

DATEN & FAKTEN

WIE WOHNEN ARBEITNEHMER IN OBERÖSTERREICH?

Zahlen, Fakten und Forderungen
aus dem AK Wohnzufriedenheitsindex

Stand: Juni 2024

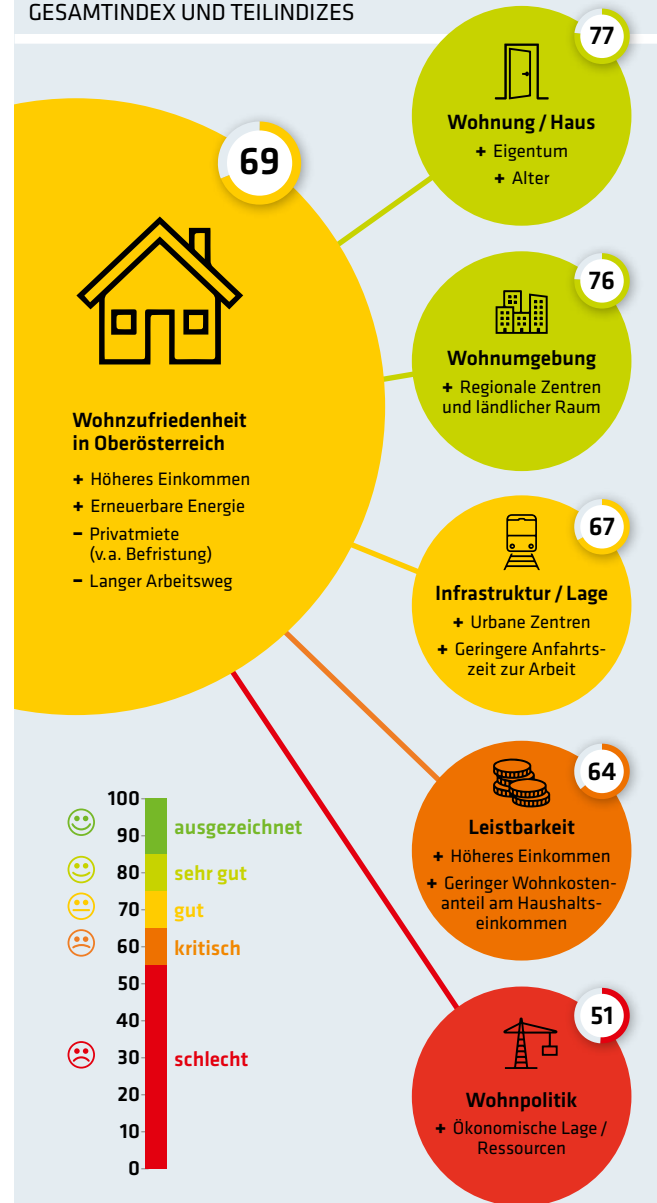
Wohnen wird für immer mehr Menschen zu einer unerschwinglichen Belastung. Überteuerte Mieten, hohe Energie- und Betriebskosten, steigende Grundstücks- und Baupreise sowie hohe Zinsen für Hausbaukredite machen Vielen zu schaffen. Der AK Wohnzufriedenheitsindex liefert eine gute Datengrundlage um das Thema Wohnen im Sinne der Menschen zu gestalten.

Für den Wohnzufriedenheitsindex werden seit 2022 vier mal pro Jahr unselbstständig Beschäftigte in Oberösterreich zu Ihrer Wohnsituation und den Herausforderungen dabei befragt. Bisher wurden in fünf Wellen bereits rund 5000 Personen befragt. Im Folgenden stellen wir zentrale Ergebnisse dar.

WERKZEUG FÜR DIE WOHNPOLITIK

Der Index besteht aus einem Gesamtindex und fünf Teilindizes. Er umfasst dabei eine Spannweite von 0 bis 100. Je höher der Wert, desto höher ist die Zufriedenheit. Mit Stand Jänner 2024 geben die Befragten ihrer Wohnzufriedenheit einen Gesamt-Indexwert von 69. Der Aspekt „Wohnpolitik“ wird mit 51 Punkten, die „Leistbarkeit von Wohnen“ mit 64 Punkten bewertet. Die „funktionale Lage bzw. Infrastruktur der Unterkunft“ liegen beim Indexwert von 67 Punkten. Alle drei genannten Unterindizes liegen unter dem Gesamtindex von 69 Punkten. Der Unterindex für die „Wohnumgebung“ schneidet mit 76 Punkten höher ab als der Gesamtindex. Den höchsten Wert zeigt der Teilindex „Wohnung/Haus“ mit 77 Punkten. Hier ist die Zufriedenheit demnach besonders hoch.

WOHNZUFRIEDENHEITSINDEX GESAMTINDEX UND TEILINDIZES



Wohnt es sich zur Miete besser?

Kurzum: Mieter:innen sind weniger zufrieden. Während Personen im Eigentum auf einen Indexwert von durchschnittlich 72 Punkten kommen, liegt dieser bei Mieten bei 65 Punkten. Das erklärt auch die ungebrochene Popularität von Wohnen im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung im Vergleich zu Wohnen in Miete. Zusätzlich machen bei Mieter:innen mögliche Befristungen des Mietvertrages einen großen Unterschied. So haben Menschen in befristeten Mietverhältnissen einen um vier Punkte niedrigeren Gesamtindex von 65 als Menschen, die mit unbefristeten Mietverträgen leben.

Wo wohnen Menschen, die besonders zufrieden sind?

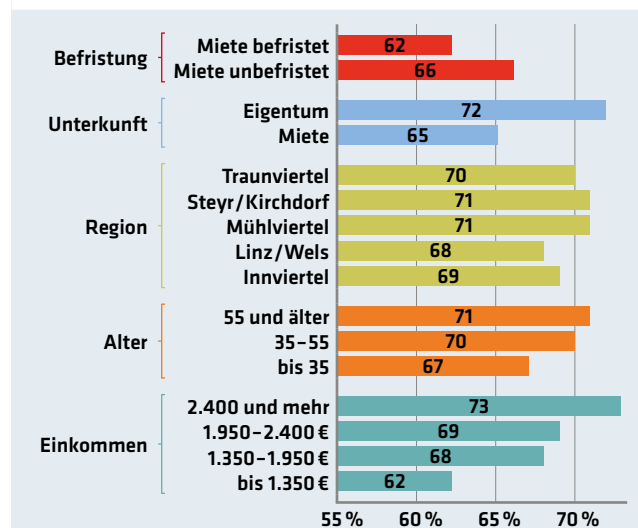
Vergleicht man die oberösterreichischen NUTS-3-Regionen nach Zufriedenheit, so stechen Steyr-Kirchdorf und das Mühlviertel mit je 71 Punkten durchschnittlicher Zufriedenheit hervor. Am geringsten ist die Zufriedenheit im Raum Linz-Wels mit 68 Punkten. Hier ist die Bevölkerungsdichte besonders hoch.



Sind jüngere Menschen zufriedener? Empfinden Menschen mit mehr Einkommen mehr Wohnzufriedenheit?

Es zeigt sich klar: Menschen über 50 Jahre sind mit 71 Index-Punkten im Vergleich am zufriedensten. Die unter 35-Jährigen sind mit 67 Index-Punkten hingegen weniger zufrieden. Eindeutig wirkt sich das Einkommen auf die Zufriedenheit aus: Bei Haushalten mit weniger als 1.350 Euro monatlichem Einkommen zeigt sich die geringste Zufriedenheit. Hingegen liegen Haushalte mit einem Einkommen von zumindest 2.400 Euro bei 73 Punkten.

WOHNZUFRIEDENHEITSINDEX NACH WOHNFORM, REGION, ALTER, EINKOMMEN UND BEFRISTUNG



AK Grafik; Quelle: Wohnzufriedenheitsindex AK OÖ, Welle 4/2023

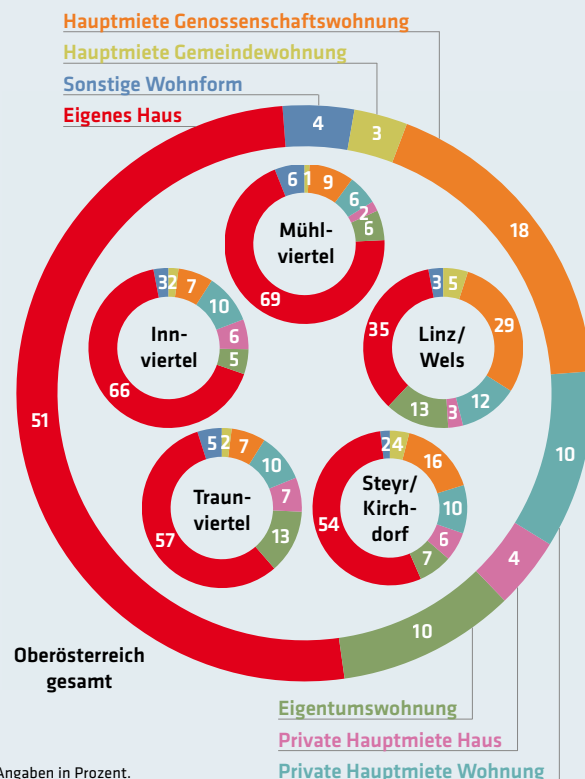
WIE WOHNEN ARBEITNEHMER IN OÖ?

In welchen Unterkunftsarten wohnen die oberösterreichischen Arbeitnehmer:innen? Mehr als die Hälfte der unselbständig Beschäftigten lebt im eigenen Haus. Rund zwei von zehn wohnen in einer Genossenschaftswohnung, jeweils eine:r von zehn in privaten Mietwohnungen bzw. in Eigentumswohnungen. Beachtlich sind die regionalen Unterschiede: In den ländlicheren Regionen ist der Anteil an eigenen Wohnhäusern besonders hoch: So leben 69 Prozent der Menschen im Mühlviertel und 66 Prozent im Innviertel im eigenen Haus. In der dicht besiedelten Region Linz-Wels liegt der Anteil bei nur 35 Prozent.

Die überwiegende Mehrheit der Arbeitnehmer:innen in Oberösterreich wohnt also im Eigentum. Der gemeinnützige Wohnbau ist besonders in der urbanen Region Linz-Wels mit einem Anteil von 25 Prozent stark vertreten, während etwa in den Regionen Traunviertel und Innviertel nur je sieben Prozent in Genossenschaftswohnungen leben.



WOHNFORMEN IN OBERÖSTERREICHS REGIONEN



Angaben in Prozent.

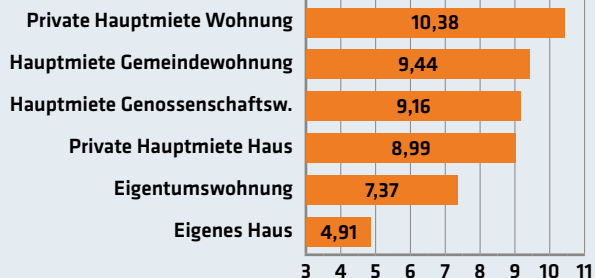
AK Grafik; Quelle: Wohnzufriedenheitsindex AK OÖ, alle Wellen
 Die Rundung von Anteilen auf ganze Zahlen kann in Summe zu Ergebnissen ungleich 100 % führen.

- Erfolgreiche und an den Menschen orientierte Wohnpolitik verlangt nach differenzierten Lösungen. Deshalb braucht es aus Sicht der AK leistbare Finanzierungen von Eigenheimen. Genauso wichtig sind leistbare Mieten im mehrgeschossigen Wohnbau. Und: Es braucht eine Offensive im gemeinnützigen Wohnbau – vor allem auch in den ländlicheren Regionen.

WOHNKOSTEN IN OÖ

Große Unterschiede gibt es auch bei den Wohnkosten, also jenen Kosten, die insgesamt für das Wohnen aufgewandt werden müssen.

WOHNKOSTEN IN EURO/QUADRATMETER NACH WOHNFORM



AK Grafik; Quelle: Wohnzufriedenheitsindex AK OÖ, alle Wellen

Die Wohnkosten umfassen Miete, Genossenschaftsbeiträge und Hausbetriebskosten sowie, bei Eigenheimen, auch wohnbezogene Kreditrückzahlungen. Energiekosten wie Heizung, Warmwasser oder Strom sind dabei nicht inkludiert.

Welche Wohnform ist besonders teuer?

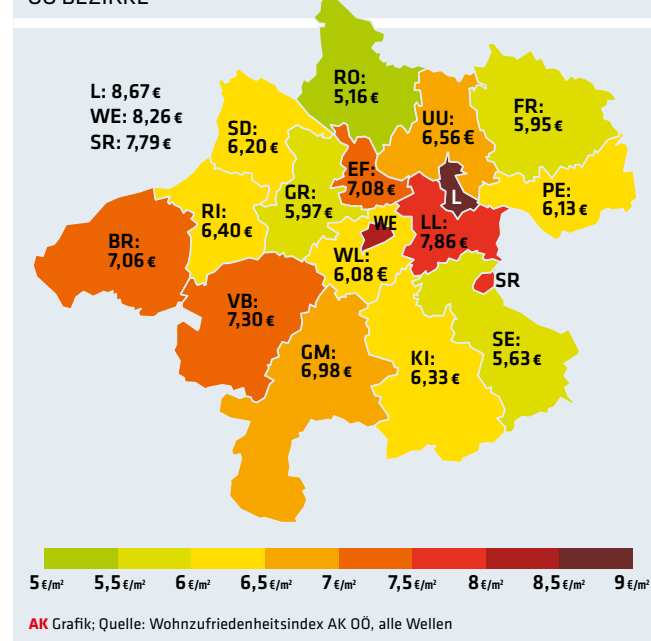
Insgesamt zahlen die oberösterreichischen Arbeitnehmer:innen durchschnittlich 7,11 Euro pro Quadratmeter über alle Wohnformen hinweg. Spitzenreiterin bei den Wohnkosten ist die private Hauptmiete in einer Wohnung. Hier zahlen Mieter:innen pro Quadratmeter im Schnitt 10,38 Euro. Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger („Genossenschaftswohnungen“) sind um mehr als einen Euro pro Quadratmeter günstiger und kommen auf 9,16 Euro. Am günstigsten kommt nach wie vor das Wohnen im eigenen Haus mit 4,91 Euro pro Quadratmeter.

In welchen Bezirken ist es besonders günstig? Wo besonders teuer?

Auch die Bezirke weisen zum Teil erhebliche Unterschiede bei den Wohnkosten auf: Am günstigsten wohnen Menschen in den ländlichen Bezirken Rohrbach, Steyr-Land, Freistadt und Grieskirchen. Dort liegen die Wohnkosten unter sechs Euro pro Quadratmeter. Auch sind hier Baugründe wesentlich billiger als im Zentralraum.

Auf der anderen Seite sind die Wohnkosten im Zentralraum besonders hoch: Die Landeshauptstadt Linz ist mit durchschnittlich 8,67 Euro pro Quadratmeter die Spitzenreiterin bei den Wohnkosten. Danach folgen die Bezirke Wels-Stadt (8,26 Euro) und Linz-Land (7,86 Euro) und die Stadt Steyr mit 7,79 Euro pro Quadratmeter.

WOHNKOSTEN IN EURO/QUADRATMETER OÖ BEZIRKE

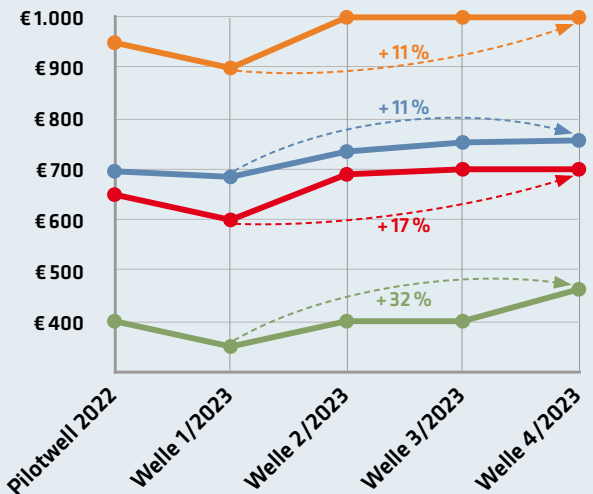


Wurde Wohnen teurer?

In der folgenden Tabelle werden die absoluten Bruttomieten in Euro pro Hauptwohnsitz und ihre Streuung im Zeitablauf der fünf Erhebungswellen dargestellt (arithmetischer Mittelwert, Median, beziehungsweise 25. und 75. Perzentil). Zwischen den Wellen eins und vier im Jahr 2023 sind die Wohnkosten (Mieten und Wohneigentumskosten) im Schnitt innerhalb eines Jahres um elf Prozent gestiegen, im Median gar um 17 Prozent. Niedrige Mieten sind 2023 um 32 Prozent gestiegen (25. Perzentil), teure Mieten um elf Prozent (75. Perzentil).

BRUTTOWOHNKOSTEN IN ÖÖ

● Mittelwert ● Median ● 25. Perzentil ● 75. Perzentil*



AK Grafik; Quelle: Wohnzufriedenheitsindex AK ÖÖ, alle Wellen. Bruttowohnkosten in Euro, Mieten und wohnbezogenen Kosten bei Eigentum. *Wegen zu geringer Fallzahlen statistisch insignifikant.

Wie viel muss vom Einkommen für Wohnen gezahlt werden?

Gemessen am Netto-Haushaltseinkommen fallen die Wohnkosten vor allem bei den niedrigen Einkommen besonders stark ins Gewicht. In der niedrigsten Einkommenskategorie (bis 1.350 Euro im Monat) machen die Wohnkosten bei 51 Prozent der Haushalte über 30 Prozent des Haushaltseinkommens aus. Bei monatlichen Einkommen zwischen 1.350 und 1.950 Euro sind es immerhin noch 24 Prozent der Haushalte, in denen die Wohnkosten über 30 Prozent des Haushaltseinkommens ausmachen. Generell gilt: Je höher das Einkommen, desto geringer ist der Anteil der Wohnkosten. Besonders Menschen mit niedrigerem Einkommen würden somit von preiswerteren Wohnraum profitieren.

ANTEIL WOHNKOSTEN AM HAUSHALTSEINKOMMEN

■ Bis 10 Prozent ■ 11 bis 20 Prozent
■ 21 bis 30 Prozent ■ Über 30 Prozent
■ Kann nicht berechnet werden

Einkommenskategorie	Bis 10 Prozent	11 bis 20 Prozent	21 bis 30 Prozent	Über 30 Prozent
3.000 € und mehr	34	37	19	10
2.400 bis unter 3.000 €	36	29	21	13
1.950 bis unter 2.400 €	35	22	26	16
1.350 bis unter 1.950 €	31	19	26	24
Bis unter 1.350 €	28	8	14	51
Total	27	17	18	21

AK Grafik; Quelle: Wohnzufriedenheitsindex AK ÖÖ, alle Wellen. Die Netto-Einkommen werden nach dem Äquivalenzkonzept berechnet und sind Jahres-Vierzehntel.

Teure Baugründe im dicht besiedelten Raum und billige im ländlichen Bereich setzen auch unerwünschte Anreize: sie fördern die Zersiedelung und den Flächenverbrauch.

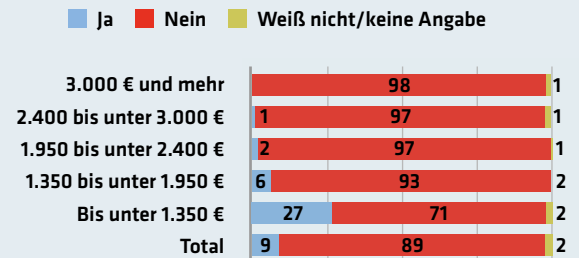


Oö. Wohnbeihilfe unzureichend

Das Haushaltseinkommen spielt für die Leistbarkeit einer Unterkunft eine zentrale Rolle.

WOHNBEIHILFENBEZUG

NACH HAUSHALTSEINKOMMEN IN PROZENT



AK Grafik; Quelle: Wohnzufriedenheitsindex AK OÖ, alle Wellen. Prozentanteile beziehen sich nur auf Mietverhältnisse. Die Einkommen werden nach dem Äquivalenzkonzept berechnet und sind Jahres-Vierzehntel.

Mit der Höhe des Einkommens sinkt zwar die Zahl der Wohnbeihilfenbezieher:innen. Dennoch liegt er im niedrigsten Einkommenssegment bis 1.350 Euro monatlich bei nur 27 Prozent. Im zweitniedrigsten Einkommenssegment von 1.350 bis 1.950 Euro bekommen gar nur sechs Prozent der Mieter:innen Wohnbeihilfe.

Leistbares Wohnen kann durch eine ziel-sichere Förderung von Mieten sichergestellt werden. Leider ist Oberösterreich davon weit entfernt.

- Die AK fordert seit langem, den Bezieherkreis bei der Wohnbeihilfe auszuweiten. Bis jetzt blieben die den Menschen dienlichen Reformvorschläge jedoch ungehört.

WOHNPOLITISCHE FORDERUNGEN DER AK OÖ

Um Wohnen leistbar zu halten und zu gestalten fordert die Arbeiterkammer:

- ▶ **Mietpreisdeckel für alle indexbasierten Mieten wie Kategorie-, Richtwert- und in jedem Fall auch die freien Mieten.** Mit diesem Schritt sollte nur mehr eine Mieterhöhung pro Jahr zulässig sein, die höchstens zwei Prozent für alle Mietverhältnisse betragen darf. Dabei soll sichergestellt werden, dass auch weiterhin eine finanzielle Basis für Gemeinnützige Bauvereinigungen besteht, um neue Wohnungen bauen zu können.
- ▶ **Wohnbonus bis zu 800 Euro pro Jahr als Absetzbetrag von der Lohn- und Einkommensteuer.** Mieter:innen sollen den laufenden Mietzins ohne Betriebskosten absetzen können. Für Eigenheimbesitzer:innen soll der Wohnbonus bei den Rückzahlungen von Krediten für Ankauf, Neubau oder Sanierung von Wohnraum zur Anwendung kommen.
- ▶ **Öffentliche Wohnbaufördermittel müssen wieder deutlich ausgeweitet werden.** Mieten, Baukosten und Zinsen sind gestiegen. Daher ist es dringend notwendig, die Zweckwidmung der Wohnbaufördermittel und der Darlehnsrückflüsse aus den Wohnbaukrediten wieder einzuführen.
- ▶ **Wohnbeihilfe: wichtig ist es, den Kreis der Bezieher:innen zu erweitern.** Dazu soll etwa die Deckelung der Wohnbeihilfe von derzeit 300 Euro pro Monat auf 400

Euro angehoben werden. Auch sollen die Förderungen zukünftig automatisch wertgesichert werden. Zusätzlich würde die Möglichkeit, die Wohnbeihilfe online zu beantragen und vorauszuberechnen den Zugang maßgeblich vereinfachen.

- ▶ **Kritik an der Wohnbeihilfe.** Die OÖ Wohnbeihilfe ist aus Sicht der AK nicht treffsicher genug. Lediglich neun Prozent der oberösterreichischen Arbeitnehmer:innen in einem Mietverhältnis beziehen die Wohnbeihilfe. Gänzlich fehlt die Möglichkeit, die Wohnbeihilfe digital zu beantragen zu können. Zudem muss die Anzahl der einzureichenden Unterlagen reduziert werden.



„Die Teuerung hat sämtliche Lebensbereiche erfasst. Wohnen ist der größte Ausgabenblock und belastet die Menschen am stärksten. Es ist für viele schwer die Kosten für Wohnen, heizen, tanken und das tägliche Leben zu stemmen.“



Andreas Stangl
PRÄSIDENT

Damit wohnen leistbar wird, braucht es ein Bündel von Maßnahmen: Eine echte Mietpreisbremse, einen 800-Euro-Wohnbonus für alle Arbeitnehmer:innen und mehr geförderten Wohnbau.

Österreichische Post AG, MZ 02Z033937 M, AK-DVR 0077747
Informationsblatt der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich,
Nummer 20/2024,
Medieninhaberin, Herausgeberin und Redaktion: Kammer für Arbeiter und
Angestellte für Oberösterreich, Volksgartenstraße 40, 4020 Linz
Hersteller: Druckerei Haider Manuel e.U., Niederndorf 15, 4274 Schönau i.M.
Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz siehe
<https://ooe.arbeiterkammer.at/impressum.html>

Eine Information der Arbeiterkammer Oberösterreich,
Abt. Wirtschafts-, Sozial- und Gesellschaftspolitik
Telefon: +43 (0)50 6906-2414, E-Mail: wsg@akooe.at