

AK Wohnumfrage 2025: Wohnkosten bleiben hohe Belastung

Vorarlberger Wohnpolitik braucht mehr Treffsicherheit

26. Juni 2025

AK Wohnumfrage 2025

- 2.400 Teilnehmer:innen
- über 650 Kommentare

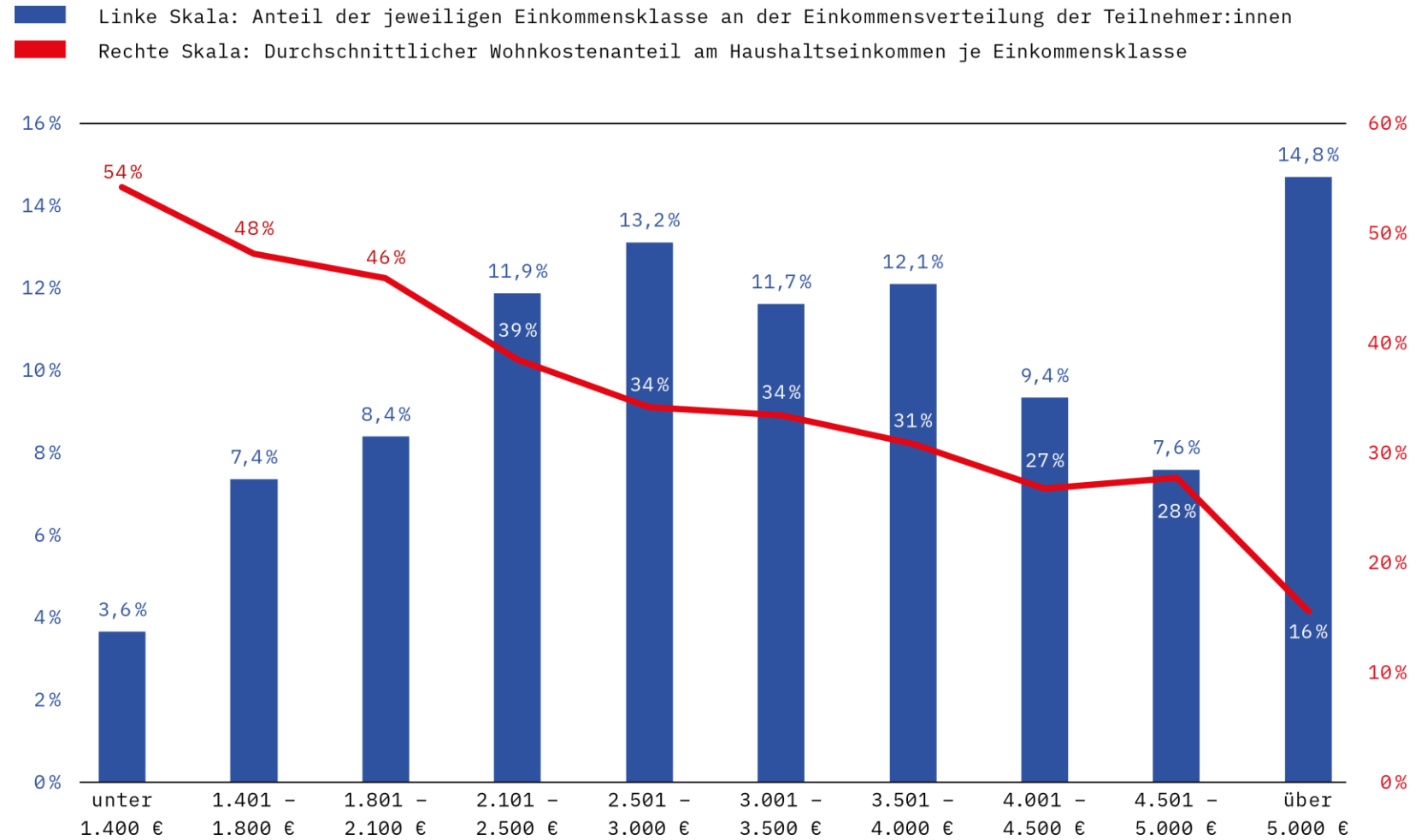
Anhaltend hohe Belastung –
keine Verbesserung in Sicht



Wohnkosten- anteil konstant hoch

Anstieg bei unteren
drei Einkommensstufen
gegenüber 2024

Einkommensverteilung der Umfrage-Teilnehmer:innen
und Wohnkostenbelastung



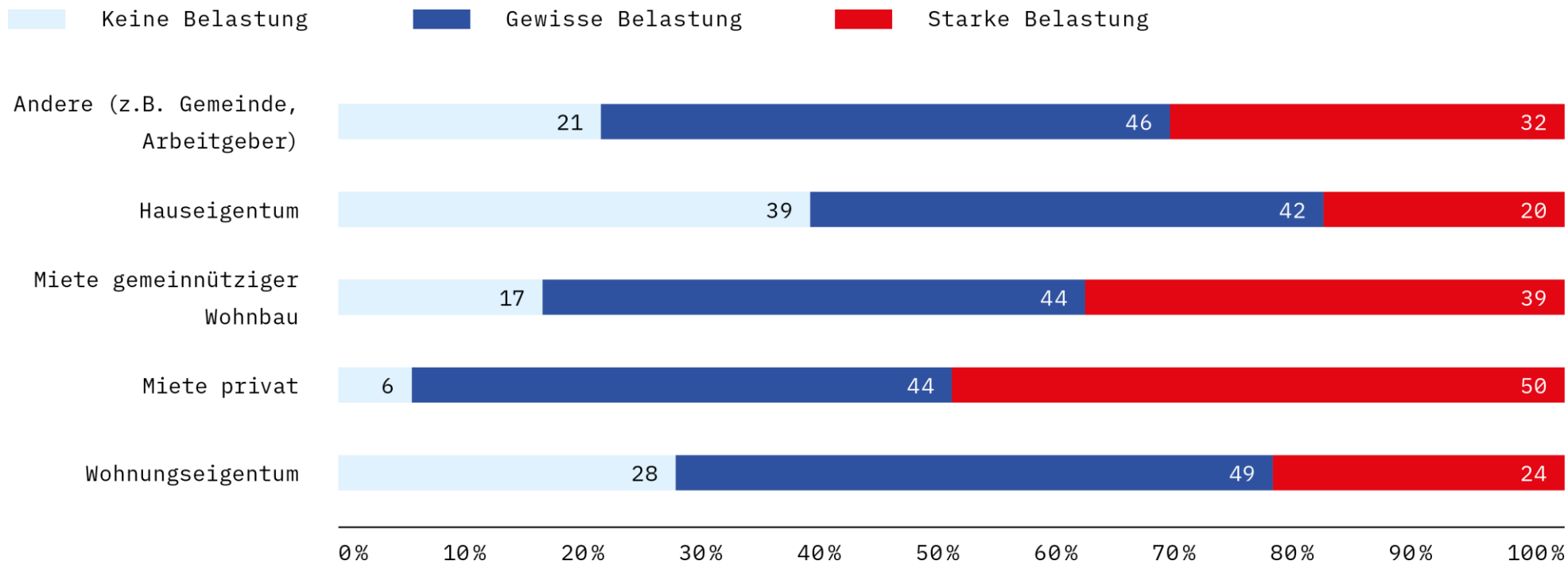
Private Mieten am stärksten belastet

→ 42 %: Wohnkosten > 40 % des verfügbaren Einkommens

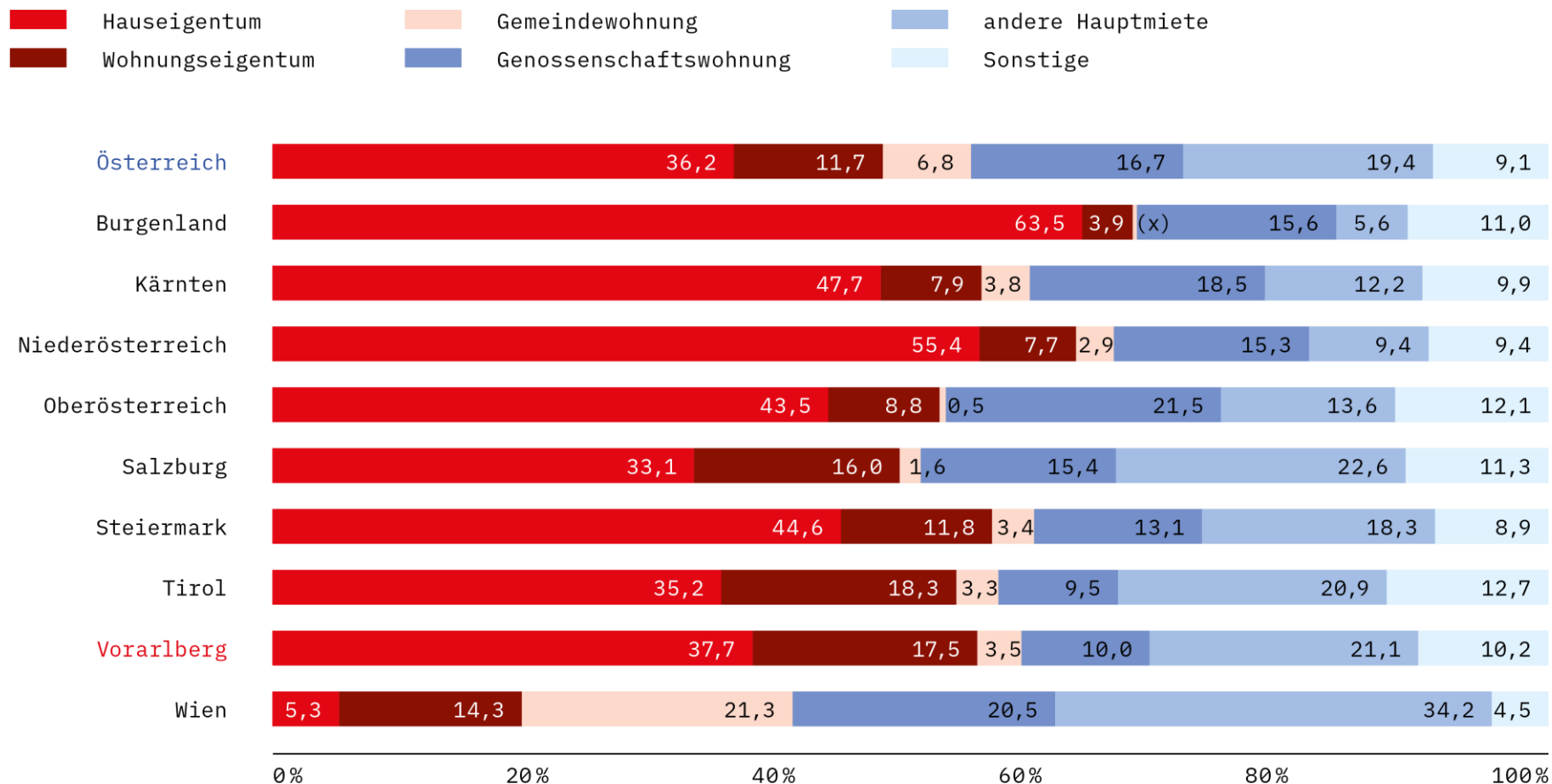
→ Im Schnitt: Wohnkosten = 38 % des verfügbaren Einkommens

Subjektive Wohnkostenbelastung nach Wohnrechtsverhältnis

→ 94% subjektiv durch Wohnkosten belastet



Hauptwohnsitze nach Rechtsverhältnis im Bundesländervergleich 2024



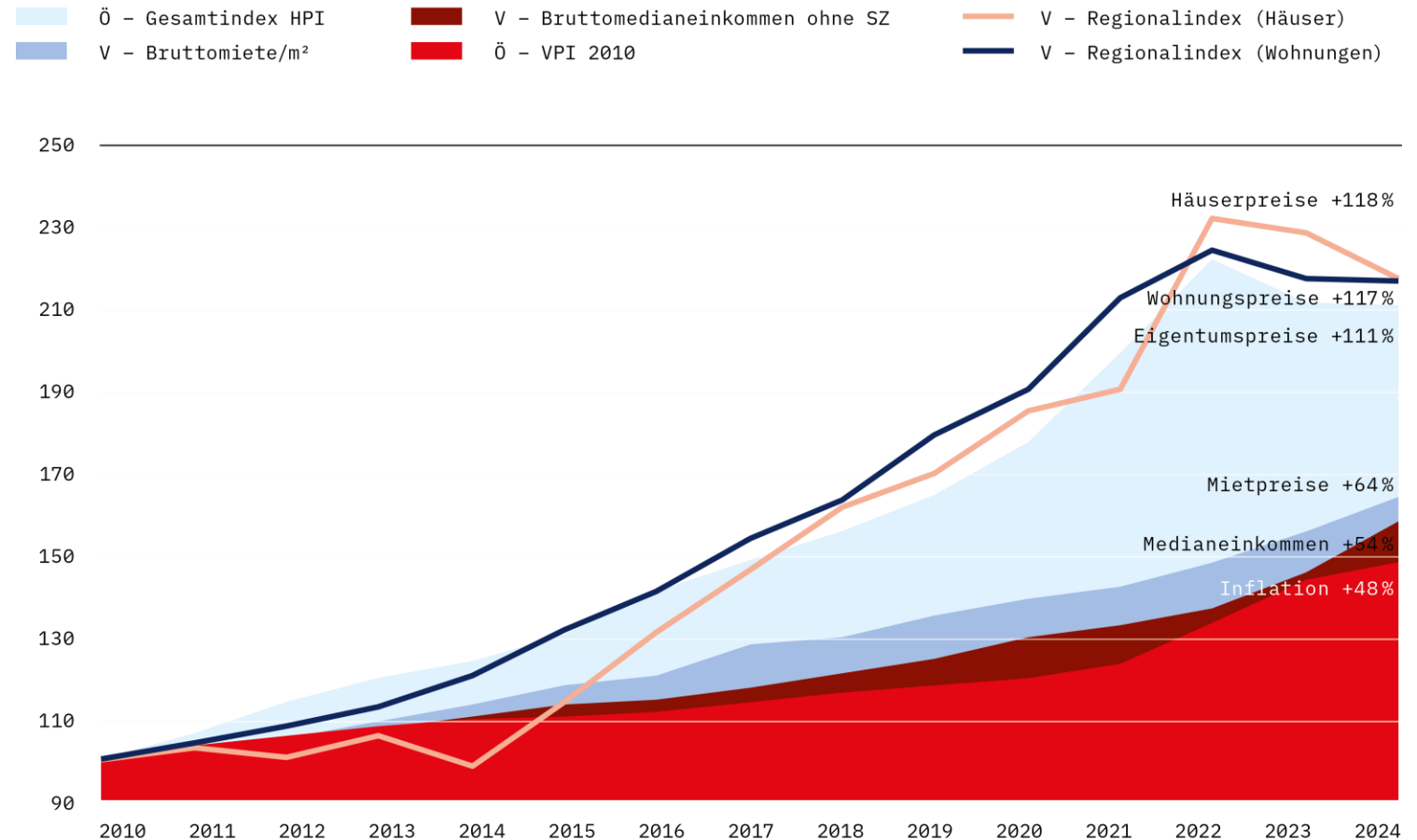
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus
Anmerkung: Bei (x) zu geringe Fallzahl

Durchschnittspreise in Vorarlberg 2024

- **Eigentumswohnungen**
Platz 1 vor Wien
- **Grundstücks- und Häuserpreise**
Platz 2 nach Wien
- **Mieten**
Platz 3 nach
Tirol und Salzburg

Quelle: Statistik Austria

Entwicklung der Preise für Eigentum,
Miete, Inflation und Einkommen



Quelle: Statistik Austria; HV-SV-Einkommensdaten 2010-2024; eigene Berechnungen;
Anmerkung: Indexierung (2010 = 100); Die HV-SV-Daten unterscheiden nicht nach Anstellungsausmaß
und bilden dementsprechend alle in Vorarlberg unselbstständig Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigten ab;
Wert für Einkommensentwicklung 2024 auf Basis des Tariflohnindex (8,5%) geschätzt

Wohnpolitische Lenkungsinstrumente des Landes

- Fördermittel für privaten und öffentlichen Wohnbau
- Grundverkehr
- Raumplanung

Wichtiger Hebel - Wohnbauförderung



Wohnbauförderung Kosten- und Preisgrenzen

Kommentar aus Umfrage:

„Staatliche Förderung bei Hauskauf wird einfach auf Wohnungs-/Hauspreis aufgeschlagen. Das ist nicht zielführend“

Neubauförderungsrichtlinie – privater Wohnbau

- Pauschalpreisgrenze von 7.500,– Euro pro m² Wohnnutzfläche ohne Nachweis von Lift, Garage, Gartenanteil, Balkon, Terrasse, Gemeinschaftsräumen (wurde 2024 um 30 % auf diesen Betrag angehoben) höhere Grenzen bei Einzelnachweisen
- Preisgrenzen netto bis 12% höher als im geförderten gemeinnützigen Wohnbau
- Grundkostenanteil vorarlbergweit gleich hoch

Erforderlich

- Abschaffung von Pauschalpreisgrenzen
- Evidenzbasierte Baukostengrenzen
Kostenermittlung für Bauteile anhand abgerechneter Bauprojekte gemeinnütziger Bauvereinigen und Erfassung Baukostendatenbank
- Angleichung der Preisgrenzen an gemeinnützigen Wohnbau
- Grundkostenanteil nach Lage differenzieren

Fokus auf Sanierung

Kommentar aus Umfrage:

„Die kommende, leider immer dringendere umfangreiche Haussanierung bzw. Renovierung (Heizung, Fenster, Fassade, Küche, Bad, Dach) macht Angst!!!“

AK Wohnumfrage 2025 zeigt:

- > 2/3 aller Haushalte leben in Gebäuden älter als 25 Jahre
- Kommentare zeigen finanziellen Sorgen zahlreicher Eigentümer:innen wegen anstehender Sanierung

Land spart bei Sanierungsförderungen

- Zuschüsse
im Jänner 2025 halbiert (z.B. Eigentumswohnung von € 28.000,00 auf € 15.000,00),
ab Juli 2025 gestrichen
- Darlehen werden ab Juli 2025 mit € 100.000,00 gedeckelt
- Falsches Signal

Erforderlich

- Sanierungen besser fördern
- Thermische Gesamtsanierungen von Wohnanlagen forcieren

Gemeinnützige Mietwohnungen

Kommentar aus Umfrage:

„Alleinerziehend mit zwei Kindern wird man bei Wohnungsbesichtigungen erst gar nicht mehr eingeladen. Schwierig bei mittlerem Einkommen eine geförderte Gemeindewohnung zu bekommen. Warte nun seit 3 Jahren.“

**Angebot knapp – per 31.12.2024 wieder
5.308 Haushalte auf den Wartelisten**

→ Nur in Vorarlberg befristete Wohnungsvergabe auf maximal 10 Jahre

**Per 1.1.2025 – Einkommensgrenzen erhöht
auf 80% der Grenzen für geförderten privaten Wohnbau**

→ 1 Person: € 3.200,— netto inkl. Sonderzahlung

→ 2 Personen: € 5.600,—

→ 3 Personen und mehr: € 6.600,—

Erforderlich

→ Bereitstellung von nachhaltig bezahlbarem Wohnraum für breitere Bevölkerungsschicht als bisher

→ Für preisdämpfenden Effekt auf private Mieten

Gemeinnütziger Wohnbau

Ergebnis der Umfrage:

- 12% leben in gemeinnütziger Mietwohnung
- + > 30% würden gerne in eine ziehen
- nur 3% auf Wohnungswerberliste

Wohnungswerberprogramm

- Lückenhafte Grundlage für Bedarfsermittlung und Bauprogramm für gemeinnützige Wohnbauträger

Grunderwerb

- Gemeinnützige Bauvereinigungen im Wettbewerb mit privaten Investoren
- Neuer Bodenfonds - Nutzen für Gemeinnützige?

Raumplanung

- Vorbehaltsfläche „förderbarer Wohnbau“
kein langfristiger Schutz vor Spekulation mit Immobilien

Erforderlich

- Lückenlose Bedarfserhebung und Bedarfsprognose
- Bessere Rahmenbedingungen in Grundverkehr und Raumplanung
- Strategie zur bedarfsgerechten Erhöhung des Angebots

Wohnbaukonjunktur- Paket des Bundes „Wohnbaumilliarde“

Kommentar aus Umfrage:

„Wir wohnen in einer Gemeindewohnung, welche 2016 von der WBS als Miet-Kauf-Immobilie angeboten wurde. Ohne diese wunderbare Wohnmöglichkeiten wären wir damals als junge Familie mit geringem Gehalt, sowie heute als 5-köpfige Familie inkl. Hund völlig aufgeschmissen gewesen. Wir sind so dankbar in einer Neubauwohnung der WBS wohnen zu dürfen und freuen uns darauf, die Wohnung, in der wir leben, zu kaufen.“

Zusätzliche Bundesmittel für 2024-2026

- 17,4 Mio. Euro für gemeinnützige Mietwohnungen
- 17,4 Mio. Euro für leistbare Eigentumswohnungen
- 8,14 Mio. Euro für Sanierung gemeinnütziger Mietwohnungen

wahlweise als Darlehen oder nicht rückzahlbare Zuschüsse

Entschluss Land: > 14 Mio. Euro für Darlehen statt Zuschüsse zur Schaffung leistbaren Eigentums

Erforderlich

- Mittel zur Schaffung leistbaren Eigentums nur als Zuschüsse für mehr gemeinnützige Mietwohnungen mit Kaufoption nutzen
- Günstigeres und transparenteres Miet-Kauf-Modell neu der VOGEWOSI
- Bundesmittel für Neubau und Sanierung abholen
- Bundesmittel für Zinsstützung von Bankdarlehen abholen

Wohnbaufördermittel zweckgewidmet und nachhaltig einsetzen

Kommentar aus Umfrage:

„Viel zu hohe Mieten. Keine Möglichkeit auf Eigentum ohne Eigenmittel, obwohl wir schon so hohe Miete bezahlen und es lieber für ein Eigenheim ausgeben würden. Keine Beihilfen, obwohl es wirklich immer sehr knapp ist. Befristete Verträge. In einem Wort... Katastrophal“

Vorarlberg 2018-2023

- 333,4 Mio. Euro Wohnbauförderungsbeiträge aus Löhnen und Gehältern
- Ausgaben für Wohnbauförderung grundsätzlich aus Rückflüssen, zweckgebundenen Bundesmitteln und sonstigen Einnahmen wie Zinserträgen finanziert (siehe Rechenschaftsberichte)
- Fast 98 Prozent der eingenommenen Summe an Wohnbauförderungsbeiträgen (326,5 Mio. Euro) flossen in das allgemeine Landesbudget

Erforderlich

- Wohnbauförderungsbeiträge und Rückflüsse und Zinserträge zweckwidmen

Schlussfolgerungen

- Wohnpolitik des Landes ohne Weitsicht
- Konsolidierung verlangt nach Transparenz und sozialer Treffsicherheit
 - Transparente Baukostendatenbank
 - Mehr leistbare Wohnungen
- Fokus auf Wohnkostenbelastung zentral für langfristige Strategie
- Bild des gemeinnützigen Wohnbaus
 - Stigmatisierung
 - Anteil erhöhen
- Ziel leistbares Wohnen bei allen Förderungen
 - Zweckwidmung
 - Entsprechende Gewichtung der eingesetzten Mittel

AK Wohnumfrage 2025: Wohnkosten bleiben hohe Belastung

Vorarlberger Wohnpolitik braucht mehr Treffsicherheit

26. Juni 2025