

Ihre Gesprächspartner:

Andreas Stangl

Dr. Reinhard Raml

Präsident der AK Oberösterreich

Geschäftsführer, IFES

**AK Oberösterreich in Kooperation mit IFES**

**AK Wohnzufriedenheitsindex zeigt:  
Gemeinnütziger Wohnbau ist attraktiv  
und sollte ausgebaut werden**

Pressekonferenz

Mittwoch, 5. Juli 2023, 11 Uhr

Arbeiterkammer Linz

**Leistbares Wohnen ist ein elementares Bedürfnis und eine gesellschaftliche Herausforderung. Mit dem AK Wohnzufriedenheitsindex informiert die AK Oberösterreich zu den Bedürfnissen und Herausforderungen ihrer Mitglieder rund um das Thema Wohnen. Die Situation der Menschen ist im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zur vorangegangenen Erhebung stabil auf ausbaufähigem Niveau. Die aktuelle Erhebung zeigt zusätzlich die Vorteile, die die Befragten im gemeinnützigen Wohnbau sehen und gibt Antworten auf Fragen nach Kosten, Zufriedenheit sowie Sozialstruktur.**

Die vorangegangene Erhebung des AK Wohnzufriedenheitsindex fand im April 2023 statt. Der Gesamt-Indexwert lag damals bei 69 Punkten, wobei die Werte auf einer Skala von 0 (negativ) bis 100 (positiv) eingeordnet werden. Für die aktuelle Auswertung wurden einerseits im Zeitraum zwischen 22. Mai und 9. Juni erneut 1.000 Personen telefonisch und online (CATI-CAWI-Mixed-Mode) repräsentativ für die Mitglieder der AK Oberösterreich durch das Institut für empirische Sozialforschung (IFES) befragt. Um innerhalb der Segmente ausreichend robuste Fallzahlen für Auswertungen von Untergruppen zu haben, wurden andererseits zusätzlich die Daten der letzten drei Erhebungen zusammengefasst.

#### **Gesamt-Indexwert weiterhin stabil mit deutlich Luft nach oben**

Der Gesamt-Indexwert des AK Wohnzufriedenheitsindex liegt im 2. Quartal 2023 weiterhin stabil bei 69 Punkten. Er hat sich somit im Vergleich zum 1. Quartal 2023 weder im Gesamten noch in den einzelnen Teil-Indexwerten nennenswert verbessert.

## WOHNZUFRIEDENHEIT – INDEXWERTE Q2/2023



Die Dimensionen „Wohnung und Haus“ und „Wohnumgebung“ weisen mit 78 bzw. 77 Punkten hohe Teil-Indexwerte und somit weiterhin eine hohe Zufriedenheit, die Dimension „Wohnpolitik“ mit 50 Punkten einen nach wie vor besonders niedrigen Teil-Indexwert auf. Die Dimensionen „Funktionale Infrastruktur / Lage“ und „Leistbarkeit“ weisen Teil-Indexwerte von 67 Punkten und 63 Punkten auf.

### Wer im gemeinnützigen Wohnbau wohnt, wohnt zufriedener

Auf die oberösterreichische Gesamtbevölkerung gesehen, lebt jede/r Fünfte in einer Gemeinde- oder in einer Genossenschaftswohnung und somit im geförderten Wohnbau. Dabei herrscht ein deutliches Gefälle zwischen Stadt und Land: 48 Prozent der Mieterinnen und Mieter im gemeinnützigen Wohnbau leben in urbanen Zentren, nur sechs Prozent leben im ländlichen Raum. Besonders Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen leben öfter im geförderten Wohnbau. Betrachtet man die generelle Wohnzufriedenheit aufgeteilt auf die Gruppen „im Eigentum lebend“ und „in Miete lebend“, so zeigt sich:

- Die generelle Wohnzufriedenheit ist unter jenen, die im Eigentum leben, am höchsten. Das mag daran liegen, dass manche der Eigentümerinnen und Eigentümer einerseits in bereits abbezahlten Wohnungen leben und andererseits in der Gruppe jener, die noch Kredite abbezahlen, nicht alle unter den Belastungen variabler Verzinsung leiden.

- Auf Platz zwei im Ranking der generellen Wohnzufriedenheit folgt das Wohnen zur Miete im geförderten Wohnbau. Der gemeinnützige Wohnbau ist eine für viele Menschen attraktive Wohnform, die sich durch geringere finanzielle Belastungen, oft attraktiver Ausstattung im thermischen Bereich und durch höhere Planungssicherheit durch grundsätzlich unbefristete Mietverhältnisse auszeichnet. Beschäftigte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen erhalten dadurch die Möglichkeit, zu im Vergleich günstigeren Kosten qualitativ zu wohnen.

### **Finanzielle Belastung im gemeinnützigen Wohnbau deutlich geringer**

In Bezug auf die Leistbarkeit der Wohnung liegt die Zufriedenheit von Mieterinnen und Mietern gemeinnütziger Wohnungen um zwei Index-Punkte höher als bei jenen, die privat zur Miete wohnen.

- Es ist davon auszugehen, dass die höhere Zufriedenheit an den deutlich geringeren finanziellen Belastungen im gemeinnützigen Wohnbau verglichen mit dem privaten Mietemarkt liegt. So zahlen Mieterinnen und Mieter in einer privat vermieteten Wohnung im Mittel 780 Euro an Miete und Betriebskosten, während Mieterinnen und Mieter im gemeinnützigen Wohnbau im Mittel nur 650 Euro und so 130 Euro weniger im Gesamtdurchschnitt zahlen.
- Ebenso ist der Anteil der monatlichen Wohnkosten am Einkommen mit 26 Prozent (Medianwert im Privatmietenbereich) zu 24 Prozent (Medianwert im gemeinnützigen Wohnbau) ebenfalls etwas geringer. Das, obwohl im geförderten Wohnbau vermehrt Personen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen anzutreffen sind.
- Rund 20 Prozent der Mieterinnen und Mieter, die privat zur Miete wohnen und ein Einkommen von weniger als 1.950 Euro zur Verfügung haben, müssen mehr als zehn Prozent ihres Haushaltseinkommens für Energiekosten aufwenden. Im geförderten Wohnbau sind es in der gleichen Gruppe nur 15 Prozent der Mieterinnen und Mieter.

Auch bei Beheizung und Dämmung der Wohnung zeigen sich Unterschiede in der Zufriedenheit von Mieterinnen und Mietern: so liegt der Zufriedenheitsindex von jenen in gemeinnützigen Wohnungen in Bezug auf die Isolierung und

Wärmedämmung um drei Index-Punkte höher, in Bezug auf die Heizungsart und den Energieträger gar um fünf Index-Punkte höher.

Die aktuelle Erhebung des Wohnzufriedenheitsindex zeigt auch, dass Mieterinnen und Mieter im gemeinnützigen Wohnbau mit der Wohnpolitik im Vergleich geringfügig zufriedener sind (plus ein Index-Punkt), als jene, die in privaten Wohnungen leben. Ein höherer Zufriedenheitswert zeigt sich dabei unter anderem bei den Zuschüssen zu den Wohnkosten (plus drei Index-Punkte).

Obwohl Mieterinnen und Mieter im gemeinnützigen Wohnbau in vielen Bereichen zufriedener sind, gibt es auch mögliche Handlungsfelder für die Wohnbauträger: So liegt die Zufriedenheit mit der Kommunikation mit der Hausverwaltung im Vergleich privater Wohnungsmarkt zu gemeinnützigem Wohnbau um zehn Index-Punkte niedriger. Auch die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung im Vergleich liegt um sechs Index-Punkte niedriger.

#### **Weniger Wohnungs-Wechselwunsch im gemeinnützigen Wohnbau**

Wer in einer gemeinnützigen Wohnung lebt, möchte gerne dort wohnen bleiben: Während rund vier von zehn Mieterinnen und Mietern, die in privater Miete leben, aktuell auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind, sind es im gemeinnützigen Wohnbau nur drei von zehn. Dabei ist zu bedenken, dass der Anteil an befristeten Mietverhältnissen im privaten Mietenmarkt im Gegensatz zum gemeinnützigen Wohnbau ungleich höher ist. Und: Wer im gemeinnützigen Wohnbau wohnt, findet Wohnen zur privaten Miete und sogar Wohnen im Eigentum als Wohnform weniger attraktiv.

#### **Forderungen der AK: Mit mehr gefördertem Wohnbau zu leistbarem Wohnen**

Angesichts der finanziellen und strukturellen Vorteile des geförderten Wohnbaus für die Menschen fordert die AK Oberösterreich, das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen in Oberösterreich noch stärker auszubauen. Während die Neubauleistung im Jahr 2022 nur 1.559 Wohnungen betrug, fordert die AK zumindest 2.000 gemeinnützige Wohnungen pro Jahr zu errichten. Diese Forderung stößt auf großen Rückhalt bei den Befragten: so finden 81 Prozent der befragten Mitglieder die Ausweitung des gemeinnützigen Wohnbaus „wichtig“ oder „sehr

wichtig“. Zusätzlich halten 84 Prozent der Befragten die Aufstockung der öffentlichen Mittel für leistbares Wohnen für „wichtig“ oder „sehr wichtig“. Folgende Maßnahmen sollen den Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus unterstützen:

- Wohnbaufördermittel österreichweit deutlich erhöhen  
Aktuell stehen jährlich österreichweit nur mehr 1,8 Milliarden Euro an öffentlichen Wohnbaufördermitteln zur Verfügung. Das entspricht einem Anteil von 0,4 Prozent des Bruttoinlandsproduktes. Vor 25 Jahren standen noch 2,4 Milliarden Euro zur Verfügung, der Anteil betrug damals 1,4 Prozent des Bruttoinlandsproduktes. Die AK Oberösterreich fordert, zumindest ein Prozent des Bruttoinlandsproduktes als öffentliche Wohnbaufördermittel zur Verfügung zu stellen. Das entspräche aktuell rund 4,5 Milliarden Euro.
- Die Zweckwidmung der Wohnbauförderung für gemeinnützige Wohnbauprojekte oder Sanierungen muss wieder eingeführt werden. Auch die Rückflüsse aus den Wohnbaudarlehen sollen wieder für die Wohnbauförderung Verwendung finden.
- Maßnahmen, für mehr leistbares Bauland für den sozialen Wohnbau  
Wenn Kommunen die Baulandkategorie „Gebiete für den sozialen Wohnbau“ widmen, soll das Land Oberösterreich seine Städte und Gemeinden mit „Sonder-Bedarfszuwendungsmitteln“ fördern und Rabatte bei der durch die Kommunen zu entrichtenden Landesumlage gewähren. Ebenso sollten unbebaute Grundstücke im (indirekten) Eigentum des Bundes - z.B. unbebautes Bauland der ÖBB - erstrangig für den sozialen Wohnbau Verwendung finden.

Zusätzlich fordert die Arbeiterkammer weiterhin eine Mietpreisbremse, die sicherstellt, dass alle Mieten nur einmal pro Jahr um maximal zwei Prozent angehoben werden können, einen einfacheren Zugang zur Wohnbeihilfe für Menschen mit geringem Einkommen, sowie eine maximal einmalige Befristung bei Vermietung von Wohnungen in Einfamilienhäusern. Bei gewerblicher Vermietung in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sollen Befristungen komplett verboten werden.