

AK Vorarlberg

Widnau 4, 6800 Feldkirch, Österreich

AK Wohnumfrage 2024 – Die Ergebnisse

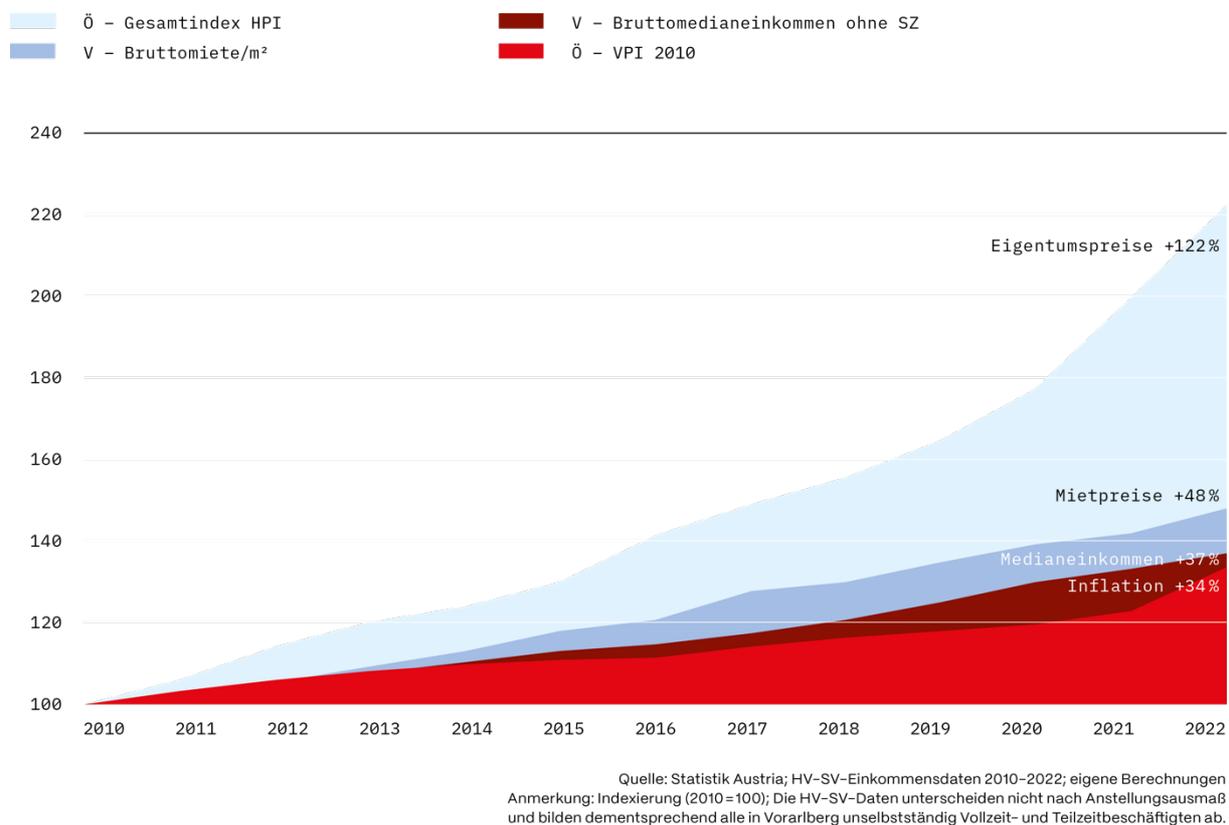
AK Wohnumfrage bestätigt: Alarmierende Wohnkostenbelastung weiter angestiegen. Gestiegene Mieten und Zinsen belasten Haushalte schwer.

Fast 3.000 Vorarlberger:innen haben im Mai 2024 an der Online-Umfrage der AK Vorarlberg zum Thema Wohnen teilgenommen und ihre persönliche Situation geschildert. Die Umfrage fand im Mai über einen Zeitraum von drei Wochen statt. Es war nach 2018 und dem vergangenen Jahr 2023 die dritte große Umfrage der AK Vorarlberg zur Wohnsituation in Vorarlberg. Die rege Teilnahme unserer Mitglieder und Personen aus Vorarlberg hilft uns enorm, die Interessen der Vorarlberger:innen beim Thema Wohnen besser zu vertreten und der mangelnden Datengrundlage entgegenzuwirken.

Wohnkostenbelastung in einem Jahr noch weiter von 32 Prozent auf 33 Prozent des Haushaltseinkommens¹ gestiegen

Bei der Umfrage 2023 gaben die Teilnehmer:innen an, im Durchschnitt 32 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Wohnkosten aufwenden zu müssen (2018 waren 28 Prozent). Laut der aktuellen Umfrage ist dieser Wert auf 33 Prozent gestiegen – ein Drittel des Einkommens geht fürs Wohnen drauf und das nur für den Durchschnitt. Kein Wunder: Die Preise für Eigentum und Mieten sind in den vergangenen Jahren explodiert. Die Löhne konnten damit nicht Schritt halten (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Preise für Eigentum, Miete, Inflation und Einkommen



¹ Definition: Abgefragt wurde das verfügbare Haushaltseinkommen netto: „Wie hoch ist Ihr monatliches (gemeinsames) Haushaltseinkommen (netto)“; also vor allfälligen Abzügen wie Miete, Kreditraten usw. aber inkl. aller Sozialleistungen, Sonderzahlungen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld usw.

Die langfristige Entwicklung bis 2021 zeigt, dass die Schere zwischen Einkommen und Wohnkosten immer weiter aufgeht, Preise für Eigentum haben sich seit 2015 sogar nahezu verdoppelt. Dazu kommt, dass die Inflation in Österreich nach wie vor hoch ist (4 Prozent im April²), die Kreditzinsen enorm gestiegen sind und die Kreditrückzahlungen in die Höhe treiben. Gründe genug für die Arbeiterkammer Vorarlberg, um auch bei der dritten Welle der AK Wohnumfrage einen Fokus auf die Wohnkostenbelastung der Vorarlberger:innen zu legen.

Ergebnisse im Detail

Überblick

Fast 3.000 Personen haben an der Umfrage teilgenommen, nach sorgfältiger Bereinigung bleiben zwischen 2.000 und 2.500 Antworten für Detailauswertungen übrig (das sind nur etwa 100 Antworten weniger als vergangenes Jahr). Je ein Viertel der Teilnehmer:innen stammt nach Angabe aus den Bezirken Dornbirn und Bregenz, knapp ein Drittel aus Feldkirch und etwa 15 Prozent aus Bludenz. Im Durchschnitt leben 2,5 Personen auf 95 Quadratmetern in den teilnehmenden Haushalten, nahezu dieselben Werte wie 2023. Monatlich wenden sie Wohnkosten von etwa € 1.140,- (Achtung: Miete und Eigentum im Durchschnitt) auf, verglichen mit € 1.050,- im Jahr zuvor, ein Anstieg von 9 Prozent. Ein enormer Wert, wenn man berücksichtigt, dass die hohen Inflationsraten jenseits der 8 Prozent bereits zum Jahreswechsel 2023 zu verzeichnen waren. Die Mietkosten sind laut Angaben um 9 Prozent gestiegen. Zwei Drittel geben an, dass die Höhe der Wohnkosten zu hoch und auch ungerechtfertigt ist. Über 40 Prozent fühlen sich von den Wohnkosten stark belastet, 43 Prozent verspüren eine gewisse Belastung und nur 16 Prozent geben, an nicht belastet zu sein. (Zur Orientierung: Etwa 14 Prozent der Teilnehmer:innen gehören mit einem Haushaltseinkommen von über € 5.000,- zu den Top-Verdienern, diese haben den geringsten Anteil an Wohnkosten gemessen am Haushaltseinkommen.)

Wohnsituation

Durchschnittlich leben die Teilnehmer:innen seit 1994 in ihrem Haus oder Wohnung. Die Hälfte der Gebäude sind vor 2000 erbaut, nur etwa 12 Prozent nach 2021.

Abbildung 2: Wo die Teilnehmer:innen wohnen

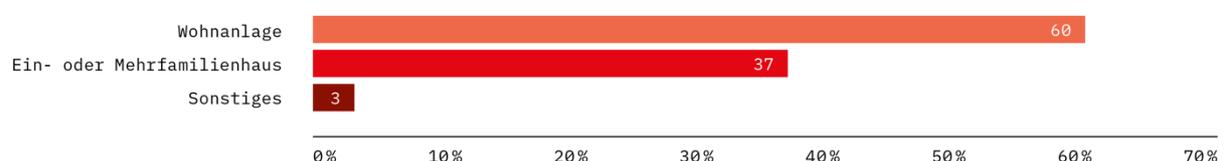


Abbildung 2 zeigt: 60 Prozent wohnen in einer Wohnanlage (Miete oder Eigentum) und etwa 37 Prozent in einem Ein- oder Mehrfamilienhaus.

Nur 39 Prozent aller Teilnehmer:innen wohnen in Eigentum (21 Prozent Hauseigentum und 19 Prozent Wohnungseigentum). Ganze 48 Prozent wohnen in privater Miete und 11 Prozent in Miete im gemeinnützigen Wohnbau (VOGEWOSI, Alpenländische Heimstätte, WBS), 2 Prozent geben an eine „andere“ Wohnsituation (Arbeitgeberwohnungen etc.) zu

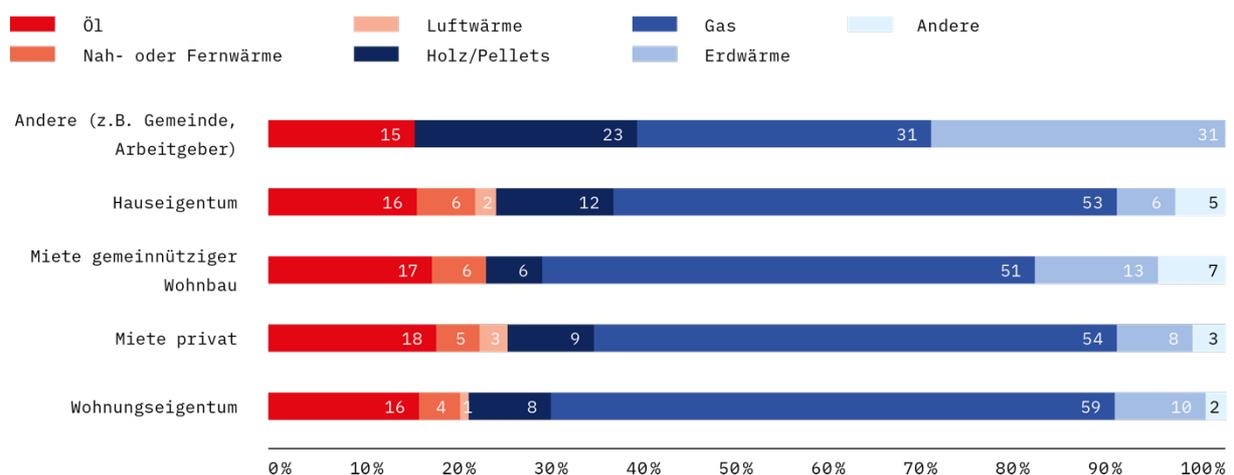
² VPI April 2024; Basis 2020 & Veränderung zum Vorjahr; Quelle: Statistik Austria

haben. Im Schnitt sind die Teilnehmer:innen etwa 43 Jahre alt. Hier gibt es aber ein bemerkenswertes Gefälle zwischen Miete und Eigentum: Die Mieter:innen sind mit etwa 40 Jahren durchschnittlich deutlich jünger als die Eigentümer:innen mit 46 Jahren. Mit den explodierenden Kosten ist das Eigenheim unleistbar geworden. Nach eigenen Berechnungen mit Daten der Statistik Austria zu Haushaltseinkommen und Eigentumspreisen in Vorarlberg zeigt sich, dass nur etwa die 10 bis 15 Prozent bestverdienenden Haushalte sich noch ein Eigenheim leisten können – und auch das nur dann, wenn sie ab Arbeitseintritt eisern sparen und sich bis in die Pension verschulden³. Laut Daten der Österreichischen Nationalbank war im Jahr 2010 für die Mehrheit ein Kredit in Höhe des sechsfachen Jahreseinkommens für ein Eigenheim ausreichend, heute sind wir bei dem Zehn- bis Zwölffachen⁴.

In der Realität geben in der Umfrage über 36 Prozent an, gerne in eine gemeinnützige Wohnung zu ziehen, über 3 Prozent stehen bereits auf der Liste. Das zeigt, dass das Interesse an dieser Wohnform weit in die Mittelschicht reicht.

Beim Heizen gibt es wenig Unterschiede: Sieht man sich an, welche Heizsysteme in Verwendung sind, gibt es keine wesentlichen Unterschiede zwischen Miete und Eigentum, wie in Abbildung 3 erkennbar ist:

Abbildung 3: Heizsystem nach Wohnform



Immer noch etwa die Hälfte heizt mit Gas und auch Öl ist noch stark vertreten.

³ Quelle: Statistik Austria (verfügbares Haushaltseinkommen & Immobilienpreise); Anmerkung: Hochrechnung mittels Tariflohnindex 2022, Annahmen: Sparquote 25% bei 1% Verzinsung, Kreditzinsen laut mehreren Vergleichsrechnern ca. 4,8% p.a. effektiv, durchschnittlich 6% Kaufnebenkosten, Maximale Kreditrate 40% des Einkommens

⁴ OeNB FINANCIAL STABILITY REPORT 45, June 2023

Wohnkostenbelastung

Abbildung 4: Einfluss der Teuerung auf die Wohnsituation

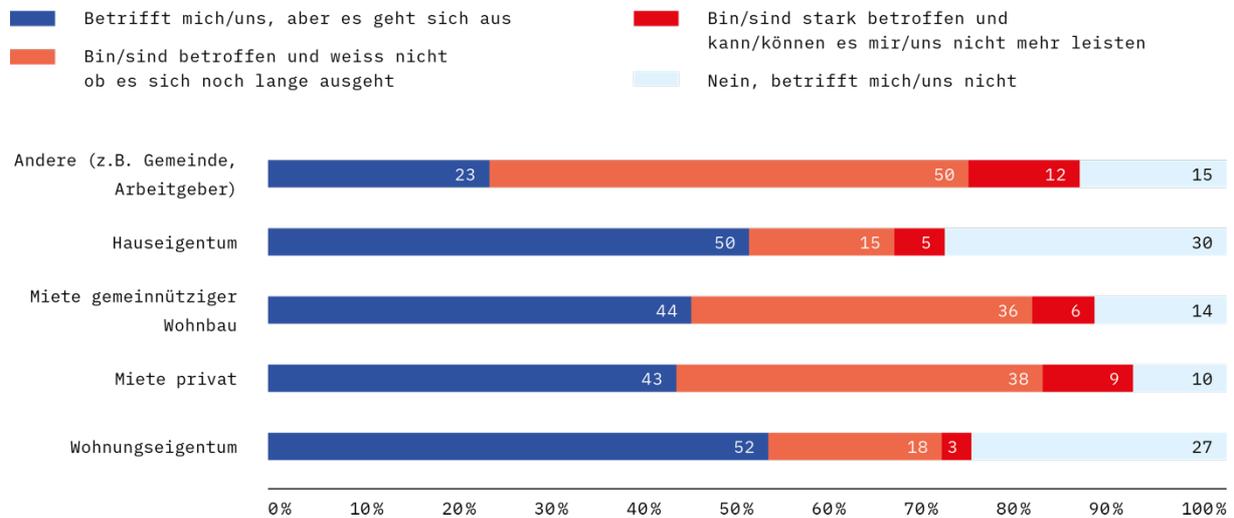
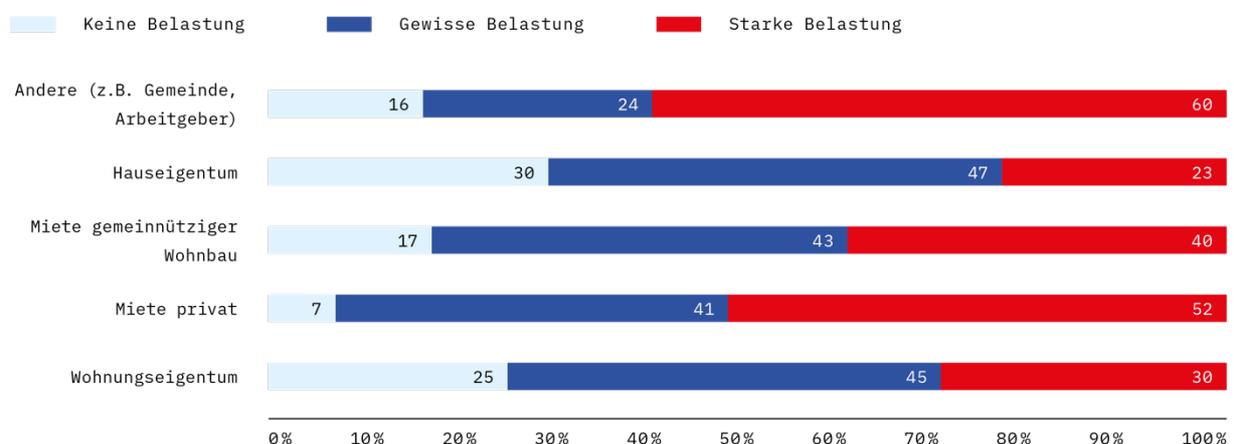


Abbildung 4 zeigt, wie stark die aktuelle Teuerung bzw. Inflation die Wohnsituation der Umfrage-Teilnehmer:innen beeinflusst. 30 Prozent aller Teilnehmer:innen geben an, betroffen zu sein, und nicht sicher zu wissen, wie lange sich das noch ausgeht (2023: 29 Prozent). 7 Prozent geben sogar an, so stark betroffen zu sein, dass es nicht mehr leistbar ist (2023: 5 Prozent). Besonders betroffen sind dabei Mieter:innen in privater Miete. Am wenigsten betroffen fühlen sich Hauseigentümer:innen.

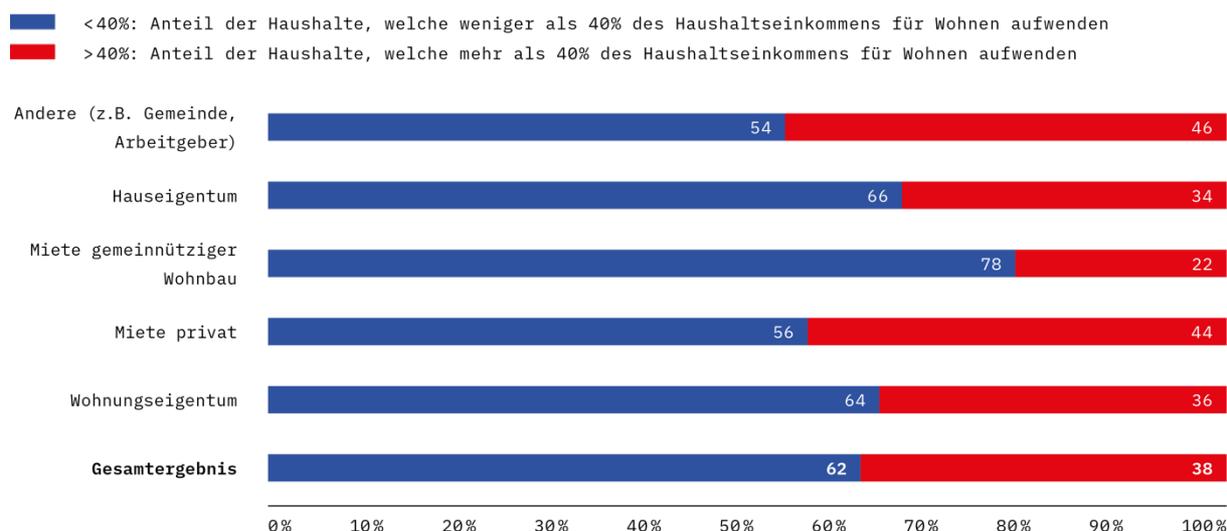
Der Einfluss der Inflation ist aber differenziert zu sehen: Es gibt sowohl mehr Haushalte, welche stark betroffen sind, als auch mehr Haushalte, welche angeben, nicht betroffen zu sein. Dies kann einerseits damit zusammenhängen, dass besonders Gutverdiener:innen die Inflation besser abgegolten bekommen, es kann aber auch damit zusammenhängen, dass die Teuerung im Allgemeinen zurückgegangen ist und der direkte Einfluss nicht mehr so bemerkbar ist, sondern die gestiegenen Wohnkosten aber direkt zur Belastung werden. Die Angaben zur subjektiven Belastung der Wohnkosten direkt bestätigt das, sie ist einerseits sehr hoch und seit 2023 angestiegen, wie in Abbildung 5 zu sehen ist.

Abbildung 5: Belastung durch Wohnkosten



Die direkte subjektiv wahrgenommene Belastung der Umfrage-Teilnehmer:innen, nicht zwangsläufig durch die aktuelle Teuerung bedingt, variiert je nach Wohnsituation stark. Abbildung 5 zeigt u.a., dass 52 Prozent der Mieter:innen in privater Miete sich stark belastet fühlen. Auch über ein Viertel der Eigentümer:innen spürt eine starke Belastung durch die Wohnkosten. Mit Ausnahme der Miete im gemeinnützigen Wohnbau ist das ein Anstieg der wahrgenommenen starken und gewissen Belastung in allen Wohnkategorien. Die vielen im Rahmen der Umfrage abgegebenen Kommentare zeigen, dass die steigenden Zinsen ebenfalls zur steigenden Belastung maßgeblich beitragen.

Abbildung 6: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen über bzw. unter 40 Prozent, nach Rechtsverhältnis



Die Literatur klassifiziert Haushalte, die mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden, als belastet. Laut aktueller AK Umfrage geben – konservativ gerechnet – bereits 38 Prozent (2023: 37 Prozent) mehr als 40 Prozent des Einkommens für Wohnen aus und gelten als belastet⁵.

Der Anteil der Betroffenen (= Haushalte mit Wohnkostenanteil über 40 Prozent des Haushaltseinkommens) ist bei den Mieter:innen am höchsten (44 Prozent), wie Abbildung 6 veranschaulicht. Bei den Eigentümer:innen sind es knapp 35 Prozent. Fast 52 Prozent der Eigentümer:innen haben gemischt oder ganz variabel verzinsten Kredite. Durch die steigenden Zinsen ist der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen stark gestiegen. Der Anteil der belasteten Haushalte ist gegenüber der Umfrage 2023 in fast allen Kategorien weiter leicht gestiegen. Wie bei der subjektiven Wahrnehmung zur Belastung durch Wohnkosten ist auch hier der Anteil bei den Haushalten in Miete im gemeinnützigen Wohnbau nicht angestiegen. Das deutet darauf hin, dass diese Wohnform auch ihren Zweck tendenziell erfüllt und das Grundbedürfnis Wohnen zu leistbaren Kosten befriedigt.

⁵ Zur Berechnung der 40-Prozent-Grenze wurden die oberen Enden der Einkommensklassen verwendet: Da im Rahmen der Umfrage Einkommensklassen abgefragt wurden, wurden zur Berechnung die oberen Grenzen verwendet, was bedeutet, dass das tatsächliche Einkommen gleich hoch oder geringer ist. Es handelt sich somit um eine konservative Schätzung der 40-Prozent-Grenze.

Abbildung 7: Einkommensverteilung⁶ der Umfrage-Teilnehmer:innen und Wohnkostenbelastung

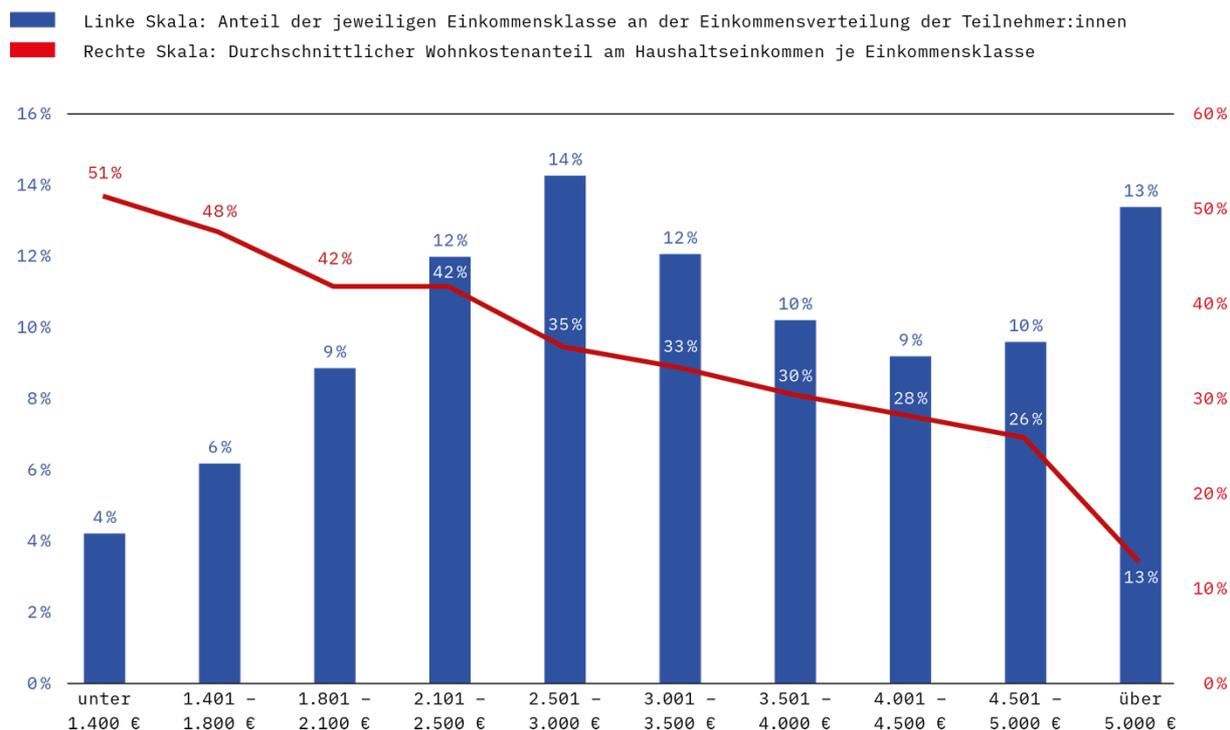


Abbildung 7 verdeutlicht, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Ausgaben für Wohnen enorm belastet sind. Die Grafik zeigt zudem die Verteilung der Haushaltseinkommen und durchschnittlichen Wohnkosten pro Einkommensklasse. Knapp 4 Prozent (2023: 6 Prozent) der Umfrage-Teilnehmer:innen verdienen weniger als € 1.400,- und müssen davon durchschnittlich 51 Prozent für Wohnkosten aufwenden. Sogar Umfrage-Teilnehmer:innen mit einem Einkommen zwischen € 2.101,- und € 2.500,- geben im Durchschnitt 42 Prozent für Wohnkosten aus.

Abnehmende Belastung mit steigendem Einkommen

Die relative Belastung nimmt mit steigendem Einkommen ab: Knapp 13 Prozent der Umfrage-Teilnehmer:innen (2023 waren es noch 11 Prozent) haben ein Haushaltseinkommen von über € 5.000,-. Sie kommen durchschnittlich auf einen Wohnkostenanteil von 13 Prozent, auch hier ist der Anteil seit dem letzten Jahr leicht angestiegen. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung ist mit 33 Prozent (im Jahr 2023 waren es 32 Prozent) über alle Haushaltseinkommen hinweg schon sehr hoch, die untere Hälfte der Einkommensverteilung kommt im Durchschnitt sogar auf 44 Prozent (Im Jahr 2023 waren das noch 40 Prozent).

In der Einkommensverteilung hat es wie erwartet eine leichte Verschiebung hin zu höheren Einkommensklassen gegeben. Im Jahr 2023 haben noch 6 Prozent der Teilnehmer:innen weniger als € 1.400,- verdient, in der diesjährigen Umfrage sind es 4 Prozent. Auch in der Einkommensklasse € 1.401,- bis € 1.800,- sind weniger Teilnehmer:innen zu finden (8 Prozent in 2023 → 6 Prozent in 2024). Dafür gibt es beispielsweise 13 Prozent Top-

⁶ Bei der Berechnung der Einkommensverteilung und der Wohnkostenbelastung wurden ebenfalls die oberen Grenzen der Einkommensklassen verwendet. Es handelt sich somit um eine konservative Schätzung der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung die teilweise um bis zu 5 Prozentpunkte höher sein könnte.

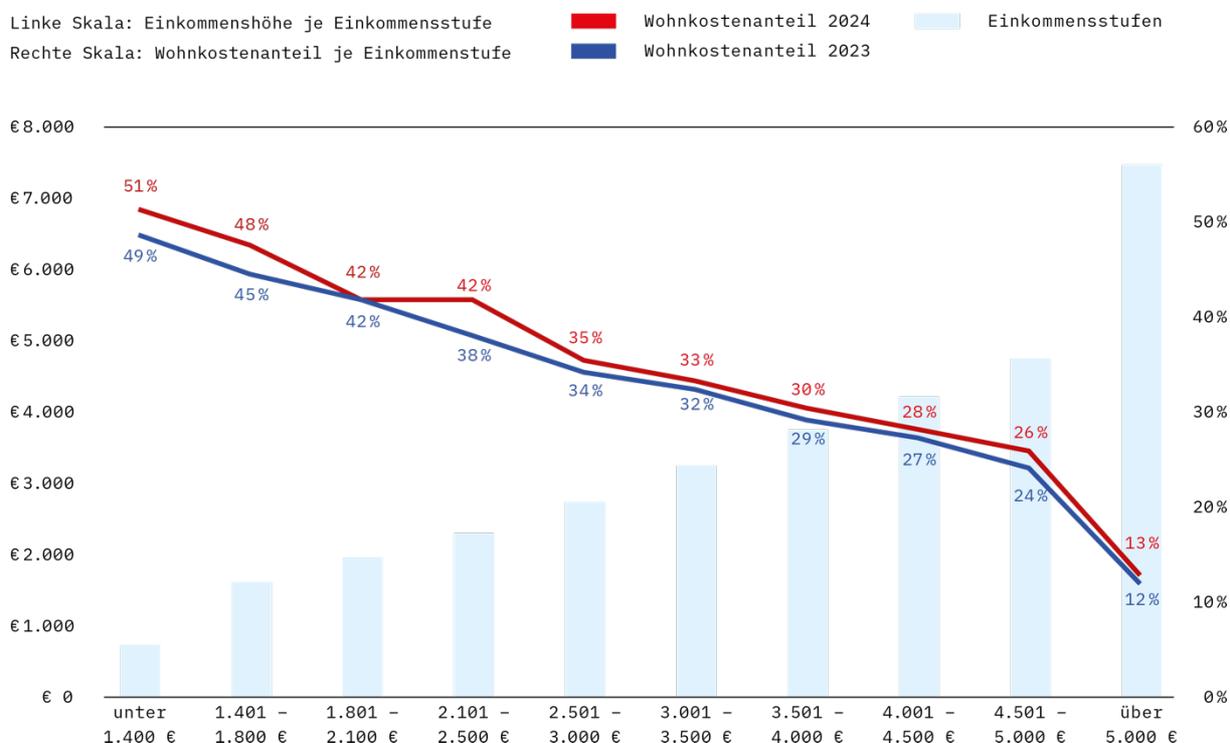
Verdiener:innen mit mehr als € 5.000,- verfügbarem Haushaltseinkommen, während es 2023 noch 11 Prozent waren.

Während die verfügbaren Einkommen demnach leicht angestiegen sind⁷, wie die Verschiebung der Verteilung zeigt, sind aber die anteiligen Kosten für Wohnen am Einkommen trotzdem gestiegen. Das bedeutet, dass die Wohnkostensteigerungen im Durchschnitt über den Steigerungen in den Einkommen gelegen sind. Die verfügbaren Netto-Einkommen müssen ansteigen, um die durch die hohe Inflation gestiegenen Lebenshaltungskosten decken zu können. Die Ausgaben für Wohnen sind in Vorarlberg aber überdurchschnittlich hoch. Anders als bei einem Luxusauto oder teurem Smartphone können die Ausgaben für Wohnen nicht vermieden werden. Wie die Mietpreise (siehe unten) zeigen, kann nicht auf eine günstigere Wohnung ausgewichen werden (besonders nicht, wenn die Vertragsabschlusskosten so hoch sind). Das verfügbare Einkommen nach Abzug der Wohnkosten ist damit weitaus weniger stark gestiegen, wenn überhaupt angestiegen, als die Einkommen an sich.

Abbildung 8 zeigt eine Gegenüberstellung der Wohnkostenanteile je Einkommensklasse aus der Umfrage 2023 und 2024.

Quer über alle Einkommensklassen hinweg sind die Wohnkostenanteile am verfügbaren Einkommen angestiegen. In den unteren Einkommensklassen ist dieser Anstieg besonders stark. Ein Haushalt der 2023 über € 1.400,- netto monatlich verfügt, hat nach Abzug der Wohnkosten noch € 714,- zur Verfügung, im Jahr 2024 nurmehr € 686,-. Für einen Haushalt mit € 1.600,- blieben im Jahr 2023 nach den Ausgaben für Wohnen noch € 880,- und im Jahr 2024 noch € 832,-. Bei einem Einkommen von € 2.250 blieben 2023 noch € 1.395,- und im Jahr 2024 € 1.305,-.

Abbildung 8: Gegenüberstellung der Wohnkostenbelastung je Einkommensklasse aus der Umfrage 2023 und der Umfrage 2024



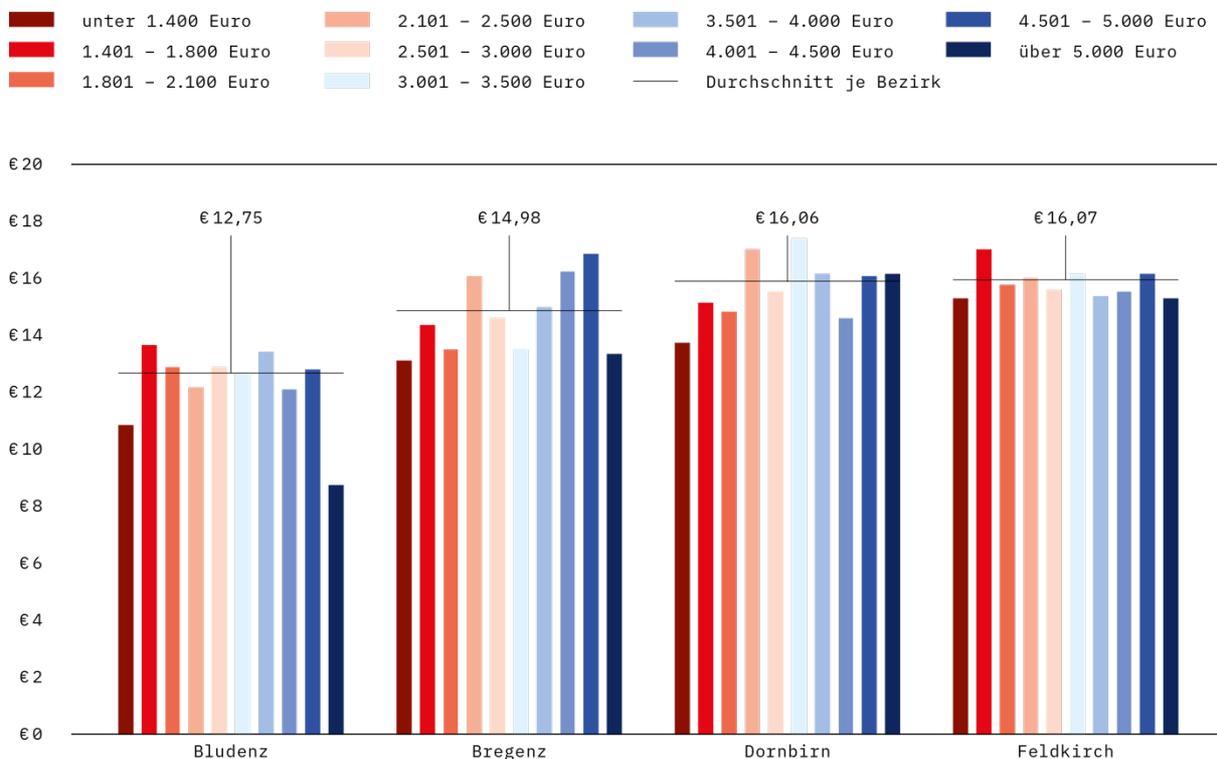
⁷ Sinnvolle Berechnungen zu genauen prozentuellen Veränderungen des Einkommens sind auf Grund der Angaben in Einkommensklassen nicht möglich

Miete

80 Prozent der Mieter:innen geben, an einen befristeten Mietvertrag zu haben, zwei Drittel geben an, dass dieser auf drei Jahre befristet ist. Fast die Hälfte gibt an, Bearbeitungsgebühren bei Vertragsabschluss zu zahlen, nur 18 Prozent zahlten dabei weniger als eine Monatsmiete. Etwas mehr als die Hälfte der Teilnehmer:innenn hat bereits die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 erhalten. Für jeweils mehr als die Hälfte derer, die die Abrechnung bereits erhalten haben, gab es eine Nachzahlung und für etwa 45 Prozent eine Gutschrift. Im Schnitt betrug die Nachzahlung € 233,-, Gutschrift € 107,- (wobei die Nachzahlungen bis in die Höhe von € 2.000,- reichen).

Nur 5 Prozent aller Teilnehmer:innen in Miete beziehen Wohnbeihilfe, dabei im Schnitt € 421,- und etwa 4 Prozent mussten den Wohnschirm in Anspruch nehmen.

Abbildung 9: Monatliche Ausgaben⁸ für Wohnen pro m² nach Bezirken und Einkommensklassen, Mieter:innen



Die monatlichen Ausgaben für Wohnen pro Quadratmeter sind unabhängig vom Einkommen ähnlich hoch. Für Mieter:innen mit niedrigem Einkommen scheint es nicht möglich, eine günstigere Wohnung zu finden. Sie sind dem Markt ausgeliefert.

Abbildung 9 zeigt die regionalen Unterschiede nach Einkommensklassen. Die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter sind in Bludenz am niedrigsten, in Dornbirn sind sie am höchsten. Seit der Umfrage 2023 sind die Kosten pro Quadratmeter laut Angaben der Teilnehmer:innen um fast 9 Prozent gestiegen. Durchschnittlich, über alle Bezirke, sind wir nun bei € 15,3 pro Quadratmeter angelangt.

⁸ Miete bzw. Rückzahlungsrate plus Betriebskosten und Heizen aber ohne Strom, Internet usw.

Eigentum

53 Prozent der Eigentümer:innen hat ihr Haus bzw. Wohnung neu gebaut, 36 Prozent gebraucht gekauft und fast 12 Prozent geerbt oder geschenkt bekommen. Der Kaufpreis bzw. die Gegenleistung lag dabei immerhin bei über € 737.456,- im Durchschnitt, dabei zeigt sich ein deutlicher Anstieg je nach Baujahr. Der Eigenmittelanteil der Finanzierung lag dabei bei 28 Prozent. 41 Prozent konnten die Wohnbauförderung in der Höhe von durchschnittlich 54.089,- beziehen.

Fast 18 Prozent aller Eigentümer:innen haben den Kredit bereits fertig abbezahlt und etwa 9 Prozent hatten keinen Kredit bzw. keinen angegeben, je etwa 23 Prozent haben eine variable bzw. fixe Verzinsung und immerhin 28 Prozent haben eine gemischte Verzinsung.

Durchschnittlich liegt die Wohnkostenbelastung bei Eigentümer:innen unter der von Mieter:innen. Ausschlaggebend ist hier, dass bei unserer Berechnung die Kreditrückzahlungen einfließen, aber durch den relativ hohen Anteil an Eigentümer:innen ohne Kredit bzw. mit bereits abbezahltem Kredit, die Belastung im Schnitt gering ausfällt. Das wird in Abbildung 10 besonders anschaulich dargestellt. So gibt es kaum Haushalte ohne laufenden Kredit, wo der Anteil der Wohnkosten mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens ausmacht. Am höchsten ist er bei Personen mit variablen bzw. gemischten Verzinsungen. Kommt es zu so starken Zinsanstiegen wie in den vergangenen Jahren, wird der Anteil vom Einkommen, der für die Kreditrückzahlung drauf geht, schnell unüberschaubar hoch.

Abbildung 10: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen über bzw. unter 40 Prozent, nach Finanzierungsform

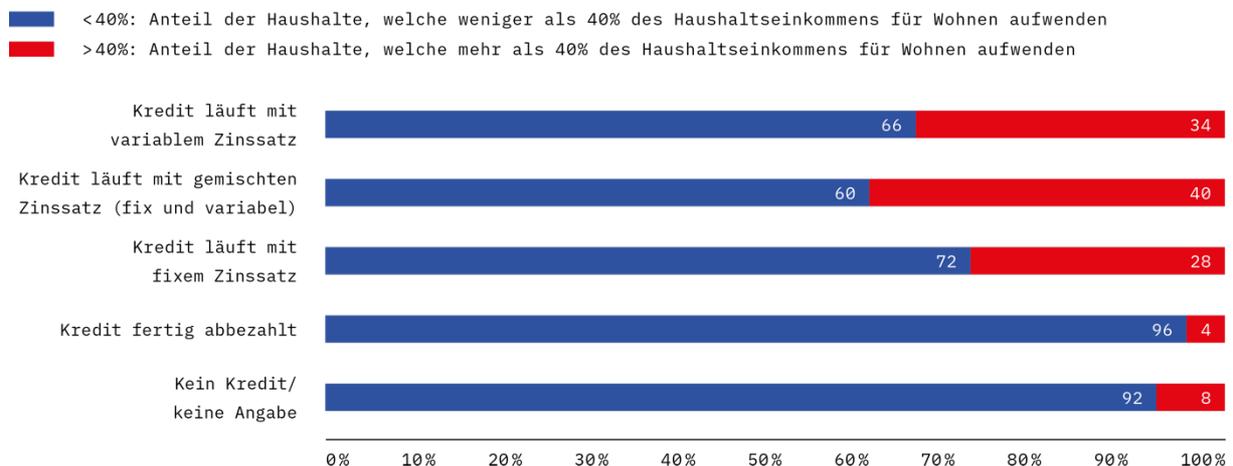
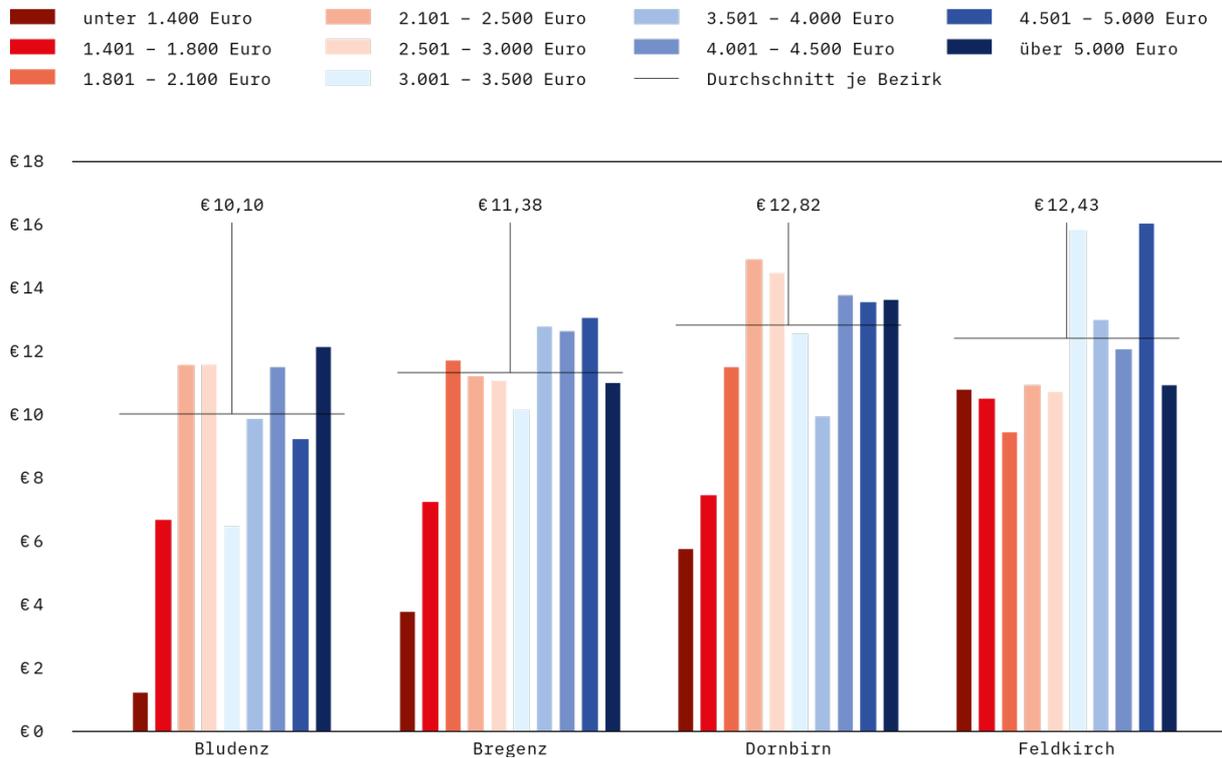


Abbildung 11: Monatliche Ausgaben für Wohnen pro m² nach Bezirken und Einkommensklassen, Eigentümer:innen



Die Situation für Eigentümer:innen bei den Wohnkosten pro Quadratmeter zeigt ein ähnliches Bild, wie bei den Teilnehmer:innen in Miete: Die Ausgaben pro Quadratmeter unterscheiden sich über die Einkommensklassen nicht systematisch (siehe Abbildung 11). Bei höheren Einkommen gibt es einen leichten Trend zu höheren Kosten. Die durchschnittlichen Ausgaben pro Quadratmeter sind für Eigentümer:innen von der Umfrage 2023 mit € 11,1 auf € 11,9 angestiegen (vermutlich hauptsächlich durch die Zinsänderungen) liegen aber deutlich unter den € 15,3 der Mieter:innen.