

Ihre Gesprächspartner/-innen:

Andreas Stangl

Dr. Reinhard Raml

Präsident der AK Oberösterreich

Geschäftsführer, IFES

**AK Oberösterreich in Kooperation mit IFES**

**AK Oberösterreich präsentiert den neuen AK Wohnzufriedenheitsindex:  
Herausforderungen und Bedürfnisse rund ums Wohnen frühzeitig erkennen**

Pressekonferenz

Montag, 6. Februar 2023, 11 Uhr

Arbeiterkammer Linz

**Wohnen ist ein elementares menschliches Bedürfnis. Dieses leistbar zu halten, entwickelt sich mehr und mehr zu einer gesellschaftlichen Herausforderung. Um leistbares Wohnen zu erreichen, braucht es mehr staatliche Eingriffe und Regulierungen als bisher. Mit dem neuen AK Wohnzufriedenheitsindex präsentiert die Arbeiterkammer Oberösterreich in Kooperation mit IFES einen regelmäßig erhobenen sozialwissenschaftlichen Index für Herausforderungen und Bedürfnisse ihrer Mitglieder rund um das Thema Wohnen. Die dabei erhobenen Daten geben kontinuierlich Auskunft zu Ängsten und Sorgen der Menschen hinsichtlich ihrer Wohnsituation sowie ihren Erwartungen an Politik und Gesellschaft.**

Seit mehr als zehn Jahren steigen Mietpreise im doppelten Ausmaß der Inflation. Auch die Betriebskosten erhöhen sich im Zuge der allgemeinen Teuerungen. So mussten Mieterinnen und Mieter im Jahr 2022 in Österreich mit Mehrkosten von durchschnittlich 450 Euro pro Jahr für ihre vier Wände rechnen. Leistbarer Wohnraum wird dadurch für viele Menschen zu einer bedeutenden Frage. Um das elementare Grundbedürfnis Wohnen finanziell abzusichern, stellt die Arbeiterkammer Oberösterreich politische Forderungen regelmäßig vor. Seit über einem Jahr schafft die AK dazu die Basis mit einzelnen Studien und einer verstärkten Grundlagenarbeit.

### **Der neue AK Wohnzufriedenheitsindex als neuer Gradmesser**

Der neue AK Wohnzufriedenheitsindex stellt nun analog zum erfolgreichen Österreichischen Arbeitsklima Index, eine genaue und regelmäßige Erhebung für Entwicklungen zum Thema Wohnen in Oberösterreich dar. Er liefert Daten zu Herausforderungen und Bedürfnissen rund um die Wohnsituation der AK-Mitglieder. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Leistbarkeit des Wohnens. Neben der Evaluierung der regelmäßig erhobenen Daten bietet der Index auch die Möglichkeit für Schwerpunktauswertungen.

### **Ergänzende Daten zu EU-SILC**

Die bereits bestehenden Erhebungen der Statistik Austria und die „Gemeinschaftsstatistiken zu Einkommen und Lebensbedingungen“ (EU-SILC) liefern bereits umfangreiches Datenmaterial zu Fragen hinsichtlich Wohnkostenfaktoren und Wohnrechtsverhältnissen. Der Schwerpunkt liegt dabei jedoch auf sogenannten „harten

Faktoren“, wie zum Beispiel Anteile der Wohn- und Energiekosten am Haushaltseinkommen, Wohnkosten pro Quadratmeter oder die Mietvertragsdauer und dem Anteil befristeter Hauptmietwohnungen. Der neue AK Wohnzufriedenheitsindex ergänzt die bestehenden Daten um wichtige Aussagen zu Bedürfnissen, politischen und gesellschaftlichen Erwartungshaltungen sowie Ängsten und Sorgen der Menschen. Zusätzlich schaffen seine Daten die Grundlage dafür, bislang wenig erforschte Aspekte im Kontext mit dem Wohnen zu bearbeiten oder überhaupt neue Fragestellungen zu entwickeln. So können gesellschaftliche Zukunftsentwicklungen und Trends im Bereich Wohnen frühzeitig erkannt und aufgezeigt werden.

Der AK Wohnzufriedenheitsindex ist ein gemeinsames Produkt der Arbeiterkammer Oberösterreich und des Instituts für empirische Sozialforschung (IFES). Er soll langfristig als breit anerkanntes Messinstrument etabliert werden.

### **Erste Ergebnisse aus dem neuen AK Wohnzufriedenheitsindex**

Die erste Erhebung des AK Wohnzufriedenheitsindex fand im November 2022 statt, zu einer Zeit, in der viele Menschen bereits stark unter den Effekten der Teuerungen litten. Dabei wurden 1.000 Mitglieder der Arbeiterkammer Oberösterreich telefonisch und online (CATI-CAWI-Mixed-Mode) repräsentativ für die Mitglieder der Arbeiterkammer Oberösterreich durch IFES befragt. Die Erhebung soll in Folge regelmäßig einmal pro Quartal durchgeführt werden.

Der Index setzt sich aus den folgenden fünf Dimensionen (Fragenkomplexen) zusammen:

- Fragen zu Wohnung und Haus  
Hier werden zum Beispiel Größe, Aufteilung der Wohnräume, Zustand, Ausstattung, Eignung für Homeoffice und auch die Art des Energieträgers zur Beheizung und Isolierung abgefragt.
- Fragen zur Leistbarkeit  
Im Zentrum dieses Fragenkomplexes stehen die Höhe der Miete und Betriebskosten, Kosten für Beheizung des Wohnraumes und Warmwasseraufbereitung, Strom und insgesamt das Preis-Leistungs-Verhältnis. Weiters fließen Fragen rund um finanzielle Herausforderungen im Hinblick auf

Pünktlichkeit der Zahlungen, Höhe der Heizkosten, Reparaturen, Ersatz von Geräten und Möbeln ein.

- Fragen zur Wohnumgebung

Hier werden Einschätzungen zur Luftqualität, Sicherheit, Nachbarschaft, Ansehen des Wohnviertels, die Empfindungen zur Lärmsituation und zur Wohnumgebung erhoben.

- Fragen zur funktionalen Infrastruktur und Lage

Erhoben werden einerseits Antworten auf Fragen zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Qualität der Internetanbindung, zur kindgerechten Umgebung und Themen wie Radwege, Einkaufen, Kultur sowie Grünraum.

Andererseits fließen hier Fragestellungen zum Arbeitsweg (Nähe des Arbeitsplatzes, Zeit und Kosten für Arbeitsweg sowie Möglichkeiten für Park & Ride und die Sicherheit der Wege) ein.

- Fragen zur Wohnpolitik

Hier werden Einschätzungen zu den Themen leistbares Wohnen, Verfügbarkeit von Wohnraum, Wohnbauförderung, Förderungen für ökologisches Wohnen, Zuschüsse wie Wohnbeihilfe und Heizkostenzuschuss und die Rechte als Mieter/-in erhoben.

Die einzelnen Dimensionen sind unterschiedlich gewichtet. So fließen „Wohnung und Haus“ und „Leistbarkeit“ zu je einem Viertel in den Wohnzufriedenheitsindex ein. „Wohnumgebung“ und „Funktionale Infrastruktur und Lage“ machen je ein Fünftel des Indexes aus, die Dimension „Wohnpolitik“ macht zehn Prozent des Indexes aus.

## WOHNZUFRIEDENHEIT - THERMOMETER



Der AK Wohnzufriedenheitsindex hat eine Spannweite von 0 bis 100, wobei der Wert 100 die maximal positive Ausprägung, der Wert 0 die maximal negative Ausprägung darstellt. Der Gesamt-Indexwert des AK Wohnzufriedenheitsindex liegt aktuell bei 69 Punkten. Dabei weisen die Dimensionen „Wohnung und Haus“ und „Wohnumgebung“ mit 78 und 77 Punkten hohe Teil-Indexwerte und somit eine höhere Zufriedenheit, die Dimension „Wohnpolitik“ mit 50 Punkten einen niedrigeren Teil-Indexwert und somit im Vergleich geringere Zufriedenheit auf. Die Dimensionen „Funktionale Infrastruktur / Lage“ und „Leistbarkeit“ weisen Teil-Indexwerte von 66 und 63 Punkten auf.

### Einige Schlüsselergebnisse zu Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit

Menschen, die über ein höheres Einkommen verfügen oder mehr finanzielle Ressourcen zur Verfügung haben, sind auch mit ihrer Wohnsituation deutlich zufriedener. Durch die höchste Inflation seit 70 Jahren haben immer mehr Arbeitnehmer/-innen Probleme, mit ihrem Einkommen auszukommen. Damit gerät die Leistbarkeit des Wohnens in Gefahr. Umso wichtiger ist daher die Stärkung des sozialen Wohnbaus. Der geförderte Wohnbau entfaltet auf die Höhe der Mieten eine deutlich dämpfende Wirkung.

**Menschen, die in privater Hauptmiete leben, sind mit der Wohnpolitik unzufriedener.**

Wer in privater Hauptmiete lebt, leidet häufiger unter den durch die Teuerungen

bedingten Mietpreiserhöhungen. Daher ist Handeln durch die Politik dringend notwendig: die Zahl und Höhe der möglichen Mietpreiserhöhungen sollen gedeckelt werden. Ebenso ist es wichtig, die Bauleistungen im sozialen Wohnbau voran zu treiben. Auch im Bereich der oberösterreichischen Wohnbeihilfe gibt es erheblichen Verbesserungsbedarf. Das betrifft besonders den privaten Mietbereich. Hier sind oft höhere Mieten auf den Quadratmeter zu entrichten. Dadurch erfüllen viele Menschen die Voraussetzungen für Wohnbeihilfe nicht.

**Menschen, die auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind, um ihre Wohnkosten decken zu können, sind deutlich unzufriedener.** Dem steht entgegen, dass das Land Oberösterreich auf seiner Homepage fordert, dass Menschen mit geringem Einkommen mit der Wohnbeihilfe leistbares Wohnen ermöglicht werden soll. Daher ist es besonders wichtig, die Leistungen der Wohnbeihilfe deutlich auszuweiten.

**Befristete Mietverhältnisse führen zu Unsicherheit bei Mietern/-innen und drücken die Wohnzufriedenheit deutlich nach unten.** Wird ein befristeter Mietvertrag verlängert, so ist damit in vielen Fällen auch eine Erhöhung der laufenden Monatsmiete verknüpft. Umso wichtiger ist es daher, Befristungen von Mietverträgen weitestgehend abzuschaffen und nur in Ausnahmefällen zuzulassen.

**Die Art des Energieträgers für die Heizung hat wesentliche Auswirkungen auf die Wohnzufriedenheit.** Jene, die ihre Wohnräume mit Erdgas beheizen, sind besonders unzufrieden. Besonders problematisch ist das im Mietbereich: Hier fehlt oft die Möglichkeit als Mieter/-in auf die Art des Heizsystems Einfluss zu nehmen. Insbesondere der Gaspreis ist in den letzten Monaten besonders stark gestiegen. Ein tatsächlich wirksamer Wärmepreis-Deckel ist daher Gebot der Stunde.

**Liegt die Wohnung oder das Haus im ländlichen Raum, hat dies positive Auswirkungen auf die Einschätzung der Wohnumgebung.** Gleichzeitig zeigt sich jedoch eine geringere Zufriedenheit mit den infrastrukturellen Angeboten im ländlichen Raum. Wichtig sind daher Investitionen in die ländliche Infrastruktur und in den öffentlichen Verkehr.

**Negativ auf die Wohnzufriedenheit** wirken sich weiters Erwerbsarbeitslosigkeit, niedriges Einkommen, wenig Chancen darauf mit dem Einkommen auszukommen, ein hoher

Anteil von Wohn- und Energiekosten am Haushaltseinkommen, eine geringe Wohnfläche, zur Miete zu wohnen, lange Anfahrtswege zum Arbeitsplatz aber auch ein hoher Anteil an Homeoffice aus. Auch die Anzahl der Personen im Haushalt hat Auswirkungen: so weisen alleinstehende Personen einen geringeren Grad an Wohnzufriedenheit auf.

## **Forderungen der AK Oberösterreich zum Thema Wohnen**

### **Heizkostenzuschuss anpassen und Wärmepreisdeckel einführen**

Es braucht maßgeschneiderte öffentliche Unterstützungen für Mieter/-innen, die sich Heiz- und Betriebskosten nicht mehr leisten können. Der Heizkostenzuschuss muss, wie im Burgenland, auf 700 Euro erhöht und wie in der Steiermark und Vorarlberg auf alle Menschen mit Einkommen unter 1.371 Euro ausgeweitet werden. Das kostet knapp 44 Millionen Euro pro Jahr.

Wie im Burgenland soll ein Wärmepreisdeckel eingeführt werden: Wenn die Wärmekosten eines Haushalts einen gewissen Prozentsatz des Jahres-Netto-Haushaltseinkommens übersteigen, werden die Kosten gedeckelt. Je geringer das Einkommen, desto niedriger ist dieser Prozentsatz. Kosten, die darüber hinaus gehen, übernimmt das Land.

### **Risiko überhöhter Heizkosten von den Mietern/-innen nehmen**

Mieter/-innen haben keinen Einfluss auf die Auswahl des Heizungssystems in ihrer Wohnung und die thermische Qualität der Gebäudehülle. Die Arbeiterkammer fordert deshalb Mietabschläge für unzureichend gedämmte oder mit einem fossilen Energieträger beheizte Wohnungen.

### **Schwedisches Warmmieten-Modell für Österreich**

Langfristig soll 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.

## **Leerstands-Abgabe um Wohnraumangebot zu erhöhen**

Thermische Sanierungen von Altbauwohnungen bedeuten für Vermieter/-innen Investitionen. Unzureichende thermischer Qualität infolge ausbleibender Investitionen in die Gebäudehülle führen zu Mietabschlägen. Eine Leerstands-Abgabe senkt die Wahrscheinlichkeit, dass Altbauwohnungen in Folge dieser Mietabschläge erst gar nicht mehr vermietet werden.

## **Kurzfristige strukturelle Maßnahmen um die Wohnkosten zu dämpfen:**

### **Wohnbeihilfe, Wohnbonus, Mietpreisdeckel**

Der Zugang zur Wohnbeihilfe muss für Menschen mit geringem Einkommen erleichtert werden. Dafür sollen die Einkommensgrenzen und die maximal förderbare Miete von 7 Euro pro Quadratmeter angehoben werden. Aktuell wird für Wohnungen, deren Mietpreis pro Quadratmeter diese 7 Euro übersteigt, keine Wohnbeihilfe gewährt. Günstigere Wohnungen sind aber kaum mehr zu finden. Auch die maximal förderbare Wohnfläche in Oberösterreich bedarf einer Anpassung. Sie liegt für eine Person bei maximal 45 Quadratmeter, bei einem Zwei-Personen-Haushalt sind es 60 Quadratmeter. Zum Vergleich: Im Burgenland, in Wien und in Niederösterreich sind es 50 bzw. 70 Quadratmeter. Zusätzlich sollen die budgetäre Mittel von aktuell 55 Millionen auf 110 Millionen Euro jährlich verdoppelt werden und der Kreis der Anspruchsberechtigten auf mindestens 20 Prozent aller Mieter/-innen ausgeweitet werden. Schließlich sollen Zugangshürden zur Wohnbeihilfe für Menschen aus Drittstaaten abgebaut werden.

Anstatt die Menschen um Wohnbeihilfe betteln zu lassen, braucht es einen Rechtsanspruch auf diese wichtige Leistung. Damit müssen Bescheide erstellt werden, gegen die auch berufen werden kann.

Ein Mietpreis-Deckel soll sicherstellen, dass Mieten nur einmal pro Jahr um zwei Prozent angehoben werden können.

Der Wohnbonus in der Höhe von 800 Euro in Form einer jährlichen, uneingeschränkt negativsteuerfähig Steuergutschrift für alle Arbeitnehmer/-innen soll die steigenden Mietpreise als auch den erhöhten Betriebskosten- und Erhaltungsaufwand für alle Wohnformen im Eigentum zu einem Teil abgelten.

### **Langfristige strukturelle Maßnahmen, um die Wohnkosten zu dämpfen**

Eine Steigerung der jährlichen Neubauleistung im sozialen Wohnbau soll langfristig leistbare Mieten garantieren. Dazu soll die Zweckwidmung der Wohnbauförderung für gemeinnützige Wohnbauprojekte oder Sanierungen wieder eingeführt werden.

Maßnahmen, um mehr leistbares Bauland für den sozialen Wohnbau zu gewinnen: Die Gemeinden und Städte sollen ihre Raumordnungs-Spielräume intensiver ausschöpfen, indem sie die Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ verstärkt anwenden. Das Land Oberösterreich soll den Kommunen verstärkt Anreize bieten, damit in Städten und Gemeinden mehr leistbares Bauland für die „Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften“ zur Verfügung steht.

Maßnahmen gegen steigende Grundstückspreise und Spekulation: Dazu braucht es eine bessere Bewirtschaftung ungenutzten Baulandes. Zehn Jahre nach einer Baulandwidmung soll die tatsächliche Bautätigkeit auf einem Grundstück geprüft werden. Widrigenfalls sollen die Grundstücke rückgewidmet werden.