

Ihre Gesprächspartner:

Andreas Stangl

Martin Oppenauer, BA

Präsident der AK Oberösterreich

Projektleiter Wohnzufriedenheits-
index, IFES

AK Oberösterreich in Kooperation mit IFES

**AK Wohnzufriedenheitsindex zeigt:
Woran der Traum vom Eigenheim scheitert**

Pressekonferenz

am Mittwoch, 25. Juni 2025, 11 Uhr

Arbeiterkammer Linz

Leistbares Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Der AK Wohnzufriedenheitsindex informiert über Herausforderungen und Bedarfe rund ums Thema Wohnen. Die aktuelle Erhebung zeigt, welchen Stellenwert Eigentum in Oberösterreich hat, woran der Traum vom Eigenheim scheitert und vor welchen Hürden jene stehen, die Eigentum sanieren wollen oder müssen. Die Vorschläge der Arbeiterkammer Oberösterreich für leistbares Wohnen liegen auf dem Tisch.

Basis für die aktuelle Auswertung des AK Wohnzufriedenheitsindex sind Daten aus dem zweiten Quartal 2025. Insgesamt befragte das Institut für empirische Sozialforschung (IFES) 800 Personen telefonisch und online (CATI-CAWI-Mixed-Mode) im Mai 2025 repräsentativ für die Mitglieder der AK Oberösterreich und somit für die unselbständig Beschäftigten in Oberösterreich.

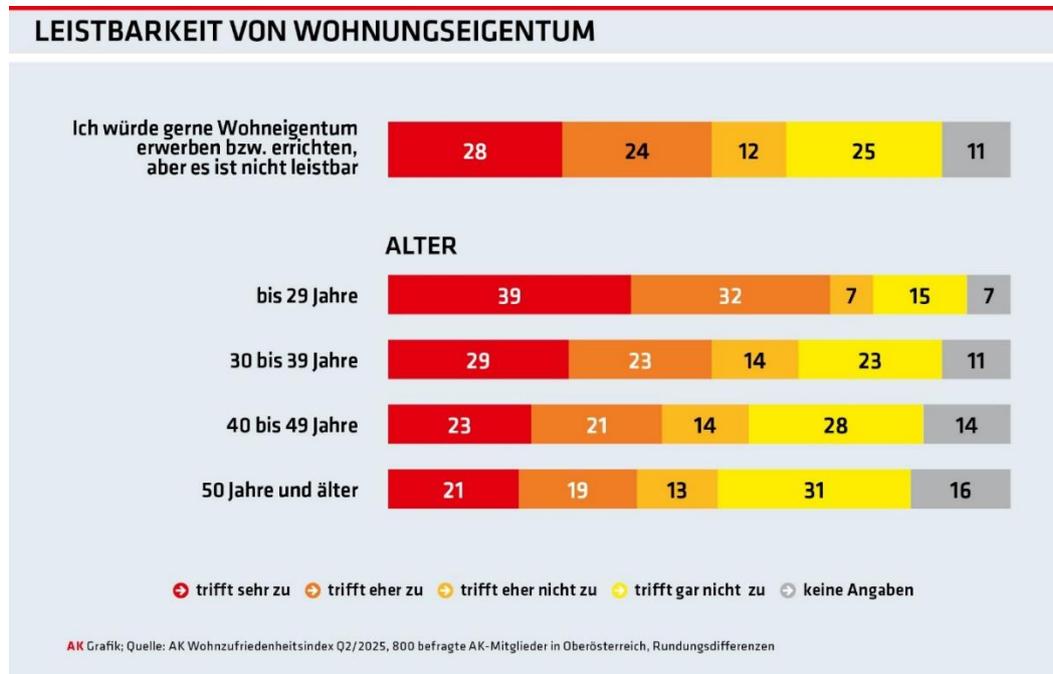
Gesamtindex bleibt gleich, leichte Verbesserung bei Teilindex

Der Gesamtindex zur Wohnzufriedenheit im 2. Quartal 2025 liegt bei 70 Indexpunkten. Damit hat er sich im Vergleich zum Jahr 2024 weder verbessert noch verschlechtert. Bemerkenswert: 80 Prozent der unselbständig Beschäftigten stellten im Jahr 2024 der Wohnpolitik ein schlechtes Zeugnis aus. Das bedeutet, dass eine breite Mehrheit mit der Wohnpolitik unzufrieden war. Nun hat sich der Teilindexwert „Wohnpolitik“ verbessert (von 51 auf 53, plus 2 Indexpunkte). Hier könnten die angekündigten Maßnahmen der Bundesregierung, wie zum Beispiel Verbesserungen bei befristeten Mietverträgen eine Rolle spielen. Es bleibt zu beobachten, inwieweit sich dieser positive Trend fortsetzt.

Woran der Traum vom Eigentum scheitert

Die aktuelle Auswertung aus dem Wohnzufriedenheitsindex befasst sich mit dem Thema Eigentum. Sie zeigt: Mehr als 6 von 10 AK-Mitgliedern leben entweder in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Eigentum ist für die überwältigende Mehrheit der Beschäftigten von hoher Bedeutung. 8 von 10 Befragten halten es für wichtig, ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung zu besitzen. Dabei ist der Wunsch in ländlicheren Regionen stärker ausgeprägt als im städtischen Umfeld und unabhängig vom Einkommen. Für viele Menschen bleibt der Wunsch nach den eigenen vier Wänden jedoch unerfüllt. Mehr als die Hälfte der Befragten (52 Prozent) würde gerne Eigentum erwerben, kann sich das aber nicht leisten. Besonders jüngere Menschen sind hier stark betroffen: 71 Prozent der unter 30-Jährigen geben an, sie können sich den Traum vom eigenen Haus oder der Eigentumswohnung nicht erfüllen. Die Kosten für das Bauen selbst, für Kredite und Zinsen sowie für das Bauland sind schlicht

zu teuer. Jene, die sich kein Eigentum leisten können, sehen als bevorzugte Alternative den geförderten Wohnbau. Jedoch ist dieser besonders im ländlichen Bereich nicht immer im notwendigen Ausmaß vorhanden.



Ende der KIM-Verordnung als positiv wahrgenommen

Die früheren Regierungen hätten die Rahmenbedingungen schaffen können, um Eigentum einfacher erwerbbar zu machen. Ein Ansatz dazu war das „Baupaket“ der früheren schwarz-grünen Bundesregierung. Damit stellte der Bund den Ländern zur Schaffung zusätzlicher leistbarer Eigentums- und Mietwohnungen einen Zweckzuschuss in der Höhe von einer Milliarde Euro für die Jahre 2024 bis 2026 zur Verfügung. Nicht einmal zwei von zehn (17 Prozent) Befragten sind jedoch der Meinung, dass diese Maßnahme die Errichtung von Eigentum erleichtert habe. Das Ende der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-Verordnung) in Österreich, die strenge Regeln für die Vergabe von Wohnbaukrediten vorsah, läuft mit Ende Juni 2025 aus. Darin sehen immerhin 51 Prozent eine Erleichterung für (zukünftige) Häuslbauer:innen.

Sanierungsbedarf in Oberösterreich

In Oberösterreich hat die Mehrheit der Hauseigentümer:innen ihr Eigentum entweder neu gebaut oder nachträgliche bauliche Maßnahmen gesetzt. Die Daten des Wohnzufriedenheitsindex zeigen: Gut vier von zehn (37 Prozent) haben ihr Haus neu gebaut. Etwa gleich viele (42 Prozent) haben einen Umbau/Zubau vorgenommen. Rund neun von zehn (86 Prozent) der Eigentümer:innen waren selbst an der Planung und/oder Finanzierung beteiligt. Dabei nahmen sie im Durchschnitt rund 267.000 Euro für die Investition ins Eigenheim in die Hand. Diese notwendigen Mittel können nicht alle Haushalte aufbringen.

Rahmenbedingungen für Sanierung ausbaufähig

In Oberösterreich befanden sich nach Daten der Statistik Austria Ende 2022 rund 330.000 Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen. Dabei wurden österreichweit etwa die Hälfte der Gebäude zwischen 1971 und 2010 errichtet. Der Großteil der Bausubstanz ist demnach zumindest 15 Jahre alt und unterschiedlich sanierungsbedürftig. 12 Prozent der im Rahmen des Wohnzufriedenheitsindex Befragten geben an, dass das bewohnte Haus sanierungsbedürftig ist oder eine Sanierung geplant ist. Dabei ist an thermische Sanierung oder Heizungstausch zu denken. Die Rahmenbedingungen sind jedoch aus Sicht der Sanierungswilligen ausbaufähig: So sehen etwa acht von zehn die Leistbarkeit und die Förderungen schlecht oder kritisch und 84 Prozent sind mit den Finanzierungskosten unzufrieden. Darum ist die Politik hier dringend gefordert, auch in Zukunft die Förderungen besonders für kleine und mittlere Einkommen entsprechend zu gestalten.

Handlungsbedarf im Bereich Wohnen

Frühere Erhebungen des Wohnzufriedenheitsindex zeigen: Neun von zehn AK-Mitgliedern stimmen der Aussage zu, wonach leistbares Wohnen ein zentraler Schwerpunkt der Bundesregierung sein muss. Neun von zehn befürworten, dass Wohnungseigentum wieder leistbar werden muss. Ebenso viele erachten die Sanierung von bestehendem Wohnraum als wichtige Aufgabe. Schließlich sehen mehr als drei Viertel der Befragten Versäumnisse in der Vergangenheit, um für leistbares Wohnen zu sorgen.

Empfehlungen für mehr leistbares Eigentum

- Rechtsstellung von Kreditnehmer:innen bei Kredit-Fälligkeiten verbessern: Sobald auch nur eine einzige Rate nicht gezahlt werden kann, können Hypothekarkredite nach aktueller Lage fällig gestellt werden. Dabei ist die

gesamte zu diesem Zeitpunkt aushaftende Kreditsumme auf einmal zurückzahlen. Damit können in Bezug auf den aufgenommenen Kreditbetrag relativ geringe Rückstände zu unverhältnismäßig drastischen Konsequenzen führen: Die AK Oberösterreich fordert daher, die Rechtsstellung von Verbraucher:innen zu verbessern.

- 800 Euro AK-Wohnbonus: Ein Wohnbonus in der Höhe von 800 Euro in Form einer jährlichen, negativsteuerfähigen Steuergutschrift für alle Arbeitnehmer:innen soll die steigenden Wohnkosten auch für Eigenheimbesitzende zu einem Teil abgelten.
- Mehr geförderter Wohnbau für leistbare Mieten
Viele Menschen würden gerne Eigentum erwerben, können sich das aber nicht leisten. Der geförderte Wohnbau hat sowohl für den Einzelnen als auch für die Allgemeinheit positive Wirkungen. Daher fordert die AK Oberösterreich deutlich mehr neue gemeinnützige Wohnungen.
- Wohnbauförderung erhöhen: Das Land Oberösterreich bietet zur Errichtung von Eigenheimen ein Hypothekendarlehen in einer Basishöhe von 75.000 Euro an. Im Rahmen der aktuellen „Förderaktion 2024/2025“ gibt es folgendes Angebot: Die Gesamtlaufzeit beträgt 35 Jahre. Für die ersten 20 Jahre Laufzeit gibt es eine Fixverzinsungsperiode von 1,5 Prozent. Nach der Fixverzinsungsperiode gilt eine variable Verzinsung auf Basis des 3-Monats-Eurobors. Um mehr Menschen die Möglichkeit zu geben, leistbares Eigentum zu schaffen, sollte die Basishöhe deutlich ausgeweitet werden.
- Evaluierung des laufenden Wohnbaupakets: Das Regierungsabkommen sieht die Evaluierung des laufenden Wohnbaupakets vor. Darin sind unter anderem eine Milliarde Euro in Form von Zweckzuschüssen an die Bundesländer zum Bau von österreichweit 10.000 Eigentumswohneinheiten im Neubau und Mittel zur Sanierung von 5.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2027 vorgesehen. Menschen, die Wohnraum schaffen wollen, würden besonders profitieren, wenn die Mittel durch die Länder entsprechend abgeholt werden würden.
- Bundesförderungen für Heizungstausch und Gebäudesanierungen zugänglicher machen: Die Bundesregierung bekennt sich im Regierungsabkommen zum Umstieg auf erneuerbare Energieträger im Gebäudebereich und zur energetischen Sanierung. Das ist grundsätzlich zu begrüßen. Dabei muss jedoch sichergestellt sein, dass auch in Zukunft entsprechende Förder- und Finanzierungsprogramme für kleine und mittlere Einkommen zugänglich sind.