

AK Wohnumfrage 2023 – Die Ergebnisse

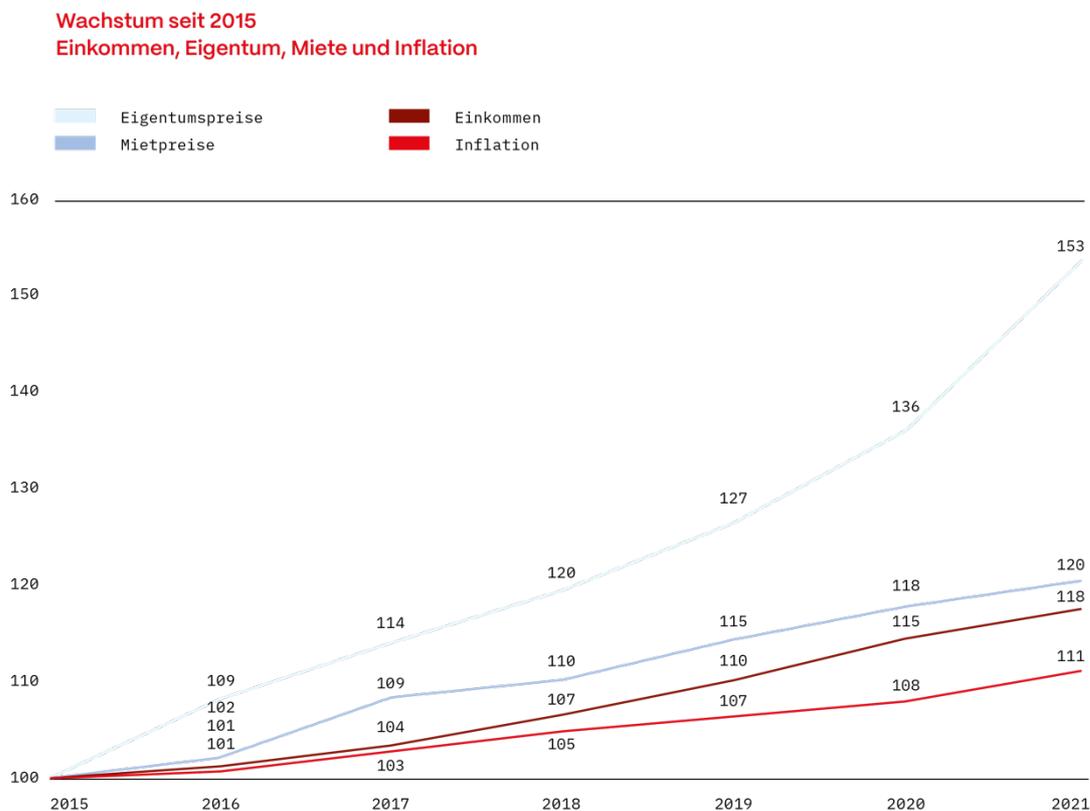
AK Wohnumfrage zeigt: Wohnkostenbelastung alarmierend hoch. Rekord-Inflation verschärft Miet- und Creditsituation weiter

Mehr als 2.000 Vorarlberger:innen haben im Jänner 2023 an der Online-Umfrage der AK Vorarlberg zum Thema Wohnen teilgenommen und ihre persönliche Situation geschildert. Die Umfrage fand über einen Zeitraum von zwei Wochen statt. Es war nach 2018 die zweite große Umfrage der AK Vorarlberg zur Wohnsituation in Vorarlberg.

Wohnkostenbelastung von 28 Prozent auf 32 Prozent des Haushaltseinkommens gestiegen

Bei der Umfrage 2018 gaben die Teilnehmer:innen im Durchschnitt an, 28 Prozent ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden zu müssen. In der aktuellen Umfrage ist dieser Wert auf 32 Prozent gestiegen. Kein Wunder: Die Preise für Eigentum und Mieten sind in den vergangenen sechs Jahren explodiert. Die Löhne konnten damit nicht Schritt halten (siehe Abbildung 1).

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



Quelle: Statistik Austria; HV-SV,

Anmerkungen: Eigentumspreise = Häuserpreisindex (HPI); Mietpreise = Bruttomiete/m² in Vorarlberg; Inflation = VPI 2010; Einkommen = Brutto-Median-Einkommen Vorarlberg

Die langfristige Entwicklung bis 2021 zeigt, dass die Schere zwischen Einkommen und Wohnkosten immer weiter aufgeht. Dazu kommt eine Rekord-Inflation von 8,6 Prozent im Jahr 2022, über 11 Prozent im Januar 2023, noch nicht absehbare Konsequenzen der Energiekrise und steigende Zinsen bei Wohnbaukrediten. Gründe genug für die Arbeiterkammer Vorarlberg, um bei der zweiten Welle der AK-Wohnumfrage einen Fokus auf die Wohnkostenbelastung der Vorarlberger:innen zu legen.

Abbildung 2: Einfluss der Teuerung auf die Wohnsituation

Hat die aktuelle Teuerung bzw. Inflation einen Einfluss auf Ihre Wohnsituation?

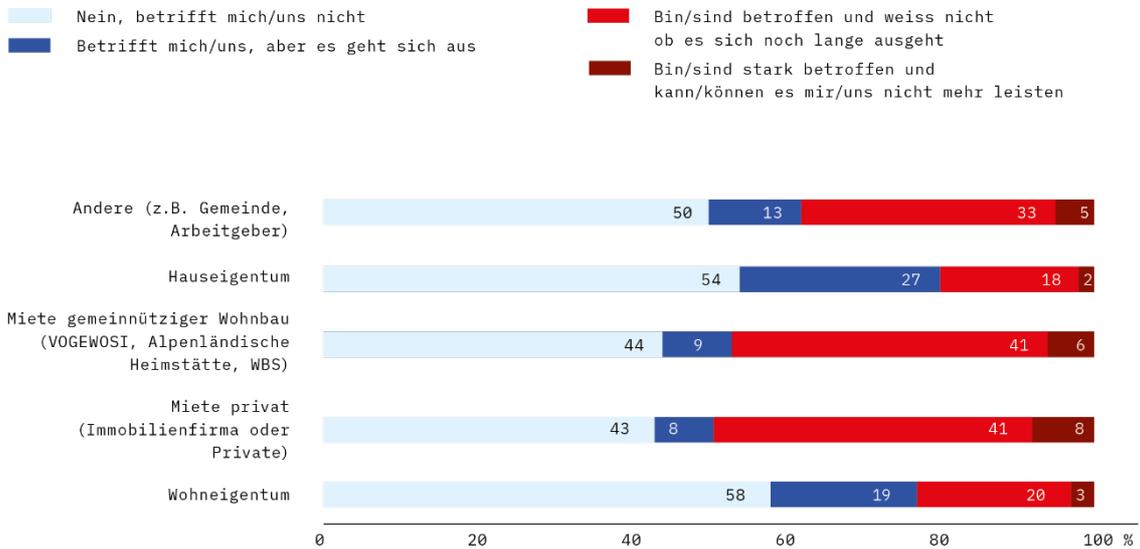
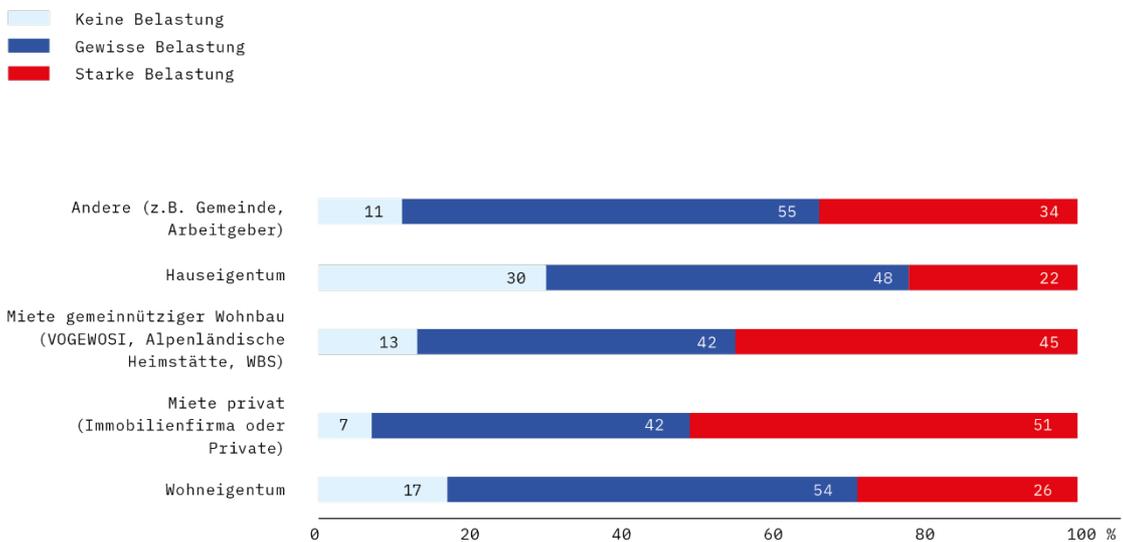


Abbildung 2 zeigt, wie stark die aktuelle Teuerung bzw. Inflation die Wohnsituation der Umfrage-Teilnehmer:innen beeinflusst. 29,4 Prozent aller Teilnehmer:innen geben an, betroffen zu sein, und nicht sicher zu wissen, wie lange sich das noch ausgeht. 4,8 Prozent geben sogar an, so stark betroffen zu sein, dass es nicht mehr leistbar ist.

Besonders betroffen sind dabei Mieter:innen in privater Miete und in gemeinnützigem Wohnbau. Am wenigsten betroffen fühlen sich Hauseigentümer:innen. Dies kann damit zusammenhängen, dass 23 Prozent der Hauseigentümer:innen Wohnkredite vollständig abbezahlt haben, während dies nur auf knapp 15 Prozent der Wohnungseigentümer:innen zutrifft.

Abbildung 3: Belastung durch Wohnkosten

In welchem Ausmaß fühlen Sie sich durch Ihre Wohnkosten belastet?

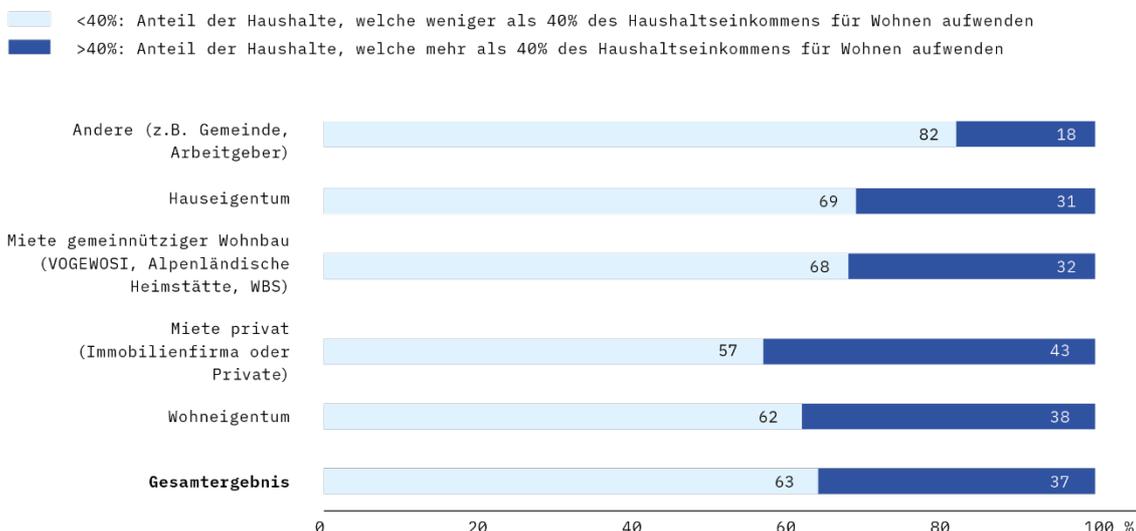


Die direkte subjektiv wahrgenommene Belastung der Umfrage-Teilnehmer:innen, nicht zwangsläufig durch die aktuelle Teuerung bedingt, variiert je nach Wohnsituation stark. Abbildung 3 zeigt u.a., dass 51 Prozent der Mieter:innen in privater Miete sich stark belastet fühlen. Auch fast ein Viertel der Eigentümer:innen spürt eine starke Belastung durch die Wohnkosten.

Die vielen im Rahmen der Umfrage abgegebenen Kommentare zeigen, dass die steigenden Zinsen ebenfalls zur steigenden Belastung maßgeblich beitragen. Die Folgen der Energiekrise sind in Vorarlberg noch nicht ganz angekommen und könnten die Belastung einiger Haushalte noch steigern.

Abbildung 4: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen über bzw. unter 40 Prozent, nach Rechtsverhältnis

Belastete Haushalte nach Rechtsverhältnis



Die Literatur klassifiziert Haushalte, die mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden, als belastet. Laut aktueller AK Umfrage geben bereits 37 Prozent mehr als 40 Prozent des Einkommens für Wohnen aus und gelten als belastet¹.

Der Anteil der Betroffenen ist bei den Mieter:innen am höchsten (43 Prozent), bei den Eigentümer:innen ist es knapp ein Drittel. 51,2 Prozent der Hauseigentümer:innen und sogar 57,4 Prozent der Wohnungseigentümer:innen haben gemischt oder ganz variabel verzinsten Kredite. Durch die steigenden Zinsen wird der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen weiter steigen.

¹ Zur Berechnung der 40% 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% Grenze.

Abbildung 5: Einkommensverteilung² der Umfrage-Teilnehmer:innen und Wohnkostenbelastung

Wohnkostenbelastung nach Haushaltseinkommen in Prozent

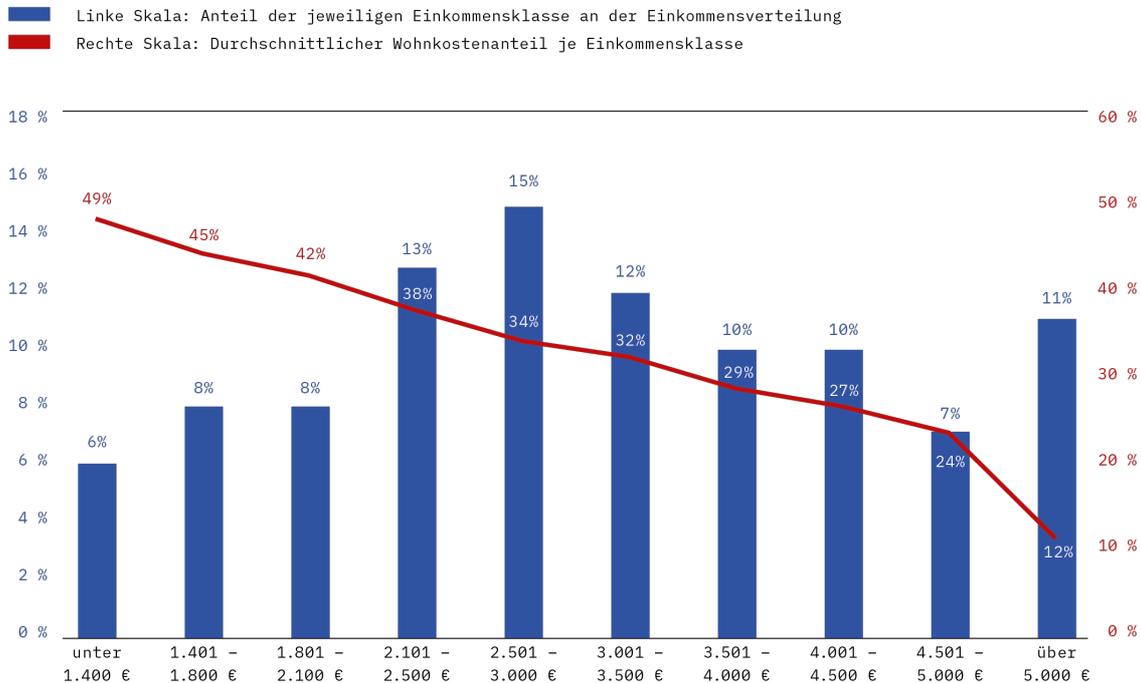


Abbildung 5 verdeutlicht, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Ausgaben für Wohnen enorm belastet sind. Die Grafik zeigt zudem die Verteilung der Haushaltseinkommen und durchschnittlichen Wohnkosten pro Einkommensklasse. Knapp 6 Prozent der Umfrage-Teilnehmer:innen verdienen weniger als 1.400 Euro und müssen davon durchschnittlich 49 Prozent für Wohnkosten aufwenden. Sogar Umfrage-Teilnehmer:innen mit einem Einkommen zwischen 1.801 Euro und 2.100 Euro geben im Durchschnitt 42 Prozent für Wohnkosten aus.

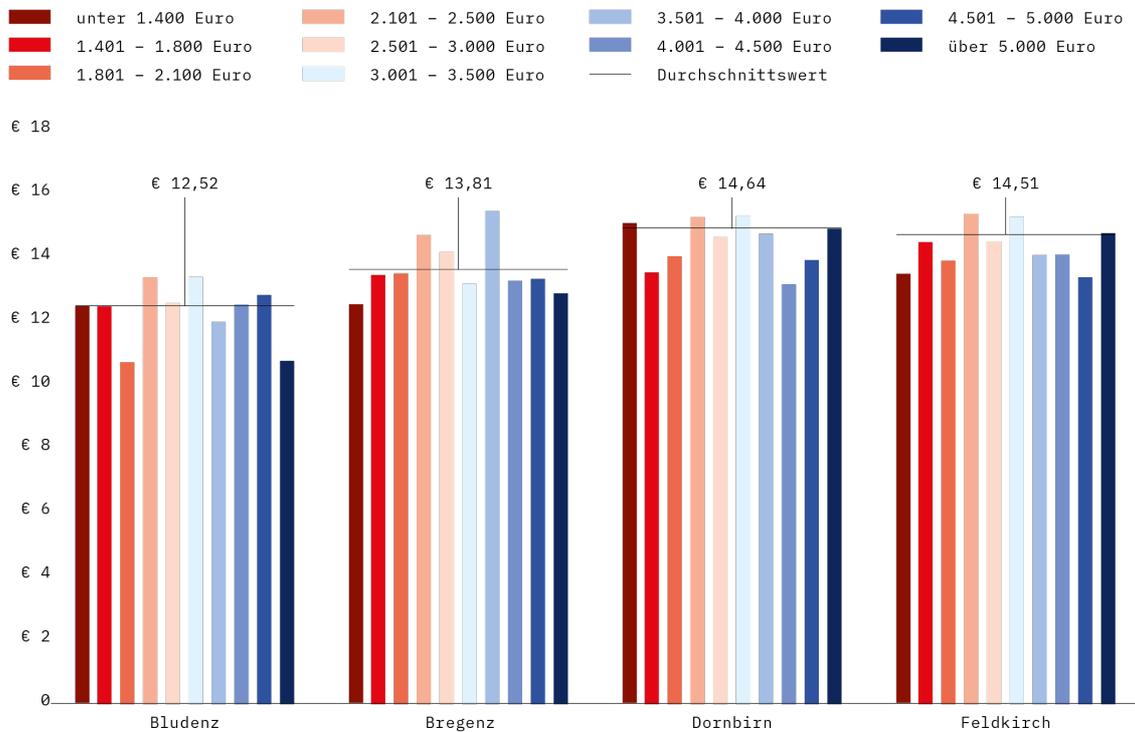
Abnehmende Belastung mit steigendem Einkommen

Die relative Belastung nimmt mit steigendem Einkommen ab: Knapp 11 Prozent der Umfrage-Teilnehmer:innen haben ein Haushaltseinkommen von über 5.000 Euro, sie kommen durchschnittlich auf einen Wohnkostenanteil von 12 Prozent. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung ist mit 32,3 Prozent über alle Haushaltseinkommen hinweg schon sehr hoch, die untere Hälfte der Einkommensverteilung kommt im Durchschnitt sogar auf 40,4 Prozent.

² 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.

Abbildung 6: Monatliche Ausgaben³ für Wohnen pro Quadratmeter nach Bezirken und Einkommensklassen, Mieter:innen

Monatliche Ausgaben für Wohnen pro m² nach Bezirken und Einkommensklassen, Mieter:innen



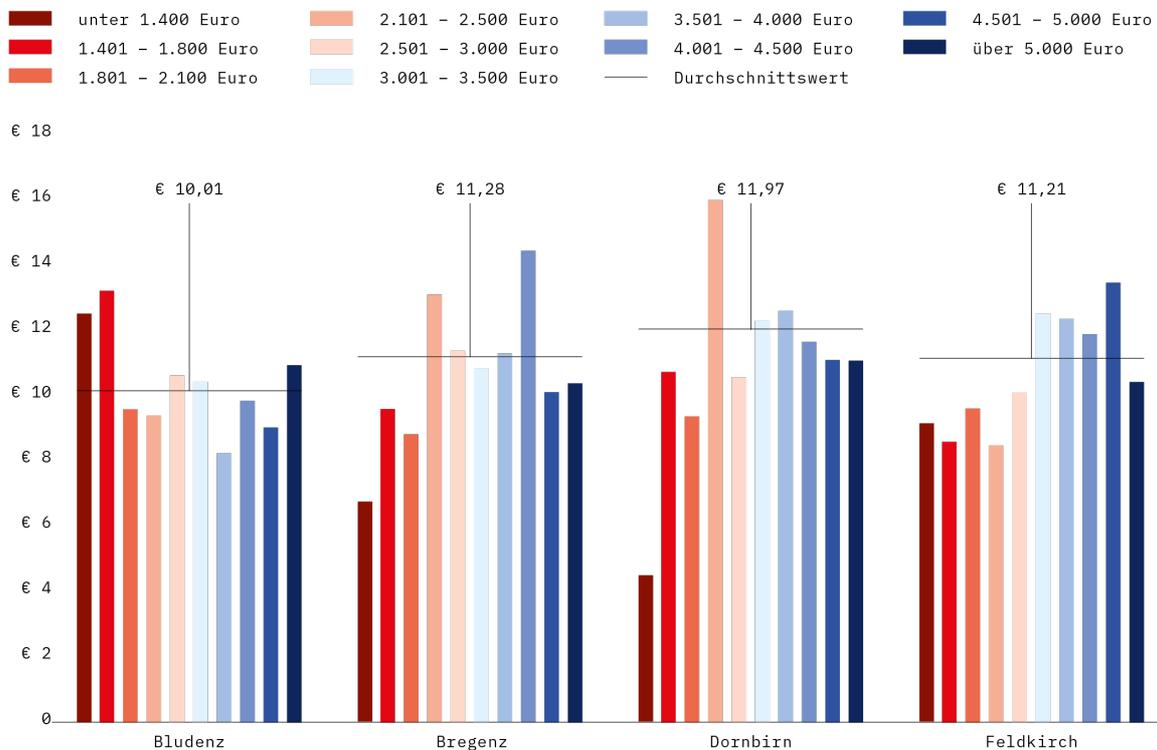
Die monatlichen Ausgaben für Wohnen pro Quadratmeter sind unabhängig vom Einkommen ähnlich hoch. Für Mieter:innen mit niedrigem Einkommen scheint es nicht möglich, eine günstigere Wohnung zu finden. Sie sind dem Markt ausgeliefert.

Abbildung 6 zeigt die regionalen Unterschiede nach Einkommensklassen. Die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter sind in Bludenz am niedrigsten, in Dornbirn sind sie am höchsten.

³ Miete bzw. Rückzahlungsrates plus Betriebskosten und Heizen aber ohne Strom, Internet usw.

Abbildung 7: Monatliche Ausgaben für Wohnen pro Quadratmeter nach Bezirken und Einkommensklassen, Eigentümer:innen

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



Die Situation für Eigentümer:innen zeigt ein ähnliches Bild: Die Ausgaben pro Quadratmeter unterscheiden sich über die Einkommensklassen hinweg kaum (siehe Abbildung 5). Bei höheren Einkommen gibt es einen leichten Trend zu höheren Kosten. Die durchschnittlichen Ausgaben pro Quadratmeter sind für Eigentümer:innen mit 11,1 Euro aber deutlich unter den 13,9 Euro der Mieter:innen.