



Wohnpolitik (in) der Gemeinde und der Region

Integrativer gemeinnütziger Wohnbau

IM ÜBERBLICK

Herausforderung

Hohe Marktmieten und dynamisch gestiegene Immobilienpreise führen dazu, dass immer mehr Haushalte durch Wohnkosten überlastet sind. Es braucht einen gezielten Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsangebots, um die angespannte Wohnsituation von Vorarlberger Haushalten zu verbessern.

Analyse

Angemessen zu wohnen ist ein Grundbedürfnis und Menschenrecht. Der gemeinnützige Wohnbau kann neben leistbarem und qualitativem Wohnraum auch einen Mehrwert für den Ort und die Region schaffen – das zeigen sechs Best Practice-Beispiele gelungener Bau- und Siedlungsprojekte in Vorarlberg.

Handlungsempfehlungen

Gemeindevertreter:innen, Mitarbeiter:innen in Wohnungsämtern und Bürger:innen sollten ihren jeweiligen Einfluss auf das Zustandekommen und die erfolgreiche Umsetzung gemeinnütziger Wohnbauprojekte kennen. Der gemeinnützige Wohnbau sollte forciert und damit das Angebot an nachhaltig bezahlbarem Wohnraum bedarfsgerecht erhöht werden.

Autorin

der Abschnitte „Im Überblick“,
„Motivation“ und „Herausforderung“

Dr.in Ulrike Stadelmann

AK Vorarlberg
Abteilung Interessenspolitik

Kontakt

interessenspolitik@ak-vorarlberg.at
ak-vorarlberg.at

Autorin und Autor

der Abschnitte „Analyse“, „Best Practice-
Beispiele“ und „Handlungsempfehlungen“

Mara Wenzinger, MA

Erich Ströhle, DSA

Institut für Sozialdienste (ifs)
ifs wohnen

Kontakt

wohnen@ifs.at
www.ifs.at/siedlungsarbeit

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:
Juli 2026

Motivation

Die Gemeinden können dazu beitragen, den Zugang zu leistbarem und qualitätsvollem Wohnraum zu erleichtern. Der geförderte gemeinnützige Wohnbau ist wohl das wirksamste Instrument der Wohnpolitik, um Wohnen bezahlbar zu machen und gleichzeitig ein gutes Wohnumfeld zu schaffen. In Vorarlberg erheben die Gemeinden den Bedarf an gemeinnützigen Wohnungen, und bestimmen ob das gemeinnützige Wohnungsangebot entsprechend erweitert werden soll.

Mit diesem Policy Paper möchten wir als AK Vorarlberg daher die Rolle der Gemeinden und der Bürger:innen für das Zustandekommen und die optimale Umsetzung gemeinnütziger Wohnbauprojekte beleuchten und zur Wissensvermittlung beitragen.

Um die Inhalte praxisnah darzustellen, haben wir Mitarbeiter:innen der Kompetenzstelle Siedlungsarbeit eingeladen, ihre Erfahrungen und Kenntnisse aus ihrer beruflichen Tätigkeit einzubringen. Die Kompetenzstelle Siedlungsarbeit des Instituts für Sozialdienste (ifs) wird vollständig durch die Vorarlberger Wohnbauförderung finanziert und unterstützt Gemeinden bei der Planung und Umsetzung integrativer Wohnbauprojekte. ifs wohnen steht allen Beteiligten mit Rat und Tat zu Seite, angefangen von der sozialen Planung gemeinnütziger Wohnbauprojekte über die Projektbegleitung und Fragen zur Wohnungsvergabe bis hin zur Einzugsbegleitung und Gestaltung eines guten Miteinanders vor Ort. Dabei fungiert die Einrichtung als Schnittstelle zwischen Gemeinden, gemeinnützigen Wohnbauträgern und den Bewohner:innen von Siedlungen und Quartieren, die durch gemeinnützige Bauvereinigungen errichtet wurden.

Herausforderung

Ungedeckter Wohnbedarf und hohe Wohnkostenbelastung im Einflussbereich der Gemeinde

Die Kostensituation am Vorarlberger Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verschärft. Preise für Wohnungen und Häuser haben sich seit 2010 mehr als verdoppelt, noch stärker sind Preise für Baugrundstücke angestiegen. Diese Preissteigerungen haben sich von der Einkommensentwicklung entkoppelt. Für viele Menschen – insbesondere für junge Erwachsene und Familien – ist der Erwerb von Wohneigentum ohne Unterstützung durch Erbe oder Schenkung nicht mehr möglich. 22 % der Haushalte waren 2025 auf den privaten oder gewerblichen Mietwohnungsmarkt angewiesen. Das ist der zweithöchste Wert aller Bundesländer nach Wien. Gleichzeitig zählt Vorarlberg zu den Regionen mit den höchsten Marktmieten in Österreich. (Statistik Austria)

Die Belastung durch Wohnkosten ist für viele Haushalte existenziell. Nach der international anerkannten Definition der Europäischen Union spricht man von einer Wohnkostenüberlastung, wenn mehr als 40 % des verfügbaren Nettoeinkommens – inklusive Sozialleistungen wie Wohnbeihilfe – für das Wohnen aufgewendet werden müssen. In Vorarlberg sind nicht nur einkommensschwache Haushalte betroffen: Auch Menschen mit mittleren Einkommen sind durch hohe Wohnkosten belastet oder sogar überlastet. Ein Ausweichen auf günstigeren Wohnraum ist vielfach nicht möglich. (AK Vorarlberg-Wohnumfragen)

Das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen, die deutlich günstiger als die Wohnungen auf dem freien Markt sind, hinkt dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hinterher. Während österreichweit 24 % der Haushalte in gemeinnützigen Wohnungen oder noch günstigeren Gemeindewohnungen zur Miete leben, profitieren in Vorarlberg von diesem Wohnsegment nur 13 % der Haushalte.

Eine aktuelle Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) im Auftrag der AK Vorarlberg kommt zu folgendem Ergebnis: Ein gezielter Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsangebots ist unerlässlich, um die Wohnkostensituation für die Vorarlberger Bevölkerung nachhaltig zu verbessern.

Die Vorarlberger Gemeinden spielen dabei eine entscheidende Rolle. Es ist ihre Aufgabe, den Bedarf an gemeinnütziger Bautätigkeit zu erheben und bei der Wohnbauförderstelle des Amtes der Vorarlberger Landesregierung und bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen anzumelden. Die Anmeldung durch die Gemeinde ist Voraussetzung dafür, dass gemeinnütziger Wohnbau entstehen kann.

Ortsentwicklung und Infrastrukturausbau

Der geförderte gemeinnützige Wohnbau kann einen Mehrwert für die Gemeinde und die Region bringen. Es liegt bei den Gemeinden, die Chancen, die der gemeinnützige Wohnbau für eine nachhaltige Ortsentwicklung und Verbesserung der Infrastruktur bietet, zu nutzen.

Die Gemeinden haben beim gemeinnützigen Wohnbau mehr Möglichkeiten zur Einflussnahme und Mitsprache als beim privaten Wohnbau. Die Gemeinde kann dem gemeinnützigen Bauträger die benötigten Wohnungsgrößen und den zu errichtenden Wohnungsmix vorgeben und die Wohnungen schließlich auch selbst zuteilen. Durch eine ausgewogene Belegungsplanung und Wohnungsvergabe kann eine Gemeinde die Quartiersentwicklung daher positiv beeinflussen.

Der gemeinnützige Wohnbau kann zu einem Ausbau der Infrastruktur und zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung im Ort beitragen:

Im Interesse des Gemeinwohls können neben Wohnungen bei Bedarf Räumlichkeiten für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden, beispielsweise für eine Arztpraxis oder eine Kinderbetreuungsstätte. Auch die Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen für betreutes Wohnen oder die Schaffung von Gemeinschaftsräumen als Begegnungsstätte für die Bewohner:innen kann mithilfe gemeinnütziger Wohnbauträger ermöglicht werden.

Mit dem Wissen um die eigenen Handlungsspielräume und um den Bedarf in der Bevölkerung an Wohnraum und Versorgungsleistungen kann die Gemeinde das Potenzial des gemeinnützigen Wohnbaus besser ausschöpfen und Synergien nutzen.

Analyse

Angemessenes Wohnen ist Grundbedürfnis und Menschenrecht

Wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Gutes Wohnen bietet Sicherheit, Geborgenheit, Schutz und ein Zuhause. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Eine Wohnung ist ein Ort des Rückzugs, der eigenen Entfaltung und des Wohlbefindens. Zu „wohnen“ bzw. einen „gesicherten und finanzierbaren Wohnraum zu haben“ gilt als wesentliche Voraussetzung für eine gesicherte Existenz und für das eigene Wohlergehen. Fehlt dieser Wohnraum, wirkt sich das negativ aus: Belastung der psychischen und physischen Gesundheit, soziale Isolation, erschwerte Teilhabe am Arbeitsmarkt, fehlende Teilhabe am gesellschaftlichen Leben etc. Kurzum, mit der (drohenden) Wohnungslosigkeit wird ein Grundbedürfnis nicht befriedigt und es werden dem Menschen viele Chancen verwehrt.

Ist der Wohnraum aber gesichert, qualitativ und finanzierbar, ist er Grundlage für ein gutes Leben.

Die Vorteile des gemeinnützigen integrativen Wohnbaus für Gemeinden

Die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfs-gerechtem, bezahlbarem Wohnraum

Die Preise auf dem Vorarlberger Wohnungsmarkt erschweren den Zugang zu angemessenem Wohnen und einem guten Lebensumfeld. Wenn wir wollen, dass Menschen mit ihrem Haushaltseinkommen ein gutes Leben führen können, benötigt es Wohnangebote, die bezahlbar sind und bei denen nach Begleichung der Wohnkosten noch genug Geld für ein zufriedenstellendes Leben übrig bleibt. Wird dieses Angebot in einer Gemeinde geschaffen, verhindert das die Abwanderung vor allem jüngerer Menschen in Gemeinden, die entsprechende Wohnungsangebote zur Verfügung stellen können.

Der gemeinnützige Wohnbau schafft nachhaltig leistbare Wohnverhältnisse, gleichzeitig erfüllt er in Vorarlberg hohe Baustandards und bietet den Bewohner:innen Flexibilität durch Miete statt Eigentum.

Es ist von sozialpolitischer Relevanz, dass Menschen in ihrer Heimatgemeinde bleiben können und je nach Lebenslage die passende Wohnung finden: finanzierbare Starterwohnung für die junge Frau im Prozess der Verselbstständigung, barrierefreies Wohnen für den älteren Menschen, Mehrzimmer-Wohnung für die große Familie, um nur einige Beispiele zu nennen. Es ändern sich aber nicht nur die Lebenslagen, auch die Mobilität nimmt zu. Menschen ziehen aus unterschiedlichsten Gründen um: Beruf, Familie, Partner:in, Ausbildung, soziales Umfeld etc. Wenn sich Lebenslage und Haushaltsstruktur ändern, ändern sich auch die Bedürfnisse und Anforderungen im Kontext Wohnen. Diesen Änderungen muss sich der Wohnraum anpassen.

Gemeinden, die den Bedarf an gemeinnützigem Wohnbau anmelden, haben die Möglichkeit, unterschiedliche Rechtsformen wie Miete oder Mietkauf vorzugeben. Die Gemeinden bestimmen das Angebot und den Wohnungsmix hinsichtlich der Wohnungsgrößen selbst und können so zu „einem gesunden, erfüllten und letztendlich guten Leben“ ihrer Bürger:innen beitragen.

Dass Menschen in Vorarlberg gut und vor allem gesichert wohnen, ist gemeinsames Ziel aller: Politik, Verwaltung und natürlich der Menschen selbst. Hier zu investieren, eröffnet den Menschen in Vorarlberg Chancen.

Wohnen darf nicht nur als Frage von „Angebot“ und „Nachfrage“ gesehen werden; ein Grundrecht und Grundbedürfnis wie Wohnen kann nicht ausschließlich mit einem Konzept der freien Marktwirtschaft beantwortet werden.

Der integrative Wohnbau bietet Flexibilität und weitere Vorteile: Finanzierbarkeit durch Kosten-deckungsprinzip, verbesserte Rechtssicherheit, hohe Wohnqualität, fairen Zugang zu Wohnraum, qualitätsvolle Bauweise, langfristige Preisstabilität, Service-orientierung und einiges mehr.

Gemeinnütziger Wohnbau kann die Lebensumstände auf vielfältige Weise verbessern

Durch den anpassbaren, barrierefreien Wohnbau der gemeinnützigen Wohnbauträger kann in der Gemeinde betreutes Wohnen angeboten und somit die Versorgung vor allem älterer Bürger:innen auch außerhalb von Heimen gewährleistet werden. Die Gemeinde kann somit auf die Entwicklung einer laufend älter werdenden Gesellschaft reagieren und passgenaue Angebote zur Verfügung stellen.

Der gemeinnützige Wohnbau ist in aller Regel verdichteter Wohnbau. Dadurch verringert sich die Zersiedelung einer Gemeinde, was sich günstig auf die Erschließungskosten und die Bodenversiegelung auswirkt. Durch höchste Bauqualität und Energieeffizienz reduzieren sich Schadstoffemissionen und Umweltbelastungen.

Bei Bedarf der Gemeinde können über die Schaffung von Wohnraum hinaus Mischnutzungen mit gewerblichen Flächen umgesetzt werden, sodass etwa im Erdgeschoss eine Kinderbetreuungsstätte, eine Arztpraxis oder Ähnliches gebaut wird, wodurch die Infrastruktur für alle Bürger:innen verbessert werden kann.

Die Quartiersentwicklung kann durch die Errichtung von Gemeinschaftsräumen und eine ausgewogene Wohnungsvergabe aktiv im Sinne einer guten Entwicklung gestaltet werden.

Nicht zuletzt fördert der gemeinnützige Wohnbau die heimische Wirtschaft, da Bauaufträge hauptsächlich an regionale Firmen vergeben werden.

Die wichtigsten Rechtsbestimmungen von Bund und Land einfach erklärt

Das **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)** ist ein Bundesgesetz, das neben der Gestaltung der Vertragsverhältnisse über die Wohnungsnutzung auch die Funktionsweise und die Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit regelt. Das gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungswesen muss dem Gemeinwohl dienen. Es ist darauf ausgelegt, dauerhaft leistbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht sicherzustellen.

Das **Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz (WBFG)** ist die Rechtsgrundlage für den Einsatz von Wohnbauförderungsmitteln für den Neubau und die Sanierung von Wohngebäuden, für die Gewährung der Wohnbeihilfe und für die Vergabe von geförderten Wohnungen durch die Gemeinden.

Auf der Grundlage dieses Gesetzes hat die Vorarlberger Landesregierung **Richtlinien mit näheren Ausführungsbestimmungen** zu erlassen. Die Richtlinien regeln Gegenstand, Art, Höhe und Konditionen der Förderungen sowie die Anforderungen an die Förderungsnehmer:innen.

Das WBFG sieht eine Verpflichtung der Gemeinden zur Einhaltung der Richtlinien bei der Vergabe geförderter Wohnungen vor.

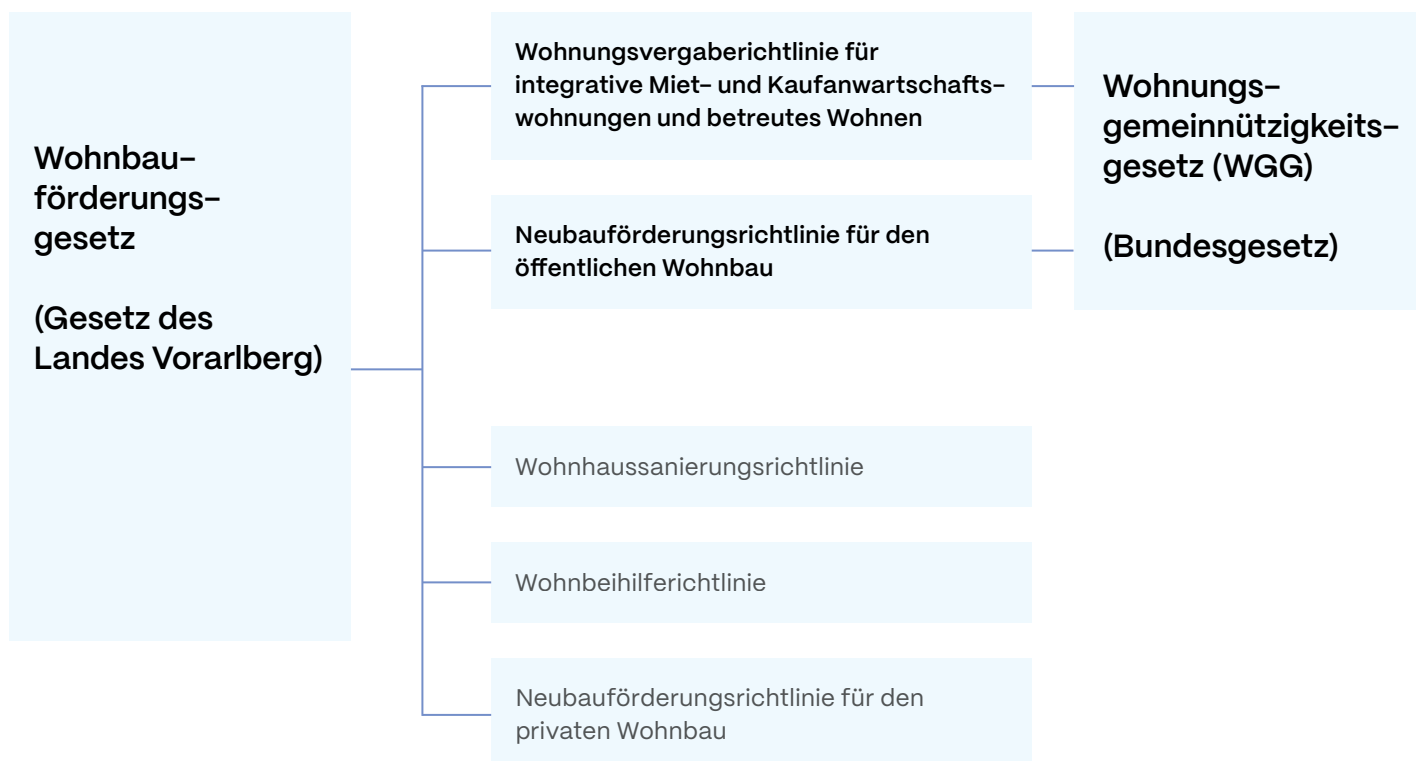
Die Richtlinien enthalten daher keine Handlungsempfehlungen, sondern Vorgaben, die von den Gemeinden verpflichtend einzuhalten sind. Die Handlungsspielräume der Gemeinden sind genau definiert.

Die auf Grundlage des Wohnbauförderungsgesetzes erlassenen Wohnbauförderungsrichtlinien können regelmäßig per Beschluss der Landesregierung abgeändert werden. Bei der Erlassung der Änderung von Richtlinien steht der Landesregierung nach dem Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz der Wohnbauförderungsbeirat als beratendes Gremium zur Seite.

Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung greifen ineinander

Geförderter gemeinnütziger Wohnbau basiert sowohl auf dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz des Bundes als auch auf der Wohnbauförderung, deren Regelung in die Kompetenz des Bundeslandes fällt.

In allen Bundesländern spielt die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus eine wesentliche Rolle. In den Vorarlberger Wohnbauförderungsrichtlinien wird unter den Begriffen „öffentlicher Wohnbau“ und „integrativer Wohnbau“ auch der gemeinnützige Wohnbau verstanden.



Die Neubauförderung unterstützt die Finanzierung des gemeinnützigen Wohnbaus

Die **Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau** sieht Finanzierungserleichterungen für die Errichtung von integrativen Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen und von betreutem Wohnen, von Not- und Startwohnungen sowie von Wohnheimen vor.

Die Richtlinie legt Obergrenzen für die Herstellungskosten fest. Sie definiert die Förderungswürdigkeit der Wohnungsnutzer:innen nach sozialen Kriterien, die Art und Höhe der Mittelbereitstellung und die objektbezogenen Voraussetzungen an den Wohnbau wie etwa ökologische Kriterien. Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen sich außerdem an bestimmte Finanzierungsvorgaben halten. Für Not- und Startwohnungen sind Mietobergrenzen festgelegt.

Förderbar sind:

- **Gemeinden**
zur Errichtung von Not- und Startwohnungen, betreuten Wohnungen und Wohnheimen
- **gemeinnützige Bauvereinigungen**
zur Errichtung von gemeinnützigen Mietwohnungen, gemeinnützigen Kaufanwartschaftswohnungen, betreuten Wohnungen und Wohnheimen
- **Körperschaften, Anstalten und Stiftungen,**
die gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen, zur Errichtung von Wohnheimen, betreuten Wohnungen sowie Not- und Startwohnungen

Der Zugang zu gemeinnützigem Wohnungsangebot und betreutem Wohnen erfolgt über die Gemeinden

Die **Wohnungsvergaberichtlinie für integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen und betreutes Wohnen** schafft vorarlbergweit einen einheitlichen Regelungsrahmen und ist Grundlage für die Ermittlung des entsprechenden Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie für die Dringlichkeitsreihung bei der Wohnungsvergabe. Der Prozess der Wohnungsvergabe selbst obliegt aber der internen Organisation jeder Gemeinde. Im Sinne einer ausgewogenen Belegung haben die Gemeinden definierte Handlungsspielräume.

Zugang haben:

- **Privathaushalte** mit einem Haushaltseinkommen von grundsätzlich maximal 80 % der Einkommensobergrenzen der aktuell gültigen Neubauförderungsrichtlinien für den privaten Wohnbau. Diese Grenzen gelten für Mietwohnungen, betreute Wohnungen und auch für Mietwohnungen mit Kaufoption.

Die Nachfrage nach gemeinnützigem Wohnbau ist höher als das Angebot

Nach einer Erhebung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung zum Stichtag 31.12.2024 gibt es einen Bestand von 22.478 gemeinnützigen Mietwohnungen und noch nicht übereigneten Kaufanwartschaftswohnungen (Mietkaufwohnungen) sowie Gemeindewohnungen. Der Wohnungsbestand verteilt sich auf insgesamt 81 Gemeinden in Vorarlberg.

Diese Zahl wirkt auf den ersten Blick beeindruckender, als sie tatsächlich ist: Um in unserem Bundesland den österreichischen Durchschnitt des Anteils der Haushalte in gemeinnützigen Wohnungen und Gemeindewohnungen (24 %) zu erreichen, müsste die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen verdoppelt werden.

Ein ausreichendes Angebot an gemeinnützigen Mietwohnungen hätte zudem eine preisdämpfende Wirkung auf den privaten Mietwohnungsmarkt und würde so auch die finanzielle Situation jener Vorarlberger:innen entlasten, die nach wie vor auf den freien Mietwohnungsmarkt angewiesen sind.

Wohnungsanträge und Wohnungsvergaben werden vom Amt der Vorarlberger Landesregierung jährlich evaluiert

Die Gemeinden sind verpflichtet, alle Bewerbungen für eine gemeinnützige Miet- oder Kaufanwartschaftswohnung oder betreute Wohnung anzunehmen und in das sogenannte Wohnungswerberprogramm einzuspeisen. Die in dieses Wohnungswerberprogramm aufgenommenen Anträge der Bürger:innen sowie die Wohnungsvergaben durch die Gemeinden werden jährlich ausgewertet.

Die detaillierten Ergebnisse der Auswertungen für jede einzelne Gemeinde werden auf der Homepage des Amtes der Vorarlberger Landesregierung in einem Bericht und dem dazugehörigen Anhang veröffentlicht.

Auf <https://vorarlberg.at/-/einreichung-einer-neuen-wohnanlage-fuer-neubaufoerderung> sind die Dateien zu finden:

- „Anträge und Wohnungsvergaben Bericht (Jahreszahl)“
- „Anträge und Wohnungsvergaben Anhänge zum Bericht (Jahreszahl)“

Zum Stichtag 31.12.2024 lagen in den Vorarlberger Gemeinden insgesamt Anträge von 5.308 Haushalten vor. Die Zahl der Wohnungsanträge hat sich – trotz 1.518 Wohnungsvergaben im Jahr 2024 – gegenüber dem Vorjahr um 78 Haushalte erhöht.

In der Zahl der Anträge auf eine gemeinnützige Wohnung zeigt sich, dass der finanzielle Druck auf jene Menschen, die in Vorarlberg auf Mietwohnungen angewiesen sind, enorm hoch ist.

2025 wurden die Einkommensgrenzen für Wohnungswerber:innen deutlich erhöht

Die Vorarlberger Landesregierung hat die Einkommensobergrenzen für die Wohnungswerber:innen um eine gemeinnützige Miet- oder Kaufanwartschaftswohnung bzw. betreute Wohnung per 1.1.2025 auf grundsätzlich 80 % der Einkommensgrenzen für den geförderten privaten Wohnbau festgesetzt und damit erheblich erhöht.

Damit die Türe für den Zugang zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt auch für Menschen mit mittleren Einkommen geöffnet ist, muss die gemeinnützige Bautätigkeit entsprechend verstärkt werden.

Zum Stichtag 31.12.2025 lagen in den Vorarlberger Gemeinden insgesamt Anträge von 5.685 Haushalten vor. Die Zahl der Wohnungsanträge hat sich also – trotz 1.568 Wohnungsvergaben im Jahr 2025 – gegenüber dem Vorjahr erneut um 377 Haushalte erhöht.

Gemeinnützige Bauvereinigungen in Vorarlberg

In Vorarlberg waren in den letzten Jahrzehnten im Wesentlichen drei gemeinnützige Wohnbauträger tätig:

- Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH (VOGEWOSI)
- Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige registrierte Genossenschaft mbH (WS)
- Alpenländische Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH (Alpenländische)

Seit Kurzem gibt es eine vierte gemeinnützige Bauvereinigung in Vorarlberg:

- Vorarlberger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Im Bundesländervergleich ist Vorarlberg Schlusslicht beim gemeinnützigen Wohnbau

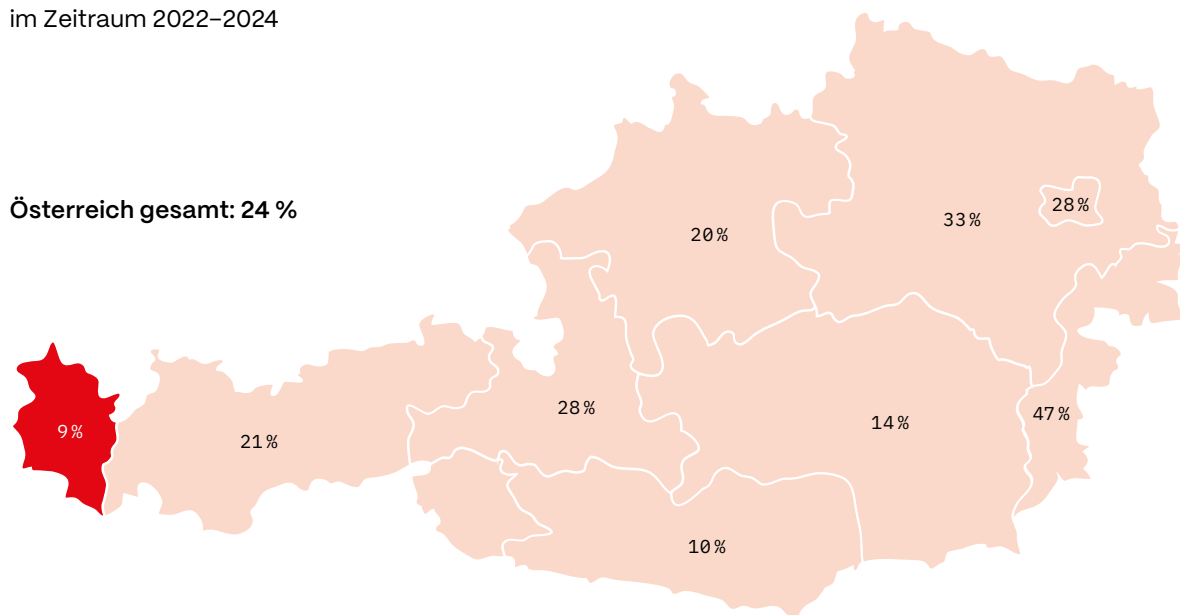
Die jährlichen Verbandsstatistiken des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband (GBV) zeigen die Situation des gemeinnützigen Wohnbaus in Vorarlberg.

Laut der „GBV Verbandsstatistik 2025 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen“ hat Vorarlberg österreichweit den geringsten Anteil gemeinnütziger Wohnbautätigkeit (Fertigstellungen im Zeitraum 2022–2024) an der Gesamtwohnbauleistung (9 %). Der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnbaus in Vorarlberg liegt damit weit unter dem Österreichdurchschnitt von 24 % Marktanteil.

Anteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen an der Gesamtwohnbauleistung des Bundeslandes

Marktanteil der GBV an der Wohnbauproduktion im Zeitraum 2022–2024

Österreich gesamt: 24 %



Vorarlberg	9 %	Oberösterreich	20 %	Wien	28 %
Kärnten	10 %	Tirol	21 %	Niederösterreich	33 %
Steiermark	14 %	Salzburg	28 %	Burgenland	47 %

Quelle: GBV-Verbandsstatistik 2025

Die bedeutsame Rolle der Gemeinden

Die Bedeutung der Gemeinden im Zusammenhang mit gemeinnützigem Wohnbau und gemeinnützigem Wohnen ist vor allem in der Vorarlberger Wohnungsvergaberichtlinie in Punkt 2 verankert:

„Die Grundlage für das Bauprogramm von integrativen und betreuten Wohnungen ergibt sich durch die Bedarfserhebung über das Wohnungswerberprogramm. Damit ein Gesamtüberblick über alle Bewerbungen möglich ist, müssen alle Gemeinden, auch wenn sie noch über kein Angebot an integrativen Wohnungen verfügen, Bewerbungen annehmen und im Wohnungswerberprogramm erfassen. Das Wohnungswerberprogramm bildet einheitliche Parameter für die Dringlichkeitsreihung ab. Diese Auswertung soll es den Gemeinden zudem erleichtern, den Wohnungsmix (Zimmeranzahl, Nutzfläche, Anteil betreute Wohnungen sowie Anteil Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen) für neue Wohnanlagen vorzugeben.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben neue Wohnanlagen vor Baueingabe mit den für die Wohnungsvergabe verantwortlichen Gremien der Gemeinden und endgültig mit der Abteilung Wohnbauförderung beim Amt der Landesregierung abzustimmen.“

Die Gemeinden ermitteln den Wohnbedarf

Die Standortgemeinde ist verpflichtet, alle Bewerbungen für eine gemeinnützige Miet- oder Kaufanwartschaftswohnung oder betreute Wohnung anzunehmen und in das Wohnungswerberprogramm einzuspeisen. Das gilt auch dann, wenn die Gemeinde selbst keinen integrativen Wohnbau hat oder wegen einer langen Warteliste kaum Chancen auf eine Wohnungsvergabe bestehen.

Es ist wichtig, dass alle Bewerbungen von den Gemeinden angenommen werden. Nur so kann der Bedarf an gemeinnützigen und betreuten Wohnungen in Vorarlberg erhoben werden.

Der Bedarf der Gemeinden ist Grundlage für das Bauprogramm der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Das Wohnungswerberprogramm nimmt eine Reihung aller Anträge nach Dringlichkeit vor und ermöglicht den Gemeinden, den Gesamtüberblick über den Wohnbedarf zu behalten – sie können den Bedarf jederzeit über das Wohnungswerberprogramm auslesen. Damit bekommen sie eine Orientierungshilfe für ihre Einschätzung und können besser entscheiden, ob überhaupt ein gemeinnütziges Wohnbauprojekt umgesetzt werden soll.

Die Gemeinden bestimmen den künftigen Wohnungsmix und das Angebot

Aus dem Wohnungswerberprogramm können die Gemeinden insbesondere auch ableiten, welcher Wohnungsmix benötigt wird. Die Gemeinde bestimmt, welche Wohnungen gebaut werden sollen. Das bedeutet konkret, dass die Bauvereinigung mit dem jeweiligen Wohnungsamt bzw. dem in der jeweiligen Gemeinde für Wohnungsvergaben zuständigen Gremium zu klären hat, wie der Wohnungsmix hinsichtlich Zimmeranzahl, Nutzflächen, des Anteils an betreuten Wohnungen sowie des Anteils an Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen auszusehen hat.

Die Gemeinden sorgen für eine adäquate Wohnungsvergabe

Das Wohnungswerberprogramm, in das die einzelnen Gemeinden jede Wohnungsbewerbung eingeben, führt eine Dringlichkeitsreihung der Anträge auf der Grundlage der Wohnungsvergaberichtlinie durch. Zum Zweck einer ausgewogenen Belegung kann die Gemeinde bei der Zuteilung der Wohnungen von dieser Reihung im unbedingt erforderlichen Ausmaß jedoch abweichen. Dafür sind eine ausreichende Analyse der vorherrschenden Situation anhand verschiedener Sozialindikatoren und die Entwicklung von Zielvorgaben erforderlich.

Punkt 7 der Wohnungsvergaberichtlinie lautet:

„Sozialindikatoren wie z. B. die administrative Intervention (Sozialhilfe, Tätigwerden der Jugendhilfe, Arbeitslosigkeit, Bewährungshilfe, Einsätze der Exekutive, Suchtproblematik u. a.) und die Bevölkerungsstruktur (demografische Daten) einer Siedlung geben Grundlagen vor, nach welchen eine Gemeinde Zielvorgaben für eine Wohnungsvergabe entwickeln kann.“

Auf Grundlage solcher Zielvorgaben können Umreichungen zur Förderung einer stabilen Gemeinschaft vorgenommen werden. Sozioökonomisch schwach ausgestattete Bevölkerungsgruppen sollten regional möglichst ausgewogen verteilt sein.

Gemeinden können mithilfe des gemeinnützigen Wohnbaus ihre Infrastruktur verbessern

Gemeinnützige Wohnbauträger, deren Tätigkeit unmittelbar auf „die Erfüllung von dem Gemeinwohl dienenden Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens gerichtet“ sein muss, können nicht nur Wohnungen, sondern auch Geschäftsräume errichten.

Es besteht daher die Möglichkeit, auch Mischnutzungen mitzudenken und eine gewünschte Quartiersentwicklung maßgeblich zu beeinflussen. So kann beispielsweise im Erdgeschoss einer Wohnanlage ein Kindergarten oder eine ähnliche zusätzliche Infrastruktur für alle Bewohner:innen der Gemeinde miterrichtet werden.

Bei Gebäuden mit mehr als sechs Wohneinheiten besteht die Möglichkeit, einen Gemeinschaftsraum zu errichten und damit einen zusätzlichen Begegnungsraum für Jung und Alt zu schaffen und dem Trend zur Vereinsamung in der Bevölkerung entgegenzuwirken. Diese Gemeinschaftsräume werden durch die Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau gefördert.

§ 16 Neubauförderungsrichtlinie für den öffentlichen Wohnbau:

„Bei geförderten Mehrwohnungshäusern und Reihenhausanlagen mit mindestens sechs Wohnungen werden bei der Errichtung von Gemeinschaftsräumen als Erlebnisräume für Jung und Alt verlorene Zuschüsse von € 900,00 je m² Nutzfläche gewährt.“

Geförderte Gemeinschaftsräume müssen bestimmten Standards entsprechen, wenn der gemeinnützige Bauträger dafür eine Förderung erhalten möchte. Hier hebt sich der integrative Wohnbau in der Wohnqualität deutlich vom privaten Wohnbau ab, der solche Möglichkeiten aus Kostengründen fast nie bietet.

Die Gemeinden können im Sinne des Gemeinwohls und einer nachhaltigen Bodennutzung agieren

Im Gegensatz zu fast allen anderen Institutionen hat eine Gemeinde die Möglichkeit, im digitalen Grundbuch nachzusehen, ob und welche Grundstücke sich bereits im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen befinden. Mit diesem Wissen kann sie gezielt auf Bauvereinigungen zugehen.

Selbstverständlich können auch gemeindeeigene Grundstücke einem gemeinnützigen Wohnbauträger zur Verfügung gestellt werden.

Dabei kann ein Bauplatz auch im Baurecht vergeben werden. Grund und Boden wird in diesem Fall nur für einen bestimmten Zeitraum von maximal 99 Jahren gegen Bezahlung eines Baurechtszinses zur Verfügung gestellt. Das Eigentum verbleibt bei der Gemeinde. Damit wird auch kommenden Generationen ein Gestaltungsspielraum im Umgang mit Grund und Boden zugunsten des Gemeinwohls eröffnet.

Schließlich kann darauf geachtet werden, dass gemeinnütziger Wohnbau vorausschauend so errichtet wird, dass er im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bei Bedarf aufgestockt und unter gewissen Umständen weiterer Wohnraum geschaffen werden könnte, ohne zusätzlich Boden zu verbrauchen.

Best Practice–Beispiele

Gemeinnütziger Wohnbau kann die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu bezahlbaren Kosten langfristig sicherstellen und gleichzeitig die Lebensumstände im Ort auf vielfältige Weise verbessern.

Die Vorteile des gemeinnützigen integrativen Wohnbaus für Gemeinden

Feldmoos in Bregenz – gelingende Nachverdichtung als Mehrwert für alle

Die Wohnanlage Feldmoos wurde 1964 errichtet und musste circa fünfzig Jahre nach der Erbauung aufgrund einer Setzung des Bodens zu einem großen Teil abgerissen werden.

Die Neuerrichtung der Siedlung schafft Mehrwert für alle: Die Stadt Bregenz erhielt 29 zusätzliche Wohnungen zur Vergabe und die Bewohner:innen profitieren von einer Steigerung der Wohnqualität. Die Wohnanlage Feldmoos ist heute ein lebenswertes, zeitgemäßes Quartier und bietet ihren Bewohner:innen leistbaren Wohnraum mit höchsten Standards.



Inhalt: <https://www.vogewosi.at/objektsuche/detail/bregenz-feldmoos-iii>, Fotos: Albrecht I. Schnabel, Rankweil

Best Practice-Beispiel

Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH (VOGEWOSI)

Feldkirch-Tosters, KliNaWo II 7 – Klimagerechter
Nachhaltiger Wohnbau plus Mischnutzung

Dieses Projekt – bestehend aus zwei Häusern mit insgesamt
fünfzig Wohnungen – ist ein gelungenes Beispiel für ein
barrierefreies, teilweise betreutes Wohnungsangebot mit
Arztpraxis in der Anlage.



Inhalt: <https://www.vogewosi.at/objektsuche/detail/feldkirch-tosters-klinawo-ii>, Fotos: Albrecht I. Schnabel, Rankweil

Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau- gesellschaft mbH (Alpenländische)

St. Gallenkirch – leistbarer Wohnraum als Standortfaktor für (kleinere) Gemeinden

Diese von der Alpenländischen errichtete Wohnanlage zeigt die große Wirkung auch kleinerer Bauprojekte. Sie bietet zwanzig Haushalten leistbaren Wohnraum in ihrer Heimatgemeinde.

Auf der Basis eines geladenen Architekturwettbewerbs erfolgten die Planung und Umsetzung als barrierefreies Passivhaus mit modernster Gebäudetechnik. Entstanden sind zwanzig qualitätsvolle Wohnungen, geprägt von großzügigen Fensterflächen, natürlichen Materialien und zweigeschossigen Lichträumen im Wohn-/Essbereich. Die Wohnanlage wurde als „klimaaktiv Gold“-Standard deklariert und für den Staatspreis nominiert.



Inhalt: <https://www.klimaaktiv-gebaut.at/gebaut/objekte/all/st-gallenkirch>, Fotos: Alpenländische Heimstätte Vorarlberg

Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau- gesellschaft mbH (Alpenländische)

Dafins Oberberg – komfortable Wohnungen mit hoher
Gesamtenergieeffizienz

Die Wohnanlage besteht aus zwei massiv gebauten Häusern, die jeweils ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse aufweisen. Jede Wohnung verfügt über einen PKW-Unterstellplatz, über Balkon und Kellerabteil. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor für dieses Projekt entspricht der Effizienzklasse A++.



Inhalt: <https://alpenlaendische.at/vorarlberg/projekt/v-182-zwischenwasser-dafins>, Fotos: Werner Schnetzer, Gemeinde Zwischenwasser

Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige registrierte Genossenschaft mbH (WS)

Ansprechendes Wohnquartier samt Geschäftsfläche im
Herzen von Alberschwende

Die gemeinnützige Baugenossenschaft entwickelte gemeinsam mit Sohm Holzbau ein ganzes Quartier. In zwei Gebäuden mit zeitgemäßer Architektursprache fanden 21 barrierefreie Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum Platz. Auch Tiefgarage und Lift sind vorhanden. Das Quartier verfügt zudem über eine Geschäftsfläche. Besonderer Wert wurde auf eine ökologische, nachhaltige Holzbauweise gelegt.



Inhalt und Fotos: <https://www.wohnbauselbsthilfe.at/objekt/alberschwende-schwarzen>

Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige registrierte Genossenschaft mbH (WS)

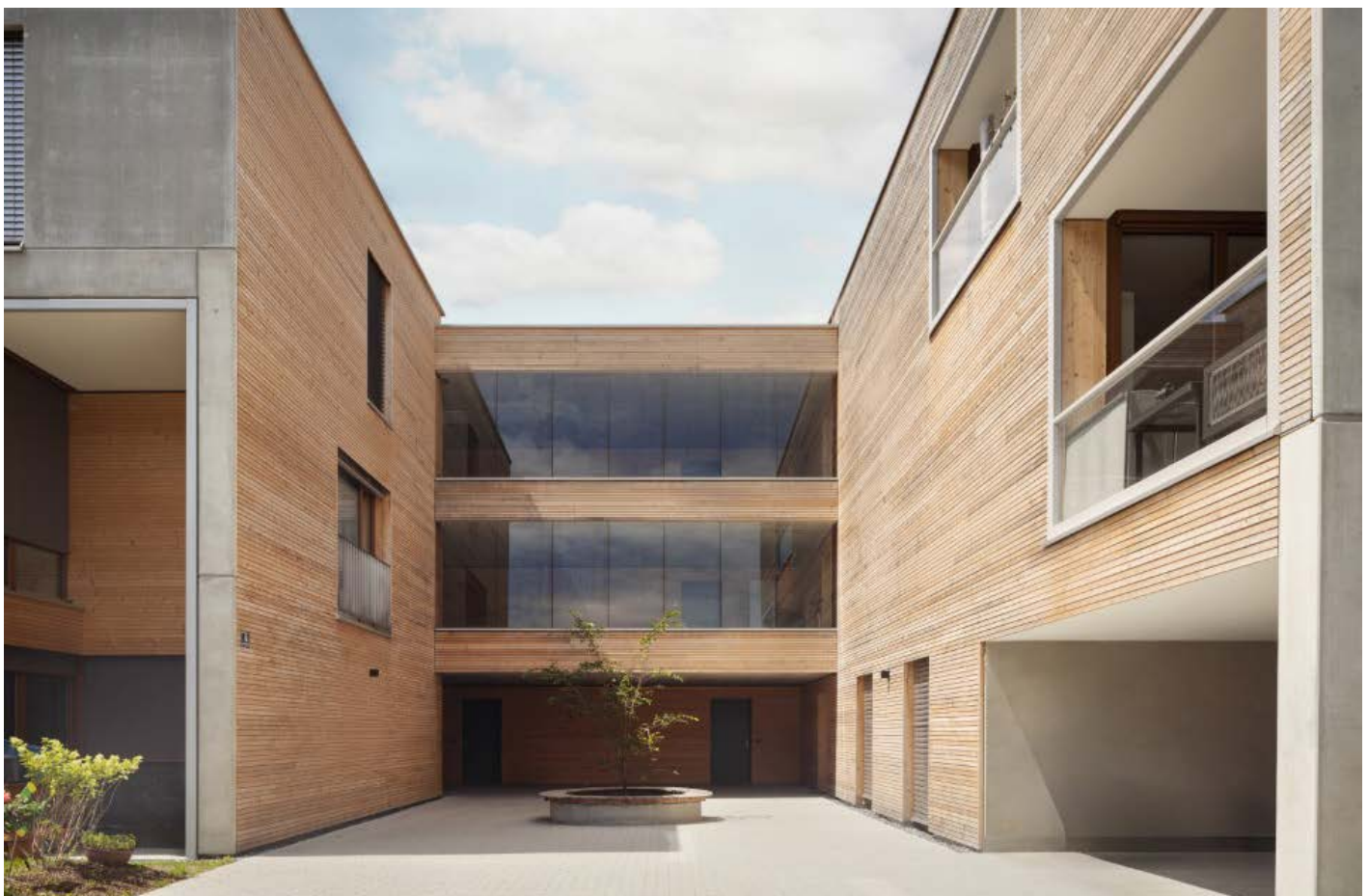
Anna-Kessler-Platz Nenzing – ganzheitlich gedachte Quartiersentwicklung und cleverer Umgang mit gemeinde- eigenen Grundstücken

„D'Sidlig“, wie die Wohnanlage in Nenzing liebevoll genannt wird, zeigt auf, wie ganzheitliche Quartiersplanung ausgehend von einer Wohnanlage funktionieren kann. Neben der Gesamtbetrachtung des Quartiers ist die aktive Rolle der Gemeinde bei diesem Projekt besonders.

Dem Baustart ging eine intensive Auseinandersetzung mit der Nutzung des gemeindeeigenen Grundstücks voraus. Die Gemeinde bezog die Bevölkerung und Expert:innen aus Architektur, Raumplanung und Wohnbauförderung in diesen Prozess ein.

Die Entwicklung einer guten, sozial tragfähigen Nachbarschaft unterstützte die Gemeinde durch die entsprechende Infrastruktur wie z. B. eine öffentliche Spielstraße, eine Fahrradwerkstatt, Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsgärten und große Grünflächen. Die Gemeinde verkaufte den Grund an die Sieger des Bauwettbewerbs: die Baugemeinschaft bestehend aus Wohnbauselbsthilfe und i+R Schertler.

Die Baugemeinschaft errichtete dort in der ersten Bauetappe zwei Gebäude mit je 21 Wohnungen. Neun Wohnungen wurden als Eigentumswohnungen verkauft, 33 Wohnungen wurden anhand der Wohnungsvergaberichtlinien durch die Marktgemeinde Nenzing vergeben. In einer zweiten Bauetappe sollen nochmal rund 60 Wohnungen dazukommen, sodass ein eigenes Quartier mit circa 100 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Fußballplatz entsteht.



Inhalt und Fotos: <https://www.wohnbauselbsthilfe.at/objekt/anna-kessler-platz-56/>



Handlungsempfehlungen

Für Gemeindevertreter:innen

Richtige Frage stellen und Informationen einholen

Gibt es in Ihrer Gemeinde geeignete Baugrundstücke für integrativen gemeinnützigen Wohnbau?

- im Grundbuch prüfen, ob gemeinnützige Wohnbauträger Grundstücke in der Gemeinde besitzen
- aktiv auf gemeinnützige Wohnbauträger zugehen und sich nach ihrer Baukapazität erkundigen

Wie sieht der Bedarf an integrativem Wohnbau in Ihrer Gemeinde aus?

- die Liste der Wohnungswerber:innen einsehen
- den jährlichen Evaluationsbericht zum integrativen Wohnbau (Anträge und Wohnungsvergaben) lesen, siehe <https://vorarlberg.at/-/einreichung-einer-neuen-wohnanlage-fuer-neubaufoerderung>
- Bedarf an Wohnungsmix und Wohnungsgrößen prüfen
- sich über den Bedarf in der Gemeinde an Arztpraxen, Räumen für Kinderbetreuung, für betreutes Wohnen etc. erkundigen

Gibt es Möglichkeiten der Nachverdichtung bzw. Aufstockung?

- abklären, ob bei Bedarf eine Aufstockung im Nachhinein möglich ist

Schritt für Schritt agieren

- Das Wohnungsamt kennt den Bedarf und muss bereits in die Planung eingebunden werden. Gebaut wird nach Bedarf!
- Bürger:innen transparent informieren
- Langfristige Mietverträge geben den Bürger:innen Sicherheit.
- Best Practice-Beispiele liefern Inspiration und Ideen.
- Offenheit gegenüber Mischnutzungen und neuen Ideen einbringen
- Infrastruktur mitdenken

Für Wohnungswerber:innen

Richtige Frage stellen, Informationen einholen und zielgerichtet agieren

Gibt es integrativen Wohnbau in der Gemeinde?

- sich beim Wohnungsamt melden, auf der Homepage der Heimatgemeinde und/oder Arbeitsplatzgemeinde nachsehen, die Sprechstunden besuchen
- Liegt noch kein Wohnsitz in Vorarlberg vor, kann die Bewerbung bei der Arbeitsplatzgemeinde eingereicht werden.

Kennen Sie Ihre Rechte?

- sich über die eigenen Antragsrechte informieren
- Haben Sie einen Wohnbedarf? Wie sieht dieser aus?
- gegebenenfalls einen Antrag auf eine gemeinnützige Mietwohnung (mit oder ohne Kaufoption) oder auf betreutes Wohnen stellen

Hinweis/Tipp:

- Das Wohnungsamt ist verpflichtet, jeden Antrag anzunehmen, selbst wenn die Gemeinde noch über kein Angebot an gemeinnützigen Wohnungen verfügt.

Offene Fragen?
Das ifs wohnen
hilft und unterstützt
bei allen Schritten
und Fragestellungen.

ifs wohnen
wohnen@ifs.at
Telefon: +43 (0)517 55 500

Literatur- und Bildverzeichnis

Standort-Rating der AK Vorarlberg 2026

https://vbg.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/standort-rating-2026/Die_Ergebnisse.html

Wohnen 2025, Statistik Austria, Mikrozensus

https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2025_bf.pdf

Wohnumfragen der AK Vorarlberg 2023–2026

- <https://vbg.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/soziales/wohnen/AK-Wohnumfrage-2023.html>
- <https://vbg.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/soziales/wohnen/AK-Wohnumfrage-2024.html>
- <https://vbg.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/soziales/wohnen/AK-Wohnumfrage-2025.html>
- <https://vbg.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/soziales/wohnen/AK-Wohnumfrage-2026.html>

WIFO / Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Klien M., Kusmenko I., Weingärtler M. (2026): Verteilungswirkung der Vorarlberger Wohnbauförderung – Studie im Auftrag der AK Vorarlberg

https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-7949/s_2026_vorarlberger_wohnbauforderung_67615602.pdf

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>

WBFG, Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz: Landesgesetz vom 21. September 1989 über die Förderung der Errichtung und der Erneuerung von Wohnraum sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen

<https://ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000363>

Wohnungsvergaberichtlinie für integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen und betreutes Wohnen: Verordnung der Vorarlberger Landesregierung vom 1. Oktober 2024

<https://vorarlberg.at/documents/302033/26772788/Wohnungsvergaberichtlinie%20-%20Aktuell.pdf/e2b5045f-3b1a-ef68-3fc0-226a3dc8fd7c?t=1703665334215>

Neubauförderungsrichtlinie 2025/2026 für den öffentlichen Wohnbau (integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen, betreutes Wohnen, Not- und Startwohnungen und Wohnheime): Verordnung der Vorarlberger Landesregierung vom 1. Juli 2025

https://vorarlberg.at/documents/302033/26772853/Neubau%C3%B6rderungsrichtlinie+Juli+2025_2026+f%C3%BCr+den+%C3%B6ffentlichen+Wohnbau.pdf/8ce40d48-1da2-a336-f4ff-84458f1759de?t=1751892490597

Wohnungsvergaberichtlinie Anträge und Wohnungsvergaben – Bericht 2024

<https://vorarlberg.at/documents/302033/26809014/Antr%C3%A4ge+und+Wohnungsvergaben+-+Bericht+2024.pdf/9bec4467-bd7c-43bf-a4dd-0c8f80976054?t=1748936504932>

Wohnungsvergaberichtlinie Anträge und Wohnungsvergaben – Anhänge 2024

<https://vorarlberg.at/documents/302033/26809014/Antr%C3%A4ge+und+Wohnungsvergaben+%E2%80%93+Anh%C3%A4nge+zu+Bericht+2024.pdf/33537593-9c83-9f74-5125-3096ff37e9f7?t=1748936615705>

Verbandsstatistik 2025 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband

https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/

Best Practice-Beispiele

- Feldmoos in Bregenz
<https://www.vogewosi.at/objektsuche/detail/bregenz-feldmoos-iii>, Fotos: Albrecht I. Schnabel, Rankweil
- Feldkirch-Tosters
<https://www.vogewosi.at/objektsuche/detail/feldkirch-tosters-klinawo-ii>, Fotos: Albrecht I. Schnabel, Rankweil
- St. Gallenkirch
<https://www.klimaaktiv-gebaut.at/gebaut/objekte/all-st-gallenkirch>, Fotos: Alpenländische Heimstätte Vorarlberg
- Dafins Oberberg
<https://alpenlaendische.at/vorarlberg/projekt/v-182-zwischenwasser-dafins>, Fotos: Werner Schnetzer, Gemeinde Zwischenwasser
- Alberschwende Schwarzen
<https://www.wohnbauselbsthilfe.at/objekt/alberschwende-schwarzen>
- Anna-Kessler-Platz Nenzing
<https://www.wohnbauselbsthilfe.at/objekt/anna-kessler-platz-56/>

Notizen

A grid of dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows.

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

