

Ihre Gesprächspartner:

Andreas Stangl

Dr. Reinhard Raml

Präsident der AK Oberösterreich

Geschäftsführer IFES

**IFES-Studie zeigt: Für immer mehr Menschen
wird Wohnen zum unleistbaren Luxus – Politik muss
endlich wirksame Maßnahmen ergreifen!**

Pressekonferenz

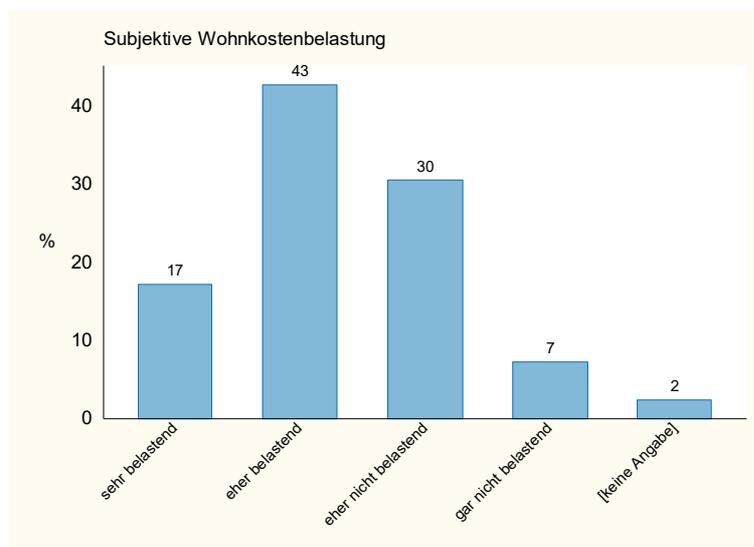
Donnerstag, 10. November 2022

9:30 Uhr

Rasante Preissprünge innerhalb kurzer Zeit sind zu einer großen Belastung für die Menschen geworden. Auch das Thema Wohnen ist davon betroffen. Im langfristigen Vergleich zeigt sich jedoch, dass Mieten schon vor einiger Zeit mehr als deutlich über der Inflationsrate lagen, was ihr schnelles Preiswachstum betrifft. Zwischen 2010 und 2020 lag der Verbraucherpreisindex bei 19,7 Prozent. Private Hauptmieten stiegen allerdings um 50 Prozent, während Mieten von geförderten Genossenschaftswohnungen 38,5 Prozent an Preissteigerung zu verbuchen hatten. Das bedeutet: Es braucht sowohl kurzfristige als auch langfristige politische Maßnahmen, um das ausufernde Wachstum der Wohnkosten, insbesondere im privaten Bereich, wirksam eindämmen zu können.

Die AK Oberösterreich beauftragte das Institut für empirische Sozialforschung (IFES) mit einer Umfrage, die heuer unter 541 Oberösterreichern/-innen ab 16 Jahren telefonisch und online durchgeführt wurde. Befragt wurden Personen, die innerhalb der nächsten zwei Jahre beabsichtigen, ihre Wohnung zu wechseln und jene, die innerhalb der vergangenen drei Jahre (2019 bis 2022) bereits ihre Wohnung gewechselt haben.

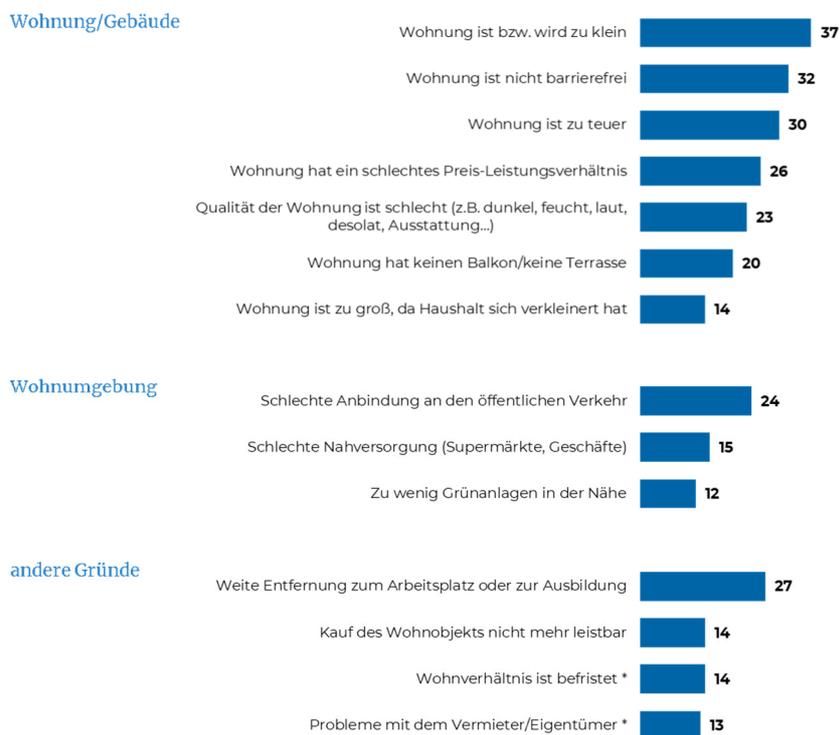
Die IFES-Befragung führt vor Augen, wie sehr Mieter/-innen durch stark steigende Wohnkosten belastet sind. Demnach empfinden 60 Prozent der Befragten die aktuellen monatlichen Gesamtkosten für das Wohnen (bestehend aus Miete und Betriebskosten) in finanzieller Hinsicht als „sehr belastend“ oder „eher belastend“. Und das, obwohl bei der Erhebung dieser Studie im April und Mai 2022 viele Preissteigerungen noch nicht in vollem Umfang spürbar waren.



Die Wohnkosten belasten vor allem einkommensschwächere Haushalte. Von jenen, die unterhalb bzw. an der Armutsgrenze leben, erleben drei Viertel der Befragten die Wohnkosten als hohe Belastung. Auch in der Gruppe jener, die oberhalb der Armutsgrenze, aber noch unter dem durchschnittlich verfügbaren Einkommen liegen, sind für 69 Prozent die Wohnkosten eine große Herausforderung. Danach nehmen die Werte deutlich ab, generell zeigt sich aber, dass Wohnen auch für höhere Einkommensgruppen zunehmend belastend ist. Nur jene, die über ein Äquivalenzeinkommen von mehr als 3.000 Euro verfügen, fühlen sich mehrheitlich nicht von den Wohnkosten belastet.

Ebenso wurden die Teilnehmer/-innen gebeten, Faktoren, die mit dem Wohnen zusammenhängen, nach ihrer Zufriedenheit einzuordnen. Dabei stellte sich heraus, dass die geringste Zufriedenheit bei den Energiekosten (Heizung, Strom, Warmwasser) und den Hausbetriebskosten (Müllabfuhr und Kanal) besteht.

Warum die Oberösterreicher/-innen umziehen wollen (Angaben in Prozent)

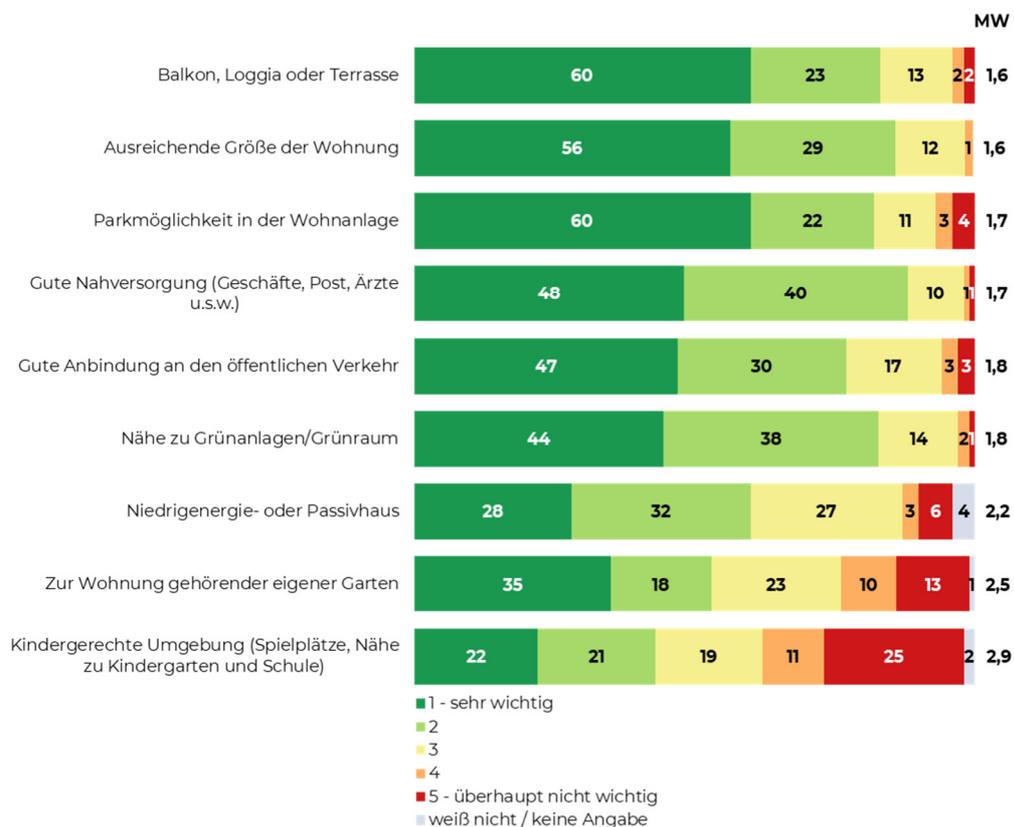


Was sich Wohnungssuchende von der neuen Bleibe wünschen

Ein zentraler Bestandteil dieser Studie war es, herauszufiltern, was die Menschen veranlasst, umziehen zu wollen. Hauptgrund ist seit jeher die Größe der Wohnung. Ein Balkon oder eine Terrasse wären wünschenswert. In der Regel wird die bisherige

Wohnung als zu klein empfunden. Sei es durch Nachwuchs, Zusammenziehen in einen gemeinsamen Haushalt, aber auch durch steigende Ansprüche im Laufe des Älterwerdens.

Das neue Zuhause sollte im Schnitt um einen Raum größer sein. Dass ein Wohnungswechsel grundsätzlich längerfristig angelegt ist, zeigt, dass die mangelnde Barrierefreiheit der aktuellen Wohnung bei den relevanten Umzugsgründen ganz oben gereiht wird. Auch die schlechte Anbindung an die Öffis und die weite Entfernung zum Arbeitsplatz sind wichtige Kriterien für einen Wohnungswechsel. Seit Corona sehnen sich die Menschen nach kleinen Freiräumen auch beim Wohnen. Gerade dann, wenn durch Home-Schooling oder Home-Office der Wohnraum sehr eng wird. Unter den Top-3-Aspekten nennen die Oberösterreicher/-innen auch die Parkmöglichkeit.

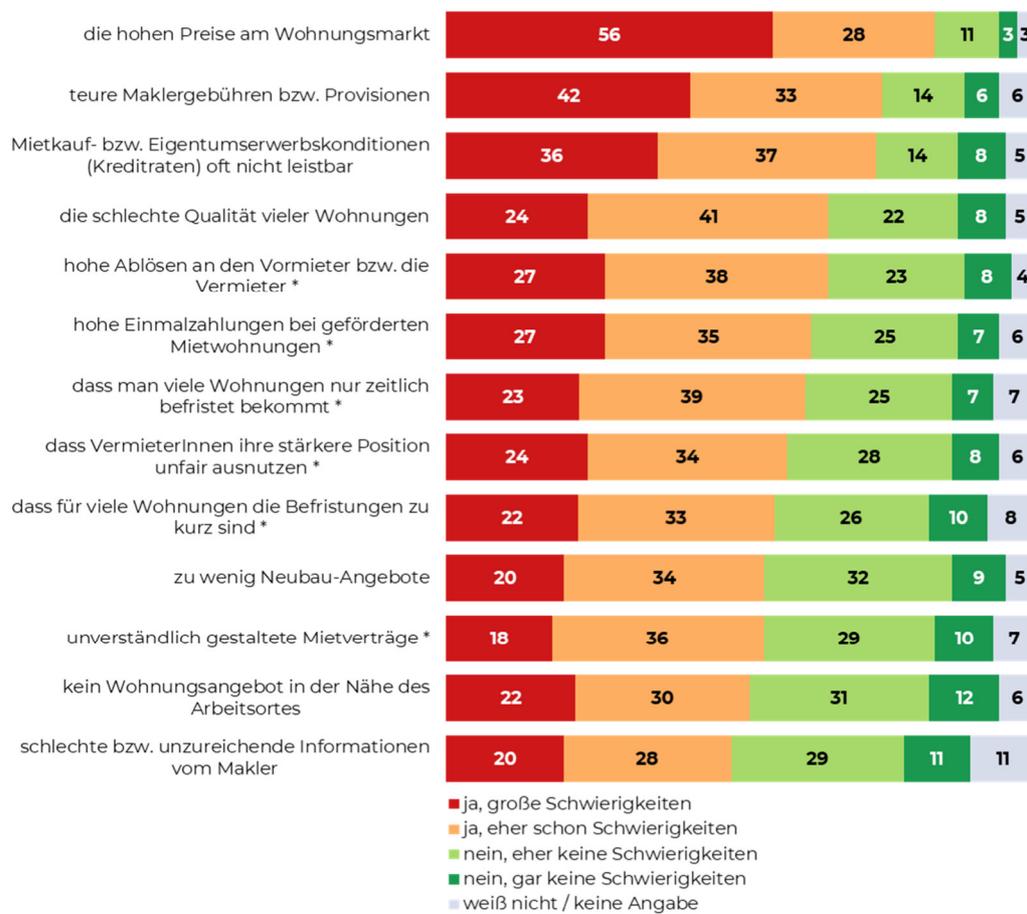


Angaben in Prozent

Wohnräume schwer erfüllbar

Nur gut ein Drittel der Befragten gibt an, dass die gesuchten Wunschobjekte für sie leistbar seien. Die aktuellen Schwierigkeiten sind sehr vielfältig. Die Top-3-Probleme haben allesamt mit Kosten zu tun. Allen voran die hohen Preise am Wohnungsmarkt

(für 84 Prozent ein Problem), gefolgt von den Maklergebühren bzw. Provisionen, wobei es zwischenzeitlich bereits gesetzliche Änderungen gab, die sich in der Umfrage noch nicht niederschlagen konnten. Das zeigt aber auch, wie wichtig diese Änderung war. An dritter Stelle wird genannt, dass Mietkauf und Eigentumserwerb nicht mehr leistbar sind. Hohe Ablösen an Vormieter/-in oder Vermieter/-in stellen ebenfalls eine Mehrheit der Befragten vor große Schwierigkeiten.



Angaben in Prozent

Große Nachfrage nach geförderten Wohnungen

Bei der IFES-Befragung wurde auch erhoben, in welcher Art von Wohnung (Wohnungserrichter und allfällige öffentliche Förderung) die Befragten aktuell leben. Dem wurde gegenübergestellt, welche Art von Wohnung (gefördert oder nicht) das neue Zuhause sein sollte.

Wohnsituation	aktuell	gesucht (Mehrfachnennungen)

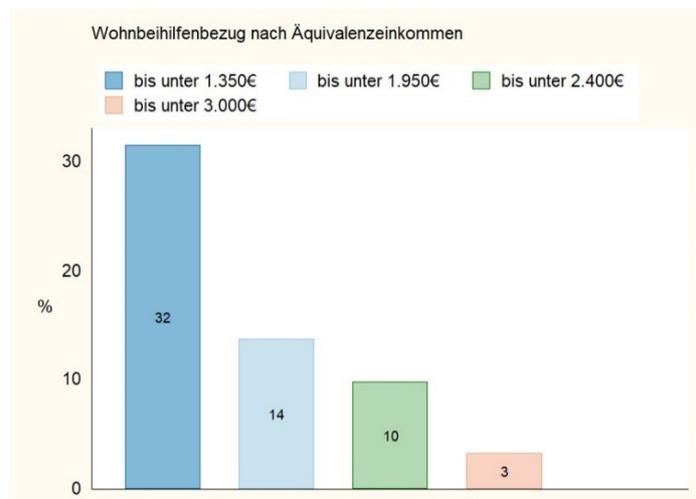
Gemeindewohnung	6%	25%
Geförderte Miet- oder Genossenschaftswohnung	22%	43%
Geförderte Mietwohnung mit Eigentumsoption	2%	26%

Das Ergebnis führt sehr deutlich vor Augen, dass die Nachfrage nach geförderten Wohnungen groß ist. 43 Prozent der Befragten haben geantwortet, dass sie nach einer „geförderten Miet- oder Genossenschaftswohnung“ suchen. Den Wohnungssuchenden ist offensichtlich sehr bewusst, dass ihnen der soziale bzw. gemeinnützige Wohnbau die größte Chance auf eine leistbare Wohnung bietet.

In Oberösterreich gibt es rund 130.000 geförderte Miet- oder Genossenschaftswohnungen, was einem Anteil von rund 20 Prozent an den Hauptwohnsitzen entspricht. Damit der soziale Wohnbau seine mietpreisdämpfende Wirkung noch viel intensiver entfalten kann, ist eine deutliche Intensivierung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit ein Gebot der Stunde.

Wirksamkeit der Wohnbeihilfe in Gefahr

Im Jahr 2021 wurde in Oberösterreich an insgesamt 24.352 Haushalte Wohnbeihilfe ausbezahlt. Das entspricht rund 3,8 Prozent aller Haushalte in unserem Bundesland. Durchschnittlich wurden damit monatlich pro Haushalt 186,50 Euro an Wohnbeihilfe ausgeschüttet.



Wie die oberhalb angeführte Grafik aus der IFES-Befragung zeigt, bezieht rund ein Drittel jener Mieter/-innen, deren monatliches Äquivalenzeinkommen unter 1.350 Euro

liegt, Wohnbeihilfe. Gerade für Menschen mit geringem Einkommen ist dieser Bezug ein unerlässlicher Beitrag zur Finanzierung des Grundbedürfnisses Wohnen.

Wir leben in Zeiten großer Mietpreissprünge und geradezu explodierender Betriebskosten, verursacht durch heftige Energiepreisschübe. Bei einem (fiktiv) angenommenen monatlichen Haushaltseinkommen von 1.350 Euro machen beispielsweise 186,50 Euro an Wohnbeihilfe anteilig gerade einmal 13,8 Prozent aus. In Zeiten, in denen die Inflationsrate über die Zehn-Prozent-Marke steigt, wird der allergrößte Teil der monatlichen Wohnbeihilfe bereits von der Inflation „aufgefressen“. Das Ziel der Wohnbeihilfe, leistbares Wohnen zu ermöglichen, ist damit nicht mehr gegeben.

Wohnpolitische Forderungen der AK Oberösterreich:

Stark überhöhte Heizkosten endlich in Griff bekommen

- Energiekosten-Deckel für alle Energieträger: Neben Strom auch für Gas, Heizöl, Pellets, Fernwärme und Wärmepumpen
- Erhöhung des Heizkostenzuschusses von 175 auf mindestens 700 Euro

Wohnkosten dringend dämpfen

kurzfristig:

- Wohnbeihilfe deutlich anheben: massive Ausweitung des Bezieherkreises auf mindestens 20 Prozent aller Mieter/-innen, jährliche Inflationsanpassung.
- Mietpreis-Deckel: Mieten dürfen nur einmal pro Jahr um zwei Prozent angehoben werden.
- Wohnbonus in der Höhe von 800 Euro jährlich in Form einer Steuergutschrift für alle Arbeitnehmer/-innen, also uneingeschränkt negativsteuerfähig. Sowohl steigende Mietpreise, als auch der erhöhte Betriebskosten- und Erhaltungsaufwand für alle Wohnformen im Eigentum sollten dafür teilweise abgegolten werden.

längerfristig:

- Ausdehnung der jährlichen Neubauleistung im sozialen Wohnbau in Oberösterreich, um leistbare Mieten längerfristig zu garantieren.
- Maßnahmen setzen, um mehr leistbares Bauland für den sozialen Wohnbau zu gewinnen.

- Maßnahmen gegen steigende Grundstückspreise und Spekulation durch bessere Bewirtschaftung von freistehendem Bauland; alle zehn Jahre nach einer Baulandwidmung sollte die tatsächliche Bautätigkeit auf einem Grundstück geprüft werden. Widrigenfalls sollen die Grundstücke rückgewidmet werden.

Mieter/-innen vom Risiko überhöhter Heizkosten befreien und Leerstandsabgabe einführen

- Mieter/-innen haben keinen Einfluss auf die Auswahl des Heizungssystems in ihrer Wohnung und die thermische Qualität der Gebäudehülle. Deshalb werden Mietabschläge für Wohnungen gefordert, die entweder unzureichend gedämmt sind oder mit einem fossilen Energieträger beheizt werden.
- Thermische Sanierungen von Altbauwohnungen bedeuten für Vermieter/-innen Investitionen. Durch Mietabschläge bei unzureichender thermischer Qualität infolge ausbleibender Investitionen in die Gebäudehülle steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Altbauwohnungen erst gar nicht mehr vermietet werden. Durch eine Leerstandsabgabe soll genau das verhindert werden.
- Längerfristig sollte in Österreich das sogenannte schwedische Warmmieten-Modell etabliert werden. Diese „Warmmiete“ beinhaltet sowohl Miete, als auch die Betriebskosten für das Heizen. Dabei dürfen die Heizkosten aber nur auf Basis des höchsten thermischen Standards der Gebäudehülle berechnet werden.

Delogierungsverbot (wie während des Lockdowns)

Damit die Menschen trotz Mietrückständen über den Winter in ihren Wohnungen bleiben können. Maßgeschneiderte öffentliche Unterstützungen für Mieter/-innen, die sich das Heizen und die Betriebskosten nicht mehr leisten können, sind erforderlich.