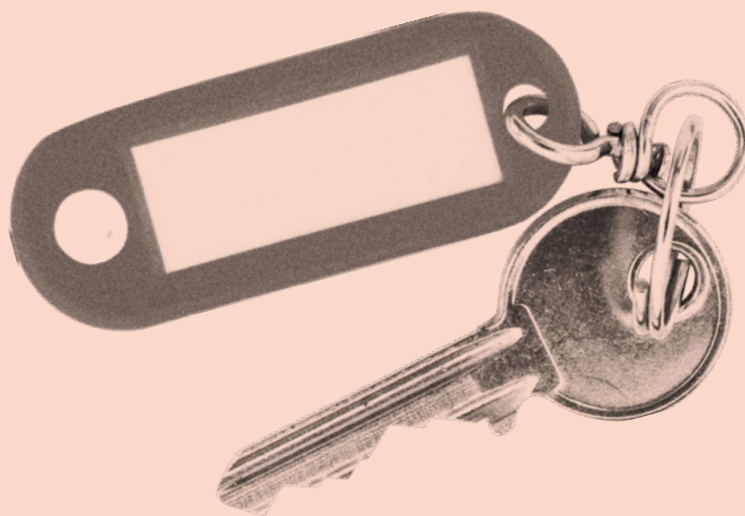




Gemeinnütziger Wohnbau und gemeinnütziges Wohnen

IM ÜBERBLICK

Herausforderung

Leistbarer Wohnraum ist eine zentrale soziale Herausforderung. Hohe Immobilienpreise, Wohn- und Baukosten und sozioökonomische Ungleichheiten verschärfen die Notwendigkeit, das Potenzial des gemeinnützigen Wohnbaus in Vorarlberg in größerem Umfang als bisher auszuschöpfen.

Analyse

Das österreichische Modell der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gilt europaweit als Vorzeigemodell für die Schaffung von bezahlbarem angemessenem Wohnraum. Trotz der hohen Marktmieten und der dynamisch gestiegenen Immobilienpreise ist Vorarlberg österreichweit Schlusslicht, wenn es um das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen geht.

Handlungsempfehlungen

Der Ausbau des gemeinnützigen Wohnsegments bringt mehr günstigen Wohnraum, stärkt die Kaufkraft der Haushalte, wirkt preisdämpfend auf den privaten Mietwohnungsmarkt und fördert die soziale Durchmischung und integrative Ortsentwicklung. Es sollten quantitative Ausbauziele entwickelt und die verfügbaren Mittel und Möglichkeiten im Land dafür eingesetzt werden, den gemeinnützigen Wohnbau zu stärken.

Autor des Abschnitts Analyse



Dr. Gerald Kössl

**Österreichischer Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen – Revisionsverband**

Gerald Kössl studierte Soziologie in Wien und Kopenhagen und schrieb sein Doktorat am Goldsmiths College der Universität London. Von 2014 bis 2018 arbeitete er im Research Team des Englischen Dachverbands für Housing Associations (National Housing Federation).

Kontakt

gkoessl@gbv.at
www.gbv.at

Impressum

Herausgeber:
AK Vorarlberg
Widnau 4
6800 Feldkirch
Österreich
T +43 (0)50 258-0
kontakt@ak-vorarlberg.at
ak-vorarlberg.at

Redaktion:
Dr.in Ulrike Stadelmann
Abteilung Interessenspolitik, AK Vorarlberg

Druck: Thurnher Druckerei GmbH, 6830 Rankweil
Stand: Jänner 2026

Motivation der AK

Der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen fungiert österreichweit einerseits als genossenschaftlicher Revisionsverband und andererseits als Interessensvertretung. Als Interessensvertretung ist der Verband zuständig für Gesetzesinitiativen, Begutachtung von Gesetzesvorlagen, Mitwirkung in Gremien und Arbeitskreisen, Öffentlichkeitsarbeit, Schulung und Weiterbildung sowie für Information und Beratung der Mitgliedsunternehmen. Der Verband ist auch Mitglied bei Housing Europe, dem europäischen Dachverband der gemeinnützigen, sozialen und öffentlichen Wohnungswirtschaft.

Dr. Gerald Kössl ist wohnwirtschaftlicher Referent im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Von der AK Vorarlberg wurde er eingeladen, die Wohnungsgemeinnützigkeit und ihr Potenzial mit Blick auf Vorarlberg zu erläutern.

Herausforderung

Das Potenzial der Wohnungsgemeinnützigkeit erkennen und ausschöpfen

Leistbarer Wohnraum ist eine der zentralen sozialen Herausforderungen unserer Zeit. In Österreich spielt der gemeinnützige Wohnbau dabei eine Schlüsselrolle: Rund ein Viertel aller Haushalte lebt österreichweit in gemeinnützigen oder kommunalen Mietwohnungen, die der Spekulation weitgehend entzogen sind und damit in dauerhaft sicheren und leistbaren Wohnverhältnissen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) agieren als Akteure eines „dritten Sektors“ neben dem kommunalen und gewerblichen Wohnbau. Ihr gesetzlich verankerter Auftrag zur Gemeinwohlorientierung verpflichtet sie dazu, Mieten kostendeckend zu kalkulieren, Gewinne zu begrenzen und Überschüsse in den Neubau oder die Sanierung von Wohnungen zu reinvestieren.

Dieses Modell garantiert nicht nur langfristig leistbare Mieten und soziale Stabilität, sondern entfaltet auch wesentliche ökonomische Wirkungen: Es stärkt die Kaufkraft der Haushalte, wirkt preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt und reduziert staatliche Ausgaben für Wohnbeihilfen. Darüber hinaus trägt der gemeinnützige Wohnbau zu einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung, einer sozialen Durchmischung und einer integrativen Raumplanung bei. Angesichts steigender Baukosten, wachsender Wohnungsnachfrage und sozioökonomischer Ungleichheiten gewinnt seine Rolle weiter an Bedeutung und ist auch international zu einem Vorzeigemodell geworden. Dieses Policy Paper soll dabei helfen, die Funktions- und Wirkungsweisen des gemeinnützigen Wohnbaus besser zu verstehen. Das Potenzial der Wohnungsgemeinnützigkeit geht über die Bekämpfung von Wohnungsnot weit hinaus.

Vorarlberg: Starke Wohnkostenbelastungen, wachsender Wohnbedarf und sozioökonomische Ungleichheiten in der Bevölkerung – drei gute Gründe für den Ausbau des gemeinnützigen Wohnbausektors.

Analyse

Die Rolle von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist in den Bundesländern unterschiedlich

Österreichweit wohnen 700.000 Haushalte (rund 1,2 Millionen Menschen) in gemeinnützigen Mietwohnungen. Das entspricht 17 % aller Hauptwohnsitze. Weitere rund 7 % der Haushalte (etwa 280.000) leben in kommunalen Mietwohnungen. Damit wohnt rund ein Viertel aller Haushalte in einer Wohnform, die jeglicher Spekulation entzogen ist.

Ein Fünftel (20 %) aller Haushalte mietet privat; 8 % davon in einer preisregulierten Mietwohnung (z. B. nach Richtwertmiete oder Kategoriemiete vermietet) und 12 % in einer Mietwohnung ohne Preisregulierung.

Knapp die Hälfte (48 %) aller österreichischen Haushalte leben im Eigentum; 36 % davon im Hauseigentum und 12 % im Wohnungseigentum. Bei den Haushalten im Wohnungseigentum ist davon auszugehen, dass sich etwa die Hälfte davon in Verwaltung einer GBV befindet.¹

Die restlichen 9 % entfallen auf sonstige Rechtsformen, wie etwa Untermiete, Dienstwohnungen oder mietfreie Wohnungen.

Allgemein ist zu beobachten, dass urbane Gebiete einen höheren Mieter:innenanteil aufweisen, während ländliche Gebiete stärker vom (Haus-)Eigentum geprägt sind. Auffallend ist jedoch, dass auch in kleinen und mittelgroßen Städten der gemeinnützige Sektor eine zentrale Säule in der Versorgung mit sicheren und leistbaren Mietwohnungen ist, da der Anteil an privaten und kommunalen Mietwohnungen deutlich geringer ausfällt.

Vorarlberg weist mit nur 10 % einen der geringsten Anteile des gemeinnützigen Mietsektors am regionalen Wohnungsmarkt auf. Auch der Anteil des kommunalen Wohnbaus liegt mit nur 3 % unter dem österreichischen Durchschnitt.

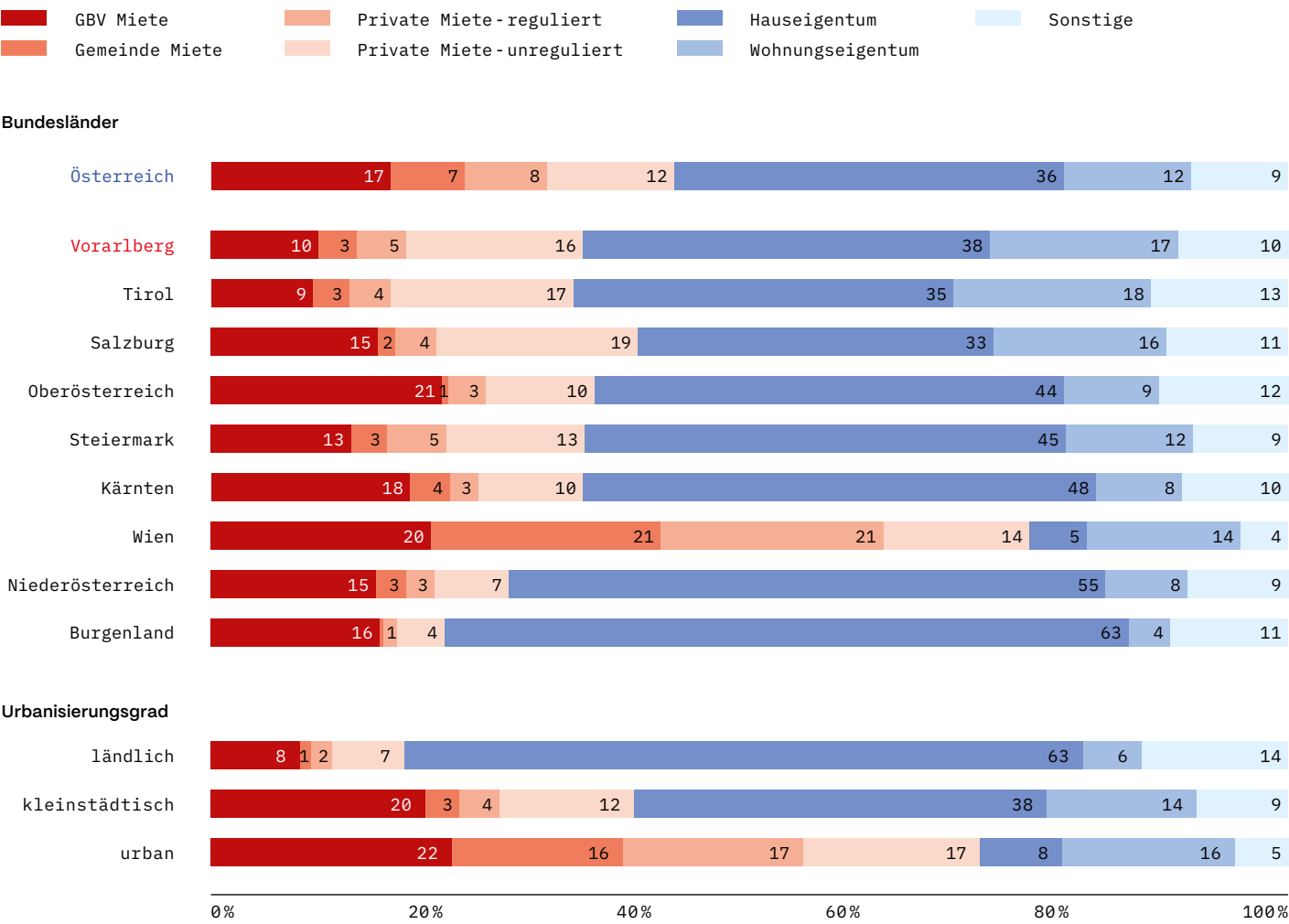
Dagegen nimmt der private bzw. gewerbliche Mietsektor eine bedeutendere Stellung ein, insbesondere der unregulierte private Mietsektor. 16 % aller Vorarlberger Haushalte leben im unregulierten privaten Mietsektor und weitere 5 % im regulierten Segment.

Überdurchschnittlich hoch ist auch der Eigentumsanteil mit 55 %, wobei insbesondere der Anteil des Wohnungseigentums mit 17 % deutlich höher liegt als im Österreichdurchschnitt.

¹ Laut Erhebung des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen gibt es aktuell 300.000 GBV verwaltete Eigentumswohnungen. Nachdem davon auszugehen ist, dass sich ein Teil dieser Eigentumswohnungen in privater Vermietung befindet, kann man daher annehmen, dass in etwa die Hälfte der laut Mikrozensus 490.000 (selbstgenutzten) Eigentumswohnungen von einer GBV verwaltet werden.

In Vorarlberg leben viel mehr Haushalte in privater Miete als in gemeinnützigen oder Gemeindewohnungen

Rechtsformen am österreichischen Wohnungsmarkt nach Urbanisierungsgrad und Bundesland, 2024

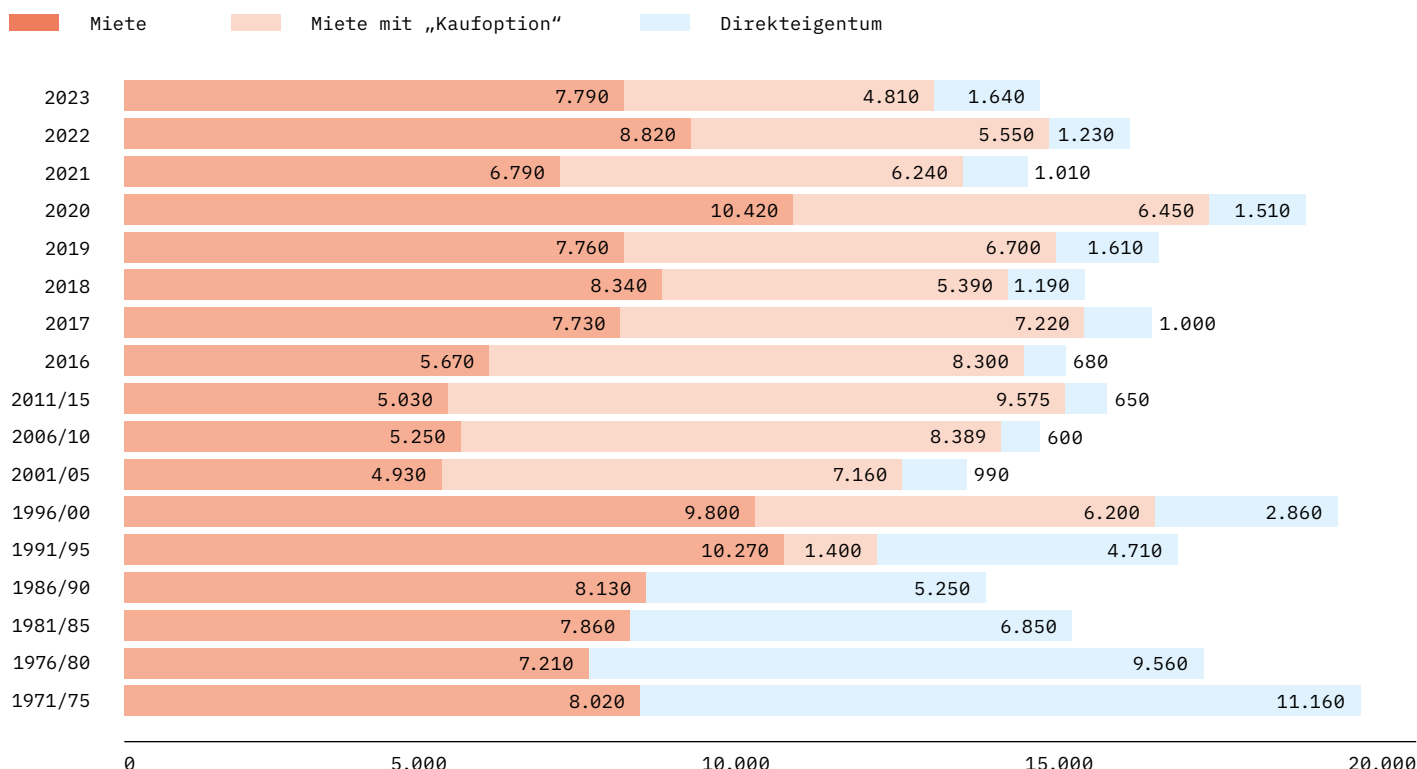


Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

Vorarlberg 2024: Über zwei Drittel der Wohnungen des privaten oder gewerblichen Mietwohnungsmarktes sind von der Regulierung der Miethöhe und der Betriebskosten durch das Mietrechtsgesetz ausgenommen, das betrifft fast 29.000 Hauptwohnsitzhaushalte.

Gemeinnützige Bautätigkeit legt den Schwerpunkt auf den Bau von Mietwohnungen, mit und ohne Kaufoption

Gemeinnützige Fertigstellungen in Österreich nach Rechtsform, 1971 bis 2023



Quelle: GBV-Verbandsstatistiken

Anmerkung: Fertigstellungen inkludieren nur jene in eigenen Bauten und nicht für Dritte errichtete Wohnungen.

Das macht die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) zu etwas Besonderem

GBVs schaffen Miet- und Eigentumswohnungen

GBVs verwalten und errichten neben den „klassischen“ Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen, die entweder im Direktkauf oder im Rahmen der nachträglichen Eigentumsübertragung erworben werden können.² Zweitens werden je nach regionalem Kontext oft auch als „Kaufoptionswohnungen“ oder als „Mietkaufwohnungen“ bezeichnet. Von den rund 15.000 bis 16.000 Wohnungen, die jährlich von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) fertiggestellt werden – das entspricht einem Marktanteil von etwa 25 % –, liegt der aktuelle Schwerpunkt auf dem Bau von Mietwohnungen, teils mit, teils ohne spätere Kaufoption. 47 % aller gemeinnützig errichteten Wohnungen des letzten Jahrzehnts (2014–2023) waren Mietwohnungen ohne Kaufoption, 46 % aller Fertigstellungen waren Mietwohnungen

mit Kaufoption und 7 % waren Wohnungen, die direkt (nach Fertigstellung) ins Eigentum übertragen wurden. Bis dato wurden etwa 29 % aller jemals errichteten Mietwohnungen mit Kaufoption auch tatsächlich verkauft.

Österreichweit verwalten GBVs neben den rund 700.000 Mietwohnungen mittlerweile auch mehr als 300.000 Eigentumswohnungen, teils in separaten Eigentumsbauten oder, insbesondere bei jenen, die im Rahmen der Kaufoption erworben wurden, zunehmend auch in sogenannten „Mischobjekten“, wo es im gleichen Gebäude Miet- und Eigentumswohnungen gibt. In Vorarlberg gibt es neben den rund 22.000 gemeinnützigen Mietwohnungen auch etwa 7.000 gemeinnützig verwaltete Eigentumswohnungen.

² Die Voraussetzungen und Preisbildung für die nachträgliche Übereignung ins Wohnungseigentum sind im WGG §15b – §15e geregelt.

GBVs sind als Akteure des dritten Sektors dem Gemeinwohl verpflichtet

Der gemeinnützige Sektor bildet also neben dem gewerblichen (renditegetriebenen) und dem kommunalen (öffentlichen) Wohnbau einen separaten dritten Sektor am österreichischen Wohnungsmarkt. International gilt dieser Sektor mittlerweile als Vorzeigemodell, wie diverse Studien der OECD (2020, 2021 und 2025) und wohnungspolitische Debatten aus anderen europäischen Ländern belegen (Salto und SWZ 2025).

Ein wesentlicher Aspekt des Verständnisses des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich liegt in seinem spezifischen Rechtsrahmen, dem **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**. Dieses sektorspezifische Gesetz regelt zentrale Bereiche der Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBVs), darunter Geschäftspraktiken, Prüfungspflichten, aber auch Instandhaltung, Mietfestsetzung sowie die Vermögensbindung. Die Definition der Wohnungsgemeinnützigkeit umfasst allerdings nicht nur die rechtliche und finanzielle Regulierung, sondern verweist explizit auf eine Gemeinwohlorientierung.

Diese normative Verankerung hebt hervor, dass die Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen nicht auf individuelle Gewinnmaximierung, sondern auf die dauerhafte Sicherstellung leistbaren Wohnraums als Beitrag zum gesellschaftlichen Gemeinwohl ausgerichtet ist.

Diese Gemeinwohlorientierung ist in WGG §1 (2) als Wesensbestandteil der Wohnungsgemeinnützigkeit festgelegt:

„Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.“

Gemeinnütziger Wohnbau ist auf die dauerhafte Sicherstellung leistbaren Wohnraums ausgerichtet, gewerblicher Wohnbau auf die Erwirtschaftung des maximalen Gewinns.

Der Antrag zum Verleih des Status „Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV)“ kann grundsätzlich von jedem Bauträger gestellt werden, sofern dieser die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen, die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegt sind, erfüllt. Zwar profitieren GBVs sowohl in ihrer Kern- als auch in ihrer Nebentätigkeit von einer Körperschaftssteuerbefreiung, zugleich sind sie jedoch strikt an die im WGG festgelegten Verpflichtungen gebunden (z. B. kostendeckende Entgeltberechnung). Im Zentrum der Gemeinnützigkeit steht die Sicherstellung leistbaren Wohnraums durch Gewinnbeschränkung, Kostenmiete und die Reinvestition sämtlicher Überschüsse im Sinne der Vermögensbindung. Diese Grundsätze sind nicht nur gesetzlich verankert, sondern unterliegen zudem einer jährlichen Prüfung.

So können GBVs Leistung sicherstellen

Kostendeckende Mieten und Gewinnbegrenzung

Das Konzept der Kostenmiete verpflichtet GBVs, Mieten so festzulegen, dass sie ausschließlich der tatsächlichen Aufwendungen für Planung, Errichtung, Finanzierung und Verwaltung eines Bauvorhabens decken. Eine Abweichung – sei es durch über- oder unterkostendeckende Mieten – ist unzulässig. Dieses Modell verfolgt zwei Ziele: Es gewährleistet die finanzielle Nachhaltigkeit der GBVs, da Unterpreisung ihre langfristige Stabilität gefährden würde, und verhindert zugleich Mietsteigerungen aufgrund gewinnorientierter Interessen. Die Wohnungsgemeinnützigkeit verfolgt somit einen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter:innen und Mieter:innen.

Die Kostenmiete wird auf der Ebene einzelner Gebäudeeinheiten berechnet, die jeweils als eigenständige Rechnungseinheit gelten; eine Quersubventionierung zwischen Gebäuden ist ausgeschlossen. Die Berechnung der Entgelte im gemeinnützigen Sektor ist klar in § 14 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) festgelegt. Demnach dürfen gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) bei der Mietkalkulation ausschließlich tatsächlich anfallende Aufwendungen berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere die Tilgung und Verzinsung von Fremdmitteln (z. B. Wohnbauförderungs- oder Bankdarlehen), Baurechtszinse, der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB), Verwaltungs- und Betriebskosten, eine begrenzte Rücklagenbildung sowie die Umsatzsteuer, die in Österreich für Wohnungen 10 % beträgt.

Besonders hervorzuheben für die langfristige Bewirtschaftung der gemeinnützigen Objekte ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Der EVB ist ein gesetzlich geregelter Bestandteil der Miete im gemeinnützigen Wohnbau. Er wird monatlich eingehoben und ausschließlich für Instandhaltungen sowie Verbesserungen der jeweiligen Wohnhausanlage verwendet – etwa für Dach- oder Liftsanierungen, thermische Maßnahmen oder Gemeinschaftseinrichtungen. Auf diese Weise werden die Wohnqualität gesichert und größere Sanierungen finanziert, um Mieterhöhungen bei Sanierung zu verhindern oder bestmöglich abzufedern.

Eigenkapitalaufbau und Vermögensbindung

Zur Sicherung der langfristigen Stabilität sieht das WGG darüber hinaus den Aufbau gemeinnützigen Eigenkapitals vor. Überschüsse sind nur in wenigen, klar definierten Fällen zulässig: zum einen durch die Verzinsung des eingebrachten Eigenkapitals, zum anderen durch die Einhebung einer sogenannten „Grundmiete“, sobald sämtliche Darlehen vollständig getilgt sind. Der überwiegende Teil dieser Überschüsse ist zweckgebunden für den Neubau oder die Sanierung gemeinnütziger Wohnungen einzusetzen. Diese Zweckbindung des erwirtschafteten gemeinnützigen Vermögens wird auch als Vermögensbindung bezeichnet.

Begrenzte Ausschüttungsmöglichkeit

Eigentümer:innen von GBVs haben Anspruch auf eine gesetzlich begrenzte Rendite von maximal 3,5 % pro Jahr auf das eingebrachte Grund- bzw. Stammkapital – nicht jedoch auf das gesamte Eigenkapital.³ Zu den typischen Eigentümern zählen institutionelle Akteure wie Banken, Versicherungen, Gewerkschaften und Körperschaften öffentlichen Rechts (z. B. Länder und Gemeinden). Diese Deckelung stellt sicher, dass Kapital langfristig an das Ziel des leistbaren Wohnens gebunden bleibt. Anstelle von Gewinnausschüttungen werden Überschüsse in neue Bauprojekte reinvestiert, was zugleich ökonomische Aktivität und Beschäftigung fördert.

**GBVs müssen Mieten kosten-
deckend kalkulieren, Gewinne
begrenzen und Überschüsse
in den Neubau bzw. Sanierung
von Wohnraum reinvestieren.**

³ Die Relation des Grund- bzw. Stammkapitals im Sektor beträgt zwischen 1:10 und 1:20. Das heißt, dass das Eigenkapital in etwa 10- bis 20-mal so hoch ist wie das (ursprünglich einbezahlte) Grund- oder Stammkapital.

Die gemeinnützigen Neubauprojekte werden von mehreren Seiten finanziert

Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) stehen im Wesentlichen vier Finanzierungsquellen zur Verfügung, die im Anschluss kurz erläutert werden. Das sind Bankdarlehen, Wohnbaufördermittel, das Eigenkapital der GBVs sowie Finanzierungsbeiträge der (künftigen) Mieter:innen. Als private Unternehmen können GBVs frei entscheiden, wie sie die Finanzierungen ihrer Neubau- oder Sanierungsprojekte strukturieren. Die konkrete Zusammensetzung hängt dabei von den Konditionen der Banken, der Verfügbarkeit von Fördermitteln sowie den Eigenmittelressourcen ab. Werden Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen, sind zudem häufig bestimmte Vorgaben für den Einsatz von Eigenkapital und Fremdkapital zu beachten. Im Neubau erfolgt die Finanzierung überwiegend durch Bank- und Förderdarlehen: Durchschnittlich stammen rund 30–50 % der Mittel von Banken, weitere 30–50 % aus der Wohnbauförderung (insbesondere rückzahlbare Förderdarlehen), 10–15 % aus Eigenmitteln der GBV und 5–10 % aus Finanzierungsbeiträgen der Mieter:innen.

1. Finanzierungsquelle Bankdarlehen

Wie andere Marktteilnehmer nehmen auch gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) Bankdarlehen auf, um neue Projekte zu finanzieren. Diese Darlehen sind in der Regel einem konkreten Neubauvorhaben zugeordnet und werden über die Mietzahlungen während der Vertragslaufzeit zurückgeführt. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 20 bis 30 Jahre. Im Jahr 2024 lag die Verzinsung von Bankdarlehen bei 3–4 % (GBV-Darlehenserhebung 2024). Damit ist sie deutlich höher als in der Niedrigzinsphase bis 2022, als sie nur 1–2 % betrug. Etwa die Hälfte der Darlehen ist fix, die andere Hälfte variabel verzinst. Werden zusätzlich Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen, schreiben die jeweiligen Förderrichtlinien der Bundesländer häufig vor, zu welchen Konditionen Bankdarlehen aufgenommen werden dürfen – insbesondere, welche Höchstzinssätze zulässig sind.

Eine besondere Rolle kommt den Wohnbaubanken zu. Dabei handelt es sich um spezialisierte Kreditinstitute, die Wohnbauanleihen emittieren, um Mittel für den leistbaren Wohnbau bereitzustellen. Diese Anleihen richten sich vor allem an Privatpersonen und sind bis zu einer Verzinsung von 4 % von der Kapitalertragsteuer (KESt) befreit. Der überwiegende Teil der Erlöse muss für die Errichtung oder Sanierung gemeinnütziger Wohnbauprojekte verwendet werden. Seit Gründung der Wohnbaubanken Anfang der 1990er-Jahre wurden rund die Hälfte aller Bankdarlehen an GBVs aus den Emissionserlösen dieser Institute bereitgestellt (siehe Kössl 2024a). Zunehmend gewinnen auch günstige Finanzierungen der Europäischen Investitionsbank an Bedeutung, die über nationale Geschäftsbanken an GBVs weitergeleitet werden.

2. Finanzierungsquelle Wohnbaufördermittel

Das österreichische System der Wohnbauförderung entstand im frühen 20. Jahrhundert. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde es stark ausgebaut, da privates Kapital knapp war. Ursprünglich war der Bund zuständig, später ging die Verantwortung schrittweise auf die neun Bundesländer über. Finanziert wird die Wohnbauförderung vor allem durch die sogenannte Wohnbauförderungsabgabe: Arbeitgeber und Arbeitnehmer leisten jeweils 0,5 % ihres Lohn- bzw. Gehaltsaufkommens, zusammen also 1 %. Eine zweite wichtige Einnahmequelle sind Rückzahlungen aus bestehenden Förderdarlehen. Seit 2018 sind diese Einnahmen allerdings nicht mehr zweckgebunden und können von den Ländern auch für andere Ausgaben verwendet werden. Insgesamt fließen den Ländern aus diesen beiden Quellen jährlich rund 2,6 Mrd. Euro zu. Dem stehen Ausgaben in Höhe von etwa 2 Mrd. Euro gegenüber (Durchschnitt der Jahre 2021–2023). Das bedeutet, dass insgesamt (über alle Bundesländer) rund 600 Millionen Euro jährlich mehr eingenommen als ausgegeben wird (Kössl 2024b). Die Situation ist jedoch von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich.

Die Ausgaben für die Wohnbauförderung sind in den letzten Jahren insgesamt zurückgegangen. Mitte der 1990er-Jahre lagen sie noch bei 2,4 Mrd. Euro (inflationsbereinigt 4,3 Mrd. bzw. 1,3 % des BIP). Bis 2022 sanken sie auf unter 2 Mrd. Euro (0,45 % des BIP). Erst 2023 kam es wieder zu einem leichten Anstieg.

Der Großteil der Wohnbaufördermittel wird als Wohnbauförderungsdarlehen vergeben, die sich durch die niedrige Verzinsung und die langen Laufzeiten auszeichnen. Wohnbauförderungsdarlehen haben Laufzeiten von bis zu 40 Jahren, in Vorarlberg ist sogar eine Laufzeit von 50 Jahren vorgesehen. Die Gewährung der Förderung ist an bestimmte Bedingungen geknüpft, zum Beispiel Miet- und Baukostenobergrenzen, Einkommensgrenzen für Bewohner:innen, ökologische Standards oder die Verpflichtung, die geförderte Wohnung als Hauptwohnsitz zu nutzen, um Spekulation zu verhindern. Da die Ausgestaltung Ländersache ist, unterscheiden sich die Regelungen zwischen den Bundesländern deutlich. Sie werden laufend an wirtschaftliche, soziale und politische Prioritäten angepasst.

3. Finanzierungsquelle GBV-Eigenkapital

Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit erlaubt über das Prinzip der reinen Kostendeckung hinaus die Erwirtschaftung begrenzter Überschüsse, die dem Aufbau des Eigenkapitals der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) dienen. Dieses Eigenkapital muss wiederum für gemeinnützige Zwecke – insbesondere für den Neubau – eingesetzt werden. In der Praxis wird es vor allem für den Ankauf von Grundstücken verwendet. Die Überschüsse entstehen im Wesentlichen aus zwei Quellen:

- Ausfinanzierter Altmietbestand: Sind alle Darlehen eines Objekts zurückgezahlt, darf die GBV anstelle der bisherigen Kreditrückzahlungen einen gesetzlich festgelegten Betrag pro Quadratmeter einheben. Dieser lag im Jahr 2025 bei 2,05 Euro (WGG § 17 Abs. 7a).
- Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals: Verwendet eine GBV Eigenmittel für ein Bauprojekt, darf sie diese im Rahmen der Kostenmiete mit 3,5 % verzinsen.

Der verpflichtende, gemeinnützige Einsatz des Eigenkapitals wird als Vermögensbindung bezeichnet. Deshalb sind rund 85 % des gesamten Eigenkapitals der Branche in Grundstücken oder Gebäuden gebunden, während nur ein kleiner Teil als liquide Mittel kurzfristig verfügbar ist.

4. Finanzierungsquelle Finanzierungsbeiträge der (künftigen) Mieter:innen

Die vierte Finanzierungsquelle gemeinnütziger Projekte sind die Beiträge der (zukünftigen) Mieter:innen. Diese Finanzierungsbeiträge verringern direkt den verzinsten Teil der Gesamtfinanzierung – also sowohl die Fremdmittel als auch das Eigenkapital der GBVs – und wirken dadurch mietsenkend. Beim Auszug aus der Wohnung werden die geleisteten Beiträge zurückerstattet, jedoch vermindert um eine jährliche Abschreibung von 1 % des Nominalwerts. Ein Beispiel: Wer zu Beginn des Mietverhältnisses 10.000 Euro einzahlt, erhält nach zehn Jahren bei Auszug 9.000 Euro zurück. Für Mieter:innen, die den Finanzierungsbeitrag zu Mietbeginn nicht aufbringen können, bieten manche Bundesländer Unterstützungsmodelle an. So stellt etwa das Land Wien sogenannte Eigenmittersatzdarlehen zur Verfügung, die über einen längeren Zeitraum mit niedriger Verzinsung rückgezahlt werden können. In den westlichen Bundesländern, wie auch Vorarlberg, wird in geringerem Maße auf Finanzierungsbeiträge zurückgegriffen. In Vorarlberg gibt es demnach auch keine Eigenmittersatzdarlehen seitens des Landes.

So interagieren Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung als wichtiges Instrument der Landespolitik

Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung sind zwei eigenständige Instrumente der Wohnungspolitik in Österreich, auch wenn die Begriffe „geförderter Wohnbau“ und „gemeinnütziger Wohnbau“ häufig (fälschlicherweise) synonym verwendet werden.

Während die Wohnungsgemeinnützigkeit durch das Bundesgesetz WGG geregelt ist, fällt die Wohnbauförderung in die Kompetenz der Bundesländer, die jeweils eigene Fördermodelle entwickelt haben – insgesamt also neun unterschiedliche Systeme. Die Wohnbauförderung ist in allen Bundesländern sowohl Privatpersonen als auch Bauträgern (gemeinnützigen oder gewerblichen) zugänglich. In Vorarlberg gibt es „Neubauförderungsrichtlinien für den privaten Wohnbau“, also für die Errichtung des Eigenheims oder den Erwerb einer von einem gewerblichen Bauträger neu errichteten Eigentumswohnung zum Eigenbedarf oder als Investorenwohnung einerseits und „Neubauförderungsrichtlinien für den öffentlichen Wohnbau“, also für die Errichtung von Miet- und Mietkauf-Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen andererseits.

Seit Beginn der 1990er-Jahre entfällt in ganz Österreich rund die Hälfte der Förderungszusicherungen auf Mietwohnungen, etwa ein Drittel auf Einfamilienhäuser und rund 17 % auf Eigentumswohnungen (siehe Kössl und Turnbull 2025).

Darüber hinaus stehen auch Mittel für die Sanierung bzw. für Wohnbeihilfen zur Verfügung. In Vorarlberg gelten die Sanierungsrichtlinien für den privaten und den gemeinnützigen Wohnbau gleichermaßen.

Der Großteil (86 %) der Wohnbauförderungsausgaben in Österreich (der Durchschnitt der Jahre 2014–2023) entfällt auf die sogenannte Objektförderung – also den Bau und die Sanierung von Wohnungen und Häusern – und 14 % entfallen auf Wohnbeihilfen und zu einem geringen Teil auf Eigenmittellersatzdarlehen.

Vorarlberg verzeichnet mit einem Anteil von 20 % – also rund jedem fünften Euro – einen deutlich höheren Anteil der Wohnbauförderungsausgaben für Wohnbeihilfen als andere Bundesländer.

Vorarlberg: Höhere Ausgaben für Wohnbeihilfe – niedriger Anteil an gemeinnützigen Mietwohnungen.

Der Anteil der Subjektförderung hat sich in Vorarlberg auch anders entwickelt als im Österreichdurchschnitt. In Vorarlberg lag der Anteil im Jahr 2023 bereits bei 28 %, im Österreichdurchschnitt bei nur 13 %. Auch die Pro-Kopf-Ausgaben für Wohnbeihilfen liegen in Vorarlberg mit 77 Euro jährlich deutlich über dem Niveau der übrigen Bundesländer, wo der Durchschnittswert 35 Euro beträgt.⁴ (BMF 2023, Kössl 2024a). **Wie die Studie des WIFO (Klien und Streicher 2021) zeigt, führt eine Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungsangebots und ein stärkerer Fokus auf Objektförderung auch zu einer deutlichen Reduktion der staatlichen Kosten für Wohnbeihilfen.**

Gemeinnützigkeit garantiert 1:1-Weiterreichung des Fördervorteils an Bewohner:innen

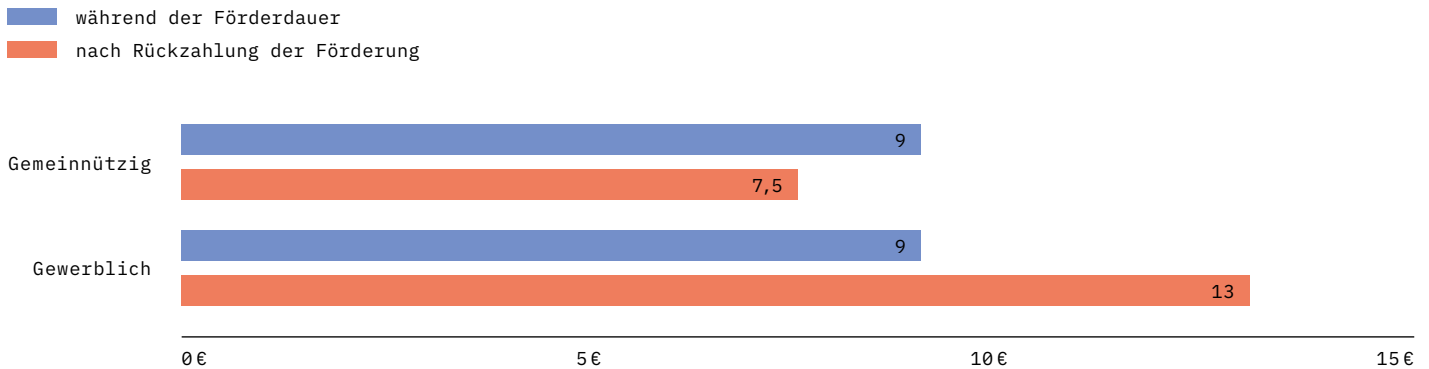
Errichtet eine GBV eine geförderte Mietwohnung, so werden jegliche Finanzierungsvorteile, die sich durch die Gewährung der Förderung ergeben, im Rahmen der Kostenmietberechnung an die Bewohner:innen weitergereicht. **Nicht das Unternehmen, sondern die Bewohner:innen werden gefördert.** Die objektbezogene Vergabe sowohl von Bank- als auch von Förderdarlehen ist unmittelbar an die Mietberechnung des jeweiligen Objekts gekoppelt. Dadurch wird die Mietkalkulation für die Mieter:innen transparent und nachvollziehbar.

Diese 1:1-Umlegung jeglicher Vorteile der Wohnbauförderung auf die Mieter:innen zeigt auch die Effektivität und Transparenz des kombinierten Einsatzes der Instrumente Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung auf. Ausgehend von Herstellungskosten von etwas unter 4.000 Euro pro Quadratmeter (Land Vorarlberg 2024), was dem Vorarlberger Durchschnitt entspricht, und unter der Annahme einer Finanzierung, bei der 40 % über Förderdarlehen und der restliche Anteil über Bankkredite gedeckt werden, ergibt sich im Vergleich zu einer vollständigen Bankenfinanzierung unter den aktuellen Konditionen eine Mietpreisreduktion von etwa 5 bis 6 Euro pro Quadratmeter. Entscheidend ist jedoch nicht nur die Förderintensität bzw. -höhe, sondern auch die Laufzeit und die Verzinsung. Bei einer Darlehensfinanzierung kann eine Reduktion des Zinssatzes um nur ein Prozent oder die Verlängerung der Laufzeit um 5–10 Jahre die Mietbelastung um rund einen Euro pro Quadratmeter senken.

⁴ Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert über die gesamte Bevölkerung Vorarlbergs bzw. Österreichs und nicht um den Durchschnitt der tatsächlich ausbezahlten Wohnbeihilfen an bezugsberechtigte Haushalte.

Geförderter gemeinnütziger Wohnbau führt – im Gegensatz zum geförderten privaten Wohnbau – auch nach abbezahltem Wohnbauförderungsdarlehen zu dauerhaft leistbaren Mieten

Bruttomiete (inkl. Betriebskosten) vor und nach Rückzahlung der Wohnbauförderung bei GBVs und gewerblichen Bauträgern, 2024



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Modellierung

Anmerkungen: Die Beträge während der Förderdauer sind gedeckelt und daher in beiden Szenarien (gemeinnützig und gewerblich) gleich hoch. Für die Beträge nach der Refinanzierung wurde auf Durchschnittswerte in den GBV-Grundmiete-Beständen bzw. auf Neuvermietungen im gewerblichen Sektor in Vorarlberg laut Mikrozensus 2024 zurückgegriffen.

Dauerhafte Leistbarkeit durch Gemeinnützigkeit spart Wohnbeihilfen

Ökonomisch entscheidend ist die Frage, wie sich die Mieten nach der Rückzahlung der Wohnbauförderungsdarlehen entwickeln. Während es im gemeinnützigen Sektor – wie oben dargestellt – zu einer Absenkung der Mieten auf die sogenannte „Grundmiete“ kommt, können gewerbliche Bauträger nach Ablauf der Förderdauer eine (maximal) freie Miete verlangen.

Für den Fördergeber sind Mittel im gemeinnützigen Sektor effizienter eingesetzt, da ihre Wirkung dauerhaft ist. Im gewerblichen Sektor hingegen ist die Wirkung aufgrund zeitlich befristeter Preisbindungen begrenzt.

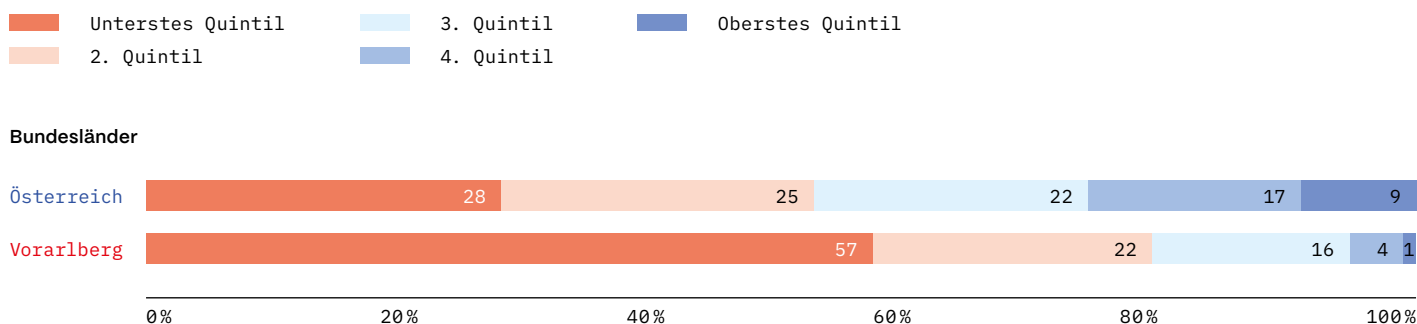
Am Beispiel der Mieten in Vorarlberg zeigt sich Folgendes: Während der Förderdauer (also während der Laufzeit des Wohnbauförderungsdarlehens) sind die Mieten sowohl im gemeinnützigen als auch im gewerblichen Sektor gedeckelt. Der Unterschied tritt erst langfristig, nämlich nach Rückzahlung der Förderung, deutlich zutage. In der sogenannten „Grundmiete-Phase“ senken gemeinnützige Bauträger die Miete auf die tatsächlichen Kosten – die ohne Darlehensrückzahlungen deutlich niedriger ausfallen – zuzüglich der gesetzlich definierten Überschussskomponente für Reinvestitionen. Gewerbliche Bauträger hingegen können nach Ende der Förderdauer die Mieten auf ein marktübliches Niveau anheben.

Wohnungspolitik hat dies zwei Effekte:

- **Erstens** führen die höheren Mieten im gewerblichen Sektor langfristig zu steigenden Ausgaben für Wohnbeihilfen.
- **Zweitens** ist aus Sicht der öffentlichen Hand die Effektivität jedes eingesetzten Euros an Wohnbauförderung im gemeinnützigen Sektor deutlich höher.

In Vorarlberg können bisher hauptsächlich untere Einkommensschichten profitieren

Einkommensstruktur im gemeinnützigen Wohnbau in Österreich und Vorarlberg, 2024



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

Der geringe Marktanteil an GBV-Wohnungen in Vorarlberg hat Folgen

Einkommensgrenzen und soziale Durchmischung

Gerade beim Thema soziale Durchmischung treten deutliche Unterschiede in der Ausrichtung des gemeinnützigen Wohnbaus zwischen den Bundesländern hervor. Zwar gilt die demografische Struktur der Bewohner:innen insgesamt als gut durchmischt, es zeigt sich jedoch ein klares Ost-West-Gefälle. Die vergleichsweise geringen Marktanteile des gemeinnützigen Sektors in Verbindung mit den deutlich niedrigeren Einkommensgrenzen in den Wohnbauförderungsbestimmungen haben dazu geführt, dass in den westlichen Bundesländern – allen voran Vorarlberg – überdurchschnittlich viele Haushalte mit niedrigem Einkommen im gemeinnützigen Wohnbau vertreten sind. Die Einkommensgrenzen bei Bezug einer geförderten (gemeinnützigen) Mietwohnung in Vorarlberg lag bis einschließlich 2024 deutlich unter den Einkommensgrenzen in anderen Bundesländern. Auch die Daten des Mikrozensus, in dem die Einkommen unselbstständig Beschäftigter erfasst werden, bestätigen diese strukturellen soziodemografischen Unterschiede. Besonders in Vorarlberg, Tirol und Salzburg finden sich die höchsten Anteile von Personen im gemeinnützigen Sektor im untersten Einkommensquintil.

Während im gemeinnützigen Sektor österreichweit sowohl untere als auch mittlere Einkommensgruppen wohnen, zeigt sich in Vorarlberg ein deutlich anderes Bild. Mehr als die Hälfte (57 %) der GBV-Mieter:innen sind im untersten Einkommensquintil verortet und die mittleren Einkommensgruppen (v. a. das 3. und 4. Quintil) sind deutlich unterrepräsentiert. Der Vergleich mit dem gesamtösterreichischen Durchschnitt zeigt, dass das Modell des gemeinnützigen

Wohnbaus jedoch nicht nur der Bekämpfung von Wohnungsnot dient, sondern gezielt darauf ausgerichtet ist, einer breiten Bevölkerungsschicht bedarfsgerechten Wohnraum zu bieten, die der gewerbliche Markt oft nicht oder nur zu überhöhten Preisen bereitstellt. Eine breite Ausrichtung des gemeinnützigen Sektors führt nicht nur zu einer besseren sozialen Durchmischung, sondern trägt auch zu einer breiten Akzeptanz des gemeinnützigen Wohnbaus bei und verhindert dabei auch die Stigmatisierung.

Befristungen von Mietverträgen

Mietverträge im gemeinnützigen Sektor werden grundsätzlich unbefristet vergeben. 95 % aller Mietverträge von GBV-Mieter:innen (in Österreich) sind unbefristet und nur 5 % befristet. Die Vorarlberger Wohnbauförderung sieht als einziges Bundesland eine generelle Befristung der Mietverhältnisse vor.

Wegen des eingeschränkten Angebots an gemeinnützigen Mietwohnungen ist eine soziale Durchmischung in Vorarlberg nur schwer möglich.

Ökonomische und soziale Wirkungen der Wohnungsgemeinnützigkeit sprechen für den Ausbau des gemeinnützigen Wohnungssektors

Die kostendeckenden Mieten im gemeinnützigen Sektor sind deutlich günstiger als jene im privaten bzw. gewerblichen Sektor und bieten somit nicht nur eine bessere Leistbarkeit für die Bewohner:innen, sondern entfalten auch ökonomische Wirkungen. Der durchschnittliche Preisvorteil gemeinnütziger Mieten gegenüber privaten bzw. gewerblichen Mieten beträgt 3,10 Euro pro Quadratmeter bzw. 27 %. Österreichweit liegt die durchschnittliche Bruttomiete bei gemeinnützigen Wohnungen (GBVs) bei 8,50 Euro pro Quadratmeter, während im privaten/gewerblichen Sektor durchschnittlich 11,60 Euro pro Quadratmeter verlangt werden. **Am teuersten sind die Bundesländer Salzburg, Tirol und Vorarlberg**, wo die privaten/gewerblichen Mieten nahe an bzw. bereits über der 13-Euro-Marke pro Quadratmeter liegen. **In Vorarlberg sind die gemeinnützigen Mieten mit durchschnittlich 9 Euro um 3,9 Euro (bzw. 30 %) günstiger als die privaten/gewerblichen Mieten**, die durchschnittlich 12,9 Euro betragen. In neu errichteten Projekten bzw. in urbanen Regionen ist der Preisunterschied zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Mieten noch deutlicher ausgeprägt.

Die Mietpreisgestaltung im gemeinnützigen Sektor entfaltet sowohl ökonomische als auch soziale Wirkungen, die in zwei Studien des Österreichischen Wirtschaftsforschungsinstituts untersucht wurden (Klien und Streicher 2021; Klien et al. 2023). Durch die im Vergleich zum privaten bzw. gewerblichen Sektor niedrigeren Mieten entsteht ein Vorteil von rund 1,2 Milliarden Euro für GBV-Mieter:innen. Diese verbesserte Leistbarkeit von Wohnraum wirkt sich nicht nur individuell positiv aus, sondern zeigt auch gesamtwirtschaftliche Effekte: eine höhere Kaufkraft, ein gesteigertes Bruttoinlandsprodukt sowie erhöhte Investitionstätigkeit. Darüber hinaus führt der geringere Unterstützungsbedarf bei Wohnbeihilfen zu sinkenden Staatsausgaben.

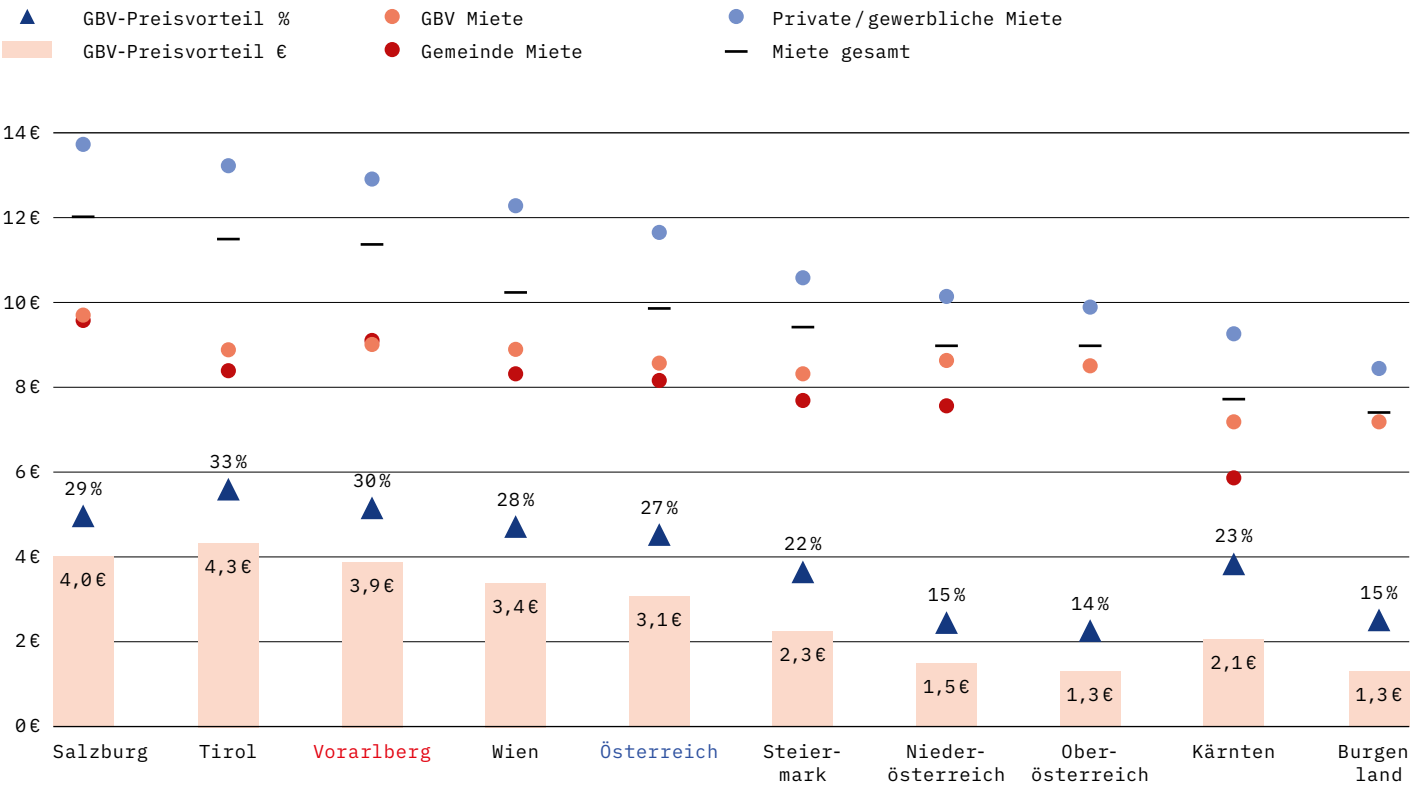
Zudem stabilisiert der gemeinnützige Wohnbau den privaten Mietmarkt: Ein größerer Anteil an GBV-Mietwohnungen wirkt preisdämpfend und reduziert auch dort die Mieten. So senkt eine Erhöhung des GBV-Marktanteils um 10 % die privaten Mietpreise um etwa 30 bis 40 Cent pro Quadratmeter. Auf diese Weise tragen gemeinnützige Wohnungen wesentlich zur Entlastung und Stabilisierung der Wohnungsmärkte bei – insbesondere in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten.

Neben den wirtschaftlichen Vorteilen entfaltet der gemeinnützige Wohnbau auch soziale, ökologische, räumliche und gesellschaftliche Wirkungen. Sozial sichert er leistbaren Wohnraum bei gleichzeitig hoher Qualität. Ökologisch steht er für hohe Standards, innovative Ansätze und die Vermeidung von Energiearmut. Räumlich unterstützt er eine integrative Stadt- und Dorfentwicklung. Gesellschaftlich fördert er soziale Durchmischung, verhindert Segregation⁵ und trägt zu einem gesunden Wohnumfeld bei. Insgesamt wird deutlich, dass der gemeinnützige Wohnbau weit mehr leistet als die Bereitstellung erschwinglicher Wohnungen: Er wirkt positiv auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft.

⁵ Segregation in der Wohnungspolitik bezeichnet die räumliche Trennung sozialer Gruppen – etwa nach Einkommen, Herkunft oder Bildungsstand – wodurch ungleiche Lebensbedingungen und gesellschaftliche Spaltungen verstärkt werden.

In Vorarlberg sind gemeinnützige Mieten im Schnitt
30 % günstiger als Mieten auf dem freien Markt

Ø Bruttomieten pro Quadratmeter in € nach Rechtsform und Differenz Private zu GBV Mieten



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

Handlungsempfehlungen

der AK Vorarlberg

Ausbau des Angebots von GBV-Wohnungen

Der Bevölkerung in Vorarlberg, die mit hohen Immobilien- und Mietpreisen konfrontiert ist, darf der Zugang zu gemeinnützigem Wohnraum nicht verwehrt bleiben. Das Potenzial des gemeinnützigen Wohnbausektors kommt in Vorarlberg einer viel zu schmalen Bevölkerungsschicht zugute. Der Anteil der Haushalte in gemeinnützigen Wohnungen sollte dringend von 10 % auf über 20 % ausgeweitet werden.

2025 wurden die Einkommensgrenzen für das Antragsrecht auf eine gemeinnützige Mietwohnung (mit oder ohne Kaufoption) deutlich angehoben. Auch Haushalte im Bereich mittlerer Einkommen können daher seit 2025 einen Antrag auf eine gemeinnützige Wohnung stellen. Der Zugang zu den Wohnungen bleibt diesen Haushalten aber faktisch oft verwehrt, wenn kein ausreichendes Angebot an gemeinnützigen Wohnungen vorhanden ist oder geschaffen wird.

Einigung auf Ziele und Zielpfad

Die Umsetzung und Finanzierung von Bauprojekten braucht Planungssicherheit. Damit das notwendige Bauvolumen von den gemeinnützigen Bauvereinigungen auch langfristig geplant und bewältigt werden kann, bedarf es einer Verständigung von Politik und Gemeinden auf konkrete Ziele und einen Zielpfad für den Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsangebots.

Im Regierungsprogramm 2019 bis 2024 war die quantitative Zielsetzung für den Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus noch transparent festgeschrieben. Im aktuellen Regierungsprogramm 2024 bis 2029 wurde darauf verzichtet. Dabei erfordert der Ausbau des gemeinnützigen Wohnungssektors eine langfristige Planung.

Wünschenswert wäre ein einstimmiger Landtagsbeschluss über konkrete Ziele und einen Zielpfad, der auf länger als eine Regierungsperiode angelegt ist.

Wohnbauförderung soll Leistbarkeit sichern

- Die Wohnbauförderung sollte die Finanzierung erleichtern und darf nicht preistreibend wirken. Kosten- und Preisgrenzen in den Wohnbauförderungsrichtlinien sollten daher evidenzbasiert ermittelt werden.
- Anhand gemeinnütziger Wohnbauprojekte könnten Kosten für Bauteile und Haustechnik transparent ermittelt und anonymisiert in eine öffentlich zugängliche Baukostendatenbank laufend eingespeist werden. Auf Grundlage der so geschaffenen Kostentransparenz sollten die Wohnbauförderungsrichtlinien effizient angepasst werden.

Effizienter Mitteleinsatz

Zielsetzung

Mit Hilfe der Wohnbauförderung sollte der Zugang zu gemeinnützigen Wohnungen für eine breitere Bevölkerungsschicht als bisher ermöglicht werden. Dazu müssen die erforderlichen Budgetmittel zielgerichtet bereitgestellt werden.

Im Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz fehlen klar formulierte und überprüfbare Zielsetzungen wie Sicherung der Leistbarkeit, Schaffung eines sozialen Ausgleichs, Minderung des Bodenverbrauchs, Steigerung der Sanierungstätigkeit, Schaffung von bedarfsgerechtem und ökologischem Neubau sowie Impulse für die Baukonjunktur – ähnlich wie in anderen Bundesländern (vgl. IIBW-Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wohnpolitische Positionierung aus Arbeitnehmersicht, im Auftrag der Arbeiterkammern Steiermark und Niederösterreich, 2024).

Priorisierung der Förderungsmittel

Förderungsmittel sollten für den gemeinnützigen Wohnbausektor priorisiert eingesetzt werden. Die Investition in die Schaffung gemeinnütziger Mietwohnungen hat dauerhaft günstige Mieten zur Folge. Solange nicht ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Abdeckung des Grundbedürfnisses Wohnen verfügbar ist, fließen Wohnbeihilfen verstärkt in hohe Marktmieten.

Unbefristete Wohnungsvergabe

Die Vorarlberger Wohnbauförderungsbestimmungen geben vor, dass gemeinnützige Wohnungen nur auf maximal 10 Jahre befristet vergeben werden dürfen. Tatsächlich

werden vielfach sogar noch kürzere Vertragslaufzeiten vereinbart. Damit ist gemeinnütziges Wohnen in Vorarlberg oft ein Wohnverhältnis mit Ablaufdatum. Sobald sich die Einkommensverhältnisse im Haushalt verbessern oder ein Kind auszieht, besteht die Gefahr, dass das Mietverhältnis nicht verlängert wird. Dies führt zu hoher Verunsicherung bei den Bewohner:innen. Über jede Verlängerung von Mietverträgen entscheidet die Standortgemeinde nach neuerlicher Prüfung der Vergabevoraussetzungen. In anderen Bundesländern werden gemeinnützige Wohnungen unbefristet vergeben. Unbefristete Wohnverhältnisse schaffen Vertrauen in ein stabiles Daheim an einem bestimmten Ort, eingebettet in Nachbarschaft und Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen und machen gemeinnütziges Wohnen als Wohnform attraktiv. Auch dieser Umstand verdeutlicht, dass ein forcierter Bau von gemeinnützigen Mietwohnungen erforderlich ist. Erhöht sich das Angebot solcher Wohnungen, ist eine restriktive Befristung von Mietverträgen und die damit einhergehende Verunsicherung der Mieter:innen in dem jetzt vorliegenden Ausmaß nicht mehr zweckmäßig.

Zweckgebundene Verwendung

Die über Erwerbsarbeit laufend erwirtschafteten Wohnbauförderungsbeiträge der Vorarlberger:innen sowie die Rückflüsse und Zinsgewinne aus den laufenden Wohnbauförderungsdarlehen sollten dauerhaft und effizient für die Schaffung und Sanierung bedarfsgerechten Wohnraums sowie die Finanzierung der Wohnbeihilfe verwendet werden. Da die Mittel nicht mehr per Gesetz zweckgewidmet sind, fließen die Gelder in das allgemeine Landesbudget. Die Landesregierung entscheidet insbesondere in Zeiten hoher Rückflüsse, wie viel davon und in welcher Form für Wohnbauförderung und Wohnbeihilfe verwendet werden oder in andere Ressorts fließen.

Sicherung von Bauflächen für den gemeinnützigen Sektor

Die Sicherung ausreichender und erschwinglicher Bauflächen für den gemeinnützigen Wohnbausektor ist Voraussetzung für die langfristige Schaffung von gemeinnützigen Wohnungen.

Im Gegensatz zu Wien oder Tirol, wo seit Jahrzehnten die Bodenfonds Grund und Boden auf Vorrat erwerben und unter anderem den gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung stellen, ist in Vorarlberg der Bodenfonds erst am Anfang seiner Tätigkeit und nicht primär auf die Unterstützung der GBVs ausgerichtet.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind in Vorarlberg beim Erwerb von Bauflächen vielfach auf sich allein gestellt, um ihrer gesetzlichen Aufgabe, der Schaffung von bedarfsgerechtem und leistbarem Wohnraum, nachkommen zu können.

Das geltende Vorarlberger Grundverkehrsgesetz sieht seit einer Gesetzesnovelle im Jahr 2019 beim Erwerb eines Baugrundstücks eine Erklärungsverpflichtung vor, dieses Grundstück binnen 10 Jahren zu bebauen, um es dauerhaft im Eigentum behalten zu können.

Diese Regelung ist grundsätzlich sehr sinnvoll, damit Baugrundstücke nicht von finanzstarken natürlichen oder juristischen Personen bzw. Unternehmen zu Spekulationszwecken angekauft und ohne Bebauungsabsicht gehortet werden.

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind jedoch am Gemeinwohl orientiert und richten ihre Tätigkeit darauf aus, bedarfsgerechten Wohnraum unter Marktpreisen zur Verfügung zu stellen. Dazu müssen sie in Vorarlberg auch langfristig selbst Baugrund erwerben dürfen. Vor diesem Hintergrund sollten gemeinnützige Bauvereinigungen daher von der Erklärungsverpflichtung ausgenommen werden. Zumindest sollten die einmal von GBVs erworbenen Baugrundstücke für den gemeinnützigen Wohnbau reserviert bleiben, auch wenn keine fristgerechte Bebauung erfolgt ist. Denkbar wäre eine dauerhafte Zweckwidmung des Grundstücks zugunsten des Gemeinwohlinteresses „gemeinnütziger Wohnbau“ und eine Angebotspflicht des Grundstücks an einen (anderen) gemeinnützigen Wohnbauträger mit Bebauungsabsicht und Baukapazität zum Verkehrswert. Eine Änderung der bestehenden Vorarlberger Gesetzeslage im Bereich Grundverkehr und Raumplanung scheint jedenfalls erforderlich, um die Grundstücke für den dritten Sektor dauerhaft zu sichern.

Literaturverzeichnis

BMF (2023): Wohnbauförderungsstatistik des Bundesministerium für Finanzen.

https://www.bmf.gv.at/dam/jcr:9d4ffa6f-e159-4280-8d3d-751d40996323/WBF_Laenderberichte_1989_bis_2023.xlsx

Klien, M. und Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. WIFO-Studie.

<https://www.wifo.ac.at/publication/55838/>

Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Kössl, G. (2023): Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich. <https://non-profit-housing.wifo.ac.at/>

Kössl, G. (2024a): Wohnbauanleihen und deren Bedeutung für Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich. Working paper CIRIEC No. 2024/03. <https://www.ciriec.uliege.be/wp-content/uploads/2024/05/WP2024-03DE.pdf>

Kössl, G. (2024a): Wohnbauförderung in Österreich 2023. Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996–2023. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

https://gbv-aktuell.at/fileadmin/redaktion/Wohnbaufoerderung_in_OEsterreich_2023.pdf

Kössl, G. and Turnbull, D. (forthcoming 2025): Continuities and Discontinuities in Financing Affordable Housing in Austria between 1990 and 2023. Critical Housing Analysis.

Land Vorarlberg (2024): Rechenschaftsbericht der Vorarlberger Landesregierung über das Jahr 2024.

<https://vorarlberg.at/-/rechenschaftsberichte>

OECD (2020): Policy Actions for Affordable Housing in Latvia. OECD Publishing, Paris.

<https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/topics/policy-sub-issues/structural-reforms/country-tailored-policy-reforms/Latvia-Housing%20report-FINAL-web.pdf>

OECD (2021): Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing, Paris.

<https://doi.org/10.1787/b453b043-en>

OECD (2025): Housing Reforms in Czechia and Poland. OECD Publishing, Paris.

https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/07/housing-reforms-in-czechia-and-poland_0cdcff2f/4988c473-en.pdf

Salto (2025): Wohnen wie Wien? <https://salto.bz/de/article/18042025/wohnen-wie-wien>

SWZ (2025): Leistbares Wohnen: Ist Gemeinnützigkeit der Gamechanger?

<https://swz.it/leistbares-wohnen-ist-gemeinnuetzigkeit-der-gamechanger/>

WGG, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz: Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG)

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

Notizen

Grid of dots for notes.

AK Vorarlberg
Widnau 4
6800 Feldkirch, Österreich
T +43 (0) 50 258-0
kontakt@ak-vorarlberg.at
ak-vorarlberg.at

