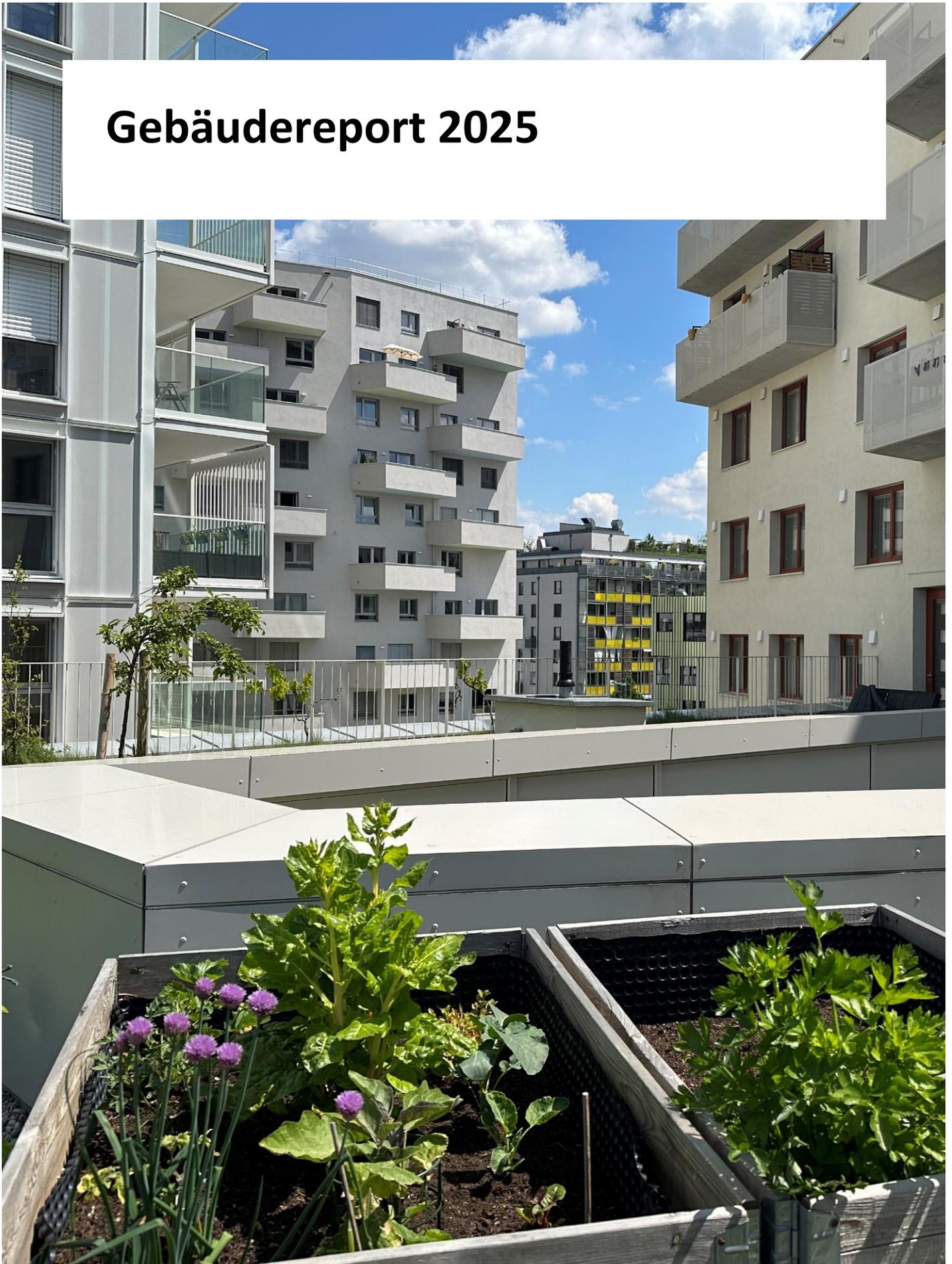


# Gebäudereport 2025



## **Impressum**

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur,  
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Autorinnen und Autoren:

Dr. techn. Elisabeth Sibille, DI Dr. Günter Simader, Mag. (FH) Christoph Dolna-Gruber,  
BSc (Österreichische Energieagentur)

Mag. Alexander Bosak, MBA, Lorenz Treitler, MSc (EXPLOREAL GmbH)

Fotonachweis Umschlag: die HausWirtschaft, © Bianca Pfefferer (ÖGUT)

Fotonachweis Portraitfoto Peter Hanke: © David Visnjic

Wien, Mai 2025

Rückmeldungen: Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an  
[empfaenger@bmimi.gv.at](mailto:empfaenger@bmimi.gv.at).

# Gebäudereport 2025

Dr. techn. Elisabeth Sibille  
Österreichische Energieagentur

DI Dr. Günter Simader  
Österreichische Energieagentur

Mag. (FH) Christoph Dolna-Gruber, BSc  
Österreichische Energieagentur

Mag. Alexander Bosak, MBA  
EXPLOREAL GmbH

Lorenz Treitler, MSc  
EXPLOREAL GmbH

Wien, Mai 2025

## Vorwort



Bundesminister Peter Hanke

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie halten ein kleines Stück Geschichte in der Hand: den ersten Gebäudereport Österreichs. Es freut mich sehr, dass es mein Ministerium ist, das erstmals belastbare Informationen zu wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Kennzahlen des Gebäudesektors in Österreich bereitstellt, die als Ausgangslage für eine evidenzbasierte und zukunftsorientierte Infrastrukturpolitik dienen.

Zum ersten Mal wurden alle verfügbaren Gebäudedaten, darunter die thermische Qualität in Bestand und Neubau, zusammengetragen, analysiert und systematisch aufbereitet. Dieser Report ist daher nicht nur ein statistischer Fortschritt – es ist gleichzeitig ein strategisches Werkzeug für die Transformation unseres Gebäudebestands in Richtung Klimaneutralität, Energieeffizienz sowie der Analyse des Status Quo in Bezug auf die Marktdurchdringung technologischer Innovation.

Warum ist dieser Report ein wichtiger Schritt? Gebäude sind in Österreich für rund ein Drittel des Endenergieverbrauchs verantwortlich und verursachen mehr als 10 % der jährlichen Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen). Wer also ernsthaft über Umwelt- und Klimaschutz spricht, muss die Qualität des nationalen Gebäudebestands kennen und wissen welche Bauinnovationen benötigt werden. Dafür ist eine solide, nationale Datenbasis unerlässlich, die es erst ermöglicht zielgerichtete Maßnahmen zu setzen und - besonders in der Innovationspolitik - Wirkung zu erzielen. Genau hier setzt dieser Report an.

Doch Erkenntnis alleine reicht noch nicht. Unsere Stoßrichtung ist klar: Wir wollen Innovation in der Bauwirtschaft gezielt fördern. Österreich hat eine starke Tradition im Bereich energieeffizientes Bauen – vom Passivhaus über intelligente Gebäudetechnologien bis hin zu Energietechnologien für klimaneutrale Quartiere. Wir wollen die Stärken der heimischen Bauwirtschaft und ihrer Technologieanbieter unterstützen und ausbauen. Die erhobenen Daten helfen uns, technologische Potenziale zu identifizieren, Entwicklungspfade zu steuern und unsere Förderangebote so zu gestalten, dass klimafreundliches Bauen und Sanieren zum State-of-the-Art wird.

Ich danke allen Expertinnen und Experten, die an der Erstellung dieses Reports mitgewirkt haben. Gemeinsam schaffen wir Entscheidungsgrundlagen für unsere gebaute Umwelt und den heimischen Wirtschaftsstandort.

Peter Hanke

Bundesminister für Innovation, Mobilität und Infrastruktur

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Gebäudesektor in Österreich</b> .....	<b>8</b>
2.1 Gebäudesektor in Österreich .....	8
2.1.1 Gebäudebestand in Österreich .....	8
2.1.2 Beschäftigte im Bausektor .....	9
2.1.3 Treibhausgasemissionen .....	10
2.2 Wohngebäude in Österreich .....	12
2.2.1 Wohngebäudebestand: Umfang, Alter und Eigentumsverhältnis .....	12
2.2.2 Energie und Heizung im Wohngebäudebestand.....	22
2.3 Fazit: Gebäudesektor in Österreich .....	25
<b>3 Neubau von Wohngebäuden</b> .....	<b>26</b>
3.1 Bauaktivität .....	26
3.1.1 Entwicklung von Baubewilligungen und Fertigstellungen .....	26
3.1.2 Fertigstellungen nach Bauträgern und Bausegment.....	33
3.1.3 Sanierungsmaßnahmen .....	38
3.2 Bauqualität und Ausstattung .....	39
3.2.1 Wohnungsgrößen im Neubau .....	39
3.2.2 Heiz- und Energiebedarf im Neubau .....	41
3.2.3 Entwicklung der Energieträger für die Heizung .....	43
3.2.4 Entwicklung der vorwiegend verwendeten Baustoffe.....	45
3.2.5 Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.....	46
3.2.6 Verschattung .....	47
3.3 Baukosten.....	48
3.3.1 Entwicklung des Baupreisindex für Wohngebäude .....	48
3.3.2 Entwicklung der Herstellungskosten.....	49
3.4 Entwicklung Grundkostenanteil.....	50
<b>4 Wärmewende in Wohngebäuden</b> .....	<b>52</b>
4.1 Förderungen für die thermisch-energetische Sanierung.....	52
4.2 Fallbeispiele: Innovatives Konzept für die Heizungsumstellung.....	56
<b>5 Über diesen Bericht</b> .....	<b>59</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>60</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>61</b>
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>63</b>
<b>Abkürzungen</b> .....	<b>65</b>

# 1 Einleitung

Gebäude sind in Österreich für rund ein Drittel des Endenergieverbrauchs verantwortlich. Raumwärme und Warmwasser sind dabei die wesentlichsten Bereiche, die Energie einsetzen. Gleichzeitig verursachen Gebäude mehr als 10 % der jährlichen Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen), während das Bauen rund 38 % der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen ausmacht. Der Gebäudesektor ist aber auch eine wichtige Stütze der heimischen Volkswirtschaft: Über 40.000 Unternehmen erwirtschaften mit 310.000 Mitarbeitenden einen jährlichen Umsatz von mehr als 60 Milliarden Euro und tragen somit zu mehr als 5 % zur österreichischen Bruttowertschöpfung bei. Damit ist dieser Bereich unumstritten ein zentraler Hebel zur Erreichung der Klimaziele von Paris und zur Erhaltung des Wohlstands und der Lebensqualität in Österreich.

Seit mehreren Jahren ist die Bauwirtschaft von einer großen Dynamik geprägt: Im Umfeld hoher Leitzinsen und Inflation ist vor allem der Neubausektor in einem Abwärtstrend. Der Gebäudebereich ist zudem von einer Transformation hin in Richtung Nachhaltigkeit und Klimaneutralität erfasst. Innovative Bauweisen und -materialien, neue Ansätze der Energieversorgung und verstärkte Vernetzung verändern die Art und Weise, wie Wohngebäude geplant und umgesetzt werden.

Im Kontext der Energiekrise sind seit 2022 Heizungsanlagen, die mit Öl oder Gas betrieben werden, nicht nur aufgrund ihrer klimatechnisch kritischen Eigenschaften, sondern auch in wirtschaftlicher und damit sozialer Hinsicht für die Bevölkerung zunehmend problematisch geworden. Vor diesem Hintergrund hat die Regierung die Förderungen für den Umstieg auf alternative Heizsysteme ausgeweitet und verstärkt. Der Austausch fossiler Heizungsanlagen stellt eine finanzielle Herausforderung dar und erfordert effiziente Technologien sowie innovative Konzepte für eine erfolgreiche Umsetzung, die flächendeckend verbreitet werden sollten. Genau aus diesem Grund liegt der Schwerpunkt des diesjährigen Gebäudereports auf der Wärmewende in Österreich, wobei bewährte Best-Practice-Beispiele besonders hervorgehoben werden.

Mit dem „Gebäudereport 2025“ wird erstmals eine nationale, gesammelte Übersicht über technische Informationen zum Gebäudebestand geliefert und ein Bild der aktuellen Entwicklungen in diesem Sektor gezeichnet. In Ergänzung zum Marktbericht „Innovative Energietechnologien“ sollen dadurch weitere Daten zum jährlichen Status von Neubauten, Sanierungen und installierten technischen Anlagen präsentiert werden.

Die offizielle Datengrundlage zu diesen Aspekten ist allerdings stark fragmentiert oder nur lückenhaft verfügbar. Daher wurde für diesen Bericht maßgeblich auf eine aggregierte Auswahl an Daten aus der Bauträgerdatenbank von EXPLOREAL GmbH zurückgegriffen. Weitere Datenquellen bilden Veröffentlichungen der Statistik Austria und von Förderstellen.

Der bestehende Report besteht aus einer Reihe an Grafiken und Zahlen zum Bestand an Gebäuden in Österreich, zur Entwicklung im Wohnungsneubau, zu verwendeten Bauweisen und Baustoffen, Energiekennzahlen sowie Baukosten und Herstellungskosten.

# 2 Gebäudesektor in Österreich

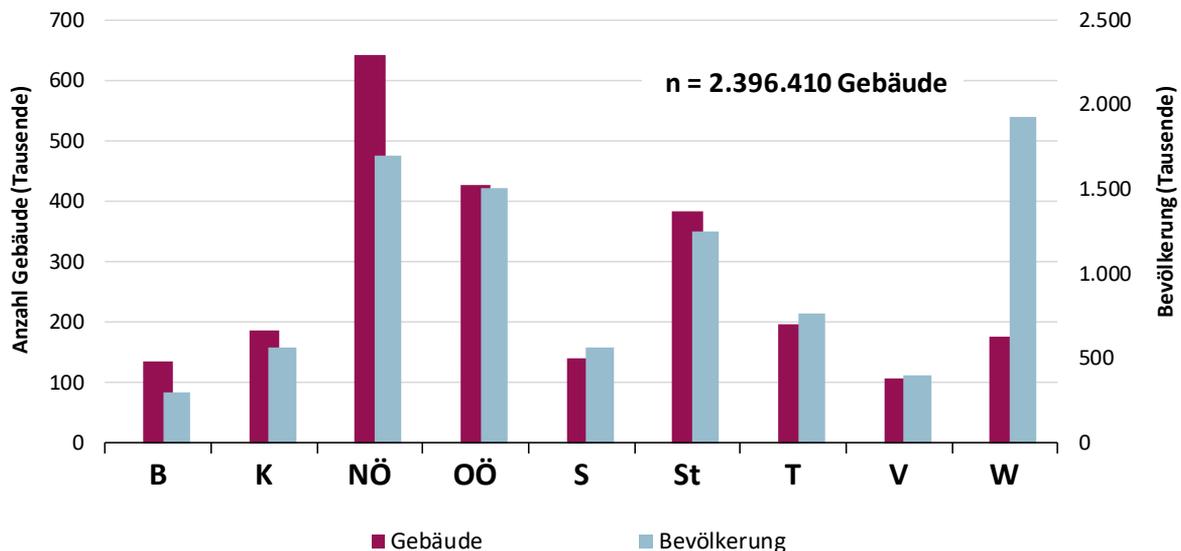
## 2.1 Gebäudesektor in Österreich

Im folgenden Kapitel wird ein Überblick über den Bausektor in Österreich skizziert, sowohl in quantitativer (wie Anzahl der Gebäude, Anzahl der Beschäftigten) als auch in qualitativer Hinsicht (wie Art der Gebäude, Emissionen).

### 2.1.1 Gebäudebestand in Österreich

Die folgenden Abbildungen beschreiben den Gebäudebestand in Österreich, setzen ihn in Bezug zur Bevölkerung in den verschiedenen Bundesländern und zeigen die Verteilung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Abbildung 1: Anzahl der Gebäude und Bevölkerung in Österreich nach Bundesländern, 2022



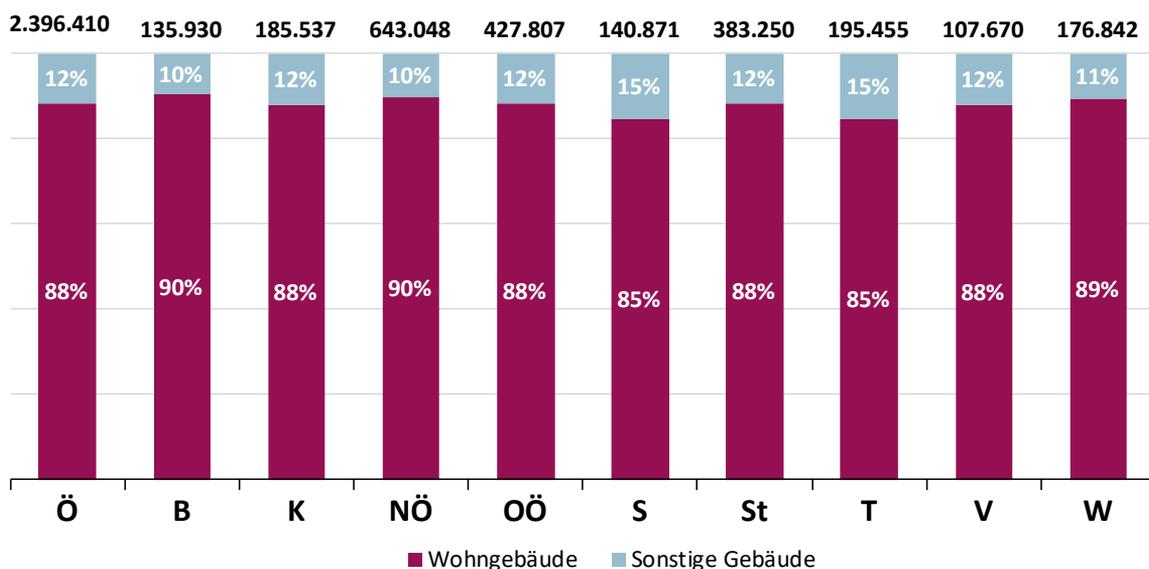
Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA

Über ein Viertel der Wohn- und Nichtwohngebäude in Österreich (27 %) befindet sich laut Gebäude- und Wohnungszählung 2021 der Statistik Austria mit 643.048 Wohneinheiten in Niederösterreich, gefolgt von Oberösterreich und der Steiermark. Vergleicht man Wien als bevölkerungsstärkstes Bundesland mit den flächenmäßig größten Bundesländern, zeigt sich, dass der Gebäudebestand dort aufgrund der dichten Bebauung deutlich geringer ist. Dies unterstreicht

die positiven ökologischen und wirtschaftlichen Effekte, die durch die vergleichbar niedrige Flächenversiegelung mit der Forcierung von mehrgeschoßigen Wohngebäuden in Österreich einhergehen können.

Gebäude mit mindestens 50 % Wohnanteil werden von der Statistik Austria als Wohngebäude ausgewiesen, während jene mit weniger als 50 % Wohnanteil unter „sonstige Gebäude“ zusammengefasst werden. Dazu gehören zum Beispiel Hotels, Bürogebäude, Industriegebäude oder landwirtschaftliche Nutzgebäude.

Abbildung 2: Anteil der Wohngebäude und sonstigen Gebäude in Österreich nach Bundesland, 2022



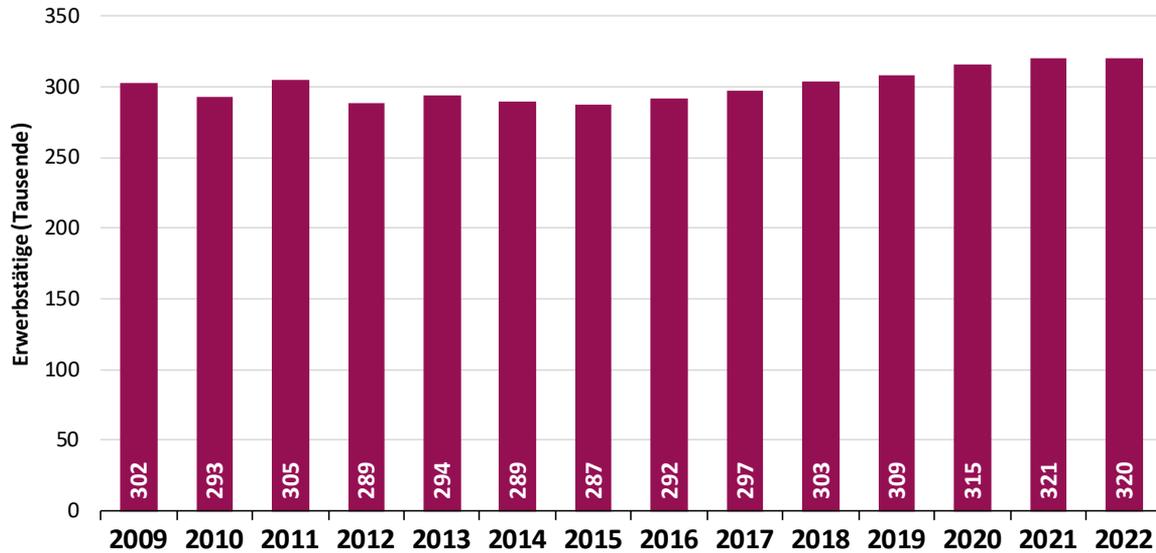
Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA

Der hohe Anteil an Wohngebäuden von nahezu 90 % in allen Bundesländern zeigt die große Bedeutung des Wohnbaus im Baugewerbe.

### 2.1.2 Beschäftigte im Bausektor

Der Bausektor beschäftigt 2022 rund 7 % der Erwerbstätigen in Österreich (Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2022). Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Bausektor seit 2009.

Abbildung 3: Entwicklung der Beschäftigten im Bausektor (nach ÖNACE 2008), 2009–2022



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024a); Darstellung: AEA

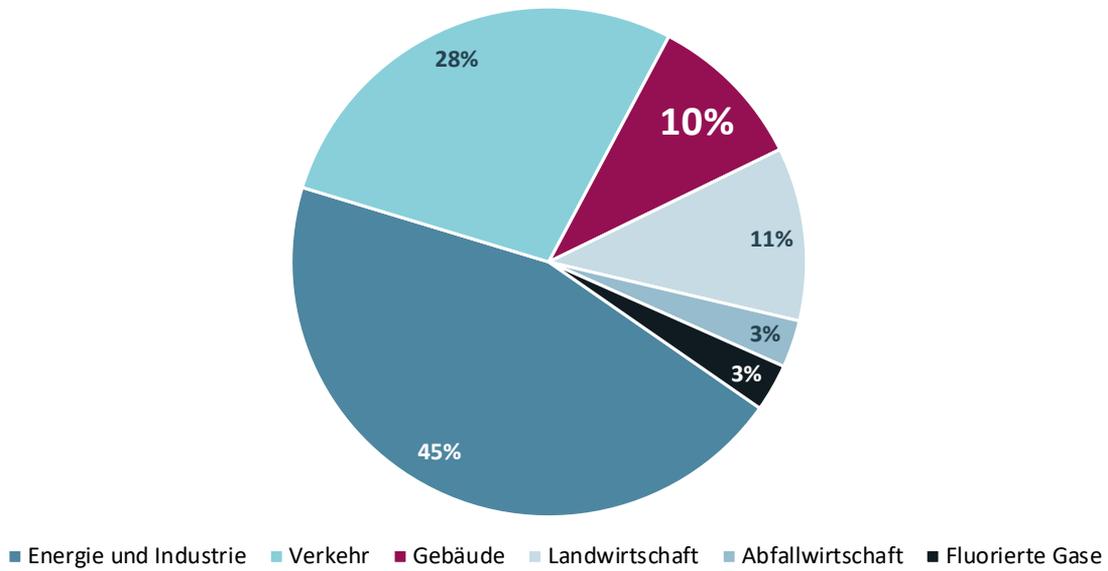
Die Grafik zeigt einen Anstieg der Beschäftigten im Bausektor ab 2015. Seit 2022 ist jedoch ein Trend nach unten zu erkennen, der durch hohe Leitzinsen, Inflation, Preissteigerungen sowie konjunkturelle Herausforderungen erklärbar ist. Wie in den Ergebnissen vom Projekt ReBUSk (Ipser, et al., 2022) hervorgehoben, leidet die Baubranche zudem seit einigen Jahren unter einem generellen Personalmangel, welcher zu Engpässen und Verzögerungen in der Umsetzung von Bauprojekten führt.

### 2.1.3 Treibhausgasemissionen

Österreich emittierte 2022 insgesamt 72,8 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent

Treibhausgasemissionen beziehungsweise 9,0 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Kopf. Damit liegt das Land auf Platz 9 und leicht über dem EU-Durchschnitt von 8,1 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Kopf.

Abbildung 4: Anteil der Sektoren an den gesamten THG-Emissionen, 2022



Quelle: (Umweltbundesamt, 2024); Darstellung: AEA

Der Gebäudesektor ist für circa 10 % der TGH-Emissionen verantwortlich, wobei diese seit 2005 um mehr als 42 % gesunken sind (Umweltbundesamt, 2024).

Abbildung 5: Durchschnittliche THG-Emissionen pro Kopf im Gebäudesektor in Österreich, 1990–2022



Quelle: (Umweltbundesamt, 2024); Darstellung: AEA

Tabelle 1: Durchschnittliche THG-Emissionen pro Kopf (tCO<sub>2</sub>-Äquivalent/Kopf) im Gebäudesektor nach Bundesland, 2022

Bundesland	Private Haushalte	Öffentliche und private Dienstleistungen
Österreich	0,68	0,14
B	0,83	0,06
K	0,68	0,07
NÖ	0,84	0,07
OÖ	0,63	0,07
S	0,66	0,12
St	0,65	0,07
T	0,83	0,39
V	0,76	0,22
W	0,51	0,20

Quelle: (Umweltbundesamt, 2024)

Der Fortschritt bei der Reduktion der THG-Emissionen im Gebäudesektor ist auf den Ausstieg aus fossilen Energieträgern und die gesteigerte Energieeffizienz von Gebäuden zurückzuführen, die durch die seit 2007 eingeführten OIB-Regelwerke (Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB), 2023) für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie durch Förderprogramme von Bund und Ländern unterstützt wird.

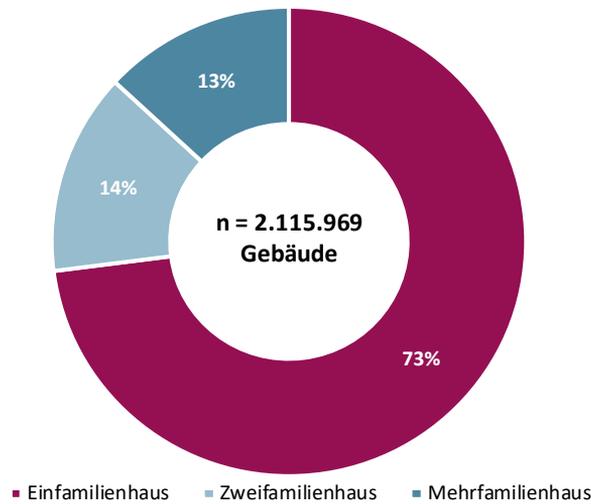
## 2.2 Wohngebäude in Österreich

Wohngebäude machen einen großen Teil des Gebäudebestands in Österreich aus. Dieses Kapitel beschreibt ihre Merkmale und Besonderheiten.

### 2.2.1 Wohngebäudebestand: Umfang, Alter und Eigentumsverhältnis

Die folgenden Grafiken geben einen näheren Einblick in den Wohngebäudebestand in Österreich, aufgeschlüsselt nach Art, Baualter und Eigentumsverhältnis.

Abbildung 6: Anzahl der Wohngebäude nach Art in Österreich, 2022



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA

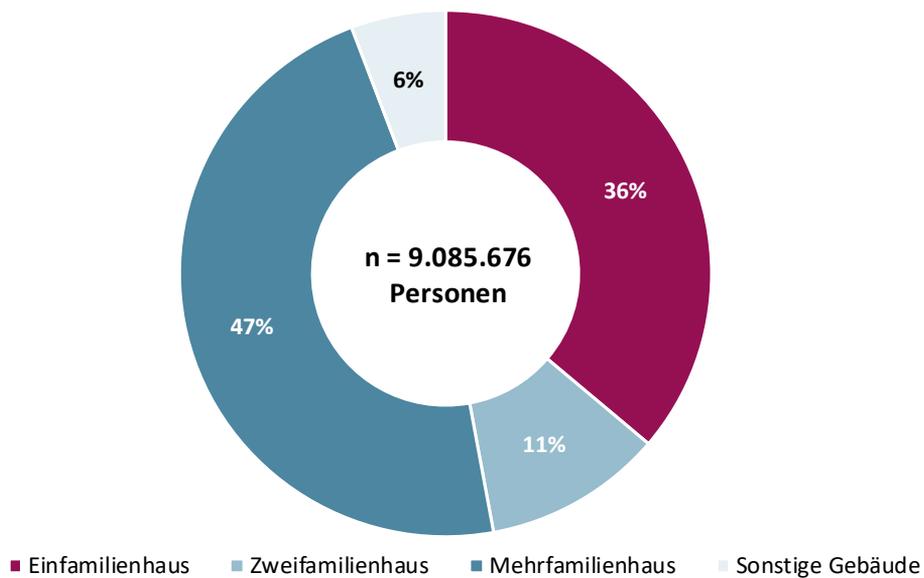
Tabelle 2: Anzahl der Wohngebäude nach Art und Bundesland, 2022

Bundesland	Gebäude gesamt	Wohn- gebäude gesamt	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Andere Gebäude gesamt
<b>Österreich</b>	2.396.410	2.115.969	1.544.355	294.253	277.361	280.441
<b>B</b>	135.930	122.851	109.544	8.751	4.556	13.079
<b>K</b>	185.537	162.795	116.906	27.789	18.100	22.742
<b>NÖ</b>	643.048	576.965	475.474	62.926	38.565	66.083
<b>OÖ</b>	427.807	377.912	260.444	74.361	43.107	49.895
<b>S</b>	140.871	119.266	73.219	23.884	22.163	21.605
<b>St</b>	383.250	338.277	260.467	38.948	38.862	44.973
<b>T</b>	195.455	165.275	93.872	36.568	34.835	30.180
<b>V</b>	107.670	94.680	63.938	15.386	15.356	12.990
<b>W</b>	176.842	157.948	90.491	5.640	61.817	18.894

Quelle: Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022)

Den höchsten Anteil der Gebäude in Österreich macht das Einfamilienhaus (EFH) mit 73 % am Gesamtbestand der Wohngebäude aus. In Wien ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser (MFH) bezogen auf die Wohngebäude mit 39 % am höchsten, im Burgenland mit 3,7 % am niedrigsten.

Abbildung 7: Anzahl der Personen in Österreich nach Wohnform, 2022



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA

Tabelle 3: Anzahl der Personen in Österreich nach Wohnform und Bundesland, 2022

Bundesland	Personen insgesamt	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Sonstige Gebäude
<b>Österreich</b>	9.085.676	36 %	11 %	47 %	6 %
<b>B</b>	301.081	69 %	9 %	17 %	6 %
<b>K</b>	568.524	43 %	15 %	35 %	6 %
<b>NÖ</b>	1.716.741	56 %	12 %	28 %	5 %
<b>OÖ</b>	1.521.438	41 %	18 %	36 %	5 %
<b>S</b>	567.420	30 %	15 %	47 %	8 %
<b>St</b>	1.263.117	46 %	10 %	38 %	6 %

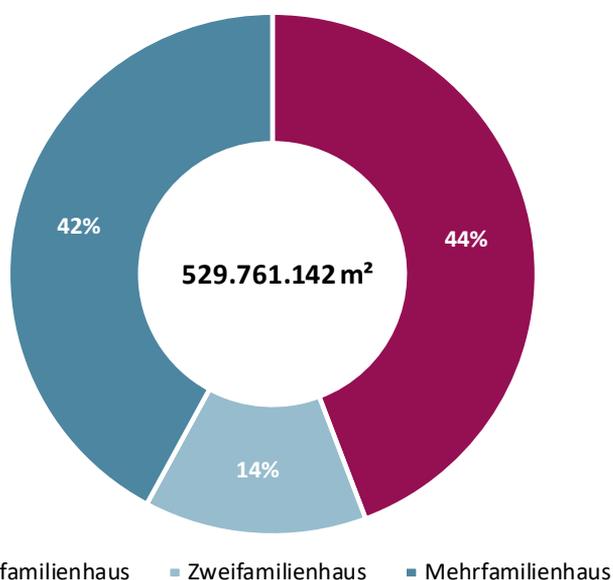
Bundesland	Personen insgesamt	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Sonstige Gebäude
<b>T</b>	770.121	27 %	16 %	49 %	8 %
<b>V</b>	405.611	36 %	13 %	45 %	6 %
<b>W</b>	1.971.623	8 %	1 %	86 %	5 %

Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022)

Ein anderes Bild zeigt sich, wenn man die Anzahl der Personen in den verschiedenen Gebäudearten im Jahr 2022 betrachtet. Während 73 % der Wohngebäude in Österreich Einfamilienhäuser sind, wohnen dort nur 36 % der Bevölkerung. Dagegen leben rund 47 % der Bevölkerung in Mehrfamilienhäusern, auch wenn diese nur 13 % des gesamten Wohngebäudebestands ausmachen.

Neben den Gebäudearten ist auch die Nettogrundfläche (NGF) des Wohngebäudebestands erfasst. Damit ist die Summe der Nutzflächen aller Nutzungseinheiten über sämtliche Geschoße hinweg zu verstehen. Es handelt sich dabei um die gesamte Bodenfläche zwischen den aufgehenden Bauteilen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

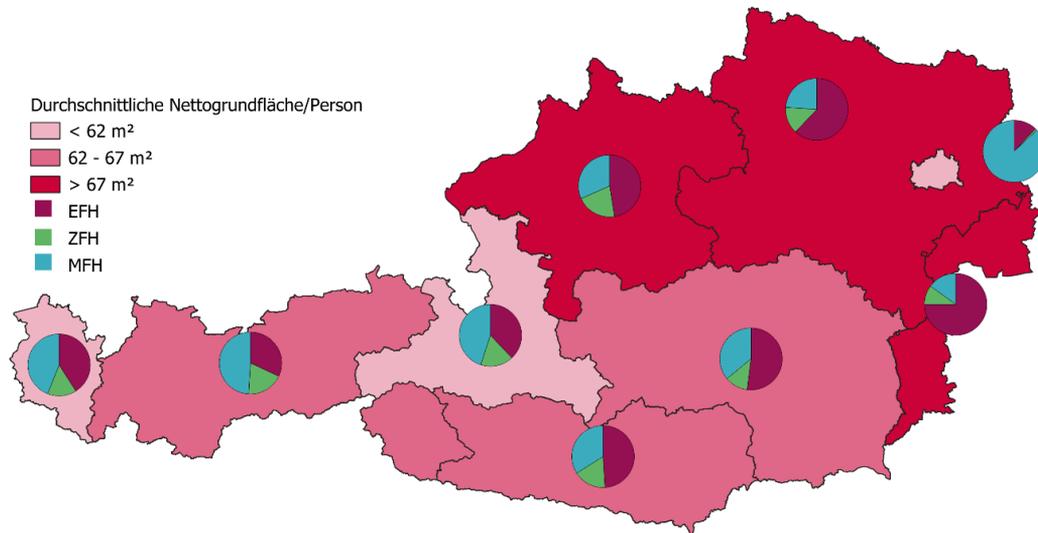
Abbildung 8: Nettogrundfläche in Österreich nach Gebäudeart, 2022



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA

Der flächenbezogene Anteil von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern an der Nettogrundfläche ist in etwa gleich groß.

Abbildung 9: Österreich-Karte – Nettogrundfläche nach Gebäudeart, 2022



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA

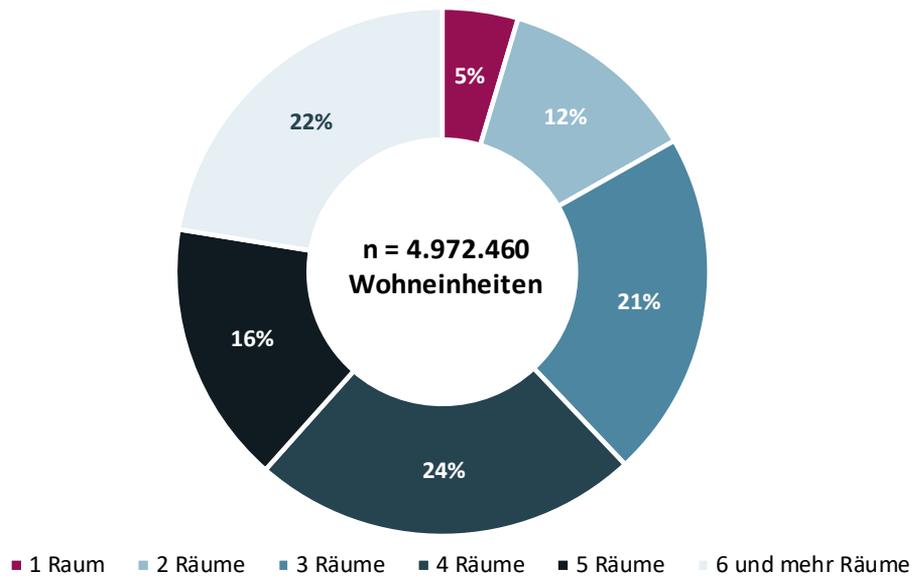
Tabelle 4: Nettogrundfläche in Österreich nach Gebäudeart und Bundesland sowie durchschnittliche Nettogrundfläche/Person (in m<sup>2</sup>) nach Bundesland, 2022

Bundesland	EFH	ZFH	MFH	Nettogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche NGF/Person [m <sup>2</sup> ]
<b>Österreich</b>	44 %	14 %	42 %	529.761.142	61,9
<b>B</b>	75 %	10 %	15 %	20.503.155	72,1
<b>K</b>	49 %	17 %	34 %	34.265.301	64,4
<b>NÖ</b>	62 %	14 %	24 %	112.209.811	68,7
<b>OÖ</b>	48 %	21 %	32 %	98.603.618	68,5
<b>S</b>	38 %	17 %	45 %	31.896.632	61,2
<b>St</b>	52 %	12 %	36 %	74.424.377	62,5
<b>T</b>	32 %	19 %	49 %	46.786.067	66,1
<b>V</b>	41 %	15 %	44 %	23.212.226	60,7
<b>W</b>	12 %	1 %	87 %	87.859.955	46,9

Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022)

Der flächenmäßig größte Anteil an Mehrfamilienhäusern in Österreich entfällt auf Wien mit einem Drittel der Flächen. Auf Wien bezogen beträgt der flächenbezogene Anteil der Mehrfamilienhäuser rund 87 %. In Niederösterreich dominieren hingegen Einfamilienhäuser mit 62 % der Fläche, im Burgenland beträgt ihr Anteil sogar 75 %.

Abbildung 10: Anzahl der Wohneinheiten nach Raumanzahl, 2022



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA

Tabelle 5: Anzahl der Wohneinheiten nach Raumanzahl und Bundesland, 2022

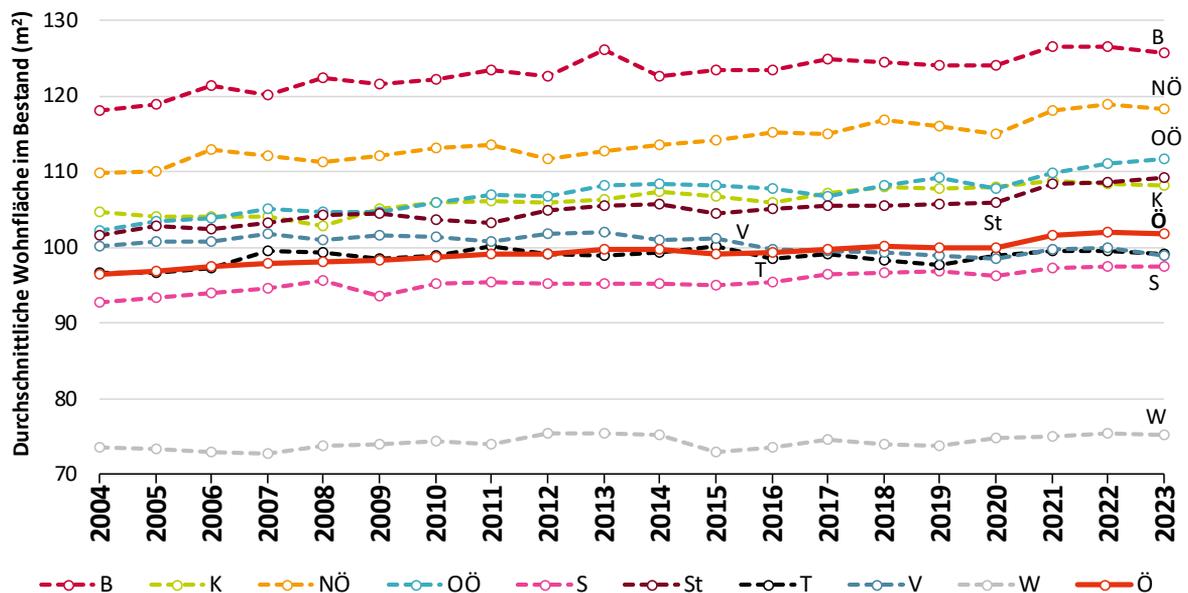
Bundesland	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 und mehr Räume
<b>Österreich</b>	228.012	604.514	1.057.326	1.169.022	798.244	1.115.342
<b>B</b>	3.300	9.303	25.998	40.318	39.750	49.234
<b>K</b>	12.713	33.134	67.357	78.932	55.458	81.425
<b>NÖ</b>	23.242	68.186	162.210	230.551	188.057	277.951
<b>OÖ</b>	16.999	77.979	130.074	162.478	134.438	258.198
<b>S</b>	20.800	43.857	66.263	69.929	47.826	64.044
<b>St</b>	25.713	88.821	144.899	155.559	113.107	172.680

Bundesland	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 und mehr Räume
T	20.547	48.895	88.499	103.998	73.045	93.744
V	6.336	21.130	41.788	48.225	37.874	55.682
W	98.362	213.209	330.238	279.032	108.689	62.384

Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022)

In Österreich haben Wohneinheiten mit vier Räumen den größten Anteil (24 %), gefolgt von Wohneinheiten mit sechs oder mehr Räumen sowie jene mit drei Räumen. Lediglich 5 % aller Wohneinheiten verfügen über einen Raum und 12 % haben zwei Räume.

Abbildung 11: Durchschnittliche Wohnfläche (m<sup>2</sup>) im Bestand in Österreich, 2004–2023



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA

Tabelle 6: Durchschnittliche Wohnfläche (in m<sup>2</sup>) nach Bundesland, 2004–2023

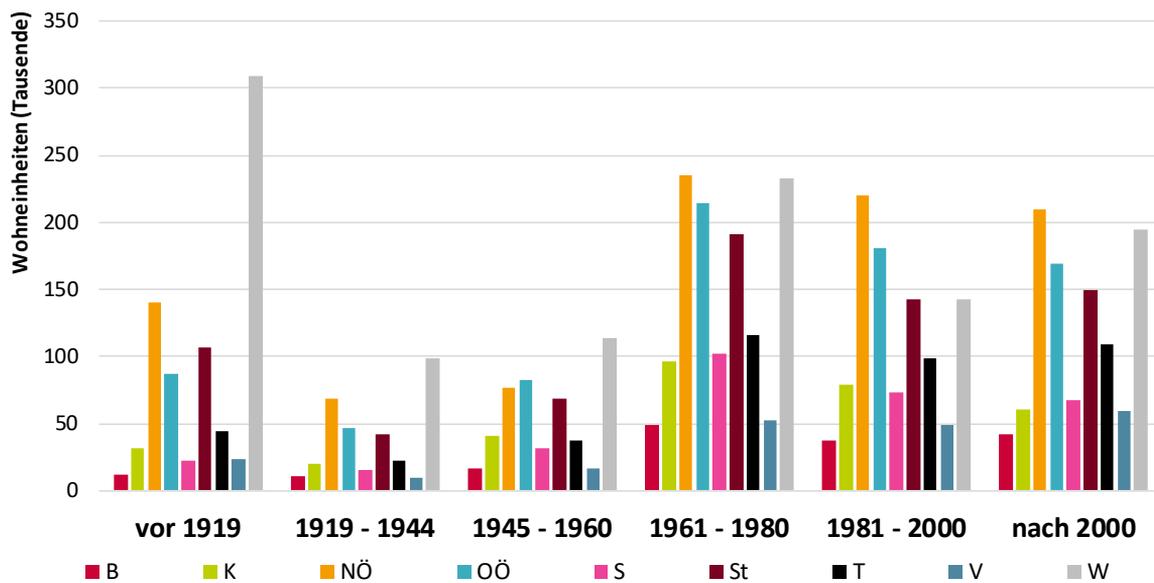
Jahr	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
2004	96,4	118,0	104,6	109,9	102,2	92,7	101,5	96,5	100,2	73,6
2005	96,9	118,9	104,1	110,1	103,3	93,3	102,9	96,7	100,7	73,5
2006	97,4	121,3	104,1	112,9	103,9	93,9	102,4	97,3	100,7	72,9
2007	97,8	120,0	104,1	112,1	105,0	94,7	103,1	99,5	101,7	72,8
2008	98,0	122,5	102,8	111,3	104,6	95,5	104,2	99,3	101,0	73,9
2009	98,2	121,6	105,1	112,1	104,6	93,6	104,4	98,4	101,5	74,1
2010	98,8	122,2	105,8	113,0	106,0	95,2	103,6	98,8	101,4	74,4
2011	99,0	123,3	106,0	113,5	106,9	95,4	103,3	100,2	100,8	73,9
2012	99,1	122,7	105,9	111,7	106,7	95,3	104,8	99,2	101,8	75,3
2013	99,6	126,0	106,2	112,6	108,1	95,3	105,5	98,8	102,0	75,3
2014	99,7	122,5	107,3	113,5	108,3	95,1	105,7	99,2	101,0	75,2
2015	99,2	123,5	106,8	114,1	108,2	95,0	104,4	100,2	101,1	73,0
2016	99,3	123,4	105,9	115,1	107,8	95,5	105,1	98,6	99,7	73,7
2017	99,6	124,8	107,1	115,0	106,8	96,3	105,5	99,0	99,6	74,6
2018	100,1	124,3	107,9	116,8	108,2	96,7	105,4	98,2	99,4	74,0
2019	100,0	124,0	107,8	115,9	109,2	96,9	105,6	97,6	98,9	73,7
2020	99,9	124,0	108,0	115,1	107,8	96,3	105,9	98,8	98,4	74,7
2021	101,5	126,5	108,8	118,1	109,9	97,3	108,3	99,6	99,6	75,0
2022	102,0	126,4	108,3	118,9	111,0	97,5	108,6	99,5	100,0	75,3
2023	101,8	125,6	108,1	118,3	111,6	97,4	109,2	99,2	99,0	75,3

Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022)

Die durchschnittliche Wohnfläche hat in Österreich stetig von 96,4 m<sup>2</sup> im Jahr 2004 auf 101,8 m<sup>2</sup> im Jahr 2022 zugenommen. Das bedeutet, dass die zu beheizende Fläche beziehungsweise um rund 6 % zugenommen hat.

In Bundesländern mit geringen Grundkosten liegt die durchschnittliche Größe von Wohneinheiten deutlich über jenen mit teuren Grundstückskosten. In Wien ist die durchschnittliche Größe von Wohneinheiten am geringsten gestiegen. Es ist auch das Bundesland mit der geringsten durchschnittlichen Größe von Wohneinheiten und den höchsten Grundstückskosten. Im Burgenland mit den niedrigsten Grundkosten ist die durchschnittliche Größe von Wohneinheiten am stärksten gestiegen und auch am größten.

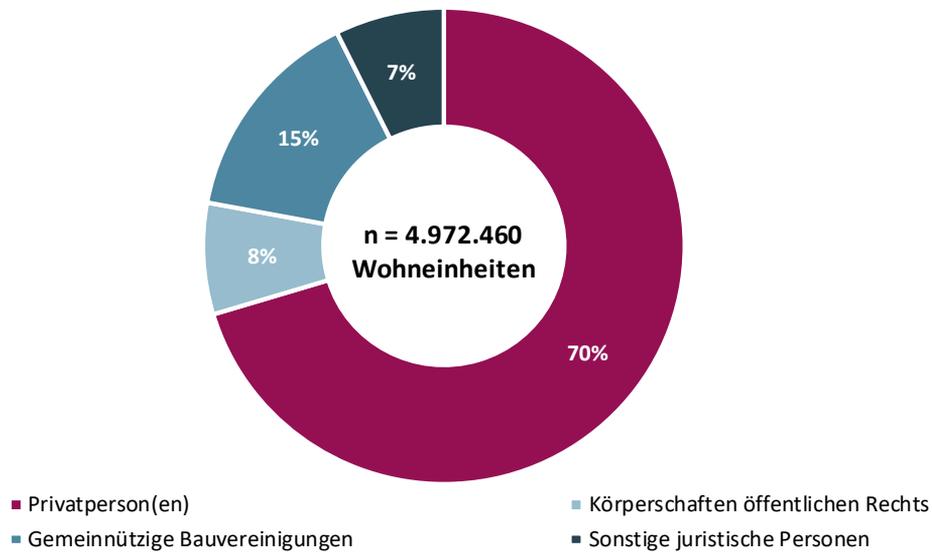
Abbildung 12: Anzahl der Wohneinheiten nach Bundesland und Errichtungsjahr, 2022



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA. Anmerkung: Beim Wohnungsbestand in Wien fehlen Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, welche nach 2011 durch An-, Auf- oder Umbautätigkeiten errichtet wurden.

Fast 80 % der Wohneinheiten in Österreich befinden sich in Gebäuden, die vor dem Jahr 2000 errichtet wurden, wobei in der Periode zwischen 1961 und 1980 die meisten Wohneinheiten entstanden sind. In Wien, Niederösterreich und Oberösterreich wird am meisten gebaut, im Burgenland am wenigsten.

Abbildung 13: Anzahl der Wohneinheiten in Österreich nach Eigentumsverhältnissen, 2022



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022); Darstellung: AEA

Tabelle 7: Anzahl der Wohneinheiten nach Eigentumsverhältnis und Bundesland, 2022

Bundesland	Privatperson(en)	Körperschaften öffentlichen Rechts	Gemeinnützige Bauvereinigungen	Sonstige juristische Personen
<b>Österreich</b>	3.498.424	375.835	733.602	364.599
<b>B</b>	138.444	2.930	23.762	2.767
<b>K</b>	246.959	13.685	43.685	24.690
<b>NÖ</b>	746.183	38.531	129.008	36.475
<b>OÖ</b>	573.991	12.621	153.268	40.286
<b>S</b>	240.344	7.671	41.898	22.806
<b>St</b>	525.993	34.498	77.028	63.260
<b>T</b>	336.577	11.917	44.392	35.842
<b>V</b>	157.964	3.238	25.936	23.897
<b>W</b>	531.969	250.744	194.625	114.576

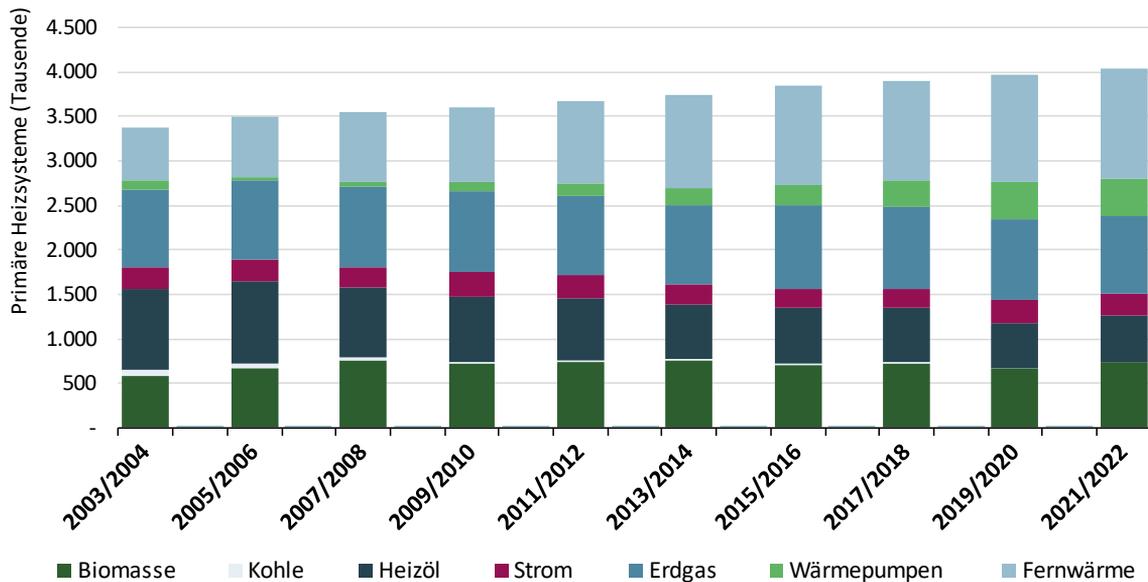
Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022)

In Österreich gehören 70 % der Wohneinheiten Privatpersonen. Den größten Anteil der Wohneinheiten im Besitz von Körperschaften machen die Gemeindewohnungen in Wien aus. Hier gibt es ebenso den höchsten Anteil an Wohneinheiten von gemeinnützigen Bauvereinigungen, gefolgt von Oberösterreich und Niederösterreich. Der größte Anteil an Wohneinheiten, die Privatpersonen gehören, ist in Niederösterreich mit rund 79 % zu verzeichnen.

## 2.2.2 Energie und Heizung im Wohngebäudebestand

Die Raumwärme ist für zwei Drittel des Energieverbrauchs der österreichischen Haushalte verantwortlich, gefolgt von der Energie für das Warmwasser mit circa 15 % (Umweltbundesamt, 2025). Die folgende Grafik zeigt die Aufteilung der primären Heizsysteme nach Energieträgern.

Abbildung 14: Primäre Heizsysteme nach überwiegend eingesetztem Energieträger, 2003–2022



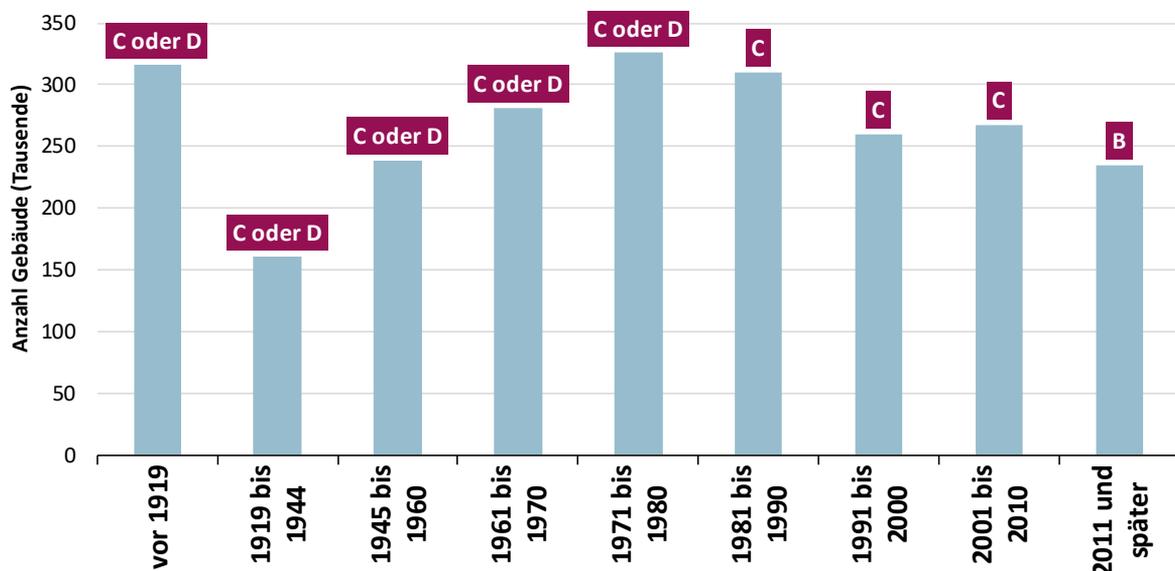
Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2023); Darstellung: AEA

In den letzten 20 Jahren hat sich die Verteilung der primären Heizsysteme in Österreich erheblich verändert. Im Jahr 2003 heizten mehr als 50 % der österreichischen Haushalte mit Kohle, Öl oder Gas. Heute ist die Anzahl von solchen Systemen um etwa ein Viertel gesunken. Besonders markant ist der Rückgang der heizölbasierten Systeme, die sich um circa die Hälfte reduziert haben (-43 % absolut, -52 % relativ). Gleichzeitig hat sich die Zahl der Fernwärmesysteme mehr als verdoppelt (+107 % absolut, +67 % relativ), während die Solar- und Wärmepumpensysteme regelrecht explodiert sind (+314 % absolut, +267 % relativ). Kohlebasierte Heizsystemen sind mittlerweile nahezu verschwunden.

Diese Veränderungen können sowohl auf die Entwicklung des Marktes für erneuerbare Heizsysteme in Österreich als auch auf die politischen Ziele zum Ausstieg aus fossilen Energiesystemen zurückgeführt werden, die durch Förderprogramme von Bund und Ländern unterstützt wurden. Die Anzahl der Heizsysteme, die auf Erdgas basieren (zentrale Gasheizungen oder Gasetagenheizungen), bleibt hingegen fast unverändert, da der Ausstieg aus Gas in bestehenden Wohnungen und Gebäude bislang durch den weiteren Einbau von Gasthermen im Neubau kompensiert wird. Mit dem Verbot von Gasheizungen im Neubau (Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz, 2024) und dem fortschreitenden Ersatz von Gassystemen durch erneuerbare Systeme ist in den kommenden Jahren jedoch mit einem deutlichen Rückgang der Gasheizungen zu rechnen.

Eine zentrale, zugängliche Datenbank für Energieausweise in Österreich ist derzeit nicht vorhanden. Daher kann die Verteilung des österreichischen Gebäudebestands nach Energieklassen oder ähnlichen Parametern nur geschätzt werden. In diesem Bericht wird für eine solche Abschätzung der folgende Ansatz gewählt: Erstens wird die Verteilung der Wohngebäude nach Baualter anhand Daten der Statistik Austria festgestellt. Im zweiten Schritt werden Daten aus dem Projekt „Tabula“ (Institut Wohnen und Umwelt, 2016) herangezogen. Dort sind für verschiedene Wohntypen und Bauperioden Benchmarks für den Heizwärmebedarf (HWB) ermittelt, sowohl im ursprünglichen Zustand als auch nach einer thermischen Sanierung. Durch Verknüpfung beider Datenquellen können für jede Bauperiode ein durchschnittlicher HWB und eine resultierende durchschnittliche Energieklasse abgeleitet werden. Die Ergebnisse sind in der folgenden Grafik dargestellt.

Abbildung 15: Anzahl und durchschnittliche Energieklasse (B, C oder D) der Gebäude nach Bauperiode

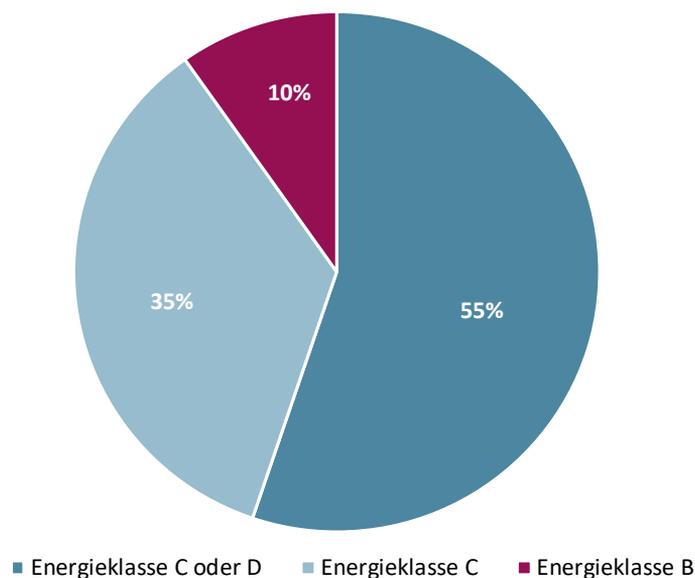


Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022), (Institut Wohnen und Umwelt, 2016); Auswertung und Darstellung: AEA

Die Grafik zeigt, dass Gebäude bis zum Baujahr 1980 im Durchschnitt die Energieklasse D (im unsanierten Zustand) oder C (im sanierten Zustand) aufweisen. Gebäude, die zwischen 1990 und 2010 errichtet wurden, erreichen im Durchschnitt die Energieklasse C (saniert und unsaniert). Erst ab 2011 (quasi Neubauten) kann von einer durchschnittlichen Energieklasse B ausgegangen werden.

Die Gebäudelandschaft in Österreich lässt sich hinsichtlich der durchschnittlichen Energieklasse wie folgt darstellen.

Abbildung 16: Anteil der Gebäude nach durchschnittlicher Energieklasse



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2022), (Institut Wohnen und Umwelt, 2016); Auswertung und Darstellung: AEA

Aus dieser Darstellung lässt sich schließen, dass grob die Hälfte der Gebäude in Österreich noch einen sehr hohen Renovierungsbedarf beziehungsweise Heizwärmebedarf aufweist. Diese sowie etwas neuere Gebäude, die im Durchschnitt der Energieklasse C entsprechen, müssen in den kommenden Jahren so saniert werden, dass sie die Energieklasse A erreichen (Stichwort: Nullemissionsgebäude gemäß aktueller Novelle der europäischen Gebäuderichtlinie).

An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass die gewählte Methode des Benchmarkings nur einen begrenzten und groben Eindruck von der Energieeffizienz der österreichischen Gebäude vermittelt. Eine detailliertere Analyse wäre dringend erforderlich, um unter anderem den tatsächlichen Umfang des Sanierungsbedarfs in Österreich besser abschätzen sowie politische Ziele und Förderprogramme präziser definieren zu können.

## 2.3 Fazit: Gebäudesektor in Österreich

Auch wenn Einfamilienhäuser die österreichische Wohnbau­landschaft dominieren, machen Mehrfamilienhäuser circa die Hälfte der Wohnfläche aus. 47 % der Bevölkerung leben im Jahr 2022 in Mehrfamilienhäusern, während 36 % in Einfamilienhäusern wohnen. Fast 80 % der Gebäude wurden vor 2000 gebaut, also noch vor der ersten Richtlinie zur Energieeinsparung und zum Wärmeschutz (die erste OIB-Richtlinie stammt aus dem Jahr 2007), und weisen im Durchschnitt schlechte Energieklassen auf (C oder schlechter). Die seit den 2000er-Jahren unternommenen Anstrengungen im Sinne der Energieeffizienz und des Umstiegs von fossilbasierten Heizsystemen auf Fernwärme oder erneuerbare Energien haben jedoch dazu geführt, dass die Pro-Kopf-Emissionen im Gebäudesektor seit 1990 um etwa 50 % gesunken sind.

Jedoch gibt es hemmende Faktoren, die einer weiteren Reduktion der Emissionen entgegenwirken. Erstens führt das Bevölkerungswachstum zu einem steigenden Bedarf an Wohnraum. Zweitens nimmt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person zu – die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Hauptwohnsitz ist zwischen 1990 und 2022 um rund 13 % gestiegen (Umweltbundesamt, 2024). Darüber hinaus führt der hohe Anteil an Einfamilienhäusern zu zusätzlichen Emissionen in anderen Sektoren, beispielsweise in der Industrie (für Infrastruktur) oder im Bereich Mobilität.

Im Gegensatz dazu können Faktoren wie die Entwicklung der Sanierungsrate und die Qualität im Neubau künftig die Verringerung der Emissionen des Bausektors vorantreiben. Diese werden im folgenden Kapitel erläutert.

# 3 Neubau von Wohngebäuden

In diesem Kapitel werden Statistiken aus Neubauprojekten und Sanierungen in Mehrfamilienhäusern präsentiert und analysiert. Neubauprojekte beziehen sich auf Immobilien, die von Grund auf neu errichtet werden, sowie auf Mehrfamilienhausprojekte mit mindestens fünf neu geschaffenen beziehungsweise geplanten Wohneinheiten und umfassende Sanierungen. Auch Neuerrichtungen im Zuge einer An-, Auf- und Umbautätigkeit, insbesondere Dachgeschoßausbauten, werden berücksichtigt, sofern dabei mindestens drei Wohneinheiten neu auf den Markt kommen. Unter Wohneinheiten werden bei allen Auswertungen von EXPLOREAL Wohnungen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser verstanden, die im Rahmen von Neubauprojekten erbaut werden. Alle Auswertungen mit Daten von EXPLOREAL betreffen Neubauprojekte, die zwischen 2022 und 2024 fertiggestellt wurden. Die von EXPLOREAL erfassten Projekte machen im Fertigstellungsjahr 2022 rund 63 % des gesamten Wohnneubaus in Österreich aus (vergleiche STATISTIK AUSTRIA (STATISTIK AUSTRIA, 2024c), Baufertiggestellte Wohnungen).

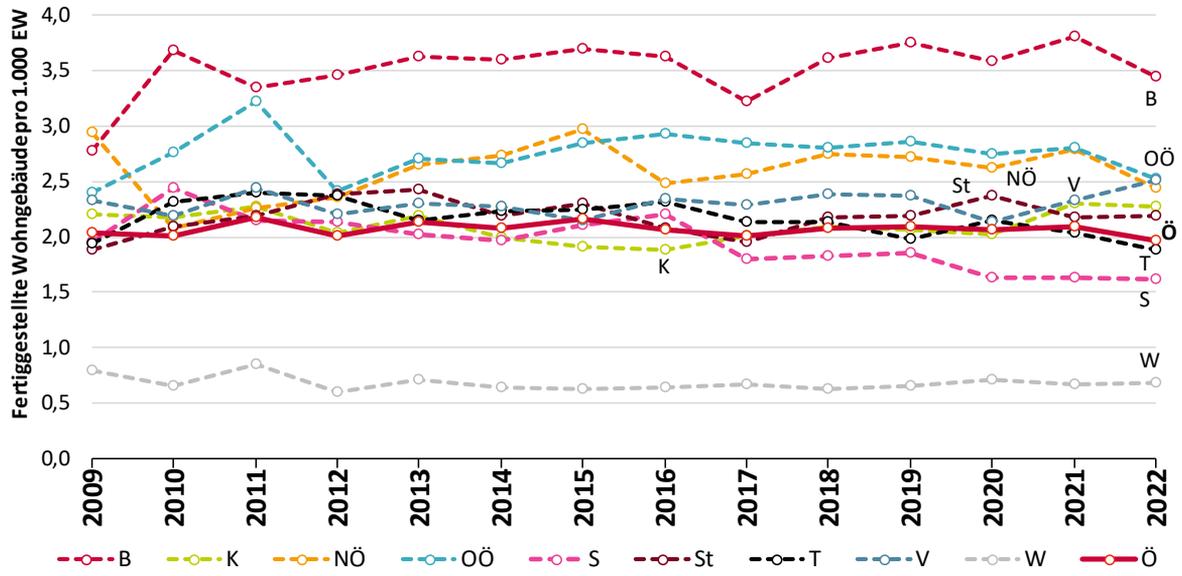
## 3.1 Bauaktivität

Die folgenden Unterkapitel beschreiben die Bauaktivitäten im Bereich des Mehrfamilienwohnbaus in den letzten Jahren.

### 3.1.1 Entwicklung von Baubewilligungen und Fertigstellungen

Die folgenden Zahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Baubewilligungen in Österreich.

Abbildung 17: Fertiggestellte Wohngebäude in Österreich pro 1.000 Einwohner:innen, 2009–2022



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024c); Darstellung: AEA

Tabelle 8: Anzahl fertiggestellter Wohngebäude nach Bundesland, 2009–2023

Jahr	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
2009	18.377	921	1.389	4.727	3.729	1.100	2.613	1.588	874	1.436
2010	16.965	789	1.232	4.713	3.378	1.026	2.272	1.362	858	1.335
2011	16.874	1.049	1.212	3.338	3.892	1.289	2.522	1.638	808	1.126
2012	18.280	956	1.260	3.637	4.562	1.136	2.651	1.709	905	1.464
2013	16.955	992	1.128	3.824	3.424	1.133	2.889	1.698	821	1.046
2014	18.109	1.040	1.213	4.300	3.853	1.081	2.956	1.551	865	1.250
2015	17.820	1.039	1.113	4.471	3.832	1.058	2.667	1.621	858	1.161
2016	18.814	1.074	1.072	4.916	4.134	1.146	2.834	1.658	825	1.155
2017	18.161	1.060	1.055	4.143	4.283	1.210	2.571	1.729	908	1.202
2018	17.728	943	1.125	4.289	4.192	996	2.416	1.606	898	1.263
2019	18.444	1.060	1.176	4.603	4.145	1.015	2.697	1.610	939	1.199

Jahr	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
2020	18.557	1.105	1.157	4.578	4.250	1.038	2.724	1.497	944	1.263
2021	18.455	1.060	1.139	4.421	4.117	911	2.953	1.633	853	1.368
2022	18.812	1.132	1.296	4.737	4.221	921	2.720	1.551	938	1.296
2023	17.900	1.037	1.294	4.204	3.844	922	2.766	1.451	1.021	1.361

Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024c); Darstellung: AEA

Die Anzahl der fertiggestellten Wohngebäude in Österreich stagniert seit 2005. Dieser Trend wird durch die folgende Tabelle bestätigt, die die Anzahl der Fertigstellungen pro Person nach Bundesland zeigt.

Tabelle 9: Fertiggestellte Wohngebäude pro 1.000 Personen nach Bundesland, 2009–2023

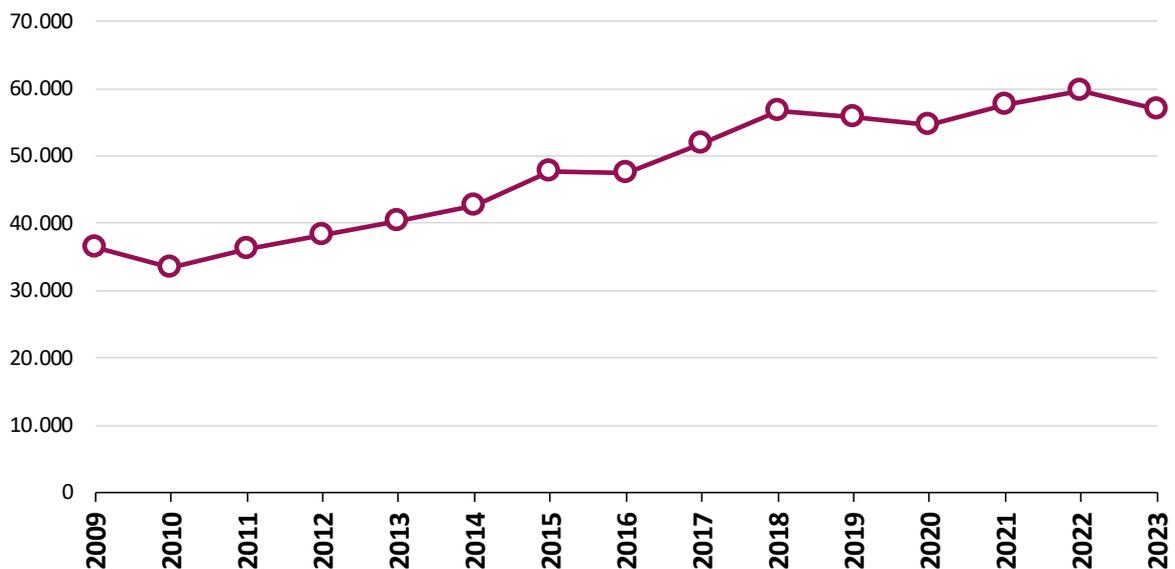
Jahr	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
2009	2,20	3,26	2,48	2,95	2,65	2,09	2,17	2,26	2,38	0,85
2010	2,03	2,78	2,21	2,93	2,40	1,95	1,89	1,93	2,33	0,79
2011	2,01	3,69	2,18	2,07	2,76	2,44	2,09	2,32	2,19	0,66
2012	2,17	3,35	2,27	2,25	3,23	2,14	2,19	2,40	2,44	0,85
2013	2,01	3,46	2,03	2,36	2,41	2,13	2,39	2,37	2,20	0,60
2014	2,13	3,62	2,18	2,65	2,70	2,02	2,43	2,15	2,30	0,71
2015	2,08	3,60	2,00	2,73	2,67	1,96	2,18	2,22	2,27	0,65
2016	2,16	3,69	1,91	2,97	2,84	2,10	2,30	2,24	2,15	0,63
2017	2,07	3,63	1,88	2,49	2,92	2,20	2,08	2,32	2,34	0,64
2018	2,01	3,22	2,01	2,57	2,84	1,80	1,95	2,14	2,29	0,67
2019	2,08	3,61	2,10	2,74	2,80	1,83	2,17	2,13	2,38	0,63
2020	2,08	3,75	2,06	2,72	2,85	1,86	2,19	1,98	2,38	0,66
2021	2,07	3,58	2,03	2,61	2,75	1,62	2,37	2,15	2,14	0,71
2022	2,10	3,80	2,30	2,79	2,80	1,64	2,17	2,03	2,34	0,67

Jahr	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
2023	1,97	3,44	2,27	2,45	2,52	1,62	2,19	1,88	2,51	0,69

Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024c); Darstellung: AEA

Die Tabelle verdeutlicht den Unterschied zwischen den strukturell ländlicheren Bundesländern und Wien: In Wien werden etwas mehr Wohngebäude als etwa im Burgenland oder in Kärnten errichtet. Außerdem liegt hier die durchschnittliche Wohnungsanzahl pro Gebäude weit über dem Österreich-Durchschnitt.

Abbildung 18: Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden in Österreich, 2009–2023



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024c); Darstellung: AEA

Trotz stagnierender Anzahl der neu errichteten Wohngebäude ist die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten zwischen 2009 und 2022 stark gestiegen, bevor sie 2023 leicht zurückgegangen ist.

Tabelle 10: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bundesland, 2009–2023

<b>Jahr</b>	<b>Österreich</b>	<b>B</b>	<b>K</b>	<b>NÖ</b>	<b>OÖ</b>	<b>S</b>	<b>St</b>	<b>T</b>	<b>V</b>	<b>W</b>
<b>2009</b>	36.410	1.297	2.763	7.402	6.298	2.660	4.084	4.080	2.321	5.505
<b>2010</b>	33.418	1.385	2.516	7.194	5.982	2.847	3.616	3.305	1.929	4.644
<b>2011</b>	36.271	1.773	2.429	5.910	6.790	3.308	4.601	4.213	1.859	5.388
<b>2012</b>	38.252	1.592	3.119	6.386	6.966	2.882	5.608	4.596	2.138	4.965
<b>2013</b>	40.426	1.862	2.430	6.748	6.668	3.208	6.669	4.307	2.108	6.426
<b>2014</b>	42.704	1.623	2.739	7.621	7.209	3.099	5.777	4.129	2.302	8.205
<b>2015</b>	47.586	1.730	2.522	8.843	7.526	3.245	6.766	4.359	2.382	10.213
<b>2016</b>	47.494	1.726	2.393	9.589	8.188	3.057	7.305	4.415	2.538	8.283
<b>2017</b>	51.783	2.307	2.143	9.273	8.539	3.451	7.610	5.381	2.991	10.088
<b>2018</b>	56.626	1.705	2.984	10.825	8.656	2.892	7.923	4.953	3.128	13.560
<b>2019</b>	55.771	1.692	2.468	10.168	9.049	3.132	8.037	4.400	3.604	13.221
<b>2020</b>	54.495	1.894	2.382	9.164	8.776	3.102	7.431	4.663	2.918	14.163
<b>2021</b>	57.598	1.647	2.089	9.463	9.644	2.660	9.349	4.835	2.448	15.463
<b>2022</b>	59.675	2.027	3.079	10.371	8.986	2.596	7.936	5.087	3.446	16.147
<b>2023</b>	56.932	1.446	2.556	9.157	8.840	2.929	8.459	4.476	3.206	15.863

Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024c); Darstellung: AEA

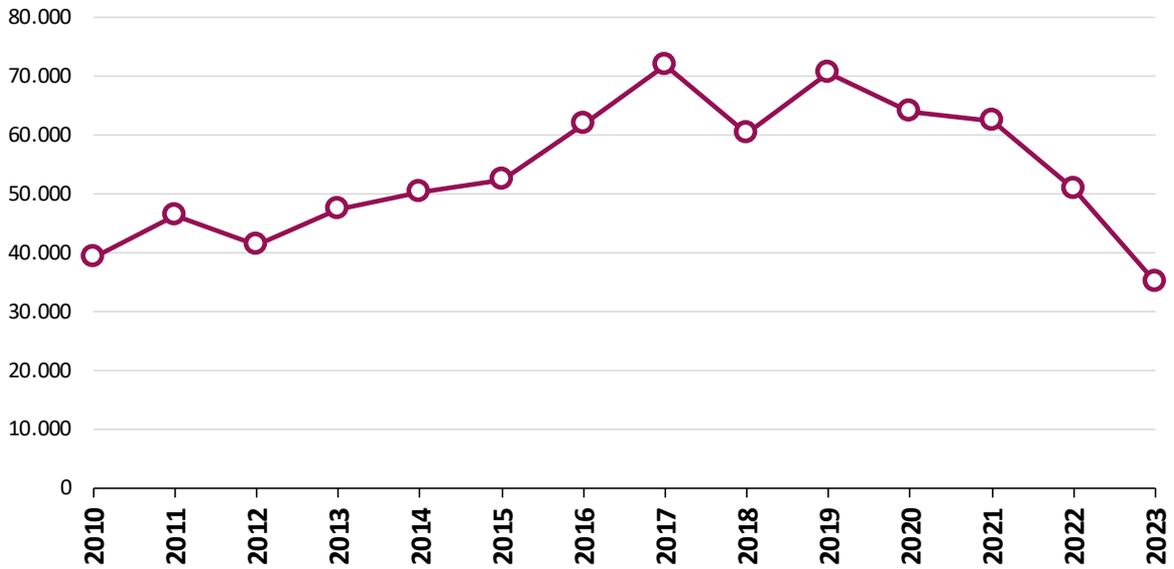
Tabelle 11: Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Personen nach Bundesland, 2009–2023

<b>Jahr</b>	<b>Österreich</b>	<b>B</b>	<b>K</b>	<b>NÖ</b>	<b>OÖ</b>	<b>S</b>	<b>St</b>	<b>Tirol</b>	<b>V</b>	<b>W</b>
<b>2009</b>	4,37	4,59	4,94	4,62	4,47	5,05	3,39	5,81	6,32	3,28
<b>2010</b>	4,00	4,88	4,51	4,48	4,24	5,41	3,00	4,69	5,24	2,75
<b>2011</b>	4,33	6,23	4,36	3,67	4,81	6,27	3,81	5,95	5,03	3,16
<b>2012</b>	4,55	5,57	5,61	3,96	4,93	5,44	4,64	6,46	5,76	2,89
<b>2013</b>	4,78	6,49	4,37	4,17	4,70	6,03	5,51	6,02	5,66	3,69
<b>2014</b>	5,02	5,65	4,93	4,69	5,06	5,80	4,75	5,72	6,13	4,64
<b>2015</b>	5,54	6,00	4,52	5,40	5,24	6,03	5,54	5,98	6,29	5,68
<b>2016</b>	5,46	5,93	4,27	5,80	5,63	5,60	5,93	5,97	6,61	4,50
<b>2017</b>	5,90	7,90	3,82	5,57	5,83	6,28	6,15	7,21	7,69	5,40
<b>2018</b>	6,42	5,83	5,32	6,48	5,87	5,23	6,39	6,59	7,98	7,18
<b>2019</b>	6,30	5,77	4,40	6,06	6,11	5,64	6,47	5,83	9,14	6,97
<b>2020</b>	6,12	6,43	4,24	5,44	5,89	5,56	5,96	6,15	7,35	7,41
<b>2021</b>	6,45	5,56	3,72	5,60	6,45	4,74	7,50	6,36	6,13	8,05
<b>2022</b>	6,65	6,81	5,45	6,10	5,97	4,61	6,33	6,66	8,58	8,36
<b>2023</b>	6,25	4,80	4,49	5,33	5,81	5,15	6,69	5,80	7,89	8,00

Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024c); Darstellung: AEA

Verantwortlich für die Steigerung sind ab 2017 in erster Linie Wien und die Steiermark, wo die Wohnbauleistung am stärksten zunimmt.

Abbildung 19: Baubewilligte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Österreich, 2010–2023



Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024c); Darstellung: AEA

Nach einem Anstieg der Baubewilligungen bis 2019 gehen diese bis 2023 unter das Niveau von 2010 zurück.

Tabelle 12: Anzahl der Baubewilligungen nach Bundesland, 2010–2023

Jahr	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	Tirol	V	W
2010	39.119	1.839	2.875	7.391	6.879	2.818	5.555	4.013	2.194	5.555
2011	46.245	2.219	2.829	7.096	7.888	3.556	6.709	5.051	2.064	8.833
2012	41.310	1.169	2.663	7.452	7.455	2.913	5.935	4.053	2.719	6.951
2013	47.231	1.653	2.330	8.549	7.288	3.807	7.442	4.162	2.292	9.708
2014	50.134	2.027	2.690	9.427	9.287	3.047	7.926	4.476	2.687	8.567
2015	52.435	2.076	2.810	10.076	7.682	3.190	7.475	5.407	2.900	10.819
2016	61.777	1.672	3.036	10.812	9.511	3.404	9.871	5.198	3.038	15.235
2017	71.931	2.138	2.595	11.455	8.795	3.358	9.822	5.363	3.471	24.934
2018	60.283	2.189	2.316	10.862	9.637	2.734	9.374	5.065	3.203	14.903

Jahr	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	Tirol	V	W
2019	70.374	1.907	2.672	11.891	9.598	2.975	11.074	5.261	3.578	21.418
2020	63.810	2.139	2.920	10.899	9.646	3.097	10.329	5.215	3.591	15.974
2021	62.341	2.182	3.618	12.185	10.165	2.922	7.714	5.235	3.841	14.479
2022	50.850	1.642	2.782	9.394	6.977	2.606	7.629	3.580	2.646	13.594
2023	34.883	1.072	2.001	5.685	4.994	1.611	3.820	3.078	2.085	10.537

Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024c); Darstellung: AEA

In Wien, Niederösterreich, Oberösterreich und der Steiermark hat die Wohnbauleistung von 2016 bis 2021 stark zugenommen und ist danach mit Ausnahme von Wien deutlich zurückgegangen. In Wien fiel die Abnahme etwas moderater aus und liegt derzeit noch immer über dem Niveau von 2014.

### 3.1.2 Fertigstellungen nach Bauträgern und Bausegment

In diesem Abschnitt werden die Trends zu den Fertigstellungen im Neubau analysiert.

Abbildung 20: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten, 2019–2024



Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024 im Auftrag der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder; Darstellung: AEA

Die Zahlen spiegeln den Aufschwung nach der Covid-19-Pandemie wider, der bis 2022 anhielt. Nach dem starken Fertigstellungsjahr 2022 geht die Anzahl der fertiggestellten Baurägerwohnungen bis 2024 im Vergleich dazu um rund 25 % zurück.

Tabelle 13: Fertiggestellte Bauräger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2019

Kategorie	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
<b>Gesamt</b>	37.270	890	1.620	6.600	4.590	1.570	4.200	2.210	1.630	13.980
<b>Eigentum</b>	15.950	110	970	2.670	1.860	590	1.430	1.110	830	6.380
<b>Miete freifinanziert</b>	7.030	80	180	600	720	340	1.310	50	300	3.470
<b>Miete gefördert</b>	11.590	520	370	2.860	1.850	450	1.000	940	410	3.190
<b>Sonstige</b>	2.700	180	100	470	160	190	460	110	90	940

Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024. Unter Sonstige werden betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoptionen, WG-Plätze, Bauherrenmodelle erfasst.

Tabelle 14: Fertiggestellte Bauräger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2020

Kategorie	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
<b>Gesamt</b>	44.280	1.210	1.220	7.350	4.490	2.170	5.060	2.620	1.760	18.460
<b>Eigentum</b>	17.420	120	850	2.050	2.060	1.210	2.290	1.340	1.060	6.460
<b>Miete freifinanziert</b>	7.840	20	30	1.150	270	100	1.110	50	180	4.940
<b>Miete gefördert</b>	15.070	1.000	330	3.540	1.800	490	1.220	1.100	490	5.130
<b>Sonstige</b>	3.950	70	10	610	360	370	440	130	30	1.930

Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024

Tabelle 15: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2021

Kategorie	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
<b>Gesamt</b>	44.780	1.110	1.530	6.740	6.050	2.000	5.840	3.130	1.960	16.450
<b>Eigentum</b>	18.780	110	1.060	2.710	3.210	890	2.530	1.600	1.200	5.460
<b>Miete freifinanziert</b>	8.860	20	70	570	700	190	1.730	240	90	5.250
<b>Miete gefördert</b>	12.980	820	310	3.090	1.900	500	1.270	1.120	390	3.600
<b>Sonstige</b>	4.160	160	90	370	240	420	310	170	280	2.140

Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024

Tabelle 16: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2022

Kategorie	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
<b>Gesamt</b>	46.140	1.170	2.500	7.410	5.020	1.700	6.310	2.860	2.150	17.040
<b>Eigentum</b>	17.740	240	1.400	2.240	2.440	1.070	2.340	1.590	1.350	5.080
<b>Miete freifinanziert</b>	10.280	100	140	1.130	360	60	1.880	290	310	6.010
<b>Miete gefördert</b>	13.870	660	370	3.380	2.060	400	1.310	740	390	4.570
<b>Sonstige</b>	4.250	170	590	660	160	170	780	240	100	1.380

Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024

Tabelle 17: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2023

Kategorie	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
<b>Gesamt</b>	41.960	810	1.380	6.400	4.620	1.740	6.040	2.910	1.950	16.120
<b>Eigentum</b>	17.970	40	850	2.210	2.480	1.060	2.830	1.690	1.250	5.560

Kategorie	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
<b>Miete freifinanziert</b>	8.910	110	140	780	530	140	1.390	100	310	5.420
<b>Miete gefördert</b>	10.780	630	130	3.000	1.410	320	830	840	300	3.310
<b>Sonstige*</b>	4.300	30	260	410	200	220	990	280	90	1.830

Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024

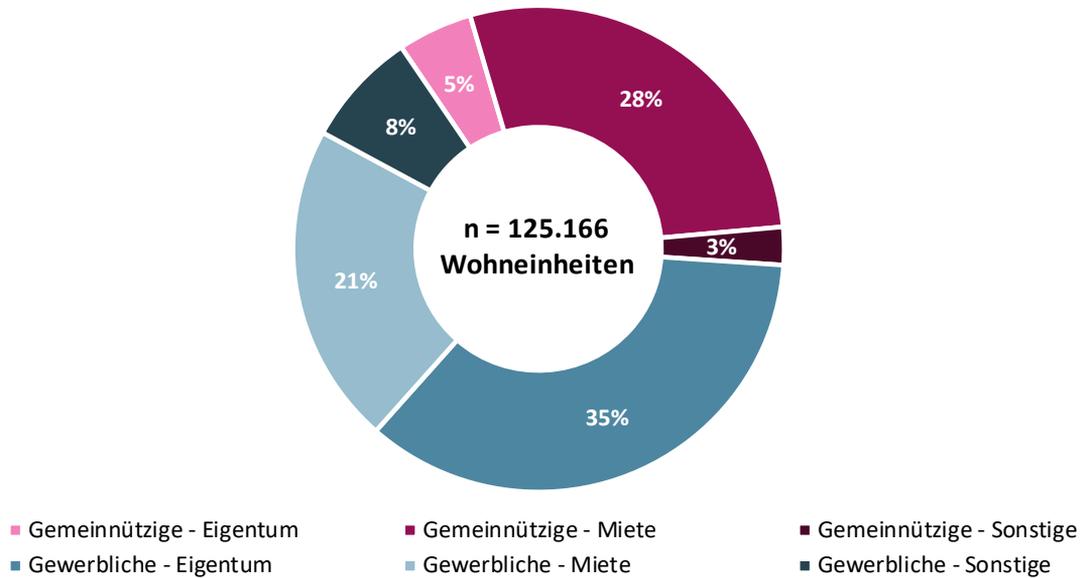
Tabelle 18: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2024

Kategorie	Österreich	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
<b>Gesamt</b>	37.300	860	2.000	6.030	3.700	1.770	3.980	2.760	1.450	14.770
<b>Eigentum</b>	14.000	120	1.240	2.030	1.690	960	1.910	900	830	4.320
<b>Miete freifinanziert</b>	7.700	180	400	1.120	320	120	740	180	250	4.390
<b>Miete gefördert</b>	10.640	520	220	2.120	1.470	340	720	1.100	330	3.830
<b>Sonstige</b>	4.960	40	140	760	220	350	610	580	40	2.230

Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024

Während in Salzburg, Kärnten und Tirol die Wohnbauleistung konstant bleibt, bricht sie vergleichsweise in der Steiermark und Oberösterreich stark ein (minus 36 %, respektiv minus 26%). In Wien ist der Rückgang 2024 im Vergleich zu 2022 mit rund 14 % vergleichsweise moderat.

Abbildung 21: Anteil der Wohneinheiten nach Bauträgersegment in Österreich, 2022–2024



Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024 im Auftrag der WKO – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder; Darstellung: AEA

Abbildung 21 zeigt den Anteil der errichteten Wohneinheiten nach Bauträgersegment. Die Kategorie mit dem größten Anteil sind Eigentumswohnungen, die von gewerblichen Bauträgern errichtet wurden (35 %). Das zweitstärkste Segment sind mit 28 % geförderte Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauträgern.

Tabelle 19: Anteil der Wohneinheiten nach Bauträgersegment und Bundesland, 2022–2024

Bundesland	Gemeinnützige: Eigentum	Gemeinnützige: Miet	Gemeinnützige: Sonstige	Gewerbliche: Eigentum	Gewerbliche: Miet	Gewerbliche: Sonstige	Gesamtanzahl Wohnobjekte
Österreich	4,9 %	28,1 %	2,5 %	35,5 %	21,4 %	7,6 %	125.166
B	0,5 %	71,5 %	7,9 %	13,6 %	5,6 %	0,8 %	2.844
K	1,5 %	16,3 %	0,0 %	60,8 %	10,2 %	11,1 %	5.556
NÖ	4,9 %	45,7 %	4,6 %	27,3 %	11,9 %	5,6 %	20.360
OÖ	0,0 %	39,8 %	0,0 %	47,1 %	10,6 %	2,5 %	11.979
S	13,5 %	19,6 %	6,0 %	46,3 %	6,9 %	7,6 %	5.058

Bundesland	Gemeinnützige: Eigentum	Gemeinnützige: Miete	Gemeinnützige: Sonstige	Gewerbliche: Eigentum	Gewerbliche: Miete	Gewerbliche: Sonstige	Gesamtanzahl Wohnobjekte
St	5,5 %	16,5 %	0,0 %	38,7 %	24,4 %	15,0 %	16.630
T	5,8 %	32,3 %	0,0 %	46,2 %	7,3 %	8,4 %	8.009
V	1,4 %	18,4 %	0,2 %	60,3 %	16,1 %	3,6 %	5.558
W	4,0 %	22,9 %	1,4 %	28,9 %	35,0 %	7,9 %	47.104

Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024

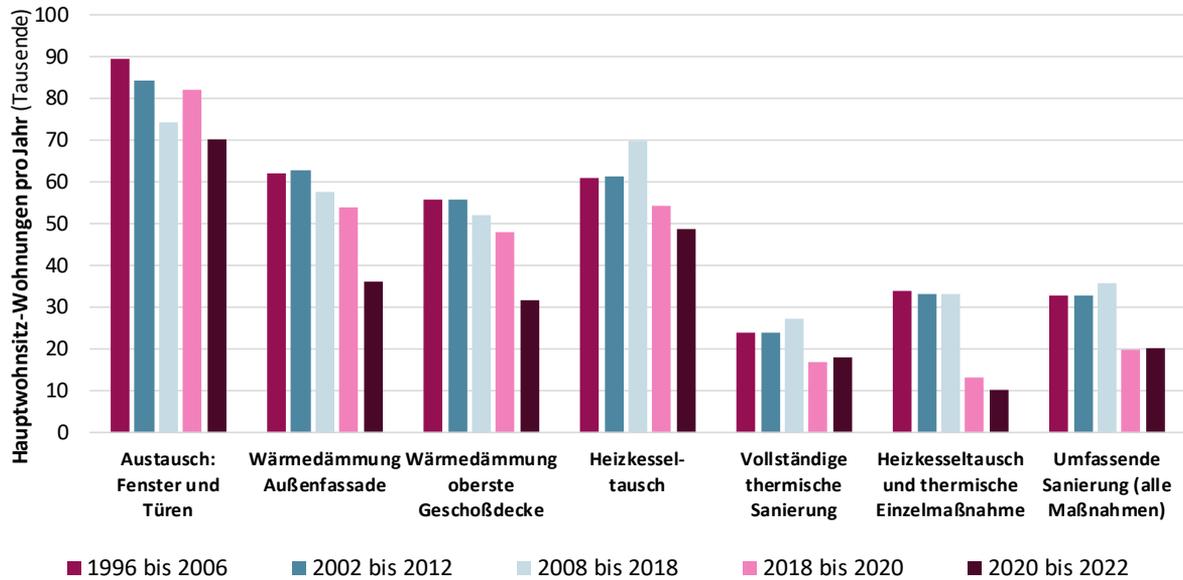
Während im Burgenland 72 % der Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern errichtete Mietwohnungen sind, sind es in Kärnten und Vorarlberg über 60 % von gewerblichen Bauträgern errichtete Eigentumswohnungen. In Wien ist das stärkste Segment die freifinanzierten Mietwohnungen, welche zwischen 2022 und 2024 errichtet wurden.

### 3.1.3 Sanierungsmaßnahmen

Die Sanierungsrate ist in Österreich nicht einheitlich definiert. In der langfristigen Renovierungsstrategie ist eine durchschnittliche Rate von 1,5 % ausgewiesen. Dieser Wert bezieht sich auf thermisch verbesserte Gebäude vor 1990, die zumindest den seit 2007 gültigen Anforderungen für größere Renovierungen gemäß der OIB-Richtlinie 6 entsprechen. Vom UBA wurde eine umfassendere Definition entwickelt, die eine durchschnittliche Sanierungsrate von 1,4 % ausweist. Im Klimaschutzbericht 2024 wird für die Periode von 2020 bis 2022 eine durchschnittliche Sanierungsrate von 1,2 % ausgeführt. Die Zielsetzungen der letzten Jahre konnten somit bis dato nicht erreicht werden.

Die folgende Grafik zeigt die Anzahl an Hauptwohnsitz-Wohnungen pro Jahr, die von unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen betroffen sind.

Abbildung 22: Anzahl der von Sanierungsmaßnahmen betroffenen Hauptwohnsitz-Wohnungen pro Jahr, 1996–2022



Quelle: (Umweltbundesamt, 2024); Darstellung: AEA

An diesen Daten erkennt man, dass die Anzahl der Sanierungen in den letzten Jahren tendenziell sinkt. In der Periode von 2020 bis 2022 sind Fenstertausch und Heizungswechsel die am meisten durchgeführten Maßnahmen.

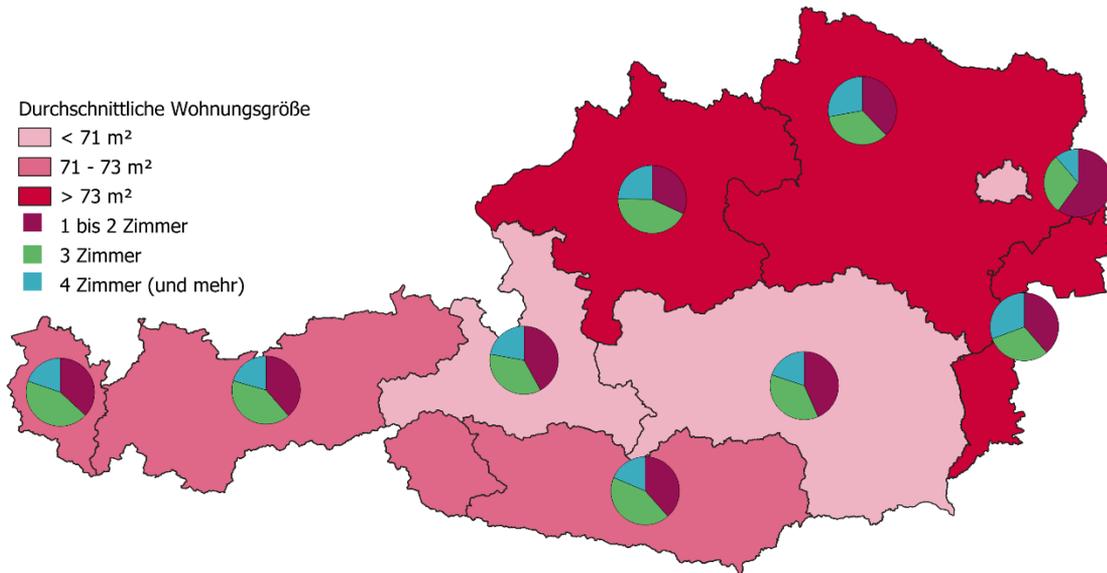
## 3.2 Bauqualität und Ausstattung

Die folgenden Unterkapitel beschreiben die Qualität der Gebäude im Mehrfamilienhaussektor in den letzten Jahren anhand verschiedener Merkmale.

### 3.2.1 Wohnungsgrößen im Neubau

Kapitel 2.2.1 zeigt unter anderem die Entwicklung der Wohnungsgrößen im Bestand. Die folgenden Grafiken stellen die Situation im Neubau dar.

Abbildung 23: Österreich-Karte – Verteilung der Wohneinheiten nach Zimmerkategorie und durchschnittliche Wohnungsgröße, 2022–2024



Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024; Darstellung: AEA

Den größten Anteil in Österreich machen die 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit 46 % aus; in Wien liegt er sogar bei 60 %. In Kärnten, Oberösterreich, Salzburg, Vorarlberg und Tirol ist hingegen die 3-Zimmer-Wohnung die stärkste Kategorie.

Tabelle 20: Verteilung der Wohneinheiten nach Zimmerkategorie und durchschnittliche Wohnungsgröße, 2022–2024

Bundesland	1 bis 2 Zimmer	3 Zimmer	4 und mehr Zimmer	Anzahl Wohneinheiten	Durchschnittliche Wohngröße [m <sup>2</sup> ]
<b>Österreich</b>	46 %	35 %	19 %	76.853	67,5
<b>B</b>	39 %	31 %	31 %	2.413	76,1
<b>K</b>	39 %	43 %	19 %	2.644	72,5
<b>NÖ</b>	38 %	34 %	28 %	15.361	74
<b>OÖ</b>	32 %	43 %	25 %	9.575	76,7
<b>S</b>	42 %	36 %	22 %	2.553	69,4

Bundesland	1 bis 2 Zimmer	3 Zimmer	4 und mehr Zimmer	Anzahl Wohneinheiten	Durchschnittliche Wohngröße [m <sup>2</sup> ]
St	43 %	37 %	20 %	10.223	64,2
T	39 %	41 %	21 %	3.738	71,9
V	37 %	43 %	20 %	3.432	72
W	60 %	29 %	11 %	26.914	56,4

Quelle: Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024; Darstellung: AEA

Die durchschnittlich größten Wohnungen gibt es mit über 75 m<sup>2</sup> im Burgenland und in Oberösterreich. In Wien sind sie mit durchschnittlich 56,4 m<sup>2</sup> am kleinsten.

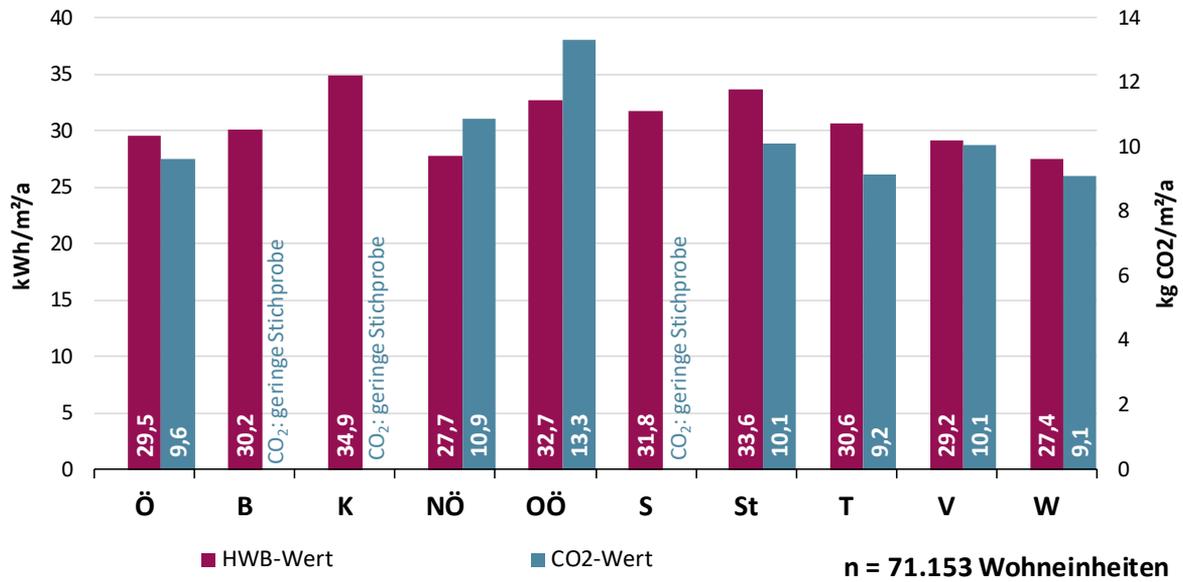
### 3.2.2 Heiz- und Energiebedarf im Neubau

Der Heizwärmebedarf (HWB) ist eine wichtige Kennzahl im Energieausweis und gibt an, wie viel Energie benötigt wird, um in einer Wohneinheit die vorgegebene Solltemperatur zu halten (20 °C). Der Primärenergiebedarf ist die Gesamtmenge an notwendiger Energie, um ein Gebäude zu betreiben, einschließlich des Energiebedarfs für die Erzeugung, Übertragung, Verteilung und Umwandlung der Energiequellen. Der erneuerbare Primärenergiebedarf (PEB-ern) beschreibt dabei den Anteil der erneuerbaren Energieträger am gesamten Primärenergiebedarf.

Als Kennwert für die Dekarbonisierung eignet sich der CO<sub>2</sub>-Wert sehr gut. Ein Wert von 0 bedeutet, dass die zugeführte Heiz-, oder Kühlenergie zu 100 % aus erneuerbaren Ressourcen hergestellt wird. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) ist der Quotient aus dem Energiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf, der den Stand der Technik aus dem Jahr 2007 repräsentiert, und ist ein Maßstab zur Bewertung der energetischen Effizienz eines Gebäudes. Der fGEE-Wert wird auf einer Skala von 0 bis 1 angegeben, wobei ein niedriger Wert eine bessere Energieeffizienz des Gebäudes bedeutet. Ein fGEE-Wert von 0 entspricht einem Nullenergiehaus, bei dem das Gebäude über das Jahr hinweg genauso viel Energie erzeugt, wie es verbraucht. Ein fGEE-Wert von 1 hingegen bedeutet, dass das Gebäude besonders energieineffizient ist und einen hohen Energieverbrauch aufweist.

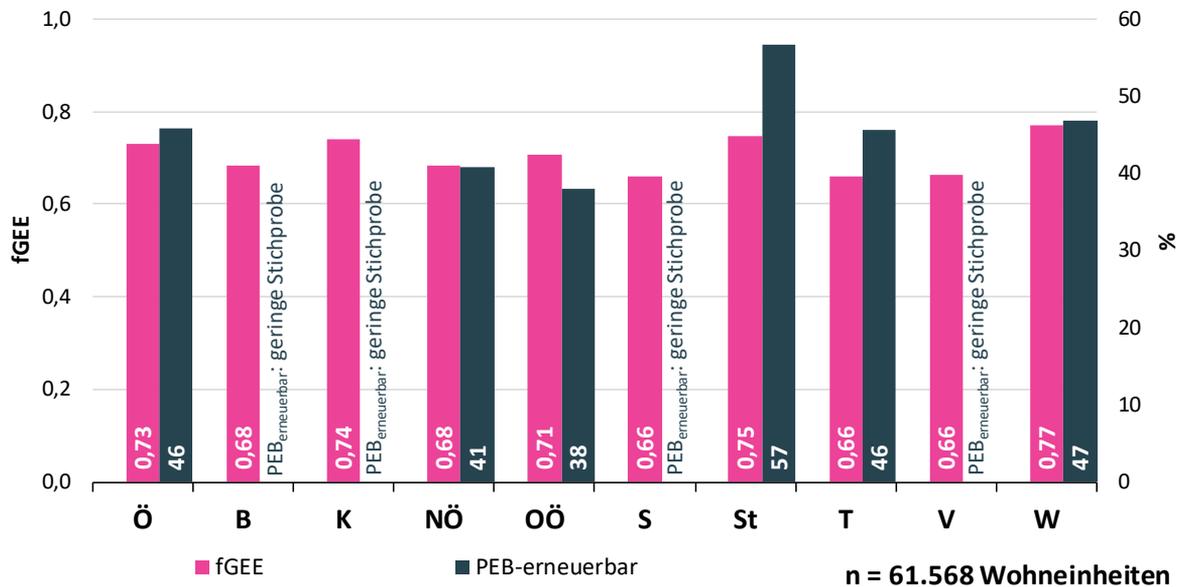
Die folgenden Grafiken geben einen Überblick über diese Kennzahlen für die fertiggestellten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in der Periode 2022–2024.

Abbildung 24: HWB (in kWh/m<sup>2</sup>.a) sowie CO<sub>2</sub> (in kg/m<sup>2</sup>.a) von fertiggestellten Wohneinheiten nach Bundesland, 2022–2024



Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024; Darstellung: AEA

Abbildung 25: fGEE und PEB<sub>erneuerbar</sub> (in Prozent) von fertiggestellten Wohneinheiten nach Bundesland, 2022–2024



Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024; Darstellung: AEA

Tabelle 21: HWB (in kWh/m<sup>2</sup>.a), CO<sub>2</sub> (in kg/m<sup>2</sup>.a) und PEB<sub>erneuerbar</sub> (in Prozent) nach Bundesland, 2022–2024

Bundesland	HWB [kWh/m <sup>2</sup> .a]	Gesamtanzahl Wohneinheiten HWB	CO <sub>2</sub> [kg/m <sup>2</sup> .a]	Gesamtanzahl Wohneinheiten CO <sub>2</sub>	PEB-ern [%]	Gesamtanzahl Wohneinheiten PEB-ern	fGEE	Gesamtanzahl Wohneinheiten fGEE
<b>Österreich</b>	29,5	71.153	9,6	22.244	45,9	19.860	0,73	61.568
<b>B</b>	30,2	1.733	-	-	-	-	0,68	1.503
<b>K</b>	34,9	2.407	-	-	-	-	0,74	2.040
<b>NÖ</b>	27,7	12.424	10,9	3.562	40,8	3.462	0,68	11.187
<b>OÖ</b>	32,7	8.536	13,3	1.126	38,1	1.033	0,71	7.469
<b>S</b>	31,8	2.205	-	-	-	-	0,66	1.969
<b>St</b>	33,6	7.823	10,1	1.507	56,7	1.168	0,75	6.301
<b>T</b>	30,6	3.743	9,2	973	45,7	780	0,66	3.062
<b>V</b>	29,2	2.722	10,1	560	-	-	0,66	2.063
<b>W</b>	27,4	29.560	9,1	13.183	46,9	12.992	0,77	25.974

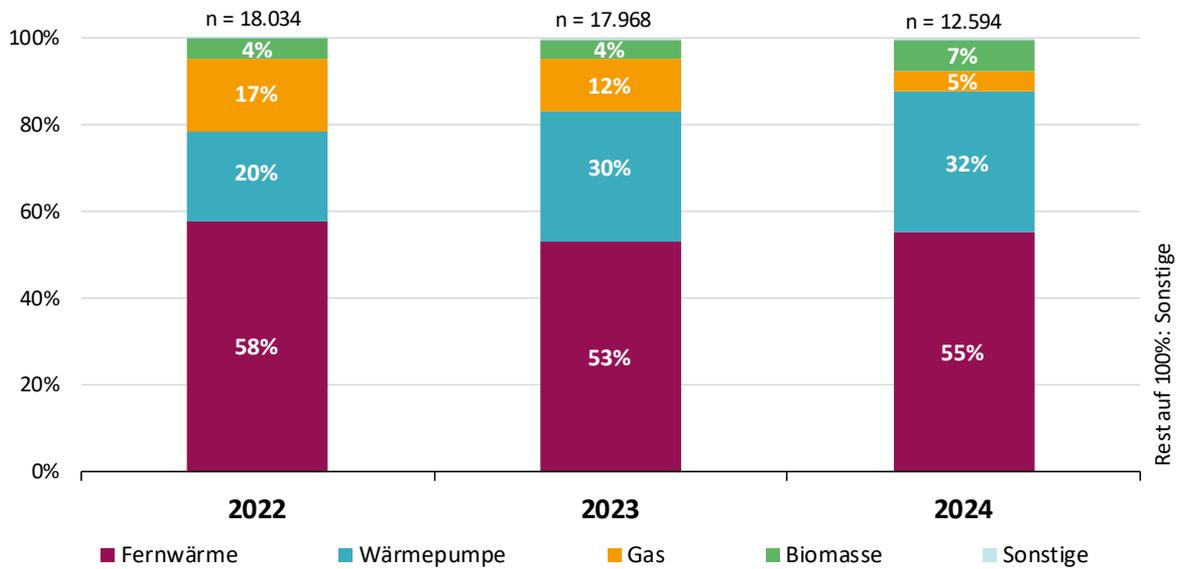
Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024

Der Heizwärmebedarf von Wohneinheiten, die in den Jahren 2022–2024 in Österreich fertiggestellt wurden, liegt bei 29 kWh/m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Energieklasse B. Wien, Niederösterreich und Vorarlberg befinden sich unter dem Österreich-Schnitt, alle anderen Bundesländer über dem Wert von 30 kWh/m<sup>2</sup>. Der Anteil des erneuerbaren Primärenergiebedarfs ist in der Steiermark, Kärnten und Salzburg am höchsten und erreicht österreichweit 45,9 %. In Österreich ist der CO<sub>2</sub>-Wert seit 2022 von 10,8 auf 8,4 gesunken. Der fGEE-Wert liegt im Neubau in den Fertigstellungsjahren 2022–2024 bei 0,73. Die niedrigsten fGEE-Werte weisen Salzburg, Vorarlberg und Tirol mit 0,66 aus.

### 3.2.3 Entwicklung der Energieträger für die Heizung

Die folgende Grafik und Tabelle veranschaulichen die Entwicklung der Energieträger seit 2022 für Wohneinheiten im Neubau (neu errichtete sowie umfassend sanierte Wohngebäude und Dachgeschoßausbauten), und zwar für Österreich gesamt und die einzelnen Bundesländer.

Abbildung 26: Entwicklung fertiggestellter Wohneinheiten in Österreich nach Energieträger, 2022–2024



Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024; Darstellung: AEA

Im Neubau und in sanierten Gebäuden ist die Fernwärme der dominierende Energieträger in Österreich. Gleichzeitig steigt der Anteil der Wärmepumpen deutlich an.

Tabelle 22: Anteil fertiggestellter Wohneinheiten nach Energieträger und Bundesland, 2022–2024

Bundesland	Fernwärme	Wärmepumpe	Gas	Biomasse	Sonstige	Gesamtanzahl Wohneinheiten
Österreich	55 %	27 %	12 %	5 %	0 %	48.596
B	25 %	63 %	11 %	-	0 %	1.481
K	70 %	18 %	1 %	11 %	-	2.756
NÖ	50 %	33 %	13 %	4 %	-	8.659
OÖ	46 %	24 %	19 %	10 %	-	6.109
S	63 %	18 %	2 %	17 %	-	2.027
St	81 %	8 %	9 %	2 %	-	4.918
T	28 %	48 %	12 %	12 %	-	3.404

Bundesland	Fernwärme	Wärmepumpe	Gas	Biomasse	Sonstige	Gesamtanzahl Wohneinheiten
<b>V</b>	4 %	68 %	19 %	1 %	7 %	1.108
<b>W</b>	62 %	24 %	12 %	2 %	0 %	18.134

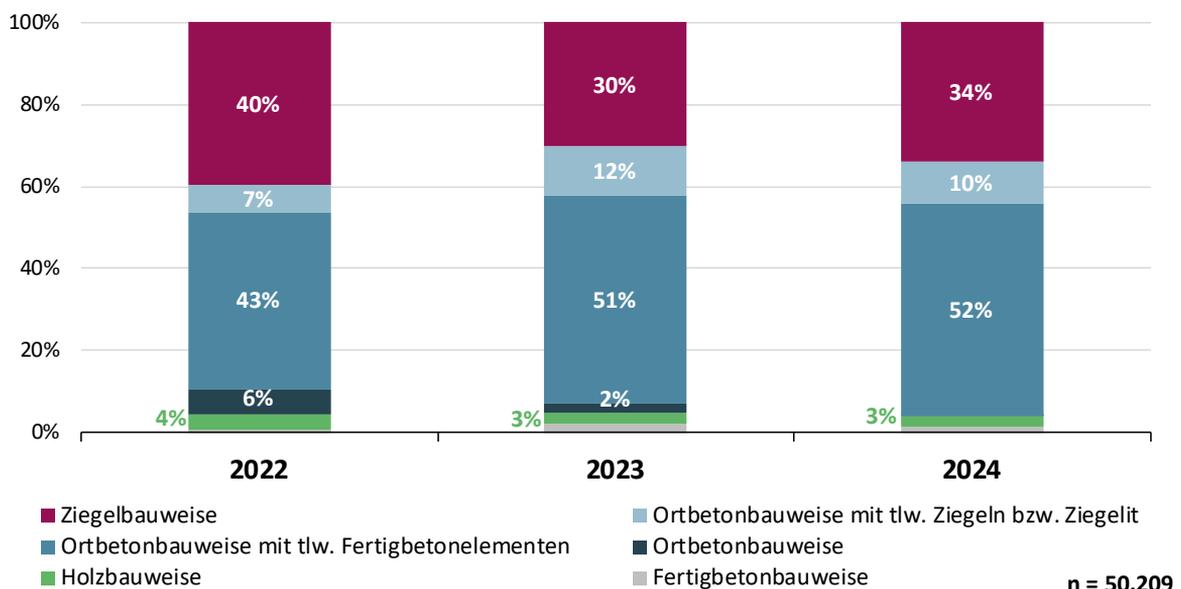
Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024

Im Burgenland und Vorarlberg stellt die Wärmepumpe mit über 60 % den größten Anteil dar. In Kärnten, Salzburg und Wien dominiert die Fernwärme.

### 3.2.4 Entwicklung der vorwiegend verwendeten Baustoffe

Die folgende Grafik beschreibt die Entwicklung der im Mehrfamilienhausbau verwendeten Baustoffe in den fertiggestellten Wohneinheiten seit 2022.

Abbildung 27: Entwicklung fertiggestellter Wohneinheiten in Österreich nach verwendetem Baustoff, 2022–2024



Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024; Darstellung: AEA

Tabelle 23: Anteil fertiggestellter Wohneinheiten nach verwendetem Baustoff und Bundesland, 2022–2024

Bundesland	Fertigbetonbauweise	Holzbauweise	Ortbetonbauweise	Ortbetonbauweise mit teils Fertigbeton-elementen	Ortbetonbauweise mit teils Ziegeln oder Ziegelit	Ziegelbauweise	Gesamtanzahl Wohnobjekte
<b>Österreich</b>	1 %	3 %	3 %	48 %	10 %	35 %	50.209
<b>B</b>	-	2 %	-	13 %	5 %	80 %	1.493
<b>K</b>	-	8 %	1 %	55 %	14 %	23 %	2.859
<b>NÖ</b>	0 %	3 %	1 %	20 %	11 %	65 %	8.812
<b>OÖ</b>	-	2 %	-	11 %	12 %	75 %	6.110
<b>S</b>	0 %	8 %	5 %	71 %	1 %	14 %	2.047
<b>St</b>	0 %	3 %	-	24 %	16 %	57 %	5.057
<b>T</b>	-	5 %	2 %	75 %	11 %	7 %	3.403
<b>V</b>	-	9 %	-	18 %	20 %	53 %	1.082
<b>W</b>	3 %	2 %	7 %	75 %	6 %	7 %	19.346

Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024

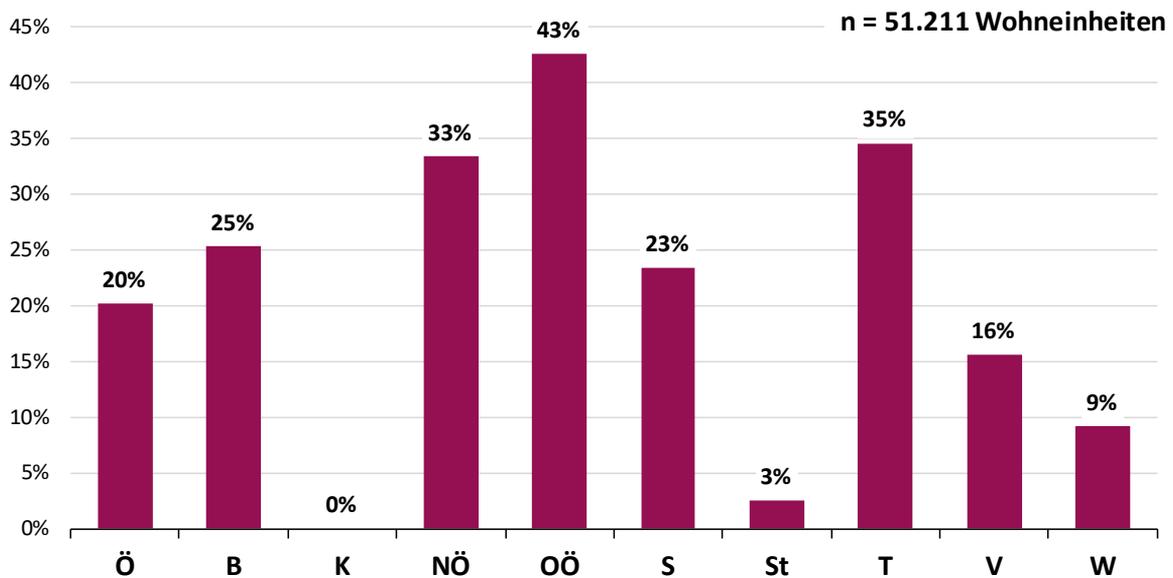
Die vorrangige Bauweise in Österreich mit insgesamt 48 % ist Ortbetonbauweise mit teilweise Ziegeln beziehungsweise Ziegelit. In Wien und Tirol dominiert diese Bauweise mit 75 %. In den Bundesländern mit einem hohen Anteil an niedrigen Bauklassen wie Niederösterreich, Oberösterreich und das Burgenland überwiegt hingegen die Ziegelbauweise. Der Holzbauanteil ist mit 3 % in ganz Österreich sehr gering und erreicht in Vorarlberg mit 9 % seinen höchsten Wert.

### 3.2.5 Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Wohneinheiten müssen genügend belüftet werden, um Feuchtigkeit sowie Schadstoffe (CO<sub>2</sub> oder etwa aus Möbeln ausdunstende Substanzen) effektiv abzuführen und somit langfristig eine gesunde Raumluft und eine schimmelfreie Bausubstanz zu erhalten. Eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG) stellt dafür die energieeffizienteste Lösung dar, da die aus der Abluft abgeführte Wärme zur Vorwärmung der Zuluft zurückgewonnen werden

kann. Die folgende Grafik zeigt den Anteil der Wohneinheiten in Neubauten (ab 2022) von Mehrfamilienhäusern, die über eine solche Lüftungsanlage mit WRG verfügen.

Abbildung 28: Anteil fertiggestellter Wohneinheiten mit Wohnraumlüftung und WRG nach Bundesland, 2022–2024



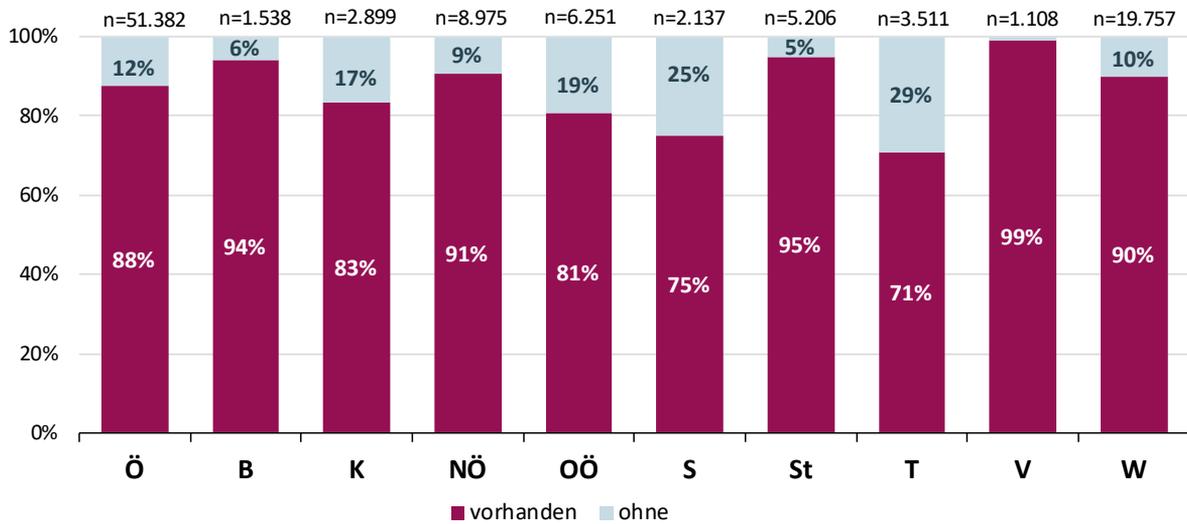
Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024; Darstellung: AEA

In Österreich verfügen 20 % der Neubauwohnungen mit den Fertigstellungsjahren 2022–2024 über eine Lüftungsanlage. In Oberösterreich, Tirol und Niederösterreich liegt dieser Anteil mit 43 %, 35 % beziehungsweise 33 % am höchsten.

### 3.2.6 Verschattung

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden folgende Kategorien erfasst: „Raffstores oder Rollläden mit händischer Bedienung“, „Raffstores oder Rollläden, elektrisch bedienbar“, „Innenliegender oder textiler Sonnenschutz mit händischer Bedienung“, „Innenliegender oder textiler Sonnenschutz mit elektrischer Bedienung“, „Sonnenschutz vorbereitet inklusive Leerverrohrung für elektrisch bedienbare Raffstores oder Rollläden“ und „Sonnenschutz vorbereitet“. Die Grafik zeigt den Anteil der fertiggestellten Wohneinheiten, die zumindest eine dieser Kategorien aufweisen.

Abbildung 29: Anteil fertiggestellter Wohneinheiten mit Sonnenschutz nach Bundesland, 2022–2024



Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024; Darstellung: AEA

Der Anteil der fertiggestellten Wohneinheiten mit Verschattung liegt in Salzburg und Tirol deutlich unter dem österreichischen Durchschnitt. Am höchsten ist er in Vorarlberg mit 99 %, der Steiermark mit 95 % und im Burgenland mit 94 %. Der Großteil der Wohneinheiten mit vorhandenem Sonnenschutz hat einen außenliegenden Sonnenschutz. Innenliegender Sonnenschutz wird in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung selten erwähnt, weshalb auf eine genauere Untergliederung verzichtet wird.

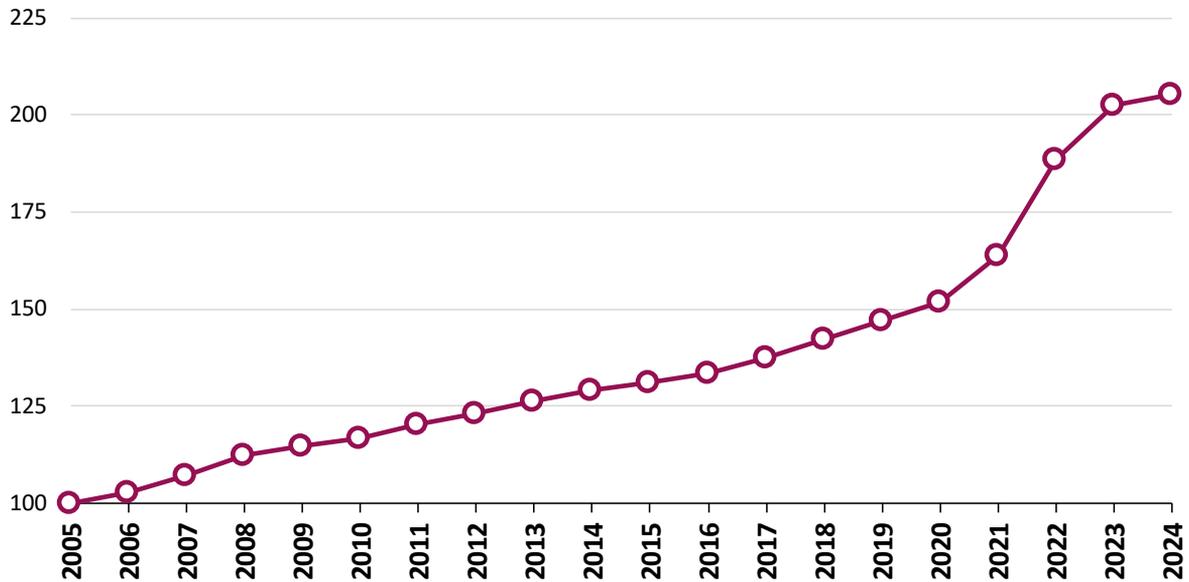
### 3.3 Baukosten

Die folgenden Unterkapitel beschreiben, wie sich die Baukosten für Neubauten von Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren entwickelt haben.

#### 3.3.1 Entwicklung des Baupreisindex für Wohngebäude

In der Grafik wird der Baupreisindex (BPI) für die Bausparte Wohnhaus- und Siedlungsbau dargestellt.

Abbildung 30: Entwicklung des Baupreisindex im Wohnhaus- und Siedlungsbau, 2005–2024



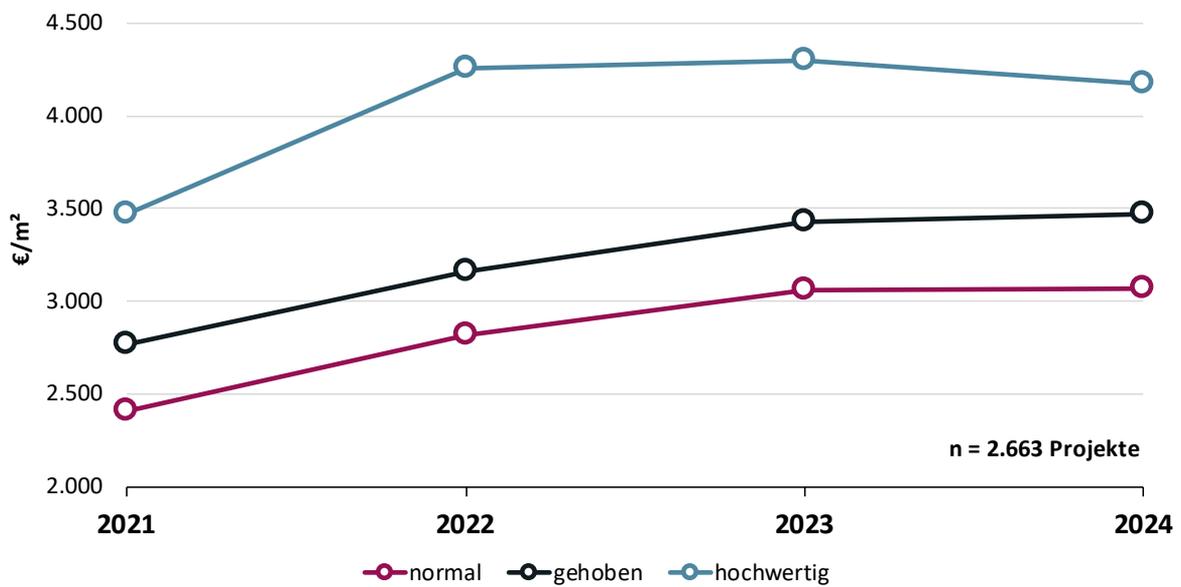
Quelle: (STATISTIK AUSTRIA, 2024b); Darstellung: AEA

Der Baupreisindex stellt die Entwicklung der von Auftraggebern zu bezahlenden Preisen dar. Er inkludiert neben den Produktionsfaktoren Material und Lohn beispielsweise auch Veränderungen der Produktivität oder Gewinnspannen von Bauunternehmen (vergleiche Baupreisindex der STATISTIK AUSTRIA (STATISTIK AUSTRIA, 2024b)). Der Baupreisindex ist seit 2020 um 50 Punkte stark gestiegen. Der Wert von 2024 (Durchschnitt Q1–Q3) liegt um 100 Punkte über dem Wert von 2005.

### 3.3.2 Entwicklung der Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Bau- und Ausstattungsbeschreibung fertiggestellter Wohngebäude nach Ausstattungskategorien mit Daten von EXPLOREAL geschätzt. Als Herstellungskosten bezeichnet man sämtliche Aufwendungen, die beim Bau einer Immobilie entstehen (Materialkosten, Fertigungskosten, Kosten für Handwerker, Baugenehmigungen et cetera). Diese beinhalten, im Gegensatz zum Baupreisindex der Statistik Austria, keine Veränderungen der Produktivität oder Gewinnspannen. Die Herstellungskosten werden mit Popp (2024) geschätzt und anschließend mithilfe des Baupreisindex für das jeweilige Fertigstellungsjahr preisvalorisiert.

Abbildung 31: Herstellungskosten fertiggestellter Wohneinheiten, preisvalorisiert mit BPI, 2021–2024



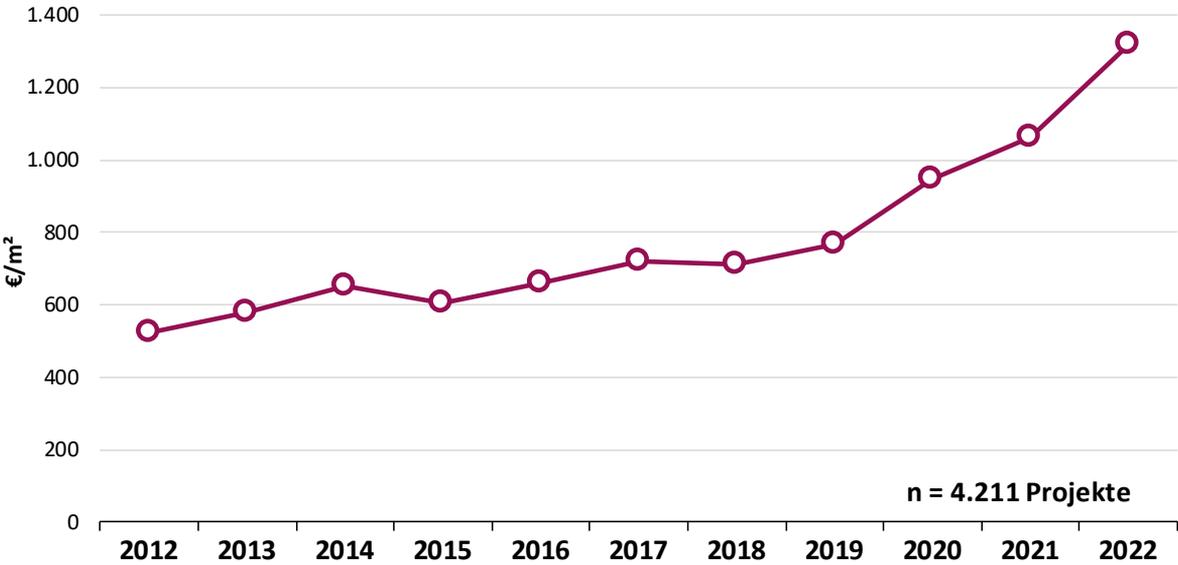
Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024, Popp 2024 (Roland, 2024), (STATISTIK AUSTRIA, 2024b); Darstellung: AEA

Die valorisierten Herstellungskosten in der hochwertigen Ausstattungskategorie sind von 2021 auf 2022 stark gestiegen und von 2022 bis 2024 nahezu unverändert geblieben beziehungsweise leicht gesunken. In den Kategorien „normal“ und „gehoben“ haben die Herstellungskosten zwischen 2021 und 2024 um rund 27 % beziehungsweise 25 % zugenommen.

### 3.4 Entwicklung Grundkostenanteil

Der Grundkostenanteil ermittelt sich aus dem Kaufpreis der unbebauten Liegenschaft dividiert durch die erzielbare Nutzfläche. In Abbildung 32 wird die Entwicklung des Grundkostenanteils von Projekten freifinanzierter Neubauprojekte in Österreich dargestellt.

Abbildung 32: Entwicklung des Grundkostenanteils in Österreich im freifinanzierten Neubau nach Ankaufsjahr, 2012–2022



Quelle: EXPLOREAL GmbH 2024; Darstellung: AEA

Der Grundkostenanteil ist im Zeitraum von 2012 bis 2022 von 522 €/m² auf 1.321 €/m² angestiegen.

# 4 Wärmewende in Wohngebäuden

Wie aus den vorherigen Kapiteln hervorgeht, heizt in Österreich noch rund ein Drittel der Haushalte mit fossilen Energieträgern (Gas, Öl oder Kohle).

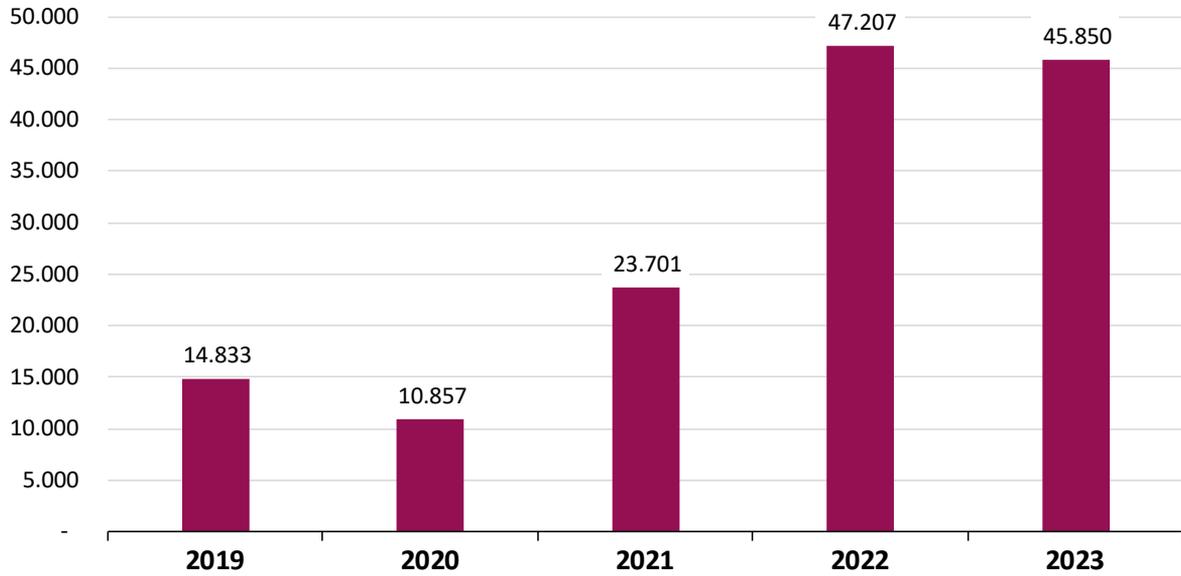
Im städtischen Bereich wird der Tausch einer Heizung mit fossilen Brennstoffen gegen einen Fernwärmeanschluss bevorzugt. Ist der Anschluss nicht möglich, gibt es eine Vielfalt an weiteren klimafreundlichen Systemen. Beim Heizungstausch ist die Energieeffizienz der thermischen Hülle ein entscheidender Erfolgsfaktor: Eine umfassende Sanierung senkt die Heizlast erheblich, wodurch man eine viel größere Auswahl an Möglichkeiten für das neue Heizsystem hat und auch kleinere und damit kostengünstigere Anlagen infrage kommen, die sich leichter in bestehende Gebäude integrieren lassen.

Kombiniert mit einer thermischen Sanierung ist die Abkehr von fossilen Brennstoffen nicht nur für das Klima vorteilhaft, sondern reduziert auch die Abhängigkeit der Bewohner:innen von steigenden Energiepreisen. Für Gebäude- und Wohnungseigentümer:innen sowie für Genossenschaften ist die Umstellung zudem entscheidend, um die Gebäude zukunftsfähig zu machen und den Wert ihres Immobilienportfolios zu erhalten beziehungsweise zu steigern.

## 4.1 Förderungen für die thermisch-energetische Sanierung

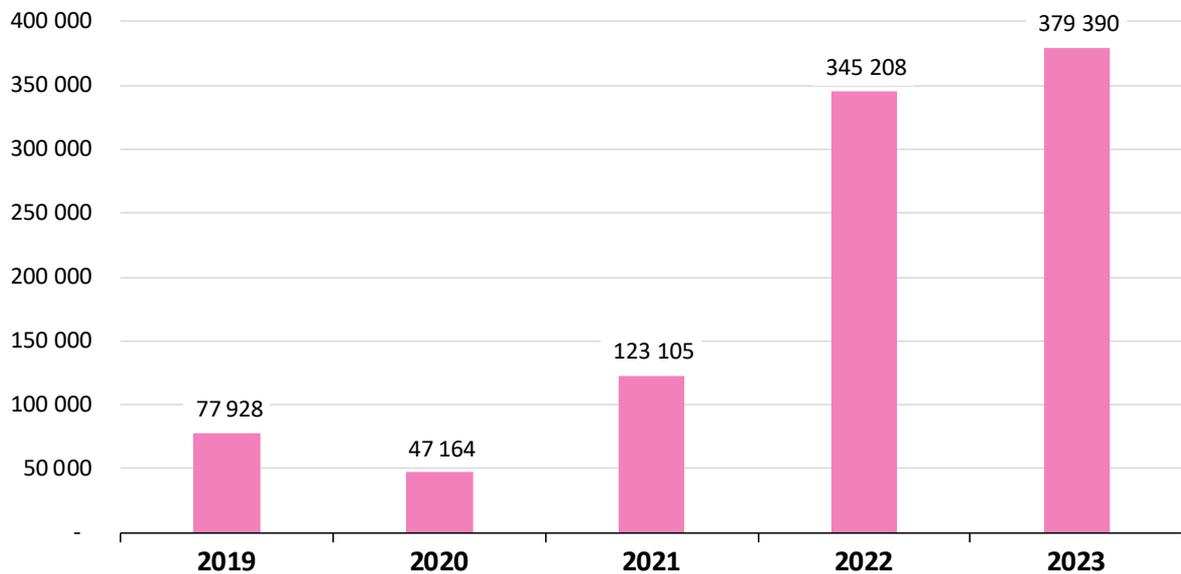
Die thermisch-energetische Sanierung wurde in den letzten Jahren stark gefördert. Die folgende Grafik zeigt, wie zum Beispiel die Förderung der Kommunalkredit Public Consulting (KPC) in den vergangenen Jahren angenommen wurde.

Abbildung 33: Genehmigte Projekte für die Sanierungsoffensive, 2019–2023



Quelle: Daten: (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2019), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2020), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2021), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2022), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2023); Darstellung: AEA

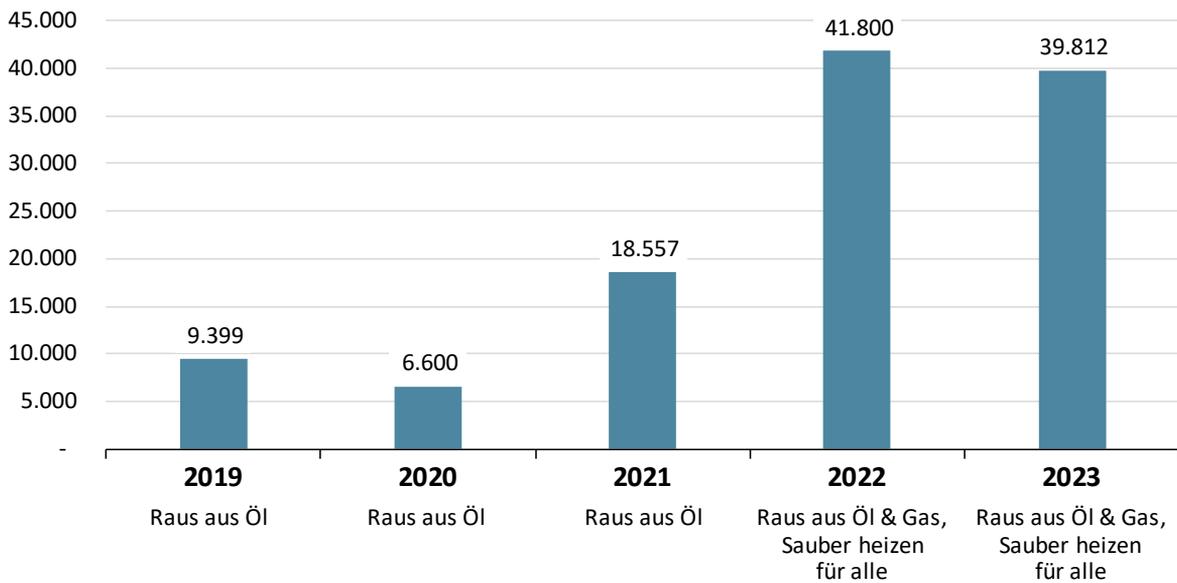
Abbildung 34: Förderungsbarwerte für die Sanierungsoffensive in 1.000 Euro, 2019–2023



Quelle: Daten: (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2019), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2020), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2021), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2022), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2023); Darstellung: AEA

In vielen städtischen Gebieten können fossilbasierte Heizungssysteme durch einen Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz ersetzt werden. Deshalb wird diese Option auch in erster Linie gefördert. Ist die Anschlussmöglichkeit an ein Nah- oder Fernwärmenetz nicht gegeben, kann eine andere Art von erneuerbarer Energieerzeugung (zum Beispiel Holzcentralheizung oder Wärmepumpe) gefördert und installiert werden. Die folgenden Grafiken verdeutlichen, wie sich die Anzahl der genehmigten Projekte für den Heizungstausch im Rahmen der verschiedenen Förderinitiativen in den letzten Jahren erhöht hat.

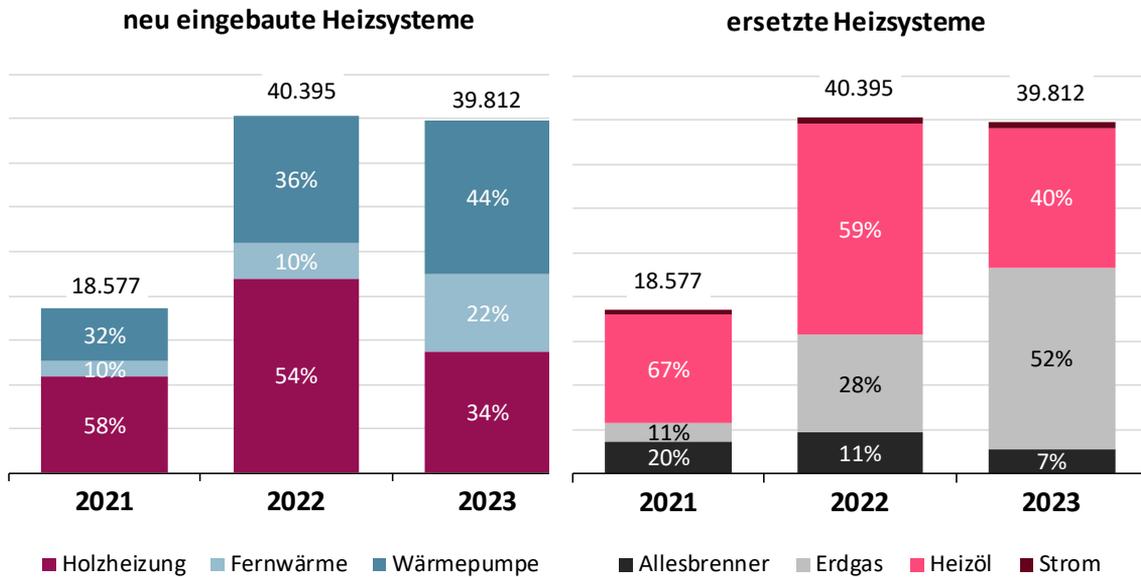
Abbildung 35: Anzahl der geförderten Heizungswechsel, 2019–2023



Quelle: Kommunal Kredit Public Consulting 2019 -2023 (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2019), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2020), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2021), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2022), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2023);  
Darstellung: AEA

Die nächsten Grafiken illustrieren, welche Heizsysteme im Rahmen der Initiative „Raus aus Öl und Gas“ ausgetauscht wurden und welche Technologien dabei zum Einsatz kamen.

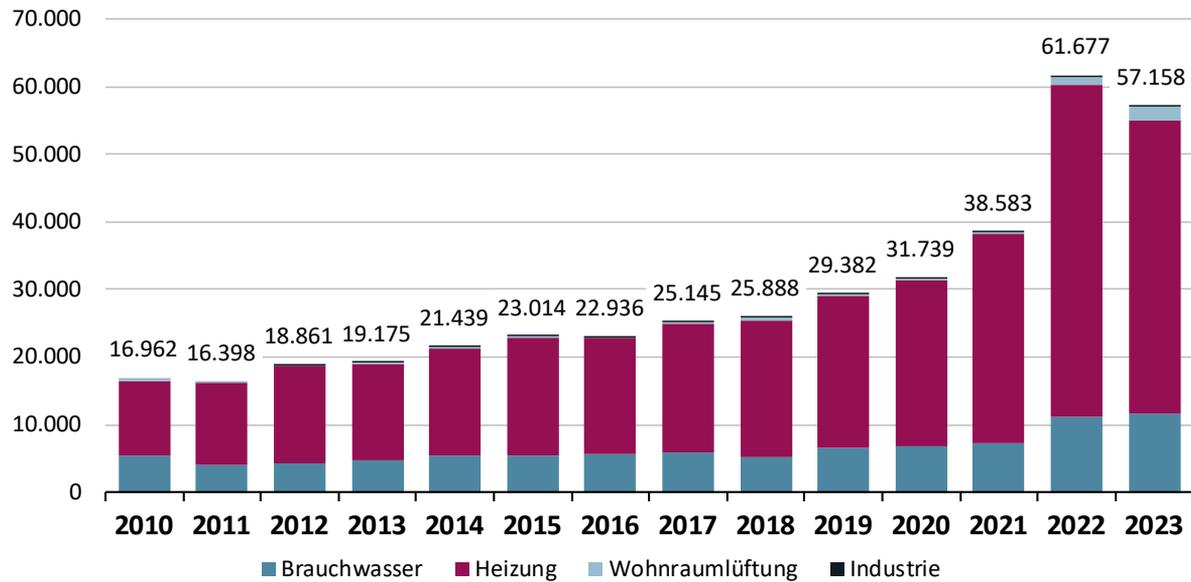
Abbildung 36: Förderfälle „Raus aus Öl und Gas“ (2023 inklusive „Sauber Heizen für Alle“), 2021–2023



Quelle: Kommunal Kredit Public Consulting 2019 -2023 (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2019), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2020), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2021), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2022), (Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2023); Darstellung: AEA

Besonders Wärmepumpen verzeichnen in den letzten Jahren also ein großes Wachstum. Der technologische Fortschritt kombiniert mit der steigenden Erfahrung von Fachkräften (bei Planung, Installation, Betrieb) ermöglicht eine breitere und schnellere Anwendbarkeit in immer mehr Gebäudetypen.

Abbildung 37: Absatz von Wärmepumpen nach Jahr und Typ, 2010–2023



Quelle: Wärmepumpen Marktentwicklung 2022 (Biermayr P., 2022); Darstellung: AEA

In einem Energiesystem, das verstärkt durch volatile erneuerbare Energiequellen wie Windkraft und Photovoltaik bestimmt wird, ist Flexibilität ein entscheidender Faktor für günstige und stabile Energieversorgung. Auch Wärmepumpen beziehungsweise Gebäude können hierbei einen Beitrag leisten, etwa indem Speichermassen oder Warmwasserspeicher gezielt genutzt werden.

Die in Österreich installierten Wärmepumpen lassen sich seit 2005 in der Regel fernschalten und sind seit 2015 mit einer Smart-Grid-Schnittstelle ausgestattet. Bis Ende 2023 waren in Österreich circa 244.900 Gebäude mit Smart-Grid-Wärmepumpen ausgestattet, was einem Lastverlagerungspotenzial von rund 0,84 GW<sub>el</sub> entspricht. Werden Gebäude mit fernschaltbaren Wärmepumpen in das Lastverlagerungspotenzial eingerechnet, so resultiert daraus für 2023 ein Bestand von rund 378.400 Gebäuden mit einem maximalen Lastverlagerungspotenzial von 1,41 GW<sub>el</sub> (Bundesministerium für Klimaschutz 2023).

## 4.2 Fallbeispiele: Innovatives Konzept für die Heizungsumstellung

Trotz Förderungen ist die Umstellung der Heizungsanlage mit Aufwand und Herausforderungen verbunden. Einerseits fehlt es für die zentralisierte Wärmeversorgung oft an Platz, um die notwendigen Steigleitungen in den Allgemeinbereichen anzubringen. Andererseits stellt die Installation einer neuen Wärmeverteilung in den Wohnungen für die Bewohner:innen erhebliche Umstände dar. Eine innovative Lösung bietet daher die Verlegung der neuen Wärmeverteilung direkt an der Gebäudefassade, kombiniert mit einer hocheffizienten Überdämmung. Dieses Konzept wurde bereits erfolgreich in mehreren Mehrfamilienhäusern in Österreich umgesetzt. Die

folgenden Beispiele zeigen, wie diese Methode in zwei Gebäuden – eines in Wien und eines in Bludenz (Vorarlberg) – realisiert wurde.

Das Mehrfamilienhaus der Alpenländischen Gemeinnützigen Wohnbau GmbH in der Südtiroler Siedlung in Bludenz stammt aus den 1950er- bis 1960er-Jahren ([klimaaktiv.at/suedsan-1](http://klimaaktiv.at/suedsan-1)). Abgesehen von den in den 1980er-Jahren erneuerten Fenstern befand sich das Gebäude noch weitgehend im Originalzustand. Ähnlich verhielt es sich mit dem Mehrfamilienhaus der Sozialbau AG in der Großen Neugasse in Wien ([klimaaktiv.at/grosse-neugasse](http://klimaaktiv.at/grosse-neugasse)). Auch dieses Gebäude aus derselben Bauperiode wies einen schlechten Wärmeschutz auf. In beiden Gebäuden waren ursprünglich dezentrale Heizungsanlagen installiert (Bludenz: Einzelöfen mit Pellets oder Stückholz; Wien: Gasetagenheizung mit Radiatoren).

Abbildung 38: Links: Mehrfamilienhaus in der Südtiroler Siedlung in Bludenz (Vorarlberg). Rechts: Mehrfamilienhaus in der Großen Neugasse in Wien. Beide Objekte im sanierten Zustand.



Bild links: Alpenländische © Scherl / Rechts: Sozialbau AG

Das Konzept ist für beide Mehrfamilienhäuser identisch: Die Wärmeverteilung wird – ähnlich einer Fußbodenheizung – an der Außenseite der bestehenden Außenwand installiert und durch eine hocheffiziente thermische Isolierung überdämmt, damit die Wärme in die Wohnräume abgegeben wird.

Durch die umfassende Optimierung der Gebäudehülle (einschließlich der hochwertigen Dämmung von Außenwänden und Dach sowie des Einbaus hocheffizienter Fenster) konnte der Heizwärmebedarf beider Gebäude erheblich reduziert werden. Im Beispiel aus Vorarlberg wird zusätzlich eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingesetzt, was die Energieeffizienz weiter steigert. Mit einem Wert von nur 20–25 kWh/m<sup>2</sup>a wird eine kompakte Wärmeversorgung über ein Niedertemperatursystem möglich.

Die Wärmeaufbereitung erfolgt in beiden Fällen mit Wärmepumpen: In Bludenz wird eine 24-kW-Luftwärmepumpe eingesetzt, während in Wien eine 30-kW-Sole-Wärmepumpe mit acht Erdsonden (in 100 Meter Tiefe) installiert wurde. Die Wärme wird über die zuvor erwähnten Flächenheizungen an die Gebäudefassade verteilt. Die Warmwasseraufbereitung wird in Bludenz von derselben Wärmepumpe übernommen, die auch für die Heizung zuständig ist. In Wien hingegen versorgen zwei 60-kW-Luftwärmepumpen sowie eine 75-kW-Wasser-Wasser-Wärmepumpe als Booster das Gebäude sowie das Nachbarobjekt. Für die Warmwasserversorgung ist ein zentrales Frischwassermodul pro Gebäude installiert. Sowohl im Wiener als auch im Vorarlberger Beispiel ist zusätzlich eine Photovoltaikanlage auf dem Dach angebracht, um die Wärmepumpen zu unterstützen. Die Anlage in Wien hat eine Leistung von 13 kWp, während die in Bludenz 27 kWp beträgt.

Dank des neuen Systems konnten die alten Heizlösungen (darunter Gasthermen, Einzelöfen und Radiatoren) vollständig aus den Wohnungen entfernt werden. Ein weiterer Vorteil dieses Systems besteht darin, dass es im Sommer eine Temperierung der Wohnräume um bis zu 2 °C ermöglicht.

# 5 Über diesen Bericht

Für die Auswertungen zum Gebäudebestand und zu den historischen Fertigstellungszahlen wurden öffentliche Daten der Statistik Austria verwendet. Für Analysen im Bereich Neubau und Bauqualität kamen Daten der Bauträgerdatenbank EXPLOREAL zum Einsatz.

Sämtliche publik gemachten Neubauprojekte werden von EXPLOREAL binnen 14 Tagen nach Veröffentlichung der Eckparameter durch den jeweiligen Projekterrichter (gewerbliche Wohnbauträger und gemeinnützige Genossenschaften) mit den dort publizierten Daten erfasst und laufend aktualisiert. Ergänzend werden aus weiteren öffentlich zugänglichen Quellen Daten zu den Projekten erhoben. Dazu gehören vor allem Grundbuch, Firmenbuch, Immobilienplattformen, Makler:innen, Vor-Ort-Erhebungen, Fachpublikationen sowie Bau- und Ausstattungsbeschreibungen. Sind im Internet oder im Grundbuch Informationen zu einzelnen Wohneinheiten öffentlich einsehbar, werden diese auf Topebene in der Datenbank eingetragen, insbesondere Nutzfläche, Zimmeranzahl, Freiflächen, Angebots- und Kaufpreise, Verwertungsdatum, Käufer:innen sowie Mieten. Alle Auswertungen von EXPLOREAL betreffen Neubauprojekte, die zwischen 2022 und 2024 fertiggestellt wurden (abrufbar unter [exploreal.at](https://exploreal.at)).

Für das Kapitel 3.2 „Bauqualität und Ausstattung“ wurden alle von EXPLOREAL erfassten fertiggestellten und geplanten Wohneinheiten in Österreich mit einer vorhandenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) und einem Fertigstellungsjahr zwischen 2022 und 2024 ausgewertet. Für die Energiekennzahlen wurden die verfügbaren Energieausweise von Bauträgerprojekten herangezogen. Die Kennzahlen CO<sub>2</sub> und PEB-ern wurden ausschließlich durch die in die Datenbank eingepflegten Energieausweise ermittelt. Zusätzlich wurden für die HWB-Werte die gemäß Energieausweisvorlagegesetz 2012 verpflichtend von den Bauträgern in den Vermarktungsunterlagen veröffentlichten Daten herangezogen.

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittliche THG-Emissionen pro Kopf (tCO <sub>2</sub> -Äquivalent/Kopf) im Gebäudesektor nach Bundesland, 2022 .....	12
Tabelle 2: Anzahl der Wohngebäude nach Art und Bundesland, 2022 .....	13
Tabelle 3: Anzahl der Personen in Österreich nach Wohnform und Bundesland, 2022.....	14
Tabelle 4: Nettogrundfläche in Österreich nach Gebäudeart und Bundesland sowie durchschnittliche Nettogrundfläche/Person (in m <sup>2</sup> ) nach Bundesland, 2022 .....	16
Tabelle 5: Anzahl der Wohneinheiten nach Raumanzahl und Bundesland, 2022 .....	17
Tabelle 6: Durchschnittliche Wohnfläche (in m <sup>2</sup> ) nach Bundesland, 2004–2023 .....	19
Tabelle 7: Anzahl der Wohneinheiten nach Eigentumsverhältnis und Bundesland, 2022 .....	21
Tabelle 8: Anzahl fertiggestellter Wohngebäude nach Bundesland, 2009–2023 .....	27
Tabelle 9: Fertiggestellte Wohngebäude pro 1.000 Personen nach Bundesland, 2009–2023 .....	28
Tabelle 10: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bundesland, 2009–2023 .	30
Tabelle 11: Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Personen nach Bundesland, 2009–2023 .....	31
Tabelle 12: Anzahl der Baubewilligungen nach Bundesland, 2010–2023.....	32
Tabelle 13: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2019 .....	34
Tabelle 14: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2020 .....	34
Tabelle 15: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2021 .....	35
Tabelle 16: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2022 .....	35
Tabelle 17: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2023 .....	35
Tabelle 18: Fertiggestellte Bauträger-Wohneinheiten nach Bundesland, 2024 .....	36
Tabelle 19: Anteil der Wohneinheiten nach Bauträgersegment und Bundesland, 2022–2024 .....	37
Tabelle 20: Verteilung der Wohneinheiten nach Zimmerkategorie und durchschnittliche Wohnungsgröße, 2022–2024 .....	40
Tabelle 21: HWB (in kWh/m <sup>2</sup> .a), CO <sub>2</sub> (in kg/m <sup>2</sup> .a) und PEB <sub>erneuerbar</sub> (in Prozent) nach Bundesland, 2022–2024.....	43
Tabelle 22: Anteil fertiggestellter Wohneinheiten nach Energieträger und Bundesland, 2022–2024 .....	44
Tabelle 23: Anteil fertiggestellter Wohneinheiten nach verwendetem Baustoff und Bundesland, 2022–2024.....	46

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anzahl der Gebäude und Bevölkerung in Österreich nach Bundesländern, 2022 .....	8
Abbildung 2: Anteil der Wohngebäude und sonstigen Gebäude in Österreich nach Bundesland, 2022.....	9
Abbildung 3: Entwicklung der Beschäftigten im Bausektor (nach ÖNACE 2008), 2009–2022 .....	10
Abbildung 4: Anteil der Sektoren an den gesamten THG-Emissionen, 2022 .....	11
Abbildung 5: Durchschnittliche THG-Emissionen pro Kopf im Gebäudesektor in Österreich, 1990–2022.....	11
Abbildung 6: Anzahl der Wohngebäude nach Art in Österreich, 2022 .....	13
Abbildung 7: Anzahl der Personen in Österreich nach Wohnform, 2022.....	14
Abbildung 8: Nettogrundfläche in Österreich nach Gebäudeart, 2022 .....	15
Abbildung 9: Österreich-Karte – Nettogrundfläche nach Gebäudeart, 2022 .....	16
Abbildung 10: Anzahl der Wohneinheiten nach Raumanzahl, 2022.....	17
Abbildung 11: Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) im Bestand in Österreich, 2004–2023.....	18
Abbildung 12: Anzahl der Wohneinheiten nach Bundesland und Errichtungsjahr, 2022.....	20
Abbildung 13: Anzahl der Wohneinheiten in Österreich nach Eigentumsverhältnissen, 2022 .....	21
Abbildung 14: Primäre Heizsysteme nach überwiegend eingesetztem Energieträger, 2003–2022.	22
Abbildung 15: Anzahl und durchschnittliche Energieklasse (B, C oder D) der Gebäude nach Bauperiode .....	23
Abbildung 16: Anteil der Gebäude nach durchschnittlicher Energieklasse .....	24
Abbildung 17: Fertiggestellte Wohngebäude in Österreich pro 1.000 Einwohner:innen, 2009–2022 .....	27
Abbildung 18: Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden in Österreich, 2009–2023 .....	29
Abbildung 19: Baubewilligte Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Österreich, 2010–2023.....	32
Abbildung 20: Fertiggestellte Bauräger-Wohneinheiten, 2019–2024.....	33
Abbildung 21: Anteil der Wohneinheiten nach Baurägersegment in Österreich, 2022–2024.....	37
Abbildung 22: Anzahl der von Sanierungsmaßnahmen betroffenen Hauptwohnsitz-Wohnungen pro Jahr, 1996–2022.....	39
Abbildung 23: Österreich-Karte – Verteilung der Wohneinheiten nach Zimmerkategorie und durchschnittliche Wohnungsgröße, 2022–2024 .....	40
Abbildung 24: HWB (in kWh/m <sup>2</sup> .a) sowie CO <sub>2</sub> (in kg/m <sup>2</sup> .a) von fertiggestellten Wohneinheiten nach Bundesland, 2022–2024.....	42
Abbildung 25: fGEE und PEB <sub>erneuerbar</sub> (in Prozent) von fertiggestellten Wohneinheiten nach Bundesland, 2022–2024.....	42
Abbildung 26: Entwicklung fertiggestellter Wohneinheiten in Österreich nach Energieträger, 2022–2024.....	44
Abbildung 27: Entwicklung fertiggestellter Wohneinheiten in Österreich nach verwendetem Baustoff, 2022–2024 .....	45
Abbildung 28: Anteil fertiggestellter Wohneinheiten mit Wohnraumlüftung und WRG nach Bundesland, 2022–2024.....	47

Abbildung 29: Anteil fertiggestellter Wohneinheiten mit Sonnenschutz nach Bundesland, 2022–2024.....	48
Abbildung 30: Entwicklung des Baupreisindex im Wohnhaus- und Siedlungsbau, 2005–2024 .....	49
Abbildung 31: Herstellungskosten fertiggestellter Wohneinheiten, preisvalorisiert mit BPI, 2021–2024.....	50
Abbildung 32: Entwicklung des Grundkostenanteils in Österreich im freifinanzierten Neubau nach Ankaufsjahr, 2012–2022 .....	51
Abbildung 33: Genehmigte Projekte für die Sanierungsoffensive, 2019–2023.....	53
Abbildung 34: Förderungsbarwerte für die Sanierungsoffensive in 1.000 Euro, 2019–2023.....	53
Abbildung 35: Anzahl der geförderten Heizungswechsel, 2019–2023 .....	54
Abbildung 36: Förderfälle „Raus aus Öl und Gas“ (2023 inklusive „Sauber Heizen für Alle“), 2021–2023.....	55
Abbildung 37: Absatz von Wärmepumpen nach Jahr und Typ, 2010–2023 .....	56
Abbildung 38: Links: Mehrfamilienhaus in der Südtiroler Siedlung in Bludenz (Vorarlberg). Rechts: Mehrfamilienhaus in der Großen Neugasse in Wien. Beide Objekte im sanierten Zustand. ....	57

## Literaturverzeichnis

Biermayr P., P. E. (2022). *Wärmepumpen Marktentwicklung 2022*. Wien: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK).

*Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz*. (23. 07 2024). Von [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at):  
<https://ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40263215/NOR40263215.html>  
abgerufen

Institut Wohnen und Umwelt. (2016). *episcope.eu*. Von <https://episcope.eu/building-typology/>  
abgerufen

International Energy Agency. (19. 12 2024). Von <https://www.iea.org/countries/austria/emissions>  
abgerufen

Ipser, C., Altmann-Mavaddat, N., Bruner-Lienhart, S., Ebner, A., Frick, D., Geissler, S., . . . Trnka, G. (2022). *BUILD UP Skills – Österreich: Analyse zum nationalen Status Quo. Aus- und Weiterbildung für das Erreichen der Energie- und Klimaziele im österreichischen Gebäudesektor*. Wien: Department für Bauen und Umwelt - Universität für Weiterbildung Krems.

Kommunalkredit Public Consulting GmbH. (2019). *Umweltinvestitionen des Bundes Klima- und Umweltschutzmaßnahmen 2019*. Wien: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie.

Kommunalkredit Public Consulting GmbH. (2020). *Umweltinvestitionen des Bundes Klima- und Umweltschutzmaßnahmen 2020*. Wien: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie.

Kommunalkredit Public Consulting GmbH. (2021). *Umweltinvestitionen des Bundes Klima- und Umweltschutzmaßnahmen 2021*. Wien: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie.

Kommunalkredit Public Consulting GmbH. (2022). *Umweltinvestitionen des Bundes Klima- und Umweltschutzmaßnahmen 2022*. Wien: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie.

Kommunalkredit Public Consulting GmbH. (2023). *Umweltinvestitionen des Bundes Klima- und Umweltschutzmaßnahmen 2023*. Wien: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologien.

Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB). (2023). *Energieeinsparung und Wärmeschutz OIB-330.6-036/23*. Wien: Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB).

Roland, P. (2024). Empfehlungen für Herstellungskosten 2024. *Sachverständige*(Heft 3).

STATISTIK AUSTRIA. (2022). Gebäude- und Wohnungszählung 2021 und Abgestimmte Erwerbsstatistik 2022, Gebäude und Wohnungen. Wien: STATISTIK AUSTRIA.

STATISTIK AUSTRIA. (2023). Energiestatistik: MZ Energieeinsatz der Haushalte 2021/2022. Erstellt am 28.08.2023. Aktualisiert am 22.09.2023. STATISTIK AUSTRIA.

STATISTIK AUSTRIA. (2024a). Abgestimmte Erwerbsstatistik – Erwerbstätigkeit – Zeitreihe ab 2009. Erwerbsstatus und ÖNACE 2008 der Arbeitsstätte nach Personen und Jahr. Wien: STATISTIK AUSTRIA.

STATISTIK AUSTRIA. (2024b). Berichtsquartal 2020 Revision der Bausparten Wohnhaus- und Siedlungsbau mit Jahresdurchschnitt 2020 = 100. Wien: STATISTIK AUSTRIA.

STATISTIK AUSTRIA. (2024c). *Baumaßnahmenstatistik 2024*. Abgerufen am 2025 von <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baufertigstellungen>

Umweltbundesamt. (2024). *Klimaschutzbericht*. Wien: Umweltbundesamt.

Umweltbundesamt. (13. 02 2025). [www.umweltbundesamt.at](https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#hochster-anteil-am-energieverbrauch-zum-heizen). Von <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#hochster-anteil-am-energieverbrauch-zum-heizen> abgerufen

## Abkürzungen

AEA	Österreichische Energieagentur (Austrian Energy Agency)
B	Burgenland
BAB	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
BPI	Baupreisindex
EFH	Einfamilienhaus
fGEE	Gesamtenergieeffizienzfaktor
FTI	Forschung, Technologie und Innovation
K	Kärnten
KPC	Kommunal Kredit Public Consulting
HWB	Heizwärmebedarf
MFH	Mehrfamilienhaus
NGF	Nettogrundfläche
NÖ	Niederösterreich
OÖ	Oberösterreich
Ö	Österreich
S	Salzburg
St	Steiermark
T	Tirol
THG	Treibhausgasemissionen
UBA	Umweltbundesamt
V	Vorarlberg
W	Wien
WRG	Wärmerückgewinnung
VOC	flüchtige organische Stoffe (volatile organic components)
ZFH	Zweifamilienhaus

**Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur**

Radetzkystraße 2, 1030 Wien

+43 800 21 53 59

[servicebuero@bmimi.gv.at](mailto:servicebuero@bmimi.gv.at)

[bmimi.gv.at](http://bmimi.gv.at)