

Ihre Gesprächspartner:

Andreas Stangl

Martin Oppenauer, BA

Präsident

Wissenschaftlicher Projektleiter, IFES

AK Oberösterreich in Kooperation mit IFES

**AK Wohnzufriedenheitsindex zeigt:
So teuer wohnt es sich in
Oberösterreichs Regionen**

Pressekonferenz

am Dienstag, 30. Jänner 2024, 11.00 Uhr

Arbeiterkammer Linz

Leistbares Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Der AK Wohnzufriedenheitsindex informiert über Herausforderungen und Bedarfe rund ums Thema Wohnen. Die aktuelle Erhebung liefert Informationen darüber, wie (un-)zufrieden die unselbständig Beschäftigten in den einzelnen Regionen Oberösterreichs mit ihrer Wohnsituation sind, wie viel Wohnen wo kostet, welche Wohnformen wo besonders verbreitet sind und wie die Arbeitnehmer:innen die Anbindung an den öffentlichen Verkehr beurteilen. Dabei kommen klare Unterschiede zwischen ländlichen und städtischen Regionen zu Tage, wobei die Wohnzufriedenheit im Mühlviertel am höchsten ist.

Der Gesamt-Indexwert des AK Wohnzufriedenheitsindex liegt im vierten Quartal 2023 weiterhin bei 69 Punkten. Er hat sich somit im Vergleich zum dritten Quartal im Gesamten nicht verbessert. Um je einen Indexpunkt verschlechtert haben sich die Teilindizes Wohnen und Wohnumgebung, leicht verbessert haben sich die Teilindizes Infrastruktur/Lage sowie Wohnpolitik (jeweils plus zwei Indexpunkte). Es besteht somit nach wie vor Spielraum nach oben.

Unterschiedliche Regionen – unterschiedliche Zufriedenheiten

Für die aktuelle Auswertung wurden die Ergebnisse anhand der „Systematik der Gebietseinheiten für die Statistik“, (Nomenclature des unités territoriales statistiques, NUTS) der amtlichen Statistik der Europäischen Union für Österreich gruppiert. Dabei umfassen die NUTS-3-Regionen folgende Bezirke in Oberösterreich:

NUTS-3-Region	Städte und Bezirke
Linz-Wels	Linz und Wels; Bezirk Linz-Land, Bezirk Wels-Land, Bezirk Eferding, sowie Teile des Bezirks Urfahr-Umgebung.
Mühlviertel	Bezirk Freistadt, Bezirk Perg, Bezirk Rohrbach, Teile des Bezirks Urfahr-Umgebung
Traunviertel	Bezirk Gmunden, Bezirk Vöcklabruck
Innviertel	Bezirk Braunau am Inn, Bezirk Grieskirchen, Bezirk Ried im Innkreis, Bezirk Schärding
Steyr-Kirchdorf	Steyr; Bezirk Kirchdorf, Bezirk Steyr-Land

Zusätzlich wurde nach dem Urbanisierungsgrad unterschieden:

Grad der Urbanisierung	Beispiele in Oberösterreich
Große urbane Zentren	Städte Linz, Wels und Steyr samt Umland
Mittlere und kleine urbane Zentren	Gemeinden und Städte Bad Ischl, Braunau am Inn, Enns, Gmunden, Ried im Innkreis, Mattighofen – jeweils samt Umland
Regionale Zentren & Umland	Gemeinden und Städte Eferding, Grieskirchen, Kirchdorf an der Krems, Perg, Rohrbach-Berg, Schärding – jeweils samt Umland
Ländlicher Raum	All jene Gemeinden mit schwachen funktionalen Verflechtungen mit urbanen oder regionalen Zentren.

Basis für die folgende Auswertung des AK Wohnzufriedenheitsindex sind Daten aus dem vierten Quartal 2022 sowie dem ersten, zweiten und dritten Quartal des Jahres 2023. Insgesamt befragte das Institut für empirische Sozialforschung (IFES) 4.000 Personen telefonisch und online (CATI-CAWI-Mixed-Mode) repräsentativ für die Mitglieder der AK Oberösterreich. Wie schon in vorangegangenen Auswertungen liegen die nachfolgenden Indexwerte auf einer Skala von 0 (negativ) bis 100 (positiv).

Wo sind Menschen mit ihrer Wohnsituation besonders zufrieden?

Besonders hoch ist die Wohnzufriedenheit unter den Beschäftigte in der NUTS-3-Region Mühlviertel (Bezirke Freistadt, Perg, Rohrbach und Teilen des Bezirks Urfahr-Umgebung). Hier liegt der Gesamtindexwert bei 71 Punkten. Dicht dahinter liegen die Bezirke Gmunden und Vöcklabruck (NUTS-3-Region Traunviertel) mit 70 Indexpunkten, die Bezirke Braunau am Inn, Grieskirchen, Ried im Innkreis und Schärding (NUTS-3-Region Innviertel) sowie die Bezirke Kirchdorf, Steyr-Land (NUTS-3-Region Steyr-Kirchdorf) mit jeweils 69 Indexpunkten. Das Schlusslicht bei der Wohnzufriedenheit bildet die NUTS-3-Region Linz-Wels mit den Städten Linz und Wels, den Bezirken Linz-Land, Wels-Land, Eferding sowie Teilen des Bezirks Urfahr-Umgebung

(68 Indexpunkte). Somit liegen die NUTS-3-Regionen bei der Wohnzufriedenheit im Gesamten mit 68 bis 71 Punkten nahe zusammen.

Bei genauerer Betrachtung weisen sie jedoch in Teilbereichen Unterschiede auf: So sind Menschen in Bezirken, die einen hohen Anteil an Wohnen im Eigentum aufweisen, zufriedener mit den eigenen vier Wänden als in Bezirken mit hohem Anteil in Wohnen zu Miete. Während die Menschen die Infrastruktur (z.B. öffentliches Verkehrsnetz, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote) in urbanen Gebieten als besonders positiv einschätzen, schätzen sie in ländlicheren Regionen die Nachbarschaft, nähere Wohnumgebung, Luftqualität, Lärmsituation und Sicherheit. Als urbane Gebiete gelten hier zum Beispiel die Städte Linz, Wels und Steyr aber auch Bad Ischl, Braunau am Inn, Enns, Gmunden, Ried im Innkreis, Mattighofen (jeweils samt Umland).

Miete vs. Eigentum: Wie leben Menschen am Land oder in der Stadt?

In großen urbanen Zentren wie den Städten Linz oder Wels und dem jeweiligen Umland überwiegt Wohnen zur Miete mit rund zwei Drittel. Hier leben 65 Prozent der Menschen in privater oder genossenschaftlicher Miete. Der Anteil der Mieter:innen nimmt in Richtung des ländlichen Raums sukzessive ab und macht dort nur noch rund ein Viertel (24 Prozent) der Wohnformen aus. Nach NUTS-3-Regionen betrachtet liegt der Mietanteil in der Region Linz-Wels mit 53 Prozent am höchsten und in der Region Mühlviertel mit 23 Prozent am niedrigsten. Dazwischen liegen die Regionen Steyr-Kirchdorf (36 Prozent), das Traunviertel (30 Prozent) und das Innviertel (29 Prozent).

Wo in Oberösterreich sind die Mieten besonders teuer oder günstig?

Um die monatlichen Mietkosten zu bezahlen, müssen Menschen in Oberösterreich unterschiedlich tief in die Tasche greifen: Während in der NUTS-3-Region Steyr-Kirchdorf die durchschnittlichen Kosten bei 707 Euro pro Monat liegen, zahlen Menschen in den Regionen Linz-Wels (712 Euro) und Mühlviertel (730 Euro) bereits mehr. Bedeutend mehr müssen Menschen für die monatlichen Mietkosten in den Regionen Innviertel (761 Euro) und Traunviertel (853 Euro) aufwenden. Der Anteil der Wohn- und Energiekosten am Einkommen ist in der Region Mühlviertel mit durchschnittlich 25 Prozent am niedrigsten, in der Region Linz-Wels mit 28 Prozent am höchsten.

Bemerkenswert ist auch der Vergleich von monatlichen Mietkosten, dem Anteil von Wohnen im Eigentum und dem Anteil an sozialem Wohnbau:

NUTS-3-Region	Durchschnittliche Monatliche Mietkosten	An- teil Ei- gen- tum	Anteil geför- deter Wohn- bau
Steyr-Kirchdorf	707 Euro	66 %	20 %
Linz-Wels	712 Euro	50 %	33 %
Mühlviertel	730 Euro	75 %	10 %
Innviertel	761 Euro	70 %	9 %
Traunviertel	853 Euro	70 %	8 %

In den beiden NUTS-3-Regionen Innviertel und Traunviertel ist der Anteil am geförderten Wohnbau mit neun beziehungsweise acht Prozent besonders niedrig. Gleichzeitig finden sich hier mit 761 beziehungsweise 853 Euro die teuersten Mieten in Oberösterreich. Im Vergleich: Die Regionen Steyr-Kirchdorf und Linz-Wels weisen mit 20 bzw. 33 Prozent den höchsten Anteil an sozialem Wohnbau und mit 707 bzw. 712 Euro im Vergleich niedrigere Mieten auf. Worauf bereits viele Studien hingedeutet haben, zeigt sich hier erneut: Ein höherer Anteil von gefördertem und somit sozialem Wohnbau geht mit niedrigeren durchschnittlichen Mieten einher. Eine bedeutende Erkenntnis in Zeiten, in denen sich immer weniger Menschen den Erwerb eines Eigenheims leisten können und damit auf den Mietmarkt drängen.

Sozialer Wohnbau: Wo ist der Anteil besonders hoch?

Der Anteil an gefördertem und somit sozialem Wohnbau ist in der NUTS-3-Region Linz-Wels am höchsten (33 Prozent), in den Regionen Innviertel- und Traunviertel am niedrigsten (neun bzw. acht Prozent). In der Region Steyr-Kirchdorf kann noch rund ein Fünftel (20 Prozent) der unselbstständig Beschäftigten auf sozialen Wohnbau samt seiner Vorteile zurückgreifen, in der Region Mühlviertel nur rund jede:r Zehnte. Während in den urbanen Zentren der Anteil an gefördertem und somit sozialem Wohnbau mit 47 Prozent relativ hoch ist, macht der soziale Wohnbau im ländlichen Raum mit sechs Prozent nur noch einen Bruchteil der Wohnformen aus. Dabei ist der gemeinnützige Wohnbau eine für viele Menschen attraktive Wohnform: Geringere finanzielle Belastungen, oft attraktivere Ausstattung im thermischen Bereich und hohe Planungssicherheit durch grundsätzlich unbefristete Mietverhältnisse zeichnen sie aus. Beschäftigte können hier zu im Vergleich günstigeren Kosten qualitativ voll wohnen. Die AK fordert daher, das Angebot auszubauen.

Arbeitswege: Wo gibt es besonders gute oder schlechte Anbindungen an Öffis?

Mehr und mehr Arbeitnehmer:innen nutzen öffentliche Verkehrsmittel für die Fahrt zur Arbeit. Dabei ist entscheidend, wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr eingeschätzt wird. Die NUTS-3-Region Linz-Wels schneidet hier besonders gut ab: Vier von zehn (38 Prozent) der unselbstständig Beschäftigten bewerten das Angebot als ausgezeichnet. Durchwegs positiv wird das Angebot auch von den Befragten in den Regionen Traunviertel (30 Prozent), Mühlviertel (22 Prozent), sowie Steyr-Kirchdorf (20 Prozent) eingeschätzt. In der Region Innviertel schätzen hingegen nur 14 Prozent der Befragten das Angebot als ausgezeichnet ein.

Einen detaillierteren Einblick bietet die Analyse auf Basis des Urbanisierungsgrades: Dabei bewerten Beschäftigte in großen urbanen Zentren wie den Städten Linz, Wels und Steyr samt den Umlandgemeinden das Angebot am positivsten: Rund die Hälfte (46 Prozent) der Beschäftigten schätzt die Anbindung als ausgezeichnet ein, nur 14 Prozent bewerten das Angebot als schlecht. In mittleren und kleinen urbanen Zentren wie den Kommunen Bad Ischl, Braunau am Inn, Enns, Gmunden, Ried im Innkreis oder Mattighofen samt ihren Umlandgemeinden bewertet jede:r Dritte die Anbindung ausgezeichnet (35 Prozent), drei von zehn bewerten die Anbindung schlecht (31 Prozent). In regionalen Zentren wie den Kommunen Eferding, Grieskirchen, Kirchdorf an der Krems, Perg, Rohrbach-Berg, Schärding samt ihren Umlandgemeinden sieht nur noch rund ein Viertel eine ausgezeichnete Anbindung an den

öffentlichen Verkehr (24 Prozent). Gleichzeitig bewerten 40 Prozent die Anbindung an den öffentlichen Verkehr als schlecht. Im ländlichen Raum ist es sogar etwa jede:r Zweite (51 Prozent).

Dazu ist anzumerken: Sind öffentliche Verkehrsangebote attraktiv gestaltet, werden sie von mehr Menschen genutzt. Deshalb braucht es auch in den ländlichen Regionen bessere Rahmenbedingungen für leistbare und klimafreundlichen Öffis. Viele Gebiete Oberösterreichs sind noch nicht gut angebunden und den Menschen fehlt eine attraktive Alternative zum Auto. Eine besserer Angebotstakt, besser ausgebaute öffentliche Verkehrsmittel (z.B. Busse, Regionalbahnen und Sammeltaxis) sind hier Ansätze um die Situation zu verbessern.

AK fordert Wohnbonus, mehr geförderten Wohnbau und echten Mietpreisdeckel

Durchschnittliche Mietpreise im Bereich von rund 700 bis 850 Euro pro Monat und bis zu rund 30 Prozent Anteil der Wohn- und Energiekosten am Einkommen: Die Wohnkosten sind nach dem aktuellen Teilindex des AK Wohnzufriedenheitsindex eine besondere Belastung in Oberösterreich. Zur Entlastung fordert die AK:

- Mehr geförderter Wohnbau für leistbare Mieten

In den NUTS-3-Regionen Innviertel und Traunviertel sind die Mieten mit durchschnittlich 761 beziehungsweise 853 Euro besonders hoch. Der geförderte Wohnbau hat sowohl für den Einzelnen als auch für die Allgemeinheit positive Wirkungen. In den Jahren von 2020 bis 2022 fiel die Zahl der neu errichteten geförderten Mietwohnungen in OÖ deutlich unter 2.000; 2023 lag diese Zahl wieder über 2.000 Einheiten. Wohnen im Eigenheim wird immer weniger leistbar: Daher fordert die AK Oberösterreich deutlich mehr neue gemeinnützige Wohnungen.

- Öffentlichen Verkehr ausbauen

Um Pendler:innen zu entlasten, muss der öffentliche Verkehr massiv ausgebaut werden. Ansätze dazu sind eine bessere Taktung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs wie zum Beispiel Busse, Regionalbahnen und Sammel-Taxis.

- 800 Euro AK-Wohnbonus

Ein Wohnbonus in der Höhe von 10 Prozent der Wohnkosten bzw. maximal 800 Euro in Form einer jährlichen, Steuergutschrift für alle Arbeitnehmer:innen soll die steigenden Wohnkosten für Mieter:innen wie auch Eigenheimbesitzende zu einem Teil abgelten.

- Zwei Prozent Mietpreisdeckel für alle Mieter:innen

Der von der Bundesregierung angekündigte Mietpreisdeckel lässt nach wie vor Mieter:innen am privaten Wohnungsmarkt außen vor. So sind 425.000 private Mietverträge in Österreich (OÖ: rund 65.000 Mietverträge) nicht betroffen. Um die Wohnkostensteigerungen rasch und effektiv einzudämmen, bedarf es dringend einer Mietpreisbremse für sämtliche Mietformen. Dabei soll nur mehr eine Mieterhöhung pro Jahr zulässig sein, die maximal zwei Prozent für alle Mietverhältnisse betragen darf.