



ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

VERBANDSSTATISTIK 2024

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen

Stand: 31.12.2023

Das Wichtigste in Kürze

Mitglieder

- Der österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen zählt zu Jahresende 2023 insgesamt 176 Mitgliedsvereinigungen, darunter 91 Genossenschaften und 85 gemeinnützige Kapitalgesellschaften.

Fertigstellungen

- Im Jahr 2023 wurden von gemeinnützigen Bauvereinigungen insgesamt rund 15.400 Wohnungen fertiggestellt, der größte Teil [14.240 Wohnungen bzw. 93%] in eigenen Bauten. Die Jahresproduktion 2023 liegt damit um rund 6% unter dem 10-jährigen Schnitt von 16.400 Wohnungen [2013-2022]
- 86% [rd. 13.200] aller GBV-Fertigstellungen 2023 [in eigenen und fremden Bauten] waren Miet- und Genossenschaftswohnungen, 14% [rd. 2.200] Eigentumswohnungen.
- Von den 14.240 eigenen fertiggestellten Wohnungen [exkl. für Dritte errichtete Wohnungen] im Jahr 2023 sind rd. 7.790 [=55%] Miet- oder Genossenschaftswohnungen ohne Kaufoption, 4.810 [=34%] Miet- oder Genossenschaftswohnungen mit Kaufoption und 1.640 [=12%] Eigentumswohnungen.
- Die Neubautätigkeit der GBVs im Jahr 2023 entspricht einem geschätzten Investitionsvolumen von insgesamt 3,8 Milliarden Euro.
- In der Vorausschau zeichnet sich ein deutlicher Rückgang der Bauleistung ab. Die zu Jahresanfang 2024 in Bau befindlichen Wohnungen liegen mit rund 26.250 Wohnungen um 16% unter dem Vorjahresniveau und um 33% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt [2013-2022]. Die Fertigstellungen 2024 werden in etwa 14.000 betragen und der Rückgang wird im Jahr 2025 mit ca. 10.000-11.000 Wohnungen deutlich ausfallen.
- Zwischen 2019 und 2023 wurde in Österreich je zusätzlichem Haushalt 0,4 GBV-Wohnungen fertiggestellt. Die Bandbreite liegt bei 0,2 neuen GBV-Wohnungen pro zusätzlichen Haushalt in Kärnten bis 0,6 in im Burgenland
- Der Marktanteil der GBVs an der gesamten österreichischen Wohnbauproduktion lag 2023 bei etwa 25%; in Bezug auf den mehrgeschoßigen Wohnbau bei rund 41%.

Sanierung

- Das gesamte Investitionsvolumen für Sanierungen [laufende Instandhaltung und Großinstandsetzung] an Gebäuden und Wohnungen im Jahr 2023 beträgt 1,3 Milliarden Euro.
- Im Jahr 2023 wurden rund 7.300 GBV-Wohnungen thermisch saniert und 6.000 Wohnungen, welche zuvor ein fossiles Heizungssystem hatten, wurden auf eine klimafreundliche Heizung umgerüstet.

Verwaltungsbestand

- Zum Jahresende 2023 verwalteten die gemeinnützigen Bauvereinigungen rund 1.520.600 Einheiten; davon entfallen 1.006.700 auf Wohnungen, 15.070 auf Lokale, 483.030 auf Garagen und 15.780 auf sonstige Einheiten.
- Der durchschnittliche Verwaltungsbestand pro GBV im Jahr 2023 betrug 8.640 Verwaltungseinheiten, davon 5.720 Wohnungen.
- Der Wohnungsbestand von 1.006.700 verteilt sich zu 66% [664.400] auf eigene Miet- und Genossenschaftswohnungen, zu 30% auf Eigentumswohnungen [302.000] und zu 4% [40.300] auf Mietwohnungen, die Gemeinden oder anderen Eigentümern gehören und von einer GBV verwaltet werden.

Heiz- und Energiesysteme

- 56% der GBV-Mietwohnungen werden mit Fernwärme beheizt und 33% mit fossilen Brennstoffen (v.a. Gas). Die restlichen 11% teilen sich auf erneuerbare Energieträger [7%] und auf elektrische Heizungen [4%] auf.
- Im GBV-verwalteten Wohnungseigentum ist der Anteil der Fernwärme mit 46% etwas geringer und der Anteil der fossil beheizten Wohnungen mit 41% etwas höher als im Mietwohnungsbestand.

Verbandstatistik 2024 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen

1	Ziel der Erhebung, Datenbasis, Begriffserläuterungen	4
2	Ergebnisse der Verbandstatistik 2024	5
2.1	Mitgliederstand: 176 Bauvereinigungen	5
2.2	Rückgang bei den Fertigstellungen und der Neubauleistung	5
2.3	Rekord-Sanierungsvolumen von 1,3 Milliarden Euro	9
2.4	Verwaltungsbestand: Eine Million Wohnungen überschritten	11
2.5	Fertigstellungen nach Rechtsform: Klassische Miete an erster Stelle	12
2.6	Übereignungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsbestand	13
2.7	Bilanzsummen und Genossenschaftsmitglieder	15
2.8	Beschäftigte in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	15
2.9	Energie- und Heizungssysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand	15
3	Abbildungsverzeichnis	18
ANHANG - TABELLEN und DIAGRAMME		18

1 Ziel der Erhebung, Datenbasis, Begriffserläuterungen

Die in der vorliegenden Jahresstatistik präsentierten Daten sind das Ergebnis einer im Sommer 2024 durchgeführten Vollerhebung bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) mit Bezug auf das Berichtsjahr 2023. Einzelne Daten wurden aus der verbandseigenen Schnellerhebung (April 2024) entnommen. Für ergänzende Berechnungen wurden Daten aus amtlichen Statistiken (insbesondere Mikrozensus und Baumaßnahmenstatistik, Statistik Austria) herangezogen.

Die Verbandsstatistik umfasst den Verwaltungsbestand und seine Veränderungen, vor allem infolge der Bautätigkeit, und bietet damit eine Leistungsschau der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sowie die Möglichkeit struktureller Vergleiche. Vor dem Hintergrund des Ziels der Dekarbonisierung des Gebäudebestands werden auch die Ergebnisse der Erhebung zu den Heizungs- und Energiesystemen im GBV-Gebäudebestand präsentiert.

Die Auswertungen sind regional nach Bundesländern differenziert; in den Anhangtabellen findet sich weiters eine Differenzierung nach Rechtsform der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Die Zahlenwerte im Text wurden aus Gründen der besseren Lesbarkeit gerundet.

Begriffserläuterungen

Eigene Bauten	Gebäude bzw. Wohnungen im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung (auch wenn diese von einer anderen GBV verwaltet werden)
Fremde Bauten	Gebäude bzw. Wohnungen im Eigentum Dritter (z.B. Privatperson, Gemeinde, gewerbliches Tochterunternehmen einer GBV, sonstige juristische Person)
Sitz der Bauvereinigung	Bundesland, in dem die GBV ihren Sitz hat (unabhängig von der Lage ihrer Verwaltungsobjekte)
Lage	Bundesland, in dem sich die Wohnung/das Verwaltungsobjekt befindet (unabhängig vom Sitz der GBV)
Miet- und Genossenschaftswohnung	Wohnung, die zur Miete oder genossenschaftlichen Nutzung überlassen wurde. Auch Mietwohnungen mit Kaufoption und von der GBV vermietete Wohnungseigentumsobjekte zählen dazu. Heimplätze werden ebenfalls den Miet- und Genossenschaftswohnungen zugezählt, wobei gilt: größere/selbstständige Heimplätze mit eigener Küche zählen als eigene Wohnung; kleinere/unselbstständige Heimplätze ohne eigene Küche werden zusammengefasst.
Eigentumswohnung (ETW)	Wohnungen in Erwerbshäusern, die zum (sofortigen) Verkauf im Wohnungseigentum bestimmt sind (künftige ETW) und solche, die bereits im (Wohnungs-)Eigentum Dritter stehen.
Kapitalgesellschaft	GBV in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft oder einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Ges.m.b.H.)

2 Ergebnisse der Verbandsstatistik 2024

2.1 Mitgliederstand: 176 Bauvereinigungen

Zum Jahreswechsel 2023/24 gehörten dem Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (GBV) 91 Genossenschaften, 75 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 10 Aktiengesellschaften an. In der Zahl der Genossenschaften sind sechs nicht-gemeinnützige (vier mit Sitz in Wien, je eine in Niederösterreich und der Steiermark) enthalten, die auch in die Auswertungen einbezogen sind, die Ergebnisse aber nur marginal beeinflussen. Die Gesamtzahl der Verwaltungsvereinigungen beträgt unverändert 13.

Aufgrund von Verbandsaustritten hat sich die Zahl der Mitglieder gegenüber dem Vorjahr um sechs reduziert. Die Leistungsdaten dieser ehemaligen Mitgliedsunternehmen sind in der vorliegenden Statistik nicht inkludiert. Zuletzt (31.12.2022) verwalteten sie zusammen rund 3.800 Wohnungen oder 0,4% des Verwaltungsbestands.

2.2 Rückgang bei den Fertigstellungen und der Neubauleistung

Gesamtfertigstellungen (eigene und fremde Bauten)

Im Jahr 2023 wurden von gemeinnützigen Bauvereinigungen insgesamt rund 15.390 Wohnungen fertiggestellt, der allergrößte Teil (14.240 Wohnungen bzw. 93%) in eigenen Bauten. Gegenüber dem Jahr 2022 mit 16.850 Fertigstellungen bedeutet dies eine Abnahme der Gesamtfertigstellungen um 8,7% [-1.460 Wohnungen]. Die Jahresproduktion 2023 liegt auch um 6,3% unter dem 10-jährigen Schnitt von 16.400 Wohnungen (2013-2022). In der Zahl der fertiggestellten Wohnungen sind Heimplätze inkludiert¹. Das geschätzte Investitionsvolumen im (Wohnungs-)Neubau² liegt mit über 3,8 Milliarden Euro (2023) um 5% über dem (nominellen) 10-Jahres-Durchschnitt. Dies ist allerdings v.a. durch die dynamische Baupreisentwicklung zu erklären – so stieg der Baupreisindex im Wohnhaus- und Siedlungsbau allein von 2021 auf 2023 um 24%. In realen Preisen zeigt sich beim Investitionsvolumen 2023 bereits der Rückgang der Wohnbauleistung – es liegt um 8% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Durch die Neubauminvestitionen 2023 entsteht ein Beschäftigungseffekt (geschaffene und gesicherte Arbeitsplätze) von über 31.000 Vollzeitäquivalenten, langfristig auch deutlich darüber³.

Diese Entwicklung ist im Kontext der aktuellen Rezession zu interpretieren, welche im Bereich der Bauwirtschaft besonders stark ausgeprägt ist: Hohe Zinssätze und hohe Baupreise bremsten die Bauinvestitionen, welche mit minus 9,3% im Jahr 2023 deutlich negativ ausfielen (WIFO Mittelfristige Prognose 2025-2029). Der Rückgang der Bauinvestitionen hatte auch einen wesentlichen Einfluss auf das negative Wirtschaftswachstum (BIP real 2023: -1,0%). Auch 2024 dürfte die Bauwirtschaft deutlich stärker schrumpfen als die österreichische Wirtschaft insgesamt, eine leichte Erholung der Baukonjunktur wird erst für 2025 erwartet. Die allgemeine Teuerung (2023: +7,8%) sowie die Baupreisdynamik (BPI Wohn- und Siedlungsbau 2023 +7,4%) waren jedoch nach dem Rekordjahr 2022 noch immer weit überdurchschnittlich hoch.

¹ „Vollständig“ ausgestattete Heimplätze mit eigener Küche und Sanitärausstattung innerhalb der Einheit zählen als eine Wohnung. Bei „unvollständigen“ Heimplätzen mit gemeinschaftlicher Küche werden drei Heimplätze zu einem Wohnungsäquivalent zusammengefasst.

² Investitionen in kommunale Bauten ausgeklammert

³ Annahme: Multiplikatoreffekt von 8,1 Vollzeitäquivalenten je 1 Mio Euro Endnachfrage für Bauleistungen, basierend auf: Statistik Austria, Input-Output Tabelle 2020. Mischsatz aus „41 Gebäude und Hochbauarbeiten“ und „43 Bauinstallations- u. sonst. Ausbaurbeiten“. Der Multiplikator besagt, dass durch eine Lieferung des Gutes bzw. der Dienstleistung an die Endnachfrage in Höhe von 1 Mio. € direkt und indirekt (durch Vorleistungseffekte) 8,1 Arbeitsplätze für unselbständig Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten induziert werden. Dieser Beschäftigungsmultiplikator und die berechneten Beschäftigungseffekte sind deutlich niedriger als die in den Vorjahren publizierten, da nun einerseits eine aktuellere Datenbasis verwendet wurde und andererseits sich die Aussage nunmehr (nur) auf die direkten und indirekten Effekte gemäß Input-Output-Tabelle bezieht. Inklusive der langfristigen und der durch Privatkonsum induzierten Effekte können die Beschäftigungseffekte deutlich darüber liegen, dazu liegt jedoch keine aktuelle Untersuchung vor.

Fertigstellungen in eigenen Bauten

Im Vergleich zum Vorjahr sank die Zahl der Fertigstellungen in eigenen Bauten im Jahr 2023 in sieben Bundesländern (B, K, NÖ, OÖ, Sa, St, T). Einzig in Vorarlberg kam es im Vergleich zum Jahr 2022 zu einer höheren Zahl an Fertigstellungen. In Wien wurden mit rund 4.300 Wohnungen in eigenen Bauten in den Jahren 2022 und 2023 annähernd gleich viele Fertigstellungen verzeichnet. Österreichweit lagen die Fertigstellungen in eigenen Bauten 2023 um 8,7% unter dem Vorjahr (2022) und um 8,9% unter 10-jährigen Durchschnitt von 15.600. Bis auf Wien ist dieser rückläufige Trend im Vergleich zum Vorjahrzehnt (2013-2022) in allen Bundesländern zu beobachten, wengleich dieser unterschiedlich stark ausgeprägt ist.

Tabelle 1: Fertigstellungen in eigenen Bauten (nach Lage der Wohnung) und Veränderung der Fertigstellungen 2023 in eigenen Bauten zu Vorjahr (2022) und Vorjahrzehnt (2013-2022)

Bundesland	Fertigstellungen in eigenen Bauten 2023	Veränderung 2023 zum Vorjahr [2022]	Veränderung 2023 zum Vorjahrzehnt (Ø 2013-2022)
Burgenland	870	↓ -6%	↓ -8%
Kärnten	400	↓ -4%	↓ -21%
Niederösterreich	3.780	↓ -6%	→ -2%
Oberösterreich	1.950	↓ -20%	↓ -7%
Salzburg	500	↓ -29%	↓ -38%
Steiermark	1.210	↓ -18%	↓ -24%
Tirol	860	↓ -12%	↓ -30%
Vorarlberg	390	↑ 13%	↓ -3%
Wien	4.280	→ -1%	→ 2%
Österreich	14.240	↓ -9%	↓ -9%

Vorausschau 2024/25

Die Vorausschau für 2024 und 2025 stützt sich auf die Meldungen der Unternehmen, wie viele der im Erhebungszeitraum (1. Quartal 2024) in Bau befindlichen Wohnungen bis Jahresende voraussichtlich fertiggestellt werden. Die insgesamt in Bau befindlichen Wohnungen (in eigenen und fremden Bauten) liegen mit rund 26.250 Wohnungen etwa um 16% unter dem Vorjahresniveau und um 20% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Die Baubewilligungen des Jahres 2023 liegen jedoch mit -33% bereits massiv unter der durchschnittlichen Jahresneubauleistung des letzten Jahrzehnts (2013-2022), womit sich deutlich rückläufige Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren abzeichnen. Trotz dieses Rückgangs haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen eine stabilere Bauleistung als die übrigen Marktteilnehmer: Die Baubewilligungen im österreichischen Wohnbau insgesamt (-40%) sowie im Geschößwohnbau (-42%) brachen 2023 noch stärker ein als jene im gemeinnützigen Wohnbau (2023 im Vergleich zum 10-jährigen Durchschnitt).

Im Jahr 2024 betragen die voraussichtlichen Fertigstellungen im gemeinnützigen Wohnbau rund 14.000 Einheiten (insgesamt, in eigenen und fremden Bauten), und im Jahr 2025 ist mit einer Zahl von 10.000 - 11.000 Wohnungen ein Tiefstwert in den vergangenen Jahrzehnten zu erwarten. Während vom aktuellen Rückgang der Fertigstellungen (2024) die Bundesländer sehr unterschiedlich stark betroffen sind (NÖ besonders stark, Tirol erwartet hingegen sogar eine Steigerung), dürfte 2025 der Rückgang nahezu österreichweit zu spüren sein. Das im März 2024 beschlossene Wohnbaupaket der Bundesregierung, bei welchem u.a. eine Milliarde Euro für den mehrgeschoßigen Wohnbau als Zweckzuschuss des Bundes an die Länder fließen und der Neubau von bis zu 20.000 und die Sanierung von 5.000 leistbaren Wohnungen finanziert werden sollen, kann sich aufgrund der mehrjährigen Planungs- und Bauphase frühestens 2026 in erhöhten Fertigstellungszahlen niederschlagen.

Wie stark und lange sich der aktuelle Einbruch der Bauleistung fortsetzen wird, hängt von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Finanzierungskosten, Bau- und Grundstückskosten bzw. der Nachfrageentwicklung), sowie von Ausmaß und Wirksamkeit konjunktur- und förderpolitischer

Maßnahmen ab. Das Wohnbaupaket wird als Einmalmaßnahme nicht ausreichen, um eine nachhaltige Erholung der Wohnbauinvestitionen anzustoßen.

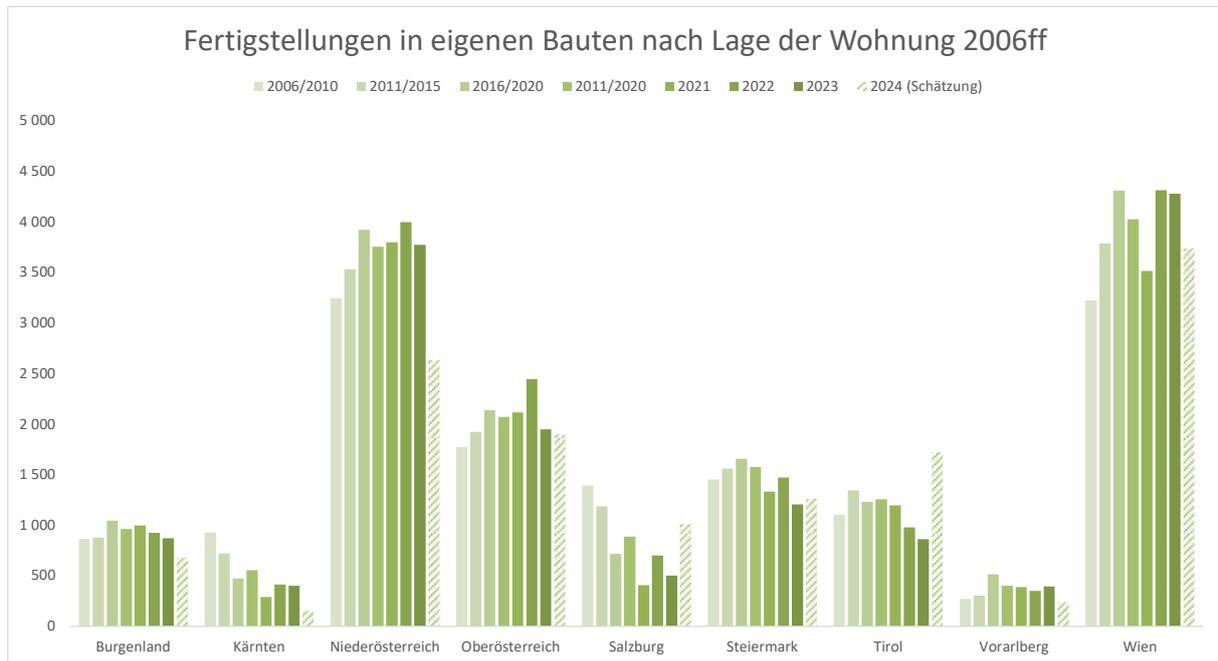


Abbildung 1: Fertigstellungen in eigenen Bauten nach Lage der Wohnung, 2006ff.

Um die gemeinnützige Bauleistung der Bundesländer vergleichbar zu machen, wird sie in Relation zur Zahl der Haushalte gesetzt [Abbildung 2]. Hier zeigt sich die weiterhin starke Position des gemeinnützigen Wohnbaus im Burgenland besonders deutlich: Mit fast 7 neuen GBV-Wohnungen pro 1.000 Haushalten im Jahr 2023 hatte das südöstliche Bundesland eine weit über dem österreichischen Mittel liegende GBV-Bauleistung (3,5 je 1.000 HH), gefolgt von Niederösterreich mit 5,0 je 1.000 HH. In Wien ist die Zahl der Fertigstellungen je 1.000 Haushalte nach dem Rekordjahr 2020 in den Folgejahren zwar wieder zurückgegangen, liegt aber mit 4,5 Fertigstellungen pro 1.000 HH immer noch deutlich über dem Österreich-Durchschnitt.

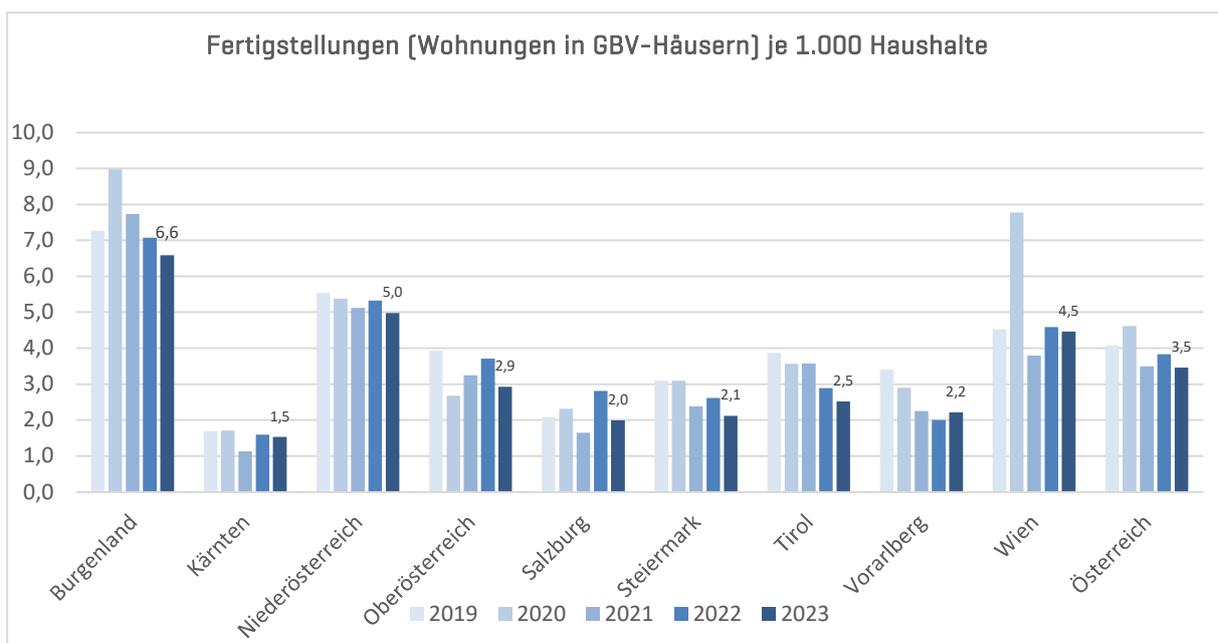


Abbildung 2: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Haushalte, 2019-2023.

Eine wichtige Kenngröße zur Abschätzung des Neubaubedarfs ist der Haushaltszuwachs. Österreich erlebte nach einer Phase des starken Haushaltswachstums, das v.a. durch Zuwanderung, aber auch durch Haushaltsverkleinerung geprägt war, zwischen 2017 und 2021 eine Phase des deutlich gebremsten Haushaltswachstums. Im Jahr 2022 stieg die Zahl der Haushalte jedoch wieder deutlich stärker an als in den Vorjahren [2022 gegenüber 2021: +1,2%]. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2023 mit einer Wachstumsrate von 1,3% fort. In absoluten Zahlen wuchs die österreichische Bevölkerung in den Jahren 2022 und 2023 um jeweils rund 50.000 Haushalte oder 90.000 Personen.

Den stärksten relativen Haushaltszuwachs in den letzten fünf Jahren⁴ hatten die Bundesländer Vorarlberg [+6,3% gegenüber 2018], das Burgenland [+6,1%] und Oberösterreich [+5,6%]. In Wien hat sich die Zahl der Haushalte zwischen 2018 und 2022 um 5,5% erhöht. Zwischen 2019 und 2023 wurde in Österreich eine GBV-Wohnung je 2,6 zusätzlichen Haushalten fertiggestellt – oder 0,4 GBV-Wohnungen je zusätzlichem Haushalt. Die Bandbreite liegt bei 0,2 neuen GBV-Wohnungen pro zusätzlichem Haushalt in Kärnten, Salzburg und Oberösterreich bis 0,6 im Burgenland [Abbildung 3].

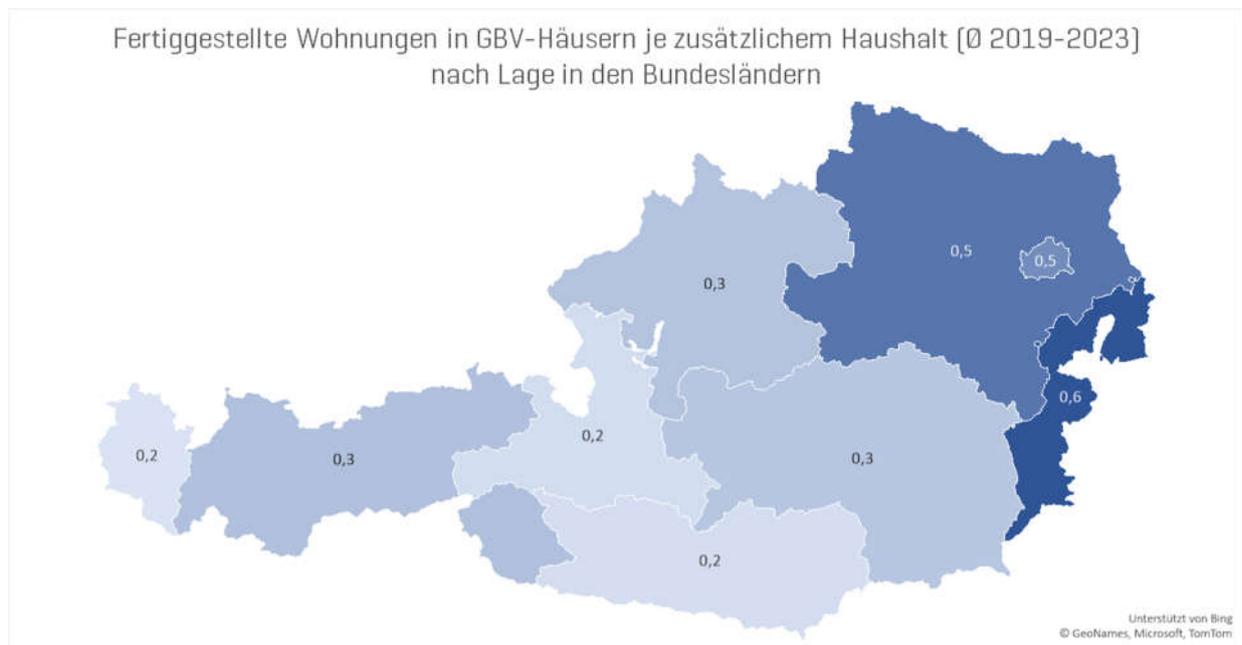


Abbildung 3: GBV-Neubauintensität 2019-2023 in Abhängigkeit vom Haushaltswachstum in den österreichischen Bundesländern

Datenquelle: Verbandsstatistiken und Statistik Austria, Mikrozensus Arbeitskräfteerhebung

Der Marktanteil der GBV an der Neuproduktion im Geschößwohnbau betrug 2023 etwa 41%; jener an der gesamten österreichischen Wohnbauproduktion rund 25%⁵. Berücksichtigt man die Jahre 2019 bis 2023, so lag der Marktanteil im Geschößbau bei 37% und bei 23% am Gesamtmarkt. Den mit Abstand höchsten GBV-Marktanteil an der [gesamten] Neubauproduktion hat das Burgenland inne, wo im Zeitraum 2019 bis 2023 fast jede zweite Wohnung/jedes zweite Haus [46%] von einer GBV errichtet wurde. Danach folgen Niederösterreich mit 35% bzw. Wien mit etwa 25%. In den Bundesländern Salzburg, Tirol und Oberösterreich liegen die Marktanteile [2019-2023] zwischen 18% und 21%. Die Bundesländer mit den niedrigsten GBV-Marktanteilen sind die Steiermark mit 15%, Kärnten mit 12% und Vorarlberg mit 11%.

⁴ Quelle: Statistik Austria, Haushaltsstatistik

⁵ Geschößwohnbau: Neu errichtete Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen. Die gesamte Wohnbauproduktion bezieht sich auf alle fertiggestellten Wohnungen in neuen Gebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) und komplett neu hergestellte Wohnungen durch Aus- Auf- und Zubau. Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik, Eigene Zuschätzung für Auf- und Zubauten in Wien.

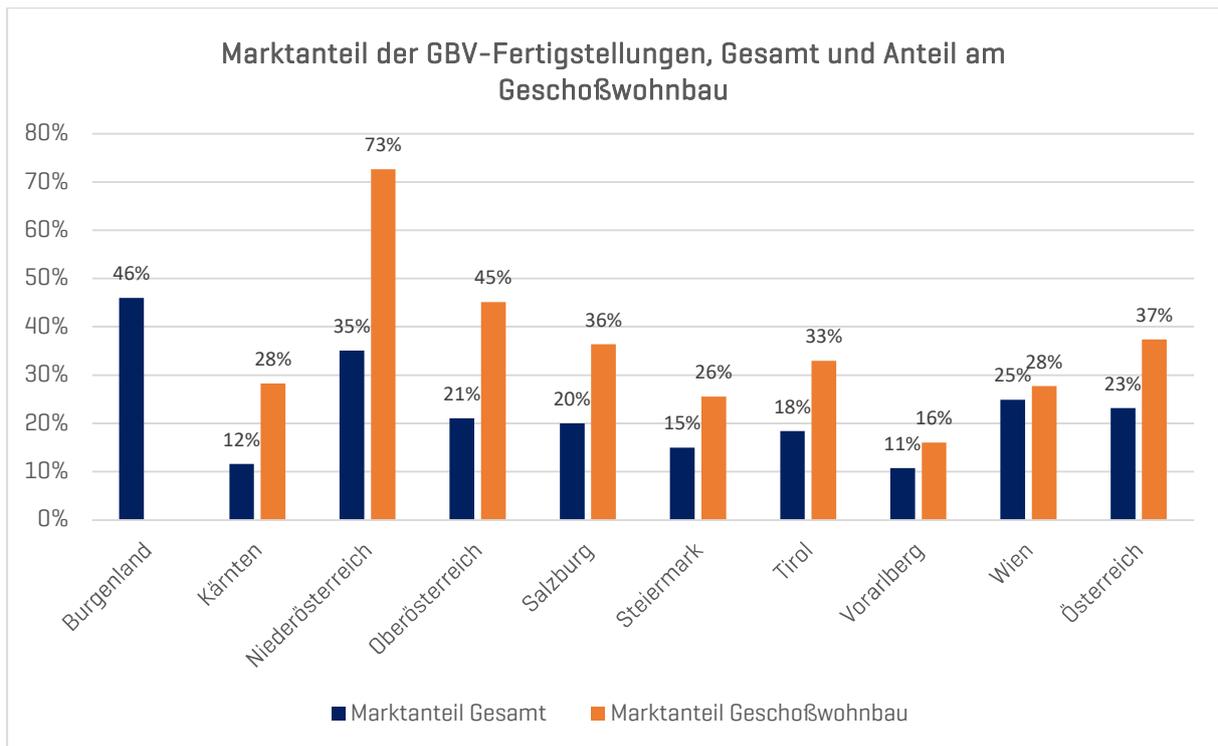


Abbildung 4: GBV-Marktanteile Gesamt und im Geschoßwohnbau [Durchschnittswerte 2019-2023]

Anmerkung: Im Burgenland errichten GBV auch zahlreiche Reihenhäuser, weshalb eine Gegenüberstellung mit dem Geschoßwohnbau nicht aussagekräftig ist.

Datenquelle: Verbandsstatistiken und Statistik Austria, Baubewilligungen und Fertigstellungen

Insgesamt lag die Bauleistung in Österreich im Jahr 2023 bereits auf einem erheblich niedrigeren Niveau als in den Vorjahren und der weitere Rückgang zeichnet sich ebenfalls deutlich ab. Der Gipfel an Fertigstellungen wurde 2022 mit fast 80.000 Wohnungen überschritten. Im Jahr 2023 wurden etwa 62.000 Einheiten fertiggestellt. Aufgrund der weiter stark gesunkenen Zahl der Baubewilligungen⁶ im Jahr 2023 auf rd. 39.000 [-40% gegenüber Vorjahrzehnt 2013-2022] ist auch in den Jahren 2024 und 2025 mit einem weiteren Rückgang der Baufertigstellungen zu rechnen. Die Baubewilligungen im Mehrgeschoßwohnbau sind bereits seit 2020 deutlich rückläufig und erlebten mit 23.750 im Jahr 2023 ebenfalls einen starken Rückgang [-42%] im Vergleich zum Vorjahrzehnt.

Die GBV-Neubauleistung ist weiterhin sehr stark auf das Mietensegment konzentriert: 2023 wurden 88 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen als Miet- oder Genossenschaftswohnung angeboten (12.600 Mietwohnungen in eigenen plus 570 in fremden Gebäuden). 4.810 Wohnungen davon, also etwa 34% der neu errichteten Mietwohnungen sind Kaufoptionswohnungen gemäß § 15c WGG und können bei Erfüllung der subjektiven Voraussetzungen (u.a. Wartefrist von 5 Jahren seit der WGG-Novelle 2019) vom Mieter erworben werden. Rund 1.640 Wohnungen (oder 12 Prozent des Neubauvolumens) wurden als Eigentumswohnungen errichtet.

2.3 Rekord-Sanierungsvolumen von 1,3 Milliarden Euro

Das Gesamtvolumen für Sanierungen umfasst die laufende Instandhaltung sowie die Großinstandsetzung an Gebäuden bzw. Wohnungen. Das Sanierungsvolumen im Jahr 2023 (laufende Instandhaltung + Großinstandsetzung, Miete und Eigentum) der GBV beträgt rund 1,3 Milliarden Euro und ist damit (nominell) höher als je zuvor. Gegenüber dem Vorjahr wurde eine Steigerung von 12%, und gegenüber dem 10-Jahres-Schnitt von

⁶ in neuen Wohngebäuden und komplett neue Wohnungen durch An-, Auf- und Umbau

29% erzielt. Zu einem guten Teil ist diese Steigerung allerdings weiterhin auf Preiseffekte zurückzuführen: Der Baupreisindex (Wohn- und Siedlungsbau) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 7,4%.

Das Investitionsvolumen wurde geschätzt auf Basis der Unternehmensmeldungen samt ergänzender Hochrechnung für Meldeausfälle. Insgesamt wurden im Jahr 2023 rund 7.300 GBV-Wohnungen thermisch saniert und 6.000 Wohnungen, welche zuvor ein fossiles Heizungssystem hatten, wurden auf eine klimafreundliche Heizung umgerüstet; beide Sanierungsaktivitäten lagen damit deutlich über dem Vorjahr und unterstreichen die zunehmende Bedeutung der Bestandsinvestitionen (vgl. GBV-Schnellerhebung 2024).

Das Investitionsvolumen für Großinstandsetzungen⁷ in Mietwohnungen erreichte 2023 die Höhe von rund 419 Millionen Euro (oder 41% des Sanierungsvolumens im GBV-Mietsektor). Dies ist eine Erhöhung um 19% gegenüber dem Vorjahr. Erhebungsbedingt ist das gemeldete Volumen für Großinstandsetzungen eher als Untergrenze anzusehen. Insgesamt wurde 2023 in den eigenen Mietwohnungen der GBVs ein Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen von 1.034 Millionen Euro umgesetzt. In den von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten Eigentumswohnungen wurde ein Sanierungsvolumen von 198 Millionen Euro und in Mietwohnhäusern im Eigentum Dritter ein Sanierungsvolumen von 60 Millionen Euro umgesetzt. Hervorzuheben ist eine besonders starke Steigerung des Sanierungsinvestitionsvolumens im GBV-verwalteten Eigentumsbereich (+30% gegenüber dem Vorjahr).

Gemessen am wohnbaurelevanten Gesamtinvestitionsvolumen der GBV von rund 5,1 Milliarden Euro im Jahr 2023 macht der Neubau mit 3,8 Milliarden 75% und die Sanierung/Instandhaltung mit 1,3 Milliarden Euro 25% aus. Das Sanierungsvolumen der Gemeinnützigen des Jahres 2023 schafft bzw. sichert in Österreich über 10.500 Vollzeit-Arbeitsplätze, langfristig können die Effekte deutlich darüber liegen⁸.

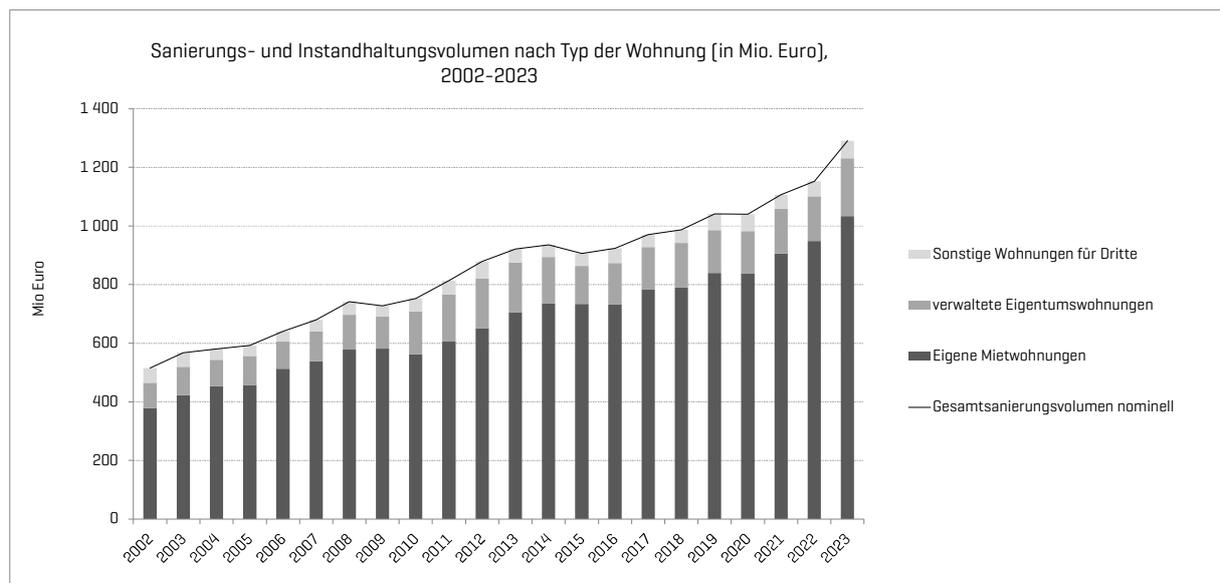


Abbildung 5: Sanierungsvolumen nach Typ der Wohnung, 2002-2023.

Datenquelle: Verbandsstatistiken, GBV-Unternehmensstatistik

⁷ Maßnahmen im Sinne § 7 Entgeltrichtlinienverordnung. Umfasst auch Großinstandsetzungen ohne thermische Maßnahmen an der Gebäudehülle (z.B. umfangreiche Wohnungsinstandsetzungen)

⁸ Berechnung siehe vorne, Fußnote 4

2.4 Verwaltungsbestand: Eine Million Wohnungen überschritten

Zu Jahresende 2023 verwalteten die gemeinnützigen Bauvereinigungen – unter Berücksichtigung der Neubaulistung und anderer Bestandsveränderungen – rd. 1.520.600 Einheiten, davon entfielen 1.006.700 auf Wohnungen, 15.070 auf Lokale, 483.030 auf Garagen und 15.780 auf sonstige Verwaltungseinheiten (ohne Freistellplätze).

Der gesamte Wohnungs-Verwaltungsbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 9.300. Dem Zuwachs aus Neubau (15.400 Wohnungen) stand ein Netto-Verwaltungsabgang von rund 6.100 Wohnungen gegenüber, darunter 3.800 Wohnungen der aus dem Verband ausgetretenen gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Im Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigungen („eigene Bauten“) erhöhte sich Wohnungs-Verwaltungsbestand gegenüber dem Vorjahr um 3.100 Einheiten (plus 14.200 Fertigstellungen minus 4.800 Übereignungen minus 6.300 sonstige Bestandsveränderungen). In fremden Bauten erhöhte sich der GBV-Verwaltungsbestand um 6.200 Wohnungen (1.100 Fertigstellungen plus 4.800 Verwaltungszugänge aus Übereignungen plus 300 sonstige Bestandszugänge). Nach Bundesländern aufgeschlüsselte Übersichten bieten die Tabellen 7 und 8 im Anhang.

Im Durchschnitt entfielen auf eine GBV am Ende des Jahres 2023 rd. 8.640 Verwaltungseinheiten, davon 5.720 Wohnungen. Kapitalgesellschaften sind dabei im Schnitt um ein Drittel größer als Genossenschaften (durchschnittlich 6.400 versus 5.080 verwaltete Wohnungen).

Nach der Rechtsform verteilen sich die ca. 1.007.000 verwalteten Wohnungen zu 2/3 (66%) auf eigene Miet- und Genossenschaftswohnungen⁹, zu 30% auf Eigentumswohnungen (die meisten davon selbst errichtet) und zu 4% auf Mietwohnungen, die Gemeinden oder anderen Eigentümern gehören und den GBV zur Verwaltung überlassen wurden. Rund 148.000 Wohnungen des gemeinnützigen Mietwohnungsbestands sind Mietwohnungen mit gesetzlicher Kaufoption gemäß §15c WGG, unabhängig davon, ob die Mieter zum aktuellen Zeitpunkt ihre Kaufoption ausüben könnten oder nicht¹⁰.

Erstmals wurde in diesem Jahr auch der Verwaltungsbestand an Wohnungen im Grund- und Wiedervermietungsentgelt (§13 Abs 6, §14 Abs 7a, §39 Abs 18 WGG) abgefragt. Dieser beträgt insgesamt rund 250.000 Wohnungen, das ist rund ein Drittel (36%) aller von GBV verwalteten Mietwohnungen. Besonders hohe Anteile dieser ausfinanzierten Wohnungen mit niedrigem Mietentgelt haben die Bauvereinigungen mit Sitz in Wien (49%) und Salzburg (42%). Oberösterreich liegt etwa im Durchschnitt (35%). Die Grundmiet-Anteile in den übrigen Bundesländern sind unterdurchschnittlich: Niederösterreich, Steiermark, Tirol und Vorarlberg liegen bei 27-28% Anteil Grundmiete an allen Mietverhältnissen. Die Bauvereinigungen im Burgenland (24%) und Kärnten (20%) haben die niedrigsten Anteile an Wohnungen, die zum Grund- und Wiedervermietungsentgelt vermietet werden.

Der Anteil an Eigentumswohnungen am GBV-Verwaltungsbestand ist in den Bundesländern sehr unterschiedlich – er erstreckt sich von 18% - 24% in Wien, Kärnten, dem Burgenland und Vorarlberg über 30%-32% in Niederösterreich und Oberösterreich bis zu 40% bis 45% in Tirol, Salzburg und der Steiermark (vgl. Abbildung 6). Im selbst errichteten Verwaltungsbestand der GBV beträgt das österreichweite Verhältnis 69% Miete zu 31% Eigentum.

⁹ Inklusive solche mit Eigentumsoption

¹⁰ Der aktuelle Gesamtbestand an Kaufoptionswohnungen kann nur näherungsweise abgeschätzt werden. Zudem befinden sich nicht mehr alle Kaufoptionswohnungen, die im Eigentum einer GBV stehen, auch im Verwaltungsbestand der GBV. Daher lässt sich für den Verwaltungsbestand keine genaue Aufteilung in Mietwohnungen mit und ohne Kaufoption angeben.

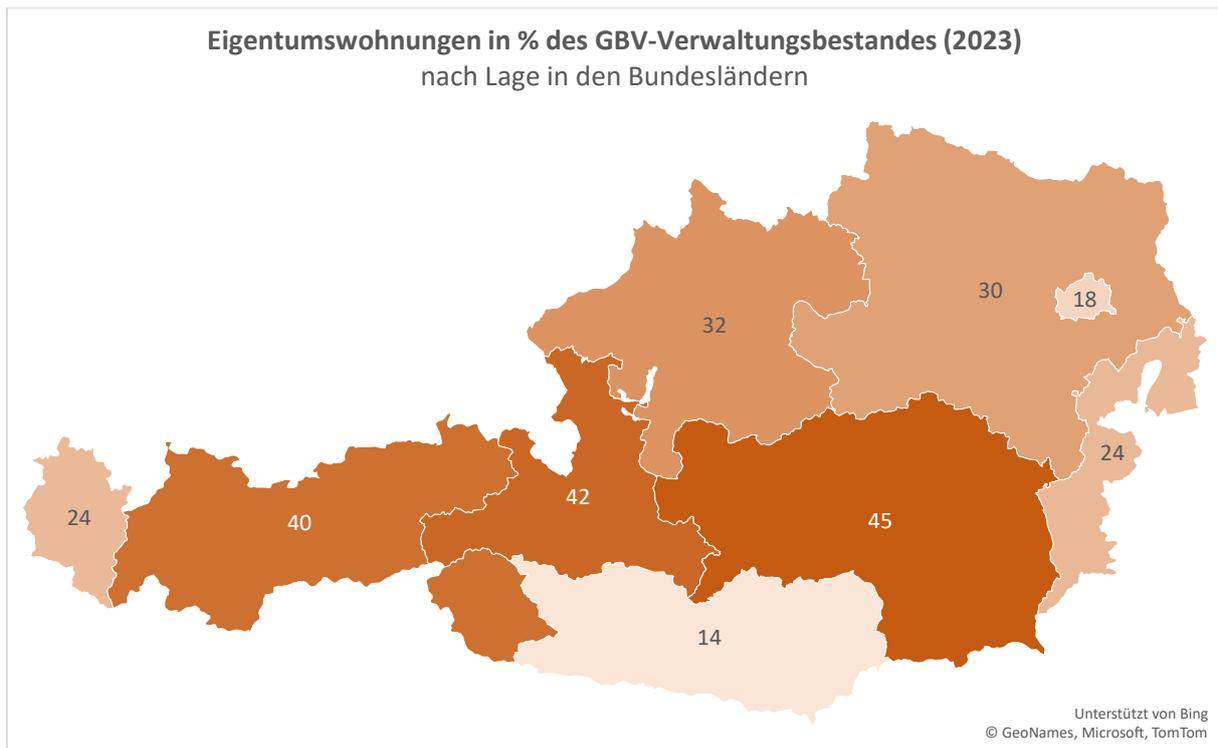


Abbildung 6: Anteil der Eigentumswohnungen am Wohnungsverwaltungsbestand der GBV nach Bundesländern (2023)

Auch die Kaufoptionswohnungen verteilen sich regional sehr unterschiedlich: In absoluten Zahlen haben Wien und Niederösterreich die Nase vorn [zusammen etwa 85.000 Optionswohnungen oder rund 57% des österreichischen Gesamtbestands]. In Relation zum regionalen GBV-Mietwohnungsbestand ist das Burgenland der Spitzenreiter mit einem Anteil der Optionswohnungen von knapp zwei Drittel [64%] aller GBV-Mietwohnungen, gefolgt von Niederösterreich [ca. 48%] und der Steiermark [ca. 36%]. Knapp unter 20% liegt der Optionswohnungsanteil in Tirol und Wien. Salzburg hat einen Optionsanteil am Mietwohnungsbestand von ca. 11%. Vorarlberg, Oberösterreich und Kärnten schließlich haben mit etwas unter 10% die niedrigsten Anteile von Kaufoptionswohnungen am Mietwohnungsbestand.

Ein durchschnittliches Gebäude bzw. Verwaltungsobjekt einer gemeinnützigen Bauvereinigung umfasst nach [erstmaliger] Angabe der Bauvereinigungen rund 19 Wohnungen (und Lokale). Erwartungsgemäß verwalten die Wiener GBVs die mit Abstand größten Objekte mit durchschnittlich 45 Wohnungen pro Gebäude. Über dem Gesamtdurchschnitt liegen außerdem die Tiroler GBVs mit 23 Wohnungen pro Objekt. Die kleinteiligste Struktur haben die GBVs im Burgenland, der Steiermark und Vorarlberg mit je rund 13 Wohnungen pro Gebäude bzw. Verwaltungsobjekt.¹¹

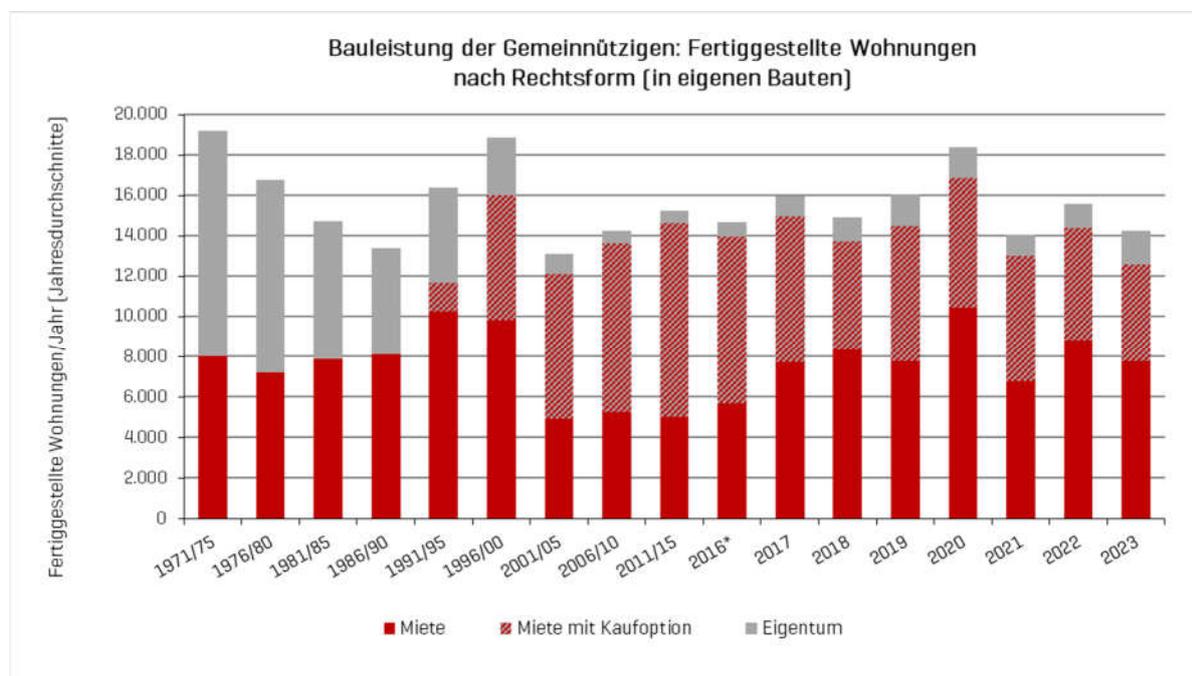
2.5 Fertigstellungen nach Rechtsform: Klassische Miete an erster Stelle

Die Fertigstellungen des Jahres 2023 (insgesamt 14.240 Wohnungen in GBV-eigenen Bauten) teilen sich zu 55% [rd. 7.790] auf klassische Miete, zu 34% [4.810] auf Miete mit Kaufoption und zu 12% [1.640] auf Eigentumswohnungen auf. Die Zahl der Fertigstellungen der klassischen Mietwohnungen lag etwas über dem 10-jährigen Durchschnitt, die Zahl der Mietwohnungen mit Kaufoption jedoch deutlich unter dem Durchschnitt. Deutlich überdurchschnittlich fielen die Fertigstellungen von Direkteigentumswohnungen aus.

¹¹ Die Abweichung zur Gebäude- und Wohnungszählung [GWZ] der Statistik Austria ergibt sich aus der anderen Methodik bei der Definition von Gebäuden. Bei der GWZ wird jedes Reihenhaus mit eigenem Zugang als ein Gebäude gezählt, während in der vorliegenden Erhebung ein Objekt in erster Linie als Verwaltungsobjekt definiert ist, welches mehrere Reihenhäuser umfassen kann.

Abbildung 7 zeigt die langfristige Entwicklung der Bauleistung der Gemeinnützigen nach Rechtsform. In den 1970er Jahren hatte der gemeinnützige Eigentumswohnungsbau seinen Höhepunkt. Jährlich wurden etwa 10.000 – 12.000 Eigentumswohnungen fertig gestellt, das war mehr als die Bauleistung im Mietensegment. Danach folgte über viele Jahre ein stetiger Rückgang der Eigentumsbauleistung; sie sank bis 2009 auf unter 500 Wohnungen p.a. ab. Der langjährige Rückgang im Eigentumssegment steht in engem Zusammenhang mit dem Bedeutungsgewinn der mit der im Jahr 1994 im WGG etablierten Rechtsform der Mietwohnungen mit gesetzlicher Kaufoption. Sie kompensierte großteils den Rückgang der Eigentumswohnungen und entwickelte sich nach der Jahrtausendwende zum größten Segment im GBV-Neubau mit dem Höhepunkt von 12.000 neuen Kaufoptionswohnungen im Jahr 2015. Anschließend war wieder ein Rückgang der Kaufoptionswohnungen zugunsten der reinen Mietwohnungen zu beobachten. Die Ursache für diese Entwicklung dürfte u.a. in der steigenden Bedeutung von Projektentwicklungen auf Baurechtsgrund liegen, bei denen kein gesetzlicher Anspruch auf nachträgliche Übereignung ins Eigentum besteht. In den meisten Bundesländern wurden zudem Fördermodelle etabliert, die nur sehr geringe oder gar keine Finanzierungsbeiträge der Mieter vorsehen, sodass auch aus diesem Grund keine gesetzliche Kaufoption besteht.

Im Schnitt wurden seit 2014 von gemeinnützigen Bauvereinigungen (in eigenen Bauten) zu 46% Mietwohnungen mit Kaufoption errichtet, zu 47% reine Mietwohnungen, und zu 7% Eigentumswohnungen.



* 2016 wurde die Abgrenzung zwischen "reiner Miete" und "Miete mit Kaufoption" aufgrund unvollständiger Angaben geschätzt.

Abbildung 7: Bauleistung der Gemeinnützigen nach Rechtsform, 1971-2023

Seit der WGG-Novelle 2019 besteht das Antragsrecht des Mieters/der Mieterin auf nachträgliche Eigentumsübertragung (für alle neuen Mietverhältnisse) grundsätzlich vom sechsten bis zum Ende des 20. Jahres des Mietverhältnisses (§15e Abs 1 WGG). 30 Jahre nach Erstbezug der Baulichkeit erlischt jeglicher gesetzlicher Anspruch auf Übereignung. Unverändert geblieben sind die sonstigen Bedingungen, unter denen eine gesetzliche Kaufoption entsteht (kein Baurecht, Finanzierungsbeitrag über Schwellenwert, Objektförderung).

2.6 Übereignungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsbestand

Wohnungsverkäufe durch gemeinnützige Bauvereinigungen erfolgen einerseits aus Erwerbshäusern (Direkt-Eigentumswohnungen), andererseits aus dem Mietwohnungsbestand. In geringem Ausmaß hat es Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und (freiwillige) Veräußerungen an die ehemaligen Mieter schon jahrzehntelang gegeben, allerdings wurde dies erst durch die Einführung der gesetzlichen Miete mit Kaufoption und der späteren Veräußerung der ersten Kaufoptionswohnungen (ab 2004) auf ein neues Niveau gehoben.

Abbildung 8 zeigt die langfristige Entwicklung der Wohnungsübergewinnungen. Diese stehen in engem Zusammenhang mit der Wohnbauleistung von Eigentumswohnungen (die im Regelfall sofort nach Fertigstellung verkauft werden), aber auch jener von Mietwohnungen mit Kaufoption. Letztere können frühestens fünf Jahre nach Erstbezug [bzw. vor der WGG-Novelle 2019: 10 Jahre] erworben werden.

Man erkennt einen steilen Rückgang der Wohnungsverkäufe von Mitte der 1970er Jahre (>12.000 WE/a) bis knapp nach der Jahrtausendwende (rd. 2000 WE/a), entsprechend der Entwicklung bei der Fertigstellung von Eigentumswohnungen. Ab 2006 steigen die Übergewinnungen wieder bis 2018 mit über 6.000 Wohnungen an. Der wesentliche Unterschied zum Übergewinnungsgeschehen vor der Jahrtausendwende ist, dass nun die Übergewinnungen aus dem Mietwohnungsbestand (Optionswohnungen) klar dominieren.

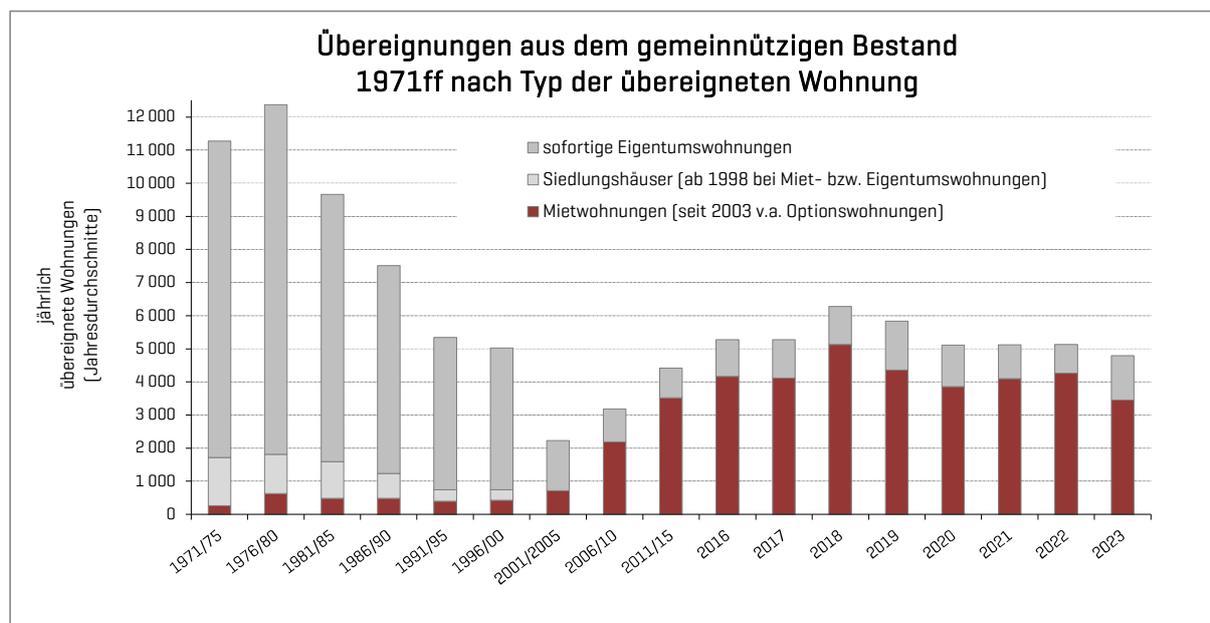


Abbildung 8: Übergewinnungen aus dem gemeinnützigen Bestand, 1971-2023

Nach dem Rekord an Übergewinnungen aus Kaufoptionswohnungen im Jahr 2018 (5.100 Wohnungen) sank die Zahl der übergebenen Mietwohnungen in den Folgejahren wieder merklich ab und schwankte bis 2022 rund um 4.000 Wohnungen. 2023 fiel sie schließlich deutlich zurück auf nur mehr rund 3.450 Einheiten. Ein Anstieg ist hingegen bei den Direkteigentumswohnungen zu verzeichnen, von 870 im Jahr 2022 auf 1.340 im Jahr 2023. Insgesamt liegt die Gesamtzahl der Wohnungsverkäufe 2023 bei rund 4.800 und damit etwa 7% unter dem Vorjahreswert und 10% unter dem 10-jährigen Mittelwert [Abbildung 8].

Seit 2004 wurden insgesamt rund 63.000 Mietwohnungen veräußert, das entspricht 29% aller bis 2023 errichteten Mietwohnungen mit Kaufoption.

Eine aussagekräftige wohnwirtschaftliche Kennzahl, die die Auswirkung der Übergewinnungen auf den gemeinnützigen Wohnungsbestand beschreibt, ist das Verhältnis Fertigstellungen zu Übergewinnungen. Solange die Fertigstellungen höher sind als die Übergewinnungen, vergrößert sich der gemeinnützige Wohnungsbestand; andernfalls verkleinert sich dieser¹².

Für 2023 beträgt das Verhältnis der (gesamten) Fertigstellungen zu den (gesamten) Übergewinnungen 3 : 1; d.h. es wurden dreimal so viele Miet- und Eigentumswohnungen in GBV-eigenen Bauten errichtet, als durch Verkauf dem GBV-Bestand entzogen wurden. Der Nettozuwachs beträgt +9.400 Wohnungen.

Nur in Bezug auf die Mietwohnungen beträgt das Verhältnis sogar 3,6 : 1, es wurden mehr als dreimal so viele Mietwohnungen errichtet als aus dem Mietwohnungsbestand verkauft; der Nettozuwachs beträgt +9.100 gemeinnützige Mietwohnungen (vgl. Abbildung).

¹² Unter Ausklammerung sonstiger Zu- und Abgänge. Diese Aussage bezieht sich grundsätzlich auf den WGG-gebundenen Wohnungsbestand und nicht zwingend auf den Verwaltungsbestand der GBV.

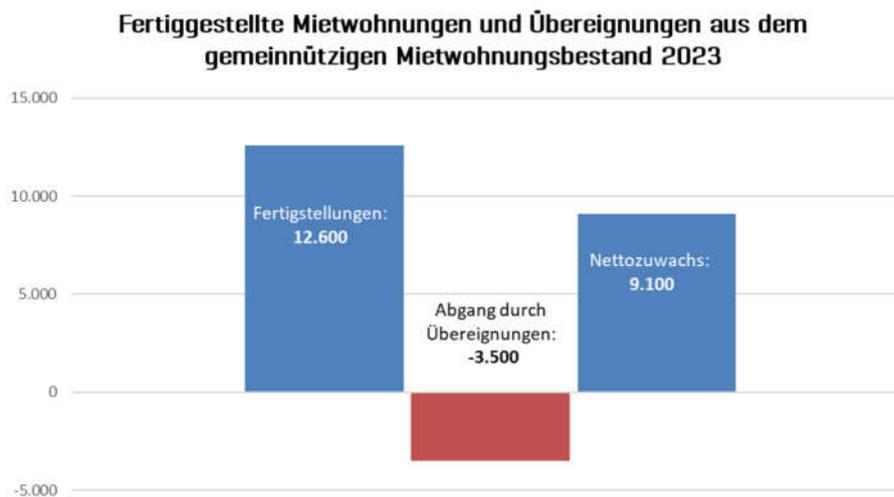


Abbildung 9: Fertigstellungen versus Übereignungen von gemeinnützigen Mietwohnungen 2023

2.7 Bilanzsummen und Genossenschaftsmitglieder

Die Bilanzsummen¹³ aller Mitgliedsunternehmen zum letztvorliegenden Bilanzstichtag (überwiegend der 31.12.2023) betragen zusammen rund 63,3 Mrd. Euro (Genossenschaften: 28 Mrd. Euro, Kapitalgesellschaften: 35,3 Mrd. Euro). Dies ist eine Erhöhung gegenüber der Vorjahressumme um 1,5 Milliarden Euro bzw. 2,4%. Die durchschnittliche Bilanzsumme beträgt pro GBV rd. 359 Mio. Euro (Genossenschaften: 307 Mio Euro, Kapitalgesellschaften: 415 Mio Euro).

91 der 176 Mitglieder des Verbands sind Genossenschaften, deren Mieterinnen und Mieter auch Genossenschaftsmitglieder sind. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist gegenüber dem Vorjahr um 2,4% auf rd. 574.000 insgesamt und auf rd. 6.300 im Durchschnitt pro Genossenschaft gestiegen.

2.8 Beschäftigte in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Die Mitgliedsvereinigungen zählten zum Jahresende 2023 insgesamt 8.660 Beschäftigte, davon 5.710 Angestellte, 2.270 Arbeiter/-innen und 680 Hausbesorger/-innen [siehe Tabelle 10 im Anhang]. Der Mitarbeiterstand ist gegenüber dem Vorjahr um rund 140 Personen zurückgegangen. Während die Anzahl der Angestellten (+20) und jene der Arbeiter/-innen (+30) leicht zugenommen hat, gab es einen deutlichen Rückgang bei der Zahl der Hausbesorger/-innen [-190], welcher in erster Linie auf deren fortgesetzten Abbau v.a. durch Pensionierungen zurückzuführen ist. Unter den nach Kollektivvertrag für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft Angestellten machen die weiblichen Beschäftigten mit 61 Prozent die Mehrheit aus.

2.9 Energie- und Heizungssysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand

Die seit 2021 durchgeführte Erhebung der Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand liefert ein Bild über die zur Raumwärme eingesetzten Energiequellen. Sie dient als Datenbasis für eine Strategie zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestands. Von den rund 1 Million verwalteter Wohnungen sind noch 35% (356.000 Wohnungen) fossil beheizt, davon rund 155.000 mit einem dezentralen System (weit überwiegend Gasetagenheizungen). Dieses Segment stellt für die Dekarbonisierung eine besondere Herausforderung dar. Seit Jahresende 2020, d.h. innerhalb von drei Jahren, ist die Zahl der fossil beheizten GBV-Wohnungen um rund 28.000 zurückgegangen. Dies ist zum größeren Teil auf Heizungsumstellungen auf klimafreundliche Energieträger zurückzuführen, zu einem kleineren Teil auf Verwaltungsabgänge (inkl. Abbrüche).

¹³ Die Bilanzsumme setzt sich aus der Summe des Anlage- und Umlaufvermögens auf der Aktivseite bzw. des Eigen- und Fremdkapitals auf der Passivseite zusammen.

Mietwohnungsbestand

Mehr als die Hälfte [56%] der rund 700.000 gemeinnützigen Mietwohnungen in Österreich werden mit Fernwärme¹⁴ beheizt. Damit ist Fernwärme das mit Abstand weitest verbreitete Heizsystem bei GBV-Mietwohnungen. Ein Drittel [33%] aller Mietwohnungen werden ausschließlich oder primär mit fossilen Energieträgern beheizt, davon der überwiegende Teil [29%] mit Gas und 4,5% mit Öl, Kohle oder Briketts. Die gasbeheizten Wohnungen kann man nochmal unterteilen in zentralbeheizte¹⁵ Wohnungen, welche rund 16% oder 112.000 Wohnungen ausmachen, und rund 13% oder 90.000 Wohnungen mit dezentralen¹⁶ Gasheizungen. Etwa 4% der GBV-Mietwohnungen [28.000] haben eine Elektro-Direktheizung und 7% haben erneuerbare Energieträger im primären Heizsystem [49.000 Wohnungen]. Letztere teilen sich zu 4% auf Holz- und Hackschnitzel bzw. Pelletsheizung [30.000], und zu etwa 3% [19.000] auf Wärmepumpen und sonstige erneuerbare Heizungssysteme auf. Seit 2020 ist die Zahl der fossil beheizten GBV-Mietwohnungen insgesamt um rund 26.000 oder um durchschnittlich 8.600 pro Jahr zurückgegangen.

Die regionalen Unterschiede der Heizungssysteme sind beträchtlich:

- Deutlich höhere Anteile von fossil beheizten GBV-Mietwohnungen finden sich im Westen (Vorarlberg 75%, Tirol 51%) und im Osten (Burgenland mit 48%), was v.a. mit dem geringen Fernwärmeanteil zusammenhängt. Das Burgenland hat auch einen hohen Anteil an GBV-Mietwohnungen mit Elektroheizungen.
- Den geringsten Anteil an fossil beheizten Wohnungen weisen Kärnten [19%] und Salzburg [27%] auf. Während dies in Kärnten vor allem auf den hohen Fernwärmeanteil zurückzuführen ist, liegt die Ursache in Salzburg auch am höheren Anteil der erneuerbaren Energieträger sowie der Elektro-Direktheizungen.
- In Oberösterreich, der Steiermark, Niederösterreich und Wien liegt der fossile Anteil bei etwa einem Drittel [30%-34%]. Oberösterreich, die Steiermark und Wien haben jedoch auch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an mit Fernwärme beheizten GBV-Mietwohnungen.
- Die höchsten Anteile erneuerbarer Energieträger findet man in Niederösterreich [18%] und Tirol [16%].

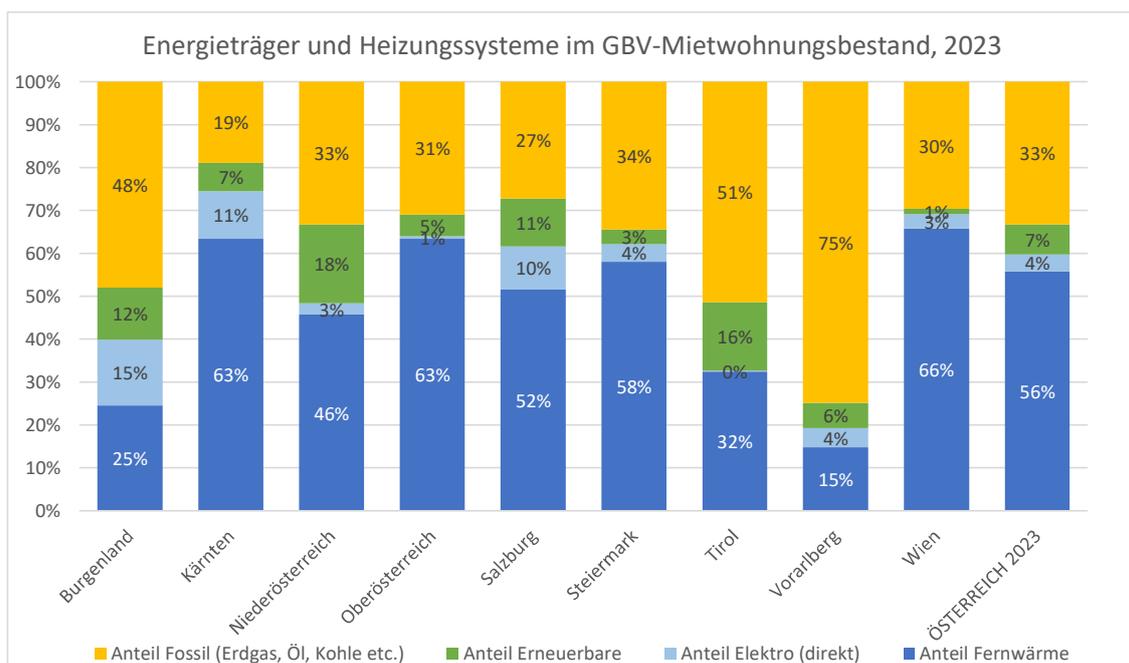


Abbildung 10: Energieträger und Heizsysteme im GBV-Mietwohnungsbestand, 2023

GBV-verwaltetes Wohnungseigentum

Auch bei den GBV-verwalteten Eigentumswohnungen hat die Fernwärme die Nase vorn mit 46% des Wohnungsbestands [141.000 Wohnungen]. 125.000 Eigentumswohnungen [41%] werden fossil beheizt, weit

¹⁴ Inkl. Nahwärmenetze. In der Befragung wurde nicht zwischen Fern- und Nahwärme unterschieden

¹⁵ Zentrale Gasheizung: Zentraler Heizkessel im Haus

¹⁶ Dezentrale Gasheizungen: Kombitherme, Brennwerttherme, Gaskonvektor

überwiegend mit Gasheizungen. GBV-verwaltete Eigentumswohnungen weisen demnach einen um 8 Prozentpunkte höheren Anteil an fossil beheizten Wohnungen auf als GBV-Mietwohnungen (41% vs. 33%). Die restlichen 13% teilen sich zu 5% auf erneuerbare Energieträger und zu 8% auf Elektroheizungen auf. Seit 2020 ist die Zahl der fossil beheizten GBV-Eigentumswohnungen insgesamt um rund 2.500 oder um durchschnittlich 830 pro Jahr zurückgegangen. Diese [niedrigen] Zahlen sind erhebungs- und hochrechnungsbedingt mit hoher Unsicherheit behaftet. Jedenfalls ist festzuhalten, dass der Abbau fossiler Heizungen im Eigentumsbereich deutlich langsamer voranschreitet als im Mietwohnungsbestand.

Die regionale Verteilung ist, ähnlich wie beim Mietwohnungsbestand, sehr unterschiedlich.

- Die höchsten Anteile der mit fossilen Energieträgern beheizten Wohnungen liegen auch im Eigentumssektor im Westen (Tirol, Vorarlberg) und im Osten (Burgenland) Österreichs, was v.a. an der sehr niedrigen Fernwärmeabdeckung in diesen Bundesländern liegt. Im Burgenland werden auch überdurchschnittlich viele Wohnungen elektrisch beheizt.
- Den geringsten Anteil an mit fossil beheizten Eigentumswohnungen weisen Kärnten (26%) und Salzburg (30%) auf. Kärnten hat im Wohnungseigentum auch den höchsten Anteil an mit Fernwärme beheizten Wohnungen. Salzburg hingegen hat auch einen hohen Anteil an elektrisch beheizten Eigentumswohnungen und einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an erneuerbaren Energieträgern.
- In der Steiermark (32%), Oberösterreich (38%), Wien (41%) und Niederösterreich (47%) liegt im Eigentumsbereich der fossile Heizungsanteil etwa zwischen einem Drittel und der Hälfte. Oberösterreich, die Steiermark und Wien haben jedoch auch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an mit Fernwärme beheizten Eigentumswohnungen.
- Den höchsten Anteil an erneuerbaren Energieträgern im GBV-verwalteten Wohnungseigentum findet man in Tirol (11%), gefolgt von Oberösterreich (8%), Salzburg, Niederösterreich und Burgenland mit jeweils 7%.

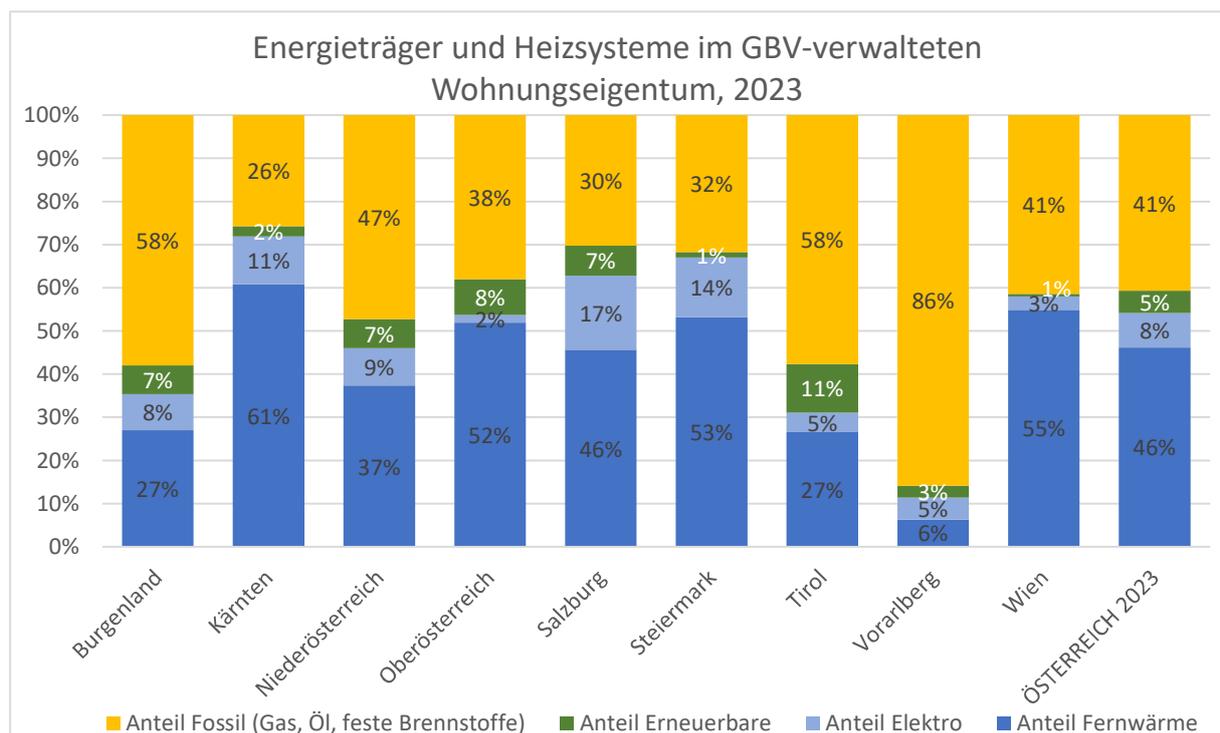


Abbildung 11: Energieträger und Heizsysteme im GBV-verwalteten Wohnungseigentum 2023

3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Fertigstellungen in eigenen Bauten nach Lage der Wohnung, 2006ff.....	7
Abbildung 2:	Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Haushalte, 2019-2023.....	7
Abbildung 3:	GBV-Neubauintensität 2019-2023 in Abhängigkeit vom Haushaltswachstum in den österreichischen Bundesländern.....	8
Abbildung 4:	GBV-Marktanteile Gesamt und im Geschoßwohnbau [Durchschnittswerte 2019-2023]	9
Abbildung 5:	Sanierungsvolumen nach Typ der Wohnung, 2002-2023.....	10
Abbildung 6:	Anteil der Eigentumswohnungen am Wohnungsverwaltungsbestand der GBV nach Bundesländern [2023]	12
Abbildung 7:	Bauleistung der Gemeinnützigen nach Rechtsform, 1971-2023	13
Abbildung 8:	Übereignungen aus dem gemeinnützigen Bestand, 1971-2023	14
Abbildung 9:	Fertigstellungen versus Übereignungen von gemeinnützigen Mietwohnungen 2023	15
Abbildung 10:	Energieträger und Heizsysteme im GBV-Mietwohnungsbestand, 2023	16
Abbildung 11:	Energieträger und Heizsysteme im GBV-verwalteten Wohnungseigentum 2023.....	17

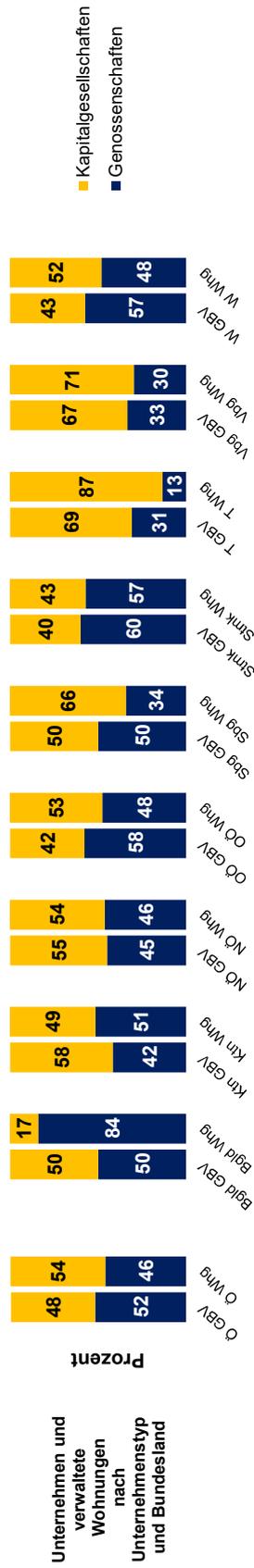
ANHANG - TABELLEN und DIAGRAMME

1	Mitgliedsvereinigungen , verwaltete Einheiten und Wohnungen 2023 nach Unternehmenssitz und Unternehmensform	
1a	Mitgliedsvereinigungen , Verwaltungseinheiten, Wohnungen nach Unternehmensform 1980 – 2023	
1b	Mitgliedsvereinigungen , Verwaltungseinheiten, Wohnungen nach Unternehmensform 1980 – 2023: Veränderung pro Jahr	
2	Verwaltete Einheiten nach Art, Unternehmensform und Eigentumsverhältnis zum 31.12.2023	
3	Verwaltete Wohnungen nach Gattung, Unternehmensform und Eigentumsverhältnis zum 31.12.2023	
3 L	Verwaltete Wohnungen nach Unternehmenssitz und Lage in den Bundesländern zum 31.12.2023	
3 LG	Verwaltete Wohnungen nach Gattung und Lage in den Bundesländern zum 31.12.2023	
4	Fertiggestellte Einheiten nach Art, Unternehmensform und Eigentumsverhältnis im Jahr 2023	
5	Fertiggestellte Wohnungen nach Gattung, Unternehmensform und Eigentumsverhältnis im Jahr 2023	
5 L	Fertiggestellte Wohnungen in eigenen Bauten nach Unternehmenssitz und Lage in den Bundes- ländern im Jahr 2023	
5 LG	Fertiggestellte Wohnungen nach Gattung und Lage in den Bundesländern im Jahr 2023	
5 T	Fertiggestellte Wohnungen in eigenen Bauten nach Sitz der Bauvereinigung 1970ff	
5 TL	Fertiggestellte Wohnungen in eigenen Bauten nach Lage der Wohnung 1970 ff	
6	In Bau befindliche Wohnungen nach Unternehmensform Frühjahr 2023	
6a	In Bau befindliche Wohnungen nach Sitz der Bauvereinigung 1982 ff	
6b	In Bau befindliche Wohnungen nach Sitz der Bauvereinigung – Anteil Miete 1980 ff	
7	Übereignungen, Bestandsveränderungen Wohnungen nach Eigentumsverhältnis im Jahre 2023	
8	Ableitung des Verwaltungsbestandes Wohnungen nach Eigentumsverhältnis im Jahr<ye 2023	
9/9a	Bilanzsummen/Mitglieder nach Unternehmensform 1970 – 2023	
10	Personal nach Unternehmensform zum 31.12.2023	
11a	Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand zum 31.12.2023 [Miete + Eigentum]	
11b	Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand zum 31.12.2023 [Miete]	
11c	Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand zum 31.12.2023 [Eigentum]	

1 - Mitgliedsvereinigungen, verwaltete Einheiten und Wohnungen 2023 nach Unternehmenssitz und Unternehmensform

Sitz der GBV in	Genossenschaften						Kapitalgesellschaften						alle Mitgliedsvereinigungen					
	Unternehmen		Verwaltungseinheiten		Wohnungen		Unternehmen		Verwaltungseinheiten		Wohnungen		Unternehmen		Verwaltungseinheiten		Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Burgenland	2	50	43 980	80	28 110	83	2	50	11 000	20	5 650	17	4	100	54 980	100	33 760	100
Kärnten	5	42	35 550	49	25 640	51	7	58	37 370	51	24 710	49	12	100	72 920	100	50 350	100
Niederösterreich	13	45	99 440	47	66 410	46	16	55	112 950	53	78 520	54	29	100	212 390	100	144 930	100
Oberösterreich	15	58	133 860	45	92 650	47	11	42	161 660	55	104 340	53	26	100	295 510	100	197 000	100
Salzburg	5	50	40 300	34	26 100	34	5	50	76 680	66	51 000	66	10	100	116 980	100	77 100	100
Steiermark	15	60	105 130	56	76 850	57	10	40	81 900	44	59 120	43	25	100	187 030	100	135 960	100
Tirol	4	31	18 460	16	9 380	13	9	69	94 350	84	60 870	87	13	100	112 800	100	70 260	100
Vorarlberg	1	33	14 040	33	7 190	29	2	67	28 590	67	17 290	71	3	100	42 630	100	24 480	100
Wien	31	57	196 820	46	129 980	48	23	43	228 540	54	142 910	52	54	100	425 360	100	272 890	100
ÖSTERREICH 2023	91	52	687 580	45	462 310	46	85	48	833 040	55	544 410	54	176	100	1 520 600	100	1 006 710	100
ÖSTERREICH 2022	97	53	674 000	45	459 600	46	85	47	818 460	55	537 980	54	182	100	1 492 460	100	997 590	100

Sitz der GBV in	Genossenschaften			Kapitalgesellschaften			alle Mitgliedsvereinigungen				
	Anteil	Verwaltungseinheiten	Wohnungen	Anteil	Verwaltungseinheiten	Wohnungen	Anteil	Verwaltungseinheiten	Wohnungen		
	%	pro GBV	%	%	pro GBV	%	%	pro GBV	%		
Burgenland	2	21 990	6	2	5 500	1	2	13 750	4	8 440	3
Kärnten	5	7 110	5	8	5 340	4	7	6 080	5	4 200	5
Niederösterreich	14	7 650	14	19	7 060	14	16	7 320	14	5 000	14
Oberösterreich	16	8 920	19	13	14 700	19	15	11 370	19	7 580	20
Salzburg	5	8 060	6	6	15 340	9	6	11 700	8	7 710	8
Steiermark	16	7 010	15	12	8 190	10	14	7 480	12	5 440	14
Tirol	4	4 620	3	11	10 480	11	7	8 680	7	5 400	7
Vorarlberg	1	14 040	2	2	14 300	3	2	14 210	3	8 160	2
Wien	34	6 350	29	27	9 940	27	31	7 880	28	5 050	27
ÖSTERREICH 2023	100	7 560	100	100	9 800	100	100	8 640	100	5 720	100
ÖSTERREICH 2022		6 950			9 630			8 200		5 480	

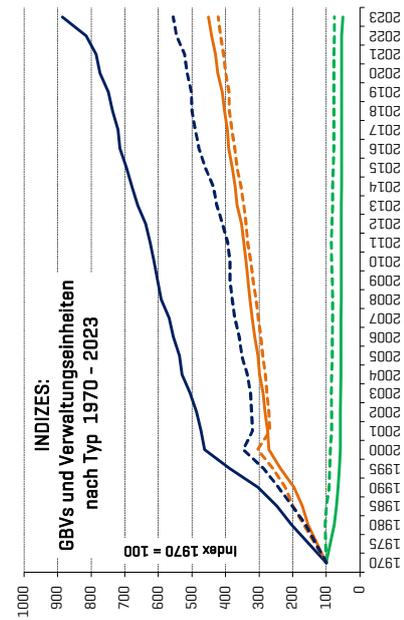


1a - Mitgliedsvereinigungen, Verwaltungseinheiten, Wohnungen nach Unternehmensform 1980 - 2023

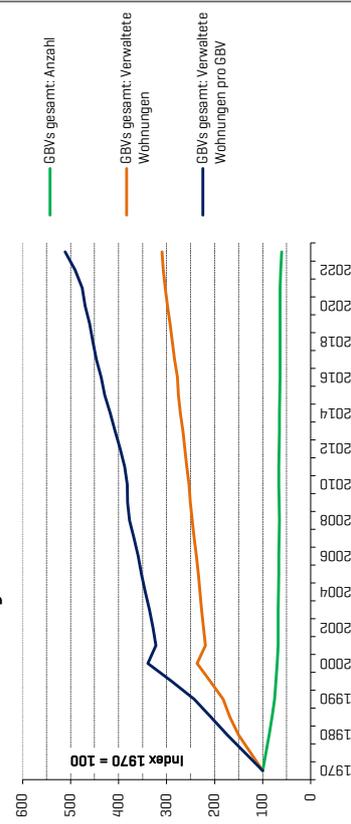
Jahr	Genossenschaften										Kapitalgesellschaften										alle Mitgliedsvereinigungen									
	Unternehmen		Verwaltungseinheiten		Wohnungen		Unternehmen		Verwaltungseinheiten		Wohnungen		Unternehmen		Verwaltungseinheiten		Wohnungen		Anzahl		Verwaltungseinheiten		Wohnungen							
	Anzahl	%	Anzahl	pro GBV	%	Anzahl	pro GBV	Anzahl	%	Anzahl	pro GBV	%	Anzahl	%	Anzahl	pro GBV	%	Anzahl	pro GBV	Anzahl	pro GBV	Anzahl	pro GBV							
1980	136	54	234 840	42	1 730	208 160	43	1 530	116	46	328 460	58	2 832	280 860	57	2 420	252	563 310	2 240	489 020	1 940									
1985	124	53	261 150	40	2 110	224 820	41	1 810	111	47	392 590	60	3 537	321 570	59	2 900	235	653 740	2 780	546 400	2 330									
1990	116	53	300 040	41	2 590	246 220	41	2 120	103	47	438 940	59	4 262	347 360	59	3 370	219	738 980	3 370	593 580	2 710									
1995	109	52	360 190	41	3 300	286 140	42	2 630	101	48	509 830	59	5 048	393 610	58	3 900	203	870 020	4 140	679 760	3 240									
2000	105	52	414 110	41	3 940	322 950	42	3 080	98	48	600 460	59	6 127	446 460	58	4 560	210	1 014 570	5 000	769 410	3 790									
2005	101	52	462 610	45	4 580	349 680	46	3 460	92	48	570 330	55	6 199	411 030	54	4 470	193	1 032 930	5 350	760 700	3 940									
2010	99	51	517 260	45	5 220	379 890	46	3 840	94	49	640 580	55	6 294	444 410	54	4 730	193	1 157 840	6 000	824 300	4 270									
2015	98	52	580 790	45	5 930	414 380	46	4 230	89	48	722 920	55	7 591	482 690	54	5 420	187	1 303 710	6 970	897 070	4 800									
2022	97	53	674 000	45	6 950	459 600	46	4 740	85	47	818 460	55	9 629	537 980	54	6 330	182	1 492 460	8 200	997 590	5 480									
2023	91	52	687 580	45	7 560	462 300	46	5 080	85	48	833 030	55	9 800	544 420	54	6 400	176	1 520 600	8 640	1 006 710	5 720									

1b - Mitgliedsvereinigungen, Verwaltungseinheiten, Wohnungen nach Unternehmensform 1970 - 2023: Veränderung pro Jahr (Durchschnitte)

Jahr	Genossenschaften										Kapitalgesellschaften										alle Mitgliedsvereinigungen									
	Unternehmen		Verwaltungseinheiten		Wohnungen		Unternehmen		Verwaltungseinheiten		Wohnungen		Unternehmen		Verwaltungseinheiten		Wohnungen		Anzahl		Verwaltungseinheiten		Wohnungen							
	Anzahl	pro GBV	Anzahl	pro GBV	%	Anzahl	pro GBV	Anzahl	%	Anzahl	pro GBV	%	Anzahl	%	Anzahl	pro GBV	%	Anzahl	pro GBV	Anzahl	pro GBV	Anzahl	pro GBV							
1980	-4	8 220	88	75	6 900	75	13 100	107	9 460	104	76	0	13 100	107	9 460	104	76	-4	21 320	104	16 360	82								
1985	-2	5 260	76	56	3 330	56	12 830	141	8 140	96	96	-1	12 830	141	8 140	96	96	-3	18 090	108	11 480	78								
1990	-2	7 780	96	62	4 280	62	9 270	145	5 160	94	94	-2	9 270	145	5 160	94	94	-3	17 050	118	9 440	76								
1995	-1	12 030	142	102	7 990	102	14 180	157	9 250	106	106	0	14 180	157	9 250	106	106	-2	26 210	154	17 240	106								
2000	-1	10 780	128	90	7 360	90	18 130	216	10 570	132	132	-1	18 130	216	10 570	132	132	-1	28 910	172	17 930	110								
2005	-1	9 700	128	76	5 340	76	-6 030	14	-7 090	-18	-18	-1	-6 030	14	-7 090	-18	-18	-2	3 670	70	-1 740	30								
2010	0	10 930	128	78	6 040	78	14 050	19	6 680	52	52	0	14 050	19	6 680	52	52	0	24 980	130	12 720	66								
2015	0	12 700	142	78	6 900	78	16 470	259	7 660	138	138	-1	16 470	259	7 660	138	138	-1	29 170	194	14 550	106								
2022	0	13 320	204	102	6 460	102	19 110	408	11 060	182	182	-1	19 110	408	11 060	182	182	-1	26 970	246	14 360	136								
2023	-6	13 580	610	340	2 700	340	14 570	171	6 440	70	70	0	14 570	171	6 440	70	70	-6	28 140	440	9 130	240								



INDIZES: Gemeinnützige Bauvereinigungen und verwaltete Wohnungen 1970 - 2023



2 - Verwaltete Einheiten nach Art, Unternehmensform und Eigentumsverhältnis zum 31.12.2023*

Sitz in	Genossenschaften				Kapitalgesellschaften				alle Mitgliedsvereinigungen				ges 2022		
	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale		Garagen	sonst.
Burgenland	22.350	400	12.500	70	35.330	3.570	20	1.350	2.200	7.140	25.920	420	13.860	2.270	42.470
Kärnten	20.160	80	7.970	510	28.720	20.150	110	10.690	20	30.970	40.310	190	18.660	530	59.690
Niederösterreich	40.410	450	24.020	90	64.970	53.510	490	24.200	80	78.290	93.920	940	48.220	180	143.250
Oberösterreich	62.910	600	24.130	490	88.120	67.580	870	28.250	1.150	97.850	130.490	1.470	52.380	1.630	185.970
Salzburg	13.340	120	8.550	1.200	23.200	28.340	730	14.430	490	43.990	41.680	850	22.970	1.690	67.190
Steiermark	33.290	400	12.970	440	47.100	27.730	330	10.190	570	38.820	61.020	730	23.160	1.020	85.930
Tirol	3.940	40	3.500	390	7.860	36.590	380	20.780	200	57.950	40.530	420	24.280	590	65.820
Vorarlberg	3.470	20	3.370	2	6.860	14.760	250	9.980	10	24.990	18.220	260	13.360	10	31.850
Wien	106.460	1.150	52.340	2.090	162.040	105.490	1.440	65.460	1.680	174.070	211.940	2.590	117.800	3.780	336.110
Österreich	306.330	3.260	149.350	5.282	464.200	357.720	4.620	185.330	6.400	554.070	664.030	7.870	334.690	11.700	1.018.280

Sitz in	Genossenschaften				Kapitalgesellschaften				alle Mitgliedsvereinigungen				ges 2022		
	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale		Garagen	sonst.
Burgenland	5.760	250	2.640	0	8.650	2.090	50	820	910	3.860	7.840	300	3.460	910	12.510
Kärnten	5.470	90	1.220	40	6.830	4.560	180	1.670	0	6.410	10.040	260	2.890	40	13.230
Niederösterreich	26.000	270	8.090	110	34.480	25.010	380	9.220	60	34.660	51.010	650	17.310	170	69.140
Oberösterreich	29.750	540	15.080	360	45.740	36.760	1.030	25.560	460	63.810	66.510	1.570	40.640	820	109.540
Salzburg	12.760	180	3.800	370	17.100	22.660	870	8.700	460	32.690	35.420	1.050	12.500	820	49.790
Steiermark	43.560	710	13.570	190	58.030	31.380	410	11.210	80	43.080	74.940	1.120	24.780	270	101.110
Tirol	5.440	220	4.860	70	10.590	24.280	570	11.510	40	36.390	29.730	790	16.370	100	46.990
Vorarlberg	3.720	70	3.390	7	7.180	2.540	110	940	10	3.600	6.260	180	4.330	10	10.770
Wien	23.530	550	10.210	500	34.790	37.420	740	15.860	450	54.470	60.950	1.280	26.070	950	89.250
Österreich	155.990	2.880	62.860	1.647	223.390	186.700	4.340	85.490	2.470	278.970	342.700	7.200	148.350	4.090	502.330

Sitz in	Genossenschaften				Kapitalgesellschaften				alle Mitgliedsvereinigungen				ges 2022		
	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale		Garagen	sonst.
Burgenland	28.110	650	15.150	70	43.980	5.650	70	2.170	3.100	11.000	33.760	720	17.320	3.180	54.980
Kärnten	25.640	170	9.190	550	35.550	24.710	280	12.360	20	37.370	50.350	450	21.550	570	72.920
Niederösterreich	66.410	720	32.110	200	99.440	78.520	870	33.420	140	112.950	144.930	1.590	65.530	340	212.390
Oberösterreich	92.650	1.140	39.210	850	133.860	104.340	1.900	53.810	1.600	161.660	197.000	3.040	93.020	2.450	295.510
Salzburg	26.100	300	12.350	1.560	40.300	51.000	1.600	23.130	950	76.680	77.100	1.900	35.470	2.510	116.960
Steiermark	76.950	1.110	26.550	630	105.130	59.120	740	21.400	650	81.900	135.960	1.850	47.940	1.290	187.090
Tirol	9.380	260	8.360	450	18.460	60.870	950	32.290	240	94.350	70.260	1.210	40.650	690	112.800
Vorarlberg	7.190	80	6.760	9	14.040	17.290	360	10.920	20	28.590	24.480	440	17.680	20	42.630
Wien	129.980	1.690	62.550	2.600	196.820	142.910	2.180	81.320	2.130	228.540	272.890	3.870	143.870	4.730	425.360
Österreich	462.310	6.120	212.230	6.919	667.580	544.410	8.950	270.820	8.850	893.040	1.006.730	15.070	483.090	15.780	1.520.600

* GBV-Mieteinheiten alle "eigenen Bauten" zugeordnet, auch wenn von anderer GBV verwaltet

© Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

3 - Verwaltete Wohnungen nach Gattung, Unternehmensform und Eigentumsverhältnis zum 31.12.2023*

Stz/in	Genossenschaften			Kapitalgesellschaften			alle Mitgliedsvereinigungen			ges 2022
	Genossensch.Häus.	künftige WE-Bauten	gesamt	Miethäuser	künftige WE-Bauten	gesamt	Miet-/ Gen.- Häuser	künftige WE-Bauten	gesamt 2023	
eigene Bauten*										
Burgenland	22 250	100	22 350	3 460	110	3 570	25 710	210	25 920	25 520
Kärnten	20 160	0	20 160	20 140	10	20 150	40 300	10	40 310	40 300
Niederösterreich	40 410	0	40 410	53 480	30	53 510	93 890	30	93 920	92 240
Oberösterreich	62 790	120	62 910	67 560	30	67 590	130 350	140	130 490	129 900
Salzburg	13 330	0	13 330	28 340	0	28 340	41 680	0	41 680	41 510
Steiermark	33 280	10	33 290	27 500	240	27 730	60 770	250	61 020	60 400
Tirol	3 940	0	3 940	36 580	10	36 590	40 520	10	40 530	40 230
Vorarlberg	3 470	0	3 470	14 760	0	14 760	18 220	0	18 220	18 090
Wien	106 340	120	106 460	105 490	0	105 490	211 830	120	211 940	212 740
Österreich	305 970	350	306 330	357 310	430	357 720	663 270	770	664 030	660 930
fremde Bauten*										
Burgenland	750	5 010	5 760	30	2 060	2 090	780	7 070	7 840	7 340
Kärnten	540	4 930	5 470	770	3 800	4 560	1 310	8 730	10 040	9 690
Niederösterreich	1 570	24 430	26 000	2 580	22 440	25 010	4 150	46 870	51 010	51 330
Oberösterreich	1 450	28 300	29 750	1 510	35 260	36 760	2 950	63 560	66 510	64 020
Salzburg	310	12 450	12 760	2 350	20 310	22 660	2 670	32 750	35 420	35 060
Steiermark	6 280	37 280	43 560	4 310	27 070	31 380	10 590	64 350	74 940	74 920
Tirol	0	5 440	5 440	1 980	22 300	24 280	1 980	27 740	29 730	29 060
Vorarlberg	0	3 720	3 720	0	2 540	2 540	0	6 260	6 260	6 310
Wien	4 450	19 080	23 530	8 810	28 620	37 420	13 250	47 700	60 950	58 940
Österreich	15 350	140 640	155 990	22 340	164 400	186 700	37 680	305 030	342 700	336 670
eigene und fremde Bauten										
Burgenland	23 000	5 110	28 110	3 490	2 170	5 650	26 480	7 280	33 760	32 860
Kärnten	20 700	4 930	25 640	20 900	3 810	24 710	41 610	8 740	50 350	49 990
Niederösterreich	41 980	24 430	66 410	56 060	22 460	78 520	98 030	46 890	144 930	143 570
Oberösterreich	64 240	28 420	92 650	69 060	35 280	104 340	133 300	63 700	197 000	193 910
Salzburg	13 650	12 450	26 100	30 700	20 310	51 000	44 340	32 760	77 100	76 570
Steiermark	39 560	37 290	76 850	31 810	27 300	59 120	71 370	64 590	135 960	135 320
Tirol	3 940	5 440	9 380	38 560	22 310	60 870	42 500	27 750	70 260	69 290
Vorarlberg	3 470	3 720	7 190	14 760	2 540	17 290	18 220	74	24 480	24 410
Wien	110 790	19 200	129 990	114 290	28 620	142 910	225 080	47 810	272 890	271 670
Österreich	321 330	140 990	462 310	379 630	164 800	544 410	700 930	305 780	1 006 730	997 590

* GBV-Mietwohnungen alle "eigenen Bauten" zugeordnet, auch wenn von anderer GBV verwaltet

© Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

3 L - Verwaltete Wohnungen nach Unternehmenssitz und Lage in den Bundesländern zum 31.12.2023

		<i>Lage der verwalteten Wohnungen</i>									
<i>Sitz in</i>		Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	GESAMT
eigene und fremde Bauten		27 790	0	5 970	0	0	0	0	0	0	33 760
Burgenland		0	50 200	30	20	10	60	0	0	20	50 350
Kärnten		290	0	134 740	10	30	310	0	0	9 540	144 930
Niederösterr.		0	240	1 860	189 580	200	4 820	40	20	240	197 000
Oberösterr.		0	1 210	2 040	780	70 980	20	270	0	1 790	77 100
Salzburg		40	100	1 920	150	0	133 720	0	0	40	135 960
Steiermark		0	360	0	230	150	140	65 150	4 220	0	70 260
Tirol		0	0	0	0	0	0	0	24 480	0	24 480
Vorarlberg		880	290	32 720	1 390	1 980	4 880	5 020	60	225 680	272 890
Wien											
GESAMT 2023		29 000	52 410	179 290	192 160	73 350	143 940	70 470	28 790	237 310	1 006 720
GESAMT 2022		28 260	52 000	176 420	190 660	72 870	143 430	69 640	28 600	235 700	997 580

		<i>Lage der verwalteten Wohnungen</i>									
<i>Sitz in</i>		Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	GESAMT
eigene und fremde Bauten		82	0	18	0	0	0	0	0	0	100
Burgenland		0	100	0	0	0	0	0	0	0	100
Kärnten		0	0	93	0	0	0	0	0	7	100
Niederösterr.		0	0	1	96	0	2	0	0	0	100
Oberösterr.		0	2	3	1	92	0	0	0	2	100
Salzburg		0	0	1	0	0	98	0	0	0	100
Steiermark		0	1	0	0	0	0	93	6	0	100
Tirol		0	0	0	0	0	0	0	100	0	100
Vorarlberg		0	0	12	1	1	2	2	0	83	100
Wien											
GESAMT		3	5	18	19	7	14	7	3	24	100

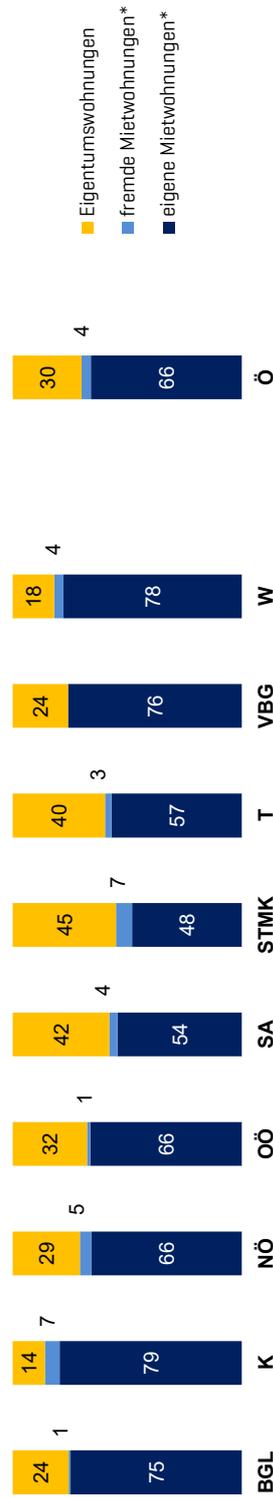
		<i>Lage der verwalteten Wohnungen</i>									
<i>Sitz in</i>		Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	GESAMT
eigene und fremde Bauten		96	0	3	0	0	0	0	0	0	3,4
Burgenland		0	96	0	0	0	0	0	0	0	5,0
Kärnten		1	0	75	0	0	0	0	0	4	14,4
Niederösterr.		0	0	1	99	0	3	0	0	0	19,6
Oberösterr.		0	2	1	0	97	0	0	0	1	7,7
Salzburg		0	0	1	0	0	93	0	0	0	13,5
Steiermark		0	1	0	0	0	0	92	1,5	0	7,0
Tirol		0	0	0	0	0	0	0	85	0	2,4
Vorarlberg		3	1	18	1	3	3	7	0	95	27,1
Wien											

© Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

3 LG - Verwaltete Wohnungen nach Gattung und Lage in den Bundesländern zum 31.12.2023

<i>Lage der verwalteten Wohnungen</i>										
	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	GESAMT
<i>Wohnungen</i>										
eigene Miet- / Genossensch.Wohnungen*	21 660	41 640	117 870	126 980	39 720	68 850	40 090	21.830	184 660	663 270
fremde Mietwohnungen*	260	3 420	8 740	2 830	2 670	10 180	1 980	0	9 770	39 840
Eigentumswohnungen	7 080	7 340	52 680	62 370	30 970	64 920	28 400	6 960	42 880	303 600
GESAMT	29 000	52 410	179 290	192 160	73 350	143 940	70 470	28 790	237 310	1 006 710
<i>Prozent Zeilen</i>										
eigene Miet- / Genossensch.Wohnungen*	3,3	6,3	17,8	19,1	6,0	10,4	6,0	3,3	27,8	100
fremde Mietwohnungen*	0,7	8,6	21,9	7,1	6,7	25,6	5,0	0,0	24,5	100
Eigentumswohnungen	2,3	2,4	17,4	20,5	10,2	21,4	9,4	2,3	14,1	100
GESAMT	2,9	5,2	17,8	19,1	7,3	14,3	7,0	2,9	23,6	100
<i>Prozent Spalten</i>										
eigene Miet- / Genossensch.Wohnungen*	74,7	79,5	65,7	66,1	54,2	47,8	56,9	75,8	77,8	65,9
fremde Mietwohnungen*	0,9	6,5	4,9	1,5	3,6	7,1	2,8	0,0	4,1	4,0
Eigentumswohnungen	24,4	14,0	29,4	32,5	42,2	45,1	40,3	24,2	18,1	30,2
GESAMT	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100,0
<i>Prozent Spalten - ohne fremde Mietwohnungen</i>										
eigene Miet- / Genossensch.Wohnungen*	75,4	85,0	69,1	67,1	56,2	51,5	58,5	75,8	81,2	68,6
Eigentumswohnungen	24,6	15,0	30,9	32,9	43,8	48,5	41,5	24,2	18,8	31,4
GESAMT	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100,0

Verwaltete Wohnungen in Prozent nach Lage und Gattung 2023



* eigene Mietwohnung: Wohnung im Eigentum von GBV; fremde Mietwohnung: Wohnungen im Eigentum von Gemeinden u.a.
 © Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

4 - Fertiggestellte Einheiten nach Art, Unternehmensform und Eigentumsverhältnis im Jahr 2023*

Sitz in	Genossenschaften				Kapitalgesellschaften				alle Mitgliedsvereinigungen							
	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	ges 2022
eigene Bauten																
Burgenland	770	40	420	0	1.220	210	10	0	0	210	970	40	420	0	1.430	1.360
Kärnten	140	0	90	0	240	260	10	370	0	630	400	10	460	0	870	660
Niederösterreich	1.550	20	1.400	90	3.050	2.150	10	1.470	0	3.630	3.700	30	2.870	90	6.680	6.560
Oberösterreich	970	0	680	20	1.680	940	10	740	40	1.720	1.910	10	1.420	60	3.390	4.500
Salzburg	180	0	170	0	350	310	10	340	0	660	500	10	500	0	1.010	1.510
Steiermark	500	0	580	0	1.080	710	20	520	0	1.250	1.210	20	1.100	0	2.330	2.090
Tirol	90	10	120	0	220	850	10	490	10	1.360	940	20	620	10	1.580	1.590
Vorarlberg	140	0	130	0	270	150	0	150	0	300	280	0	280	0	560	550
Wien	1.920	30	1.480	0	3.440	2.410	50	1.800	30	4.290	4.330	80	3.280	30	7.730	6.110
Österreich	6.260	100	5.070	110	11.550	7.990	130	5.880	80	14.050	14.240	220	10.950	190	25.580	24.990

Sitz in	Genossenschaften				Kapitalgesellschaften				alle Mitgliedsvereinigungen							
	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	ges 2022
fremde Bauten																
Burgenland	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0
Kärnten	0	0	0	0	0	10	0	10	0	10	10	0	10	0	10	0
Niederösterreich	90	0	110	0	200	80	10	80	0	170	160	10	190	0	370	30
Oberösterreich	120	0	80	0	200	160	0	140	20	310	280	0	220	20	510	470
Salzburg	40	0	50	10	100	30	10	30	0	60	70	10	70	10	160	240
Steiermark	40	0	40	0	80	0	0	0	0	0	40	0	40	0	80	200
Tirol	0	0	0	0	0	20	0	0	0	20	20	0	0	0	20	40
Vorarlberg	10	0	10	0	30	0	0	0	0	0	10	0	20	0	30	380
Wien	0	0	0	0	0	550	10	300	0	860	550	10	300	0	860	720
Österreich	300	0	290	10	620	850	30	560	20	1.430	1.140	30	850	30	2.050	2.080

Sitz in	Genossenschaften				Kapitalgesellschaften				alle Mitgliedsvereinigungen							
	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	Wohnungen	Lokale	Garagen	sonst.	gesamt	ges 2022
eigene und fremde Bauten																
Burgenland	770	40	420	0	1.230	210	10	0	0	210	980	40	420	0	1.440	1.360
Kärnten	140	0	90	0	240	260	10	380	0	640	410	10	470	0	880	660
Niederösterreich	1.630	20	1.510	90	3.240	2.230	20	1.560	0	3.800	3.860	40	3.060	90	7.050	6.590
Oberösterreich	1.090	0	760	20	1.870	1.100	10	870	50	2.030	2.190	10	1.630	80	3.900	4.980
Salzburg	230	0	220	10	450	340	10	360	0	720	570	10	580	10	1.170	1.750
Steiermark	540	0	620	0	1.160	710	20	520	0	1.250	1.250	20	1.140	0	2.410	2.290
Tirol	90	10	120	0	220	860	10	490	10	1.370	960	20	620	10	1.600	1.630
Vorarlberg	150	0	150	0	290	150	0	150	0	300	290	0	300	0	590	990
Wien	1.920	30	1.480	0	3.440	2.960	60	2.100	30	5.150	4.880	90	3.590	30	8.590	6.830
Österreich	6.560	100	5.370	120	12.140	8.820	150	6.430	90	15.470	15.390	240	11.810	220	27.630	27.020

* GBV-Mietwohnungen den eigenen Bauten zugeordnet

5 L – Fertiggestellte Wohnungen in eigenen Bauten nach Unternehmenssitz und Lage in den Bundesländern im Jahr 2023*

	<i>Lage der fertiggestellten Wohnungen</i>									
	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	GESAMT
eigene Bauten	<i>Sitz in</i>									
	Burgenland	0	100	0	0	0	0	0	0	970
	Kärnten	400	0	0	0	0	0	0	0	400
	Niederösterr.	0	3 430	0	0	0	0	0	270	3 700
	Oberösterr.	0	0	1 910	0	0	0	0	0	1 910
	Salzburg	0	0	0	470	0	0	0	30	500
	Steiermark	0	0	0	0	1 210	0	0	0	1 210
	Tirol	0	0	0	0	30	800	110	0	940
	Vorarlberg	0	0	0	0	0	0	280	0	280
	Wien	0	0	250	40	0	60	0	3 980	4 330
GESAMT 2023	870	400	3 780	1 950	500	860	390	4 280	14 240	
GESAMT 2022	920	410	4 000	2 440	700	980	350	4 320	15 590	
eigene Bauten	<i>Lage der fertiggestellten Wohnungen</i>									
	<i>Prozent Zeilen</i>									
	Burgenland	90	10	0	0	0	0	0	0	100
	Kärnten	100	0	0	0	0	0	0	0	100
	Niederösterr.	0	93	0	0	0	0	0	7	100
	Oberösterr.	0	0	100	0	0	0	0	0	100
	Salzburg	0	0	0	94	0	0	0	6	100
	Steiermark	0	0	0	0	100	0	0	0	100
	Tirol	0	0	0	0	3	85	12	0	100
	Vorarlberg	0	0	0	0	0	0	100	0	100
Wien	0	0	6	1	0	1	0	92	100	
GESAMT	6.1	2.8	26.5	13.7	3.5	6.0	2.7	30.1	100	
eigene Bauten	<i>Lage der fertiggestellten Wohnungen</i>									
	<i>Prozent Spalten</i>									
	Burgenland	100	0	3	0	0	0	0	0	6.8
	Kärnten	0	100	0	0	0	0	0	0	2.8
	Niederösterr.	0	0	91	0	0	0	0	6	26.0
	Oberösterr.	0	0	0	98	0	0	0	0	13.4
	Salzburg	0	0	0	0	94	0	0	1	3.5
	Steiermark	0	0	0	0	0	100	0	0	8.5
	Tirol	0	0	0	0	6	93	28	0	6.6
	Vorarlberg	0	0	0	0	0	0	72	0	2.0
Wien	0	0	7	2	0	7	0	93	30.4	

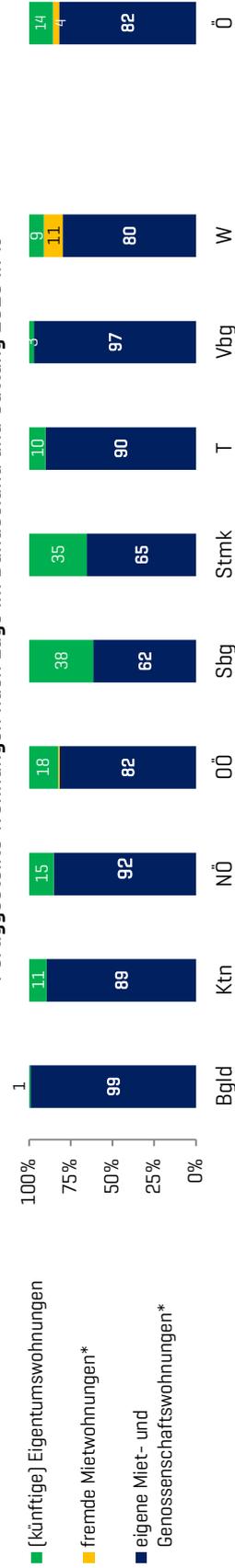
*GBV-Mietwohnungen den eigenen Bauten zugerechnet

© Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

5 LG - Fertiggestellte Wohnungen nach Gattung und Lage in den Bundesländern im Jahr 2023

<i>Lage der fertiggestellten Wohnungen</i>											
	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	GESAMT	
eigene und fremde Bauten Wohnungen gesamt	eigene Miet- / Genossensch.Wohnungen*	860	360	3.360	1.820	350	820	790	390	3.850	12.600
	fremde Mietwohnungen*	0	0	0	20	0	0	0	0	550	570
	[künftige] Eigentumswohnungen	10	40	590	390	220	430	90	10	430	2.210
	GESAMT 2023	870	400	3.950	2.230	570	1.250	880	400	4.830	15.380
	GESAMT 2022	920	410	4.020	2.640	800	1.570	1.000	510	4.980	16.850
<i>Prozent Zeilen</i>											
eigene Miet- / Genossensch.Wohnungen*	6,8	2,9	26,7	14,4	2,8	6,5	6,3	3,1	30,6	100,0	
fremde Mietwohnungen*				3,5					96,5	100,0	
[künftige] Eigentumswohnungen	0,5	1,8	26,7	17,6	10,0	19,5	4,1	0,5	19,5	100,0	
GESAMT 2023	5,7	2,6	25,7	14,5	3,7	8,1	5,7	2,6	31,4	100,0	
<i>Prozent Spalten</i>											
eigene Miet- / Genossensch.Wohnungen*	98,9	90,0	85,1	81,6	61,4	65,6	89,8	97,5	79,7	81,9	
fremde Mietwohnungen*	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	11,4	3,7	
[künftige] Eigentumswohnungen	1,1	10,0	14,9	17,5	38,6	34,4	10,2	2,5	8,9	14,4	
GESAMT 2023	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
<i>Prozent Spalten - ohne fremde Mietwohnungen</i>											
eigene Miet- / Genossensch.Wohnungen*	98,9	90,0	85,1	82,4	61,4	65,6	89,8	97,5	90,0	85,1	
[künftige] Eigentumswohnungen	1,1	10,0	14,9	17,6	38,6	34,4	10,2	2,5	10,0	14,9	
GESAMT 2023	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Fertiggestellte Wohnungen nach Lage im Bundesland und Gattung 2023 in %



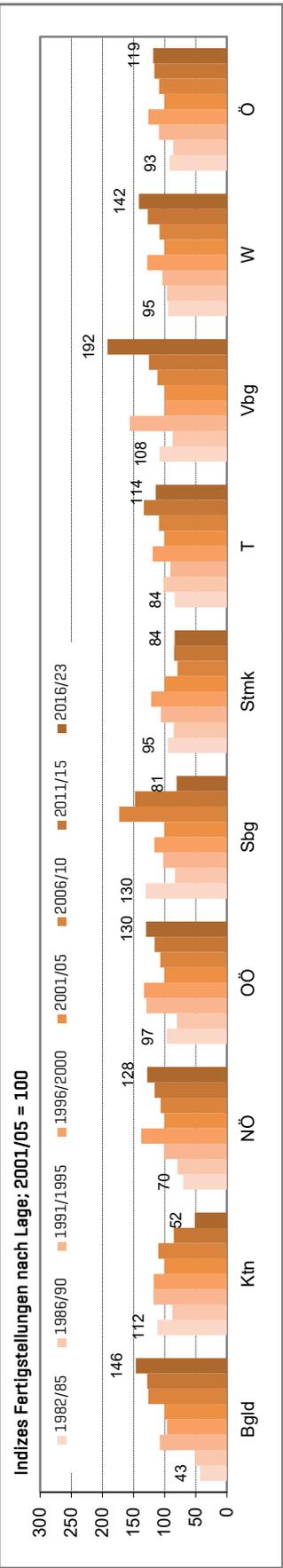
* eigene Mietwohnung; Wohnung im Eigentum von GBV; fremde Mietwohnung; Wohnungen im Eigentum von Gemeinden u.a.
 © Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

5 T - Fertiggestellte Wohnungen in eigenen* Bauten nach Sitz der Bauvereinigung 1970 ff

	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Styrien	Tirol	Vorarlberg	Wien	ÖSTERREICH
1970	330	520	720	2.600	1.640	2.300	890	390	7.140	16.530
1980	310	810	1.730	3.610	1.100	1.760	320	280	4.680	14.610
1985	170	1.210	1.220	1.920	1.260	1.370	610	390	5.530	13.690
1990	630	750	1.210	1.540	970	1.420	900	440	4.190	12.040
1995	750	1.740	3.100	2.990	1.370	1.960	1.150	800	7.190	21.050
2000	520	1.050	2.500	1.960	950	2.430	1.420	130	6.000	16.940
2005	870	700	2.790	1.650	990	1.600	980	150	3.450	13.180
2010	960	1.110	2.300	2.140	1.530	1.150	970	300	3.350	13.810
2015	820	900	3.620	1.860	1.240	1.800	1.170	390	6.180	17.980
2020	890	430	3.930	2.430	610	1.480	1.290	460	4.570	16.070
2022	1.010	410	4.030	2.440	790	1.410	1.060	270	4.170	15.600
2023	970	400	3.700	1.910	500	1.210	940	260	4.330	14.240

5 TL - Fertiggestellte Wohnungen in eigenen* Bauten nach Lage der Wohnung 1995 ff

	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Styrien	Tirol	Vorarlberg	Wien	ÖSTERREICH
1995	490	1.920	4.720	3.090	1.100	1.990	1.010	990	5.740	21.050
2000	260	1.050	3.860	1.870	820	2.510	1.450	170	4.950	16.940
2005	790	700	3.410	1.680	790	1.610	940	190	3.070	12.570
2010	860	1.110	2.790	2.170	1.570	1.180	1.010	360	2.810	13.860
2015	760	900	3.980	1.940	1.170	1.800	1.170	390	5.750	17.980
2020	1.370	390	3.810	2.230	1.150	1.780	1.260	530	3.550	16.060
2022	920	410	4.000	2.440	700	1.470	980	350	4.320	15.600
2023	870	400	3.780	1.950	500	1.210	860	390	4.280	14.240
Durchschnitt 1982/85	171	1.206	2.042	2.285	1.320	1.848	851	405	3.400	13.528
Durchschnitt 1986/90	215	983	2.329	1.927	909	1.709	985	354	3.528	12.940
Durchschnitt 1991/95	454	1.323	2.945	3.106	1.111	2.128	878	635	3.794	16.374
Durchschnitt 1996/00	406	1.320	4.043	3.192	1.264	2.439	1.154	405	4.680	18.902
Durchschnitt 2001/05	685	841	3.040	1.654	803	1.828	1.006	242	2.971	13.069
Durchschnitt 2006/10	866	926	3.247	1.774	1.390	1.455	1.101	270	3.222	14.250
Durchschnitt 2011/15	878	720	3.529	1.923	1.188	1.559	1.344	303	3.787	15.232
Durchschnitt 2016/23	1.002	434	3.900	2.150	650	1.539	1.150	463	4.208	15.616
Index 2023; 2001/05 = 100	127	48	124	118	62	66	86	161	144	109

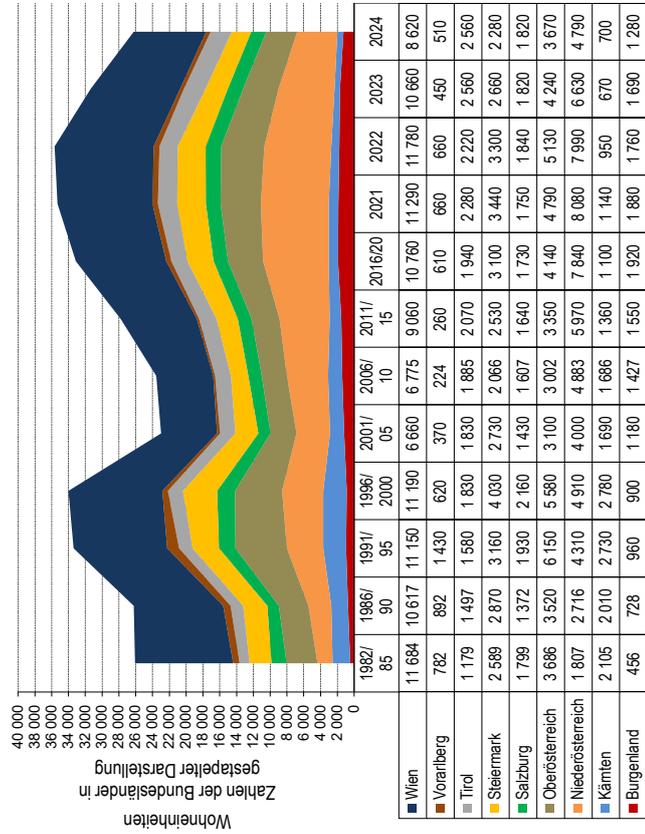


* ab 1999 inkl. für andere GBV fertiggestellte Wohnungen © Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

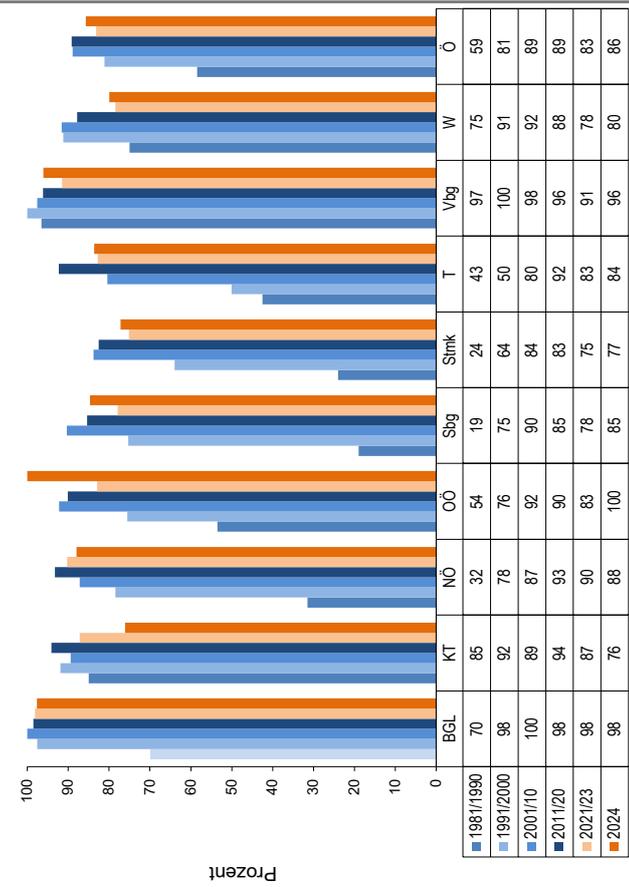
6 - In Bau befindliche Wohnungen nach Unternehmensform im Frühjahr 2024

eigene und fremde Bauten	Sitz/in	Genossenschaften				Kapitalgesellschaften				alle Mitgliedsvereinigungen				Whg in Bau Vorjahr		
		gesamt in Bau		Miete GBV		gesamt in Bau		Miete GBV		gesamt in Bau 2024		Miete GBV			voraus. Fertigstellung Whg	
		Whg	%	Whg	%	Whg	%	Whg	%	Whg	%	Whg	%		2024	später
Burgenland	730	100	550	95	520	95	1.250	98	730	730	1.250	76	150	550	1.690	
Kärnten	250	100	460	63	290	63	540	76	150	150	540	76	150	560	670	
Niederöstr.	1.890	84	2.920	91	2.650	91	4.810	88	2.660	2.660	4.230	88	2.150	2.150	6.630	
Oberöstr.	1.840	111	1.820	88	1.610	88	3.660	100	1.820	1.820	3.660	100	1.840	1.840	4.240	
Salzburg	270	85	1.550	85	1.310	85	1.820	85	1.160	1.160	1.540	85	1.160	660	1.820	
Steiermark	1.360	82	920	71	650	71	2.280	77	1.190	1.190	1.760	77	1.190	1.090	2.660	
Tirol	400	90	2.160	82	1.780	82	2.560	84	1.810	1.810	2.140	84	1.810	750	2.560	
Vorarlberg	240	92	270	100	270	100	510	96	190	190	490	96	190	320	450	
Wien	2.550	83	6.070	79	4.780	79	8.620	80	4.250	4.250	6.890	80	4.250	4.370	10.660	
Österreich	9 530	91	16 720	83	13 860	83	26 250	86	13 960	13 960	22 500	86	13 960	12 290	31 380	

6a - In Bau befindliche Wohnungen nach Sitz der Bauvereinigung 1982ff (Jahresanfang)



6b - In Bau befindliche Wohnungen nach Sitz der Bauvereinigung - Anteil Miete 1980ff



7 - Übereignungen + sonst. Bestandsveränderungen 2023						
Stz In	alle Mitgliedsvereinigungen - Wohnungen					
	Übereignungen 2023			sonstige Bestandsveränderungen*	Übereignungen 2022	
	Miet-/Genoss. Häuser	Eigentumsbauten	gesamt			
Burgenland	-490	-10	-490	-80	-640	
Kärnten	-30	-30	-60	-320	-110	
Niederösterr.	-620	-310	-930	-1.100	-1.120	
Oberösterr.	-580	-120	-700	-630	-780	
Salzburg	-150	-120	-270	-60	-140	
Steiermark	-380	-160	-530	-60	-530	
Tirol	-540	-130	-670	30	-610	
Vorarlberg	-30	0	-30	-120	-30	
Wien	-650	-460	-1.110	-4.020	-1.180	
ÖSTERREICH	-3.450	-1.340	-4.790	-6.340	-5.140	
alle Mitgliedsvereinigungen - Wohnungen						
Stz In	Verwaltungszunahme aus Übereignungen			sonstige Bestandsveränderungen*		
Burgenland	490			0		
Kärnten	60			280		
Niederösterr.	930			-1.410		
Oberösterr.	700			1.520		
Salzburg	270			0		
Steiermark	530			-550		
Tirol	670			0		
Vorarlberg	30			-100		
Wien	1.110			350		
ÖSTERREICH	4.790			100		
alle Mitgliedsvereinigungen - Wohnungen						
Stz In	Übereignungen (definitionsgemäß per Saldo aus eigenen und fremden Bauten Null)			sonstige Bestandsveränderungen*		
Burgenland	0			-80		
Kärnten	0			-50		
Niederösterr.	0			-2.500		
Oberösterr.	0			900		
Salzburg	0			-60		
Steiermark	0			-600		
Tirol	0			30		
Vorarlberg	0			-220		
Wien	0			-3.670		
ÖSTERREICH	0			-6.240		

* z.B. Abbruch, Verwaltungsübernahmen, Umwidmung, Verbandsaustritt

8 - Ableitung des Verwaltungsbestandes 2023						
alle Mitgliedsvereinigungen - Wohnungen						
Bestand 31.12.2022	Neubau 2023	Übereignungen	Sonstige Verwaltungsbestandsveränderungen	Bestand 31.12.2023	Bestandsveränderung zum VJ gesamt	
25.520	970	-490	-80	25.920	400	
40.300	400	-60	-320	40.310	10	
92.240	3.700	-930	-1.100	93.920	1.680	
129.900	1.910	-700	-630	130.490	590	
41.510	500	-270	-60	41.680	170	
60.400	1.210	-530	-60	61.020	620	
40.230	940	-670	30	40.530	300	
18.090	280	-30	-120	18.220	130	
212.740	4.330	-1.110	-4.020	211.940	-800	
660.930	14.240	-4.790	-6.340	664.090	3.100	
alle Mitgliedsvereinigungen - Wohnungen						
Bestand 31.12.2022	Neubau 2023	Zunahme aus Übereignungen	Sonstige Verwaltungsbestandsveränderungen	Bestand 31.12.2023	Bestandsveränderung zum VJ gesamt	
7.340	0	490	0	7.840	500	
9.690	10	60	280	10.040	350	
51.330	160	930	-1.410	51.010	-320	
64.020	280	700	1.520	66.510	2.490	
35.060	70	270	20	35.420	360	
74.920	40	530	-550	74.940	20	
29.060	20	670	-20	29.730	670	
6.310	10	30	-100	6.260	-50	
58.940	550	1.110	350	60.950	2.010	
336.660	1.140	4.790	100	342.690	6.030	
alle Mitgliedsvereinigungen - Wohnungen						
Bestand 31.12.2022	Neubau 2023	Übereignungen (definitionsgemäß per Saldo Null)	Sonstige Verwaltungsbestandsveränderungen	Bestand 31.12.2023	Bestandsveränderung zum VJ gesamt	
32.860	980	0	-80	33.760	900	
49.990	410	0	-50	50.350	360	
143.570	3.860	0	-2.500	144.930	1.360	
193.910	2.190	0	900	197.000	3.090	
76.570	570	0	-40	77.100	530	
135.320	1.250	0	-600	135.960	640	
69.290	960	0	10	70.260	970	
24.410	290	0	-220	24.480	70	
271.670	4.880	0	-3.670	272.890	1.220	
997.590	15.380	0	-6.250	1.006.710	9.120	

Ceringfügige Abweichungen bei der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen.

© Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

9 - Mitglieder der Genossenschaften und Bilanzsummen* aller Mitgliedsunternehmen zum 31.12.2023						
Sitz in	Genossenschaften			alle Mitgliedsvereinigungen		
	Genossenschaftsmitglieder			Bilanzsummen 1.000 EUR		
	Anzahl	gesamt	durchschnittlich	Anzahl	gesamt	durchschnittlich
Burgenland	2	49 820	24 910	4	3 695 000	923 750
Kärnten	5	46 360	9 270	12	2 619 470	218 290
Niederösterreich	13	81 650	6 280	29	12 379 750	426 890
Oberösterreich	15	117 800	7 850	26	8 180 650	314 640
Salzburg	5	34 090	6 820	10	4 551 870	455 190
Steiermark	15	83 960	5 600	25	5 868 100	234 720
Tirol	4	7 510	1 880	13	4 316 540	332 040
Vorarlberg	1	6 810	6 810	3	1 599 250	533 080
Wien	31	146 460	4 720	54	20 037 530	371 070
Österreich	91	574 470	6 310	176	63 248 160	359 360

* Bilanzsummen zum letztvorliegenden Zeitpunkt, überwiegend zum 31.12.2023

9a - Bilanzsummen nach Unternehmensform in den Jahren 1970 bis 2023									
Stichtag 31.12.	Genossenschaften			Kapitalgesellschaften			alle Mitgliedsvereinigungen		
	Genossenschaftsmitglieder			Bilanzsummen 1.000 EUR			Bilanzsummen 1.000 EUR		
	Anzahl	gesamt	durchschnittlich	Anzahl	gesamt	durchschnittlich	Anzahl	gesamt	durchschnittlich
1970	179	150 500	840	112	1 942 370	17 340	291	3 578 230	12 300
1980	136	216 820	1 590	116	5 467 400	47 130	252	9 218 400	36 580
1990	116	274 530	2 370	103	9 294 990	90 240	219	15 325 530	69 980
1995	109	323 440	2 970	101	11 580 730	114 660	210	19 633 050	93 490
2000	105	370 670	3 530	98	15 117 070	154 260	203	26 039 600	128 270
2005	101	412 470	4 080	92	15 971 550	173 600	193	29 745 680	154 120
2010	99	460 610	4 650	94	21 469 790	228 400	193	39 186 390	203 040
2015	98	514 120	5 250	89	27 013 450	303 520	187	49 051 920	262 310
2020	98	547 200	5 580	87	32 156 970	369 620	185	58 112 420	314 120
2021	98	550 510	5 620	87	33 339 530	383 210	185	59 966 510	324 140
2022	97	561 220	5 790	85	34 294 350	403 460	182	61 782 620	339 460
2023	91	574 470	6 310	85	35 275 960	415 010	176	63 248 160	359 360

© Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

10 - Personal nach Unternehmensform zum 31.12.2023

Sitz in	Genossenschaften										Kapitalgesellschaften					
	Angestellte			Arbeiter- /innen	Hausbe- sorger/-innen	Summe Personal 2023	Angestellte			Arbeiter- /innen	Hausbe- sorger/-innen	Summe Personal 2023				
	leitend	kaufm.	techn.				gesamt	kaufm.	techn.				gesamt			
Burgenland	8	170	38	216	214	0	430	3	28	15	46	8	0	54		
Kärnten	9	33	40	82	71	0	153	7	82	7	96	132	3	231		
Niederösterr.	29	322	84	435	117	45	597	22	286	124	432	103	64	599		
Oberösterr.	33	331	71	435	346	67	848	22	418	83	523	272	63	858		
Salzburg	13	82	19	114	69	7	190	17	234	19	270	86	17	373		
Steiermark	22	361	124	507	97	67	671	15	202	61	278	38	32	348		
Tirol	7	42	11	60	2	0	62	18	242	92	352	72	26	450		
Vorarlberg	4	42	3	49	6	6	61	5	68	21	94	11	0	105		
Wien	39	467	144	650	179	153	982	69	835	163	1 067	446	133	1 646		
Österreich	164	1 850	534	2 548	1 101	345	3 994	178	2 395	585	3 158	1 168	338	4 664		

Sitz in	alle Mitgliedsvereinigungen									
	Angestellte			Arbeiter- /innen	Hausbe- sorger/-innen	Summe Personal 2023	Ang. Vorjahr	Personal Vorjahr		
	leitend	kaufm.	techn.						gesamt	
Burgenland	11	198	53	262	222	0	484	259	500	
Kärnten	16	115	47	178	203	3	384	174	389	
Niederösterr.	51	608	208	867	220	109	1 196	878	1 211	
Oberösterr.	55	749	154	958	618	130	1 706	943	1 790	
Salzburg	30	316	38	384	155	24	563	386	582	
Steiermark	37	563	185	785	135	99	1 019	779	1 028	
Tirol	25	284	103	412	74	26	512	406	506	
Vorarlberg	9	110	24	143	17	6	166	142	165	
Wien	108	1 302	307	1 717	625	286	2 628	1 723	2 625	
Österreich	342	4 245	1 119	5 706	2 269	683	8 658	5 690	8 796	

11a - Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand zum 31.12.2023 - Anzahl der verwalteten Wohnungen (Miete + Eigentum)

Stz der GBV in	Fernwärme	fossile Energieträger + Elektro im primären Heizsystem				erneuerbare Energieträger im primären Heizsystem				Wohnungen mit Fernwärme	Wohnungen mit Elektro	Wohnungen mit Erneuerbaren	Wohnungen mit Fossil (Gas, Öl, Kohle, etc.)	Gesamt
		Erdgas zentral	Erdgas dezentral	Elektroheizung	Ölheizung zentral	Ölheizung dezentral	Kohle, Koks, Briketts, sonstige Einzelöfen (mit nicht erneuerbarer Energiequelle)	Holz, Hackschnitzel, Pellets, Holzbricketts	Wärmepumpen					
Burgenland	8 500	9 900	6 400	4 700	700	-	-	800	2 900	-	3 700	17 000	33 900	
Kärnten	31 800	3 300	1 100	5 600	4 300	-	1 300	2 900	100	-	3 000	10 000	50 400	
Niederösterreich	62 400	18 700	31 200	6 600	2 900	100	1 700	10 100	10 600	500	21 200	54 600	144 800	
Oberösterreich	117 500	37 400	20 400	2 000	5 300	100	2 200	9 300	2 400	300	12 000	65 400	196 900	
Salzburg	37 800	10 500	5 500	10 100	3 600	700	4 000	6 600	700	-	7 300	21 900	77 100	
Steiermark	75 900	26 200	6 600	11 500	7 900	500	4 000	3 000	300	100	3 400	45 200	136 000	
Tirol	21 200	19 400	4 900	1 400	5 000	1 000	7 600	6 100	2 300	1 400	9 800	37 900	70 300	
Vorarlberg	3 100	14 900	1 400	1 100	600	1 400	700	400	800	-	1 200	19 000	24 400	
Wien	174 900	30 200	51 100	8 900	900	1 300	2 500	1 500	1 100	500	3 100	86 000	272 900	
ÖSTERREICH	593 100	170 500	128 600	51 900	31 400	5 100	21 400	40 700	21 200	2 600	64 700	357 000	1 006 700	

Anmerkung: Auf den Gesamtbestand des jeweiligen Bundeslandes hochgerechnete Werte. Die Repräsentanz der Rückmeldungen liegt insgesamt bei 93%, auf Ebene der Bundesländer zwischen 67% und 100%.

11a - Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand zum 31.12.2023 - Anteile (Miete + Eigentum)

Stz der GBV in	Fernwärme	fossile Energieträger + Elektro im primären Heizsystem				erneuerbare Energieträger im primären Heizsystem				Anteil Fernwärme	Anteil Elektro	Anteil Erneuerbare	Anteil Fossil (Gas, Öl, Kohle, etc.)	Gesamt
		Erdgas zentral	Erdgas dezentral	Elektroheizung	Ölheizung zentral	Ölheizung dezentral	Kohle, Koks, Briketts, sonstige Einzelöfen (mit nicht erneuerbarer Energiequelle)	Holz, Hackschnitzel, Pellets, Holzbricketts	Wärmepumpen					
Burgenland	25%	29%	19%	14%	2%	0%	0%	2%	9%	0%	11%	50%	100%	
Kärnten	63%	7%	2%	11%	9%	0%	0%	6%	0%	0%	11%	6%	100%	
Niederösterreich	43%	13%	22%	5%	2%	0%	1%	7%	7%	0%	5%	38%	100%	
Oberösterreich	60%	19%	10%	1%	3%	0%	1%	5%	1%	0%	6%	33%	100%	
Salzburg	49%	14%	7%	13%	5%	1%	2%	9%	1%	0%	9%	28%	100%	
Steiermark	56%	19%	5%	8%	6%	0%	3%	2%	0%	0%	8%	2%	100%	
Tirol	30%	28%	7%	2%	2%	1%	11%	9%	2%	2%	2%	5%	100%	
Vorarlberg	61%	13%	6%	5%	2%	0%	3%	2%	3%	0%	5%	78%	100%	
Wien	64%	11%	19%	3%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	3%	1%	100%	
ÖSTERREICH	59%	17%	13%	5%	3%	1%	2%	4%	2%	0%	5%	6%	100%	

© Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

Stz der GbV in	11b - Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand zum 31.12.2023 - Anzahl der verwalteten Wohnungen [Miete]										Wohnungen mit Fossil (Gas, Öl, Kohle, etc.)	Wohnungen mit Erneuerbaren	Wohnungen mit Elektro	Wohnungen mit Fernwärme	Gesamt		
	Fernwärme oder Nahwärme	Erdgas zentral	Erdgas dezentral	Elektroheizung	Ölheizung zentral	Ölheizung dezentral	Kohle, Koks, Briketts, sonstige Einzelöfen (mit nicht erneuerbarer Energiequelle)	Holz, Hackschnittel, Pellets, Holzbriketts	Wärmepumpen	Sonstige erneuerbare Energieträger (nur wenn primäres Heizsystem)							
Burgenland	6 500	7 300	5 100	4 100	400	-	-	600	2 600	-	800	2 700	3 200	4 100	6 500	12 800	26 600
Kärnten	26 400	2 900	1 100	4 600	3 300	-	600	2 700	-	-	2 700	2 700	2 700	4 600	26 400	7 900	41 600
Niederösterreich	44 800	12 200	1 790	2 500	1 900	-	1 100	8 400	9 200	400	1 100	9 200	18 000	2 900	44 800	32 200	98 000
Oberösterreich	84 400	23 300	1 420	800	1 700	100	1 900	5 300	1 200	300	1 200	1 200	6 800	800	84 400	41 200	133 200
Salzburg	22 900	5 800	3 000	4 400	1 700	300	1 200	4 500	400	-	1 200	400	4 900	2 900	22 900	12 000	44 200
Steiermark	41 400	15 300	4 300	2 900	2 900	300	1 800	2 200	200	-	2 200	200	2 400	2 900	41 400	24 600	71 300
Tirol	13 800	11 000	4 000	100	800	1 000	5 100	4 000	1 500	1 300	400	1 500	6 800	100	13 800	21 900	42 600
Vorarlberg	2 700	10 800	900	800	300	1 000	700	400	700	-	400	700	1 100	800	2 700	13 700	18 300
Wien	1 48 100	23 700	39 200	7 400	400	400	1 400	1 400	1 100	400	1 400	1 100	7 400	2 900	1 48 100	66 700	225 100
ÖSTERREICH	391 100	112 300	89 500	27 700	12 900	3 900	14 700	29 500	17 000	2 400	29 500	17 000	48 900	27 700	391 100	233 300	701 000

Anmerkung: Auf den Gesamtbestand des jeweiligen Bundeslandes hochgerechnete Werte. Die Repräsentanz der Rückmeldungen lag insgesamt bei 94%, auf Ebene der Bundesländer zwischen 88% und 100%.

Stz der GbV in	11b - Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand zum 31.12.2023 - Anteile [Miete]										Anteil Fossil (Gas, Öl, Kohle, etc.)	Anteil Erneuerbare	Anteil Elektro	Anteil Fernwärme	Gesamt		
	Fernwärme oder Nahwärme	Erdgas zentral	Erdgas dezentral	Elektroheizung	Ölheizung zentral	Ölheizung dezentral	Kohle, Koks, Briketts, sonstige Einzelöfen (mit nicht erneuerbarer Energiequelle)	Holz, Hackschnittel, Pellets, Holzbriketts	Wärmepumpen	Sonstige erneuerbare Energieträger (nur wenn primäres Heizsystem)							
Burgenland	25%	27%	19%	15%	1%	0%	0%	2%	10%	0%	0%	0%	12%	15%	25%	48%	100%
Kärnten	63%	7%	3%	11%	8%	0%	1%	7%	0%	0%	0%	0%	7%	11%	63%	19%	100%
Niederösterreich	46%	12%	18%	3%	1%	0%	1%	9%	9%	0%	0%	0%	18%	3%	46%	33%	100%
Oberösterreich	69%	17%	11%	1%	1%	0%	1%	4%	1%	0%	0%	1%	5%	1%	63%	31%	100%
Salzburg	52%	13%	7%	10%	4%	1%	3%	10%	1%	0%	0%	1%	10%	10%	52%	27%	100%
Steiermark	58%	21%	6%	4%	2%	0%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	3%	4%	58%	34%	100%
Tirol	32%	26%	12%	0%	2%	2%	9%	9%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	32%	16%	100%
Vorarlberg	15%	59%	5%	4%	2%	5%	4%	2%	4%	0%	0%	0%	6%	4%	15%	75%	100%
Wien	66%	11%	17%	3%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	4%	66%	30%	100%
ÖSTERREICH	58%	16%	13%	4%	2%	1%	2%	4%	2%	0%	2%	2%	7%	4%	56%	33%	100%

11c - Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand zum 31.12.2023 - Anzahl der verwalteten Wohnungen (Eigentum)																
Stz der GbV in	Fernwärme	fossile Energieträger + Elektro im primären Heizsystem					erneuerbare Energieträger im primären Heizsystem					Wohnungen mit Fernwärme	Wohnungen mit Elektro	Wohnungen mit Erneuerbaren	Wohnungen mit Fossil (Gas, Öl, Kohle, etc.)	Gesamt
		Erdgas zentral	Erdgas dezentral	Elektroheizung	Ölheizung zentral	Ölheizung dezentral	Kohle, Koks, Briketts, sonstige Einzelöfen (mit erneuerbarer Energiequelle)	Holz, Hackschnitzel, Pellets, Holzbricketts	Wärmepumpen	Sonstige erneuerbare Energieträger (nur wenn primäres Heizsystem)						
Burgenland	2 000	2 600	1 300	600	300	-	200	300	-	-	-	2 000	600	500	4 200	7 300
Kärnten	5 300	300	1 000	1 000	1 100	-	800	100	-	-	-	5 300	1 000	200	2 300	8 800
Niederösterreich	17 500	6 600	13 400	4 100	1 500	100	1 700	1 400	100	-	-	17 500	4 100	3 200	22 200	47 000
Oberösterreich	33 100	14 100	6 200	1 100	3 600	100	2 000	1 200	100	-	-	33 100	1 100	5 200	24 200	63 600
Salzburg	14 900	4 700	2 400	5 600	2 100	400	2 000	200	-	-	-	14 900	5 600	2 200	9 800	32 500
Steiermark	34 400	10 800	2 300	8 900	5 000	200	2 100	700	100	-	-	34 400	8 900	800	20 400	64 500
Tirol	7 400	8 300	900	1 300	4 300	100	2 200	800	100	-	-	7 400	1 300	3 100	16 000	27 800
Vorarlberg	400	4 100	500	300	300	400	-	200	-	-	-	400	300	200	5 300	6 200
Wien	26 200	6 700	12 300	1 500	500	-	300	100	-	-	-	26 200	1 500	200	19 900	47 700
ÖSTERREICH	141 200	58 200	39 500	24 400	18 800	1 200	6 600	4 200	500	11 100	1 100	141 200	24 400	15 800	124 500	305 900

Anmerkung: Auf den Gesamtbestand des jeweiligen Bundeslandes hochgerechnete Werte. Die Repräsentanz der Rückmeldungen liegt insgesamt bei 90%, auf Ebene der Bundesländer zwischen 69% und 100%.

11c - Energie- und Heizsysteme im gemeinnützigen Wohnungsbestand zum 31.12.2023 - Anteile (Eigentum)																
Stz der GbV in	Fernwärme	fossile Energieträger + Elektro im primären Heizsystem					erneuerbare Energieträger im primären Heizsystem					Anteil Fernwärme	Anteil Elektro	Anteil Erneuerbare	Anteil Fossil (Gas, Öl, Kohle, etc.)	Gesamt
		Erdgas zentral	Erdgas dezentral	Elektroheizung	Ölheizung zentral	Ölheizung dezentral	Kohle, Koks, Briketts, sonstige Einzelöfen (mit erneuerbarer Energiequelle)	Holz, Hackschnitzel, Pellets, Holzbricketts	Wärmepumpen	Sonstige erneuerbare Energieträger (nur wenn primäres Heizsystem)						
Burgenland	27%	35%	18%	8%	5%	0%	3%	4%	0%	0%	0%	27%	8%	7%	58%	100%
Kärnten	61%	3%	1%	11%	13%	0%	2%	1%	0%	0%	0%	61%	11%	2%	26%	100%
Niederösterreich	37%	3%	29%	9%	3%	0%	4%	3%	0%	0%	0%	37%	9%	7%	47%	100%
Oberösterreich	52%	22%	10%	2%	6%	1%	6%	2%	0%	0%	0%	52%	2%	8%	38%	100%
Salzburg	46%	14%	7%	17%	6%	1%	6%	1%	0%	0%	0%	46%	17%	7%	30%	100%
Steiermark	53%	17%	4%	14%	8%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	53%	14%	1%	32%	100%
Tirol	27%	30%	3%	5%	15%	0%	8%	3%	1%	0%	0%	27%	5%	11%	58%	100%
Vorarlberg	6%	66%	9%	3%	4%	6%	0%	3%	0%	0%	0%	6%	5%	3%	86%	100%
Wien	55%	14%	26%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	55%	3%	1%	41%	100%
ÖSTERREICH	46%	19%	13%	8%	6%	0%	4%	1%	0%	2%	4%	46%	8%	5%	41%	100%

© Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband / Nov. 2024

Impressum

Herausgeber und Verleger: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband.

Gestaltung, Redaktion und für den Inhalt verantwortlich:

Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Dr. Gerald Kössl

Eigenverlag.

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

Wien, im November 2024