



ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

SCHNELLERHEBUNG 2026

zur Neubauleistung der gemeinnützigen
Wohnungswirtschaft im Jahr 2025
und Vorausschau 2026/27

April 2026

SCHNELLERHEBUNG 2026

Inhalt

1	Inhalt und Form der Erhebung	5
2	Hauptergebnisse	5
3	Neubauleistung der Gemeinnützigen: Langfristige Entwicklung und künftiger Trend	5
4	Detaillierergebnisse nach Bundesländern und Sitz der GBV: Fertigstellungen und laufende Bautätigkeit	9
5	Wiedervermietungen, Leerstand und Wohnungsabgänge	12
6	Sanierung und Dekarbonisierung des Wohnungsbestands	15
7	Neubau- und Sanierungsvolumen	16
8	DIAGRAMME UND TABELLEN: Entwicklung der GBV-Neubauleistung nach Bundesländern [Sitz der GBV]	18

1 Inhalt und Form der Erhebung

Die statistische Schnellerhebung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen dient der Erfassung der Bauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) für das vorangegangene Kalenderjahr. Die präsentierten Daten beruhen auf Meldungen der Mitgliedsvereinigungen des Verbandes. Soweit die Meldungen nicht [zeitgerecht] eingetroffen sind, wurden ergänzende Schätzungen auf Basis der Vorjahresangaben vorgenommen.

Gegenstand der Erhebung ist die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten, der in Bau befindlichen Wohneinheiten sowie der Bauleistung der kommenden Jahre [Baubewilligungen, voraussichtliche Fertigstellungen, geplanter Baubeginn]. Mit diesen Informationen lässt sich nicht nur ein Bild über die Leistung vergangener Jahre, sondern auch über die laufende und künftige Bautätigkeit gewinnen. Darüber hinaus werden auch Daten über die Sanierungsleistung, über Fluktuation und Leerstand in den Wohnungsbeständen sowie über Wohnungsabgänge erfasst. Schließlich wird eine Übersicht über den Marktanteil der Gemeinnützigen in der Wohnbauproduktion auf Ebene der Bundesländer gegeben.

2 Hauptergebnisse

Im Jahr 2025 stellten GBVs rund 11.900 Wohnungen (inkl. Heimeinheiten) fertig. Das liegt deutlich unter dem Vorjahreswert von 13.700 [-13 %] und 27% unter dem 10-Jahres Durchschnitt von 16.400 Wohnungen. Für 2026 wird ein weiterer Rückgang auf etwa 11.000 – 11.600 Fertigstellungen erwartet, erst danach ist wieder ein leichter Aufwärtstrend in Sicht.

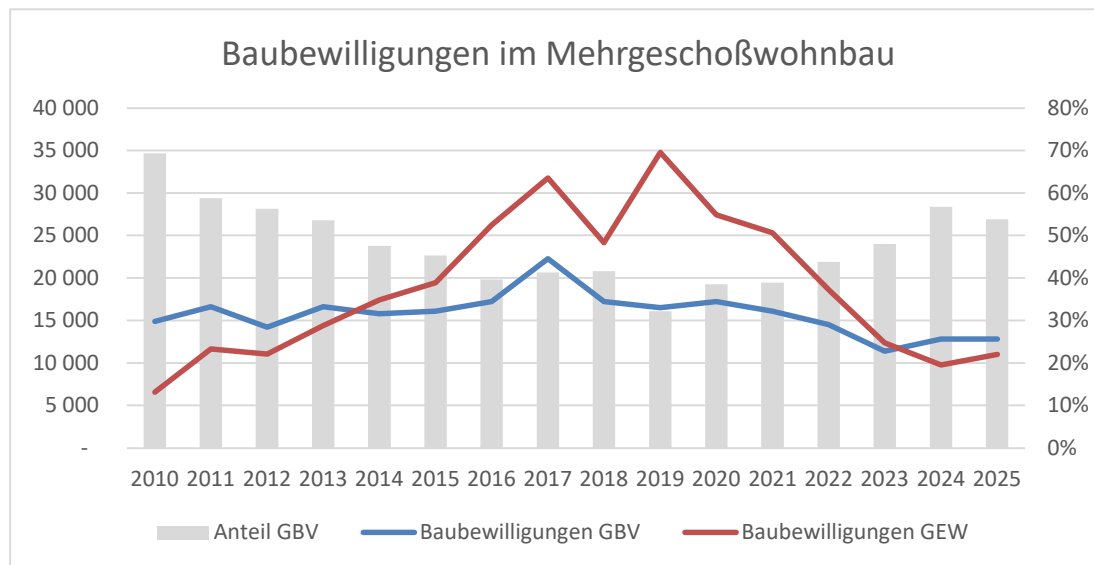
Das Neubau-Investitionsvolumen wird im Jahr 2025 auf 2,7 Milliarden Euro, das Sanierungs- und Instandhaltungsvolumen auf 1,7 Milliarden Euro geschätzt – das gesamte Investitionsvolumen der Gemeinnützigen beträgt 2025 damit rund 4,4 Milliarden Euro. Die Zahl der in Bau befindlichen Wohnungen beläuft sich Anfang 2026 auf 23.400, was um 24% unter dem 10-jährigen Durchschnitt von 30.900 liegt. Hier dürfte 2026 die Talsohle erreicht sein, für 2027 zeichnet sich ein leichter Anstieg der in Bau befindlichen Wohnungen ab. Die Zahl der thermisch sanierten Wohnungen ist 2025 mit rund 7.900 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr (6.800) wieder deutlich gestiegen [+17%]. Bei den Umstellungen auf klimafreundliche Heizsysteme setzt sich der positive Trend der letzten Jahre fort und diese erhöhten sich um 6%. Sie lagen 2025 bei rund 6.900 Wohnungen, Vergleich zu 6.600 im Jahr 2024.

3 Neubauleistung der Gemeinnützigen: Langfristige Entwicklung und künftiger Trend

Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der Fertigstellungen, Baubewilligungen, und der Zahl der in Bau befindlichen Wohnungen im GBV-Sektor von 2001 bis 2025 mit einer Prognose für 2026/27. Im Jahr 2025 wurden von den Gemeinnützigen rund 11.900 Wohnungen übergeben, was 27% unter der durchschnittlichen jährlichen Bauleistung des Vorjahrzehntes liegt (Ø 2015 – 2024: 16.400 Fertigstellungen). Anfang 2026 befanden sich nur 23.400 Wohnungen im Bau – ein langjähriger Tiefstand. Die Talsohle dürfte jedoch erreicht sein, und für 2027 wird ein leichter Anstieg erwartet. Damit lag die Zahl der in Bau befindlichen Wohnungen Anfang 2026 rund 24 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von etwa 30.900 Wohnungen.

Auch die Baubewilligungen lagen 2025 mit 12.800 noch 21% unter dem Durchschnitt des Vorjahrzehnts (2015–2024: 16.100). Damit fallen die Baubewilligungen annähernd gleich hoch aus wie im Jahr 2024. Im Vergleich zum Gesamtmarkt weisen GBVs einen deutlich moderateren Rückgang der Bauleistung auf. Während die Baubewilligungen im gemeinnützigen Sektor im Vergleich zum Vorjahrzehnt (2015–2024) um etwa 21% geringer ausfallen, liegt der Rückgang bei den gewerblichen Bauträgern bei 52%. Durch das stärkere Absinken der gewerblichen Baubewilligungen ist relativ auch der Marktanteil der gemeinnützigen Baubewilligungen im Mehrgeschoßwohnbau wieder gestiegen. Im Jahr 2025 machten die Baubewilligungen der GBVs 54% aller Baubewilligungen im Geschoßwohnbau aus.

Abbildung 1: Baubewilligungen im gemeinnützigen und gewerblichen Mehrgeschoßwohnbau

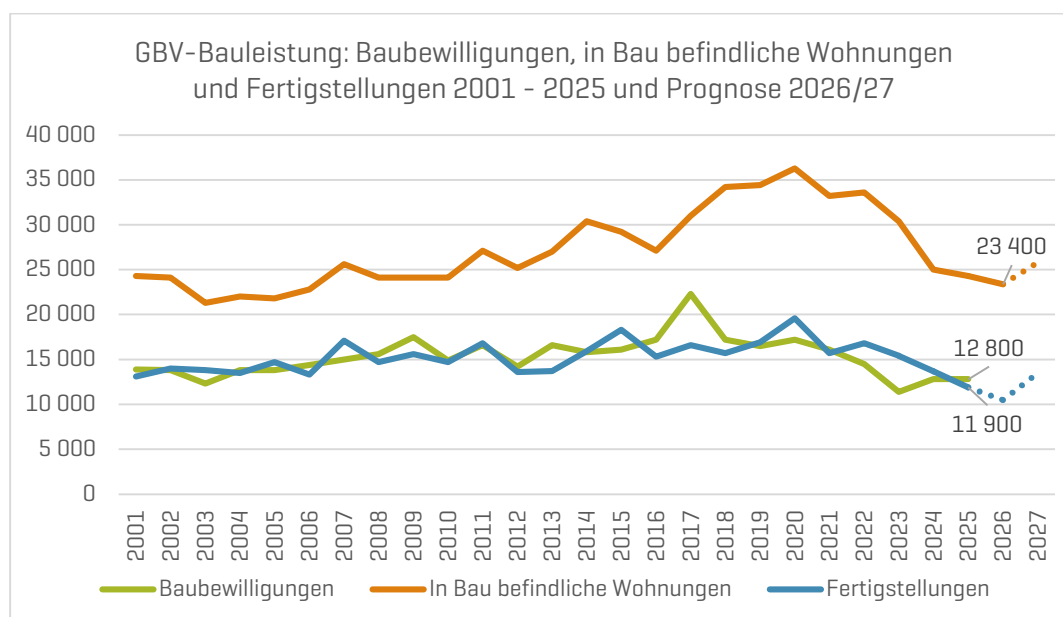


Quelle: GBV-Schnellerhebung (GBV Baubewilligungen), Statistik Austria (Baubewilligungen Gesamt, inklusive Schätzung für Q4/2024).

Für das Jahr 2026 ist im gemeinnützigen Sektor mit einem nochmaligen Rückgang der Fertigstellungen auf zwischen 11.000 und 11.600 Einheiten zu rechnen. Ab 2027 deuten die Prognosen, die auf Basis der in Bau befindlichen Wohnungen erstellt wurden, auf einen sanften Aufschwung der GBV-Fertigstellungen hin, dürften aber immer noch im Bereich von nur rund 12.000 Einheiten zu liegen kommen.

Die Entwicklung der GBV-Bauleistung ist im Kontext der insgesamten Baukonjunktur zu interpretieren: Laut Euroconstruct-Prognose des WIFO ist im Jahr 2026 in Europa mit einer Erholung der Bauwirtschaft zu rechnen, die sich in Österreich jedoch verzögert. Insgesamt wird für Österreichs Bauwirtschaft für 2026 eine Seitwärtsbewegung (+0,2%) prognostiziert, erst 2027/28 ein schwaches reales Wachstum von 1% p.a. Im Wohnbau zeichnet sich hingegen bereits 2026 eine Stabilisierung der Investitionsvolumina ab (+0,5% nach -1,6% 2025), wobei der Wohnungsneubau sich mit +1,4% deutlich positiver entwickeln dürfte als die Sanierung (-0,9%), welche unter den rückläufigen Förderungen leidet.¹

Abbildung 2: Fertigstellungen, Baubewilligungen und in Bau befindliche Wohnungen der GBV



Quelle: GBV Schnellerhebung 2026

¹ Michael Klien, Michael Weingärtler (2026): Europäisches Bauwesen vor moderatem Aufschwung. Euroconstruct-Prognose bis 2028. WIFO Monatsberichte 2/2026.

72% aller GBV-Wohnungen [ohne Heimeinheiten] wurden 2025 unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet. In absoluten Zahlen sind das in etwa 8.400 Wohnungen. Damit liegt der Anteil der gefördert errichteten Wohnungen annähernd ähnlich hoch wie im Vorjahr, wo der Anteil bei 75% lag. Im Langfristtrend ist eine Abnahme des Anteils der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen zu beobachten. In den Jahren 2012/13 lag der Förderungsdurchsatz bei den GBV noch bei über 90%, 2020/22 immerhin noch bei 78%. Der durchschnittliche Output an geförderten Wohnungen [ohne Heime] im Jahrzehnt 2015-2024 lag bei 11.800 Wohnungen bzw. 79% aller gemeinnützig errichteten Wohnungen. Noch immer erschweren die mangelnde Verfügbarkeit erschwinglicher Grundstücke, hohe Baukosten und ausbleibende Förderungszusicherungen die Umsetzung geförderter Wohnbauprojekte.

Zusätzlich wurde und wird die GBV-Bautätigkeit der letzten und auch der kommenden Jahre getrübt durch die Effekte der beiden „Mietpreisbremsen“ des 3. und des 4. mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes [3. MILG von Jänner 2025, 4. MILG von März 2025]. Das 4. MILG verhängte eine fünfprozentige Begrenzung der valorisierungsbedingten Anhebung von Mietzinsbestandteilen am 1.4.2024 und benachteiligte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft überproportional durch Einnahmenausfälle. Das 5. MILG untersagte jegliche Valorisierung im geregelten Mietbereich am 1.4.2025, was im WGG-Anwendungsbereich erneut die Grundmiete und den EVB betraf.

Der Einnahmenausfall für die gemeinnützigen Bauvereinigungen aufgrund des 3. MILG [2024] und des 4. MILG [2025] zusammen ist beträchtlich. Schätzungen des wohnwirtschaftlichen Referats des Verbands zeigen Mindereinnahmen in Höhe von 822 Mio. Euro [allein in den Jahren 2024-2027, wobei Mindereinnahmen in ähnlicher Höhe auch die Folgejahre betreffen]. Daraus resultiert ein geringeres Neubauvolumen von rund 10.000 bis 15.000 Wohnungen. Als Erfolg kann jedoch verbucht werden, dass die WGG-Mieten beim 5. MILG [in Kraft seit 1.1.2026], welches eine weitere Deckelung der Valorisierung von Mietpreiskomponenten per 1.4.2026 zum Inhalt hat, ausgenommen wurden und die Valorisierung der Grundmieten und der EVB-Beträge per 1.4.2026 in Höhe der Durchschnittsinflation des Jahres 2025 [3,6%] zur Anwendung gebracht werden konnte.

Als punktuelle Gegensteuerung für den Baukonjunkturéinbruch wurde bereits im März 2024 das so genannte „Wohnbaupaket“ in die Wege geleitet, bei welchem u.a. eine Milliarde Euro für den mehrgeschoßigen Wohnbau als Zweckzuschuss des Bundes an die Länder bereitgestellt wurde. Nach einigen Verzögerungen und Kritik an der Umsetzung ist die Tranche für 2024 von 250 Mio Euro insgesamt zu 71% den Ländern zugesichert worden, mit beträchtlichen Unterschieden der Inanspruchnahme seitens der Länder. Für 2025 wurden 500 Mio Euro als „Basisanträge“ zugesichert, bis Mai 2025 wurden jedoch erst 130 Mio Euro in Anspruch genommen². Das Wohnbaupaket schlägt sich mittlerweile [2025/26] in leicht erhöhten Förderungszusicherungen und Baustarts geförderter Bauvorhaben nieder. In den Fertigstellungszahlen wird sich dies frühestens 2026, überwiegend erst ab 2027 zeigen.

Abbildung 3 zeigt die Wohnungsübergaben der Gemeinnützigen in der langfristigen Entwicklung von 1983 bis 2025 samt einer Prognose für 2026/27. Die Zahl der Fertigstellungen ist in einer regionalen Zusammenfassung von Bundesländern, für die eine funktionale Verflechtung anzunehmen ist, dargestellt. Für alle Regionen ist in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre mit 20.000 – 22.000 Fertigstellungen ein Hoch der Bautätigkeit zu erkennen – gefolgt von einem Absacken nach der Jahrtausendwende, was auf die Entspannung auf den Wohnungsmärkten in diesem Zeitraum zurückzuführen ist. Ab dem Jahr 2007 setzt wieder eine moderate Steigerung der Bauleistung ein, die von allen Regionen mit Ausnahme Südösterreichs getragen wird. In den letzten Jahren ist die Dynamik, aber auch der kurzfristige Rückgang 2018, v.a. auf die dominante Region Ost [W, NÖ, B] zurückzuführen. Diese Region und insbesondere die Bundeshauptstadt Wien hat auch maßgeblich die Entwicklung der vergangenen Jahre bestimmt, sowohl was das Hoch an Fertigstellungen im Jahr 2020 als auch was den Rückgang im Jahr 2021 betrifft. Der neuerliche Anstieg an Fertigstellungen im Jahr 2022 ist sowohl auf die Region Ost [W, NÖ, B] als auch auf die Region Mitte-West [OÖ; Sbg] zurückzuführen. Mit dem Jahr 2023 setzte ein deutlicher Rückgang bei den Fertigstellungen ein, der sich in den Jahren 2024 und 2025 fortsetzte. Mit 11.900 gemeinnützigen Fertigstellungen wurden im Jahr 2025 um 13% weniger Wohnungen fertiggestellt als im Jahr 2024 [13.700 Fertigstellungen].

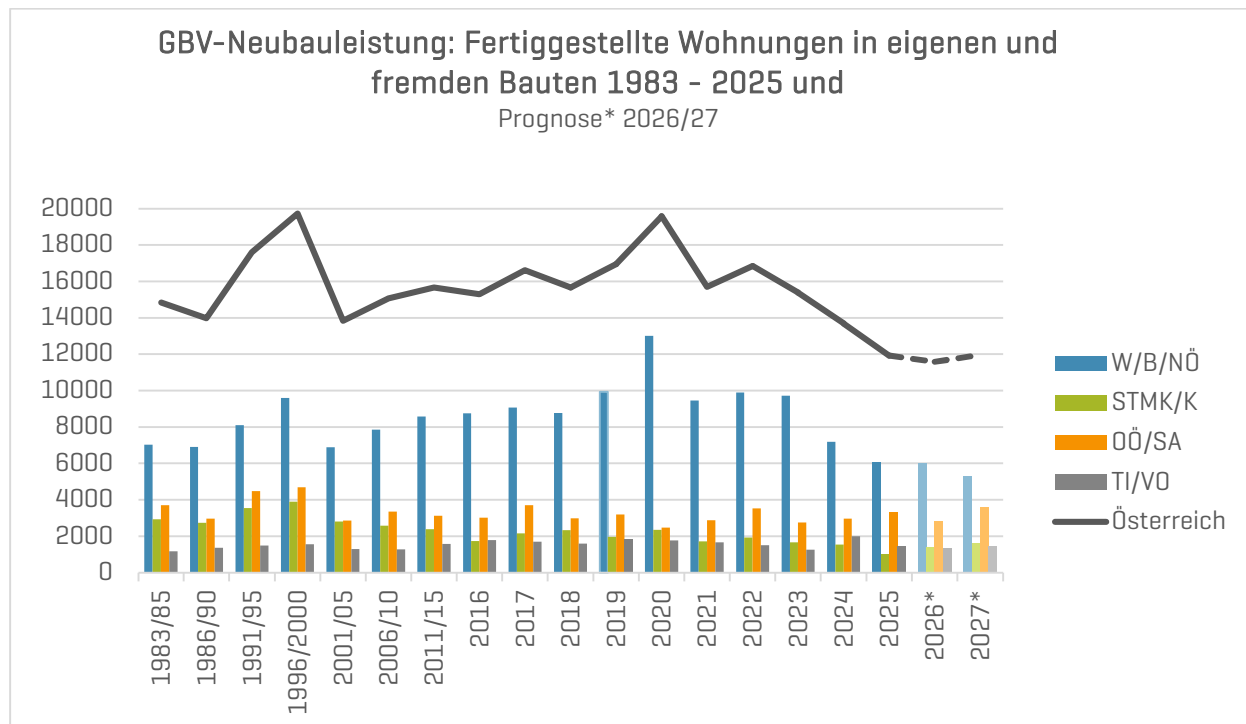
Allerdings ist in vier Bundesländern [OÖ, Sa, B und K] bereits wieder eine Kehrtwende nach oben zu beobachten. In diesen vier Bundesländern kam es zwischen 2024 und 2025 zu einem Anstieg der Fertigstellungen, die sich zwischen +7% in Oberösterreich und +65% im Burgenland bewegen. Die stärksten Rückgänge zum Vorjahr [2024]

² Quelle: IIBW Berichtstandard Wohnbauförderung 2025

sind in den Bundesländern Niederösterreich [-43%], Steiermark [-40%] und Tirol [-29%] zu verzeichnen. Tirol verzeichnete jedoch im Vorjahr [2024] überdurchschnittlich hohe GBV-Fertigstellungen. In Vorarlberg und Wien kam es zwischen 2024 und 2025 zu einem Rückgang der Fertigstellungen von jeweils 7%.

Die Prognose der Bauleistung für die kommenden zwei Jahre ist weiterhin gedämpft. Während die prognostizierten Fertigstellungen 2026 voraussichtlich noch weiter zurückgehen, und zwar auf etwa 11.000 bis 11.600 Wohnungen, zeichnet sich für 2027 erstmals wieder eine leichte Zunahme ab.³

Abbildung 3: Fertiggestellte Wohnungen 1983-2025 + Prognose 2026/27 (Prognose), nach Sitz der GBV



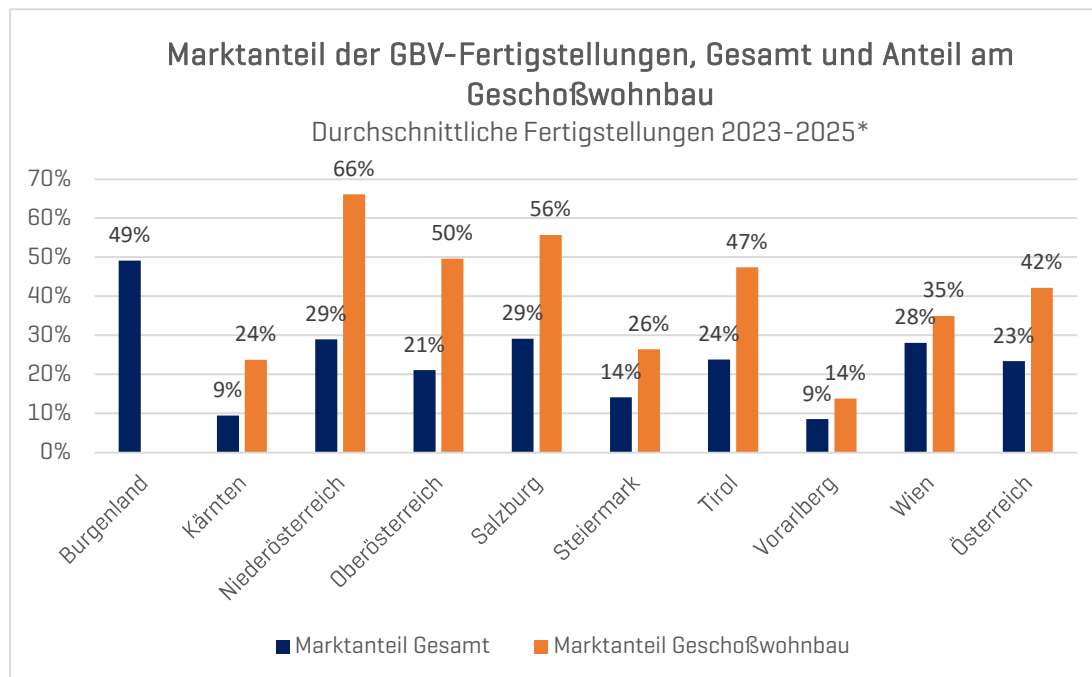
Quelle: GBV, Schnellerhebung 2025

Trotz der historisch niedrigen Bauleistung der gemeinnützigen Bauträger tragen diese noch immer zur Stabilisierung der österreichischen Gesamtbauleistung bei: Dadurch, dass die Bauproduktion im gemeinnützigen Sektor in den letzten beiden Jahren einen schwächeren Rückgang erlebte als der gewerbliche Sektor, ist seit 2024 wieder eine Steigerung des gemeinnützigen Marktanteils im Mehrgeschoßwohnbau zu beobachten. In den Jahren 2023 bis 2025 lagen die GBV-Marktanteile bei etwa 23% der Gesamtfertigstellungen und bei 42% im Mehrgeschoßwohnbau.⁴ Im Bundesländervergleich haben die GBV den höchsten Marktanteil an der gesamten Wohnbauproduktion im Burgenland [49%], und in Niederösterreich den höchsten Marktanteil am Geschoßwohnbau [66%], vgl. Abbildung 4 unten.

³ In die Erstellung der Prognoserechnung für GBV-Fertigstellungen 2025 und 2026 fließen die erwarteten Fertigstellungen, die aktuell in Bau befindlichen Wohnungen und die projektierten „Spatenstiche“ ein.

⁴ Zur Berechnung der Marktanteile wurden Durchschnittswerte der Fertigstellungen der Jahre 2023-2025 [3 Jahre] herangezogen. Die Werte für 2023 und 2024 basieren auf Fertigstellungen der Statistik Austria, die Werte für 2025 sind eine Schätzung basierend auf Baubewilligungen der Statistik Austria der Jahre 2023/2024.

Abbildung 4: Marktanteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Wohnungsneubau



*aufgrund der höheren Zahl an GBV Reihenhäusern im Burgenland wäre die Relation zum Geschoßwohnbau nicht sinnvoll. Quellen: GBV Verbandsstatistiken 2024-2025, GBV Schnellerhebung 2025/26, Statistik Austria Wohnungsfertigstellungen (2023-2024) und Baubewilligungsstatistik (2025 Fertigstellungen geschätzt auf Basis Baubewilligungen 2023/2024).

4 Detailergebnisse nach Bundesländern und Sitz der GBV: Fertigstellungen und laufende Bautätigkeit

Die Trends in der Bautätigkeit lassen sich auf Länder- bzw. Regionalebene wie folgt beschreiben⁵:

OST-ÖSTERREICH (Wien, Niederösterreich, Burgenland):

Wien war in der 2. Hälfte der 1990er Jahre von einem Wohnbauboom mit im Schnitt rd. 6.100 fertiggestellten GBV-Wohnungen/Jahr gekennzeichnet. Um die Jahrtausendwende kam es zu einem merkbaren Rückgang der Neubauleistung, der in den Jahren 2001-05 einen Tiefstand (rd. 3.600 WE/a) erreichte. In den anschließenden Jahren setzte wieder eine Aufwärtsbewegung ein, die im Jahr 2015 mit mehr als 6.000 Fertigstellungen gipfelte. Danach sanken diese wieder auf rund 4.000 p.a. ab, bevor im Jahr 2020 ein neuer Höhepunkt mit 7.800 Fertigstellungen erreicht wurde. In den Jahren 2021-2023 lagen die Fertigstellungen in Wien zwar wieder deutlich darunter, jedoch mit rund 4.600 Wohnungen p.a. nahe am 10-Jahres Durchschnitt. Die Jahre 2024 und 2025 zeigen einen deutliche Abwärtstrend. Im Jahr 2025 wurden mit 3.580 Wohnungen um 7% weniger Wohnungen als im Vorjahr (2024) und um 28% weniger als im Vorjahrzehnt (2015-2024) fertiggestellt. Im Jahr 2026 ist in Wien mit einem weiteren Rückgang der Bauleistung zu rechnen, bevor voraussichtlich im Jahr 2027 die Fertigstellungen wieder leicht ansteigen werden.

Die Wiener gemeinnützigen Bauvereinigungen haben zuletzt in den Jahren des gewerblichen Baubooms an Marktanteilen verloren: während GBV-Fertigstellungen in Wien bis 2015 rund die Hälfte der Neubautätigkeit ausmachten, fiel der GBV-Anteil in den darauffolgenden Jahren ab. Im Dreijahresdurchschnitt lag der GBV-Marktanteil seit 2016 jeweils bei etwa einem Drittel. Aktuell (Durchschnitt der Jahre 2023-2025) beträgt der Marktanteil der gemeinnützigen Fertigstellungen rund 28% insgesamt bzw. 35% im Geschoßwohnbau.

Niederösterreich gehört zu jenen Ländern, in denen die Bauleistung der Gemeinnützigen in den letzten vier Jahrzehnten fast ungebrochen expandierte. Nach einem überproportionalen Zuwachs der Bautätigkeit in der 2.

⁵ Zu beachten ist, dass sich die Aussagen über die Bautätigkeit der Gemeinnützigen jeweils auf das Bundesland beziehen, in dem die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Die Wohnungen befinden sich in manchen Fällen auch in anderen Bundesländern.

Hälfte der 1990er Jahre zeichnete sich das Baugeschehen in Niederösterreich in den weiteren Jahren durch eine stete Steigerung aus. Im Schnitt wurden in den Jahren 2001 bis 2005 jährlich rd. 2.500 Wohnungen von den in Niederösterreich beheimateten Bauvereinigungen fertiggestellt. In den anschließenden Jahren konnte die Wohnungsproduktion weiter gesteigert werden; im Jahr 2014 wurde erstmals die 3.000-Wohnungen-Marke überschritten. 2017 schließlich brachte mit 3.800 Wohnungsübergaben einen neuen niederösterreichischen Rekord. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2018 stieg die Neubauleistung der niederösterreichischen GBV in den Jahren 2019 und 2020 auf beinahe 4.000 Wohnungen. 2021 und 2022 setzte sich dieser Trend fort und es wurden mit rund 4.200 [2021] bzw. 4.050 [2022] Fertigstellungen neue Höchstwerte erreicht. Im Jahr 2023 wurden noch 3.860 GBV-Wohnungen fertiggestellt.

Die Jahre 2024 und 2025 zeigen einen deutliche Abwärtstrend. Im Jahr 2025 wurden mit nur 1.560 Wohnungen um 44% weniger Wohnungen als im Vorjahr [2024] und um 58% weniger als im Vorjahrzehnt [2015-2024] fertiggestellt. Im Jahr 2026 ist in Niederösterreich zwar mit einem Anstieg zu rechnen, der sich voraussichtlich auch 2027 fortsetzen wird. Die Bauleistung wird jedoch immer noch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt liegen.

In Niederösterreich hatten die Gemeinnützigen über die letzten drei Jahre gerechnet einen Marktanteil an der Gesamtwohnbauleistung von rund 29%, im Geschoßwohnbau sogar von rund 66%.

Im **Burgenland** ist nicht nur die stärkste Expansion der gemeinnützigen Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten zu beobachten, die Leistung der Gemeinnützigen in Relation zur Anzahl der Haushalte ist dort auch im Ländervergleich am höchsten. Ausgehend von einer jährlichen Bauleistung von unter 500 Wohnungen in den 1980er Jahren ist bis zur Mitte der 2000-er Jahre eine Steigerung auf über 1.000 Fertigstellungen pro Jahr erfolgt. In den Jahren 2013 bis 2016 gab es ein „Zwischentief“ von knapp 900 WE/a. Das Jahr 2017 überstieg die 1.000-er Marke mit 1.350 Fertigstellungen wieder deutlich. 2018 und 2019 lagen die Werte jeweils unter 1.000 Fertigstellungen; 2020 lag mit 1.260 Fertigstellungen wieder deutlich über dem Jahrzehntedurchschnitt. Trotz des leichten Absinkens der Fertigstellungen im Jahr 2021 und 2022 lagen diese mit 1.030 und 1.010 jeweils über der 1.000-er Marke. Im Jahr 2023 wurden knapp unter 1.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2024 kam es mit nur 570 Fertigstellungen zu einem deutlichen Rückgang, der sich jedoch im Jahr 2025 nicht fortsetzte. Im Jahr 2025 wurden mit 940 Wohnungen um 65% mehr Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt. Die Bauleistung lag im Jahr 2025 somit knapp unter dem Vorjahrzehnt [2015-2024], wo durchschnittlich 1.020 Wohnungen fertiggestellt wurden. In den Jahren 2026 und 2027 ist mit zwischen 700 – 1000 Fertigstellungen pro Jahr zu rechnen.

Im Burgenland haben die Gemeinnützigen im Bundeslandvergleich den höchsten Marktanteil an der gesamten Bauleistung; 49% aller errichteten Wohnungen im Zeitraum 2023–2025 wurden von GBVs errichtet. Gleichzeitig ist das Burgenland jenes Bundesland, bei dem der Anteil geförderter Wohnungen bei den GBV-Fertigstellungen mittlerweile auf Null gesunken ist.

In Bezug auf **Wien, Niederösterreich und Burgenland** ist festzuhalten, dass zwischen diesen Bundesländern ein starker funktionaler Zusammenhang als Wohnungsmarktregion gegeben ist. Verflechtungen bzw. Verlagerungen zwischen städtischen Zentren und ihrem Umland treten hier Landesgrenzen überschreitend auf. Die Entwicklungen in diesem Raum sollten daher auch in diesem Zusammenhang reflektiert werden. Die Abwanderung von den Städten in das Umland ist seit über 20 Jahren keinesfalls mehr gleichbedeutend mit dem Bau eines Eigenheims, sondern wird immer häufiger mit dem Bezug einer Geschoßwohnung realisiert.

SÜD-ÖSTERREICH [Kärnten, Steiermark]:

Bei den im **Raum Süd-Österreich** [Kärnten, Steiermark] ansässigen Bauvereinigungen ist nach einer Phase höherer Bauleistung in der 2. Hälfte der 1990er Jahre in der Folge ein Abwärtstrend zu beobachten. Mit Ausnahme der dynamisch wachsenden Stadtregion Graz und dem Raum Klagenfurt-Villach ist dies auch im Zusammenhang mit einer unterdurchschnittlichen bzw. zum Teil rückläufigen Haushaltsentwicklung zu sehen.

In **Kärnten** ist die jährliche Neubauleistung der dort ansässigen Gemeinnützigen nach der Jahrtausendwende auf unter 1.000 Einheiten gefallen. Nur 2015 gab es mit 930 ein „Zwischenhoch“ an Fertigstellungen; Von 2016 bis 2019 sanken diese [mit nur einer Ausnahme 2018] auf unter 500 p.a. 2020 konnten wieder 500 Fertigstellungen verzeichnet werden; im Jahr 2021 gingen die Fertigstellungen auf 330 Einheiten zurück. 2022 kam es zu einem

zwischenzeitlichen Anstieg auf 410 Wohnungen. Während im Jahr 2023 noch rund 400 Wohnungen fertiggestellt wurden, kam es im Jahr 2024 zu einem Langzeittief von 180 Fertigstellungen. Im Jahr 2025 kam es mit 220 Fertigstellungen zwar zu einem leichten Anstieg zum Vorjahr [+22%], allerdings liegen diese immer noch um 53% unter dem Vorjahrzehnt [2015-2024], wo durchschnittlich 580 Wohnungen fertiggestellt wurden. In den Jahren 2026 und 2027 ist mit einem deutlichen Anstieg der Fertigstellungen auf rund 500 Wohnungen p.a. zu rechnen.

Die Gesamtwohnbauleistung in Kärnten ist seit Jahren tendenziell rückläufig; der Marktanteil der Gemeinnützigen an den Fertigstellungen liegt aktuell bei etwa 9%. Im Geschoßwohnbau liegt der Marktanteil bei 24%.

Ähnliche Tendenzen sind bei den in der **Steiermark** ansässigen Gemeinnützigen gegeben. In der 2. Hälfte der 1990er wurden noch im Schnitt rd. 2.600 Wohnungen p.a. erbaut, nach der Jahrtausendwende waren es mit fast 2.000 Fertigstellungen um fast ein Viertel weniger. Die folgenden Jahre brachten einen weiteren Rückgang bis unter 1.300 Wohnungen im Jahr 2016. Danach folgte jedoch ein Aufschwung, der stark von der Stadtregion Graz getragen war. 2020 wurde mit 1.850 Fertigstellungen ein Zwischenhoch erreicht. In Jahren 2021 und 2022 bewegten sich die Fertigstellungszahlen zwischen 1.400 und 1.500 Einheiten. In den Jahren 2023 und 2024 erreichte die Neubauleistung 1.250 bzw. 1360 Wohnungen. Im Jahr 2025 sank die Zahl der Fertigstellungen um 40% im Vergleich zum Jahr 2024 auf nur 820 Wohnungen. Damit lag die Neubauleistung im Jahr 2025 um 47% unter dem Vorjahrzehnt [2015-2024]. In den Jahren 2026 und 2027 ist wieder mit einem Anstieg der Fertigstellungen auf ca. 900-1000 Wohnungen pro Jahr zu rechnen.

Über den Zeitraum 2023-2025 gerechnet liegt der Marktanteil der GBV in der Steiermark bei rund 14% der gesamten Fertigstellungen, bezogen auf den Geschoßwohnbau sind es 26%.

MITTE-WEST-ÖSTERREICH (Oberösterreich, Salzburg):

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Oberösterreich und Salzburg - hier als **Region „Mitte-West-Österreich“** bezeichnet - weisen folgende Trends auf:

Oberösterreich hatte im Verlauf der 1990er Jahre einen ausgeprägten Wohnbauboom der Gemeinnützigen; die Zahl der jährlichen Fertigstellungen betrug mehr als 3.000 Einheiten. Um die Jahrtausendwende folgte ein Abfall auf zunächst unter 2.000 Wohnungsfertigstellungen, in der Folge wurde diese Marke wieder überschritten. Im Jahrzehnt 2012-2021 wurden jährlich rund 2.000 Wohnungen fertiggestellt. 2022 wurden mit 2.640 Wohnungen überdurchschnittlich viele Einheiten übergeben. Das Jahr 2023 zeigt mit 2.200 Fertigstellungen einen deutlichen Rückgang in der Neubautätigkeit, welcher sich 2024 mit knappen 1.900 Fertigstellungen fortsetzte. Im Jahr 2025 wurden 2.030 Wohnungen fertiggestellt, was zwar einem Zuwachs von 7% im Vergleich zum Vorjahr [2024] entspricht, allerdings immer noch um 8% unter dem Vorjahrzehnt [2015-2024] liegt. In den Jahren 2026 und 2027 ist leicht ansteigend mit zwischen 2.000 und 2.300 Fertigstellungen pro Jahr zu rechnen.

In Bezug auf die gesamte Neubautätigkeit liegen die Gemeinnützigen aktuell [Zeitraum 2023-2025] in Oberösterreich bei einem Marktanteil von rund 21% bzw. bei 50% im Geschoßwohnbau.

Die Bautätigkeit der in **Salzburg** ansässigen Bauvereinigungen weist ein vom gesamtösterreichischen Trend abweichendes Muster auf. Das zeigt sich zunächst am Fehlen einer Leistungsspitze in den 1990er Jahren; wohl brachten aber die Jahre nach der Jahrtausendwende einen Abfall der Bautätigkeit auf unter 1.000 Wohnungen. Seit 2011 beträgt die durchschnittliche Bauleistung der Salzburger Gemeinnützigen knapp über 1.000 Wohnungen p.a., allerdings mit starken Schwankungen. 2018 bis 2021 zählten mit zwischen 600 und 860 Fertigstellungen [wie auch 2012 und 2016] zu den Jahrgängen mit der geringsten Neubauleistung. Vermutlich sind diese periodischen Schwankungen durch Projektentwicklungszyklen bedingt. Mit etwa rund 890 Fertigstellungen kam es im Jahr 2022 zu einem leichten Anstieg, der sich jedoch im Jahr 2023 mit 570 übergebenen Wohnungen nicht fortsetzte. 2024 erreichten die Fertigstellungen der GBVs mit Sitz in Salzburg mit 1.080 Fertigstellungen einen deutlichen Anstieg, der sich auch im Jahr 2025 mit 1.300 Fertigstellungen - einem Plus von 20% gegenüber dem Vorjahr - fortsetzte. Rund 140 fertiggestellte Wohnungen einer Salzburger Bauvereinigung sind jedoch in Wien gelegen. Im Vergleich zum Vorjahrzehnt [2015-2024] lagen die Fertigstellungen im Jahr 2025 um 51 % über dem Durchschnitt. Für die Jahre 2026 und 2027 ist zunächst mit einem Rückgang [auf unter 800] und anschließend wieder mit einem Anstieg auf rund 1.300 Fertigstellungen zu rechnen. Die starken Jahresschwankungen sind nicht ungewöhnlich für die Bautätigkeit in Salzburg.

Die Salzburger Gemeinnützigen kommen aktuell (im Zeitraum 2023-2025) rechnerisch auf einen Marktanteil von rund 29% der gesamten Fertigstellungen bzw. von 56% im Geschoßwohnbau.

WEST-ÖSTERREICH (Tirol, Vorarlberg):

Die in den beiden westlichsten Bundesländern gelegenen Bauvereinigungen zeigen folgende Trends:

In **Tirol** gab es zwar auch, wie in den meisten Bundesländern, einen gemeinnützigen Bau-Boom in den späten 1990er Jahren, das historische Hoch der Bauleistung fand aber erst nach der Jahrtausendwende statt. Die Bauleistung zwischen 2012 und 2021 bewegte sich mit jährlich zwischen 1.100 und 1.400 Wohnungen auf einem äußerst kontinuierlichen Niveau. 2022 kam es mit 1.080 Fertigstellungen zu einem deutlichen Rückgang. Im Jahr 2023 sanken die Fertigstellungen auf 960 Einheiten ab. Im Jahr 2024 erreichten die Fertigstellungen in Tirol mit 1.700 Wohnungen einen langjährigen Höchstwert. Im Jahr 2025 sanken die Fertigstellungen zwar um 29% gegenüber dem Vorjahr (2024), sind mit 1.200 Fertigstellungen jedoch nur knapp (-5%) unter dem Durchschnittswert des Vorjahrzehnts (2015-2024). In den Jahren 2026 und 2027 werden voraussichtlich jeweils rund zwischen 1.000 und 1.200 Wohnungen fertiggestellt werden.

Im Jahresschnitt 2022-2024 liegt der Marktanteil im Neubau damit bei 24% bezogen auf alle Fertigstellungen bzw. bei 47% im Geschoßwohnbau.

Bei den **Vorarlberger** Gemeinnützigen findet sich der Höhepunkt an Wohnungsfertigstellungen in der ersten Hälfte der 1990er-Jahre mit durchschnittlich 500 Wohneinheiten pro Jahr. Danach ist es zu einem stufenweisen Rückgang gekommen; in den 2000er-Jahren lag die Neubauproduktion unter 200 Einheiten p.a. Ab dem Jahr 2010 ist wieder ein Aufschwung zu beobachten, der 2019 mit 560 übergebenen Wohnungen seinen Höhepunkt gefunden hat. Nach einem Rückgang auf 360 Wohnungen im Jahr 2021 wurden 2022 rund 430 Wohnungen fertiggestellt. Mit knapp 300 Fertigstellungen in den Jahren 2023 und 2024 lagen die Fertigstellungen in diesen Jahren deutlich unter den Fertigstellungen in den Vorjahren. Im Jahr 2025 wurden 270 Wohnungen fertiggestellt, was einem weiteren Rückgang um 7% im Vergleich zum Vorjahr (2024) entspricht und um 32% unter dem Durchschnitt des Vorjahrzehnts (2015-2024) liegt. Die Prognose für 2026 und 2027 deutet auf eine weiterhin gedämpfte Bautätigkeit hin; es sollen zwischen 250-300 Wohnungen p.a. durch GBVs mit Sitz in Vorarlberg fertiggestellt werden. Da auch eine Tiroler Bauvereinigung in Vorarlberg aktiv ist, sind die Fertigstellungen in Vorarlberg (nach Lage der Wohnung) meist etwas höher.

In Vorarlberg weist die Bautätigkeit der Gemeinnützigen mit ca. 9% (2023-2025) gemeinsam mit Kärnten den geringsten Anteil am gesamten Wohnbaugeschehen des Bundeslandes auf. Der Anteil im Geschoßwohnbau liegt bei 14%.

5 Wiedervermietungen, Leerstand und Wohnungsabgänge

Wiedervermietungen

Im Jahr 2025 haben Gemeinnützige Bauvereinigungen rund 45.570 Wohnungen (ohne Erstbezug) bzw. 6,9% des Bestandes wiedervermietet (inkl. Mietrechtseintritte). Damit sind die Wiedervermietungen für die Wohnversorgung der Bevölkerung von etwa drei- bis vierfach so hoher Bedeutung wie der Erstbezug im Neubau. Im Schnitt wechselte in etwa jede 14. GBV-Mietwohnung im letzten Jahr ihre Mieter. Die Fluktuation ist damit im Jahr 2025 gegenüber den Vorjahren 2023 (8,3%) und 2024 (7,3%) deutlich gesunken. Die Wiedervermietungsrate variiert allerdings stark zwischen den Bundesländern, von 9,6% in der Steiermark bis 4,3% in Salzburg. Wie schon in den letzten Jahren ist in Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Wien die Fluktuation wesentlich geringer als in den restlichen Bundesländern. Die vier genannten Bundesländer zeichnen sich durch einen verstärkten Nachfragedruck aus, was auf einen Zusammenhang zwischen Fluktuation und der Situation auf dem Wohnungsmarkt schließen lässt.

Tabelle 1: Wiedervermietungen 2025 im Mietwohnungsbestand der Gemeinnützigen

Sitz der GBV	Mietwohnungsbestand 2024 [in GBV Bauten] ^(a)	Wiedervermietungen 2025	Wiedervermietungsrate 2025
BUR	25 900	2 170	8,4
KÄR	40 200	2 590	6,4
NÖ	93 200	7 570	8,1
OÖ	127 900	10 960	8,6
SA	37 800	1 630	4,3
ST	59 800	5 740	9,6
T	40 800	2 120	5,2
V	18 200	910	5,0
W	217 500	11 890	5,5
GES	661 300	45 570	6,9

^(a) Nur Unternehmen mit Rückmeldung. Zum Vergleich: der gesamte Mietwohnungsbestand in GBV-eigenen Bauten beträgt 667.400. Quelle: GBV Schnellerhebung 2026, Verbandsstatistik 2025.

Wohnungsleerstände

GBV-Wohnungen können aus mehreren Gründen leer stehen. Neben dem strukturellen Leerstand, der im Zusammenhang mit den lokalen Wohnungsmärkten steht, sind vor allem sanierungsbedingte Leerstellungen und Leerstellungen aufgrund von Mieterwechsel relevant. Im Dezember 2025 waren rund 14.720 GBV-Mietwohnungen unvermietet, was 2,2% des Wohnungsbestandes entspricht [Vorjahr: 2,1%]. 41% [oder 6.050 Wohnungen] davon ist kurzfristiger, also fluktuationsbedingter Leerstand⁶. 21% bzw. 3.110 Leerstände entfallen auf sanierungsbedingten [langfristigen] Leerstand und etwas über ein Drittel [38%] – in etwa 5.570 Leerstände – ist sonstiger langfristiger Leerstand, etwa aufgrund rückläufiger Wohnungsnachfrage in einzelnen Regionen.

Die Situation stellt sich allerdings sehr unterschiedlich in den neun Bundesländern dar. Die Steiermark und Niederösterreich weisen (nach Sitz der Bauvereinigung) mit Leerstandsrate von 4,5% [Stmk] bzw. 3,4% [NÖ] die höchsten Werte auf, gefolgt von Oberösterreich mit einer Rate von 2,5%. Den geringsten Leerstand verzeichnet das Burgenland wo nur 0,5% des GBV-Mietwohnungsbestands leer steht. Anzumerken bleibt, dass aufgrund der Erhebung nach Sitz der Bauvereinigung die regionalen Raten verzerrt dargestellt sind. Dies dürfte sich insbesondere zugunsten der steirischen und niederösterreichischen und zu Lasten der Wiener und oberösterreichischen Bauvereinigungen auswirken, welche relevante ältere Wohnungsbestände in den anderen Bundesländern verwalten. So müsste die Leerstandsquote „nach Lage“ in Wien und Oberösterreich etwas niedriger, dafür in Niederösterreich geringfügig und in der Steiermark deutlich höher sein als in **Tabelle 2** (nach Sitz der Bauvereinigung) angeführt.

Eine Leerstandsquote von 2,2% über den gesamten GBV-Mietwohnungsbestand ist als niedrig zu bezeichnen. Zum Vergleich: Der deutsche Branchendachverband GdW weist für seine Bestände (2024) eine ähnlich niedrige Leerstandsquote von 2% in den „alten Ländern“, jedoch von 5,9% in den „neuen Ländern“⁷ aus. In der immobilienwirtschaftlichen Literatur wird eine Leerstandsquote von 2% – 3% als notwendige Fluktuationsreserve bezeichnet.

⁶ Bei rund 45.600 Wiedervermietungen [inkl. Mietrechtseintritten] p.a. und 6.000 fluktuationsbedingten Leerstellungen im Dezember bedeutet dies, unter der Annahme, dass dieser Monat repräsentativ ist, einen durchschnittlichen Leerstand bei Mieterwechsel von 48 Tagen.

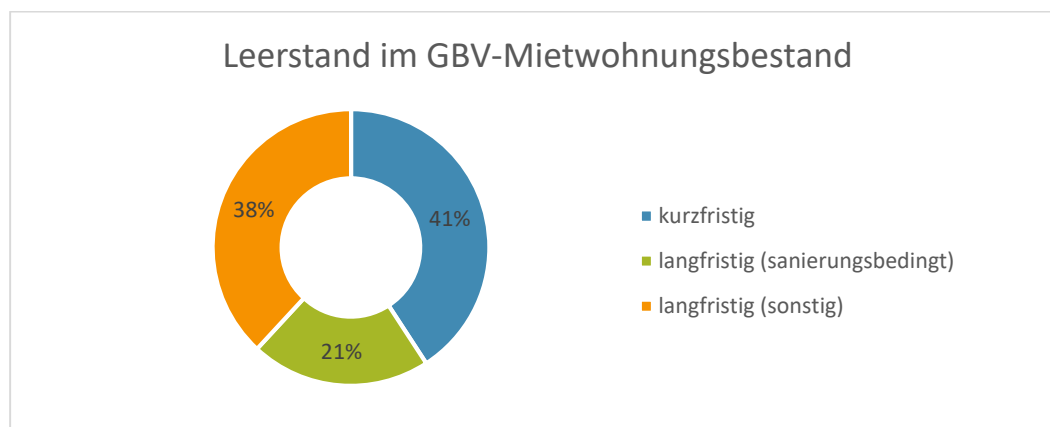
⁷ Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Tabelle 2: Wohnungsleerstände 2025 im Mietwohnungsbestand der Gemeinnützigen, nach Sitz der GBV

Sitz der GBV	Mietwohnungsbestand 2024 [in GBV Bauten] ^[a]	Leerstehende Wohnungen Gesamt	Leerstandsrate Gesamt	Kurz-fristiger Leerstand [<6 Monate]	Rate kurz-fristiger Leerstand	Lang-fristiger Leerstand [>6 Monate]	Rate Lang-fristiger Leerstand
BUR	25 900	140	0,5 %	100	0,4 %	40	0,2 %
KÄR	40 200	640	1,6 %	290	0,7 %	350	0,9 %
NÖ	93 200	3 170	3,4 %	990	1,1 %	2 180	2,3 %
OÖ	127 900	3 140	2,5 %	1 090	0,9 %	2 050	1,6 %
SA	37 800	560	1,5 %	320	0,8 %	240	0,6 %
ST	59 800	2 690	4,5 %	1 260	2,1 %	1 430	2,4 %
T	40 800	570	1,4 %	290	0,7 %	280	0,7 %
V	18 200	320	1,8 %	190	1,0 %	130	0,7 %
W	217 500	3 490	1,6 %	1 520	0,7 %	1 970	0,9 %
GES	661 300	14 720	2,2 %	6 050	0,9 %	8 670	1,3 %

^[a] Nur Unternehmen mit Rückmeldung. Zum Vergleich: der gesamte Mietwohnungsbestand in GBV-eigenen Bauten beträgt 667.400. Quellen: GBV Schnellerhebung 2026, Verbandsstatistik 2025.

Abbildung 5: Wohnungsleerstand im GBV-Mietwohnungsbestand nach Art des Leerstands im Jahr 2025



Quelle: GBV Schnellerhebung 2026

Wohnungsabgänge

Von wohnwirtschaftlicher Bedeutung ist auch die Zahl der Wohnungsabgänge (Bestandsreduktion), etwa im Zusammenhang mit „Reconstructing“. Gefragt wird bei der Schnellerhebung nicht nur nach vorgesehenen Abbrüchen, sondern auch nach Absiedlungen vor einer Totalsanierung. Beide Vorgänge sind in funktionaler Hinsicht vergleichbar – im Falle eines aufrechten Nutzungsverhältnisses muss entsprechender Ersatz zur Verfügung gestellt werden. Nicht erhoben wird die Menge der Wohnungszusammenlegungen.

Die durchgeführten Abfragen ergaben für die Jahre 2005 – 2018 jeweils einen Wohnungsabgang von 250 bis 500 Wohnungen. Seit 2019 liegen die Abbrüche mit rund 500 bis 750 Wohnungen p.a. auf einem deutlich höheren Niveau, was mit einem Anstieg der Reconstructing-Tätigkeit zusammenhängt. 2025 wurden 660 Wohnungsabgänge gemeldet, 2026 sind etwa 740 geplant.

Insgesamt wurde im Jahr 2025 eine pro 1.000 GBV-Mietwohnungen abgebrochen; die höchste Abgangsrate hatte Salzburg und Tirol mit 4,1 bzw. 2,0 Abbrüchen je 1.000 Wohnungen. Auch Oberösterreich lag mit 1,9 Abbrüchen je 1.000 Wohnungen über dem Durchschnitt. Deutlich unterdurchschnittlich waren hingegen Wohnungsabgänge bei den Bauvereinigungen mit Sitz in Wien und im Burgenland. Wohnungsabgänge hängen wesentlich von der Baualterstruktur ab. Sie betreffen überwiegend jene Regionen und jene Bauvereinigungen, die über vor 1945 errichtete Bestände verfügen [insgesamt rd. 50.000 Mietwohnungen]. Einige Bestände aus dieser Zeit [Stichwort Südtirolersiedlungen⁸] werden aktuell saniert, nachverdichtet und/oder durch Reconstructing erneuert.

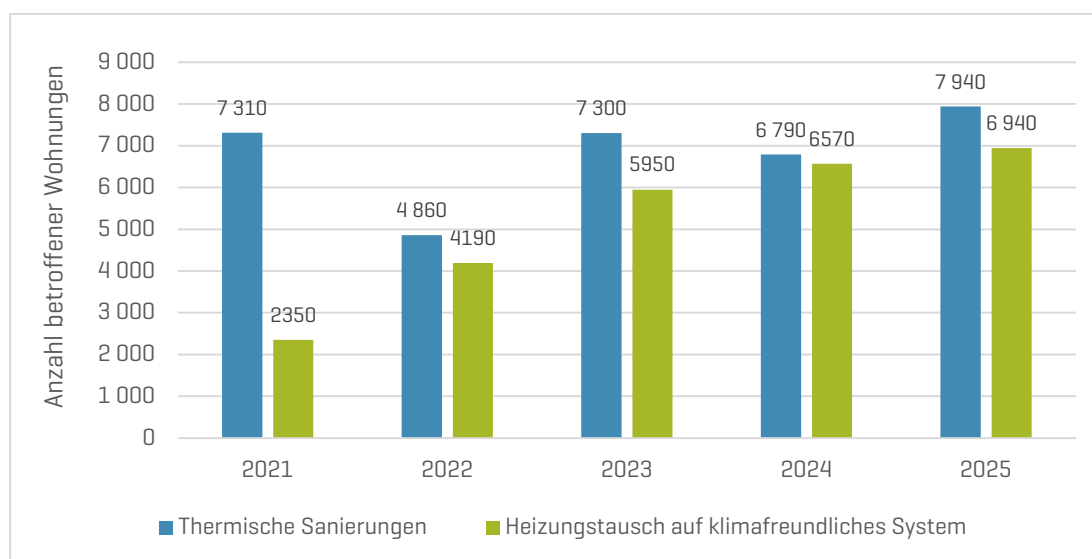
⁸ Diese Siedlungen wurden in den Jahren des 2. Weltkriegs für Südtiroler Optanten in West- und Südösterreich errichtet.

6 Sanierung und Dekarbonisierung des Wohnungsbestands

In der Schnellerhebung wird jährlich die Zahl der Wohnungen erhoben, die einer Großinstandsetzung mit thermischer Sanierung der Gebäudehülle unterzogen wurden. Seit 2022 wird zusätzlich nach Heizungstausch von fossilen zu klimafreundlichen Energieträgern [Erneuerbare und Fernwärme] gefragt. Während die thermische Sanierung die Energieeffizienz erhöht und dadurch die CO₂-Emissionen senkt, kann nur durch energetische Maßnahmen [Heizungsumbau] eine vollständige Dekarbonisierung des Gebäudebestands erzielt werden. Allerdings ist für den Heizungsumbau im Regelfall eine vorhergehende thermische Sanierung des Gebäudes erforderlich.

Von 2021 bis 2025 liegen nun die Ergebnisse sowohl über thermische Sanierungen als auch über Heizungsumstellungen (jeweils Zahl der betroffenen Wohnungen) vor.

Abbildung 6: Thermische und energetische Sanierungen im GBV-Wohnungsbestand, 2021-2025

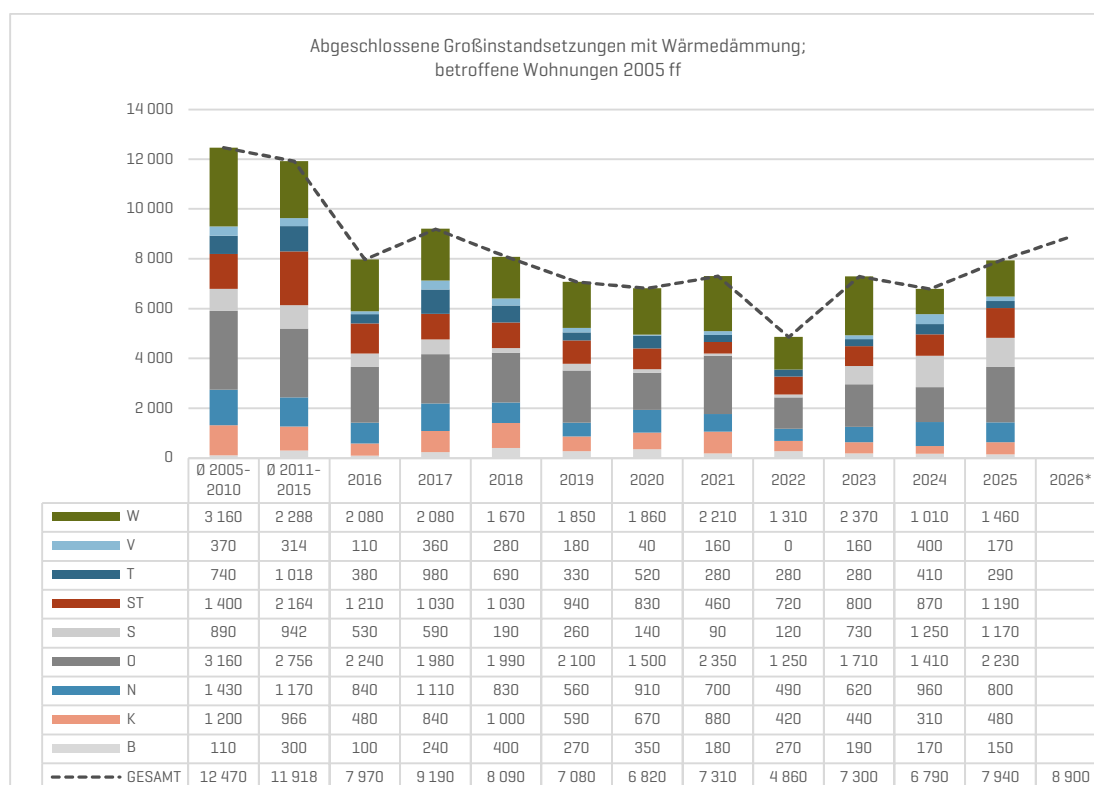


Quelle: GBV Schnellerhebung 2026

Die Zahl der thermisch sanierten Wohnungen ist von 2024 auf 2025 wieder gestiegen, und zwar von rd. 6.800 auf knapp unter 8.000 [+17%]. Weiter erhöht hat sich auch die Zahl der auf eine klimafreundliche Heizung umgestellten Wohnungen von ca. 6.600 auf knappe 7.000 [+6%]. Schon 2021 wurde bei einer GBV-Befragung von 2/3 den Unternehmen angegeben, dass das Thema Dekarbonisierung der Heizungssysteme für sie eine „hohe“ oder „sehr hohe“ Bedeutung habe. Von 2016 – 2020 wurden jährlich bei etwa 3.000 Wohnungen die Heizungssysteme dekarbonisiert. Seither ist ein deutlicher Anstieg bei den Heizungsumstellungen zu beobachten. Bei den thermischen Sanierungen (Maßnahmen an der Gebäudehülle), für welche bereits eine lange Zeitreihe vorliegt, konnte nach dem kurzfristigen Einbruch im Jahr 2022 in den letzten Jahren wieder ein deutlich höheres Niveau erreicht werden.

Insgesamt soll aber an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die aus thermischer Sicht besonders problematischen GBV-Bestände mit Baujahr vor 1980 fast zur Gänze zumindest einmal thermisch saniert wurden. Aktuell kommen die Bestände der 1990er Jahre in die Sanierungsphase, andererseits gelangen ältere Gebäude bereits in den zweiten Sanierungszyklus. Insgesamt ist dabei aber ein geringerer Effekt auf die CO₂-Einsparung zu erwarten, da diese Gebäude aufgrund ihres Errichtungsstandards oder einer früheren Sanierung bereits eine relativ gute Energieeffizienz haben. In manchen Fällen dürfte daher auch eine Dekarbonisierung der Heizungssysteme ohne umfassende thermische Sanierung erfolgen.

Abbildung 7: Sanierte Wohnungen (Großinstandsetzungen) seit 2005, nach Sitz der GBV



Quelle: GBV Schnellerhebung 2026

7 Neubau- und Sanierungsvolumen

Die durch die Bau- und Sanierungstätigkeit⁹ der gemeinnützigen Bauvereinigungen getätigten Investitionsvolumina hängen einerseits mit den Zahlen der in Bau befindlichen, errichteten und sanierten Wohnungen zusammen, andererseits mit der Entwicklung der Baupreise. Der Baupreisindex entwickelte sich nach einer Rekordsteigerung 2022 und 2023 (+24% innerhalb von zwei Jahren) in den Jahren 2024 und 2025 deutlich moderater [2025 +0,8% gegenüber 2024].

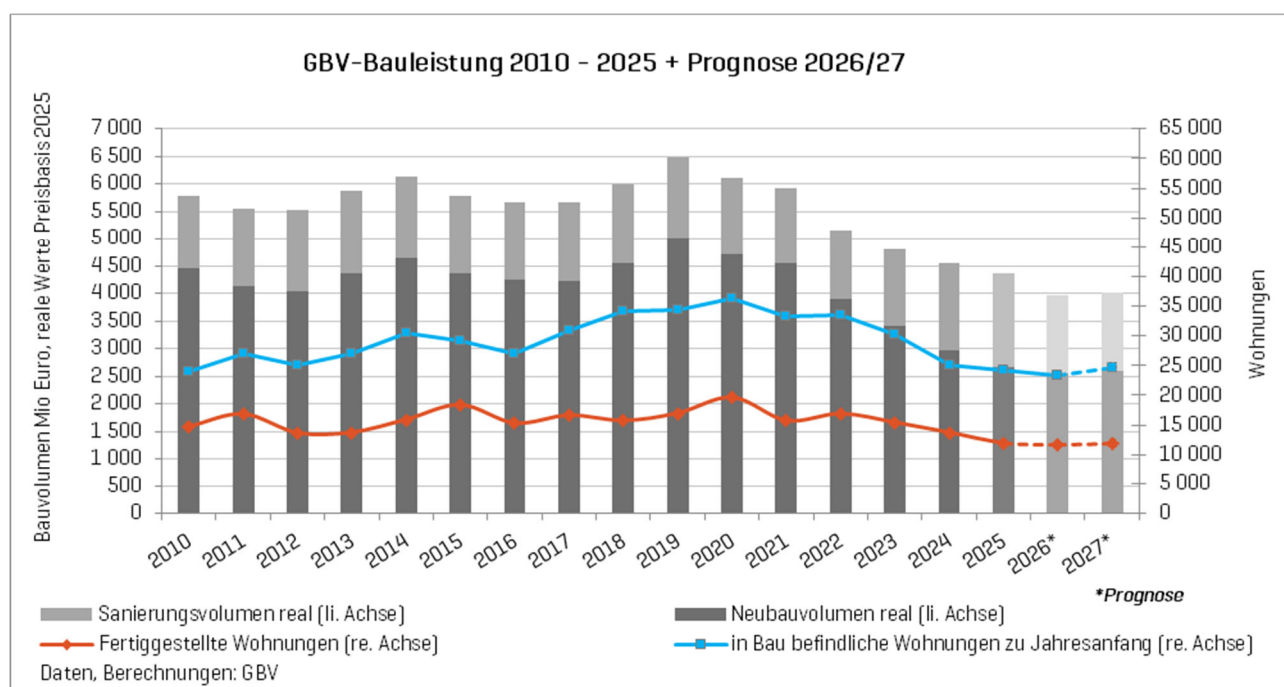
Während bis 2022 preisbedingt noch ein leichter Anstieg des nominellen Neubauvolumens zu verzeichnen war, schlägt sich seit 2023 die deutlich rückläufige Bauleistung auch in [nominell und real] sinkenden Bauvolumina nieder.

Beim Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen ist hingegen aufgrund des wachsenden Gesamtbestands und der steigenden Sanierungstätigkeit sowohl nominell als auch real weiterhin eine Steigerung des Investitionsvolumens zu verzeichnen. Insgesamt zeigt sich seit dem Jahr 2019 ein kontinuierlicher Rückgang des realen Investitionsvolumens, was bis 2022/23 v.a. ein Preiseffekt war, nun aber vom Einbruch der Neubautätigkeit getrieben wird.

Abbildung 8 zeigt die Entwicklung der Bauleistung sowie des [realen] Neubau- und Sanierungsvolumens von 2010 bis 2026 [Prognose].

⁹ In das Sanierungs- und Instandhaltungsvolumen gehen nicht nur die Großinstandsetzungen ein, sondern auch Sanierungen kleineren Umfangs sowie laufende Instandhaltungsausgaben.

Abbildung 8: Bauleistung, Neubau- und Sanierungsvolumen der Gemeinnützigen von 2010 – 2027 [Prognose]



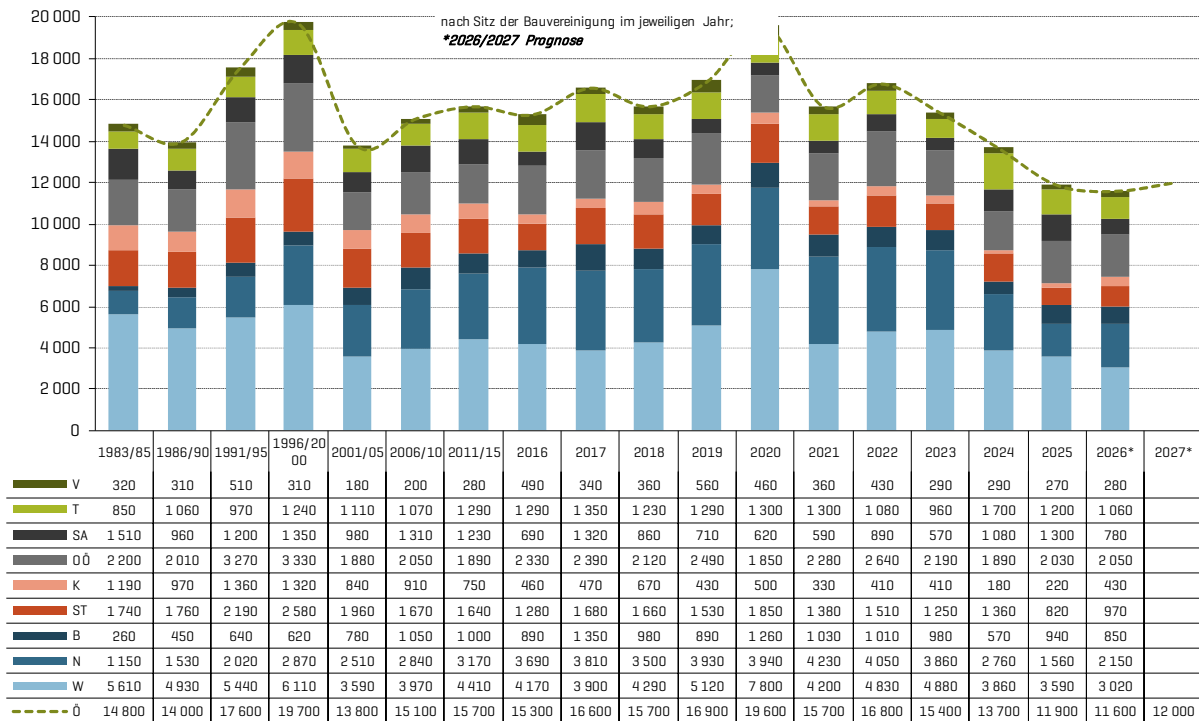
Quelle: GBV-Schnellerhebung

Im Jahr 2025 wurden nach Schätzung¹⁰ des Verbands rund 2,7 Milliarden Euro in den Neubau und rund 1,7 Milliarden Euro in laufende Erhaltungsarbeiten und Großinstandsetzungen investiert, das gesamte Investitionsvolumen der Gemeinnützigen beträgt 2025 damit rund 4,4 Milliarden Euro.

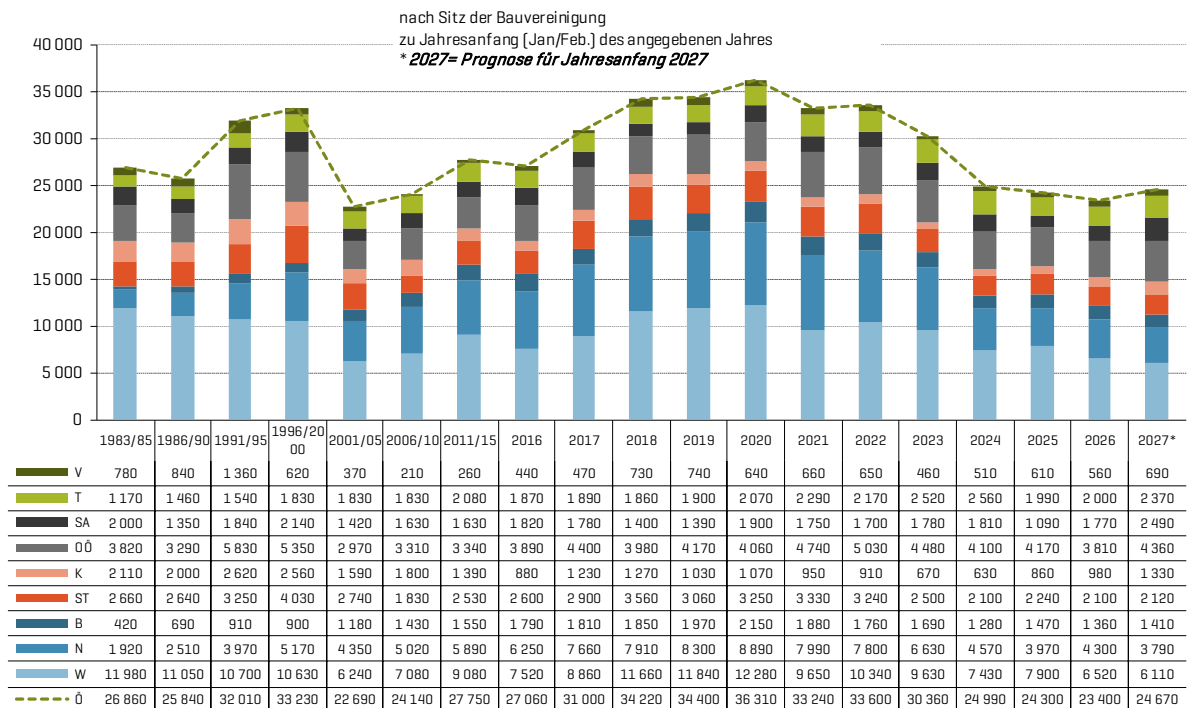
¹⁰ Daten über die tatsächlichen Investitionsvolumina der Unternehmen liegen vollständig bis 2023 und zum Großteil für 2024 vor. Die Investitionsvolumina für 2024 bis 2026 wurden geschätzt auf Basis der Entwicklung der in Bau befindlichen, fertiggestellten bzw. sanierten Wohnungen sowie des Baupreisindex.

8 DIAGRAMME UND TABELLEN: Entwicklung der GBV-Neubauleistung nach Bundesländern [Sitz der GBV]

**GBV Neubauleistung: fertiggestellte Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten
1981 - 2025, Vorausschau 2026/2027**

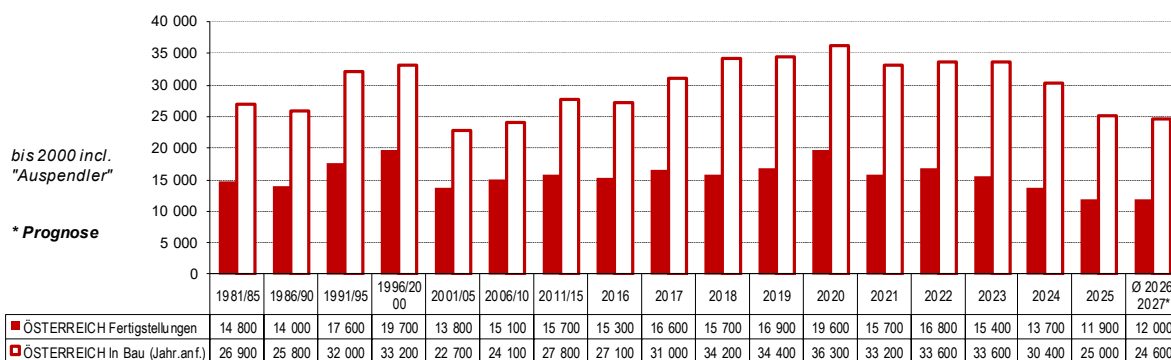


**GBV Neubauleistung: in Bau befindliche Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten
1983 - 2026, Vorausschau 2027**

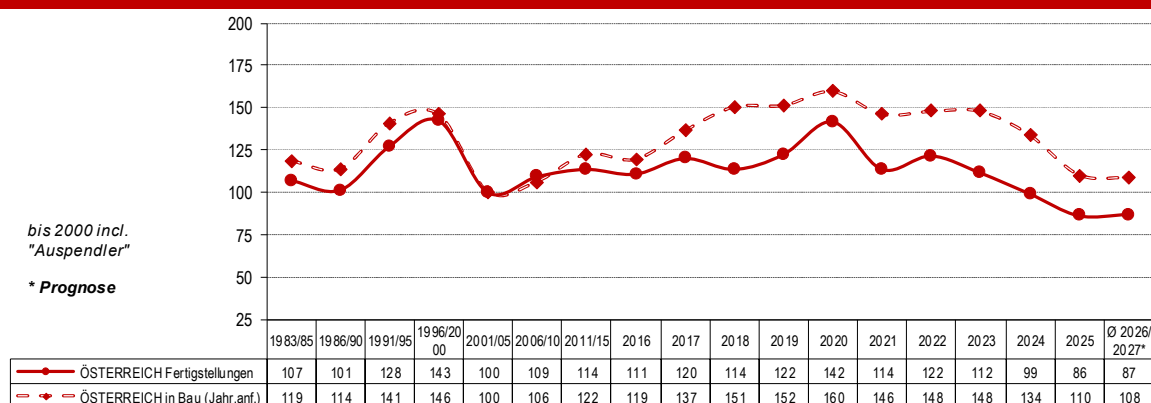


Quelle: GBV, Wohnwirtschaftliches Referat.

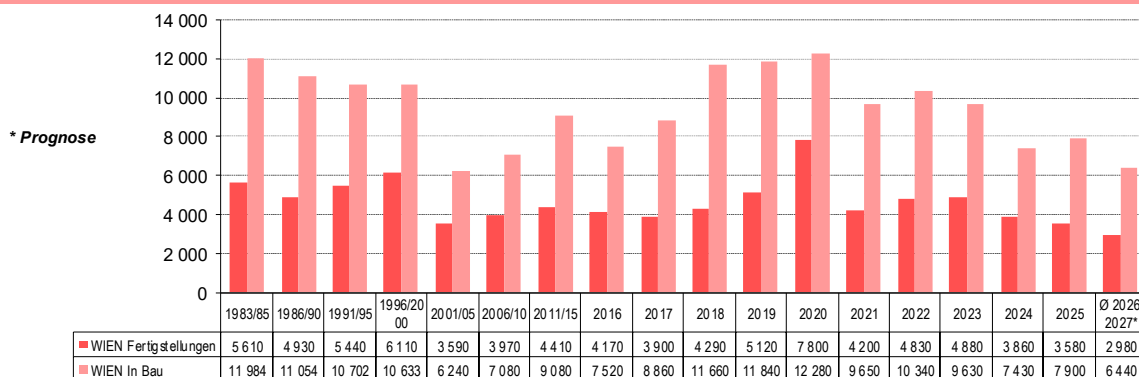
ÖSTERREICH gesamt: fertiggestellte/in Bau befindl. Wohnungen in eigenen und fremden Bauten 1981 - 2026/27



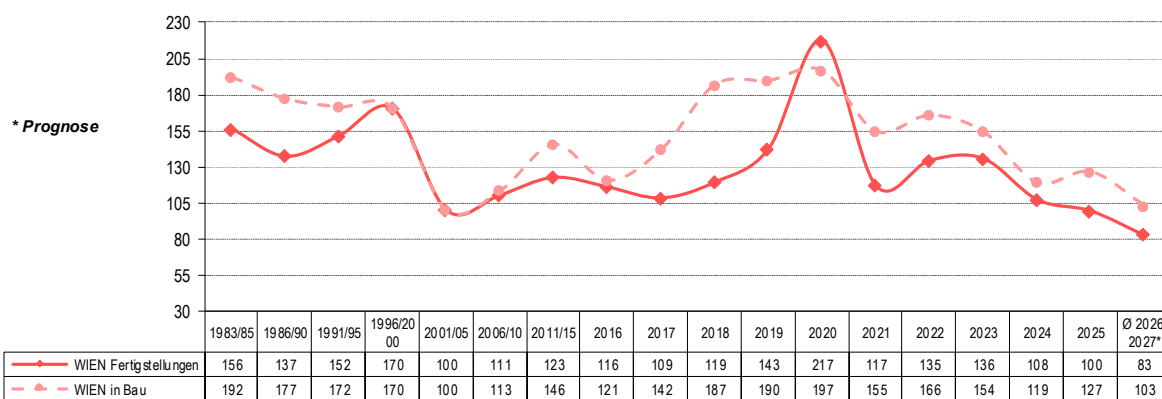
ÖSTERREICH gesamt: Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten 1981 - 2026/27 (2001/05=100)



WIEN (Sitz der GBV): fertiggestellte / in Bau befindl. Wohnungen in eigenen und fremden Bauten 1981 - 2026/27



WIEN (Sitz der GBV): Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten 1981 - 2026/27 (2001/05=100)

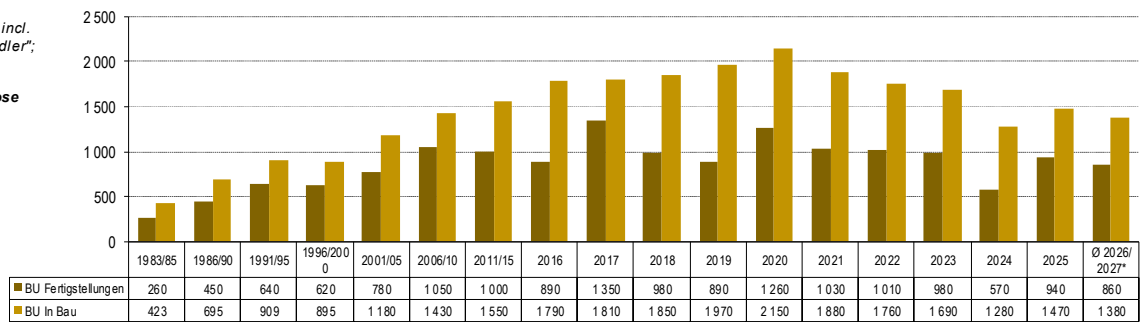


Anmerkung: Unter „Auspendler“ sind die im Jahr 2000 aus der Wohnungsgemeinnützigkeit ausgeschiedenen Bundesgesellschaften gemeint.

BURGENLAND (Sitz der GBV): fertiggestellte/in Bau befindl. Wohnungen in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27

bis 2000 incl.
"Auspendler";

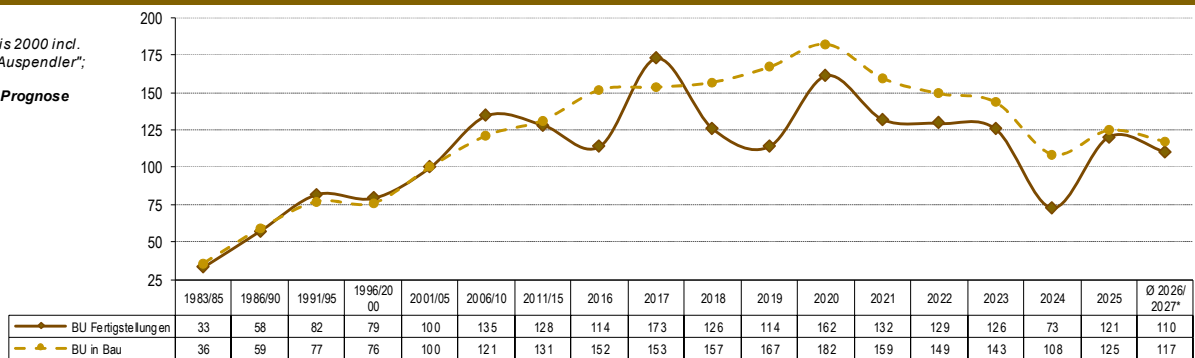
* Prognose



BURGENLAND (Sitz der GBV): Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27 (2001/05=100)

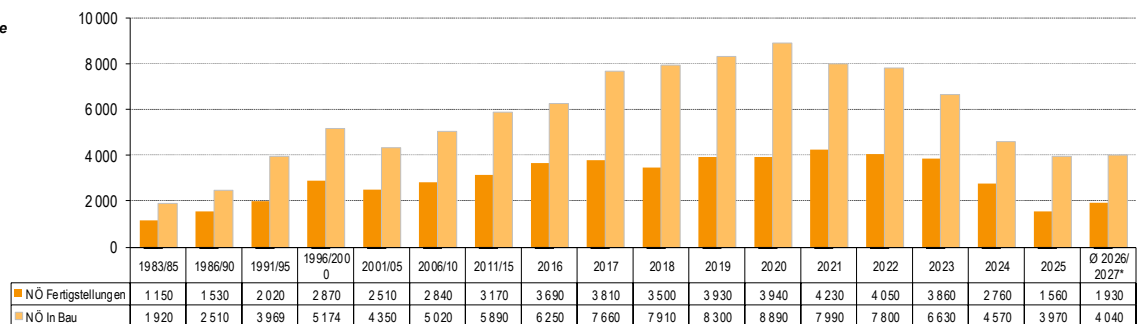
bis 2000 incl.
"Auspendler";

* Prognose



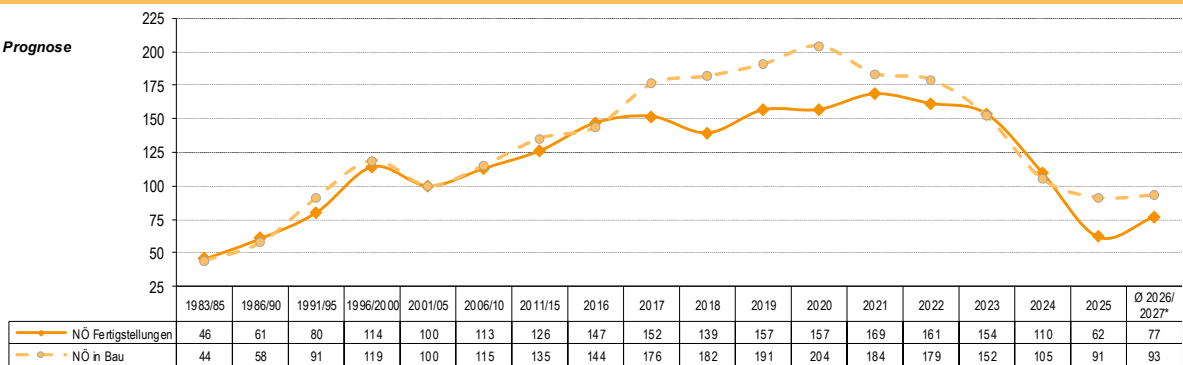
NIEDERÖSTERREICH (Sitz der GBV): fertiggestellte / in Bau befindl. Wohnungen in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27

* Prognose



NIEDERÖSTERREICH (Sitz der GBV): Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27 (2001/05=100)

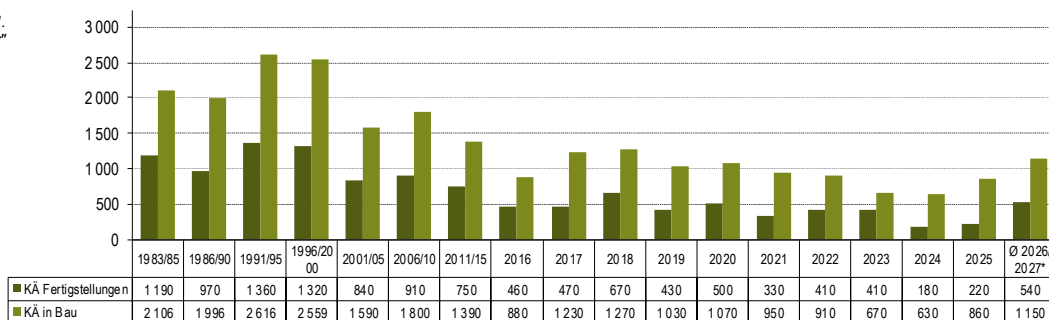
* Prognose



KÄRNTEN (Sitz der GBV): fertiggestellte/in Bau befindl. Wohnungen in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27

bis 2000 incl.
"Auspendler"

* Prognose



KÄRNTEN (Sitz der GBV): Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27 (2001/05=100)

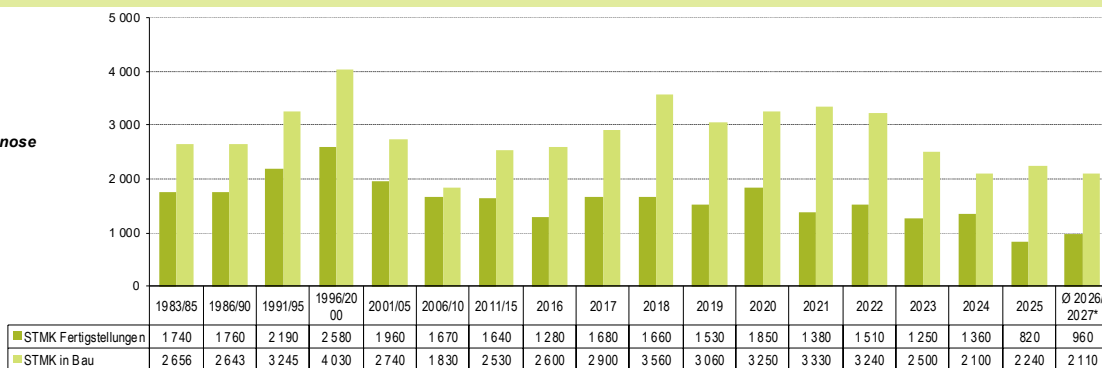
bis 2000 incl.
"Auspendler"

* Prognose



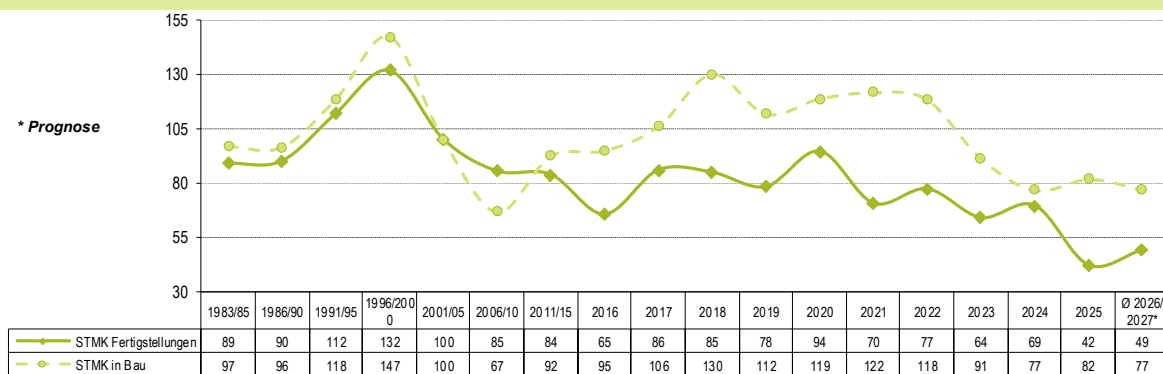
STEIERMARK (Sitz der GBV): fertiggestellte / in Bau befindl. Wohnungen in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27

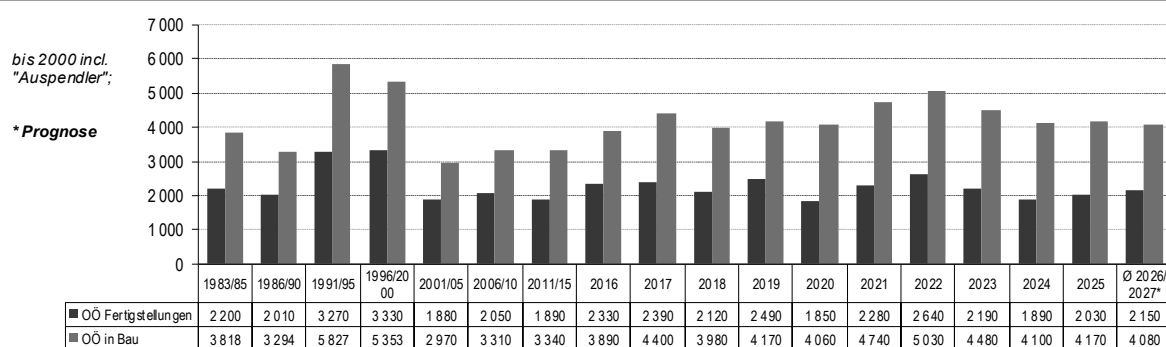
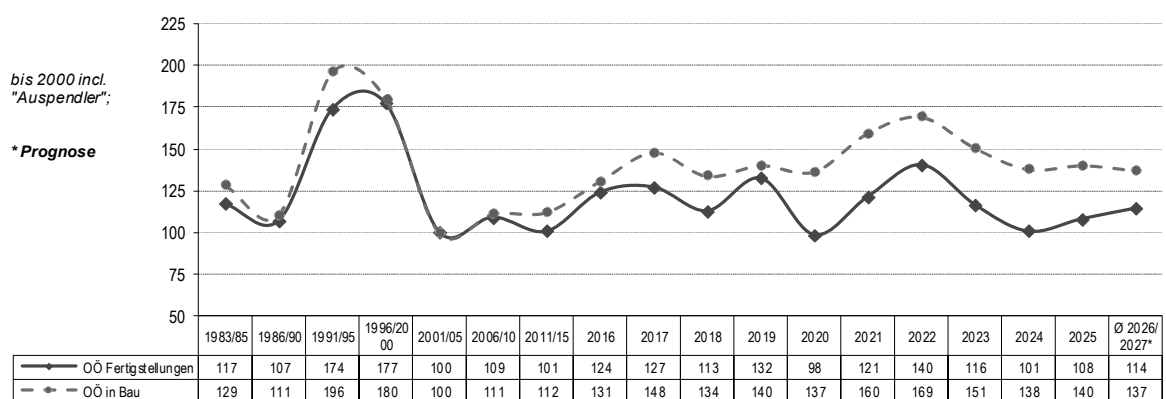
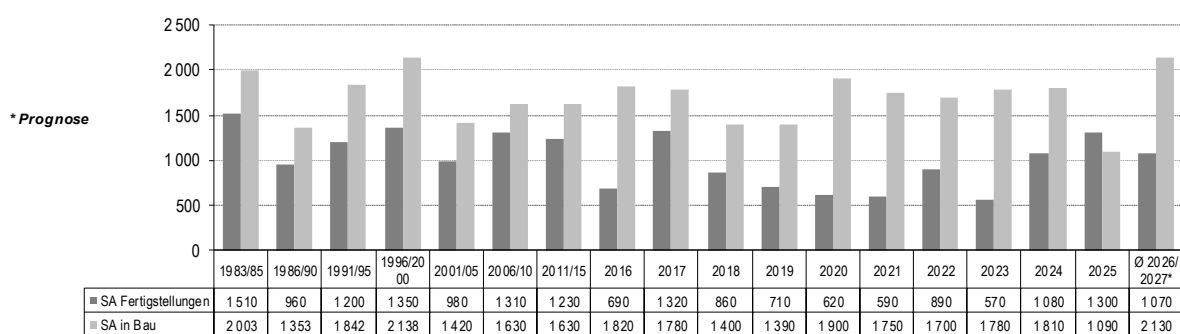
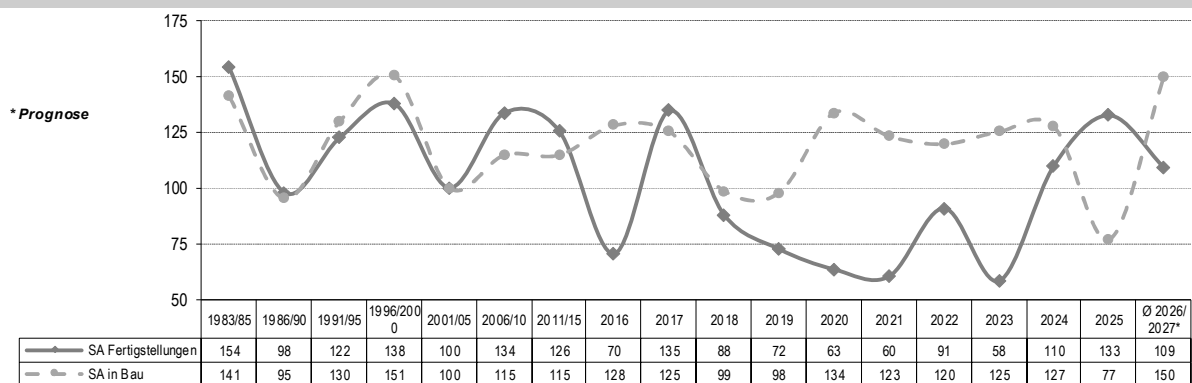
* Prognose



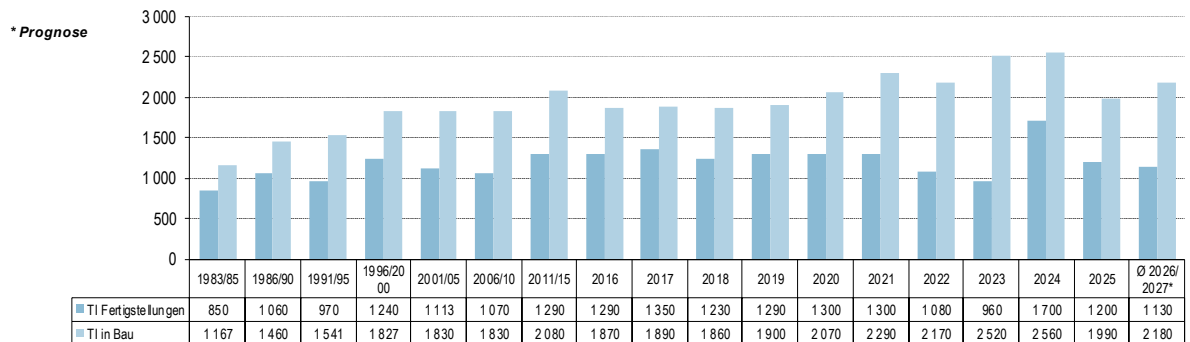
STEIERMARK (Sitz der GBV): Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27 (2001/05=100)

* Prognose

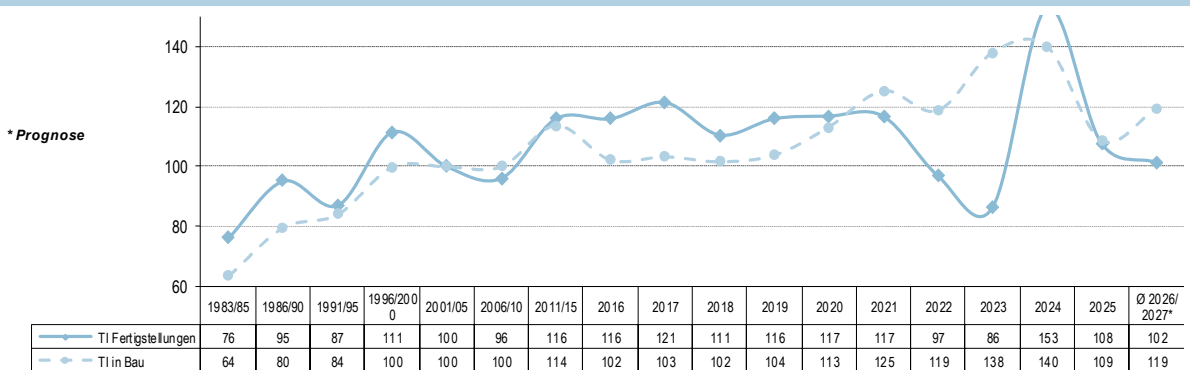


OBERÖSTERREICH (Sitz der GBV): fertiggestellte/in Bau befindl. Wohnungen in eigenen/fremden Bauten 1983 - 2026/27

OBERÖSTERREICH (Sitz der GBV): Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen/fremden Bauten 1983 - 2026/27 (2001/05=100)

SALZBURG (Sitz der GBV): fertiggestellte / in Bau befindl. Wohnungen in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27

SALZBURG (Sitz der GBV): Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen und fremden Bauten 1983 - 2026/27 (2001/05=100)


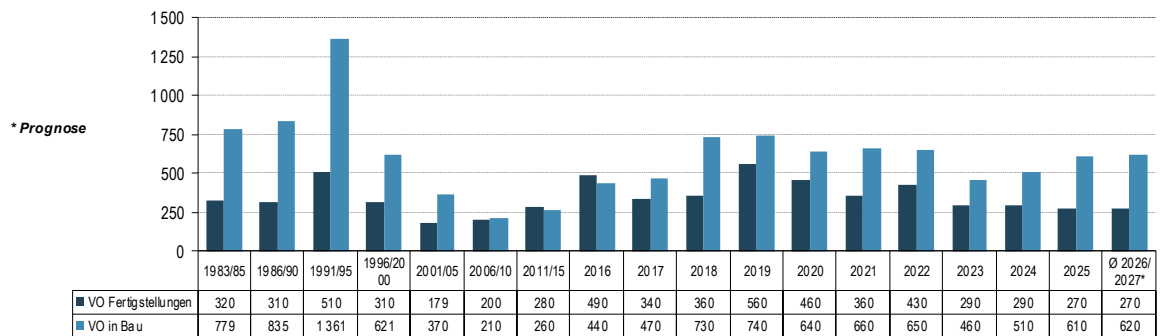
TIROL (Sitz der GBV): fertiggestellte/in Bau befindl. Wohnungen in eigenen u. fremden Bauten 1983 - 2026/27



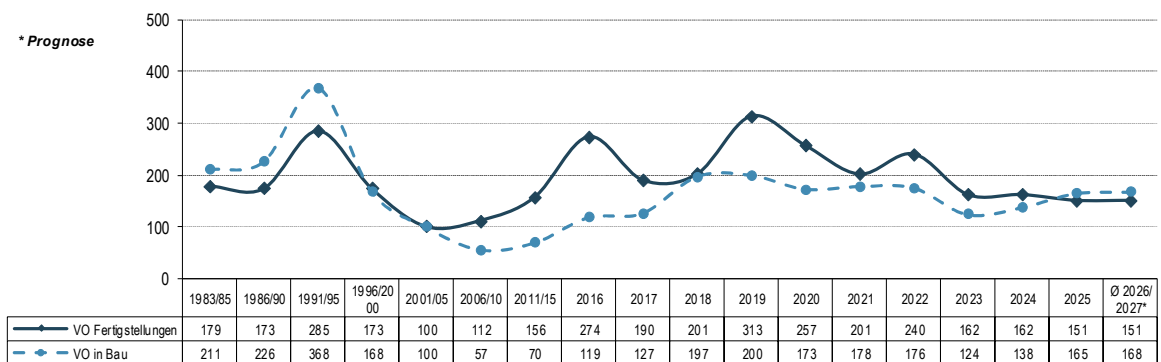
TIROL (Sitz der GBV): Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen u. fremden Bauten 1983 - 2026/27 (2001/05=100)



VORARLBERG (Sitz der GBV): fertiggestellte/in Bau befindl. Wohnungen in eigenen u. fremden Bauten 1983 - 2026/27



VORARLBERG (Sitz der GBV): Indizes Bauleistung Wohneinheiten in eigenen u. fremden Bauten 1983 - 2026/27 (2001/05=100)



Impressum

Herausgeber und Verleger: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband.

Gestaltung, Redaktion und für den Inhalt verantwortlich:
Dr. Gerald Kössl, Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald

Eigenverlag.

Alle: Bösendorferstraße 7/II, 1010 Wien. – DVR: 0518263

Wien, im April 2026