

Amann Struber (Hrsg)

ÖSTERREICHISCHES WOHNHANDBUCH 2022

10. Auflage

Vorwort zur 10. Auflage

Die Österreichischen Wohnhandbücher dokumentieren seit fast drei Jahrzehnten in zehn Auflagen die Entwicklung der österreichischen Wohnbaulandschaft. Was Klaus Lugger 1995 erstmals konzipiert und danach im Dreijahreszyklus auf jeweils aktuellen Stand gebracht hat, wird seit nunmehr einem Jahrzehnt von Wolfgang Amann und Christian Struber fortgeführt. Das bewährte Muster wird beibehalten, ergänzt um Einzelbeiträge führender Wohnbauexperten. Eine wesentliche Neuerung ist die Zusammenarbeit mit dem Linde Verlag, dem in Österreich führenden Verlag zu wohnungswirtschaftlichen und wohnrechtlichen Themen.

Aus der langen Perspektive erschließt sich dem Leser dieses Handbuchs die Entwicklung und die heutige Performance des österreichischen wohnungspolitischen Systems. Österreich hat eine im internationalen Vergleich sehr gute Wohnversorgung, was gleichermaßen quantitative und qualitative Indikatoren belegen. Die Wohnkostenbelastung liegt bei konstanten 18 % des verfügbaren Haushaltseinkommens und damit immer noch deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Gerade bei unteren Einkommensgruppen ist die Wohnkostenbelastung deutlich niedriger als in den meisten Nachbarländern. Die Verbindung eines großen Angebots objektgeförderter Wohnungen und eines gut ausgebauten Wohnbeihilfensystems bewirkt, dass Wohnen für den größten Teil der Bevölkerung leistbar ist.

Der Wohnungsneubau erreichte 2017 und 2019 historische Höchststände von jeweils über 85.000 baubewilligten Wohneinheiten, zeichnet sich aber insgesamt durch Kontinuität aus. Ein Garant für diese Stabilität ist das System aus Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit. Bei einem öffentlichen Aufwand deutlich unter dem europäischen Durchschnitt generiert dieses System Qualitäten im Spitzenfeld bei leistbaren Kosten für große Teile der Bevölkerung. Der Höhepunkt des Neubaubooms ist mittlerweile überschritten. Wachsende Leerstände und eine extreme Dynamik bei Baukosten und Wohnungspreisen führen zu einer Normalisierung der Neubauleistung. Dies ist eine Entwicklung in die richtige Richtung, denn ein weiterer wohnungspolitischer Aspekt rückt zusehends in den Vordergrund: der Beitrag des Wohnens zur Dekarbonisierung unserer Gesellschaft. Es ist an der Zeit, dass sich die Kapazitäten der Bauwirtschaft vom Neubau in Richtung Sanierung verlagern.

Mit der zehnten Auflage haben wir das Autorenteam ausgeweitet. Neben den Herausgebern konnten Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen für das Statistik-Kapitel zur Wohnungsgemeinnützigkeit, der im Linde Verlag gut vertretene Wolfgang Schwetz für einen Beitrag über Aufsichtsaspekte, Michael Pech über seine langjährige Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender des GBV-Verbands, Christian Zenz, für das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht zuständiger Abteilungsleiter im Wirtschaftsministerium

zur aktuellen WGG-Novelle 2022, dessen Vorgänger in dieser Funktion Andreas Sommer zu juristischen Grundlagen der Wohnungsgemeinnützigkeit, der Doyen der Wohnungsgemeinnützigkeit Helmut Puchebner zur Vermögensbindung gemeinnütziger Bauvereinigungen und der Rechtsanwalt Roland Weinrauch zur Neuregelung von Paketverkäufen gewonnen werden. Wir bedanken uns bei der Autorin, den Autoren und den geneigten Lesern in der Hoffnung, dass das Österreichische Wohnhandbuch auch in seiner zehnten Auflage jene wohlwollende Aufnahme findet wie in der Vergangenheit.

Wien, im September 2022

Wolfgang Amann Christian Struber

Inhaltsverzeichnis

Vo	rwort	zur 10.	Auflage	V						
Ve	rzeich	nis der 1	Autorinnen und Autoren	VII						
Ab	kürzu	ngsverze	eichnis	XI						
Lit	eratur	verzeich	nis	XIII						
Ku	rzfass	ung		1						
1.	Allgemeine Rahmenbedingungen									
	1.1.	. Bevölkerungsentwicklung								
	1.2.	Veränd	derung der Familienstruktur	9						
	1.3.		altsentwicklung	13						
	1.4.	Wohnl	bedarf	17						
2.	Woh	nungsb	estände und Wohnkosten	18						
	2.1.		ungsbestand, Hauptwohnsitze, Leerstand	18						
	2.2.		twicklung der Ausstattungsqualität	26						
	2.3.	Wohnkosten/Wohnkostenbelastung								
	2.4.	Wohn	ungsmarktentwicklung/Marktregulierung	41						
3.	Baul	oewilligi	ungen, Wohnungsfertigstellungen	49						
	3.1.	Baubewilligte Wohnungen								
	3.2.	Wohn	Wohnungsfertigstellungen							
	3.3.		Baukosten							
	3.4.	Treibh	ausgasemissionen	56						
4.	Woh		rderung, gemeinnützige Bauvereinigungen	58						
	4.1.	Wohnl	bauförderung	58						
		4.1.1.	Neubauförderung	58						
		4.1.2.		61						
		4.1.3.	8	63						
	4.2.	Gemei	nnützige Bauvereinigungen	69						
5.	Entw	vicklung	gund Anforderung im Wohnbau in den							
			-2022 aus gemeinnütziger Sicht	79						
	5.1.		tliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen	79						
	5.2.		ndsinterne Maßnahmen, Vorbereitung und							
			ussfassung des Corporate Governance Kodex	82						
	5.3.		dmobilisierung als Voraussetzung für leistbares Wohnen	83						
	5.4.		klung am Immobilienmarkt in den Jahren 2016 bis 2022	84						
		5.4.1.	Fertigstellungen in Wien	85						
		5.4.2.	Grundkosten	86						
		5.4.3.	Baukosten	87						
		5.4.4.	Mietwohnungen	87						
		5.4.5.	Eigentumswohnungen	89						

	5.5.	Fokus auf hohe Wohnqualität	9
		5.5.1. Intelligente Lösungen zur Erreichung der Klimaziele	
	5.6.	Resümee und Ausblick	
	5.7.	Danksagung	
6.		Nohnungsgemeinnützigkeit in Österreich –	
	ein e	ssayistisch-juristischer Überblick	
	6.1.	Volkswohnungswesen	
	6.2.	Generationenausgleich	
	6.3.	Bau- und Reinvestitionspflicht	
	6.4.	Anfänge und historische Wurzeln	
	6.5.	Wohnbau für breite Bevölkerungsschichten	
	6.6.	Leistbarkeit	
	6.7.	Rechtliche Organisation und Aufsicht	
	6.8.	Wohnzivilrecht	
	6.9.	Geschäftskreis	
	6.10.	Kostendeckung	
	6.11.	Vermögensbindung	1
7.	Ein k	curzer Blick auf die WGG-Novelle 2022]
8.	Die V	Neiterentwicklung des WGG anhand des § 10a	1
9.	Neur	egelung der Paketverkäufe	1
	9.1.	Neuregelung im Einzelnen	1
	9.2.	Rechtliche Überlegungen rund um die Neuregelung	1
		von Paketverkäufen]
		9.2.1. Zustimmungspflicht gemäß § 10a Abs 1 WGG]
10.		kte der Finanz in der Aufsichtsarchitektur der	
		nungsgemeinnützigkeit	1
		Struktureller Aufbau der Aufsicht	1
		Generelle Zuständigkeitsbereiche der Finanz	1
	10.3.	Ausnahmegeschäfte und Finanz	1
		10.3.1. Graubereich durch vage Abgrenzung	1
		10.3.2. Sondertatbestand soziale Infrastruktur	1
		10.3.3. Bauträgerwettbewerbe und städtebauliche Verträge	1
		10.3.4. Feststellungsantrag gem § 6 Abs 3a KStG	1
		10.3.5. Finanz- und aufsichtsbehördliches Parallelverfahren	1
		10.3.6. Einschränkung der Steuerpflicht gem § 6a Abs 2 WGG	1
		10.3.7. Fragestellung § 35 WGG	1
		10.3.8. Vermeidung unsachlicher Härten	1
	10.4.	Zum Überwiegen der Hauptgeschäfte	1
		10.4.1. Unbestimmte Parameter	1
		10.4.2. Erforderliche Gesamtbetrachtung]
	10.5.	Conclusio	1

Kurzfassung

Demographische Veränderungen

Die Bevölkerungszahl in Österreich wächst auch in Zeiten der COVID-Pandemie weiter, aktuell etwa ein halbes Prozent pro Jahr. Im Gegensatz dazu stagniert sie im europäischen Durchschnitt und sinkt in mehreren Nachbarländern. Anfang 2022 wurde die 9-Millionen-Marke überschritten. Die Bevölkerungsvorausschätzung bis 2050 geht von 9,6 Mio Personen aus. Die heute etwas über vier Millionen Haushalte werden bis 2050 auf 4,5 Mio anwachsen. Der Stellenwert von Senioren steigt rasant. Anfang der 1990er Jahre umfasste die Gruppe der Über-60-Jährigen 1,50 Millionen Menschen, mittlerweile sind es 2,4 Millionen. Ende der 2030er Jahre wird die 3-Millionen-Marke erreicht. Die COVID-Krise bewirkte eine massive Übersterblichkeit va in dieser Gruppe. Die daraus folgende signifikante Verschlechterung der Geburtenbilanz wird die dargestellten Trends jedoch langfristig kaum verändern. Haupttreiber des Wachstums ist die anhaltend positive Wanderungsbilanz (2021: + 52.000 Personen). Die Struktur der österreichischen Haushalte ändert sich deutlich. Familien mit Kindern machten Anfang der 1990er Jahre noch 39 % aller Haushalte aus, 2021 aber nur mehr 28 %. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Singlehaushalte von 30 % auf 38 %. Neben der Bevölkerungsentwicklung trägt vor allem die Entwicklung der Haushaltsgrößen zum Wohnungsbedarf bei. Von 1981 bis 2021 hat sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte fast verdoppelt, jene der Fünf- und Mehrpersonenhaushalte ist demgegenüber um ein Drittel zurückgegangen. Entsprechend sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße und liegt nur mehr bei 2,2 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten hat sich allerdings verlangsamt.

Wohnungsbestand

Österreich hat einen Bestand von mittlerweile über 4,9 Millionen Wohnungen, davon 4,02 Millionen Wohnungen mit Hauptwohnsitz (2021). Der Wohnungsbestand wächst jährlich um über 1 %. 48 % der österreichischen Haushalte leben im Eigentum. Das ist eine im internationalen Vergleich niedrige Eigentumsquote. Und sie sinkt weiter, wenngleich langsam. Die Qualität der Wohnversorgung ist sehr hoch und steigt fortwährend. Dies belegen Daten zur Ausstattungskategorie, zur Wohnfläche, zur Leistbarkeit und zur Energieeffizienz der Bauten. Die durchschnittliche Wohnung ist mittlerweile 102 m² groß, der Wohnflächenkonsum pro Person 46,3 m². Dramatisch ist die Größenentwicklung von Eigenheimen, die innerhalb eines Jahrzehnts im Gesamtdurchschnitt um 7 m² auf fast 145 m² zugelegt haben. Demgegenüber stagniert oder sinkt die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschoßwohnbau seit wenigen Jahren. Das ist zum einen die Folge der Leistbarkeit und zum anderen des Wandels von Haushalts- und Familienverhältnissen.

Energieeffizienz, Sanierungsrate

Die Treibhausgas-Emissionen aus Gebäuden konnten zwischen 1990 und 2014 um beachtliche 40 % reduziert werden, obwohl die Wohnfläche im selben Zeitraum stark ausgeweitet wurde. Diese Entwicklung war auf ambitionierte thermische Standards im Neubau, große Bemühungen bei thermischen Sanierungen und eine breit angelegte Umstellung der Heizungsanlagen zurückzuführen. Seit mittlerweile sieben Jahren konnten allerdings die Gebäude-Emissionen nicht weiter reduziert werden, dem Neubauboom und unzureichenden Bemühungen in der Sanierung geschuldet. Die Sanierungsrate, die 2010 noch bei 2,2 % lag, stagniert seit 2015 bei ca 1,5 %. Vor allem wohnbaugeförderte Sanierungen waren stark rückläufig. Aktuell belebt sich das Sanierungsgeschehen, va bei Einzelbauteilmaßnahmen und beim Wechsel der Heizungen auf regenerative Systeme. Treiber sind neben dem immer spürbarer werdenden Klimawandel neue Förderungen des Bundes und vor allem der Ukraine-Krieg mit der dadurch ausgelösten Intention einer Lösung aus der Abhängigkeit von fossilen Energieimporten. Die unverzichtbare und rechtlich normierte Dekarbonisierung des Wohngebäudebestands – gemäß Regierungsprogramm bis 2040 – erfordert eine Verdoppelung der Sanierungsrate und Zurückhaltung beim Ressourceneinsatz im Neubau (Suffizienz). Größter Handlungsbedarf besteht bei den Eigenheimen. Es ist ein Maßnahmenmix aus Förderanreizen, wohn-, ordnungs- und steuerrechtlichen Reformen, fachlich-organisatorischer Unterstützung der Eigentümer sowie Bewusstseinsbildung erforderlich.

Wohnungsaufwand

2021 wendeten die österreichischen Mieterhaushalte durchschnittlich 8,3 €/m² (brutto kalt) pro Monat für ihre Wohnungen auf. Seit den späten 2000er Jahren stiegen die Mieten deutlich über der Inflationsrate, seit 2014 auch deutlich über den Einkommen. Demgegenüber stagnieren die Wohnkosten von Eigentümer-Haushalten aufgrund der historisch niedrigen Zinsen (die statistische Quelle berücksichtigt nur Zinszahlungen als Wohnkosten, nicht aber die Kapitaltilgung, die als Investition gilt). Die Betriebskosten stiegen im mehrjährigen Durchschnitt ähnlich der Inflationsrate. Die Energiekosten trugen bis 2020 zur Dämpfung der Wohnkostendynamik bei. Seither sieht es anders aus. Allein 2021 stiegen sie um fast 8 %, Heizöl sogar um über 20 %. Die derzeitige massive Inflation bei Energie, aber auch bei den Baukosten, werden den Wohnungsaufwand der österreichischen Haushalte längerfristig massiv belasten. Die Jahre seit 2020 zeigen bei allen Indikatoren massive Ausschläge. Immerhin scheint es mit den umfassenden Unterstützungsmaßnahmen gelungen zu sein, die Leistbarkeit des Wohnens vorderhand stabil zu halten.

Wohnungsmarkt

Die verfügbaren Statistiken zu Marktmieten lassen zu wünschen übrig. Klar ist, dass die Preisdynamik seit etwa einem Jahrzehnt deutlich über der Inflationsrate

liegt, und dies insbesondere in den Städten. Befristungen spielen eine immer größere Rolle, va bei privaten Mietwohnungen, wo der Anteil innerhalb eines Jahrzehnts von etwa 30 % auf 47 % gestiegen ist. Das führt zu einer Situation, dass Einsteiger in den Wohnungsmarkt (junge Haushalte, Zuwanderer) schwierige Rahmenbedingungen vorfinden, lange ansässige Haushalte demgegenüber vergleichsweise günstig und sicher wohnversorgt sind. Die Datenlage für Eigentumswohnungen und Häuser ist deutlich besser. Diese belegt eine seit den späten 2000er Jahren dauernde Boomphase mit durchschnittlichen Preissteigerungen von ca 6 % pro Jahr und einer weiteren Dynamisierung während den aktuellen multiplen Krisen.

Fertigstellungen, Baubewilligungen, Wohnungsbedarf

Die Zahl baubewilligter Wohnungen stieg in den 2000er Jahren langsam und in den 2010er Jahren rasch an. Wurden anfangs nur rund 40.000 Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden baubewilligt, wurden 2017 und 2019 Allzeithochstände von jeweils über 85.000 Wohnungen erreicht. Damit dürfte der Höhepunkt des Booms überschritten sein, nicht zuletzt wegen der aktuell unberechenbaren Baupreise. Die Baufertigstellungen folgen mit wenigen Jahren Verzögerung demselben Muster. Das hat zur Folge, dass mittlerweile große Mengen an Neubauwohnungen auf den Markt kommen. Ein vorläufiger Höhepunkt wurde 2021 mit etwa 77.000 fertiggestellten Einheiten erreicht. Gleichzeitig wird der demographisch begründete Wohnungsbedarf auf nur etwa 55.000 Einheiten pro Jahr geschätzt. Ein erheblicher Teil der Nachfrage wird von Veranlagungsinteressen getrieben. Aktuell verschärfte Kreditregeln und anhaltend massiv steigende Preise dürften zu einer Dämpfung der Dynamik beitragen.

Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung der Länder ist seit mehreren Jahren bei allen Förderschienen rückläufig. Die Zahl der zugesicherten Geschoßwohnungen lag 2020 um 10 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt, die der Eigenheime sogar um 30 % darunter. Nur noch 45 % der baubewilligten Geschoßwohnungen und kaum ein Viertel der Eigenheime werden mit Wohnbauförderungsmitteln kofinanziert. Auch die Wohnhaussanierung entwickelt sich rückläufig. Die € 2,07 Mrd, die 2020 für die Wohnbauförderung ausgegeben wurden, liegen um 12 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Für die Neubauförderung wurde mit € 1,31 Mrd um 11 % weniger als im langjährigen Durchschnitt ausgegeben, für die Sanierungsförderung mit ca € 470 um 22 % weniger und für die Subjektförderung mit € 300 Mio um 13 % weniger. Die Ausgaben des Staats für wohnungspolitische Maßnahmen lagen Ende der 1990er Jahre bei etwa 1,3 % des Bruttoinlandsprodukts, mittlerweile aber bei unter 0,5 %. Das ist einer der niedrigsten Werte im OECD-Vergleich. Die Entwicklung ist einerseits Ausdruck für eine beeindruckende Steigerung der Produktivität dieses Instruments. Andererseits gibt sie Anlass zur

Sorge, dass ein wirtschafts-, sozial- und umweltpolitisch ausgesprochen effizientes Instrument der Konsolidierung der Länderbudgets zum Opfer zu fallen droht. Es ist Zeit, die enormen Potenziale des Instruments durch innovative Weiterentwicklungen noch besser auszuschöpfen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen

Derzeit gibt es 185 gemeinnützige Bauvereinigungen (77 GmbH, 10 AG und 98 Genossenschaften mit insgesamt 547.000 Genossenschaftern). In der Dekade 2012–2021 wurden im Schnitt etwas über 16.000 Wohnungen pro Jahr vom gemeinnützigen Sektor fertiggestellt. Bemerkenswert sind die fast 20.000 im COVID-Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen. Der gesamte Verwaltungsbestand der Gemeinnützigen umfasst rund 971.000 Wohnungen. Davon sind 646.000 eigene Mietwohnungen, 325.000 Wohnungen werden für Dritte (va Wohnungseigentümergemeinschaften und Gemeinden) verwaltet. Damit verwaltet der GBV-Sektor etwa 24 % des gesamten Wohnungsbestands der Republik (Hauptwohnsitze). Mit rund 16.000 Erstbezügen und rund 50.000 Wiedervermietungen aus dem Bestand stellen die GBV jährlich die Wohnversorgung von rund 66.000 Haushalten sicher. Als Vorreiter bei Sanierungen investieren die GBV jährlich bis zu € 1,0 Mrd in Instandhaltung und Verbesserung des Gebäudebestands.

2. Wohnungsbestände und Wohnkosten

Wolfgang Amann

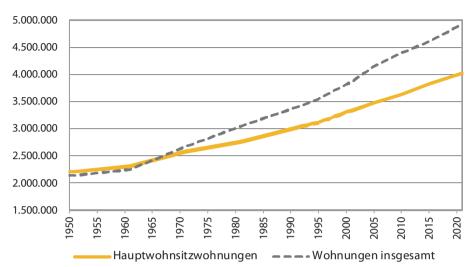
2.1. Wohnungsbestand, Hauptwohnsitze, Leerstand

Der gesamte Wohnungsbestand hat sich in Österreich seit den 1960er Jahren mehr als verdoppelt. Die Wachstumsraten lagen fast durchgängig bei über 1 % pro Jahr. In etwas geringerem Ausmaß wuchs die Zahl an Haushalten bzw Hauptwohnsitzwohnungen. Dadurch öffnete sich eine "Schere" von Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung, die vor fünfzig Jahren nur 3 % des Bestands ausmachten, mittlerweile aber 19 % (920.000 Wohneinheiten). Wohnungen ohne Hauptwohnsitz sind das mit Abstand am schnellsten wachsende Segment am Wohnungsmarkt (s Tabelle 13). Sie sind aber nicht mit "Wohnungsleerstand" zu verwechseln. Denn große Teile davon sind legale Zweit- und Nebenwohnsitze, befinden sich in Gegenden ohne Bedarf, sind in einem für eine Verwertung unzureichenden technischem Zustand oder stehen umzugsbedingt leer. Nicht einmal erfasst sind Hauptmietwohnungen, die wegen besonders günstiger Mieten gehalten werden, auch wenn der Lebensmittelpunkt längst verlegt wurde. Übrig bleibt der relativ geringe Anteil an Wohnungen, deren immobilienwirtschaftliche Aktivierung möglich und sinnvoll ist. In einer Studie zu Vorarlberg wurde das Potenzial auf ca 1 % des Wohnungsbestands, bei Verbesserung der Rahmenbedingungen auf 2 % geschätzt (IIBW, 2018).

Tabelle 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes

	Wohnungen insgesamt	Hauptwohnsitzwohnungen
1951	2.138.000	2.205.000
1961	2.250.000	2.306.000
1971	2.666.000	2.574.000
1981	3.052.000	2.767.000
1991	3.393.000	3.021.000
2001	3.863.000	3.340.000
2005	4.144.000	3.464.000
2010	4.396.000	3.624.000
2015	4.608.000	3.817.000
2020	4.875.000	3.988.000
2021	4.938.000	4.020.000

Anm: Bis 1961: Privathaushalte statt Hauptwohnsitzwohnungen. Quelle: Statistik Austria, IIBW



Grafik 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes

Anm: Bis 1961: Privathaushalte statt Hauptwohnsitzwohnungen. Quelle: Statistik Austria, IIBW

Bei der Segmentierung des Wohnungsbestands bestehen große Unterschiede zwischen Wien und den anderen Bundesländern (Tabelle 13). Die Eigentumsquote liegt in Wien bei 19 %, im Durchschnitt der anderen Bundesländer demgegenüber bei 56 %, was in einen Österreich-Durchschnitt von 48 % mündet. Gemeindewohnungen gibt es in relevantem Ausmaß nur in Wien (22 % des Bestands). Zusammen mit gemeinnützigen Mietwohnungen und preisregulierten privaten Mietwohnungen (Alt- und Richtwertmieten) ergibt dies in Wien einen Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen von nicht weniger als 64 %. Im Durchschnitt der anderen Bundesländer liegt dieser Anteil bei im internationalen Vergleich auch hohen, im Vergleich zur Bundeshauptstadt aber bescheidenen, 21 %.

Tabelle 13: Wohnungsbestand Österreich und Wien 2021 (Hauptwohnsitze, in 1.000 bzw %)

			Mehrwohnungsbau								
	Gesamt	Eigen- heime		MRG							
	(1.000)		gesamt	Alt- verträge	Richt- wert	Ange- messen/ Sonstige	Freie Miete	WEG	WGG	Gemeinde	Sonstige
Österreich	4.020	1.480	750	60	270	20	400	440	660	280	410
Osterreich	100 %	37 %	19 %	1 %	7 %	1 %	10 %	11 %	16 %	7 %	10 %
Wien	930	50	300	50	160	20	70	120	200	200	50
	100 %	6 %	33 %	5 %	17 %	2%	8 %	13 %	21 %	22 %	5 %
Österreich	3.090	1.430	440	10	110	0	320	320	470	80	360
ohne Wien	100 %	46 %	14 %	0 %	4 %	0 %	10 %	10 %	15 %	2 %	12 %

Anm: auf ganze 10.000 gerundet;

Altmietverträge: "andere Hauptmietwohnung", Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss vor März 1994;

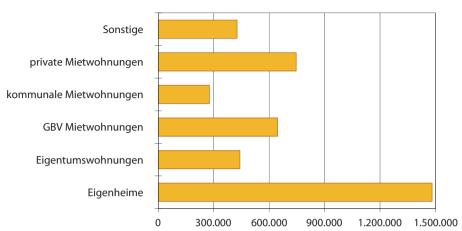
Richtwertmieten: "andere Hauptmietwohnung", Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss ab 3/1994, Kategorie A-C, $< 130 \text{ m}^2$;

Angemessene Mieten: "andere Hauptmietwohnung", Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss ab 3/1994, Kat A–C, > 130 m²;

Freie Mieten: "andere Hauptmietwohnung", Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet nach 1960;

Sonstige: Kat D Mietvertragsabschluss ab 1994 (Vollanwendung), in Gebäuden mit 1–2 Wohnungen (Vollausnahme); Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW

Die 1,67 Millionen Mietwohnungen in Österreich (Hauptwohnsitze 2021) entfallen auf den privaten Markt, gemeinnützige und kommunale Mietwohnungen. Übertraf bis in die 1990er Jahre der Anteil der privaten Mietwohnungen noch jenen der sozial gebundenen, machen GBV- und kommunale Mietwohnungen heute einen Anteil von 24 % des gesamten Wohnungsbestands aus – einer der höchsten Werte im internationalen Vergleich.



Grafik 10: Struktur des Wohnungsbestands 2021 (Hauptwohnsitze)

Quelle: Statistik Austria, IIBW

Wohnungseigentum hat international einen stark unterschiedlichen Stellenwert. Wirtschaftlich hoch entwickelte Länder wie die Schweiz, Deutschland und Österreich, liegen dabei im weltweiten und europäischen Vergleich am unteren Ende.

Tabelle 14: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich 2020 (%)

	Anteil
Slowakei	92 %
Ungarn	91 %
Polen	86 %
Tschechien	79 %
Italien	75 %
Spanien	75 %
Slowenien	75 %
EU 27	70 %
Schweden	65 %
Frankreich	64 %
Österreich	55 %
Deutschland	51 %
Schweiz	42 %

Anm: Die Eigentumsquote in Österreich ist höher als in Tabelle 13 aufgrund eines anderen Zählkonzepts, insbes hinsichtlich "sonstiger Rechtsverhältnisse". Quelle: Eurostat

Schweiz Deutschland Österreich Frankreich Schweden EU 27 Slowenien Spanien Italien Tschechien Polen Ungarn Slowakei 0 % 10% 20 % 30 % 50 % 60 % 70 % 40 % 80 % 90%

Grafik 11: Eigentumsquoten im europäischen Vergleich (2020)

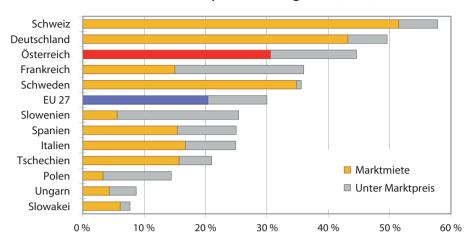
Quelle: Eurostat

Die nachfolgende Darstellung ist das Pendant zur Eigentumsquote. Hier ist eine Erklärung zur Datenbasis erforderlich: EU-SILC ist eine Haushaltsbefragung, die nicht auf die Eigentumsverhältnisse des Mietwohnhauses abstellt, sondern auf die Wahrnehmung der Bewohner. Nach Eigentümer wäre die Sozialwohnungsquote zB in Schweden oder Österreich deutlich höher als in dieser Darstellung aufgelistet.

Tabelle 15: Mietsektoren im europäischen Vergleich (2020)

	Marktmiete	unter Marktpreis
Slowakei	6 %	2 %
Ungarn	4 %	4 %
Polen	3 %	11 %
Tschechien	16 %	5 %
Italien	17 %	8 %
Spanien	15 %	10 %
Slowenien	6 %	20 %
EU 27	20 %	10 %
Schweden	35 %	1 %
Frankreich	15 %	21 %
Österreich	31 %	14 %
Deutschland	43 %	6 %
Schweiz	52 %	6 %

Quelle: Eurostat EU-SILC



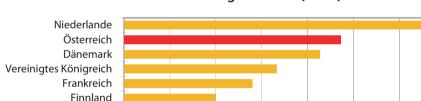
Grafik 12: Mietsektoren im europäischen Vergleich (2020)

Quelle: Eurostat EU-SILC

Schweiz Polen EU OECD Slowenien USA Deutschland Ungarn Italien

Slowakische Republik

Anders sieht es aus, wenn die Sozialwohnungssektoren nach der institutionellen Struktur beurteilt werden, wie dies in der OECD "Affordable Housing Database" dokumentiert ist (OECD, 2020). Mit fast 24 % sozial gebundenen Mietwohnungen (gemeinnützig, kommunal) verfügt Österreich über einen der international größten Bestände. Höher ist der Anteil weltweit nur in den Niederlanden.



Grafik 13: Größe der Sozialwohnungssektoren (2020)

Anm: 2020 oder letztverfügbares Jahr. Quelle: OECD 2020

0 %

5 %

10%

15%

20%

25 %

30 %

35 %

3. Baubewilligungen, Wohnungsfertigstellungen

Wolfgang Amann

3.1. Baubewilligte Wohnungen

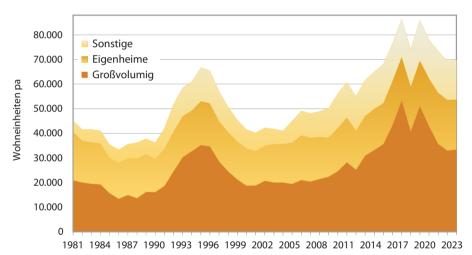
Tabelle 35: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart

	Bewilligungen insgesamt	davon in neuen Wohngebäuden		Neubau insgesamt	in bestehenden und sonstigen
	msgcsamt	Eigenheime	großvolumig	msgcsamt	Gebäuden
1971	120.700	24.600	33.100	57.700	5.300
1973	114.200	27.100	26.500	53.600	7.000
1975	100.100	24.400	23.200	47.600	4.900
1977	90.500	21.900	21.700	43.600	3.300
1979	81.300	20.400	18.600	39.000	3.300
1981	45.100	19.800	20.900	40.700	4.400
1983	41.600	16.900	19.500	36.400	5.200
1985	35.400	14.400	15.700	30.100	5.300
1987	35.700	14.900	14.900	29.800	5.800
1989	37.800	15.300	16.200	31.500	6.300
1991	42.000	15.200	18.600	33.800	8.300
1993	58.300	16.700	30.300	47.000	11.400
1995	66.700	17.900	35.200	53.100	13.600
1997	56.900	16.400	28.600	45.000	12.000
1999	45.500	15.500	21.200	36.700	8.700
2001	40.200	14.000	18.800	32.800	7.400
2003	41.800	15.600	20.000	35.600	6.200
2005	45.100	16.800	19.400	36.200	8.900
2007	48.100	17.800	20.400	38.200	9.900
2009	50.200	15.900	22.400	38.300	11.900
2011	60.700	18.200	28.200	46.400	14.300
2013	61.700	16.100	31.000	47.100	14.600
2015	68.100	16.700	35.600	52.300	15.800
2017	86.400	17.700	53.400	71.100	15.300
2019	85.900	18.500	51.100	69.600	16.300
2021	73.300	20.800	35.700	56.500	16.800
2023	69.600	20.300	33.400	53.700	15.900

Anm: 2023 ist eine Prognose (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

Der Wohnungsneubau in Österreich erlebt einen zwei Jahrzehnte anhaltenden Boom, ausgehend von einem Tiefststand 2001 mit etwas über 40.000 baubewilligten Einheiten und danach ziemlich gleichmäßigen Zuwächsen bis zu Höchstwerten 2017 und 2019 von jeweils über 85.000 Einheiten (Tabelle 35). Diese Zahlen inkludieren neu errichtete Gebäude, wie auch Wohnungen, die im Zuge von Sanierungen oder in gemischt genutzten Gebäuden entstanden. Der Höhepunkt des Booms dürfte überschritten sein, allerdings lassen Prognosen auf weiterhin hohe Bewilligungszahlen von etwa 70.000 Wohneinheiten schließen (Euroconstruct 6/2022). Der großvolumige Wohnbau zeigt deutlich größere Schwankungen als der Eigenheimbau, aber auch dieser hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Der Boom betrifft vor allem freifinanzierte Wohnungen in den Ballungsräumen.

Grafik 31: Wohnungsbewilligungen nach Gebäudeart



Anm: 2022–2023 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

3.2. Wohnungsfertigstellungen

Tabelle 36: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeart

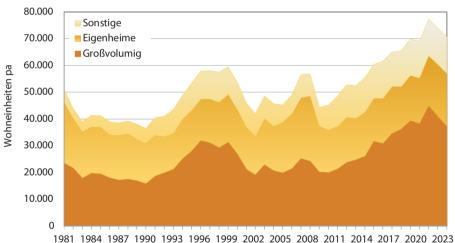
	Fertigstellungen	davon in neuen Wohngebäuden		Neubau	in bestehenden
	insgesamt	Eigenheime	großvolumig	insgesamt	und sonstigen Gebäuden
1969	49.100				
1971	44.200				
1973	44.200				
1975	48.600				
1977	45.400				
1979	53.000				
1981	51.100	22.900	23.500	46.400	4.700
1983	39.000	17.400	17.900	35.300	3.700
1985	41.200	17.400	19.500	36.900	4.300
1987	38.500	16.700	17.200	33.900	4.600
1989	38.000	15.500	16.900	32.400	5.600
1991	40.500	15.200	18.700	33.900	6.600
1993	43.500	13.400	21.200	34.600	8.900
1995	53.400	15.100	28.100	43.200	10.200
1997	58.100	16.300	31.100	47.400	10.700
1999	59.400	17.900	31.300	49.200	10.200
2001	45.800	15.700	21.200	36.900	8.900
2003	48.500	17.200	22.900	40.100	8.400
2005	45.200	18.900	19.900	38.800	6.400
2007	56.600	22.600	25.300	47.900	8.700
2009	44.400	17.200	20.300	37.500	6.900
2011	48.500	15.900	21.300	37.200	11.300
2013	52.400	15.500	24.800	40.300	12.100
2015	60.400	16.000	31.700	47.700	12.700
2017	65.000	17.400	34.700	52.100	12.900
2019	69.800	16.800	39.400	56.200	13.600
2021	77.200	18.600	45.000	63.600	13.600
2023	70.600	19.800	37.200	57.000	13.600

Anm: 2021–2023 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct 6/2022, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

Trotz verbesserter Datenqualität weist die Statistik über baubewilligte und fertiggestellte Wohnungen nach wie vor Defizite auf. Beispielsweise liefert die Bundeshauptstadt nach wie vor keine Daten zu neuen Wohnungen im Zuge von Um-, Zu- und Aufbauten.

Der Zyklus der Wohnungsfertigstellungen folgt mit zwei bis drei Jahren Abstand jenem der Baubewilligungen. Die Baubewilligungen erlebten 2017 und 2019 historische Höchststände mit österreichweit über 85.000 Wohneinheiten (s Grafik 31). Die außergewöhnlich große Zahl an baubewilligten Wohnungen kommt nunmehr nach Fertigstellung auf den Markt. Die Zahl an fertiggestellten Geschoßwohnungen hat aktuell mit über 40.000 Wohneinheiten das doppelte Niveau der frühen 2000er Jahre. Zahlreiche bewilligte Projekte benötigen länger als üblich für die Fertigstellung. Dies liegt einerseits an Kapazitätsengpässen der Bauwirtschaft, andererseits auch daran, dass wegen der stark gestiegenen Baukosten die Förderungsvorgaben nicht mehr eingehalten werden können. Der Neubau von Eigenheimen zeigt seit zehn Jahren nur sehr geringe Schwankungen mit jährlich 15.000–17.000 Fertigstellungen. Die Zahl steigt 2022 aber auf über 19.000. Neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden gewinnen zusehends an Stellenwert.

Grafik 32: Fertiggestellte Wohnungen



Anm: 2021–2023 sind Prognosen (WIFO/Euroconstruct, IIBW-Schätzung zu neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden). Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct

In den untenstehenden Tabellen 37 und 38 ist die Wohnbauquote – dh die Fertigstellungen neuer Wohnungen in neuen Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner – dargestellt. Österreich lag mit 4,0 bis 5,5 Fertigstellungen während der 2000er Jahre meist knapp unter dem europäischen Durchschnitt ("Euroconstruct-Länder", s Anm zu Tabelle 38), konnte dieses Niveau aber auch während und nach der

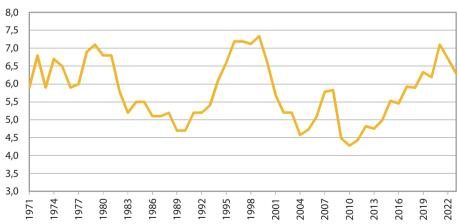
globalen Finanzkrise 2008 halten, und liegt seither deutlich über dem EU-Durchschnitt, zuletzt fast beim doppelten Wert. Seit 2019 werden Werte über 6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner erreicht. Im Gegensatz zu den Absolutzahlen der Fertigstellungen gemäß Tabelle 36 ist dies kein historischer Höchstwert. In den späten 1970er und den späten 1990er Jahren wurden zwar etwas weniger Wohnungen fertiggestellt. Die Bewohnerzahl als Bezugsgröße des Indikators war aber auch entsprechend niedriger.

Tabelle 37: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner

1970	6,0	1981	6,8	1992	5,2	2003	5,2	2014	5,0
1971	5,9	1982	5,8	1993	5,4	2004	4,6	2015	5,5
1972	6,8	1983	5,2	1994	6,1	2005	4,7	2016	5,5
1973	5,9	1984	5,5	1995	6,6	2006	5,1	2017	5,9
1974	6,7	1985	5,5	1996	7,2	2007	5,8	2018	5,9
1975	6,5	1986	5,1	1997	7,2	2008	5,8	2019	6,3
1976	5,9	1987	5,1	1998	7,1	2009	4,5	2020	6,2
1977	6,0	1988	5,2	1999	7,3	2010	4,3	2021	7,1
1978	6,9	1989	4,7	2000	6,6	2011	4,4	2022	6,7
1979	7,1	1990	4,7	2001	5,7	2012	4,8	2023	6,3
1980	6,8	1991	5,2	2002	5,2	2013	4,8		

Anm: Fertigstellungen neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden; 2021–23 sind Prognosen. Quelle: Statistik Austria, IIBW, WIFO/Euroconstruct (Prognose)

Grafik 33: Wohnbauquote – fertiggestellte Wohnungen/1.000 Einwohner



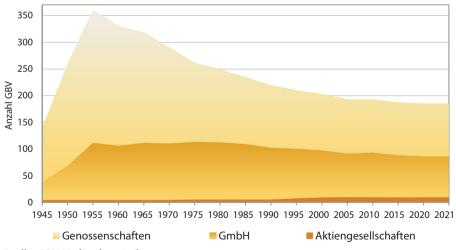
Anm: Fertigstellungen neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Quelle: Statistik Austria, IIBW, Euroconstruct/WIFO (Prognose)

Tabelle 51: Anzahl gemeinnütziger Bauvereinigungen

	GesmbH	AG	Verein	Genossenschaft	Summe
1945	33	5	1	102	141
1950	64	5	1	190	260
1955	107	5	1	248	361
1960	102	5	1	223	331
1965	107	5	1	206	319
1970	106	5	1	179	291
1975	108	6	3	147	264
1980	107	6	3	136	252
1985	104	6	1	124	235
1990	97	6		116	219
1995	93	8		109	210
2000	88	10		105	203
2005	82	10		101	193
2010	84	10		99	193
2015	79	10		98	187
2020	77	10		98	185
2021	77	10		98	185

Quelle: GBV Verbandsstatistik, verschiedene Jahre

Grafik 42: Anzahl der gemeinnützigen Bauvereinigungen



Quelle: GBV Verbandsstatistik

Dank der Kombination des Geschäftsmodells "Wohnungsgemeinnützigkeit" mit den Effekten der Wohnbauförderung liegt die Miete pro Quadratmeter bei GBV im Schnitt um ca 20–25 % unter jener bei gewerblichen Vermietern. Eine Studie des Österreichischen Wirtschaftsforschungsinstituts WIFO (Klien/Streicher, 2021) analysierte die ökonomischen Wirkungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen und belegte deren kostendämpfende und wirtschaftsbelebende Wirkung. Die geschätzte kostendämpfende Wirkung der GBV-Wohnungen (Miete und Eigentum) belaufe sich demnach derzeit auf rund € 1,3 Mrd pro Jahr, der Großteil, nämlich € 1,2 Mrd pro Jahr, entfällt auf die Miete. Der Mietpreisvorteil von GBV-Mietwohnungen gegenüber privaten Mietwohnungen lag (qualitätsbereinigt) im Jahr 2019 bei rund 2,3 €/m², was einer durchschnittlichen monatlichen Ersparnis von € 160 entspricht. Dieser Preisvorteil ist besonders hoch (ca 3 €/m²) bei den seit 2011 errichteten Wohnungen sowie in Wohnungen der Bauperiode 1945–1970 (ca 2,6 €/m²). Bei den Wohnungen dieser Periode kommt der Ausfinanzierungseffekt zum Tragen: Ausfinanzierte GBV-Wohnungen kosten maximal die gesetzlich geregelte Grundmiete (inkl aller Komponenten 6,5-7 €/m²), während bei privaten Vermietern keinerlei Preisregulierung gilt. Bei den neuen Wohnungen hingegen zeigt sich die Marktpreisdynamik des überhitzten Neubaumarkts der letzten Jahre, der zu hohen Mieten im gewerblichen Segment und damit auch einem hohen Preisdifferenzial zur GBV-Miete geführt hat.

Sozialpolitisch wichtige Effekte ergeben sich aus dem großen GBV-Mietwohnungsbestand von rund 650.000 Wohnungen. Bei einer Fluktuation von ca 8 % werden jährlich rund 50.000 Bestandswohnungen neu vermietet – damit ist die Bedeutung der Wiedervermietungen für die Wohnversorgung mehr als dreimal so hoch wie der Neubau, der für rund 15.000 Erstbezüge pro Jahr sorgt. Etwa 20.000 Wiedervermietungen entfallen auf die günstigste Kostenklasse von rund 6,5–7 €/m² inkl Betriebskosten (Bauer, 2019). Dabei handelt es sich überwiegend um ältere Wohnungen, die auf Basis der gesetzlich geregelten Grundmiete von derzeit 1,95 €/m² (zzgl EVB, Betriebskosten, USt) vermietet werden.

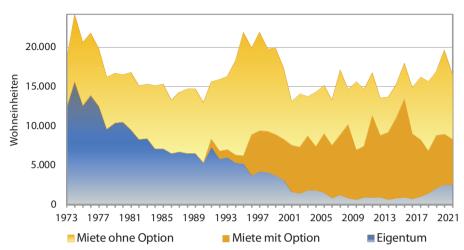
Die Bautätigkeit der Gemeinnützigen zeigt zwar nachfrageabhängige Schwankungen, zeichnet sich aber insgesamt durch hohe Kontinuität aus: Seit Jahrzehnten werden jährlich zwischen 13.000 und 20.000 Wohnungen fertiggestellt (Tabelle 52). Die Wirksamkeit der GBV als Stabilisator in der Volkswirtschaft hat sich sowohl in den Jahren der globalen Finanzkrise als auch während der COVID-19-Pandemie gezeigt, als im Gegensatz zu anderen EU-Mitgliedstaaten in Österreich ein Einbruch der Wohnbautätigkeit vermieden werden konnte. In den Pandemiejahren 2020/2021 hatten die GBV eine überdurchschnittliche Bauleistung, dennoch ging ihr Marktanteil aufgrund des gewerblichen Wohnbaubooms leicht zurück. Von 2012 bis 2021 wurden im Schnitt 16.200 GBV-Wohnungen pa ihren Bewohnern übergeben. Die gesamte historische Bauleistung der GBV beträgt über eine Million Wohnungen, davon rund 370.000 Eigentumswohnungen.

Tabelle 52: Wohnungsfertigstellungen durch GBV

	GBV-Miet- wohnungen	GBV-Eigentums- wohnungen	Summe	davon Mietwohnungen mit Kaufoption
1971–1975	7.600	12.700	20.300	
1976-1980	6.800	11.400	18.200	
1981-1985	7.400	8.100	15.500	
1986-1990	7.700	6.300	14.000	
1991–1995	11.700	5.900	17.600	1.000
1996-2000	16.000	3.800	19.700	5.200
2001-2005	12.500	1.600	14.100	6.400
2006-2010	14.200	900	15.100	7.300
2011-2015	14.600	800	15.500	9.900
2016-2020	15.200	1.500	16.700	6.800
2021	14.000	2.500	16.500	5.800

Anm: Fertiggestellte Wohnungen inkl für Dritte errichtete Wohnungen (dies sind weniger als $5\,\%$ der aktuellen GBV-Neubauleistung). Quelle: GBV Verbandsstatistik

Stärker als die Gesamtzahl der Fertigstellungen variierte die Aufteilung der Wohnungen nach Rechtsform (Tabelle 52, Grafik 43). Vor dem zweiten Weltkrieg errichteten die Gemeinnützigen neben Siedlungshäusern ausschließlich Mietwohnungen, da das Wohnungseigentum erst 1948 institutionalisiert wurde. In den 1950er Jahren setzte der Bau von Eigentumswohnungen ein und stieg stark an, sodass diese in den 1970er Jahren die klare Mehrheit ausmachten. Nach dem Eigentumswohnungsboom der 1970er Jahre mit rund 12.000 Wohnungen pa sank dieses Segment zugunsten der Mietwohnungen in den folgenden Jahrzehnten wieder auf unter 1.000 Wohnungen pa. Allerdings ist zu beachten, dass seit 1994 viele Mietwohnungen mit Kaufoption errichtet werden, welche nach 10 Jahren bzw seit der WGG-Novelle 2019 nach 5 Jahren Mietdauer als Eigentumswohnung erworben werden können. Diese Rechtsform dominierte bei den Fertigstellungen von 2001-2016. Seit 2017 ist wieder ein Trend zu den "klassischen" Rechtsformen der Miete ohne Kaufoption und (auf niedrigem Niveau) zu Direkt-Eigentumswohnungen festzustellen. Insgesamt wurden von 2004-2020 rund 52.000 Mietwohnungen mit Kaufoption veräußert, das entspricht etwa einem Viertel aller bis 2020 errichteten Kaufoptionswohnungen.



Grafik 43: Fertigstellungen von Wohnungen der GBV

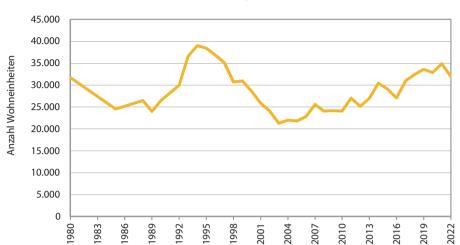
Anm: Aufteilung 2021 Schätzung. Quelle: GBV Verbandsstatistik

Fortlaufend befinden sich etwa 20.000 bis 35.000 GBV-Wohnungen in Bau. 2021 wurde mit fast 35.000 in Bau befindlichen Wohnungen ein Langzeit-Hoch erreicht, das zuletzt Mitte der 1990er Jahre überschritten wurde. 2022 und in den Folgejahren zeichnet sich wieder ein Rückgang ab (Grafik 44).

Tabelle 53: in Bau befindliche Wohnungen der GBV zu Jahresanfang

1971	43.500	2000	28.600	2016	27.100
1980	31.700	2005	21.800	2018	32.400
1985	24.500	2010	24.100	2020	32.900
1990	26.500	2012	25.200	2021	34.900
1995	38.400	2014	30.400	2022	32.000

Anm: jeweils zu Jahresanfang (Jan/Feb) des angegebenen Jahres. Quelle: GBV Verbandsstatistik



Grafik 44: In Bau befindliche Wohnungen der GBV

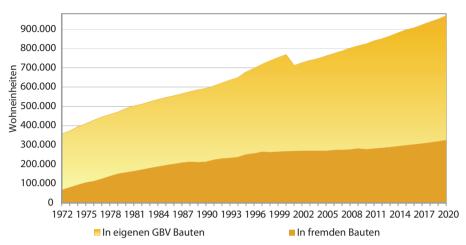
Quelle: GBV Verbandsstatistik

2020 verfügten die GBV über einen Verwaltungsbestand von 971.000 Wohnungen, darunter 646.000 in eigenen Bauten (Tabelle 54). Die 325.000 verwalteten Wohnungen "in fremden Bauten" sind zum größten Teil von GBV errichtete Eigentumswohnungen (ca 290.000), daneben auch Gemeindewohnungen und sonstige Wohnungen im Eigentum Dritter.

Tabelle 54: verwaltete Wohnungen der GBV

	in eigenen in fremden Bauten Bauten		Summe	
1971-1975	296.000	79.000	375.000	
1976-1980	321.000	137.000	458.000	
1981-1985	345.000	180.000	525.000	
1986-1990	366.000	209.000	575.000	
1991-1995	405.000	235.000	640.000	
1996-2000	472.000	263.000	735.000	
2001-2005	469.000	269.000	738.000	
2006-2010	524.000	277.000	801.000	
2011-2015	578.000	289.000	868.000	
2016-2019	621.000	310.000	930.000	
2020	646.000	325.000	971.000	

Quelle: GBV Verbandsstatistik



Grafik 45: durch GBV verwaltete Wohnungen

Quelle: GBV Verbandsstatistik

Im Jahr 2020 wurden nach Erhebungen und ergänzenden Schätzungen des Verbands rund € 3,8 Mrd in den Neubau und € 914 Mio in Erhaltungsarbeiten und Großinstandsetzungen investiert (Tabelle 55), das jährliche gesamte Investitionsvolumen der Gemeinnützigen beträgt damit rund € 4,8 Mrd. Im Gegensatz zum Neubau haben die Sanierungsinvestitionen 2020 sehr wohl einen pandemiebedingten Rückgang erfahren (Grafik 46). Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Material und Arbeitskräften wurden einige Sanierungen verschoben. 2021 zeigte sich jedoch wieder ein Aufwärtstrend bei der Zahl der totalsanierten Wohnungen (2020: 6.800, 2021: 7.300 totalsanierte Wohnungen mit Maßnahmen an der Gebäudehülle).

Der GBV-Mietwohnungsbestand zeichnet sich aufgrund der kompakten Bauweise, moderaten Wohnungsgröße, der hohen Sanierungsrate und des hohen Fernwärmeanteils durch geringe Treibhausgasemission aus. Während im österreichischen Durchschnittshaushalt 2,2 Tonnen an Emissionen anfallen, sind es in GBV-Mietwohnungen mit 0,7 Tonnen nur ein Drittel (*Gutheil-Knopp-Kirchwald*, 2020). Der Klimaschutzbericht 2021 zeigt, dass im Zeitraum 2005–2019 im Wohngebäude-Sektor (Privathaushalte) eine Reduktion der CO₂-Emissionen um 28 % erzielt werden konnte (Umweltbundesamt, 2021; vgl auch Kap 3.4.). Dies ist allerdings – neben dem Rückgang der Heizgradtage – fast ausschließlich auf die sukzessive Umstellung der Heizsysteme bzw Energieträger (zB Ersatz von Ölheizungen durch erneuerbare Energiesysteme und Fernwärme) im Bestand und im Neubau zurückzuführen. Im Unterschied zur Vorperiode 1990–2005 leistete die Erhöhung der Energieeffizienz kaum mehr einen Beitrag zur Emissionsreduktion – insgesamt stieg sogar der Endenergieverbrauch pro Quadratmeter leicht

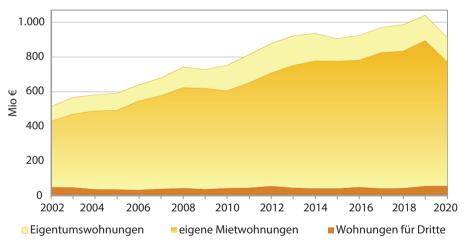
an. Die Energieeffizienz im GBV-Sektor wird sich aufgrund von thermischen Sanierungen und sehr hohen Neubaustandards auch weiterhin verbessern, das wesentlich höhere Potenzial zur Erreichung von Klimazielen dürfte jedoch in der Dekarbonisierung der Heizungssysteme im Bestand liegen.

Tabelle 55: GBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio €)

	eigene Miet- wohnungen	Eigentums- wohnungen	sonstige Wohnungen für Dritte	Gesamt
2001-2005	413	89	41	543
2006-2010	555	114	40	708
2011-2015	686	158	47	891
2016-2019	786	146	48	980
2020	714	143	57	914

Quelle: GBV Verbandsstatistik

Grafik 46: GBV Instandhaltungs- und Sanierungsvolumen (Mio €)



Quelle: GBV Verbandsstatistik



ÖSTERREICHISCHES WOHNHANDBUCH 2022

10. Auflage

Man muss nicht gleich so weit gehen wie Pythagoras, der meinte, dass die Zahl das Wesen aller Dinge sei. Dennoch aber helfen Zahlen und Statistiken, die Welt um uns zu verstehen und Veränderung zu messen. Das vorliegende Wohnhandbuch versammelt – schlau ausgewählt und anschaulich aufbereitet – alle Daten, die zum Verständnis der österreichischen Wohnbaulandschaft nötig sind. Es richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit ebenso wie an Fachleute, politisch Denkende und in der Politik Tätige. Einige Aspekte des wohnungspolitischen Modells Österreichs werden international als vorbildlich wahrgenommen, insbesondere die Wohnungsgemeinnützigkeit in Verbindung mit der Wohnbauförderung der Länder. Das Österreichische Wohnhandbuch liefert dazu Hintergrundwissen und Vergleichszahlen.

Herausgeber:

FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann leitet seit über zwanzig Jahren das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen in Wien. Er forscht, lehrt und berät zu Themen des sozialen Wohnbaus, des Immobilienwesens, zu Bau- und Wohnrecht und Statistik, zur Dekarbonisierung unserer Gebäude, zur Wohnbaufinanzierung und zum Wohnen im Alter in Österreich und international.

DI (BA) Christian Struber, MBA leitet ein großes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen in Salzburg, ist in Spitzenfunktionen der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit tätig und hat führende Funktionen im Hilfswerk Salzburg bzw im Hilfswerk Österreich.

Diesen Titel erhalten Sie auch online unter lindedigital.at

