

# Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich

12. Februar 2025

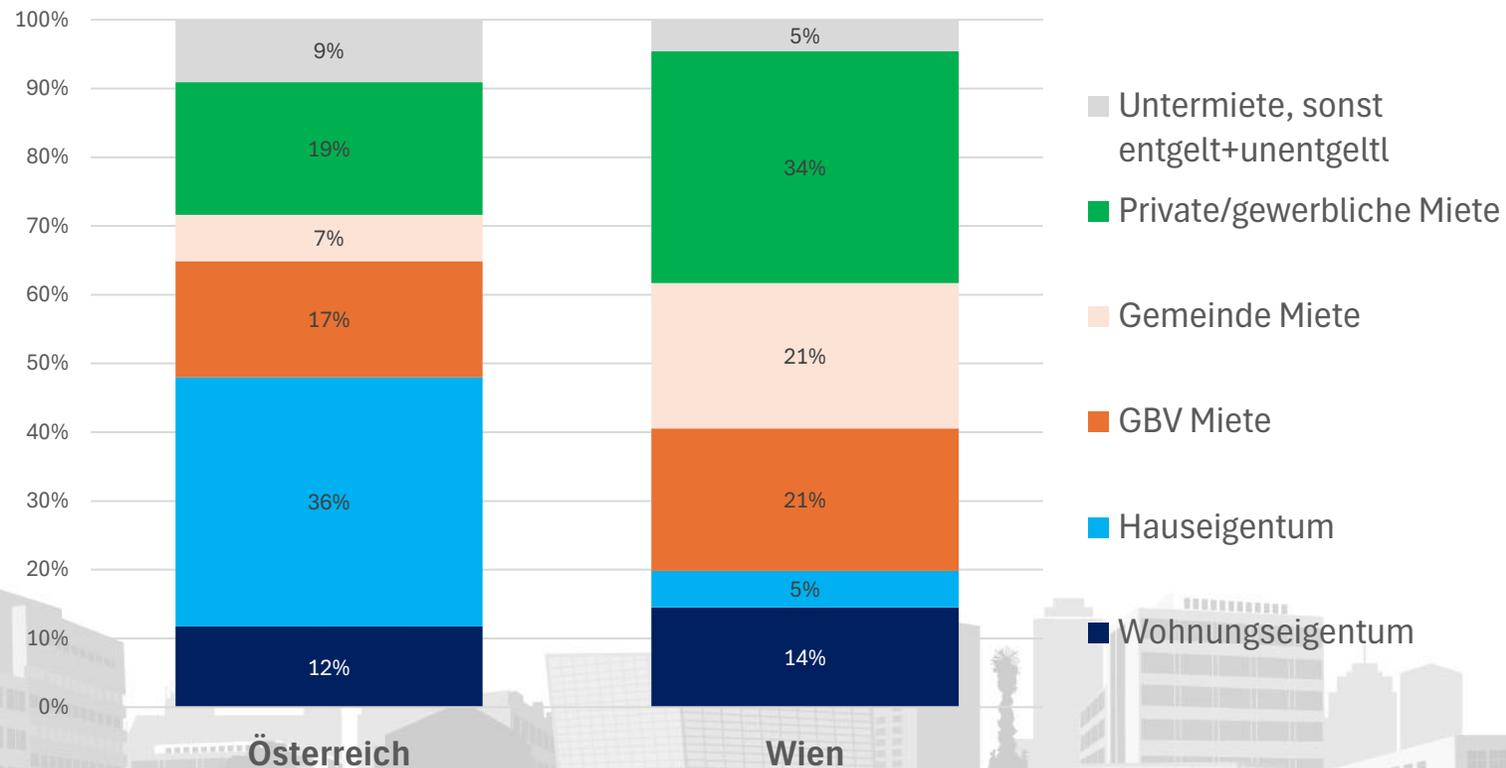
Gerald Kössl ([gkoessler@gbv.at](mailto:gkoessler@gbv.at))



# Wie wohnt Österreich und wie wohnt Wien?

## Verteilung der Haushalte nach Rechtsform, Österreich und Wien

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2023



- Unterschied Stadt vs. Land bei Miete und Eigentum
- GBVs liefern wichtigen Beitrag zur Wohnversorgung in allen Regionen

# Eckdaten Gemeinnützige Bauvereinigungen



Anzahl GBVs	176
- davon Genossenschaften	91
- davon Kapitalgesellschaften	85
Verwaltungsbestand Wohnungen	1 Mio.
- davon Miete	700.000
- davon Eigentum	300.000
Ø Zahl der verwalteten Whg pro GBV	5.700
Neubautätigkeit	15.000 – 16.000 Wohnungen pro Jahr
Marktanteil Neubau	25-30%
Sanierungstätigkeit (thermische Sanierungen und Heizungsumstellungen)	13.300 (2023)
Zielgruppe	Untere <b>und</b> mittlere Einkommen (soziale Durchmischung)

Quelle: GBV-Verbandsstatistik



<https://www.gbv-aktuell.at/wien/news/wohnen-im-einklang-mit-der-umwelt>

# Rechtlicher Rahmen der Wohnungsgemeinnützigkeit



- GBVs sind privatwirtschaftlich organisiert - unabhängige Unternehmen. Nicht Teil des Sektors Staat.
- „Status“ der Gemeinnützigkeit wird von Landesregierung verliehen und bedeutet, dass Unternehmen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen -> sektorspezifisches Gesetz.
- WGG + eine Reihe anderer Gesetze bilden den rechtlichen Rahmen

Rechtstext WGG:

- <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>

# Prinzipien der Gemeinnützigkeit



- Wohnversorgung für das Gemeinwohl (anstelle der Profitmaximierung)
- Kostendeckungsprinzip auf Objektebene
- Begrenzte Überschüsse möglich -> diese werden reinvestiert
- Generationenvertrag: Sicherstellung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger NutzerInnen
- **“Wie?** – Befreiung von Körperschaftssteuer/Gewinnsteuer im Austausch gegen strenge Regulierung der Geschäftstätigkeit

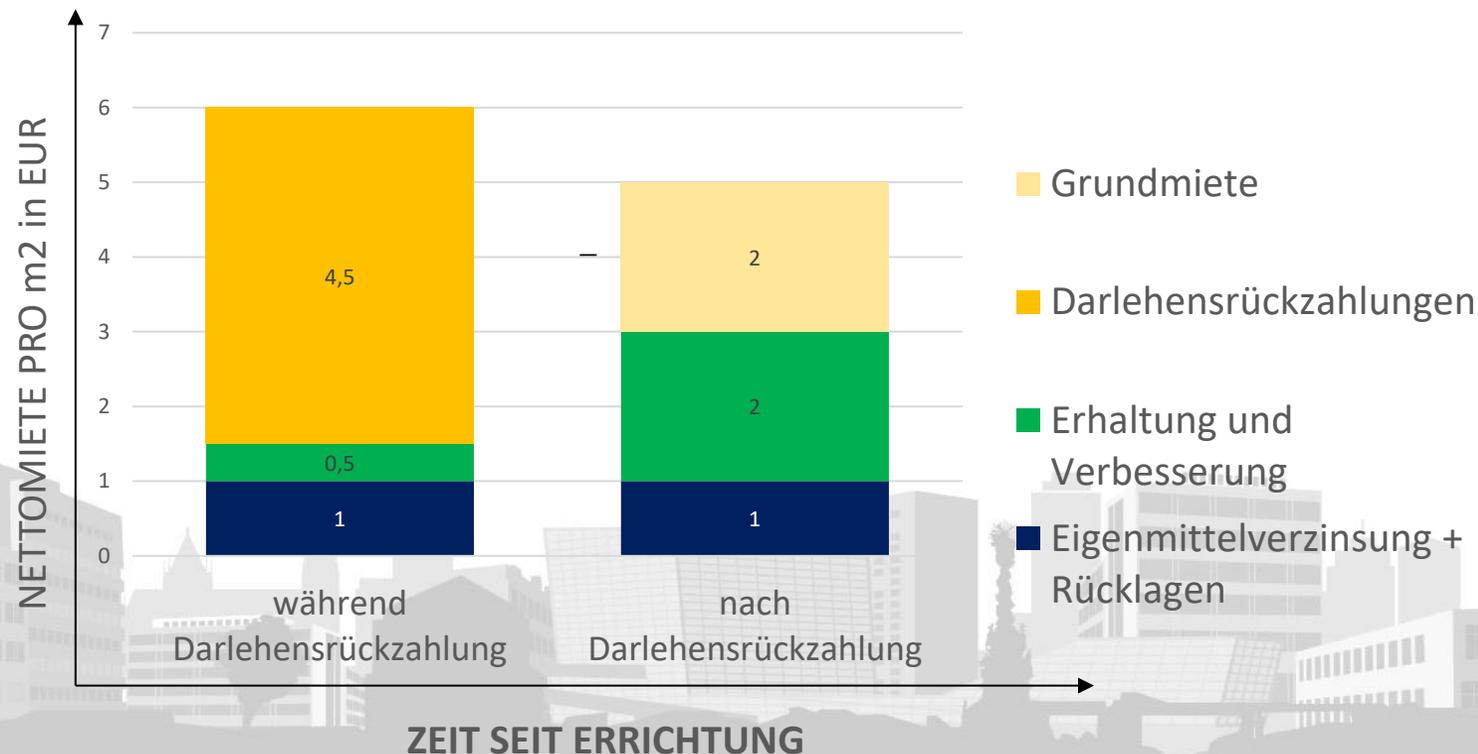
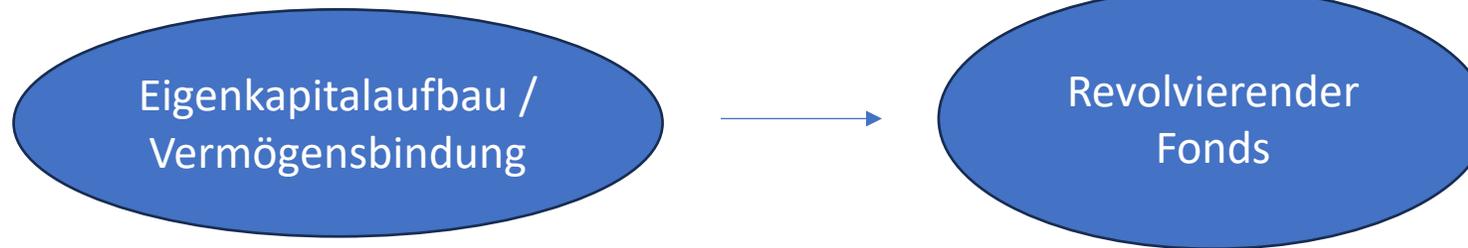


# Gemeinnützige Wohnbaufinanzierung Beispielprojekt



Finanzierungsquelle	Kosten pro Quadratmeter	Anteil an der Gesamtfinanzierung
Bankdarlehen	1 300	43%
Förderdarlehen	1 000	33%
Förderzuschuss (z.B. für höheren Standard)	150	5%
GBV-Eigenkapital	400	13%
Finanzierungsbeitrag der MieterInnen	150	5%
<b>Gesamt</b>	<b>3 000</b>	<b>100%</b>

# Kostenmieten und begrenzte Überschüsse garantieren langfristige Leistbarkeit



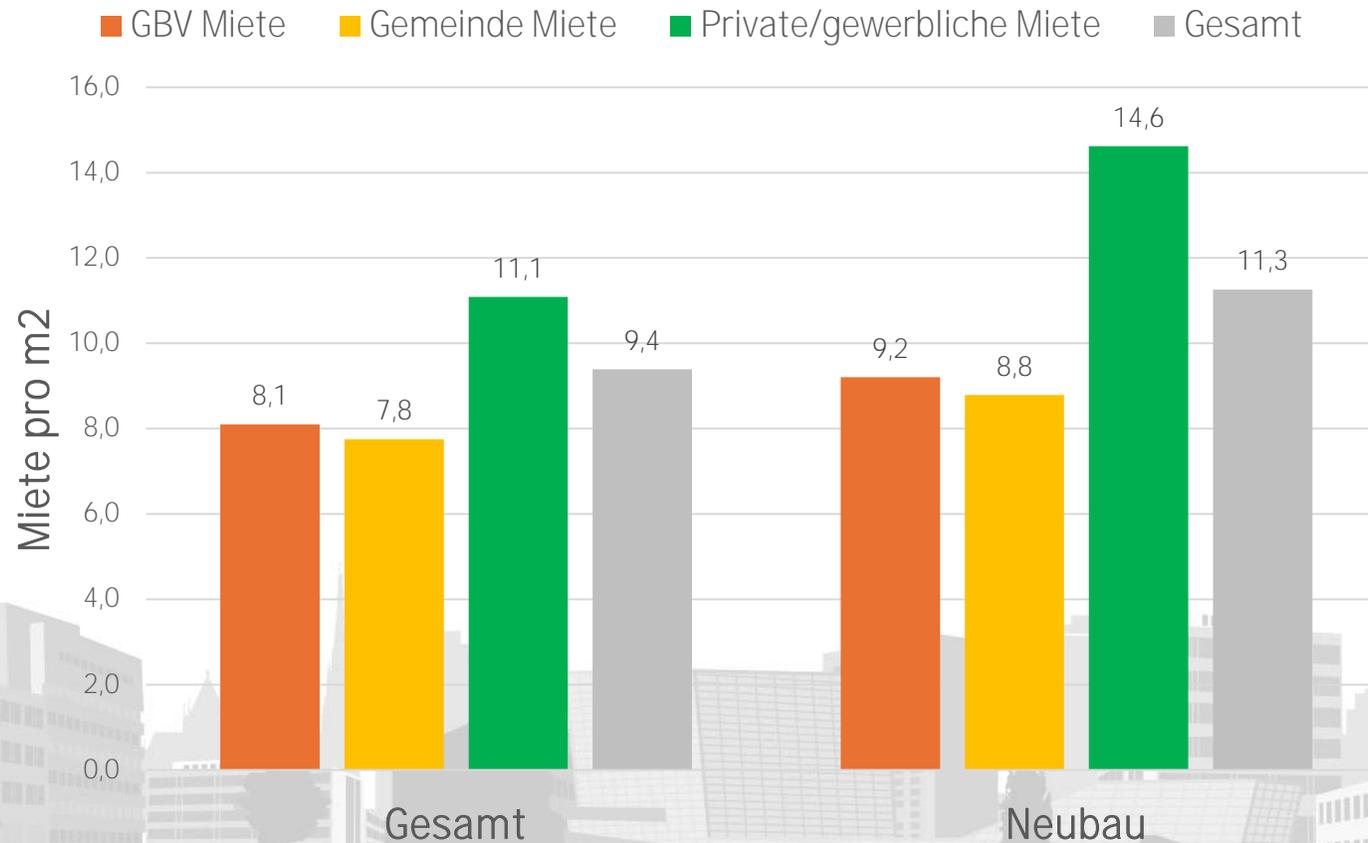
Kostenmiete während Darlehensrückzahlung – 30-40 Jahre

Grundmiete / Eigenkapitalaufbau nach Darlehensrückzahlung

# Durchschnittliche Mieten im Bestand und im Neubau

## Bruttomiete inkl. Betriebskosten pro m2 nach Rechtsform

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2023



### % Private/gewerbliche Miet über GBV-Miete

Gesamtbestand	37%
Neubau	59%

# Positive Wahrnehmung des sozialen Wohnbaus in Österreich

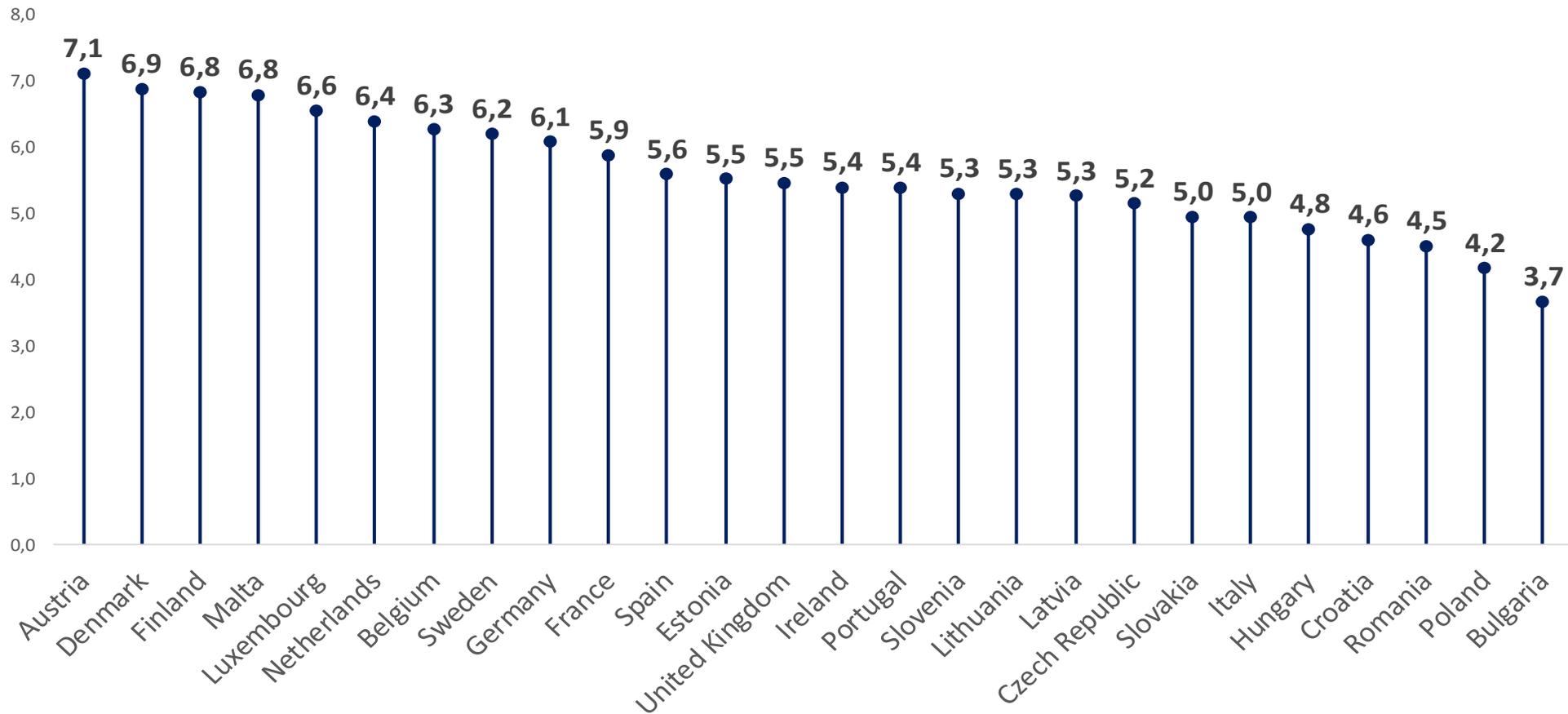
## Perceived quality of social housing, average score total population

scale: 0=very poor quality, 10=very high quality

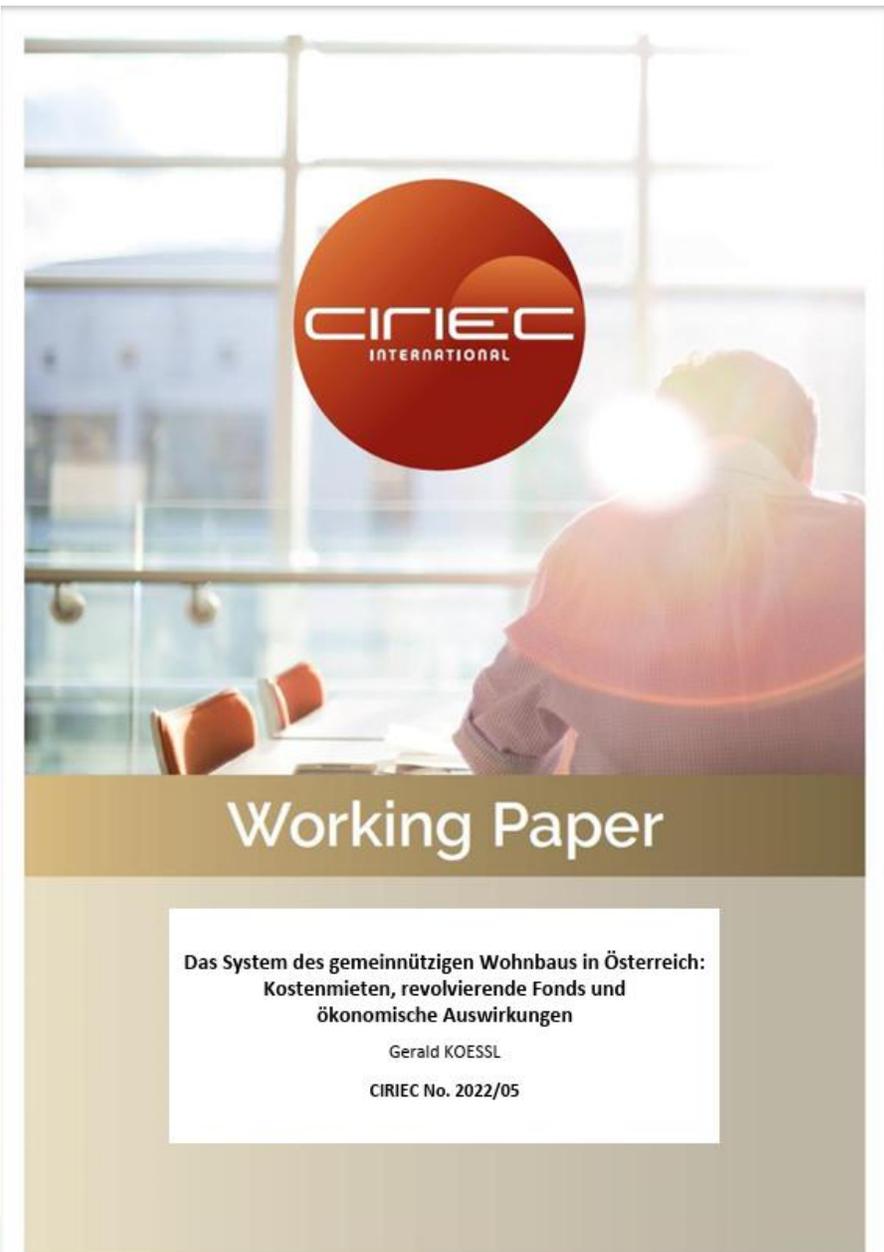
source: EQLS 2016



DIE  
GEMEINNÜTZIGEN



In Österreich ist die wahrgenommene Qualität des „sozialen Wohnbaus“ im europäischen Vergleich am höchsten



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Kontakt:  
Gerald Kössl  
[gkoessler@gbv.at](mailto:gkoessler@gbv.at)