

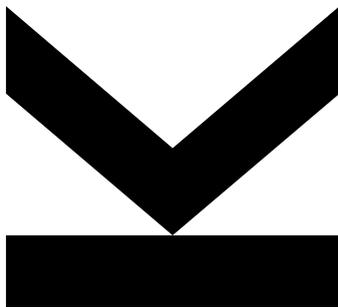
WOHNUNGSMÄRKTE

Eingereicht von
Deiser Miriam
Hausic Ajla
Konjevic Emilija
Pivolic Semra

Angefertigt am
Institut für
Gesellschafts-
und Sozialpolitik

LVA-Leiter:
Dr. Harald Stöger

Jänner 2023



Projektarbeit

LVA: Projektstudium II
LVA-Nr.: 229.042

Inhaltsverzeichnis

1	Individuelle Beiträge zur Projektarbeit	4
2	Einleitung.....	5
2.1	Problemstellung.....	5
2.2	Zielsetzung	5
3	Methodische Vorgangsweise und Herausforderungen	7
4	Wohnungsmarkt „Wohneigentum“	9
4.1	Begriffserklärung „Wohneigentum“ - Was versteht man unter Wohneigentum? 9	
4.2	Voraussetzungen/ Vorteile und Nachteile von Wohneigentum.....	12
4.3	Eigentumsquote und Preise über die Jahre in Österreich und OÖ.....	13
4.4	Ergebnisse des Fragebogens bezüglich des Wohnungsmarktes Wohneigentum (siehe Anhang Fragebogen)	17
5	Privater Wohnungsmarkt.....	20
5.1	Allgemeines.....	20
5.2	Vermietung	21
5.3	Rechte, Befristung und Kündigung	22
5.4	Die Dynamik	23
5.5	Haushaltseinkommen vs. Wohnkosten.....	25
5.6	Preisveränderungen in den letzten 10 Jahren	27
5.7	Haushalts- bzw. Familientyp (privates Mietverhältnis).....	28
5.8	Ergebnisse Fragebogen (siehe Anhang).....	29
6	gemeinnütziger Wohnungsmarkt.....	30
6.1	Begriffserklärungen	30
6.2	Wurzeln und historische Entwicklung der Genossenschaften	32
6.3	Österreichische gemeinnützige Bauträger.....	33
6.4	Daten zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt mit Fokus auf Oberösterreich	34

6.5	Voraussetzungen gemeinnütziger Wohnungen.....	39
6.6	Ergebnisse des Fragebogens mit Fokus auf Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern (siehe Anhang).....	40
7	Wohnbauförderung.....	42
7.1	Allgemeines.....	42
7.2	Erfolge der Wohnbauförderung in Oberösterreich.....	43
7.2.1	Leistbarkeit.....	43
7.2.2	Bedarfsdeckung.....	45
7.2.3	Beschäftigungseffekte.....	46
7.2.4	Energieeinsparung.....	46
7.3	Maßnahmen der Wohnbauförderung in Oberösterreich.....	49
7.3.1	Wohnbauförderung der Neubauten.....	51
7.3.2	Sanierungen der Wohneinheiten.....	54
7.3.3	Wohnumfeld.....	56
7.3.4	Wohnbeihilfe.....	56
7.4	Ergebnisse des Fragebogens (siehe Anhang).....	59
8	Fazit.....	60
9	Literaturverzeichnis.....	62
10	Abbildungsverzeichnis.....	67
11	Anhangsverzeichnis.....	70

1 INDIVIDUELLE BEITRÄGE ZUR PROJEKTARBEIT

Deiser Miriam	Kapitel 2, 2.1, 2.2, 4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4
Hausic Ajla	Kapitel 7, 7.1, 7.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4, 7.3, 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.3.4, 7.4, 8
Konjevic Emilija	Kapitel 3, 6., 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6
Pivolic Semra	Kapitel 5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 8

2 EINLEITUNG

Im Rahmen unserer zweisemestrigen Lehrveranstaltung „Projektstudium“ haben wir uns mit dem Thema „Wohnungsmärkte in Österreich“, speziell Oberösterreich, in dieser Projektarbeit auseinandergesetzt.

2.1 Problemstellung

Wohnen ist ein essenzielles Gut für den Menschen und für dieses sind Raum und finanzielle Mittel notwendig. In Österreich stehen unterschiedliche Wohnformen und Wohnbauförderungen zur Verfügung. In dieser Projektarbeit wird auf drei der präsentesten Wohnungsmärkte eingegangen, indem man diese vorstellt, erläutert und Bezug auf sie nimmt.

Bei diesen Wohnungsmärkten handelt es sich um folgende:

- Wohneigentum
- Privateigentum
- Gemeinnütziger Wohnungsmarkt

Zusätzlich wird auf die Wohnbauförderung im Kapitel „Wohnbauförderung“ eingegangen, welche in Österreich im Gesetz verankert ist.

2.2 Zielsetzung

Die Zielsetzung für diese Projektarbeit war folgendes herauszufinden:

Welche Wohnformanteile hat die Johannes-Kepler-Universität unter den Lehrenden, Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, Angestellten und Studierenden?

Dieses Ergebnis soll darstellen, wie hoch der unterschiedliche Anteil der jeweiligen Wohnformen unter den Lehrenden, Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen und Studierenden der Johannes-Kepler-Universität ist. Zusätzlich wurde auf die Frage eingegangen, welche Wohnform unter den Lehrenden, Mitarbeitern und

Mitarbeiterinnen, Angestellten und Studierenden bevorzugt oder in Zukunft angestrebt wird.

Wir entschieden uns für den Fragebogen, welcher für die Studierenden am zugänglichsten war. Diesen haben wir elektronisch verteilt.

3 METHODISCHE VORGANGSWEISE UND HERAUSFORDERUNGEN

Als wir uns das erste Mal mit unserer Thematik auseinandergesetzt haben, hat bereits ein Gruppenmitglied vorgeschlagen, dass wir zusätzlich zu unserem schriftlichen Teil auch einen empirischen Teil hinzufügen können. Bei der Recherche haben wir schnell festgestellt, dass man zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt viele Informationen finden kann. Dagegen hatten jene Gruppenmitglieder, die sich mit den privaten Wohnungsmärkten beschäftigt haben, Schwierigkeiten beim Recherchieren. Allerdings hat uns unser LVA-Leiter Professor Harald Stöger einige verlässliche Quellen empfohlen, die wir dann auch verwendet haben.

Gemeinsam haben wir uns anschließend darauf geeinigt, dass wir für unseren empirischen Teil einen Fragebogen erstellen, wobei wir den Fokus auf die Dynamik der Wohnungsmärkte gelegt haben. Bei einer weiteren Besprechung haben wir gemerkt, dass uns besonders die Dynamik an der Johannes-Kepler-Universität interessieren würde. Wir möchten gerne wissen, wie Studentinnen und Studenten beziehungsweise auch Lehrende sowie wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohnen. Daraufhin haben wir unseren Fragebogen angepasst. Es gab verschiedene Vorschläge und Meinungen, wie wir den Fragebogen den Studierenden und Lehrenden zur Verfügung stellen sollten. Unser Ziel war es, dass wir so viele Daten und Antworten wie nur möglich für unsere Projektarbeit sammeln. Daher haben wir uns nach Rücksprache mit Herrn Professor Stöger dazu entschieden, unseren Fragebogen an die vier Hauptfakultäten der JKU (technisch-naturwissenschaftliche, medizinische, sozial- und wirtschaftswissenschaftliche und rechtswissenschaftliche Fakultät) zu versenden. Durch Zufallsprinzip haben wir eine Mail an jedes zweite Institut abgesendet mit der Bitte um Weiterleitung des Fragebogens.

Bereits am darauffolgenden Tag erhielten wir einige Rückmeldungen, wobei es Unterschiede bezüglich der Menge an Rückmeldungen unter den einzelnen Gruppenmitgliedern gab. Zunächst haben wir ungefähr 40 Antworten gesammelt und die Mehrheit der Antworten kam von wissenschaftlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wir wollten jedoch zu mehr Daten kommen, aber auch mehr Studierende dazu animieren, an unserem Fragebogen teilzunehmen. So haben wir Herrn Professor

Stöger darum gebeten, unseren Fragebogen per Mail an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Lehrveranstaltung Projektstudium zu senden. Zusätzlich haben zwei Gruppenmitglieder den Link zum Fragebogen in WhatsApp-Gruppen mit einer großen Anzahl an Studierenden gesendet. So haben wir letztendlich 98 Antworten erhalten.

Jede von uns wird die für ihren Wohnungsmarkt relevanten Ergebnisse des Fragebogens in ihrem Kapitel erläutern und deshalb werden wir kein eigenes Kapitel dem Fragebogen widmen. Aus diesem Grund möchte ich abschließend erwähnen, dass sich der Fragebogen aus insgesamt 14 Fragen zusammensetzt und anonymisiert ist. Er beinhaltet nicht nur Fragen zur jetzigen Wohnsituation, sondern auch zum Alter, dem Nettoeinkommen sowie dem derzeitigen Hauptwohnsitz der Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

4 WOHNUNGSMARKT „WOHNEIGENTUM“

Dieses Kapitel ist unterteilt in vier Überschriften. Zu Beginn wird kurz der Begriff „Eigentum“ erläutert, danach wird Wohneigentum und Wohnungseigentum definiert. Zudem werden verschiedene Begriffe beschrieben, welche mit Wohneigentum oder dem Wohnungsmarkt in Verbindung gebracht werden.

Das nächste Unterkapitel geht auf die Voraussetzungen beziehungsweise die Vor- und Nachteile des „Wohneigentums“ im Wohnungsmarkt ein.

Folgend werden die Eigentumsquoten und die Preisentwicklung der letzten Jahre in Österreich mit Fokus auf Oberösterreich mithilfe von unterschiedlichen Statistiken genauer analysiert.

Zum Schluss werden die Ergebnisse dargestellt und es wird erläutert, welche Bedeutung diese für den Wohnungsmarkt „Wohneigentum“ haben.

4.1 Begriffserklärung „Wohneigentum“ - Was versteht man unter Wohneigentum?

Für den Begriff „Eigentum“ gibt es viele Erklärungen, aus diesem Grund werden hier prägnante, schlichte und kurze Erklärungen aufgezeigt, an welchen man sich orientieren kann. Zudem werden hauptsächlich Begriffe in Bezug auf Wohneigentum erläutert, anstatt des Begriffes „Eigentum“ als Ganzes.

Zum Verständnis des Begriffes „Wohneigentum“ wird der Begriff „Eigentum“ kurz vorab erklärt, um etwaige Missverständnisse zu vermeiden.

Der Begriff Eigentum beschreibt das Verfügungs- und Nutzungsrecht einer Person über Vermögensgegenstände¹. Diese Herrschaft existiert nur rechtlich und zugrunde der Verfassung. Solange dies eingehalten wird, kann eine Person nach Belieben entscheiden². Das Eigentum wird auch unter anderem als ein „Bündel von Rechten und Berechtigungen“ bezeichnet.³

¹ Oesterreich.gv.at: Begriffe mit E (12. April 2022): URL: <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/E/Seite.992437.html> , Stand: 17.03.2023

² Vgl. Gabler Wirtschaftslexikon: Eigentum. URL: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/eigentum-35391> , Stand: 07.01.2023

³ Vgl. Hannes Siegrist, David Sugarman (Hrsg.): Eigentum im internationalen Vergleich: 18.–20. Jahrhundert (= Kritische Studien zur Geschichtswissenschaft. Band 130). Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen 1999, S. 11.

Auf der Website der österreichischen Regierung wird Eigentum folgend beschrieben:
„Eigentum ist das umfassendste dingliche Recht an einer Sache, über diese Sache nach Willkür zu verfügen und jeden anderen davon auszuschließen. Im Gegensatz zum Eigentum steht der Besitz als bloße tatsächliche Sachherrschaft über eine Sache.“⁴

In der Charta Verfassung[surkunde] der Grundrechte der Europäischen Union wird im Artikel 17 das Eigentumsrecht folgend beschrieben:

„1. Jede Person hat das Recht, ihr rechtmäßig erworbenes Eigentum zu besitzen, zu nutzen, darüber zu verfügen und es zu vererben. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn aus Gründen des öffentlichen Interesses in den Fällen und unter den Bedingungen, die in einem Gesetz vorgesehen sind, sowie gegen eine rechtzeitige angemessene Entschädigung für den Verlust des Eigentums. Die Nutzung des Eigentums kann gesetzlich geregelt werden, soweit dies für das Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist.

2. Geistiges Eigentum wird geschützt.“⁵

Da hiermit die Definition des Begriffes Eigentum in Bezug auf die Verfassung der EU und des österreichischen Gesetzes erläutert wurde, wird nun auf die Erklärung des Wortes Wohneigentum eingegangen.

Das Wohneigentum ist, wie der Name bereits vermuten lässt, Eigentum in Form einer Wohnung oder eines Wohnhauses.⁶ Der Begriff „Wohneigentum“ wird ebenso als Sammelbegriff bezeichnet, da unter diesem Begriff alle Immobilien bezeichnet werden, welche zum persönlichen Wohnzweck genutzt und im Besitz der bewohnten Person stehen. Andere Immobilien, die nicht dem persönlichen Wohnzweck dienen, wie

⁴ Oesterreich.gv.at: Begriffe mit E (12. April 2022): URL: <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/E/Seite.992437.html> , Stand: 07.01.2023

⁵ European Union Agency For Fundamental Rights: Charta der Grundrechte der Europäischen Union (14.12.2007): URL: <https://fra.europa.eu/de/eu-charter/article/17-eigentumsrecht#explanations> , Stand, 07.01.2023

⁶ Vgl. Google Suche: Was bedeutet Wohneigentum: URL: <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Was+bedeutet+Wohneigentum> , Stand: 07.01.2023

Bürohochhäuser, unbebaute Grundstücke, Läden, Mietwohnungen, etc. zählen nicht zum Wohneigentum.⁷

Die Person, welcher das Wohneigentum gehört, ist der Eigentümer bzw. die Eigentümerin. Beispielsweise kann man der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Immobilie sein. Der Eigentümer oder die Eigentümerin ist im Grundbuch eingetragen. Oft wird dieser Begriff mit dem Wort „Besitz“ gleichgestellt, was nicht korrekt ist. Als Eigentümer hat man das Recht auf ein Objekt, wohingegen der Besitzer oder die Besitzerin das Objekt direkt beeinflussen kann und Zugriff darauf hat.⁸ Auf der Website, oesterreich.gv.at, wird der Besitz folgendermaßen erläutert:

„Juristisch ist zwischen Eigentum und Besitz zu unterscheiden: Eigentum ist ein „Vollrecht“. Besitz bedeutet ein „Weniger“ an Rechten. Von Besitz wird gesprochen, wenn eine Person zur tatsächlichen Innehabung einer Sache zusätzlich den Willen hat, die Sache als die ihre zu behalten.“⁹

Ein ähnlicher Begriff ist „Wohnungseigentum“, jedoch sind beide strikt voneinander zu trennen, da sie unterschiedliches bezeichnen. Das Wohnungseigentum wird im österreichischen Wohnungseigentumsgesetz gemäß § 2 Abs. 1 folgend bestimmt:

„Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen von Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.“¹⁰

Die gesamte Rechtsvorschrift für das Wohnungseigentumsgesetz 2002 des österreichischen Bundesrechts befindet sich unter folgender Fußnote.¹¹

⁷ Vgl. Wertfaktor: Wohneigentum (18.März.2022): URL: <https://www.wertfaktor.de/mediathek/glossar/wohneigentum/> , Stand: 07.01.2023

⁸ Vgl. Studyflix: Besitz und Eigentum (2023): URL: <https://studyflix.de/wirtschaft/besitz-und-eigentum-4482> , Stand: 07.01.2023

⁹ Oesterreich.gv.at: Begriffe mit B (7. April.2022): URL: <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/B/Seite.991098.html> , Stand: 07.01.2023

¹⁰ ris.bka.gv.at: Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 07.01.2023: URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> , Stand: 07.01.2023

¹¹ ris.bka.gv.at: Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 07.01.2023: URL:

Um ein Miteigentümer oder eine Miteigentümerin zu werden, entspricht der Mindestanteil, also jener *Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt* der *erforderlich ist, dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft*¹², gemäß § 2 Abs. 9.

4.2 Voraussetzungen/ Vorteile und Nachteile von Wohneigentum

Wohneigentum ist meist mit einer nicht zu unterschätzenden Menge an Geld verbunden, deshalb sollte ein Kauf beziehungsweise ein Erwerb vorher genau überlegt werden. Vorteile, welche für Wohneigentum stehen, sind unter anderem:

- Wohneigentum als Wertanlage: Die eigene Immobilie ist eine Wertanlage und laut den Tabellen des nächsten Kapitels dieser Arbeit, steigt der Preis von Eigentümshäusern und Eigentumswohnungen rasant an. Deshalb kann eine Immobilie ebenso gewinnbringend weiterverkauft werden.
- Freiheit der Entfaltung: Solange im Rahmen der Gesetze, der Bauordnung, der Umwelt und des Denkmalschutzes des Staates gehandelt wird, steht der eigenen persönlichen Entfaltung am eigenen Heim nichts im Weg.
- Sicherheit: Das Gefühl, dass einem die Immobilie, das Haus oder die Wohnung nicht genommen werden kann, im Sinne von Hypothek oder gekündigt zu werden von einem Vertrag, gibt Sicherheit.
- Finanzielle Belastung: Für Wohneigentum stehen andere Kosten an und können nach Abbezahlung von beispielsweise Baukrediten geringer sein.

Doch neben diesen Vorteilen sollten die Nachteile nicht übersehen werden:

- Investitionskosten: Bei einem Wohneigentum fallen höhere Kosten an als zum Beispiel bei monatlichen Mieten. Diese Finanzierung wird mit einem Kredit möglich, falls wenig Eigenkapital zur Verfügung steht, welcher jedoch über einen langen Zeitraum von mehreren Jahren mit Zinsen zurückgezahlt werden muss.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> , Stand: 07.01.2023

¹² ris.bka.gv.at: Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 07.01.2023: URL:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> , Stand: 07.01.2023

- Instandhaltung: Die Immobilie sollte instandgehalten werden, wobei die Kosten vom Eigentümer und der Eigentümerin getragen werden. Eine mögliche Instandhaltung könnte die Sanierung des Daches sein.
- Aufgaben des Vermieters: Die Möglichkeit besteht die Immobilie zu vermieten, um Erträge zu erlangen. Andererseits kommen damit organisatorische und administrative Pflichten hinzu.¹³

4.3 Eigentumsquote und Preise über die Jahre in Österreich und OÖ

In diesem Abschnitt werden die Eigentumsquoten und Preise über die letzten Jahre in Österreich, speziell Oberösterreich, betrachtet.

Die erste Statistik ist aus der Ausgabe „Wohnen – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“ von Statistik Austria aus dem Jahre 2022.

Tabelle 1: Eigentumsquote 2010 und 2022 nach Bundesland – in Prozent

Jahr	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
2010	50,2	73,8	56,2	65,9	52,1	54,9	58,9	57,6	62,4	19,7
2021 ¹⁾	47,9	68,5	54,5	62,7	51,5	51,2	56,7	53,0	55,8	19,3

Q: STATISTIK AUSTRIA. Mikrozensus. – 1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

14

Abbildung 1 Statistik Austria Pressemitteilung (2022), URL:

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwinjJ6Eyr_8AhWiiv0HHQErA28QFnoECAoQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.statistik.at%2Ffileadmin%2Fannouncement%2F2022%2F05%2F20220525Wohnen2021.pdf&usg=AOvVaw362UPYp9fZr75JN0LqXdFn

In der Abbildung 1 werden die Daten der Jahre 2010 und 2021 miteinander verglichen und es lässt sich der Trend erkennen, dass die Eigentumsquote in jedem Bundesland gesunken ist. Ganz Österreich weist einen Rückgang von 2,3 % Eigentumsquote über die letzten 11 Jahre vor, darunter fast 37 % der Hauptwohnsitzwohnungen und 43 % der Haupt- oder Untermieten. Übrige 9 % entfallen, laut Statistik Austria, auf

¹³ Vgl. Immobilienscout24.at: Mieten oder kaufen? Vor- und Nachteile beider Optionen (22.12.2021): URL: <https://www.immobilienscout24.at/wissen/finanzierung/mieten-oder-kaufen.html>, Stand, 07.01.2023

¹⁴ Vgl. Statistik Austria Pressemitteilung (2022), URL: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwinjJ6Eyr_8AhWiiv0HHQErA28QFnoECAoQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.statistik.at%2Ffileadmin%2Fannouncement%2F2022%2F05%2F20220525Wohnen2021.pdf&usg=AOvVaw362UPYp9fZr75JN0LqXdFn

verschiedene mietfreie Wohnverhältnisse sowie Dienst- und Naturalwohnungen.

Tabelle 3: Häuserpreisindex, Veränderungsrate zum Vorjahr – in Prozent

	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2011	6,2	6,0	6,3	4,3	7,3
Jahresdurchschnitt 2012	7,3	6,3	7,5	4,4	9,0
Jahresdurchschnitt 2013	5,2	4,1	5,4	4,0	6,1
Jahresdurchschnitt 2014	3,5	4,9	3,2	1,1	4,1
Jahresdurchschnitt 2015	4,9	4,8	5,0	7,3	3,9
Jahresdurchschnitt 2016	8,5	3,8	9,4	7,4	10,4
Jahresdurchschnitt 2017	5,3	6,0	5,2	8,2	3,2
Jahresdurchschnitt 2018	4,7	3,2	5,3	3,9	6,4
Jahresdurchschnitt 2019	5,8	6,0	5,7	4,6	6,7
Jahresdurchschnitt 2020	7,7	6,5	8,0	9,2	7,0
Jahresdurchschnitt 2021	12,3	7,3	14,2	12,5	15,5

Q: STATISTIK AUSTRIA. Häuser- und Wohnungspreisindex.

Abbildung 2 Statistik Austria Pressemitteilung (2022), URL: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwinjJ6Eyr_8AhWiiv0HHQErA28QFnoECAoQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.statistik.at%2Ffileadmin%2Fannouncement%2F2022%2F05%2F20220525Wohnen2021.pdf&usg=AOvVaw362UPYp9fZr75JN0LqXdFn

In dieser Tabelle, welche aus demselben Dokument stammt wie die obere Tabelle, werden der „Häuserpreisindex, Veränderungsrate zum Vorjahr – in Prozent“ veranschaulicht. Mit dem Jahresdurchschnitt lässt sich erkennen, dass über die Jahre alle vier Spalten angestiegen sind. Die Werte in der Spalte „neuer Wohnraum“ zeigen einen Rückgang in den Jahren 2016 und 2018 auf. Interessant zu notieren ist, dass sich in den jeweils nachfolgenden Jahren 2017 und 2019 die Prozentsätze verdoppelt haben. Des Weiteren fällt auf, dass es stets mehr „bestehende Wohnungen“ als „bestehende Häuser“ gibt. In den letzten 10 Jahren ist es dreimal vorgekommen, dass sich die Veränderungsrate bei den „bestehenden Häusern“ im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr sehr stark erhöht haben. Dies trifft auf die Jahre 2015, 2020 und 2021 zu.

Neben diesen beiden Tabellen der Statistik Austria ist ein Blick in die Aufzeichnungen der Österreichischen Nationalbank für den Wohnimmobilienpreisindex von Vorteil.

Wohnimmobilienpreisindex

	Österreich						Österreich ohne Wien					
	Gesamt ¹	Wien		Eigentumswohnungen			Gesamt	Einfamilien-		Eigentumswohnungen		
		Gesamt	Einfamilien- häuser	Gesamt	Neue	Gebrauchte		häuser	Gesamt	Neue	Gebrauchte	
Index 2000 = 100												
2018	200,1	232,0	177,6	236,0	200,3	242,9	189,8	167,0	199,2	134,4	210,4	
2019	208,0	243,2	182,9	247,7	212,1	252,1	194,8	170,3	204,9	137,5	217,6	
2020	222,6	259,6	207,2	263,2	226,6	266,9	209,4	186,3	218,1	148,8	228,2	
2021	248,8	287,6	225,6	292,1	249,8	297,5	236,2	209,6	246,4	167,2	258,7	
Q1 18	196,4	227,7	176,1	231,6	196,6	238,1	186,2	162,5	196,4	133,3	206,4	
Q2 18	197,6	229,4	178,5	233,2	195,3	244,7	187,1	166,6	195,2	131,7	206,0	
Q3 18	203,2	236,1	179,5	240,3	204,4	245,8	192,0	167,9	202,1	136,0	213,9	
Q4 18	203,3	234,8	176,2	239,0	204,8	243,1	193,9	170,9	203,2	136,6	215,1	
Q1 19	206,1	240,3	180,1	244,7	206,6	252,0	193,8	171,2	202,9	135,4	216,0	
Q2 19	208,6	245,4	183,2	250,0	211,8	256,7	193,7	166,7	205,7	137,3	219,0	
Q3 19	207,8	242,4	184,6	246,6	214,0	248,0	195,2	170,3	205,6	139,1	216,9	
Q4 19	209,5	244,9	183,8	249,4	215,8	251,5	196,3	173,0	205,5	138,1	218,3	
Q1 20	213,1	249,5	198,9	253,1	217,6	257,0	199,3	176,9	207,9	140,2	219,9	
Q2 20	219,5	255,6	204,6	259,1	223,1	262,7	206,9	184,3	215,3	147,1	224,8	
Q3 20	227,5	265,1	210,0	269,0	231,8	272,4	214,1	191,0	222,6	152,1	232,6	
Q4 20	230,4	268,0	215,4	271,6	233,7	275,4	217,2	192,8	226,5	156,0	235,4	
Q1 21	239,4	276,8	218,7	280,9	240,1	286,2	227,3	199,7	238,3	163,5	248,4	
Q2 21	245,3	283,0	223,7	287,2	245,7	292,4	233,3	205,2	244,7	166,1	256,8	
Q3 21	251,2	292,2	220,6	297,7	254,7	303,2	236,9	210,8	246,6	166,4	259,9	
Q4 21	259,3	298,4	239,3	302,6	258,5	308,3	247,4	222,7	255,8	172,8	269,5	
Q1 22	269,0	309,6	244,1	314,4	270,9	318,6	256,5	231,9	264,6	179,4	278,2	
Q2 22	277,5	319,9	252,0	324,8	281,2	328,3	264,3	235,9	274,7	186,6	288,5	
Q3 22	278,3	320,4	256,7	324,9	282,7	327,5	265,4	237,1	275,8	188,9	288,5	

Abbildung 3 oenb.at: Immobilienpreisindex: URL: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html> , Stand: 07.01.2023

15

Verglichen werden die Jahre 2018 bis 2021 mit den Quartalen der jeweiligen Jahre und den ersten drei Quartalen des Jahres 2022. Eine genaue Tabelle zu den unterschiedlichen Bundesländern konnte nicht gefunden werden, jedoch ist die Österreichische Nationalbank eine gute Referenz, um die Lage in ganz Österreich zu veranschaulichen. Der Index wurde anhand des Quadratmeterpreises in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser verwendet. Besonders heben sich die Zahlen in den Jahren 2019 mit 208,0, 2020 mit 222,6 und 2021 mit 248,8 hervor. Sie geben Aufschluss darüber, wie stark sich eine Pandemie auf den Immobilienmarkt auswirken kann. Im Quartal Bereich der Tabelle des Jahres 2020 verzeichnet vor allem das dritte Quartal die ersten Anzeichen des explosiven Anstiegs, da in den vorherigen Quartalen eine konsistente Erhöhung von rund 6 %,

¹⁵ Vgl. oenb.at: Immobilienpreisindex: URL: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html> , Stand: 07.01.2023

siehe Tabelle darunter, vorhanden ist. Die Tabelle darunter gibt die Veränderung zum Vorjahr in % an und ist eine Möglichkeit die Steigung besser zu veranschaulichen.

Veränderung zum Vorjahr in %											
2018	6,9	5,2	0,9	5,5	5,3	6,4	8,5	8,6	8,5	8,1	9,7
2019	3,9	4,9	3,0	4,9	5,9	3,8	2,6	2,0	2,9	2,3	3,4
2020	7,0	6,7	13,3	6,3	6,8	5,9	7,5	9,4	6,4	8,3	4,9
2021	11,8	10,8	8,9	11,0	10,2	11,5	12,8	12,5	13,0	12,4	13,4
Q1 18	7,3	3,5	-5,2	4,1	5,9	4,0	10,0	12,3	9,2	15,4	9,1
Q2 18	5,0	4,2	3,7	4,2	3,6	6,5	6,0	7,4	5,1	4,2	6,1
Q3 18	8,0	6,5	3,9	6,6	4,8	8,3	9,7	6,9	11,2	6,3	14,2
Q4 18	7,4	6,7	1,7	6,9	7,0	6,8	8,5	8,0	8,6	7,3	9,6
Q1 19	5,0	5,5	2,3	5,7	5,1	5,8	4,1	5,4	3,3	1,6	4,6
Q2 19	5,6	7,0	2,6	7,2	8,4	4,9	3,6	0,1	5,4	4,2	6,3
Q3 19	2,3	2,7	2,8	2,7	4,7	0,9	1,7	1,5	1,7	2,3	1,4
Q4 19	3,0	4,3	4,3	4,3	5,4	3,5	1,2	1,3	1,2	1,1	1,5
Q1 20	3,4	3,9	10,4	3,4	5,3	2,0	2,8	3,3	2,5	3,5	1,8
Q2 20	5,2	4,1	11,7	3,6	5,4	2,3	6,8	10,6	4,6	7,2	2,6
Q3 20	9,5	9,4	13,8	9,1	8,3	9,8	9,7	12,1	8,3	9,4	7,2
Q4 20	10,0	9,4	17,2	8,9	8,3	9,5	10,7	11,4	10,2	13,0	7,8
Q1 21	12,3	10,9	10,0	11,0	10,4	11,4	14,0	12,9	14,7	16,7	12,9
Q2 21	11,7	10,7	9,3	10,9	10,1	11,3	12,8	11,3	13,7	12,9	14,3
Q3 21	10,4	10,2	5,0	10,7	9,9	11,3	10,6	10,4	10,8	9,5	11,8
Q4 21	12,6	11,3	11,1	11,4	10,6	12,0	13,9	15,5	12,9	10,8	14,5
Q1 22	12,3	11,8	11,6	11,9	12,8	11,3	12,9	16,1	11,0	9,7	12,0
Q2 22	13,1	13,0	12,7	13,1	14,4	12,3	13,2	15,0	12,3	12,3	12,3
Q3 22	10,8	9,6	16,3	9,1	11,0	8,0	12,0	12,5	11,8	13,5	11,0

Abbildung 4 oenb.at: Immobilienpreisindex: URL: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html> , Stand: 07.01.2023

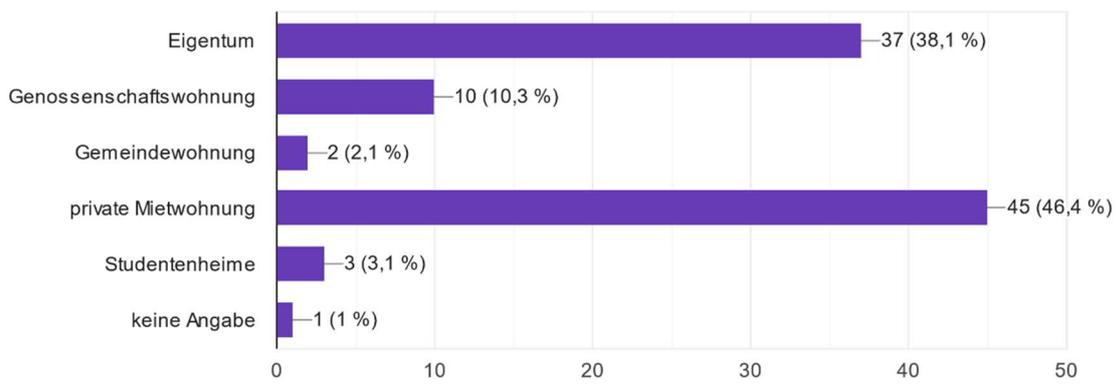
Im Abschnitt Quartal bei „Österreich-Gesamt“ in der Zeile Q4 beginnt der rasante Anstieg der Quadratmeterpreise in Prozent. Von dort aus geht es mit rund 10 % pro Quartal weiter. In den anderen Spalten kann beobachtet werden, ab welchem Quartal die Steigerungen beginnen.

4.4 Ergebnisse des Fragebogens bezüglich des Wohnungsmarktes Wohneigentum (siehe Anhang Fragebogen)

Der Fragebogen hat eine Anzahl von insgesamt 98 Antworten erhalten. Im Rahmen des Fragebogens waren es über 50 % Studierende, welche die erste Frage beantwortet haben. Bei der ersten Frage bezüglich des Wohneigentums gab es 37 Antworten bezogen auf das Eigentum, also 38,1 %, welche dementsprechend einen großen Anteil ausmachten. Ob diese Anzahl der Befragten ein Wohneigentum selbst

In welcher Wohnform wohnen Sie?

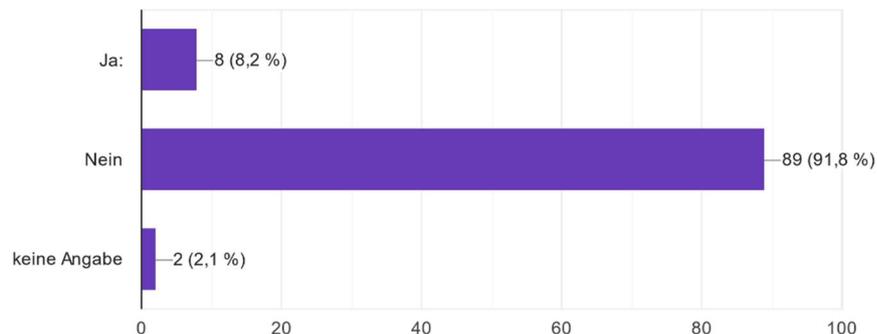
97 Antworten



besitzt, oder sie noch bei den Eltern wohnen, ist unklar. Auf die Frage „Wie hoch ist Ihre Miete (inkl. Betriebskosten)?“ gab es 64 Antworten, darunter individuelle Antworten wie „0“, „0 €, wohne noch bei Eltern“, „ca. 1100€ für Wohnung und Haus“, „keine Miete zu entrichten“, „Eigentum“. Mit diesen Antworten kann in Betracht gezogen werden, dass die Wohneigentümer diese Frage eventuell nicht beantwortet haben, da sie sich womöglich nicht angesprochen fühlten.

Beziehen Sie Wohnbeihilfe oder sonstige Unterstützungen?

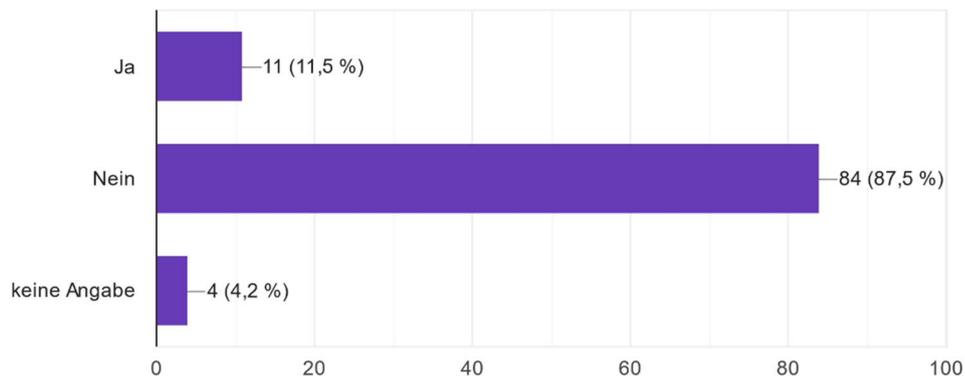
97 Antworten



Bei der Frage, „Beziehen Sie Wohnbeihilfe oder sonstige Unterstützungen?“ sind die Antworten auf demselben Stand wie bei der ersten Frage über die Wohnform in diesem Kapitel. Daraus lässt sich schließen, dass die Personen, welche in Wohneigentum wohnen, 38,1 % des resultierenden Ergebnisses ausmachen.

Sind Sie derzeit auf der Suche nach einer neuen Wohnung?

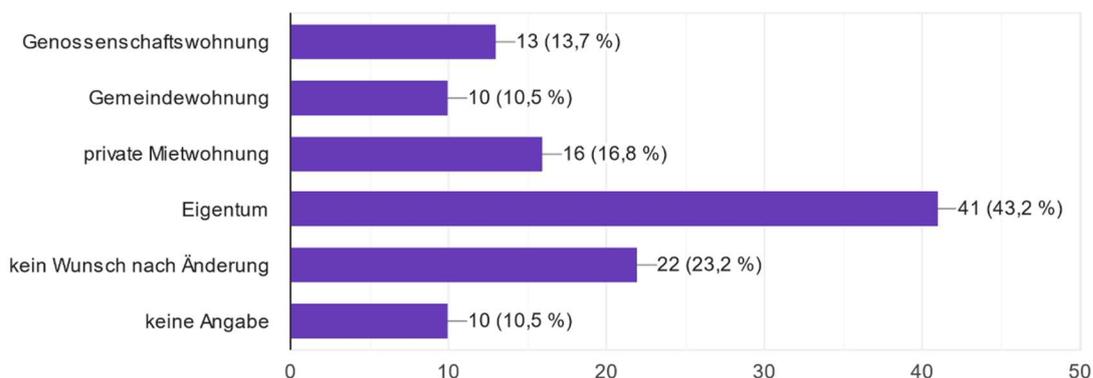
96 Antworten



Bezüglich der Frage „Sind Sie derzeit auf der Suche nach einer neuen Wohnung?“ kann man schätzen, dass eine hohe Zahl der Wohneigentumsbesitzer mit großer Wahrscheinlichkeit mit Nein geantwortet haben, da, wie in der ersten Frage des Fragebogens erkennbar ist, die Wohnform Wohneigentum bei den Befragten an zweithäufigster Stelle vertreten ist.

Welche Wohnform würden Sie präferieren?

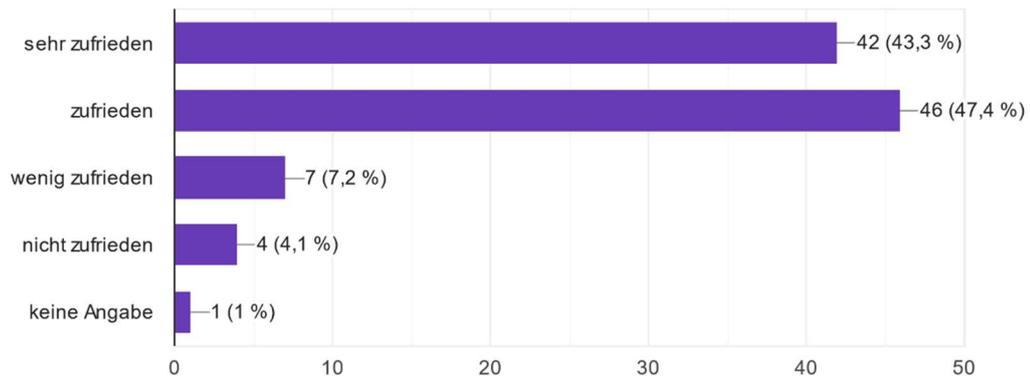
95 Antworten



In dieser Frage, „Welche Wohnform würden Sie präferieren?“, wird mit 43,2 % gezeigt, dass die Wohnform „Eigentum“ gegenüber den anderen stark bevorzugt wird.

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnsituation?

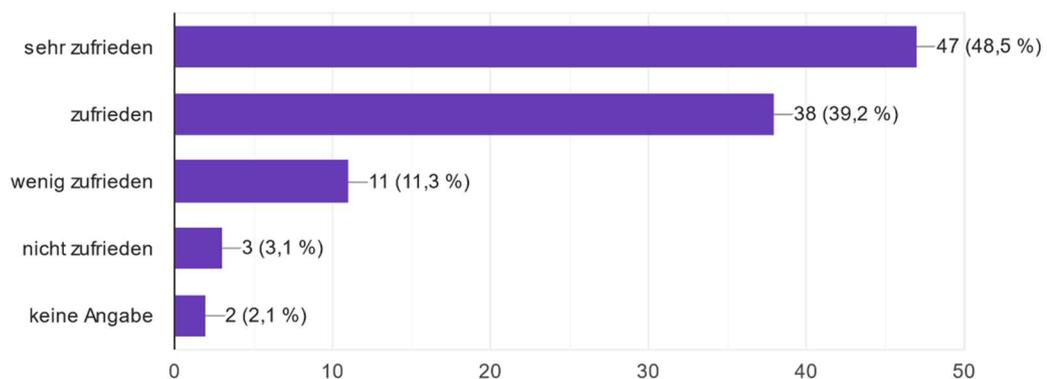
97 Antworten



Die beiden Fragen, „Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnsituation?“ und „Wie zufrieden sind Sie mit ihrem Wohnumfeld (Nachbarn, Infrastruktur, Lärm, etc.)?“, besitzen ebenso wie die Fragen „Beziehen Sie Wohnbeihilfe oder sonstige Unterstützungen?“ und „Sind Sie derzeit nach der Suche nach einer neuen Wohnung?“, einen Anteil von 38,1 % Wohneigentumsbesitzer, bei denen vermutet werden kann, dass der Großteil zufrieden ist mit der jetzigen Wohnsituation und dem jetzigen Wohnumfeld.

Wie zufrieden sind Sie mit ihrem Wohnumfeld (Nachbarn, Infrastruktur, Lärm, etc.)?

97 Antworten



5 PRIVATER WOHNUNGSMARKT

5.1 Allgemeines

Neben den Gemeindewohnungen und den Gemeinnützigen Bauvereinigungen beziehungsweise dem Eigentum ist der private Wohnungsmarkt der älteste Teilmarkt. Die Vermieter und Vermieterinnen von privaten Wohnungen sind private Personen oder private Unternehmen, die ihre Wohnungen gewinnorientiert am Markt vermieten. In Oberösterreich steigt der Bedarf an Mietwohnungen permanent. Grund dafür ist, dass Oberösterreich ein wichtiges Industrie- und Wirtschaftsgebiet geworden ist. Menschen suchen Jobs und benötigen somit auch Wohnungen.

Im Jahr 2021 waren 4,02 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich gemeldet. Die Hälfte davon betrifft ein Eigentum (Wohnung oder Haus) und 43 % lebten beziehungsweise leben zur Haupt- oder Untermiete.¹⁶

Konkret waren es rund 1,7 Millionen Hauptmietwohnungen, die auch als Hauptwohnsitz genutzt wurden. Zehn Jahre zuvor waren es insgesamt 1,5 Millionen Hauptsitzwohnungen. Die Übersicht zeigt, dass 44,3 % der Haushalte in Österreich 2021 in einer privaten Hauptmietwohnung wohnten.¹⁷

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2011 bis 2021)

Art der Hauptmiete	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ¹
Insgesamt (in 1.000)	1.469,7	1.488,3	1.510,1	1.533,1	1.569,1	1.608,8	1.638,6	1.645,1	1.659,7	1.676,6	1.685,6
Gemeinde- wohnung	279,2	284,6	280,3	291,5	293,5	293,7	282,6	278,2	275,4	276,8	276,9
Genossenschafts- wohnung	592,1	603,8	609,0	607,1	621,5	630,8	645,3	655,2	655,5	667,3	662,1
andere Hauptmiete	598,4	599,9	620,7	634,5	654,1	684,3	710,7	711,7	728,8	732,6	746,6
Insgesamt (in %)	100,0										
Gemeinde- wohnung	19,0	19,1	18,6	19,0	18,7	18,3	17,2	16,9	16,6	16,5	16,4
Genossenschafts- wohnung	40,3	40,6	40,3	39,6	39,6	39,2	39,4	39,8	39,5	39,8	39,3
andere Hauptmiete	40,7	40,3	41,1	41,4	41,7	42,5	43,4	43,3	43,9	43,7	44,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

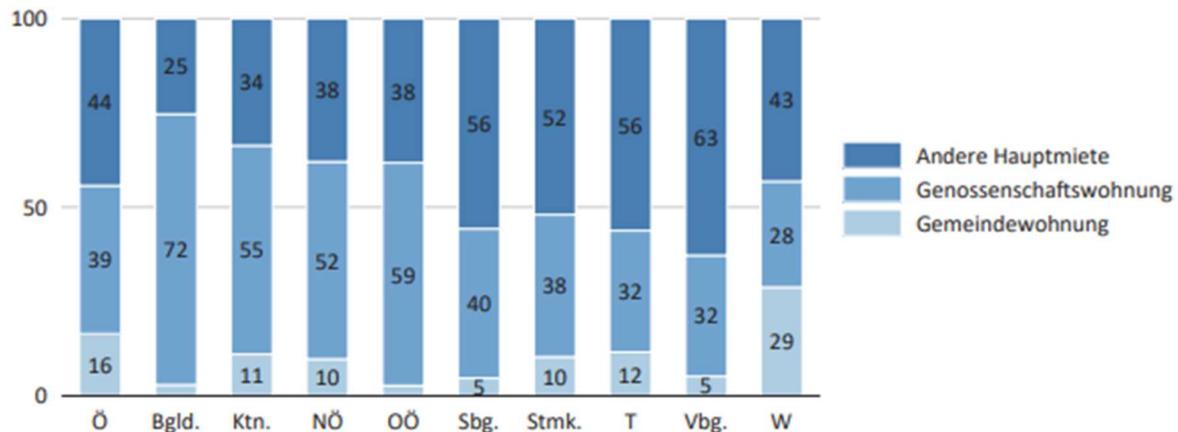
Abbildung 5 Statistik Austria, Wohnen 2021, S 51, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, 02.01.2023

¹⁶ Vgl Statistik Austria, Wohnen 2021, S 13, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, 11.12.2022

¹⁷ Vgl Statistik Austria, Wohnen 2021, S 51, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, 02.01.2023

Im Bundesland Vorarlberg ist der Anteil an privaten Hauptwohnsitzwohnungen mit 63 % am höchsten. An zweiter Stelle liegen Salzburg und Tirol mit 56 %. Oberösterreich weist im Gegensatz dazu einen eher niedrigen Anteil auf (38 %). Burgenland hat mit 25 % den niedrigsten Anteil an privat vermieteten Wohnungen.¹⁸

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021. – Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland.

Abbildung 6 Statistik Austria, Wohnen 2021, S 30, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 02.01.2023]

5.2 Vermietung

Ziel ist es, mit der Vermietung der Wohnungen Gewinne zu erzielen. Seit der Wirtschaftskrise 2008 steigen die Ertragschancen. Die Vermietung solcher Wohnungen unterliegt in Österreich der Steuerpflicht. Seitens privater Vermieter und Vermieterinnen sind die Einkommenssteuer zu bezahlen und gegebenenfalls die Umsatzsteuer. Die Umsatzsteuer ist zu entrichten, wenn die Mieteinnahmen die Grenze von 30.000 Euro pro Jahr übersteigen.¹⁹

Private Wohnungen werden heutzutage meistens online beziehungsweise über Inserate in Tageszeitungen angeboten. Hinzu kommt, dass Immobilienmakler und Immobilienmaklerinnen an Bedeutung gewonnen haben. Sie fungieren als Vermittler und Vermittlerinnen zwischen Vermieter und Vermieterinnen und Mieter und

¹⁸ Vgl Statistik Austria, Wohnen 2021, S 30, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 02.01.2023]

¹⁹ Vgl Bundesministerium Finanzen, <https://www.bmf.gv.at/public/top-themen/vermietung-verpachtung-online-plattformen.html#:~:text=Die%20Vermietung%20und%20Verpachtung%20von,Beispiel%20%C3%BCber%20eine%20Online%2DPlattform>, [Zugegriffen am 03.01.2023]

Mieterinnen. Sie vereinbaren Besichtigungstermine und kümmern sich um die Vertragsabschlüsse. Werden private Wohnungen über Makler und Maklerinnen vermietet, ist sowohl von dem Vermieter oder der Vermieterin als auch von dem Mieter der der Mieterin eine Provision zu entrichten. Für diese Provisionen gibt es jedoch klare Richtlinien²⁰:

Die Bemessungsgrundlage für die Provision ist der monatliche Bruttomietzins der betreffenden Wohnung. Der Bruttomietzins setzt sich aus dem Hauptmietzins und den Betriebskosten zusammen – ohne die fällige Umsatzsteuer von 10%. Der Makler darf die Umsatzsteuer von 20%, die er zu bezahlen hat, auf den zukünftigen Mieter überwälzen. [Die] Provision bei unbefristeten beziehungsweise auf mehr als drei Jahre befristeten Mietverträgen [beträgt] maximal das Zweifache des monatlichen Bruttomietzinses. [Die] Provision bei auf drei oder weniger Jahre befristeten Mietverträgen [beträgt hingegen] maximal eine Bruttomonatsmiete. Wenn der Makler gleichzeitig die Hausverwaltung betreibt, [beträgt die Provision] maximal die Hälfte der oben angeführten sonst geltenden Höchstprovisionen²¹

Aufgrund einer Reform wird ab 1. Juli 2023 in Österreich das Bestellprinzip gelten. Somit entfällt für die Mieter und Mieterinnen die Provision. Diese muss künftig von den Vermietern und Vermieterinnen gänzlich getragen werden. Die Neuerung bringt den Mietern und Mieterinnen eine enorme Entlastung.²²

5.3 Rechte, Befristung und Kündigung

Die verschiedenen Rechte und Pflichten der Vermieter und der Vermieterinnen als auch der Mieter und Mieterinnen hängen davon ab, inwieweit das Mietrechtsgesetz (MRG) gilt. Es gibt drei verschiedene Bereiche: Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz, Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz und „zur Gänze ausgenommen“. In welchen Bereich der jeweilige Mietvertrag zugeordnet werden kann, ist von den Regeln des § 1 MRG abhängig. Diese Regelungen sind sehr kompliziert.

²⁰ Vgl. Arbeiterkammer, <https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/bauenundwohnen/jungeswohnen/Privatwohnung.en.html>, [Zugegriffen am 10.11.2022]

²¹ Arbeiterkammer, <https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/bauenundwohnen/jungeswohnen/Privatwohnung.en.html>, [Zugegriffen am 10.11.2022]

²² Vgl. Der Standard, <https://www.derstandard.at/story/2000141893107/koalition-einig-bestellerprinzip-fuer-maklergebuehren-kommt-ab-1-juli-2023>, [Zugegriffen am 05.01.2023]

Unbefristete Mietverträge für Wohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, sind beispielsweise am besten geschützt. Es gibt klare Kündigungsregelungen und Mietzinsobergrenzen. Im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz besteht nur der Beendigungsschutz. Im Vollausbereich des Mietrechtsgesetz gibt es weder einen speziellen Kündigungsschutz noch einen Preisschutz durch den Gesetzgeber, die Gesetzgeberin. Für die meisten Mietverträge gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten.²³

Mittlerweile ist der Großteil der Mietverträge befristet. Bei fast 70 % der privaten Mietverträge beträgt die Mietvertragsdauer weniger als fünf Jahre. 21,3 % der in Oberösterreich vermieteten Wohnungen weisen eine Befristung auf.²⁴

Makler und Maklerinnen beziehungsweise Vermieter und Vermieterinnen geben bereits bei Vertragsabschluss bekannt, wie die Chancen für eine Verlängerung stehen. Außerdem besteht die Möglichkeit mit dem Vermieter oder der Vermieterin das Recht auf Verlängerung im Mietvertrag festzuhalten. Wird der Mietvertrag befristet, sollten sich die Mieter und Mieterinnen darauf einstellen, dass sie nach Ablauf der beispielsweise drei Jahre eine neue Wohnung benötigen und bald genug mit der Suche anfangen müssen. Ein Vorteil ist, dass man aber nicht die gesamte Befristungszeit an die Wohnung gebunden ist. Nach insgesamt 16 Monaten kann der Vertrag gekündigt werden, sollte man sich in der Wohnung nicht wohlfühlen oder eine andere Wohnung gefunden haben. Die 16 Monate beinhalten die Mindestmietdauer von 12 Monaten und die 3 Monate Kündigungsfrist.²⁵

5.4 Die Dynamik

Der private Wohnungsmarkt ist derjenige mit der stärksten Dynamik. Hier steigen die Mieten am stärksten an. Außerdem wird es bei den Vermietern und Vermieterinnen

²³ Vgl. Österreich.gv.at, https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/3/3/Seite.210213.html, [Zugegriffen am 10.11.2022]

²⁴ Statistik Austria, Wohnen 2021, S 41, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 02.01.2023]

²⁵ Arbeiterkammer Wien, <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Privatwohnungen.html> [Zugegriffen am 29.12.2022]

immer beliebter Wohnungen nur kurzfristig, jedoch teuer zu vermieten. Dieses Angebot wird gerne von Touristen und Touristinnen in Anspruch genommen.

Von der Mietervereinigung OÖ gibt es beispielsweise einen Vorschlag, dass die Mieten nicht mehr als 25 – 30 % des Haushaltseinkommens ausmachen sollten, um leistbar zu sein. Dies ist bei Privatmietwohnungen jedoch sehr schwierig. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt hier bei 6,3 Euro. Inklusive Betriebskosten sind es durchschnittlich 8.00 Euro. Die Mietkosten inklusive Betriebskosten bei Neuvermietungen von privaten Wohnungen liegen bei 11,1 Euro pro Quadratmeter.²⁶

Bisherige Mietvertragsdauer	Hauptmiet- wohnungen insgesamt	Rechtsverhältnis		
		Gemeinde- wohnung	Genossenschafts- wohnung	Andere/private Hauptmiet- wohnung
Miete inklusive Betriebskosten pro m²				
bis unter 2 Jahre	10,1	8,0	7,9	11,1
2 bis unter 5 Jahre	9,2	8,2	7,7	10,4
5 bis unter 10 Jahre	8,1	7,6	7,4	9,4
10 bis unter 20 Jahre	7,4	6,9	7,2	8,4
20 bis unter 30 Jahre	6,6	5,8	7,0	6,9
30 Jahre und länger	5,6	5,3	5,9	5,3
Miete ohne Betriebskosten pro m²				
bis unter 2 Jahre	7,9	5,6	5,8	8,8
2 bis unter 5 Jahre	7,0	5,7	5,6	8,2
5 bis unter 10 Jahre	6,0	5,2	5,4	7,2
10 bis unter 20 Jahre	5,3	4,4	5,1	6,4
20 bis unter 30 Jahre	4,5	3,6	4,9	4,8
30 Jahre und länger	3,5	3,0	3,9	3,2
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021. – Arithmetisches Mittel.				

Abbildung 7 Statistik Austria, Monatliche Durchschnittsmiete im Jahr 2021 betrug 8,3 Euro pro Quadratmeter, bei privaten Neuvermietungen 10,1 Euro S. 3, <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220317Mieten2021.pdf>, [Zugegriffen am 25.12.2022]

Im Vergleich zu den anderen Teilmärkten sind die Betriebskosten im privaten Bereich jedoch am günstigsten. Auffällig ist auch, dass kleinere Wohnungen teurer sind als große Wohnungen. Die Quadratmeterpreise sinken mit steigender Wohnungsgröße, weshalb kleinere Wohnungen einen höheren Quadratmeterpreis aufweisen.

2021 wohnten 37 % der oberösterreichischen Bevölkerung in Mietwohnungen und davon 11,6 % in privaten (Statistik Austria 2019a, S. 29). Wenn man sich ganz

²⁶ Vgl. Statistik Austria, Monatliche Durchschnittsmiete im Jahr 2021 betrug 8,3 Euro pro Quadratmeter, bei privaten Neuvermietungen 10,1 Euro, S. 1, <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220317Mieten2021.pdf>, [Zugegriffen am 25.12.2022]

Österreich anschaut, kann festgestellt werden, dass 52 % der Haushalte im privaten Sektor nicht leistbar wohnen (Statistik Austria, S. 79).

Der Begriff „leistbar“ ist schwer zu definieren. Menschen nehmen leistbar beziehungsweise das leistbare Wohnen anhand der eigenen Situation, der eigenen Lebensumstände wahr. Dies ist wiederum sehr stark vom Einkommen abhängig und davon, wie hoch der tatsächliche Anteil ist, den sie monatlich für die Wohnkosten ausgeben müssen.²⁷

5.5 Haushaltseinkommen vs. Wohnkosten

Laut EU-SILC benötigt die Hälfte der österreichischen Haushalte bis zu 15 % ihres Haushaltseinkommens fürs Wohnen, ein Viertel sogar 26 % oder mehr. Bei Mietern und Mieterinnen stieg der Wohnkostenanteil in den vergangenen Jahren tendenziell an. Beim Eigentum hingegen wurde er geringer. 2010 betrug der Anteil im Median 12 % und im Jahr 2021 nur noch 10 %. Bei Mietverhältnissen stieg er von 24 % auf 25 % im Median. Mieter und Mieterinnen in Privatwohnungen haben die höchste Wohnkostenbelastung. Sie geben 26 % ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus.²⁸

Der Großteil (44,1 %) der Mieter und Mieterinnen von privaten Wohnungen sind Personen, die jünger als 30 Jahre alt sind und allein wohnen. Es sind die jungen Bürger und Bürgerinnen, die von den hohen Wohnkosten im privaten Wohnsektor am meisten betroffen sind. 20- bis 24-Jährige zahlten 2019 durchschnittlich 10,9 Euro pro Quadratmeter Bruttomiete. Im Gegensatz dazu zahlte dieselbe Altersgruppe für gemeinnützige beziehungsweise kommunale Mietwohnungen nur 7,2 bis 7,8 Euro pro Quadratmeter. Personen im Alter zwischen 60 und 64 zahlten für private Mietwohnungen um fast 3,00 Euro pro Quadratmeter weniger als die 20- bis 24-Jährigen.²⁹

²⁷ Vgl. BAWO, https://bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/News/News_inter_national/Fokusthema_Leistbares_Wohnen_final.pdf, [Zugegriffen am 01.01.2023]

²⁸ Vgl. Statistik Austria, Wohnen 2021, S 63, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 02.01.2023]

²⁹ Vgl. gbv-aktuell, Aktuelle Mietentwicklung in Österreich, <https://gbv-aktuell.at/news/667-aktuelle-mietentwicklung-in-oesterreich>, [Zugegriffen am 05.01.2023]

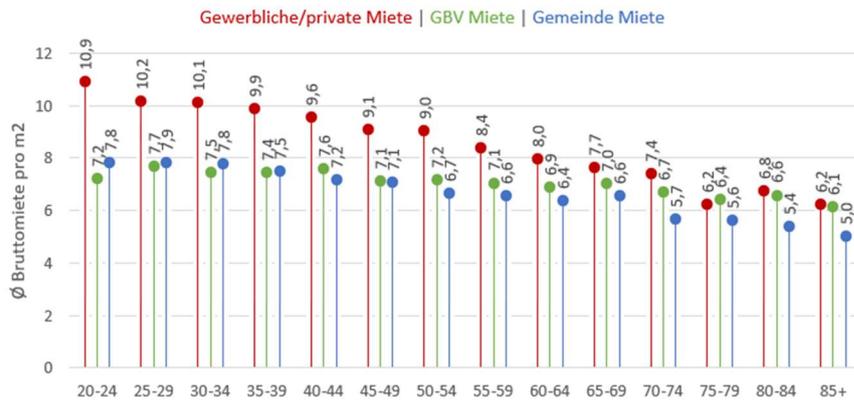


Abbildung 8 gbv-aktuell, Aktuelle Mietentwicklung in Österreich, <https://gbv-aktuell.at/news/667-aktuelle-mietentwicklung-in-oesterreich>, [Zugegriffen am 05.01.2023]

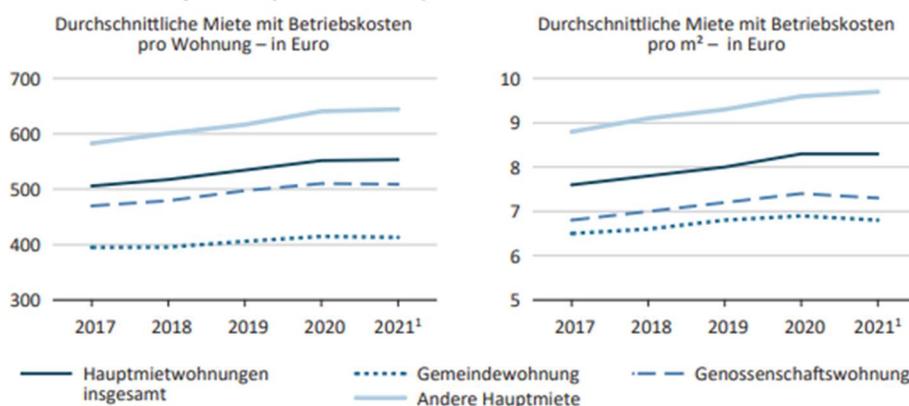
5.6 Preisveränderungen in den letzten 10 Jahren

2021 betrug die durchschnittliche Miete 553,40 Euro inkl. Betriebskosten. Bei privaten Mietwohnungen waren es 9,70 Euro (8,30 Euro genereller Durchschnitt) pro Quadratmeter. Im Gegensatz zu Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sind die Wohnkosten in privater Hauptmiete am höchsten. Der Median liegt hier bei 718,00 Euro pro Wohnung. „Das entspricht folgenden Quadratmeterkosten auf Haushaltsebene: 11,3 Euro (Median) betragen die Wohnkosten pro Quadratmeter in privaten Hauptmietwohnungen, 5,7 Euro in Eigentumswohnungen und 2,5 Euro sind bei in Eigentum bewohnten Häusern zu bezahlen.“³⁰

Der Anteil der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil über 40 % lag 2021 bei 8 %. Die durchschnittliche Miete mit Betriebskosten pro Wohnung im 3. Quartal 2022 betrug 588,30 Euro. Die Mieten im privaten Sektor stiegen in den letzten zehn Jahren um ca. 50 % an und zählen somit zum Preistreiber. Bei den Genossenschaftswohnungen waren es nur ca. 38 %. Betrachtet man die letzten zehn Jahre, ist ersichtlich, dass die Mietpreise jedes Jahr gestiegen sind.

Die Mietkosten inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter stiegen zwischen 2017 und 2021 um 10 %. Der durchschnittliche Anstieg bei Genossenschaftswohnungen lag bei 7 %.³¹

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2017 bis 2021)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.
1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung.

Abbildung 9 Statistik Austria, Wohnen 2021, S 52, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 15.11.2022]

³⁰ Statistik Austria, Wohnen 2021, S 13, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 15.11.2022]

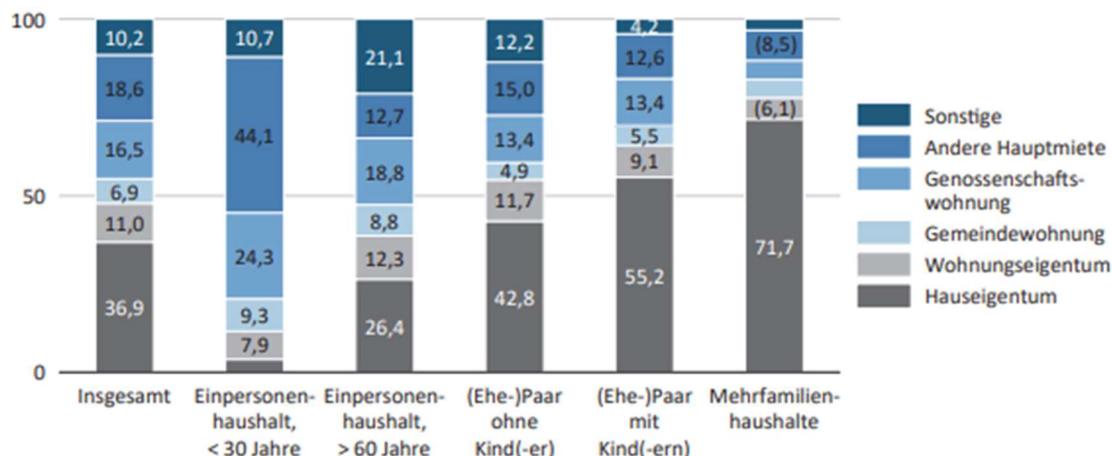
³¹ Vgl. Statistik Austria, Wohnen 2021, S 52, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 15.11.2022]

Die Höhe der Mietkosten ist von der Mietvertragsdauer und von der Befristung abhängig. Die höchste Miete zahlen diejenigen, die erst seit kurzem in einer Privatmietwohnung wohnen und einen befristeten Mietvertrag haben (durchschnittlich 10,90 Euro). Jene Haushalte, die unbefristete Mietverträge haben und lange in geförderten Wohnungen wohnen, zahlen ca. 7,50 Euro.³²

5.7 Haushalts- bzw. Familientyp (privates Mietverhältnis)

44,1 % der Mieter und Mieterinnen von privaten Wohnungen sind Einpersonenhaushalte beziehungsweise Personen, die jünger als 30 Jahre sind. Ein Unterschied ist bei Personen unter 60 Jahren (Einpersonenhaushalte) zu erkennen. Nur 12,7 % leben in einer privaten Mietwohnung. Der Anteil an (Ehe-)Paaren mit und ohne Kinder liegt im privaten Sektor zwischen 12,6 und 15 %. In privaten Wohnungen wohnen am seltensten Mehrfamilienhaushalte. Mehr als drei Viertel (71,7 %) wohnen in einer Eigentumswohnung oder einem Eigentumshaus.³³

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021. – Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

Abbildung 10 Statistik Austria, Wohnen 2021, S 56, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 02.01.2023]

³² Vgl. Statistik Austria, Wohnen 2021, S 56, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 02.01.2023]

³³ Vgl. Statistik Austria, Wohnen 2021, S 56, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, [Zugegriffen am 02.01.2023]

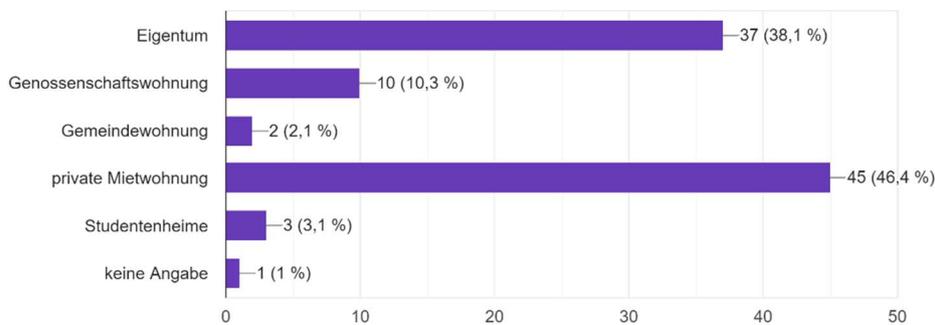
5.8 Ergebnisse Fragebogen (siehe Anhang)

Von den 98 Personen, die den Fragebogen ausgefüllt haben, haben 97 Personen die Frage nach der aktuellen Wohnform beantwortet. Als Antwortmöglichkeiten standen „Eigentum“, „Genossenschaftswohnung“, „private Mietwohnung“, „Studentenheim“ und „keine Angabe“ zu Verfügung.

45 Personen haben angegeben, in einer privaten Mietwohnung zu wohnen. Dies entspricht 46,4 % und macht im Gegensatz zu den anderen Wohnformen/Teilmärkten somit die Mehrheit aus.

In welcher Wohnform wohnen Sie?

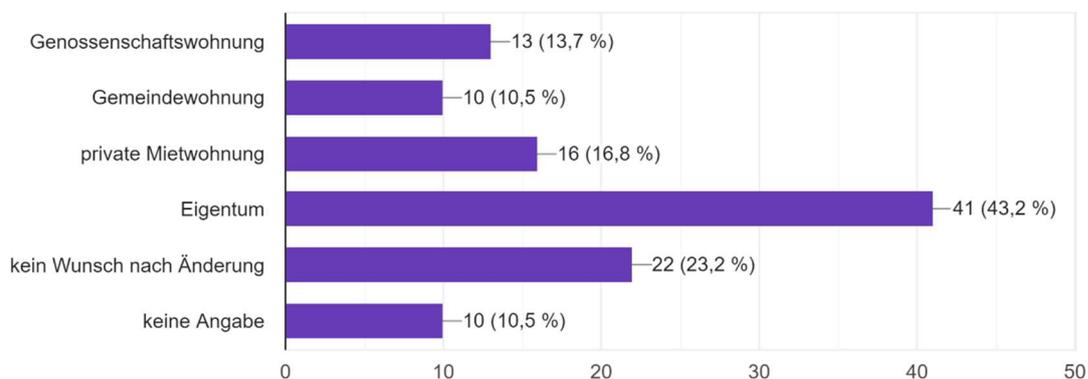
97 Antworten



Ca. 87 % der Befragten sind derzeit nicht auf Wohnungssuche. Bei der Frage „Welche Wohnform würden Sie präferieren?“ haben 16 von 95 Personen (16,8 %) die private Mietwohnung gewählt. Das Eigentum wird mit 43,2 % stark präferiert.

Welche Wohnform würden Sie präferieren?

95 Antworten



6 GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSMARKT

6.1 Begriffserklärungen

Der gemeinnützige Wohnungsmarkt wird auch als Non-profit-Wohnungsmarkt oder Genossenschaftswohnungsmarkt bezeichnet. Unter einer Genossenschaftswohnung wird eine Miet- oder Eigentumswohnung verstanden, welche von gemeinnützigen Bauträgern (Wohnbaugenossenschaft, gemeinnützige Bauvereinigung) errichtet wurde und fast stets durch öffentliche Staatsgelder unterstützt wird. In Österreich ist die Bezeichnung Genossenschaftswohnung gesetzlich gesehen jedoch nicht korrekt, da damit ausschließlich *„die von genossenschaftlich organisierten gemeinnützigen Bauträgern angebotene Wohnung“* gemeint ist. Aus diesem Grund dürfen Wohnungen eines in anderer Rechtsform auftretenden gemeinnützigen Bauträgers nicht als Genossenschaftswohnung bezeichnet werden. Die korrekte Benennung solcher Wohnungen lautet daher:³⁴

„Eine Genossenschaft ist eine Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV). Aber nicht jede Gemeinnützige Bauvereinigung ist auch eine Genossenschaft – sie kann auch als GesmbH oder Aktiengesellschaft organisiert sein. Trotzdem hat sich für alle Wohnungen von GBV der Begriff „Genossenschaftswohnung“ durchgesetzt.“³⁵

Bei Wohnbaugenossenschaften handelt es sich um private Eigentümer und Eigentümerinnen beziehungsweise um eine gemeinnützige Bauvereinigung, deren zentrale Zielsetzung es ist, bezahlbare und günstige Wohnungen für die breite Bevölkerungsschicht zu bauen und anzubieten. Das Ziel, ihren Mitgliedern leistbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ist gesetzlich festgelegt. Die Gemeinnützigen

³⁴ Vgl. Lehrveranstaltung UE Projektstudium 1 (229.041), Dr. Harald Stöger, Einheit 1, 16.03.2022
[Zugegriffen am 09.12.2022]

³⁵ Arbeiterkammer Wien: Genossenschaftswohnungen: Reduzierte Mieten, gemeinnützige Bauträger.
URL:
<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html>
[Zugegriffen am 13.02.2023]

zahlen weniger Steuern an den Staat und erhalten zudem staatliche Förderungen. Allerdings müssen sie dafür relativ günstige Wohnungen anbieten.^{36 37}

Bei gemeinnützigen Bauvereinen wird der Gewinn nicht in den Vordergrund gestellt, sie legen nämlich ihren Fokus auf die Errichtung leistbarer Wohnungen, die zeitlich unbegrenzt nutzbar sind. Die Gemeinnützigen lassen sich von den genossenschaftlichen Solidarprinzipien leiten.³⁸

Zu diesen zählen die Selbstverwaltung, Selbsthilfe, Selbstverantwortung sowie die Prinzipien der Förderung und Identität. Letzteres besagt, dass die Mitglieder einer Genossenschaft simultan Eigentümer und Eigentümerinnen und Geschäftspartner und Geschäftspartnerinnen sind. Das Förderungsprinzip ist das wesentliche Merkmal des gemeinnützigen Bauträgers. Hier geht es darum, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Förderung der Mitglieder in den Mittelpunkt setzen. Die Selbstverwaltung handelt von der Ordnung der inneren Verhältnisse eines gemeinnützigen Bauträgers, die von den Mitgliedern selbst bestimmt wird. Zudem sind die Mitglieder für die Erhaltung einer Genossenschaft selbst verantwortlich und haften dementsprechend mit ihren Einzahlungen (Selbstverantwortung). Abschließend besagt das Prinzip der Selbsthilfe, dass sich Personen, die ähnliche ökonomische Interessen aufweisen, zusammenschließen, um so einen geschäftlichen Betrieb zu errichten.^{39 40}

³⁶ Vgl. Lehrveranstaltung UE Projektstudium 1 (229.041), Dr. Harald Stöger, Einheit 1, 16.03.2022 [Zugegriffen am 09.12.2022]

³⁷ Vgl. Jan Kuhnert, Olof Leps: Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich. In: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Springer Fachmedien, Wiesbaden 2017, S. 179–186

³⁸ Vgl. Autor unbekannt: Was ist eine Wohnungsgenossenschaft?. kein Publikationsdatum angegeben. URL: <https://wohnungsbaugenossenschaften-berlin.info/wohnungsbaugenossenschaft/> [Zugegriffen am 09.12.2022]

³⁹ Vgl. Autor unbekannt: Grundzüge der Genossenschaft. kein Publikationsdatum angegeben. URL: [https://www.genossenschaftsverband.at/die-genossenschaft/grundzuege#:~:text=F%C3%B6rderprinzip%3A%20Die%20Mitgliederf%C3%B6rderung%20ist%20das,aus%20dem%20Mitgliederkreis%20\(Selbstverwaltung\).](https://www.genossenschaftsverband.at/die-genossenschaft/grundzuege#:~:text=F%C3%B6rderprinzip%3A%20Die%20Mitgliederf%C3%B6rderung%20ist%20das,aus%20dem%20Mitgliederkreis%20(Selbstverwaltung).) [Zugegriffen am 09.12.2022]

⁴⁰ Vgl. Autor unbekannt: Gemeinsam unternehmerisch tätig: das Grundprinzip der Genossenschaften. März 2021. URL: <https://www.jugend-und-finanzen.de/Sekundarstufe->

6.2 Wurzeln und historische Entwicklung der Genossenschaften

Ausgehend von den Entwicklungen in Deutschland gab es auch in Österreich bereits 1848 erste Bestrebungen, um sogenannte Bauvereine zu gründen. Die erste Gründungswelle der gemeinnützigen Bauträger begann bereits 1908 und dauerte bis 1912, als eine weitere gesetzliche Grundlage festgelegt wurde, nämlich das Wohnungsfürsorgegesetz.⁴¹ Es fanden in den darauffolgenden Dekaden weitere Gründungswellen statt. Die Letzte wurde durch den Nachholbedarf im Wohnbau nach dem Zweiten Weltkrieg eingeleitet. Dies kann auch auf das goldene Zeitalter des Wohlfahrtsstaates zurückgeführt werden (englische Bezeichnung: golden age of welfare). Darunter versteht man den Siegeszug der sozialstaatlichen Entwicklung in den 1960er bis 1980er Jahren in Österreich. Sozialpolitische Regelungen gewannen immer mehr und mehr an Bedeutung und damit auch die Wohnungspolitik und die Frage des leistbaren Wohnens. Darum ist in den 50er bis 80er Jahren dieser Teilmarkt sehr stark angestiegen. Die damalige Zielgruppe der gemeinnützigen Bauträger setzte sich vor allem aus Arbeiterinnen und Arbeitern sowie angestellten Personen zusammen. Gegenwärtig bekommen vor allem Mitglieder aus den mittleren Einkommenschichten eine Wohnung gemeinnütziger Bauträger.⁴²

Die heutigen österreichischen gemeinnützigen Bauvereine unterliegen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowie der landesgesetzlichen Wohnbauförderungsbestimmungen. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (abgekürzt: WGG) hat seine Wurzeln in den gesetzlichen Normen, welche in Deutschland bestimmt wurden. Entgegen der dortigen Entscheidung, die Wohnungsgemeinnützigkeit nach 1989 aufzulassen, besteht das

[2/Unterrichtsmaterial/Gemeinsam-unternehmerisch-taetig-das-Grundprinzip-der-Genossenschaften/download](#) [Zugegriffen am 09.12.2022]

⁴¹Vgl. OEWG. URL - <https://www.oewg.at/oewg-wohnbau/gemeinnuetzigkeit#:~:text=Die%20historischen%20Wurzeln%20der%20gemeinn%C3%BCtzigen,der%20Revolution%201848%20deutlich%20vernehmbar> [Zugegriffen am 13.02.2023]

⁴² Vgl. Walter Fuchs, Alexander Mickel: Wie alles begann: Die Wurzel der modernen gemeinnützigen Wohnungspolitik. In: Klaus Lugger, Michael Holoubek (Hrsg.): Die Österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell. Manz, Wien 2008. S. 155–165

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Österreich fort und wird regelmäßig entsprechend den Anforderungen der Zeit erneuert.⁴³

6.3 Österreichische gemeinnützige Bauträger

Es gibt derzeit insgesamt 185 gemeinnützige Bauträger in ganz Österreich. Davon sind 27 in Oberösterreich vertreten. Oberösterreich teilt sich mit der Steiermark den zweiten Platz mit den meisten gemeinnützigen Bauvereinigungen, knapp hinter Niederösterreich (30 gemeinnützige Bauträger). Zu den größten Anbietern gehören unter anderem die GWG (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH) mit fast 20.000 Wohnungen in der oberösterreichischen Landeshauptstadt. Ein weiterer bekannter gemeinnütziger Bauträger ist die LAWOG (Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich), welcher sogar mehr als 20.000 Wohnungen in Oberösterreich verwaltet. Wie man erkennen kann, weisen sich bei den Bauträgern Unterschiede auf. Manche Bauträger haben einen größeren Marktanteil als andere. Einige gemeinnützige Bauträger haben eine längere Wartezeit, bei anderen hingegen wartet man kürzer. Zudem sind einige Wohnbaugenossenschaften in Städten verankert, so wie beispielsweise die GWG Linz und die GWG Steyr. Weitere bekannte oberösterreichische gemeinnützige Bauträger sind:⁴⁴

- DONAULÄNDISCHE (Gemeinnützige Donauländische Wohnungsgenossenschaft)
- GEWOG (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft)
- NEUE HEIMAT (Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft)
- OÖWohnbau (Gemeinnützige Gesellschaft für den Wohnungsbau)
- STADT STEYR (Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Steyr)⁴⁵

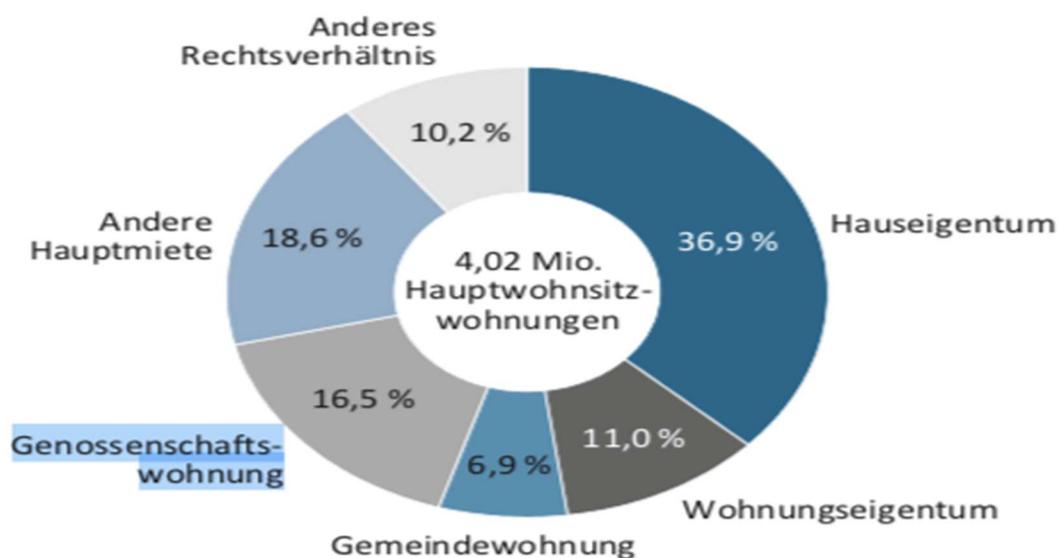
⁴³ Stadt Wien. Wesentliche Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), Novelle 2019. URL: <https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/nov19wgg.html> [Zugegriffen am 13.02.2023]

⁴⁴ Vgl. Autor unbekannt: Genossenschaften in Österreich. kein Publikationsdatum angegeben. URL: <https://rekord-institut.at/genossenschaften-in-oesterreich/> [Zugegriffen am 09.12.2022]

⁴⁵ Vgl. Autor unbekannt: Genossenschaften in Österreich. kein Publikationsdatum angegeben. URL: <https://rekord-institut.at/genossenschaften-in-oesterreich/> [Zugegriffen am 09.12.2022]

6.4 Daten zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt mit Fokus auf Oberösterreich

In Österreich gibt es nicht nur einen homogenen Wohnungsmarkt, sondern es gibt unterschiedliche Teilmärkte: den privaten Wohnungsmarkt, den kommunalen Wohnungsmarkt, den Mietwohnungsmarkt und den gemeinnützigen Wohnungsmarkt. Das Mietsegment wiederum setzt sich ebenfalls aus verschiedenen Hauptmietwohnungen zusammen. Wie man aus der unteren Grafik (Abbildung 11) erkennen kann, ergab der Mikrozensus im Jahre 2021, dass in Österreich durchschnittlich gerundet 17% der Hauptwohnsitzwohnungen als Wohnungen, welche von gemeinnützigen Bauträgern verwaltet werden, bewohnt werden.⁴⁶



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021.

Abbildung 11: Mietsegmente (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 28, zugegriffen am 09.12.2022)

Zudem hat der Mikrozensus aus dem Jahre 2020 ergeben, dass die Anteile in Oberösterreich an gemeinnützigen Wohnungen am Hauptmietsegment besonders hoch sind. Sie machen ca. zwei Drittel der Mietwohnungen aus. Im Vorjahr gab es österreichweit insgesamt circa 1.7 Millionen Hauptmietwohnungen, welche als

⁴⁶ Vgl. Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 28 [Zugegriffen am 09.12.2022]

Hauptwohnsitz gemeldet waren. Darunter entfielen 39,3% auf gemeinnützige Wohnungen.⁴⁷

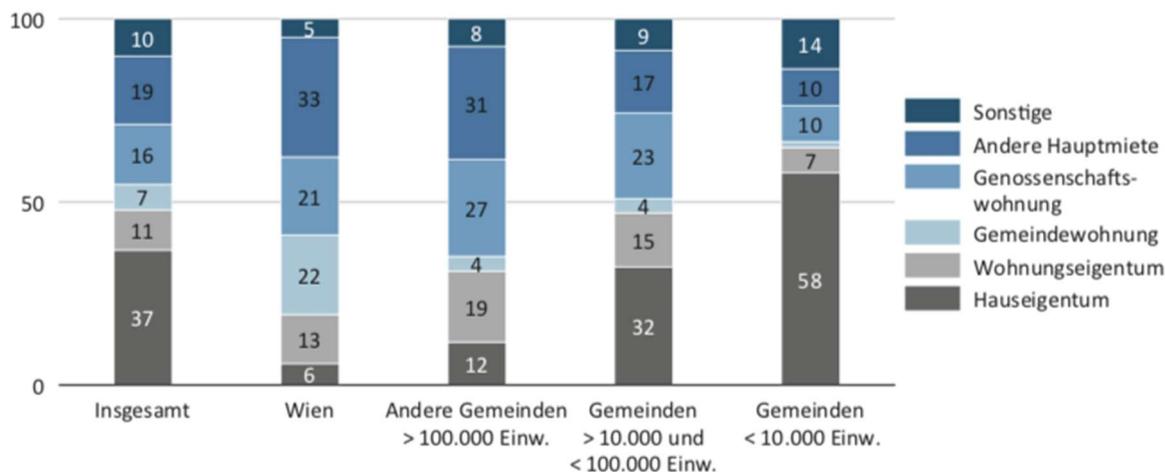
Der Anteil an Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinen unterscheidet sich je nach Bundesland. Neben den Bundesländern Wien (21%) und Kärnten (19%) hat auch Oberösterreich (20%) einen durchaus hohen Anteil an Wohnungen, welche von gemeinnützigen Baugenossenschaften angeboten werden. In der oberösterreichischen Landeshauptstadt Linz leben vor allem im Stadtteil Spallerhof sowie im Bezirk Kleinmünchen – Auwiesen zahlreiche Menschen, die gemeinnützige Wohnungen bewohnen. Das liegt daran, dass diese Orte auch als Arbeiterviertel gelten.⁴⁸

Es lassen sich zudem Unterschiede in der Dominanz der einzelnen Wohnformen je nach Gemeinde erkennen. So hat der Mikrozensus von 2021 (Abbildung 12) ergeben, dass in kleineren Gemeinden das Hauptmietsegment vom Eigentum übertroffen wird. Hingegen herrschen in größeren Gemeinden sowie in Städten eher Mietwohnungen, wie zum Beispiel Genossenschaftswohnungen, vor. Besonders in größeren Städten mit über 100.000 Einwohnern und Einwohnerinnen (Linz, Salzburg, etc.) werden hauptsächlich Mietwohnungen bewohnt.⁴⁹

⁴⁷ Vgl. Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 28f [Zugegriffen am 09.12.2022]

⁴⁸ Vgl. Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 29 [Zugegriffen am 09.12.2022]

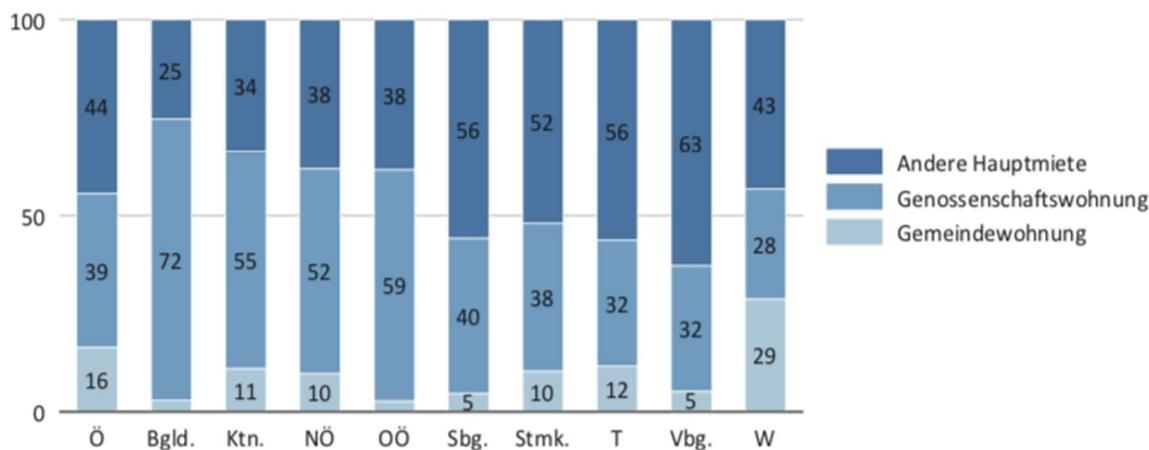
⁴⁹ Vgl. Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 29 [Zugegriffen am 09.12.2022]



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021.

Abbildung 12: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse in Prozent (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 28f, zugegriffen am 09.12.2022)

Aus der unteren Grafik (Abbildung 13) kann man entnehmen, dass in Oberösterreich die Anteile der gemeinnützigen Wohnungen am Hauptmietsegment äußerst hoch sind und mit 59% den Großteil der Mietwohnungen ausmachen.⁵⁰



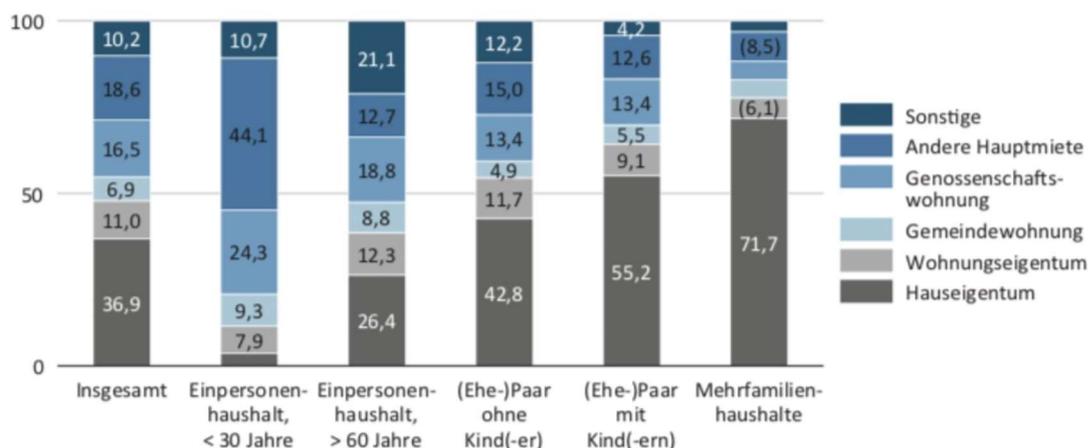
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021. – Gemeindeförderung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland.

Abbildung 13: Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland in Prozent (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 28f, zugegriffen am 09.12.2022)

Unterschiede lassen sich auch nach der Lebensphase der Befragten erkennen. Wichtig ist es zwischen Einpersonenhaushalten und Mehrpersonenhaushalten zu unterscheiden und in welchem Alter sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Befragung befinden. Die meisten, die eine gemeinnützige Wohnung beziehen, leben

⁵⁰ Vgl. Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 30f [Zugegriffen am 15.12.2022]

allein und sind unter 30 Jahre alt. Die wenigsten gemeinnützigen Wohnungen werden von Mehrfamilienhaushalten bewohnt. Hohe Genossenschaftsquoten (15%) lassen sich auch bei Paaren ohne Kinder finden.⁵¹



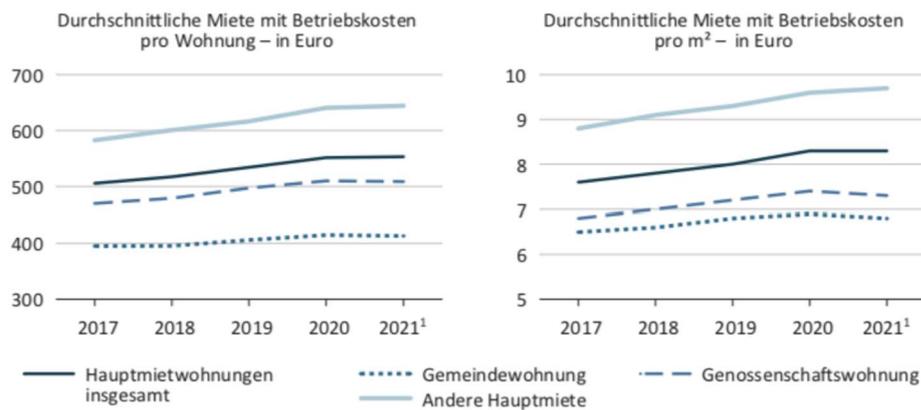
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021. – Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

Abbildung 14: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Prozent (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 30f, zugegriffen am 15.12.2022)

Auch die durchschnittlichen Wohnkosten von Hauptmietwohnungen sind zwischen 2017 und 2021 gestiegen. Wie man aus der unteren Abbildung (Abbildung 15) herauslesen kann, betrug die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro Wohnung ca. 470€ für Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinen. Vier Jahre später – 2021 – stieg sie auf rund 510€. Im Durchschnitt haben sich die Mietpreise inklusive Betriebskosten für alle Hauptmietwohnungen (Gemeinde-, Genossenschaftswohnungen und andere Hauptmieten) pro Quadratmeter um 9% erhöht.⁵²

⁵¹ Vgl. Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 30f [Zugegriffen am 15.12.2022]

⁵² Vgl. Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 52 [Zugegriffen am 15.12.2022]



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. – Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.
1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung.

Abbildung 15: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnungen und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2017 bis 2021) (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 47f, zugegriffen am 15.12.2022)

Die Wohnzufriedenheit wurde mittels dem Mikrozensus 2021 ebenfalls ermittelt. Aus der unteren Grafik (Abbildung 16) kann man erhebliche Unterschiede zwischen Personen mit Wohneigentum und Personen, die in Mietwohnungen leben, entnehmen. Bei Letzteren liegt der Mittelwert der Zufriedenheit der Wohnsituation (7.9) unter dem Mittelwert der gesamten Bevölkerung (8.4). Wohingegen der Mittelwert der Wohnzufriedenheit bei Personen mit Wohnungs- oder Hauseigentum sich über dem Mittelwert der Gesamtbevölkerung befindet.⁵³

Merkmal	Anzahl in 1.000	Wohnzufriedenheit Mittelwert
Insgesamt	6.716	8,4
Rechtsverhältnis		
Hauseigentum	2.903	8,9
Wohnungseigentum	699	8,6
Gemeindewohnung	540	7,4
Genossenschaftswohnung	937	7,9
Andere Hauptmiete	1.116	7,6
Sonstige	521	8,6
Gebäudeart		
Freistehendes Einfamilienhaus	3.019	8,9
Reihenhaus	480	8,6
Weniger als 10 Wohnungen	1.211	8,0
10 und mehr Wohnungen	1.974	7,7
Sonstige Gebäude	32	8,4

Q: EU-SILC 2021; Nur Personen 16 Jahre und älter

Abbildung 16: Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis und Gebäudeart (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 47f, zugegriffen am 15.12.2022)

⁵³ Vgl. Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 47f [Zugegriffen am 15.12.2022]

6.5 Voraussetzungen gemeinnütziger Wohnungen

Um eine gemeinnützige Wohnung beziehen zu dürfen, muss man zuerst ein Mitglied des Bauvereins werden und dafür gibt es gewisse Voraussetzungen, die man erfüllen muss. Die Kriterien unterscheiden sich je nach Bundesland, aber in allen muss man über eine der folgenden Staatsbürgerschaften verfügen: die österreichische Staatsbürgerschaft, die EU-Bürgerschaft oder die EWR-Bürgerschaft. Die Abkürzung EWR steht für den Europäischen Wirtschaftsraum, dem nicht nur alle EU-Länder angehören, sondern auch Island, Norwegen sowie Lichtenstein. Es besteht außerdem die Möglichkeit als Nicht-EU-Bürger und Nicht-EU-Bürgerin eine Genossenschaftswohnung zu beziehen, jedoch braucht man eine Aufenthaltsgenehmigung oder man besitzt den Status als Flüchtling nach der Genfer Konvention. Das Genfer Abkommen gilt international als wichtigstes Dokument hinsichtlich des Flüchtlingsschutzes und deklariert, wer den Status als Flüchtling erhält.

54 55

Des Weiteren besagt die Genossenschaftssatzung, dass man volljährig sein muss, um eine geförderte Wohnung mieten zu können. Jedoch kann man bereits mit 17 Jahren eine Anmeldung bei der jeweiligen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft beantragen. Die Majorität der Menschen, die eine Wohnung von gemeinnützigen Bauträgern bezieht, hat ein geringes oder mittleres Einkommen. Aus diesem Grund ist die Einkommensgrenze eine weitere wichtige Bedingung. Hier gilt, dass die Summe der Nettoeinkommen aller miteinziehenden Personen zwischen einer gewissen Mindestgrenze und Höchstgrenze liegen muss. Darüber hinaus darf eine Wohnung, die von gemeinnützigen Bauträgern angeboten wird, nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden und muss als Hauptwohnsitz bezogen werden. Es sollte zudem ein dringlicher

⁵⁴ Vgl. Autor unbekannt: „Genossenschaftswohnungen“. 18.07.2022. URL: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/Seite.210250.html#ErforderlicheUnterlagen [Zugegriffen am 09.12.2022]

⁵⁵ Vgl. Autor unbekannt: EU-, EWR-, EFTA- und Schengenländer. Kein Publikationsdatum angegeben. URL: <https://www.netherlandsworldwide.nl/eu-eea-efta-schengen-countries/de> [Zugegriffen am 09.12.2022]

Wohnbedarf vorliegen, wie zum Beispiel eine Trennung vom Partner beziehungsweise Partnerin oder Arbeitslosigkeit.^{56 57}

Einer der wesentlich notwendigen Unterlagen und Dokumente, welches man für die Anmeldung benötigt, ist der Staatsbürgerschaftsnachweis. Wenn man sich als Flüchtling in Österreich aufhält, ist der Flüchtlingsnachweis erforderlich. Aber auch die Geburtsurkunde, der Pass, der aktuelle Einkommensnachweis und die Sozialversicherungskarte muss man bei der Anmeldung vorlegen können. Falls man verheiratet ist, wird auch die Heiratsurkunde benötigt. Die Anmeldung kann Zeit in Anspruch nehmen, deshalb muss man mit längeren Wartezeiten rechnen.⁵⁸

6.6 Ergebnisse des Fragebogens mit Fokus auf Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern (siehe Anhang)

Von insgesamt 98 Teilnehmerinnen und Teilnehmern bewohnen nur 10 eine Genossenschaftswohnung und die meisten leben in Linz. Die restlichen drei wohnen in Eferding, Leonding und Amstetten (Niederösterreich). Die Hälfte sind Studierende und die andere Hälfte teilt sich auf in wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und in Allgemeinbedienstete. Insgesamt haben acht angegeben, dass die zu ihnen Verfügung stehende Wohnfläche 51 bis 100 m² beträgt. Der Rest wohnt in einer Wohnung, welche kleiner als 50 m² ist. Zudem leben fünf allein in einer Wohnung von gemeinnützigen Bauvereinen, wohingegen der Haushalt der anderen Hälfte entweder aus zwei oder drei Personen besteht. Die monatlichen Wohnkosten (Miete inklusive Betriebskosten) variieren von Person zu Person. Die durchschnittliche Miete beträgt gerundet 600€. Die Hälfte empfindet ihre Wohnkosten als wenig belastend, der Rest gab an, dass ihn die jetzigen Wohnkosten belasten. Zudem ergab die Umfrage,

⁵⁶ Vgl. Autor unbekannt: „Genossenschaftswohnungen“. 18.07.2022. URL: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/Seite.210250.html#ErforderlicheUnterlagen [Zugegriffen am 09.12.2022]

⁵⁷ Vgl. Lehrveranstaltung UE Projektstudium 1 (229.041), Dr. Harald Stöger, Einheit 1, 16.03.2022 [Zugegriffen am 09.12.2022]

⁵⁸ Vgl. Autor unbekannt: „Genossenschaftswohnungen“. 18.07.2022. URL: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/Seite.210250.html#ErforderlicheUnterlagen [Zugegriffen am 09.12.2022]

dass die Majorität der Befragten die Wohnform Eigentum oder private Mietwohnung bevorzugt.

Ein weiterer wichtiger Abschnitt unseres Fragebogens befasst sich mit der Zufriedenheit der Wohnsituation sowie mit dem Wohnumfeld, wobei letzteres die Nachbarn und Nachbarinnen, den Lärm, die Infrastruktur etc. inkludiert. Insgesamt sind acht Teilnehmer und Teilnehmerinnen sowohl mit ihrer Wohnsituation als auch mit ihrem Wohnumfeld zufrieden.

7 WOHNBAUFÖRDERUNG

7.1 Allgemeines

Grundsätzlich meint man mit dem Begriff Wohnbauförderung die Anzahl der staatlichen Maßnahmen, die dazu dienen das Wohnen leistbar zu machen. Dabei wird auch auf gewisse Standards geachtet, wie, dass die Wohnungen einer gewissen Qualität entsprechen und bedarfsgerecht sind. Die Wohnbauförderung ist ein zentraler Aspekt eines Sozialstaates, wie eben auch in Österreich. Jedes Bundesland fokussiert sich auf und bietet verschiedene Maßnahmen an.⁵⁹

Diese Maßnahmen beziehungsweise Förderungen treten in unterschiedlichen Formen auf: von Landesdarlehen bei beispielsweise dem Ersterwerb einer Wohnung; einmaligen Zuschüssen, die von den Beziehern und Bezieherinnen nicht zurückbezahlt werden müssen; Zins- oder Annuitätenzuschüssen zur monatlichen Rückzahlung des Kredits; der Übernahme von Bürgschaften seitens des Staates, damit die Bank einen Kredit eher bewilligt; bis hin zu Förderungen des Neubaus eines Eigenheims oder Sanierungen und Umbauten.⁶⁰

Rechtlich ist die Wohnbauförderung und die damit verbundenen Begrifflichkeiten im jeweiligen Landesgesetz definiert und verankert. In Oberösterreich sind diese im Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 beschlossen worden. Darunter fallen auch die Voraussetzungen, die eine Person erfüllen muss, damit sie als eine förderbare Person

Personen im Haushalt	Obergrenze pro Jahr
1 Person	39.000 Euro
2 Personen	65.000 Euro
Je weitere Person ohne Einkommen	zusätzlich 6.000 Euro
Alimentationsverpflichtungen pro Kind	zusätzlich 6.000 Euro
Alimentationsverpflichtungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung	zusätzlich 7.000 Euro
Je weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung	zusätzlich 7.000 Euro

Abbildung 17 Einkommensgrenzen (Draxl, Harald (2022). Wohnbauförderung: Kriterien, Rückzahlung, Berechnung & Co. URL - <https://www.infina.at/ratgeber/wohnbauforderung/#c8062> (Zuletzt Zugriff am 10.12.2022))

⁵⁹ Vgl. Draxl, Harald (2022). Wohnbauförderung: Kriterien, Rückzahlung, Berechnung & Co. URL - <https://www.infina.at/ratgeber/wohnbauforderung/#c8062> (Zuletzt Zugriff am 10.12.2022)

⁶⁰ Vgl. Draxl, Harald (2022). Wohnbauförderung: Kriterien, Rückzahlung, Berechnung & Co. URL - <https://www.infina.at/ratgeber/wohnbauforderung/#c8062> (Zuletzt Zugriff am 10.12.2022)

gelten kann. Darunter fällt beispielsweise folgendes: man muss entweder Staatsbürger oder Staatsbürgerin Österreichs, Staatsangehöriger oder Staatsangehörige eines EWR-Staates oder Unionsbürger oder Unionsbürgerin sein, wobei man beim Letzteren ohne Unterbrechung länger als fünf Jahre in Österreich den Hauptwohnsitz haben muss⁶¹; die Volljährigkeit wird vorausgesetzt; die festgeschriebene Einkommensgrenze darf nicht überschritten werden (siehe Abbildung 17); des Weiteren wurde seit neustem der Nachweis von Deutschkenntnissen als eine weitere Voraussetzung beschlossen.⁶² Diese Beispiele zeigen, dass der Bezug der Wohnbauförderung sehr streng geregelt ist.

7.2 Erfolge der Wohnbauförderung in Oberösterreich

„Wohnraum schaffen, Wohnraum sanieren, Wohnraum leistbar machen.“⁶³ Mit diesen Worten beschreibt das Land Oberösterreich und dessen Landeshauptmann die zentralen Aufgaben und Ziele des Landes im Bereich des Wohnens. Dabei spielen die Themen Kosten und steigende Preise eine zentrale Rolle. Vor allem wird laut eigenen Angaben darauf geachtet, dass die Oberösterreicher und Oberösterreicherinnen diese Kosten nicht zu spüren bekommen sollen, denn es sei die Aufgabe des Landes diese zu bewältigen.⁶⁴ Im Verlauf dieses Abschnittes werden die erreichten Ziele und Maßnahmen des Landes zur Bewältigung jener Probleme aufgezeigt.

7.2.1 Leistbarkeit

Die Leistbarkeit der Miete ist ein zentrales Ziel der Wohnbauförderungspolitik. Laut Statistik Austria betrug die durchschnittliche Nettomiete in Oberösterreich im Jahre 2020 ca. 5,77 Euro pro Quadratmeter (siehe Abbildung 18). Vergleichsweise betrug der Wert mehr als zehn Jahre zuvor im Jahr 2009 noch 6,20 Euro pro Quadratmeter.

⁶¹ Vgl. OÖWohnbau. Förderung. URL - <https://ooewohnbau.at/wohnbau/projektmanagement/foerderung> (Zuletzt Zugriff am 10.12.2022)

⁶² Vgl. Land Oberösterreich. Begriffe zum Thema Wohnen. URL - <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/13673.htm> (Zuletzt Zugriff am 10.12.2022)

⁶³ Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 4

⁶⁴ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 4f.

Im Vergleich zu anderen Bundesländern wie Wien, wo die durchschnittliche Nettomiete gestiegen ist, zeigt Oberösterreich einen sinkenden Wert auf.⁶⁵

Weiters hat das Land Oberösterreich die Einkommensgrenzen angehoben. Das Ziel dieser Änderung war eine Erweiterung des Bezieherkreises, um somit vor allem Alleinerziehenden und Familien eine Erleichterung zu verschaffen.⁶⁶

ÖSTERREICH	6,20
Vorarlberg	7,72
Salzburg	7,67
Tirol	7,34
Wien	6,34
Steiermark	5,93
Oberösterreich	5,77
Niederösterreich	5,48
Kärnten	4,81
Burgenland	4,96

Abbildung 18 Durchschnittliche Nettomieten in 2020 (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 6)

Als Covid-19 eine weltweite Pandemie wurde und in Österreich eine ungewohnte Situation auslöste, gab es auch Auswirkungen auf die Wohnbauförderung, wobei die Länder unterschiedlich reagiert haben. Laut dem Land Oberösterreich, hat die oberösterreichische Regierung sofort reagiert und als eines der wenigen Bundesländer auch im Bereich der Wohnbauförderung Förderungen beschlossen und Unterstützung angeboten. Darunter fällt die „Covid-19-Wohnkostenhilfe“, die im Falle von Einkommensausfällen vorübergehend die Wohnkosten abgedeckt hat. Des Weiteren wurden nicht nur Mieter und Mieterinnen, sondern auch Eigentümer und Eigentümerinnen, sowie Selbst- und Unselbstständige durch die „Wohnsicherung für Leistungsträger“ unterstützt. Dadurch wurde gesichert, dass man seine Wohnsituation nicht verliert unter der Voraussetzung, dass das durchschnittliche Nettoeinkommen in den letzten drei Jahren durch Covid-19 um mindestens 30 % verringert wurde. Durch die im Jahr 2021 beschlossene Novelle des Oö. Wohnbaugesetzes 1993 wurde auch

⁶⁵ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 6

⁶⁶ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 6

die Einkommensberechnung auf die gegebene Situation angepasst. Zusätzlich wurden auch Förderungen im Bereich der Neubauten und Sanierungen beschlossen, da diese auch durch die Schließungen von Baustellen nicht vollendet wurden.⁶⁷

Auch im Bereich der Wohnbeihilfe gab es weitere Anpassungen. Wohnbeihilfen und weitere bezogene Förderungen werden nicht in die Berechnung des Durchschnittseinkommens mitberücksichtigt, sowie auch die Miteinberechnung von zusätzlichen Einkünften von Personen, die die Familienbeihilfe beziehen. Zusätzlich wurden Menschen mit Beeinträchtigungen auch berücksichtigt, denn nun können auch andere Träger außer die natürlichen Personen Wohnungen für jene mit Beeinträchtigungen anmieten und zusätzlich wurde eine erhöhte Wohnbauförderung für Familien mit Kindern, die beeinträchtigt sind, angeboten.⁶⁸

Im Juli 2021 gab es eine weitere Novelle im Bereich der Neubauförderung, die eine Verknüpfung der Darlehenshöhe mit der Wohnfläche und eine Erhöhung der Baukostenobergrenzen erließ. Mit dieser Novelle wollte man vor allem gegen die Zersiedelung vorgehen.⁶⁹

7.2.2 Bedarfsdeckung

Wohnungsbedarf ist der nächste große Punkt in der Wohnbauförderungspolitik. Die Bevölkerung wächst, die Migration steigt und somit auch der Bedarf an Wohnungen. Laut dem Land Oberösterreich werden laufend mehr Wohnungen gebaut als benötigt. Den offiziellen Zahlen der Statistik Austria zufolge werden in Oberösterreich seit 2014 laufend mehr als 10.000 Wohnungen erbaut und fertiggestellt, was zu einem jährlichen Durchschnitt von 11.000 Wohnungen führt (siehe Abbildung 19). Im Vergleich dazu gibt es in Oberösterreich einen jährlichen Wohnungsbedarf von etwa 8.400 Wohnungen. Dadurch ist der Bedarf nach Wohnungen mehr als nur ausreichend gedeckt.⁷⁰

⁶⁷ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 7

⁶⁸ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 7f.

⁶⁹ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 8

⁷⁰ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 10f.

	oÖ	NÖ	ST	W*	T	S	K	V	B	Ö
2012	9.782	8.566	8.116	4.812	6.233	3.614	3.620	2.623	1.942	49.308
2013	9.058	8.751	9.312	6.402	5.974	4.002	3.082	2.579	2.144	51.304
2014	10.114	9.607	8.489	7.591	5.846	3.954	3.302	2.753	2.026	53.682
2015	10.253	10.899	9.102	10.153	6.353	4.119	3.080	2.805	2.155	58.919
2016	11.251	11.738	9.899	8.615	6.705	3.911	3.045	3.012	2.100	60.276
2017	12.149	10.826	8.973	9.685	6.976	4.327	2.753	3.384	2.433	61.506
2018	12.554	12.357	10.033	13.579	7.390	3.912	3.722	3.613	2.054	69.214
2019	13.986	15.108	11.325	15.264	6.959	4.759	3.412	4.625	2.261	77.699
2020	12.684	11.386	9.759	14.017	6.957	4.410	3.084	3.498	2.282	68.077
Summe:	101.831	99.238	85.008	90.118	59.393	37.008	29.100	28.892	19.397	549.985
Ø	11.315	11.026	9.445	10.013	6.599	4.112	3.233	3.210	2.155	61.109

Abbildung 19 Fertiggestellte Wohnungen je Bundesland (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 11)

7.2.3 Beschäftigungseffekte

Das Fördern von Wohnbau führt konsequenterweise auch zu einer Förderung der Konjunktur und Arbeitsplätze. Auch in Oberösterreich ist dies der Fall. Jede 1 Million Euro des Darlehensvolumen sichert 60 Arbeitsplätze. In Oberösterreich beträgt das jährliche durchschnittliche Darlehensvolumen rund 313,7 Millionen Euro. Dadurch wurden in den letzten 10 Jahren fast 19.000 Arbeitsplätze gesichert und geschaffen.⁷¹ Auch die jährliche Sanierung bereits bestehender Wohnungen in einer Höhe von über 156 Millionen Euro pro Jahr führte zu etwa 6.200 gesicherten Arbeitsplätzen, was zu 40 Arbeitsplätzen pro 1 Million Euro Darlehensvolumen führt.⁷²

7.2.4 Energieeinsparung

Auch in der Wohnbauförderung spielt das Thema Umwelt und Nachhaltigkeit eine bedeutende Rolle. Um den Neubau sowie die Sanierungen fördern zu können, müssen

⁷¹ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 14

⁷² Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 15

erst bestimmte Faktoren erfüllt werden, wie das Erreichen von bestimmten Energiezahlen. Darunter fallen der Heizwärmebedarf und der Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor, auch genannt fGEE. Ersteres ist relevant für die Beschreibung des Nutzenergiebedarfs, der für die Raumwärme erforderlich ist. Letzteres ist ein Maß, das gerne zum Vergleich unter den Bundesländern hergenommen wird, denn es beschreibt den Endenergiebedarf eines ganzen Gebäudes gesamthaft. Zusätzlich müssen weitere Kriterien erfüllt werden, wie beispielsweise Vorgaben für das Heizsystem.⁷³

Die Energiekennzahlen resultieren in verschiedenste Förderstufen. Zu diesen gehören das Standardhaus, das Niedrigenergiehaus und das Optimalenergiehaus. Zu den Förderungen, die man durch das Erreichen eben dieser Energiekennzahlen bekommen kann und die man bestenfalls während der Phase des frühen Planens miteinbezieht, zählen Beratungen durch die Energieberatung des oberösterreichischen Energieverbandes sowie durch die Abteilung des Umweltschutzes.⁷⁴

All diese Maßnahmen erzielen Ergebnisse, die sich durchaus sehen lassen können. Durch die neuen Baumethoden und Energiesparmaßnahmen konnten sich einige Prozente an Heizwärme sparen lassen. Eigenheime, die neu gefördert sind, verbrauchen im Durchschnitt fast 25 % weniger Heizwärme. Dies bedeutet, dass über 500 Kilogramm an CO₂ jährlich gespart werden. Ein Eigenheim, das ab dem Anfang der Sanierungsarbeiten gefördert wurde und dementsprechend komplett saniert wurde, spart hingegen sogar mehr als 77 % an Heizwärme, was wiederum bedeutet, dass in etwa 10.800 Kilogramm CO₂ pro Jahr gespart werden.⁷⁵

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass aufgrund der 1.200 Neubauten, die gefördert werden, und durch über 600 Sanierungsarbeiten jährlich in etwa 7.400.000 Kilogramm an CO₂ gespart werden. Zusätzlich hat sich die Gesamtenergieeffizienz infolgedessen in den letzten paar Jahren verbessert. Bei den geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen werden auch in etwa 3.800.000

⁷³ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 16

⁷⁴ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 16

⁷⁵ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 16

Kilogramm an CO₂ gespart, denn eine neue geförderte Wohnung verbraucht durchschnittlich 34 % weniger Heizwärme, was wiederum dazu führt, dass weitere 225 Kilogramm CO₂ jährlich gespart werden (siehe Abbildung 20).⁷⁶

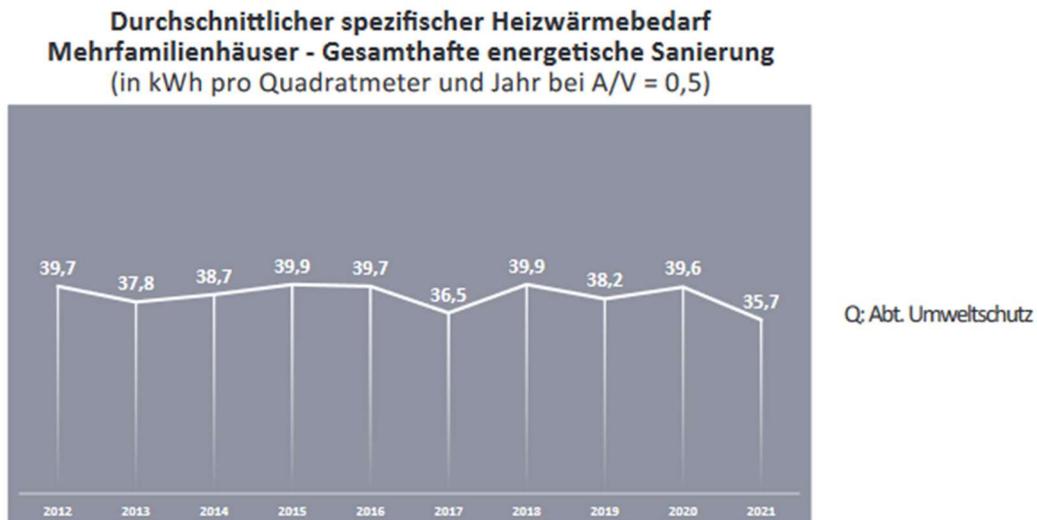


Abbildung 20 Heizwärmebedarf (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 17)

Vor allem spielen die Bauträger der Gemeinnützigen und die Gemeinnützigenwohnungen eine Rolle in der Energieeinsparung. Europaweit ist Österreich eines der Länder mit dem höchsten Anteil an Bezug von sozialen Mietwohnungen und österreichweit ist Oberösterreich mit 29 % eines der Bundesländer mit den meisten sozialen Mietwohnungen. Laut der WIFO beträgt die kostendämpfende Wirkung der sozialen Mietwohnungen rund 1,3 Mrd. € pro Jahr (stand März 2021) und pro Quadratmeter werden 2,3 € gespart, was einem Ersparnis von 160 € pro Monat gleicht.⁷⁷

⁷⁶ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 16f.

⁷⁷ Vgl. Klien & Streicher (2021). Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. In: WIFO Studien (2021). Seite 1f.

7.3 Maßnahmen der Wohnbauförderung in Oberösterreich

Wohnbauförderungsdarlehen	142,6 Mio.
Annuitätenzuschüsse Sanierung	57,4 Mio.
Wohnbeihilfen	54,5 Mio.
Annuitätenzuschüsse Substitutionsdarlehen, Heime	18,2 Mio.
Bauzuschüsse Sanierungsförderung	5,5 Mio.
Rücklagen zur Absicherung des Zinsrisikos	2,8 Mio.
Beiträge Wohnumfeld	2,5 Mio.
Zinsenzuschüsse (Eigenheime, Eigentumswohnungen)	1,9 Mio.
Zuschüsse Eigenheim	0,4 Mio.
Einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse (Eigenheime)	0,5 Mio.
Sonstiges	1,7 Mio.

Abbildung 21 Überblick über die Budgetverteilung im Bereich der Wohnbauförderung (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 18)

Wie bereits erwähnt, spielen die Kosten, die bei der Wohnbauförderung entstehen und notwendig sind, eine große Rolle in der Politik und Landespolitik. Infolgedessen werden das Budget und die Finanzierbarkeit zu wichtigen Punkten in der Wohnbauförderungsdiskussion. In Oberösterreich werden rund 291,8 Millionen Euro für das Wohnen ausgegeben. Dieser Betrag wird für die Finanzierung von unterschiedlichen Bereichen in folgende Werte aufgeteilt: Der Großteil des Budgets wird für die Wohnbauförderungsdarlehen ausgegeben.⁷⁸ Rund 142,6 Millionen Euro werden für das Darlehen ausgegeben, welches den Erwerb eines Eigentums finanziell unterstützt.⁷⁹ Daher kann man sagen, dass ein wesentlicher Fokus der oberösterreichischen Wohnungspolitik auf dem Eigentumserwerb liegt. Weiters werden 57,4 Millionen Euro für die Annuitätenzuschüsse bei der Sanierung und 54,5 Millionen Euro für Wohnbeihilfen ausgegeben. Diese zwei Bereiche beanspruchen gemeinsam mit dem Wohnbauförderungsdarlehen den Großteil des Budgets. Der Rest des Budgets wird für folgende Bereiche verwendet: 18,2 Millionen Euro für Annuitätenzuschüsse bei dem Substitutionsdarlehen und den Heimen; 5,5 Millionen Euro für Bauzuschüsse bei der Sanierungsförderung; 2,8 Millionen Euro für Rücklagen, die zur Absicherung des Zinsrisikos dienen; 2,5 Millionen Euro für die

⁷⁸ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 18

⁷⁹ Vgl. Kreditportal Österreich. Wohnbauförderung – Kriterien, Berechnung, Rückzahlung

Wohnumfeldsbeiträge; 1,9 Millionen Euro für Zinszuschüsse im Bereich der Eigenheime und Eigentumswohnungen; 0,4 Millionen Euro für die Zuschüsse im Bereich der Eigenheime; 0,5 Millionen Euro für Zuschüsse im Bereich der Eigenheime, die einmalig und nicht rückzuzahlen sind; letztlich werden die übrigen 1.7 Millionen Euro für sonstige Kosten aufgewendet (siehe Abbildung 21).⁸⁰

Im zeitlichen Vergleich ist klar zu erkennen, dass Oberösterreich stets ein regelmäßiges und festes Budget für die Wohnbauförderung einplant und dieses auch verwendet (siehe Abbildung 22). Im Vergleich zu den anderen Bundesländern ist Oberösterreich im Bereich des Wohnbauförderungsbudgets mittig vorzufinden (siehe Abbildung 23).⁸¹ Jedoch zeigt Oberösterreich, laut dem Land Oberösterreich und Eco Austria, *im Bundesländervergleich sowohl in der Neubau- als auch in der Sanierungsförderung [einen] Vorbildcharakter.*⁸²

Budgetmittel (Auszahlungen) im Zeitvergleich 2012 bis 2021:

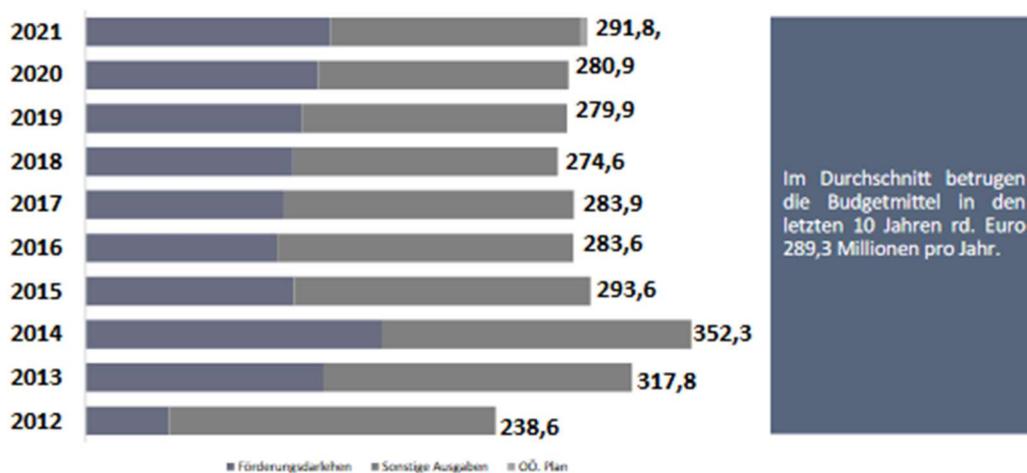


Abbildung 22 Jährliche Budgetmittel für die Wohnbauförderung in OÖ (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 19)

⁸⁰ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 18

⁸¹ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 19

⁸² Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 19

Länderbudgets 2021 in Mio. Euro:



Abbildung 23 Vergleich des Wohnbauförderungsbudget unter den Bundesländern OÖ (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 19)

7.3.1 Wohnbauförderung der Neubauten

Wohnbauförderung bedeutet selbstverständlich auch, dass das Erbauen von neuen Wohnungen gefördert wird. Auch in Oberösterreich ist dies ein wichtiger Punkt in der Wohnbauförderungspolitik.

In Oberösterreich wird das Erbauen von verschiedensten Wohnformen unterstützt. Von 2011 bis 2021 wurden ca. 44.800 Neubauten errichtet, davon fast 3.300 allein im Jahre 2021. Diese 44.800 Neubauten setzen sich aus 19.536 Mietwohnungen, 6.390 Eigentumswohnungen, 15.842 Eigenheimen und 3.035 Heimplätzen zusammen. Neben der Förderung von Neubauten wurde auch in die Sanierung bereits existierender Bauten investiert. Fast 65.700 Bauten wurden in den letzten zehn Jahren (Stand 2021) saniert. Zusätzlich betrug der Betrag der Wohnbeihilfen allein im Jahre 2021 über 24.350.⁸³

Auch hier können sich diese Werte in ein Darlehensvolumen von fast 230 Millionen Euro wiederfinden. 127,6 Millionen Euro für die Mietwohnungen steuern zum Darlehensvolumen bei, sowie 38,9 Millionen Euro für Eigentumswohnungen, 59,1 Millionen Euro für Eigenheime und 3,6 Millionen Euro für Heimplätze.⁸⁴

⁸³ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 22

⁸⁴ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 23

7.3.1.1 Neubauten von Miet- und Eigentumswohnungen

Der Großteil der Neubauten, also rund 86,7 %, wurde von den gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet. Deren Anteil ist im Vergleich zum Jahre 2020 um 5 % gestiegen. Lediglich 13,3 % wurden von gewerblichen Bauträgern erbaut.⁸⁵

Auch in Oberösterreich selbst lassen sich Unterschiede in den einzelnen Bezirken feststellen. Rund 390 Miet- und Eigentumswohnungen, also über 18 %, wurden in der Stadt Linz gefördert. Zusammen mit denen aus Linz-Land ergibt sich ein Anteil von über 30 %.⁸⁶ Es lässt sich klar der Trend herauslesen, dass im urbanen Raum also in den Städten am meisten gebaut wird, da dort die Nachfrage nach Wohnungen am größten ist.

7.3.1.2 Neubauten von Eigenheimen

Im Vergleich zu den anderen Bundesländern wird die Eigenheimförderung mit Abstand am meisten in Oberösterreich gefördert. Allein im Jahre 2021 wurden fast 1.100 Eigenheime beziehungsweise Mietkaufreihäuser gefördert. Diese Förderung resultiert in einem Darlehensvolumen von über 59 Millionen Euro.⁸⁷

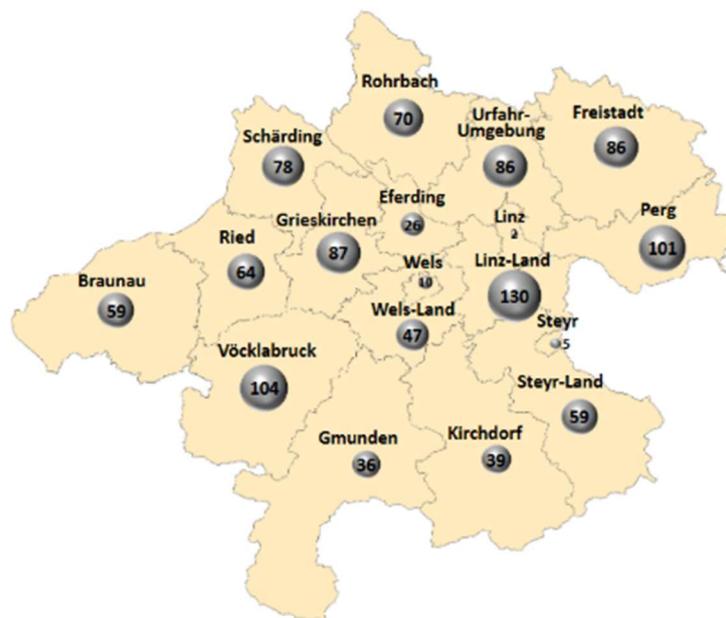


Abbildung 24 Verteilung der Eigenheimneubauten in Oberösterreich (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 26)

Die Frage stellt sich, wie

solche Neubauten finanziert werden. Die Antwort lautet: in Form von (Zins-)Zuschüssen. Eigenheime werden seit fast 30 Jahren, also seit dem Jahre 1996, mit diesen (Zins-)Zuschüssen finanziert. Aufgrund der Vergünstigung des Zinsniveaus im Jahre 2009 und der daraus resultierenden Verringerung von Zinszahlungen führte

⁸⁵ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 24

⁸⁶ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 24

⁸⁷ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 26

die Regierung im Jahre 2017 neue Fixzins- und Zuschussförderungen ein. Ziel ist es das Wohnen günstiger zu machen. Diese Änderung war auch erfolgreich.⁸⁸

Im Gegensatz dazu ist es zu einem Rückgang im Bereich der Bautätigkeiten gekommen (siehe Abbildung 25). Gründe dafür sind die Verknappung der Baugründe in Gebieten mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, der Anstieg der Baupreise und sowie der Verteuerung der Baukosten aufgrund Vorgaben bezüglich des Energieverbrauches.⁸⁹

Bewilligte Wohneinheiten im Zeitvergleich 2012 - 2021

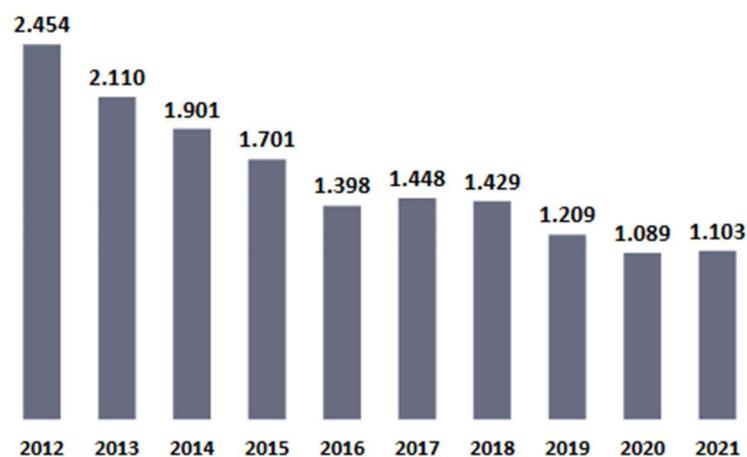


Abbildung 25 Rückgang der Bautätigkeiten (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 27)

7.3.1.3 Neubauten von Heimplätzen und altgerechtes Wohnen

Auch die ältere Bevölkerung Oberösterreichs wird mit Wohnungen versorgt und der Erbau dieser wird gefördert. In den letzten 9 Jahren (Stand 2021) wurden über 3.000 Heimplätze und rund 350 behindertengerechte Mietwohnungen errichtet. Diese Heimplätze sind vor allem für Senioren und Pflegebedürftige in Altersheimen und Pflegeheimen gebaut worden.⁹⁰

⁸⁸ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 27

⁸⁹ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 27

⁹⁰ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 28

Seit 2017 ist festzustellen, dass jedoch der Bau von Heimplätzen und altersgerechten Wohnungen abgenommen hat (siehe Abbildung 26). Aufgrund des Projektes „Sozialressort 2021+“ hat man sich dazu entschieden, eine Individualisierung der Angebote für Beeinträchtigte vorzuziehen.⁹¹ Diese Entwicklung und die Kürzung des Budgets in genau diesem Bereich ist kritisch zu betrachten, vor allem im Ausblick auf die immer älter werdende Gesellschaft, die vielen in Österreich lebenden Pensionisten und Pensionistinnen, sowie den potenziellen Ausschluss von Menschen mit Beeinträchtigung aus der Gesellschaft.

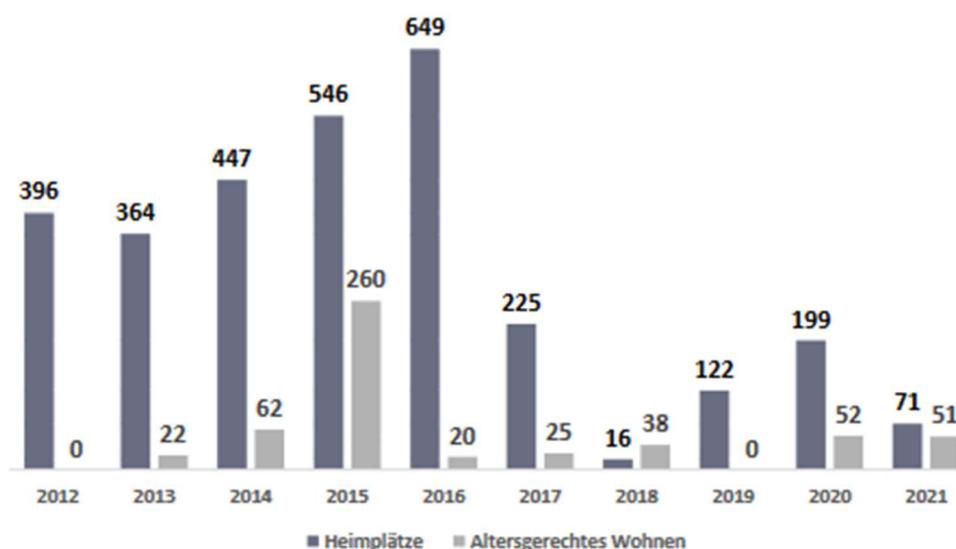


Abbildung 26 Entwicklung der Förderung von Neubauten im Bereich der Heimplätze (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 28)

7.3.2 Sanierungen der Wohneinheiten

Wie bereits öfters angesprochen, bildet die Sanierung von aktuell bestehenden Wohnungen ein wichtiges Aufgabengebiet der Wohnbauförderungspolitik.

Aufgrund der zunehmenden Bodenversiegelung und des Flächenverbrauchs sowie der Entvölkerung von kleinen Orten beschloss die Landespolitik Oberösterreichs sich auf die Sanierung zu fokussieren und alte Wohnungen wieder wohnbereit zu gestalten. Sogar Wohnhäuser mit mehreren Etagen wurden in das Sanierungsprogramm mitaufgenommen.⁹²

⁹¹ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 28

⁹² Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 30

Diese Sanierungen haben zur Folge, dass infolgedessen auch die Innenstädte noch attraktiver gemacht werden. Dies spiegelt sich auch in den Daten wider, denn der Bezirk Stadt Linz beansprucht über 21% der sanierten Wohneinheiten für sich. Das entspricht in etwa 1.660 Wohnungen.⁹³

Obwohl die Sanierungen so wichtig sind, ist jedoch festzustellen, dass diese in den letzten Jahren abgenommen haben (siehe Abbildungen 28 und 27). Laut dem Land Oberösterreich lässt sich dies so erklären, dass dies ein Indiz dafür ist, dass bereits sehr viele Wohnungen saniert wurden. Daher legt man den Fokus jetzt auf die Nachverdichtung und die -nutzung bereits verbauter Liegenschaften und der bestehenden Infrastruktur als eine Gegenmaßnahme bezüglich der fortschreitenden Versiegelung des Bodens.⁹⁴

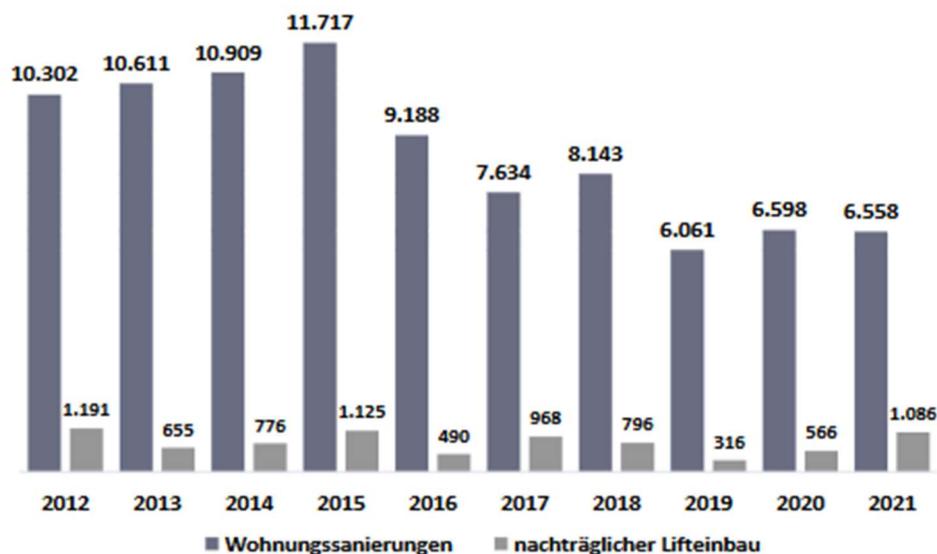


Abbildung 27 Sanierte Wohneinheiten von 2012 bis 2021 (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 31)

⁹³ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 31

⁹⁴ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 15

Darlehensvolumen in Millionen Euro

2012	188,9
2013	199,4
2014	170,5
2015	197,5
2016	149,3
2017	141,7
2018	154,0
2019	107,6
2020	118,9
2021	135,0
Durchschnitt:	156,2

Abbildung 28 Entwicklung des Darlehensvolumen der Sanierungen (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 15)

7.3.3 Wohnumfeld

Nicht nur eine gut ausgestattete Wohnung ist wichtig für das Wohnen, sondern auch das Wohnumfeld. Daher richtet die Landesregierung auch hier ihren Blick auf.

Etwa rund 2,35 Millionen Euro wurden in die Verbesserung des Wohnumfelds investiert. Der Großteil ging mit 1,68 Millionen Euro an die Energieberatung, gefolgt von 0,53 Millionen Euro an die Finanzierung von Kinderspielplätzen und 0,14 Millionen Euro an die Errichtung von Alarmanlagen.⁹⁵ Hier könnte man einwerfen, dass man ein größeres Budget für die Gestaltung des Wohnumfeldes erbringen und weitere Bereiche abdecken sollte. Da die Regierung möchte, dass möglichst viele Menschen in sanierten Wohnungen verbleiben und das Angebot der Neubauten nützen, muss auch das Wohnumfeld passend gefördert werden, da dies meist eines der wichtigsten Komponenten für angenehmes Wohnen ist.

7.3.4 Wohnbeihilfe

Über 24.350 oberösterreichische Haushalte beziehen die Wohnbeihilfe. Allein im Jahre 2021 wurden 54,5 Millionen Euro für die Auszahlung der Wohnbeihilfen beigetragen.

⁹⁵ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 34

Eine interessante Beobachtung ist, dass von diesen Haushalten mehr als 1.200 Haushalte, also fast 5 %, aus Bürgern und Bürgerinnen bestehen, die nicht aus einem EWR-Staat (EU, der Schweiz und Norden) kommen.⁹⁶

Anfang 2021 gab es auch in diesem Bereich Reformen, die eine Erleichterung für Alleinerziehende und Familien vorgesehen hatten. Rund 1,2 Millionen Euro mehr wurden für Zweipersonen-Haushalte ausbezahlt und rund 1,7 Millionen Euro für Mehrpersonen-Haushalte.⁹⁷

Aufgrund dieser Verbesserungen ist es auch zu keinen enormen Kosten während der Covid-19 Pandemie gekommen (siehe Abbildung 29).⁹⁸

Der Großteil der Wohnbeihilfen wird von den Bürgern und Bürgerinnen aus den Bezirken Stadt Linz mit 8.132 Beziehern und Bezieherinnen und Linz-Land mit 2.320 Beziehern und Bezieherinnen bezogen. Diese Daten sind nicht überraschend, da diese zwei Bezirke eine hohe Einwohnerzahl aufweisen.⁹⁹

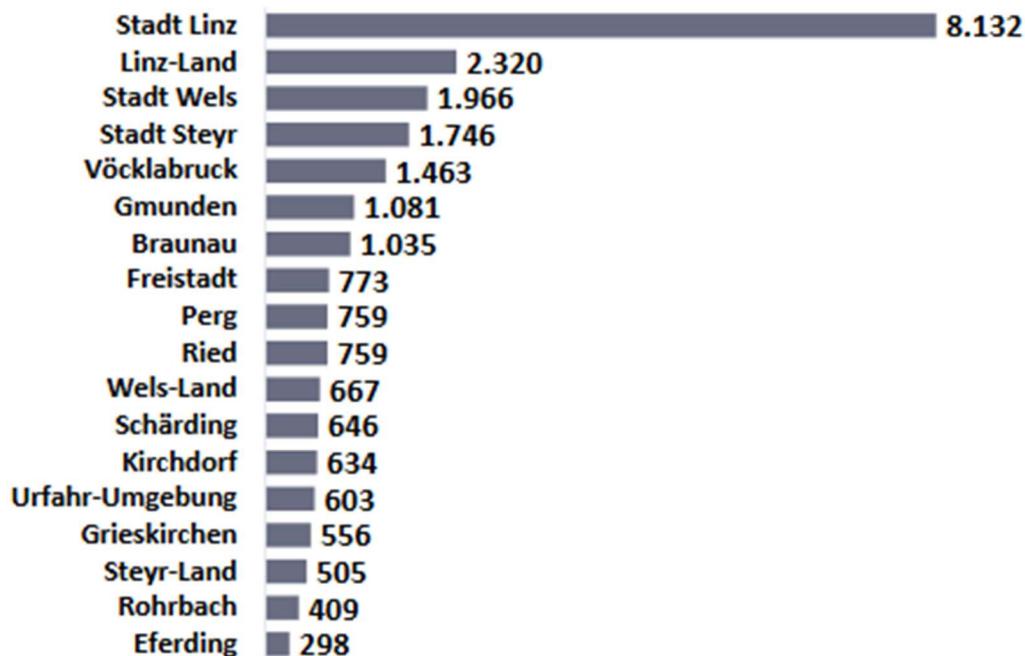


Abbildung 29 Auszahlungen der Wohnbeihilfe in Mio. Euro im Jahre 2012 bis 2021 (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 36)

⁹⁶ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 36

⁹⁷ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 36

⁹⁸ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 36

⁹⁹ Vgl. Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 37

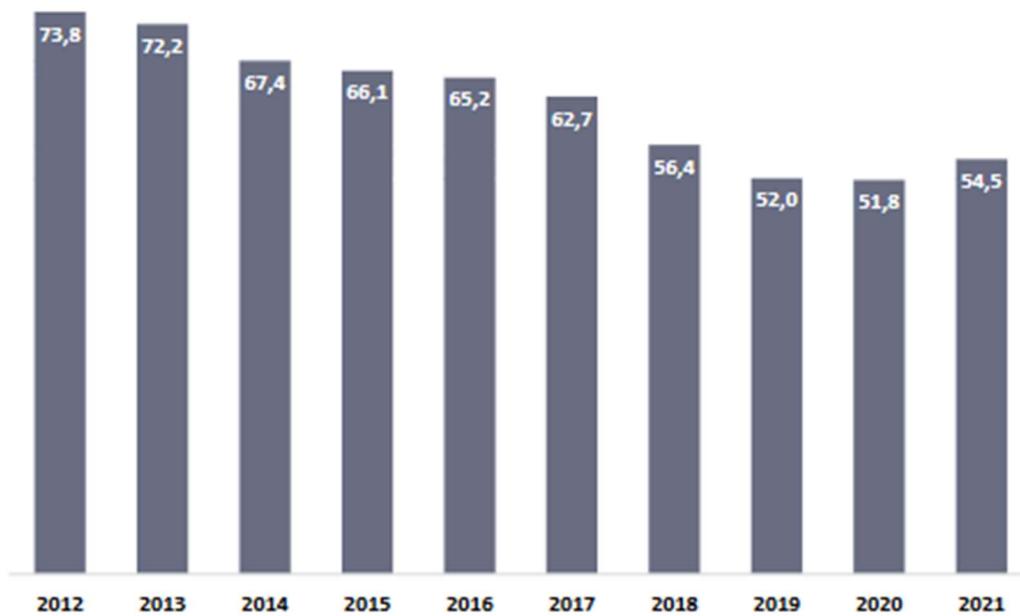


Abbildung 30 Anzahl der Haushalte, die die Wohnbeihilfe beziehen (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 37)

7.4 Ergebnisse des Fragebogens (siehe Anhang)

Auch in dem Fragebogen, der für diese Projektarbeit erstellt wurde, wurden Daten erfasst, die für die Wohnbauförderung ebenfalls von Relevanz sind. Unter diesen befinden sich Daten hinsichtlich des Bezugs von Wohnbeihilfen, der Belastung der Wohnkosten, der Wohnsituation und dem Wohnumfeld. Von den 97 Teilnehmenden, also knapp 100, wohnt der Großteil in einer privaten Mietwohnung (45 Personen), gefolgt von dem Eigentum (37 Personen).

89 Teilnehmer und Teilnehmerinnen gaben an, dass sie keine Wohnbeihilfe oder sonstige Unterstützungen beziehen, obwohl 37 Teilnehmer und Teilnehmerinnen ihre Wohnkosten als belastend oder sehr belastend empfinden. Im Gegensatz dazu gab die Mehrheit von 54 Personen an, dass ihre Wohnkosten wenig bis nicht belastend sind. Von den 8 Personen, die eine Wohnbeihilfe beziehen, empfindet nur eine Person ihre Wohnkosten als belastend. Hier kann man hinterfragen, woran es liegen könnte, dass trotz der Belastung durch hohe Wohnkosten nur 11 Personen eine Wohnbeihilfe beziehen. Vermutungen könnten sein, dass diese Personen die Anforderungen, die streng geregelt sind, nicht erfüllen und daher kein Recht auf staatliche Hilfe haben. Fehlendes Wissen bezüglich der Beantragung der Wohnbeihilfe kann man ausschließen, da die Befragten und Betroffenen an der Universität tätig sind und man daher eine gewisse Kompetenz beziehungsweise die Mittel zur Wissensaneignung voraussetzen kann.

Trotz der Sorgen bezüglich der finanziellen Mittel, gaben 88 der Befragten an, dass sie mit ihrer jetzigen Wohnform zufrieden bis sehr zufrieden sind und 85 gaben an, dass sie mit ihrem Wohnumfeld zufrieden bis sehr zufrieden sind.

8 Fazit

Mit dieser Projektarbeit wurden die verschiedenen Wohnungsmärkte in Oberösterreich sowie die Wohnbauförderung analysiert. Weiters lieferte uns der Fragebogen zusätzliche Daten, die wir in unsere Arbeit eingebaut haben und die uns einen Einblick auf die Wohnsituation verschiedener Personengruppen an der JKU gewährt haben. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse zu den jeweiligen Themenblöcken wiedergegeben.

Das „Eigentum“ unterscheidet sich von den anderen Wohnungsmärkten in dem Sinne, dass hier keine monatlichen Mietkosten aufkommen. „Wohneigentum“ bezeichnet eine Immobilie, die nur für den persönlichen Wohnzweck genutzt wird. Im Gegensatz zum Besitz ist Eigentum ein „Vollrecht“. Das Eigentum ist die Wohnform, die mit Abstand mit den höchsten Kosten in den Bereichen Anschaffung, Instandhaltung, usw. verbunden ist. Die Eigentumsquote ist in ganz Österreich gesunken. In Oberösterreich liegt sie bei 51,5%. Laut dem Fragebogen haben über 38% der Befragten angegeben, dass sie das Eigentum als Wohnform präferieren.

Der private Wohnungsmarkt ist der älteste Teilmarkt. In Oberösterreich liegt der Anteil an privaten Wohnungen bei 25 %. Da die Miethöhe von der Mietvertragsdauer und Befristung abhängt, sind die privaten Mietwohnungen, im Gegensatz zu den gemeinnützigen- bzw. kommunalen Wohnungen, die teuerste Wohnform. 21,3 % der in Oberösterreich vermieteten Wohnungen weisen eine Befristung auf. Hauptsächlich sind es Personen unter 30, die das Angebot an privaten Mietwohnungen in Anspruch nehmen, da es bei gemeinnützigen Wohnungen zu langen Wartezeiten kommt. Mieter und Mieterinnen müssen damit rechnen, dass sie sich nach den vereinbarten drei oder fünf Jahren wieder auf Wohnungssuche begeben müssen, falls der Mietvertrag nicht verlängert wird, was wiederum mit erneuten Kosten verbunden ist. Von den 97 befragten Personen an der JKU haben 45 angegeben, derzeit in einer privaten Mietwohnung zu wohnen.

Die gemeinnützigen Wohnungen sind ebenfalls ein Wohnungsmarkt, zu dem wir viele wichtige Aufschlüsse sammeln konnten.

Der Begriff „Genossenschaftswohnung“ ist gesetzlich gesehen nicht korrekt. Die Geschichte der gemeinnützigen Bauträger geht ins 19. Jahrhundert zurück und wird mit der Zeit der Industrialisierung in Verbindung gebracht. In Österreich gibt es 185 gemeinnützige Bauträger, davon 27 in Oberösterreich. Der größte Anbieter ist die GWG mit rund 20.000 Wohnungen in Linz. 17 % der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich sind gemeinnützige Wohnungen. Trotz der langen Wartezeiten machen in diesem Sektor die unter 30-Jährigen den Hauptanteil an Mietern und Mieterinnen aus. Eine weitere wichtige Zielgruppe sind die über 60-Jährigen. Unsere Umfrage ergab, dass nur 10 Personen in einer gemeinnützigen Wohnung leben. Mit einer durchschnittlichen Miete von 600 € empfindet die Hälfte der Befragten ihre Wohnkosten als wenig belastend.

Betreffend den Bereich der Wohnbauförderung wurde verzeichnet, dass das Land Oberösterreich die Wohnbauförderung als eines der zentralen Ziele und Aufgaben im Bereich des Wohnens sieht. Erfolge wurden bereits in den Bereichen Leistbarkeit, Bedarfsdeckung und Energieeinsparung erzielt. Vor allem im letzteren Bereich sticht Oberösterreich im bundesweiten Vergleich heraus, da aufgrund der Bemühungen bei den Neubauten und Sanierungen weniger Heizwärme verbraucht wird und somit an CO₂ gespart wird. Oberösterreich deckt mit den jährlich 10.000 erbauten Wohnungen den jährlichen Wohnbedarf von 8.400 weitgehend ab. Auch die in den letzten zehn Jahren geförderten Neubauten, die rund 44.800 betragen, tragen zur Deckung des Wohnbedarfs bei. Miet- und Eigentumswohnungen werden mit 86,7 % am meisten durch die Neubauten gefördert. Ebenfalls spielen Sanierungen eine wesentliche Rolle, denn damit will das Land Oberösterreich gegen die Bodenversiegelung vorgehen. Laut unserer Umfrage mittels Fragenbogen gaben 37 Befragte an, dass sie ihre Wohnkosten als belastend empfinden. Hingegen beanspruchen nur 10 Befragte eine Wohnbeihilfe, darunter 1 Person, die ihre Wohnkosten weiterhin als belastend empfindet.

9 LITERATURVERZEICHNIS

Arbeiterkammer,

<https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/bauenundwohnen/jungeswohnen/Privatwohnungen.html>

Arbeiterkammer

Wien,

<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Privatwohnungen.html>

Autor unbekannt: Was ist eine Wohnungsgenossenschaft?. kein Publikationsdatum angegeben. URL: <https://wohnungsbaugenossenschaften-berlin.info/wohnungsbaugenossenschaft/> (Zugegriffen am 09.12.2022)

Autor unbekannt: Grundzüge der Genossenschaft. kein Publikationsdatum angegeben. URL: [https://www.genossenschaftsverband.at/die-genossenschaft/grundzuege#:~:text=F%C3%B6rderprinzip%3A%20Die%20Mitgliederf%C3%B6rderung%20ist%20das,aus%20dem%20Mitgliederkreis%20\(Selbstverwaltung\).](https://www.genossenschaftsverband.at/die-genossenschaft/grundzuege#:~:text=F%C3%B6rderprinzip%3A%20Die%20Mitgliederf%C3%B6rderung%20ist%20das,aus%20dem%20Mitgliederkreis%20(Selbstverwaltung).) (Zugegriffen am 09.12.2022)

Autor unbekannt: Gemeinsam unternehmerisch tätig: das Grundprinzip der Genossenschaften. März 2021. URL: <https://www.jugend-und-finanzen.de/Sekundarstufe-2/Unterrichtsmaterial/Gemeinsam-unternehmerisch-taetig-das-Grundprinzip-der-Genossenschaften/download> (Zugegriffen am 09.12.2022)

Autor unbekannt: Genossenschaften in Österreich. kein Publikationsdatum angegeben. URL: <https://rekord-institut.at/genossenschaften-in-oesterreich/> (Zugegriffen am 09.12.2022)

Autor unbekannt: „Genossenschaftswohnungen“. 18.07.2022. URL: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/Seite.210250.html#ErforderlicheUnterlagen (Zugegriffen am 09.12.2022)

Autor unbekannt: EU-, EWR-, EFTA- und Schengenländer. Kein Publikationsdatum

angegeben. URL: <https://www.netherlandsworldwide.nl/eu-eea-efta-schengen-countries/de> (Zugegriffen am 09.12.2022)

Bundesministerium Finanzen, <https://www.bmf.gv.at/public/top-themen/vermietung-verpachtung-online-plattformen.html#:~:text=Die%20Vermietung%20und%20Verpachtung%20von,Beispiel%20%C3%BCber%20eine%20Online%2DPlattform.>

Begriffe mit E: Eigentum (12. April 2022): URL: <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/E/Seite.992437.html> , Stand: 07.01.2023

Der Standard, <https://www.derstandard.at/story/2000141893107/koalition-einig-bestellerprinzip-fuer-maklergebuehren-kommt-ab-1-juli-2023>

Draxl, Harald (2022). Wohnbauförderung: Kriterien, Rückzahlung, Berechnung & Co. URL - <https://www.infinat.at/ratgeber/wohnbaufoerderung/#c8062> (Zuletzt Zugriff am 10.12.2022)

European Union Agency For Fundamental Rights: Charta der Grundrechte der Europäischen Union (14.12.2007): URL: <https://fra.europa.eu/de/eu-charter/article/17-eigentumsrecht#explanations> , Stand, 07.01.2023

Gabler Wirtschaftslexikon: Eigentum. URL: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/eigentum-35391> , Stand: 07.01.2023

Gemeinnützige Bauvereinigungen, <https://gbv-aktuell.at/news/667-aktuelle-mietentwicklung-in-oesterreich>

Google Suche: Was bedeutet Eigentum. URL: <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Was+bedeutet+Eigentum> , Stand: 07.01.2023

Google Suche: Was bedeutet Wohneigentum: URL:
<https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Was+bedeutet+Wohneigentum> ,
Stand: 07.01.2023

Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Rosa-Luxemburg-Stiftung. März 2017. URL:
https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf [Zugegriffen am 09.12.2022]

Hannes Siegrist, David Sugarman (Hrsg.): Eigentum im internationalen Vergleich: 18.–20. Jahrhundert (= Kritische Studien zur Geschichtswissenschaft. Band 130). Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen 1999, S. 11.

Immobilienscout24.at: Mieten oder kaufen? Vor- und Nachteile beider Optionen (22.12.2021): URL: <https://www.immobilienscout24.at/wissen/finanzierung/mieten-oder-kaufen.html> , Stand, 07.01.2023

Jan Kuhnert, Olof Leps: Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich. In: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Springer Fachmedien, Wiesbaden 2017, S. 179–186

Klien & Streicher (2021). Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. In: WIFO Studien (2021).

Land Oberösterreich. Begriffe zum Thema Wohnen. URL - <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/13673.htm> (Zuletzt Zugriff am 10.12.2022)

Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021.

Lehrveranstaltung UE Projektstudium 1 (229.041), Dr. Harald Stöger, Einheit 1, 16.03.2022 (Zugegriffen am 09.12.2022)

OÖWohnbau. Förderung. URL - <https://ooewohnbau.at/wohnbau/projektmanagement/foerderung> (Zuletzt Zugriff am 10.12.2022)

Oenb.at: Immobilienpreisindex: URL: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html> , Stand: 07.01.2023

Oesterreich.gv.at: Begriffe mit B (7. April.2022): URL: <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/B/Seite.991098.html> , Stand: 07.01.2023

Österreich.gv.at,
https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/3/3/Seite.210213.html

OEWG. URL - <https://www.oewg.at/oewg-wohnbau/gemeinnuetzigkeit#:~:text=Die%20historischen%20Wurzeln%20der%20gemeinn%C3%BCtzigen,der%20Revolution%201848%20deutlich%20vernehmbar>
[Zugegriffen am 13.02.2023]

ris.bka.gv.at: Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 07.01.2023: URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> , Stand: 07.01.2023

Stadt Wien. Wesentliche Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), Novelle 2019. URL: <https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/nov19wgg.html>
[Zugegriffen am 13.02.2023]

Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>

Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 28 – 52 [Zugegriffen am 15.12.2022]

Statistik Austria: Pressemitteilung: (2022) URL: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact>

=8&ved=2ahUKEwjzrKdkbT8AhVD-6QKHb-cCREQFnoECBIQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.statistik.at%2Ffileadmin%2Fannouncement%2F2022%2F05%2F20220525Wohnen2021.pdf&usg=AOvVaw362UPYp9fZr75JN0LqXdFn , Stand: 07.01.2023

Statistik Austria: Wohnen – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik: (2022):
URL:

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiYmL_Wn-f7AhXx97sIHbH_CocQFnoECB0QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.statistik.at%2Ffileadmin%2Fpublications%2FWohnen-2021.pdf&usg=AOvVaw0RPPoMxWqtX7fkP1cGZ2Ps , Stand: 2022

Studyflix: Besitz und Eigentum (2023): URL: https://studyflix.de/wirtschaft/besitz-und-eigentum-4482 , Stand: 07.01.2023

Walter Fuchs, Alexander Mickel: Wie alles begann: Die Wurzel der modernen gemeinnützigen Wohnungspolitik. In: Klaus Lugger, Michael Holoubek (Hrsg.): Die Österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell. Manz, Wien 2008. S. 155–165

Wertfaktor: Wohneigentum (18.März.2022): URL:
https://www.wertfaktor.de/mediathek/glossar/wohneigentum/ , Stand: 07.01.2023

10 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Statistik Austria Pressemitteilung (2022), URL: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwinjJ6Eyr_8AhWiiv0HHQErA28QFnoECAoQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.statistik.at%2Ffileadmin%2Fannouncement%2F2022%2F05%2F20220525Wohnen2021.pdf&usg=AOvVaw362UPYp9fZr75JN0LqXdFn.....	13
Abbildung 2 Statistik Austria Pressemitteilung (2022), URL: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwinjJ6Eyr_8AhWiiv0HHQErA28QFnoECAoQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.statistik.at%2Ffileadmin%2Fannouncement%2F2022%2F05%2F20220525Wohnen2021.pdf&usg=AOvVaw362UPYp9fZr75JN0LqXdFn.....	14
Abbildung 3 oenb.at: Immobilienpreisindex: URL: https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html , Stand: 07.01.2023	15
Abbildung 4 oenb.at: Immobilienpreisindex: URL: https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html , Stand: 07.01.2023	16
Abbildung 5 Statistik Austria, Wohnen 2021, S 51, https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf , 02.01.2023.....	20
Abbildung 6 Statistik Austria, Wohnen 2021, S 30, https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf , [Zugegriffen am 02.01.2023].....	21
Abbildung 7 Statistik Austria, Monatliche Durchschnittsmiete im Jahr 2021 betrug 8,3 Euro pro Quadratmeter, bei privaten Neuvermietungen 10,1 Euro S. 3, https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220317Mieten2021.pdf , [Zugegriffen am 25.12.2022].....	24
Abbildung 8 gbv-aktuell, Aktuelle Mietentwicklung in Österreich, https://gbv-aktuell.at/news/667-aktuelle-mietentwicklung-in-oesterreich , [Zugegriffen am 05.01.2023].....	26
Abbildung 9 Statistik Austria, Wohnen 2021, S 52, https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf , [Zugegriffen am 15.11.2022].....	27

Abbildung 10 Statistik Austria, Wohnen 2021, S 56, https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf , [Zugegriffen am 02.01.2023].....	28
Abbildung 11: Mietsegmente (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 28, zugegriffen am 09.12.2022)	34
Abbildung 12: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse in Prozent (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 28f, zugegriffen am 09.12.2022)	36
Abbildung 13: Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland in Prozent (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 28f, zugegriffen am 09.12.2022)	36
Abbildung 14: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp – in Prozent (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 30f , zugegriffen am 15.12.2022).....	37
Abbildung 15: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnungen und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2017 bis 2021) (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 47f , zugegriffen am 15.12.2022).....	38
Abbildung 16: Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis und Gebäudeart (Statistik Austria: Wohnen. Zahlen Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Verlag Österreich GmbH, 2022, S. 47f , zugegriffen am 15.12.2022)	38
Abbildung 17 Einkommensgrenzen (Draxl, Harald (2022). Wohnbauförderung: Kriterien, Rückzahlung, Berechnung & Co. URL - https://www.infina.at/ratgeber/wohnbaufoerderung/#c8062 (Zuletzt Zugriff am 10.12.2022))	42
Abbildung 18 Durchschnittliche Nettomieten in 2020 (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 6)	44
Abbildung 19 Fertiggestellte Wohnungen je Bundesland (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 11).....	46
Abbildung 20 Heizwärmebedarf (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 17).....	48

Abbildung 21 Überblick über die Budgetverteilung im Bereich der Wohnbauförderung (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 18)	49
Abbildung 22 Jährliche Budgetmittel für die Wohnbauförderung in OÖ (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 19)	50
Abbildung 23 Vergleich des Wohnbauförderungsbudget unter den Bundesländern OÖ (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 19)	51
Abbildung 24 Verteilung der Eigenheimneubauten in Oberösterreich (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 26)	52
Abbildung 25 Rückgang der Bautätigkeiten (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 27)	53
Abbildung 26 Entwicklung der Förderung von Neubauten im Bereich der Heimplätze (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 28)	54
Abbildung 27 Sanierte Wohneinheiten von 2012 bis 2021 (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 31)	55
Abbildung 28 Entwicklung des Darlehensvolumen der Sanierungen (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 15)	56
Abbildung 29 Auszahlungen der Wohnbeihilfe in Mio. Euro im Jahre 2012 bis 2021 (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 36)	57
Abbildung 30 Anzahl der Haushalte, die die Wohnbeihilfe beziehen (Land Oberösterreich (2022). Wohnbauförderung. Wohnbaubilanz 2021. Seite 37)	58

11 ANHANGSVERZEICHNIS



Fragebogen zu Ihrer Wohnsituation

Guten Tag,

Im Rahmen unseres Studiums führen wir eine Studie zum Thema Wohnungsmärkte durch.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die erfassten Daten **anonymisiert** und **vertraulich behandelt** werden!

Wir hoffen auf Ihre Unterstützung. Vielen Dank im Voraus!

1. Wie alt sind Sie?

- jünger als 20J. 20 – 25J. 26 – 30J. 31 – 35J. 36 – 40J. älter

2. Sie sind an der JKU:

- Studierende*r Lehrende*r Angestellte*r

3. Wo haben Sie Ihren derzeitigen Wohnsitz? (Bezirk, Stadt, Bundesland)

4. In welcher Wohnform wohnen Sie?

Eigentum

Genossenschaftswohnung

Gemeindewohnung

Private Mietwohnung

5. Wie groß ist die Ihnen zur Verfügung stehende Wohnfläche?

- kleiner als 50 m² 51 - 100 m² 101 - 125 m² größer als 125 m²

6. Aus wie vielen Personen besteht Ihr Haushalt?

1 Person

2 Personen

3 Personen

4 oder mehr Personen

7. Wie hoch ist Ihr monatliches Nettoeinkommen?

weniger als 500,00 € 500,00 € – 1000,00 € 1001,00 € – 1500,00 €

1501,00 € – 2000,00 € 2001,00 € – 2500,00 € 2501,00 € – 3000,00 €

mehr als 3001,00 €

8. Wie hoch ist Ihre Miete (inkl. Betriebskosten)?

9. Beziehen Sie Wohnbeihilfe oder sonstige Unterstützungen?

Nein

Ja:

10. Empfinden Sie Ihre Wohnkosten als belastend?

Ja

Nein

11. Sind Sie derzeit auf der Suche nach einer neuen Wohnung?

Ja Nein

12. Würden Sie eine andere Wohnform präferieren? Wenn ja, welche?

Genossenschaftswohnung Gemeindewohnung private Mietwohnung
Eigentum Kein Wunsch nach Änderung

13. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnsituation?

sehr zufrieden zufrieden wenig zufrieden nicht zufrieden

Falls Sie Interesse an den Ergebnissen unserer Studie haben, geben Sie bitte Ihre E-Mail- Adresse hier an:

Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben zu unserer Studie beizutragen!