen Raum spielt neben dem enormen Flächenverbrauch durch Ein- und Zweifamilienhäuser auch die Widmungspraxis eine Rolle für die weiter zunehmende Versiegelung und den damit zusammenhängenden Verlust wertvoller Böden. Oft werden trotz vorhandener Baulandsreserven zusätzliche Neu- und Umwidmungen vorgenommen, die entgegen zahlreichen Zielsetzungen des Natur- und Landschaftsschutzes stehen und mittelfristig auch die Versorgungssicherheit Österreichs mit landwirtschaftlichen Produkten gefährden können.

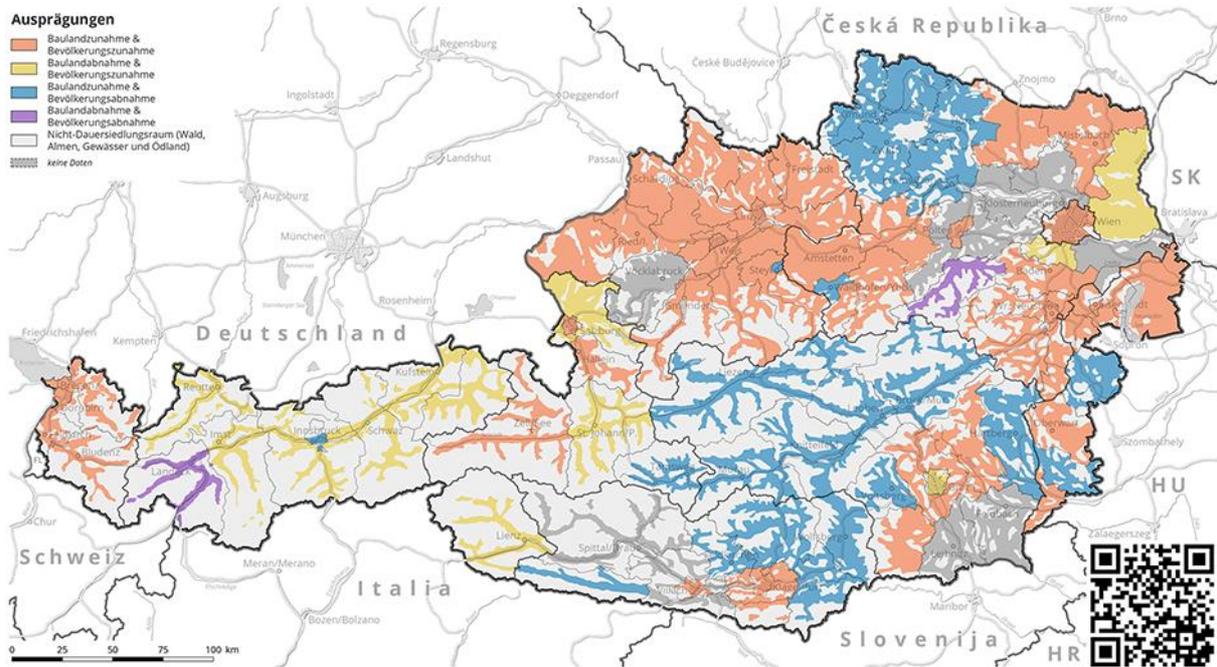
Wie die ÖROK im Exposé „Baulandreserven 2022“ ausgeführt hat, nimmt das derzeit „in Österreich gewidmete Netto-Bauland (= ohne Straßenflächen) im Jahr 2022 eine Fläche von 318.238 ha (= 3.182 km²) ein. Davon sind 251.097 ha bebaut und 67.142 ha – das entspricht einem Anteil von 21,1 % – un bebaut und stehen potenziell als Baulandreserve zur Verfügung. Das Ausmaß variiert je nach Bundesland und reicht von 33,2 % im Burgenland bis 15,0 % in Salzburg und 7,7 % in Wien.“ Zwar wird in demselben Dokument festgestellt, dass in ausnahmslos allen Bundesländern von 2014 bis 2022 ein Rückgang der Baulandreserven zu beobachten ist. Doch mit Ausnahme des Bundeslands Tirol und dem Bezirk Salzburg – Umgebung gab es zwischen 2019 und 2021 österreichweit einen Zuwachs an gewidmetem Bauland um 0,6%. Auf Bezirksebene stechen Horn und Waidhofen/Thaya (beide im niederösterreichischen Waldviertel) sowie die steirischen Bezirke Weiz, Deutschlandsberg, Voitsberg und Hartberg-Fürstenfeld hervor, in denen es eine überdurchschnittliche hohe Veränderungsrate (+2 bis +4%) gab, die in letztgenanntem Bezirk sogar +5,3% erreichte.

Die Veränderung des Baulandes ist jedoch auch immer mit der Bevölkerungsentwicklung in Relation zu setzen. So gesehen hat das zur Verfügung stehende Bauland je Einwohner im Zeitraum 2019-2021 im österreichischen Schnitt um 1 m² pro Einwohner:in abgenommen. In Kärnten (ohne Berechnungen für die Bezirke Spittal an der Drau und Villach-Land) wurde ein Plus von 1 m², in der Steiermark, sogar ein Plus von 7 m² verzeichnet, das regional sogar ein Plus von 10 m² erreichte. Demgegenüber stehen rückläufige Entwicklungen in allen anderen Bundesländern, insbesondere in Tirol, wo die gewidmete Fläche Bauland pro Einwohner:in zwischen 2019 und 2021 um 10 m² abnahm.

Von zentraler Bedeutung ist es aber auch, die Thematik Baulandentwicklung im Zusammenspiel mit der Bevölkerungsdynamik zu betrachten. **Baulandzunahme bei Bevölkerungszunahme ist die Regel.** In weiten Teilen Tirols, Salzburg Land, das Pongau, Graz, sowie die niederösterreichischen Bezirke Gänserndorf und Mödling, war im Zeitraum 2019-2021 jedoch eine Baulandabnahme trotz Bevölkerungszunahme zu beobachten. **Es gibt aber auch Gebiete, die eine Baulandzunahme trotz Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen hatten.** Dazu gehören beispielsweise das Waldviertel, die gesamte Obersteiermark, Hartberg-Fürstenfeld, Voitsberg, Oberpullendorf, Güssing, in Unterkärnten, Hermagor, im Lungau sowie in den Städten Innsbruck, Steyr und Waidhofen/Ybbs.

Einig in Lilienfeld und in Landeck ging eine Bevölkerungsabnahme auch mit einer Baulandabnahme einher. Siehe Abbildung 16.

Abbildung 16: Veränderung des gewidmeten Baulandes und der Bevölkerungszahl 2019-2021

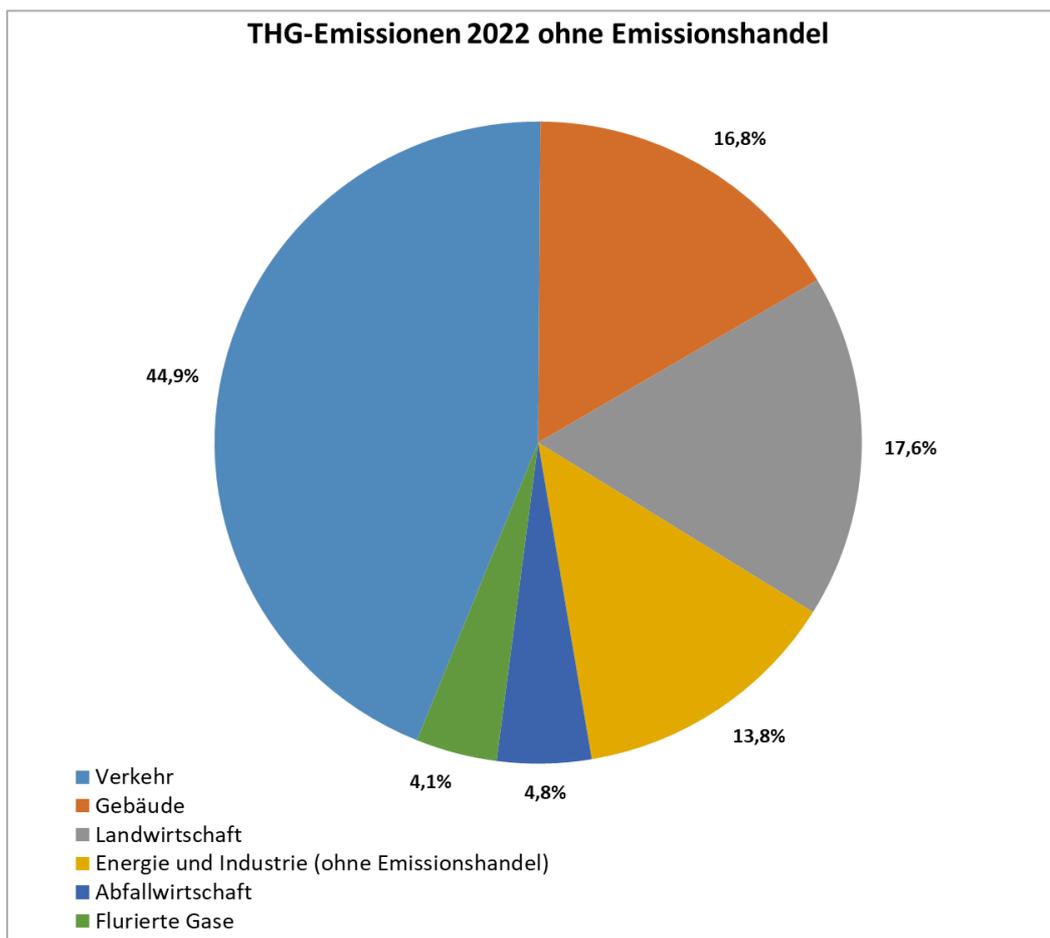


Quelle: Ämter der Landesregierungen; Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes; Politische Bezirke - Wien gesamt. © ÖROK 2023; Bearbeitung: ÖIR Projekthaus, Universität Wien (IfGR)

3. Energieeinsatz und Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors

In der jährlich erscheinenden nationalen Klimaschutzbilanz nimmt der Gebäudesektor eine prominente Position ein, wenngleich sich diese in ihrer Bedeutung erst auf den zweiten Blick erschließt.

Abbildung 17: Treibhausgasemissionen nach Sektoren Österreich 1990, 2016, 2022. Eigene Darstellung

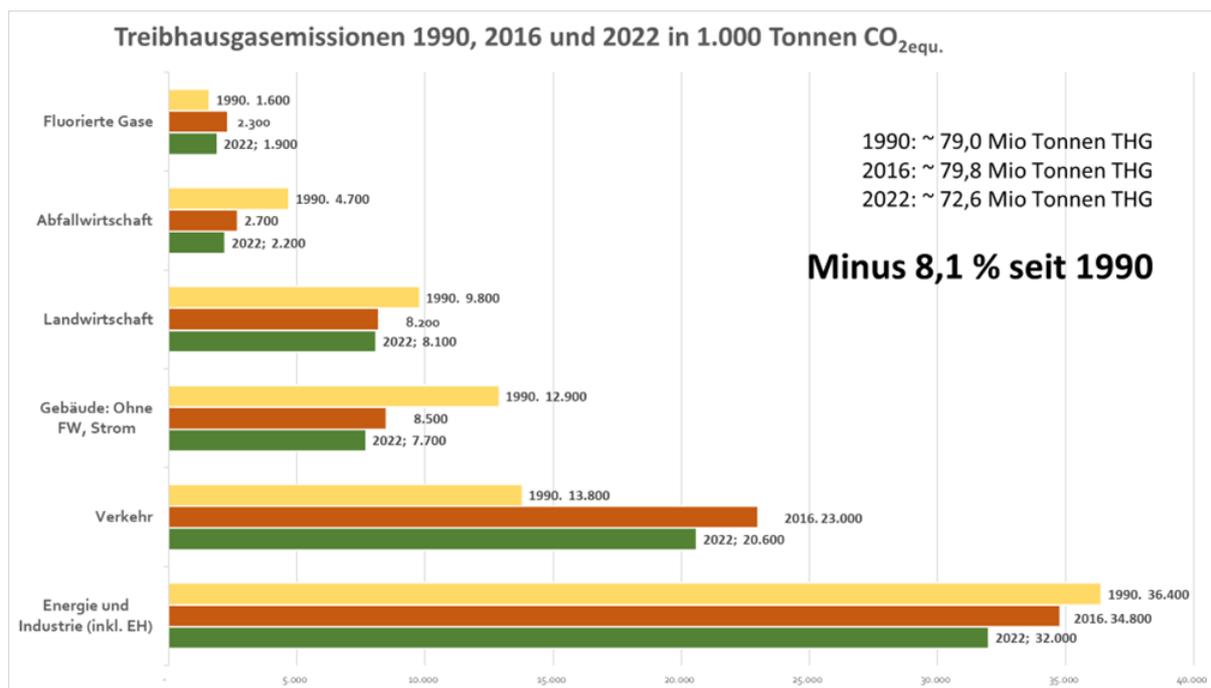


Quelle: Klimaschutzbericht und Nowcast 2023. Umweltbundesamt 2023

Für das Jahr 2022 hatte der Gebäudesektor gemäß THG-Zielen laut KSG und somit ohne Emissionshandel insgesamt einen Anteil von 16,8 Prozent an den national verursachten Treibhausgasemissionen und lag damit etwa gleichauf mit der Landwirtschaft. Der Verkehrssektor ist in Österreich für knapp dreimal so hohe Emissionen (Anteil: 44,9 Prozent) verantwortlich. Der um den Emissionshandel reduzierte Sektor Energie und Industrie liegt mit 13,8 Prozent mittlerweile hinter dem Gebäudesektor. Wird die Bilanz gemäß der Gesamtemissionen in Österreich und somit mit den für besonders energieintensive Unternehmen (Energiebereitstellung, Industrie) relevanten Emissionshandelsanteilen dargestellt, dann besitzt der Gebäudesektor einen Anteil von 10,6 Prozent, der Verkehrssektor insgesamt 28,4 Prozent. Energie und Industrie sind dann der umfassendste Sektor mit insgesamt 44,1 Prozent.

Grundsätzlich sehen die nationalen Klimaschutzziele vor, dass bis zum Jahr 2040 Treibhausgasneutralität (bilanziell) erreicht wird. Das entspricht defacto einer Dekarbonisierung des gesamten Energie- und Wirtschaftssystems. Mit anderen Worten: Wir müssen Energiesysteme entwickeln, die praktisch ohne fossile Energieträger auskommen und nur im geringen und unverzichtbaren Ausmaß durch natürliche und technische Senken kompensierbar sind. Im Rahmen der nationalen und internationalen Verpflichtungen wird als Referenzwert für den Vergleich der Treibhausgasemissionen in der Regel das Jahr 1990 herangezogen. Macht man das für Österreich, dann zeigt sich eine nüchterne Bilanz, die nicht viel Platz für Interpretation lässt.

Abbildung 18: Treibhausgasemissionen nach Sektoren Österreich 1990, 2016 und 2022. Eigene Darstellung



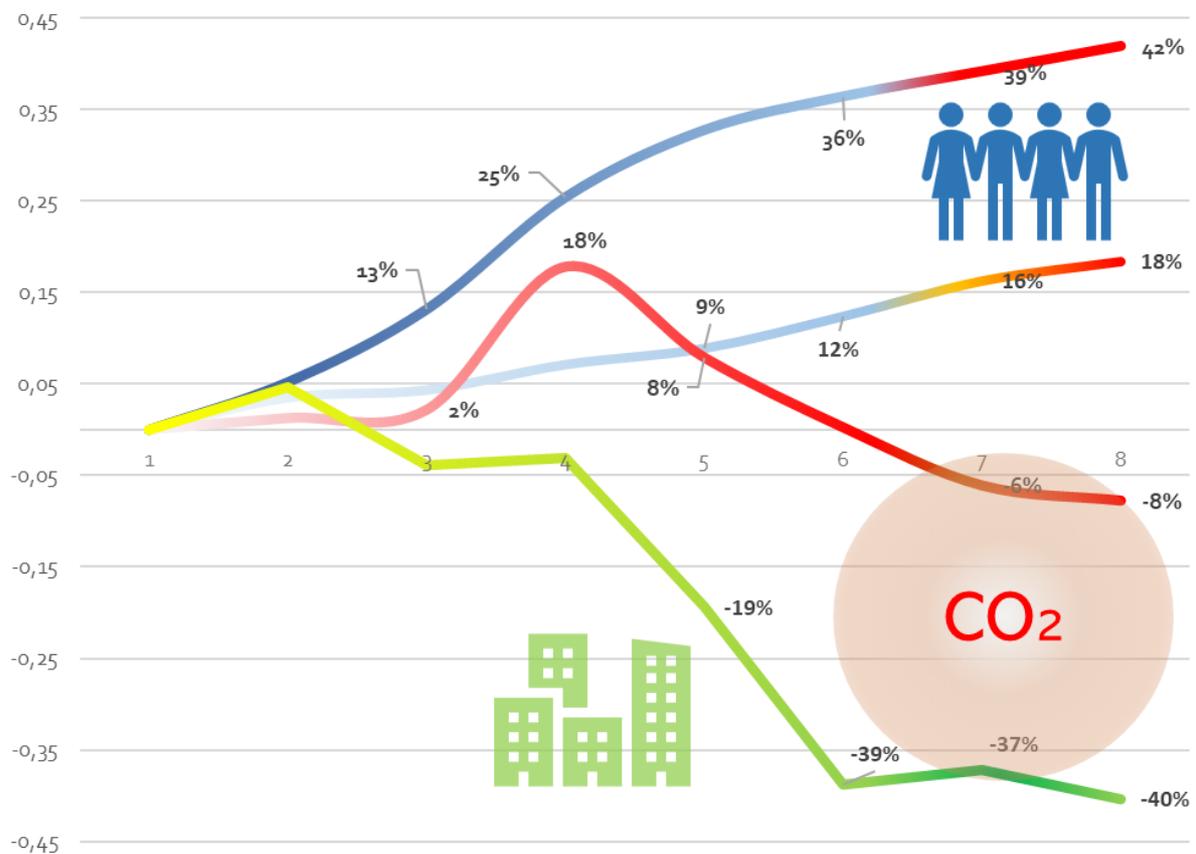
Quelle: Klimaschutzbericht 2018. Umweltbundesamt 2018.

Im Vergleich zum Bezugsjahr 1990 ist es Österreich nicht gelungen, die anfallenden Treibhausgasemissionen deutlich zu reduzieren. Zwar konnte insbesondere der Gebäudesektor einen Rückgang von fast 40 Prozent verbuchen, über alle Sektoren ist die Einsparung jedoch bei lediglich 8,1 Prozent. Zu groß ist das Anwachsen der Emissionen im Verkehrssektor, wobei diese Entwicklung nicht zuletzt auch mit einer stark gestiegenen Mobilität im motorisierten Individualverkehr in Verbindung zu sehen ist. Und der angestiegene Autoverkehr hängt auch mit dem in den 90er-Jahren stark ausgeprägten Trend zu Einfamilienhäusern zusammen: Zersiedelung und damit die Notwendigkeit zu erhöhtem Arbeits- und Freizeitverkehr können als eine der Ursachen für gestiegene Treibhausgasemissionen festgehalten werden.

Der Gebäudesektor selbst konnte mit einem mehr an Effizienz und einem sukzessiven Umstieg von fossilen Energieträgern (Kohle, Koks – Heizung; Ölheizungen) auf Wärmesysteme mit geringeren Treibhausgasemissionen einen Rückgang von knapp unter 40 Prozent verbuchen. Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass die internationalen Bilanzierungsregeln hier dem Gebäudesektor zugutekommen: der an sich positive Trend zum Anschluss an Fernwärmenetze wird im Sektor „Energie und Industrie“ bilanziert, der elektrische Strombedarf ohnehin zur Gänze im Energiesektor.

Besonders interessant ist in diesem Zusammenhang, dass in Österreich gegenüber dem Jahr 1990 die Bevölkerung insgesamt um 18 Prozent angewachsen ist und nunmehr die 9 - Millionengrenze überschritten hat (1990: 7,7 Millionen Menschen). Gleichzeitig ist jedoch aufgrund des Trends zu mehr Singlehaushalten und Einfamilienhäusern die durchschnittliche Prokopf-Fläche für das Wohnen gegenüber 1990 um nahezu 42 Prozent angestiegen (von knapp 33 Quadratmeter pro Person im Jahr 1990 auf über 46 Quadratmeter pro Person im Jahr 2022). Und trotzdem ist es aufgrund der oben genannten Aspekte gelungen, die Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich um 40 Prozent zu reduzieren, insgesamt und aktuell um knapp mehr als 8 Prozent. Diese gesamthafte Reduktion resultiert insbesondere aus der durch den Angriffskrieg Russlands in der Ukraine verursachte Energiepreissteigerung, wodurch praktisch in allen Sektoren teilweise unerwartet hohe Reduktionen eingetreten sind.

Abbildung 19: Veränderung der Treibhausgasemissionen, Bevölkerung und Wohnfläche pro Person zwischen 1990 und 2022.



Quelle: Statistik Austria und Umweltbundesamt 2023, Eigene Darstellung

Wäre nur einer der beiden Wachstumsfaktoren (Bevölkerung oder Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche) weniger stark gestiegen, dann wären die Einsparungen deutlich größer. Insbesondere der hohe Flächenbedarf von Einfamilienhäusern (absolut; aber auch als Ausdruck des Prokopf-Verbrauches) schlägt hier doppelt zu Buche.

Die „einfache Lösung“ für einen CO₂-neutralen Gebäudesektor lautet: Umstieg von fossilen Energieträgern auf hocheffiziente Energieversorgung, Nutzung der Umgebungswärme und Biomasse. Mit anderen Worten: Ganz schnell raus aus dem Öl, und schon jetzt erkennbar mit Verzögerung „Raus aus dem Erdgas“ bei der Wärmeversorgung. Die gegenwärtig rund 7,7 Millionen Tonnen Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors resultieren etwa zur Hälfte aus Ölheizungen in nach wie vor rund 521.000 Hauptwohnsitzhaushalten. Wärme aus Gas beliefert rund 878.000 Wohneinheiten mit fossiler Energie und sorgt so für den zweiten großen Anteil an den Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass gegenwärtig die statistische Dokumentation mit konkreten Unterscheidungen zwischen den Energieträgern und Heizungssystemen für unterschiedliche Nutzungsgruppen (z.B. Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser; aber auch Nichtwohngebäude) keine aktuellen Daten liefern kann. Durch die Umstellung der Gebäude- und Wohnungszählung auf eine neue Nomenklatur werden entsprechende Auswertungen noch auf sich warten lassen.

Die regionalisierte Verteilung von Öl- und Gasheizungen zeigt (gemessen am Anteil an den Hauptwohnsitzen in Österreich), dass Bundesländer mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern an den Hauptwohnsitzen einen mitunter deutlich höheren Anteil an Wohneinheiten mit Heizöl besitzen. Erdgas wiederum nimmt (neben der deutlich überdurchschnittlichen Fernwärme) vor allem in Wien eine ganz besonders große Bedeutung ein.

Bundesländer wie Tirol (28%), Kärnten und Vorarlberg (je 20 und 21%), Steiermark und Salzburg (jeweils 18%) besitzen einen hohen Anteil an ölbeheizten Wohnungen, Wien ist mit 46% Spitzenreiter bei Erdgas, gefolgt von Niederösterreich (26%) und Burgenland (26%). Prozentuell und absolut betrachtet gibt es in Wien die meisten Fernwärmeanschlüsse (46%), die Steiermark, Oberösterreich, Salzburg und Kärnten weisen hier ebenso einen Anschlussgrad von 30 Prozent bis 35 Prozent auf.

Schon die regionale Streuung der prioritären Energieversorgungsstrategien zeigt deutlich, dass es nicht die „EINE WAHRE“ Strategie für den Ausstieg aus fossilen Energieträgern geben kann: Der notwendige Transformationsprozess muss vielmehr stark an vorhandene Kapazitäten, Bauformen und Wärmestrategien ausgerichtet werden.

Um bis zur Mitte des Jahrhunderts einen CO₂-neutralen Gebäudesektor zu erreichen, braucht es regional und bei heterogener Ausgangslage in einzelnen Bundesländern auch kleinregional differenzierte, stark auf die jeweils anzutreffenden Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energieträger abgestimmte Maßnahmenpakete, die in Anbetracht der anzutreffenden sozioökonomischen Merkmale der Zielgruppen zusätzlich dazu auch eine große Herausforderung für die Verteilungsgerechtigkeit von dafür einzusetzenden öffentlichen Mitteln darstellen

Wenn es in der Bundeshauptstadt und mit ähnlicher, aber geringerer Bedeutung in Niederösterreich eindeutig um den Ausstieg aus der Nutzung aus fossilem Gas geht, dann brauchen Bundesländer wie Kärnten, Steiermark, Tirol und Vorarlberg Antworten auf die deutlich überdurchschnittlich hohe Abhängigkeit von Öl. Der „direkt fossile“ Energieeinsatz (Gas, Öl, Kohle) liegt mit Ausnahme von Kärnten und Salzburg in allen Bundesländern teilweise deutlich über rund um die 30 Prozent, besonders gefordert sind hier Niederösterreich (Öl 11%, Gas 26%), Burgenland (Öl 12%, Gas 26%), Tirol (Öl 28%, Gas 10%), Vorarlberg (Öl 20%, Gas 14%) und Wien (Gas 46%).

Abbildung 20: Primärer Heizungs-Energieträger in Hauptwohnsitzen in den Bundesländern und in Österreich 2021/2022 – Kreisdiagramme für die Bundesländer, Balken-Stapeldiagramm für ganz Österreich



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Energieerhebung der Haushalte, 2021/2022. Ausgewertet 2024. Eigene Berechnung und Darstellung

Gegenwärtig gibt es keine valide statistische Auswertung, wie die Energieversorgungsstrukturen des österreichischen Gebäudebestands nach Gebäudetypen aussehen, bzw. zu welchen Ergebnissen eine derartige Auswertung in regionalisierter Betrachtungsweise kommt. Die letzten Daten dazu wurden als Ergebnis der HWZ 2001 veröffentlicht, von der Vollerhebung im Jahr 2011 sind keine regionalisierten Daten zu den Heizsystemen, ihren Energieträgern, Gebäudegrößen und ihrem Baualter verfügbar. Die Gebäudestatistik wird auf Ebene von Mikrozensusdaten fortgeschrieben, welche hinsichtlich der Stichprobengröße hier keine validen Aussagen zulässt.

Aus diesem Grund ist man zur Einschätzung der Bedeutung der Einfamilienhäuser für den Klimaschutz bzw. für die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors weitgehend auf Analogieschlüsse angewiesen.

3.1 Energieeinsatz in Ein- und Zweifamilienhäusern, Problem der Datenlage

In der Registerzählung 2001 wurden das letzte Mal Auswertungen zu Bauformen und ihren Heizsystemen veröffentlicht, im Census 2011 fehlten diese bereits und auch in der Registerzählung 2021 wurden keinerlei Daten zu Energieverbräuchen und Heizsystemen des Gebäudebestandes veröffentlicht. Seit der Umstellung der Methodik und der Inbetriebnahme des GWR pflegen Gemeinden und Bezirksbehörden die Daten über Neuerrichtungen bzw. Umbauten von Gebäuden und Wohnungen ins GWR ein. Darunter sind auch umfassende Informationen zur Bauweise, Heizsystem, Brennstoffe, Wärmeabgabesystem, Warmwasserbereitung, Belüftung, ja sogar zur Art der Abfallentsorgung. Doch sie stehen erst für Gebäude und Wohnungen zur Verfügung, die ab dem Jahr 2010 bewilligt wurden und die Qualität der Eingaben ist mitunter nicht immer gegeben: sie hängt in erster Linie von den jeweiligen personellen Möglichkeiten der Gemeinden ab.

Die GWZ 2001 ist die letzte, in der Daten zu Energieträgern für die verschiedenen Wohngebäudekategorien des österreichischen Gebäudebestandes, inklusive der Ein- und Zweifamilienhäuser, umfassend zur Verfügung stehen. Dazwischen, bis zum Jahr 2010 gibt es eine große Datenlücke und es stehen, wenn überhaupt, nur aggregierte Daten aus dem Bereich der Energiesysteme zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund bleibt festzuhalten, dass in Zeiten höchster Aufmerksamkeit auf die Dekarbonisierung des Gebäudesektors dieser Mischstand mehr als bedauerlich ist: Da die notwendigen Daten aus dem GWR auch für die Fachöffentlichkeit nicht oder nur sehr eingeschränkt verfügbar sind, wird die Entwicklung von Strategien und Programmen zur Klimaneutralität unnötig erschwert.

Diese Datenlücke hat zuletzt auch die Europäische Kommission erkannt. In der von Rat und Parlament im Februar 2024 bereits beschlossenen EU Gebäuderichtlinie werden die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, auf nationaler Ebene umfassende Datenbanken zur energetisch-technischen Qualität des Gebäudebestands bereit zu stellen. Im Kern wird dort ein Vollabbild der objektspezifischen Energieausweisdaten einzupflegen sein, welches in weiten Bereichen auch öffentlich zugänglich sein muss. Bevor ein derartiges Datenbanksystem verfügbar ist, sind bereits beschlossene Festlegungen und Verordnungen auf Europäischer Ebene (etwa: EU-Taxonomie-Verordnung; die aktuell beschlossene Gebäude-Energieeffizienz-Richtlinie) in ihrer Gesamtheit und mit ihren jeweiligen Zielsetzung nur unter erschwerten Rahmenbedingungen formal-rechtlich durch die Marktteilnehmer:innen zu erfüllen.

Beispielsweise

- definiert die EU-Taxonomie im Umweltziel Klimaschutz für Bestandsimmobilien die Zugehörigkeit zu den „besten 15 Prozent“ des nationalen Gebäudebestands, um Taxonomiekonformität feststellen zu können;
- sind in der neuen Gebäuderichtlinie bis 2030 im Bereich Nichtwohngebäude die „schlechtesten 16 Prozent“ des Bestands gemäß nationaler Anforderungen zur Gesamtenergieeffizienz (max. Zielwert Primärenergie) zu sanieren; bis 2033 dann insgesamt die schlechtesten 26 % des nationalen Gebäudebestands;
- ist im Wohnbau gemäß neuer Gebäuderichtlinie bis 2030 der durchschnittliche Primärenergiebedarf in kWh/m².a des Gesamtbestands um mindestens 16 Prozent bezogen auf den Durchschnittswert des Jahres 2020 zu reduzieren; bis 2035 muss dann die Reduktion 20 bis 22 Prozent bezogen zum Durchschnittswert von 2020 ausmachen.

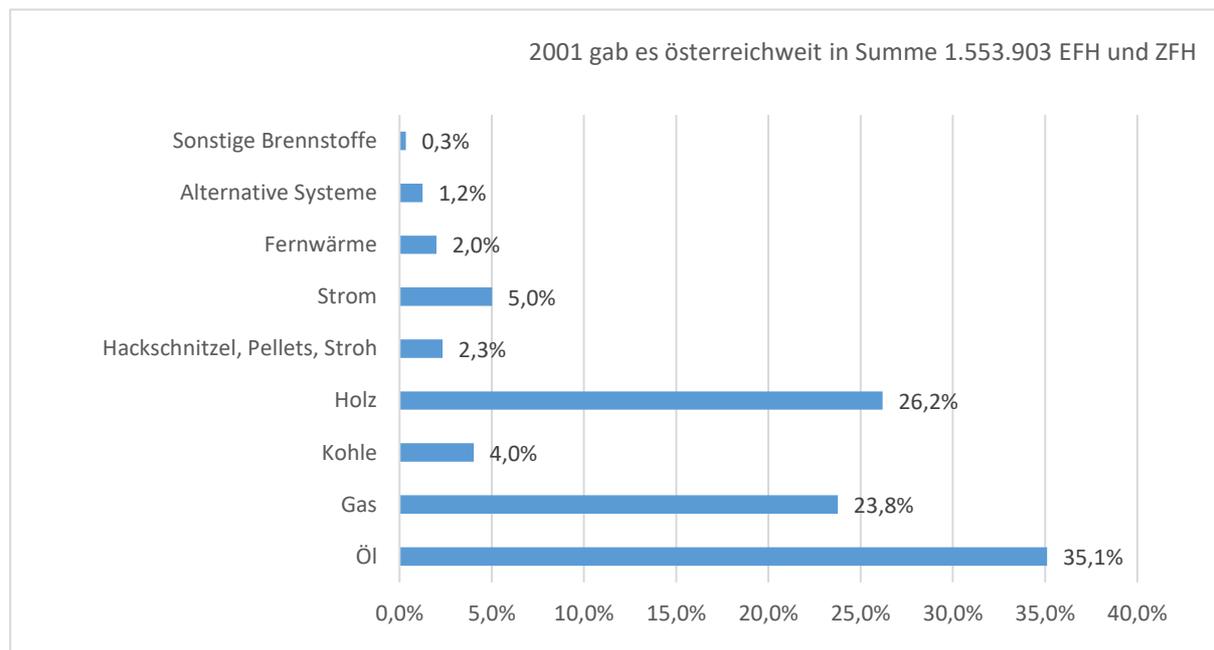
Die Mitgliedsländer haben nun zwei Jahre Zeit, diese neuen EU-Vorgaben in nationales Recht überzuführen. Unabhängig von den oben genannten Bestimmungen gilt ab 1.1.2025 ein generelles Förderverbot von fossilen Wärmesystemen im Neubau und bei der Sanierung (Ersatzinvestition), bis spätestens 2050 müssen mit Hilfe von Renovierungsfahrplänen auch Bestandsgebäude im Sinne eines Nullemissionshauses auf komplett erneuerbare Systeme umgestellt werden (Neubauten bereits ab 2030). Alle diese Ziele (und auch zahlreiche nationale Ziele) brauchen umfassende Kenntnis zum Zustand des nationalen Gebäudebestands.

Da keine öffentlich zugänglichen Daten im umfassenden Sinne verfügbar sind, stellen die nachstehenden Aussagen zum Gebäudebestand insgesamt und zu Ein- und Zweifamilienhäusern speziell Ableitungen und logische Schlussfolgerungen aus einer Vielzahl nicht aufeinander abgestimmter Informationsquellen dar. Sie können eine umfassende Sammlung valider und öffentlich zugänglicher Daten zum Gebäudesektor (Bauweisen, Größen, Nutzungstypen, Baualter, Energiesysteme, Energiebedarf nach technischen Systemen, etc. etc.) nicht ersetzen. Die EU gibt den Mitgliedsländern nun zwei Jahre Zeit, dass eine entsprechende Datenbank umgesetzt wird und verweist dabei auf die sinnvolle Verschneidung mit bereits bestehenden Datenbanken (wie etwa dem AGWR der Statistik Austria).

3.1.1 Heizungssysteme/ Energieträger in Ein- und Zweifamilienhäusern 2001 und danach

Im Jahr 2001 wurden von den 1.553.903 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern noch 35,1% mit Heizöl, 23,8% mit Gas, 4% mit Kohle und 5% mit Strom geheizt. Auf Holz entfielen 26,2%, auf Hackschnitzel, Pellets und Stroh 2,33% und auf Fernwärme 2%. Alternative Systeme machten 1,2% aus, der Rest, 0,3% entfiel auf „sonstige Brennstoffe“. Siehe auch Abbildung 21.

Abbildung 21: Brennstoff / Energieträger von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2001, prozentuelle Anteile nach Gebäuden

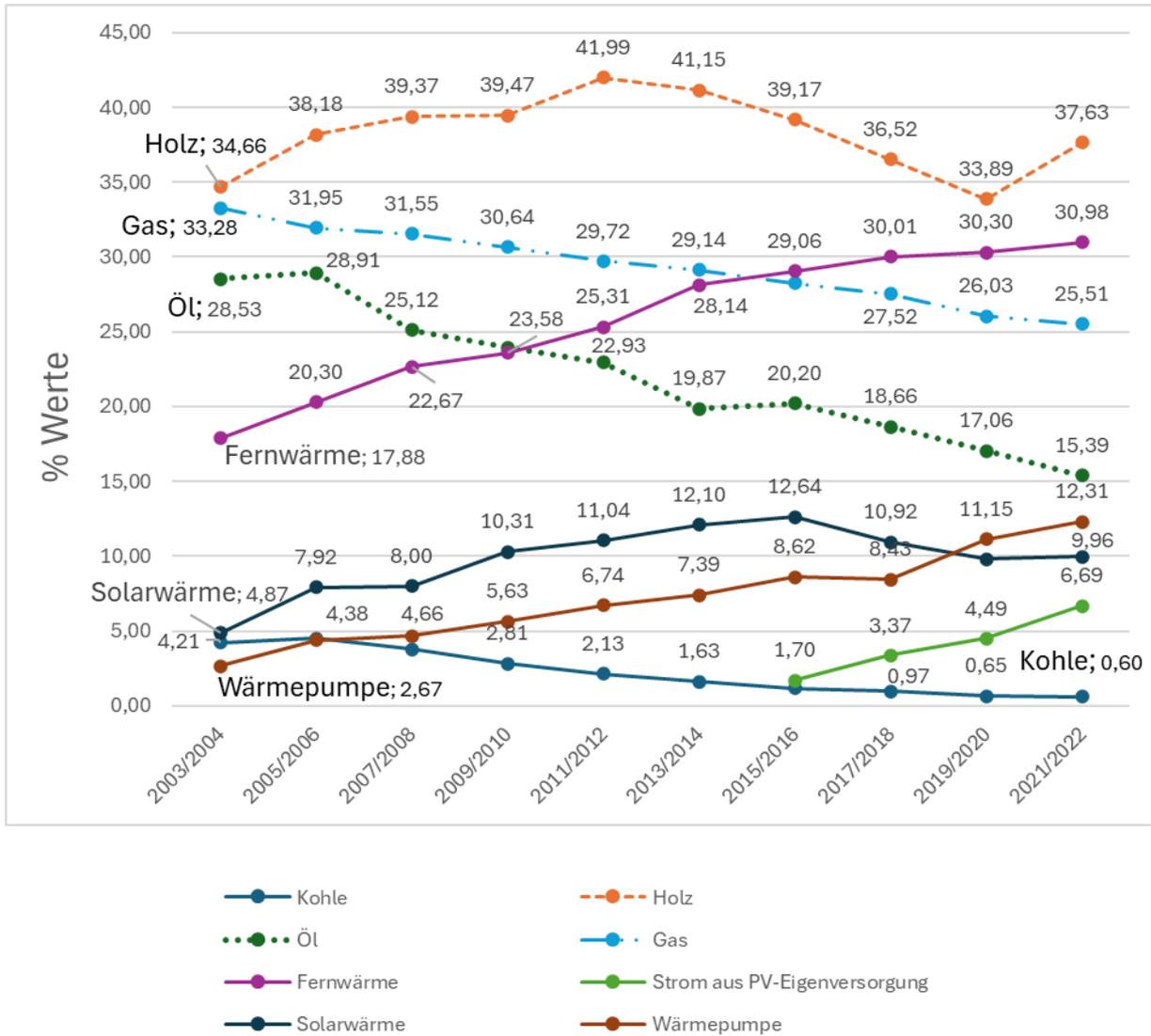


Quelle: STATISTIK AUSTRIA. GWZ 2001. Eigene Berechnung und Darstellung

Da die Themen Sanierung, Umstellung des Heizsystems auf erneuerbare Energien etc. erst vor rund 15 Jahren stärker ins öffentliche Bewusstsein gerückt sind, damit einhergehend auch die Baugesetzgebung Schritt für Schritt verschärft wurde und die Fördersysteme an zentrale Themen des nachhaltigen Bauens angepasst wurden, darf vereinfachend davon ausgegangen werden, dass die zwischen 2001 und 2010 errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser einen ähnlichen Baustandard aufweisen wie in den beiden Jahrzehnten davor. Dass sich die Entwicklung, wie sie österreichweit für alle Haushalte darstellbar ist, annähernd auch auf die Einfamilienhäuser übertragen lässt, wird ebenfalls angenommen.

Wie der Abbildung 22 zu entnehmen ist, nahm die Verwendung fossiler Brennstoffe (Öl, Gas und Kohle) in Österreichs Haushalten seit 2003 stark ab, während der Einsatz von Fernwärme und Wärmepumpen deutlich zunahm. **Der Energieträger Holz**, dargestellt als die Summe der Verwendung von Stückholz, Pellets, Holzbriketts und Hackschnitzel, **ist über alle Haushalte der gegenwärtig der am meisten verwendete Energieträger. Zwischen 2011 und 2019 gab es jedoch auch beim Holz einen starken Abwärtstrend**, gegenwärtig befindet sich Holzbiomasse etwas über dem Niveau der Saison 2002/03. Strom aus PV – Eigenerzeugung wird erst seit 2015 erfasst. Den deutlichsten Anstieg aller Systeme kann Fernwärme für sich verbuchen: Ausgehend von knapp über 18 Prozent 2002/03 beträgt der Fernwärmeanteil österreichweit aktuell 31 Prozent und hat damit Erdgas als übergeordnete Infrastruktur bereits verdrängt (Gas ist von vormals 33,3 Prozent auf nunmehr 25,5 Prozent gefallen).

Abbildung 22: Anteile der Haushalte in Prozent, die Holz, Kohle¹⁸, Öl, Gas, Fernwärme, Solarwärme oder Wärmepumpen einsetzen, Zeitreihe von 2003 bis 2022



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Energiestatistik: MZ Energieeinsatz der Haushalte 2021/2022. Erstellt am 28.08.2023. Aktualisiert am 02.11.2023; Eigene Auswertung und Darstellung.

¹⁸ Werte zu Steinkohle, Braunkohlebriketts und Koks sind aufgrund der abnehmenden Verwendung insbesondere ab 2013/2014 mit sehr hohen statistischen Unsicherheiten behaftet, Braunkohle wird mangels ausreichender Meldungszahlen nicht mehr publiziert.

Auch aus der Betrachtung der primären Heizsysteme nach überwiegend eingesetztem Energieträger und Art der Heizung geht eindeutig hervor, dass die erneuerbaren Energieträger im Vormarsch sind: **Der Einsatz von Solaranlagen und Wärmepumpen stieg von 6,5 % in den Jahren 2003/04 auf 16,5% in den Jahren 2021/22. Die Fernwärme verzeichnete ein Wachstum von 31% und macht für die Jahre 2021/22 bereits 31% aus.** Der Vollständigkeit halber sei angeführt, dass die Statistik alle Hauszentralheizungen mit unbekanntem Brennstoff als Fernwärme definiert. Heizöl / Flüssiggasbetriebene Zentralheizungen haben deutlich abgenommen, der Anteil sank von 28,5% in den Jahren 2003/04 auf 15,4% (2021/22). Einzelöfen werden praktisch nur mehr mit Holz befeuert, der Anteil an den primären Heizsystemen sank von 5,7% auf 2%. Auch reine Elektroheizungen werden langsam aber sicher weniger. Ihr Anteil sank von 7,5% auf 6%. Allerdings wurde bei der Statistik nicht zwischen Strom aus fossilen oder Strom aus erneuerbaren Energiequellen unterschieden. Der Einsatz von Gas-Heizungen ist von 33,3% auf nunmehr 25,5% gesunken. Weitere Ausführungen siehe auch Abbildung 34 im Anhang.

Ein Indiz dafür, dass der Klimawandel nicht mehr wegzuleugnen ist und die Sommer auch in unseren Breitengraden immer heißer werden, sind die Anzahl der installierten Klimaanlage. Waren es im Zeitraum Juli 2018 bis Juni 2020 noch 210.102, stieg die Zahl zwischen Juli 2020 bis Juni 2022 bereits auf 314.572.¹⁹ Eine Steigerung um fast 50%.

Tabelle 20: % Anteil von Öl und Gas in Hauptwohnsitzen 2016

Bundesland	Gebäude insgesamt	EFH und ZFH	EFH und ZFH Prozent	Öl-Anteil in HWS 2016	Gas-Anteil in HWS 2016
Burgenland	123.109	109.991	89,34%	15%	26%
Niederösterreich	591.433	507.447	85,80%	13%	33%
Steiermark	350.651	281.970	80,41%	23%	9%
Oberösterreich	383.429	308.215	80,38%	17%	17%
Kärnten	172.465	137.456	79,70%	25%	4%
Vorarlberg	98.469	75.764	76,94%	25%	15%
Salzburg	129.233	92.922	71,90%	20%	10%
Tirol	177.745	123.535	69,50%	31%	10%
Wien	164.746	89.829	54,53%	4%	46%
Österreich	2.191.280	1.727.129	78,82%		

Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Registerzählung 2011, Gebäude und Wohnungszählung 2011 (Stichtag 31.10.). / Mikrozensus Energieauswertung Haushalte 2015/16, ausgewertet 2017: Durchschnittswerte für alle Hauptwohnsitze (HWS)

¹⁹ STATISTIK AUSTRIA (2023c): In der gegenständlichen Erhebung wird nach den in den letzten zwei Jahren vor der Erhebung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie danach gefragt, ob im Haushalt eine Klimaanlage installiert ist.

Legt man die Ergebnisse des Mikrozensus zur Energieversorgung der Hauptwohnsitze auf den Gebäudebestand unter der Annahme einer durchschnittlichen Verteilung auf alle Gebäude um, dann kann daraus die regionalisierte Bedeutung von Öl und Gas und damit den fossilen Brennstoffen, die es in Zukunft zu vermeiden gilt, auf den Einfamilienhaussektor abgeleitet werden. Sinngemäß bedeutet das beispielhaft, dass in Wien wahrscheinlich rund 45.000 Einfamilienhäuser mit fossilem Gas beheizt werden, in Vorarlberg etwa 20.000 Ein-/Zweifamilienhäuser mit Öl. In Wien ist bezüglich der Gasversorgung davon auszugehen, dass der Anteil weitaus höher ist: die allermeisten Siedlungen mit Einfamilienhäusern befinden sich abseits der Fernwärmeversorgungsgebiete und sind damit in hohem Ausmaß ans Gasnetz gebunden.

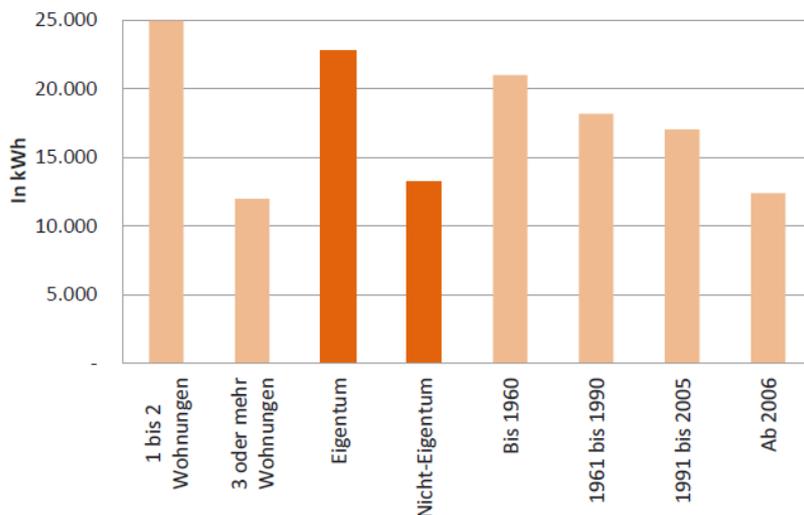
Ein Abgleich der Gebäudeevidenzen (die letztlich von den Gemeinden geführt werden) mit für den Klimaschutz besonders bedeutsamen Daten wie Energieversorgungssystem, Energieträger, Sanierungsmaßnahmen und vergleichbaren Informationen ist für eine fortschrittliche Klima- und Energiepolitik unabdingbar: Aus diesem Grund sollten umgehend die notwendigen Schritte zur Aktualisierung der Datenbestände umgesetzt werden.

3.1.2 Energiearmut

2017 erschien eine Studie der Statistik Austria, zum Thema „Haushaltsenergie und Einkommen mit besonderem Fokus auf Energiearmut“. Dafür wurden Daten der EU-SILC 2014 (EU Statistics on Income and Living Conditions) mit dem Mikrozensus „Energieeinsatz der Haushalte“ 2013/2014 Einkommensvariablen verknüpft, sowie Verwaltungsdaten hinzugezogen. Diese Studie ist die bis dato letzte, in der Aussagen zum Energieverbrauch mit Ein- und Zweifamilienhäusern verknüpft worden sind. Da die Aussagen nach wie vor relevant sind und sich die Lage eher sogar noch verschärft haben dürfte, werden die damaligen Ergebnisse und Erkenntnisse auch in der vorliegenden Studie „Klimaschutz im Wohnraum N° 1 aufgegriffen.

Energiearmut wurde darin so definiert: „Als energiearm sollen jene Haushalte gelten, die über ein Einkommen unter der Armutgefährdungsschwelle verfügen aber gleichzeitig überdurchschnittlich hohe Energiekosten zu begleichen haben.“ Wesentliche Erkenntnisse der Studie sind: Der Energieverbrauch von Haushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern (im Schnitt 24.920 kWh Energie pro Jahr) ist mehr als doppelt so hoch wie jener in größeren Gebäuden (knapp 11.980 kWh). Auffallend ist, dass auch das Rechtsverhältnis einen großen Einfluss auf den Energieverbrauch hat: Eigentumswohnungen bzw. -häuser haben mit 22.730 kWh einen deutlich höheren Verbrauch als entgeltliche oder unentgeltliche Rechtsverhältnisse in Miete, wo er 13.240 kWh beträgt. (Siehe Abbildung 23)

Abbildung 23: Jährlicher Gesamtenergieverbrauch nach Gebäudegröße, Rechtsverhältnis und Baujahr



Quelle: Statistik Austria, Haushaltsenergie und Einkommen mit besonderem Fokus auf Energiearmut, 2017

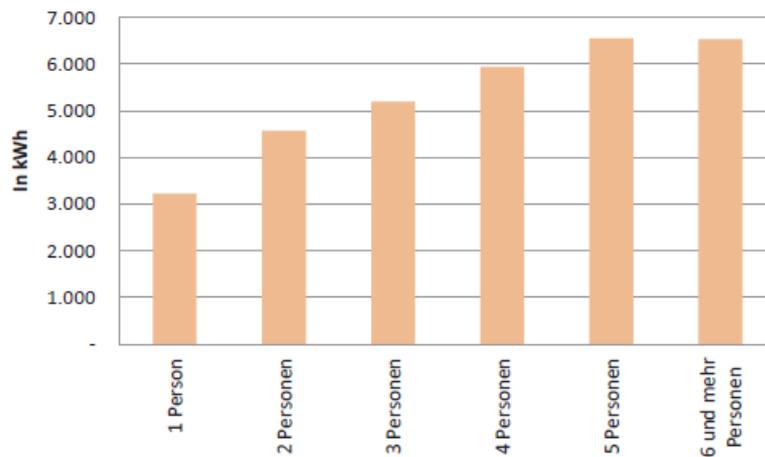
Der Energieverbrauch ist erwartungsgemäß umso niedriger, je jünger das Gebäude ist. Während Gebäude, die bis 1960 erbaut wurden, noch knapp 21.000 kWh Energie benötigten, liegt dieser Wert für Gebäude ab dem Baujahr 2006 bei unter 12.380 kWh.

Haushalte mit hohem Haushaltseinkommen wohnen deutlich häufiger in Ein- und Zweifamilienhäusern (66,9%) als Haushalte mit mittlerem (47,6%) und niedrigem Haushaltseinkommen (34,7%). Der Energieverbrauch von Ein- und Zweifamilienhäusern ist ebenfalls abhängig vom Haushaltseinkommen: je größer das Einkommen, umso größer der Energieverbrauch. Er reicht von jährlich 21.320 kWh Energie bei niedrigem Einkommen bis über 27.840 kWh bei hohem Einkommen.

Die Ergebnisse des Mikrozensus-Energie zeigen, dass auf Einzelenergieträgerebene der elektrische Strom die wesentlichste Energieform für Haushalte darstellt. Strom liegt mit einem Anteil von 24,4 % an der Gesamtenergie (60.392 TJ) 2013 / 2014 an erster Stelle. Pro Jahr verbrauchen die österreichischen Haushalte durchschnittlich knapp 4.500 kWh Strom. Davon werden 14% für die Raumwärmeerzeugung, 17% für das Warmwasser, 10% fürs Kochen und 59% für sonstige Zwecke eingesetzt.

Ein-Personen-Haushalte haben mit rund 3.230 kWh zwar nur einen knapp halb so großen Stromverbrauch wie Haushalte mit 5 und mehr Personen mit über 6.530 kWh. Doch läge der pro Kopf –Anteil eines 5-Personen-Haushalts nur bei 1300 kWh, also deutlich unter dem Wert eines Ein-Personen-Haushalts. (Siehe Abbildung 24)

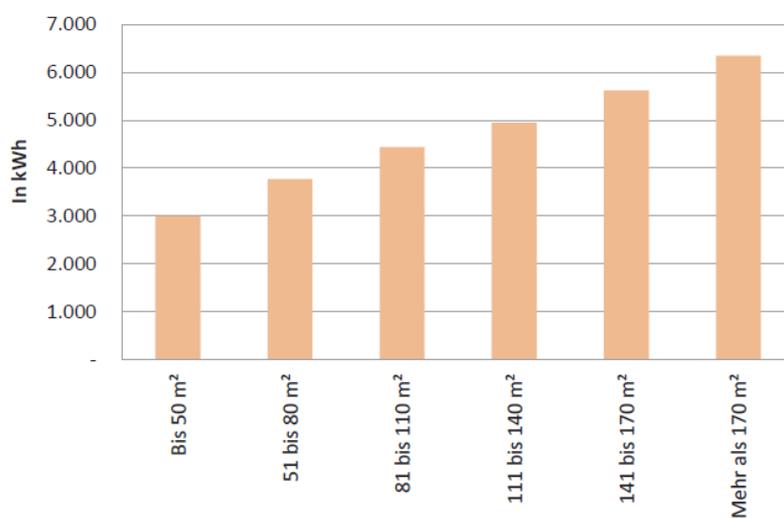
Abbildung 24: Jahresstromverbrauch nach Haushaltsgröße



Quelle: Statistik Austria, Haushaltsenergie und Einkommen mit besonderem Fokus auf Energiearmut, 2017

Auch Gebäudegröße (1- 2 Wohnungen oder grösser), Nutzfläche und Rechtsverhältnis haben einen Einfluss auf den Stromverbrauch. **Je größer die Wohnung, umso höher der Stromverbrauch:**

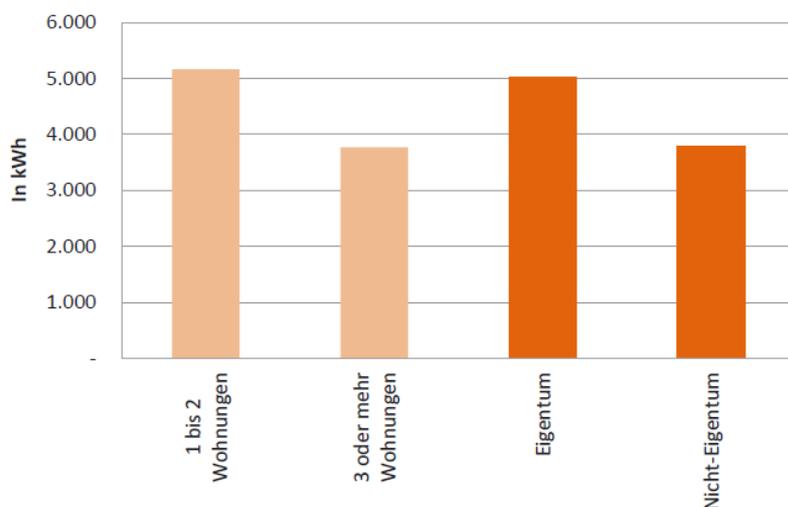
Abbildung 25: Jährlicher Stromverbrauch nach Nutzfläche der Wohnung



Quelle: Statistik Austria, Haushaltsenergie und Einkommen mit besonderem Fokus auf Energiearmut, 2017

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser haben einen durchschnittlich um 1390 kWh höheren Verbrauch als Wohnungen in größeren Gebäuden und jener von Eigentumswohnungen liegt um 1200 kWh über dem von jenen in Mietverhältnissen. Nur nach dem Alter der Wohngebäude (Baujahr) sind keine signifikant unterschiedlichen Stromverbräuche nachweisbar (Siehe Abbildung 26)

Abbildung 26: Jahresstromverbrauch nach Gebäudegröße und Rechtsverhältnis



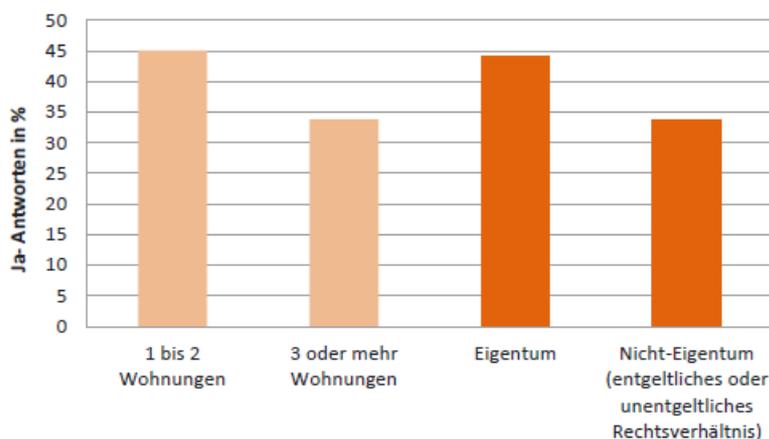
Quelle: Statistik Austria, Haushaltsenergie und Einkommen mit besonderem Fokus auf Energiearmut, 2017

Der Mikrozensus-Energie 2013 / 2014 erhebt für die gasverbrauchenden österreichischen Haushalte einen durchschnittlichen Erdgasverbrauch von jährlich 11.664 kWh, Haushalte mit Fernwärmeanschluss beziehen durchschnittlich 7.664 kWh Fernwärmeenergie und der Ölverbrauch bei Öleinsetzenden Haushalten liegt bei durchschnittlich 13.700 kWh pro Haushalt.

39,3 % der Haushalte meldeten, dass in den letzten zehn Jahren zumindest eine Sanierung durchgeführt wurde. Am häufigsten wurden die Fenster getauscht (21,5 %). Der Heizkessel wurde von 16,4 % der Haushalte ausgewechselt, die Wärmedämmung der Außenfassade wurde von 16,2 % der Haushalte gemeldet, die oberste Geschoßdecke wurde in 14,1 % der Fälle saniert (Mehrfachnennungen waren möglich).

Dabei fanden bei im Eigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäuser die meisten Sanierungsmaßnahmen statt, bei größeren Gebäuden im entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsverhältnis (Miete) die wenigsten:

Abbildung 27: Sanierungsmaßnahmen insgesamt nach Gebäudegröße und Rechtsverhältnis



Quelle: Statistik Austria, Haushaltsenergie und Einkommen mit besonderem Fokus auf Energiearmut, 2017

In 17,8 % der Haushalte ist eine Solaranlage und / oder eine Wärmepumpe installiert. In 11,8 % der Haushalte gibt es eine Solaranlage für die Warmwassergewinnung, 3,4 % der Haushalte heizen auch mit solarer Energie. Wärmepumpen für Warmwasser sind in 6,2 %, Wärmepumpen für Heizen in 4,6 % der Haushalte vorhanden (Mehrfachnennungen waren möglich).

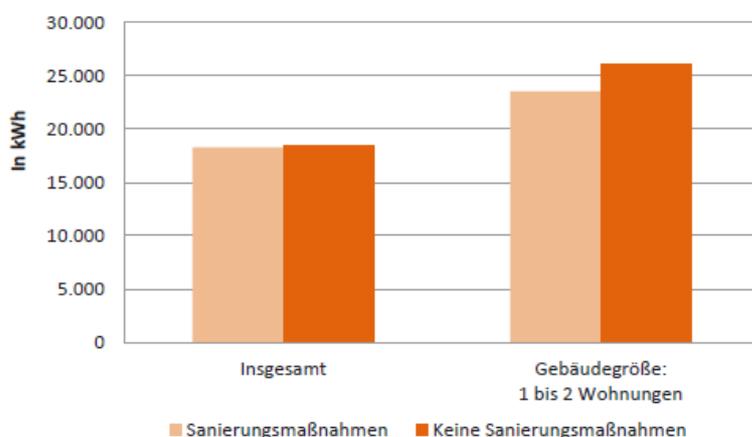
Energiearme Haushalte leben signifikant häufiger in älteren Wohngebäuden als nicht-energiearme. Rund 52 % der energiearmen Haushalte leben in Gebäuden, die bis 1960 erbaut wurden, dies trifft nur auf 32 % der nicht-energiearmen Haushalte zu.

Der Energieverbrauch energiearmer Haushalte liegt mit 23.370 kWh jährlich deutlich über dem Durchschnitt von 18.360 kWh. Auch Stromverbrauch und Stromkosten sind erwartungsgemäß für energiearme Haushalte deutlich überdurchschnittlich. Während der Durchschnittshaushalt knapp 4.500 kWh Strom benötigt, verbrauchen energiearme Haushalte knapp 5.900 kWh Strom.

Heizöl wird von energiearmen Haushalten signifikant häufiger eingesetzt als von der Vergleichsgruppe. In der Gruppe der Energiearmen fallen anteilig 21 % der Energiekosten auf Heizöl. Dieser Wert fällt auf 14 % für die nicht-energiearmen Haushalte.

Wie Abbildung 28 darstellt, wird in Wohnungen mit und ohne Sanierungsmaßnahmen zunächst einmal gleich viel Energie verbraucht. Betrachtet man jedoch nur Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern, lässt sich eine signifikante Differenz nachweisen.

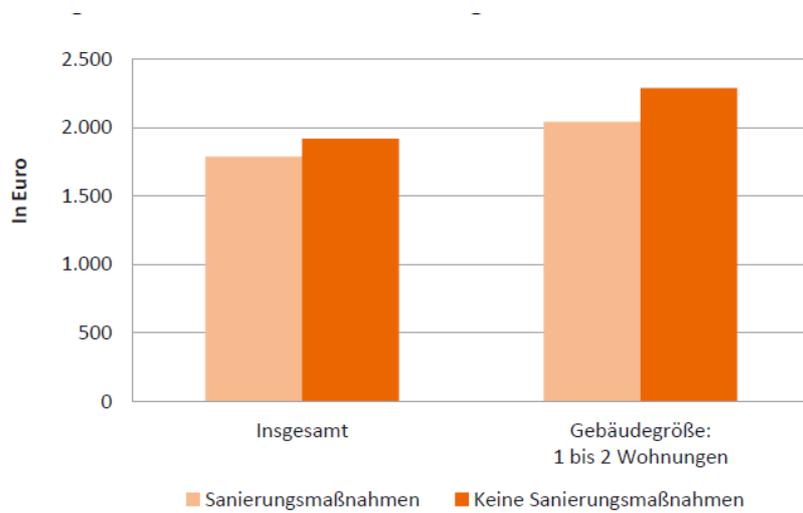
Abbildung 28: Energieverbrauch und Sanierungsmaßnahmen, Auswirkungen auf kWh



Quelle: Statistik Austria, Haushaltsenergie und Einkommen mit besonderem Fokus auf Energiearmut, 2017

Die Energiekosten lagen bei durchschnittlich jährlich 2.040 Euro in sanierten und bei 2.290 in nicht sanierten Einfamilienhäusern. (Siehe Abbildung 29)

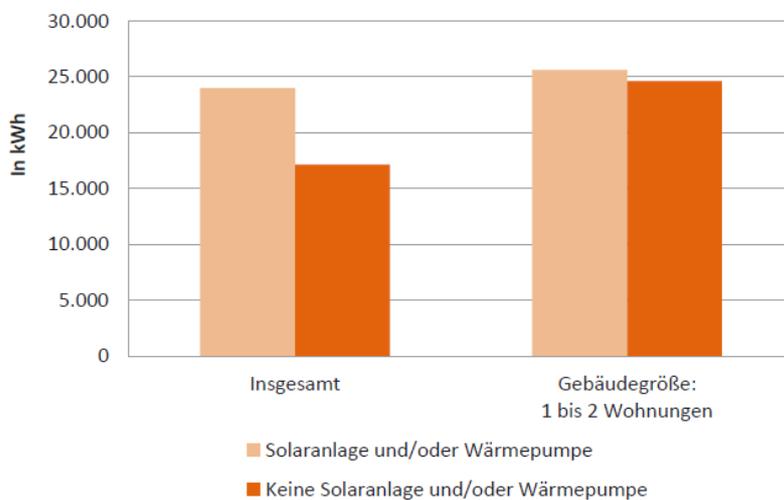
Abbildung 29: Energieverbrauch und Sanierungsmaßnahmen, Auswirkungen auf Euro



Quelle: Statistik Austria, Haushaltsenergie und Einkommen mit besonderem Fokus auf Energiearmut, 2017

Der Energieverbrauch von Haushalten mit Solaranlagen und/oder Wärmepumpen liegt höher als jener von Haushalten ohne diese Effizienzmaßnahmen. Dies liegt vor allem daran, dass Solaranlagen oder Wärmepumpen deutlich seltener in Mehrfamilienhäusern (4,9%) installiert sind als in den energieintensiveren Ein- und Zweifamilienhäusern (30%). (Siehe Abbildung 30)

Abbildung 30: Energieverbrauch und Solaranlagen bzw. Wärmepumpen



Quelle: Statistik Austria, Haushaltsenergie und Einkommen mit besonderem Fokus auf Energiearmut, 2017

Der Mehrverbrauch ist aber sicherlich auch Ausdruck dafür, dass man glaubt, bei Energieträgern aus erneuerbaren Energien nicht mehr so sehr auf den Verbrauch achten zu müssen. (Rebound-Effekt)

3.1.3 Sanierungsrate

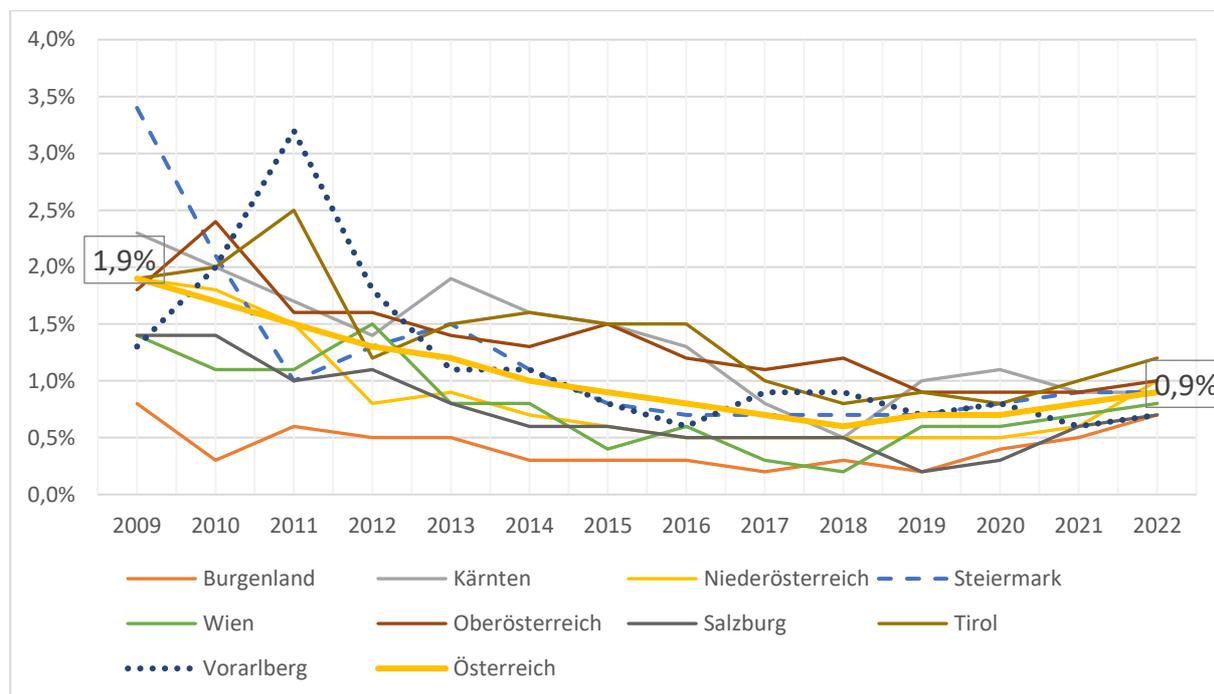
In der im Dezember 2023 veröffentlichten Publikation „Monitoringsystem zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich 2023²⁰“ wurde für das Jahr 2022 österreichweit eine **Gesamtsanierungsrate von knapp unter 1,4%** berechnet. (Siehe Tabelle 44 im Anhang). Diese Zahl umfasst geförderte und ungeförderte, Einzelmaßnahmen und umfassende Sanierungen gleichermaßen. Lag die Gesamtsanierungsrate in den Jahren 2009 – 2010 noch bei 2,1% und machten die geförderten umfassenden Sanierungen noch mehr als die Hälfte der Sanierungen aus, veränderte sich dieses Verhältnis sukzessive und hat sich in den Jahren 2017 – 2019 praktisch umgedreht. Die ungeförderten Einzelmaßnahmen machten nun das Gros der Sanierungen aus. Seit 2020 geht der Trend aber wieder in die Gegenrichtung: im Jahr 2022 überwiegt die Anzahl geförderter Sanierungen deutlich, wenn sie auch in erster Linie auf geförderte Einzelmaßnahmen zurückgehen, die rund 0,5% ausmachen. **Die geförderten umfassenden Sanierungen stagnieren nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau von unter 0,4%**. Die Trendumkehr ist vermutlich auf die durch den Ukrainekriege gestiegenen Energiepreise, die Angst vor zu großer Abhängigkeit bei der Energieversorgung und die Inflation zurückzuführen.

Auf Bundesländerebene erschweren die unterschiedlichen Förderbedingungen und Förderraten eine Vergleichbarkeit, Aussagen zur Gesamtsanierungsrate können bedingt durch mangelnde Datenqualität ab 2019 nur mehr für Bundesländergruppen getroffen werden. Betrachtet man die Zahlen **der geförderten Sanierungen bei Hauptwohnsitzwohnungen** ist jedoch auch in den Bundesländern klar erkennbar, dass die Sanierungsrate abgenommen haben. Über die Jahre (2009 – 2022) meist über dem **österreichischen Schnitt von 0,9%** lagen Tirol (1,4%), Kärnten (1,3%), Oberösterreich (1,3%), Steiermark (1,2%) und Vorarlberg (1,2%). Unterdurchschnittlich waren Wien (0,8%) und die Länder Salzburg (0,7%) und Burgenland (0,4%). Niederösterreich liegt im Durchschnitt von 0,9%. (Siehe Abbildung 31)

Betrachtet man den **Durchschnitt der Gesamtsanierungsrate** von 2009 bis zum Jahr 2018, für die Jahre in denen noch robuste Zahlen zur Berechnung auf Bundesländerebene verfügbar waren, führt Oberösterreich mit 2% das Feld der Sanierungsaktivitäten an, gefolgt von der Steiermark (1,9%) und Kärnten (1,8%). Vorarlberg, das Vorzeigebundesland hinsichtlich Förderungen und Anstrengungen beim Klimaschutz kommt mit abgeschlagenen 1,5% überraschenderweise nur auf den letzten Platz. Siehe auch Tabelle 44 im Anhang.

²⁰ IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH und Umweltbundesamt GmbH (2023)

Abbildung 31: Geförderte Sanierungen bei Hauptwohnsitzwohnungen (Einzelmaßnahmen, umfassende Sanierungen und umfassende Sanierungsäquivalente) 2009 – 2022 nach Bundesländern



Quelle: Daten zitiert nach Amann et al 2023, S. 36, Eigene Darstellung

Der Stellenwert von Sanierungen ist zwar in den letzten Jahren gestiegen, doch die Sanierungsrate ist immer noch viel zu niedrig und weit entfernt von den 2,8%, die man bis 2040 schaffen müsste, um die Klimaziele zu erreichen. **Ohne massive Investitionen in den Bestand werden die Klimaziele im Baubereich nicht mehr zu schaffen sein werden.** Denn ein erheblicher Teil der Energie, die ein Gebäude im Laufe seines Lebens beansprucht, nämlich ca. 90%, entfällt auf die Herstellung der Baustoffe, ihr Transport und die Bauphase selbst. Das bedeutet, dass selbst der energieeffizienteste Neubau die Energie, die durch den Abriss eines Gebäudes vernichtet wird, nicht mehr wett machen kann.

Die Fördertöpfe der Länder und des Bundes sind derzeit (noch) gut gefüllt. Im Rahmen des „Sanierungsbonus“ des Bundes wurden auch die Fördersummen deutlich erhöht. Die Nachfrage ist entsprechend hoch. Möge sich das auch bei den Sanierungsraten und im Energieverbrauch der Haushalte widerspiegeln, denn Fachkräftemangel und strenge, nicht für alle erfüllbare Kriterien bei Finanzierung von Sanierungsvorhaben sind leider weitere Hürden auf dem Weg zum Ziel.

3.2 Das Einfamilienhaus und die Mobilität

Bauen, Wohnen und Mobilität sind eng miteinander verknüpft.

Die verfehlte Raumplanung und Siedlungspolitik der letzten Jahrzehnte hat zur Folge, dass immer mehr Fläche versiegelt wird, viele Ortszentren vom Aussterben und viele Regionen von Abwanderung bedroht sind. Das Auto ist in vielen Regionen die einzige Möglichkeit, von A nach B zu kommen. Die Wege vom Wohnort zum Arbeitsplatz, zu Geschäften des täglichen Bedarfs oder zu wichtiger Infrastruktur werden immer weiter, da die Neubausiedlungen in den wenigsten Fällen öffentlich erreichbar sind, und den Ankauf eines Zweit- oder Drittautos notwendig machen.

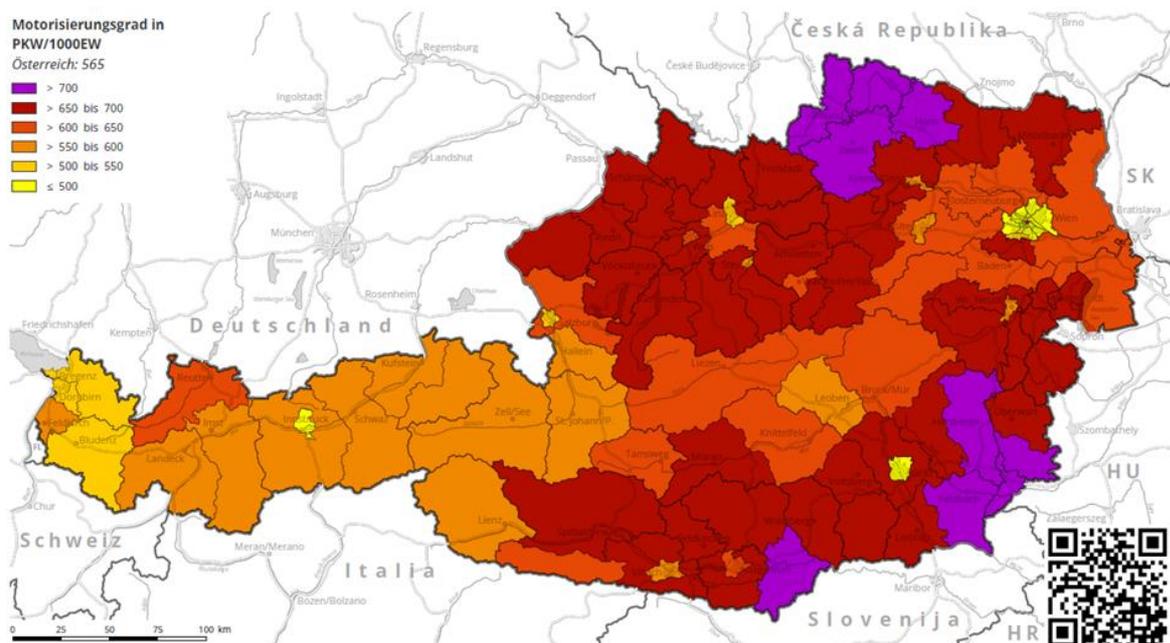
Das führt zu einer weiteren bedeutsamen Nebenwirkung der Zersiedelung, bzw. dem Einfamilienhaus als deren hauptsächlicher Verursacher, nämlich dem Anstieg der Treibhausgasemissionen durch den Verkehrssektor. Letzter ist die in absoluten Zahlen größte Herausforderung für das Klima und war im Jahr 2021 für 28% aller nationalen Treibhausgasemissionen Österreichs verantwortlich. Fast 100% der dort verorteten Emissionen resultieren aus dem Straßenverkehr. Innerhalb des Straßenverkehrs entstehen wiederum 12,15 Mio. Tonnen und damit fast 16 Prozent der gesamten Treibhausgasemissionen Österreichs durch den Personenverkehr (PKW, Busse, Mofas, Motorräder) und nicht, wie vielfach gemeint wird, aus dem Straßengüterverkehr.²¹ Ein Großteil der PKW-Emissionen sind den täglichen Pendelfahrten zur Arbeit und dem Erledigungs- und Freizeitverkehr geschuldet. Das Einsparpotenzial wäre hier riesig, jedoch ist die Motorisierung der Bevölkerung aktuell noch immer im Steigen begriffen. Wie die ÖROK auf Basis von alljährlich zusammengestellten KFZ-Zulassungszahlen und Bevölkerungsstatistiken der Statistik Austria ermittelte, **betrug der Motorisierungsgrad im Jahr 2023 österreichweit 565 PKW (auf 1000 Einwohner:innen), wobei der Wert ohne Wien und ohne die Landeshauptstädte schon auf 641 PKW klettert.** Im Burgenland beträgt der durchschnittliche Motorisierungsgrad 679 PKW auf 1000 EW, in Niederösterreich 655 PKW und in Kärnten 654 PKW.

In manchen Regionen, wie beispielsweise dem Waldviertel, dem nördlichen Weinviertel, in Mittel- und Südburgenland, der Ost- und Südsteiermark, Unterkärnten sowie in Oberösterreich in Teilen des Hausruckviertels und in bayrischer Grenznähe werden Motorisierungsgrade von über 675 PKW pro EW erreicht. Spitzenreiter sind die Waldviertler Bezirke Waidhofen an der Thaya (760 PKW/1000 EW) und Zwettl (739 PKW/1000). Siehe auch Abbildung 32.

Niedrigere Motorisierungsgrade gibt es abgesehen von den großen Städten nur in den Vorarlberger Bezirken, in den Tiroler Bezirken Innsbruck Land, Kufstein und Schwaz, in den Salzburger Bezirken St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in Wr. Neustadt. (alle unter 570 PKW/1000 EW).

²¹ Umweltbundesamt GmbH (2023)

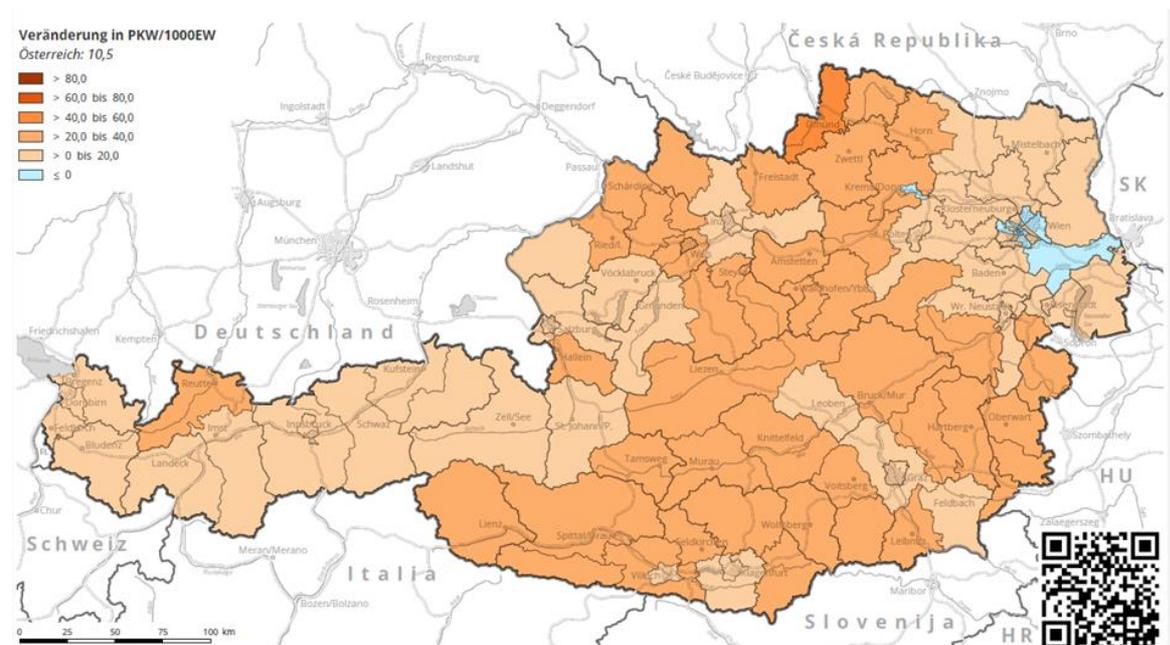
Abbildung 32: Motorisierungsgrad zu Jahresbeginn 2023



Quelle: Statistik Austria: Statistik des Bevölkerungsstandes (1.1.2023), KFZ-Bestand ohne Behörden-, Post- und Bundesbahnfahrzeuge (31.12.2022); Politische Bezirke, © ÖROK 2023; Bearbeitung: ÖIR Projekthaus, Universität Wien (IfGR)

Untersucht man die Veränderung seit dem Jahr 2018, ist der Motorisierungsgrad nur in Bruck an der Leitha um -7,7 PKW / 1000 EW und in Wien (-5,2 PKW /1000 EW) zurückgegangen, in Krems an der Donau stagniert er. Überall anders stieg er an, allerdings nicht so stark wie in früheren Vergleichszeiträumen, was allerdings auch auf den Covid-19 bedingten Einbruch bei Neuwagenanschaffungen zurückzuführen sein könnte. Siehe Abbildung 33.

Abbildung 33: Veränderung des Motorisierungsgrads 2018 - 2023



Quelle: Statistik Austria: Statistik des Bev.standes (1.1.2018, 1.1.2023), KFZ-Bestand ohne Behörden-, Post- und Bb.fahrzeuge (31.12.2017, 31.12.2022); Politische Bezirke, © ÖROK 2023; Bearbeitung: ÖIR Projekthaus, Universität Wien (IfGR)

Üblicherweise geht der Motorisierungsgrad mit einer Bevölkerungszunahme Hand in Hand. In Osttirol, in den ländlichen Bezirken Kärntens, in der Ober- und Weststeiermark, im Waldviertel sowie im südöstlichen Grenzland geht ein hoher Motorisierungsgradanstieg jedoch mit einer Bevölkerungsabnahme bzw. gleichbleibenden Bevölkerungszahlen einher. Dort geht der starke Zuwachs jedenfalls auf eine Zunahme bei den PKWs zurück. Die genannten Regionen sind, wie bereits einleitend angesprochen, alle geprägt von Abwanderung - insbesondere der jungen Bevölkerung, und von einem nur mangelhaft ausgebauten öffentlichen Verkehr, was die Erreichbarkeit regionaler und überregionaler Zentren massiv erschwert.

Was in punkto Erreichbarkeit allerdings sehr häufig vergessen wird, ist die Tatsache, dass es bei in Städten lebenden Menschen weniger um die Erreichbarkeit des Zentrums, als um die der Naturräume (Berge und Seen etc.) oder anderer Freizeitaktivitäten außerhalb der Stadtgrenze geht. Diese sind nur selten öffentlich erreichbar, weshalb sich beispielsweise ein Großteil der Wiener Stadtbevölkerung jedes Wochenende hinaus- und am Sonntagabend wieder hineinstaut.

Eine weitere Zahl, die die Übermacht des Autos demonstriert: die gefahrenen km pro Kopf – 2020 waren das fast 8.900 Kilometern pro Kopf und Jahr – übertreffen die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gefahrenen 3.500 km pro Kopf und Jahr bei Weitem.²²

Die (vermeintliche) Vorrangstellung des PKW und seine Bedeutung als Statussymbol wird auch durch immer breiter, länger und schwerer werdende Fahrzeuge demonstriert. Wie der VCÖ im Februar 2024 in seinem Blog²³ anschaulich dargestellt hat, hat die durchschnittliche Breite eines PKW in den letzten Jahren um fast 10cm zugenommen und liegt jetzt bei 1,81m. Die breitesten Autos am Markt messen allerdings bereits 192 cm (Tesla Model Y), der BMW X7 gar schon 200cm. Ohne Außenspiegel. Und das bei kontinuierlich sinkendem Besetzungsgrad, der 2021 nur mehr 1.14 Personen/PKW lag.

Dass damit eine Vielzahl von neuen, oder verstärkten alten Problemen einhergeht, ist logisch. In bestehenden Einfamilienhaussiedlungen sind die Garagen oft zu schmal geworden, oder die Zu- und Abfahrten zu steil, was in der Folge zur weiteren Verhüttelung und Versiegelung des Vorgartens durch Carports führt. Zweit- und Drittwägen okkupieren gern den öffentlichen Raum vor dem Haus.

Mobilität als soziale Frage²⁴

Das derzeitige Verkehrssystem ist weder ökologisch verträglich noch sozial gerecht: **Haushalte mit niedrigem Einkommen haben häufig kein eigenes Auto, wohnen aber überdurchschnittlich oft an stark befahrenen Straßen** und sind damit auch stärker von den negativen Folgen des Autoverkehrs betroffen.

Mobilitätsarmut herrscht vor allem in den Regionen: Wer kein Auto lenken kann oder kein Auto zur Verfügung hat, ist tendenziell von Mobilitätsarmut bedroht. Von Mobilitätsarmut Betroffene können beispielsweise manche Jobangebote nicht annehmen oder Freunde und Verwandte nicht besuchen. Einkäufe für den täglichen Bedarf können nicht erledigt und Freizeitangebote nicht genutzt werden. Zersiedelung durch Einfamilienhausgebiete und fehlende Nahversorgung verstärken die Mobilitätsarmut weiter.

²² VCÖ (2020)

²³ Jaschinsky (2024)

²⁴ VCÖ (2018)

4. Klimaneutralität im Einfamilienhaus

4.1 Ressourcenschonende Raumordnung als Grundlage

Wie in den vorangegangenen Kapiteln aufgezeigt werden konnte, gehen von der Wohnform Einfamilienhaus viele nachteilige Wirkungen auf die Umwelt generell und das Erreichen der Klimaschutzziele speziell aus. Diese betreffen insbesondere:

- Klimaschutz: Fehlende Energieeffizienz und fossile Wärmesysteme bei unsanierten Altbauten, aber auch bei relativ jungen Gebäuden mit fossilen Wärmesystemen
- Flächenverbrauch und Biodiversität: Zersiedelung und fortlaufende Verschärfung der Probleme durch großen Flächenbedarfs bei Neubauten außerhalb bereits vorhandener Siedlungsräume
- Erhöhte Mobilitätsanforderungen: Das EFH führt zur flächigen Ausdehnung des Siedlungsraums und damit zu erhöhtem Infrastrukturbedarf (Ver- und Entsorgung, Mobilität) mit vergleichsweise geringer Anschlussdichte. EFH und Motorisierter Individualverkehr mit dem Privat-PKW gehen praktisch „Hand in Hand“, verschärfen die Klimaschutzproblematik.
- Leerstandsproblematik: Zahlreiche EFH sind durch Leerstand oder – gemessen an ihrer Größe – deutlichen Unterbelag gekennzeichnet. Mit der Erschließung und Mobilisierung beider „stillen Reserven“ könnte ein wertvoller Beitrag zu den oben skizzierten Problemfeldern geleistet werden. Als wesentlichste Hürde sind naturgemäß eigentumsrechtliche Barrieren und marktwirtschaftliche Hemmnisse ebenso zu nennen wie Fragen der Finanzierbarkeit für die Bestandsentwicklung. Zusätzlich dazu braucht es für die Mobilisierung der „stillen Reserven“ im Gebäudebestand positive Überzeugungsarbeit und Motivation der betroffenen Eigentümer:innen.

Ressourcenschonende Raumordnung als grundlegende Notwendigkeit

Der nach wie vor hohe Flächenverbrauch in Österreich ist seit längerer Zeit in aller Munde. Alle Expert:innen und Stakeholder sind sich darin einig, dass nur eine deutlich stärker auf Ressourcenschonung im umfassenden Sinne ausgelegte Raumordnungspolitik hier Abhilfe schaffen kann.

- Eine derartige Raumordnungspolitik wendet sich aktiv gegen das vorratsmäßige Horten von Bauland, prüft intensiv bestehende Baulandsreserven vor der Neuwidmung (gerechtfertigter) zusätzlicher Baugründe.
- Diese Raumordnung trägt naturschutzbezogenen und biodiversitätsstärkenden Zielvorstellungen Rechnung.
- Sie widmet ihren zentralen Fokus auf die Erschließung und Mobilisierung von leerstehenden Bestandsobjekten, freien und bereits gewidmeten Baugründen und sucht gezielt Möglichkeiten der Nachverdichtung im Bestand.
- Neben den raumordnungspolitischen Instrumenten entwickelt eine derartige Politik auch dringend notwendige marktwirtschaftliche Instrumente gegen den Leerstand (nur exemplarisch: Leerstandsabgabe, Hauptwohnsitzverpflichtungen und gezielter Umgang mit Nebenwohnsitzwidmungen, Rückwidmung von Bauland / Bausperren bei über längerer Zeit

nicht genutzten Baulandreserven, anteiliger Übertrag von Widmungsgewinnen an die öffentliche Hand) und wendet diese dann auch konsequent an.

- **Hochwertige Mobilitätsplanung auch im ländlichen Raum:** Wenn Österreich seine Klimaschutzziele erfolgreich umsetzen will, braucht es auch für den ländlichen Raum zukunftsfähige Antworten auf die durch den motorisierten Individualverkehr verursachten Problemlagen. Der forcierte Übergang zu alternativen Antrieben ist dabei lediglich eine der notwendigen Antworten, kann nicht eine gezielte Besserstellung des Umweltverbunds an alternativen Mobilitätsangeboten ersetzen. Auch hier ist der Bestandsentwicklung und damit der sukzessiven Belebung und Weiterentwicklung bestehender Ortszentren der klare Vorrang gegenüber der Flächenausweitung zu geben. Diese Ausweitung führt zu zusätzlichen Mobilitätsanforderungen, beginnt mit der nächsten neu geplanten EFH-Siedlung und endet mit dem nächsten Supermarkt „zwischen den Dörfern“ welcher ohnehin nur mehr als Drive-In gedacht werden kann. Auch wenn diese Herausforderung zu den größten für die Raumordnung der Zukunft gehört, ist ein Weiterkommen in dieser Sache unabdingbar für ein klimaneutrales Österreich.
- **Motivation, Identität und Förderung:** Ressourcenschonende Raumordnung braucht verstärkte Bemühungen in der Vermittlung ihrer Ziele und Inhalte, versteht sich selbst auch als lernende Politik, die aktiv auf die Betroffenen zugeht und gemeinsam mit diesen nach neuen Lösungen sucht. Motivationsarbeit mit und für diese Betroffenen stellt die Basis für Identitätsfindung und Akzeptanz für bislang vielleicht noch nicht vermittelbaren oder gar gewünschten Lösungsansätzen dar. Gezielte Förderung besteht neben der Bereitstellung entsprechender finanzieller Mittel auch in der Förderung und Unterstützung von Planungsbetroffenen und Lösungs-Suchenden. All das wird es für eine notwendige Trendumkehr in der nationalen Raumordnungspolitik brauchen.

4.2 Klimaneutralität im Einfamilienhaus: Technik, Standards, Prinzipien

Maßnahmen, Technologien und Leitprinzipien für Klimaneutralität im Einfamilienhaus auf Gebäudeebene sind keine „Neuerfindungen“, sind weder besonders innovativ noch neu: Praktikable Lösungen wurden in Österreich seit Jahrzehnten in der Praxis umgesetzt. Was neuwertig klingt, ist lediglich die Tatsache, dass wir den Bestand an Einfamilienhäusern in den Fokus all unserer Überlegungen bringen müssen (auch wenn diese „Neuigkeit“ auch altbekannt ist).

- **Deutliche Reduktion des bestehenden Energiebedarfs in Bestandsgebäuden:** Der durchschnittliche Energiebedarf eines Einfamilienhauses ist wegen seiner meist fehlenden Kompaktheit schon aus bauphysikalischen Gründen rund doppelt so hoch als in einem (technisch betrachtet) baugleichen Mehrgeschoßwohnungsbaus. Ist dann noch die durchschnittliche Nutzfläche doppelt so groß wie in der Mehrgeschoß-Wohneinheit, dann steigt der Energiebedarf unabhängig von der realen Nutzung auf den bis zu vierfachen Wert. Die Folge daraus sind hohe Energiekosten, welche bei immer mehr Privathaushalten zur Betroffenheit mit Energiearmut führen. Aus diesem Grund kommt der thermisch-energetischen Optimierung von bislang unsanierten Einfamilienhäusern höchste Priorität zu. Soziale und motivatorische Hürden können und müssen durch eine klar erkennbare Schwerpunktsetzung in der Förderpolitik für die Bestandssanierung gefunden werden. In Anbetracht der zahlreichen Problemlagen stellt sich die grundsätzliche Frage, ob neu zu errichtende Einfamilienhäuser überhaupt noch öffentliche Fördermittel für sich behaupten sollen – zumindest dann, wenn sie „auf der grünen Wiese“ und nicht als Ersatzneubau an einem wirtschaftlich nicht sanierbaren Bestandsstandort errichtet werden.

- **Rein in die Erneuerbaren, rein in die Energieunabhängigkeit:** Einfamilienhäuser im Bestand (ganz gleich welchen Alters) müssen ihre fossilen Wärmesysteme hinter sich lassen. Öl und Gas (als fossile Hauptsysteme) sind der einzige Grund für einen fossilen Gebäudesektor. Schon deshalb müssen diese Systeme durch erneuerbare Versorgungsstrukturen ersetzt werden. Das Einfamilienhaus besitzt hier gegenüber den mehrgeschossenen Bestandswohnhäusern einen wesentlichen Vorteil: Erneuerbare Energie und deren Systeme sind in der Regel auf Eigengrund und auch ohne übergeordnete erneuerbare Versorgungssysteme (Fernwärme) ohne große technische Probleme realisierbar (Biomasse, Erdwärme, Wärmepumpe, Solarthermie). Photovoltaik sorgt für zusätzliche Energieunabhängigkeit. Die letzten Jahre haben in praktisch allen Bundesländern gezeigt, dass eine Trendumkehr weg von der fossilen Energieversorgung machbar ist. Dadurch wird nicht nur das Klima geschützt, sondern auch die Unabhängigkeit von Energie „von weit her“ Schritt für Schritt erreicht. Gerade die letzten zwei Jahre haben gezeigt, wie wichtig dieses Mehr an Unabhängigkeit ist – sowohl in der direkten Betroffenheit (Energiekosten) als auch als moralisch-ethisches Grundprinzip.
- **Bestandsentwicklung vor Neubau als zentrales Leitprinzip:** Ganz klar ist, dass nur durch die Bestandsentwicklung hin zur Klimaneutralität ein treibhausgasneutrales Österreich möglich ist. Hier überschneidet sich eine ressourcenschonende Raumordnung mit den technischen Notwendigkeiten eines klimaneutralen Einfamilienhauses: Das eine ermöglicht das andere. Die gezielte Erschließung des Bestands kann und muss auf vielen Wegen erfolgen, von Seiten der Europäischen Union wurden mit der neuen Gebäuderichtlinie zentrale Festlegungen vorweggenommen. Ab 2025 ist etwa die Förderung fossiler Heizsysteme auch im Bestand nicht mehr möglich, im Neubau dezidiert ausgeschlossen. Neubauten müssen ab spätestens 2030 als „Nullemissionshaus“ ausgeführt werden, Bestandsgebäude dieses Ziel spätestens 2050 erreichen. Neu hinzu kommt ab 2030 die verpflichtende Bilanzierung der „grauen Energie“ im Gebäudeenergieausweis, ebenso wie die verpflichtende Vorlage eines Renovierungsausweises für die schlechtesten Gebäude des nationalen Gebäudebestands. Nur in jenen Fällen, in denen der Neubau eines Einfamilienhauses unabdingbar ist, muss es höchsten technischen Anforderungen gerecht werden, die in abgeschwächter Form auch für die Bestandsentwicklung gelten.

5. Zusammenfassung

Das Einfamilienhaus gilt in Österreich seit Jahrzehnten als Wohnwunsch Nr.1, verspricht dabei ein höchstes Ausmaß an Individualität ohne Einschränkung an Platzangebot, den eigenen Garten „rund ums Haus“ und ist schon in Anbetracht der in den letzten Jahrzehnten erbrachten Bauleistungen ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Was in den 70er-Jahren als Zeichen des wirtschaftlichen Aufschwungs praktisch zeitgleich mit der Vollmotorisierung mittels Privat-PKW erst so richtig begonnen hat, stellt nicht nur in den größten Bundesländern Niederösterreich, Steiermark und Oberösterreich eine allorts erkenn- und bemerkbare Fixgröße der gebauten Umwelt dar.

Zwar ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gebäudebestand gegenüber 2011 um 2% gesunken, doch die Anzahl der neuerrichteten Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) hat sich von 14.024 im Jahr 2011 auf 16.370 im Jahr 2021 gesteigert und EFH/ZFH machen immer noch über drei Viertel (76,8%) aller Gebäude aus - 64,5% entfallen hierbei auf die Einfamilienhäuser, 12,3% auf die Zweifamilienhäuser - in denen knapp die Hälfte aller in Österreich lebenden Menschen hauptgemeldet sind (48,2%). 2011 lag der Anteil der in EFH/ZFH lebenden Menschen noch bei 52,2%.

Auch die Bundeshauptstadt braucht sich von den Zahlen her nicht zu verstecken: Wien hat mit 90.000 Gebäuden sogar deutlich mehr Einfamilienhäuser als die Bundesländer Salzburg und Vorarlberg. Die im Wohngebäudesektor in allen Bundesländern zu beobachtende leichte Verlagerung weg vom Ein- und Zweifamilienhaus hin zum Mehrparteienwohnhaus gilt nicht in Wien: hier stieg der Anteil der EFH /ZFH um 0,7%, während der Anteil der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen um 0,7% sank. Mit einer Zuwachsrate der EFH zwischen 2011 und 2021 von 6,7%, liegt Wien sogar vor Kärnten (5,7%), Tirol (3,3%), Salzburg (3,1%) und Vorarlberg (2,8%).

In absoluten Zahlen sind die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser überraschenderweise nicht nur in Wien, sondern generell in den größeren Städten zu finden.

Gemessen am relativen Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gebäudebestand lauten die Top 3 jedoch Burgenland (87,1%), vor Niederösterreich (83,9%) und Oberösterreich (78,4%). Österreichweit betrachtet haben 78,4% aller Gemeinden einen überdurchschnittlichen Anteil an EFH / ZFH, in 16% aller Gemeinden liegt der prozentuelle Anteil bei über 90%.

Einen weit unterdurchschnittlichen Anteil an EFH/ZFH haben Österreichs kleinste Stadt Rattenberg in Tirol (28,9%), sowie (hoch)alpine Gemeinden wie zB. Sölden (34,7%), Serfaus (33,4%), Gerlos (27,5%), Ischgl (23,9%), oder Lech (22,7%).

31,7% der 4.015.886 Wohnungen mit Hauptwohnsitz befinden sich in Einfamilienhäusern, 10,5% in Zweifamilienhäusern, 54% in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen, 3,8% in Gebäuden für Gemeinschaften oder in Nichtwohngebäuden.

Rund 30% der Gebäude stammen österreichweit aus den 1970er bis 1990er Jahren, gegenüber 2011 wurden es allerdings um 2% weniger. Nur in Niederösterreich und Vorarlberg wurden die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1919 errichtet, in Wien in der Zwischenkriegszeit zwischen 1919 und 1944.

Für die Bauperioden „vor 1919“ bis 2010 sind seit 2011 **54.562 Abgänge** bei den Einfamilienhäusern im Register zu verzeichnen. Diese dürften mehrheitlich auf Abrisse zurückzuführen sein. Die meisten Abrisse fanden bei EFH mit Baujahr vor 1919 statt (rund 12.500 Gebäude), eine auffallend hohe Abgangsquote verzeichnet auch die Bauperiode 1991-2000, hier sind im Register rund 11.000 EFH weniger erfasst als noch 2011.

Der Anteil der EFH/ZFH an den in Österreich insgesamt neuerrichteten Gebäuden ist ebenfalls sehr hoch. Im Jahr 2022 betrug er 72,6%. Nach einem leichten Abwärtstrend bis zum Jahr 2019, gehen die Zahlen der Baufertigstellungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wieder nach oben, während die Anteile der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen mehr oder weniger stagnieren.

Auffällig ist auch der hohe Anteil der Privatgaragen bei den neuerrichteten Gebäuden. 2022 betrug er 6,4% und übertraf damit, obwohl deutlich geringer als in den Vorjahren, die Anteile landwirtschaftlichen Nutzgebäude (3,8%), der Industrie- und Lagergebäude (2%), oder die Groß- und Einzelhandelsgebäude (0,4%). 2019 lag der Anteil der Privatgaragen mit 9,9% nur knapp hinter den Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (11,3%).

Im Jahr 2021 sind **89,6% der Einfamilienhäuser im Eigentum** und werden von den Hauseigentümer:innen auch selbst bewohnt. Österreichweit werden nur **3,3% der Einfamilienhäuser vermietet**. Der Rest (7,1%) sind andere Rechtsverhältnisse wie Dienst- oder Naturalwohnungen.

Anders sieht es bei den Zweifamilienhäusern aus: hier befinden sich **58,6% der Wohnungen in Zweifamilienhäusern im Eigentum** und werden von den Eigentümer:innen auch selbst bewohnt, **22,6% werden vermietet**.

Die klassische „Kernfamilie“, die der Bauform den Namen gab, stellt längst nicht mehr die statistische Normalität dar: Einfamilienhäuser werden österreichweit im Schnitt nur mehr zu 28,4% von der „klassischen“ Kernfamilie „Paar mit mindestens einem Kind unter 25 Jahren“ bewohnt.

Man kann – gemessen an der durchschnittlichen Wohnfläche - davon ausgehen, dass **57,4%** aller Einfamilienhäuser und **65%** aller Zweifamilienhäuser noch räumliche Kapazitäten hätten, da sie nur mehr von ein bis zwei Personen bewohnt werden. Im Vergleich zu 2011 haben die aus ein bis zwei Personen bestehenden Haushalte im EFH um 5,5% und im ZFH um 2,7% zugenommen

- 23,3% aller EFH (**296.982**) sind Einpersonen-Haushalte. (2011: 20,9%)
- 34,1% aller EFH (**434.698**) sind Zweipersonen-Haushalte. (2011; 25,6%)
- 28,4% aller EFH werden von einem Paar mit mind. einem Kind unter 25 Jahren bewohnt.
- 4,2% aller EFH werden von Ein-Eltern-Familien mit mind. 1. Kind unter 25 Jahren bewohnt.
- 31,9% aller Wohnungen in ZFH sind Einpersonen-Haushalte (2011: 31,1%)
- 32,7% aller Wohnungen in ZFH sind Zweipersonen-Haushalte. (2011: 26%).
- 22,7% aller Wohnungen in ZFH werden von Paaren mit mind. einem Kind unter 25 Jahren bewohnt.

Auf Bundesländerebene führt Wien mit 27,7% die Liste der Einpersonen-Haushalte an, am geringsten ist die Quote in Salzburg. Dort werden nur 19,7% aller EFH von einer Person bewohnt. In absoluten Zahlen liegt Niederösterreich mit rund 98.000 Einpersonenhaushalten in EFH weit vor der Steiermark, wo 48.300 Haushalte in EFH nur aus einer Person bestehen.

Wien ist auch bei den Zweipersonen-Haushalten in EFH führend: 36,5% der EFH werden nur von zwei Personen bewohnt. Am geringsten ist der Anteil in Tirol mit 31,8%. In absoluten Zahlen liegt wiederum Niederösterreich weit vorne, rund 132.600 Haushalte in EFH bestehen aus zwei Personen. Rund 78.200 sind es in Oberösterreich, das gemäß dieser Reihung an zweiter Stelle liegt.

Nur in den Bundesländern Tirol und Salzburg gibt es noch einen leichten Überhang beim Anteil Paare mit mind. einem Kind unter 25 Jahren im Einfamilienhaus. Überall sonst überwiegen bereits die Zweipersonen-Haushalte. In Burgenland und Wien übersteigt bereits der Anteil der Einpersonenhaushalte den der „Normkategorie Paar mit mind. einem Kind unter 25 Jahren“.

Je jünger das Ein- oder Zweifamilienhaus selbst ist, desto größer ist der Anteil an Paaren mit Kindern und desto geringer der Anteil an Ein- und Zweipersonen-Haushalten.

In den Bauperioden „vor 1919“, „1919 – 1944“, „1945-1969“ und „1961-1970“ übersteigen sowohl die Anteile der Einpersonen- als auch die der Zweipersonen-Haushalte die 30% - Marke. Am höchsten ist der Anteil der Einpersonen-Haushalte in EFH für die Bauperiode 1919 – 1944 mit 33,6%. Der Anteil der Zweipersonen-Haushalte in EFH ist übersteigt in der Bauperioden 1971 – 1980 die 40% Marke und erreicht bei den zwischen 1981 – 1990 gebauten Häusern sogar 44,8%,

Senior:innenhaushalte sind Haushalte, in denen alle Haushaltsmitglieder 65 Jahre oder älter sind. 2021 fallen bereits **23,8% aller EFH** in diese Kategorie, was gegenüber 2011 eine Erhöhung von 4% bedeutet.

Oberösterreich hat zwar mit 20,9% den niedrigsten Anteil an Senior:innenhaushalten in EFH, liegt aber in absoluten Zahlen mit rund 48.000 Haushalten nur knapp hinter Steiermark (49.900 Senior:innen-Haushalte) an zweiter Stelle. Wie bereits 2011 hat Wien mit 27,9% den höchsten Anteil, in absoluten Zahlen handelt es sich um 18.500 Haushalte, die in die Kategorie Senior:innenhaushalte im EFH fallen.

Einfamilienhäuser mit Baujahr 1971 – 1980 verzeichnen mit 23,7% den österreichweit höchsten Anteil an Senior:innen-Haushalten.

Auf Gemeindeebene werden in allen Bundesländern **Spitzenwerte von rund 40% Anteil Senior:innen-Haushalten** in Einfamilienhäusern erreicht.

Rund **89.500** oder **5,8% aller Einfamilienhäuser sind österreichweit als Nebenwohnsitze** gemeldet, **167.594** (10,9%) fallen in die **Kategorie „ohne Wohnsitzmeldung“**. Das heißt, sie stehen entweder leer oder es handelt sich um Ferienwohnungen bzw. nicht ganzjährig bewohnte Kleingartenhäuser, um temporären Leerstand, weil die Häuser zum Zeitpunkt des Stichtags der Registerzählung gerade renoviert oder neu-bezogen wurden, oder die Verlassenschaftsabwicklung war noch im Gange. Die Kategorie „ohne Wohnsitzmeldung“ wurde 2011 aus Gründen mangelnder Datenqualität nicht veröffentlicht.

Den **höchsten Anteil an gemeldeten Nebenwohnsitzen in EFH hat Burgenland mit 9, 2%** vor Niederösterreich mit 8,5% und Wien mit 5,8%. **Den niedrigsten Anteil hat Vorarlberg mit 1,9%**. In absoluten Zahlen führt Niederösterreich mit rd. 40.000 EFH vor der Steiermark (rund 10.100) und Burgenland (rd. 10.000 EFH) die Liste an.

Den mit Abstand **höchsten Anteil an EFH ohne Wohnsitzmeldung hat Wien mit 20,7%**, den niedrigsten Anteil hat Oberösterreich mit 7,2%. In absoluten Zahlen führt auch hier Niederösterreich mit rund 49.700 EFH, die Liste an.

Bei den Wohnungen in Zweifamilienhäusern weisen österreichweit 3,5% eine Nebenwohnsitzmeldung auf. Am höchsten ist der Anteil mit 5,8% in Wien, gefolgt von Niederösterreich mit 5,2% und Burgenland mit 4,5%.

Der Anteil der Wohnungen **ohne Wohnsitzmeldung in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen beträgt 24,4%** und ist somit deutlich höher als der von Einfamilienhäusern. Am höchsten ist der Anteil in Burgenland mit 27,4%.

Die Gemeinden mit den meisten gemeldeten Nebenwohnsitzen in Einfamilienhäusern sind in Tourismusgebieten zu finden oder in (ehemaligen) Sommerfrischedestinationen, insbesondere für die Wiener Bevölkerung. **Den höchsten Anteil an Einfamilienhäusern mit Nebenwohnsitzmeldung hat Nußdorf am Attersee (Oberösterreich) mit 48,3%, gefolgt von Lech (Vorarlberg) mit 43,9%, und Steinbach am Attersee (Oberösterreich) mit 40,7%.**

Im Ranking der Einfamilienhäuser ohne Wohnsitzmeldung auf Gemeindeebene befinden sich einigen kleineren Vorarlberger und Tiroler Gemeinden auch etliche Wiener Bezirke. Bei Letzteren handelt es sich jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht um Einfamilienhäuser im klassischen Sinn, sondern um nicht ganzjährig bewohnte Kleingartenhäuser. In der Tiroler Gemeinde Pfafflar und der Vorarlberger Gemeinde Damüls hingegen zeigen Anteile von 68,1% (Pfafflar) bzw. 66% (Damüls) an, dass neben der vermuteten Ferienwohnungsnutzung tatsächlich auch einiges leersteht.

Das Covid-19-Virus hat seine Spuren auch in der demographischen Entwicklung hinterlassen und diese verändert. Beispielsweise kam es durch die Pandemie in manchen Regionen bei den Nebenwohnsitzmeldungen regelrecht zu exponentiellen Zuwächsen. Die mit Abstand größte Zunahme verzeichnete die Gemeinde Breitenwang im Außerfern mit einem Plus von 178%.

In 20 Gemeinden übersteigt die Anzahl der gemeldeten Nebenwohnsitze bereits die Bevölkerungszahl. Die höchste Nebenwohnsitzrate weist die Salzburger Gemeinde Tweng auf, hier beträgt die Rate der Nebenwohnsitze bereits 321%.

In Salzburg, der Steiermark und in Tirol wurden im Jahr 2022 **Leerstandsabgaben** auf Landesebene beschlossen und sind in Kraft. Allerdings sind nur die Tiroler Gemeinden per Gesetz zur Einhebung der Abgabe verpflichtet, in Salzburg und in der Steiermark sind die Gemeinden dazu ermächtigt. **Eine Zweitwohnsitzabgabe**, mancherorts auch Ferien- oder Freizeitwohnsitzabgabe genannt, wird **In allen Bundesländern außer in Niederösterreich, Wien und Burgenland eingehoben**, Wien soll jedoch ab 2025 folgen.

Die durchschnittliche Nettogrundfläche (NGF) wächst sowohl bei Einfamilien-, als auch bei Zweifamilienhäusern kontinuierlich. Am größten gebaut wird in den Bundesländern Oberösterreich, Salzburg und Tirol, wo die Häuser im Schnitt zwischen 200 und 300 m² groß sind.

Auch die Nutzfläche pro Kopf (über alle Hauptwohnsitzwohnungen in allen Wohngebäudetypologien hinweg) nimmt kontinuierlich zu: **2022 lag sie bereits bei 46,6 m²/pro Kopf**, was einer Steigerung von 13,6% gegenüber 2004 entspricht.

Die **durchschnittliche Nutzfläche von Einfamilienhäusern lag 2021** österreichweit bei **128,7m²**. Ein EFH besaß durchschnittlich 5,9 Räume und wurde von 2,1 Personen bewohnt. Das entspricht **60 m²/Kopf**. Gegenüber 2011 hat sich die Nutzfläche um 7,6 m² vergrößert, sind 0,8 Räume dazugekommen und wohnen 0,2 Personen weniger in einem Einfamilienhaus.

Am besten ausgenutzt werden die Flächen **in Vorarlberg**, wo die durchschnittliche Nutzfläche eines EFH von 127,2 m² von 2,3 Personen bewohnt wird, was **54,7 m² Nutzfläche pro Kopf** ausmacht.

Am anderen Ende der Skala steht das **Burgenland**, wo 122,9 m² Nutzfläche von 1,9 Personen bewohnt werden, was einen Schnitt von **65 m² pro Kopf** ausmacht.

Am größten sind Einfamilienhäuser in Oberösterreich, wo die Nutzflächen im Schnitt 141 m² betragen. Am kleinsten sind die Flächen in Wien, hier misst ein EFH durchschnittlich 102,4 m².

Die durchschnittliche **Nutzfläche von Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen lag 2021** bei **101,6 m²** und wurde von 1,7 Personen bewohnt. Das entspricht **59,9 m² pro Kopf**.

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Nutzfläche von Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen lag 2021 bei 69 m², hatte 3,4 Räume und wurde von 1,6 Personen bewohnt. Das entspricht 43 m² pro Kopf

Zwischen 2011 und 2022 sind 30,4 km² Fläche mit Ein- und Zweifamilienhäusern überbaut worden, was einer Fläche von 4.263 Fußballfeldern á 105 x 68 m entspricht. Die für die Zufahrt nötigen Straßen oder versiegelte Vorgartenbereiche und Terrassenflächen sind in dieser Zahl noch nicht inkludiert.

Die Bundesländer Oberösterreich und Niederösterreich sind die absoluten Spitzenreiter, was die überbaute Fläche durch Ein- und Zweifamilienhäuser angeht. Oberösterreich hat im Zeitraum 2011-2022 in Summe 8 km² mit 43.735 EFH/ZFH überbaut, in Niederösterreich waren es 7,2 km² für 44.780 EFH/ZFH, an dritter Stelle liegt die Steiermark mit schon deutlich weniger, nämlich 4,2 km² auf denen 26.567 EFH/ZFH errichtet worden sind.

Zum Vergleich: **Im Jahr 2022 wurden 1,7 km² mit 2.956 großvolumigen Wohngebäuden der Kategorie „drei oder mehr Wohnungen“ überbaut, in denen 47.489 Wohnungen entstanden.** Das entspricht einer Flächeninanspruchnahme **von 36 m² pro Wohnung**. Demgegenüber stehen die durch **16.370 EFH/ZFH überbauten 2,7 km², in denen 17.309 Wohnungen** errichtet wurden, was einer Flächeninanspruchnahme **von 156,4 m² pro Wohnung** entspricht.

Ein **weiterer wichtiger Gradmesser für die Einordnung der Problematik ist die Versiegelung**. Durchschnittlich liegt die versiegelte Fläche pro Kopf im Jahr 2022 bei 330 m². In einigen Regionen Österreichs steigt dieser Wert auf über 600 m² pro Kopf an, im nördlichen Wald- und Weinviertel sind es sogar 750 m² und mehr.

Die Gründe für die stetige Zunahme an in Anspruch genommener und versiegelter Flächen sind vielfältig und miteinander verflochten: gestiegene Wohnraumnachfrage durch Bevölkerungszunahme, kontinuierlich sinkende Haushaltsgrößen bei kontinuierlich steigender Wohnfläche pro Person, steigende Grundstücks- und Immobilienpreise in Ballungsräumen führen zu einem Ausweichen ins städtische Umland, was dort ebenfalls die Flächeninanspruchnahme steigert und die Preise in die Höhe treibt und nicht zuletzt pandemiebedingte erhöhte Nachfrage an Nebenwohnsitzen.

Derzeit werden knapp ein Drittel der in Anspruch genommenen Flächen für Verkehrsflächen benötigt. Der Bedarf wird umso größer, je mehr Grünflächen am Rande des Gemeindegebiets umgewidmet und mit locker bebauten Einfamilienhausansiedlungen und/oder Handelseinrichtungen verbaut werden, die natürlich ebenfalls erschlossen werden müssen.

Österreichweit stehen 67.142 ha als Baulandreserve zur Verfügung, das entspricht einem Anteil von 21,1 % des gewidmeten Baulandes. Dennoch gab es bis auf Tirol und dem Bezirk Salzburg – Umgebung zwischen 2019 und 2021 österreichweit einen Zuwachs an gewidmetem Bauland um 0,6%. **Baulandzunahme bei Bevölkerungszunahme ist die Regel.** Es gibt aber auch Gebiete, die eine **Baulandzunahme trotz Bevölkerungsabnahme** zu verzeichnen hatten (bspw. im Waldviertel, Obersteiermark, Südburgenland, Unterkärnten etc.). Einzig in **Lilienfeld und in Landeck** ging eine **Bevölkerungsabnahme auch mit einer Baulandabnahme einher.**

Für das Jahr 2022 hatte der Gebäudesektor gemäß THG-Zielen laut KSG und somit ohne Emissionshandel insgesamt einen Anteil von 16,8 Prozent an den national verursachten Treibhausgasemissionen und lag damit etwa gleichauf mit der Landwirtschaft.

Zwar konnte insbesondere der Gebäudesektor einen Rückgang von fast 40 Prozent verbuchen, über alle Sektoren ist die Einsparung jedoch bei lediglich 8,1 Prozent, was Großteils auf das Anwachsen der Emissionen im Verkehrssektor zurückzuführen ist. Die stark angestiegene Mobilität im motorisierten Individualverkehr hängt stark mit der Lage von Einfamilienhaussiedlungen am Ortsrand zusammen, was erhöhten Arbeits- und Freizeitverkehr bedingt. Der **Motorisierungsgrad** betrug im Jahr 2023 **österreichweit 565 PKW (auf 1000 Einwohner:innen), wobei der Wert ohne Wien und ohne die Landeshauptstädte schon bei 641 PKW liegt**. Im Burgenland beträgt der durchschnittliche Motorisierungsgrad 679 PKW auf 1000 EW, in Niederösterreich 655 PKW und in Kärnten 654 PKW.

Die Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor könnte noch deutlich größer sein, wenn nicht der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche kontinuierlich wachsen würde. Der hohe Flächenbedarf von Einfamilienhäusern (absolut; aber auch als Ausdruck des Prokopf-Verbrauchs) schlägt hier doppelt zu Buche.

Der rasche Umstieg von fossilen Energieträgern auf hocheffiziente Energieversorgung und Nutzung der Umgebungswärme und Biomasse wäre angezeigt, derzeit ist der Anteil öl- und gasbeheizter Wohnungen immer noch hoch. Gegenwärtig gibt es jedoch keine valide statistische Auswertung, wie die Energieversorgungsstrukturen des österreichischen Gebäudebestands nach Gebäudetypen aussehen, bzw. zu welchen Ergebnissen eine derartige Auswertung in regionalisierter Betrachtungsweise kommt.

Über alle Haushalte nahm jedoch die Verwendung fossiler Brennstoffe (Öl, Gas und Kohle) in Österreichs Haushalten seit 2003 stark ab, während der Einsatz von Fernwärme und Wärmepumpen deutlich zunahm. Der Energieträger Holz, dargestellt als die Summe der Verwendung von Stückholz, Pellets, Holzbriketts und Hackschnitzel, ist über alle Haushalte der gegenwärtig der am meisten verwendete Energieträger.

Auch aus der Betrachtung der primären Heizsysteme nach überwiegend eingesetztem Energieträger und Art der Heizung geht eindeutig hervor, dass die erneuerbaren Energieträger im Vormarsch sind: **Der Einsatz von Solaranlagen und Wärmepumpen stieg von 6,5 % in den Jahren 2003/04 auf 16,5% in den Jahren 2021/22. Die Fernwärme verzeichnete ein Wachstum von 31% und macht für die Jahre 2021/22 bereits 31% aus.**

Der Energieverbrauch von Haushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern (im Schnitt 24.920 kWh Energie pro Jahr) ist mehr als doppelt so hoch wie jener in größeren Gebäuden. Auch das Rechtsverhältnis hat einen großen Einfluss auf den Energieverbrauch: bei Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser ist mit 22.730 kWh ein deutlich höherer Verbrauch als Mieten (13.240 kWh).

Haushalte mit hohem Haushaltseinkommen wohnen deutlich häufiger in Ein- und Zweifamilienhäusern. Je größer das Einkommen, umso größer ist auch der Energieverbrauch. Pro Jahr verbrauchen die österreichischen Haushalte durchschnittlich knapp 4.500 kWh Strom, wobei Ein-Personen-Haushalte mit rund 3.230 kWh zwar nur einen knapp halb so großen Stromverbrauch wie Haushalte mit 5 und mehr Personen mit über 6.530 kWh haben. Umgelegt auf den Pro-Kopf-Verbrauch eines 5-Personen-Haushalts liegt letzterer allerdings bei nur 1300 kWh, also deutlich unter dem Wert eines Ein-Personen-Haushalts. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Energieverbrauch umso größer ist, je größer die Wohnung ist.

Haushalte mit drohender oder bereits bestehender Energiearmut (das sind Haushalte, die unter der Armutsgrenze leben und gleichzeitig überdurchschnittlich hohe Energiekosten haben) leben signifikant häufiger in älteren Wohngebäuden als nicht-energiearme Haushalte. Der Energieverbrauch dieser Haushalte liegt mit 23.370 kWh deutlich über dem Durchschnitt von 18.360 kWh. Heizöl wird von diesen Haushalten signifikant häufiger eingesetzt als von der Vergleichsgruppe.

Im Bereich der Sanierung von Einfamilienhäusern wurden die „low hanging fruits“ offensichtlich schon gepflückt: Die **Gesamtsanierungsrate** betrug für das Jahr 2022 österreichweit nur **1,4%**. Die **geförderten umfassenden Sanierungen stagnieren nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau von unter 0,4%**.

Der Stellenwert von Sanierungen ist zwar in den letzten Jahren gestiegen, doch die Sanierungsrate ist immer noch viel zu niedrig und weit entfernt von den 2,8%, die man bis 2040 schaffen müsste, um die Klimaziele zu erreichen.

5.1 Veränderungen auf einen Blick

Tabelle 21: Zusammenstellung der wichtigsten Veränderungen seit 2011

	2011	2021	Veränderung
Anzahl EFH	1.442.066	1.531.514	↑
Anzahl ZFH	285.063	292.752	↑
Anteil EFH /ZFH am Gebäudebestand	78,8%	76,8%	↓
Anteil Wohnungen mit HWS in EFH	33%	31,7%	↓
Anteil Wohnungen mit HWS in ZFH	12,1%	10,5%	↓
Anzahl EFH / ZFH aus der Bauperiode vor 1919	231.698	216.624	↓
Anzahl EFH / ZFH der Bauperioden 1960 - 1990	739.201	726.296	↓
Anzahl Neuerrichtungen EFH/ZFH	14.024	16.370	↑
Anteil EFH / ZFH an Neuerrichtungen	72,7%	65,5% (2022: 72,6%)	→
Anteil der Menschen mit Hauptwohnsitz in EFH/ZFH	52,2%	48,2%	↓
Anzahl Einpersonenhaushalte in EFH	251.669 (20,9%)	296.982 (23,3%)	↑
Anzahl Zweipersonenhaushalte in EFH	373.057 (31%)	434.698 (34,1%)	↑

Senior:innenhaushalte in EFH	240.748 (20%)	303.164 (23,8%)	↑
Anteil von Paaren mit mind. 1 Kind unter 25 Jahren	32,0%	28,4%	↓
Anteil von Paaren mit mind. 1 Kind (egal wie alt)	39,7%	35,1%	↓
EFH ohne Hauptwohnsitzmeldung	239.425 (16,6%)	257.106 (16,8)	↑
EFH mit Nebenwohnsitzmeldung		89.512 (5,8%)	
EFH ohne Wohnsitzmeldung		167.594 (10,9%)	
Wohnungen in EFH/ZFH mit NWS		109.798 (5,2%)	
Wohnungen in EFH/ZFH ohne Wohnsitzmeldung		310.383 (14,7%)	
Wohnfläche pro Kopf	43,7m ²	46,3m ² (2022: 46,6m ²)	↑
Durchschnittliche EFH -Charakteristika	121,1m ² Nutzfläche 5,4 Räume 2,3 Personen 53,6 m ² pro Kopf	128,7 m ² NFe 5,9 Räume 2,1 Personen 60,3 m ² pro Kopf	↑
Durch EFH überbaute Fläche je Jahr (ohne Zufahrtsstraßen und versiegelte Vorgarten- und Terrassenflächen)	2,15 km ²	2,7 km ² (2022)	↑
überbaute Fläche pro EFH	153,5 m ²	165,4 m ²	↑
Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors (1990: 12.918.435 Tonnen)	8.986.087 Tonnen (2011)	7.378.106 Tonnen (2022)	↓
Gesamtsanierungsrate	2,1%	1,4%	↓
Durchschnittlicher Motorisierungsgrad in Österreich	537 PKW /1000 EW	565 PKW/1000 EW (2023)	↑

6. Fazit und weiterführende Empfehlungen

- **Zum Erreichen der Klimaschutzziele bei wachsendem Bedarf an (leistbarem) Wohnraum führt kein Weg an einer Sanierung, sukzessiven Erneuerung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes und somit an den Ein- und Zweifamilienhäusern, vorbei.** Ihre Bedeutung zum Erreichen der Klimaschutzziele ist offensichtlich.
- Eine ressourcenschonende Raumordnung ist die Grundlage. Diese sollte dringend weniger auf Neubaugebiete fokussieren und diese gestalten, sondern zentral die großen Bestände an bereits gebauten Siedlungen in den Blick nehmen und wo möglich neu und zukunftsfähig organisieren. Neben der Erschließung und Mobilisierung leerstehender und mindergenutzter Bestandsobjekte gehört dazu auch die Optimierung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes und die Prüfung der Möglichkeit einer Schaffung von Grüngürteln und Grünzügen.
- **Ausbau des öffentlichen Verkehrs**, Bereitstellung der Infrastruktur, die **Multimodalität**, ermöglicht, Ausbau von Car-Sharing Angeboten, eine Abschaffung des verpflichtenden Stellplatzschlüssels für EFH, Reduktion der Parkplätze im öffentlichen Raum, Vergrößerung bzw. Schaffung eines komfortablen Rad- und Fußwegenetzes, sowie die sukzessive Ausdehnung von Wohn- und langsam zu befahrenen Siedlungsstraßen gehen mit einer ressourcenschonenden Raumordnung der Zukunft Hand in Hand. E-Mobilitätsausstattung und PV-Infrastruktur sollten ebenfalls in jedem EFH vorgesehen werden.
- Der Bedarf an (leistbarem) Wohnraum wird weiterwachsen, die Bevölkerungsprognosen und die Zunahme der Einpersonenhaushalte zeigen das ganz klar an. Um diesen Bedarf zu decken, ohne das Problem der Zersiedelung, Versiegelung und Bodenverdichtung weiter zu verschärfen und die Treibhausgasemissionen weiter in die Höhe zu treiben, ist es notwendig, rigoros auf das **Umbauen** und Sanieren zu fokussieren und die Flächen des bereits gebauten Gebäudebestandes besser zu nutzen bzw. zu aktivieren.
- **Bestandsentwicklung vor Neubau als zentrales Leitprinzip.** Die Formulierung und Anwendung einer eigenen **Umbauordnung** als Pendant zur Bauordnung könnte dabei helfen.
- Lösungen sind gefragt, welche Eigentümer:innen zu umfassenden (thermischen) Sanierungen ermutigen und die Bauwirtschaft in die Sanierung umschwenken lassen. Menschen, die überlegen zu bauen, sollte der Kauf eines bestehenden EFH nahegelegt und die vielen Vorteile (wie möglicherweise zentralere Lage, Altbaumbestand etc.) aufgezeigt werden.
- Die Kosten für thermische Sanierungen und für die Anpassung an einen zeitgemäßen Wohnstandard, sollten (weiter) so großzügig und so niederschwellig wie möglich gefördert werden. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sollte hingegen nicht mehr gefördert werden.
- Auch Beratung und Planung im Vorfeld (Phase 0) sollten gefördert werden. Die derzeitige Beratungslandschaft für EFH-Besitzer:innen beschränkt sich auf Energieberatung und Bauberatung (z.B. NÖ gestalten). Beide sind für Kund:innen sehr kostengünstig, da gefördert. Eine solche Basisförderung wäre auch für Beratungen essenziell, welche Menschen überhaupt erst über eine umfassend nachhaltige Umgestaltung des EFH, über Sanierung und Umbau nachdenken lassen.
- Die **Finanzierungsbarrieren für Sanierungsprojekte zu minimieren** oder nach Möglichkeit ganz zu beseitigen wäre ebenfalls hilfreich. Die Schaffung leistbaren Wohnraums sollte nicht durch Hürden bei der Finanzierung von Sanierung verunmöglicht werden.
- **Das theoretisch verfügbare Potenzial im gebauten EFH Bestand ist riesig: 167.594 EFH ohne Wohnsitzmeldung, 296.982 Einpersonenhaushalte, 434.698 Zweipersonenhaushalte, 303.164 Senior:innenhaushalte.** Dieses Potenzial findet sich nicht nur in ländlichen Gebieten, sondern auch in unseren Städten und städtischen Agglomerationen. Die Städte und ihr direktes Umland sind künftig wahrscheinlich noch mehr gefordert als bisher: Auch bei

begrenzter Flächenverfügbarkeit muss dem Erhalt zentraler Freiräume höchste Priorität beigemessen werden. Der Fokus sollte auf die bis dato "unsichtbaren" leerstehenden und mindergenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser gelegt werden, um den Bedarf an leistbarem Wohnraum der nächsten Jahre zu decken.

- Die Zahl der Senior:innenhaushalten, bei denen alle Bewohner:innen 65 Jahre und älter sind, ist zwischen 2011 und 2021 um 4% gestiegen und wird gemäß der Bevölkerungsprognose noch weiter zunehmen. Die Gefahr der Überforderung und der sozialen Vereinsamung ist in dieser Gruppe besonders hoch. Da auch der Mangel an Pflegekräften immer eklatanter wird, besteht höchster Handlungsbedarf an politischer Lenkung und Förderung innovativer Ideen. Ansätze wie bspw. das **ReHABITAT – Konzept**²⁵, leerstehende und mindergenutzte Einfamilienhäuser zu Mehrpersonenhäusern (MPH) weiterzuentwickeln, sollten einer breiten Öffentlichkeit bekanntgemacht werden. Dabei werden EFH für verschiedene Arten kleiner Hausgemeinschaften adaptiert, die weit über das traditionelle Zusammenwohnen einer Kernfamilie hinausgehen und auch Angebote für die Umgebung miteinbeziehen. Senior:innen, aber auch Alleinerziehende und Vollzeitbeschäftigte erfahren in einer kleinen Hausgemeinschaft bessere Alltagsunterstützung, Menschen mit Betreuungsverpflichtungen werden entlastet. Die Ortsgemeinschaft profitiert, wenn etwa ein Yogaraum, ein Nachbarschaftsgarten oder eine Werkstatt von den Nachbar:innen mitgenutzt werden kann.
- Um ein umfassendes Bild der Situation in bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu bekommen und um ggf. Strategien zu entwickeln, wie bereits gebaute Flächen besser genutzt werden könnten, ist es insbesondere auf Gemeindeebene sehr wichtig, die **Parameter „Wohnsitzmeldung“, „Bewohner:innen-Anzahl“ und „Alter der Bewohner:innen“ gemeinsam zu betrachten.**
- Damit die eingeführten Leerstands- und Zweitwohnsitzabgaben ihren Zweck erfüllen, sollten in allen Gemeinden **Leerstandszahlen erhoben**, Personal zur Durchführung der Kontrollen eingestellt, Ausnahmeregelungen eingeschränkt und die **Abgabenhöhen deutlich nach oben** revidiert werden. Die Einsicht, dass mit Eigentum nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten verbunden sind - was beispielsweise beim Auto selbstverständlich akzeptiert wird (jährliches Pickerl, Einhaltung von Straßenverkehrsregeln etc.) - sollte sich dringend auch für Immobilieneigentum durchsetzen.
- Die zunehmende Nutzfläche pro Kopf schmälert die Erfolge bei den eingesparten CO2 durch mehr Energieeffizienz massiv. Gemeinschaftliches Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaus wäre eine praktikable und einfache Lösung, die dieser Reboundgefahr entgegenwirkt (**Suffizienzansatz**).
- Generell sollte der Bestand an die veränderten Lebenswelten der Bevölkerung angepasst werden und die Tatsache, dass neue Modelle des Zusammenlebens die Normfamilie längst überholt haben, mehr Öffentlichkeit bekommen. „Mensch“ orientiert sich an dem, was die anderen tun, die „klassische Kernfamilie“ ist fast schon zur Minderheit geworden. Eine entsprechende **Anpassung der Vermittlung neuer Rollenbilder samt veränderter Bedürfnisse, in Medien und politischem Diskurs**, ist längst überfällig.
- Zur Attraktivierung des Bestandes gehört auch, **positive Bilder für neue, gemeinschaftlichere Wohnformen zu schaffen**. Die starke emotionale Bindung der Menschen an ihr Haus und der entsprechend hohe Widerstand gegenüber sämtlichen Veränderungen ist nachvollziehbar. Um dennoch die Bereitschaft für Neues zu erhöhen, braucht es in der Kommunikation neben klaren Argumenten vor allem die Emotionalität, die Erschließung der Gefühls- und Bedürfnissebene der Betroffenen. Der sprichwörtliche und oft zitierte „Hausverstand“ wird zu wenig sein.

²⁵ Lindenthal und Mraz (2015)

Anhang:

Tabelle 22: Allgemeine Kennzahlen zur Struktur der österreichischen Gemeinden

	Fläche in km ²	Dauersiedlungs- raum in km ²	Einwohner:innen (EW)	EW/km ² Dauersiedlungsraum Stand 2023	Gemeinden <2.500 EW	Gemeinden 2.500 - 10.000 EW	Gemeinden >10.000 EW	Gemeinden insgesamt
Vorarlberg	3.965,2	2.484,7	301.966	122	142	28	1	171
Salzburg	9.536,5	2.455,3	1.723.981	148	81	44	7	132
Tirol	19.179,6	11.615,6	1.530.571	224	393	154	26	573
Steiermark	11.982,5	6.842,3	569.835	232	280	145	13	438
Burgenland	7.154,6	1.496,1	1.269.945	243	52	59	8	119
Oberösterreich	16.399,3	5.229,6	571.528	382	154	119	13	286
Niederösterreich	12.648,4	1.573,0	776.082	493	200	69	8	277
Kärnten	2.601,7	567,3	409.951	723	60	26	10	96
Wien	414,8	320,5	2.006.134	6.259	0	0	1	1
Österreich	83.882,6	32.584,3	9.159.993	281	1.362	644	87	2.093

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.) Eigene Zusammenstellung aus STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA.

Tabelle 23: Anteil der Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen am Gebäudebestand der Bundesländer im Vergleich 2011 und 2021

Bundesland	% Anteil EFH und ZFH am Gebäudebestand insgesamt 2011	% Anteil EFH und ZFH am Gebäudebestand insgesamt 2021	Rückgang in %
Vorarlberg	76,94%	73,86%	- 3,09%
Salzburg	71,90%	69,06%	-2,84%
Tirol	69,50%	66,91%	-2,59%
Steiermark	80,41%	78,20%	-2,21%
Burgenland	89,34%	87,14%	-2,21%
Oberösterreich	80,38%	78,38%	-2,01%
Niederösterreich	85,80%	83,85%	-1,95%
Kärnten	79,70%	77,98%	-1,72%
Wien	54,53%	54,37%	-0,15%
Österreich	78,82%	76,82%	-2,00%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.) Eigene Zusammenstellung aus STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA.

Tabelle 24: Gebäudebestand, Anzahl Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen (EFH und ZFH) und deren % Anteil am Gebäudebestand der Bundesländer 2021, Reihung nach % Anteil am Gebäudebestand

Bundesland	Gebäude insgesamt	EFH	EFH und ZFH	% Anteil EFH und ZFH am Gebäudebestand insgesamt
Burgenland	134.458	108.430	117.165	87,1%
Niederösterreich	637.094	471.382	534.217	83,9%
Oberösterreich	422.956	257.616	331.505	78,4%
Steiermark	379.873	258.181	297.061	78,2%
Kärnten	184.036	116.049	143.514	78,0%
Vorarlberg	106.817	63.520	78.890	73,9%
Salzburg	139.907	72.889	96.619	69,1%
Tirol	193.876	93.487	129.728	66,9%
Wien	175.760	89.960	95.567	54,4%
Österreich	2.374.777	1.531.514	1.824.266	76,8%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.) Eigene Zusammenstellung aus STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA.

Tabelle 25: Gebäudebestand, Anzahl Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen (EFH und ZFH) und deren %Anteil am Gebäudebestand der Bundesländer 2021., Reihung nach Anzahl EFH und ZFH in absoluten Zahlen

Bundesland	Gebäude insgesamt	EFH	EFH und ZFH	% Anteil EFH und ZFH am Gebäudebestand insgesamt
Niederösterreich	637.094	471.382	534.217	83,85%
Oberösterreich	422.956	257.616	331.505	78,38%
Steiermark	379.873	258.181	297.061	78,20%
Kärnten	184.036	116.049	143.514	77,98%
Tirol	193.876	93.487	129.728	66,91%
Burgenland	134.458	108.430	117.165	87,14%
Salzburg	139.907	72.889	96.619	69,06%
Wien	175.760	89.960	95.567	54,37%
Vorarlberg	106.817	63.520	78.890	73,86%
Österreich	2.374.777	1.531.514	1.824.266	76,82%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.) Eigene Zusammenstellung aus STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA.

Tabelle 26: Die 25 Gemeinden mit dem höchsten prozentuellen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, 2021

Bundesland	Gemeinde	Gebäude insgesamt	EFH und ZFH	% Anteil EFH und ZFH am Gebäudebestand insgesamt
B	Tschanigraben	49	49	100,00%
NÖ	Rabensburg	660	633	95,91%
NÖ	Muckendorf-Wipfing	874	836	95,65%
NÖ	Meiseldorf	477	456	95,60%
NÖ	Ottenthal	289	276	95,50%
NÖ	Großkrut	994	949	95,47%
NÖ	Hausbrunn	631	602	95,40%

OÖ	Haibach im Mühlkreis	366	349	95,36%
B	Heugraben	126	120	95,24%
B	Hackerberg	184	175	95,11%
NÖ	Waidhofen an der Thaya-Land	504	479	95,04%
NÖ	Buchbach	178	169	94,94%
B	Ritzing	563	534	94,85%
NÖ	Hauskirchen	773	733	94,83%
NÖ	Droß	405	384	94,81%
B	Mischendorf	758	718	94,72%
NÖ	Großharras	716	678	94,69%
V	Übersaxen	262	248	94,66%
B	Rohr im Burgenland	205	194	94,63%
OÖ	Atzesberg	167	158	94,61%
B	Mühlgraben	181	171	94,48%
B	Großmürbisch	144	136	94,44%
NÖ	Scharndorf	647	611	94,44%
NÖ	Mailberg	376	355	94,41%
NÖ	Hundsheim	304	287	94,41%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.) Eigene Auswertung und Zusammenstellung aus STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA.

Tabelle 27: Reihung der 30 Gemeinden bzw. der Wiener Bezirke mit dem niedrigsten prozentuellen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern 2021

Bundesland	Gemeinde	Gebäude insgesamt	EFH	EFH und ZFH	% Anteil EFH und ZFH am Gebäudebestand insgesamt
W	Wien-Alsergrund	1.967	21	34	1,73%
W	Wien-Wieden	1.504	22	30	1,99%
W	Wien-Innere Stadt	1.583	15	32	2,02%

W	Wien-Mariahilf	1.472	17	31	2,11%
W	Wien-Margareten	2.157	36	46	2,13%
W	Wien-Josefstadt	1.147	16	31	2,70%
W	Wien-Neubau	1.609	21	48	2,98%
W	Wien-Brigittenau	2.509	124	132	5,26%
W	Wien-Landstraße	3.939	195	210	5,33%
W	Wien-Rudolfsheim- Fünfhaus	3.289	233	261	7,94%
V	Lech	677	98	154	22,75%
T	Ischgl	598	100	143	23,91%
T	Fiss	320	48	86	26,88%
T	Gerlos	316	59	87	27,53%
T	Rattenberg	90	14	26	28,89%
T	Innsbruck	13.381	3.059	4.194	31,34%
S	Tweng	144	38	46	31,94%
W	Wien-Leopoldstadt	5.311	1.719	1.744	32,84%
W	Wien-Währing	4.754	1.343	1.587	33,38%
T	Serfaus	419	95	140	33,41%
T	Sölden	1.189	293	413	34,74%
T	Matrei am Brenner	148	26	52	35,14%
W	Wien-Ottakring	6.897	2.376	2.542	36,86%
T	Hall in Tirol	2.033	531	771	37,92%
T	Gramais	23	5	9	39,13%
V	Warth	99	33	39	39,39%
W	Wien-Meidling	7.091	2.630	2.843	40,09%
T	St. Anton am Arlberg	945	217	388	41,06%
S	Untertauern	263	88	108	41,06%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Tabelle 28: Reihung der 30 Gemeinden bzw. der Wiener Bezirke mit den wenigsten Ein- und Zweifamilienhäusern in absoluten Zahlen 2021

Bundesland	Gemeinde	Gebäude insgesamt	EFH	EFH und ZFH	% Anteil EFH und ZFH am Gebäudebestand insgesamt
T	Gramais	23	5	9	39,13%
T	Rattenberg	90	14	26	28,89%
W	Wien-Wieden	1.504	22	30	1,99%
T	Kaisers	36	25	30	83,33%
W	Wien-Mariahilf	1.472	17	31	2,11%
W	Wien-Josefstadt	1.147	16	31	2,70%
T	Namlos	40	25	31	77,50%
W	Wien-Innere Stadt	1.583	15	32	2,02%
T	Hinterhornbach	40	27	32	80,00%
W	Wien-Alsergrund	1.967	21	34	1,73%
T	Unterperfluss	60	27	36	60,00%
NÖ	Großhofen	45	32	36	80,00%
T	Spiss	56	29	37	66,07%
V	Warth	99	33	39	39,39%
W	Wien-Margareten	2.157	36	46	2,13%
S	Tweng	144	38	46	31,94%
V	Schröcken	99	30	47	47,47%
W	Wien-Neubau	1.609	21	48	2,98%
B	Tschanigraben	49	47	49	100,00%
T	Matrei am Brenner	148	26	52	35,14%
T	Fendels	90	26	52	57,78%
NÖ	Parbasdorf	64	56	57	89,06%
NÖ	Aderklaa	95	51	58	61,05%
NÖ	Andlersdorf	67	61	63	94,03%
T	Zöblen	86	43	64	74,42%
V	Stallehr	91	61	73	80,22%

T	St. Sigmund im Sellrain	100	68	75	75,00%
T	Untertilliach	90	66	76	84,44%
T	Pfafflar	91	69	77	84,62%
V	Dünserberg	84	63	77	91,67%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Tabelle 29: Summe aller Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bundesland und Bauperiode in absoluten Zahlen, 2021

Summe Ein- und Zweifamilienhäuser									
Bundesland	Vor 1919	1919 -1944	1945 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 und später
Burgenland	9.670	8.308	13.714	16.131	20.704	15.963	10.991	11.761	9.923
Kärnten	15.151	8.982	20.233	18.964	20.675	19.625	15.399	14.154	10.331
Niederösterreich	78.086	42.268	45.656	59.653	74.787	73.708	60.036	57.726	42.297
Oberösterreich	36.603	15.371	33.672	37.703	47.309	46.032	38.398	40.145	36.272
Salzburg	6.757	4.805	11.152	12.137	15.085	13.827	12.978	10.982	8.896
Steiermark	40.132	16.272	30.687	37.844	44.229	39.685	31.312	33.423	23.477
Tirol	14.834	5.554	12.098	16.024	17.424	17.087	15.994	17.651	13.062
Vorarlberg	10.312	3.497	7.752	9.783	10.061	10.221	10.115	10.117	7.032
Wien	5.079	16.420	10.456	9.055	9.173	13.407	9.104	13.362	9.511
Österreich	216.624	121.477	185.420	217.294	259.447	249.555	204.327	209.321	160.801
Anteil in %	11,9%	6,7%	10,2%	11,9%	14,2%	13,7%	11,2%	11,5%	8,8%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Tabelle 30: Anteil aller Ein- und Zweifamilienhäuser je Bundesland und Bauperiode in Prozent, 2021

Bundesland	Summe Ein- und Zweifamilienhäuser								
	Vor 1919	1919 -1944	1945 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 und später
Burgenland	8,3%	7,1%	11,7%	13,8%	17,7%	13,6%	9,4%	10,0%	8,5%
Kärnten	10,6%	6,3%	14,1%	13,2%	14,4%	13,7%	10,7%	9,9%	7,2%
Niederösterreich	14,6%	7,9%	8,5%	11,2%	14,0%	13,8%	11,2%	10,8%	7,9%
Oberösterreich	11,0%	4,6%	10,2%	11,4%	14,3%	13,9%	11,6%	12,1%	10,9%
Salzburg	7,0%	5,0%	11,5%	12,6%	15,6%	14,3%	13,4%	11,4%	9,2%
Steiermark	13,5%	5,5%	10,3%	12,7%	14,9%	13,4%	10,5%	11,3%	7,9%
Tirol	11,4%	4,3%	9,3%	12,4%	13,4%	13,2%	12,3%	13,6%	10,1%
Vorarlberg	13,1%	4,4%	9,8%	12,4%	12,8%	13,0%	12,8%	12,8%	8,9%
Wien	5,3%	17,2%	10,9%	9,5%	9,6%	14,0%	9,5%	14,0%	10,0%
Österreich	11,9%	6,7%	10,2%	11,9%	14,2%	13,7%	11,2%	11,5%	8,8%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Tabelle 31: Abgänge Wohngebäude mit einer Wohnung (EFH) in den Bauperioden „vor 1919“ bis inkl. 2010 je Bundesland zwischen 2011 und 2021

Differenz Anzahl Einfamilienhäuser im Jahr 2021 gegenüber 2011 (Abgänge)									
Bundesland	Vor 1919	1919 -1944	1945 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	Summe Abgänge bis 2010
Niederösterreich	-4.009	-1.515	-1.205	-1.058	-1.025	-794	-2.668	-725	-12.999
Oberösterreich	-2.195	-621	-578	-555	-1.321	-1.963	-1.792	-693	-9.718
Steiermark	-2.046	-454	-399	-275	-894	-580	-1.722	-903	-7.273
Tirol	-1.100	-295	-742	-993	-1.057	-1.239	-1.550	-401	-7.377
Vorarlberg	-808	-157	-336	-485	-550	-515	-361	-384	-3.596
Kärnten	-770	-248	-372	-416	-482	-618	-862	-504	-4.272
Burgenland	-638	-321	-192	-26	-99	-56	-567	189	-1.710
Salzburg	-568	-298	-637	-473	-711	-675	-806	-491	-4.659
Wien	-392	-1.312	-1.031	-453	-294	1.023	-782	283	-2.958
Österreich	-12.526	-5.221	-5.492	-4.734	-6.433	-5.417	-11.110	-3.629	-54.562

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Tabelle 32: Abgänge Wohngebäude mit zwei Wohnungen (ZFH) in den Bauperioden „vor 1919“ bis inkl. 2010 je Bundesland zwischen 2011 und 2021

Differenz Anzahl Zweifamilienhäuser im Jahr 2021 gegenüber 2011 (Abgänge)									
Bundesland	Vor 1919	1919 -1944	1945 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	Summe Abgänge bis 2010
Oberösterreich	-962	-287	-834	-848	57	1.157	616	-22	-1.123
Burgenland	-19	-45	-143	-190	-102	-4	-3	-75	-581
Wien	-181	-89	-39	-19	1	-10	-44	-89	-470
Niederösterreich	-614	-211	-223	-208	39	532	269	-52	-468
Salzburg	-152	-101	-234	-149	75	413	228	11	91
Kärnten	-63	-100	-109	11	333	356	205	1	634
Vorarlberg	-201	-81	-53	-27	153	276	55	9	131
Steiermark	-315	-107	-300	-257	336	720	275	-192	160
Tirol	-41	-106	-102	12	246	776	384	49	1.218
Österreich	-2.548	-1.127	-2.037	-1.675	1.138	4.216	1.985	-360	-408

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Tabelle 33: Prozentuelle Veränderung der Summe aller Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2011 und 2021 nach Bauperiode und Bundesland.

Summe Ein- und Zweifamilienhäuser									
Bundesland	Vor 1919	1919 -1944	1945 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 und später
Burgenland	-1,1%	-0,8%	-1,1%	-1,1%	-1,3%	-0,9%	-1,1%	-0,6%	8,1%
Kärnten	-1,1%	-0,5%	-1,0%	-0,9%	-0,7%	-0,8%	-1,0%	-0,8%	6,7%
Niederösterreich	-1,7%	-0,8%	-0,7%	-0,8%	-0,9%	-0,8%	-1,1%	-0,7%	14,6%
Oberösterreich	-1,9%	-0,6%	-1,2%	-1,3%	-1,5%	-1,3%	-1,3%	-1,1%	10,2%
Salzburg	-1,1%	-0,6%	-1,4%	-1,2%	-1,3%	-0,9%	-1,2%	-1,0%	8,5%
Steiermark	-1,6%	-0,5%	-0,8%	-0,9%	-1,0%	-0,7%	-1,1%	-1,0%	7,5%
Tirol	-1,5%	-0,5%	-1,2%	-1,4%	-1,3%	-1,0%	-1,6%	-1,0%	9,5%
Vorarlberg	-1,9%	-0,5%	-0,9%	-1,2%	-1,1%	-0,9%	-0,9%	-1,0%	8,3%
Wien	-1,0%	-2,7%	-1,9%	-1,1%	-0,9%	0,2%	-1,5%	-0,7%	9,6%
Österreich	-1,5%	-0,7%	-1,0%	-1,0%	-1,1%	-0,8%	-1,2%	-0,9%	8,3%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Tabelle 34: Die 25 Gemeinden bzw. Wiener Bezirke mit höchstem prozentuellem Anteil an Einpersonen-Haushalten in Einfamilienhäusern, 2021

Bundesland	Gemeinde/ Bezirk	Anzahl EFH mit 1 Person	EFH insgesamt	Anteil von 1- Personen-Haushalten
W	Wien-Mariahilf	4	6	66,7%
W	Wien-Wieden	6	11	54,5%
W	Wien-Josefstadt	7	13	53,8%
W	Wien-Margareten	8	17	47,1%
B	Tschanigraben	15	33	45,5%
V	Damüls	14	31	45,2%
T	Holzgau	22	50	44,0%
T	Brandberg	9	21	42,9%
W	Rudolfsheim-Fünfhaus	48	115	41,7%
NÖ	Waldkirchen an der Thaya	49	118	41,5%
OÖ	Hinterstoder	86	210	41,0%
K	Hüttenberg	150	367	40,9%
Stmk	Altaussee	215	529	40,6%
K	Bad Kleinkirchheim	90	222	40,5%
B	Nikitsch	214	530	40,4%
NÖ	Annaberg	49	122	40,2%
T	Aurach bei Kitzbühel	79	199	39,7%
K	Albeck	120	303	39,6%
NÖ	Puchenstuben	17	43	39,5%
Stmk	Hohentauern	32	81	39,5%
K	Maria Wörth	141	361	39,1%
NÖ	Bernhardsthal	292	749	39,0%
NÖ	Schwarzau im Gebirge	67	172	39,0%
T	Kaisers	7	18	38,9%
NÖ	Hausbrunn	154	397	38,8%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.) Eigene Auswertung und Zusammenstellung aus STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA.

Tabelle 35: Die 25 Gemeinden bzw. Wiener Bezirke mit höchstem prozentuellem Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten in Einfamilienhäusern, 2021

Bundesland	Gemeinde	Anzahl EFH mit 1 und 2 Personen	EFH insgesamt	Anteil von 1- und 2 Personen -Haushalten
W	Wien-Josefstadt	11	13	84,6%
W	Brigittenau	16	19	84,2%
W	Wien-Innere Stadt	4	5	80,0%
W	Rudolfsheim Fünfhaus	92	115	80,0%
Stmk	Vordernberg	78	99	78,8%
NÖ	Bernhardsthal	587	749	78,4%
NÖ	Rabensburg	374	489	76,5%
W	Wien Margareten	13	17	76,5%
NÖ	Breitenstein	64	84	76,2%
K	Hüttenberg	277	367	75,5%
B	Großwarasdorf	416	552	75,4%
NÖ	Semmering	39	52	75,0%
B	Neustift bei Güssing	135	181	74,6%
OÖ	Hallstatt	76	102	74,5%
NÖ	Seefeld Kadolz	286	384	74,5%
K	Bad Kleinkirchheim	165	222	74,3%
NÖ	Hausbrunn	295	397	74,3%
NÖ	Drösing	347	467	74,3%
V	Damüls	23	31	74,2%
T	Holzgau	37	50	74,0%
Stmk	Wildalpen	108	146	74,0%
W	Wien-Leopoldstadt	594	805	73,8%
NÖ	Hauskirchen	400	545	73,4%
Stmk	Spital am Semmering	319	436	73,2%
NÖ	Hohenau an der March	747	1.025	72,9%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.) Eigene Auswertung und Zusammenstellung aus STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA.

Tabelle 36: Anteil Paare mit mindestens 1 Kind im Vergleich mit Ein- und Zweipersonen-Haushalten in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen (ZFH), gereiht nach Anteil von Paaren mit mind. 1 Kind, 2021

	Anzahl Zweifamilienhaus (ZFH)	Anteil Paare mit mind. 1 Kind unter 25	Anteil von Paaren mit mind. 1 Kind (egal wie alt)	Anteil von Einpersonen- Haushalten im ZFH	Anteil Zwei- Personen- Haushalte im ZFH
Tirol	52.526	26,2%	32,3%	30,5%	31,6%
Salzburg	34.225	24,6%	30,8%	30,1%	31,8%
Oberösterreich	112.807	23,8%	29,4%	31,3%	33,6%
Vorarlberg	22.522	23,7%	28,9%	33,4%	32,0%
Niederösterreich	85.985	21,7%	28,3%	31,7%	32,3%
Steiermark	56.162	21,3%	26,7%	31,3%	34,3%
Burgenland	11.885	18,0%	26,3%	32,5%	33,9%
Kärnten	38.363	19,2%	25,0%	35,6%	32,3%
Wien	7.966	18,4%	22,0%	42,5%	27,5%
Österreich	422.441	22,7%	28,6%	31,9%	32,7%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Tabelle 37: Haushaltstypen in Privathaushalten und ihr Anteil in Einfamilienhäusern nach Bauperiode 2021.

Haushaltstypen Privathaushalte	Bauperioden									
	Vor 1919	1919 -1944	1945 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 und später	Summe/ Durchschnitt
Summe Privathaushalte in absoluten Zahlen	116.952	74.711	113.928	131.273	166.847	181.409	170.707	177.509	141.060	1.274.396
Paare ohne Kinder	23,6%	27,8%	26,6%	28,2%	35,4%	40,4%	32,9%	21,6%	19,1%	29,0%
Paare mit mind. 1 Kind unter 25 Jahren	19,2%	19,2%	21,4%	18,8%	15,3%	14,1%	28,1%	50,7%	61,7%	28,4%
Paare mit jüngstem Kind ab 25 Jahren	7,4%	5,3%	5,9%	6,0%	7,6%	10,7%	10,2%	3,6%	0,9%	6,6%
Paare mit mind. 1 Kind (egal wie alt)	26,6%	24,5%	27,3%	24,8%	22,9%	24,9%	38,3%	54,4%	62,7%	35,1%
Ein-Eltern-Familien mit mind. 1 Kind unter 25 J	3,9%	4,6%	4,2%	3,6%	2,9%	2,6%	4,6%	6,8%	4,8%	4,2%
Ein-Eltern-Familien mit jüngstem Kind ab 25 J	5,9%	4,9%	5,1%	5,9%	5,4%	4,5%	3,5%	1,5%	0,5%	4,0%
Zwei- oder Mehrfamilienhaushalte	5,0%	2,6%	3,0%	3,1%	4,1%	4,4%	2,7%	1,4%	0,8%	3,0%
Nichtfamilien- Mehrpersonenhaushalte	2,3%	2,0%	2,0%	2,1%	1,7%	1,2%	0,9%	0,7%	0,8%	1,4%
Einpersonenhaushalte	32,7%	33,6%	31,7%	32,3%	27,6%	22,0%	17,0%	13,6%	11,4%	23,3%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Tabelle 38: Haushaltstypen Paare mit mind. 1 Kind (egal wie alt), Ein- und Zweipersonen-Haushalte nach Bauperiode in absoluten Zahlen und mit prozentuellem Anteil im Vergleich 2021

Haushaltstypen Privathaushalte	Bauperioden									
	Vor 1919	1919 -1944	1945 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 und später	Summe
Privathaushalte in absoluten Zahlen	116.952	74.711	113.928	131.273	166.847	181.409	170.707	177.509	141.060	1.274.396
Paare mit mind. 1 Kind egal wie alt	31.088	18.325	31.088	32.580	38.201	45.095	65.454	96.498	88.386	446.715
Einpersonenhaushalte	38.229	25.118	36.170	42.387	45.998	39.937	29.012	24.078	16.053	296.982
Zweipersonenhaushalte	35.235	25.465	37.434	45.407	68.121	81.266	64.576	46.159	31.035	434.698
									österreichischer Durchschnitt	
Paare mit mind. 1 Kind egal wie alt (Anteil)	26,6%	24,5%	27,3%	24,8%	22,9%	24,9%	38,3%	54,4%	62,7%	35,1%
Einpersonenhaushalte (Anteil)	32,7%	33,6%	31,7%	32,3%	27,6%	22,0%	17,0%	13,6%	11,4%	23,3%
Zweipersonenhaushalte (Anteil)	30,1%	34,1%	32,9%	34,6%	40,8%	44,8%	37,8%	26,0%	22,0%	30,1%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Tabelle 39: Senior:innenhaushalte in Wohngebäuden mit einer Wohnung (EFH), alle Bewohnerinnen und Bewohner eines Privathaushalts mit Hauptwohnsitzmeldung sind 65 Jahre und älter.

	Bauperioden									Senior:innenhaushalte	Privathaushalte in EFH	Anteil Senior:innenhaushalte in %
	Vor 1919	1919 - 1944	1945 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 und später			
Österreich	32.195	22.418	32.397	46.650	71.947	56.383	23.990	12.983	4.201	303.164	1.274.396	23,8%
	10,6%	7,4%	10,7%	15,4%	23,7%	18,6%	7,9%	4,3%	1,4%			
Oberösterreich	4.810	2.731	5.330	6.783	11.621	9.542	4.240	2.198	837	48.092	230.375	20,9%
	10,0%	5,7%	11,1%	14,1%	24,2%	19,8%	8,8%	4,6%	1,7%			
Salzburg	797	767	1.589	2.046	3.289	2.811	1.342	730	253	13.624	62.361	21,8%
	5,8%	5,6%	11,7%	15,0%	24,1%	20,6%	9,9%	5,4%	1,9%			
Tirol	1.850	815	1.700	2.770	4.092	3.302	1.350	961	351	17.191	77.043	22,3%
	10,8%	4,7%	9,9%	16,1%	23,8%	19,2%	7,9%	5,6%	2,0%			
Steiermark	6.138	2.977	5.477	7.970	11.908	8.939	3.658	2.165	640	49.872	219.375	22,7%
	12,3%	6,0%	11,0%	16,0%	23,9%	17,9%	7,3%	4,3%	1,3%			
Vorarlberg	1.251	592	1.476	2.738	3.535	2.129	780	510	178	13.189	55.373	23,8%
	9,5%	4,5%	11,2%	20,8%	26,8%	16,1%	5,9%	3,9%	1,3%			
Kärnten	2.165	1.515	3.423	3.647	5.142	4.748	2.004	1.005	408	24.057	96.915	24,8%

	9,0%	6,3%	14,2%	15,2%	21,4%	19,7%	8,3%	4,2%	1,7%			
Niederösterreich	12.673	7.838	8.531	14.397	22.808	18.023	7.685	3.332	897	96.184	381.594	25,2%
	13,2%	8,1%	8,9%	15,0%	23,7%	18,7%	8,0%	3,5%	0,9%			
Burgenland	1.630	1.464	2.835	4.246	6.746	3.325	1.163	733	320	22.462	85.165	26,4%
	7,3%	6,5%	12,6%	18,9%	30,0%	14,8%	5,2%	3,3%	1,4%			
Wien	881	3.719	2.036	2.053	2.806	3.564	1.768	1.349	317	18.493	66.195	27,9%
	4,8%	20,1%	11,0%	11,1%	15,2%	19,3%	9,6%	7,3%	1,7%			

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Tabelle 40: Die 15 Gemeinden/Wiener Bezirke mit Nebenwohnsitzmeldungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen (OWS) in EFH/ZFH, gereiht nach dem niedrigsten Anteil OWS in Ein- und Zweifamilienhäusern, 2021

Bundesland	Gemeinde	Summe Wohnungen in EFH / ZFH	Summe Wohnungen in EFH/ZFH mit NWS	Summe Wohnungen in EFH/ZFH mit OWS	Anteil NWS	Anteil OWS
OÖ	Mayrhof	92	0	3	0,0%	3,3%
NÖ	St. Georgen an der Leys	365	8	12	2,2%	3,3%
OÖ	St. Marienkirchen am Hausruck	314	2	12	0,6%	3,8%
OÖ	Weißkirchen an der Traun	1.179	12	50	1,0%	4,2%
NÖ	Blumau Neurißhof	428	22	19	5,1%	4,4%
OÖ	Rainbach im Innkreis	512	1	23	0,2%	4,5%
OÖ	Rechberg	332	23	15	6,9%	4,5%
OÖ	Brunnenthal	677	12	31	1,8%	4,6%
OÖ	Pühret	233	1	12	0,4%	5,2%
NÖ	Parbasdorf	58	1	3	1,7%	5,2%
NÖ	Laab im Walde	450	44	24	9,8%	5,3%
OÖ	Münzbach	598	17	32	2,8%	5,4%
OÖ	Tumeltsham	567	7	31	1,2%	5,5%
NÖ	Wolfpassing	566	16	31	2,8%	5,5%
OÖ	Hinzenbach	657	4	36	0,6%	5,5%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024.

Tabelle 41: Durchschnittliche Nettogrundfläche von Einfamilienhäusern nach Bauperiode in m², 2011

Durchschnittliche Nettogrundfläche EFH in Quadratmeter									
Bundesland	Vor 1919	1919 -1944	1945 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2005	2006 und später
Burgenland	93	96	104	114	121	126	133	156	196
Kärnten	120	103	109	117	123	129	138	158	184
Niederösterreich	110	102	106	114	122	128	138	158	191
Oberösterreich	130	116	119	126	136	141	150	183	213
Salzburg	124	111	112	123	133	135	135	161	200
Steiermark	113	102	107	115	126	131	137	157	189
Tirol	118	110	111	117	123	132	136	157	200
Vorarlberg	110	114	114	121	129	134	135	155	182
Wien	136	87	83	95	104	100	111	117	109
Österreich	115	102	108	116	125	130	138	160	190

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Tabelle 42: Durchschnittliche Nettogrundfläche von Zweifamilienhäusern nach Bauperiode in m², 2011

Durchschnittliche Nettogrundfläche ZFH in Quadratmeter									
Bundesland	Vor 1919	1919 -1944	1945 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2005	2006 und später
Burgenland	195	185	187	206	217	218	221	256	278
Kärnten	195	168	167	177	190	201	204	225	258
Niederösterreich	206	186	189	201	221	225	235	260	284
Oberösterreich	212	189	185	195	214	223	235	270	304
Salzburg	191	167	167	180	197	201	205	251	279
Steiermark	196	172	172	184	206	217	217	251	271
Tirol	192	182	181	189	203	208	202	230	272
Vorarlberg	188	175	176	188	203	205	208	229	269
Wien	214	183	172	198	224	207	210	233	217
Österreich	202	181	179	191	209	216	221	250	282

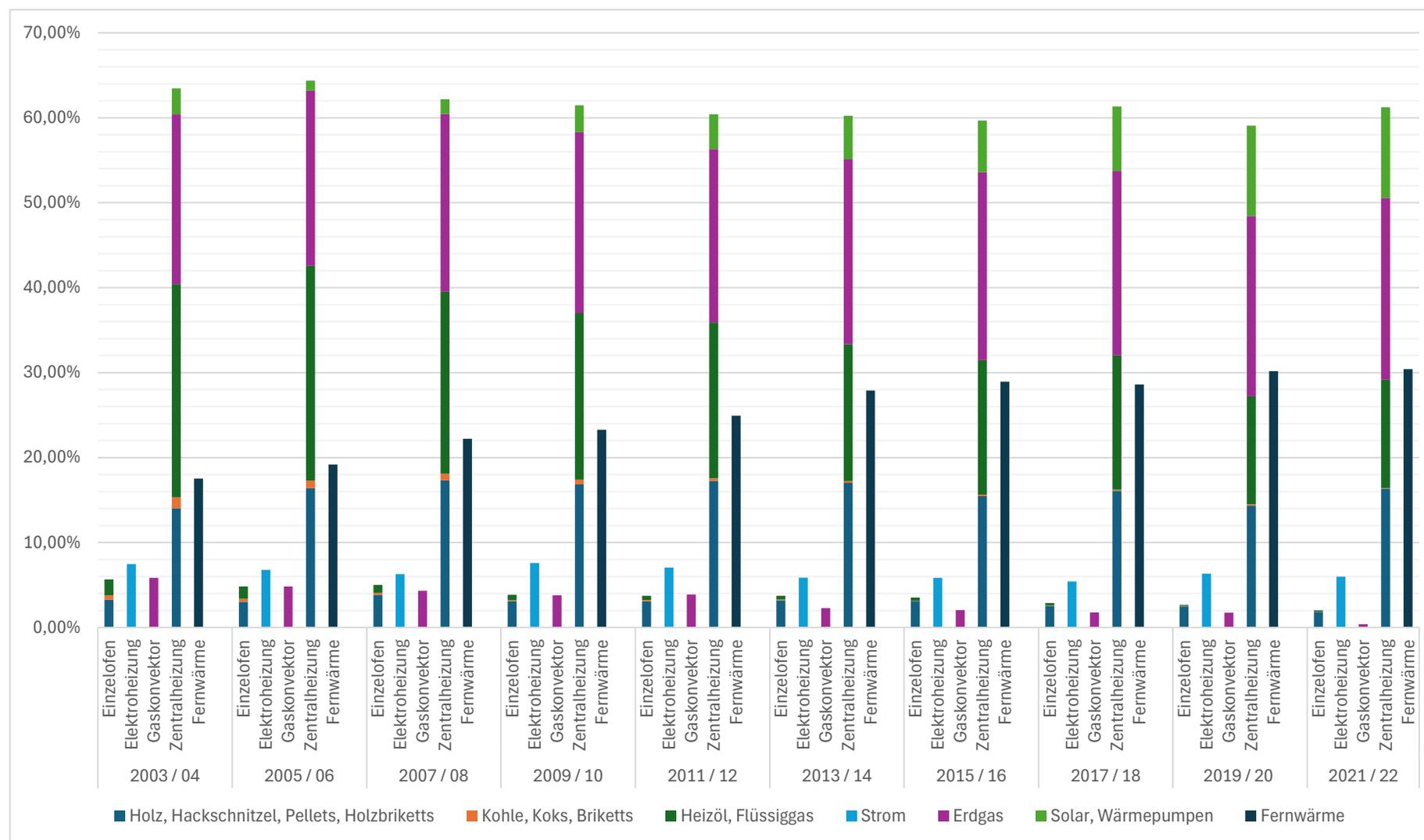
Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Tabelle 43: Durchschnittliche Nutzflächen- Personen- und Raumanzahl im EFH sowie Nutzfläche (NF) pro Kopf je Bundesland im Vergleich 2011 und 2021, gereiht nach NF pro Kopf im Jahr 2021

	2011				2021			
	Personenanzahl pro EFH im Schnitt	Räume pro EFH	durchschnittliche Nutzfläche des EFH in m ²	NF/Kopf in m ²	Personenanzahl pro EFH im Schnitt	Räume pro EFH	durchschnittliche Nutzfläche des EFH in m ²	NF/Kopf in m ²
Burgenland	2,0	4,9	115,9	57,3	1,9	5,4	122,9	65
Niederösterreich	2,1	5,2	118,7	57,1	2,0	5,7	126,8	63,2
Kärnten	2,3	5,4	122,7	53,5	2,1	5,8	128,1	60,3
Tirol	2,4	5,6	125,1	52,3	2,2	6,1	133,0	60,1
Oberösterreich	2,5	6,0	131,0	52,1	2,4	6,7	140,9	59,1
Wien	1,8	4,4	99,2	55,7	1,8	4,4	102,4	58,4
Steiermark	2,4	5,4	121,4	50,6	2,2	5,9	128,8	58
Salzburg	2,5	5,7	126,9	51	2,3	6,2	135,2	57,8
Vorarlberg	2,5	5,8	122,9	48,8	2,3	6,1	127,2	54,7
Österreich	2,3	5,4	121,1	53,6	2,1	5,9	128,7	60,3

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021 (Stichtag 31.10.). Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Abbildung 34: Primäre Heizsysteme nach überwiegend eingesetztem Energieträger und Art der Heizung von 2003/2004 bis 2021/2022 – Ergebnisse für Österreich



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Energiestatistik: MZ-Energieeinsatz der Haushalte. Erstellt am 11.06.2019. Aktualisiert am 22.09.2023. Eigene Auswertung und Darstellung 2024

Tabelle 44: Gesamtanierungsrate Wohnbau 2009-2022 (Wohnungen aller Gebäudetypologien) nach Bundesländern

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ø 09-2018	Ø 09-2022
Gruppe A	2,2%	2,1%	2,0%	2,1%	1,9%	1,6%	1,4%	1,2%	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%	1,7%	1,6%
Burgenland	1,4%	2,2%	1,7%	1,6%	1,9%	1,6%	1,6%	1,5%	1,7%	1,6%					1,7%	
Kärnten	1,8%	2,2%	2,0%	1,9%	2,0%	1,7%	1,6%	1,4%	1,6%	1,6%					1,8%	
Niederösterreich	1,9%	2,1%	2,0%	1,9%	1,9%	1,6%	1,5%	1,3%	1,5%	1,4%					1,7%	
Steiermark	3,3%	2,5%	2,0%	2,0%	1,9%	1,6%	1,5%	1,3%	1,5%	1,4%					1,9%	
Wien	2,0%	1,7%	2,1%	2,5%	1,8%	1,6%	1,1%	1,0%	1,1%	1,1%					1,6%	
Gruppe B	1,9%	2,3%	2,2%	2,0%	1,9%	1,7%	1,5%	1,4%	1,6%	1,5%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,8%	1,6%
Oberösterreich	2,4%	2,6%	2,3%	2,3%	2,2%	1,9%	1,7%	1,5%	1,7%	1,7%					2,0%	
Salzburg	1,5%	2,0%	1,7%	1,6%	1,8%	1,5%	1,4%	1,3%	1,5%	1,4%					1,6%	
Tirol	1,7%	2,0%	2,0%	1,7%	1,8%	1,5%	1,4%	1,3%	1,4%	1,3%					1,6%	
Vorarlberg	1,1%	1,8%	2,4%	1,8%	1,6%	1,3%	1,3%	1,2%	1,4%	1,4%					1,5%	
Österreich	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	1,9%	1,6%	1,4%	1,3%	1,5%	1,4%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%	1,7%	1,6%

Quelle: IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Umweltbundesamt GmbH, Monitoring-System Zu Sanierungsmaßnahmen In Österreich 2023, Wien Dezember 2023

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohngebäude gesamt 2021, Anzahl Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen und deren %-Anteil am Wohngebäudebestand, Veränderung gegenüber der Registerzählung 2011....	16
Tabelle 2: Wohngebäude gesamt 2021, Anzahl Wohngebäude drei und mehr Wohnungen und deren %Anteil am Wohngebäudebestand, Veränderung gegenüber der Registerzählung 2011	17
Tabelle 3: Gebäudebestand, Anzahl Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen (EFH und ZFH) und deren %-Anteil am Gebäudebestand der Bundesländer 2021, gereiht nach Veränderung Anzahl EFH 2011-2021.	18
Tabelle 4: Gemeinden bzw. der Wiener Bezirke mit den meisten Ein- und Zweifamilienhäusern in absoluten Zahlen, Reihung nach relativen Anteilen an den Gebäuden insgesamt	20
Tabelle 5: Personen mit Hauptwohnsitz in Privathaushalten je Bundesland und Wohngebäudetypologie, 2021	27
Tabelle 6: Anteil der mit Hauptwohnsitz in Privathaushalten lebenden Bevölkerung je Bundesland und Wohngebäudetypologie 2021, gereiht nach Anteil im EFH/ZFH	27
Tabelle 7: Veränderung der Anteile der mit Hauptwohnsitz in Privathaushalten lebenden Bevölkerung je Bundesland und Wohngebäudetypologie gegenüber 2011.....	28
Tabelle 8: Anteil Einpersonenhaushalte an Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in Einfamilienhäusern, 2021.....	31
Tabelle 9: Anteil Zweipersonenhaushalte an Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in Einfamilienhäusern, 2021.....	32
Tabelle 10: Anteil Einpersonenhaushalte an Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in Zweifamilienhäusern, 2021	33
Tabelle 11: Anteil Zweipersonenhaushalte an Privathaushalten mit Hauptwohnsitz in Zweifamilienhäusern, 2021	34
Tabelle 12: Anteil Paare mit mindestens 1 Kind unter 25 Jahren, Paare mit mind. 1 Kind (altersunabhängig), im Vergleich mit Ein- und Zweipersonen-Haushalten in Wohngebäuden mit einer Wohnung (EFH), 2021	35
Tabelle 13: Einfamilienhäuser ohne Hauptwohnsitzmeldung und ihr Anteil an Einfamilienhäusern insgesamt, im Vergleich 2011 und 2021	40
Tabelle 14: Einfamilienhäuser mit Hauptwohnsitzmeldung (HWS), Nebenwohnsitzmeldung (NWS) und ohne Wohnsitzmeldung in absoluten Zahlen und ihr % Anteil an Einfamilienhäusern insgesamt, 2021.....	41
Tabelle 15: Die 15 Spitzenreiter unter den Gemeinden mit dem höchsten Anteil an Nebenwohnsitzmeldungen in Einfamilienhäusern, 2021	43
Tabelle 16: Die 15 Spitzenreiter unter den Gemeinden/Wiener Bezirken mit dem höchsten Anteil an Einfamilienhäusern ohne Wohnsitzmeldungen (OWS), 2021.....	44
Tabelle 17: Die 15 Spitzenreiter unter den Gemeinden/Wiener Bezirken mit dem höchsten Anteil an Wohnungen in Zweifamilienhäusern mit Nebenwohnsitzmeldungen, 2021	45
Tabelle 18: Die 15 Spitzenreiter unter den Gemeinden/Wiener Bezirken mit dem höchsten Anteil an Wohnungen in Zweifamilienhäusern ohne Wohnsitzmeldung, 2021.....	46
Tabelle 19: Summen der überbauten Flächen, Anzahl der fertiggestellten EFH und ZFH zwischen 2011 und 2022, sowie Durchschnittsflächenberechnungen.....	55
Tabelle 20: % Anteil von Öl und Gas in Hauptwohnsitzen 2016	70
Tabelle 21: Zusammenstellung der wichtigsten Veränderungen seit 2011.....	91
Tabelle 22: Allgemeine Kennzahlen zur Struktur der österreichischen Gemeinden	95
Tabelle 23: Anteil der Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen am Gebäudebestand der Bundesländer im Vergleich 2011 und 2021	96
Tabelle 24: Gebäudebestand, Anzahl Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen (EFH und ZFH) und deren % Anteil am Gebäudebestand der Bundesländer 2021, Reihung nach % Anteil am Gebäudebestand	96

Tabelle 25: Gebäudebestand, Anzahl Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen (EFH und ZFH) und deren %Anteil am Gebäudebestand der Bundesländer 2021., Reihung nach Anzahl EFH und ZFH in absoluten Zahlen	97
Tabelle 26: Die 25 Gemeinden mit dem höchsten prozentuellen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, 2021	97
Tabelle 27: Reihung der 30 Gemeinden bzw. der Wiener Bezirke mit dem niedrigsten prozentuellen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern 2021	98
Tabelle 28: Reihung der 30 Gemeinden bzw. der Wiener Bezirke mit den wenigsten Ein- und Zweifamilienhäusern in absoluten Zahlen 2021	100
Tabelle 29: Summe aller Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bundesland und Bauperiode in absoluten Zahlen, 2021	102
Tabelle 30: Anteil aller Ein- und Zweifamilienhäuser je Bundesland und Bauperiode in Prozent, 2021	103
Tabelle 31: Abgänge Wohngebäude mit einer Wohnung (EFH) in den Bauperioden „vor 1919“ bis inkl. 2010 je Bundesland zwischen 2011 und 2021	104
Tabelle 32: Abgänge Wohngebäude mit zwei Wohnungen (ZFH) in den Bauperioden „vor 1919“ bis inkl. 2010 je Bundesland zwischen 2011 und 2021.....	105
Tabelle 33: Prozentuelle Veränderung der Summe aller Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2011 und 2021 nach Bauperiode und Bundesland.	106
Tabelle 34: Die 25 Gemeinden bzw. Wiener Bezirke mit höchstem prozentuellem Anteil an Einpersonenhaushalten in Einfamilienhäusern, 2021	107
Tabelle 35: Die 25 Gemeinden bzw. Wiener Bezirke mit höchstem prozentuellem Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten in Einfamilienhäusern, 2021	108
Tabelle 36: Anteil Paare mit mindestens 1 Kind im Vergleich mit Ein- und Zweipersonenhaushalten in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen (ZFH), gereiht nach Anteil von Paaren mit mind. 1 Kind, 2021	109
Tabelle 37: Haushaltstypen in Privathaushalten und ihr Anteil in Einfamilienhäusern nach Bauperiode 2021.....	110
Tabelle 38: Haushaltstypen Paare mit mind. 1 Kind (egal wie alt), Ein- und Zweipersonenhaushalte nach Bauperiode in absoluten Zahlen und mit prozentuellem Anteil im Vergleich 2021	111
Tabelle 39: Senior:innenhaushalte in Wohngebäuden mit einer Wohnung (EFH), alle Bewohnerinnen und Bewohner eines Privathaushalts mit Hauptwohnsitzmeldung sind 65 Jahre und älter.	112
Tabelle 40: Die 15 Gemeinden/Wiener Bezirke mit Nebenwohnsitzmeldungen und Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen (OWS) in EFH/ZFH, gereiht nach dem niedrigsten Anteil OWS in Ein- und Zweifamilienhäusern, 2021	114
Tabelle 41: Durchschnittliche Nettogrundfläche von Einfamilienhäusern nach Bauperiode in m ² , 2011	115
Tabelle 42: Durchschnittliche Nettogrundfläche von Zweifamilienhäusern nach Bauperiode in m ² , 2011.....	116
Tabelle 43: Durchschnittliche Nutzflächen- Personen- und Raumanzahl im EFH sowie Nutzfläche (NF) pro Kopf je Bundesland im Vergleich 2011 und 2021, gereiht nach NF pro Kopf im Jahr 2021	117
Tabelle 44: Gesamtsanierungsrate Wohnbau 2009-2022 (Wohnungen aller Gebäudetypologien) nach Bundesländern	119

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Summe der Ein- und Zweifamilienhäuser je Bundesland und ihr prozentueller Anteil am Gebäudebestand im Vergleich 2011 und 2021	19
Abbildung 2: Summe der Ein – und Zweifamilienhäuser je Bauperiode (in absoluten Zahlen) und ihr prozentueller Anteil am gesamten österreichischen EFH- und ZFH-Bestand im Vergleich 2011 und 2021	22
Abbildung 3: Prozentueller Anteil der Gebäudetypologien an den Neuerrichtungen für die Jahre 2011 bis 2022	24
Abbildung 4: Prozentueller Anteil der Wohngebäude an den Neuerrichtungen für die Jahre 2011 bis 2022	25
Abbildung 5: Prozentueller Anteil der Nicht- Wohngebäude an den Neuerrichtungen im Vergleich zu den Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen für die Jahre 2011 bis 2022	26
Abbildung 6: Belegung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich: Anzahl Wohnungen, die von Paaren mit Kindern, Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten bewohnt werden, 2021	30
Abbildung 7: Senior:innenhaushalte in EFH in Österreich je Bauperiode im Vergleich 2011 und 2021	37
Abbildung 8: Anteil Wohnungen mit Hauptwohnsitz (HWS)-und Nebenwohnsitzmeldungen (NWS) bzw. Wohnungen ohne Meldung (OWS) in Einfamilienhäusern (EFH), Zweifamilienhäusern (ZFH) und Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen /Mehrfamilienhäusern (MFH) je Bundesland, 2021	42
Abbildung 9: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich von 2004 bis 2022 (in m ²)	50
Abbildung 10: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich von 2004 bis 2022 (in m ²)	51
Abbildung 11: Von Ein- und Zweifamilienhäusern überbaute Flächen (in m ²) je Jahr zwischen 2011 und 2022 in Österreich	53
Abbildung 12: Von Ein- und Zweifamilienhäusern überbaute Flächen (in m ²) zwischen 2011 und 2022 in den Bundesländern	54
Abbildung 13: Anteil überbauter Fläche durch Ein- und Zweifamilienhäuser in Österreich und in den Bundesländern im Vergleich mit anderen Gebäudetypen für das Jahr 2022	56
Abbildung 14: Flächeninanspruchnahme in Österreich von 2001 bis 2021 in km ² /Jahr	57
Abbildung 15: Versiegelte Fläche pro Kopf 2022 in m ²	58
Abbildung 16: Veränderung des gewidmeten Baulandes und der Bevölkerungszahl 2019-2021	60
Abbildung 17: Treibhausgasemissionen nach Sektoren Österreich 1990, 2016, 2022. Eigene Darstellung	61
Abbildung 18: Treibhausgasemissionen nach Sektoren Österreich 1990, 2016 und 2022. Eigene Darstellung	62
Abbildung 19: Veränderung der Treibhausgasemissionen, Bevölkerung und Wohnfläche pro Person zwischen 1990 und 2022.	63
Abbildung 20: Primärer Heizungs-Energieträger in Hauptwohnsitzen in den Bundesländern und in Österreich 2021/2022 – Kreisdiagramme für die Bundesländer, Balken-Stapeldiagramm für ganz Österreich	65
Abbildung 21: Brennstoff / Energieträger von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2001, prozentuelle Anteile nach Gebäuden	68
Abbildung 22: Anteile der Haushalte in Prozent, die Holz, Kohle, Öl, Gas, Fernwärme, Solarwärme oder Wärmepumpen einsetzen, Zeitreihe von 2003 bis 2022	69
Abbildung 23: Jährlicher Gesamtenergieverbrauch nach Gebäudegröße, Rechtsverhältnis und Baujahr	72
Abbildung 24: Jahresstromverbrauch nach Haushaltsgröße	73
Abbildung 25: Jährlicher Stromverbrauch nach Nutzfläche der Wohnung	73
Abbildung 26: Jahresstromverbrauch nach Gebäudegröße und Rechtsverhältnis	74
Abbildung 27: Sanierungsmaßnahmen insgesamt nach Gebäudegröße und Rechtsverhältnis	74
Abbildung 28: Energieverbrauch und Sanierungsmaßnahmen, Auswirkungen auf kWh	75

Abbildung 29: Energieverbrauch und Sanierungsmaßnahmen, Auswirkungen auf Euro	76
Abbildung 30: Energieverbrauch und Solaranlagen bzw. Wärmepumpen	76
Abbildung 31: Geförderte Sanierungen bei Hauptwohnsitzwohnungen (Einzelmaßnahmen, umfassende Sanierungen und umfassende Sanierungsäquivalente) 2009 – 2022 nach Bundesländern	78
Abbildung 32: Motorisierungsgrad zu Jahresbeginn 2023	80
Abbildung 33: Veränderung des Motorisierungsgrads 2018 - 2023	80
Abbildung 34: Primäre Heizsysteme nach überwiegend eingesetztem Energieträger und Art der Heizung von 2003/2004 bis 2021/2022 – Ergebnisse für Österreich.....	118

Literaturverzeichnis

Banko, Gebhard; Weiß, Michael; Wannemacher, Karin; Offenthaler, Ivo; Neuwirth, Martin (2023): Ergebnisse Baseline 2022 Flächeninanspruchnahme für alle Module - v 4.3, Im Auftrag: ÖROK - Monitoring Flächeninanspruchnahme, Bearbeitung: Umweltbundesamt, Stand: 01.12.2023, abgerufen unter <https://www.oerok.gv.at/monitoring-flaecheninanspruchnahme/daten> [Zugriff am 19.03.2024]

Bauer, Adelheid (2015): Registerbasierte Statistiken, Nebenwohnsitze. Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013, Schnellbericht 10.25, Hg. STATISTIK AUSTRIA, Wien

IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Umweltbundesamt GmbH (2023): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich 2023, im Auftrag der Verbände: GDI 2050 – Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, WKO – Fachverband der Stein- und keramischen Industrie, ZIB – Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller, Wien

IIBW & FV Steine-Keramik (2023): Wohnbauförderung in Österreich 2022, (Wien, IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH)

Jaschinsky, Katharina (2024): Zunehmend breitere Pkw verursachen vielfache Probleme, VCÖ – Mobilität der Zukunft, abgerufen unter: <https://vcoe.at/blog/detail/zunehmend-breitere-pkw-verursachen-vielfache-probleme> [Zugriff am 12. Februar 2024]

Jüde, Eleonore (2011): Familien im historischen Wandel seit 1945. Gegenwärtige Probleme und Perspektiven der Erziehung, München: GRIN Verlag

Lindenthal, Julia und Mraz, Gabi (2015): ReHABITAT, NEUES WOHNEN IM ALTEN HAUS, Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhauses, Handbuch, Hg. Österreichisches Ökologie-Institut, Wien

Moser, Winfried und Reicher, Dieter (2002): Was ist so schön am Eigenheim – Ein Lebensstilkonzept des Wohnens, Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie Haus der Zukunft, Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften, Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, Graz

ÖROK (2022): Exposé Baulandreserve, in ÖROK Atlas Baulandreserven, abgerufen unter <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/70> [Zugriff am 12.02.2024]

Putschögl, Martin (2018): Hausbau-Mekka Österreich: Im Land der Versiegler, in: Der Standard, 29.01.2018, abgerufen unter <https://www.derstandard.at/story/2000073061110/oesterreich-nation-der-hausbauer-im-land-der-versiegler> [Zugriff am 19.03.2024]

ReHABITAT Projektreihe, Projektleitung: Julia Lindenthal, Österreichisches Ökologieinstitut:

ReHABITAT_Vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhauses: Gender- und altersgerechte Sanierungs- und Revitalisierungsoptionen mit Zukunft (FEMTech, 07/2013 - 06/2015), www.ecology.at/rehabitat.htm

ReHABITAT- ImmoCHECK+_Werkzeuge zur Darstellung des Entwicklungspotentials und zur Bewertung von innovativ nutzbaren Einfamilienhäusern (FEMTech, 07/2015 - 02/2018): www.ecology.at/rehabitat_immocheck.htm

ReHABITAT-Siedlung_Nachhaltige Sanierung und Wohnraumaktivierung einer Einfamilienhaussiedlung in Mistelbach (Stadt der Zukunft, 09/2021 - 09/2022): www.ecology.at/rehabitat_siedlung.htm

STATISTIK AUSTRIA (2022): Baumaßnahmenstatistik. Gebäude– und Wohnungsregister–Datenabzug vom 15.09.2022, Erstellt am 15.11.2022

STATISTIK AUSTRIA (2023a): Zensus Gebäude- und Wohnungszählung 2021, Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung, Wien

STATISTIK AUSTRIA (2023b): Nebenwohnsitze und Nebenwohnsitzrate zu Jahresbeginn nach Gemeinden seit 2017, abgerufen unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/nebenwohnsitze> [Zugriff am 13.02.2024]

STATISTIK AUSTRIA (2023c), Sanierungsmaßnahmen und Anzahl der Klimaanlageanlagen in Österreich – Juli 2018 bis Juni 2020, Datenquelle: Energiestatistik: Mikrozensus Energieeinsatz der Haushalte 2019/2020. Erstellt am 10.11.2021, abgerufen unter <https://www.statistik.at/statistiken/energie-und-umwelt/energie/energieeinsatz-der-haushalte> [Zugriff am 21.12.2023]

Umweltbundesamt (2022): Bodenverbrauch in Österreich, in umweltbundesamt.at, abgerufen unter <https://www.umweltbundesamt.at/news221202> [Zugriff am 12.02.2024]

Umweltbundesamt GmbH (2023): Klimaschutzbericht 2023, abgerufen unter: <https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0871bfz.pdf> [Zugriff am 16.01.2024]

VCÖ (2018): Mobilität als soziale Frage, in: VCÖ-Schriftenreihe „Mobilität mit Zukunft“ 1/2018, Wien 2018

VCÖ (2020): In Österreich wird im EU-Vergleich am zweithäufigsten mit Bahn, Bim und Bus gefahren, abgerufen unter: <https://vcoe.at/presse/presseaussendungen/detail/vcoe-in-oesterreich-wird-im-eu-vergleich-am-zweithaeufigsten-mit-bahn-bim-und-bus-gefahren> [Zugriff am 10.10.2023]

Wisbauer, Alexander; Schuster, Julia; Pohl, Pauline (2022): Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die demographische Struktur Österreichs, in: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, 164, JG., S. 9-70

WWF (2023): <https://www.wwf.at/wwf-bodenverbrauch-2022-auf-12-hektar-pro-tag-gestiegen/> [Zugriff am 12.02.2024]

WWF Österreich (2023): Bodenreport 2023, Die Verbauung Österreichs: Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise, Wien