

Litschauer, Katharina; Altreiter, Carina; Kumnig, Sarah

**Working Paper**

## Das Feld der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Wien: Eine deskriptive Darstellung

SPACE Working Paper Series, No. 20

**Provided in Cooperation with:**

Johannes Kepler University Linz, Institute for Comprehensive Analysis of the Economy (ICAE)

*Suggested Citation:* Litschauer, Katharina; Altreiter, Carina; Kumnig, Sarah (2023) : Das Feld der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Wien: Eine deskriptive Darstellung, SPACE Working Paper Series, No. 20, Johannes Kepler University Linz, Research Project SPACE - Spatial Competition and Economic Policies, Linz

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/301091>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

## SPACE Working Paper Series

Working Paper No. 20 (April 2023)

Katharina Litschauer, Carina Altreiter & Sarah Kumnig

# Das Feld der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Wien: Eine deskriptive Darstellung.

### About SPACE

SPACE investigates the impact of an increasing reliance on “competitiveness” as a prime mode of social organization and as a core concept for designing institutions on different ontological levels of social reality. The approach taken is interdisciplinary and SPACE scholars come from economics, sociology, and ethnology, among others. For more information about SPACE visit [www.spatial-competition.com](http://www.spatial-competition.com). SPACE is funded by the Austrian Science Fund under grant ZK-60.

### About the series

The SPACE Working Paper Series presents ongoing research results of the project “Spatial Competition and Economics Policies” funded by the Austrian Science Fund (FWF) under grant ZK-60. The content of the working papers does not necessarily reflect the views of the FWF of the institutions the authors are affiliated with. For all working papers visit [www.spatial-competition.com](http://www.spatial-competition.com)

# **Das Feld der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Wien: Eine deskriptive Darstellung.**

Katharina Litschauer\*, Carina Altreiter und Sarah Kumnig

April 04 2023

## **Abstract**

Der gemeinnützige Wohnbau hat in Wien eine lange Tradition und gemeinnützige Bauträger haben einen großen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Der vorliegende Bericht berücksichtigt unterschiedliche Datenquellen, um eine detaillierte deskriptive Darstellung der gemeinnützigen Wohnbauträger in Wien zu ermöglichen und damit die Basis für weitere Forschungsarbeiten bereitzustellen. Die Analyse macht deutlich, dass gemeinnützige Unternehmen ausgesprochen heterogen sind und sich deutlich unterscheiden.

**Keywords:** Sozialer Wohnbau; Gemeinnützigkeit; Wohnbauträger

**License:** Creative-Commons CC-BY-NC-ND 4.0

\* corresponding authors email address: [katharina.litschauer@wu.ac.at](mailto:katharina.litschauer@wu.ac.at).

## 1 Einleitung

Die gemeinnützige Wohnbautätigkeit hat in Österreich eine lange Tradition. Als „dritte Säule“ der Wohnraumproduktion (zwischen Markt und Staat) zeichnen sich gemeinnützige Bauträger nicht nur durch eine besondere (rechtliche) Institutionalisierung aus, sondern haben auch großen Einfluss am Wohnungsmarkt. In Wien stellen Gemeinnützige Bauträger im langjährigen Durchschnitt etwa 3.637 Wohnungen pro Jahr fertig (2019: 4.510) und verwalten einen Bestand von rund 220.780 Wohnungen, wovon knapp 176.000 eigene Miet- oder Genossenschaftswohnungen, und der Rest Eigentumswohnungen oder fremde Mietwohnungen, sind (siehe Koessl 2020).

Doch die Landschaft der Gemeinnützigen Bauträger in Wien ist vielfältig. Der Bericht verfolgt das Anliegen auf der Basis deskriptiver Daten einen Einblick in die Heterogenität dieses Sektors zu geben. Der vorliegende Datenreport war darüber hinaus von dem Anspruch getragen, die im Projekt gesammelten Daten, die zwar überwiegend öffentlich zugänglich sind, allerdings nicht in dieser Systematik verfügbar sind, der Forschungsgemeinschaft für weitere Forschungen und Analysen zugänglich zu machen. Die hier dargestellten Daten bilden u.a. die Grundlage für eine Analyse der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft aus einer feldtheoretischen Perspektive (Altreiter & Litschauer 2022<sup>ii</sup>). Zunächst werden die herangezogenen Datenquellen und die Festlegung des Samples beschrieben. Anschließend werden relevante Variablen identifiziert, sowie einer deskriptiven Beschreibung unterzogen.

## 2 Datenquellen und Sample

Zur Erstellung des Datensatzes wurde auf diverse Quellen zurückgegriffen: Daten des Österreichischen Verband gemeinnütziger Wohnbauträger Revisionsverband (GBV), Prüfberichte der MA 50, die ORBIS-Datenbank, sowie Jahresabschlüsse und Internet-Auftritte der Bauträger.

In einem ersten Schritt wurde auf die Liste der Verbandsmitglieder<sup>iii</sup> der Landesgruppe Wien zurückgegriffen (n = 60) und jedem Unternehmen eine ID zugeordnet (GN01 bis GN60). Entsprechend werden nur jene gemeinnützigen Bauträger berücksichtigt, welche ihren Firmensitz in Wien haben.

In einem zweiten Schritt wurden Unternehmensdetails aus der ORBIS-Datenbank mit Bilanzstichtag 31.12.2018 gesammelt. Für 6 Gemeinnützige (GN12, GN20, GN33, GN39, GN53, GN57) konnten keine, oder nur unzureichende, fiskalische Daten gewonnen werden, für 1 Unternehmen (GN40) stammen die Daten aus dem Jahr 2003, und für ein weiteres Unternehmen (GN44) aus dem Jahr 2017.

In einem nächsten Schritt wurden die Prüfberichte der Stadt Wien (MA 50)<sup>iv</sup> als Datenquelle herangezogen, wodurch für 4 der 6 Unternehmen die mangelhaften Daten ausgeglichen werden konnten. Für 53 der 60 Verbandsmitglieder waren Prüfberichte aus den Jahren 2016 (n=1), 2017 (n=5), 2018 (n=22) und 2019 (n=25) vorhanden. Die 7 Fälle, für die keine Prüfberichte vorhanden sind, umfassen 2 Zweigniederlassungen von Gemeinnützigen aus anderen Bundesländern (GN37 und GN 42), für welche Jahresabschlüsse aus dem Jahr 2018 online bezogen wurden.<sup>v</sup> Bei weiteren 2 Gemeinnützigen (GN02 und GN57) handelt es sich um sehr kleine und inaktive Bauträger, für welche ebenfalls Jahresabschlüsse aus den Jahren 2018 bzw. 2019 online bezogen wurden. Für ein Unternehmen (GN60), welches erst seit August 2020 in Wien ist (vorher in Graz), wurde ebenfalls der Jahresabschluss 2019 online bezogen. Für 2 Gemeinnützige (GN39 und GN40) konnten weder Prüfberichte noch Jahresabschlüsse bezogen werden und die ORBIS-Daten sind, wie oben erwähnt, mangelhaft bzw. nicht vorhanden. Dennoch ist in Summe von einer guten Datenlage und ausreichenden Vergleichbarkeit der fiskalischen Daten zu sprechen.

Für die weitere Analyse erfolgt aus unterschiedlichen Gründen eine Reduzierung des Samples. Erstens, werden GN39 und GN40 entfernt, da es sich um Kleingarten-Siedlungen handelt, die keinen neuen Wohnraum schaffen. Für beide sind keine Prüfberichte zugänglich, und ORBIS-Daten nicht (GN39) oder nur aus dem Jahr 2003 (GN40) vorhanden. Zweitens, wird GN47 trotz guten Datenlage entfernt, da dieses Unternehmen Studierendenwohnheime herstellt und verwalten, und damit keine Wohnungen im engen Sinn schafft. Drittens, wird GN60 trotz guter Datenlage aus dem Sample entfernt, da dieses Unternehmen erst seit August 2020 in Wien ansässig ist und mehrheitlich Wohnraum in Graz verwaltet. Viertens, werden GN02 und GN57 entfernt, da beide eine Bilanzsumme von unter 350.000 USD (laut ORBIS) bzw. unter 300.000 EUR (laut Jahresab-

schluss) aufweisen und entsprechend davon ausgegangen werden kann, dass es sich lediglich um eine Wohnung, nicht aber um einen aktiven Bauträger, handelt.

Zusammenfassend gibt es im erstellten Datensatz das ursprüngliche **Gesamtsample** ( $n = 60$ ), und ein **reduziertes Sample** ( $n = 54$ ).

### 3 Beschreibung der relevanten Variablen

Um das Feld der Gemeinnützigen Bauträger in Wien zu beschreiben, wurden aus den unterschiedlichen Datenquellen diverse Variablen generiert.

Die Daten wurden vier Variablen-Kategorien zugeteilt, welche „(0) Unternehmen“, „(1) Organisationsdaten“, „(2) Fiskalische Daten“ und „(3) Wohnungen“ umfassen. Die Kategorie „(0) Unternehmen“ dient primär als

ID-Zuordnung und zur Darstellung der Datenqualität. In der Variablen-Kategorie „(1) Organisationsdaten“ finden sich neben Unternehmensdetails aus ORBIS vorrangig selbst erstellte Faktorvariablen, welche die Kontrollstruktur im Unternehmen und die (geographische) Verortung der Bauaktivität abbilden. Die Variablen-Kategorie „(2) Fiskalische Daten“ sammelt schließlich numerische Variablen aus unterschiedlichen Datenquellen (ORBIS und Jahresabschlüsse bzw. Prüfberichte). Die Variablen-Kategorie „(3) Wohnungen“ zeigt sowohl den Verwaltungsbestand als auch die Neubauleistung in den vergangenen Jahren.

Nachstehende Tabelle stellt für das Gesamtsample innerhalb der Variablen-Kategorien (erste Spalte) die Variablen (zweite Spalte) dar, gibt hierbei die Datenquelle (dritte Spalte) an und stellt eine detaillierte Beschreibung (vierte Spalte) inklusive Ausprägungen (fünfte Spalte) bereit.

Tabelle 1 Variablen-Übersicht

| Variablen-Kategorie    | Variabel                  | Datenquelle                             | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ausprägungen (n=60)                                                                    |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| (0) Unternehmen        | ID                        | [selbst erstellt]                       | Zuweisung einer ID zu jedem Unternehmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | GN01 bis GN60                                                                          |
|                        | NAME1                     | GBV                                     | Name des Unternehmens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | [Text]                                                                                 |
|                        | NAME2                     | GBV                                     | Kürzel des Unternehmens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | [Text]                                                                                 |
|                        | Jahresabschluss           | Prüfbericht bzw. Online-Jahresabschluss | Gibt das Jahr des Jahresabschlusses aus Prüfbericht (2016 bis 2019) bzw. des Jahresabschlusses aus Unternehmensregister („J_2018“ und „J_2019“) an; „NA“ wenn nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2016 (1)<br>2017 (5)<br>2018 (22)<br>2019 (25)<br>J_2018 (3)<br>J_2019 (2)<br>[NA] (2) |
|                        | Homepage                  | GBV und Websites                        | Selbst erstellte Variable zur Verfügbarkeit einer Webseite. Ist diese nur für Mitglieder, ist die Ausprägung „NEIN“.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | JA (41)<br>NEIN (19)                                                                   |
|                        | Anmerkungen               | [divers]                                | Enthält zusätzliche Informationen zu politischer Verortung, Unternehmensentwicklungen, Organisationsstrukturen u.Ä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | [Text]                                                                                 |
| (1) Organisationsdaten | Wirtschaftliche Kontrolle | ORBIS                                   | Selbst erstellte Variable, die zeigt, ob ein Unternehmen wirtschaftlich unabhängig von anderen Gemeinnützigen ist (JA), oder im Mehrheitseigentum eines anderen Gemeinnützigen, also die Tochter, ist (NEIN T), oder im Mehrheitseigentum mehrerer anderer Gemeinnütziger, also eine Joint Venture, ist (NEIN JV).<br>Alle Genossenschaften sind per Rechtsform wirtschaftlich eigenständig. Unternehmen, die nicht Tochterunternehmen eines anderen Gemeinnützigen sind (sondern z.B. einer Privatstiftung gehören), oder keinen Mehrheitseigentümer haben, werden ebenso als eigenständig klassifiziert. | JA (49)<br>NEIN JV (6)<br>NEIN T (5)                                                   |
|                        | Operative Kontrolle       | ORBIS/Prüfbericht                       | Selbst erstellte Variable, ob es eine eigene Unternehmensführung gibt. JA=eigenständige Verwaltung, NEIN JV= keine eigenständige Geschäftsführung sondern Verwaltung durch einen der gemeinnützigen Miteigentümer, NEIN T=Verwaltung durch gemeinnützigen Mehrheitseigentümer, NEIN V=Verwaltung durch anderen Gemeinnützigen aufgrund eines Betreuungsvertrags                                                                                                                                                                                                                                            | JA (44)<br>NEIN JV (3)<br>NEIN T (9)<br>NEIN V (4)                                     |

|                              |                              |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                              | Aktivität                    | Prüfberichte, Wettbewerbsbücher | Selbst erstellte Variable die zeigt ob Bauträger als solcher aktiv ist und aus den Variablen „Neubau“, „operative Kontrolle“ und Teilnahmen bei Bauträgerwettbewerben.<br>1=Bestandsverwalter (keine Neubauleistung & keine Teilnahmen bei Bauträgerwettbewerben), 2=Bauträger, 3=Unselbstständige (keine operative Kontrolle UND keine Bestandsverwalter);<br>Ausnahme: GN23 hat Neubauleistung (21) jedoch keine operative Kontrolle (NEIN V) und wurde entsprechend als Bestandsverwalter eingestuft | 1 (16)<br>2 (32)<br>3 (12)                  |
|                              | Rechtsform                   | ORBIS                           | 0=gemeinnützige Genossenschaft, 1=gemeinnützige GmbH, 2=gemeinnützige Aktiengesellschaft (AG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0 (35)<br>1 (19)<br>2 (6)                   |
|                              | Eigentümer                   | ORBIS                           | Selbst erstellte Variable, die Eigenschaft des Mehrheitseigentümers abbildet. 1=eigenständig: alle Genossenschaften außer Organgesellschaft (GN14), 2=Privatperson, Stiftung/Vereine, Gewerkschaften, 3=andere Gemeinnützige Bauträger, 4=Stadt Wien, 5=Bank.                                                                                                                                                                                                                                           | 1 (34)<br>2 (11)<br>3 (3)<br>4 (5)<br>5 (7) |
|                              | Sitz PLZ                     | ORBIS                           | Postleitzahl des Sitz des Unternehmens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | [Text]                                      |
|                              | Sitz Straße                  | ORBIS                           | Straße und Hausnummer des Sitz des Unternehmens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | [Text]                                      |
|                              | Gründungsdatum               | ORBIS                           | Gründungsdatum des Unternehmens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | [TT.MM.JJJJ]                                |
|                              | Gründungsjahr                | ORBIS                           | Selbst erstellte Variable, die angibt in welchem Zeitraum die Unternehmensgründung liegt. 0=vor 1940, 1=1940-1960, 2=1961-1980, 3=nach 1980                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 (20)<br>1 (33)<br>2 (4)<br>3 (3)          |
|                              | Geo1                         | Internet-Auftritt               | Selbst erstellte Variable, die angibt wie weiträumig die geographische Ausdehnung der Bauaktivität ist.<br>0=nur in Wien aktiv, 1= Wien + 1 weiteres Bundesland, 2= Wien + 2 und mehr Bundesländer                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0 (35)<br>1 (6)<br>2 (19)                   |
| <b>(2) Fiskalische Daten</b> | Geo2                         | Internet-Auftritt               | [siehe oben]<br>0= einzelne Wiener Bezirke, 1= mehrere Wiener Bezirke bzw. ganz Wien, 2 =mehr als 3 Bundesländer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 (16)<br>1 (25)<br>2 (19)                  |
|                              | Umsatz                       | ORBIS                           | Umsatz in USD zum Stichtag 31.12.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | [numerisch] (2 NA)                          |
|                              | EBIT                         | ORBIS                           | EBIT in USD zum Stichtag 31.12.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | [numerisch] (2 NA)                          |
|                              | Jahresüberschuss             | ORBIS                           | Jahresüberschuss in USD zum Stichtag 31.12.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | [numerisch] (2 NA)                          |
|                              | BS_Aktiva1                   | ORBIS                           | Bilanzsumme Aktiva in USD zum Stichtag 31.12.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | [numerisch] (2 NA)                          |
|                              | BS_Aktiva2                   | Prüfbericht                     | Bilanzsumme Aktiva in EUR zum 31.12. des jeweiligen Jahres (siehe Variable „Jahresabschluss“)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | [numerisch] (2 NA)                          |
|                              | Grundstücke                  | Prüfbericht                     | Laut Bilanz des jeweiligen Jahres („Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | [numerisch] (2 NA)                          |
|                              | MitarbeiterInnen_ORBIS       | ORBIS                           | MitarbeiterInnen zum Stichtag 31.12.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | [numerisch] (10 NA)                         |
|                              | MitarbeiterInnen_Prüfbericht | Prüfbericht                     | MitarbeiterInnen zum 31.12. des jeweiligen Jahres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | [numerisch] (2 NA)                          |
|                              | Angestellte                  | Prüfbericht                     | Laut Prüfbericht des jeweiligen Jahres ausgewiesene Angestellte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | [numerisch] (2 NA)                          |
|                              | Personalaufwand              | Prüfbericht                     | Laut Prüfbericht des jeweiligen Jahres ausgewiesener Personalaufwand in EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | [numerisch] (2 NA)                          |
|                              | Mitglieder                   | Prüfbericht                     | Laut Prüfbericht des jeweiligen Jahres ausgewiesene Genossenschaftsmitglieder (nur in Rechtsform Genossenschaft, nicht bei Kapitalgesellschaften)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | [numerisch]                                 |

|                      |                 |             |                                                                                      |                     |
|----------------------|-----------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>(3) Wohnungen</b> | Wohnungsbestand | Prüfbericht | Laut Prüfbericht des jeweiligen Jahres ausgewiesener Verwaltungsbestand an Wohnungen | [numerisch] (4 NA)  |
|                      | Neubau          | Prüfbericht | Summe der Neubauleistung der vorhandenen letzten 4 Jahre                             | [numerisch] (6 NA)  |
|                      | Neubau_2019     | Prüfbericht | Laut Prüfbericht ausgewiesene Neubauleistung im Jahr 2019                            | [numerisch] (35 NA) |
|                      | Neubau_2018     | Prüfbericht | Laut Prüfbericht ausgewiesene Neubauleistung im Jahr 2018                            | [numerisch] (10 NA) |
|                      | Neubau_2017     | Prüfbericht | Laut Prüfbericht ausgewiesene Neubauleistung im Jahr 2017                            | [numerisch] (6 NA)  |
|                      | Neubau_2016     | Prüfbericht | Laut Prüfbericht ausgewiesene Neubauleistung im Jahr 2016                            | [numerisch] (15 NA) |
|                      | Neubau_2015     | Prüfbericht | Laut Prüfbericht ausgewiesene Neubauleistung im Jahr 2015                            | [numerisch] (35 NA) |

Betreffend der MitarbeiterInnen ORBIS-Daten zeigt Spalte fünf obenstehender Tabelle, dass viele „NAs“, missing values, (10) die Datenqualität einschränken. Außerdem sind einige Daten veraltet und sollten entsprechend bei der Analyse zurückhaltend interpretiert werden (GN31 2014, GN33 und GN49 2016). Ebenso sind die Variablen zur Neubauleistung nur sehr eingeschränkt interpretierbar.

## 4 Datenkorrekturen und Ergänzungen

Wie bereits oben dargestellt, waren insbesondere die ORBIS-Daten teilweise unzureichend und wurden – wenn möglich – durch Daten aus Prüfberichten/Jahresabschlüssen bzw. Auskunft der Unternehmen ergänzt. Nachstehende Tabelle fasst die Datenkorrekturen gesammelt für jede Beobachtung (ID) zusammen.

Für einige Unternehmen konnten fehlende fiskalische Daten durch andere Datenquellen (oder weiter zurückliegende Jahre) ergänzt werden. Entsprechend wurden teilweise Daten in EUR verwendet. Da die Daten in EUR nur unwesentlich von jenen in USD abweichen und zugleich relativ rezent sind, dürfte die Vergleichbarkeit der Daten sichergestellt sein und sich keine Probleme bei der Analyse ergeben.

Für GN39 konnten die nicht vorhandenen ORBIS-Daten nicht, für GN40 nur unvollständig aus dem Jahr 2003, ergänzt werden. Für GN57 ist nur die Bilanzsumme (ORBIS in USD und Jahresabschluss in EUR) bekannt. Da alle drei Unternehmen nicht im reduzierten Sample sind, ergeben sich für dieses keine Probleme bei der Analyse.

Tabelle 2 Datenberichtigungen und -ergänzungen

| ID   | Bereinigte Variable          | Alternative Datenquelle/Ergänzung                                 |
|------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| GN01 | Neubau_2019                  | Auskunft Unternehmen                                              |
|      | Neubau_2018                  | Auskunft Unternehmen                                              |
| GN02 | Grundstücke                  | Grundwert von Grundstücken laut Jahresabschluss 2018              |
|      | MitarbeiterInnen_Prüfbericht | 0 weil kein Personalaufwand                                       |
| GN03 | MitarbeiterInnen_ORBIS       | von Website des Unternehmens, 9.7.2020                            |
| GN12 | Umsatz                       | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2017) in EUR (statt ORBIS) |
|      | EBIT                         | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2017) in EUR (statt ORBIS) |
|      | Jahresüberschuss             | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2017) in EUR (statt ORBIS) |
|      | BS_Aktiva1                   | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2017) in EUR (statt ORBIS) |
|      | Neubau_2018                  | von Website des Unternehmens                                      |
| GN20 | Umsatz                       | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS) |
|      | EBIT                         | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS) |

|      |                              |                                                                       |
|------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|      | Jahresüberschuss             | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS)     |
|      | BS_Aktiva1                   | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS)     |
| GN22 | Wohnungsbestand              | Wohnungsbestand ohne 887 Heimplätze (laut Prüfbericht)                |
| GN24 | MitarbeiterInnen_ORBIS       | 1 Hausbesorger (laut Prüfbericht)                                     |
| GN26 | Wohnungsbestand              | Auskunft Unternehmen; davon 3.592 in Wien;                            |
|      | Neubau_2019                  | Auskunft Unternehmen                                                  |
| GN31 | MitarbeiterInnen_ORBIS       | Daten von ORBIS 2014                                                  |
| GN33 | Umsatz                       | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS)     |
|      | EBIT                         | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS)     |
|      | Jahresüberschuss             | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS)     |
|      | MitarbeiterInnen_ORBIS       | Daten von ORBIS 2016                                                  |
| GN37 | Wohnungsbestand              | laut Website des Unternehmens, 22.12.2020                             |
|      | Neubau                       | geschätzter Wert (Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen)            |
| GN40 | Umsatz                       | Daten von ORBIS 2003                                                  |
| GN42 | Neubau_2018                  | Daten von Jahresabschluss 2018, S. 24                                 |
|      | Neubau_2017                  | Daten von Jahresabschluss 2018, S. 24                                 |
| GN43 | MitarbeiterInnen_ORBIS       | Daten von ORBIS 2017                                                  |
| GN44 | [alle fiskalischen Daten]    | Daten zum Stichtag 31.12.2017                                         |
| GN45 | MitarbeiterInnen_Prüfbericht | bei Mutterunternehmen angestellt (nicht in Personalkosten)            |
|      | Angestellte_Prüfbericht      | bei Mutterunternehmen angestellt (nicht in Personalkosten)            |
| GN46 | Neubau_2018                  | wobei laut Hauspost über 400 (möglicherweise über Verbundunternehmen) |
| GN47 | Wohnungsbestand              | Wohnungen UND Studierendenheimeinheiten                               |
| GN49 | MitarbeiterInnen_ORBIS       | Daten von ORBIS 31.12.2016                                            |
| GN50 | MitarbeiterInnen_ORBIS       | Daten von ORBIS 31.12.2017                                            |
| GN53 | Umsatz                       | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS)     |
|      | EBIT                         | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS)     |
|      | Jahresüberschuss             | Daten von Prüfbericht (Jahresabschluss 2018) in EUR (statt ORBIS)     |
|      | BS_Aktiva1                   | Daten von ORBIS 31.12.2009                                            |
| GN54 | MitarbeiterInnen_ORBIS       | Daten von ORBIS 31.12.2017                                            |
| GN57 | MitarbeiterInnen_Prüfbericht | 0 weil kein Personalaufwand                                           |
| GN59 | MitarbeiterInnen_ORBIS       | Daten von ORBIS 31.12.2017                                            |

Nach diesen allgemeinen Ausführungen zu Variablen, Korrekturen und Qualität des Datensatzes, widmet sich der nächste Abschnitt der deskriptiven Darstellung des Gesamtsamples und des reduzierten Samples.

## 5 Deskriptive Statistik

Entsprechend den bisherigen Ausführungen werden im Folgenden die Ausprägungen der Variablen näher beschrieben. Während es die Datenlage zulässt, die Organisationsdaten für das Gesamtsample darzustellen, beziehen sich alle anderen Beschreibungen ausschließlich auf das reduzierte Sample.

### 5.1 Organisationsdaten

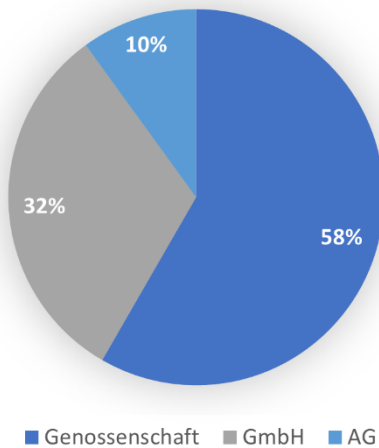
Zu den Organisationsdaten-Variablen zählen, neben den hier nicht näher dargestellten Firmensitz-Daten, Rechtsform, Eigentümer, Gründungsdatum, wirtschaftliche Kontrolle, operative Kontrolle, Geo1, Geo2 und Aktivität.

Die **Rechtsform** und das **Gründungsdatum** ermöglichen eine erste Systematisierung des Feldes der gemeinnützigen Bauträger in Wien. Von den 60 Unternehmen sind 35 Genossenschaften (58%), 19 GmbHs (32%) und 6 AGs (10%) (siehe Abbildung 1). Im reduzierten Sample (n=54) sinkt die Anzahl der Genossenschaften auf 30 (56%) und der AGs auf 5 (9%), wodurch der



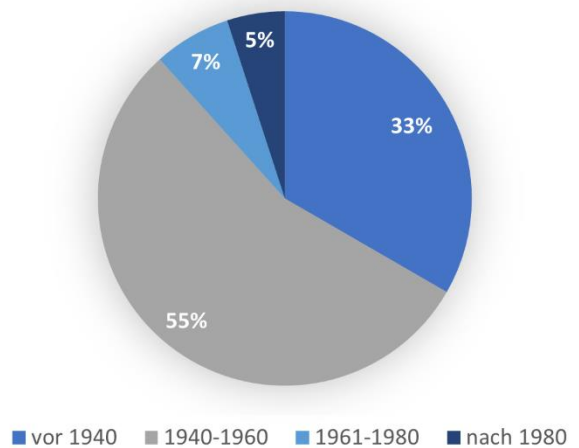
Anteil der GmbHs auf 35% steigt (19 GmbHs). Die geringfügige Änderung macht deutlich, dass die Aussagekraft des reduzierten Samples nur minimal beschränkt wird.

Abbildung 1 Rechtsform



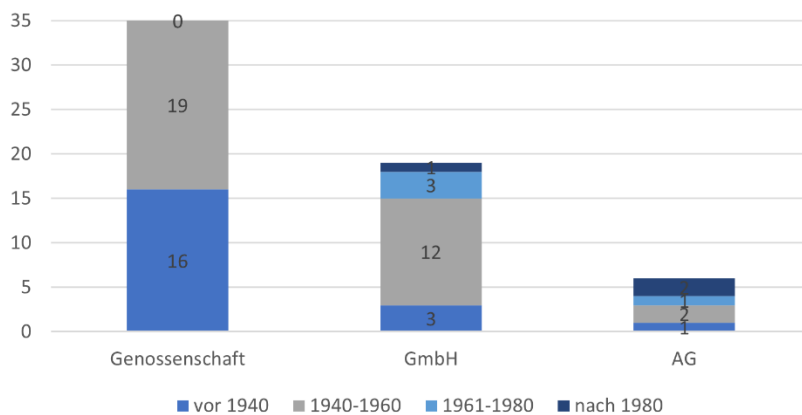
Quelle: ORBIS, eigene Darstellung.

Abbildung 2 Gründungsjahr



Quelle: ORBIS, eigene Darstellung.

Abbildung 3 Gründungsjahr nach Rechtsform



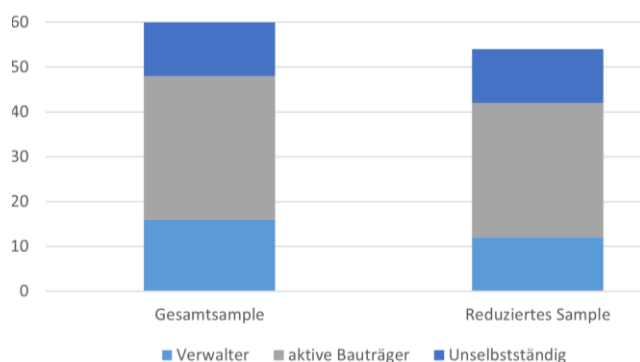
Quelle: ORBIS, eigene Darstellung.

Die große Mehrheit der Gemeinnützigen Bauträger – insbesondere alle Genossenschaften – wurde vor 1940 (20 Unternehmen, 33%) oder zwischen 1940 und 1960 (33 Unternehmen, 55%) gegründet (siehe Abbildung 2 und 3).<sup>vi</sup> Zwischen 1961 und 1980 bzw. nach 1980 wurden nur 7% bzw. 5% (4 und 3 Unternehmen) gegründet. Im reduzierten Sample verändern sich die Anteile nur minimal (18 vor 1940, 30 zwischen 1940 und 1960, 4 zwischen 1961 und 1980, und 2 nach 1980).

Die Variable **Aktivität**<sup>vii</sup> (siehe Abbildung 4) ermöglicht eine detailliertere Darstellung des Feldes. Sie wurde

selbst erstellt, um zu unterscheiden welche Unternehmen (1) mehrheitlich ihren Bestand verwalten, (2) neben der Bestandsverwaltung auch Neubau betreiben und damit aktiv als Bauträger agieren, (3) unselbständige Töchter anderer gemeinnütziger Bauträger sind und faktisch nicht mehr als Bauträger existieren. Im Gesamtsample ist die Mehrheit (32 Unternehmen) als aktiver Bauträger zu sehen, während 16 als Bestandsverwalter und 12 als unselbstständige Töchter klassifiziert wurden. Im reduzierten Sample fallen vier Verwalter und zwei aktive Bauträger aus dem Sample.

Abbildung 4 Aktivität

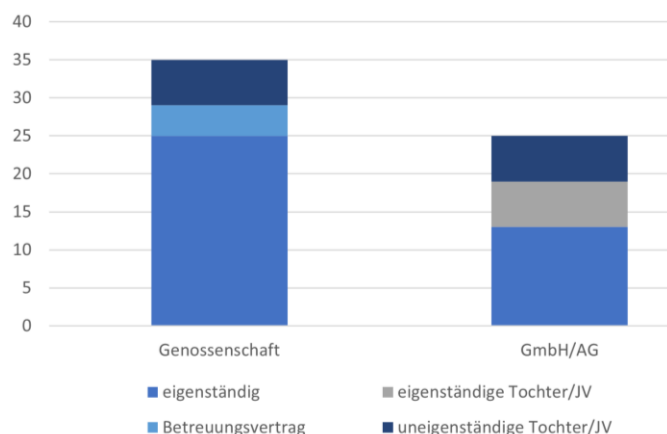


Quelle: Prüfberichte und Bauträgerwettbewerbsbücher, eigene Recherche und Darstellung.

Die Variablen der **wirtschaftlichen und operativen Kontrolle** bilden ab, inwiefern ein gemeinnütziger Bauträger unabhängig von anderen gemeinnützigen Bauträgern, also eigenständig, oder als Tochter bzw. Joint Venture anderer Gemeinnütziger einzuordnen ist. Während Genossenschaften per Rechtsform wirtschaftlich eigenständig sind (Eigentümer sind die Genossenschafter), können sie ihre operative Kontrolle dennoch abgeben. So sind im Gesamtsample 49 Unternehmen wirtschaftlich eigenständig (alle 35 Genossenschaften und 14 Kapitalgesellschaften), 6 als Joint Ventures und 5 als Töchter anderer Gemeinnütziger einzustufen (im reduzierten Sample 44, 5 und 5). So haben 44 Unternehmen operative Kontrolle, also eine eigenständige Verwaltung, während die übrigen keine eigenständige Verwaltung haben, sondern entweder durch einen der gemeinnützigen Miteigentümer (3), durch den gemeinnützigen Mehrheitseigentümer (9) oder aufgrund eines Betreuungsvertrags von einem gemeinnützigen Bauträger (4) verwaltet werden. Zusammengefasst kann ein Unternehmen als „eigenständig“ verstanden werden, wenn beide Variablen (wirtschaftliche und operative Kontrolle) die Ausprägung „JA“ haben, während die Klassifizierung als „eigenständige Tochter/JV“ erfolgt, sofern zwar keine wirtschaftliche aber operative Kontrolle besteht. „Uneigenständig“ ist ein Unternehmen, wenn es keine operative Kontrolle hat (unabhängig von der wirtschaftlichen). Darüber hinaus wird der Sonderfall Betreuungsvertrag gesondert ausgewiesen. Abbildung 5 zeigt, dass von den 35 Genossenschaften 25 wirtschaftlich und operativ eigenständig sind, während 4 Betreuungsverträge mit anderen Gemeinnützigen abgeschlossen haben (GN13, GN23, GN24, GN52), und 6 als (mittlerweile) „uneigenständige“ Töchter anderer Gemeinnütziger einzuordnen sind (GN07, GN14, GN17, GN22, GN49, GN54).

Diese haben meist keinen eigenen Firmensitz, sondern dieselbe Adresse wie ihre operativen Mütter und verweisen mehrheitlich auch auf den Web-Auftritt ihre operativen Mütter. Die historische Entwicklung und Konzentrationstendenzen innerhalb der Gemeinnützigkeit werden detailliert in GBV (2016) dargestellt.<sup>viii</sup> Von den 25 Kapitalgesellschaften (19 GmbHs und 6 AGs) sind 13 (11 GmbHs und 2 AGs) wirtschaftlich eigenständig bzw. unabhängig in dem Sinn, dass Privatstiftungen, Banken etc. wirtschaftliche Eigentümer/Aktionäre sind und sie nicht im Mehrheitseigentum anderer gemeinnütziger Bauträger stehen. Jeweils 3 GmbHs (GN11, GN25, GN45) und 3 AGs (GN04, GN46, GN47) sind im Mehrheitsbesitz von anderen Gemeinnützigen, haben aber einen eigenen Web-Auftritt und Firmensitz, und letztlich die operative Kontrolle. Weitere 6 Kapitalgesellschaften (5 GmbHs (GN05, GN10, GN43, GN48, GN51) und 1 AG (GN32)) sind als „uneigenständige“ Töchter bzw. Joint Ventures einzuordnen.

Abbildung 5 Unternehmenskontrolle nach Rechtsform



Quelle: ORBIS & Prüfberichte, eigene Berechnung und Darstellung.

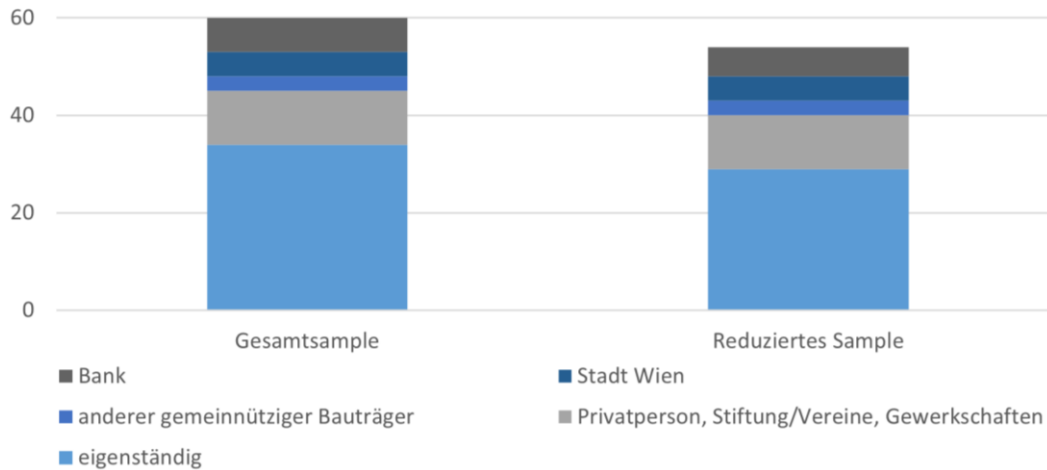
Im reduzierten Sample vermindern sich bei den Genossenschaften die eigenständigen um 5 auf 21 Unternehmen. Bei den Kapitalgesellschaften fällt eine eigenständige Tochter/JV aus dem Sample. Damit ist im reduzierten Sample der Anteil der eigenständigen Unternehmen etwas unterschätzt.

Die Ausprägungen der Variable **Eigentümer** (Mehrheitseigentümer mit über 50%-Anteil) stellen sich im Gesamtsample (bzw. reduzierten Sample) folgend dar (siehe Abbildung 6): „eigenständig“ 34 (29), „Privat Person/Stiftung“ 11 (11), „Gemeinnützige(s) Unternehmen“ 3 (3), „Stadt Wien“ 5 (5), „Bank/Versiche-

„eigenständig“ 7 (6). Die hohe Häufigkeit der Ausprägung „eigenständig“ erklärt sich durch die große Anzahl an Genossenschaften, die per Rechtsform keine anderen Ei-

gentümer haben. Im reduzierten Sample sind 5 Genossenschaften, sowie eine AG im Eigentum einer Bank ausgeschlossen.

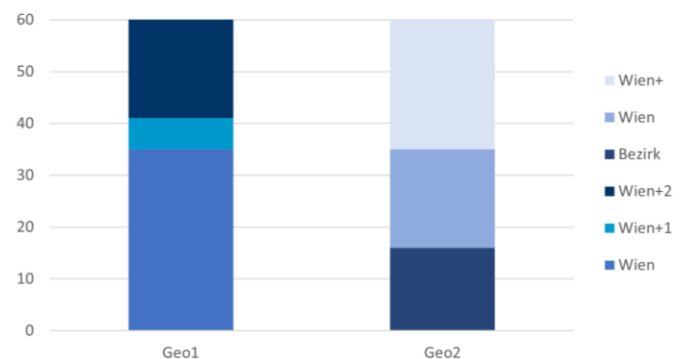
Abbildung 6 Eigentümer



Quelle: ORBIS, eigene Darstellung.

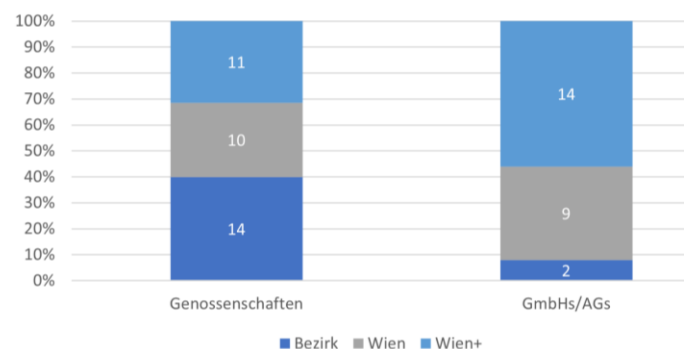
Um abzubilden welchen **räumlichen Wirkungsbereich** Unternehmen haben, wurden zwei Faktorvariablen selbst erstellt (Geo1 und Geo2). Die erste Variabel unterscheidet jene Unternehmen, die nur in Wien tätig sind (35), von jenen die außerdem in einem weiteren Bundesland aktiv sind (6), sowie von jenen die in Wien und mehr als einem weiteren Bundesland tätig sind (19). Abbildung 7 zeigt, dass der Großteil der Unternehmen in Wien tätig ist, und ein sehr geringer Anteil in Wien und einem weiteren Bundesland aktiv ist. Die Variabel Geo2 unterscheidet kleinräumiger zwischen Unternehmen welche nur lokal in einem einzelnen Wiener Bezirk (16), in ganz Wien, also mehreren Bezirken, (25), oder über Wien hinaus (19) aktiv sind. Abbildung 8 macht deutlich, dass Genossenschaften räumlich wesentlich eingeschränkter agieren als Kapitalgesellschaften. So beschränken etwa 40% der Genossenschaften ihre Aktivität auf einen einzelnen Wiener Bezirk, während dies nur 2 Kapitalgesellschaften tun. Ein großer Teil der Kapitalgesellschaften (11 bzw. 44%) ist über Wien hinaus tätig, während dies bei den Genossenschaften nur 8 Unternehmen (bzw. 23%) sind. Im reduzierten Sample vermindern sich die lokal tätigen Genossenschaften von 14 auf 10, sowie die in Wien und darüber hinaus tätigen Kapitalgesellschaften von 12 auf 11 bzw. von 11 auf 10. Das reduzierte Sample unterschätzt damit die lokal tätigen Genossenschaften.

Abbildung 7 Räumlicher Tätigkeitsbereich der Unternehmen



Quelle: eigene Recherche Web-Auftritte der Unternehmen, eigene Darstellung.

Abbildung 8 Räumlicher Tätigkeitsbereich nach Rechtsform



Quelle: eigene Recherche Web-Auftritt der Unternehmen, eigene Darstellung.

## 5.2 Fiskalische Daten

Die fiskalischen Unternehmensdaten stammen, wie oben dargestellt, aus diversen Datenquellen und waren nicht für alle Unternehmen verfügbar. Entsprechend

umfasst das **Gesamtsample** n=58 Beobachtungen, mit meist zwei missing values, und das **reduzierte Sample** n=54 Beobachtungen, meist ohne missing values. Nachstehende Tabellen fassen zentrale Kennzahlen für die fiskalischen Variablen zusammen.

Tabelle 3 Fiskalische Variablen – Kennzahlen I

|                    | Bilanzsumme Aktiva USD |            | Bilanzsumme Aktiva EUR |            | Umsatz USD |           | EBIT USD |          | Jahresüberschuss, USD |          | Grundstücke EUR |          |
|--------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------|-----------|----------|----------|-----------------------|----------|-----------------|----------|
| n [NA]             | 60 [2]                 | 54 [0]     | 60 [2]                 | 54 [0]     | 60 [2]     | 54 [0]    | 60 [2]   | 54 [0]   | 60 [2]                | 54 [0]   | 60 [2]          | 54 [0]   |
| Minimum            | 0,25 Mio.              | 0,59 Mio.  | 0,22 Mio.              | 0,50 Mio.  | 0,15 Mio.  | 0,30 Mio. | 2.220    | 2.705    | 1.827                 | 1.827    | 0               | 0        |
| Maximum            | 1.803 Mio.             | 1.803 Mio. | 1.621 Mio.             | 1.621 Mio. | 209 Mio.   | 209 Mio.  | 40 Mio.  | 40 Mio.  | 40 Mio.               | 40 Mio.  | 128 Mio.        | 128 Mio. |
| Mittelwert         | 379 Mio.               | 405 Mio.   | 340 Mio.               | 364 Mio.   | 44 Mio.    | 47 Mio.   | 8 Mio.   | 9 Mio.   | 8 Mio.                | 9 Mio.   | 12 Mio.         | 12 Mio.  |
| Median             | 224 Mio.               | 287 Mio.   | 196 Mio.               | 257 Mio.   | 21 Mio.    | 22 Mio.   | 4 Mio.   | 5 Mio.   | 4 Mio.                | 5 Mio.   | 3 Mio.          | 3 Mio.   |
| Standardabweichung | 443 Mio.               | 448 Mio.   | 393 Mio.               | 397 Mio.   | 55 Mio.    | 56 Mio.   | 10 Mio.  | 10 Mio.  | 10 Mio.               | 10 Mio.  | 23 Mio.         | 24 Mio.  |
| Summe              | 22 Mrd.                | 21,9 Mrd.  | 19,7 Mrd.              | 19,7 Mrd.  | 2,6 Mrd.   | 2,6 Mrd.  | 467 Mio. | 467 Mio. | 465 Mio.              | 464 Mio. | 673 Mio.        | 673 Mio. |

Tabelle 4 Fiskalische Variablen – Kennzahlen II

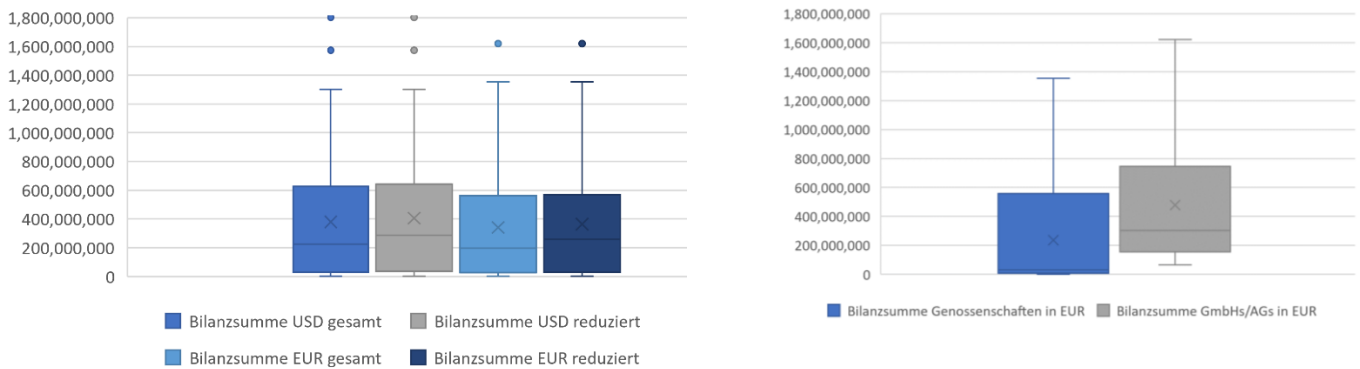
|                    | MitarbeiterInnen ORBIS |        | MitarbeiterInnen Prüfbericht |        | Angestellte Prüfbericht |        | Personalaufwand, EUR |           | Genossenschaftsmitglieder |         |
|--------------------|------------------------|--------|------------------------------|--------|-------------------------|--------|----------------------|-----------|---------------------------|---------|
| N [NA]             | 60 [10]                | 54 [5] | 60 [2]                       | 54 [0] | 60 [2]                  | 54 [0] | 60 [2]               | 54 [0]    | 35 [4]                    | 30 [0]  |
| Minimum            | 0                      | 0      | 0                            | 0      | 0                       | 0      | 0                    | 2.480     | 54                        | 54      |
| Maximum            | 405                    | 405    | 420                          | 420    | 214                     | 214    | 18,6 Mio.            | 18,6 Mio. | 34.432                    | 34.432  |
| Mittelwert         | 60                     | 60     | 53                           | 56     | 31                      | 33     | 2,5 Mio.             | 2,6 Mio.  | 5.058                     | 5.218   |
| Median             | 36                     | 35     | 15                           | 17     | 4                       | 4      | 0,3 Mio.             | 0,3 Mio.  | 1.186                     | 1.241   |
| Standardabweichung | 85                     | 86     | 82                           | 84     | 51                      | 53     | 4,3 Mio.             | 4,4 Mio.  | 7.672                     | 7.750   |
| Summe              | 3.017                  | 2.941  | 3.088                        | 3.006  | 1.790                   | 1.761  | 143 Mio.             | 143 Mio.  | 156.805                   | 156.551 |

Die Tabellen machen deutlich, dass sich das Gesamtsample und das reduzierte Sample kaum unterscheiden. Die Kennzahlen zeigen, dass in beiden Samples die Streuung bei allen Variablen sehr groß ist, und damit das Feld als sehr heterogen einzustufen ist.

Abbildung 9 zeigt die Verteilung der zwei Variablen zur **Bilanzsumme** (ORBIS-Daten in USD, Prüfbericht-Daten in EUR) für das Gesamtsample und das reduzierte Sample (4 Boxplots links). Außerdem bildet der rechte Teil die Verteilung der Bilanzsumme des Gesamtsamples in EUR nach Rechtsform (Genossenschaft bzw. Kapitalgesellschaft) ab. Es wird deutlich, dass ein geringer Unterschied zwischen den beiden Variablen, als auch zwischen den beiden Samples besteht.

Der Mittelwert ist für beide Variablen im reduzierten Sample um 7%, und der Median um 28% (USD) bzw. 31% (EUR) höher als im Gesamtsample. Da mehrheitlich kleine Unternehmen aus dem Sample entfernt wurden, entspricht dies dem erwarteten Ergebnis. Im Allgemeinen steht eine große Mehrheit an kleinen Gemeinnützigen einer kleinen Minderheit an großen Unternehmen gegenüber. In Summe verfügen die 58 gemeinnützigen Unternehmen über eine Bilanzsumme von rund 20 Mrd. EUR. Der rechte Teil der Abbildung 9 zeigt, dass Kapitalgesellschaften (GmbHs und AGs) tendenziell höhere Bilanzsummen haben und insbesondere der Median deutlich über jenem der Genossenschaften liegt.

Abbildung 9 Bilanzsumme Aktiva

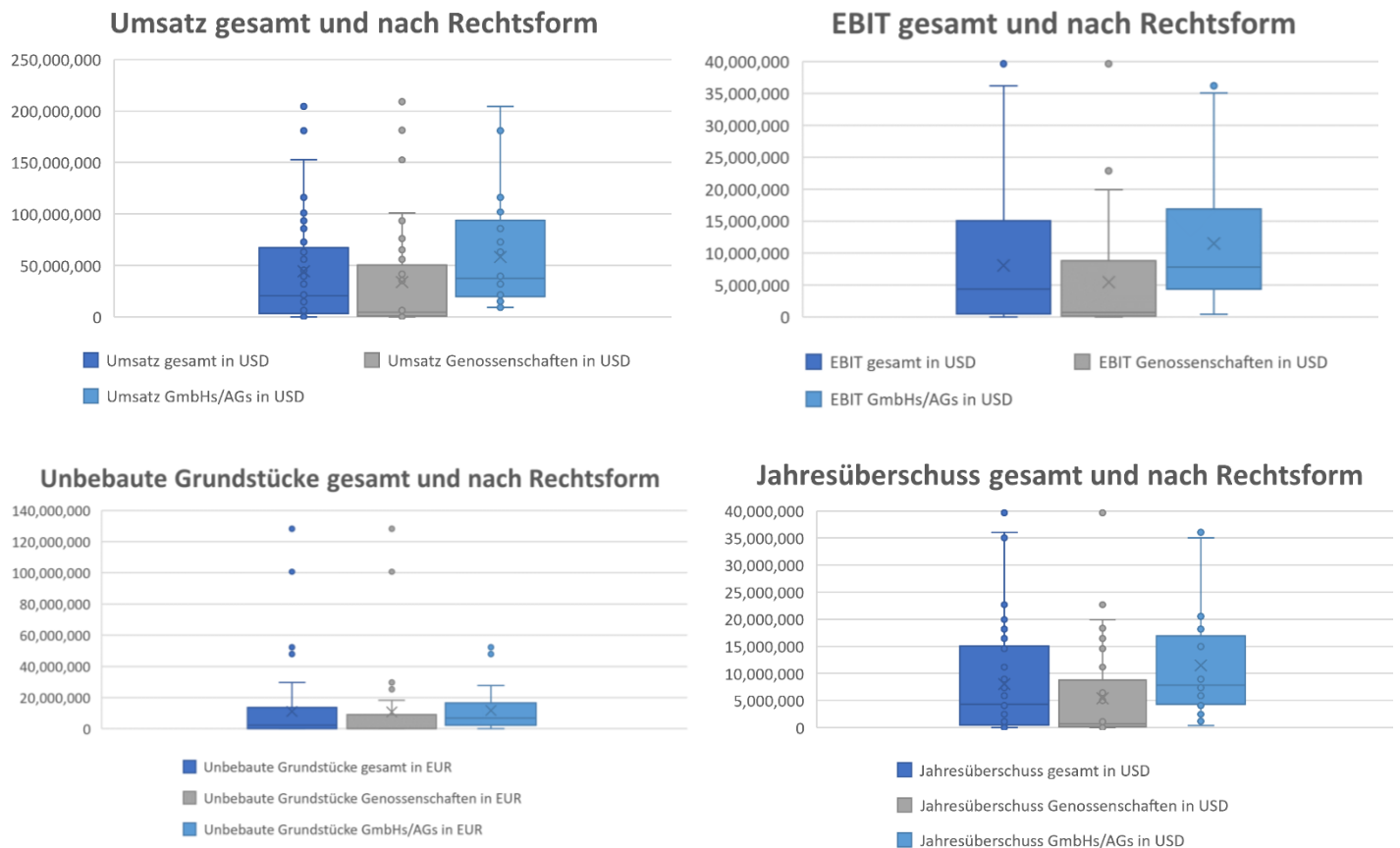


Quelle: ORBIS, Prüfberichte & Jahresabschlüsse; eigene Darstellung.

Ein ähnliches Bild zeigen auch die anderen **fiskalischen Variablen** (siehe Abbildung 10). Genossenschaften (grau) sind tendenziell kleiner als Kapitalgesellschaften (hellblau), wobei einzelne große Genossenschaften (sowie Kapitalgesellschaften) die Streuung deutlich erhöhen.

Entsprechend der Rechtslage betreffend Gemeinnützigkeit (steuerliche Begünstigung) unterscheiden sich die Variablen EBIT und Jahresüberschuss praktisch nicht. Bei der Variable Grundstücke ist die Streuung aufgrund einzelner Ausreißer besonders groß.

Abbildung 10 Fiskalische Daten



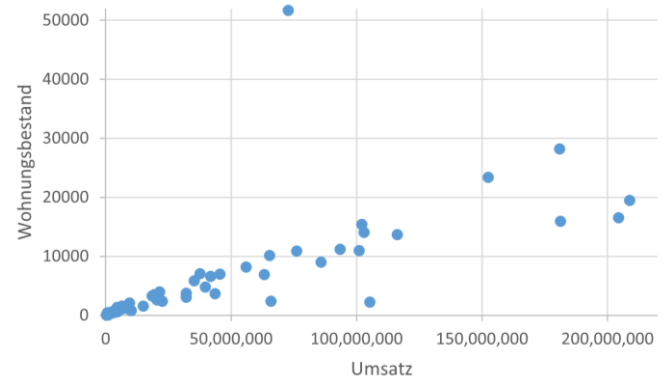
Quelle: ORBIS, Prüfberichte & Jahresabschlüsse; eigene Darstellung.

Abbildung 11 zeigt für das reduzierte Sample, dass, wie zu erwarten, der Umsatz mit steigendem Wohnungsbestand tendenziell ansteigt. Zugleich steht eine große Mehrheit an Unternehmen mit geringem Umsatz und geringem Wohnungsbestand einigen wenigen Unternehmen mit sehr hohem Umsatz (und großem Wohnungsbestand) gegenüber.

Die in Abbildung 12 dargestellten Variablen zu **MitarbeiterInnen** (ORBIS und Prüfberichte), **Angestellten** und **Personalaufwand** für das Gesamtsample zeichnen ein ähnliches Bild wie die anderen fiskalischen Daten. Geringe Unterschiede zwischen ORBIS- und Prüfbericht-Daten deuten eine ähnliche Datenqualität an. Ausreißer nach oben erhöhen die Streuung innerhalb des Samples. Im reduzierten Sample ändert sich die Darstellung kaum, da neben zwei „missing values“ und

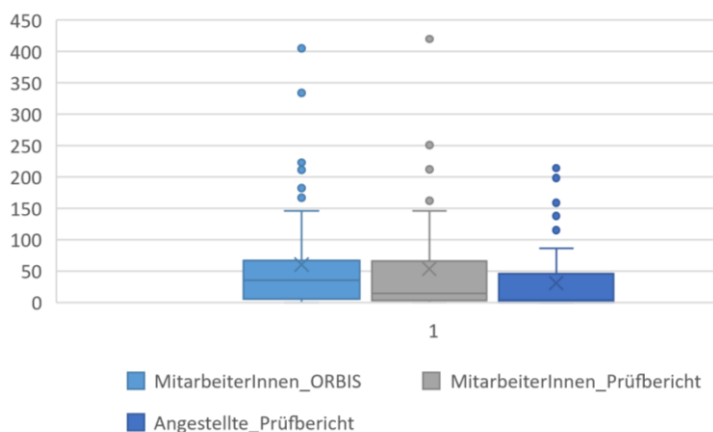
drei Beobachtungen ohne Personal nur ein Unternehmen (76 bzw. 82 MitarbeiterInnen, 29 Angestellte, ca. 380.000 EUR Personalaufwand) exkludiert wird.

Abbildung 11 Umsatz nach Wohnungsbestand



Quelle: ORBIS & Prüfberichte, eigene Darstellung.

Abbildung 12 Beschäftigte und Personalaufwand



Quelle: ORBIS & Prüfberichte, eigene Darstellung.

Ein deutlicher Unterschied ist zwischen Genossenschaften und Kapitalgesellschaften (GmbHs und AGs) erkennbar, da letztere tendenziell größer sind und entsprechend mehr Personal anstellen (siehe Abbildung 13). Ein Ausreißer (430 MitarbeiterInnen) bei den Kapitalgesellschaften wurde in der Darstellung entfernt. Einige Ausreißer bei den Genossenschaften zeigen jedoch, dass es auch ein paar größere Genossenschaften gibt.

Personalaufwand in EUR

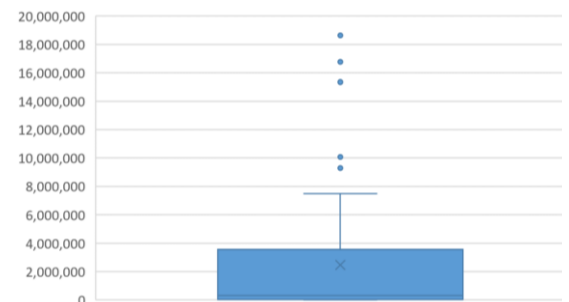
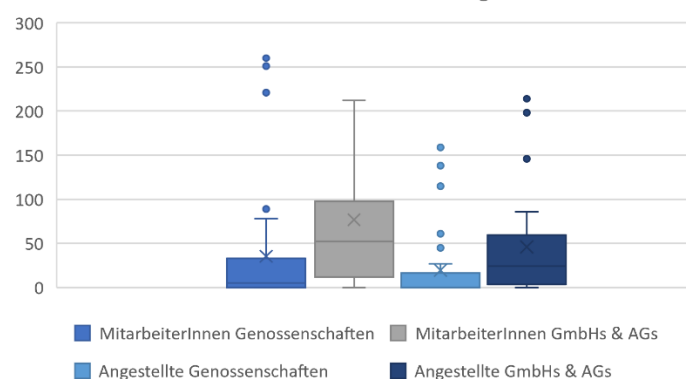
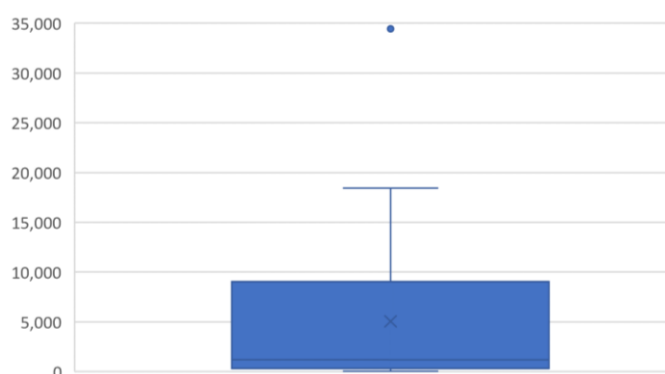


Abbildung 13 Beschäftigte nach Rechtsform



Quelle: Prüfberichte, eigene Darstellung. \*ein Ausreißer (430) wurde in der Darstellung entfernt

Abbildung 14 Genossenschaftsmitglieder



Quelle: Prüfberichte, eigene Darstellung.

Für 31 Gemeinnützige in der Rechtsform einer Genossenschaft (für 4 waren keine Daten vorhanden) zeigt Abbildung 14 die Anzahl der **Mitglieder**, welche zwischen 54 und fast 35.000 schwankt. Die Mehrheit der

Beobachtungen findet sich am unteren Ende der Verteilung, in der Spanne zwischen 54 und knapp 10.000 Mitgliedern.

Auch diese Variable macht die Heterogenität der genossenschaftlichen gemeinnützigen Bauträger deutlich.

### 5.3 Wohnungen

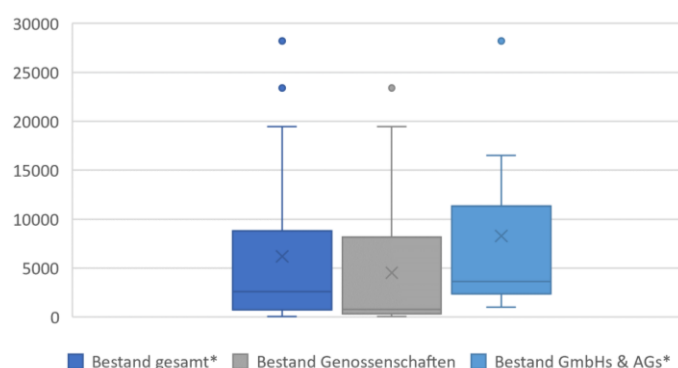
Neben den unternehmensbezogenen fiskalischen Daten werden in der Variablen-Kategorie „Wohnungen“ Daten zum Verwaltungsbestand und zur Neubauleistung aus den Prüfberichten gesammelt. Da die Prüfberichte aus unterschiedlichen Jahren stammen und jeweils nur Daten zur Neubauleistung der vergangenen drei Jahre enthalten, gibt es viele NAs. Nachstehende Tabelle fasst die zentralen Kennzahlen dieser Variablen dennoch zusammen.

Tabelle 5 Wohnungen Variablen – Kennzahlen

|                    | Verwaltungsbestand |         | Neubau 2019 |         | Neubau 2018 |        | Neubau 2017 |        | Neubau 2016 |         | Neubau 2015 |         |
|--------------------|--------------------|---------|-------------|---------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|---------|-------------|---------|
| n [NA]             | 60 [4]             | 54 [0]  | 60 [35]     | 54 [30] | 60 [10]     | 54 [5] | 60 [6]      | 54 [1] | 60 [15]     | 54 [10] | 60 [53]     | 54 [47] |
| Minimum            | 54                 | 54      | 0           | 0       | 0           | 0      | 0           | 0      | 0           | 0       | 0           | 0       |
| Maximum            | 51.707             | 51.707  | 580         | 580     | 487         | 487    | 561         | 561    | 402         | 402     | 82          | 82      |
| Mittelwert         | 6.207              | 6.393   | 107         | 111     | 82          | 84     | 74          | 73     | 76          | 75      | 18          | 18      |
| Median             | 2.593              | 2.813   | 0           | 0       | 5           | 9      | 0           | 0      | 2           | 1       | 0           | 0       |
| Standardabweichung | 8.911              | 9.022   | 162         | 164     | 118         | 123    | 125         | 126    | 118         | 119     | 31          | 31      |
| Summe              | 347.604            | 345.239 | 2.666       | 2.666   | 4.103       | 4.103  | 4.017       | 3.884  | 3.426       | 3.290   | 124         | 124     |

Beim **Verwaltungsbestand** an Wohnungen im Gesamtsample zeigt sich abermals eine breite Streuung, wobei wenige Unternehmen mit einem großen Bestand einer Mehrheit an kleinen Unternehmen mit einem geringen Bestand gegenüberstehen (siehe Abbildung 15). Ebenso ist ersichtlich, dass ein ganz kleiner Verwaltungsbestand mehrheitlich bei Genossenschaften zu finden ist, während diese zugleich eine größere Spannweite aufweisen. Im reduzierten Sample verändert sich kaum etwas, da neben den vier NAs nur eine Genossenschaft mit 258 Einheiten und eine AG mit 2.107 Einheiten ausgeschlossen werden. Beide sind verhältnismäßig klein und liegen unter dem Median des Gesamtsamples, wodurch im reduzierten Sample Mittelwert, Median und Standardabweichung leicht erhöht werden.

Abbildung 15 Wohnungen im Verwaltungsbestand



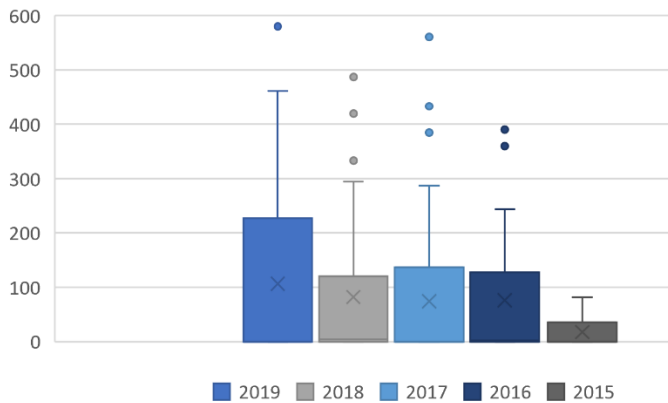
Quelle: Prüfberichte, eigene Darstellung. \*ein Ausreißer (51.707) bei den AGs wurde in der Darstellung entfernt

Auch wenn die Daten zur Neubauleistung aufgrund der mangelnden Qualität (insbesondere der hohen Anzahl an missing values) nur mit Vorsicht zu interpretieren



sind, zeigt Abbildung 16 eine relativ konstante Verteilung der Neubauleistung zwischen 2016 und 2019 (für das Jahr 2015 sind kaum Daten vorhanden, siehe Tabelle oben). Im reduzierten Sample ist die Datenlage annähernd gleich, da neben fünf NAs nur eine AG mit einer Neubauleistung von 133 bzw. 136 in den Jahren 2017 bzw. 2018 ausgeschlossen wurde.

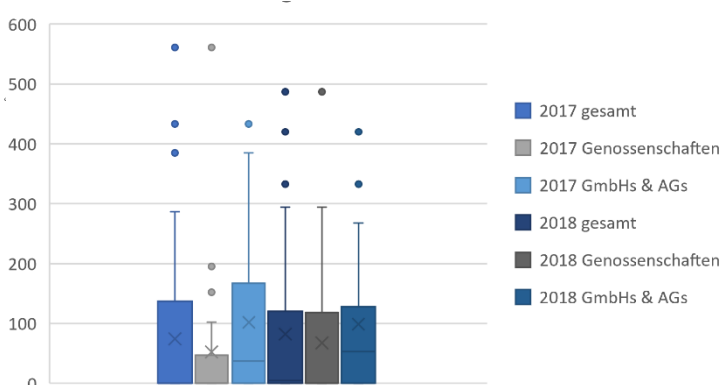
Abbildung 16 Neubauleistung 2015-2019



Quelle: Prüfberichte, eigene Darstellung.

Abbildung 17 zeigt die Neubauleistung in den Jahren 2017 und 2018 nach Rechtsform (da in diesen Jahren die Datenlage am besten ist). Während Genossenschaften 2017 eine sehr geringe Neubauleistung aufweisen, ist jene im Jahr 2018 vergleichbar mit jener von Kapitalgesellschaften. Auffällig ist, dass sich nur bei den Kapitalgesellschaften der Median deutlich von null unterscheidet, was darauf hindeutet, dass viele Genossenschaften keine Neubauleistung aufweisen.

Abbildung 17 Neubauleistung 2017-2019 nach Rechtsform



Quelle: Prüfberichte, eigene Darstellung.

## 6 Zusammenfassung

Der vorliegende Report unternimmt eine deskriptive Darstellung der gemeinnützigen Wohnbauträger in Wien, und damit eines sehr relevanten Teil-Segments des Wiener Wohnungsmarktes. Dazu wurden unterschiedliche Datenquellen zusammengeführt und relevante Variablen erstellt. Dabei geben die Variablen-Kategorien „Organisationsdaten“, „fiskalische Daten“ und „Wohnungen“ ein ganzheitliches Bild dieses Sektors.

Zusammenfassend zeigt sich über alle Variablen hinweg, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Wien aus ausgesprochen heterogenen Unternehmen besteht. Unterschiede ergeben sich insbesondere nach Rechtsform: So sind Genossenschaften gegenüber Kapitalgesellschaften in ihrem räumlichen Tätigkeitsbereich eingeschränkter, haben geringere Bilanzsummen und sind allgemein tendenziell kleiner, wie auch der Wohnungsbestand und die Neubauleistung deutlich machen. Dennoch ist eine große Streuung unabhängig von der Rechtsform zu beobachten, wobei insbesondere einzelne große Unternehmen die Streuung deutlich erhöhen.

Damit ermöglicht vorliegender Bericht eine detaillierte Darstellung des Feldes der gemeinnützigen Wohnbauträger in Wien, und kann eine Basis für weitere Forschungsarbeiten bilden.



## 7 Abbildungsverzeichnis

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1 Rechtsform .....                                   | 8  |
| Abbildung 2 Gründungsjahr .....                                | 8  |
| Abbildung 3 Gründungsjahr nach Rechtsform.....                 | 8  |
| Abbildung 4 Aktivität .....                                    | 9  |
| Abbildung 5 Unternehmenskontrolle nach Rechtsform .....        | 9  |
| Abbildung 6 Eigentümer .....                                   | 10 |
| Abbildung 7 Räumlicher Tätigkeitsbereich der Unternehmen ..... | 10 |
| Abbildung 8 Räumlicher Tätigkeitsbereich nach Rechtsform ..... | 10 |
| Abbildung 9 Bilanzsumme Aktiva.....                            | 12 |
| Abbildung 10 Fiskalische Daten.....                            | 12 |
| Abbildung 11 Umsatz nach Wohnungsbestand.....                  | 13 |
| Abbildung 12 Beschäftigte und Personalaufwand.....             | 13 |
| Abbildung 13 Beschäftigte nach Rechtsform.....                 | 13 |
| Abbildung 14 Genossenschaftsmitglieder.....                    | 14 |
| Abbildung 15 Wohnungen im Verwaltungsbestand .....             | 14 |
| Abbildung 16 Neubauleistung 2015-2019.....                     | 15 |
| Abbildung 17 Neubauleistung 2017-2019 nach Rechtsform .....    | 15 |

## 8 Tabellenverzeichnis

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1 Variablen-Übersicht .....                   | 4  |
| Tabelle 2 Datenberichtigungen und -ergänzungen.....   | 6  |
| Tabelle 3 Fiskalische Variablen – Kennzahlen I.....   | 11 |
| Tabelle 4 Fiskalische Variablen – Kennzahlen II ..... | 11 |
| Tabelle 5 Wohnungen Variablen – Kennzahlen.....       | 14 |

## 9 Endnoten

<sup>i</sup> Zugriff unter: [https://public.tableau.com/profile/gemeinnuetzige#!/vizhome/GBV\\_Verbandsstatistik2020/Uebersicht](https://public.tableau.com/profile/gemeinnuetzige#!/vizhome/GBV_Verbandsstatistik2020/Uebersicht) [04.04.2023]

<sup>ii</sup> Carina Altreiter & Katharina Litschauer (2022). Strategies of Capital Accumulation in Times of Land Scarcity. A Field Perspective on Social Housing Construction in Vienna, Forum for Social Economics, DOI: 10.1080/07360932.2022.2125423. Zugriff unter: <https://doi.org/10.1080/07360932.2022.2125423> [04.04.2023]

<sup>iii</sup> Zugriff unter: [https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Mitglieder\\_des\\_Verbands/](https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Mitglieder_des_Verbands/) [04.04.2023]

<sup>iv</sup> Zugriff unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/aufsicht/pruefberichte/> [04.04.2023]

<sup>v</sup> Der Zugriff erfolgte über das öffentliche Firmenbuch-Verzeichnis, das unternehmensrelevante Daten von in Österreich eintragungspflichtigen Unternehmen gegen Gebühr bereitstellt.

<sup>vi</sup> Eine der älteren Gemeinnützigen (GN45) hat als Gründungsdatum 1921, wenngleich sie 1992 ihre Rechtsform in eine GmbH

änderte. Sie geht als GmbH mit Gründungsdatum 1921 in den Datensatz ein, um sowohl ihr historisches Bestehen als auch die wirtschaftlichen Eigentumsverhältnisse einer Kapitalgesellschaft berücksichtigen zu können.

<sup>vii</sup> Die Variable „Aktivität“ wurde aus den Variablen Neubau und operative Kontrolle, sowie Daten zu Teilnahmen an Bauträgerwettbewerben gebildet. Bestandsverwalter sind jene die weder eine Neubauleistung noch Teilnahmen bei Bauträgerwettbewerben aufweisen. Unselbstständige sind jene die keine operative Kontrolle haben UND keine Bestandsverwalter sind. Alle übrigen werden als aktive Bauträger eingestuft. GN23 hat Neubauleistung (21) jedoch keine operative Kontrolle (NEIN V) und wurde entsprechend als Bestandsverwalter eingestuft.

<sup>viii</sup> GBV (2016). 70 Jahre Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, S. 34-38. Zugriff unter: <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Preview%5fimages/festschrift%2epdf?exp=13947&fps=ecd5ee0f5073af19ac84baadf23c16506470710f> [04.04.2023]